

第2回 日野市住宅マスタープラン改訂検討委員会 要 点 録

【日 時】平成26年10月10日（金）13時～15時

【場 所】日野市役所 504会議室

【内 容】

議事 日野市住宅マスタープランの改訂の視点の確認について

第1回の庁内検討会議、改訂検討委員会の議事の要点の確認について

住宅施策の基本的な考え方と基本方針及び主な取り組みについて

【出席者】15名

(1) 委員（学識経験者）：2名

(2) 委員（公募市民）：2名

(3) 委員（関係団体）：4名

(4) 事務局：7名（まちづくり部長、都市計画課3名、
コンサルタント3名）

【要 点 録】

事務局：第2回日野市住宅マスタープラン改訂検討委員会を開催する。

まちづくり部長より開会の挨拶をする。

配布資料を確認する。

本日の委員会に対する傍聴の希望者はない。

委員長：議事に入る。議事の1つ目、日野市住宅マスタープランの改訂の視点の確認について、説明を事務局に指示。

事務局：前回示した資料から変更した箇所について説明する。6の「住宅マスタープランの構成案と今後の進行について」を新たに追加した。6章までの構成を案と考えており、本日は第3章及び第4章について、確認していただきたい。また、今後の進行については次回委員会で計画の内容について議論していただき、4回目には素案として提示したいと考えている。

委員長：進め方について、現時点では特に委員からの意見ない。

議事の2つ目、第1回の庁内検討会議、改訂検討委員会の議事の要点の確認について、説明を事務局に指示。

事務局：第1回の庁内検討会議、改訂検討委員会の議事の要点について、説明する。

副委員長：第1回庁内検討会議の質疑にあるシティプロモーションとはどのような考えのものか。

事務局：会議で事例として挙げられたのが流山市の取組みで、子育て世帯等を新規住民として呼び込むために市の魅力を発信するもの。

委員長：日野市では現在どのようなシティプロモーションを行っているのか。

事務局：観光の側面からの広報活動は行っているが、流山市のような市外から住民を呼び込むための情報発信は行っていない。今後は、定住化促進をテーマにした広報活動の必要性も感じている。

委員：会議では宅地から農地への転用の可能性について、示されているが、実際に転用するのは難しいのではないかな。

委員長：農地へ地目を変えるのは難しいが、家庭菜園等の農地的利用による活用は可能性がある。また、売買できる可能性があるうちは宅地として所有する方が良いが、売買の可能性がなくなると、農地として所有し続けた方が良いという長期的な判断をする土地所有者が出てくることもありうる。

事務局：市民農園として借り上げる場合、固定資産税相当額を借地料として支払っている為、固定資産税の課題も含めた議論を庁内で行う必要がある。

委員長：生産緑地指定の期限である平成 34 年が近づいている。期限を迎えた土地の取り扱い、宅地供給、住宅供給にも関わる問題であり、生産緑地の今後のあり方について検討が必要である旨を住宅マスタープランに示す必要がある。

委員：土地所有者が亡くなった後、相続税を納める事ができずに、物納され国有地となる土地が増加している。また、所有者の高齢化等の理由により自家菜園程度で利用されるのみで、活用されていない農地も多い。

委員：日野市の居住者も将来的には国際化すると考えられる。外国人居住についての考え方も示すべきである。

委員長：議事の 3 つ目、住宅施策の基本的な考え方と基本方針及び主な取り組みについて、説明を事務局に指示。

事務局：資料 4、施策の基本的な考え方と基本方針等について説明する。

委員長：基本的な考え方のうち「諸力融合による地域価値の向上へ」という表現では、住宅セーフティネットの内容が乏しい印象を与える為、「住まいの安心確保と地域価値の向上へ」等の表現が望ましい。

委員：施策の基本的な考え方をみると、日野市民の市内での住み替え促進のみは示しているが、外部から新たな住民を呼び込むという考え方が示されていないように見える。

事務局：「諸力融合による地域価値の向上へ」に示している内容によって日野市の魅力を向上し、市外からの住民の呼び込みにもつながるという考えで整理した。わかりやすい表現となるように、文言等の修正を検討する。

委員長：住民の流入によって過度に住宅建設が進むと将来的に市の財政を圧迫する恐れもあるため、慎重に取扱うべきという市の考え方が前提にある。一方で、子育て世帯から敬遠されると地域の衰退につながる。住宅地としての環境、子育て世帯や高齢者が生活しやすい社会環境、交通利便性等、多様な人々を惹き付ける魅力的な住環境の形成について明示してもよいのではないかな。

委員：「諸力融合による地域価値の向上へ」の内容が漠然とした表現で、福祉や子育て

て等に関する考え方を読み取る事ができない。

委員長：セーフティネット、福祉に関する内容と魅力ある住環境の形成に関する内容は、項目を分けても良い。

副委員長：被生活保護者や高齢者の入居を快く受け入れる不動産業者やオーナーが少ない現状がある。基本方針⑤の住宅の整備に関する表現では、ハード面での整備さえしておけばよいという印象を与えるため、「バリアフリー化促進等」の文言は、あえて書かない方がよい。

事務局：バリアフリー推進のみが地域包括ケアの基礎ではないので、地域における見守り等、ソフト施策も含めた表現に改める。

住宅の整備やバリアフリー化等ハード面のみでなく、サブリースをして年金受給者や被生活保護者が安心して暮らせる等の幅広の施策も含めた、安心して住み続けられる環境の確保に関する取組みをここで示したい。

委員：前回の改訂検討委員会で意見があった丘陵部の交通基盤整備については、どのように整理しているか。

事務局：基本方針⑤の主な取組み「歩いて暮らせる住まいの形成・誘導」に包含されると考えている。

委員：住宅ストックコントロールの具体的なイメージを教えてください。

事務局：ここで目指す住宅ストックコントロールには2つの観点がある。ひとつは、新規の居住ニーズを既存ストックに誘導することで新規開発を抑制する、無計画に新規住宅を建設するのではなく、建てるならば質の良い住宅を建てる等の開発規制の観点であり、もうひとつは、空き家空き地等の中古市場の活性化のためにインセンティブを与える等の誘導の観点である。

委員長：コントロールという表現は、押さえつける意味合いが強く感じられるが、ここで示す施策の考え方は、規制すべき所は規制し緩和する部分は緩和することだと思う。

事務局：住宅ストックコントロールよりも住宅ストックマネジメントと表現する方が適切と言えるため、表現については改める。

委員：住宅ストックコントロールを行うという方向性は悪くないと思うが、個人資産である住宅に対してどのようなルールを設け、どこまでコントロールするかといった課題が残る。

委員長：基本的な考え方と主な取組みの方向については概ね良いが、表現や言葉については精査し、重要なポイントが明確に伝わり誤解を与えないものとなるよう、次回以降、修正を行っていくこと。

資料5の基本方針1、2について、説明を事務局に指示。

事務局：基本方針1、2の主な取組み案について説明する。

副委員長：主な取組みに示されている住生活相談窓口の設置と、来年度から施行される生活困窮者自立支援法による自立支援相談事業との整合性をどのように考えて

いるか。

事務局：現在定まったイメージはないが福祉部局との連携を図り、整理していきたい。

副委員長：UR、公社等の取組みは示されているが、公営住宅ではどのような取組みを行うのか。また、公営住宅を地域に開かれたコミュニティの拠点とするような考えはあるか。

事務局：公営住宅の取組みについては基本方針3に示している。公営住宅が地域に開かれた拠点と言えるかは、まだ整理できていない。

委員長：規模によらず団地の再生は地域にとっては重要である。取組みを規模で区分するのであれば、大規模団地の定義を明確にするべきである。

委員：今回の住宅マスタープランは10年間の計画を策定するにも関わらず、主な取組みの多くが「検討する」という表現であり、好ましくないと感じる。

また、住生活相談窓口の一本化は、庁内の組織における取組みであるため住宅マスタープランに盛り込む必要性を感じない。

事務局：市民の要望に応える形で窓口の一本化を検討しているもので入れている。また「検討する」という表現が多いというご意見については、参考にさせていただき、整理したい。

委員：ゼロエミッション等の市民に分かりにくい専門用語はなるべく使用を避けた方が良い。

事務局：注釈などを入れ、市民に対してわかりやすい表現としたい。

委員長：基本方針2-取組み1における「柔軟な土地利用のルール」が何を意図しているのか分からないので、具体的な内容の想定によるわかりやすい表現が必要である。

副委員長：現状において新築住宅を購入する市民も多いが、住宅性能表示制度を活用すれば中古住宅活用が促進されるのか。

事務局：住宅性能表示制度のみで中古住宅の活用が図られるわけではないが、中古住宅活用促進のひとつのツールとして提示している。

委員長：住宅マスタープランでは、農ある住まいの形成についてどこまで言及し、どのような施策を行うのか。

事務局：個々の農地や水路で構成されるみどりが日野市の魅力で、市の売りでもある。住宅ストックコントロールの側面から農地の宅地化を抑制するという観点で書いている。

委員長：住宅ストックコントロールを踏まえた農地の維持について農政部局と調整しながら、取り組んでいく旨を示すことが望ましい。

基本方針2-取組み3「農ある住まいの形成」のうち「住宅の更新時等における農への配慮や住まい手の営農への理解協力」とは具体的にはどのようなことか。

事務局：隣接する農地が宅地化されたことにより農地が日影になり作物が育たない、宅地側の洗濯物が干せない等相互に悪影響を与えることがあるので、隣地から間隔を設けて住宅を建設すること等を地区計画に定めるイメージを持っている。

- 委員長：現資料の表現では配慮のお願いをするように解釈されるので「地区計画等で営農環境と住宅供給の調和を図っていく」等を明記した方がよい。
- 委員：丘陵部には道路が狭隘な地区が多い。今後さらに高齢化が進行し、高齢者が買物難民化する恐れもあるため、丘陵部の基盤整備に関して重点的に対策を打ち出すことが、今後10年間の計画において重要なことと考える。
- 事務局：4m未満の道路を狭隘道路としており、指摘された地区は、基本的に4m以上の道路に接する住宅地となっている。ただし、比較的狭い道路に面し、住宅が密集している地域については、何らかの検討が必要である。
- 委員：区画整理事業の進捗が遅い。財政上難しいとは思いますが、事業のスピードアップを図ってほしい。
- 委員：基本方針2-取組み6において大規模団地へ「蓄電などの設備の設置普及等を促進する」とあるが、設備の更新に膨大なコストが必要となることが想定されるが、財源との整合性はどのように考えているか。UR等の住宅事業者には費用負担を強いると障壁となりかねない。
- 委員長：設置義務ではなく設置普及の促進であり、補助金を活用しながら導入すれば、必ずしもハードルは高くない。
- 事務局：東京都の住宅マスタープランを参考に、本住宅MPでも蓄電設備の設置普及に関する項目を入れている。日野市に適応する場合に都住宅マスタープランと同様の内容、表現でよいか再考する。
- 委員：空き家の相談を受けても現実的な解決の手立てがない。具体的な施策を示せないか。
- 委員長：世田谷で実施されている地域共生のいえづくり支援事業等、他自治体の先行施策を参考にしながら具体的な取組みを記載できる部分は記載していくと良いのではないかと。
- 委員：若年世代が新築住宅を購入する場合、住宅ローンの定常的な出費はあるが、突発的な出費がないと想定できる。一方、中古住宅は修繕等に必要で突発的な出費が必要となる恐れもあるため、新築住宅を選択する市民が多いと思う。住宅設備の技術更新が非常に早く、中古住宅に住む際には新築で購入する以上の費用が必要になる場合もある。中古住宅市場が活性化しないのは、中古住宅の魅力の不足という理由があることも考慮しておく必要がある。
- 委員：節税対策で農業をしている方もおり、特定の方への優遇とされない計画とすべきである。
- 委員長：今回の委員会は、基本方針2までとする。次回改訂検討委員会では基本方針3～6及び第5章地域特性と主な取組みの考え方まで議論する。議論の時間が足りない場合は、委員会をもう1回分追加することも検討する。
- 第3回改訂検討委員会は、3時間確保することとし、12月9日(火)16時30分～19時30分で開催する。なお、中休みを設けることとする。