

## 第5次横浜市住宅政策審議会（第1回）議事概要

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 日 時     | 平成26年7月22日（火）10:00～12:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 場 所     | 市庁舎 5階 関係機関執務室                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 出席者     | <p>会 長：小林重敬（東京都市大学都市生活学部 教授）<br/> 副会長：大江守之（慶應義塾大学総合政策学部 教授）<br/> 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（横浜弁護士会） 弁護士）<br/> 石川 貴一（市民）<br/> 太田 潤（独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部<br/> 神奈川エリア経営部 部長）<br/> 篠崎次男（市民）<br/> 柴田 範子（特定非営利活動法人 楽 理事長）<br/> 三輪律江（横浜市立大学国際総合科学部 准教授）【欠席】<br/> 吉田 貞夫（神奈川県県土整備局 技監兼建築住宅部長）<br/> 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）<br/> 渡邊 忠則（横浜市会 建築・都市整備・道路委員会 委員長）<br/> （五十音順、敬称略）</p>                                                    |
| 議 題     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 横浜市の住宅施策の概要</li> <li>2 市営住宅及び高齢者向け住宅等を取りまく現状</li> <li>3 意見交換</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 議 事 要 旨 | <p>■主な意見</p> <p>&lt;将来の公営住宅及び高齢者向け住宅の需要の見通しとストック量の関係&gt;</p> <p>○老朽化に伴う直接建設型の改修や建替え、借上型の契約期間満了等、今後の市営住宅ストックの更新の計画等を踏まえて、市営住宅の整備量と公営住宅の需要の関係を整理できるとよい。</p> <p>○今後予測される単身高齢者や要介護者の増加が、公営住宅や高齢者向け住宅の需要増加にどのように関係するのか。また、需要増加に対し、既存の公営住宅及び高齢者向け住宅のストック量で受け止めることができるのか。これらの見通しを整理してほしい。</p> <p>&lt;市営住宅の整備手法等&gt;</p> <p>○老朽化した市営住宅のストック再生について、厳しい予算環境のなかで、どのような方針の下、どのような手法をもって再生を進めるのかを考える必要がある。</p> <p>○市営住宅の整備手法について、直接建設型と借上型の費用面の違いや政策的な目的等を整理する必要がある。</p> |

### ＜市営住宅の立地・物的特性等＞

○エレベーター未設置の市営住宅では、上層階の入居希望者はいないと思われる。高齢者向け住宅としての活用や応募倍率の改善を図るには、エレベーター設置等の改修、あるいは全面的建替えなどの対応が必要である。

○エレベーターの設置等の物的特性、崖崩れや液状化等の災害へのリスクが、市営住宅の入居状況に影響を及ぼすのではないかと。

### ＜市営住宅の応募倍率・入居者等＞

○市営住宅の応募倍率について、同じ方が繰返し応募することで高倍率化している可能性があり、実質的に入居を望む世帯数とは異なるとも考えられる。

### ＜公営住宅の制度＞

○公営住宅の整備や維持管理等に関する制度は分かりにくい。住宅政策の転換となる先駆的な取組みを実現するためにも、公営住宅の整備や維持管理に係る公的・私的な予算負担等の関係を整理すべきである。

### ＜公営住宅以外の公的住宅、高齢者向け住宅について＞

○横浜市内におけるUR都市機構の賃貸住宅が占める比率は大きく、ストックの老朽化、居住者の高齢化及び低所得化等、市営住宅同様の問題を抱えている。そのため、UR都市機構からも必要な情報提供を受けて全体を見通した計画を検討すべきである。

### ＜住宅政策と福祉政策が連携した地域づくり＞

○福祉政策は地域包括ケアという方向に進んでいる。市営住宅の入居者が元気に住み続けるためには、福祉政策との連携が重要である。

○今後増加する要支援・要介護の高齢者の暮らしを支えるためには、市営住宅を中心に医療・福祉を包括した地域づくりを進めるべきである。高齢者向け施設に入所しなくとも、医療や介護サービスを受けられる環境整備が必要である。

○医療・福祉を包括した地域づくりを進めるには人的資源の問題もある。