

■第1回審議会・専門部会における議論のとりまとめ一覧

計画全般に対する意見

施策の方向性	委員意見	対応の方向性
横浜らしさ など、次期計画において重視すべき視点	<p><横浜らしさ></p> <ul style="list-style-type: none"> ○計画策定にあたり、どのような点を重要視していくべきか、全国計画をベースに、今後の議論において「横浜らしさ」を議論していきたい。(第1回審議会 大江委員) ○都会的センスや進取の気性があることも本市の特徴である。現状のまちのイメージを残しつつ、市民が愛着を持てる住まい方が感じられ、AI、IoT、ICT、脱炭素、及びイノベーションなどの切り口から新しく豊かな住環境となるよう、日本全をリードする改定計画を期待する。(第1回審議会 黒川委員) ○「横浜らしさ」とは、「市民力・コミュニティ力」で形成されていくべきと思う。(第1回審議会 高見沢委員) ○「横浜市らしさ」を、市民だけでなく全国へアピールすることも大事と考える。(第1回審議会 田邊委員) ○「都心臨海部」において、「横浜都心ならでは」といった表現を追加するとよい。(第2専門部会 山下委員) <hr/> <p><「成長」から「成熟」へ></p> <ul style="list-style-type: none"> ○次期計画において、「成熟」「持続可能性」「地域価値」「住まい文化の維持向上」といったキーワードを用いることが考えられる。(第1回審議会 高見沢委員) ○「人口・世帯数の増加をよし」とする価値観からの転換が必要ではないか。次期計画では、例えば「成熟」という概念を重視してはどうか。(第1回審議会 高見沢委員) <hr/> <p><横浜市の住宅・住宅地の広域的な役割></p> <ul style="list-style-type: none"> ○横浜市の住宅(住宅地)が、首都圏において、どのような役割を果たしているか、その特性を整理しておく必要がある。(第2専門部会 高見沢委員) 	<p>⇒「横浜らしさ」を踏まえた「目指すべき将来像」について整理し、今後の住宅政策の展開について～中間とりまとめ～(以下「中間とりまとめ」という。)／第2章「目指すべき将来像」に反映しています。</p> <hr/> <p>⇒「成熟」などの概念を重視することについて、中間とりまとめ／第1章「住生活の現状と課題」に反映しています。</p> <hr/> <p>⇒首都圏における本市の位置付けを整理し、中間とりまとめ／第1章「住生活の現状と課題」に反映しています。</p>
人口(社会増減)の動向	<p><人口(社会増減)の動向></p> <ul style="list-style-type: none"> ○本市の転出入の状況について、2020(令和2)年は東京都区部・川崎市からの転入超過となっているが、これはコロナ禍の影響を示すものとする。東京都区部・川崎市との転出入の状況については、長期的に把握し分析する必要がある。(第1回審議会 大江委員) 	<p>⇒2005(平成17)年以降の東京都区部・川崎市との社会増減の状況について、中間とりまとめ／第1章「住生活の現状と課題」に反映しています。</p>

社会環境の変化の視点

【項目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

施策の方向性	委員意見	対応の方向性
<p>1-1 多様な世代が住み、働き、楽しみ、交流できる『郊外住宅地』の形成</p> <p>1-2 『都心臨海部』の特性・魅力を生かした生活環境整備</p>	<p><郊外住宅地におけるポテンシャルの高まりの継続></p> <p>○鉄道延伸や宅地開発により今後も本市のポテンシャルが高まる中で、高齢化や空家発生などとのバランスをどのように図り、安定した住生活・居住を実現していくかが重要となる。(第1回審議会 大江委員)</p>	<p>⇒鉄道延伸など本市のポテンシャルを踏まえることについて、中間とりまとめ/第1章「住生活の現状と課題」に反映しています。</p>
	<p><郊外住宅地への人口流入の誘導></p> <p>○市民が市外転出とならないよう、市内郊外部への転居を誘導することが求められる。(第1回審議会 岡田委員)</p> <p>○ヨコハマeアンケートにおける「郊外部への転居」を希望する回答について。この「郊外部」とは市内なのか、それとも市外なのか、さらに県外なのかを分析する必要はないか。(第1回審議会 黒川委員)</p> <p>○若年層の流入を目指し、郊外部の農地や関連する魅力的な取組について、情報発信していくことが重要と思う。(第2専門部会 山下委員)</p>	<p>⇒ヨコハマeアンケートにおける「郊外部への転居」を希望する回答の「郊外部」について、「市内」、「市外」のいずれもあると考えています。</p> <p>情報発信・プロモーションの強化が重要と考えていますので、これについて、中間とりまとめ/第3章「2施策の展開」/項目1/施策の方向性1-2「鉄道沿線地域ごとの特性や市民力を生かした持続可能な郊外住宅地再生の推進」に反映しています。</p>
	<p><郊外住宅地の多機能化></p> <p>○アフターコロナでは、新たな働き方や暮らし方を支えるコワーキングスペースやカフェなどが地域に求められる。(第1回審議会 齊藤委員)</p>	<p>⇒郊外住宅地への多様な機能の導入について、中間とりまとめ/第3章「2施策の展開」/目標1/施策の方向性1-1「多様な世代が住み、働き、楽しみ、交流できる『郊外住宅地』の形成」に反映しています。</p>
	<p><郊外住宅地におけるまちづくりの展開(上郷ネオポリスの取組に関連して)></p> <p>○上郷ネオポリスをはじめ、鉄道事業者がその沿線で行っている実験的な取組のノウハウについて、鉄道駅から離れた郊外住宅地においても展開できるよう、後押しする施策が重要である。(第2専門部会 高見沢委員)</p> <p>○上郷ネオポリスのように福祉的なサービス展開を考慮していくのであれば、特定の地域のみならず、地域を跨った広域でのニーズを捉えた取組も必要と考える。(第2専門部会 内海オブザーバー)</p>	<p>⇒鉄道沿線地域ごとの特性を生かした施策展開が重要と考えています。これについて、中間とりまとめ/第3章「2施策の展開」/項目1/施策の方向性1-2「鉄道沿線地域ごとの特性や市民力を生かした持続可能な郊外住宅地再生の推進」に反映しています。</p>
	<p><地域のマネジメント></p> <p>○新しい暮らし方を推進するためにも、エリアマネジメントの推進や体制強化の検討が必要である。(第1回審議会 齊藤委員)</p> <p>○建築協定などは住環境を保全するための取組ではあるが、次世代にとって魅力的な住環境を担保できているのか問われつつある。現在、地域を支える担い手(住民)が世代交代を迎える後に、地域マネジメントをどのように展開するかが大きな課題である。従来の住民力を前提とするばかりでなく、新たな担い手や新たなルールを展望することが必要。(第2専門部会 大江委員)</p> <p>○URと横浜市が連携し、UR賃貸住宅を核とした地域活性化を進めていく必要があると考えている。(第1回審議会 山下委員)</p>	<p>⇒地域・企業・大学・行政などの多様な主体との協働の取組が重要と考えています。これについて、中間とりまとめ/第3章「2施策の展開」/項目1/施策の方向性1-2「鉄道沿線地域ごとの特性や市民力を生かした持続可能な郊外住宅地再生の推進」に反映しています。</p>
	<p><住宅地の類型></p> <p>○「郊外大規模団地」について、建築後40年以上の大規模団地を対象としているが、本市には40年未満の大規模団地も多くあり混同することから、適切なネーミングを再検討したほうが良い。(第2専門部会 高見沢委員)</p>	<p>⇒「郊外大規模団地」については、築40年未満の大規模団地を含めることとし、また公園・緑地などのオープンスペースが豊富な2,000戸以上のものを対象とすることで、あらためて整理しました。</p>

施策の方向性	委員意見	対応の方向性
	<p><住宅関連事業マップ></p> <p>○住宅関連事業マップは、現行計画の重点施策テーマとゾーニングの両方を確認でき、わかりやすい。都心部の特別用途地区（都心機能誘導地区）も表現するとさらに良いと思われる。（第2専門部会 高見沢委員）</p>	⇒住宅関連事業マップに特別用途地区（都心機能誘導地区）を反映しています。（参考資料3）
1-3 AI や IoT などの新技術の活用による豊かな住生活の実現	<p><地域における事業主体への支援></p> <p>○地域ニーズに応じたサービスを、小規模な事業として取組む主体の構築が重要であり、DX や IT による効率化や情報活用も深く関係すると考える。このような事業体に直接補助を行うばかりでなく、事業が上手く廻る支援のあり方を検討する必要がある。（第2専門部会 大江委員）</p>	⇒地域・企業・大学・行政などの多様な主体との協働の取組や、AI・IoTなどの新技術の活用によるまちづくりが重要と考えています。これについて、中間とりまとめ/第3章「2施策の展開」/項目1/施策の方向性1-2「鉄道沿線地域ごとの特性や市民力を生かした持続可能な郊外住宅地再生の推進」に反映しています。
	<p><データの見える化></p> <p>○地域の健全性を判断する指標として、例えば空き家率や潜在的空き家率などを考案し、その指標を参考に住民がまちづくりを進めるようになれば好ましい。（第1回審議会 高見沢委員）</p>	⇒デジタルを活用した住民主体のまちづくりについて、中間とりまとめ/第3章「2施策の展開」/項目1/施策の方向性1-2「鉄道沿線地域ごとの特性や市民力を生かした持続可能な郊外住宅地再生の推進」に反映しています。

【項目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

施策の方向性	委員意見	対応の方向性
2-1 耐震性・浸水対策・レジリエンス機能等を備えた災害に強い住まい・住宅地の形成	<p><市民への情報開示、普及啓発等（ソフト的取組）></p> <p>○ハードの備えばかりでなく、日頃のコミュニティ形成といったソフトの備えがより重要である。福祉、教育など多面的な視点から防災に取り組む必要がある。（第2専門部会 山下委員）</p> <p>○防災施策においては、市による積極的な情報開示と、市民が自ら情報を得るとする両側面が必要である。（第2専門部会 高見沢委員）</p>	⇒市民の意識啓発をはじめ、ソフトの取組の重要性について、中間とりまとめ/第1章「住生活の現状と課題」及び第3章「2施策の展開」/項目2/施策の方向性2-1「耐震性・浸水対策・レジリエンス機能等を備えた災害に強い住まい・住宅地の形成」に反映しています。
2-2 被災者の仮住まいや恒久的な住まいの早急な確保	<p>○ハザードマップについて、町内会等を通じた普及啓発に努めてほしい。（第2専門部会 田邊委員）</p> <p>○郊外の緑地や水辺は、日常は自然に親しむ憩いの場であるが、災害時には危険な場所となる。その両側面を市民に対し適切に情報提供することが重要である。（第2専門部会 内海オブザーバー）</p> <p>○防災対策については、「社会環境の変化」と「居住者・コミュニティ」の2つの視点との補完関係にあることから、次期計画において上手く関連付けるべき。（第1回審議会 山下委員）</p>	
	<p><マンション等による地域防災力の向上></p> <p>○マンションを防災拠点とするなど、災害時にマンションが果たす役割も考慮できると思う。（第1回審議会 齊藤委員）</p> <p>○認定したマンションに整備した防災機能については、将来にわたって管理を行ってもらう必要がある。（第2専門部会 大江委員）</p>	⇒防災対策を実施しているマンションを「(仮称)よこはま防災力向上マンション」として認定する新たな制度の創設について、中間とりまとめ/第3章「2施策の展開」/項目2/施策の方向性2-1「耐震性・浸水対策・レジリエンス機能等を備えた災害に強い住まい・住宅地の形成」に反映しています。

居住者・コミュニティの視点

【項目3】安心して子育てできる住まい・住環境の実現

【項目4】多世代で支え合い、高齢者が健康で安心して暮らせる住まい・コミュニティの形成

施策の方向性	委員意見	対応の方向性
<p>3-1 子育てしやすい良質な住まいの普及促進</p> <p>4-1 高齢者が健康で安心できる良質な住まいの確保</p>	<p><子育てにやさしい住まいの普及></p> <ul style="list-style-type: none"> ○高齢者ばかりでなく、子どもや母親の健康にとっても暖かな住まいが好ましいことから、本市が子育て世帯向けの施策においても、断熱性の向上などを位置づけることはとてもよい。(第4専門部会 伊香賀委員) ○子育てにやさしい住まいの普及促進は非常に大切である。ただし、資料中の写真の一部は、「安心・安全」や「家事の効率化」の例として、適切ではないように見える。(第4専門部会 高橋委員) 	<p>⇒子育てにやさしい住まいの普及について、中間とりまとめ／第3章「2 施策の展開」／項目3／施策の方向性3-1「多世代が健康で安心できる良質な住まいの普及促進」に反映しています。なお、写真については適切なものを掲載します。</p>
<p>3-2 安心して子育てできる住環境・コミュニティの形成</p> <p>4-2 多世代が地域で交流する豊かな住環境・コミュニティの形成</p>	<p><本市の子育て環境の良さ></p> <ul style="list-style-type: none"> ○共働き世帯は利便性の高い地域への居住ニーズが集中しがちだが、鉄道駅の立地利便性に拘わらず、本市の子育て環境は概ね良好であり、もっとアピールすべきである。(第4専門部会 池田オブザーバー) <hr/> <p><子育て世帯のニーズの多様化・見守る環境づくり></p> <ul style="list-style-type: none"> ○子育て世帯のニーズは変化し続けている。例えば、父親の孤立防止や情報伝達の工夫などの取組が必要である。(第4専門部会 池田オブザーバー) ○高齢者だけでなく子育て世帯にとっても、地域で顔の見える関係性や人とのつながりが重要である。施策の方向性において、子育て世帯を地域で見守る環境づくりが掲げられているが、とても重要な視点である。(第4専門部会 池田オブザーバー) <hr/> <p><地域ケアプラザ></p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域ケアプラザは、他の自治体にはない優位な施策である。ケアプラザの指定管理業者(社会福祉法人等)による地域貢献を期待したい。(第4専門部会 大江委員) ○地域ケアプラザが取り扱う対象は高齢者だけでなく、障害者、子育て世代、外国人なども対象に、幅広く連携することを整理すべきである。(第4専門部会 裏オブザーバー) <hr/> <p><子育て支援拠点></p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域子育て支援拠点数をもっと増やすべきである。(第4専門部会 高橋委員) <hr/> <p><地域ケアプラザや子育て支援拠点の整備目標量></p> <ul style="list-style-type: none"> ○子育て支援拠点や地域ケアプラザ等の整備数目標について検討する必要があるか。(第4専門部会 高橋委員) 	<p>⇒本市の魅力を発信することについて、中間とりまとめ／第3章「2 施策の展開」／項目1／施策の方向性1-2「鉄道沿線地域ごとの特性や市民力を生かした持続可能な郊外住宅地再生の推進」に反映していますので、あわせて子育て環境の良さについても発信していきます。</p> <p>⇒父親の孤立防止や情報伝達の工夫、地域におけるつながりなどの必要性について、中間とりまとめ／第1章「住生活の現状と課題」に反映しています。</p> <p>⇒地域ケアプラザの機能強化について、中間とりまとめ／第3章「2 施策の展開」／項目3／施策の方向性3-2「多世代が地域で交流する豊かな住環境・コミュニティの形成」に反映しています。</p> <p>⇒地域子育て支援拠点の整備を含めた地域における子育て支援の充実を図り、地域ぐるみで子育てを温かく見守る環境づくりを進めてまいります。</p> <p>⇒【地域子育て支援拠点】 22か所(2018年度)→28か所(2024年度) 【地域ケアプラザ(地域包括支援センター)】 141か所(2018年度)→146か所(2023年度) を整備の目標としています。</p>
<p>その他共通事項等</p>	<p><多様な世代世帯を意識した施策展開></p> <ul style="list-style-type: none"> ○居住者・コミュニティの視点において、対象を高齢者や子育て世帯に限定せずに、若者や外国人などの多様な世帯を意識した視点を持つことが肝要である。(第4専門部会 裏オブザーバー) ○住宅施策の対象を、年齢、性別、家族構成等に応じて区分するのではなく、個々人の状態に応じて支援する「状態対応政策」という視点が必要と考える。(第4専門部会 大江委員) 	<p>⇒多様な世帯を対象とすることについて、中間とりまとめ／第1章「住生活の現状と課題」に反映しています。また、項目3「子育て」及び項目4「高齢者」の区別をなくし、項目3「多世代が健康で安心して暮らせる住まい・コミュニティの形成」としてしています。</p>

【項目5】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

施策の方向性	委員意見	対応の方向性
<p>5-1 公民連携による住宅確保要配慮者の住まいの確保</p>	<p><個々の様々な状態に応じた支援></p> <ul style="list-style-type: none"> ○住宅施策の対象を、年齢、性別、家族構成等に応じて区分するのではなく、個人の状態に応じて支援する「状態対応政策」という視点が必要と考える。(第4専門部会 大江委員) ○障害の内容にあわせた改修・改善等を支援する施策が必要である。(第4専門部会 柴田委員) 	<p>⇒個々の様々な状態に応じた支援の必要性について、中間とりまとめ/第1章「住生活の現状と課題」に反映しています。</p>
<p>5-2 住宅確保要配慮者の入居から退去までの切れ目のない支援の充実</p>	<p><住まいの提供と入居後の生活支援（住宅施策と福祉施策の連携）></p> <ul style="list-style-type: none"> ○大家の入居拒否感の軽減には、住宅施策と福祉施策による連携が重要となる。入居後の課題や解決方策への理解が進めば、貸してもよい家主が増えるのではないか。福祉施策による生活支援が見込めることで、宅建業者もあっ旋に踏み込みやすくなる。(第4専門部会 志村オブザーバー) ○生活保護受給者や高齢者の物件探しが非常に困難であり、様々な生活課題を抱えているため、入居後の生活支援も非常に重要である。高齢者の転居に際したコミュニティ形成の支援が必要である。(第4専門部会 柴田委員) ○住まいを紹介する不動産事業者と入居後の生活を支援する福祉団体等の連携強化がいっそう必要となる。(第4専門部会 柴田委員) 	<p>⇒住まいの提供と入居後の生活支援（住宅施策と福祉施策の連携）について、中間とりまとめ/第3章「2施策の展開」/項目4/施策の方向性4-2「住宅確保要配慮者の入居から退去までの切れ目のない支援の充実」に反映しています。</p>
	<p><居住支援協議会など></p> <ul style="list-style-type: none"> ○横浜市居住支援協議会は、居住支援団体・不動産関係団体等が連携・協力して体制をつくり、生活困窮者や外国人等の支援を良い形で進めている。資料で提示された多文化共生総合相談センターや国際交流ラウンジ等は、外国人の相談やサポートを実際に行う機関ではない。行政機関ではなく、行政と関係主体が連携した取組が重要となる。(第4専門部会 斐オブザーバー) ○居住支援協議会ばかりに過大な期待をするのは疑問を感じる。協議会というより、地域ケアプラザやその管理運営団体である社会福祉法人の取組を期待したい。(第4専門部会 大江委員) ○相談窓口は現状よりさらに多く設ける必要がある。(第4専門部会 柴田委員) 	<p>⇒関係主体の連携について、中間とりまとめ/第3章「2施策の展開」/項目4/施策の方向性4-2「住宅確保要配慮者の入居から退去までの切れ目のない支援の充実」に反映しています。</p> <p>また、地域ケアプラザの機能強化について、中間とりまとめ/第3章「2施策の展開」/項目3/施策の方向性3-2「多世代が地域で交流する豊かな住環境・コミュニティの形成」に反映しています。</p>

住宅ストックの視点

【項目6】脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成

施策の方向性	委員意見	対応の方向性
<p>6-1 省エネ住宅等の環境に配慮した住宅の普及</p>	<p><脱炭素化の重要性></p> <ul style="list-style-type: none"> ○住生活基本計画（全国計画）において、気候変動や環境のことが重視されており、横浜市の次期計画においても、これらの住宅施策の具体化について、検討していきたい。（第1回審議会 守屋委員） ○本市の家庭部門のCO2排出量の割合は全国値の2倍程度となっていることから、今後の本市の住宅施策における対応が注目される。（第1回審議会 伊香賀委員） ○脱炭素化の推進は、健康や産業振興など多面的な側面を持っており、横浜市の中心的な施策と位置づけたうえで、断熱性能の水準について全国に先駆けて積極的に高みを目指すことを期待している。（第3専門部会 池本オブザーバー） <hr/> <p><横浜市の省エネの独自基準について></p> <ul style="list-style-type: none"> ○省エネ対策の基本的な考え方について、意義・目的・方向性とも適切であると思う。また、誘導すべき省エネ性能の水準は妥当と考える。（第3専門部会 守屋委員） ○「RC造は気密性能が十分保たれるため、RC造については気密の基準を設けない」ということについて、例えば、古いRC造では気密性能を保証できないのではという疑問がある。（第3専門部会 佐藤オブザーバー） ○推奨レベルをHEAT20のG2レベルとしており、2階建住宅はクリアしやすいが、3階建住宅の場合、外壁面積が大きいこと、断熱材の厚みを増すことができないこと、準防火地域が多く防火窓を使うため数値上不利になるなどの理由から、達成困難なように思われる。（第3専門部会 青木オブザーバー） ○断熱改修は部分施工が可能であるが、気密性能は最終的に建物全体の改修が終わらないと測定できないため、達成が困難かもしれない。（第3専門部会 青木オブザーバー） <hr/> <p><仕様規定化について></p> <ul style="list-style-type: none"> ○補助要件が、例えば「二重サッシにすること」「樹脂サッシにすること」など仕様規定であれば、オーナーにとってもわかりやすく、既存賃貸住宅の改修にも利用できるのではないかと。（第3専門部会 岩崎オブザーバー） ○シンプルな制度としたほうが事業者にも普及しやすい。東京都のように仕様規定とすることも検討しても良いのではないかと。（第3専門部会 松浦オブザーバー） <hr/> <p><地域の担い手（工務店等）への支援（事業者登録制度のあり方を含む）></p> <ul style="list-style-type: none"> ○省エネ化の施策展開にあたり、地域の中小工務店への支援が必要である。例えば、彼らの苦手とする省エネ計算のサポートや、営業力や提案力の向上に向けた相談対応などが考えられる。（第3専門部会 岡田委員） ○地域の建設事業者のボトムアップに向けた取組を期待したい。工務店向けの研修等による習熟度の向上、さらに研修修了した技術者を認定する制度があれば効果的である。（第3専門部会 竹内オブザーバー） ○先進事例の鳥取県では技術研修・事業者登録を進めているとのことで、横浜市でもぜひ取り組んでほしい。（第3専門部会 青木オブザーバー） ○例えば、国が行った省エネ技術者講習の受講者や、トップランナー事業者であれば、この技術者研修を免除する規定等を設けることで、事業者登録制度がより普及しやすくなるのでは。市独自で制度を完結させるのではなく、他の現行制度を上手に利用して制度構築するとよいと思う。（第3専門部会 青木オブザーバー） ○本市のマーケットを考慮すると、市内外の設計者や施工者も事業者登録制度に含むことも検討する必要があるように思う。（第3専門部会 松浦オブザーバー） ○横浜市は大手の建設事業者等が競合しているマーケット構造であるため、大手事業者等が横浜市の基準にあわせて事業者登録制度に参加してくれるか、また事業者登録制度が有効か、という点について、大都市の横浜市ならではの難しさがあると思う。（第3専門部会 竹内オブザーバー） 	<p>⇒本市における脱炭素化に向けた率先した取組について、中間とりまとめ／第1章「住生活の現状と課題」に反映しています。</p> <hr/> <p>⇒本市独自の省エネ基準の策定など、省エネ住宅の普及に向けた様々な制度の検討について、中間とりまとめ／第3章「2施策の展開」／項目5／施策の方向性5-1「新築時におけるより高い省エネ性能への誘導」に反映しています。</p> <hr/> <p>⇒本市独自の省エネ基準の策定など、省エネ住宅の普及に向けた様々な制度の検討について、中間とりまとめ／第3章「2施策の展開」／項目5／施策の方向性5-1「新築時におけるより高い省エネ性能への誘導」に反映しています。</p> <hr/> <p>⇒本市独自の省エネ基準の策定など、省エネ住宅の普及に向けた様々な制度の検討について、中間とりまとめ／第3章「2施策の展開」／項目5／施策の方向性5-1「新築時におけるより高い省エネ性能への誘導」に反映しています。</p>

施策の方向性	委員意見	対応の方向性
	<p><経済的な支援></p> <ul style="list-style-type: none"> ○国の基準を上回る横浜市独自基準の設定により、省エネ化を誘導する施策に対し、金融的な支援が行われれば、さらに有効な施策になると期待できる。(第3専門部会 竹内オブザーバー) ○設定した基準を普及する段階においては、補助・融資・税制等の観点が非常に重要である。市場でしっかり評価できるスキームになるよう、期待している。(第3専門部会 齋藤委員) ○不動産市場において、建物の性能が適正に賃料に反映されないため、オーナーは性能向上のモチベーションを持ちにくい状況にある。例えば、建設費等の返済期間の長期化など、金融機関の融資条件が変化すれば、オーナーのモチベーション向上に繋がる可能性がある。(第3専門部会 岩崎オブザーバー) ○賃貸住宅についても、エコリノベーション補助制度の固定資産税(国税)・都市計画税(市税)の減額制度を適用してほしい。(第3専門部会 岡田委員) <hr/> <p><市民等への普及啓発等について></p> <ul style="list-style-type: none"> ○省エネ住宅は、オーナーにとって設備投資と利益・減価償却等のバランス、入居者にとって光熱費等の削減等がメリットになる。行政や大手情報サイト等によるメリットのPRが必要に思う。(第3専門部会 岡田委員) ○脱炭素化や省エネ政策の必要性について、教育と連携すること、子どもを通じた親世代への普及啓発が有効である。(第3専門部会 松浦オブザーバー) ○大手メディアには、入居者の暮らしやライフスタイルといった側面から発信してもらえると、賃貸住宅を探す人の意識向上にも繋がるのではないかと。(第3専門部会 岩崎オブザーバー) ○横浜市の地図情報システムにおける省エネ住宅の表示について、仲介業者が客に勧めやすくなると思う。また、金融機関の融資判断にもプラスになるのではないかと。(第3専門部会 岩崎オブザーバー) <hr/> <p><制度の普及策について></p> <ul style="list-style-type: none"> ○横浜市郊外の人口減少や高齢化が進行している地域をモデル地区として、規制緩和を行うことも推進方策の一つと考えられる。(第3専門部会 池本オブザーバー) ○市民は省エネよりも耐震性への関心のほうが高いことから、合わせて推進することも考えてはどうか。本市は地域特性が多様であることから、各区で独自の取組ができるようにすることで、例えば、木密地域では省エネ性+耐火性、郊外部では省エネ+宅地の安全性などを検討してはどうか。(第3専門部会 佐藤オブザーバー) ○地域の工務店も重要であるが、同時に大手事業者も巻き込んでいく必要があると思う。エリアの価値を高めることを追及していくようなモデルがつかれないだろうか。また、トップアップのために表彰制度があるとよいと思う。(第3専門部会 竹内オブザーバー) <hr/> <p><市内連携の必要性></p> <ul style="list-style-type: none"> ○電力・ガス等のエネルギー業界は様々な取組を実施しており、例えば、太陽光発電の初期投資を無償とするサブスクリプション事業なども展開している。本市の経済部局と連携を強め、市全体として、幅広く省エネの取組を実施してほしい。(第3専門部会 松浦オブザーバー) <hr/> <p><再生エネルギーの推進について></p> <ul style="list-style-type: none"> ○再生可能エネルギーについては、京都市が太陽光発電の搭載に関する説明を義務化している。この先進事例に学び、横浜市でも太陽光発電設備設置に関する説明義務化を導入してはどうか。(第3専門部会 池本オブザーバー) ○本市は第一種高度地区斜線制限のかかる地域が多く、南面に大きな屋根を設けづらい事情がある。太陽光発電パネル設置に関しては規制があるからできないという状況がないよう配慮してほしい。(第3専門部会 青木オブザーバー) 	<p>⇒本市独自の省エネ基準の策定など、省エネ住宅の普及に向けた様々な制度の検討について、中間とりまとめ/第3章「2施策の展開」/項目5/施策の方向性5-1「新築時におけるより高い省エネ性能への誘導」に反映しています。</p> <hr/> <p>⇒本市独自の省エネ基準の策定など、省エネ住宅の普及に向けた様々な制度の検討について、中間とりまとめ/第3章「2施策の展開」/項目5/施策の方向性5-1「新築時におけるより高い省エネ性能への誘導」に反映しています。</p> <hr/> <p>⇒本市独自の省エネ基準の策定など、省エネ住宅の普及に向けた様々な制度の検討について、中間とりまとめ/第3章「2施策の展開」/項目5/施策の方向性5-1「新築時におけるより高い省エネ性能への誘導」に反映しています。</p> <hr/> <p>⇒多分野の連携について、中間とりまとめ/第3章「1計画の推進に向けて(1)各施策に横断・共通する視点」に反映しています。</p> <hr/> <p>⇒本市独自の省エネ基準の策定など、省エネ住宅の普及に向けた様々な制度の検討について、中間とりまとめ/第3章「2施策の展開」/項目5/施策の方向性5-1「新築時におけるより高い省エネ性能への誘導」に反映しています。</p>

施策の方向性	委員意見	対応の方向性
6-2 多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの構築	<p><住宅性能の見える化></p> <p>○住宅取引の際には、住宅性能の見える化が肝要。(第3専門部会 齋藤委員)</p>	⇒住宅性能の見える化について、中間とりまとめ/第3章「2施策の展開」/項目5/施策の方向性5-2「多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの構築」に反映しています。
	<p><相談窓口について></p> <p>○民間を活用した身近な相談窓口の設置は大変よい取組と思う。(第3専門部会 齋藤委員)</p> <p>○住み替えについて、一般の不動産事業者に相談すると、自宅売却に向けた提案をされがちであり、気軽に相談できる公的な相談窓口の取組が重要となる。鉄道会社等と連携するなど、賃貸化をはじめ、自宅を手放さなくともよい多様な選択肢を提示すべきである。(第3専門部会 池本オブザーバー)</p>	⇒身近な相談窓口について、中間とりまとめ/第3章「2施策の展開」/項目5/施策の方向性5-2「多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの構築」に反映しています。

【項目7】マンションの管理適正化・再生円滑化の推進

施策の方向性	委員意見	対応の方向性
7-1 マンションの管理不全を防止するための適切な維持管理の促進	<p><マンション管理の意義></p> <p>○マンションの適切な管理の意義や理念又は行動指針のようなものを示すべきである。マンション管理を狭く捉えるのではなく、若い世代に選ばれて未来へ繋ぐマンションづくりという視点からも検討する必要がある。(第1専門部会 高見沢委員)</p> <p>○計画冒頭に、横浜市にとってマンションは重要な社会的資産であるから適切な管理が肝要であるといったメッセージを加えてはどうか。(第1専門部会 高見沢委員)</p>	⇒ご意見を踏まえ、「横浜市マンション管理適正化指針(案)」を修正しています。
	<p><適切な維持管理の支援></p> <p>○管理組合を適切に運営できていないマンションが、管理適正化のメインターゲットになると思う。(第1専門部会 太田オブザーバー)</p> <p>○管理組合が組織されていないマンションへ市が積極的に関与するためにも条例化が必要である。(第1専門部会 石川委員)</p> <p>○管理組合が無いマンションに管理組合の設立を促すためにも市に定期的な報告を求めるべきである。(第1専門部会 岡田委員)</p> <p>○高経年の団地型マンションも担い手不足が問題となっている。高齢化や担い手不足の不安がある今こそ、将来について考える必要があると思う。(第1専門部会 吉村オブザーバー)</p>	⇒管理の適正化に向けて、専門家派遣などを通じて取り組んでいきます。 条例化については、ご意見を踏まえ、今後必要性を検討していきます。
	<p><区分所有者、管理組合への普及啓発></p> <p>○区分所有者に対して、マンションは適切な管理が重要であるという強力な打ち出しが必要であり、普及啓発のうえに実態調査やその他の施策が展開されるべきと思う。(第1専門部会 高見沢委員)</p> <p>○マンションの適切な管理の実現には、管理組合を構成する組合員(区分所有者)の意識・自覚が必要である。管理組合の実態把握だけでなく、組合員の普及啓発の取組も必要である。(第1専門部会 岡田委員)</p> <p>○組合員の高齢化、管理に対する無関心、知識不足、担い手不足等が共通した課題である。管理組合自身が運営の問題点に気づいていないこともあるので、適正な管理のための情報等の提供、相談体制の構築、セミナー開催や他の管理組合との情報交換など、啓蒙活動の継続的な実施も重要。また、各管理組合が外部専門家等を活用することも有効である。(第1専門部会 原オブザーバー)</p> <p>○マンションの適切な管理の重要性や外部不経済について、区分所有者ばかりでなく、市民への広報が重要となる。(第1専門部会 石川委員)</p>	⇒普及啓発の取組について、「(仮称)横浜市マンション管理適正化推進計画素案(案)」における主要な取組に位置付けています。

施策の方向性	委員意見	対応の方向性
	<p><福祉的支援の必要性></p> <ul style="list-style-type: none"> ○マンション施策は、今後、福祉政策・部局と密接に連携していく必要がある。(第1回審議会 石川委員) ○管理組合活動活性化支援を行っているマンションにおいては、居住者が高齢化しており、区分経理や長期修繕計画への理解不足、さらにはITリテラシーの不足などの課題があることから、福祉的な支援の必要性も感じている。(第1専門部会 櫻井オブザーバー) 	<p>⇒福祉など多分野の連携について、中間とりまとめ/第3章「1計画の推進に向けて(1)各施策に横断・共通する視点」に反映しています。</p> <p>また、庁内・関連団体との連携について、「(仮称)横浜市マンション管理適正化推進計画素案(案)」に記載しています。</p>
	<p><シニア分譲マンション></p> <ul style="list-style-type: none"> ○近年供給が増えているシニア分譲マンションにおいて、適切な管理運営ができていない事例を見聞きし、将来、問題になると懸念している。(第1専門部会 石川委員) 	<p>⇒関係部署とも連携しながら、取組の参考にしていきます。</p>
	<p><規制に伴う課題></p> <ul style="list-style-type: none"> ○駐車場の附置義務など、時代の変化の中でマンションにとって、負担となっている規制があるのではないか。(第1専門部会 岡田委員) 	<p>⇒自動車所有率の低下など、社会状況の変化を踏まえた駐車場規制の見直しについて、検討しています。</p>
	<p><マンションの資金計画の重要性></p> <ul style="list-style-type: none"> ○マンションの将来像の検討においては、資金計画等の具体的な検討が必要である。(第1専門部会 松浦オブザーバー) 	<p>⇒管理計画認定制度における長期修繕計画に関する認定基準を周知するなど、取組の参考にしていきます。</p>
	<p>■マンション管理適正化推進計画(案)に対して</p> <p><事業進捗目標の設定></p> <ul style="list-style-type: none"> ○管理計画認定件数の目標について、国が既存のマンションの3～4割の認定を想定しているのならば、横浜市の目標50件は少ないように思えるので、再考すべきではないか。(第1専門部会 梅津オブザーバー) ○マンション実態把握調査の目標を75%としているが、100%を目指すべきではないか。マンションの管理不全による外部不経済の影響を考慮するならば、外観目視等の実態把握も含めて、100%を目標としてはどうか。(第1専門部会 高見沢委員) <p><適正化指針></p> <ul style="list-style-type: none"> ○認定基準に「管理組合の財務・管理に関する情報の提供」とあるが、これでは抽象的で組合員にわかりづらいため、「会計情報及び組合名義の預貯金等の管理の帳票類がきちんと保管されている」又は「会計情報及び組合名義の預貯金等の管理の帳票類が見当たらないことがない」と表現する方がよい。(第1専門部会 石川委員) ○認定基準に「管理委託契約書の見直し」も追加してほしい。(第1専門部会 石川委員) ○指導・助言の基準に「監事の監査が適切に行われている」を追加すべきである。(第1専門部会 石川委員) ○指導・助言基準として「理事会が開催されている」を入れる場合、認定基準には理事会の開催について言及がないこととのバランスについて、検討する必要があるのではないか。(第1専門部会 松浦オブザーバー) 	<p>⇒国の想定は目標値ではないと聞いています。いただいたご意見について、今後の取組の参考にしていきます。</p> <p>なお、【管理計画認定制度の認定】の目標値については精査をしました。</p> <p>【マンション実態把握調査】へのご意見については、外観調査を実施するなど今後の取組の参考にしていきます。</p> <p>⇒管理計画認定制度や専門家派遣事業の運用などにあたって、参考にしていきます。</p>
<p>7-2 維持管理が困難な老朽化マンションの再生等(長寿命化・建替え・敷地売却等)の円滑化</p>	<p><建替え事例について></p> <ul style="list-style-type: none"> ○建替え事例を見ると、建替え前よりも、建替え後に住戸数が大きく増えている事例がある。マンションを建替えるには、個人負担や事業協力者等のスキームが重要だと思う。(第1専門部会 岡田委員) ○建替え事例によると、建替え後の区分所有者等の戻り率が高くない。戻らない理由等を把握し、今後の建替え計画に生かすべき。(第1専門部会 岡田委員) 	<p>⇒建替え事例の調査・検証等を通じて、行政、公的住宅供給団体、民間事業者の役割を整理し、円滑な再生を目指します。</p>
	<p><郊外大規模団地の再生></p> <ul style="list-style-type: none"> ○「郊外大規模団地」の建替事業推進のために、補助制度を検討してほしい。(第2専門部会 田邊委員) 	<p>⇒本市では専門家派遣や、建替え・長寿命化の検討費用の一部補助などを行っています。引き続き、マンション・団地の再生に向けた管理組合の活動を支援していきます。</p>

【項目8】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

施策の方向性	委員意見	対応の方向性
<p>8-1 空家の適切な維持管理の促進</p>	<p><空家増加の懸念></p> <ul style="list-style-type: none"> ○人口増加と住宅供給量は必ずしもリンクしておらず、人口増加よりも住宅供給量が多すぎると、空家予備軍の増加に繋がることになる。(第1回審議会 岡田委員) ○郊外住宅地では空家化が進む懸念があり、注視する必要がある。(第1回審議会 齊藤委員) ○空家の大量発生が懸念される。本市のポテンシャルを持続していけるよう、今後の兆候を見ながら対策していく必要がある。(第1回審議会 大江委員) 	<p>⇒各施策の推進にあたっては、空家などの住宅ストックを有効に活用することが重要と考えていますので、これについて、中間とりまとめ/第3章「1計画の推進に向けて(1)各施策に横断・共通する視点」に反映しています。</p> <p>また、空家化の予防として、居住中の段階における世帯に対する普及啓発にも注力することとし、中間とりまとめ/第3章「2施策の展開」/項目7/施策の方向性7-1「空家化の予防施策の強化・適切な維持管理の促進」に反映しています。</p>
<p>8-2 地域課題の解決につながる空家・跡地の流通活用の促進</p>	<p><個別性の高い問題への対応、空家・跡地の流通活用の促進></p> <ul style="list-style-type: none"> ○相談対応担当者が抱える個別性の高い問題に対し複合的に意見交換し、個別・具体的に解決していく必要がある。また、用途地域規制の問題など他の施策と共通した課題もあるため、今後部会や審議会を進める中で、市全体の方向性を総合的・抜本的に検討すべき。(第3専門部会 志村オブザーバー) ○高齢化やコロナ禍の影響を受けた働き方の変化なども踏まえると、徒歩圏で生活できることが重要となるが、第一種低層住居専用地域では導入できる機能が限られる。不動産としてのポテンシャルが感じられないため空き家となっていることを踏まえ、店舗や働く場を導入するなどの期限付の社会実験を通して人が集まる状況を作り出していくことが肝要。(第3専門部会 竹内オブザーバー) 	<p>⇒個々の状況に応じたきめ細かな相談対応について、中間とりまとめ/第3章「2施策の展開」/項目7/施策の方向性7-1「空家化の予防施策の強化・適切な維持管理の促進」に反映しています。郊外住宅地への多様な機能の導入については、中間とりまとめ/第3章「2施策の展開」/項目1/施策の方向性1-1「多様な世代が住み、働き、楽しみ、交流できる『郊外住宅地』の形成」に反映しています。</p>