

第6次横浜市住宅政策審議会（第2回）議事概要

日 時	平成28年8月29日（月）15:00～17:00
場 所	関内トーセイビルⅡ 11階 会議室
出 席 者	<p>会 長：小林重敬（横浜国立大学 名誉教授）</p> <p>副会長：大江守之（慶應義塾大学総合政策学部 教授） 中城康彦（明海大学不動産学部 教授）</p> <p>委 員：石川恵美子（横浜マリン法律事務所（神奈川県弁護士会）弁護士） 植松満美子（市民） 古和田 敦（独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 神奈川エリア経営部 部長） 塩川圭一（神奈川県県土整備局 建築住宅部住宅計画課長） 篠崎次男（市民） 柴田範子（特定非営利活動法人 楽 理事長）【欠席】 黒川 勝（横浜市会 建築・都市整備・道路委員会 委員長） 三輪律江（横浜市立大学国際総合科学部 准教授） 山野井正郎（公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 副会長） (敬称略、会長及び副会長以外五十音順)</p>
開 催 形 態	公開
議 題	専門部会における議論のとりまとめ
議 事 要 旨	<p>(主な意見)</p> <p>○住宅政策の方向性を考えるに当たっては、事業的な視点を持った主体（企業・NPO等）と行政との、役割分担や協働を意識することが必要である（大江副会長）。</p> <p>○今までは、何でも公共が担いこむような住宅政策になりがちであったが、これからはむしろ、地元の企業やNPOなどを住宅政策の中に組み込んでいくことが重要である。（小林会長）</p> <p>○かつて民間の計画開発住宅地では、都心に通勤するサラリーマン、専業主婦、そして成長期の子供2人という家族像に適した形で住宅と住宅地を整備し、建築協定などによる良好な住宅地の形成が試みられてきた。</p> <p>しかし、こうした住宅地で生まれ育ち、結婚して家族をつくった人たちは、より利便性が高く、同じ世代の人たちが集まり子育てしやすい地域に家を持つ傾向にある。この結果として、郊外においても、場所によって人口のアン</p>

バランスが生じている。

このため、人口が流出しがちな既存の住宅地においては、昔からの住民に配慮しつつも、新しい住民の受け入れができるような、新たな地区形成の試みをする必要がある（大江副会長）。

○一度決めた地区協定やまちづくり協定は、絶対変えてはいけないと考える住民の方もいる。地域の活性化のためには、行政の側で改正案のモデルを地元の人たちに示し、より積極的な提案をすることも必要である（黒川委員）

○住民が自らの居住するエリアを見返す機会を持たず、他者から空家の存在を指摘されたり、新しいことを提案されたりすると不快に感じる場合もある。行政として、住民に対し、自分たちのエリアを今後どうするのかを議論していくきっかけを与えたり、その議論についてフォローするような支援者、専門家を提供したりする仕組みが必要である（三輪委員）。

○以前、東京圏の郊外部で行った調査では、ある戸建て住宅団地周辺の比較的低廉な戸建て住宅に若者が流入してくるのに対し、団地の中の空家は若者のニーズに応えられず空家が埋まらないという実態があった（小林会長）

○今後は老朽マンションの空家が大きな問題となってくる。マンションの空家は戸建て住宅の空家に比べ対処が難しく、住生活基本計画に特に記載していくことも検討した方がよい（篠崎委員）。

○新たな住宅セーフティネットの構築にあたっては、民間のNPOなどで、資金不足に苦勞しながらも積極的に活動している団体を支援する仕組みづくりが重要である（篠崎委員）。

○閑静な環境を求める高齢者には住宅専用のマンションに入ってもらい、子育て世代の人には、「お互い様マンション」という発想で敢えて事務所と混住するマンションに住んでもらうのはどうか。管理費が安いことや、30年ほどたったら建替えることを前面に打ち出し、ある程度互いに騒音などの迷惑をかけることは織り込んだ形のマンションをつくることで、空家を埋めていくことも必要なのではないかと（石川委員）。

○不動産市場においては、相続対策等を主眼として大量の賃貸住宅が供給され続けているという実態がある。住宅オーナー教育を強化することにより、空家の再生産を予防することも重要である（中城副会長）。

○消費者の保護については強化されてきているが、賃貸住宅を建てる土地所有者に対しての情報提供は不足している現状がある。偏った情報のみ与えら

れることから、土地所有者が負債を負ったり、社会的に空家が大量発生したりといった事態が生じている。空家発生において大きなウェイトを占める、相続に絡む空家発生を防ぐためにも、居住者教育や相談体制の強化が必要である（大江副会長）

○国家公務員住宅の売却にあたり、市から国に対してもっと働きかけがあっても良いと思う。民間への払い下げが行われる際にも、福祉施設を導入するなど市の施策に資する形での売却となるようにすると良い（黒川委員）。

○区によっては、新規マンションの建設などが行われる際、こども家庭支援課との連携により、保育園の導入に繋げる動きが活発である（植松委員）。

○イギリスでは、開発が起きる際、地域にどういう施設が必要かというメニューをショッピングリストという形で作っている。民間事業者がその土地に入って開発する際、ショッピングリストの中の1つを入れさせることで、その地域のニーズに合った開発が行えるという仕組みがある（小林会長）。

○たまプラーザでは、大規模な社宅の跡地が発生した際、総合設計制度みたいな考え方で緩和するなど、まちに必要な機能が導入されるよう、事業者と共同で検討が進んでいるのでは（大江副会長）。

○横浜市内では、UR団地も10%の空家がある。また、市内はそれほどマーケットアウトしている住宅がないと思っている（古和田委員）。

○住宅ストックの有効活用や多世代居住の導入のため、住替えの促進が重要である。しかし、従来どおりの住情報の提供だけでは、成果のほどに疑問符がつく。ニーズに応えた住替えの促進のため、より効果的な手法を考えることが必要である（塩川委員）。

○古い住宅では、解体の際の所有者の所在調査が困難になっているため、宅地建物取引士も権限で調査ができるようなればと考えている（山野井委員）。

○厳しいまちづくり協定の影響で、高齢者は土地を売れず、若者は土地を買えないという悪循環が起きている。対策として、土地の分割要件の緩和が必要である（山野井委員）

○住民同士で住宅の概念が異なり、議論をしても最初から話がかみ合わないという事態が起きている。住宅協定をしいているところでは相続がスムーズに進まないが、協定を解除して良好な住宅をなくしてしまうというのも惜しく、矛盾を解決するのは難しい（石川委員）。

	<p>○借地権付きの住宅をもう少し安価に取得できるよう奨励することも重要である（植松委員）。</p> <p>○行政の行っているまちづくりプランや助成金など、広報を強化することで、自治会やまちの活性化を図ってほしい。また、若い世代を流入させることも、町おこしにとって重要である（植松委員）。</p> <p>○郊外に子育て世代を誘致したいのであれば、保育所の設置を含めた仕組みづくりを関係各局であらかじめ調整しておくことが必要である。また、子育て応援マンション保育室といった様々な施策につき、コミュニティバランスとの折り合いの付け方をきめ細かに調整していくことが重要である（三輪委員）。</p>
特記事項	