

第7次横浜市住宅政策審議会（第1回）議事概要

日 時	令和3年4月30日（金）10:00～12:05
場 所	WEB 会議方式
出 席 者	<p>会 長：大江 守之（慶應義塾大学 名誉教授）  副会長：高見沢 実（横浜国立大学大学院 教授）  齊藤 広子（横浜市立大学国際教養学部 教授）</p> <p>委 員：伊香賀俊治（慶應義塾大学理工学部 教授）  石川恵美子（横浜マリン法律事務所（横浜弁護士会） 弁護士）  岡田日出則（神奈川県宅地建物取引業協会 副会長）  黒川 勝（横浜市会 建築・都市整備・道路委員会 委員長）  柴田 範子（特定非営利活動法人 楽 理事長）  高橋 茂雄（市民）  田邊 博敏（市民）  守屋 誠（神奈川県県土整備局建築住宅部 住宅計画課長）  山下 健（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）</p> <p style="text-align: right;">（敬称略、会長及び副会長以外五十音順）</p>
開催形態	WEB 公開
議 題	<p>1 諮問事項について（資料2）  2 住宅政策審議会の進め方について（資料3）  3 横浜市住生活基本計画の見直しについて（資料4～8）  ア 横浜市住生活基本計画について  イ 横浜市の住宅・住環境をとりまく状況について  ウ 見直しに向けた課題認識と検討の方向性について</p> <p>4 その他</p>
議 事 要 旨	<p>（主な意見）</p> <p><b>3-ア 横浜市住生活基本計画について</b></p> <p>●<b>横浜らしさを反映した計画について</b></p> <p>○横浜市の住生活基本計画策定にあたってどのような点を重要視していくべきか、全国計画をベースとしつつ、今後の議論において「横浜らしさ」を議論していきたい。（大江会長）</p> <p>○都会的センスや進取の気性があることも本市の特徴である。現状のまちのイメージを残しつつ、市民が大切に愛着を持てる暮らし方・住まい方が感じられ、AI、IoT、ICT、脱炭素、及びイノベーションなどの切り口から新しく豊かな住環境となるよう、日本全体をリードする改定計画を期待する。（黒川委員）</p>

○ストックを大切にし、地球環境を守るパイオニアを目指すべきである。次期計画には「成熟」「持続可能性」「地域価値」「住まい文化の維持向上」といった言葉を用いることが考えられる。「横浜らしさ」は市民力・コミュニティ力で形成されていくべきと思う。(高見沢副会長)

○横浜市らしさを、市民だけでなく全国へアピールすることも大事と考える。(田邊委員)

### **3-1 横浜市の住宅・住環境をとりまく状況について**

#### **●人口・世帯の状況について**

○資料6のP25の転出入数について、2020(令和2)年は東京都区部・川崎市からの転入超過となったが、これはコロナ禍の影響の1つの現象を示すものとする。東京都区部・川崎市との転出入の状況について、長期的に把握し分析する必要がある。(大江会長)

○資料6のP10の世帯数推計について、世帯数が2030(令和12)年まで伸びると推計されているが、人口・世帯数の増加は良いことといった価値観からの転換が必要ではないか。次期計画においては、例えば「成熟」といった概念・用語を用いてはどうか。また、人口推計等の資料については、2020年国勢調査結果をフォローし反映してほしい。(高見沢委員)

○2015(平成27)年値をベースとした人口推計に対して、実際の人口は上回って推移している事実を、本計画を検討するうえでの与条件として考える必要がある。資料6のP9に示されているように、鉄道延伸や宅地開発により今後も本市のポテンシャルが高まる中で、住生活の安定・バランスを保っていくことが重要と思う。(大江会長)

#### **●空き家について**

○資料6のP17の空き家率を見ると、直近5年の空き家率は減少しているが、その理由を市としてどのようにとらえているのか。(高見沢委員)

⇒2013(平成25)年から2018(平成30)年にかけて、戸建空き家の数・率ともに微減となった。これは、「相続等により取得した空き家の譲渡所得3000万円特別控除」の取組が奏功している可能性がある。しかし、P18にあるように今後、単身高齢者が増加していくことから、空き家が増加する可能性もあると考えている。(事務局)

○市全体の空き家が減少しているとはいえ、郊外住宅地では空き家化が進む懸念があり、注視する必要がある。また、本市では空き家の除却を推進し

てきており、2018（平成 30）年の空き家減少の要因が、除却によるものか、又は利活用によるものかを分析する必要がある。（齊藤副会長）

- 地域の健全性を判断する指標として、例えば空き家率や潜在的空き家率などを考案し、その指標を参考に住民がまちづくりを進めるようになれば好ましい。（高見沢委員）

#### ●人口・世帯動向と空き家動向の関連について

- 郊外南部の昭和 40 年代に開発された並木団地（シーサイドタウン）や丘陵地の戸建住宅地（能見台・富岡西等）では、高齢化・小家族化・人口減少が進んでいる。良好な住環境を守る建築協定等により、住宅の建替えが進まないようである。今後、郊外部の空き家化が進んでいく懸念があり、横浜市の大きな課題となっていくように思う。（黒川委員）

- UR の定期調査において、団地の高齢化・単身化の進行が顕著であることが把握されており、また、市内に約 4.4 万戸ある UR 賃貸住宅のうち半数以上が昭和 40～55 年に建築され、これから築 50 年を迎えようという状況であるなど、本審議会と共通の課題認識を持っているため、議論の内容を踏まえ、市と連携して各種施策を進めてまいりたい。また、UR 賃貸住宅を核とした地域全体の活性化についても取り組んでいく必要があると認識し、市と連携して様々な取り組みを進め始めているところである。（山下委員）

- 武蔵小杉駅や川崎駅前にタワーマンション供給が盛んだった時期には、横浜市から川崎市への人口流出が起こった。かつては供給量（建築確認数）と人口増がリンクしていたが、現在は必ずしもリンクしていない。人口増よりも住宅の供給量が多すぎることで、空き家予備軍の増加を懸念している。（岡田委員）

- 本市に限らず、2018（平成 30）年住宅・土地統計調査による空き家数・率は、全国的に実態より少ない感じがしている。本市のポテンシャルであれば、空き家ストックを活用しやすいと思うが、空き家の大量発生が懸念される 2025～35 年頃までそのポテンシャルを持続していけるか、今後の兆候を見ながら対策していくことが必要である。（大江会長）

- 郊外部では、駅付近でも住宅地内部でも、空き家を取り壊され時間貸駐車場に代わっているケースが多い。このような状況がいつまで続くか、注視する必要がある。（黒川委員）

#### ●住宅セーフティネットについて

○近年、家賃負担を抑えるために転居する方がいる。住宅扶助利用者の入居先について課題があるように思う。(岡田委員)

○不動産業界にとって、令和2年はコロナ禍に伴い、例年にない動きがあった。コロナ禍にも拘らず宅建業者数は増えており、年間を通じて住宅取引量や価格が維持されていた。直近では、家賃がコロナ以前に戻る動きがあり、低所得者向けの低額物件が市場に品薄な状況である。(岡田委員)

### 3-ウ 見直しに向けた課題認識と検討の方向性について

#### ●「社会環境の変化」の視点について

○ヨコハマeアンケートで郊外部への転居を希望する回答者について、市内郊外部なのか、市外なのか、県外なのかを分析することが必要ではないか。(黒川委員)

○転出者データをもとに転出動向を分析してはどうか。今後は、市外転出とならないよう、市内郊外部への転居を誘発することが求められる。(岡田委員)

○昨年、金沢区で戸建住宅居住者を対象としたアンケートを行ったところ、コロナが収束した後も約半数は在宅勤務を希望していることがわかった。新たな働き方や暮らし方を支えるコワーキングスペースやカフェなどが地域に求められるが、そのために空き家・空地などを活用すると、用途混在等の問題が生じかねない。新しい暮らし方を推進するためにも、エリアマネジメントの推進や体制強化の検討が必要である。(齊藤副会長)

○項目2「災害に強く、安全な住まい・住宅地の形成と被災者の住まいの確保」に関連して、マンションが防災拠点となったり、あるいは地域に貢献する防災型マンションなど、災害時にマンションが果たす役割も考慮できると思う。(齊藤副会長)

○脱炭素が全国的にも大きな話題となっている。本市の民生家庭部門のCO<sub>2</sub>排出量は全国値の2倍程度となっており、今後の本市の政策や本審議会の過程が注目されると思う。(伊香賀委員)

○全国計画では気候変動、環境のことが重視されている。この点の具体化について部会で検討していきたい。(守屋委員)

○「社会環境の変化」の視点の項目2に挙げられている「地域の防災力の向上に資するソフトの取り組み」は防災対策に留まらず、「居住者・コミュニティ」の視点と多分に補完関係にあると思うので、今後の議論過程や計

	<p>画の中にうまく関連付けていければと思う。(山下委員)</p> <p>●「居住者・コミュニティ」の視点について</p> <p>○居住支援の対象者は7～8割が生活保護受給者であり、転居の際は現住地の近くのアパートを希望することが多く、高齢者であれば1階という条件も付加され、物件探しが非常に困難である。また、様々な生活課題を抱えているため、入居後の生活支援も非常に重要である。(柴田委員)</p> <p>○マンションの居住者や管理組合理事の高齢化や認知機能の低下により、管理・運営に困難をきたすマンションが増えている。また、コロナ禍において管理費や修繕積立金の滞納が増えており、マンションの管理不全に繋がりがねない。この両側面に共通して、今後は、福祉政策・部局と密接に連携していく必要がある。(石川委員)</p> <p>○項目7「マンションの管理適正化・再生円滑化の推進」については、第1部会におけるマンション管理適正化推進計画の審議が重要である。本市のマンションに関する情報提供を求めたい。(齊藤副会長)</p>
特記事項	—