

第7次横浜市住宅政策審議会（第4回）議事概要

日 時	令和4年3月25日（木）10:00～11:50
場 所	WEB 会議方式
出席者	<p>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） 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）</p>
開催形態	WEB 公開
議 題	<p>1 答申案について（資料2、3） 2 住生活基本計画の成果指標について（資料4） 3 報告事項：横浜市住生活マスタープラン素案について（参考資料3）</p>
議事要旨	<p>（主な意見） <u>1 答申案について</u> <u>1-1 全体的な所感</u> ○完成度の高い答申となっている。特に資料2の概要はわかりやすい。（高見沢委員） ○現案は抽象的すぎであり、市が何をしたいのか伝わらない。特にマンション施策について、市は手厚い支援策を講じていることを具体的に示し、市民に上手にPRする必要がある。（石川委員） ○住まいだけでなく「暮らし」を大きく扱うことを評価したい。また、「コロナ化を契機として」が多用されており、生活の変化をあらわす重要な表現であると思う。（柴田委員） ○全体が良くできており、施策展開の構成も良いと思う。住生活基本計画づくりと並行し、用途地域の見直し、防災力向上マンション、住宅の省エネ化、マンション管理適正化推進計画などが進められており、既に広報等で市民に周知されている。（田邊委員） ○大きな方向性として国や県の計画と整合性が図られており、漏れなく書</p>

かれている。(守屋委員)

- 非常に多面的な答申案となった。これで終わりではなく、実行していくスタートに立ったと認識している。(齊藤委員)

1-2 第2章 住宅施策の取組の方向性について

●各施策とSDGsとの関係について

- 計画においてSDGsのゴール2, 4, 14, 16が欠けている。特に「ゴール14：海の豊かさ」が無いことが気になる。本文でほとんど触れていないため、これから付け加えるのは難しいが、例えば、P29の都心部の住まい方に「眺望」だけでなく「水際線を生かした住まい」のように加筆してはどうか。(高見沢委員)

⇒ゴール14はゴール15との関係で説明がつくのではないかと思う。木材の利用(ゴール15関係)から出発し→森林循環を守る→土砂災害を防ぐ→海の環境を守る(ゴール14関係)につながる。また、今後の住宅供給・更新において、建築材料の選定に配慮することや、住宅を長持ちさせることが結果としてプラスチック廃棄物を減らすことに繋がるため、十分関連付いていると考えられる。(伊香賀委員)

- 「ゴール4：質の高い教育」については、在宅学習・在宅ワークが増えているため、良好な住環境整備を行うことがゴール4達成にも寄与すると言える。現段階で本文に追加できない場合は、今後の課題とすれば良いと思う。(伊香賀委員)

- SDGsの「誰一人取り残さない」という基本理念を加えておくとも良いかもしれない。(守屋委員)

⇒SDGsについては、トータルに考えて本文への加筆等を対応したい。(大江会長)

●各施策に横断・共通する基本姿勢について

- 各施策が多様化・輻輳化していることが、P25の図2「目標と各施策に横断・共通する基本姿勢」に象徴的に現れている。こういった着眼が大事なことと思う。(山下委員)

●目指すべき将来像について

- 「市民力を生かす」ことが横浜市の特徴であり、これを明確にしたことはとても良いと思う。(柴田委員)

1-3 第3章 施策の展開について

●目標2について

- 先日、宅建協会として河川の浸水被害対策や盛土規制等に関する学習会を開いた。市民の安全を守るため、我々事業者は市とともに努力していくので、市としても、県の防災情報をタイムリーに市のハザードマップ

に反映していくよう望む。(岡田委員)

○P34 にあるように、県が作成したリーフレットなど普及ツールを上手に活用するのも、上手なやり方と思う。(柴田委員)

●目標3について

○健康維持・増進のための断熱リフォームが住宅政策に位置付けられることは他都市にないことと思うので、評価したい。(柴田委員)

○URは大規模団地を中心に地域医療福祉拠点化の取組を進めており、各種のソフト施策を実施しているが、今後も、平時からのコミュニティ形成と防災の取組が相互に効果的であるという視点も持ちながら進めていきたい。(山下委員)

●目標4について

○URでは、UR賃貸住宅の断熱改修推進をプレスリリースした。市も遅れをとることなく、市営住宅や公社住宅の断熱改修を位置付けたことは評価される。(伊香賀委員)

○前回の発言を考慮し、宅建業者としての責務を盛り込んでいただいた。市内業者も新しい役割を担っていく所存である。(岡田委員)

○①P39 には、市営住宅に民間活力の導入が記載されている。行政だけでなく民間の力を借りながら進めるといった書きぶりは評価したい。

②P40 にUR住宅活用の記載がある。居住支援にUR賃貸住宅が活用できれば、選択肢が広がるのでありがたい。

③居住の安定確保のために、住宅+福祉+民間事業者の連携によって、入居支援と生活支援の両方を行っていくと記載されており、素晴らしいと思う。(以上、柴田委員)

○住宅確保要配慮者が住まいの確保に困難を抱えている状況を改善していくために、市営住宅やセーフティネット住宅の確保が重要との記載がある。URの協力を得られることは大いにありがたい。また、低所得者のためには、家賃補助や不動産事業者、大家の協力も必要である。(山本委員)

●目標5について

○住宅の省エネ化やDXについて本文に書かれているが、住宅が自然と共生する様態の記載が無い。脱炭素に関連して、例えば P45⑦木材利用の促進の項目に、自然を取り入れた住まいの拡充やパッシブな工夫などを追記できるのではないか。既に市として取組んでいると思うので、追記したほうが良いと思う。(高見沢委員)

○①P42 に記載のある住宅性能表示制度の断熱性能等級については、等級改定が3月下旬に公布され10月施行予定であり、答申を提出する段階では公表された事項となっていると思う。

②断熱化について、新築時の誘導だけでなく既存住宅にも位置付け、さらに市営住宅にも省エネを意識することは重要な視点である。全国各地の住生活基本計画が順次公表されていくが、本市が住宅弱者に対する住宅についても省エネ化を位置付けることは、先導事例になると思う。(以上、伊香賀委員)

○①P42L9に「市民が安心して…選択できるよう…」とあるが、「安心して」は不要なのではないか。また、「実現できるよう」のほうが適切と思う。

②P48L15に「これまでの取組を継続」とあるが、「これまでの市の取組を」と主体を明記したほうが良いのではないか。(以上、高橋委員)

⇒趣旨を受け止め、事務局と相談し、適切な表現となるようにする。(大江会長)

○P45に木材利用についての記載があるが、市会の議論を踏まえると、もう少し積極的な方策が必要かもしれない。例えば、木造共同住宅の建築技術が進んでいない中、市内の建設技術者のさらなる技術ノウハウ蓄積に向けて、市としてサポートや木材供給の産地自治体との連携などが考えられる。(以上、山本委員)

⇒C L Tの実現化は技術的に難しい状況にある。将来的には、木造市営住宅ができれば良いと個人的には思う。(大江会長)

●目標6について

○「市から能動的に働きかけを行う」とあるが、具体的な施策が読み取れない。マンション管理適正化推進計画の内容のうち、指導基準、規約改定、区分経理、長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事の実施、認定基準等々について、具体的に踏み込んで記載することを望む。(石川委員)

⇒大江会長とも御相談しながら、どこまで具体的な内容を答申の中に入れていくのか考えていきたい。(事務局)

○マンションの維持管理については、居住者・所有者の意識が重要なことに加え、専門家の支援も必要である。また、売主の責任もあると思う。修繕積立金の上昇が負担となっているので、販売時の説明責任が強く求められる。(田邊委員)

⇒横浜市マンション管理適正化推進計画(案)では、分譲会社が長期修繕計画を適切に定め、購入者に説明することを求めている。(事務局)

○今後は、本市でもマンション再生が課題となってくる。本計画の「新たな手法をモデル的に検討していく」との記述は評価する。(齊藤委員)

⇒石川委員から目標6について独自性がないとの指摘があったが、その点については如何か。(大江会長)

⇒多面的に配慮された計画となっているために、独自性が見えにくいかもしれないが、部会の議論の過程で深めた意見が出された。それらを、実践の場で生かしていただければと思う。(齊藤委員)

●目標7について

- タイトルに「総合的な」と表現されている点も評価できる。(柴田委員)
- 空家は難しい問題と認識している。今後、有識者の意見を踏まえ、行政として具体的な対策を進めてほしい。(田邊委員)
- 住民が空家を利活用していくイメージがあり、好ましい。(齊藤委員)

1-4 第4章 住宅政策の推進について

- 連携体制として示されている形を具現化していくことが非常に重要である。答申後には計画が作成・公表されるが、公的機関だけでなく、地域・大学等にも広くこの概念が周知、浸透することを望む。URも連携の一翼を担い、しっかり進めていきたい。(山下委員)
- 今後、住宅政策を横断的に進めていくにはまさに連携が重要であり、民間企業同士の連携、大学との連携、行政間での連携、福祉政策との連携など、多様な連携が求められる。(齊藤委員)

- 答申案の完成に向けて、本日の御意見の内容を確認し事務局と相談して対応するため、一任願いたい。(大江会長)
⇒委員一同より了承された。

2 住生活基本計画の成果指標について

- 防災力向上マンションの目標値 110 件の根拠は何か。(高橋委員)
⇒本年 2 月から、防災力向上マンション認定制度を開始したところである。管理組合、関連団体、事業者等から高い関心を得ており、説明会参加者アンケートでは約 40 者から認定意向などが示された。この状況を踏まえ、初年度に 20 件程度、その後は 10 件/年程度の認定が進む可能性を考慮し、合計 110 件としている。(事務局)
⇒算出方法に注釈を記載しておいてはどうか。(高橋委員)
⇒他の指標の算出方法にも関連するため、全体として検討する。(事務局)

3 報告事項：横浜市住生活マスタープラン素案について

- 本計画が 10 年後を想定するならば、将来像スケッチにおいて、屋根にソーラーパネルのある住宅が少なすぎるのではないか。(岡田委員)
⇒新築の 6 割程度に設置されているイメージに修正したい。(事務局)

特記事項 —