

第3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12月9日（金）16時半～19時45分

【場 所】日野市役所 庁議室

【内 容】

議事 第2回委員会からの変更内容について

住宅マスタープランの取組みと実現にむけた体制について

地域別の現状と課題及び特長となる事項について

【出 席 者】13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：5名（まちづくり部長、都市計画課3名、
コンサルタント1名）

【要 点 録】

事務局：第3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3名。これより入室していただいでよろしいか。

委員長：入室を認める。それでは議事に入る。

議事の1つ目、第2回委員会からの変更内容について、説明を事務局に指示。まずは資料5まで説明してほしい。

事務局：前回示した資料から変更した箇所の概要について資料4で説明する。また、資料5に基づき、基本理念や目標の内容、さらに取組む項目を整理した内容について説明する。

委員長：資料5について、理念、目標、取組みの関係をわかりやすく整理されたと思う。

副委員長：枠組みとしては良いと考える。考え方はよいが、用語が気になるところがある。

「マイタウンズホーム」は一般的な言葉として使われているのか。

事務局：マイタウンズホームは事務局で作成した用語である。市民にわかりにくい用語については、用語解説を付したいと考えている。

委員：わかりやすくなった。良いまとめ方だと思う。ただし、資料5のP3の取組みに目標との関連で丸が表示してある。目標との関連をこのように決めきってしまってもよいのだろうか。例えば、取組みの④と⑤には赤丸はないが、果たして良いか、疑問がある。

事務局：目標と取組みの関連がわかりやすいように主な関連性があるものに○印をつけたが、どの取組みも間接的にはすべての目標と関連がある。計画上には誤解を与える内容であるため記載しない予定である。

委員長：資料5のP2において、「・・・医療・福祉、子育て支援、コミュニティ形成等の多様な生活支援の充実化・・・」とあるが、並列的に表現する内容なのか検討してほしい。医療・福祉は生活支援ではないように思う。

委員：資料5のP2において、最初の目標の説明の中に、「住み替えを円滑にできるまち」とある。一方で、他の目標には「住まい」という言葉がある。「まち」と「住まい」が輻輳している印象がある。市民にわかりやすくしたほうが良い。

副委員長：用語に関する意見に関連して、「地域コミュニティ」と「コミュニティ」は意味が違うのだろうか。

事務局：用語が整理されていないので、今後検討したい。

委員長：それでは資料6、前回議論した部分の取組みの類型2まで、事務局に説明を求める。

事務局：資料6の取組みの類型2まで、下線部等を引いた箇所である変更した項目を中心に説明する。

副委員長：資料6のP3、取組み2の「住生活相談窓口の設置」のなかで、福祉の窓口とまちづくり部局の連携に関する記述がある。これは行政内部だけのものか。

事務局：この取組み2に関しては、行政内部のことをイメージしている。

委員：資料6のP1の「空き家の適正管理と活用の推進」に関しては、以前の資料では、戸建て住宅だけではなく賃貸住宅も対象にしているように理解していた。しかし、本日の説明では戸建て住宅だけを対象とするように感じたが、いかがか。また、空き家の活用に関して、子育て層に対する取組みと生活困窮者に対する取組みは現場において別なので、分けて示すほうが良いと思われる。

事務局：戸建て住宅のみを対象としたものではない。誤解のない表現としたい。また、現場のことを勉強しながら検討していきたい。

委員：資料6のP6のマネジメント組織に関連して、まちづくり協議会が重要だと思う。私の住んでいる地域では、7つから8つの自治会で構成された協議会があるが、これに行政のメンバーが加わるほうが良いのではないか。

事務局：市のまちづくり条例では協議会が規定されているが、地域が主体になった組織を想定している。一方で、豊田駅南口では協議会をつくろうとしているが、そこには事業者や都市計画等の行政のメンバーも加わっている。また、行政によるまちづくり専門家派遣等、地域を支援する仕組みを用意している。西平山の協議会は自治会の連合体が、市との情報交換を行うものとして設置されており、主旨が異なる。

委員長：まちづくり条例に基づく協議会は、まちづくり計画をつくり行政に提案する役割も考えられる。条例に基づく協議会の仕組みは、市がパブリックなものとし

て認めることに意味はあると思うが、これからはまちづくりの方針として、高齢者の見守り等、緩やかな取組みも入ってもよい。また、条例に基づく協議会だけではなく、基づかない協議会もあってよいのではないかと。幅広く考えてよいのではないかとと思われる。

委員：日野市は全国的には空き家率の高い市ではないが、空き家はこういった状態なのか。売りに出しても買い手の付かないような空き家なのか。もし、広い敷地の空き家に買い手が付かないのならば、取組みのひとつに位置づけている狭小敷地の規制が逆効果になることも考えられる。

委員長：空き家の状況や発生のメカニズムを調べたほうが良いと思われる。例えば、田園調布では敷地の細分化を抑制する地区計画があるので、空き家が発生していることが考えられる。別の地域では、用途地域による規制が厳しいために生活支援施設が立地できず、空き家発生の遠因になっている等、色々ありそうである。また、八王子のある地域では、世帯数は増えているが小さい住宅も増えているため、空き家も同時に増えているようなこともあった。空き家発生の理由は単純ではない。

委員：地主の相続税対策として、事業者が営業をかけて新しい賃貸住宅の供給が続いている。古いものが空いていく状況であり、賃貸住宅の空き家が減る要素はないと考えられる。

委員：先ごろ成立した空き家に関する特別措置法では、空き家等への立入調査ができるようになってきている。空き家に関する取組みの中に、法律に関することを記述しておいたほうが良いのではないかと。

委員長：資料6のP9に「生産緑地は・・・平成34年には一斉に解除・・・」とあるが、「一斉に解除の要件を満たすことになる」と正確に記述したほうが良い。

委員：空き家に腐朽・破損したものが少ないとしても、そうした空き家を賃貸に出して、借り手が付くかどうかは別である。商品価値の低い空き家については、改修等の追加投資が求められることが多いが、例えば、100㎡の住宅を少しずつ改修しても200万円かかる。200万円を3年で改修するとしても、こうした費用を投資する人は少ない。貸したい人はいるが借りる側から見ると、借りたい家は多くないと考えられる。DIY賃貸もあるが、原状回復してほしいオーナーが多いのが実状である。

委員長：資料6に関しては、「原状、課題」について、ボリュームをあまり増やさない範囲で、調査してわかっていること等を追加したほうが良い。

委員：資料6のP13の「かわせみ号」の取組みはどういったものか。

事務局：タクシー会社へ補助金を出す仕組みである。民間の事業者に対するものであり、現段階ではNPOを対象に加えていくことは考えていない。

委員：議論を聞いていて、空き家に関する取組みは難しいと感じた。現在のニーズに合っていない賃貸住宅が多いのではないかと考えられる。そうした場合、更新

したほうが良い場合もあると考えられるが、実際にどうしていくか難しい。

委員：農は重要と考えられる。コミュニティ農園で障害者の方が元気になることや、大学生がボランティアをしたいという声も聞く。防災的にも農地を大事にしたいという意見も多いと聞いている。

委員長：資料6のP13の「歩いて暮らせる住まい」の「住まい」については表現を検討したほうが良い。

委員長：議事の2つ目、住宅マスタープランの取組みと実現にむけた体制について、説明を事務局に求める。

事務局：資料6の取組みの類型3～6までと資料8の実現に向けた体制イメージ図について説明する。

副委員長：資料6のP15の「多主体の連携による居住支援にむけた環境整備」において、「…地域包括支援センター等の見守り…」とある。現実としては、地域包括支援センターは要介護高齢者等に限定した支援をしていて、実際に生活困窮者等の見守りをするのは困難と思われる。

委員長：見守りに関しては他職種連携、例えば、商店街や運送業者等と連携して取り組んでいくことを記述してはどうか。見守りは資料8の住環境マネジメント組織が行うほう良いのではないかと。日野ならではのやり方を検討してほしい。

委員：民生委員に見守りを期待することも考えられるが、民生委員の負担も大きく、何から何まで期待するのはいかなものかと思われる。

委員：「住宅困窮者」とはどういった人のことか。

事務局：住宅セーフティネット法における「住宅確保要配慮者」のことを想定している。

委員：「(仮称)日野市居住支援協議会」とあるが、「(仮称)」の文字は先なのか、後を書くのか整理したほうが良い。

委員：資料6のP16に「…市営住宅については、必要に応じて用途廃止…」とある。理由を教えてほしい。また、「的確な供給」とはどういった意味か。

事務局：一部の市営住宅に関しては管理上支障がある。入居募集を止めており、取り壊す方針としている。的確な供給とは「真に必要な方に供給」という意味であり、言葉足らずのところは正したい。また、収入を超過している入居者がいるのは、入居審査時点では入居基準を満たしていても、その後、満たさなくなる場合があるからである。入居者管理は的確に進めるようにしたい。

委員長：市営住宅から民間賃貸住宅の活用にシフトしていくように見えるが良いか。今後、住宅セーフティネットの対象者は増えるように思う。

事務局：民間賃貸住宅の活用も合わせた住宅セーフティネットにシフトしていく方針である。

委員長：市営住宅に関する取組みについては、丁寧に記述したほうが良い。まず、管理上支障のある市営住宅は用途廃止していく。そして、市営住宅総数に関して市のポリシーが決まっているのであれば記述する。一方で、住宅困窮者がどの程

度いて今後どうなるのか推測できるのであれば記述し、現実的には、市営住宅だけでは生活困窮者をカバーできないので、民間賃貸住宅の活用を示すことが考えられる。

委員：市内に訪問診療をする医師はどのくらいいるのか。自分の経験上、医師に自宅へ来てもらうのは大変である。医師会と連携していく等の取組みを進めていかなければならないのではないか。

副委員長：地域包括ケアの実現という理念はあるが、医療や生活支援等、誰が担うのかという課題はある。

委員：日野市は往診をする医師は少なくないと思う。ただし十分かどうかは別である。

委員長：地域包括ケアの実現には他職種連携が重要である。また、柏市や釜石市での取組みから、医師会との連携がポイントになることがわかってきた。

委員：要介護度が高まっても在宅で住み続けられる仕組みを作れば、社会保障費は減少していく。在宅で住み続けたい人はそういった方向に持っていくことが好ましい。

委員長：今は、地方公共団体において社会資本を減らしていく方向が主流であるが、本当にそうした対応が良いのかわからない。駅近くの地域に人等に移せるのであれば別であるが、無理なのであれば、郊外住宅地にインセンティブを与えて居住してもらったほうが良いかもしれない。個人的には施設の統廃合を慎重にしたほうが良いと感じている。施設だけではなく、住宅地としてトータルに考えたほうが良い。

委員：資料6のP18に「・・・子育て世帯における住宅ニーズを把握・・・」とある。財源の問題はあるが、住宅だけではなく地域や環境面のニーズも把握したほうが良い。また、新聞で、認可保育所の運営主体を社会福祉法人に限っているという記事を見たように記憶している。現在、株式会社はどうなっているのか。

事務局：子育て部局は認可保育所をかなり急いで増やしている。条例で規制しているか、確認したい。

委員長：資料6のP18に子育てに関する取組みは全体的に薄い印象がある。取組みの内容も具体的でない。スポーツができる、自然と触れ合える等、子育ての場所として魅力があることを強調する等、豊かな子育て環境の形成に関することは記述できないか。

委員：どこの地方公共団体でも子育て層を取り込みたいと考えており、都市間競争になっている。そうした意味で、資料6のP18に住み続けたいと考えている30歳代の市民が少ないというデータが気になる。

委員：調布市でも同じような話を聞いたことがある。ただし、調布市の場合は、転出した市民が日野市や多摩市に住み替えているということであった。日野市は土地が安いとか自然環境が豊かであるとか、そうしたアピールをしていくことが課題なのではないか。

- 委員 長：埼玉県の南部地域の市部について、20～30 歳代の人口移動を調べたことがある。団塊ジュニアの世代までは入ってきていても、市によっては、その下の世代は入っていないところもあった。日野市は団塊ジュニアまでは取り込めているように感じるが、その下の世代はどうだろうか。女性にとって、職場と自宅が近いことはアピールポイントになる。
- 委員：大型の事業所が相次いで撤退している。跡地に新たな産業を誘致してはどうか。
- 委員：多摩平のイオンは子育て世帯や高齢者等にぎわっている。豊田駅南口にもこうした賑わいをもたらす施設があるとよい。人が集まるようなまちづくりが必要である。
- 委員 長：大きな産業を維持するような取組みも大事だが、地域で働くようなライフスタイルを浸透させることも大切である。働く場所のある住宅地づくりが望ましい。
- 副委員長：先日、板橋区の居住支援に関する実務者会議に出席してきた。家主が高齢者等に貸しながらない理由として、孤独死が心配である、誰が居住支援をしてくれるのか等の不安の声があるとのことであった。
- 委員 長：資料 8 のような取組みは上手くいくのかは、担い手が重要である。生活支援や看取り等を誰がするのか見えてこない、問題が解けない。長岡市のこぶし園や都内区部で活動しているふるさとの会のような主体が必要である。ふるさとの会はビジネスモデルを確立させており、事業を成立させるためのノウハウを有している。日野市でも取り組む可能性があるのではないか。資料 8 のような仕組みだけを作ってもだめで、担い手を育てていくことが大切である。ざっくりした組織と事業体を育てていくという 2 つが必要と考えられる。
- ふるさとの会は不動産取引の資格を有していると聞いた。不動産屋が自らの事業として、居住支援を行っていくことも考えられる。
- 委員：私は不動産店を経営するとともに、介護事業者としての事業も行っている。介護事業者として高齢者に係っているが、高齢者のために保証会社の連絡先になることとは別の話である。1 社が全責任を負うのではなく、NPO 等の別組織でそうした支援を引き受けることが望ましい。
- 委員：資料 6 の P23 に保証人制度に関する記述があるが、市が保証人となるように読み取れるので訂正しておいたほうが良いのではないか。
- 事務局：他職種連携で取り組めるよう修正したい。
- 委員：資料 6 の P18 に定住化に関する記述があるが、定住化した結果として団地の高齢化が一気に進むこともある。適切な表現か、検討してはどうか。
- 委員：資料 6 の P27 に外国人居住に関する記述があるが、外国人とはコミュニケーションがとりにくい面もある。本当に居住を推進するかも含めて検討してはどうか。また、コミュニケーションをとるづらいので、市に通訳をおくことも検討してほしい。
- 委員 長：議事の 3 つ目、地域別の現状と課題及び特長となる事項については、時間の制

約上、議論には至っていないが、資料7について意見があれば、後日、事務局に伝えてほしい。また、今後、素案として資料とまとめる上で、資料6の「現状、課題」については、「取組みをしていない」という記述がある。取組みを実施していなくても取組みに係る社会的課題を書けばよいと思う。