

第6次横浜市住宅政策審議会（第3専門部会）議事概要

日 時	平成 28 年 7 月 27 日（水） 10:00～12:00
場 所	関内トーセイビルⅡ 11 階 会議室
出席者	<p>部会長：大江守之（慶應義塾大学総合政策学部 教授） 副部会長：三輪律江（横浜市立大学国際総合科学部 准教授） 委員：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） 篠崎次男（市民）</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	公開
議 題	<p>1 郊外住宅地の再生について 2 災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成について 3 その他</p>
議 事 要 旨	<p>（主な意見）</p> <p>●<u>郊外住宅地の再生について</u></p> <p>○横浜は地域により人口減少や開発の進み方が異なる。郊外住宅地で行われているモデルプロジェクトから得られた内容を他が地域で進むと捉えて、市全体をひとくくりにして展開を論じるのは全体論に留まり、各論にならないのでは。</p> <p>また、都市計画マスタープランの中で論じられているコンパクトシティの議論（特に駅遠住宅地のこと）をどこまで反映させるのかも考慮の必要がある（三輪副部会長）。</p> <p>○郊外部の衰退も地域的な差を伴いながら進むと思われる。70 年代前半くらいに開発され、高齢化が進んでいるものの、住民も比較的元気で住宅地が荒れているわけでもない地域への対応が、今後 10～20 年の一つのテーマだと思う（大江部会長）。</p> <p>○民間の団体、NPO等が活動するにあたり、専用の事務所の建築制限がある第1種低層住居専用地域が多い、という横浜市の用途地域の指定状況が影響している。</p> <p>横浜型の用途地域の緩和みたいなことも含め、土地利用の規制緩和により、空家などを使いながら、地域の活動主体が活動できる場所をつくると良いのではないか（篠崎委員）。</p>

○現状では、住民が自らの居住するエリアを見返す機会がないため、他者から空家の存在を指摘されたり活用方法を提案されたりしたときに、不快に感じることがある。外部からの参入に対するフォローが必要である（三輪副部会長）。

○活動拠点はソーシャルビジネスのきっかけにもなるが、地元の意識に加え、拠点に常駐する者がコーディネーション的な機能を果たさないと継続的な活動は困難である。そのため、専門家の支援などの仕組み作りが必要である（三輪副部会長）。

○先駆的なコミュニティカフェでは、中心メンバーの高齢化の問題が生じている。また、個人の地主から建物を借りる場合、その賃料も非常に重荷になる（大江部会長）。

○エリアマネジメントにおいては、地域の課題を共有することが重要。継続的なアンケート調査と課題の共有等により、それぞれの主体が自分たちの果たすべき役割を考えていく場として機能する、「まちの事務局」的な機能が大事である（大江部会長）。

○新たに街を開発するのではなく、既存の市街地の活性化を図ることが重要であるが、担い手探しが困難である（古和田委員）。

○社宅の建替えなどで街に変化が生じた際に、これからその地域が必要とする機能を受けとめる空間をどのように生み出していくかが重要である。建築的なコントロールの中で公共・公益的な活動を受け止める場を生み出していくことができれば、横浜市域全体に展開していけるツールになると思う（大江部会長）。

○明確な成果をすぐに出そうとするプロジェクトは、話題になってもしばらくすると活動が低下してしまうこともある。住民活動の土壌を持続的に作っていくことは重要であり、そこから生じるものについては丁寧に追っていくと良い（大江部会長）。

○良好な住宅地を守るために定められてきた建築協定や地区計画の仕組みが、若者の流入に当たっては制約となってしまうことがある。もともとの住民の思いも受けとめつつ、若者が入ってこられるよう部分的に意識を変えることも必要ではないか（大江部会長）。

○郊外に子育て世帯を誘導するためには、保育園等のソーシャル的なケアも

併せて整備することが必要である。都心部の待機児童の解消に追われるだけでなく、政策的に子育て世帯を郊外部に誘導することについても関係部局と協議することで、後手の政策になることを避けられるのではないか（三輪副部会長）

○住民自治が活発で、子育て世帯への支援事業の情報共有や、転入者向けの住民企画のウェルカムパーティーを積極的に行っている地区がある。この地区では、地区計画上の制約が大きいにもかかわらず、若い世代の流入もあり、小売店の撤退も防いでいる。こういった方法もより評価されるべきではないか（三輪副部会長）。

○コミュニティの再生は必要だが、一方で、どうしても住民が減る場所が出てくる。そのときにどういう住まい方を維持できるのかということについても早めに検討しておくことが重要である（篠崎委員）。

○人口が減少傾向であるからといって何でも撤退させてしまうと、住民のやる気をそいでしまう。全体として人口が減少していく中であっても、2050年位までは、郊外部においてもそれなりの人口は保たれるとみられる。世代的な人口の移り変わりを正確に見ながら、持続性を把握する必要がある（大江部会長）。

○今後、各分野において、保育園や介護等の福祉施設といった住宅以外の用途が住宅地の中に入ってきたりしながら周りを巻き込んでいくようになる。このときに、住民がその運営者を排他したり、逆にその運営者に依存的にならないよう、自主的に活動するように働きかけていく必要がある（三輪副部会長）。

●災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成について

○仮設住宅を作るにしても、どの町内会の方が入居するかなど、入居が想定される方の状況によって、必要なサポートも変わってくると思われる。事前の検討が必要である（三輪副部会長）。

○保育園のような周辺施設を耐震化し、災害時にも福祉拠点等として使用できるようにするといった視点も必要である（三輪副部会長）

○仮設住宅を先につくってしまうと、本設住宅が本当に必要になったときに本設住宅の場所がなくなる。仮設住宅を建設して何年も住まわせるより、民間の物件を借りられるのであれば借りてしまったほうがよほど良い（古和田委員）。

○資産のある人は、災害時も自力で家を借りて住まいを確保し、仮設住宅には頼らない。仮設住宅が本当に必要な人の量的な検討をし、要らないものを作らないようにすることも重要である（大江部会長）。

○石巻では、子育て世代は、すぐに被災地外や民間の賃貸住宅に動いてしまい、仮設住宅には高齢者のみが入るといった結果があった。横浜市でも、被害が大きいとみられる地域にて、実際にどれほどの仮設需要があるかは見通しておく必要がある（三輪副部会長）。

○仮設住宅においては、夏場の暑さ対策も重要である。また高齢者はペットを飼い、愛着を持っている場合が多いので、ペットの対応も必要である（大江部会長）。

○被災地では、補助金の問題から、被害が少ないにも関わらず活用できない周辺施設があった。災害時には一時的に別用途に転用すること等、あらかじめ契約等合議しておく必要があるのではないか（三輪副部会長）。

○一番問題なのは、避難所からどれだけ早く住宅に移れるかという問題であるので、民間住宅の借上げを中心にシステムを組み立てておいた方がよい。また、そのために不動産業界などと連携をとって、早急に借上げができる仕組みを構築しておくことが重要である（篠崎委員）。

特記事項	
------	--