

第5回住宅マスタープラン改定懇談会 議事要旨

日時：平成28年2月15日（月）午後3：00～5：00

場所：特別会議室

配布資料

- 次第

（事前配布）

- 資料1 「多摩市第三次住宅マスタープラン（素案）」に関するパブリックコメントに寄せられた意見と市の考え方
- 資料2 第4回住宅マスタープラン改定懇談会 指摘事項対応表
- 資料3 多摩市第三次住宅マスタープラン（素案）（本編）

出席者：7名

（松本暢子委員、松本真澄委員、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、小久保信一委員）

欠席者：なし

傍聴者：なし

I. 議事次第

1. 開会
2. 議事
 - （1）パブリックコメントの実施結果について
 - （2）第三次住宅マスタープラン（素案）について
 - （3）市長への提言
3. 閉会

II. 議事要旨

1. パブリックコメントの実施結果について
 - （資料1について事務局より資料説明（省略））
 - この2件という件数はどのように見たらよいか。〈座長〉
 - 前回に比べて少なかった。マンション管理セミナーなどの機会に住宅マスタープランの説明はしているが、意見としては挙がってきていないのが実情である。〈事務局〉
 - 市民からの意見聴取の方法は今後の課題ではないかと思う。〈座長〉
2. 第三次住宅マスタープラン素案について
 - （資料2について事務局より資料説明（省略））
 - P.3の図は、第一次住宅マスタープランでも住生活まで踏み込んであることがわかるものが提示されており、今

回の第三次でもその考え方はつながっていると理解できる。隣居・近居については議論があったが若干表現を抑えた印象である。〈座長〉

- P.3の「様々な分野とは」何を指しているか。〈委員〉
- P.2にあるように庁内の各機関との連携という意味合いである。〈事務局〉
- 住宅分野は、行政内部でも分野を越えて連携していく必要がある。例えば居住支援協議会などは福祉の分野との連携をイメージしていると理解している。〈座長〉
- 近居割について、範囲の拡大や割引率のアップなどをしていかないと効果が薄いと考えており、範囲を広げるという意味では、多摩N Tの中では、UR 分譲、戸建てを含めて制度が活用できるようになった。割引率については、市独自に割引制度をご検討いただいたが、国の上乘せが実施されることになったことから今回の結論は理解できる。ただ、所得要件などで適用にならない方もいるので、市には隙間を埋める意味での施策検討は必要ではないかと思う。〈委員〉
- 国で5%から20%に拡充が示された中で、その対応について庁内では少し時間をかけて議論していきたい。また、宣伝を含めて対応できることはある。進められるものは進めていくという考え。〈事務局〉
- 成果指標については、モチベーションの維持や進行管理、公表されていくことが大事である。〈座長〉
- 空き家調査はもう少し住民の生活実態に踏み込んだ調査を期待していた。〈委員〉
- 集合住宅の空き部屋調査については、新たな試みと考えている。〈事務局〉
- 空き家については来年度実態調査を予定しているが、できること、できないことを見定めた中で調査の方法を検討する必要があるのでは。〈座長〉
- 福祉部局と連携し、住宅に踏み込んだ調査をうまく活用していく方法はあるのではないかと。〈副座長〉
- 高齢者実態調査の調査成果を住宅の視点から活用していくことも考えられる。〈事務局〉
- 調査の内容について、連携しながら有効な項目の設定を行うことが今後必要になるのではないかと。〈座長〉
- 数字だけでなく、ヒートショック発生可能性の有無など性能調査にも踏み込めたらよいのではないかと。〈委員〉
- 今後考えていきたい。〈事務局〉
- 住宅セーフティネットは居住支援協議会だけでは成り立たない。例えば、家賃債務保証や見守りサービス等の普及等についてはどのように取組みを考えているのか。〈委員〉
- 家賃債務保証等はホームページで紹介している。〈事務局〉
- パブリックコメントの回答でも、取組を説明するなど、補足が必要ではないかと。〈座長〉
- 意見が無いようなので大きな変更はないと考えられる。無ければ、素案として決定したい。〈座長〉
- 了承。

3. 市長への提言

(副市長に素案の提言)

(副市長を交え懇談)

- これまでの改定懇談会を振り返って、マスタープランへの思いや感想、期待などを皆さんにお話ししていきたい。〈座長〉
- 多摩市のみならず、高齢者の生活を支えていけるかが大きな課題であり、住宅政策と福祉政策との連携が更に求められる。地域拠点についても、N Tエリアが6割を占めていることもあり、市でかなり能動的に動いていく必要がある。本市は公的住宅が空間的に具現化しているが、政策的な縦割りの仕組みも空間に残っている。今回の都営の建替えは、移転の負担を少なくするための良い手法だと思う。UR の経年した賃貸に住んでいる

高齢者は、都営住宅入居基準と重複してきていることから、住んでいる人本位で再編していく可能性は十分にあると思う。例えば UR の住宅を都営住宅にすることは制度的には可能である。地域としてはミストコミュニティや公平性を考えた場合は有効な手法ではないか。多摩 NT には公的な良い住宅があるので、縦割りではない多摩市モデルとして検討できたらよいのではないかと。(副座長)

- 多摩ニュータウン再生方針は今後、検討会議から推進会議に移行していくため、体制を構築し実行に移すことになる。この住宅マスタープランについても、推進体制をしっかりと構築してほしい。単なる住宅施策だけではなく福祉との連携が必要なのは当然。就労の場の確保という視点で、産業政策との連携も意識しながら推進していく必要があると感じた。(委員)
- P.3 の計画対象範囲のイメージ図は、行政内の連携ということだったが、行政と市民との連携についても期待している。多摩市の大きさは、行政区として声が届きやすく、市民は市政を身近に感じることができる。また、市民と協働し、コミュニティを育てていくための仕掛けづくりにより、市民からの発意が生まれ、行政が打つべき施策が見えてくるのではないかと。第二次住宅マスタープランの中で、「まちづくり専門家会議を後押ししていく」と記載されており、それが今、市民グループが発意し、環境政策課とともに、環境配慮型リノベーション協議会の発足につながった例がある。空き家調査については、市民と連携して実施してはどうか。既存地区の環境整備についても、例えば歩道の確保など、期待したい。(委員)
- 第三次では更に生活環境まで対象範囲を広げているという認識であり、第二次から更にブラッシュアップされた計画になっている。第二次では、高齢者や障がい者に対する部分が弱かったのかと感じる。今回はソフトも含めて前進している。新しいモデルは編み上げるのが大変であり、UR など多くのステークホルダーと連携して進めていきたい。連携の仕組みについては NT 再生でも問題意識を持っており、プランの内容を含めて緻密な議論が必要である。市内では、システムを提案しようと言っている。住民やステークホルダーもやりたいことや思いがたくさんあるのに、枠組みのせいではできないこともある。住民も事業者も選択肢が広がる仕組みができればよい。国もメディアも NT 再生に光を当てがちだが、行政として、既存地区をないがしろにはしていない。今後も、多摩市のお家芸である、つながりを活かした住宅施策を展開していきたい。就労支援とのリンクは難しい。新しい取り組みの切り口を探る必要がある。しかしそこまで視野を広げて議論されたということがありがたく、こちらの視野も広がった。(副市長)
- 座長のリードにより良い計画がまとまったと思う。総合計画や NT 再生などの計画は束ねて策定していったほうがよいのではないかと。福祉は対象者別に計画があり、エネルギーが分散している印象がある。(委員)
- 総合計画の「いのちにぎわう街」とは、生物多様性のことを指している。ライフスタイルは「多様性」が大事である。多摩ニュータウンの開発は、分譲が多いため年齢構成のひずみが傑出し、担税力の低下が目に見えている。そのため多様な人口構成にしていく必要がある。戦後からの住宅政策は、量の供給から質の時代に入るとともに、ライフスタイルが多様化してきた。国土交通省の調査では、独居住宅の割合が 40%近いが、そのようなスタイルも許容できるような住宅供給はまだできていない。今後は、民間の力が必要であることから、民間の方が利用しやすいシステムづくりが必要ではないかと思う。(委員)
- (仮称) 住替え・居住支援協議会については、早期に作っていただき具体的な取り組みをお願いしたい。公営住宅の新規供給が難しい中で、既存住宅を活用した住宅セーフティネット等、新しい取り組みに期待したい。コンパクトシティへの取組みについても検討して頂き、他市の見本になるような取り組みを期待している。多摩市内で、居住の安定に関連した活動が、地域ごとに展開されると素晴らしい。「福祉亭」のような施設が各地域にあると好ましい。(委員)
- 計画を少なくするという意見は納得できる。計画策定後のサービスを展開するために職員の能力は使われるべきという指摘かと思う。このマスタープランは実際の施策に直結するものであり、来年度予算化されているもの

もある。民間を使つてのセーフティネットについては、民間の参入機会の拡大というのが主旨と理解している。民間に委ねることに対して、住民、行政ともに不安がある。それをどこで乗り越えていくかが課題。ニュータウンエリアの中で、都営住宅を除くと新規住宅供給は民間がほとんどであるが、多摩市の事情に見合ったものを誘導できたらよい。単身者 30 時代というのは凄い事だ。ニュータウンの中では 6 割が分譲になっているが、ここで独居が進むとスラム化する恐れがあるため、対策が必要と考えている。居住の安定については、多摩市では「ケース会議」ということになるが、多摩市でも作っていかうとしている。医療系、福祉系の人材が不足しており、特に看護師が足りない状況である。住宅の分野でも暮らしやすいものとしては幾つか提案はされているが、できることから検討していきたいが、多様な担い手の中で実現していくしかないのではないかと考えている。「福祉亭」はこれまで大変な努力があり、支えてくれる方々あってのものだが、そのような活動が根付いていることが街の誇りにもなっている。元々は福祉の時限補助であったが、何回も潰れそうになりながら存続しているというもので、簡単なものではない。活動を広げていきかけづくりにもなる。幅広い議論をしていただき感謝している。〈副市長〉

➤ 生活環境全般を視野に入れ、かなり広範囲を対象として検討してきた。一次の時もその発想はあり、今回もその考え方が継続されている。そこが多摩市のベースになるのではないか。居住支援協議会には期待している。「ケース会議」とうまく連携しながら進めていくことが必要である。低家賃の住宅も一挙に無くなっても困るので、ストックのバランスをみながら残していくことが大事ではないか。今後はこの計画を活用して、市民と協働で作り上げていって頂けたらと思う。〈座長〉

➤ 多摩市は住宅が整っている都市といえるが、だからこそ住宅を見つめ直していくことが重要で、多摩の街を子どもたちにつなげていくために住宅のあり方が問われている重要な節目の時だと思う。10 年に一度の住宅を考える機会であり、難しい議論もあったかもしれないが、座長はじめ皆様のご協力で計画をまとめることができた。多摩市の住宅行政は適宜見直し、政策の改変を加えながら進めていく。その結果として、住環境・生活環境が整い、市民が笑って暮らせるような街にするために計画に取り組んでいくので、今後とも見守ってほしい。〈副市長〉

➤ 3 月に行政計画として確定する見通しであり、その後、皆様にはご報告したい。〈事務局〉

以上