

会 議 録

会 議 名	八王子市住宅マスタープラン策定懇談会（第1回）	
日 時	令和元年 12月10日（火） 午後3時～3時50分	
場 所	八王子市役所 本庁舎8階 805会議室	
出席者氏名	参加者	池田壯、上田高弘、内山菜穂恵、亀山勝、栗原定義、小西智剛、杉本隆保、田中恭男、谷合ひろよ、土屋隆、堤吉久、中平順子、法師山藤夫、松本昭、右田順久、村上正浩
	事務局	佐久間寛（まちなみ整備部長）、志萱龍一郎（住宅政策課長）、長尾千恵（住宅政策課主査）、濱田嘉夫（住宅政策課主査）、神宮寺寿郎（住宅政策課主任）、田島徳人（住宅政策課主任）、田山博美（住宅政策課主任）、三澤悟史（住宅政策課主事）
欠 席 者	荒井冨雄	
議 題	<p>(1) 本懇談会の進め方について</p> <p>(2) 第3次八王子市住宅マスタープラン（平成23～32年度）の進捗状況について</p> <p>(3) 第4次八王子市住宅マスタープランにおけるアンケート内容について</p>	
公開・非公開の別	公開	
非 公 開 理 由	———	
傍 聴 人 の 数	なし	
配 布 資 料 名	<p>資料1 八王子市住宅マスタープラン策定懇談会開催要綱</p> <p>資料2 八王子市住宅マスタープラン策定懇談会名簿</p> <p>資料3 八王子市住宅マスタープラン策定懇談会の予定</p> <p>資料4 第3次八王子市住宅マスタープラン（平成23～32年度）の進捗状況</p> <p>資料5 八王子市住まいに関する意識調査設計概要及び調査票</p>	
会 議 録 署 名 人	令和 年 月 日 署 名	

1. 開会

事務局から開会を宣言

2. 事務局あいさつ

佐久間まちなみ整備部長よりあいさつ

3. 参加者紹介

懇談会の参加者、並びに市側出席者の紹介

4. 資料確認

事務局より資料の確認

5. 座長・副座長の選任

「八王子市住宅マスタープラン策定懇談会開催要綱」第4条第1項に基づき、座長に工学院大学建築学部まちづくり学科教授村上委員、副座長に一般社団法人ハウジングア
ンドコミュニティ財団専務理事（代表理事）松本委員が選任された。

また、空き家等対策計画策定分科会座長に松本委員が選任された。

（座長・副座長あいさつ）

座長：3年前に八王子市住宅マスタープラン改定検討会で座長を務めさせてもらいま
した。改定の時から世の中の動向も変化しており、その中で八王子市という位
置づけの中で、住宅政策をどう考えていくのか、是非とも、委員の皆様の積極
的な意見をいただければと思います。できるだけ気楽な会議にしたいため、ネ
クタイも今後はなしでも構いませんので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

副座長：昨年度、北野台住宅地の空き家の問題の調査を行いました。今は、造る時代で
はなく、活用する時代であり、空き家になったものを利活用することも重要で
すが、いかに空き家にならないようにするかという川上の空き家予防対策がよ
り重要になっています。そういった観点から、皆様のお知恵を借りて良い議論
ができればと思ひています。

6. 会議の公開・非公開

本会議は「八王子市附属機関及び懇談会等に関する指針」第12に基づき、原則公
開となっており、所管課長である住宅政策課長より、この会議は公開するものと決定
する旨を確認した。

7. 会議録の公表

事務局より、会議録は市のホームページで公表することとなっており、公表前に確
認を得ること及び会議録作成のために録音することが説明された。また、名前は非公
開とする旨が提案され、了承された。

8. 傍聴希望者の確認

傍聴者なし

9. 議事

- (1) 本懇談会の進め方について
- (2) 第3次八王子市住宅マスタープラン（平成23～32年度）の進捗状況について
- (3) 第4次八王子市住宅マスタープランにおけるアンケート内容について

事務局より資料に基づき説明があった。

参加者：住まいに関する意識調査 問17の選択肢8「マンションの維持管理の支援」について、マンションの維持管理については、建物や設備についてのハード面での維持管理と、管理組合の運営管理といった組織管理の支援という管理の両面があるため、カッコ書きでよいのでそういった説明を入れた方が、読まれる市民の方にも理解がされやすいのではないかと。

選択肢9「マンション再生の支援」についても、カッコ書きで建替え・延命と入れてほしい。マンション建替法は、阪神・淡路大震災を契機にいろいろ整備され、全国で約230件が建替えを行っています。マンションの建替えには合意形成等様々な課題があり、建設業界でも資産を有効活用するというところで、リニューアル・リフォームという概念でマンション再生を進めています。いきなり建替えは難しいため、財産を長く使う視点からも、「再生」という文言では意味がぼやけてしまうため、カッコ書きで説明を入れた方が分かりやすいのではないかと。

もう1点、これは別の時に議論されることだと思いますが、現行計画の「住宅・住環境を取り巻く状況と改定の視点」について、平成12年に施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」も加えていただきたい。マンション管理適正化法以前には、きちんとしたマンションという概念も存在しておらず、この法律を基に、「マンション管理士」という国家資格も設けられましたし、マンション管理会社の登録制度をはじめ、様々な面で適正化も進んでいます。行政の住宅政策にもかかわることであるため、お忘れなく入れてもらえればと思います。

座長：これについては、現行計画を見直す段階で議論したいと思います。アンケート調査について何かありますか。

委員：調査票が送られてきた市民にとって、いきなり「第4次八王子市住宅マスタープランの策定を進めており」と言われても、内容が読み取れません。この内容はどのようなことを目指しているのかを付帯事項的に別に説明してもらった方がありがたいです。設問を一般市民として見た場合、答え方が「どうなのかな」と思うところも多々ありますので、まず、調査の目的について、もう少し柔らかい形で出してもらえればと思います。

副座長：1点目は、1月6日から20日まで調査を行うということですが、調査の結果について、集計・分析を行って本懇談会で報告する時期についての予定を教えてください。2点目は、先ほど事務局からの説明の中で、クロス集計の話が出ま

八王子市住宅マスタープラン策定懇談会（第1回）

したが、年代別のクロス集計については当然ですが、もう1つ、マンションに住んでいるのか1戸建てに住んでいるのか、自己所有なのか賃貸なのかといった居住形態がクロス集計を行うための基礎となる指標になります。これについてクロス集計をやるのかどうか教えてください。

事務局：報告の時期については、3月の懇談会で報告することを予定しています。今年度中に粗々であっても結果が報告できるよう、忙しい時期ではありませんが1月の調査実施となっています。クロス集計については、結果を見てからの作業という面もありますが、座長等と相談の上、可能な限り多くの項目でクロス集計を行いたいと思っています。次回の会議では、結果を基に追加でのクロス集計等の意見もいただきたいと思っています。

座長：クロス集計ってわかりますでしょうか。

事務局：クロス集計は、戸建て住宅に住んでいる人ではこのように考えている等、項目ごとに縦横に並べて集計するものです。また、冒頭の文章については、なるべく回答していただけるような文書に修正したいと思っています。

八王子市では多くの調査を行っているため、既存の統計資料等を活用しながら分析したいと思っています。

座長：先ほど指摘がありました設問と表書きについては座長一任としてもらい、事務局と相談の上修正したいと思っています。

議事（2）第3次八王子市住宅マスタープラン（平成23～32年度）の進捗状況について、委員それぞれの立場でお気づきの点等ありましたら意見をいただければと思います。もしないようでしたら、今後、住宅マスタープランについては検討していきますので、その時に意見等いただければと思います。

参加者：第3次八王子市住宅マスタープランは平成23～32年度を計画期間としていますが、これから検討する第4次住宅マスタープランは、第3次との継続性はあるのでしょうか。

座長：その点については、引継ぐところも変えるべきところ当然あると思いますので、これだけの専門の方がいるので、その立場から意見をいただきながら見直すべきところは見直し、引継ぐべきところは引継いでいきたいと思っています。現行計画では、「基本理念」を基に、「目指すべき将来像」を作って、それを進めていくにあたる「基本方針」を定めています。ここに関しても、皆さんがお住まいの近隣の状況も含めて、市民としての立場からここは変えた方がよいというところがあれば、そこは大きく変えていくこともあるかと思っています。

参加者：事務局から冒頭で住生活基本法の話がありましたが、現在、国では住生活基本計画の見直しが進められています。その辺りについて、織り込んでいくのかについての考えを聞かせてほしい。

事務局：住生活基本法に基づいて、都道府県で住生活基本計画（住宅マスタープラン）を策定することが義務付けられています。市町村については、都道府県の計画を受けて策定していくこととなります。当然、住宅政策に関わる制度改正等は取り込んで、それ以外にもマンションに関連する法などあらゆる住宅に関わる法や国の計画、そういった要素を受けて、八王子市の住宅政策全体を統合した計画を作っていくという考えです。

八王子市住宅マスタープラン策定懇談会（第1回）

座長：その他意見がないようでしたら、議事（1）（2）（3）について了承いただいたということによろしいでしょうか。アンケートについては、事務局と詰めさせていただいて、修正したものを早めに送りたいと思います。これにて議事を終了させていただきたいと思います。皆様ご協力ありがとうございました。

10. その他

次回の住宅マスタープラン策定懇談会は3月を予定。

11. 閉会