

第7次横浜市住宅政策審議会（第2回）議事概要

日 時	令和3年10月27日（水）10:00～12:10
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）</p> <p>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（神奈川県弁護士会） 弁護士） 岡田日出則（神奈川県宅地建物取引業協会 副会長） 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） 山本たかし（横浜市会 建築・都市整備・道路委員会 委員長） （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 第1回審議会及び専門部会における議論のとりまとめ（資料3）</p> <p>2 今後の住宅政策の展開について ～中間とりまとめ～（資料4）</p> <p style="margin-left: 20px;">① 答申の構成について</p> <p style="margin-left: 20px;">② 将来の目指すべき姿について</p> <p style="margin-left: 20px;">③ 施策の体系について</p> <p style="margin-left: 20px;">④ 成果指標について</p> <p>3 （仮称）横浜市マンション管理適正化推進計画 素案（案）について （報告）（資料5）</p>
議事要旨	<p>（主な意見）</p> <p>1 第1回審議会及び専門部会における議論のとりまとめ</p> <p>○ウィズ・アフターコロナ社会の住宅政策においてオンラインが重要なツールとなってくると思う。このことについて、第4専門部会「居住者・コミュニティ」でどのような議論があったか教えてほしい。（山本委員） ⇒住生活基本計画（全国計画）においても、デジタルトランスフォーメーション（DX）が記載された。第4専門部会で十分議論できなかったが、本計画の「各施策に横断・共通する視点」としてDXの推進を掲げているため、具体的な書き込みについて、今後、議論していきたい。（大江会長）</p>

○第2 専門部会「社会環境の変化」において、「市民が市外転出とならぬよう、市内郊外部への転居を誘導」というご意見に賛同する。住民税や固定資産税等の税収確保のためにも、市外転出は回避し市内郊外部への移動を促進してほしいと考えているが、具体的にどのようにしたらよいか。コロナ禍において郊外転出が流行っている中、このように記載した理由を教えてほしい。(石川委員)

⇒市内郊外部は既に人口減少がはじまっており、今後も減少していく見込みである。しかし、新しいライフスタイル・新しい働き方に対応するなどにより郊外部の魅力を高め、まちづくりによってなるべく市内に住み続けられる環境を整えていきたいと考えている。(事務局)

2 今後の住宅政策の展開について ～中間とりまとめ～

2-① 答申の構成について

●全体構成について

○形式的なことであるが、「第1章 住生活の現状と課題」の前段に、これまでの住宅政策の取組、今回改定のポイント、計画期間等を位置付けたほうが、計画の構成のバランスが良くなるのではないか。(高見沢副会長)

⇒ご指摘のように構成を修正する。(事務局)

●現状と課題について

○項目3で「父親の孤立防止」とあるが、父親を特出する理由を教えてほしい。(柴田委員)

⇒第4 専門部会のオブザーバーから、父親支援の視点でご意見があった。ご指摘のように母親の孤立防止も大事な点であるため、両方しっかり書いていきたい。(事務局)

⇒母親支援は当然であり、父親も視野に入れることが今回の新しい視点だと思われる。(大江会長)

2-② 将来の目指すべき姿について

●横浜らしさ・地域特性について

○「目指すべき将来像」や「将来像の実現に向けた視点」に記載されているワーディングには賛同する。しかし、「横浜らしさ」というときに、資料4のP9～12のように1枚の写真で画一的に決めつけることは適切でないと思う。本市は高度成長期に臨海部から内陸部に住宅開発されたという経緯を踏まえると、「横浜らしさ」をはじめ各地域の特性は、この数枚のスライドにおさまりきれない。表現の再考を求めたい。(山本委員)

⇒ご指摘のとおり、1枚の写真ですべてを表すことはできない。多様性に富む「横浜らしさ」を視覚的にどう伝えるか、工夫したい。(事務局)

⇒「横浜らしさ」には、「良いところ」だけでなく、歴史的経緯を踏まえた課題もあるのは事実である。計画では、全国計画の柱を踏まえつつ、多様な地域特性や多様な課題を記載する必要があると思う。(大江会長)

⇒市外の方に対し横浜市の多様性や魅力が伝わり切れていないと思うので、「良いところ」を発信していく意味はあると思う。我々URも全国一律の管理ではなく、地域特性を意識して団地活性化を図っている。(山下委員)

○「多世代が健康で安心して暮らせる住まい・コミュニティの形成」という目指す姿は、ワーディングとしてはそのとおりだと思う。これは郊外部だけでなく市全体で目指すべき姿とすべきだと思う。(山本委員)

○住まいは、世帯収入、家族人数、教育に関する考え方などの各家庭の事情により選ばれることになる。横浜に住みたいと思っても経済的負担が大きな世帯にとって、郊外移転が選択肢となるようなアピールをしていく必要があるのではないかと。(岡田委員)

○資料4のP8を見ると、本市の多様性が「多様な地域特性」あるいは「多彩な市民力」という言葉に集約されてしまい、かえって個性が消えてしまうように見える。横浜らしさを象徴するようなキーワードを用い、市民力がもっと前に出るような表現となると良いと思う。(齊藤副会長)

⇒本市では、1990年代に専業主婦が担い手となって「テーマコミュニティ」が展開された。近年、担い手が高齢化し、少しずつ力を失ってきており、今後も継続できるか疑問である。それに代わる新しい市民力とは何か、このことを計画に記載できればと思う。(大江会長)

⇒現状はいろいろ課題があると思うが、少し将来を見た計画を期待したい。(齊藤委員)

⇒P14の「3つの視点、7つの項目」に書かれていることは、全国どこでも同じになってしまいがちである。このようにまとめる前に、各項目に対しどのような特色が生かせるのかといったマトリックスをつくる作業を挟んだうえでまとめれば、「横浜らしさ」が見えて、引き締まった答申ができるのではないかと。(高見沢委員)

2-③ 施策の体系について

●施策全体について

○安心・安全、快適性、利便性、保健性の視点から、当計画は十分練られた内容となっていると思う。(田邊委員)

○答申の構成、施策の体系、方向性については、住生活基本計画(全国計画)や現在改定作業中の県計画との整合性が図られており、適切である

と思う。(守屋委員)

○URの様々な施策等も、今回の方向性と一致している。今後URとしては横浜市としっかり連携しながら、様々な取組を進めていきたい。(山下委員)

●各テーマの連携について

○資料4のP37にある「(仮称)よこはま健康・省エネ住宅推進コンソーシアムの検討」の取組は、非常に重要である。「住宅ストック」の施策と「居住者・コミュニティ」に関する施策の連携を上手に図るためにも、このコンソーシアムが役に立つと思う。(伊香賀委員)

●項目1「新たなライフスタイルに対応し、多様なまちの魅力を生かした、豊かな住宅地の形成」について

○①本市では、意外と便利な立地に市街化調整区域があるので、市内移転を推進するために開発許可の基準を緩和してはどうか。

②「都市計画制度等の活用」として容積率を緩和する場合は、最低敷地面積を課す、あるいは防災のために街路樹や垣・柵に延焼防止機能・耐煙性を義務付けてはどうか。

③郊外部の道路整備についても記載が必要ではないか。市民は道路の性格を知らないので、緊急輸送道路等の位置付けを周知すれば、路上駐車もなくせるのではないか。

④生活保護制度は、大家にとって安定収入というメリットがある。メリットを享受する大家に、入居者の安否確認の義務を課すことはできないか。市営住宅も同様に安否確認を行う必要があるだろう。

⑤マンションの相談対応は、浜管ネット(横浜マンション管理組合ネットワーク)などNPOを活用していくことも考えられる。(石川委員)

●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」について

○資料4 P27の「具体的な取組(例)」に「ハザードマップ等による地域の危険性に関する情報の周知」とあるが、もう少し踏み込んで具体的に何をするのか明示してほしい。また、「再生等に伴うグリーンインフラの活用」については、既にあるものを活用するというよりも、大規模団地の再生等の機会に創出するなど積極的な書き方をしてほしい。(高見沢副会長)

⇒ご指摘のとおり積極的に記載していきたい。(事務局)

○資料4 P27の「施策の方向性」に「自治体・NPO等の多彩な市民力を生かした自助・共助の推進」とあるが、ここに、コミュニティ形成支援

等の複合的な取組のような概念を反映できればお願いしたい。(山下委員)

⇒ご指摘の点、対応したい。(大江会長)

○①災害救助法の改正により、本市は「救助実施市」となった。応急仮設住宅用地の確保などの準備が必要である。

②避難路となる都市計画道路の整備率が低く、また、郊外部には道路整備が遅れているところもある。市民の生命を守る減災対策にしっかり取り組む必要がある。(山本委員)

⇒救助実施市として、主体的に応急仮設住宅の建設をしていくことになる。賃貸型と建設型の2種類の応急仮設住宅を円滑に供給する点についても、しっかり書き込んでいきたい。(事務局)

●項目3「多世代が健康で安心して暮らせる住まい・コミュニティの形成」について

○参考資料1-2のP28にある「横浜型地域包括ケアシステムの植木鉢」の図では、鉢の部分が住まいと住まい方を表しており、この鉢が第3専門部会で扱った「住宅ストック」と関連する。地域包括ケアをうまく進めるためにも、鉢(=住宅)がきちんと機能する必要があることを、具体的な施策レベルで表現してほしい。(伊香賀委員)

○資料4 P32の「具体的な取組(例)」に「障害のある人の存在に気付き」とあるが、他の箇所と書きぶりが大きく異なるため、気になる。(柴田委員)

⇒横浜市障害者プランの文言を準用しているためこのような表現となっている。障害のある方だけでなく様々な住まいにお困りの方に気付くことが重要であり、あらゆる方に対して同じような考えを横展開していきたい。(事務局)

●項目4「住宅・福祉施策が一体となった重層的な住宅セーフティネットの構築」について

○資料4 P33の「具体的な取組(例)」に「居住支援(入居支援+生活支援)」という表現があり、強力に推進していくことはとても評価できる。しかし、この生活支援の大変さが伝わるか心もとなく、表現上もう少し工夫してほしい。(柴田委員)

⇒様々な窓口で把握したことを居住支援協議会へつなげ、「住まい」の切り口から居住支援協議会が核となり生活支援を行っていくことが重要と考えている。計画への記載内容について今後検討する。(事務局)

○市営住宅の戸数について、本市は将来的に人口減少するのに、P29には

「市営住宅：今後 30 年程度、戸数を維持」とある。この矛盾点に対してどう応えていったらいいのか、難しく感じている。(岡田委員)
⇒重要な問題提起である。今後の見直し等の機会に受け止めていければと思う。(大江会長)

●項目 5 「脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成」について

○マンションの共用部分のLED化を図ろうとしたときに、市HPを検索したが省エネ相談窓口をうまく見つけることができなかった。流通関連の相談窓口以外に、省エネに関しても適切な相談窓口を設置する必要があるのではないか。(高橋委員)

⇒省エネ相談員という制度を展開しているが、市民に十分浸透していない。建設業界団体、不動産関係団体、金融機関等と連携し、効果的な相談体制や情報提供について検討していきたい。(事務局)

●項目 6 「マンションの管理適正化・再生円滑化の推進」について

○鉄道沿線にマンションが林立しており、今後、大きな問題になってくると思われる。各マンションの管理に対し、行政から適切な指導・補助をしてほしいと思う。(田邊委員)

⇒マンション管理は管理組合が自ら行うことが基本となるが、すべてを管理組合任せにするのではなく、行政としても状況をしっかり把握し、必要な対応を図っていきたい。(事務局)

○資料 4 P39 の「具体的な取組(例)」に「公的住宅団体等との連携」とあるが、NPOや専門家等も含めた多様な主体との連携というニュアンスを含めたほうが、「横浜らしさ」につながっていくのではないかと。(齊藤委員)

⇒ご指摘について、反映していきたい。(大江会長)

2-④ 成果指標について

○全体として全国計画に即しており、また、新たな指標(案)は、全体の約4割が新規施策に関する指標となっており、新たな取組を推進するというメッセージが感じられて良いと思う。(守屋委員)

3 (仮称)横浜市マンション管理適正化推進計画 素案(案)について(報告)

○資料 5-1 表面左下の「マンション施策の展開」に、「多様な形態による支援サポート」という記載があるが、公助を受けようと市HPを見ても、相談窓口がどこにあるかわかりにくい。検索すればすぐ出てくるようなシステムにしてほしい。(高橋委員)

⇒HPの改善に取り組みたい。(事務局)

	<p>○資料5-1表面の「マンションの管理に関わる主体の役割」の関係主体の中に、公的団体等のみが記載されているが、NPO等も位置付けてほしい。(齊藤委員)</p> <p>○①管理組合の担い手不足には、外部専門家の活用が有効である。 ②マンションの長期的な管理においては、長期修繕計画と修繕積立金が重要である。(田邊委員)</p> <p>⇒多くの管理組合が適切な管理運営をできるよう、支援していきたい。(事務局)</p>
<p>特記事項</p>	<p>—</p>