

第1回住宅マスタープラン改定懇談会 議事要旨

日時：平成27年2月24日（火）午後3：00～5：00

場所：多摩市役所 特別会議室

配布資料

- 次第
- 資料1：多摩市住宅マスタープラン改定懇談会設置要綱
- 資料2：多摩市住宅マスタープラン改定懇談会の会議の公開に関する取扱規程（案）
- 資料3：多摩市第三次住宅マスタープラン2016～2025（第1回改定懇談会資料（概要版））
- 資料4：多摩市第三次住宅マスタープラン2016～2025（第1回改定懇談会資料）
- 資料5：第1回住宅マスタープラン改定委員会における指摘事項とその対応について
- 資料6：多摩市第二次住宅マスタープラン

出席者：6名

（松本暢子座長、松本真澄副座長、大平晃司委員、尾中信夫委員、野崎己見子委員、福嶋健志委員）

欠席者：1名（小久保信一委員）

I. 議事次第

1. 開会
2. 委嘱状交付
3. 市長挨拶
4. 座長の選出
5. 副座長の選出
6. 議事
 - （1）多摩市住宅マスタープラン改定懇談会について
 - （2）住まい・住生活に関する市民意識について
 - （3）住まいを取り巻く現状について
 - （4）多摩市第二次住宅マスタープランの実施状況について
 - （5）住宅施策の課題について
7. 閉会 座長

II. 議事要旨

1. 改定懇談会設置要綱について
 - 資料1の設置要綱第6条第4項では会議は全て公開とされているが、この場での発言は原則として公開となるのか。〈委員〉
 - ⇒ 個人情報や企業に関する情報が含まれない限りは原則として全て公開となる。議事録を取り、インターネット等で公開する予定である。〈事務局〉

2. 座長の選出について

- 松本暢子委員が座長に推薦され、了承された。〈事務局〉

3. 副座長の選出について

- 松本真澄委員が副座長に推薦され、了承された。〈事務局〉

4. 多摩市住宅マスタープラン改定懇談会の会議の公開について

- 資料2の多摩市住宅マスタープラン改定懇談会の会議の公開に関する取扱規程(案)について、異議がないため、案の内容で決定された。〈座長〉
 - 異議がないため、資料2の多摩市住宅マスタープラン改定懇談会の会議の公開に関する取扱規程に基づき、本会議を公開とする。〈座長〉
 - 傍聴者は、多摩市住宅マスタープラン改定懇談会の会議の公開に関する取扱規程に基づき10名まで、ただし、会場の都合により先着5名の傍聴者を受け付ける。〈座長〉
 - 議事録は発言者の名前は表記せず、各委員に内容の確認を行った上で公開とする。〈座長〉
 - 本日の傍聴者希望者はいない。本会議の傍聴について、どのように周知を行ったのか。〈座長〉
- ⇒ 今回は時間の都合上、ホームページのみで周知を行った。次回以降については、広報やホームページにより周知を行う。〈事務局〉

5. 多摩市住宅マスタープラン改定懇談会及び委員会の役割分担及びスケジュールについて

- 改定委員会は庁内の組織なのか。〈座長〉
- ⇒ 庁内の関係部門の部長による組織である。〈事務局〉

6. 多摩市住宅マスタープランの改定の目的と背景について

- 意見及び質疑はなし。

7. 住まい・住生活に関する市民意識、住まいを取り巻く現状について

- 住宅マスタープランは全ての市町村に策定義務がある計画ではないため、都市計画マスタープランなど類似の計画がある中で、多摩市があえて住宅マスタープラン策定するねらいを教えてほしい。〈委員〉

⇒ 住宅マスタープランは多摩市の今後10年間の住宅政策の基本方針であり、これに基づき、今後10年間、施策を展開していく。展開例としては、耐震や住み替え、空き家についてなどが考えられる。〈事務局〉

- 住宅マスタープランについては、住宅(建物)についてのみ定めるのではなく、保健や福祉、都市計画など、様々な関連分野と連携し展開方向を示していく必要がある。具体的な事項については今後議論の中で明確にしていきたい。〈座長〉

- 意識調査結果において、防犯関係の意識が高い事が意外であった。他市との比較なども示してほしい。〈委員〉

⇒ 次回までに確認する。〈事務局〉

- 以前実施した調査では、既存地域と多摩ニュータウン内で不審者等の発生件数を比べた場合、既存地域が多い結果となった。ただし、多摩ニュータウンでは、児童館などの近くの路上に不審者が度々発生しており、子どもを持つ保護者はそのような情報を共有している。このようなことから、子どもを持つ世帯は特に防犯性について関心が高い傾向にあると思う。〈副座長〉
- 防犯意識については、第五次多摩市総合計画になってから高まってきたと感じている。その後、東日本大震災が発生し、安全安心なまちづくりという言葉が時代のトレンドとなった。多摩市みどりと環境基本計画においても、防犯性の観点から並木の伐採について議論をした経緯がある。〈委員〉
- 資料3の19頁の人口構成グラフは、人口の大きさを問う時代から、人口の質を問う時代が変わり、人口の質を政策に反映させていく必要があるため、具体的な人口ピラミッドの図表に変更して欲しい。〈委員〉
- 資料3の23頁の建築時期グラフは、100%の積み上げグラフではなく、トータルの長さで変化がわかるような図表に変更して欲しい。〈委員〉
- 第五次多摩市総合計画や多摩市都市マスタープランで議論された内容は、資料3の20頁の目指すべき都市像に集約されて記されている。住み続けられる強靱なまちにするためには、「多様な世代がにぎわい、安心して健康に住み続けられるまち」が重要であり、総合計画や都市計画マスタープランには「人口の流動化」、「多様なライフスタイル」の文言が多数記載されている。多摩市は人口動態が他市と比べて特異な形であるため、インフラの作り方でもったいない部分があったことを含め、総合計画や都市計画マスタープランの策定時には、人口の歪を解消していく必要があるという議論を行った。〈委員〉
- 住宅マスタープランの計画期間は10年間であるため、10年後の人口、世帯数は重要な点である。多摩市独特のニュータウンならではの人口構成については意識していく必要があるため、将来の人口構成等については分析を行って欲しい。〈座長〉
- 住んでいて感じていることがこの意向調査結果に反映されていないと感じる。既存地域では多摩市の目玉である歩車分離が行われていない。車道を一方通行化し、歩行者や自転車は安全に通行できる道づくりを行ってほしい。第二次住宅マスタープランの掲載事項であるが施策として実行していないため、実行できる住宅マスタープランにしてほしい。〈委員〉
- 新しい民間マンションが建設されることにより、これまでの良い居住環境が壊されていると感じている。第二次住宅マスタープランでは、多摩の良いところを残して民間会社に誘導を行っていくとあるが、不十分であると感じている。高さ制限や地区計画では不十分で、多摩の良い景観を守るため、民間開発の誘導について議論する場を新たに設けてほしい。〈委員〉

- 既存地域と新住地域ではまちのでき方が違うため、もう少し既存地域を良くする努力も必要であったと思う。このため、第二次住宅マスタープランでは様々な施策が掲載されていたと思う。また、多摩市全体でみると既存地域は人口規模が小さいため、意向調査結果に反映されにくい。民間開発については、大規模土地取引はまちづくり審査会において審査を行っているが、法律に基づいて建設されるものであるため、指導・誘導の範囲にとどまってしまう。(座長)
- 現在、UR多摩エリア経営部で管理している団地の内、多摩ニュータウンの団地は42団地、約1万1千戸である。多摩ニュータウンについては、本会議を含め、多摩ニュータウン再生会議などにおいて、今後について様々な議論が進んでおり、最近では都営住宅の建替えの方針が示されているが、URとしては平成19年のストック再生・再編方針に基づき、ストック活用ということで大規模な投資を行い居住環境を変えていくということは残念ながらできない状況である。(委員)
- 多摩ニュータウンは、特に若い世代に「オールドタウン」というイメージを持たれているため、URでは多摩ニュータウンに愛着を持って巣立っていった世代に訴求できるようなPRをして入居促進につなげていきたいと考え「たまにゅー」とうパンフレットを作成した。(委員)
- 意識調査結果では、既存地区と新住地区で分けて分析しているが、特に顕著に差が出ている部分があれば補足してほしい。これまでの説明を聞く中では、意外なほど差がないという印象である。また、19頁の年少人口・老年人口の割合の図で、隣接する稲城市と大きく違いがある理由がわかれば教えてほしい。(委員)
 - ⇒ 稲城市との違いについては、稲城市は開発途中であり、若い世代が多いということが挙げられる。本市で実施した諏訪二丁目団地の再生においても、子育て世帯が入居している実態があり、これらを勘案すると開発途中であるということが大きな要因であると考えている。(事務局)
 - ⇒ 既存地域と新住地域の違いは、防犯性や住環境の評価などに表れている。既存地域は様々なタイプの住宅があるため、評価がわかれている。(事務局)
- 稲城市は徐々に人口を増やし、世代の塊をつくらないようにしているため、このような人口構成になっている。既存地域と新住地域の違いが表れているのは人口ピラミッドであり、既存地域はどちらかというとな全国区に近い人口構成で推移しており、新住地域では人口構成にひずみがある。これについては、アンケート調査結果ではわかりにくく、人口構成のピラミッドでしか表せない。聖蹟桜ヶ丘駅周辺の小売業の売り上げが一定なのに対し、多摩センターの中では大きく減少していることなどにも表れている。(委員)
- 意識調査において大きな差異があるものについては、サンプル数の関係もあるのではないかとと思う。既存地域と新住地域では基盤が異なるが、近年ではニュータウン中でも民間開発などが行われ、住宅のタイプは当初に比べバリエーションが増加している。また、既存地域では、少しずつ建替えも進んでいるため、評価に大きな違いがでてこないのではないかと。(座長)
- 多摩ニュータウンは開発から50年程経過しており、当初は計画的につくられたまちであった

が、色々な血が通い、既存地区と同様な自然な形のまちに移行しているため、あまり差が出なくなっているのではないかと思う。差が出ないということは、多摩ニュータウンが50年の歴史を重ねて成長してきた証でもあるのではないかと思う。〈委員〉

- 新住地域と既存地域を比較すると評価に大きな差が出ると思うが、他市と比較すると多摩市は基盤が良いところが多いため、思っているほど既存地域の評価が悪くならないのではないか。〈座長〉
- 中野区や杉並区などに比べれば、狭あい道路の率は少ない。多摩市はほとんど区画整理に近い都市基盤がそろっている街である。〈委員〉
- しかしどうしても格差感がある。一方通行など政策で解決できる部分についてはぜひ実行してほしい。〈委員〉
- ⇒ 都心などでは車線数を一部減らして自転車道などを造っているところもある。今後、住政策という部分ではないかもしれないが、これから自転車道などは市民に求められていく部分でもあると思われるため、現実的な課題としてとらえつつ今後も検討していきたい。〈事務局〉
- 第二次住宅マスタープランでは他の部署との連携が強く盛り込まれており、他部署との連携により実現が可能となることも増えるのではないか。〈委員〉
- 都心に比べるとニュータウンの80歳代、90歳代の比率は高くない。ただし、10年後は、最も人口が多い団塊世代が後期高齢者となるため、元気な高齢者が健康であり続けるため、住まいのみではなく、地域で活躍する場など住環境を含めて考えていく必要があると思う。〈副座長〉
- また、近年、古い住宅ストックに対して、URなどでも様々な取組が行われている。特に若い世代は新築だけが好まれるのではなく、リノベーションなどで手を加えたものを好む傾向も見られるため、建替えだけではなく、このような流れをとらえることも重要となってくる。〈副座長〉
- さらに空き家の増加が大きな課題となると思う。ニュータウンの場合、民間住宅については住宅・土地統計調査では細かな実態が把握できない。〈副座長〉
- 資料3の24頁の最低居住面積水準のグラフでは民営借家の最低居住面積水準未満率が高い。住生活基本法の制定により最低居住面積水準が25㎡となったことが要因であればやむを得ないが、低所得世帯等が増加しているような状況が要因であれば課題としてとらえていく必要がある。〈副座長〉
- 平成25年の住宅・土地統計調査結果の公表により、もう少し詳細な状況が分析できる可能性がある。〈座長〉
- 第一次住宅マスタープラン策定時は、新住地域と既存地域を分けてデータ整理することも困難

であり、団地内でエレベーター設置が必要な棟のカウントを行った。当時は、高齢化の進行を見据えたエレベーター設置の有無についての議論を行った。また、今後の会議においては、事務局も同じテーブルについて議論できる形にしてほしい。(座長)

8. 多摩市第二次住宅マスタープランの実施状況について

- 第二次住宅マスタープラン策定時は、4から5階建ての階段室型住棟へのエレベーター設置について様々な案の検討や議論を行ったが、結果的には現実的な維持管理の問題がネックとなり実現しなかった。バリアフリーよりも流動化の方に大きな流れが行ったことも原因の一つと考えられる。(委員)

9. 住宅施策の課題について

- 資料3の32頁にある「公的借家の約8割が旧耐震基準」の表記は誤解を招きやすいため、IS値を表記するなど、分かりやすい表現に修正してほしい。他の項目で示されている数値についても、この会議でどのように受け止めていけばよいか不安である。(委員)
- 本日提示された課題を基に、多摩市における重要な課題を見極め、議論するポイントを定め第2回、第3回懇談会において新たなデータ等を交えて議論を重ねていく。その上で、来年11月の素案作成までに、本懇談会からの意見・提案のような形でまとめを行う。(座長)
- 多摩市にとってまちづくりを行わなければならない地域というのがあるのではないかと思う。もし市でまちづくりを進めるのであれば、マスタープランで面的な部分として、住環境整備のような形で入ってもおかしくはないと感じている。(委員)
- 都営住宅の建替えやURの未利用地の売却により民間開発が行われた場合、高層の建物が増加し、従前のニュータウンと景観が変わってくる。第二次住宅マスタープランでは景観ガイドライン策定が位置づけられていたが策定されたのか。市としての景観に対するルールを持っておいた方がよい。(委員)
- 高齢者に関する住宅施策については、例としてURでは空き室の有効活用としてサービス付き高齢者向け住宅等の導入など様々な取組を実施している。新聞報道では多摩市でも同様の取組を行うとされていたため、この住宅マスタープランのなかで是非実現してほしい。(委員)
- 今後、都営住宅は東京都、URは独自の取組を進めていく中で、多摩市では、分譲の団地やマンションの建替え・大規模修繕における地権者の合意形成が非常に困難であることから、市としてどのような支援を行っていくかが課題となる。第二次住宅マスタープランの実施状況の中で、コンサルタントの派遣が2から3回と非常に少ない回数であったが、行政やコンサルタントが積極的にかかわらないと動機づけにならない。体制や予算の関係ですぐに実現することは難しいが、まちづくりとの関わり方を考えた方がよいと思う。(委員)
- 市では常時アドバイザー派遣の案内を行っているが、団地の管理組合が希望しないため派遣回

数が少ない。〈委員〉

➤ 多摩市内にはマンション管理などについての専門家が多いため、アドバイザー派遣の必要がないと聞いたことがある。〈座長〉

➤ マンションの維持管理については知識を持つ市民が多く、ユニークなやり方を実践しているところもある。〈委員〉

⇒ アドバイザーの派遣回数が少ないとの指摘があるが、建替えを検討している管理組合に対しては月1回程度、出向いて支援を行っている。〈事務局〉

➤ 市で行っている支援の実態をもう少し積極的にPRした方が良い。複数の棟を面的に実施するような団地の建替えなどの場合には、法定再開発や区画整理事業と同様に地権者との合意形成が大変であるため、支援する体制を新たに整備する必要がある。〈委員〉

➤ 次回開催に向け、本日の意見等を含め論点を整理して進めていきたい。また、資料5については説明を行わないのか。〈座長〉

⇒ 本日は時間がないので、各自、内容の確認をお願いします。〈事務局〉

➤ 本懇談会は少人数であるため、事務局も含めた形で議論を行えるようレイアウトの変更を検討してほしい。〈委員〉

⇒ 座長からも同様の指摘を受けたため、次回以降は会場レイアウトについて検討する。〈事務局〉

10. 閉会

➤ 以上をもって本日の議題を終了する。〈座長〉

以上