

第5次横浜市住宅政策審議会（第4回）議事概要

日 時	平成27年3月26日（木）15:00～17:00
場 所	横浜新関内ビル 11階 会議室
出席者	<p>会 長：小林重敬（東京都市大学都市生活学部 教授）  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）  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）【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）  三輪律江（横浜市立大学国際総合科学部 准教授）  吉田貞夫（神奈川県県土整備局 技監兼建築住宅部長）  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）  渡邊忠則（横浜市会 建築・都市整備・道路委員会 委員長）  （敬称略、会長及び副会長以外五十音順）</p>
議 題	<p>1 中間整理  2 市営住宅の「今後の役割と供給の考え方」について  3 意見交換</p>
議 事 要 旨	<p>（主な意見）  &lt;&lt;中間整理&gt;&gt;</p> <p>○公営住宅に対する需要は膨らんでいくというシナリオもあり得る。そのため、最後のとりまとめでは、現状の見通しではこのように推計されるが、今後の実態を注意深く見守っていく必要があると加えた方がいいだろう。</p> <p>○現状では、サービス付き高齢者向け住宅に対するケアサービスの供給体制は十分ではない。そのため、所得が比較的低い層も対象にしていく場合、その体制をどう整えていくかということが課題になっていくのではないかと。</p> <p>○少子高齢化の中で、市営住宅は、高齢者世帯と子育て世帯を対象にしっかりやっていかなければならないと思う。ただ、その方向性の中で、様々な行政施策と連携していくために、地域包括ケアシステム概念を加味しなければならぬと思う。</p> <p>○サービス付き高齢者向け住宅の質の格差が問題視されている状況の対応策として、市営住宅の使い道を考えてもいいのではないかと。</p>

## ≪市営住宅の「今後の役割と供給の考え方」について≫

### ●借上型市営住宅について

○高齢者向け市営住宅のかなりの比率を占める借上型を20年間延長することに関しては、異論はないと思うが、合計して40年間の契約が終了した時の対応に関しては、議論があるところだろう。借上型の建物所有者から見た視点も必要だろう。

### ●直接建設型市営住宅について

○長寿命化を続けるよりも建替えてしまった方がトータルコストを抑えられる場合があるので、その点も先進的に考えてもらいたい。

○市場ではあまり求められていないストックを優先的に、建替えやリノベーションなどを考えていく必要があるのではないかな。

○前倒して建替えると簡単に記載されているが、最終的な資料には、前倒しの建替えのメリットをもう少し強めて表現した方がいいのではないかな。

○市場で求められていない住宅があるため、それは単に老朽化だけではなく前倒しして建替え、入居者が増えるような供給をするという意見も踏まえると、前倒しして建替える理由はいくつかあるということをきちんと説明した方がいいのではないかな。

○直接建設型は郊外に多く立地しているため、魅力を高めるために、ある程度の地域の開発という視点でうまく順序付けして欲しい。

○市営住宅などの周辺の地域づくりも含めて考えていかないと、そこで生活をしている人たちの質が低下してしまうことが懸念されるため、その辺りも具体的に進められるといいと思う。

○今のシナリオの流れだと、供給する住戸タイプについては、特に触れていないため、その辺りは気になる。

○世帯規模と住宅規模がミスマッチを起こしている状況の中、高齢者や貧困的な若者がシェアして住むといった発想などがあるため、ストックを住宅として1世帯1住戸としては捉えない制度設計のようなものを考えていかなければならないのではないかな。

### ●その他

○今の3.1万戸の住戸は維持するが、そこに入る人たちは3.1万世帯とは限らないという発想で、もう少し整理してもらいたい。

○これからは、子育てと介護のダブルケアという発想も出てくると思うので、あるエリアの中で一つの世帯が複数住宅を所有するようなことも考えられるのではないかな。これは、ストックマネジメントのソフト的な手法論として検討の余地がある部分だと思う。

○これからの高齢者は未婚率が高くなり、親族に頼れない人の割合が増える。特に公営住宅階層では、この可能性が高まるので、配慮が必要になるのではないか。

○色々な形での住宅供給や、色々な方法での住宅と当事者とのマッチングがあるはずだが、既存の公営住宅政策の枠組みの中だけで議論しているため、狭い議論になっている感じがする。

○多くの直接建設型が耐用年限を迎えるまでに20年もの時間があり、この間に様々な形の政策対応や市場の変化が出てくる可能性がある。そのため、これから10年位の間に必要なことをきちんと考え、それ以降については、世帯に対する家賃補助といったような、幅広い視点で、今できる政策枠組みの中で他の可能性を検討するなどしてはどうか。

○最終的なまとめの方向としては、10年位先、あるいは20年位先を考えてどうするかという何段階かの議論を前提に、今回は具体的な話はここ、それから将来こういう方向に持っていきたいという話はもう別途あるというようなまとめをした方がいい。

ー以下余白ー