

## 第5次横浜市住宅政策審議会（第5回）議事概要

日 時	平成27年6月15日（月）午後3時～午後5時
場 所	横浜新関内ビル 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）</p> <p>委 員：石川恵美子（横浜マリン法律事務所（横浜弁護士会） 弁護士） 石川貴一（市民） 太田 潤（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） 小川 嘉一（神奈川県県土整備局 建築住宅部長 兼 安全防災局 災害対策担当部長）【欠席】 篠崎次男（市民） 柴田範子（特定非営利活動法人 楽 理事長） 渋谷 健（横浜市会 建築・都市整備・道路委員会 委員長） 三輪律江（横浜市立大学国際総合科学部 准教授）【欠席】 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>
議 題	<p>1 市営住宅の「今後の役割と供給の考え方」について</p> <p>2 意見交換</p>
議 事 要 旨	<p>(主な意見)</p> <p>≪市営住宅の「今後の役割と供給の考え方」について≫</p> <p>●市営住宅の類型化について</p> <p>○交通アクセスがあまり良くない郊外の大規模団地に民間事業者がどれほど興味を示すのか課題になるのではないかと。</p> <p>○民間の余剰地に対するニーズは立地により異なるため、郊外・大規模も鉄道駅1km圏とバス圏に分けた方がいいのではないかと。</p> <p>○圏央道やスマートインターができ、その周辺に物流施設や製造業からの需要が生まれることが考えられるので、横浜市の外周部にある瀬谷区や泉区のポテンシャルをもう一度考えてもいいのではないかと。</p> <p>○横浜環状北西線の高速道路などが、郊外部の大規模団地の再生に影響を与えるかもしれない。</p> <p>●建替えに関する基本的な方針について</p> <p>○市営住宅をどのような立地に重点的に供給していこうとしているかと</p>

いう基本的な考え方を整理しないと、集約や売却などを検討するのは難しいのではないか。

○市営住宅はセーフティネットの根幹だという基本を押さえながら政策を進めていただきたい。

○既存ストックについては改善レベルでとどめて、建替えが必要なものについて、できるだけ早く建替えをしていくという方向性を、今回きっちり出したほうがいいのではないか。

○人口が今後減少していくという中で、市有財産の資産活用を考えたときに、いつまでも今の状況が続くとは思えない。そのため、建替えを有利にできる時期に適切に市有財産を売却していくということを、市営住宅の再生のあり方という中では、方向性として示したほうがいいのではないか。OPFIについて、イギリスあたりと比べると民間事業者のメリットが少ない。そのため、十日市場の事例などを踏まえて、横浜という場所に限定した工夫ができるといい。

○改良住宅の質が低いものを優先して建替え、また同時に郊外の大規模のほうで集約していくのが可能などところに手をつけていくということは、効率的な資源配分という点では良い。

○立地のいい小規模な住宅は売却し、多少郊外になるかもしれないが、買い物環境等が整っている地域に新規建設した方が、市営住宅の量的な充足になるのではないか。

○資料4の3ページについて、視点2の⑤民間活力を活かした～という部分、あるいは⑦新たな財源の創出は重複感がある。

### ●市営住宅の再生に向けた取組イメージについて

○公営住宅の需給状況が逼迫している中で、バリエーションを持たせなければならぬのか。あれこれ手を出すよりも本来の部分に注力した方がいいのではないか。

○市営住宅はセーフティネットの根幹であり、その根幹の上にサービスの提供がある。そのため、市営住宅の中に若者向けのシェアハウスなどが必要なのかどうかということも考えていく必要があるだろう。

○改修費用の問題と、広い住戸をより需要が多い高齢者の単身者向けに提供するという意味では、シェアハウスにするのが一番近道ではあるだろう。しかし、サービスの提供は必要であり、サービスの供給主体の経営が成り立つのかということも含めて検討した方がいい。

○単身高齢者は個性が強いと想定されるため、高齢者のシェアハウスはリスクがあるのではないか。

○今後は高齢単身世帯が増えるため、都心の小規模市営住宅を単身用に改

修して供給するべき。

○住戸面積が狭くとも、他の楽しみを地域で持てるよう、高齢の市営住宅入居者の自立や健康につながる施策を福祉部局と一緒に考えていくことが必要なのではないか。

○既存ストックの活用について、建物を改修するのではなく、ソフトを通じて既存ストックを効果的に活用することも考えてもいいのではないか。また、民間活力をソフト面で活用してもいいのではないか。

○改修型のサービス付き高齢者向け住宅の基準は厳しく、事業者を見つけることが難しい状態である。そのため、事業環境の改善の検討をお願いしたい。また、賃料や価格が高いため、公営住宅階層の終の住みかとするためには補助が必要になる可能性もある。

○単身高齢者の需要に応えるために、郊外の大規模団地の再生で生じる余剰地を活かして、生活保護受給者を対象にしたサービス付き高齢者向け住宅やシェアハウスなどの供給も考えてもいいのではないか。

○団地ごとの建替計画などを少し詰めて考えるときには、周辺地域の状況を含めて検証する必要がある。どのように変わってきたのか、どの程度空いている土地があるのか、その所有者はどのように将来の使い方を考えているか、ということを検証する。必ずしも団地の中で実施しなくてもいいものもあるので、まちづくりの部門と協働して周辺地域で実施した方が民間主導で自由度の高いものができるのではないか。団地の中だけで完結して考えないということが必要ではないか。

○高齢者の場合、住まいの中での課題のひとつに転倒リスクがある。浴室での事故が多いこともあるので、滑りにくい仕様にすることも重要である。

○市営住宅に限らず、大規模団地では高齢者が多くなっており、買い物弱者が非常に増えている。そのため、物販店舗を誘致できるような仕組みを入れてもいいのではないか。

○5階建てでエレベータのない野庭団地のような大規模団地の建替えをもっと積極的にやるべき。

—以下余白—