

平成30年度第2回藤沢市住宅政策懇談会 議事概要

日時：2018年6月29日（金）午前9時30分から11時30分まで

場所：湘南NDビル8階8-1会議室

参加者：藤沢市住宅政策懇談会委員 大江座長 中西副座長 入原委員 落合委員  
兼子委員 河原委員 佐藤委員 塩見委員  
樋口委員 福島委員 福田委員 斐委員 吉田委員  
石原委員

事務局 住宅政策課 井出課長 堀田課長補佐 大熊上級主査 米川担当  
大水専門員  
企画政策課 杉渕研究員  
都市計画課 戸村主査  
市民自治推進課 宮原参事 石田主査  
地域包括ケアシステム推進室 齊藤室長補佐

1 開会

2 第1回住宅政策懇談会 議事概要の確認について

3 議事

藤沢市住宅マスタープラン（たたき台）について

（1）住生活の将来像について

（意見なし）

（2）基本方針と施策展開について

（3）重点施策について

（4）施策の進行管理について

（5）意見交換

（意見等）

入原委員

テーマ3の居住支援協議会は、居住支援協議会があるからテーマ1の居住支援につながるため、テーマ3とテーマ1の関係をわかりやすくできるようにしたい。

吉田委員

39 ページ施策②1の空き家情報の提供については、空き家は利活用希望者だけをターゲットとしている。本来、住み替え対象になるのではないか。

42 ページ施策③マンションの建て替えと維持管理については、アドバイスを行うことが管理よりの話に受け取れるので、建て替えのアドバイスも明記したほうがよいのではないか。

46 ページ（2）施策①1で、行政が後方支援をすることは重要であるため、行政の関わりを文章にいれてもらいたい。

47 ページ施策②について、住宅供給公社の役割は大きいと感じているが、記述が具体的なので、記述については相談したい。

→事務局

空き家については、本市は今後もしばらくは人口が増加していくことが予想されるため、定住促進対策ではなく、地域の活性化を目的に空き家対策を進めていくた

いため、このような記載にしている。

マンション建て替えのアドバイスについては、整理をしたい。

46 ページ（2）施策①1については、行政の役割は大きいと感じており、記載することとする。

47 ページ施策②については、記載内容について吉田委員と個別に内容を整理したい。

大江座長

指摘の3点目、4点目は指摘の通り。1点目の空き家の問題ははっきり見えていない。この計画が10年先を見越すとすると、空き家利活用などの現在見えている問題だけの対応だけでは難しい。市場の力を利用する旨をもう少し書き込んだほうが良い。

杉渕研究員

この部分は45 ページ（1）施策①1、中古住宅を活用した住み替えの仕組みづくりで記載があるが、今後10年での見通しは大江座長指摘のとおり記載している。

大江座長

2つ目のマンションの建て替えの問題もまだ状況が押し寄せているわけではないが、これから10年間で建て替えの問題が出てくるので、記載が必要。

落合委員

45 ページ（1）施策②1 多世代居住のまちづくりで、湘南大庭地区は交通インフラが昔から良くなかった。今は改善されているが、このままでは若い世代がはいってこないため、交通インフラの整備を入れられないか。

46 ページ施策①1で、県、市、公団などが管理する共同住宅などはそのうち整備されるだろうからあまり心配していない。心配なのは、中層4～5階建ての分譲集合住宅で、西部団地、滝の沢が問題になっている。高齢化・空き家・孤独死が増えており、リノベーションだけでは解決しないのではと思っている。

→杉渕研究員

交通については、住宅マスタープランに記載は難しいが、課題としては取り上げることは必要。分譲集合住宅については、計画に載せるというよりも、実際の協議が必要と考えている。

兼子委員

27 ページ、住生活の将来像について、住宅確保要配慮者の記載「外国人」「障がい者」の記載があるとよいのではないか。

また、緑に囲まれた住宅地というのをもう少し先進的に、「環境と共生する」や、「持続可能な」「安全・安心」などの文言のほうがよいのではないか。

→杉渕研究員

一つ目は整理する。二つ目は、住宅地としての先進性を含めた文言にする。

吉田委員

23 ページにあるとおり、防犯・安全対策はどの世代も関心が高い。どこかに「安全・安心」があるとよい。

河原委員

長後地区は古い戸建てが多い。家はあるが、お金がなく、老人ホームなどには入れないという人が多いという話をよく聞く。今ある家を何らかの形で行政が借り上げたり、空き家にしないような施策を採り入れたほうがよいのではないか。

また、自治会は大事であると強調したほうが良い。頑張っている自治会は高齢化が

進んでおり、若い人たちは、昔の人たちみたいに自治会を頑張れないため、もっと参加しやすいものにしたほうが良いのではという二つの考え方を聞く。

→大江座長

地域の担い手をどうするかということだと思う。空き家は今予備軍が多い状態。空き家問題は行政がお金を出して施策をするという性質ではないが、何かしら対策を考えなければならない。

妻委員

「だれでも」とは誰のことか。LGBTやホームレスなど、生活保護の申請がうまくいかない人たちに対しても目を向けてほしい。すべての人を受け止めるという姿勢であるならば、制度から除外されている人たち、例えば40～60代の引きこもりの人たちは、その家の空き家予備軍となっている。社会とどう結び付けていくかが課題になっている。居住支援協議会でそこはカバーできるのか。

「安全」という単語は外国人に対しては排他的である。安全を求める場合、外国人を排除すれば「安全」という考えに結びつきやすい。

横浜市大と京急ハウスが行っているシェアハウスの取り組みのような、40～50代の人々が次の担い手になるような施策がほしい。

35 ページのような、高齢者の住まい探しは制度がある。その他の制度の外側の人たちを支援できる形が望ましい。

→大江座長

社会福祉の部分をどこまで住宅マスタープランに組み込むか。踏み込みすぎると住宅マスタープランの性質を失う。

中西副座長

27、28 ページ、住生活の将来像の説明文とテーマ1～3が結びつきにくい。相互に即した内容のほうがわかりやすいのではないか。

31～33 ページこれからも整理があると思うが、例えば、テーマ1(3)①は持ち家の人のための施策しかない。賃貸者に対する施策があるとよい。

施策展開は、すでに行っていることの記載だけではもったいない。「拡大」「継続」「新規」などのことが文言レベルでわかるよいのではないか。

施策展開の記述の中に具体的取組の記述がない。10年後を見越して書いているため仕方ないかもしれないが、少しでも長続きするような事業があれば例示的に出すとよいと思う。市民から事業を知る道しるべになるような記載があるとよい。

福田委員

39 ページの空き家問題と45 ページの中古住宅は別問題。かたや利活用、かたや住み替え。

→大江座長

空き家問題は昔は流通が停滞していなかったため、流通と利活用という方が一般的だった。今後は、空き家は使える空き家と使えない空き家を選別していく必要がある。

→事務局

空き家の問題については、1件1件個別にいろいろな事情があって、決め手となるルール作りができない対策であると感じている。

塩見委員

2点意見がある。1つ目は規制緩和。37 ページの最低居住面積水準の話は、藤沢市は建ぺい率、容積率が一番厳しい。市の在り方を変える必要がある。

2点目は、既得権の放棄。空き家対策で市とかかわっているが、なんでもかんでも市がやらなければならないという体制を無くし、別の民間団体がかわっていく必要がある。

→大江座長

空き家のでき始めは利活用ができる。空き家の本質は上手に使っていくということ、使えなければ壊す必要がある。流通に回すことができるように藤沢市のイメージをよくしておくことは重要。規制緩和の話は都市マスタープラン側の話。

→杉淵研究員

最低居住面積水準については、容積率、建ぺい率というよりは、狭小なアパートが問題となっている。第1種低層住宅地などで、「居場所」など、空き家の用途を考えていく必要があると思っている。

→大江座長

良い住宅地とは昔から価値観が変化している。昔の良い住宅地というものが今の世代にとって良い住宅地とは限らず、まだ答えが出ていない。

入原委員

39 ページ、45 ページの空き家対策の項目では、空き家の所有者に対しての支援が必要。

落合委員

38 ページ施策②について、2020 年の都市型の生産緑地が廃止になり、住宅地が大量に供給される。ただし、現在では昔とは違って、小さい家が好まれる、そのような家を建てると全体の景観を壊す恐れがあるため、何らかの基準や指導が必要なのではないか。

大江座長

開発をしていくところと、開発が終わって世代交代のところの記述を分ける必要があるかもしれない。

樋口委員

空き家問題は、空き家というハードも空き家所有者の救済も両方必要。お金がなければ空き家を売ってお金を得れば良いと言われるが、なかなか空き家は簡単に売れない。

→大江座長

居住支援協議会で、福祉と不動産の関わり合いで、解決していくことを期待する。

斐委員

外国人支援で不動産とタッグを組んでいるが、藤沢のスタイルとして、協力しながら進めているということをアピールする必要があるのではないか。

佐藤委員

47 ページ (3) 施策①1 で、藤沢市は全体にコンパクトな街づくりなのか。

→事務局

藤沢は都心部として、藤沢地区、辻堂地区、湘南台地区を都心部と考えて、中高層住宅の在り方を検討しているもの。(3) 施策①1 の記述は、日本全体の流れを記述しているもの。

福島委員

空き家の定義で、片瀬山の空き家と江の島の空き家は様子が違うと感じている。自治会の運営が重要なのに空き家が増えると自治会が組織しづらいので大変。

石原委員

「住宅」というよりは「居住」マスタープランというようなもの。「福祉」「だれもが」など、キーワードが広がってしまう。都市マスタープランとの違いが判らなくなるとして気を付ける必要がある。ただし、交通網も意識していることも書かないといけな  
いと感じている。

入原委員

情報提供として、福祉施策をつなぐために協議会を作ってほしい。新しいことをしてもら  
う必要はない。様々な専門家があつまって、顔の見える協議会になってもらいたい。

4 その他

- ・第3回藤沢市住宅政策懇談会は、7月27日（金）9：30～11：30に行う。

5 閉会