

第 7 次横浜市住宅政策審議会（第 3 回）議事概要

日 時	令和 3 年 12 月 23 日（木）13:30～15:30
場 所	WEB 会議方式
出席者	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） 委 員：伊香賀俊治（慶應義塾大学理工学部 教授）＜欠席＞ 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） 山本たかし（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） （敬称略、会長及び副会長以外五十音順）
開催形態	WEB 公開
議 題	1 第 2 回審議会の振り返り （資料 2） 2 今後の住宅政策の展開について～答申素案～ （資料 3、4）
議 事 要 旨	（主な意見） ※発言順ではなく、テーマごとに再構成しています。また、語句の修正等のご意見は省略しました。 <u>1 答申素案の全体構成について</u> ●全体を通じた印象や受け止めについて ○横浜らしい豊かな住生活の実現に資する素晴らしい内容となっている。 （伊香賀委員、文書発言） ○市民力、地域力、市民との協働を押し出しており、良いと思う。また、ハードでなくソフト重視であり、市民の活力を生かし様々な主体が協力し横浜をつくっていく、今後への期待が感じられる答申である。（山本委員） ○多面的な答申案になっている。（齊藤副会長） ○多岐に渡る内容だが、3つの視点と4つの基本姿勢でわかりやすくなっ

ている。また、第1章には、URが重要な役割を担ってきたことが書かれている。URの団地は横浜市にとって貴重で重要な資源であり、目指す方向もURの考えと一致している。(山下委員)

○横浜市らしいものができていると思う。(田邊委員)

○全体的によくまとまっている。(守屋委員)

●全体に係る改善点について

○文章全体を通して、最大の政令指定都市である横浜市の誇りがあまり感じられない。良い施策を数多く行っているのにアピール不足である。以下の点について指摘する。

- ①住生活にとってインフラが非常に重要である。本市はこれまで、河川整備、遊水地整備、大型調整池、堤防嵩上げ、上下水道整備、他県に保有林所有などに取り組んできた。これらの取組を誇るべきであり、市民にPRすべきである。
- ②災害時には井戸が重要となるが、上下水道整備や開発時に井戸をつぶしてきた経緯がある。井戸の保存に力を入れるべきである。
- ③大規模災害時の停電に備えたバックアップ体制として、東電やガス会社等と協定を結んでいることを市民にPRすべきである。
- ④緑の保存について1人当たりの公園面積などのエビデンスを示すべきである。
- ⑤木造密集地などには公団混乱地域が存在する。例えば災害後に行政が何か計画しようとしても困難を極める。事前に整理しておくべきである。(以上、石川委員)

○①冒頭の比重が大きすぎる。読み手を想定し、文章量のバランスを考えるべきである。

②答申なので、計画期間を区切る必要はないかもしれない。しかしながら、早急に対応しなければならない課題もあるので、計画期間を設け、客観的フレームを設定する必要はないか。計画期間が10年間であれば、「10年間に取組むべきこと」と「長期的に取り組むべきこと」を書き分けてはどうか。

③「コロナ化を契機とした」程度の記載は良いが、コロナに左右されすぎている印象がある。「もともと課題がありコロナによって顕在化したこと」と「一時的な影響にすぎないこと」があると思うので、コロナの捉え方について、議論・整理したうえで答申をまとめると良い。

④今後、インフレが進み、賃金が上がらず、経済的に困難を抱える状況になる可能性があるので、答申全体として経済的課題を扱った方が良いかもしれない。(高見沢副会長)

○いま不動産はバブル状態であり、経験則ではいずれバブルは弾けると考えている。今後の経済状況の見通しは立たないが、経済について触れておくことも必要と思う。(岡田委員)

○①抽象的文章が多く、到達時期が見えないと感じる。例えば5年後の姿をイメージした記載、「〇年以内に」、「現在は〇〇だが、その後は〇〇していきます」などの表現ができないか。

②全体の中で複数箇所に「人に焦点をあてて」の記載があり、とても良いと思う。本計画が「人」に着目した計画であることを強調してほしい。

③第2章の地域ごとの魅力と課題については、文章から「便利なほうが良い」という価値観を感じる。「不便でもここが良いから住み続けたい」という市民もいるので、価値観に関わる表現には注意してほしい。(以上、柴田委員)

○全体に「多様な」という表現が多用されている。この多様性の源泉は世帯の多様化にある。住生活の中に多様性を促す動きがこれからも広がっていくため、それを受け止める必要がある。このことを全体としてわかるように記載し、また、表紙タイトルに「世帯や価値観の多様化」のように表現してはどうか。(大江会長)

2 今後の住宅政策の展開（各目標）について

●目標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

○郊外部はまだまだ道路ネットワークが未整備で、政令指定都市の中で下から2番目である。整備推進が必要である。(山本委員)

○施策1～3の中でさらに地域類型別の記載となっており、入れ子構造となっており、複雑でわかりにくい。(高見沢副会長)

●目標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

○今後の大きな自然災害に備え、応急仮設住宅ストックの確保が重要である。市街化調整区域の土地の活用、市営住宅の空き住戸の活用、あるいは市営住宅の建替時に市街地環境設計制度を活用して余剰住戸の確保などを求めたい。(山本委員)

○不動産事業者と市が災害協定を締結しており、被災者へ民間賃貸住宅を提供する予定である。公営住宅を一定割合常に確保しておく考え方もあ

るかもしれないし、必要であれば民間住宅に対しての要望を追記してもらっても良い。（岡田委員）

○ハザードマップを、もっと強く市民へ周知徹底すべきである。（田邊委員）

○平時からの取組が災害時に役立つといった記載があるが、さらに、災害への取組を進める事そのものがコミュニティ形成にも繋がる側面があることも追記してほしい。（以上、山下委員）

●目標3「多様な世帯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

○市営住宅戸数は将来的に十分かもしれないが、災害時の活用も検討しておくべきである。また、高齢者だけでなく若い人にも市営住宅に住んでもらい、安全安心につなげるべきである。（山本委員）

●目標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

○住宅確保要配慮者に対する居住支援の取組について、民間事業者に対して求める事をもう少しはっきりと記載しても良いのではないかと思う。（岡田委員）

●目標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

○5-1①において断熱性能の水準に言及しているが、性能表示制度の性能等級を巡る改正が行われる予定のため、適宜反映してほしい。（伊香賀委員、文書発言）

○来年の議会に「横浜市地球温暖化対策実行計画」が提案されると思う。今回の答申や住生活基本計画も、そのような市の大きな目標と整合したものにしていくべきである。（山本委員）

○マンションのLED化など、省エネに関する市の相談窓口を設けるべきと考えているが、素案では「新築住宅」のみにかかる記載となっているので、「既存住宅」も含めて適切な情報提供や相談対応を行うと読めるよう修正を求めたい。（高橋委員）

○街灯LED化の公的補助の考え方を、マンション共用部分のLED化にも適用できないか。（田邊委員）

●目標6「マンションの管理適正化・再生円滑化の推進」について

	○①来年度策定予定のマンション管理適正化推進計画との兼ね合いもあると思うが、マンション施策について遠慮気味な記載となっているように思う。管理組合の主体的な活動への支援方法などについて、もう一步踏み込んで具体的に記載しても良いのではないかな。 ②今後、マンション管理適正化推進計画を定め、新たなステージで施策を進めることになる。その際には、新しい管理計画認定制度などでマンション管理をがんばっていくマンションを応援していく、ということ表現すると良いと思う。 ③マンションの再生について、再生の選択肢が増えてきた中で、それらを進めるための推進体制の構築が重要であることを記載したほうが良い。 ④マンション再生は単体で考えるのは難しいため、まちづくりとの連携で取組んでいくことにも触れておいた方が良い。 (以上、齊藤副会長) ○マンション建替えにはまちづくりの視点が不可欠である。補助や容積率緩和がないと、建替えを実現するのは難しい。公的資金を投入するには、公共に寄与するという視点が必要なので、行政として公平な視点から関与してほしい。(田邊委員) ●<u>目標7「空家の予防、流通活用、管理不全防止・解消、跡地活用の総合的な対策の推進」について</u> ○空家が社会的な問題となっている。管理不全空家の危険の低減について、市として方向性を出してほしい。(田邊委員) ●各委員の意見を踏まえ、事務局と修文する。答申素案をブラッシュアップし、次回、答申案として提示する。(大江会長)
特記事項	—