

会 議 録

会議名 (審議会等名)		第 4 回 相模原市住生活基本計画策定委員会				
事務局 (担当課)		まちづくり計画部建築・住まい政策課 電話 0 4 2 - 7 6 9 - 9 8 1 7 (直通)				
開催日時		令和元年 6 月 1 1 日 (火) 午前 1 0 時 0 0 分 ~ 正午				
開催場所		相模原市民会館 2 階 第 2 大会議室				
出席者	委員	1 1 人 (別紙のとおり)				
	その他	2 人 (調査機関: 株式会社市浦ハウジング&プランニング)				
	事務局	6 人 (まちづくり計画部長、建築・住まい政策課長、他 3 人)				
公開の可否		可	不可	一部不可	傍聴者数	0 人
会議次第		1 開会 2 議題 (1) 相模原市住生活基本計画策定のスケジュールについて (2) 第 3 回住生活基本計画策定委員会における議事概要 (3) 相模原市住生活基本計画における施策体系案について (4) 賃貸住宅供給促進計画案について 3 その他 4 閉会				

審 議 経 過

主な内容は次のとおり。(〇 は委員の発言、 △ は事務局の発言)

1 開会

2 議題

大江委員長により議題が進行された。

(1) 相模原市住生活基本計画策定のスケジュールについて

事務局より、説明を行った。

(2) 第 3 回住生活基本計画策定委員会における議事概要

事務局より、説明を行った。

(3) 相模原市住生活基本計画における施策体系案について

事務局より、資料の内容について説明を行った後、審議に移った。

基本目標 1 について

○： 施策体系の表の「 △：新規の施策」については、早期に予算化して、取組を推進していくことになるのか。

△： 基本的には、そのように考えている。ただし、社会情勢等の変化に応じて取組の内容が変わっていく可能性もある。

○： 基本方針 2 では、バリアフリー化や断熱改修等のリフォームを推進していくこととなっているが、あじさい住宅（借上げ市営住宅）においては、既にそのような対応が図られているのか。

△： 借上げ市営住宅においても、公営住宅の整備基準に基づきバリアフリー化が図られている。断熱性については、住宅性能表示制度に基づき、一定程度の性能は、有している。

○： 住宅性能表示制度の評価方法基準が変わってきていると思うが、現在の基準に合わせるには、相応の費用がかかると思う。借上げ市営住宅の改善に対して、市が補助等を行うのか。

△： 借上げ市営住宅については、建設時に所定の基準を満たしていれば良いこととしており、原則、その後の改修行為に対して市が補助することは、ない。

○： バリアフリー法では、13 人乗りのエレベータを設置することが求められているが、市営住宅でその性能を保有しているのか。そのような性能を保有していない場合は、改修を行うのか。

△： 市営住宅における改善内容については、別途、策定を進めている長寿命化計

画の中で検討している。

- ： 借上げ市営住宅は、一般的に 20 年間の定期借家契約を締結して活用することが多く、現時点で契約からおおむね 20～25 年程度しか経過していない状況と思う。一方、1970 年頃に建設された直接建設型の市営住宅は、既に建設から 50 年近くが経過している。そのため、直接建設型よりも借上げ型の方が、入居希望者が多いことがある。直接建設型の市営住宅は、改善等により長寿命化を図りながら活用し、建替えは、一部に絞って進めることを考えているのか。直接建設型と借上げ型の管理戸数は、いくつか。
 - ： 直接建設型が 2,530 戸、借上げ型が 301 戸である。
- ： 築 50 年以上経過している住宅は、何戸あるのか。
 - ： 津久井地域の平屋の住宅のみが 50 年以上経過している。現在入居している方が退去され次第、用途廃止する予定である。木造の市営住宅は、旧耐震基準のため耐震性に課題がある。
- ： 1970 年代に建設された市営住宅は、5 階建て耐火構造が一般的であり、基本的な耐震性能は備えているが、設備の陳腐化やエレベータの未設置等が課題である。
- ： 施策体系の表の「関係主体」の記述の考え方を教えてもらいたい。わかりやすくするために、現在の表現にしていると思うが、逆に主体ごとの垣根をつくらせているように感じる。例えば、基本方針 2（1）の「健康で快適に暮らせる住まいのリフォームの推進」では、「事業者等」が「-」となっているが、リフォームに係る制度の活用を推進するのであれば、リフォーム事業者等に協力してもらおうことも考えられるのではないか。
 - ： 「関係主体」の欄を設けた意図は、関係者の関わり方をわかりやすく表現するためである。リフォームの補助事業を推進する上では、リフォーム事業者の協力は、必須であり、「関係主体」については、今後精査したい。
- ： 例えば、持家・借家にかかわらず、高齢者が安心して地域に住むためには、社会福祉法人や介護サービスを提供している NPO など関係者は、多様である。事業者等が誰を指しているのか見えにくいかもしれない。
- ： 基本方針 2 の「取組の方向性」の 1 つめの では、「自宅や地域で住み続ける」と記述され、その推進施策として「(2) 高齢者世帯等が地域で住み続けられる住環境づくり」が位置づけられているが、その具体的な取組は、市営住宅のことしか列挙されていない。
 - ： 「高齢者向け住まいに関する情報提供の推進」として、一般的な住宅改修のためのパンフレット等による情報提供を行うことや、「住宅探しの支援・相談体制の推進」として、高齢者を対象とした住まい探し相談会の実施を挙げている。
- ： 年金を頼りに生活している高齢者にとっては、住宅を探すことに苦労する。

また、年金生活では、住宅改修を実施することも難しい。市営住宅に対する支援が手厚いように思うが、一般の住宅に対する取組を考えることはできないか。

： 基本方針2で挙げているように、リフォーム費用の一部を補助することを考えている。

○： 持家は、私有財産のため、基本的には、所有者が管理することが前提であるが、リフォーム等をできない方に対して、市がどのような支援ができるのか。

： 専門家による住宅相談を実施している。

○： 基本方針2の(2)では、市営住宅の集会所を活用する取組を挙げており、市営住宅への高齢者世帯の入居を推進する取組ではない。ここでは、市営住宅を地域の資源として活用するという観点から、高齢者の居住支援に係る取組をまとめている。

○： 持家に住む高齢者の場合、「(2) 高齢者世帯等が地域で住み続けられる住環境づくり」を実現させるのは、非常に難しい。買物や電球の交換など、日常生活の中では、様々な問題が生じている。

○： 現在、藤野地域では、社会福祉協議会を中心として、住民同士のつながりを生かした「お互いさまねっと」という取組を進めている。一人暮らしの世帯に対してアンケート調査を行い、日常の困りごとをまとめ、その調査結果から把握した日常生活の困り事(電球の取替えや、雪かき、草むしり等)を支援するため、サポーターを募り、1時間当たり500円でサポートを行っている。

○： ネットワークを構築し、地域の問題点へ対応していくことは、重要と思う。

○： ネットワークのつながりによって支援するためには、自治会等と情報交換する必要がある。

： 地域コミュニティに関する取組は、基本方針9に位置づけている。

○： 基本方針2の「具体的な取組」は、市営住宅の施策を中心とした取組となっているが、地域包括支援システムをいかに構築するかが重要ではないか。今後は、高齢者が働くことも必要となる可能性も高く、独居高齢女性へのケアも重要となってくる。

○： 住生活基本計画に必要となる取組が、住宅ハードの内容から高齢者のケア等にまで拡大してきている。ただし、地域活動等については、他部局が所管しており、それらの取組全てを本計画に掲載すると総合計画のようになってしまう。住宅を中心とした居住に係る内容全てを、本計画に掲載すれば良いというものではなく、高齢者に対するケアに係る取組は、高齢者居住安定確保計画(第3期)において位置づけるなど、書き分けがされていると思う。本計画に掲載する取組の範囲は、今後の調整事項と思う。

○： 基本方針1の「現状・課題」の二つ目の「身近な遊び場等」については、一般的には、公園をイメージする。本市には、公民館区ごとにこどもセンター、

各区に子育て支援センターがあるが、乳幼児等のための遊び場は、確保されていないと思う。また、「子育て支援施設等の立地誘導」について、「子育て支援施設」が何を指しているのか明確にした方が良いと思う。

- ： 「身近な遊び場」については、基本方針7に記載していた内容を、基本方針1に変更した。子育て支援施設に係る施策を位置づけることができるか庁内で検討したい。
- ： 基本方針1に「総合設計制度の活用促進」とあるが、総合設計制度自体が、市内で活用されることがないのではないか。総合設計制度の実績は、ないのか。
- ： 市内では5、6件程度の実績がある。
- ： 都内では、文化ホールを併設施設として複合化させることで、容積を割増した事例がある。また、横浜市では、子育て支援マンションとして、生活利便施設を複合化させている事例がある。昨今では、マンションの建設に当たり、地域に貢献する空間を創出することが必要となっている。現在、横浜市の郊外住宅地の再生について、東急電鉄（株）と勉強会を行っており、その中では、田園都市線沿線の公務員住宅の跡地の売却が進んでいることを問題視している。地域の公的空間が不足することを懸念し、公益施設を併設した開発には、規制を緩和する仕組みを検討している。本市でも総合設計制度のみに捉われず、幅広い取組を検討してもらいたい。

基本目標2について

- ： 基本方針6の分譲マンションに関連して、本市では、分譲マンションの管理組合に対して、自治会加入を義務付ける指導要綱があったと思うが、自治会への加入状況を把握しているか。加入していない管理組合に対して案内が必要ではないか。
- ： 加入状況についての把握は、できていない。基本方針6は、分譲マンション・団地のハードに対する取組を位置づけており、自治会に係る内容は、基本方針9に該当するが、自治会加入の取組としては、位置づけていない。
- ： 自治会に加入していない管理組合が多いと思う。自治会に加入していない管理組合に対して、どのように再生支援を行っていくのか。
- ： 自治会に加入することにより、高齢者関連の情報を得ることなどができると思うが、自治会への加入を促進しているのは、他部局である。自治会への加入の促進に係る取組を、住生活基本計画の中で位置づける必要があるかは、別途検討したほうが良い。
- ： 国土交通省の調査によると、60歳代の高齢者が27%を占め、そのうちの約7割が現在のマンションへの継続居住の意向がある。一方、マンション管理センターの相談窓口には、高齢化に伴う理事役員のなり手不足等の問題が寄せられ

ることが多いが、分譲マンションは、私有財産であるため、管理組合自体が解決していかなければならない。国は、第三者管理の方向性も提示しているが、管理組合としては、新たな費用負担の課題もある。相談会や管理セミナー、情報発信のみではなく、管理運営について専門家を派遣するという視点を加えられると良いと思う。

- ： 平成 24 年に分譲マンションアドバイザー制度を創設している。専門家派遣に係る具体的な取組みは、「(2) 再生支援」のみに記載しているが、「(1) 適正な管理の促進」にも記載する必要があるかもしれない。
- ： 自治体別の自治会加入率では、本市は、低かったと思う。分譲マンションの居住者の話では、市から自治会加入の案内は、なかったと聞いている。また、自治会の役員になりたくないから退会するケースも多く、そのような方に対する情報提供や災害時の支援の必要性について議論になることが多い。
- ： 管理組合とは別に自治会を組織し、地域と連携した取組を行っている分譲マンションもある。ただし、分譲マンション管理組合と自治会では、目的が異なるので、会費の使い方で意見が割れることもある。自治会未加入の場合、情報が入ってこない等の問題がある。また、分譲マンションの再生を考えた場合、耐震改修の費用負担の問題から実施に至ることができないことが多い。耐震診断や耐震改修費に対する補助を行っているのであれば、取組として記載しては、どうか。
 - ： 住宅の種別に関わらず、耐震診断から耐震改修までを一貫して支援する補助メニューを持っており、基本方針 7 に位置づけている。基本方針 7 の「耐震診断・改修の促進」の概要が木造の戸建住宅のみの記載となっているため表現を改める。
- ： 関係主体の欄について、マンションの管理会社は、「事業者等」に含まれるのか。
 - ： 関係主体の欄は、全体を通して精査する。
- ： 具体的な取組の概要について、「支援する」や「促進する」といった表現の違いに、本市の取組に対する温度差を感じる。言葉の使い方について、凡例があるとわかりやすい。また、具体的な取組に記載されている「【再掲】」は、何を指しているのか。
 - ： 「【再掲】」は、既に掲載している取組の再掲であることを示している。
- ： 具体的な取組に通し番号を振り、再掲がどの基本方針の施策かわかるようにしてはどうか。また、言葉の使い方が明確に書き分けできるならば、修正してもらいたい。
- ： マンションの建替えについては、多摩ニュータウンで実施されたが、その後成功事例は、あるのか。

- ： 団地型のマンションについては、特に建替えが難しいが、そういった状況を踏まえて具体的な取組を位置づけているのか。
- ： 市内の団地型マンションから再生に関しての相談が寄せられている。また、団地再生に関して専門的に支援している公益法人等とは、情報交換をしている。団地型マンションの建替えの成功事例としては、町田市の町田山崎団地がある。敷地の半分近くを売却して事業資金を確保したが、区分所有者 1 人当たり 900 ~ 1,500 万円程度の持ち出しがあったと聞いている。団地型のマンションの再生においては、建替えか改修かを判断することが難しく、その再生の道標を示したいと考え、コーディネーター派遣を取組として位置づけている。

目標 3 について

- ： 基本方針 7 の「個人住宅吹き付けアスベストの調査・除去の推進」について、自分の住宅にアスベストが使われているのかどうかわからない人がいるのではないかと。市からの呼びかけをするのか。
- ： 広報紙等で「個人住宅吹き付けアスベスト対策費補助」を案内している。この補助制度では、まずは、アスベストが使われているか調べることから始める。
- ： アスベストについては、除去にも費用負担が生じ、そもそも自宅を壊したくないと考える人もいると思う。工事の仕方にも注意が必要であり、アスベストが使われている住宅がどの程度あるかといったことまでを含めて情報公開した方が良いと思う。
- ： 担当である環境部局と相談しながら記載内容を検討したい。個人住宅のうち、鉄骨造の住宅については、特に調査を促すことを考えている。
- ： 資料 3 の中で、「空き家」と「空家」の表記が 2 つ出てくるのは、何故か。
- ： 法律上の「空家」と、一般的に使われている「空き家」で表記が異なる。
- ： 基本方針 8 の施策方向について、(2) がないのに (1) を付ける必要があるのか。
- ： 基本方針 8 の構成について、再考し適宜修正したい。
- ： 基本方針 9 (1) の「市営住宅集会所等の地域での活用【再掲】」が、高齢者に偏った内容に感じる。市営住宅課、高齢政策課以外にも、子育て関連の所管課まで広げた取組にしてほしい。この取組が基本方針 1 にも位置づけることができれば、身近な遊び場への対応となるかもしれない。
- ： 検討する。
- ： 基本方針 9 の「取組の方向性」の 2 つ目の○には、子育て支援の記述があるが、(2) の「地域課題に対応した活動の担い手育成支援」の内容が高齢者に対する活動のみとなっている。子育て支援であることもわかるようにしてもらいたい。

- ： 居住の質を向上させる取組となるよう所管課と連携してほしい。
 - ： 検討する。
- ： 民間のデベロッパーが分譲マンションを建設する際、様々な魅力付けをしている。市営住宅に魅力があれば、入居者が集まりコミュニティができていくのではないかと。集会所を他用途に活用できるようになっていると良い。日影の影響から建設を反対されていた分譲マンションが、地域に開放する図書室を建物内に設置し、近隣に配慮した事例がある。市営住宅でもプラスアルファが必要ではないか。
 - ： コミュニティミックスなど、市営住宅も、再生に向けた様々な取組を展開していきたい。
- ： 茅ヶ崎市の高齢者向け住宅で、指定管理者である社会福祉法人がロビーを地域に開放し、子ども食堂等を設置した事例がある。当初は自治体から活動費を支援してもらっていたが、社会福祉法人が主体となった取組へとつながっている。
- ： 古いワンルームマンションについては、需要があるにもかかわらず、空き家が増加している状況である。例えば、自立した生活を送ることができる80歳の高齢者が賃貸住宅に入居しようとする、行政が間に入らなければ上手くいかないことが大半である。行政が緊急連絡先になるなどの対応が必要ではないか。
 - ： 居住支援協議会の設立を考えており、当協議会が居住支援の担い手となることを想定している。

(4) 賃貸住宅供給促進計画案について

- ： P.5(2)の「3) 居住支援協議会の設置」について、来年度を目途に設立を考えており、今年度は、準備会において検討を進めている。

3 その他

事務局より、次回の策定委員会の開催時期等について連絡を行った。

4 閉会

第4回 相模原市住生活基本計画策定委員会委員出欠席名簿

	氏名	所属等	備考	出欠席
1	荒尾 栄二	独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部神奈川エリア経営部 ウェルフェア推進課 課長		出席
2	石塚 恵	相模不動産団体・三支部連絡協議会 幹事	副委員長	出席
3	大江 守之	慶応義塾大学 名誉教授	委員長	出席
4	尾崎 義信	公募委員		出席
5	片野 憲治	相模原市社会福祉協議会 事務局長		出席
6	北島 正一	公募委員		出席
7	齊藤 宮子	相模原市民生委員児童員協議会 常任理事		出席
8	佐藤 醸治	相模原商工会議所 常議員		出席
9	瀬尾 守一	相模原市自治会連合会 理事		出席
10	中島 隆子	子育て親育ち応援団With.cfc 代表		出席
11	羽太 美孝	神奈川県県土整備局建築住宅部 住宅計画課 課長		欠席
12	原 昇	公益財団法人マンション管理センター 管理情報部長		出席

(五十音順 敬称略)