

平成 30 年度第 1 回住宅政策懇談会 議事概要

日時：2018 年 4 月 27 日（金）午前 10 時から正午

場所：湘南NDビル 8 階 8-1 会議室

参加者：住宅政策懇談会委員 入原委員 大江委員 落合委員 兼子委員 河原委員
佐藤委員 塩見委員 中西委員 羽太委員 樋口委員
福島委員 斐委員 吉田委員 石原委員

詳細は出欠表のとおり

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 三上課長 戸村主査

委託業者 東日本総合計画株式会社 喜渡氏 小林氏

----- 藤沢市住宅政策懇談会委嘱式 -----

- 1 委嘱状交付
- 2 計画建築部長あいさつ

----- 第 1 回住宅政策懇談会 -----

- 1 開会
- 2 藤沢市住宅政策懇談会設置要綱の説明

- ・ 座長及び副座長の選出

事務局井出住宅政策課長が藤沢市住宅政策懇談会設置要綱を読み上げ、内容を確認したうえで、同要綱に基づく正副座長の選出を行い、座長については、大江守之氏、副座長については、中西正彦氏となった。

- 3 議事

以下、大江座長の進行により議事が進められた。

- (1) 中間報告及び策定スケジュールの説明について

事務局大熊上級主査から、「藤沢市住宅マスタープラン中間報告」の概要の説明及び資料 2 「平成 30 年度藤沢市住宅政策懇談会スケジュール」を説明した。

- (2) 意見交換

今回は、各委員から順に藤沢市の住宅政策についてそれぞれの意見を発言してもらった。以下、主な内容は次のとおり。

- ・ 入原委員

かながわ住まいまちづくり協会は藤沢市において、高齢者の居住支援を行い、神奈川県内の居住支援協議会の事務局も担っている。居住支援と言うと入居までをクローズアップされがちだが、入居後のバックアップを考えなければ、入居しやすい環境は作られない。また、住まいの問題は「気づき」が重要で、例えば家賃の滞納であれば、その背景には居住者の離職、ごみ屋敷問題では居住者の精神疾患などの問題がある。気づきを増やすためにはコミュニティの結びつきが重要である。空き家問題については、今後は空き家予防が必要になってくる。

- ・ 落合委員

湘南大庭地区の自治会連合会の会長を務めているが、湘南大庭地区は 1 年で自治会の会長が交代してしまうため、関係が希薄になりがち。少しでも関わりを増やす

ため、毎年1回自治会長が交流する機会を設けている。最近では共助の意識が低く、若手が自治会に入りたがらないということが問題になっている。また、湘南ライフタウンでは、市外への通勤・通学に時間がかかり、インフラ整備が必要になっている。

- ・兼子委員

環境への配慮として、SST（サステイナブルスマートタウン）の記述がない。神奈川県内でも先駆的な取り組みであるため、アピールしたほうが良い。

- ・河原委員

長後地区で様々な活動をしているが、高齢者との関わり合いの中で、住まいの話はたびたび出てくる。加齢とともに住んでいる家が自分たちに合わなくなってきた時に、自分たちにあった家へ移り住めるとよいと思う。また、自治会活動でコミュニティを作っていきたいが、周辺の人々は参加しづらい雰囲気を持っている。高齢を理由に自治会を脱退する人も出てきているが、そういった人ほど実は自治会という結びつきが必要なのではないかと感じている。

- ・佐藤委員

建築士会では、藤沢市と災害時連携協定を締結している。また、耐震診断、耐震改修に協力できる事業者のリストアップもしている。安心・安全なまちづくりは大事である。耐震などで気軽に相談できるようにするため、建築士会からリストアップしているので、もっと活用してほしい。建築・福祉・医療の連携が必要で、家の中は安全でも、外を歩けば不安であれば外に出たがらない。住んでいる家そのものが好きな場合と、そこに住んでいる人々が好きだからそこに住んでいる場合がある。どちらも安心・安全に結びついているので、地域に住み続けたいのであればどちらも大事にすべき。

- ・塩見委員

不動産団体では、藤沢市と狭あい道路を解消するために、10年かけて協定を締結した。平成29年度からは、風致地区の見直しに取り組んでいる。東日本大震災のように津波が来た場合、堤防や避難するための高い建物が必要だが、風致地区があるために高いものが建てられない。そういった矛盾を無くすために、規制緩和が必要となる。茅ヶ崎市と藤沢市の市境では、建ぺい率や容積率に差があるため、要件が緩い茅ヶ崎市に住みたいという声をよく聞く。

- ・羽太委員

神奈川県の高齢者居住安定確保計画では、平成30年度は高齢者向けの住宅の確保として、サービス付き高齢者向け住宅の促進と新たな住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者に対する措置の2本立てで住宅政策に取り組む。

サービス付き高齢者向け住宅の確保では、県内12,000戸の目標を立て推進している。

住宅確保要配慮者に対する措置では、アパートの空き部屋や、空き家を利用し、入居を拒まない賃貸住宅の登録を行っており、国から情報を提供しているが、県内ではまだ7件と情報が少なく、藤沢にはない。県としても推進していきたい。居住支援をしなければ、大家も安心して貸すことができない。神奈川県でも居住支援協議会は設置されているが、地域ごとの細かな実情に応じた対応ができないため、市町村でも居住支援協議会を設置し、きめ細かな対応をしてもらいたい。

- ・樋口委員

社会福祉協議会としては、高齢者や子どもの居場所づくりが重要と考えている。空き家を活用でき、地域の特徴をとらえた居場所づくりをして、空き家を作らないようにする。

- ・福島委員

テレビ番組で、「まちづくりは人づくりである」という言葉を聞いて、人づくりとなるようなまちづくりをしていきたいが、片瀬地区の地区集会では担い手不足の声を聞く。片瀬山や目白山では車がないと移動が難しく、多くの高齢者は平坦な土地にあるマンションに移り住み、片瀬山や目白山は空き家が増えている。片瀬山から転出した子育て世帯が、親の近くに戻り、介護をしやすい環境や施策があると良いのではないかと思う。

- ・斐委員

困窮者の支援をしているが、困窮者が住宅を手に入れるためには、お金や職の問題をクリアしなければならない。国の政策をしっかりとってもらわないと、日本は諸外国に比べて公営住宅が少ない。この中間報告を読んでも、高齢者の視点は強いが、高齢以外の弱い人の視点が見えてこない。藤沢市では、「多文化共生のまちづくり指針」が策定されているが、何を進めようとしているのか聞いたところ、オリンピックと回答が来た。入居が難しいのは、外国人や精神の障がい者である。住宅マスタープランを策定するにあたり、一時的ではなく、共に住んでいける多文化共生を入れるべきである。

- ・吉田委員

平成25年から大規模団地の改修を事業として進めている。地域にあった再生手法として、よくあるのはサロン・カフェなどである。藤沢市では、郊外型の団地再生の建替えの合意形成は難しいと思われる。規制緩和の建て方検討はハードとソフトが必要。

- ・石原委員

今回配っている中間報告は、マスタープランの資料となるものであり、内容はこれからである。生活、居住、地域のまちづくりなど、人とのつながりが重要。福祉、教育、子育て、環境など多様な分野に及ぶので都市マスタープランよりも範囲が広がってしまうかもしれない。

- ・中西副座長

住まいのハードとソフトを結び付ける点から「居住マスタープラン」とした方がふさわしいかもしれない。ここでは3点から意見を述べる。

1点目は、中間報告では地域ごとの状況がよくわからない。集合住宅が多い地区、戸建てが多い地区など類型化した地区に即した内容が必要ではないか。

2点目は、最終的には権利関係にどう踏み込むかに尽きる。隣家の問題も、草刈りをコミュニティがやってもいい制度を作り、周囲が手を出せるように簡単な手続きで関わられるようにするとコミュニティが良くなる。近隣の付き合いの中である程度のお節介を許容する制度があると良い。また、共同住宅では、マンションの建替え問題は、管理組合がしっかりとしているとスムーズに話し合いが進む。管理組合はマンション建設時が一番大事であり、いい管理組合を立ち上げる支援の仕組み、情報流通の仕組みづくりが必要。

3点目は、住まいの流動化はうまく市場に任せないといけない。空き家バンクは公的な組織が運営してもあまりうまくできない。民間市場にどううまく働いてもらうのか。いい意味で住まいを流通させる規制緩和か他の方法が必要。

- ・大江座長

藤沢市に住み始めた人は今80歳代になっており、平均寿命からするとその人たちがいなくなるのが2020年後半で、その時に空き家が増えていく。データは今の見通しであり、5年後にチェックが必要である。そのため、毎年毎年いろいろなデータを取っておいてもらいたい。今は助走期間であり、サ高住などの居住支援も住んでから活力を取り戻して自力で生活する人もいれば、ずっと支援し続けられない人もいる。短期と長期のパターンがある。

- ・杉渕（事務局）

「多文化共生のまちづくり」の考えを住宅マスタープランに取り入れる。SSTについては、神奈川県住生活基本計画に入っているため、取り入れることを検討する。

4 その他

- ・第2回住宅政策懇談会については、6月29日（金）9：30～11：30で行う。

5 閉会