

資料 1 八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会で検討された内容の整理

八王子市住宅マスタープラン策定市民委員会で検討された内容を下記のように整理しました。

1 提言の位置づけに関する意見

- 市民委員会が示す「提言」は、市民委員会での議論を踏まえ、八王子市住宅マスタープランに位置づけることが望ましい施策の方向性を示すものとする。
- 「提言」は市に提出し、市がその内容を尊重して住宅マスタープランの作成をするものである。

2 提言の基本的な方向・視点に関する意見（テーマ全体にかかる視点）

①施策体系の大きな枠組みと役割分担に関する意見

- 「緊急性を要する課題」の解決に向けた取り組みと、現在も一定の水準にある住環境を「より良いもの」に向上させる」取り組みの両面を意識した施策体系を考える。
- 居住の安定確保など「緊急性を要する課題」への対応は、主に「行政の役割」として検討する。
- 既存の住宅・住環境を「より良いものに向上させる」施策については、市民、産業界、行政の協働で取り組む施策として検討する。
- 住宅政策と福祉とが連携した情報提供など、市民から見てわかりやすく使いやすい施策体系となるように、住宅対策課が中心となって庁内の部署や施策の連携を促進させることを重視する。

②施策体系のメリハリの付け方に関する意見

- 住宅マスタープランに掲げた将来像の実現を確かなものとしていくために、重点的に推進すべきポイントを定めるなど、メリハリをつけた内容とする。

3 各施策テーマに関する意見

施策テーマ 1 「安全・安心な住まいづくり」に関する意見

①耐震改修について

- ・耐震改修の動機付けについて、改修費用の検討段階で実施が止まってしまう。現行制度で、どこまで推進できているのか。相談件数と診断、改修の割合など、もう少し細かい分析の上、施策内容を検討することが必要である。
- ・市の他に、東京都防災・建築まちづくりセンターでも、耐震診断技術者派遣を実施している。窓口が広がることで耐震診断の機会が拡がり、早まる可能性が出てくる。門戸を広げる政策が取れないか。
- ・木造は 30 年経てば陳腐化して、建替えとなることもあるだろう。年数で言えば、昭和 56 年で切るのではなく、80 年代、90 年代と対象を広げることも考えていかないと、真の意味での地域防災には繋がってこないのではないか。

②防犯について

- ・安全・安心の項目に、市で行っている防犯についての取り組みも盛り込んでどうか。

施策テーマ 2 「環境や景観に配慮した住まいづくり」に関する意見

①環境に配慮した住まいづくりについて

- ・今の断熱性能はものすごく良いけれど、古い建物では悪い。古い建物の断熱改修を促進するために、断熱改修による効果を示すなど、情報提供していくことは大切である。
- ・太陽光発電によりつくられた電気の買い取り制度について、その負担を市民だけが担うことは課題としてふれてほしい。
- ・太陽光発電の普及に向けて、取組んでも経済的負担が大きいことから進まない面もある。
- ・町会・自治会などと連携して、太陽光発電普及などのモデル地区を定めて普及を促進するようなことがあると進むかもしれない。
- ・屋上緑化というのが、結構、効果ある。コストもそれほどかからない。このように、一般に、あまり知られていない情報を、市から提供していく必要がある。

②多摩産材の住宅への使用促進について

- ・多摩産材の認証制度は 4 年前からだだが、木材自体、量は少ないはず。樹齢が、一般的には 30 年生だが、多摩産は、40 年生、50 年生。一番の問題は、山主が管理できない。出荷しても採算に合わない、ということある。
- ・町場で使う努力をしないといけないと思うが、余り進んでいないのが現状。ここに、あえて載せる必要があるのだろうか。

③住宅地景観の保存について

- ・八王子は歴史ある古い町であり、街道筋には、蔵づくりの建物が残っている。文化財の保存として。生きている民家の「保存」ということも書けないか。
- ・景観計画に関連して住宅施策としては何ができるのか。庁内での役割分担はどうなるのか。

施策テーマ 3 「住み続けるための仕組みづくり」に関する意見

①住宅相談体制について

- ・住宅相談の取組みは、もっと利用しやすいように、実施場所や P R に工夫をすべき。
- ・住宅相談で、都営住宅と市営住宅の募集情報がワンストップで得られると市民には喜ばれる。住宅対策課に、都営住宅の募集情報を自動的に送ってもらうなどして、公的住宅に関する情報提供のワンストップ化を図るべき。

②空き家等の住宅ストックの活用促進について

- ・空き家問題は、日本の住宅政策のなかで、大変な問題である。郊外に開発された住宅地で高齢化が進み、人口減少したときの、空き家をどう活用するかが大事である。
- ・八王子市の場合、この 10 年で空家率が急速に上がっている。八王子市では、このテーマを、本格的に、重点的に取組む必要があると思う。法政大学では、地域研究の一環として、めじろ台において、住宅の空き家対策だけではなく、高齢者向けの生活支援サービスをふくめた各種相談を行っている。
- ・行政だけで調査研究しても情報が不足がちとなるので、大学などとも連携し、研究会を立ち上げて検討することから始めた方がよい。
- ・空き家については、まちなかの空き家、郊外の戸建て住宅の空き家、郊外の集合住宅といった大きな類型を考え、市内にどのような類型があるのかを把握し、それぞれの類型において、他の都市、民間団体、福祉関連でどういう施策が試みられているのかについて検討する研究会を開催することが必要ではないか。

③マンションの維持管理・建替え支援について

- ・マンションの建替えについて、補修していく方が大事であると思う。建替えは、民間デベロッパーでも、お金になるので、やる。しかし、改修の方は、利益になりにくいので、専門的指導を行うところがない。東京都は、専門家の派遣制度をもっているが、市では、マンション管理に関するセミナーはやっているようだが、講師派遣の制度等の他の支援制度はないのか。

施策テーマ 4 「少子化・高齢化時代に対応した住まいづくり」に関する意見

①住宅のバリアフリー化について

- ・予防的なバリアフリーを進めることができればよいが、すべての人に補助することは無理なので、必要ときに手を挙げるができるように、わかりやすい情報発信と周知が必要である。
- ・借家のバリアフリー化については、改修率が低く、改修を支援することが必要となる。予算による限界もあるだろうが、何か支援を考えなければ、啓発だけではだれも乗ってこない。「検討」というだけでは弱い。
- ・大家さんが賃借人のためにバリアフリー化できるような支援事業が大事。
- ・賃借人であっても、介護保険制度を活用してバリアフリー化することは出来るが、借家人が 2 年契約で変わってしまう中で、お金をかけられない。
- ・高優賃のように、高齢者が入ることが決まっている住宅以外では、大家さんが先行的にバリアフリー投資をやることは、現実的には難しい。
- ・手すりをつけるくらいのは、大家さんも反対はしない。ただ、改修は入居者の状況により様々な内容となり、難しいこともある。
- ・浴槽の交換というと、補助金だけで出来るわけではない。結局は賃貸人か賃借人か、どちらかの負担になる。現実的には借家では難しい。

②高齢者が安心して暮らせる住宅ストック・住環境の形成

- ・行政は、シルバーハウジングについて、行政は本当に供給促進していく気はあるのか。ケアハウスについては、補助を出さない方向になっているが、市としてはやっていくのか。コレクティブハウジングは日本に 4 か所あるが、市はこれをやる気はあるのか。本音レベルでの市の方向性、促進したいところを明確に書き込んだ方が良い。
- ・高優賃については市内で供給されていない。八王子市では、UR 賃貸の活用によるものだけである。市として、どうするのか。
- ・高齢者一人暮らしの方が多くなってきている。そういう人に対しての住宅施策として、見守りのできる方法はないだろうか。地域でできるシステムの構築、やり方はないだろうか。民生委員が見回りをしていて、それ以上のやり方はできないのか。

③障害者が安心して暮らせる住宅ストック・住環境の形成

- ・精神障害者が公営住宅に入居するケースが多くなってきており、地域でのケアが求められている。
- ・外国では、ケアを必要とする障害者のために、NPO が運営するグループホーム的なものが整備されている。
- ・日本にはそういう制度はない。都営住宅でもケアする人は居ない。どこの自治体でも出来ていないが、市として、ケア付きグループホーム的なものを NPO も入れて実現する、といった方向性を書けないか。公共が借り上げるなどして、グループホームを供給するシステムをつくり、何か所かに分散して運営する方法はどうか。
- ・シルバーハウジングのように、市が直接建設をせずに民間賃貸住宅を社会福祉法人や NPO が借りて運営するときに、家賃補助制度が使えないか。障害者をケアする人を配置する必要がある。
- ・欧米では、家賃補助が一般的な制度である。国レベルの制度改正ができなくても、市独自に、プロジェクト型の家賃補助を、市の施策としてやれないか。

施策テーマ 5 「安心して暮らせる仕組みづくり」に関する意見

①公共住宅によるセーフティネット機能の向上について

- ・シルバーピアのように高齢者だけを集めるような施策は、今後は新たに必要ないと思う。住戸を大きくして、若い人を入れる施策をとることで、コミュニティが出来る。市営住宅については、そういう施策がありがたい。
- ・東京都や UR（都市再生機構）ときちんと協議をする場が必要である。これまでも協議の場はあったが、市長が出て行くくらいの覚悟で臨まなければ、東京都も UR も逃げ切ってしまう。自治体も本気で一点突破、絞って交渉するような協議をすべきである。
- ・事業仕分けでは、UR 賃貸住宅は国又は自治体に処分するという事になっている。そこで、場合によっては、空家をグループホーム的なものに利用できないか。

②民間住宅における住まいの安定確保について

- ・生活保護や精神障害等の入居者を民間賃貸住宅が受け入れるにあたっては、家賃の保証も勿論だが、行政、あるいは民生委員等によるフォローがないと、受け入れることが困難な状況になってくる。
- ・個人情報保護の観点から、入居者の状況を民生委員も把握できていない状況になってきていて、入居の受け入れがしにくい状況になってきている。
- ・民間の賃貸住宅がたくさん余っているのだから、それを活用してまちが元気になる、そういう方向で施策を考えるべきだ。

③生活支援を含めた居住支援について

- ・生活支援を含めた居住支援が必要である。しかし、行政にすべてを行ってもらうのは無理なので、行政は補助を行い、事業は NPO や市民が行うような形ができないか。

