

第4次横浜市住宅政策審議会（第2回）議事要旨

日 時：平成22年12月16日（木）10：00～12：00

場 所：横浜市庁 5階関係機関執務室

■審議における主な意見

〈現行住宅施策の状況について〉

- ・ 財源が限られているので、お金の掛からないサービスや外団体との連携等、知恵を使って取り組むべき。

〈住宅ストックの活用について〉

- ・ 女性の社会進出等により、例えば子育ての支援拠点は、従来考えられてきた小学校区単位よりも身近な場所に求められるようになってきている。空き家や住宅資産を、地域の生活支援の拠点に使うことも考えられるのではないかと。
- ・ 横浜市の空き家ストックの割合は、10%未満で全国に比べて低く、長屋・共同住宅が多い。戸建てよりも賃貸住宅の割合が高くなっているのが特徴である。
- ・ 横浜市には、二項道路にも接していない所がかなりあるため住宅の建替えが難しいこと、敷地が狭く、セットバックすると十分な住戸面積が確保できないこと、道路が狭くて車が止められない所もかなりあることから子ども世帯が住まなくなってしまう。そういった古い家が放置され、空き家になるケースがある。低所得者で保証人を立てられないために家を借りられない人もいるので、そういう人たちに空き家を使ってもらうのがよいのではないかと。行政の施策として空き家を活用する方法を考えるべき。
- ・ 空き家率は、鶴見区、南区で高いが、空き家は個人の資産であり、行政が実態調査し、活用するのも難しい面がある。
- ・ 横浜市の空き家数は、市営住宅の戸数を上回っている。一方、低所得者は住宅に困窮しているので、空き家の活用を考えるべき。
- ・ UR 賃貸は住戸面積が広いと相対して家賃が高くなり、エリアによっては空き住戸が発生しやすくなっている。ソフト的な部分も組み込んでいながら空き家の活用をしたらどうか。空き家の有効活用にあたって、住宅として使える空き家と、老朽化した木造等使えない空き家があるので、空き家の性格に応じてうまく使っていく必要がある。持家・借家それぞれのニーズを踏まえ、政策を考えていく必要がある。
- ・ 民間賃貸住宅では区ごとに平均20%程度の空き家があり、棟ごとでは30～40%空いているものも少なくないと思われる。オーナーとして困っていないくとも、地域を視点としたとき、外部不経済をもたらしているため、オーナーにはそうした地域における問題を認識してもらい、適切な管理を行わせる必要がある。

〈住宅政策の方向について〉

- ・ 民間に対して何を期待するのか、誘導するために何をインセンティブにするのか、ゴールは何かを明確にする。住宅政策の方向性はもっと焦点を絞るべき。
- ・ 若い世代の人たちの購入意欲をかき立てるためにも、新規開発を少し意識したほうが、横浜市の財政を支えていく、居住者を増やしていくことにもなるのではないか。また、人口や世帯の減少の動きを見ながら、10年ごとくらいのスパンに区切って必要な政策を立てていくことが必要である。
- ・ 民間賃貸住宅について、一定の家賃負担能力があり、立地を選ぶサラリーマン単身層が増えており、賃貸住宅市場に求めるものが変動している部分もある。そういう市場構造の変化をとらえながら、賃貸住宅市場の支援に向けて具体的にどうしていくかという手段を探るためのプロジェクトを起こしていく方向性も考えられる。
- ・ 新しい鉄道路線ができることは、郊外団地の利便性が改善されるなどマーケットが変わってくる可能性がある。横浜らしい良好な住宅市街地を市としてどう生かしていくかというのもこれからの住宅政策ではないか。
- ・ エコライフを取り入れた住宅の改善、リフォーム等を実施した場合に、修繕の履歴がわかる履歴書のようなものを定着させる方向に先導していくことによって、横浜市 of 住宅に対する評価が上がるのではないか。
- ・ 具体的な課題をより明確にし、課題解決していく施策を検討していく中で、行政の役割を明確にしておく必要がある。また、地域特性に応じて住宅と住環境をセットにした施策の展開が必要ではないか。高齢化が進んでいく中で、地域における高齢者の見守りは重要な課題であり、市としての取り組みを検討していく必要がある。
- ・ 地域における高齢者の見守りなどのエリアマネジメントが重要な視点になっている。エリアマネジメントが行われている団地等の先例をもとに、横浜市 of 住宅地においてエリアマネジメントが広がっていくと良い。

〈高齢者の住まいについて〉

- ・ 分譲マンションでは、競売された空き家が有料老人ホームやグループホームになっているケースがあり、居住者とトラブルになる場合がある。
- ・ 分譲マンションを有料老人ホームにしたりする住まい方について、問題が出てきたときのバックアップ体制について考えておく必要がある、セーフティネット全体の考え方を整理していく必要がある。
- ・ 建築基準法を厳しく取り締まると空き家が活用できなくなる。高齢者にとって良い方向に持っていける施策を検討していく必要がある。