

第2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5月21日（木）午前10:00～12:00

場所：多摩市役所 特別会議室

配布資料

- 次第
- 資料1：第1回住宅マスタープラン改定懇談会における指摘事項とその対応について
- 資料2：東京都市部における住宅マスタープラン策定及び改定に関連した市民意識調査結果
- 資料3：住宅施策の理念・目標
- 資料4：多摩市第三次住宅マスタープラン目次案
- 資料5：住宅政策・スマートウェルネス住宅等推進モデル事業について（尾中委員）
- 資料6：高齢期にいきいきと暮らすための住環境～「居場所」の可能性～（松本副座長）

出席者：6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、小久保信一委員、野崎己見子委員、福嶋健志委員）

欠席者：なし

傍聴者：1名

I. 議事次第

1. 事務局より人事異動について
2. 開会
3. 議事
 - (1) 住宅施策の理念・目標について
 - (2) 福祉住環境について
4. 閉会 座長

II. 議事要旨

1. 住宅施策の理念・目標について
 - 住宅施策の課題に「多摩ニュータウン型コンパクトシティの形成」とあるが、これがなぜ課題とされているか。〈委員〉
 - ⇒現在、ニュータウン再生の検討をしており、人口減少を踏まえ、駅周辺への機能集約する必要があるため、課題として記載している。〈事務局〉
 - 多摩市の事情に考慮したコンパクトシティを形成していく必要がある。〈委員〉
 - ⇒全国的なコンパクトシティの流れと、多摩市のコンパクトシティは必ずしも同じではないと考えている。ニュータウンでは、計画的に整備された基盤を活かしつつ、人口減少や高齢化を見据えながらどのように住みやすい街にしていくかを検討していく必要がある。〈事務局〉

➤ 財政面や優先順位にも配慮し、より多くの人たちが気持ちよく暮らせる場所から集約化を進めていく必要があり、現段階でもある程度機能集積がある駅周辺から整備していくという流れではないか。〈座長〉

➤ 歩道や公園が十分に整備されていない既存地区における整備施策が必要ではないか。〈委員〉

➤ 「たま育ち」ブランドの考え方について説明をお願いしたい。〈座長〉

⇒多摩のイメージを向上させるため、誇りや愛着を持てるような取り組みをしていきたいという考えである。また、この方針に基づき、次の施策につなげていきたいと考えている。〈事務局〉

➤ これからの10年は「住み替え」に転換するほうが効率的ではないか。高齢者は専有面積が小さくて済む。「サービス付き高齢者向け住宅」（以下、「サ高住」と記載）を検討していく必要があるのではないか。課題の一番下の「適切な維持管理の推進」についてだが、多摩ブランドの構築に向け、景観や環境負荷の抑制にも地区計画の規制対象範囲を広げていけたらよいのではないか。〈委員〉

➤ 住み替えはURでも取り組んでいるが、今後議論していけたらと思う。また、維持管理も重要な問題で、今後検討が必要である。〈座長〉

➤ 資料3のP.1、「多摩市ニュータウン」は誤植ではないか。「安心して住み続けられる地域主体の体制」は意味が分かりにくい。また、「住宅」と「住環境」、「住まい」の使い分けを明確にすべきではないか。多摩市は業務機能の位置づけがあるため「住宅都市多摩」という表現には違和感がある。むしろ住環境の良さをアピールする工夫が必要。基本理念は、落ち着きを考慮し「住みよいまち多摩の実現」などが考えられる。〈委員〉

➤ ソフト面の要素を含む「住まい」と、ハード面の「住宅」の記述があり、使い分けについては整理が必要。「住宅都市多摩」の表現は現行計画にも使われている表現だが、今回も同じ考え方でよいのか？意見交換を通じて固めていければよい。また、基本理念については、今後意見交換しながら最終的に決めればよい。〈座長〉

➤ ニュータウン再生方針（案）で先行して議論されているところもあるため、もう少し意識して基本目標に盛り込んでいくべきではないか。〈委員〉

⇒ニュータウン再生方針は、専門家が多摩市に提言するものという位置づけであるが、現段階では方針（案）であることも踏まえながら今後整合を図っていきたい。〈事務局〉

➤ ニュータウン再生方針（案）では、住み替えモデルについても議論されているので、整合を図れたらよいと思われる。〈委員〉

➤ 資料3の目標設定は抽象的な事項が多い。また、課題と基本方針が複数の分野にまたがるものも見受けられるため、もう少し整理しても良いのではないか。急激な高齢化が大きな行政課題になっている中で、地域包括ケアシステムにおける住まいの役割などの視点からもう少し記載してはどうか。〈委員〉

➤ 目標Ⅳに入っているが、あえて「高齢者」と表現していないと解釈している。喫緊の問題と、20年後高齢者が減少してくるという見通しもある中では、両方を見据えバランスを考慮する必要がある。〈座長〉

➤ 高齢者住宅について、10年20年後にどのくらい需要があるのか。また、どこまで手当てすべきなのかについて、皆様からご意見を頂きたい。〈事務局〉

➤ 計画期間の10年間の中に、団塊の世代が後期高齢者になる「2025年問題」が発生する中でどう対処していくかということがある。〈委員〉

- 今後の改定懇談会においても引き続き議論していく。資料については今日の意見を踏まえバージョンアップを図っていくものとし、また折に触れてご意見を募りたい。〈座長〉

2. 福祉住環境について

(1) 尾中委員より資料5について説明

- ・スマートウェルネス住宅等推進モデル事業について
- ・先導モデル事業の事例について（京都市堀川団地及びYWCA、柏市豊四季台団地）

（意見交換）

- 住宅の広さについて「大は中を兼ねない」とはどういう意味か。〈委員〉
- 大きな住宅では建物の維持管理も大変になる。ごみ屋敷や典型的な例である。住んでいる人が暮らしやすく管理しやすい規模の住宅ニーズというのはあるのではないか。〈委員〉
- 京都の事例は、多摩ニュータウンでも共通した点がありそうだが。〈座長〉
- 堀川団地は、片廊下型住棟なのでエレベータをつけたが、多摩ニュータウンは階段室型の住棟なので、エレベータを付けるのは不合理と思われる。〈委員〉
- サ高住は費用がかかるということだったが、別の呼び方をすればよいのではないかと？〈委員〉
- サ高住は、一人当たりの費用はどのくらいかかるのか。〈座長〉
- 家賃は10万円以下くらいではないか。しかし介護サービス費用は含まれていない。〈委員〉
- サ高住という名前を付けたことにより費用がかかるのであれば、地域コミュニティのつながりでそのような環境を作れないか〈委員〉
- 医師会のある先生が、「地域の家族」を提唱していた。地域みんなで守っていくというものである。団地の賃貸住宅の中で空き部屋を借りて軽微なサービスを提供するというものができはじめている。〈委員〉
- 主体は誰なのか？〈委員〉
- 運営は民間であった。〈委員〉
- そのような仕組みを作るのが難しいので、新たに事業として推進していく方が現実的であり、補助金も入る。それがサ高住となっている。〈座長〉
- 高優賃（高齢者向け優良賃貸住宅）のスタートは、居住の安定を図ることが目的で、登録制度を導入していた。しかし、サ高住は、普及させるために一戸当たり100万円の補助金を出したことにより広がっていった。ただし25㎡以下ではなく、自立型であれば問題はないのだが。〈委員〉
- サ高住の面積は平均で18㎡～20㎡程度であり、現実には住宅よりはドミトリーに近いようである。制度的に見直しが必要となっている。〈副座長〉
- サ高住はなるべくこじんまりと、点在しているほうが良いのではないかと。サ高住は高齢者しか住めないが、いろんな人が住めるような制度にすべきではないか。〈委員〉
- 「囲い込み型」のサ高住は、事業者にとって運営が楽な仕組みである。有料老人ホームでは規制してきたが、復活してきてしまったという印象。厚労省の管轄である有料老人ホームは仕様や契約等に対するチェックが厳しいが、サ高住は賃貸借契約であり、もし認知症の人が入居しトラブルが発生した場合の対処など、運営面でノウハウがない経営者が参入してきているケースでは問題が生じる。〈委員〉
- このような大規模な施設ができることに対して、地元市はどんなスタンスなのか。例えば市民

であれば優先枠があるなどのメリットがないと呼び寄せてしまうことにつながってしまうのではないのか。また、そのことにより他の市民の負担が発生することに対する議論はなかったのか。そうならない仕組みが作れるのであればぜひ多摩市でも活用を検討すべきではないか。〈委員〉

- 古い団地のコンバージョンの1つの手法として考えられるが、立地に対する規制ができない。〈委員〉
- 「呼び寄せ」に対する送り出した側の自治体に財政負担を求める要望とセットで考える必要がある。多摩市民も高齢者が増えていき、住み替え需要を考えたときには、市としても推進しなくてはいけない事業かと思う。〈委員〉
- 4月に、有料老人ホームに該当するものは、住所地特例などの制度改革があった。〈委員〉
- 住み替えを考えたときの受け皿にはなりうる。〈委員〉
- サ高住の整備・配置の考え方としては、点在させることや利便性などへの配慮が必要になる。また、多様な世代が住める形にしていくべきではないか。〈委員〉
- 住戸の規模の問題も関係しているのか。〈委員〉
- 住戸の面積が広くなると家賃が高くなる。また、多摩市の街づくり条例で、住戸面積は単身者で最低 25 m²以上となっているが、サ高住では 18 m²など規模が小さいものが出てきており、小さいロットの住戸が増えてくると、将来的に需要が無くなった時、流動させるうえでの足かせになってくる。〈事務局〉
- 高齢者担当部署に聞いたところ、要支援者の在宅サービスがかなり増えてくることを心配していた。サ高住については、26 市の中では、入居を市内居住者に限定する整備要綱などを設けている所もあるようだが、多摩市としてどうすべきか今後議論していく必要がある。〈事務局〉
- サ高住については、市として適正な供給量や質の問題も含め検討課題である。〈座長〉

(2) 松本副座長より資料 6 について説明

・高齢化に向けたまちづくり及び厚労省の新しい施策（新地域支援事業）について

(意見交換)

- 多摩ニュータウンの中でも、諏訪、永山は住宅が狭いということもあり住み替えが進んだが、タウンハウスや広くて質の高い住宅ほど住み替えが進みにくいという特性があり、豊ヶ丘等での高齢化の問題はこれから表れてくるのではないか。〈副座長〉
- 全国で約 200 万人いる介護認定者を年齢別に見ると、前期高齢者で 4 % 程度、後期高齢者で 33%、90 歳以上では 6 割以上が要介護認定となっている。そのようなことを踏まえて住宅についても考えていくべきではないか。〈副座長〉
- エレベータ無しの 5 階建ての住棟は、要介護になった時に速やかに転居できるような仕組みづくりが必要。また、医療・介護者などサポートする側にとってもエレベータがないのは苦労を要する。都営住宅が建替わることでエレベータ付きになるため改善される可能性があるが、一方では UR の古い住棟とギャップが生じることが懸念される。〈副座長〉
- 多摩には 10 か所ぐらい高齢者の居場所はある。これらについては、うまく使われていないものがあり、今後どう生かしていくかが課題である。また、自分の住んでいる場所に今後も気持ちよく住み続けられることが一番ではないか。〈座長〉
- 公田町は補助金を使って、無償で利用してもらおうという仕組みであった。鶴川は補助金に頼らない持続的な活用のため居住者に 1,000 円負担していただいて自治会自ら運営している。平成 26

年 11 月から 40 件くらいでスタートしており、今年は上積みする予定となっている。団地によって、自治会役員の意識に差があり、公共に頼らずに自分たちでやっていくという意識が高い所なので実現した。〈委員〉

- 多摩市でもそのような意識の高い人達も多いのではないか。〈座長〉
- 人や場所などの資源は沢山ある。それをどう活用するかが課題である。〈委員〉
- 国としても補助を出しているのでもうまく使っていくべき。〈委員〉
- 多摩は条件がよいと思う。うまく活用して気持ちよく住み続けられる仕組みづくりにつながればよい。〈座長〉
- 次回は公的賃貸住宅について意見交換したい。〈座長〉

以上