

第7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7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 9月 3日(金) 午後2時~4時	
場 所	八王子市役所 本庁舎 602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(代理倉茂)、松岡都、森秀三、内田智、戸田弘文、岡本栄二、樫崎博、大澤篤司、坂本光弘
	事 務 局	山田政文、小坂光男、西山忠、安達和之、市川裕央
欠 席 者 氏 名	野津山貴、谷合ひろよ	
議 題	(1) 第6回会議要録(案)の確認 (2) 八王子市住宅マスタープラン策定に向けての提言書(仮称)(素案)について	
公開・非公開の別	「公開」	
非 公 開 理 由	-	
傍 聴 人 の 数	なし	
配 付 資 料 名	<p>次第</p> <p>第6回会議要録</p> <p>事前配布資料1：八王子市住宅マスタープラン策定に向けての提言書(仮称)(素案)</p> <p>当日配布資料1：八王子市住宅マスタープラン策定に向けての提言書(素案)の概要</p> <p>当日配布資料2：参考資料：新聞記事</p>	
会 議 録 署 名 人	平成 年 月 日	署 名

1. 開会

資料確認

事務局から開会を宣言

代理出席者の報告

委員長： 前回、8月2日の第6回委員会で提言書のたたき台に対して多くの意見を頂きました。それをできるだけ反映させたものに、今日は再度ご議論いただくということで進めます。今日の資料については、前回にご了解をいただいたように、委員長、副委員長、事務局で事前に会合を持ちました。8月25日に2時間少々でしたが、今日の素案について事前協議をさせてもらっています。

2. 議事

(1) 第6回会議要録(案)の確認

事務局： あらかじめ配布させていただいた資料に事前にいただいたご意見は反映させたものとなっておりますが、今日いただいた意見がありますので今日お配りしたものは最終版にはなりません。確定した議事録は後日郵送させていただきます。

委員長： 基本的には了解しているということにさせていただいて、最終版は後日になります。

提言書《素案》について、事務局から順次変更したところ充実したところを中心に説明をいただきますけれども、私の方からも「はじめに」のところを一言説明しておきます。

真ん中の固まりの2つ目の段落、「こういった共通認識のもと、委員会では熱心かつ率直な意見交換がなされ、その集約としてこの提言をまとめることができました。」以降、「なお、高齢者住宅の整備促進については・・・」ということで、この新聞記事も一緒に送ってもらっています。高齢者住宅、60万戸整備ということが、しかも新しいかたちで、「優良」とか「特養」とかいうのでなくて、一人でぎりぎり暮らせる、介護保険でお世話になっている方を中心にしました。裏面を開いていただくと、支援サービスを付けたものが全国で60万戸というと、東京都で10万戸あるいは5万戸という数字になります。それをさらに割っていけば八王子市では一千戸とか二千戸という規模が期待されているのでありますが、「民間資金が呼び込めるか」というサブタイトルにありますように、民間事業者が経営できるものとして想定されているようです。ただ、具体的にはどういう手段を政府が準備するのかはよくわからないことがありますので、この提言書では具体的施策までは書き込めないのですが、こういうことをやって欲しいという頭出しと、その中で高齢者の住宅政策を含めてと書き込みたかったのですが、取り組み方法もわからないので具体的な記述は避けていますので「今後、マスタープランのとりまとめ、あるいはその修正の中で補充をしていただきたい」と、出だしですけれども「なお」書きで書き加えました。それでは事務局の方から、変更したところ充実したところを中心に説明をお

願います。全体像が当日配布資料にあります。これを横に置きながらよろしく願います。

(2) 八王子市住宅マスタープラン策定に向けての提言書(仮称)《素案》について
(事務局: 当日配付資料1と事前配布資料1に基づき説明)

委員長: 答申として、今月末に市長にお渡しする、という全体のタイムスケジュールは、その後マスタープランをつくるという事情があって動かせません。ご議論ただいて、根本的な手直しが必要であるということになれば、予備日はとってあります。概ねそれぞれに直すことに合意が取れるという状況であれば、「てにをは」を含めて委員長・副委員長にできるだけ一任ただいて収まるようでしたら、そのようなかたちでまとめたいと思っています。

何かご意見があればどなたからでも。たぶん第6「重点的課題とその取り組み」第7「地域的課題とその取り組み」第8「住宅マスタープランの推進に向けて」のところ、その辺が中心になるのではないかと思いますので、委員会としてはしっかり議論をした方がよろしいかと思います。「てにをは」のレベルは後で事務局にお知らせしてもらえれば宜しいかと思います。第6と第7はちょっと重なるところも出てくるのですけれども、重点と地域は重なる、二重に出てくる場所もありますけれども、こういうまとめ方が宜しいかなと思います。

委員: 2点あります。ひとつは、これまでのマスタープランと比べて何が変わったのかが分かった方がよい。どこに書き入れるかは別にして、10年でどう変わるのかがわかった方が読む方は分かりやすい。もう一つは、前回のものは抽象的にならざるを得なかったのかもしれないけれども、今回はできるだけ八王子の特性とか色々なものが出た方がよい。こういうマスタープランは、7割8割はどこのものでも同じような共通項というものがあるような気がするけれども、その中で八王子の立地とか八王子の特色が活かされるような書き方が宜しいのかなと思います。最初に何が変わったのか、中味は盛り込まれているから表現の仕方を工夫して欲しい。

委員長: 大事重要な点だと思いますけれども、多少そういう意識で、事務局の方でさらに強調してもらいたい。「はじめに」のところではもうちょっと書く方がよいのかなと思います。

10年間の変化というのは色々な切り口があると思うが、マスタープランそのものとしては、これまでは量の供給であり、前の時も重点供給地域とか何戸建てますとか、昔の法律の末端として書かざるを得なかった。今回は、あえて書かなくても良い、国の方でもそれで宜しいという前提ですので、特に地域的な取り組みとか重点的取り組みという中で、前のように“量をたくさん”ということは書かない。ストックの問題その辺はかぶっているのですけれども。八王子らしさということについては、もうちょっと工夫の仕方があるのかもしれませんが。今のようなご意見を「答申にあたって」これからマスタープランのとりまとめに入りますので、そのまとめ方、本体をまとめるに当たっては次のよう

な点に留意してとか、こういう意見を踏まえてとか「答申の鑑」を付ける等、その辺をご指摘の点について考えてみましょう。

委員： 前回と今回で、明示していないけれども大きく違うのは、事前の打合せの時に議論になったことでもありますが、居住水準の目標が前回マスタープランには入れてあったが今回どうするか、マスタープランには入れない方がよいということで落としてある。見抜けないと落ちていると気がつかないところ。国の計画も目標を置けなくなっている。戸数目標や最低居住水準の達成目標を掲げていないということは、実は大きいことです。

事務局： 市民委員会で皆さんからご意見をいただく中で、八王子だからこういうことが必要ではないかとか、八王子の特性から来る課題について書き込んだ方がよいのではないかと色々ご意見をいただいた中で、内容的にはそれを意識してつくりあげてきたと思っています。ただ、表現が足りないということであれば、もう少し書きぶりには工夫をすることとします。今までご議論いただいた中で、体系でもそうですけれどもその後の重点的取り組みでも、八王子ならではのところが他所と比べると随分出てきています。委員会の議論を反映しているからだと思うのですがもう少し表現できるようにしてみます。内容的な比較については資料としてまとめてありますので、（お配りします。）参考としてもらえればと思います。

委員： こういうのが最初から出ると良いですね。

委員長： まとまれば、今回はこういうことで提言してあるとか、うまくまとまれば資料のどこかに加えるということも最終的には考えた方が良いかもしれないです。

委員： 地域的な課題についても、前は八王子市域を地域区分してそれぞれに書き連ねていたものを、今回は代表的な地域を明らかにする形にしています。これは事務局の方で、代表的典型的なところを書いた方がよいと判断されたわけですが、それをどこかに明示的に書いておく。見る人が見れば違いがわかります。

委員長： 地域的には、前は10地域に区分して特徴を書いています。結果的に似たようなことを書かざるを得なかったりする。そういうことは都市マスの方できちっと書くわけですから、住宅マスタープランで同じようなことをやるよりは、いくつかの地域的課題ということで、例示的にそういう地域にこういう課題があるとしっかり書いた方が良からうということでまとめています。この委員会でも、今のご指摘など改善できるのであれば、改善して最終的なものにしていくということです。

委員： 参考資料の中で、公的住宅の地図に市営住宅が入っていないです。住宅マスタープランは市営住宅が基本です。入れておくべきです。

委員長： 市営住宅の建て替え対象の団地とかはどうなっていますか。

事務局： 漏れてしまいました。62頁の図「公的住宅の再生」の視点は昭和40年50年代の中層住宅をイメージしていましたが、ちょうどそれに該当する市営住宅団地がないこともありまして。公的住宅は都営住宅と市営住宅ですので、整理の仕方を考えて市営住宅もこういうところに入れるようにします。

- 委員長：ここに載せた団地の定義を書いておく。今回もまだ作成途中といった具合になっている。
- 事務局：都営住宅は全部、UR賃貸住宅は昭和40年代50年代を載せている。都営は全部載せていて市営は載せていない。載せ方の基準がわかりづらい。
- 委員長：一定の基準で整理してください。
- 事務局：基準を設定してきちんと整理します。
- 委員：データでは、福祉施策的なケアハウスや特養とかの現状の「数」を資料集に入れて欲しいです。福祉との連携ということでは、八王子市内にこう福祉施設があると整理するとわかりやすくなります。
- 委員長：厚生労働省と国土交通省所管の住宅が両方あって、その中間のもの公的なもの民間のものもある。その箇所数や数字を福祉の方で整理できれば一表入れていただきたい。分布図までは要らないです。
- 事務局：できたら地図に落としてやりたいと思います。
- 委員：高齢者支援課で出している本がありますが、抜粋してもらえればありがたいです。
- 事務局：高齢者介護施設や保育所だとか子育て関連など努力します。
- 委員長：35頁から39頁が前回と大分変わったところです。うち36頁37頁はそのままです。35頁は中心市街地とりわけ甲州街道にマンション建設が進んでいます。それはそれで意味があるけれども、にぎわいが分断されるという弊害があります。都市マスタープランでも書かれるけれども、住宅マスタープランでもきちっと位置づけましょうというご意見があって、地図も例の地図の範囲を示しています。これは宜しいですね。
- 37頁は、対応する図を修正充実する。38頁に対応する図は63頁、学生向けアパートが登録されているわけではないので、統計的にはぴたっとするデータは無かったようですけれども、住宅・土地センサスの賃貸住宅率と国調の居住者年齢とかを重ね合わせると、市内で3つくらいの地域を指摘して38頁のような施策を考える。この辺りは八王子らしいところ。ある時期に一斉に供給されて、地主がこれからどう対応するかと思いますけれども、供給されたものが空家になっているものが多いということに対して、どう対応するかということは難しいがやっぱり出しておこうということで38頁となる訳ですが、この辺いかでしょうか。出していくことの妥当性と、63頁の資料の大まかな場所についてはどうですか。前回の話にもありましたように、大学自体としてはそこまで手を出すことは中々難しいです。創価大学の取組みは、学生達の結びつきとして大学が強調していることもあって、それなりの対応もあるということですので別です。
- 委員：戸板女子短期大学は現在ありますか。
- 委員長：移転しました。
- 委員：戸板女子短期大学を除いては大体このような大学分布です。
- 委員長：次の39頁。事前打ち合わせでも39頁というのはそういう地域があるのかと思います。今日は皆さんのご意見をうかがってから。沿道マンションというの

は特定できるけれども、ある時期に集中的に立地した地域です。マンションが林立しているという場所があれば、そろそろ修理改築をきちんと準備して地元に入るというようなことが考えられる訳なのですが、39頁はいかがですか。

委員： 南大沢などの地域は、地元の人よりマンション住民が多い。南大沢などの地域の書き方は一般住宅が多くて、そういう地域にマンションが建つ前提で書かれているようですが、実際にはマンションの人が圧倒的に多い。マンションにはマンションなりのコミュニティがあります。

委員長： あの辺はURの問題もありますけれども、供給主体は比較的大手のマンション業者ですので心配することはないです。自己責任で対応できます。そうすると、市街地の中で中小のマンションが建って管理上の問題がある賃貸化が進んでいるなど、放っておくと20～30年後には深刻になるというところがあれば問題です。市内全般については「既存マンション」として書いてある。集中的に固まっているところがあればということですが、場所的には課題は浮かび上がりませんか。

委員： 南大沢地域は20～30年経つと永山と同じように高齢化してしまうということの方が問題です。地域社会との融合ということでは、まちの中に大きなマンションができる場合に町会に入れられないということがあります。例えば理由のなかには、町内会で山車を何千万円かけて新調した。町会には思いがあって後から来たマンションの人にはわかってもらえない。住民の多いマンションは元々の町会に入れられないので町会を別にしたところもある。生まれ育った町会で何千万円もかけて山車をつくるという意識のところでは受入れられないということもあるようです。

委員： 町会や自治会に入らない・入れないという問題ある。地域で財産を持っている。こういう文言は実際あります。本当に地域のコミュニティの融合というのは人です。昔の町会はだから難しい。実際の問題ありますから、提言にこれを入れておいても問題はないです。

委員： 戸建てでも町会に入らないという人は多いです。

委員長： マンション自体の問題というよりも、地域を含めての問題。地図はない。そこまでのデータはないけれども入れておく。私が今つきあっている神田では、神田明神の氏子の地域で300年の伝統がある。地域に1輿、御神輿があって地域は高齢化している。マンションが1棟建つとそっちの方の人口が多い。だから自治会には入れない。乗っ取られたら困る。財産もある。それをお互いにどう解決するか。元々のオーナーが入った再開発ならよいですけれども、他所から来たマンション業者がつくって売ってどこかへ居なくなるということになる。神田の運動は地権者の入ったマンションをつくらうという思いがあって、町会と一致団結してこれまでに3棟か4棟つくっている。そういうような工夫も必要になりそうです。古くなったマンション対策というよりも新しく建つマンションを含めて地域社会との融合という風にニュアンスを変えた方がよいかもしれません。

事務局： 管理組合の問題ではなく、地域と新しく越してくるマンションなり戸建ての人

と地域のコミュニケーションという視点での課題であり取り組みです。

委員： 管理組合は建物だけの管理です。

委員長： 宿題的なところは、

前回とどう変えたのかという辺り。

八王子の特性は事務局で表現レベルの整理。

公的再生にかかる地図の修正。

福祉系から住宅系までの主に高齢者に対応する住まいについてのデータ補足。

「10年、20年のマンション」はマンション自体の問題ということもあるし、地域の融合という面で考えていくべきというニュアンスで文章を直してもらおう。

用語解説は答申日までに完成させていただく。

その他に何かご意見あれば。或いはここは良かったというようなことでも。それから、40頁の3項目はどこも書いていることですが、41頁は八王子らしいという議論の反映だと思います。中間的な点検。前回の会議で毎年点検をするべきという意見が出ましたが、2年に一度ということですから、前半の5年の間で2度。2度目には後期5ヶ年計画に反映するかもしれない。市民とともにということは、形は違うかもしれないけれども、こういう委員会的なものであるというのが「ア」。それから地域的な対応ですが、耐震改修にせよ雨水浸透にせよ、おしなべて宣伝するのも良いけれども、町内会と連携が取ればモデル的に取り組んで普及を図ることがいくつかの施策にはありうる。この2点。もう一つあると、40頁3つ41頁3つでちょうど宜しいのでしよう。

委員： 住宅マスタープランとは直接関係ないですが、住んでいるマンション・アパートの人が一番地域社会とのつながりを意識するのは、我々不動産業者から見ると「ゴミ出し」です。ゴミを出すときには地域社会にきちんと馴染まないとゴミを持って行ってくれないです。しつこく管理者も言うし入居者もそれをやらないとゴミを持って行ってくれないです。地域社会とのつながりはゴミ出しです。その他では八王子意識は薄いようです。コミュニティと住宅の関係ということになると、意外とゴミの問題が重要です。ですから新しい入居者がきて、契約するときには不動産業者はゴミ出しについて相当しつこく言います。それでもだらしがない人がいます。外人は日本語を理解できない人もいますので、全くいい加減な出し方をすることがあります。

委員長： 17頁か19頁に入るのかな。ゴミ出しから始まる地域コミュニティ云々。そこから始まるのでしようけれども、地域の中でうまく円滑にコミュニティがつくられて行って、それが良い住宅地環境なのだどこかに書けそうですね。

事務局： 「ゴミ出しの認定制度」があります。きちんとゴミ出しがされている住宅地は良いですねという具合にコラムの中に写真付きで入れる。

委員長： 17頁が空いているから くらいで。地域に溶け込む住まい方というので、そ

ここにコラムでそういうこともやっていますよ。ありそうですね。或いは地域課題の学生アパートが多いというところに、日常的には地域での暮らし方ということを書いたところに1行入れる。その辺はちょっと工夫してみてください。

他に、どこかに書いておくよりも良いですよというようなご提案を下さい。

委員： 今日、コラム的に入れてもらってわかりやすくなった。できれば市民が参加して、NPOと取り組む動きの事例が市内にあればどこかで紹介できないか。めじろ台の安心ネットでは地域の高齢者が取り組んでいる。他にも取り組みがあればコラムの紹介で。事前打合せで希望出したけれども書くほどの事ではないということが入っていないのですか。

事務局： 載せて行く方向で考えます。

委員： 障害者住宅ではNPOが工夫しているものとかコラムで紹介してもらえると良いです。

事務局： 情報収集が出来ていないのです。今は収集できたものを載せている状況。活動の実際のところがわかれば、是非教えていただきたい。

委員： めじろ台の安全ネットは社協の方からも助成が出ているので情報は揃っているはずですよ。

委員： 住まい方。ゴミのこともですが、こういう風に住むことが良いまちをつくっていくという住まい方。八王子の特色はおまつり。先ほど終わったところですが、地元の町会を通じてもまつりに参加することが市民意識を高める。地域社会に関わり維持することに繋がっていく。八王子の独特の文化、そういうことがうまく書けると八王子の特色というものが伝統・歴史の中にあるということにもなります。

委員長： 16、17頁の基本方針1の中に、新しく(3)又は(2)のことは変えて、地域に溶け込んで暮らす良い住環境の要素だということを加えて、先程来のお話を書いておきましょうか。基本方針の1が収まりがよい。八王子暮らしというのを新しく来る人にも伝えて、そういう気持ちで迎えましょう。それが広く言えば「健康・安全」であるということに繋がってくる。ちょっと工夫してみませんか。

委員長： ここ半月くらいで今日のご議論で充実させたものを副委員長と私でチェック確認するということが良いですか。そのような流れでいきます。後何かあればどうぞ。

3 事務局からの連絡事項

事務局： 提言書の市長への手交式手渡しの式ですが、9月22日午後4:30から30分程度で行います。謝礼は出ませんけれども、会場の都合もありますので、出席できない方はいらっしゃいますか。

事務局： 今のところはみなさん出席です。会場には、市長に出席いただき、15人くらい入れる大きな部屋を使って行います。

委員長： 今日ご議論いただいたものを反映したものを、委員長副委員長で確認するというので、今日のおおむねの議論は終わりました。

4 まちなみ整備部長あいさつ

：熱心なご議論を大変ありがとうございました。3月23日に第1回を開催して今日で7回目となりました。大変お忙しい中、事務局の都合で厳しいスケジュールの中ご出席いただきご審議をいただきました。本日を最終回として、八王子らしさを踏まえた具体性のある新たな住宅政策の方向性を提言いただく運びとなりました。今後は、来年3月に向けて庁内作業を重ね、またパブリックコメントを行い住宅マスタープランを完成させてまいります。提言書にあるように本住宅マスタープランの特徴とも言えます、空家に関するストックの活用、高齢者等が安心して暮らせる住宅の整備促進につきまして、着実に推進していくことを考えております。高齢者の住宅問題につきましては福祉部門と住宅部門が連携できる体制を構築することと致しました。庁内に高齢者等の住まい専門部会を設置いたしまして、早速第1回の部会を9月13日に開催することを予定しています。市としましては、みなさまからいただきました提言を尊重いたしまして、住宅マスタープランに活かすことにより住宅政策を進めると共に、政策の進行につきましては市民の皆様方にチェックをいただく仕組みを検討していきたいと考えております。今後とも、ご指導ご協力をお願いいたしましてお礼のごあいさつとさせていただきます。ありがとうございました。

5 閉会（委員長あいさつ）

：大変短い期間にハードスケジュールで、事務局で決めたことで如何ともしがたいことですが、おかげさまで充実した率直なご意見を多数いただきまして、良い提言書がもう一步のところまでまとまると思います。実現に向けては、プランをつくることも大事ですが、その運営に向けて今から体制を整えていただけるということで頼もしいことです。委員のみなさん事務局のみなさんに感謝を申し上げて、これで最終回を閉会とさせていただきます。

以上