

第 10 回	横浜市環境配慮型住宅及び持続可能な住宅地整備事業者選定委員会 議事録
日 時	平成 30 年 6 月 12 日 (火) 15 時 00 分～17 時 00 分
開 催 場 所	関内トーセイビルⅡ 11 階会議室 (横浜市中区住吉町 4-45-1)
出 席 委 員	<p>【委員長】</p> <p>岩村和夫 (東京都市大学 名誉教授)</p> <p>【委員】</p> <p>秋元孝之 (芝浦工業大学 建築学部建築学科 教授)</p> <p>岩田利枝 (東海大学工学部建築学科 教授)</p> <p>村木美貴 (千葉大学大学院 工学研究院 教授)</p> <p>【臨時委員】</p> <p>石塚治久 (一般財団法人 日本不動産研究所 横浜支所 支所長)</p> <p>村井祐一 (田園調布学園大学 人間福祉学部 学部長・教授)</p> <p>吉川知恵子 (神奈川県弁護士会 弁護士)</p> <p>米田佐知子 (子どもの未来サポートオフィス 代表)</p>
欠 席 委 員	中城康彦 (明海大学不動産学部 学部長・教授)
開 催 形 態	一部公開 (傍聴者 4 人)
議 題	<p>ア 緑区十日市場町周辺地域の概要及び 20・21 街区の状況について</p> <p>イ 22 街区の公募内容と素案について</p> <p>※ 議題アのみ公開</p>
決 定 事 項	公募内容として、土地の活用は売却とする。その他の要項は審議継続のため、更なる情報収集を行い、公募内容を詰めていく。
議 事	<p>1 (審議事項ア) 緑区十日市場町周辺地域の概要及び 20・21 街区の状況について (岩村委員長) ありがとうございます。審議事項アについて説明をお願いします。</p> <p>(事務局) 「緑区十日市場町周辺地域の概要及び 20・21 街区の状況」について説明。</p> <p>(岩村委員長) それでは、質問・ご意見、何かありましたらよろしくをお願いします。</p> <p>(岩田委員) 現在ある保育所の収容人数と待機児童数について、また、施設概要について 20 街区と 21 街区に児童クラブと保育所という記載がありますが、その状況も説明頂けますか。</p> <p>(事務局) 21 街区の低層部に入る認可保育所は、0 歳から 6 歳までの定員が 60 名、20 街区の低層部の放課後児童クラブについて、6 歳から 14 歳までで定員は未定でございます。</p> <p>(岩田委員) 現状で待機児童はいるのでしょうか。</p> <p>(事務局) 緑区においては、待機児童は基本的にいない状況ですが、21 街区を含め十日市場エリアの保留児童 (保護者が希望する保育園に入所できなかった児童) はおります。</p> <p>(岩田委員) 現状で定員は何名でしょうか。</p> <p>(事務局) みどりさくら保育園は産休期間の 8 週からで定員は 60 名、十日市場保育園は産後 6 カ月からで定員は 122 名でございます。</p>

(岩村委員長) マスタープランに関連して、22 街区は子育て向け住宅として設定されており、先行街区はそれぞれ 20 街区が多世代型の分譲住宅、21 街区がシニア住宅、戸建て住宅とされています。そこで 22 街区の特徴をどの程度顕在化させるのでしょうか。つまり、子育て向けの住宅に特化した住宅だということなのか、あるいは、どちらかということと子育て向け住宅が多い住宅が多い街区をイメージしているのか、いかがでしょうか。

(事務局) まず全体についてですが、3 街区の役割として多様な世代に対応できる住まいを供給し、住み替えを可能としつつ、常に子育て世代も入ってこられる住宅整備を実現することとしております。それぞれの役割として、20 街区は多世代向けの住宅を供給、22 街区は子育てに一部特化した子育て世帯向けの住宅を中心に供給としております。

(岩村委員長) マスタープランを策定した時期から 22 街区の竣工まで時代特性がかなり変わってきているという実態があります。しかし、このテーマに関しては、基本的には変わっていない、変わらないという前提で、子育てを中心とした住宅をここに整備しようということでしょうか。

(事務局) 基本的には変わっていないと考えており、22 街区は当初決めたように子育て世帯向け住宅として進めて参りたいと考えております。

(岩村委員長) 分かりました。他にいかがでしょうか。

(村井委員) 当初計画と建設状況の違いについて、十日市場ヒルタウンの団地概況等と当初計画との違いによって、何を想定しなくてはいけないかについて説明してください。

(事務局) 当初計画と記載があるのは、当地区における古い市営住宅を建て替える際に UR 住宅を合わせた総合的な建て替えという計画であり、その際に計画されていたが、法改正によって新規の分譲住宅建設ができなくなったため、当地区を新たに持続可能な住宅地の推進プロジェクトの用地としたという経緯でございます、その説明でございます。

(岩村委員長) 他にいかがでしょうか。

(吉川委員) シニア住宅は所有者が代わらない限りシニアの性格を持つと思いますが、子育て住宅は経年化していくとやがて子育てが終了して自ずと子育て住宅の性格がなくなるが、どのように考えを整理されていますか。

(事務局) マスタープランにおいては 3 街区全体で多様な世代が暮らすということと、住み替えを可能にするとしており、3 街区に限らず周辺のヒルタウン、霧が丘、あるいは若葉台住宅への住み替えも想定した計画としております。当街区で、住民を固定化することは想定しにくい

	<p>と考えており、住み替えも前提にご議論していただければと思います。</p> <p>(村木委員) 分譲住宅を導入するので、確かに入居時は子育て層が多く、低層階にはその支援のための教育支援機能が整備され、これがもしかしたら、経年後には高齢者の支援機能になってしまうかもしれない。ただし、この地域に住民が根付くことを望まれるのであれば、導入機能は後々に考える必要があると思います。</p> <p>また、エリアマネジメントについて、街開きが 31 年度になっており、22 街区の入居開始が平成 35 年度と説明されている一方、20 街区・21 街区の事業者は、初動期 5 年間は支援しますが、その後は住民主体で展開すると想定されています。つまり、先行街区のエリアマネジメントが住民主体となった時期に 22 街区の新規住民が参加してくることになり、住民主体の活動が展開されていなかった場合の検討を行っていく必要があります。また、エリアマネジメントの活動資金についても含め、先行街区の活動と後から参加する活動の関係性について、今後議論が必要であると思います。</p> <p>(岩村委員長) ご意見として承りたいと思います。</p> <p>(米田委員) マスタープランの内容の表現について、22 街区に係るところで、教育支援機能が塾や生涯学習施設、コミュニティライブラリー等と説明があるが、この先の要項にも、この表現を変えることなく、記載するのか確認させていただけたらと思います。</p> <p>(岩村委員長) 事務局、いかがでしょうか。</p> <p>(事務局) この後の議論にはなるのですが、こちらに記載の内容が即座に応募要項になるということではありません。あくまでイメージを喚起させるような言葉だというふうに思っていたいただければと思います。</p> <p>(岩村委員長) これは、審議のイのところ、また議論をさせていただければと思います。</p> <p>(秋元委員) 先行街区について、分譲購入者はこのマスタープランの予定通りの世帯構成になっているか、データがあればあとで議論の参考にさせて頂きたいと思います。</p> <p>(事務局) 承知しました。</p> <p>(岩村委員長) よろしいでしょうか。それでは、審議のアについては、これで終了したいと思います。</p> <p>(審議事項イについては非公開)</p>
<p>資 料</p> <p>・</p> <p>特 記 事 項</p>	<p>1 資料</p> <p>(資料 1) 横浜市環境配慮型住宅及び持続可能な住宅地整備事業者選定委員会委員名簿</p>

<p>(資料2) 緑区十日市場町周辺地域の概要 (20・21街区)</p> <p>(資料3) 22街区の概要</p> <p>(資料4) 22街区公募内容 (素案)</p> <p>(資料5) ヒアリング調査結果</p> <p>(参考1) 横浜市環境配慮型住宅及び持続可能な住宅地整備事業者選定委員会条例</p> <p>(参考2) 横浜市環境配慮型住宅及び持続可能な住宅地整備事業者選定委員会委員任命等要綱</p> <p>(参考3) 諮問</p> <p>(参考4) 22街区現況平面図</p> <p>(参考5) 20・21街区事業者提案資料 (マスタープラン・コミュニティマネジメント)</p> <p>(参考6) 22街区集合住宅計画ボリューム検討資料</p> <p><u>審議事項アのみ公開のため、(資料3)、(資料4)、(資料5)、(参考4)、(参考5)、(参考6)については非公開</u></p> <p>2 特記事項</p> <p>次回は、8月24日(金)15時にJNビル14階建築局会議室にて開催予定。</p>
