

第6回八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会

会議要録

会 議 名	第6回八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会	
日 時	平成22年 8月 2日(月) 午後2時~4時	
場 所	八王子市役所 本庁舎 601会議室	
出席者氏名	委 員	高見澤邦郎、海老塚良吉、山崎勲介、田中恭男、松岡都、森秀三、内田智、戸田弘文、岡本栄二、櫻崎博、谷合ひろよ、大澤篤司、坂本光弘
	事 務 局	山田政文、小坂光男、安達和之、市川裕央、斉藤尚夫
欠 席 者 氏 名	野津山貴	
議 題	(1) 第5回会議要録(案)の確認 (2) 提言の骨子について (3) 施策体系(案)について (4) 重点項目について (5) 地域別課題と取り組みについて (6) 八王子市住宅マスタープラン策定に向けての提言(仮称)構成(案)について	
公開・非公開の別	「公開」	
非 公 開 理 由	-	
傍 聴 人 の 数	1人	
配 付 資 料 名	次第 第5回会議要録 事前配布資料1：八王子市住宅マスタープラン策定へ向けた提言骨子 事前配布資料2：八王子市住宅マスタープラン施策体系(案) 事前配布資料3：策定市民委員会の重点的に議論された事項と各論点に対する施策の方向性(案)について 当日配布資料1：重点項目に関わる参考データ 当日配布資料2：八王子市住宅マスタープラン策定に向けての提言(仮称) 当日配付資料3：地域別課題と取り組み	
会 議 録 署 名 人	平成 年 月 日	署 名

1. 開会

事務局から開会を宣言

資料確認

委員長：資料が沢山ありますけれども、ご説明いただくときに何かありましたら、その都度、言っていただくということで進めます。

2. 議事

(1) 第5回会議要録(案)の確認

事務局：事前配布させていただき、いただいたご意見は反映させたものとなっています。その後何かありましたら。

委員長：これで確認したということにさせていただきます。更に気がついたら、その時に言っていただくということで進めます。

(2) 提言の骨子について

(事務局：資料1に基づき説明)

委員長：ご指摘事項を反映させているようではありますが、これは内容の見取り図みたいなもので、あとでご説明いただく提言になっていくというものです。前回と同じように重なっているところや分かりづらいところをご指摘いただければありがたい。文言自体はこれから反映出来ると思う。右側の施策展開の基本方針の5本柱は、今日の大きな議題となっているところであり、ここでは頭出しとなっている。前回からいろいろ整理していただいているので、また戻ってもいいですから、次の主な議論の方へ進んでも良いでしょうか。

(3) 施策体系(案)と重点項目について

(事務局：資料2、3、当日配付資料1に基づき説明)

委員長：大量な資料なので、議論があちらこちらに行ったり、横断的なものになるかもしれない。今日は意見をいただき後でご説明いただく、こちらのA4の提言に収束していくことを前提として、個々に提言に載せる載せないという結論まではいかない。資料2は左から3つ目までが提言に書かれる内容であり、その右は議論の参考です。行政がマスタープランをつくるときには、まさにこういう事が出てるだろうというものです。委員会として、具体的にこのことまでやりなさいとは書けない。その辺は議会等の役割であり、予算の関係がある。

委員：基本方針の1で、2ページにいくと健康ということばが出てくる。表題にも、安全のあとに健康と入れておくと、なお良いのではないかな。

委員長：確かに工夫できそうだ。一時よりはシックハウスの問題は収まってきているのでしょうか。10年20年前には随分大変だった。やっと、ヨーロッパ並みにな

ったというところかもしれない。

委員長 : これは骨子ではなく、実現に向けて書くことかもしれないが、“わがまちが地震でどのような被害にあう可能性があって、そのあとに建て直すためには何をしたらよいか”ということ、2年くらいで町会を中心に模擬実験をやってもらって、じゃあ何をやっておいたらよいかと戻って考えるようなことを八王子では今も続けてやってくださっているようです。私の経験から言えば、横浜市で行っている浸透マスは是非やりたい。特に鶴見川が洪水で危険だけれどもなかなか進まない。それを町内会単位でモデル事業をやったら、一気に170軒か180軒のご家庭が“補助金があるなら自分もやってみよう”ということで進んだ。向いている地域あるいは地元意向で持ち回りの的に始めて、それを全市に拡げていくというようなことを、自治会や町内会でも、来年あるいは再来年には取り組んでも良いと思います。

委員 : それまで気がついていなくて、仕向けてもらってという方が多いです。

委員長 : 役所の方や専門家の人が来て、一緒に活動すれば地域の人に乗ってくる可能性がある。災害対策やバリアフリー化では、地域ぐるみ的な方法も必要。それは実現のところを書くことかな。これだけ並ぶと、各委員さんは、その後の具体的な施策までは議論できないなという印象をお持ちなんでしょう。どう提言に納めるかは、あとで議論するとして、全体提言の前に地図を説明してください。

(4) 地域別課題と取り組みについて

(事務局：当日配布資料3に基づき説明)

委員長 : 戸建て住宅地に地区計画がかかっている。これは、30年前には理想的な郊外住宅地として宣伝されたが、リタイアされる方も増えている。地元の力がまだある今のうちに取り組んだらどうか。

委員 : 昭和40年から50年代に分譲開始された戸建て住宅地では、長房の船田地区というのがあって、そこも高齢化が進んで建て替えが始まっている。それと都営アパートでは、建替えが終わった長房本体の2032世帯が抜けている。

委員長 : 課題に書くべきかどうかかわからないが、前回の会議で、確か“障害のある方が地域の外から過重配分的にみえていて人的ケアができるだけの体制がないままに”という趣旨の発言がありました。

委員 : 精神的な障害を持った方が都内から来ていることは事実です。薬を飲まずに問題を起こしていると、そんな話をしたと思います。あるところでは3人の家族全員が障害を持っていて順番に入所して、子どもが最後に残って問題を起こして今入所している。都営住宅には都心から来ている人が多く、そんな家庭もあります。市内の人は地域の住宅に住んでいるように感じます。

委員長 : ケアできる施設は、都営だけの問題ではなく、市のケア福祉の問題なんだろうね。書き方は難しいけれど。

委員 : 福祉のマップとあわせるというかクロスして表せないか。

委員長 : 建て替えると高層化されてきれいにはなる。そこまでは良いけれど。

- 委員：精神障害者を排除することは出来ない。見守りをしていかなければいけない。
- 事務局：当日配布資料3は、八王子の中で共通の課題、共通の特性を地図の上で表わしてみるとという趣旨でつくったものだが、まだ十分ではない。集合住宅や公的住宅では長房の本体が抜けているという話をいただいたが、地図上の場所も違う。長沼も抜けている。戸建て住宅地では船田ということも出ましたが、丹念に拾っていくと拾い切れていないところもあると思うので、教えていただければ助かります。
- 委員：できれば市営の改築が終わっていないところを入れていただければ。
- 委員長：前回のマスタープランまでは、重点供給地域とか供給するニュータウンとかの地域の図面が入っていた。事務局とも相談して、今回、変わろうとしているところ、具体的な指摘の仕方は難しいが、こういうのが良いかどうか分からないが、そういう問題意識でこれをつくっている。中味はこれから作り込む必要がある。下町だと密集地域で耐震化や不燃化ということになるのだろうが、八王子の場合はそこまで言えません。
- 委員：公的住宅のプロットは、たまたま議論の中で出てきたものだが、行政の中では40年前の住宅、大規模団地、この辺が問題だとある程度の議論はしているのか。今回の住宅マスタープランの中では、大胆にこういう方向で解決していく必要があると書き込んでいく上で、状況がわかっていればそれを判断した上で書いていけると思う。行政の中での問題認識や話の方向を聞かせて欲しい。
- 事務局：これから検討するということ。今回の提言がきっかけになれば良い。供給から、今あるストックをこれからどうしていくか。こういう集合住宅なり戸建て住宅団地にどう取り組むかはこれからの検討です。
- 委員：法政大学では、近くにある寺田団地の調査に取り組んでいる。多くの空家があり、地域包括センターの人とも話をして課題があるということも聞いている。少しは、書き込めた方がよろしいのだが。館ヶ丘にも空家がある。
- 委員：長房団地の北アパートはこれから450戸くらいの建て替えとなり、同じくらいの空地が出る。場所を変えて建替えるのでそのまま空地になる。空地活用の中味は決まっていない。南団地は同じところで改築が始まっている。昔の第2団地の半分は残る。長房小学校に近い半分がそっくり空く。館ヶ丘もやっと自治会が結成されたので、これから市の方へもお願いに行きたいと思います。
- 委員：団地では空き店舗が埋まらない。そこへ介護系の施設や生活支援が入ってくれば良いけれども、行政の後押しがないと出来ない。書き込んで良ければ、空き店舗のこと、学生や高齢者のシェア居住の推進まで書き込みたい。
- 事務局：資料3の4ページの空家等の住宅ストックの活用促進のところの右側の推進主体別取り組みに行政・事業者・大学が連携した取り組みとあり、公的ということでは論点の右側の行政の取り組みとして、公共賃貸住宅管理主体に呼びかけとし、民間については論点 民間賃貸住宅の空家の活用の右側の行政の取り組みで、賃貸住宅所有者、不動産事業者と障害者等を支援するNPOなどによる意見交換・調整の場を設定するなど、これから方向性をつけていきたい。
- 委員長：これからということで、大学や我々が後押しするとやりやすくなるという気が

している。戸建てにせよ集合住宅にせよ、ストックを中心とした空家とか空き店舗とか、本来は八王子の特色としてやるべき事を多摩市がニュータウンでやり出している。だれかが始めてくれるとやりやすい。そうしたきっかけを行政がつくってくれないと。都営の建替えは、市長を先頭に頑張りきるぞという姿勢が見えないと進まない。東京都は昔の姿勢とは違っている。しかし変わる可能性も無いわけではないので、建替要綱もあるわけであり、協議して地域貢献する必要があることを言っていくことが必要だ。町田では、10年前くらいから協議し、長くかかったが、結局は都がデイケアセンター、児童館、集会所をつくってくれた。土地は無償で市に貸して、上物は都が建ててNPOが無償で運営するということで実現した。本来、都はそういう姿勢だったんだけど、おかしなことになっている。都には建て替え要綱が厳然としてある。都の担当者は逃げ回るでしょうけれども、少しでもできることがあると思う。長房なんか建て替えの通告があるくらいでしょう。本来はおかしな話だが。

委員：今回は、ストック活用という視点が重要だ。けれども提言の並び方は当初と変わっていない。ストックを活用するための諸政策を一見してわかるような並べ方の工夫を検討していただきたい。このままでは読んだ方がわかりづらい。

委員長：そういう目で見直してみて。ストック対策ということはハードだけではなくソフト施策と重なっていかないと。このことが今回の特色であることが読み取りやすいように。

委員：良好な戸建住宅地は、敷地面積が大きく建坪が大きい。課題の中では高齢化の文章としては入っている。現実問題は、高齢者が1人で住んでいるとしても、敷地も大きい家も大きい借金も大きい。それで困っている。それが良好な戸建住宅なのか。これからは、そういう住宅が増えてくる。そういうときの課題が弱い。現実としては、たぶん敷地が荒れてくると思う。10年先をみたマスタープランなら、こういった景気が続いていくことも考えてもらいたい。

委員長：見た目は、まだ広さがあるけれども、これが荒廃していく。

委員：住み替えもできないという状態のようだ。協定をつくっている。高齢化が進んで、こういう経済状態が続いて、果たしてどのくらいまで維持出来るだろうか。

委員：めじろ台1丁目から4丁目は、地区計画がかかっておりアパートは建築することが出来ないところであるが、地区計画のボーダーラインかなと思われるので、もしかしたら出来るんじゃないかと10人のグループリビングを研究している。小規模の高齢者住宅的なものは建てられるとか変えていかなければいけない。1人住まいの住宅に、学生さんに下宿してもらってホームシェアリング、安心ネットのグループの空家活用の勉強会など、市で情報を集めて支援があると助かる。

委員長：実験的研究的な部分は、新しい要素ですね。確か北野台だったと思うが、“ペンション居住”というのか、大きな家に食事つくってくれる人と、自分の家で食事をつくれないから1~2部屋を貸して毎月お支払いして。5年10年ずっと自分の家に居られるのならしあわせ。財産分けのなかでどこかの有料ホームに移れるなど恵まれた世代の話ではある。町田でも、民間シェアハウスというこ

とで何人か入ってもらっている。敷地 50 坪でガーディニングもできるといううたい文句で荒れた庭がついている。若い夫婦などは、子育てで経済的に苦しい時期にあるため、魅力に感じると思う。新しい要素がちょっとずつ見えてくる。主流にはならないけれども、10 年後には選択肢の一つになる。そういったことがマスタープランに繋がると良い。

委員：マスタープランに入れて良いのかどうかわかりませんが、ストックの話は地区計画がかかっている、条例があるなど手かせ足かせがある。東京だけでなく、日本全国で同じような懸念を持っているはずで、地区計画の足かせがある。八王子の都市計画まで左右することになるが、提言の中に入れられれば解決策は見えてくる。

委員長：個人的には、地区計画なども今後の居住再生継続のためには、改定の可能性もあると思っている。30 年前だったら居住者は元気であり、地域を改変しないことがお互いの利益であったかもしれないが、たとえ空間的には質が落ちてても、若い活気のある人が入って来られるようにすることが必要になる。地区計画は、結局は人のためにあるもの。これまでの規制緩和は大資本のためであったが、そろそろ人のための規制緩和があってもいいでしょう。2 戸 1 住宅も出来ないという状況があると市場価値が無くなってしまう。アジアあたりの新興国では引っ越せばよいという活気ある状況であるけれども、日本では引っ越せない、住み続けるしかない。勿論、地区計画の改定には慎重な手続きがあつてのことでしょうけれども。

委員：ルールにも賞味期限があるだろう。30 年 40 年前の条例や 50 年前の建築協定が営々と生きている。そうしたことを、積極的にマスタープランに取り入れていくことも大事である。

委員長：清川・太陽みたいなところでは、条例による協議会で公園のことをやっているようだが、都市計画とも共同して、活性化のために住まいを含めて議論ができれば、重点的に耐震化やバリアフリー化とあわせたモデル地区という手もあると思う。

委員：全体として、福祉との連携の議論がなされてきたが、それが抜け落ちている印象である。高齢者住宅対策を考えると、高齢者の福祉政策には、ほとんど住宅政策に近いものがありますから、その整備状況を把握した上で住宅政策を考えていく必要がある。特養やケアハウスが市の中にどのくらいあるかなど、ある程度把握して、その中で高齢者住宅をこういう風にもっていくんだとした方がよい。福祉系の現況と今後の方向がわかると良い。

委員長：当日資料のデータは統計調査。具体的に施設と住宅の関係、ストックがどういう状況であるのが要であるという議論のバックデータをつくれる範囲でつくってみて欲しい。

委員：地域福祉計画があるでしょう。その中にも高齢者住宅を盛り込んだ方が良い。

事務局：特養は市内に 21 か 22 箇所ある。求められているのは、特養では全国的には 42 万人、八王子市で 1000 人超の待機がある。市民がみんな入るとすると足りている数であるが、現実には市内からの入居者は 6 割を占めている。今後

増やしていかなければならないとしても、介護施設であり介護保険料をあげなければまかなえないので、簡単にはいかない。住宅の方は、高専賃や高優賃等を一本化する方向を考えているようであり、医療ケア部分をカバーする住宅というのが段々出てくるのかなと思う。線引きはわかりづらくなる。

委員長 : その辺の事情を知った上で展開した方がよしいかな。

事務局 : 福祉との連携については、論点の施策体系では、項目だての4番に書き込んでいる。ないがしろにはしていない。これまで、高専賃、高優賃など、しっかりやってきてはいないが、これをきっかけに、見守り住宅など記載するつもりである。

委員長 : 最終的には、これをたたき台として市長に提案していく。これをもとに行政側がマスタープランをつくる。そういう段取りですね。

(5) 八王子市住宅マスタープラン策定に向けての提言(仮称)構成(案)について
(事務局: 当日配布資料2に基づき説明)

委員長 : 印象でしかないけれども、4ページの現状と課題は資料編に回し、読み取るべき要点だけを最小限のコメントと図にして、あとは後ろに回した方がよい。15ページ以下も資料編に。

委員 : 前回のものは読みやすい。抵抗がない。委員長のおっしゃるとおり。

事務局 : どこまでいけば本題になるのかと私もそう思う。

委員長 : 1~6回の委員会をすべて圧縮してそのまま盛り込んでいる。

事務局 : 図表が並んでいるが、本文が全くなく目次を見てみなさんに判断していただくような書き方であり、変えていきたい。

委員長 : 本編20ページ、資料編20ページ程度になるのではないかな。

委員 : 次回が、最終の会議予定ということであり、評価と見直しという項目があるが、新しいマスタープランができるので、我々を再招集してもらってウォッチングとしての確認会を1年ごとに、といったシステムを盛り込んだらよい。やるならば、第9番目の今後の展開として、細かなサイクルで市民の目でチェックするという固定的な審議会的なものをつくっておいた方がよい。

事務局 : 10年間放っておくのではなくチェックしながら進める。新たな施策を入れていかなければいけないこともある。チェックの内容として今考えているのは、ホームページでの公表である。10年間の計画であるが、中間で見直し軌道修正も行う。委員会形式については考えていなかったのを改めて検討する。

委員長 : 都とのことは第8のところに入るのかな。横浜市での経験のところだが、毎年になるかどうかは市民側の力量の問題でもある。プロセスをちゃんと管理する。それからモデル地区的施策は地元との協力の中でやっていく。特に、計画推進のために何か意見があれば、今日でも8月中くらいにも寄せていただきたい。

委員 : 中心市街地の活性化ということで現在進められている八王子駅の周りなどでは、共同住宅が建っている。商店街の活性化委員会では1階を店舗にしよう、一定

面積があれば市街化の活性につながると言っているのだが店舗にはならない。共同住宅の片隅に形式的に店舗をつくっても、中途半端な面積ではまちが発展していかない。住宅マスタープランでそういうことが言えるのか。どこの立場で言うのか。これまでの議論では、市域の周りのこと、緑や戸建てばかりで中心市街地は出てきていない。

事務局：場所を決めて要綱で指導している。ルール化が成り立つには、地区まちづくり条例で場合によっては地区計画の決定ということになる。

委員：ホームページには何かあったようだが市民全体には出ていない。中心市街地がマンションだらけになったのでは、商店街が廃れ活気が失われる。

委員：地域別課題の取り組みの中に、典型的なところとして中心市街地、調整地域に近いところなどをあげる。地域特性に応じて中心市街地、畑のある住宅、戸建て住宅地、等々細かく書き込みをするならば書くことが出来る。

事務局：本来的には活性化の課題は中心市街地活性化の方で対応する。住宅マスタープランとしてはどうか。

委員：マンションは住宅でしょう。

事務局：まちなみ整備部市街地整備課で要綱の運用を担当しています。全ての計画は、上位計画に、ゆめおりプラン - 都市マス - 要綱と関連しています。課題は共通認識として持たなければいけない。先ほどの地区計画の問題にしても、30年前はステータスであったけれども、現状は処分しようにも高く売れない分割はままならないとなれば、触れざるを得ないという感想を持っています。

委員長：38、39ページに、その3として地図を伴わなくてもよいが、その他として中心市街地の問題で住宅を造るのはよいがワンルームにするな、商業地との連続性を考えると書けないか。ここ10年20年にマンションが建ったことによる問題地域は一定地域に集中しているが、マンションはバラバラにあるわけではない。それから、学生向けアパート群は、創価大学だけは少し違うようだが、地域の問題である。この3つくらいは項目たてて書き込める。

事務局：中心市街地の課題としては、商業地への連担に加えて緊急時の輸送路確保、国道20号や16号とかの建物倒壊を防ぐための耐震化は、中心市街地の課題である。

委員：市街地ということばが出てきていない。

委員長：景観推進地区もあるでしょう。具体的な地図が無くても気をつけるべき場所を工夫して。いろいろな計画で相乗的に書いておいた方がよい。次回の会議は時間が多少延びても、その日で終わりにするようにしましょう。細かいことは置いておくにしても。そのためお願いの一つめはお気づきの点をFAXなりメールなり電話なりで、できるだけ早めにお寄せいただくと事務局は助かる。2つ目のお願いは皆さんに資料を送る前に、海老塚副委員長と2人で事前に見せていただいて、前もって我々2人で意見交換して修正してもらおう。最後の会議で大幅な見直しが出来ないと言うことではないけれども、そういうことが間に入る。これまでは無かったことだけれども、時間ですので、事務局なにかあれば。

第6回八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会

事務局：今回はイメージの段階でしたが、ご意見を8月20日頃までにいただければということで、是非よろしく申し上げます。次回は9月3日です。よろしくお願いいたします。

3 事務局からの連絡事項

- ・ 次回、第7回 9月 3日(金) 14:00~16:00

4 閉会(委員長)

以上