

第4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11月11日（水）午前10：00～12：00

場所：東庁舎会議室

配布資料

- 次第

（事前配布）

- 資料：多摩市第三次住宅マスタープラン素案

（当日資料）

- 資料1：第3回住宅マスタープラン改定懇談会指摘事項対応表
- 資料2：多摩市第三次住宅マスタープラン素案（修正版）

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、野崎己見子委員、福嶋健志委員）

欠席者：小久保信一委員

傍聴者：3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）第三次住宅マスタープラン素案について

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について事務局より資料説明（省略））

- パブリックコメントの前にすべて了承するのは難しい。10月30日に示されたニュータウン再生方針の提言をどこまで住宅マスタープランに位置づけるかという問題がある。〈座長〉
- 資料の修正来週の改定委員会での意見を反映して修正し、その後、各委員に了解を得ていきたい。ニュータウン再生の中で住宅マスタープランに最も関わりがある団地再生についてはあまり変わらないと考えている。しかし今後、ニュータウン再生方針の中で、実施レベルの判断が発生する場合はその時点で修正する考えである。例えば資料2のP.62に住環境保全地域があり、P.63では、コンパクト化の考え方が示されているが、市としての判断から修正が生じる可能性がある箇所である。〈事務局〉

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のイメージ図について、市が「住生活」の範囲をどこまで考えているのかがわかるようにすべきではないか。矢印の向き以外にも検討すべき点があるのではないか。〈座長〉

- 第二次住宅マスタープランでは中段のところまでを対象範囲としていたが、その後、住生活基本法の改正などもあり、計画自体が広がりやを考慮したうえで上の部分までも捉えておこうという考えである。〈事務局〉
- 市民から見るとそこまでやるのかと思われてしまう懸念があるため、もう少し明確にしたほうがよい。パイロットプランが示されているが、重点施策との関係がわかりにくい。〈座長〉
- 整理が必要と考えられる。〈事務局〉
- 国の政策目標である供給率の3%から5%はどこが基準なのか。住宅問題は、都市圏と地方圏では事情が違うと思われるが、どの辺を標準と考えているのか。〈委員〉
- 住生活基本計画における記載内容を反映している。〈事務局〉
- 今回の計画では「住替え」が大きなキーワードと考えているが、高齢者の住替えを考えた場合、しっかりした施設整備が必要と考えられる。特に民間の事業を市がどのように誘導していくかだが、施設整備にも積極的に取り組むという表現を加えてほしい。〈委員〉
- 高齢者の住替えに関しては、パイロットプランにある「（仮称）住替え・居住支援協議会」を組織し、誘導していきたいという考えである。賃貸住宅の空き家の状況の実態調査も踏まえた中で受け皿を考えていきたい。今後、（仮称）住替え・居住支援協議会内で議論されていくと思われる。〈事務局〉
- 居住支援協議会はセーフティネットに近い考えの組織として捉えることができるが、その辺の部分の記載が薄いのではないか。〈委員〉
- P.108、109にパイロットプランが示されているが住宅セーフティネット法に基づいている部分がわかりにくい。位置づけとして、東京都はセーフティネットをベースに考えている。成果の記載にある「強化につながる」でよいのか。〈座長〉
- （仮称）住替え・居住支援協議会は、住替えと居住支援の両輪で推進していきたいと考えている。〈事務局〉
- P.14の省エネについて「特に対策をしていない」また、今後の住まいの利用方法については「わからない・考えたことがない」という人が多くなっており、情報発信をしていく中で、このような傾向を意識しておく必要がある。〈座長〉
- P.65の目標Ⅰ、環境負荷を低減する住まいに関連する部分である。〈事務局〉
- 国の施策でも環境対策は挙げられているが、個人の財産にからむ部分であり、現在整理しているようである。市のレベルで技術的なチェックは大変であり、かなり厳しいのではないかと。〈委員〉
- 住宅の質を上げていくうえで重要な要素である。〈座長〉
- 環境関連部署でもP.77の「集合住宅環境配慮型リノベーションモデル事業」を立ち上げており、ここに「優良建築物等整備事業」をセットにしてうまく連携してできないかを模索している。〈事務局〉
- リフォーム補助とバリアフリー化の補助がバラバラに対応しているケースはないのか。耐震化や省エネも一回の申請で済むようにならないか。〈座長〉
- 優良建築物の中で、バリアフリーも対応できたらと考えている。〈事務局〉
- P.108の（仮称）住替え・居住支援協議会の中で、「住宅確保要配慮者」とあるが、外国人や日本国籍を取得している外国出身者は入っているのか。大家さんに対して、外国人や外国出身者への対応についての啓発なども織り込んでもらいたい。また、コンサルタント派遣は今後さらに充実して頂けたらよいと思う。その中で、合意形成に役立てるようなものがあればありがたい。〈委員〉
- P.56の基本目標について、もう少し説明があったほうがよいのではないかと。第五次総合計画との関係からこうなったのかも知れないが、説明がないと繋がらない。〈委員〉
- 骨格は以前と変わっていないが、文字の表現が第五次総合計画との関係で少し変わったのではないかと。〈座

長)

- 第五次総合計画との整合については改定委員会で指摘を受けた。上位計画であるため、沿うべきところは意識している。住宅として外せない目標Ⅱは堅持しつつ、第五次総合計画と整合を図りながらまとめたものとなっている。(事務局)
- 考え方が変わっていないということがわかるように、表現の精査が必要な箇所もある。(座長)
- 「誰もが暮らしやすい生活利便性の高い住環境づくり」に交通の安全性も入れてほしい。利便性と安全性を実現してほしい。(委員)
- ニュータウン再生方針との関係について、最新の提言のものを反映する。P.62、63で、再生方針に触れているが、どういう方向性で今後整合を図っていくのかを書ける範囲で記載してはどうか。また、推計は再生方針の取組みを加味してはどうか。P.107のパイロットプラン2「URが実施する隣居・近居施策の普及促進」で、市と対象年齢層やエリアに相違があると思われるので、「上乘せ」という表現は適切ではないのではないかと。URは子育て層だけでなく親世帯でも補助が出るなどの違いがあり、誤解を招かないよう記述すべき。(委員)
- 多摩市としてどうするのかを記載すべきではないかと。また、UR自体の立場が変わってくる中で、後押しでよいのかは検討が必要。(座長)
- 対応課題が若者世帯の定住促進となっているが、対象としている世帯はどのあたりなのか。(副座長)
- 主として子育て世帯を対象と考えている。(事務局)
- あくまでも若年層をターゲットとしているので、近居は含めないのか。75歳以上の高齢者への支援こそが課題なのでは。(座長)
- ニュータウン再生方針との関係をもう少しわかりやすく整理してほしい。(副座長)
- 地域包括ケアの基盤としての高齢者の住まいについて触れておく必要があるのではないかと。(座長)
- P.51の住宅施策の課題の中で、高齢者についての記述が抜けているのではないかと。(委員)
- P.3のイメージ図が、人よりも建物寄りの印象を受ける。地域包括ケアシステムは市の独自性が打ち出されているところなので、そこに繋がる流れは必要。高齢者の転居は健康への影響が大きいので、早めの対策が必要であり、自宅に住み続けていくため、地域包括ケアではそのためのサービスが検討されている。そこも視野には入っていることをちゃんと伝えるべき。(副座長)
- P.63のニュータウン再生方針の中の小拠点について、具体的には近隣センター、コミュニティセンターになるかと思うが、小拠点の方向付けを住マスからしてもよいのではないかと。(委員)
- P.121の「第8章 計画実現に向けて」の成果指標について。事業の評価をしていくうえで成果指標は必要かもしれないが、意味合いが不明瞭な面がある。行政の中で進行管理を実施しているのであれば、成果指標で実質的ではない数値を示すよりは、実施内容を管理し、公表していくほうが意味があるのではないかと。計画実現に向けて何をやるかについての説明があり、その後成果指標が示されるほうがよいのではないかと。(座長)
- 都市マスでは「着手目標」という評価の仕方をしてきた。住宅が何戸増えたなど数値を示すよりは、施策ウォッチングをどうするかということが重要ではないかと思う。(委員)
- P.51の住宅施策の課題のうち、高齢者の設備や高齢者が3階～5階建ての共同住宅に居住などの記述があるが、これは何を分析しているのか。(委員)
- 住宅土地統計調査から読み取れる事象から、抽出している。「分析」については「現状のポイント」と考えている。(事務局)
- これらのほかにもお気づきの点があるかと思うが、まとめて事務局に出して頂きたい。今後は、18日に改定委員会が開催されるが、その頃を目途に意見を頂き反映させていく。併せて改定委員会での意見も踏まえて素案を適宜修正し、修正後の素案を再度確認頂くことになる。ニュータウン再生についての議論があったが、これまで

住宅マスタープランを策定してきた中では、住宅を造る時代もあり、重点供給地域などはその最たるものだったが、そういう時代ではなくなっていると改めて感じる。人口減少などを踏まえた中で多摩市の住宅施策を計画の中でうまく提示していくことが必要。在宅ケアについても準備をしていかなければいけない。これから団塊の世代が75歳以上になってくるので、そこを見越した大事な10年になる。居住支援協議会については、セーフティネットの側面と、各市の課題への取組みを担う側面がある。パイロットプランにもなっており、市としても各課が関わる大きな政策であるが、イニシアチブは住宅側が取っていくべきと考える。〈座長〉

- 本日頂いた意見を整理し、12月中旬以降のパブリックコメント実施に向けて準備していきたい。その前の段階で、素案について再度説明を行いたい。年末年始のお忙しい時期ではあるがご協力をお願いしたい。次回開催は2月になる。日程は別途調整し連絡する。〈事務局〉

以上