

## 第6次横浜市住宅政策審議会（第3回）議事概要

日 時	平成28年10月19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>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）【欠席】</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） 黒川 勝（横浜市会 建築・都市整備・道路委員会 委員長） 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） 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	横浜市住生活基本計画の改定骨子
議事要旨	<p>(主な意見)</p> <p>①横浜市の郊外住宅地では、80～90歳代の親を60代の子が介護し、30代の孫は外に出て行って子育てをしているというような傾向がみられる。そういう中で、三世代同居・近居施策をどのように進めていくのか。(篠崎委員)</p> <p>②改定計画のまとめ方として、「こういうことを推進していくために、こういう政策を行い、それによってこれだけのお金を使って、何件くらいの成果を出す」といった具体的な説明まで盛り込むと、分かりやすくなる。 行政が行うこと、民間の皆さんのお力を借りてやること、あるいはそれぞれの地域の人たちに少しずつ我慢していただいでやっていくこと等、うまく整理してまとめてもらいたい。(黒川委員)</p> <p>③空家化の予防については、真に情報提供を必要としている方々に、身近な場所に相談窓口があることが伝わると良い。人口の多い横浜では、どこにそういった情報提供拠点を置いていくかはとても大事である。(柴田委員)</p>

④空家発生のメカニズムとして、高齢期の長期化により、子どもの独立や配偶者の死を経て一人暮らしとなった方が、最終的に施設に入り、もとの住居が空家化するという流れがかなりある。このような場合、もとの住居の売買もうまくいかず、人に貸すこともできない。これを防ぐことが空家化の予防につながる。

一つのやり方として、行政が調査をして量的な把握をし、専門家団体と協議しながら広報していくという形があるが、この方法では、当事者にとって分かりにくい情報となってしまう場合がある。

事例集を作り、「こういう風に困った、こういう場合にはこういう解決策がある」というような事例とともに、相談先の情報も入れて配布することで、一般の人たちの問題意識を高めるような広報の仕方も必要ではないか。(大江副会長)

⑤今のマンションの問題として、年金生活をしている金銭的余裕のない高齢者が増え、管理費や修繕費の滞納予備軍となっている状況がある。

こうした高齢者は、古いマンションに居住していることが多いため、修繕積立金を上げることで、生活困窮に陥る可能性がある。しかし、住居を賃貸に出したり売却したりすれば何とかなるような場合でも、外聞が悪くなるのを恐れて管理組合に相談できずに我慢してしまう人もいる。

さらに、管理組合や民間の管理業者では、仮に相談を受けても十分な対処ができない場合が多い。

そこで、高齢者の生活破綻の防止のためにも、マンションの管理維持のためにも、行政の方でマンション住民向けの相談機関を用意し、相談者の秘密を守りながら、アドバイスや住替えの支援を行えると良い(石川委員)

⑥マンションから転出したものの、施設数の不足によりグループホームに入居できない高齢者の選択肢としてシェアハウスへの入居がある。住居の質は下がるかもしれないが、一人で暮らす場所と共同の設備を有し、人と交わらずにすむ、というニーズを満たすシェアハウスがあれば、安価かつ適度にコンパクトな住居に住めて良いという面もある。(石川委員)

⑦住民が高齢化した老朽マンションの中でも、立地の良いところに建っているものについては、リノベーションすることで相当な家賃で貸せるかもしれない。(小林会長)

⑧住生活基本計画の中の複数の政策をつなぎ合わせて、困窮者ごとの今後の対応の方向性が見えてくると良い。(小林会長)

⑨計画に登場する様々な施策につき、どういう主体がどういう風に関わって

いくのかということをもう一度整理すると、全体が見えやすくなって良い。  
(大江副会長)

⑩岩手県のある町では、外部から就農のためにやってきた若い人たちのために、地元の工務店が工夫を重ねて安価に効果的な断熱改修を行った。その結果、工務店の評判が広まり、注文も増えたと言う事例がある。

このように、環境に関する目標と、経済に関する目標はかなりの繋がりがあられると思われるので、その辺りの整理も必要なのではないか。(小林会長)

⑪空家関係の制度を現実的に回していくためには、まちづくりや福祉などの各現場で直接窓口対応をしている人が、支援策や関連制度の繋がりを、局や区の垣根を越えて相互に把握しておくことが必要である。そのためには、各部門で連携して、空家活用に関する情報を、問題点や課題を含めて収集し一元化しておくことが求められる。(三輪委員)

⑫宅建業協会として、空家対策について相談窓口を持っており、業務として受け入れられる体制がある。

なお、現状として、相続人不在のために国の所有となる空家が存在している。また、空家について、リフォームより解体の相談が先に立っている状況がある。(山野井委員)

⑬子育て支援施設の立地誘導について、利便性の良い地域ではディベロッパーが積極的に開発をする一方で、利便性の良くない郊外地域では、保育園にも空きが出てくる状況が間もなく訪れると思われる。全市的な視点だけでなく、地域の特性を踏まえて考える時期に来ている。(三輪委員)

⑭大規模団地にせよ、多世代地域交流型住宅にせよ、目標1のような居住ニーズに応えるという視点にとどまらず、目標7の都市政策戦略的な視点も踏まえるなど、どのように組み合わせるかを発信していくか検討する必要がある。  
(三輪委員)

⑮郊外住宅地について、環境等の側面から考える従来の視点にとどまらず、子育てや共働きと言った最近のテーマから考えることで、新たな議論が出てくる可能性がある。基本計画は基本計画として、特定テーマを掲げてトータルな議論をやるような機会や、個別の計画づくりがあっても良いのではないか。(小林会長)

⑯郊外住宅地の再生について、近年都市マスや区の方でも議論が行われてきているが、ふわっとした結論になってしまうことが多い。

三世代近居についても、単なる促進にとどまらず、地域の人たちとの関わ

りも含めた現場レベルのケアも組み合わせて議論しないと、フォロー体制が作れない。こういったことも含めて、複数の局で包括的な議論の場を持つことが必要ではないか。(三輪委員)

⑰保育所や福祉施設等、市にとってどうしても必要な施設を受入れた区については税収の配分を増やし、受け入れを拒否した区については税収の配分を減らすくらいの対応が必要ではないか。それくらいのことをしないと、必要な施設が作れない状況である。(石川委員)

⑱市内のある区では、こども食堂や学習支援の実現に向けた動きがあるが、志があっても場所がないと言うのが現状である。子供たちからお金を取らずに運営できるよう、安価で空家や空きオフィスを借りて活用できると良い。(植松委員)

⑲住環境の維持も大事だが、一方で、より便利なところに日中でかけていくための手段も必要である。特に高齢者は、自分で移動する手段がないので、デマンドバスの運行や、民間の送迎業者への支援を市の方でしてもらえるとありがたい。

また、駅周辺の保育施設が満杯なのに対し、交通の便の悪いところに立地する保育施設には空きが出ている状況も既にある。そこに子供を預けて出勤することができるよう、直通のバスが朝夕1回ずつ出るようにするなどの工夫をしていただけると良い。(植松委員)

⑳住教育についてもマスタープランへの取り入れを検討してもらいたい。(塩川委員)

㉑住宅セーフティネットとしての民間賃貸住宅の活用にあたり、公営住宅階層の住まいが既に足りているとはみなさずに、高齢単身者の増加も踏まえてもう一度整理した方が良いのではないか。

なお、民営住宅について、現状で多数の空きがあるとはいえ、バリアフリー性能や耐震性能を満たさない住宅の存在も想定されることから、制度完成後もある程度長いスパンで見えていく必要がある。(塩川委員)

㉒URでは、三世代同居や近居などを積極的に進めている。他の地区でも要望があればぜひかかわっていききたい。

また、スマートウェルネスの拠点づくりについても、市内において進行中である。来年度以降も多数の地区で相談させていただく予定である。(古和田委員)

㉓目標7の経済については、コミュニティ経済と言った意味合いも踏まえ

	て、視点3の「住宅・住環境」と一緒にして、「地域・産業」としてまとめて良いのではないか。(大江副会長)
特記事項	