

第3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8月31日（月）午後14：00～17：00

場所：多摩市役所 第二庁舎会議室

配布資料

- 次第
- 資料1：第2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：第2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3：住宅施策の理念・目標
- 資料4：住宅施策の展開
- 資料5：住宅政策カルテ（案）

（当日資料）

- 資料6：東京都の住宅施策に関する取組みについて他（委員手持ち資料）

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、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：2名

I. 議事次第

1. 開会
2. 議事
 - （1）前回会議を踏まえた対応について
 - （2）住宅施策の体系（案）について
 - （3）東京都の住宅施策に関する取組みについて
 - （4）公的賃貸住宅における取組み事例について
3. 閉会

II. 議事要旨

1. 前回会議を踏まえた対応について
（資料1、資料2について事務局より資料説明（省略））
 - 施策の展開の内容を検討していく中で、基本方針も修正を加えていくという認識でよいかと思う。基本理念のフレーズはまだ腑に落ちない。「住みたい」「住み続けたい」と「選ばれる」のつながりはどうか。市民に向けてのマスタープランということを考慮すると、外から人が入ってきて欲しいところを基本理念の中で記述する必要があるのか。今後も継続して検討していく必要がある。資料1・2については、まだ決まったものではないということで、この場では事務局から報告を受けたということにしたい。〈座長〉

2. 住宅施策の体系（案）について

（資料4、資料5について事務局より資料説明（省略））

- 施策の大枠や展開の方向についてはどうか？新しく加えた施策や重点的な施策などについての説明だったが、ご質問などあればお願いしたい。〈座長〉
- 資料3の2ページについて。前回からはだいぶ多摩らしさが出てきたのではないと思う。目標Ⅲの言葉が分かりにくい。これは私案だが、「環境に」は「持続可能な住宅」、「良質な」は「次世代を見据えた住まいを形成する」ということで、「持続可能な緑あふれる環境、次世代を見据えた住まいを形成する」ではどうか。目標Ⅳの課題の中で「維持管理の推進」は、基本目標の内容からすると、基本方針としては「維持管理やリフォームの促進」よりも「改修、リノベーションの推進」としてはどうか。機能の更新も含めた積極的な改修という意味合いも込めてはっきり表現したほうがよいのではないか。〈委員〉
- 目標Ⅲについて。環境負荷の低減や自然との共生があるが、空き家・空き部屋についての施策は別の場所にしたほうがすっきりするのではないか。「良質」になるのは当たり前なので、「環境」や「次世代」を前面に出してはどうか。空き家・空き部屋を市としてどう捉えるか。「利活用」、「適正管理」などの切り口があるがどこに重点を置か。〈座長〉
- 資料5の目標Ⅱの住宅耐震改修促進事業について。補助金申請に当たっては、一般的に評価機関による評価取得が前提になるのではないか。〈委員〉
- これまで多摩市では耐震診断に対して100万円補助を限度としてきたが、主に建替えを対象にしていた中で、評価まで求めている流れがあった。しかし現在では取得していただき、第三者機関のお墨付きを得たうえで助成するものと考えている。①は建替えを前提とした診断、②はストック活用を見据えている。〈事務局〉
- 施策No.13の（仮称）住み替え協議会について。ネーミング上では、居住支援協議会の機能も併せ持つことがわからないので、可能であれば「住み替え・居住支援協議会」とならないか。施策No.65の住宅市街地総合整備事業のコア事業の表現がわかりにくい。〈委員〉
- 諏訪2丁目のプリリアの建替えが、住宅市街地総合整備事業の時にコア事業として、ベデストリアンデッキや児童館などの改修で国費の補助が導入された。同様に、今後建替えができずに、改修を実施する場合において、ストック活用に繋げていきたいと考えている。〈事務局〉
- その内容をわかりやすく伝わるように記載してほしい。また、エレベータ設置とは別物なのか、区別がつかない。〈委員〉
- エレベータ設置補助事業は、第2次住宅マスタープランではモデル事業として行っていたが、合意形成まで至らず成立はしていない。そこに特化するのではなく、啓発的に、アドバイザー派遣などの相談事業の中で包括していきたいと考えている。優良建築物等整備事業については、エレベータも合意形成がとれたら包括していきたい。また、エレベータに限らず、環境の問題など市の施策に適合するものであれば検討していきたい。エレベータに関しては、市内に約700の階段室があり、1基3,000万円として210億円の事業費になるため現時的ではないと考えている。それよりは住み替えで対応していきたいというのが検討の流れである。〈事務局〉
- 団地ストックが多い多摩市において、既存団地にエレベータ設置を推進することを施策として検討する考えはないか。〈委員〉
- 全体を通じて、ニュータウン再生方針との整合性が重要であると感じた。〈委員〉
- エレベータ設置については、多摩市内に必要と考えられる件数が多い。すべてに設置するのは現実問題としては困難かと思われる。計画期間において、実効性の高い取り組みを重点施策に載せておくべきなのではないか。〈座長〉
- 基本目標Ⅳに「身体状況に合わせた住まいの確保」を主旨として、例えば「家庭や身体状況により、自宅で

の生活が困難になった高齢者の住まいとして、民間によるケア付き高齢者住宅をはじめ、認知症の高齢者グループホームや特養など、身体状況にあった住まいの確保を図る」程度の記述がほしい。資料3、P6の1、「生活の利便性の高い住環境づくり」という表現は良いと感じた。多摩NTは高齢者に住みにくい場所と認識している。多摩NTは高齢者の生活圏で捉えると住区が広いので、住区センターまで歩ける距離がなく、自動車がないと日用品の買い物ができない地域が結構あるのではないかと。用途地域でみると、第1種低層住居専用地域の場合は店舗が建てられないため、店舗の立地はURや都営の第1種中高層住居専用地域に限られてしまうので、生活利便性が高い住環境を確保するために、長い目で見て土地利用を考えて頂けたらと思う。3点目は耐震診断について。建替えに携わっている団体の勉強会に出席した折、自治体の制度は使い勝手が悪いという意見が出されていた。その中では横浜市の事例は使いやすいとのことであった。制度設計の際には、使いやすい制度を検討してほしい。4点目は重点施策の中で、マンション管理アドバイザーの派遣の充実が賛成である。多くの人に利用されるようにPRをしっかりとしてほしい。さらに、コンサルタント派遣補助だけでなく、バス見学会補助などの支援策もあればなおよいのではないかと。住民の合意形成に対し、行政としてもよりコミットしていったらどうか。5点目はファミリー層の家賃補助事業について。むしろ保育所などに余裕のある街にするほうが効果的ではないかと。市では認可保育所は抑え気味で、認証保育所を推奨するという、少しバランスが良くないところも見られる。多摩NTは子育て環境がよいところもあるので、保育所の整備と併せ、良いところをPRしていったらどうか？〈委員〉

- 高齢者にとって住みにくいという話はNT再生の中でも議論されており、PRについても今後も検討していきたい。〈事務局〉
- 資料3と資料4のつながりを見直して欲しい。「高齢期になっても長く住み続けられる住まい・住環境」については、居心地の良さなど住生活の向上が感じられるようになると良いのでは。キャッチフレーズの「選ばれる」は、いろんな人の「こんな暮らしがしたい」というニーズがうまく探し出せるような仕組みなどがあてはまるのではないかと。子育てについて、中古住宅リノベーションが挙げられているが、家賃補助をやらなくても、近居・隣居と、住み替え等と組み合わせるなどの施策は考えられないかと。子育て世代が住宅を選ぶ場合、治安が良いことと子育て環境が大事になる。子育て世代へのPRは、住宅そのものよりもどうすれば子育てしやすいかが大事。〈座長〉
- 空き家の施策をどこに入れるのかという議論に関連するが、団地において、空き家対策は維持管理や改修と並んで、マネジメントの一部と見ることができるが、長期を見据えた経営という発想がこれからは必要になってくる。高齢者世帯や空き家が増えてくると団地全体として考えていく必要がある。情報提供や管理組合同士の連携などいろいろなサポートが必要になってくるのではないかと。〈副座長〉
- 施策の中には運営に至っていないものもいくつかあり、市民を取り込んだ仕組みづくりにもお金を出すといるんことが動き出すのではないかと。〈委員〉
- 木造住宅の耐震診断などは多摩市木造住宅耐震促進協議会を作って頂き、地元の設計士、大工さん達が参加している。セミナー開催の際は手弁当で実施していただいている。本来は適正な料金を支払いたいのだが整っていない面がある。緑の関係では、アダプト制度などで市民の皆さんに担って頂いているのも事実である。〈事務局〉
- 目標1の「再発信」という表現については、「より一層の発信」という考え方のほうがよいのでは。また、市民側からみると、住宅について相談事がある場合どこに行ったらよいかなど、相談やPR、情報についてはどこにも位置づけられていないので、検討する必要があるのではないかと。また、市民にとってわかりにくい使われにくい制度があるかもしれないので、伝わるような制度設計、情報発信を含めた計画にしないといけない。〈座長〉
- 資料4のP.7の住み替えのモデルづくりについてだが、ストックを活用した住み替え支援だけでなく、新規の住宅においてもモデル事業としてはありうるかと。記述の充実を図っていく必要があるのではないかと。資料5の重点

施策、エレベータについては施策 No.65 に含めてよいのではないか。アドバイザーも施策 No.64 に含めてもよい。また家賃補助事業は、若い人が来ることはまずありえない。それよりは住環境を整えることのほうが重要で、どの住宅マスタープランでも住宅ではなく住環境整備が主眼となっている。家賃補助というよりはもっと大きく捉えていくべき。住環境に関わる国の施策では拠点事業があるので、「拠点」という言葉はどこかに入ったほうがよい。〈委員〉

- 重点施策について。多摩NTで若者を呼び寄せるための施策として近居制度がある。URの団地に住んでいる親世帯（子世帯）の近くに子世帯（親世帯）が引っ越してくるという場合に5年間、5%の家賃を補助するものである。多摩NTはUR以外にも賃貸や分譲が混在している中で、UR独自の制度だけでは限界がある。URでは、この秋から制度の拡充する予定がある。都営住宅に親世帯が住んでいて、近くのUR賃貸に入りたいという場合にも5%の家賃補助の適用が可能となる。9月末から試行的に行う。URとしては、金額的に上積みは難しいが、市の家賃補助制度との組み合わせがうまくできるとより効果的ではないか。ファミリー世帯を中心とした世帯の流入促進が掲げられているので、家賃補助事業は是非実現してほしい。関連して、資料4の隣居・近居のモデルづくりの中で、中古住宅活用と供給促進で施策を分ける必要はないのではないか。場合によっては中古住宅リノベーション補助とURの制度との組み合わせもありうるのではないか。〈委員〉
- 資料5の施策カルテの目標Ⅰの施策4、各駅前の顔づくりと駅周辺の拠点性の向上について。聖蹟桜ヶ丘駅周辺の未利用地のまちづくりを考えた場合、住み替えを意識した多様な住宅地づくりや、多摩川へのアクセス性を生かした良好な住環境づくりなど、住宅・住環境の視点からの記述があってもよいのではないか。目標Ⅲについて、今後ニュータウンが高層化していくと、景観に大きな影響を及ぼすことが考えられる。施策47に「街なみ保全や育成等に関する制度等の活用」が掲げられているが、第2次マスタープランにあった、「景観ガイドプランの策定」「景観誘導の推進」が無くなってしまい残念である。目標Ⅳについて、昨年10月23日の日経新聞にURの記事が出ていたが、団地内で地域の医療や福祉を担う拠点づくりを進めるということで、サービス付き高齢者向け住宅、在宅療養支援診療所、訪問看護ステーション、訪問介護事業所を整備し、あらゆる医療・介護サービスを受けられるようにするとあったが、もしそのような動きがあるなら記述できる範囲で表現してはどうか。施策54の「サービス付き高齢者住宅の設置基準の検討」は、どのような内容なのか。施策61に「団地建替えに合わせた多様な保育サービスの提供」が掲げられている。他の自治体では大規模な開発に併せて保育所の設置義務があるようだが、開発者の負担として指導要綱等として整備する方法もあると思う。ただしその際は、老朽化しているインフラの更新とセットで、総合的に開発者負担のあり方を検討すべきではないか。例えば下水道管路の維持・更新など、今後大きな課題になると思われる。〈委員〉
- サービス付き高齢者向け住宅の設置基準について。市としては、施設的なものをあまり多く造って欲しくはない。1戸当たり25㎡以上の確保や地域のコミュニティの場の提供などを考えているが、今後福祉部門と協議をして進めていきたいと考えている。〈事務局〉
- 先ほどの話のURや、京王電鉄も造るとの記事もあった。サービス付き高齢者向け住宅の整備という流れがある中では、単純に規制するのではなく、良質なものを誘導していくという方向性で検討をお願いしたい。多摩市の場合は、サービス付き高齢者向け住宅は充足しているという見方もあるが、需要は顕在化してくるのではないか。〈委員〉

3. 東京都の住宅施策に関する取組みについて

(小久保信一委員より資料説明)

- サービス付き高齢者向け住宅は11区市町村で供給が無いとのことだが、これはどんな理由なのか。〈委員〉
- 例えば、区部で立地していないところがある。地価が高いこと等が原因ではないか。〈委員〉

- 埼玉県北部はとて多く立地している。サービス付き高齢者向け住宅の運営者側としては地価が安く採算が合う所を探すのではないか。〈座長〉
- サービス付き高齢者向け住宅は、ハードは住宅部門、ソフトは福祉部門となるので、どちらの行政計画でも取り扱いきれない面があるが、住宅マスタープランにおいても高齢者向け住まいの1つとして記述する方法があるのでないか。〈委員〉
- 資料の子育て支援住宅認定制度等についてだが、認定住宅の要件はあるのか。〈委員〉
- 第三者委員会を立ち上げ、現在検討している。ハード的な要件とソフト的な要件をセットで設定するものと思われる。〈委員〉
- 現状ではある程度の広さのものがあるということか。〈委員〉
- 民間賃貸では50㎡以上のストックが少ない。広さだけでなく、安心感や安全性なども評価して認定しているような制度を考えている。〈委員〉
- 居住支援協議会は何ができるのか。また、コーディネートが誰になるのか。〈座長〉
- 地域の実情に応じて取組みを進めて頂ければよいのではないか。多摩市では、「住み替え」をキーワードに展開していくということなので、例えば、「住み替え」をベースに住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するといった方向性で、住宅セーフティネットまで踏み込んで頂けたらと考える。〈委員〉
- 高齢者の居住支援などを行うNPOなど担い手の支援が重要と考えており、そのようなことを住宅マスタープランに入れられないか。例えば、活動のための場所の提供といった課題がある。場所の提供と言えば、高齢者の居場所といった課題もある。〈委員〉
- 資料のNPOの活動事例があるが、実情としてはうまく機能していない面もあるようだ。居住支援協議会として、中核となる主体をどう作っていけるかがすごく大事である。世田谷トラストまちづくりは半公共というスタンスでやっており、信頼感がある。一緒にアパートを探したり、見守りなど手厚い面もある。〈座長〉
- 一緒に不動産屋さんを巡るなど、求める人に親身になってあげると件数が伸びる。現在、住み替えバンクについて勉強会を実施しているが、宅建業者からは、SUMOなどネット検索では条件を入力するとリンク先に飛び仕組みで運営されており、わざわざ市でバンクを運営していくのは難しいと言われている。〈事務局〉
- 市場で扱っているものを行政がやるのは好ましくない面はある。宅建業界も高い志を持って担って頂き、彼らにもメリットが出てくるようになるとうい。〈委員〉

4. 公的賃貸住宅における取組み事例について

- (福嶋健志委員 (UR) より、①高島平団地のサービス付き高齢者向け住宅②豊ヶ丘団地の共用部の改修③大学連携の取組みについて説明)
- 豊ヶ丘の事例だが、家賃は上がったのか。〈副座長〉
 - 家賃を上げない範囲内での改修となっている。〈委員〉
 - 高島平のサービス付き高齢者向け住宅についてだが、提供できないサービスは何か。〈副座長〉
 - 食事の提供、介護は共同住宅の用途の範囲のサービスを逸脱してしまうため、現制度ではできない。〈委員〉
 - 烏山は丸ごとサービス付き高齢者向け住宅ではなく一般住宅も入っているが。〈副座長〉
 - 下層階にデイサービスがあって、基本的な介護事業は下層階で実施する仕組みになっている。訪問介護の事業は住宅でも提供できる。〈委員〉
 - サービス事業の斡旋は高島平でも実施している。運営者自体は事業を実施できない。〈委員〉
 - 住宅の最低限のサービスだけだと事業者は厳しいと思われる。〈座長〉

- 豊ヶ丘の共用部の改修について。分譲住宅においても共用部をレベルアップして資産価値をあげるための工夫を実施している。共用部の手すり設置や通路の充実など。分譲住宅同士で競争になっている面もある。〈委員〉
- 昨年現地で見たときに、UR 賃貸に新しく若い世代に入居してもらうためには、相応の「しつらえ」が必要と感じた。紹介した事例は概算で1棟当り300万円の改修費用がかかっており、44戸なので1戸当りだと8万円程度になる。1住戸内の改修で何百万円もかかるケースと比較すると投資効率が良く、少額の投資でもイメージが変わる。トライアルの1つとして実施したが、思っていたよりも効果があったと認識している。〈委員〉
- 本日の議事はこれで終了する。〈座長〉

(事務局より次回の改定懇談会の日程について)

- 11月11日(水)10時から開催する予定である。住宅マスタープラン素案についての審議を予定している。

以上