

平成 30 年度第 4 回藤沢市住宅政策懇談会 議事概要

日時：2018年10月19日（金）午前9時30分から11時30分

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 羽太委員
樋口委員 福島委員 福田委員 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

1 開会

- 2 第3回藤沢市住宅政策懇談会の議事概要の確認について
事務局から説明。議事概要に修正がないことを確認した。

3 議事

(1) 第3回懇談会からの経過について

1) 建設経済常任委員会報告の結果について

資料2-①を基に事務局から説明。以下、質問への回答。

- ①団地の範囲については、賃貸、分譲などの個人所有の戸建てや、マンションなどの共同住宅を含む、大規模団地のまち全体について考えていくものであり、地域の方々との話し合いを積み重ね、一体となって施策を進めていく。
- ②居住支援協議会では、住宅確保要配慮者のための住宅確保、入居後の支援や入居継続の課題に対する相談体制の整備など、要配慮者への居住支援を行うもの。また、登録住宅などを確保し、情報発信するなどもある。
- ③藤沢市では、現状、若年世代の転入増が見られることから、今後の動向を見守り、また、どのような支援が必要であるかなど、関係各課とともに検討していきたい。
- ④応募倍率は3.36倍だが、募集しているにもかかわらず、応募がない住戸もあることから、当面は現状の戸数を維持していきたい。

2) パブリックコメントの結果について

資料2-②を基に事務局から説明。3件意見があったが、いずれも重点施策とした「居住支援協議会による住宅確保要配慮者への支援」を進めていくうえで、貴重な意見であるため、協議会の中で議論していく。

3) 各地区郷土づくり推進会議等の結果について

資料2-③を基に事務局から説明。各地区から意見をいただいた。片瀬、村岡、六会地区では空き家対策について。鵠沼、藤沢、湘南台、善行地区では居住支援に関係する意見、特に藤沢、湘南台、善行地区では高齢者に対する要望が多い。遠藤地区では、建物の耐震診断や耐震改修に関すること。明治地区は狭あい道路に関すること。

御所見地区については、11月6日（火）に意見交換を行う。

(2) 藤沢市住宅マスタープラン（案）について

藤沢市住宅マスタープラン（案）、資料4、参考資料1及び参考資料2を基に事務局から説明。第3回住宅政策懇談会から現在までの修正箇所について説明した。参考資料1については、別冊で用意する資料編へ組み込むことを予定している。参考資料2については、本編の第5章へ組み込むことを考えている。

（意見等）

中西副座長：藤沢市住宅マスタープラン（案）の47ページ（2）施策①2「県住宅供給公社や都市再生機構等の取組の検討」について、市で研究して市単独で取組を進めるのではなく、県住宅供給公社や都市再生機構等と連携して進めていくことが重要ではないか。

地区別の状況で、どの地区でどんな施策を行うということを具体的に示すのは難しいと思うが、実際に施策を進めるうえで、地区毎の優先順位を考えて進めてもらいたい。

マスタープラン（案）の60ページについて、こういった基本計画は策定した後に実際に施策と連動していないことがあり、日本ではマスタープランを策定するとプランの方が大事になり、プランの修正を行うことに躊躇することが多い。社会情勢や施策の進捗によって、プランを柔軟に変えられると良いと思う。

概要版について、3、4ページ目は文字ばかりで見づらい。挿絵などがあると良いのではないか。また、表紙の住宅すごろくの絵は、もうこういう時代ではないので、絵の変更をしてもらいたい。

→大江座長：プランを変えられるというのは重要。また、定期的に進捗を示す簡単なレポートなどが必要かと思う。

入原委員：前回のものに比べてメリハリのあるマスタープランになったと思う。居住支援協議会に関しては手伝っていききたい。

落合委員：住宅マスタープランに交通の部分などを入れてもらって良かった。各施策で横断的連携は難しいと思うが頑張ってもらいたい。

多摩市のニュータウンの再生について視察に行ってきた。多摩市では、多摩市ニュータウン再生推進会議を立ち上げており、参考になったので、後日結果を事務局に提出する。

兼子委員：今までの議論が反映されているマスタープランになった。

河原委員：聞きなれない言葉、見慣れない単語などがあったが、多くを学ばせてもらった。民生委員の活動などで生かしたい。概要版は市民が見たいと思うものを作ってほしい。

佐藤委員：藤沢市は様々な個性が13地区にある。課題の違いを生かせると良い。住宅の中に暮らしが入っている。暮らしが見えるマスタープランにしてもらいたい。

羽太委員：46ページの「多世代居住」と「多世代近居」は意図して変えているのか。

45ページの民間賃貸住宅の借り上げについては、現在では被災者が住宅を探し、後に県がサポートをしている方式となっている。

→事務局：「多世代近居」はそこに住んでいた子供が戻ってくること、「多世代居住は」新たに若年世代などが入ってくるイメージ。

民間賃貸住宅の借り上げの表記については、防災部局や神奈川県と整理したい。

→大江座長：神奈川県でも昔は「多世代近居」としていたが、親族ネットワークが実現しにくいことから、近居から、多世代居住という方向性となった。

樋口委員：「多世代近居」と「多世代居住」は別でもいいと思った。このマスタープランで、実際に市民が興味を示すのは62ページからだと思う。地図は色分けしてどういったまちなのか一目で分かると思う。63ページからは、各地区に画像などがあると良い。各データの順位付けは全地区にあっても良いのではないかと思った。

→大江座長：各地区データの中で、市民意識調査のデータは回答率が3割程度なので、全地区に順位付けしなくても良いかと思う。

福島委員：この会に呼ばれてから住宅は日々の暮らしと密接にかかわっていると改めて感じた。各地区の問題と重点施策が関わっていることが分かると思う。全体的に意欲的な文書になって良かった。

先日シビックプライドで愛着のあるまちで藤沢市が1位になった。アンケート対象は20～50代だったが、この年代がますます好きになるようなまちであってほしい。

概要版については、住宅を持っている人でも興味を引くような内容にしてもらいたい。

住宅マスタープラン（案）3ページの都市マスタープラン分野別計画にある「藤沢市生物多様性地域戦略」が新たに追加されたように思えるがこれはどのようなものか。

→事務局：みどり保全課が作成した、国の生物多様性の考えを受け、市でも生物多様性の取組についての記述がある計画。

中西副座長：各地区の状況で、関連する施策が書かれていると思うと感じた。概要版については、市民の立場に立った概要版としてほしい。

福田委員：概要版について、13地区と重点施策との関係をダイジェスト的な形で分かると思う。このような会議を受けて、全日本不動産協会に持って帰り生かしたい。

→大江座長：本編に入っていない内容が概要版に入っているというのは整合が取れないので両方入れる必要がある。また、各地区で課題の表記がなければそこは課題ではないというような誤解が生まれないような表記にしてもらいたい。

吉田委員：今回の住宅マスタープラン（案）を読んで、見やすくまとまっていると感じた。44ページの柄沢特定土地区画整理はそろそろ終わってしまうと思うがどうか。

「及び」と「および」が混在しているので、統一した方が良い。

56ページ重点施策「市営住宅の多様なリフォームの検討やバリアフリー化の検討」について、取組の連携主体で県住宅供給公社や都市推進機構の記載があるが、これは民間リフォーム業者の間違いではないか。

また、用語解説のページがずれている。

→事務局：市営住宅を考えていくうえで、民間だけでなく、県住宅供給公社や都市再生機構などの取組手法も視野に入れたいという考えから組み込んだもの。用語解説のページは再度確認する。

石原委員：計画建築部は今まで市営住宅の管理はあったが、全市的な住宅政策は

今まで企画部局で行っていたものを今回住宅政策課が策定する事となり、手がけてきたが、作成していくうちに都市マスタープランの分野別計画でも下位というより横並びの計画という印象を受けた。できれば藤沢市ならではのプランをと考えていたが、なかなか難しく打ち出せなかった。施策を進めていく際には藤沢らしさを出していきたい。

本市の今の状況は人口減少に入っている訳ではない難しい時期と感じている。

各地区の状況の地図は航空写真などで表現したり、各地区の状況を棒グラフなどで表現しようとするページ数がまた増えてしまうので難しいが担当と相談したい。

大江座長：藤沢市は2030年まで人口が増加し続ける推計となっている。藤沢市に住みたいという人を受け止める必要があると考えている。ただ、やみくもにストックを供給すればいいというものでもないため難しい時期に感じている。中長期的にどういう風にしていけば良いのかをしっかりと把握する必要がある。

そのためには、民間住宅市場の情報を把握して蓄積する必要がある。リーマンショックのようなことがまた起きるかどうかなど、起きてしまえば住宅市場が大きく変動する。進行管理を詳しく入れてもらったのは良かった。今後は、いろんな施策が進むかどうかと、市場取引についても把握する必要があると考えている。その先に独自性が出てくると思う。

次のマスタープランの更新でこういった施策が打ち出せるのか、独自性を打ち出せるチャンスがある。政策資源が限られている中で、どこに重点を置いていくか絞り込まなければならないと思う。

またこうしたメンバーで計画の中間的な集まりがあれば良いと思う。

(3) 概要版について

藤沢市住宅マスタープラン概要版について、事務局から説明。住宅マスタープランを読みたいと思うような分かりやすい概要版を作成することとなった。

(4) 今後のスケジュールについて

事務局から説明。12月議会にて藤沢市住宅マスタープラン（案）を報告し、その後写真や挿絵などを差し込み、体裁を整えて3月中旬に藤沢市住宅マスタープランを完成させる。

4 その他

事務局、住宅政策課井出課長から、住宅政策懇談会委員に向け、謝辞を述べた。

5 閉会

資料

- 1 平成30年度第3回藤沢市住宅政策懇談会 議事概要
- 2 建設経済常任委員会報告等の結果について

- 3 藤沢市住宅マスタープラン【案】平成30年10月15日現在
- 4 主な修正箇所について
- 5 藤沢市住宅マスタープラン策定業務スケジュール

参考資料

- 1 住宅マスタープラン策定に向けての課題整理
- 2 重点施策の進行管理（案）