

令和6年度決算第一特別委員会  
【速報版】

令和7年10月20日  
局別審査（建築局関係）

# 速報版

- ・この会議録は録音を文字起こしした初稿のため、誤字脱字がある場合があります。
- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なもののため、今後修正されることがあります。
- ・正式な会議録が掲載された時点で速報版は削除されます。

横浜市会

## 建 築 局 関 係

午前10時00分開会

○伊波俊之助委員長 ただいまから前回に引き続き決算第一特別委員会を開きます。

○伊波俊之助委員長 それでは、建築局関係の審査に入ります。

○伊波俊之助委員長 質問の通告がありますので、順次これを許します。

なお、投影資料の使用の申出があったものについては、いずれもこれを許します。

それではまず、みわ智恵美委員の質問を許します。

○みわ智恵美委員 日本共産党のみわ智恵美です。日本共産党を代表して質問いたします。よろしくお願いいたします。

国の令和5年住宅・土地統計調査の結果では、横浜市内における一戸建て住宅のうち利用目的のない空き家は1万9000戸あり、割合では2.9%となっています。災害に強いまちづくりを進めるに当たっても空き家問題の解決は重要課題です。

そこで、空き家の地域活用を促進している狙いについて伺います。

○寺口住宅部長 空き家を地域資源として捉え、地域交流拠点や子育て支援施設などとして活用することで地域の活性化や魅力の向上を図ることを狙いとしています。また、親が大切にしていた家なので売却したくない、孫が成長したら贈与したいといった所有者の思いや事情により市場に流通しない空き家の活用を促進する狙いもございます。

○みわ智恵美委員 (資料を表示) こちらのスライドは空き家活用のマッチング制度登録状況の推移です。空き家活用のマッチング制度に登録されている活動団体が多いのですが、持ち主側の登録が本当に少ないと思います。登録されている活動団体はどのような分野なのか、伺います。

○寺口住宅部長 現在登録されている団体のうち、障害者支援施設や放課後等デイサービス、就労継続支援施設など活用を希望する福祉関係団体が約3割を占め最も多くなっています。次いで親子の居場所や学童施設などの活用を希望する子育て支援団体が約2割、地域交流拠点やコミュニティーカフェとしての活用を希望する地域の団体が約2割となっています。

○みわ智恵美委員 このような状態で空き家活用のマッチング制度のこれまでの成果、そして課題について伺います。

○寺口住宅部長 令和3年度の制度開始以降、これまでに5件の空き家が地域交流拠点やコミュニティーカフェ、就労継続支援事業所などとして活用されております。課題としては、空き家所有者と活動団体との対話の機会を設けているものの希望するエリアや家賃の乖離、ニーズの不一致など様々な要因によりマッチングが円滑に進んでいないことが挙げられます。

○みわ智恵美委員 求められている社会的な課題を進められております活動団体が場所を得られないということは、利用者さんなどお困りの方が多く残されているというこ

とを感じます。横浜市の課題として独自に取り組むことがこの点では必要だと思っております。

私は、若い世代の住宅施策を横浜市が持つべきと提案しておりますが、今回空き家の活用として住宅に困っている所得の低い子育て世帯への活用を調査する中で空き家を活用した独り親世帯向けのシェアハウスの事例を伺うことができました。スライドは空き家を活用した独り親世帯向けシェアハウス事例です。

内装もリフォームされ家具なども備えられ、すぐに入居できるシェアハウスとなっていますが、このような活用ができた支援制度を伺います。

○寺口住宅部長 国の人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業やセーフティーネット住宅制度においては空き家の改修費等の補助を受けることが可能です。さらに本市では、セーフティーネット住宅の専用住宅に登録し、入居者が一定の要件を満たした場合には家賃等の補助を行っております。

○みわ智恵美委員 さらにこのような独り親向けシェアハウスの空き家活用が進むよう市の支援を強化すべきと考えますがどうか、伺います。

○樹岡建築局長 本市では、国に先駆けましてシェアハウスの面積等の基準を緩和し家賃等の補助を実施するなど、独り親世帯のほかお住まいにお困りの方のためのシェアハウス整備が進むよう取り組んでまいりました。また、空き家を活用する事業者の取組を促すため、空家の地域活用の手引きという冊子に新たに独り親世帯向けのシェアハウスの事例を掲載したところでございます。空き家の防止、それから住宅セーフティーネットの両面で重要な取組と考えておりますので、今後ともシェアハウスの整備の促進に向けまして支援策の強化について検討を進めてまいります。

○みわ智恵美委員 よろしくお願ひします。ありがとうございます。市は高齢者、障害者、子育て世代、外国人との住まいの確保が困難な方に対する住まいのセーフティーネットを進めています。今拡充を検討すると心強い答弁をいただきました。安心の住まい確保にも空き家問題の課題解決にも結びつけていくようさらに強化をよろしくお願ひいたします。

(資料を表示) こちらのスライドは令和6年度省エネ住宅住替え補助の実績です。この実績に対する見解を伺います。

○寺口住宅部長 令和6年度は新築を中心に500件を超える申請をいただいております。大変好評でした。この補助は住み替えをすることを前提とした補助であり、新築戸建て住宅では省エネ性能向上の取組が市場でも広がりを見せているため申請件数が多い一方で、リノベ型の申請件数が少ないのは中古住宅の流通自体が少ないことが一因であると考えています。

○みわ智恵美委員 リノベ型の補助が本当に進まないと思います。こちらのスライドはよこはま健康・省エネ住宅事業者登録・公表制度技術講習会のマークですが、この制度の目的について伺います。

○寺口住宅部長 市民の皆様が健康・省エネ住宅の設計、施工者を選択しやすい環境を整えることを目的としています。この制度は、講習を受講し一定の知識や技術を習得

した事業者の皆様を登録、公表するもので令和5年度から実施しています。

○みわ智恵美委員 私のところには相談に来られる方には訪問でのリフォーム詐欺ではないかと思われる案件が幾つもありますので、このような登録、公表制度は安心につながる制度だと思います。しかし、こちらのスライドにあるように、令和6年度省エネ住宅住替え補助の実績、リノベーションの実績があまりに低いのに驚きます。現在横浜市における空き家は3%ですが、空き家予備軍となる一戸建てに住む高齢者のみの世帯は3割と聞きました。省エネ住宅へのアップグレード支援も含めてより柔軟に、若い子育て世代の皆さんも大きな負担なく住宅を確保できる、所有者にとっても価値ある住宅となるようなリフォーム支援の対象を拡充して利用目的のない空き家とならないような支援が必要と考えますがどうか、伺います。

○樹岡建築局長 市民の皆様が既存住宅の省エネ化を少しでも進められるよう、また、こういった空き家活用の事業者の活躍機会がなるべく創出されるように取り組んでいきたいと考えております。この問題は空き家の流通促進という側面もございますし、また、現在行っている脱炭素のリノベ推進補助の実施の状況、それから国で実施している省エネ関連の補助事業の動向なども見極めつつ今後の方向性について検討していきたいと考えております。

○みわ智恵美委員 事業者には仕事が回り、地域経済の活性化にもなり、脱炭素につながり、健康省エネリフォームで快適生活を手に入れる、そして空き家にならない環境を提供できるリフォームの拡充、改めて要望いたします。

横浜市営住宅では、住宅の共用部などの管理、事務を住民による管理運営委員会が住民とともに担ってきております。(資料を表示)今年度から、スライドにありますように共用部代行管理に関する選択可能なメニュー7項目が示され、指定管理者による代行が3つの住宅で始まりますが、④の中低木の剪定や草刈り、⑤照明の管球交換などは大家である横浜市が自らの財産である住宅の保全としてすべき業務ではないでしょうか、市営住宅の共用部の管理は大家である市が行うべきと考えますがどうか、伺います。

○樹岡建築局長 市営住宅は法令等に基づきまして住宅困窮者の方々のために整備したものでございまして、家賃につきましては入居者の負担能力に応じた低廉なものとなっており、それ以外の費用等については入居者が負担していただくことを原則としてございます。しかし、高齢化等に伴う御負担、委員が今御指摘の背景にあると思えますけれども、指定管理者が御希望の作業を代行する共用部分代行管理制度を創設するとともに植栽管理や電球交換の負担軽減など日常的な管理がしやすい環境づくりに努めてまいります。

○みわ智恵美委員 市営住宅の共用部分は、最初から市営住宅として植栽をしたり、階段には電気がついている、それは当然大家としての責任の問題ではないのですか。

○樹岡建築局長 共用部分ですので、住んでいる方々がひとしく使う場所でございますので、家賃のほうは低廉なものを御用意させていただいておりますけれども、皆で使う部分はやはり皆で御負担いただくということが原則と考えております。

○みわ智恵美委員 こちらのスライドは共益費代行管理徴収額ですが、ほとんどの住宅で共益費が上がります。しかも事務費が毎月330円追加されます。共用部の管理運営に当たって横浜市は住民組織である管理運営委員会に謝金を出しております。そうであるならば、共用部の代行管理に係る事務費は共益費ではなく指定管理料として市が負担すべきではないかと考えますがどうか、伺います。

○樹岡建築局長 市や指定管理者が入居者の皆様に代わって共用部の維持管理を行うことで事務費が発生するわけでございますけれども、事務費も含めて共益費となりますので御理解いただければと思います。入居者の皆様方にとって共用部分代行管理制度がより使いやすい制度になるように、引き続き費用負担の抑制については努めてまいりたいと考えております。

○みわ智恵美委員 どう見ても、これまで払っていたのよりも事務費というものもプラスされております。これは今までは管理運営委員会に謝金を出してやってくださいということで賄われていたわけです。それなのに今回は改めて指定管理者がやることになったらこのように事務費が増えるというのは本当におかしいと思います。局長も先ほど高齢者や障害がある方々を市営住宅は受け止めているとおっしゃいました。住民ができないから代行するというのであればなおさらです。そもそも自らの財産を管理保全する点からも共用部の管理運営は市として責任を持ってすべきで住民の負担増で賄うべきではないと考えます。住民にとってはただの負担増になるだけである共益費代行に係る事務費は指定管理料に加えるべきということを改めて要望いたしまして、質問を終わります。

○伊波俊之助委員長 次に、藤代哲夫委員の質問を許します。（拍手）

○藤代哲夫委員 自由民主党の藤代哲夫でございます。建築局の決算につきまして順次質問してまいります。どうぞよろしくお願いをいたします。

まず最初に、令和6年度建築局の決算について伺います。

近年、令和6年能登半島地震の発生や集中豪雨が頻繁に発生をしています。国においても防災庁の設置の取組が進んできていますけれども、いわゆる防災対策というのがますます重要な課題となっています。そのような中で377万横浜市民の方々が安心して暮らしていける環境を整えること、つまりは建築局として防災施策に取り組んできたとも思います。

そこで、令和6年度建築局決算の所感を局長に伺います。

○樹岡建築局長 令和6年度は、建物の耐震化や崖地等の防災対策をはじめ市民生活の安全安心を確保するための施策を着実に推進できたものと考えております。また、省エネ住宅補助の普及促進、それから公共建築物の整備保全、都市計画の線引き見直しなどに取り組んでまいりました。今後も市民ニーズに的確にお応えし、建築局の職員が一丸となり、安全で意匠や居心地、環境性能に優れた建築物を多く誘導することで横浜らしい魅力的なまちの実現を目指してまいります。

○藤代哲夫委員 それでは、順次質問をさせていただきたいと思っております。

横浜市耐震改修促進計画の改定について伺います。

令和4年度からスタートした第3期計画が令和7年度で最終年度となります。先般、国からも改めて耐震政策に関する方針が示されたところであり、令和8年度からは第4期計画の策定に向けて取り組んでいると聞いています。これまで木造住宅をはじめ様々な建物の耐震化、ブロック塀等の改善に向けて補助金等による支援を進めてきたところでありますけれども、耐震化の目標として第3期計画では木造住宅の耐震化率の目標を92%、耐震診断義務対象の大規模建築物の耐震化率の目標を95%、緊急輸送路等の沿道建築物の通行障害解消率の目標を92%と策定しています。

そこで、建物の耐震化に関する目標設定の考え方について企画部防災担当部長に伺います。

○加藤企画部防災担当部長 建築物の耐震化の目標は、マンションや事務所ビルなど建物ごとの特性に応じて定めています。具体的には、耐震性が不足する建築物の戸数や棟数を把握し、次の計画期間である5年間で行われる建物の改修や建て替えの予測値をベースにそれを上回るように目標値を設定しています。

○藤代哲夫委員 それぞれの実情を踏まえて取組を進めてきたと思いますけれども、そこで、第3期計画の進捗状況をこれも企画部防災担当部長に伺います。

○加藤企画部防災担当部長 第3期計画においては、木造住宅、共同住宅、耐震診断義務対象の大規模建築物の耐震化率の目標についておおむね達成できる見込みとなっております。一方、緊急輸送路等の沿道建築物は、耐震化は進んでいるものの通行障害解消率の目標92%に対して90.3%となっており目標達成は困難と見込んでいます。

○藤代哲夫委員 住宅や大規模建築物は目標をおおむね達成するという見込みだということでもあります。今年度から取組を開始したグレーゾーン住宅ははまだ耐震化されていない大規模建築物や沿道建築物というものも残っています。スライドを使用します。（資料を表示）災害時に重要な道路のうち赤色の区間が耐震性のない沿道建築物の倒壊により通行ができなくなると想定される区間で全体の約10%残っています。このような建築物の所有者が抱える課題には資金調達に苦慮しているということや合意形成に時間がかかるといったこともあると認識をしています。そのためさらなる耐震化の取組を推進していくためには今後も建物所有者への支援というものが不可欠だと考えます。

そこで、次期耐震改修促進計画の方向性について、これは局長に伺います。

○樹岡建築局長 次の第4期計画では令和8年度からの5年間で旧耐震住宅、新耐震グレーゾーン住宅、そして大規模な建築物についてはおおむね耐震化、解消ということを目指すとともに、沿道の建築物については通行障害解消率の向上を目指していきたいと考えております。特に沿道の建築物につきましては補助内容の拡充や建て替え促進に向けた市街地環境設計制度の活用、あるいは土地利用に関する情報提供なども行いながら建築局が取り組めることは補助金以外にもいろいろあると思いますので、そういったものを総合的に活用しながら耐震化の促進を進めてまいりたいと考えております。

○藤代哲夫委員 国は住宅の耐震化の目標を令和17年までにおおむね解消ということにしています。国の方針に先んじてグリーゾーン住宅に対する支援を始めたように、第4期計画でも標達成を前倒しするなど意気込みを持っていただいて取り組んでいただくことを要望して、次の質問に移ります。

次に、管理不足空き家等の防止、解消について伺います。

空き家対策を総合的に推進することを目的に、特に倒壊の危険等がある特定空家の除去を促進させるため平成27年に空家特措法が施行されてから10年が経過をしています。しかし、空き家の数は今後さらに増加が見込まれるため大きな社会問題化しているという今の状況でもあります。そうした背景から、令和5年の空家法の改正で、特定空家となる手前の段階であっても空き家を管理不全空き家として認定し固定資産税等の軽減の対象外となる勧告もできることになりました。これを活用し横浜市においても改善が進むことを期待をしているのですけれども、横浜市では管理不全空き家で勧告に至った案件は今のところないということでもあります。そもそも勧告される前に空き家の所有者が適切な管理を行うことが最も重要ではないかと考えます。

そこで、空き家の所有者に適切な管理を促す取組について、これは建築指導部長に伺います。

○小林建築指導部長 空き家の所有者に対しまして随時適切な管理を行うよう働きかけておりますが、遠方に居住しているとか、誰に頼めばいいのか分からないということで自身での管理が難しいというお声もいただいております。そのため所有者が空き家の管理を行う事業者を探しやすくするために、今年の7月から一定の要件を満たす14の事業者を本市のホームページで公表するなど適切な管理を促す取組を進めているところでございます。

○藤代哲夫委員 空き家所有者は行政の働きかけをきっかけに動き始める方が多いと思います。私もたくさん空き家の情報、御相談をいただきますけれども、働きかけ開始のきっかけは地域住民からの情報提供というのが多いと思います。横浜市では、令和6年度は、近隣の空き家でお困りの方から空き家による火災、防犯、樹木繁茂などを含めて700件を超える相談を各区役所で受けており増加傾向にあります。また、相談受付後に行う現地調査、所有者調査等は専門知識が必要となりまして、今後は相談件数の増加に伴って対応自体が遅れるおそれがあることが課題だと思います。地域の方々は既に空き家から発生している問題でお困りでありますので早期に所有者に働きかけることが必要です。

そこで、情報提供を受けてから所有者に早期に働きかけを行うための工夫について、これは局長に伺います。

○樹岡建築局長 増え続ける相談に対応するため本年8月から区職員に代わって専門知識と経験を有する民間事業者が近隣の空き家に関する相談を受け付けるモデル事業を18区で開始しました。区からは大変助かっているというようなお声もいただいております。現在は相談受付のみの対応となっておりますけれども、今後は現地調査や所有者調査も併せて委託することで情報提供から所有者への働きかけまでの期間の短縮

を図っていきたいと考えております。

○藤代哲夫委員 管理が不足している空き家が改善に向かうことで、周辺的生活環境が改善するのみではなく不動産の流通による市内経済の活性化にもつながると考えます。一件でも多くの空き家が早期に改善をすることに期待をいたしまして、次の質問に移ります。

次に、子育て世代の転入、定住促進について伺ってまいります。

先日の一般質問では、我が会派の伊波議員の質問に対して市長からは、子育てに優しいまちに向けた今後の取組として子育て世代の転入促進につながる住宅政策に取り組むとの答弁がございました。昨今子育て世代を取り巻く環境はますます厳しさを増しており、物価高騰、共働き世帯の増加、保育、教育環境の多様化など日々の暮らしの中で多くの課題に直面をしています。特に安心して子育てができる住まいの確保は生活の基盤でありながら子育て世代にとって大きな負担となっているのではないのでしょうか。

スライドを使用します。(資料を表示) こちらは民間の調査会社の資料ですが、首都圏では住宅価格が上昇しておりまして、先日も東京23区の中古マンションの平均価格が70平米換算で1億円を超えている状況です。横浜でも東京23区ほどではないものの中古マンションの価格に上昇の傾向が見られます。このような状況であります住宅価格全般に影響があるのではないとも思われます。

そこで、横浜市における住宅価格の現状をこれは住宅部長に伺います。

○寺口住宅部長 民間のデータによりますと、東京23区では新築、中古にかかわらずマンションの価格、あと新築の戸建て住宅の価格が大きく上昇しているところですが、上昇幅が比較的小さい中古の戸建て住宅でも平均価格が6900万円、10年前より約1800万円高くなっております。一方、本市でもマンションと新築の戸建て住宅価格は上昇しているものの、中古の戸建て住宅平均価格は4600万円となっております、10年前からの価格の上昇は約800万円となっております。

○藤代哲夫委員 子育て世代をはじめとする市民の方々からは住宅の取得について、価格面や自分のニーズに合った住宅に住めるかなど不安の声もいただいています。特区などを活用してマンションを供給するという方法もあるかもしれないのですが、建築費が高い現状を考えると大量にマンションが造られるという状況でもないと思います。マンション価格の高騰に比べると中古の戸建て住宅はお手頃感のある物件も出ているようで、中古の戸建て住宅を活用した施策も有効であると考えます。また、子育て世代が住まいというものを選ぶ際には価格だけでなく住環境や地域とのつながり、子育て支援の充実度などいわゆる複合的な要素というものが影響されると思います。

そこで、子育て世代の転入、定住促進に向けた住宅施策上の課題認識を局長に伺います。

○樹岡建築局長 委員が御指摘のとおり新築のマンション、戸建て住宅は非常に価格が高くなって選択しづらい状況にあります。このような中で既存住宅の流通促進、安心



して住める賃貸住宅の供給、そして子育て世代が孤立しないコミュニティの形成など住まう人のニーズに応じた住宅の選択肢を増やしていくこと、横浜に進み続けてもらう施策が必要と考えております。

○藤代哲夫委員 若い子育て世代は今後地域を支える重要な世代でもあります。転入、定住促進は都市の活力維持に直結をします。従来の枠組みにとらわれずより幅広い層を対象とした住宅支援や新しい発想に基づく施策の検討が必要だと考えます。

そこで、子育て世代の転入、定住を促進するために大胆な施策が必要と考えますが、これは平原副市長の見解を伺います。

○平原副市長 委員がおっしゃるとおり若い世代の転入、定住は横浜市にとって活力維持に大変重要な考え方だと思います。横浜市でございますけれども、これまで築いてきた良好な住環境、それから住宅地を有しているという強みがあると思っております。こうした強みを生かしながら、価値観やライフスタイルが多様化する中でも住宅の取得支援、あるいは良質な子育て世代向けの賃貸住宅の誘導、これらの新たな施策を展開していくことで子育て世代や若い世代に選ばれる横浜を実現していきたいと考えております。

○藤代哲夫委員 これまでの支援対象を拡大するような大胆な施策の展開が必要だと考えますので、建築局の住まいに関する新たな子育て世代支援に期待をいたしまして、次の質問に移ります。

次に、木材利用の取組について伺います。

建築局では建築物における木材利用の促進に関する方針を策定し、市が整備する公共建築物において木造化、木質化を推進するとともに木造利用の普及啓発など幅広い施策を展開しています。木材利用の促進に当たっては地産地消の推進、地域経済の活性化、さらには脱炭素社会の実現といった観点から県産木材の積極的な活用が重要であると考えます。

そこで、市が整備する公共建築物における県産木材の使用状況について、これは公共建築部長に伺います。

○曾根公共建築部長 木材利用に当たっては、建築物の木材利用方針で県産材の優先利用を定めており、これまでも新井中学校の武道場や山王台小学校の体育館の内装などに県産木材を使用してまいりました。今後も地域資源の有効活用や輸送による排ガス低減の観点から可能な限り県産材や近隣都県で生産された地域材の利用に努めていきます。

○藤代哲夫委員 今御答弁もありましたけれども、県産木材の利用は輸送距離の短縮によってコストが抑えられる、輸送時のCO<sub>2</sub>排出も削減できると、いわゆる環境負荷の低減に大きく貢献するということだと思います。こうした観点からも今後も可能な限り県産木材、また地域材の活用を努めていただきたいと思います。市が整備する公共建築物においては、木材利用の推進をさらに加速させるためにも森林環境譲与税の積極的な活用をしていくべきだと考えます。公共建築物の木造化、木質化に活用することはその趣旨にも合致すると思えます。

そこで、これまで市が整備してきた公共建築物において森林環境譲与税を具体的にどのような形で活用してきたのか、これも公共建築部長に伺います。

○曾根公共建築部長 森林環境譲与税は根岸森林公園トイレや六ツ川中学校武道場の木造化、汐見台小学校や上菅田笹の丘小学校の木質化などに活用してまいりました。今後は、今年度着工した木造3階建て校舎万騎が原小学校の建て替えにも活用するなど多くの人が利用する施設や子供たちの目に触れる学校の木材利用に優先して活用してまいります。

○藤代哲夫委員 ぜひ、公共建築物の木造利用については、外壁工事の木材利用の活用も含め木造化、木質化を促進していただきたいと思います。一方で、木材利用の推進は公共建築物だけでなく民間建築物にも広げていく必要があると考えます。昨今、木造建築物については技術が進展をしまして、木材利用の裾野を広げる上で中規模、大規模の建築物の活用は大きな可能性を持っていると思います。脱炭素社会の実現のためにも横浜市が積極的に民間建築物への木材利用促進に関する情報を発信していくということも必要だと考えます。

そこで、民間建築物の木材利用促進について現在どのような取組を行っているのか、建築指導部担当部長に伺います。

○丸茂建築指導部担当部長 民間建築物の木材利用の促進は循環型社会の形成の観点から重要な取組と考えており、建築物環境配慮制度CASBEE横浜において木材利用の状況を分かりやすく表示する仕組みを導入しております。また、木材を利用した優れた建築物に対して、表彰制度を通じてその取組を広く周知し木材利用の普及促進を図っています。

○藤代哲夫委員 スライドを使用します。(資料を表示) 今表彰の御答弁をいただきましたけれども、昨年の木材利用優良建築物に表彰された建物では木製フェンス、外壁などにも木材というものが使用されています。今後も建築主の方々の木材利用の促進の取組を進めていただきたいと思います。

ところで、木材利用の取組を持続的に広げていくためには木材の特性について理解を深め木材を積極的に活用する人材を育成していくことが重要です。近年では都市化の進展、生活様式の変化に伴って子供たちが自然と触れ合う機会が減少しています。こうした状況の中で木材の価値を次世代に伝えていくためには木育の視点がますます重要になってきています。スライドを使用します。昨日、一昨日と市役所1階のアトリウムでハロウィンイベントがございました。木育体験、これは神奈川県木材業協同組合連合会の方々の御協力をいただいて親子連れの方々が木育体験のコンテンツに参加をされておりました。皆さん親子連れで、私は一人で行ったのですが、ちょっと寂しかったのですが、木育体験コンテンツに参加したものを撮影したものとあります。

多くの親子の方々が木と触れ合い木の魅力を楽しむ様子が会場いっぱい広がっていたのですが、そこで、木育についてどのような取組を行っているのか、局長に伺います。

○**樹岡建築局長** 昨日、一昨日に開催したこのイベントでは木材に関係する団体と連携して県産材を用いた組立て体験や、あとクイズ形式による木材の魅力の発信等を行いました。11月15日には建築ひろばというイベントを開催する予定でございまして、この中でも間伐材を活用した制作体験等を実施する予定としております。また、小学校を対象とした木に親しむ出前講座を引き続き実施するなど、今後も子供たちが木に触れ木のぬくもりや価値を実感できる取組を継続してまいります。

○**藤代哲夫委員** 今後も行政が率先して木材利用を進めるとともに民間への波及効果を意識した施策の展開が重要だと思います。特に多くの建設事業を抱える横浜市が率先して木材を活用することは資源の有効活用や地域の林業振興にもつながるため市として今後の木材利用を積極的に進めるべきと考えますが、これは副市長の見解を伺います。

○**平原副市長** 木材の一大消費地とも言えると思いますが、そうした横浜市が利用を促進することは委員がおっしゃるとおり森林の循環あるいは循環型社会の形成において大変重要だと考えてございます。このため今年度、木材利用を促進するためのガイドラインの改定を行い、CLT工法、あるいはハイブリッド木造などの先端技術の活用や大規模木造建築物の整備などを通して公共建築物での一層の木材利用を推進してまいります。こうした本市の姿勢を示しながら民間建築物の木材利用の促進に向けまして引き続き情報の発信や啓発に積極的に取り組んでいきたいと考えております。

○**藤代哲夫委員** あとは所有者の方々の理解というものも大変重要な取組だと思いますので、この取組をさらに発展させるためには市自らが率先して木材利用を促進するとともに民間建築物においても木材利用が広がるよう制度的な、そしてまた技術的な支援、普及啓発を強化していただくことを要望して、次の質問に移ります。

最後に、違反造成の対策について伺ってまいります。

横浜市は高低差のある居住地の占める割合が大きいので、土地の利用に当たっては造成工事を行うケースが多く見受けられます。私の地元の神奈川区でも特に市街化調整区域内で資材置場、駐車場などに利用されている土地で違反造成が行われていることが散見をされており数多く御相談もいただいているところであります。

市内各所で同様のケースもあるのではないかとと思いますが、そこでまず、市内の市街化調整区域における過去5年間の違反造成の発生件数と是正件数について建築監察部長に伺います。

○**磐村建築監察部長** 令和2年度から令和6年度の5年間における市内全域の違反造成件数は37件、そのうち約7割に当たる27件が市街化調整区域内での違反造成となっております。また、同期間の市街化調整区域内での違反造成の是正完了件数は2件となっております。

○**藤代哲夫委員** 違反造成が市街化調整区域内で行われる割合が多いということでありまして、また、是正がなかなか進みにくいという状況が今の御答弁でもうかがえます。近隣の住民の方々にとっては生命、財産に関わってくる問題ですので早急に是正されるよう取り組んでいただきたいと思いますと考えますけれども、近隣住民の方々から私も御

相談を受けるときも、違反造成の是正がなかなか進まないといった声が多く聞かれます。

そこで、違反造成の是正指導における課題を建築監察部長に伺います。

○磐村建築監察部長 違反造成の多くは許可を得ておらず、また、そのほとんどで技術基準に適合しない土地の造成や擁壁の築造が行われております。これらを適法な状態に造成、築造し直すためには多額の費用と長期間の工事が必要となることから、指導を行っても是正が進みにくい状況があります。また、違反者の多くが法令に対する知識が不足していることや法令遵守の意識が低いことも課題であると考えております。

○藤代哲夫委員 いろいろな要素が絡み合っているという感じはするのですが、造り上げられてしまった違反造成地を再度造り直すというのは容易ではないということは想像できるのですが、違反の原因者に対しては粘り強く是正指導を行っていただきたいと思えます。これらの違反を減らすためにはそもそもこのような行為を起こさせないという未然防止の取組も重要と考えますけれども、違反造成の未然防止に向けた取組について、これは局長に伺います。

○樹岡建築局長 農地が駐車場や資材置場として転用される際に違法な造成が行われることが多いので、農地転用許可の情報に基づいて現地調査を行い、必要に応じて文書により土地所有者への注意喚起を行っております。また、建設業界団体や建築士事務所協会などと協定を結びまして、違反行為を発見した場合の通報制度ということで協定を結んでおるのですが、仮に造成が始まった初期段階で発見して指導につながれるよう、そういった団体とも連携を強化しているところでございます。

○藤代哲夫委員 違反造成をやった事業者のやったもん勝ちにならないように取り組んでいただきたいと思えます。制度を知らない、法律を知らないということもあろうかと思うのですが、どうもそのようなやったもん勝ちみたいな後手後手の対応にならないようお願いをしたいと思います。

新たな盛土規制法が施行されましたけれども、これを着実に運用するということが違反造成の是正がより強化されていくということも期待をされます。そこで、盛土規制法の施行を機に違反造成の是正の取組をより一層進めるべきと考えますけれども、これは平原副市長の見解を伺います。

○平原副市長 盛土規制法の施行によりまして造成等の規制区域を横浜市全域に拡大いたしましたので、対象となる造成行為も広がっております。規制の対象は宅地だけではなく農地や森林にも及ぶため、土地所有者等に対する周知啓発がまず重要だと考えてございます。今後は各局が連携いたしまして様々なツールを活用して広報活動を一層強化するとともに造成の初期段階における違反指導を迅速に行うなど違反是正の取組をさらに強化を進めてまいります。

○藤代哲夫委員 違反造成の問題に直面している住民の方々に寄り添っていただいて迅速な是正の実現に取り組んでいただくことを強く要望させていただいて、私の質問を終わります。

ありがとうございました。（拍手）

○伊波俊之助委員長 次に、大桑正貴委員の質問を許します。（拍手）

○大桑正貴委員 自由民主党の大桑です。藤代委員に続きまして質問いたします。よろしくをお願いします。

まず初めに、郊外の戸建て住宅地における空き家等対策についてお伺いします。

私の地元である栄区の湘南桂台や庄戸、野七里など昭和40年代から50年代にかけて開発された郊外の戸建て住宅地は、鉄道駅からは離れているものの道路基盤がしっかりと整備、維持されており公園や緑も多く良好な住環境が形成されております。しかし、開発から半世紀近くが経過した現在では居住者の高齢化に伴う買物困難者の増加や自治会、まちづくり活動の担い手不足といった問題が顕在化をしています。さらに近年では空き家の存在も目につくようになってきました。

そこで、郊外の戸建て住宅地における空き家の実態について住宅部長にお伺いします。

○寺口住宅部長 令和5年の住宅・土地統計調査によると、利用目的のない一戸建ての空き家率は、市全体が2.9%なのに対し中区が7%、西区が5.9%と都心部の区で高く、青葉区が1.4%、堺区が3.1%と郊外部の区で低い傾向にあります。また、令和4年に本市が実施した郊外の戸建て住宅地である栄区上郷東地区における実態調査では空き家率は2.1%と栄区全体の数値よりも低い結果でした。

○大桑正貴委員 郊外の戸建て住宅地では高齢者のみの世帯が着実に増えており、数は少ないということですが、今後相続の発生が集中し空き家が急増することが懸念されます。特に駅から距離がある住宅地は空き家が一度に市場に出ることによって買い手がつかず長期間放置されるケースが増加するおそれがあります。こうした状況が進行すると地域の居住環境や資産価値に悪影響を及ぼすだけでなく、生活サービス施設の撤退や公共交通の減便を招き地域住民の生活利便性が著しく低下することから新たな人口流入が見込みづらくなる可能性があると思います。

そこで、郊外部の戸建て住宅をどのように評価をしているのか、これは局長にお伺いします。

○樹岡建築局長 郊外部の戸建て住宅地はインフラがしっかりと整備され良好な住環境を有している地域が多く、良質な住宅ストックとして今後も大切に維持、活用していくべきものと考えております。また、空き家の増加の懸念をいただくこともありますが、住宅価格の高騰が続く中で子育て世帯の住まいの選択肢として重要な役割を果たすことができるのではないかと考えております。

○大桑正貴委員 郊外の戸建て住宅地を維持活用していくに当たって今すぐ取り組むべき課題は今後本格化する相続ラッシュへの備えです。空き家増加を防ぐためには今ある空き家を流通させるとともに空き家の未然防止に向けた取組を強化していくことが不可欠で早期の対応が求められます。

そこで、郊外の戸建て住宅地における空き家化の未然防止と空き家の流通の促進をより一層強化すべきと考えますが、局長の見解をお伺いします。

○**樹岡建築局長** 空き家化の未然防止につきましては、地域ケアプラザで住まいの終活講座を開催するなど持家に住む高齢者を対象にした普及啓発を強化してまいります。さらに持家を相続する子世代にも目を向けましてSNSなどを活用した予防策にも取り組めます。また、子育て世代の転入、定住を後押しする空き家活用施策の検討など流通促進に向けた取組を進めてまいります。

○**大桑正貴委員** 栄区の人口は令和2年の国勢調査では約12万人でした。先ほど戸建てに子育て世帯の流入を期待したいとありましたが、50年後の2070年には約5万9000人まで減少すると推計をされています。今後はこのような厳しい将来を見据えより踏み込んだ対策を検討していただくことを期待して、次の質問に移ります。

次に、今後の住宅政策についてお伺いします。

住宅政策の方向性を示す重要な計画である横浜市住生活基本計画、いわゆる横浜市住生活マスタープランの現行計画は2031年までが計画期間となっており、現在5年置きの見直しに向けた準備が進められています。前回の見直しの際にも建築局の局別審査でアフターコロナを見据えた今後の郊外住宅地の在り方として多様な機能の誘導について議論させていただき、当局では低層住宅系の用途地域の見直しなども進めてきたと記憶をしております。水道、道路などの生活インフラを含む住環境は市民の安心安全な暮らしを支える基盤であると思います。横浜市は日本最大の住宅ストックを有しておる都市であることから今後の住宅政策は極めて重要だと考えます。

そこでまず、横浜市住生活マスタープランの位置づけについて住宅部長にお伺いします。

○**寺口住宅部長** 横浜市住生活マスタープランは住生活基本法に基づき国や県の計画を踏まえて作成するものです。本計画は本市の住宅政策における最上位の計画として位置づけられ、今後10年間の住まいや住環境の在り方について基本的な方向性を示しています。このたび、変化する社会情勢等を踏まえ市民生活の質の向上を目指して令和9年度をめどに見直しを図ります。

○**大桑正貴委員** 全国的には人口減少が進む一方、首都圏は増加傾向にあります。そのような中、本市の人口は推計上のピークを迎えたとされていますが、昨年度は増加をしました。しかし、細かく見ると郊外部では減少傾向が続きバス便エリアは縮小しており、私の地元の栄区も例外ではありません。また、単身高齢世帯や空き家の増加など状況は多様化をしています。こうした中で福祉との連携や子育て世代の流入促進がますます重要となってくると思います。国では2050年を見据えた全国計画の見直しが進められており、中間取りまとめ案が示されています。

そこで、国で議論されている住生活基本計画全国計画の見直しの方向性について住宅部長にお伺いします。

○**寺口住宅部長** 今年度末の住生活基本計画全国計画の改定に向けた中間取りまとめ案では、検討の方向性として、人生100年時代を見据え高齢者が孤立せず希望する住生活を実現できる環境整備、若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現など11の項目を掲げ、それぞれに2050年に目指す住生活の姿、当面10年間で取

り組む施策の方向性が示されています。

○大桑正貴委員 人口減少で言えば地方都市は横浜の先を行っており国の議論は本市にとっても参考になると思います。一方で高度経済成長期に大量に造られた戸建て住宅や共同住宅への対応は横浜は課題先進都市とも言えるのではないのでしょうか。横浜の住宅の特性を踏まえた将来のまちの姿を意識しながら今後の議論を進めていくことが大切だと考えます。

そこで、本市の住宅ストックに関する課題について、これも住宅部長にお伺いします。

○寺口住宅部長 本市の住宅ストックは令和5年時点で約190万戸と基礎自治体では最多であることから、今後多くの住宅で高経年化が進んでいくことが課題となっています。緑豊かで良好な住環境が形成、維持されている住宅地も多くあることから既存ストックの価値向上と有効活用が重要であると考えています。

○大桑正貴委員 多様な市民の皆さんが安心して暮らせる住環境は都市の維持可能性にも直結する重要な課題です。横浜の住宅政策は複雑化する課題への対応が求められていると感じています。今後の計画策定では柔軟かつ実効性のある住宅政策の在り方をしっかりと示していくべきと考えます。

そこで、横浜市住生活マスタープランの改定に向けた検討の方向性について、これは局長にお伺いします。

○樹岡建築局長 今後の住宅政策では子育て世代の流入促進を図る居住支援、環境負荷の低減や資源活用を図るサーキュラー建築の推進、社会環境の変化に応じた適切なセーフティネットの整備が重要と考えております。これらの視点や国の計画改定の議論も踏まえつつ、横浜らしい住まいや住環境の充実に向けて検討を進めてまいります。

○大桑正貴委員 ぜひ市民の皆さんが暮らしやすい横浜らしい暮らしにつながる計画改定となることを望みます。また、計画に基づく施策をしっかりと進め横浜らしい住環境が実現されることを期待して、次の質問に移ります。

次に、根岸線南部エリアのまちづくりについてお伺いします。

先ほど戸建て住宅地の空き家等対策について質問いたしましたが、郊外住宅地の面的なまちづくりという視点で考えますと駅周辺の価値を上げることも必要であると感じています。私は令和4年の予算第一特別委員会において本郷台駅周辺のまちづくりの検討の進め方について質問いたしましたが、その際に洋光台、港南台、本郷台の根岸線南部エリアのまちづくりの検討を進めていくと伺いました。このエリアの特徴の一つとして駅周辺に多くの団地が存在をしていることが挙げられると思います。現在は本市とUR都市機構が郊外住宅地再生の検討に関する協定を締結し団地再生等と合わせた郊外住宅地のまちづくりや活性化の方向性について検討が進められると聞いています。

そこで、根岸線沿線南部エリアのこれまでのまちづくりの検討状況について、これは住宅部住宅地再生担当部長にお伺いします。

○**梶山住宅部住宅地再生担当部長** 取組が先行する洋光台では、自治会等の地元関係者と連携しながらまちの将来ビジョン策定や地域交流拠点整備などを進めてきました。また、港南台、本郷台でも団地を核とした地域の価値向上を図るためまちづくりの方向性の検討を開始しました。具体的には地域活動団体へヒアリングを実施し地域の資源や課題、まちづくりの参画意向等を把握するとともに地域住民を対象に地域の魅力を伺うワークショップを実施しました。

○**大桑正貴委員** ぜひしっかり進めていただきたいと思います。本郷台駅周辺には多くの公共施設があり、本郷台、小菅が谷、小菅が谷第二、本郷と4つの市営住宅が隣接をしています。特に本郷台住宅については駅前の一等地にあり、市営住宅の再生に際しては、この敷地をまちづくりに活用することで地域の皆さんの生活の利便性向上に寄与するものと考えます。

そこで、本郷台駅前市営住宅の再生の考え方について局長にお伺いします。

○**樹岡建築局長** 本郷台駅周辺の4住宅はいずれも建設から50年程度が経過し更新時期を迎えつつありますので、今年度から新規の入居者募集を停止するなど再生に向けた準備を進めているところでございます。市営住宅の集約化と併せて将来的な本郷台駅前の活性化に資する余剰地の創出、活用について引き続き検討を進めてまいります。

○**大桑正貴委員** ぜひしっかり準備、検討を進めていただければと思います。市営住宅の再生に向けた動きはお住まいの方の関心も高く、これをきっかけとして本郷台駅が活性化することを期待しています。

駅前には市営住宅のほかにもUR賃貸住宅があります。それぞれが建築の更新時期を迎えつつある中で一体となって駅周辺のまちづくりを進めるべきと考えますが、ここで、本郷台駅周辺のまちづくりをUR都市機構と連携して迅速に進めるべきと考えますが、これは平原副市長にお伺いします。

○**平原副市長** 本郷台周辺でございますが、市営住宅やURの賃貸住宅に加えまして様々な公共施設が立地しております。そのため本郷台駅周辺のまちづくりを進めるに当たっては、まずまち全体の将来像をしっかりと描く必要があると考えてございます。このため駅前の重要な地権者でもあるUR都市機構と市営住宅の再生を契機にいたしまして目指すまちの姿を議論し、地域の皆様とも対話を重ねながら地域価値の向上に資する持続可能なまちづくりを推進していきたいと考えております。

○**大桑正貴委員** ぜひともしっかりと将来像を示していただきたいと思います。本郷台駅前周辺には多くの公共施設が集積していますが、私が特に期待をしているのが栄図書館の再整備です。図書館の再整備のタイミングは施設の老朽化、周辺エリアのまちづくりの進捗を踏まえて検討するとのことですので、本郷台駅周辺の公共施設再整備と併せてぜひ地域に根差した情報拠点として図書館を駅前に整備しにぎわい創出につなげていただきたいと思います。引き続き他部局とも連携しながらしっかりと本郷台駅前周辺のまちづくりに取り組んでいくことを要望して、次の質問に移ります。

次に、土地利用規制の見直しについてお伺いします。

令和7年5月に策定された都市計画マスタープランは、2040年を目標年次として地



域の特性を踏まえながら持続可能で魅力的な都市の形成を目指す方針が示されています。私自身も都市計画審議会の委員として策定過程における議論に参加をいたしました。道路や鉄道などの立地ポテンシャルを生かし戦略的に土地利用を誘導していくことが大変重要だと考えます。先日の一般質問で我が党の伏見議員から鉄道駅周辺のポテンシャルをより一層引き出すため土地利用規制の見直しを進めるべきとの質問を行い市長からは、地域貢献に応じた容積率等の緩和制度についてより活用が進むよう要件等を見直すとの答弁がありました。

そこでまず、容積率等の緩和制度の見直しの具体的な内容について建築指導部担当部長にお伺いします。

○丸茂建築指導部担当部長 市街地環境の向上に寄与するなど地域貢献に応じて容積率等を緩和する市街地環境設計制度において、木材を利用した優良な建築物や重要な緊急輸送路沿いの耐震性が不足している建築物の建て替えについて容積率を緩和する特例の取組として対象を拡大いたします。また、複数の地域貢献を行った場合には取組数に応じて容積率を加算できるよう改正する予定です。

○大桑正貴委員 今あったように制度改正により活用しやすい制度となることを期待をしています。一方、立地ポテンシャルを生かした都市づくりを進めるためには都市計画そのものも時代に合わせてしっかりと見直していくことも重要です。都市計画による容積率の高さの見直しは9月に公表された土地利用誘導戦略の方向性に記載されており、先日の総合審査で我が党の磯部委員から見直しの考え方について質問したところ、用途地域や高度地区の指定の考え方を整理し容積率や高さの見直しに向けて検討を進めるとのことでした。

そこで、都市計画で定める容積率及び高さの見直しの進め方について局長にお伺いします。

○樹岡建築局長 現在、容積率や高さの見直しに必要となります道路や公共交通などの基盤整備の状況、街区の規模や低未利用地の有無などの土地利用の状況、そして建物用途別の施設集積状況など都市計画の基礎的な情報の調査、整理を進めているところでございます。あわせて、地域の特性や上位計画における位置づけ、見直しに伴う交通負荷の増大、周辺環境への影響などを考慮し見直しの考え方を整理した上で都市計画審議会の御意見等も伺いながら見直しを進めてまいります。

○大桑正貴委員 都市計画制度は様々な土地利用規制のベースになるものであり、この見直しを進めることで本市全体の活性化にもつながっていくものと大変期待しています。ぜひしっかりと見直して進めていただきたいと思います。本市の持つポテンシャルを十分に発揮するためにも住環境とのバランスを図りつつ見直しを進めていただきたいと思います。都心部と郊外部では目指す土地利用の方向性は異なりますが、郊外部であっても拠点性の高い駅周辺など土地の高度利用を図るべきところはしっかりと土地利用規制を見直すべきと考えます。

そこで、郊外部の拠点駅周辺においてもポテンシャルを最大限引き出せるような土地利用規制の見直しを進めるべきと考えますが、これは平原副市長にお伺いします。

○**平原副市長** 将来にわたり魅力的で住みたい、住み続けたい郊外住宅地とするために郊外部の拠点駅周辺では医療、福祉、商業などの地域の拠点機能に加えまして日常的な生活サービス機能のさらなる集積が必要と考えてございます。これらの機能を確保し地域のポテンシャルが十分に生かされるよう、今後策定する立地適正化計画も踏まえながら土地利用規制の見直しに向けましてスピード感を持って取り組んでまいります。

○**大桑正貴委員** 従来の枠組みにとらわれない大胆な見直しが図られ、持続可能で魅力的な都市の形成が実現されることを大いに期待して、次の質問に移ります。

次に、建設業の活性化と担い手確保に向けた取組についてお伺いします。

昨年度から建設業にも時間外労働の上限規制が適用され、工事も週休二日を標準とするなど働き方改革が進められているところですが、長時間労働や危険な作業といった昔のイメージが根強く若者から敬遠されがちだと今も聞いています。インフラの整備や災害時の対応など社会を支える重要な役割を担う建設業の持続的な発展のために、現場で働く方々がより安心して働ける快適で安全な作業環境の整備は、多様な人材の定着や担い手確保のためにもとても重要だと考えております。

そこで、建設現場の環境改善に向けたこれまでの取組について公共建築部長にお伺いします。

○**曾根公共建築部長** 令和6年度には受注者希望型女性定着モデル工事を試行し、対象となる工事現場には施工者により女性専用の休憩室や空調設備などがある誰もが快適に利用できる仮設トイレ、いわゆる快適トイレが設置されました。今年度、原則全ての工事現場のトイレを快適トイレとする見直しを行いさらなる環境の改善を図っております。今後も誰もが働きやすい職場づくりを目指しより一層取り組んでまいります。

○**大桑正貴委員** 今も答弁にありましたが、引き続き現場環境の改善に取り組んでいただきたいと思います。

一方、少子高齢化が進む現代において担い手不足はどの業界にも共通した課題であると言えると思います。将来を担う子供たちに選ばれる業界となるためにも物づくりの楽しさや横浜のまちづくりに関わることなど建設業にはたくさんの魅力があることを積極的に発信していくことも大切だと考えます。昨年秋、市庁舎1階アトリウムで建設業活性化・人材育成事業の一環としてよこはま建築ひろばを開催したと聞いています。

そこで、イベントの概要及びその効果について公共建築部長にお伺いします。

○**曾根公共建築部長** 建設関連団体と連携し次代を担う子供たちを対象に自分の家を設計するワークショップや周辺の公共建築を巡るスタンプラリーなどを行っております。昨年度は保護者の方も含め約2700人が参加し、子供たちからは建築に興味を湧いた、楽しかったなどの声をいただくなど建築や物づくりの楽しさを伝えることができたと感じております。今年度も11月15日に開催を予定しております。

○**大桑正貴委員** 今もありましたが、参加した子供たちからも好評だったということで

すので、今年度も多くの子供たちが参加することを期待しています。一方で建設業が魅力のある仕事であることが日々の生活をする中ではなかなか次世代を担う中高生に伝わりづらいのかもしれませんが、そもそも建設業という仕事をイメージしづらいのかもしれませんが。私自身は過去、大学のときに思いがけない出会いで今の仕事を目指すことがきっかけとなりましたが、出会うこと、すなわち知ることが大変重要であると感じています。建設業ももっと身近にどんな仕事なのか、どんな面白さややりがいがあるのかを知ってもらうためにももう一步踏み込んだ情報発信が必要だと考えています。

そこで、将来の担い手確保のために建設業の魅力を次の世代に向けてさらに発信していくべきと考えますが、局長の見解をお伺いします。

○**樹岡建築局長** 技術者の高齢化が進むなどやはり建設業の未来を担う人材を育てていくということが非常に喫緊の課題となっております。将来の担い手の確保に向けまして建設業の魅力を広く発信していくために、官民が連携して取組を行うコンソーシアムを来月に設立する予定で現在調整を進めております。官民連携によるSNSを活用した情報発信など若い世代をはじめとした多くの方々に建設業の魅力を知らせてもらうことで次世代の担い手の確保につなげていきたいと考えております。

○**大桑正貴委員** 技術者の確保は民間企業においても行政においても大きな課題であると感じていますし、聞いています。ぜひとも、今もありましたが官民が連携しながら柔軟な発想で建設業の魅力を広く伝えていくことを期待して、次の質問に移ります。

最後に、建築局のサーキュラーエコノミーの取組についてお伺いします。

近年、社会全体で大量生産、大量消費、大量廃棄型の仕組みから資源を長く有効活用し廃棄物を減らす持続可能な社会への移行が進んでおります。公共建築物においても廃棄物の抑制や資源の効率的な活用といった循環型社会を目指す取組が重要だと考えます。ここでスライドを御覧ください。（資料を表示）建築局ではサーキュラーエコノミーの具体的な取組として、解体された体育館の床材を再利用してこのように壁材や什器などの建材として活用したアップリサイクルを実施しております。

そこで、建材再利用の取組における令和6年度の実績について公共建築部長にお伺いします。

○**曾根公共建築部長** 令和6年度は解体した体育館の床材を学校の建て替えやエレベーター設置工事において壁の仕上げや鏡の枠などで再利用しました。また、テーマ型共創フロント等を活用して民間事業者12社と連携し床材で作ったテーブルをイベントで使用したり、建材の再利用を実感してもらうための工作体験等の様々な取組を実施しております。

○**大桑正貴委員** アップリサイクルの取組は廃棄物抑制につながるなど非常に意義があると感じております。こうした取組の価値を広く共有することで循環型社会への理解が広まり市民の皆さんの意識を変えることにつながると思います。ぜひとも進めたいと思います。

そこで、より多くの人に取組の価値を感じてもらう工夫について、これも公共建築

部長にお伺いします。

○曾根公共建築部長 本年度から児童等に向けてアップサイクルの意義や事例を紹介する環境教育を本格的に開始しました。また、市庁舎低層部において体育館の床で作ったベンチを設置するとともに、11月1日からは連携事業者による床材を活用した作品や取組を展示するイベントを実施します。このように多くの人に目で見て手に触れていただく機会を増やすことで取組の価値を伝えていきます。

○大桑正貴委員 ぜひとも取組を進めていただきたいと思います。循環型社会のさらなる推進には建築分野においても資源の有効活用や廃棄物の削減を前提とした考え方が不可欠だと思います。先日閉幕した大阪・関西万博に私も何度か足を運びましたが、廃校となった木造校舎を再利用して造ったパビリオンやドバイ万博で使用した部材を再構築したパビリオンなど資源循環を意識した事例が見られたと思います。こうした取組は環境負荷の低減や循環型社会の実現に向けた具体的な取組の一步であり、今後の建築の在り方を示す重要な事例になると思います。

そこで、循環型社会の実現に向けて公共建築の分野ではどのような取組を進めていくのか、これは局長にお伺いします。

○樹岡建築局長 既存の建築物を長く使い続けることや建材の再利用、再資源化など循環型社会の実現に向けたサーキュラー建築の取組を横浜の公共建築から発信していきます。そのため解体のしやすさを踏まえた設計のやり方、解体した建材を再び建材として活用するモデル事業を開始するなど既存資源を有効に活用する仕組みを整備していきます。多くの公共施設を抱える本市が取組を進めることで先導的な役割を果たしていきたいと考えております。

○大桑正貴委員 公共建築での先進的な取組、今答弁のあったモデル事業が民間や地域社会にも波及していただきたいと思いますし、資源の循環利用という視点が浸透していくことでより多くの人々がその価値を実感し循環型都市に向けた行動変容につながると考えています。また、先ほど少し話をしました大阪・関西万博についてですが、山中市長も報道等で興味を示しているというのが出ておりますので、大阪・関西万博で使用された建材をGREEN×EXPO 2027で再利用するなどぜひとも前向きに考えていただきたいと思います。そして、こうした取組が今後さらに進展していくことを期待して、私の質問を終わります。

ありがとうございました。（拍手）

---

○伊波俊之助委員長 次に、武田勝久委員の質問を許します。（拍手）

○武田勝久委員 公明党の武田勝久です。よろしくお願ひいたします。

初めに、市営住宅の共用部管理について伺います。

市営住宅の共用部の維持管理は入居者の皆様に行っていただいておりますが、高齢化によるコミュニティー活動の担い手不足から草刈りや清掃、照明の交換、樹木の剪定などが難しくなっている住宅もあると聞いております。そのため我が党ではかねてより住民の皆様を支援する方策について要望し続け、令和7年第1回市会定例会

においても木内委員より質問し、今年度新たに導入されることになった市営住宅共用部の代行管理制度について一層の推進を要望いたしました。制度開始から半年が経過しましたが、この制度を利用している住宅の状況も徐々に見えてきていると思われま

す。  
そこで、制度利用の現状と今後の対応について住宅部長にお伺いいたします。

○寺口住宅部長 本年4月から市営住宅共用部の代行管理制度が始まったところですが順調に御利用いただいております。既に来年度に向けて新たな申込みもいただいております。引き続き市営住宅の共用部の維持管理において各住宅の実情に応じて選択をしていただけるよう、入居者の皆様の声もお聞きしながら制度の利用促進に向けて取り組んでまいります。

○武田勝久委員 さらに利用団体が広がっていくことを期待しておりますが、費用負担を抑えるためにシルバー人材センターの活用等、他都市の事例を参考に負担軽減策の検討をぜひ進めていただくことを要望いたします。一方で、昨今の物価上昇などの影響により住宅使用料や共益費などの固定費の支出に負担感を感じていらっしゃる入居者の方も少なくないと思います。これまでも我が党は入居者の負担軽減に関し要望を重ねてまいりました。共益費を市が負担することは制度上難しいということですが、少しでも市営住宅にお住まいの皆様の経済的負担を軽減するような工夫も必要と考えます。

そこで、市営住宅の入居者負担軽減のための取組について住宅部長にお伺いいたします。

○寺口住宅部長 市営住宅では、入居者の皆様に支払っていただいている電気料金の負担が大幅に軽減される共用部照明のLED化を進めております。また、本年度から住宅ごとの管理運営委員会の取組に対する協力謝金を1住戸当たり年間200円から600円に増額することとしております。これらの取組によって共用部の維持管理の負担軽減につながると考えております。

○武田勝久委員 今年度管理協力謝金が増額をされたということは喜ばしいことですが、引き続き市営住宅にお住まいの皆様の負担軽減になお一層取り組むことを要望して、次の質問に移ります。

次に、開発許可事務のDX化について伺います。

市庁舎2階の建築情報センターでは年間1万7000件の相談を受けるなど建築、宅地指導の窓口では大変多くの申請や相談業務を行っております。それらの業務の効率化と窓口サービスの向上を図るため現在建築局では手続のDX化の取組を進めていると聞いております。例えばその一つとして、開発調整条例によって宅地分譲する際に現地に看板が設置をされますが、そのお知らせ看板に本年4月より二次元コードが掲載されるようになったと伺いました。

ここでスライドを御覧ください。（資料を表示）これは宅地分譲計画が予定をされている現場のお知らせ看板です。この看板の右側、赤枠の部分に二次元コードが掲載をされております。

次のスライドを御覧ください。この二次元コードをスマホで読み込みますと、スライドの右側のように開発調整条例閲覧システムのホームページにつながり、計画の概要を閲覧することができます。この二次元コードの掲載により、これまで区役所や市役所の窓口に出向かなければ見ることができなかった計画の概要を手元のスマホやパソコンで閲覧できるようになりました。

そこで、宅地分譲のお知らせ看板に二次元コードを導入した経緯について宅地審査部長にお伺いいたします。

○**榑原宅地審査部長** 開発調整条例による計画概要の閲覧は区役所と市庁舎で年間260件行っております。計画の申請のたびに数ページに及ぶ紙の資料を市庁舎から区役所に送り閲覧するなど紙資料を扱う事務の負担が非常に大きくなっておりました。全庁的にペーパーレスを推進する中、閲覧事務をウェブ化することにより事務の効率化に加え情報へのアクセスが容易になり市民サービスの向上にもつながることから見直しを行うこととしました。

○**武田勝久委員** 近隣住民の方にとりまして情報を取りやすくなりとても便利になったと思います。宅地審査部においては今年度から精力的にDXに向けた取組を進めているとのことですが。

検討開始から半年がたったところですが、そこで、今年度の取組体制や現時点における検討成果について宅地審査部長にお伺いいたします。

○**榑原宅地審査部長** 部内横断的なプロジェクトを立ち上げまして、DX化を見据えた開発許可事務全体を見直しを進めているところです。現在、審査に必要な複数の地図情報の収集作業をアプリケーションを活用して自動化することなどをはじめとして許可事務に関係する土木事務所などの関係各課から送付される審査書類を電子化し事務の効率化をすることを進めています。また、現場検査の予約を電話対応からウェブ化に切り替えることなども進めております。

○**武田勝久委員** 建築局では開発許可以外にも非常に多くの窓口対応があります。例えばエレベーターなどの建築設備の年に一回の定期点検報告や現在建っている建築物の検査済証の有無を示す証明書の発行などです。業務効率化を図るためにも建築局全体としてDXをより一層推進していくべきと考えます。

そこで、将来に向け建築局としてどのようにDXに取り組んでいくのか、建築局長にお伺いいたします。

○**樹岡建築局長** 急速なデジタル技術の発展、それから人口減少、働き手も市役所も不足してくることも懸念されますし、また社会全体としてもより効率的に仕事を進めることが求められていると思います。そういった中でDXというのは建築分野においても不可欠な取組と考えております。窓口業務のオンライン化や都市計画情報などのウェブ閲覧の拡充などデジタル技術の活用を着実に進めてまいります。今後も関係する業界のDXも重要になってまいりますので、業界の支援もしながら市民の皆様の利便性の向上に取り組んでまいります。

○**武田勝久委員** 建設業界でもDX化が急速に進んでいくことが予想されます。そのた

め行政側の対応も遅れることがないよう着実にD X化に向けた取組を進めていただきたいと思います。また、その際には事業者や市民の方にとって使いやすく分かりやすいものとなるよう利用者の目線も考慮したD X化を推進いただくよう要望して、次の質問に移ります。

次に、木造の戸建て住宅に関する耐震化の取組について伺います。

令和6年の能登半島地震では、旧耐震の木造戸建て住宅にお住まいだった方が地震により住まいを失い、いまだ仮設住宅での生活を続けられています。本市でも一たび大きな地震が発生すれば数万戸の住宅に被害が及び多くの方が自宅から離れなくてはなりません。発災時こそ安心して過ごせる場所を確保することは大変重要な対策であると考えています。まずは御自宅の耐震性の有無を判断をしていただき、改修が必要な場合にはできるだけ早く取り組んでいただきたいと思います。

そこで、旧耐震の戸建て住宅における耐震化の状況について企画部防災担当部長にお伺いいたします。

○加藤企画部防災担当部長 旧耐震の戸建て住宅の耐震化率は令和7年度までの目標としていた92%をおおむね達成する見込みとなっており、耐震化が不足している住宅は約5万戸程度です。

○武田勝久委員 本市では、旧耐震の木造戸建て住宅の耐震化や建て替えを促進するため耐震診断や改修費などへの支援に取り組んでいるところです。令和7年度からは旧耐震住宅の耐震改修や解体工事に係る工事費への補助上限額を増額をしています。また、昭和56年6月末以降、平成12年5月末までに建てられたいわゆる新耐震グレーゾーン住宅についても補助を開始するなど制度の拡充を行っております。

そこで、今年度の補助金の申請状況について企画部防災担当部長にお伺いいたします。

○加藤企画部防災担当部長 9月末時点で旧耐震住宅の申請件数は耐震改修が36件で昨年と同程度となっています。また、除却工事が124件で昨年の1.5倍となっています。新耐震グレーゾーン住宅の申請件数は、無料耐震診断が284件、耐震改修が11件、除却工事が10件となっています。

○武田勝久委員 令和8年度には次期耐震促進計画が策定をされ、木造戸建て住宅の耐震化の向上にも引き続き取り組んでいくと伺っております。その一方で旧耐震の木造戸建て住宅は建築をされてから50年近くが経過をしており、所有者の方も高齢化しております。いまだ耐震化に取り組めない方の中には資金の調達が難しくなっていることや、高齢者の方からはこの先長くないから取り組む意欲が湧かないといった話もあると聞いております。所有者の方の課題も様々あるとは思いますが、地震による被害を減らす、特に命を守るという観点からすれば引き続き耐震化を推進すべきと考えます。

そこで、木造戸建て住宅の耐震化を進めるための取組について局長にお伺いいたします。

○樹岡建築局長 旧耐震の住宅は引き続き補助金等の耐震化の支援を進めてまいりま

す。また、今年度から新たに支援を始めました新耐震グレーゾーン住宅、非常に多くの申請をいただいております、耐震診断の申請でございます。今後はまた改修等の申請も増えてくると思いますのでしっかりと支援を継続していきたいと考えております。さらに、今後は高齢者に対する啓発、支援が重要であると考えておまして、福祉部署などとの連携強化、相談会を通じた家族の皆様へのPR、住み替えの支援に取り組んでまいります。

- 武田勝久委員 引き続き所有者の方へ丁寧に木造住宅の耐震化への働きかけを進めていただくこと、そして防災ベッドや耐震シェルターもありますが、市民の命を守るための取組の推進を要望しまして、次の質問に移ります。

次に、空き家所有者向けの相談機能について伺います。

管理不足の空き家に関する相談を私も空き家近隣にお住まいの方から受けることがあります。実際に空き家が管理不全の状態になってしまいますと対応が困難になるためその前段階で適切な管理や処分を促すことが必要です。さらには空き家になる前から予防的対策を講じることが必要であり、空き家所有者が相談をできる仕組みが極めて重要であると考えております。本市では令和元年度から宅地建物取引士や弁護士などの専門家団体と連携をして空き家の無料相談会を開催しています。

そこで、空き家の無料相談会のこれまでの開催実績について住宅部長にお伺いいたします。

- 寺口住宅部長 区役所等を会場に専門家によるセミナーと個別相談を組み合わせた形式で令和6年度までに計12回開催し、延べ692名の方に御参加いただきました。参加者アンケートでは総じて満足度は高く、悩んでいた状況から抜け出すことができた、具体的な解決策の提示があり参考になったといった声が多く寄せられ好評をいただいております。

- 武田勝久委員 市民の方が各分野の専門家から無料で相談を受けられる機会は貴重であり、今後も継続していただきたいと思います。一方で、空き家の問題は不動産や建築、相続など多岐にわたる分野が複雑に絡み合っており、一度の相談で解決することは容易ではありません。これまで多くの相談事例が積み重ねられてきた中で新たな課題や改善すべき点も見えてきているのではないのでしょうか。

そこで、これまでの相談事例から見えてきた課題や改善点について住宅部長にお伺いいたします。

- 寺口住宅部長 内容が多様化、複雑化しており、限られた相談時間では解決策の提示まで至らないケースが増えています。そのため今年度から不動産、建築、法律など異なる分野の専門家3名に同時に相談できるよう改善するとともに、相談時間を延長し複雑な相談にも包括的に対応できるようにいたしました。また、希望に応じ専門家に継続相談できる仕組みの導入等により解決策の提示まで丁寧にフォローできるよう改善いたしました。

- 武田勝久委員 3名の専門家がワンチームで個別相談に応じているということですのでその効果を期待していきたいと思います。



さて、空き家所有者向けの相談機能としましては、この無料相談会に加え空き家の総合案内窓口が常設をされております。ここでスライドを御覧ください。（資料を表示）少し小さいですけれども、総合案内窓口、点線で囲っておりますが左側のほうです。こちらの窓口では空き家に関する一般的な相談を受け付け、適切な専門家団体の窓口を紹介いたします。基本は分野ごとでの相談となります。さらに今年度新たに民間事業者との連携により、相談者の複合的な悩みの解決まで伴走支援する新たな窓口、これは下の点線にあるこれが年度内に開設をされると伺っております。相談員がワンストップで相談を受け、空き家の最適な処分方法の提案や業者等のマッチング等、相談内容に応じた対応を行います。

これにより空き家所有者向けの相談窓口が2つ体制となるわけですが、そこで、今後これらの相談窓口をどのように活用し連携をさせていくのか、局長にお伺いいたします。

○**樹岡建築局長** 空き家の初期の相談はこれまでと同様に空き家の総合案内窓口が担い、専門家への相談が必要な場合、各専門家の窓口を御案内していきます。さらに相談内容が多岐にわたる、あるいは登記のことと税のことといろいろなことを解決していかないといけないといったより踏み込んだ支援が必要な方々には新たに設置する伴走支援型の窓口を御案内することとしております。様々な事情を相談者の方は抱えていらっしゃる状況も様々異なりますので、こういった複数の窓口を設けることで切れ目のない相談体制を構築したいと考えています。

○**武田勝久委員** 相談機能の窓口が充実をするということは大変よいことですが、一見この2つの窓口の違いが分かりづらいというふうにも思います。新たなワンストップ・伴走支援型相談窓口を開設をする際には所有者の皆様に分かりやすく周知をして活用を促す啓発を要望させていただきまして、次の質問に移ります。

次に、マンションの管理適正化について伺います。

横浜市において分譲マンションは世帯数の4分の1の方がお住まいになっており主要な居住形態となっています。マンションの管理においては管理組合の日々の運営や建物の維持管理など様々な場面で専門的な知識が必要となります。輪番で管理組合の理事になったものの何をしていいか分からない、取りあえず管理会社にお任せ、そんな方も多いのではないのでしょうか。私もマンションに住んでいますのでその実態はよく分かります。そのため建築局では様々な管理組合の運営に関する支援制度を設けてマンションの管理適正化に取り組んでおります。

そこで、分譲マンションの管理組合の運営に関する主な支援内容と令和6年度の実績について住宅地再生担当部長にお伺いをいたします。

○**梶山住宅部住宅地再生担当部長** マンション管理士等を現地に派遣して個別に長期修繕計画や管理規約の作成等にアドバイスを行う専門家派遣を実施し、令和6年度は54の管理組合に対し133回実施しました。また、管理組合同士の身近な相談、話合いの場として各区で毎月区分所有者誰もが参加できるマンション管理組合交流会を開催しており、令和6年度は197回開催し、延べ1344管理組合が参加しました。

○武田勝久委員 適切にマンションを管理していくことは非常に重要であります。しかしながら、市内には管理組合の活動が停滞し適切な管理が行われていないいわば要支援状態にあるマンションがあり、現在把握されているだけで約370件あると伺いました。

そこで、要支援マンションに対する課題認識について局長にお伺いいたします。

○樹岡建築局長 要支援マンションの管理再生が適切に行われなかった場合、やがて管理不全状態になり、外壁の剥落など居住者あるいは近隣住民の皆様に対して生命であるとか体に対する危険が及ぶおそれもあるということになってまいります。そのため管理不全状態になる前段階での支援が重要になってくるわけでございますけれども、管理や課題意識がなかなか低いマンションも多くございます。そういった点で、プッシュ型で市から制度の利用を働きかけていくというような取組が重要になってくると考えております。

○武田勝久委員 集合住宅の場合、管理主体は区分所有者となるわけですが、いわゆる綱引き理論のような感じで、管理運営はほかの誰かがやるから自分はいいだらうといった意識がマンションの場合は働いてしまうような気がいたします。国においては、本年5月に公布された法改正により、区分所有法の中に管理が適正かつ円滑に行われるよう相互に協力しなければならないという区分所有者の責務としての新たな条文が加えられました。私は区分所有者一人一人が自身の財産である住まいについて関心を持ち、自らマンション管理に関わることが非常に重要だと考えます。

そこで、区分所有者にマンションの管理に関心を持ってもらうべきと考えますが、局長の御見解を伺います。

○樹岡建築局長 まさに委員がおっしゃるとおり、いつも何となくマンションがきれいになっているので自分がそこに関与していないような気持ちになってしまうといった意識を啓発していくということで、区分所有者一人一人の方の管理意識を高めていくことが非常に重要になってきますので、今後は適正な管理をすれば資産価値が向上するであるとか、あるいはこういった管理不全のリスクがあるといったことを、事例も用いながら一人一人の方に自分事として捉えられるような広報を充実させていきたいと考えております。また、管理組合と日頃接しているマンション管理会社と連携しながら情報発信をしていく、あるいは個人に向けたSNSを活用していく、より多くの区分所有者に情報が個別に届けられるように広報と啓発に取り組んでまいります。

○武田勝久委員 今局長がおっしゃっていただいたように自分のマンションの資産価値とか誇り、また、関心を持つ方が増えるようにぜひ取組を進めていただきたいと思います。区分所有者一人一人が管理の重要性について考えて、適切な管理が行われないとどうなってしまうのだということをしっかり認識していただけるように、その観点からの啓発もしっかり取り組んでいただくことを要望しまして、次の質問に移ります。

次に、住宅セーフティーネット制度について伺います。

昨年、国土交通省の住宅セーフティーネット法が改正をされ、今月の1日に施行さ

れました。我が党は住まいを社会保障の基盤の一つと位置づけ、福祉との連携による支援強化を政府に提言をするなど法改正をリードしてまいりました。今回の法改正では居住サポート住宅の創設が柱となっています。居住サポート住宅とは、居住支援法人等が大家と連携をし安否確認や見守り福祉サービスへのつなぎを行う住宅であり、市町村が基準に適合している住宅を認定をする仕組みです。

そこでまず、本市における居住サポート住宅の認定業務の進め方について住宅部長に伺います。

○寺口住宅部長 居住サポート住宅の認定に当たっては、住宅の規模、設備などハードに関する基準を審査するとともに安否確認、見守りなどソフトに関する基準についても審査する必要があります。また、入居者は生活困窮者、高齢者、障害者、独り親世帯など様々な方が想定されます。こういった状況を踏まえ基準の内容や入居者に応じた審査を適切に行うため健康福祉局やこども青少年局など関係局と連携して認定業務を進めていきます。

○武田勝久委員 居住サポート住宅については、セーフティーネット住宅と同様に市町村の判断で家賃などの経済的支援を実施したり、面積などの認定基準を強化または緩和することが可能です。本年2月の予算特別委員会では我が党の木内委員からの質問に対して家賃補助を検討するという答弁をいただいたところです。

そこで、居住サポート住宅の経済的支援や認定基準の内容について住宅部長にお伺いいたします。

○寺口住宅部長 制度開始に合わせて居住サポート住宅についても家賃補助等の経済的支援を受けられるようにいたしました。さらに現在、居室の面積等の認定基準を含む横浜市賃貸住宅供給促進計画改定素案に対する市民意見募集を行っております。これにより認定基準を緩和し、既存の住宅を活用しやすい制度としたいと考えております。

○武田勝久委員 セーフティーネット住宅と同様に家賃補助をやるということでよろしくお願いたします。

本市ではこれまで、セーフティーネット住宅の供給に向けて積極的に取り組んできましたが、居住サポート住宅についても福祉部局ともしっかり連携をしながら同様の姿勢で取り組んでいただきたいと考えております。そこで、居住サポート住宅の供給促進に向けた考え方について、これは副市長にお伺いいたします。

○平原副市長 居住サポート住宅は安否確認や見守りなどの支援が附帯しているため賃貸住宅のオーナーにとっても高齢者等に安心して貸し出せるというメリットがあると思います。さらに家賃補助等の活用によりまして入居者を安定的に確保できるというメリットもございます。こうした点を不動産事業者、あるいはオーナーの皆様幅広く周知するとともに居住サポートを担う居住支援法人等の皆様とも連携しながら供給を促進してまいります。

○大桑正貴委員 住宅セーフティーネットの充実、住まいの確保にお困りの高齢者、障害者、子育て世代などへの支援策としてますます重要性を増しております。庁内を

はじめ民間の福祉、住宅、不動産に関係する皆様ともしっかり連携をして居住サポート住宅の普及に向けてもしっかり取り組んでいただくことを要望して、私からの質問を終わります。（拍手）

---

○伊波俊之助委員長 質問者がまだ残っておりますが、この際10分間休憩いたします。

午前11時40分休憩

午前11時50分再開

○伊波俊之助委員長 休憩前に引き続き決算第一特別委員会を開きます。

---

○伊波俊之助委員長 それでは、質問を続行いたします。

かざまあさみ委員の質問を許します。（拍手）

○かざまあさみ委員 立憲民主党のかざまあさみです。よろしくお願いいたします。

まず初めに、市営住宅の維持管理及び再生について伺います。

本市の市営住宅の多くは昭和から平成初期にかけて建設されたと聞いています。そのため入居者や地域の方々からは建物の劣化に関する御相談や安全性への不安の声をいただくことも少なくありません。私の地元港北区にも幾つかの市営住宅がありますが、完成から28年の比較的新しい市営住宅であるサンヴァリエ日吉を例に挙げます。サンヴァリエ日吉市営住宅が2棟並んでおりますが、そのうち1棟は数年前に雨漏りがあったため屋上に防水の修繕工事が行われました。しかし、同時期に建設されたもう1棟は修繕が行われておらず、一方に雨漏りがあったということは同時期にできたもう一方にも雨漏りが起こる可能性がある状態です。

また、エレベーターについては一般的に約15年から20年で主要部品の更新が必要とされ、25年を超えるとリニューアルが推奨されていますが、サンヴァリエ日吉では完成後一度も更新されていないとお聞きしています。エレベーターは故障して使えなくなると入居者の生活に直接影響する大事な設備ですが、リニューアルされないまま新設から25年以上経過してもなお使用し続けている市営住宅も少なくありません。計画的かつ定期的なメンテナンス工事の実施をすることが事故を未然に防ぎ、入居者の生活を守るだけでなく経年化の進む市営住宅の長寿命化を図る上でも極めて重要と考えます。

そこでまず、横浜市の市営住宅の計画修繕の考え方について伺います。

○寺口住宅部長 市営住宅を含む本市の公共施設の計画修繕については、日常点検や法定点検、劣化調査といった様々な点検結果を基に建物ごとに修繕時期等を調整する状態監視保全を基本としています。一般的に推奨される修繕周期にとらわれず適切な時期に修繕を行うことで保全に係るライフサイクルコストの適正化を図っています。

○かざまあさみ委員 数多くある公共施設の維持管理に必要な予算は相応の優先度で確保していくべきと考えますが、安全に関わる箇所への修繕については効率性よりも確実性を重視して特に優先度を上げて対応すべきではないでしょうか。入居者の皆様が安心して住み続けられるようしっかりとした予防保全をお願いしたいと思います。

また、近年民間ではライフスタイルの多様化に合わせてリノベーションやリフォームへの関心が高まっており、産業全体の市場規模を拡大し今ある建物を生かす動きが広がっています。さらには建築技術や材料の進歩により建物の耐久年数も超過しており、構造躯体を適切に維持すれば80年、90年と長く使うことが可能であり、建て替えを前提としない住宅再生が現実的な選択肢となっています。このような背景を踏まえると、市営住宅においても必要な安全性能が確認できた建物は骨格部分を生かしつつ間取りや設備、デザインの現代の暮らしに合わせて更新していくリノベーション型再生が重要です。既存住宅を取り壊して新たに建て替えるよりも財政負担の抑制や環境負担の低減にもつながり持続可能な市営住宅運営を実現できるのではないかと考えます。

そこで、今後の既存住宅のリノベーションをどのように進めていくのか、局長の見解を伺います。

○**樹岡建築局長** これまでもエレベーターの整備、室内の手すりの設置や浴室、洗面の刷新、間取りの変更などより現在の生活スタイルに合うようなリノベーションを実施してきました。今後も既存ストックを最大限有効活用するという観点からも、再生対象となっているような老朽化しつつある既存住宅について積極的にリノベーションを検討してまいります。また、将来にわたり長く使うことができるよう脱炭素にも資するより高いレベルの断熱化なども検討してまいります。

○**かざまあさみ委員** ぜひよろしくお願いいたします。必要な安全性や生活利便性を確保しつつ魅力ある市営住宅の維持管理及び再生を進めていただくことを要望し、次の質問に移ります。

次に、中学校のエレベーター設置について伺います。

横浜市では全ての子供たちが安心して学校生活を送れるよう学校施設のバリアフリー化を積極的に進めています。その中でもエレベーターに関しては来年度から全中学校での全員給食の実施に合わせ配膳員が給食コンテナを教室まで運ぶ際に使用されることが想定されているため、今年度末までに原則として全中学校にエレベーターが設置される予定と承知しています。

そこで、中学校エレベーター設置工事の令和6年度の実績と令和7年度の進捗状況について伺います。

○**曾根公共建築部長** 教育委員会事務局の依頼に基づき、令和6年度には中学校22校でエレベーター設置工事を行いました。また、令和7年度は中学校29校を予定しており現在28校で工事を進めております。

○**かざまあさみ委員** ありがとうございます。お話を聞いたところによると、まだ設置できていない学校があるとも聞いています。その理由について、物価上昇に伴う工事費の上昇や技術者の不足などの影響で本市の発注工事において入札不調が多くなっていることが挙げられています。入札結果の情報を見ますと、現在契約済みの学校の中にも入札不調となり再度入札の手続を行って契約したものもあるようで、予定していた時期に工事を開始できず工事完了時期への影響が出るのが懸念されます。そのた

め来年度からの全中学校での全員給食に間に合うのかどうかが気になっています。

そこで、令和7年度中学校エレベーター設置工事の年度内完了に向けた取組について伺います。

○**樹岡建築局長** 年度内に工事を終わらせるため可能な限り発注時期を早めるとともに複数の学校をまとめて一つの工事として発注することで施工業者が資材の調達や人員配置を効率よく行えるように工夫しました。また、不調リスクの低減を図るため入札参加条件を見直し多くの施工業者が参加できるようにもしました。今後も各学校との調整や工程管理を徹底しながら年度内の完了を目指して取り組んでまいります。

○**かざまあさみ委員** ありがとうございます。完了に向けて工夫をして頑張ってくださいていることと思いますが、学校現場に大きな負担がかかることのないよう、教育委員会と十分に連携して柔軟かつ丁寧な対応をお願いすることを要望いたします。

次に、特定空家の指導について伺います。

本市においても老朽化が進んだ空き家が多く見られ、倒壊しないか心配、安全面が不安といった地域の皆様から御相談もいただいています。スライドを御覧ください。

(資料を表示) こちらが特定空家の指導の流れになります。空家等対策の推進に関する特別措置法では、そのまま放置すると倒壊等により著しく保安上危険となるおそれのある空き家を特定空家として認定し、所有者に助言、指導、それでも改善されなかった場合には勧告、そしてさらに改善されなかった場合で特に必要な場合には命令、それでも駄目なら代執行という流れになっています。本市でもこうした特定空家に対して継続的に指導を行っていると聞いています。

そこで、まずは特定空家の指導、勧告の状況と課題について伺います。

○**小林建築指導部長** 空家特措法が施行されて10年が経過しました本年9月末の時点で累計469件の空き家を特定空家に認定しております。そのうち278件については改善を確認しているという状況です。勧告に至った案件は認定した案件のうち26件となっております。指導を進める上での課題でございますが、相続等によりまして所有者の所在が特定できず指導ができなくなることや所有者が空き家の状況を把握していないことによる当事者意識の低さが課題となっているところでございます。

○**かざまあさみ委員** ありがとうございます。数字をお聞きすると半分くらいが未改善な数字でしたが、引き続き改善に向けた取組を進めていただきたいと思います。一方で所有者による自主的な改善を促すためには行政からの丁寧かつ的確な働きかけが重要になる場面もあるのではないのでしょうか。こちらの赤丸の箇所なのですが、勧告しても改善されない場合、固定資産税の軽減対象から除外されることとなります。先ほどお話しされた当事者意識の希薄さみたいのところなのですが、所有者の方に関しては、勧告をする際にこのことについてしっかりと説明をすると結果的に改善を後押しすることにもつながるのではないかと考えています。

そこで、勧告による指導を行い改善を推進すべきと考えますが、局長に考えを伺います。

○**樹岡建築局長** これまでも空き家所有者への勧告を適宜行ってまいりましたが、所有

者の特定が難航するケース、なかなか勧告まで至らないケースも多くございます。引き続き所有者の特定の作業等を進めるとともに、空き家所有者が抱える課題は相続などにより多様化しておりますので、司法書士などの専門家の派遣、解体費用への補助金など個別の課題に応じた支援も積極的に進めながら危険な空き家の改善を促していきます。

○かざまあさみ委員 ありがとうございます。様々な工夫をしていただいて指導のほうを行っていただけたらと思います。特定空家は地域の方々にとっても大きな課題です。地域の安全安心を守る観点から早期の改善につながるよう丁寧な指導を続けていただくことを要望し、次の質問に移ります。

次に、違反是正の推進について伺います。

先日杉並区において戸建て住宅とその擁壁が崩壊するという重大な事故が発生しました。この件については行政による長期的な指導が行われていたものの結果として是正に至らず事故が発生してしまったと承知しています。これは決して他人事ではなく、本市でも起こり得ることなのではないかと危惧しています。スライドを御覧ください。（資料を表示）こちらが違反是正の流れとなりますが、法令違反が確認された崖地や擁壁については行政が呼び出し事情聴取を行い、その後は是正勧告等の指導を行い、それでも駄目だった場合、より強い処置である命令の発令が行われます。さらにその命令にも従わない場合、最終的な手段である行政代執行によって是正がされる例もあるとお聞きしています。

そこで確認ですが、直近3年間の崖地や擁壁に関する違反件数と命令処分、行政代執行を行った件数をお伺いします。

○磐村建築監察部長 令和4年度から令和6年度の3年間に確認いたしました崖地や擁壁に係る違反造成の件数は26件となっております。また、同時期に命令処分を行った件数は1件、行政代執行を行った件数は1件となっております。

○かざまあさみ委員 行政代執行は公権力の行使の中でも非常に強い措置であり、本来であれば違反者が自ら是正すべき行為を行政が代わって行うものであるためその判断や慎重さが求められることは理解しています。しかしながら、指導や勧告の期間が長く是正が全然進まない地域の方からの相談も受けておりますし、改善までの期間が長く、いつ改善してもらえるのか、10年以上も進展が見られないといった声も少なくはないと伺っています。長年にわたり危険な状態が続けば日常的な不安や生活への支障も生じ、何かあってからでは遅いので早期の是正が必要です。

そこで、様々な手段により迅速な違反是正を推進すべきと考えますが、見解を伺います。

○樹岡建築局長 違反造成に対しましては、違反をさせない、見逃さない、許さないといった基本方針の下是正指導を行っております。また、周囲に大きな危害が及ぶおそれがあるなど著しく公益に反する造成違反に対しては行政代執行も視野に入れた是正指導を行っているところでございます。今後も市民の皆様の良好で安全な生活環境を守るため早期に違反が是正されるよう指導をしっかりと進めてまいります。

○かざまあさみ委員 ありがとうございます。地域の皆様が安心して暮らせる環境が整うことを期待して、次の質問に移ります。

次に、住宅の省エネ、再エネの取組について伺います。

本市の令和5年度の二酸化炭素排出量速報値のうち家庭部門からの排出は市全体の約25%を占めており、部門別では最大の割合となっています。そのため脱炭素社会の推進には住宅の再エネ利用の促進と省エネ性能の向上を両輪で実施することが重要です。そこで、建築物省エネ法の改正を契機に、本市では太陽光パネル等の再生可能エネルギー利用設備の設置の促進を図るため建築士による説明を義務化する制度が令和7年4月に開始されました。これは全国で最も早い自治体の一つだと聞いております。さらに本市独自の制度として、省エネ性能向上に関しても建築士の説明が義務化するなど意欲的に取り組まれているとのことでした。

そこで、横浜市再エネ・省エネ説明制度創設の目的について伺います。

○丸茂建築指導部担当部長 建築の機会を捉え専門的知識を有する建築士から建築主に対して再エネ設備の導入効果や断熱性能等について説明することでより環境性能の高い住宅に誘導することを目的としています。また、毎年前年度の説明結果について建築士事務所から横浜市に報告する制度を設けており、説明制度の運用状況を把握しながら再エネ利用の促進や省エネ性能の向上の取組を着実に進めていきます。

○かざまあさみ委員 独自制度を展開しながら運用状況を確認して本市が率先して取組を進めていただけたらと思います。また、建築局では工務店、設計者、建材メーカー、金融、流通、公的団体等の住宅に係る多様な主体で構成するよこはま健康・省エネ住宅推進コンソーシアムの取組を通じて事業者と連携した普及啓発も進めていると聞いています。コンソーシアムは確かな技術力と高い発信力を持った事業者とともに公民連携で市民の皆様の意識醸成を図り、行動変容につながることを目的としています。

そこで、よこはま健康・省エネ住宅推進コンソーシアムにおける令和6年度の取組について伺います。

○寺口住宅部長 令和6年度は建築士や窓関連の事業者が実施した小中学校や高校における環境教育に加え、断熱、気密関連の事業者が連携した技術力向上のための実技講習会や相談会、また、郊外部での省エネ住宅体感見学会などコンソーシアム参加事業者の皆様がそれぞれの強みを生かした取組を実施いたしました。

○かざまあさみ委員 ありがとうございます。コンソーシアムにおける取組は児童生徒をはじめこれからの社会を創造する若い世代も含めた市民の理解を深める上で大変重要だとは感じています。コンソーシアムの活動も今年で3年目になるかと思いますが、今後の展開も気になるところです。

そこで、コンソーシアムの今後の展開について伺います。

○樹岡建築局長 これまで新築戸建て住宅における省エネ性能の向上の取組では一定の成果を上げることができたと考えておまして、今後は新築に加え既存住宅における取組も重要であると認識しております。省エネ性能向上に向けた改修やライフスタ



ルに応じたリノベーションの提案を得意とする事業者の方にも多く参加いただいておりますので、その強みを生かしながら、既存の住宅を含めた住宅ストック全体での脱炭素化を進めていきます。

○かざまあさみ委員 今後も2050年の脱炭素化の市内経済の活性化に向けて本市独自の取組を発展させていただくことを期待し、次の質問に移ります。

次に、グリーンハウジングプロジェクトについて伺っていきます。

気候変動への対応は今や喫緊の課題です。本市では特に住宅分野においては省エネ性能の高い住宅の普及や再生可能エネルギーの導入など生活に密着した形での取組が進められており、今後の展開に大きな期待を寄せています。こちらのスライドを御覧ください。（資料を表示）こちらはグリーンハウジングプロジェクトの整備のイメージ図となっています。9月16日の建築・都市整備・道路委員会において、都筑区のあゆみが丘の公有地と中川一丁目の民間の住宅展示場跡地を活用し脱炭素化のモデルとなる街区を創出する住宅地整備プロジェクト、グリーンハウジングプロジェクトの説明があったと伺っています。このプロジェクトは住宅の脱炭素化を推進する先導的な取組であるだけでなく郊外住宅地のまちづくりにも寄与するプロジェクトであり、非常に意義深い取組であると考えています。

そこで、改めてですが、グリーンハウジングプロジェクトの意義について伺います。

○樹岡建築局長 市有地の有効活用や民有地の土地利用誘導を図りながら、脱炭素化に資する最高レベルの省エネ性能を備えた住宅を整備することで子育て世代の流入促進や市民への普及啓発、市内経済の活性化、市内事業者の脱炭素建築物に関する技術の向上につなげていきます。このような先導的なモデルプロジェクトの実施によりまして民間事業者による主体的な事業の展開を促し2050年までの脱炭素社会の実現を目指してまいります。

○かざまあさみ委員 ありがとうございます。本市の郊外住宅地では、定住から時間が経過し人口構造の変化に伴う少子高齢化やコミュニティの希薄化のほかにも防災減災への対応など様々な課題が顕在化しています。こうした状況を踏まえ、土地利用転換の機会を捉えて地域課題の解決と脱炭素の推進を両立させ地域の活性化に取り組むことが求められていると考えます。

そこで、このプロジェクトの地域活性化に向けた取組内容について伺います。

○梶山住宅部住宅地再生担当部長 両地区において地域の皆様と意見交換を踏まえて地域住民の交流促進や地域防災の向上に資する広場などの地域交流拠点を整備します。その活用方法についても今後事業者も交えたワークショップ等を行い、周辺住民と新住民の交流が促進される仕組みづくりを行います。加えて、あゆみが丘地区では最高レベルの省エネ性能を体感しながら地域の皆様が交流できるモデルハウスを整備します。

○かざまあさみ委員 ありがとうございます。脱炭素の推進や子育て世代の定住促進、安心して暮らせる住環境の整備は地域の活力を維持向上させる上でも重要な視点で

す。こうした課題に対し、脱炭素の取組と地域のまちづくりを一体的に進めることが持続可能な都市づくりにとって不可欠であると考えています。

そこで、この取組を市内全域に展開し郊外住宅地のまちづくりに活用すべきと考えますが、副市長に考えを伺います。

○**平原副市長** 市内各地の公有地等におきまして民間の活力を最大限に生かした同様の取組を進めまして、地域の活性化あるいは地域の課題解決を図り、郊外住宅地の持続的な成長を推進してまいります。まずは各地の公有地の活用可能性につきまして建築局に若手職員を交えたプロジェクトを立ち上げ検討を進めます。土地利用収入という財源創出効果も期待できますので、財政局など関係区局が連携して取り組んでいきたいと考えてございます。

○**かざまあさみ委員** ありがとうございます。プロジェクトを立ち上げるということで大変期待しております。今後もこの取組が全市に広がり、住みたい、住み続けたいまちとなるよう着実に推進していただくことを期待して、質問を終わります。

ありがとうございました。（拍手）

---

○**伊波俊之助委員長** 次に、柏原すぐる委員の質問を許します。（拍手）

○**柏原すぐる委員** 柏原すぐるです。どうぞよろしくお願いします。

初めに、外郭団体の横浜市建築保全公社の事業経営について伺います。

実は2年前の決算審査でも取り上げまして、前任の鶴澤局長が現在はこの公社の理事長をされているということで聞いてくださっていることを願っております。まずこちらのスライドですけれども、（資料を表示）2年前の審査で映したもので、特に担い手不足の進展により将来的に建物の保全が危ぶまれるという危機感を共有するもので共有したものでした。

また、こちらのスライドでは建設業の生産性が低いということ、そして他の自治体でも技術系の職員が不足する中でやはり調査研究や人的投資が重要ではないかということ提言した次第です。

また、横浜ウォーター株式会社のように課題山積の他自治体へ横浜のノウハウを提供するような事業拡大の可能性についても申し上げた次第でした。

そこでまず、令和6年度における公社としての具体的な取組状況について局長に伺います。

○**樹岡建築局長** 令和6年度は市立学校や庁舎、市民利用施設の修繕等の設計、工事などを1090件、契約金額ベースで約218億円の業務を実施しました。保全公社における事業費はこの5年で3割ほど増加しておりまして、公共建築物の維持保全に関するニーズ、仕事は年々増加しているというような状況です。そのほかにも公共建築物の維持保全に資する調査研究や事業者への安全啓発などの取組を進めました。

○**柏原すぐる委員** 今年3月には今後5年間を見据えた中期経営戦略を策定されたと伺っております。建築保全公社は市の公共建築物の維持管理を支える基幹的な組織であり、その経営方針は市全体の施設マネジメントにも大きく影響します。

そこで、中期経営戦略において今後特に重点的に取り組んでいく分野や方針について局長に伺います。

○**樹岡建築局長** 新たに作成した中期経営戦略では、社会情勢の変化や多様化する市民ニーズに応える持続可能な組織の実現を目指すために5つの経営戦略を定めています。その中でも特に工事発注の平準化など建設業の働き方改革支援、市と連携した脱炭素施策の推進などに重点的に取り組んでいくこととしています。これらの取組が確実に進むよう建築局としてもしっかりとサポートをしてまいります。

○**柏原すぐる委員** 経営戦略では柱の一つに公共建築物の点検調査、修繕工事の専門集団であり続けることが掲げられ、新技術やICTの活用も拡充していく方針が示されておりますが、点検や調査、設計、工事における技術的な進歩がこれからますます必要であると思います。

そこで、新技術活用の実績や業務効率化、生産性向上につながった取組の効果について伺います。

○**曾根公共建築部長** 現在は試行の段階ですが、建物の調査点検時に高所の確認をドローンを活用することで足場をかけずに短期かつ安価に実施が可能になりました。また、専用ソフトを活用して、タブレット端末を使い対象物をスキャンすることで図面のない建物でも瞬時に計測が可能となり、設計における調査の省力化、業務の効率化を図っております。

○**柏原すぐる委員** 加速化を期待しております。

また、横浜市が発注する工事においては受発注間のコミュニケーションの円滑化、工事処理の迅速化、そして監督検査業務の効率化などを目的として情報共有システムASPの活用が進められております。このシステムは施工現場の生産性向上にも寄与する重要な取組であります。

そこで、ASPの取組や実際の利用状況について伺います。

○**曾根公共建築部長** ASPは受発注者間で工事関係書類の提出や承認をクラウド上で行うことができるシステムです。令和6年度は累計95件の工事において活用しており、工事全体に占める割合は約13%となっております。また、建築保全公社が当該年度に実施した施工業者に対するアンケートでは、ASPを今後も活用したいとする回答が94%に上りました。

○**柏原すぐる委員** 普及拡大に向けて一層の推進を要望いたします。

続いて、電子契約について伺いますが、横浜市は既に導入済みであり、公社では今年度から試行を開始すると聞きました。電子契約は業務の効率化やペーパーレス化、印紙税負担の軽減など公社と受注者の双方に利点があるため早期に全面移行すべきと思います。

そこで、これまでの検討状況や課題、本格導入に向けた方向性について局長に伺います。

○**樹岡建築局長** 本年度内の電子契約の試行に向けまして準備を進めておるところでございます。具体的には導入済みの電子入札システムと、今回新しく導入する電子契

約システムの連携について確実に作動するように作業を進めているところでございます。あわせて、業務の流れやマニュアルの整備なども行う必要がございますので、これらの作業を行いながら年度内の試行の結果を踏まえ令和8年度から順次導入を進めていく予定としております。

○**柏原すぐる委員** 市民サービスから見るとバックヤードの部分だと思いますが、これらのデジタル化も着実に進めていただくよう要望いたします。

次に、B I Mの導入による建築D Xの推進について伺ってまいります。

建築D Xは、設計、施工、維持管理のデータを一体的に扱い生産性向上や品質確保、ライフサイクル全体でのコスト削減を図る取組だと理解をしております。こちらのスライドを御覧ください。（資料を表示）こちらは国土交通省の建築B I M推進会議の資料から持ってきたものですが、建築D Xの中で中核技術であるB I Mを説明したもので、国でも推進をしているところです。

そこでまず、横浜市での活用、導入状況をお伺いいたします。

○**曾根公共建築部長** B I Mの活用を促進するため、設計や工事におけるB I M活用に対してプロポーザルの評価や業務完了時の成績評価で加点するなどの取組を行っております。その結果、過去3年間で約30件の設計、工事においてB I Mを活用してきました。B I Mは3次元の図面作成が容易であるという特徴があるため、具体的には建物の完成イメージの共有や躯体と設備の干渉チェックなどに活用しております。

○**柏原すぐる委員** こちらもスライドでございまして、建築B I M活用による将来像を示したもので3点大きく書いてございます。単独自治体で導入していくというのは様々な課題があると思えますけれども、近年は設計から維持管理まで一気通貫でB I Mを活用する動きが広がっており、東京都庁舎、あるいは国土交通省庁舎の官庁営繕業務では、設計図面や設備情報をB I Mで統合管理し改修や積算の効率化が進められております。また、民間でも空調、照明修繕履歴を3 D上で管理するデジタルツイン化が進んでおります。本市としてもこうした先行事例やノウハウを研究し、設計から維持管理までの効率化と付加価値向上を図る努力が必要ではないでしょうか。

そこで、B I Mの導入を積極的に検討すべきと考えますが、局長に見解を伺います。

○**樹岡建築局長** B I Mは業務の効率化や品質向上を実現するポテンシャルを持っており、積極的に導入を検討していきたいと考えております。しかし一方で、幾つか様々な課題もございまして、現在国を中心にB I Mのさらなる利用拡大に向けて設計から施工、維持管理へのスムーズなデータ引継ぎの実現方法や、あとB I Mを活用した積算手法の確立、維持管理手法の標準化など様々な導入促進に向けた検討が進められております。こうした技術開発の動向や設計や施工を担う事業者の皆様のB I Mの導入の状況も踏まえながら効果的な活用方法の検討を進めてまいります。

○**柏原すぐる委員** おっしゃるように市内事業者の設計事務所、建設会社が置いてけぶりにならないような形で一緒になって前に進めていただきたいと思います。

次の質問に移ります。公共建築物のZ E B化、長期保全について伺います。

こちらでもスライドでございまして、（資料を表示）これは一昨年前の決算審査でもこちらを取り上げたのですが、既存公共建築物のZ E B化第一号である鶴見土木事務所でございます、Z E B Ready認証の取得に向けた改修工事であります。そもそも右から2番目のZ E B Readyは省エネで50%以下まで削減した場合を示しております、横浜市役所あるいは横浜武道館と同じくZ E B Readyを達成している状況です。今回は鶴見土木事務所の工事が完了したということで視察をさせていただいたのですが、具体的にこのようなものでして、目新しいわっというような設備更新というよりも、効果的な対策を厳選して最小限の投資で最大の効果を狙ったというふうな改修だとお見受けしました。

そこで、これまでの取組状況と工事完了後の現状について伺います。

○曾根公共建築部長 鶴見土木事務所のZ E B化改修は令和4年度に検討を開始し、令和6年度にはZ E B認証を取得の上、改修工事に着手し、令和7年2月に工事を完了しています。施設の長寿命化対策として実施する屋上防水、窓、照明、空調等の改修に際して、省エネ性能の高いものを効果的に組み合わせることでZ E B Ready水準の建物として整備することができました。

○柏原すぐる委員 民間事業者におきましてはランニングコストの削減を目的として省エネ改修が積極的に行われております。その際には初期投資に対してどれだけの回収効果が見込めるのか、いわゆる費用対効果を明確に算定した上で実施しているのが一般的であります。公共施設におきましても、限られた財源の中で投資に見合うエネルギー削減効果や運用コストの低減ができたのか、その実効性を定量的に把握し今後の改修計画にも生かしていくことが重要と考えます。

そこで、本市における今回の改修による省エネ効果や具体的な削減実績及び評価について伺います。

○曾根公共建築部長 工事完了後の半年間の運用において改修前と比較すると、電気やガスの使用量で約6割弱、料金で5割弱の約120万円が削減されました。省エネ性に十分配慮した仕様とすることで光熱水費等のランニングコストの削減に大きな効果が認められました。

○柏原すぐる委員 効果が出たということでよかったですと思います。視察の際には改修工事の前からいる副所長にお話を伺ったのですが、特にこの夏は非常に暑かったけれども、空調が効いて大変よかったですと喜ばれておりました。Z E B化の効果はエネルギー削減だけでなく職場としての環境改善や利用者満足度の向上にもつながると実感するところです。

そこで、こうした建物のユーザーに対する快適性や満足度などの効果について市としてどのように測定、評価していくのか、伺います。

○曾根公共建築部長 夏季及び冬季の空調シーズン終了後、職員や利用者を対象に室内環境の改善状況、空調、照明設備の使いやすさ、工事中の業務への影響並びにZ E B化を契機とした環境意識の変化などについてアンケート調査を実施する予定です。これらアンケート結果に加え、光熱水費の削減量等の定量的なデータを総合的に分析し

事業を多角的に評価していきます。

○**柏原すぐる委員** 一号案件ということで、これからさらに評価していくということですが、今後はさらに取組を拡大、加速化していくという観点が重要だと思います。そこで、長寿命化工事の対象施設の全体像、規模や用途、総量がどうなのか、お伺いをいたします。

○**曾根公共建築部長** 建築局で行う長寿命化対策事業の対象施設は、地区センターやスポーツセンターなどの市民利用施設をはじめ地域プラザなどの社会福祉施設、さらには区役所、土木事務所などの庁舎、事務所に至るまで、その用途、規模は多岐にわたります。対象となる施設数は約860施設に及びます。

○**柏原すぐる委員** 今後一層の人手不足が見込まれる中、限られた人的、財政的資源で効率的に改修を進めていくためには、優先順位を明確にし早期に対象施設への工事を進めていくことが望ましいと考えます。こちらのスライドのとおり昨年度からE S C O事業による民間事業者による複数施設の一括Z E B化が進められており、期待をしております。このような複数施設の一括委託方式を通じてよりスピーディーに公共建築のZ E B化を推進すべきと考えますが、局長に見解を伺います。

○**樹岡建築局長** 昨年度、本市で初めて複数施設のZ E B化を目指したE S C O事業を公募し事業者を選定しました。複数施設を一括して発注することでスケールメリットを生かしつつZ E B化を促進することができます。E S C O事業は選定に時間を要し参加事業者も限られるといった側面もございますので、今後は従来の発注方式を基本としつつ、併せてE S C O事業を活用することでZ E B化を加速していきたいと考えております。

○**柏原すぐる委員** こちらのスライドは公共施設等総合管理計画の抜粋でございますが、横浜市全体の公共施設はおよそ2600施設に上ります。これから建てる建築物に関しましては一昨年に基準を引き上げた公共建築物における環境配慮基準のさらなる引上げなど脱炭素へ向けた加速をお願いをしたいと思っております。一方でやはり課題となるのは大量の既存建築物をいかに更新、改修をしていくのかという点であり、保全に携わる担い手が今後一層減少することに強い危機感を覚える次第です。そのため施設群全体を俯瞰したマネジメントの高度化を一層進め、ノウハウを有する民間事業者との連携を強化しながら公共インフラ全体の価値向上と脱炭素の加速化を図っていただきたいと思っております。

そこで、建築局が中心となりZ E B化を一層推進すべきと考えますが、最後に副市長に見解をお伺いいたします。

○**平原副市長** これまで鶴見土木事務所をはじめ既存施設に対するZ E B化改修を7施設で進めてまいりました。これらの取組を通じまして、施設を稼働させながらZ E B化改修を進める手法や費用対効果など実践的かつ有益な知見が蓄積されつつございます。こうした知見を庁内全体で共有いたしまして、公共施設の省エネと快適性の向上の両立を図るZ E B化を強力に推進していきたいと考えております。

○**柏原すぐる委員** 実際の施設を対象にして加速化することは難しいと思うのですけれ

ども、引き続き御努力をよろしくお願い申し上げます。質問を終わります。  
ありがとうございました。（拍手）

○伊波俊之助委員長 次に、坂本勝司委員の質問を許します。（拍手）

○坂本勝司委員 国民民主党・無所属の会の坂本です。お願いいたします。

初めに、大規模団地等の再生、活性化の推進について伺いたいと思います。

市内には分譲、賃貸を合わせておおむね500戸以上、かつ築40年を超える大規模団地が60以上、その90%が公的機関による供給と伺っております。これらの多くは高度経済成長期に都市部への人口集中と住宅不足への対応として本市郊外部に建設された背景があります。特に私の生まれた1960年代から80年代は大規模団地が多く建設されました。高層住宅や団地内の魅力的な共有スペース、商店などの充実など、当時団地は新しい生活の象徴でありましたが、時代の変化とともに課題が多く出てきていると感じます。

そこで、団地暮らしのメリットと課題について住宅地再生担当部長に伺いたいと思います。

○梶山住宅部住宅地再生担当部長 高度成長期に建設された団地は、緑豊かな広い敷地と歩車分離による安全な歩行者空間など良好な住環境があり、地域コミュニティーの形成の場である集会所や広場など共用施設が充実しています。一方で、入居者の高齢化に伴う地域活動の担い手不足や建物の老朽化などの課題も顕在化しております。

○坂本勝司委員 スライドを御覧いただきたいと思います。（資料を表示）こちらは磯子区にある洋光台南第一住宅集会所管理事務所の以前の状況です。

こちらが建て替えられた現在のものです。持続可能な団地の未来を象徴するべく木造に建て替えられたこの集会所は暖かな雰囲気や画像からも伝わってくると思います。動線も考慮されており、自然と住民同士の交流が育まれる環境となっており、実際に多くの活動がこの集会所から生まれていると伺っており、魅力向上に資する大変よい取組であると思います。この事例は本市の支援制度を活用して管理組合が主体となって実施したと伺っております。

そこで、団地再生活活性化に向けた支援内容について住宅地再生担当部長に伺います。

○梶山住宅部住宅地再生担当部長 団地再生の目指すべき方向性や将来像を地域住民が議論し共有するため専門家を派遣し、将来ビジョンの策定や合意形成に向けた取組を支援しています。また、団地活性化を応援したい企業、大学などの団地のマッチング支援を行う団地サポーター制度では、大学と連携した健康相談会や将来ビジョンの実現に向けた住民ワークショップの実施など多様な主体が持つ強みを生かした団地再生、活性化の取組を進めております。

○坂本勝司委員 ありがとうございます。団地暮らしが持続可能な住まいであり続けるためには、団地ならではのよさを生かしながら時代に合わせたアップデートにも取り組まなければならないと考えます。活力低下や合意形成などの難しさなど大規模団地

が抱える課題は共通している部分が多いため、これまでの事例を基に他の団地においても取組を広げていくことが必要です。

そこで、団地活性化の横展開に向けた取組について局長に伺いたいと思います。

○**樹岡建築局長** これまでURや住宅供給公社等と連携し、洋光台や左近山などで先進的な取組を進めてまいりました。委員からお話がありましたとおり団地の9割が公的な団体による供給ということもございまして、洋光台、左近山のような取組の横展開を狙って、そういった関係団体の中で情報共有や見学会などを実施しております。また、新たに令和6年度から団地の主体的な取組を促すための団地フォーラムを開発しまして、管理組合や自治会などによる好事例の発表や交流会等を実施しております。今後も公的な団体との緊密な連携、団地にお住まいの方々への支援の充実など供給者側と居住者側の両面から団地の再生、活性化が広がっていくように取組を進めていきます。

○**坂本勝司委員** ぜひ取り残される団地がないようお願いしたいと思いますし、団地のよさであるゆとりある住環境の活用ですとか多世代交流を含めて魅力創出に取り組んでいただき、近隣の住民や商業施設などとも連携して団地の再生、活性化が地域全体の活力につながるよう期待しておりますので、お願いいたします。

次に、学校建て替えにおける脱炭素化の取組について伺います。

2050年までにカーボンニュートラルな社会を実現するためには様々な形で脱炭素や環境配慮の取組を進めていくことが重要です。例えば木造は成長過程でCO<sub>2</sub>を吸収、固定する性質があり、建材として活用することで温室効果ガスの排出削減に貢献します。スライドを御覧ください。(資料を表示)これは私自身、10年前の2015年のときに訪れた道志村立小中学校の木質化、これにすごい強く魅力を感じました。室内の木造のぬくもりですとか肌触りのよさ、木の匂いなど環境への配慮が建築にしっかりと反映されているといった点です。昔は歴史ある小中学校では木造校舎も存在しておりましたが、横浜の場合は生徒数の増加から校舎の建て替えなどでその存在がなくなってしまったことを記憶しております。こうした経験からも、生徒数が減少し学校内にスペースが生まれ、校舎などの建て替えに際しては木材の積極的な活用を進めるべきだと考えております。

今年度は万騎が原小学校において木造校舎の整備が進められていると承知しておりますが、そこで、現在の進捗と今後の整備スケジュールについて公共建築部長に伺います。

○**曾根公共建築部長** 万騎が原小学校の木造校舎棟については本年10月より工事に着手しました。今後、土工事や基礎工事を実施した後、令和8年6月頃から柱やはりを組み立てる木造部分の建て方工事を開始し令和9年6月に完成する予定です。

○**坂本勝司委員** 安全かつ確実な整備を進めていただくようお願いしたいと思います。スライドを御覧ください。これは万騎が原小学校のイメージとなりますが、本市初の木造3階建ての校舎と伺っております。生徒、保護者も楽しみにしているとも感じます。学校の建て替えに当たっては、構造材としての木材利用だけではなくて内装



などにも積極的に木材を使用することで子供たちが日常的に木に触れる機会が増え、自然とのつながりを感じながら豊かな感性を育むことができるのではないかと考えます。

そこで、学校建て替えにおいてどのような木材が使用されているのか、公共建築部長に伺います。

○曾根公共建築部長 学校建て替えでは、横浜市の公共建築物における環境配慮基準において、これまでの木材利用の実績を上回る床面積1平方メートル当たり0.01立方メートルの木材利用を目標として定めています。具体的には、教室の壁やロッカー、昇降口周辺の内装など児童や保護者等の目に触れる機会が多い場所に積極的に活用しています。

○坂本勝司委員 よろしくお願ひしたいと思います。学校は子供たちが長時間過ごす場であり、快適な環境づくりが重要です。木の香りに包まれた教室は心を落ち着かせ、集中力を高める学びを楽しくするような効果もあります。近年、学校や行政庁舎、図書館ですとか大型ホールなど全国でも多くの事例が出てきておりますし、先ほど紹介しましたが、本市との関わりの強い道志村では、昨年、現地の子供たちも仕上げに加わった役場の受付カウンターですとか、議会なども木質化されております。木を使うことは脱炭素化にも有効ですので、ぜひ本市も積極的に推進していただきたいと思ひます。

また、近年の酷暑への対応と脱炭素化の推進を両立するためには、空調を稼働させるだけではなくてその効率を高めるため建物の断熱性能の向上など建物自体の省エネ化を推進することが不可欠です。限られたエネルギー資源を有効に活用しながら快適な学習環境を維持するためにも学校施設の省エネ化は今後ますます重要な取組となりますので、建て替えの機を捉えて推進すべきだと思ひます。

そこで、新たに整備する学校については省エネ化を一層推進すべきと考えますが、局長の見解を伺ひます。

○樹岡建築局長 現在、学校建て替えの際の省エネ性能につきましては、建物の消費エネルギーの削減割合を40%以上とするZEB Oriented相当を基準としております。この基準を削減割合が50%以上となるZEB Readyへ引き上げるために、現在、コストや実現可能性について検証を進めておりまして、早期に基準を改定し学校の省エネ性のさらなる向上を図りたいと考えております。

○坂本勝司委員 期待しております。2027年にはGREEN×EXPO 2027の開催も控えており環境への関心が一層高まる中で、こうした機会をしっかりと捉えて学校のみならず様々な公共建築物の脱炭素化に向けた取組を着実に進めていただきたいと思ひます。GREEN×EXPO 2027のテーマが幸せを創る明日の風景とのことです。これは上瀬谷だけの風景だけではなくて開催地横浜全体が魅力ある風景となるように横浜市が本気で取り組むカーボンニュートラルな社会の実現に向けまして建築局が先導的な役割を担っていただくことを期待しておりますので、よろしくお願ひいたします。

以上です。（拍手）

- 
- 伊波俊之助委員長 ほかに御質問はございませんのでお諮りいたします。  
建築局関係の審査はこの程度にとどめたいと思いますが、御異議ございませんか。  
〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕
- 伊波俊之助委員長 御異議ないものと認めます。  
よって、さよう決定いたしました。

午後0時41分閉会

# 速報版