

会 議 録

会議名 (審議会等名)		第 5 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 8 月 9 日 (金) 午後 2 時 0 0 分 ~ 午後 4 時 0 0 分				
開催場所		相模原市立産業会館 4 階 懇談室				
出席者	委員	1 2 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	5 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 4 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素案について 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 4 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。

序章から第 1 章について

- ： 住生活を取り巻く状況等のデータについて、本計画の公表に当たり、平成 30 年住宅・土地統計調査に更新するのか。
△： 更新する予定である。
- ： 「居住誘導区域図」について、現時点で示せるものはないか。
△： 8 月の都市計画審議会を経て、一定の成果を外部に公表する予定である。
- ： 「子育て世帯の就業状況」のグラフについて、軸の名称が消えている。
△： 左側が「共働き」、右側が「片働き」である。修正する。
- ： 「人口の推移」のグラフについて、中央区と南区の折れ線が重なっている。
△： わかりやすくグラフの修正をする。
- ： 「人口の推移」について、次期計画期間中に、人口は、72 万人台から 71 万人台に減少、世帯は、31 万世帯から微増することが見込まれ、住宅が余剰し、空き家が増加する可能性がある。そのため、若年世帯等に空き家を活用してもらう機会が多くなると考えられ、そのような大きな転換点を迎えていることに留意すべきである。
- ： 「団地型マンション」の用語の使い方は、確定と考えてよいか。
△： 素案としては、この表現にした。
- ： 「分譲マンション」は、一般的に 1 棟の建物を指すことが多い。複数棟ある場合には、「分譲マンション団地」など、市民に分かりやすい表現とするのが良

いのではないか。

- ：本市には、マンションが約 43,000 戸、住宅団地が約 39,000 戸存在することが読み取れ、この差である約 4,000 戸が単棟型のマンションと考えられる。そのような状況の中で、課題 7 は、「高経年マンション」、課題 8 は、「団地型マンション」について記述されているが、重点施策 3 では「団地型マンション」に限定されている。単棟型のマンションに対する取組が抜け落ちているのではないか。
- ：単棟型・団地型を問わず、ソフト・ハード両面の取組を進めていくことを第 3 章で位置づけている。重点施策 3 では、第 3 章の取組を前提として、都市部の団地型マンションの課題である管理組合の運営や合意形成の難しさの問題を解決するため、特に取り組む施策として位置づけている。

第 2 章について

- ：基本方針 2 の若年・子育て世帯は、どのような世帯を指しているのか。
- ：結婚して夫婦となる世帯を指しており、子育て世帯と分けて「若年」と記載している。
- ：理念について、人口減、高齢化、空き家増が近年の社会情勢の変化として列挙されているが、他につながる事項は、ないのか。
- ：総合計画と合わせ、検討する。
- ：「基本方針 1」の「出産を希望する」という表現は、適切か。
- ：表現を検討する。
- ：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 9 の「団地型マンション等」には、分譲マンションも含まれているのか。定義を記載してもらいたい。また、高経年の団地型マンション等に「若年世帯の入居促進等」を行うことが記載されているが、どのような施策を想定しているのか。
- ：「団地型マンション等」に分譲マンションは、含まれていない。表現は、再度検討する。また、「若年世帯の入居促進等」については、居住者の高齢化やコミュニティが希薄化している団地に、若年世帯が住んでもらうことで、団地の活性化を目指した施策を想定している。素案の文章では、意図していることが伝わりづらいため、修正する。
- ：高経年の団地型マンションに住みたいと思う若年世帯がいるのか。
- ：低価格で購入できれば、住みたいと思う若年世帯もいると思う。ただし、購入したマンションが、どの程度の資産価値を持つのかなど、懸念はある。代替

施策として、賃貸住宅に居住してもらおうといった方向性もあり得るので、表現を改めた方が良い。

第3章について

- ： 団地に戸建て住宅団地は、含まれているのか。団地型マンションと異なる問題を抱えているはずである。
 - ： 団地型マンションと戸建て住宅団地の大きな違いは、関係人が多いことによる建替え時等の合意形成の困難さであると考えている。戸建て住宅団地については、基本方針10で示している「街づくりアドバイザーの派遣による支援」を想定している。
- ： 基本方針9の「公的賃貸住宅団地の再生に向けた関係主体との連携」に、市営住宅は、含まれないのか。
 - ： 市営住宅については、市が自発的に取組を進めていくため、基本方針9では、関係主体である都市再生機構や住宅供給公社との連携による取組を記載している。
- ： 基本方針6の「分譲マンション・団地型マンション」の表現に違和感がある。
- ： マンションには、1敷地に1棟の単棟型と1敷地に複数棟が建設されている団地型がある。団地型の場合には、土地の共有関係等が複雑であることが問題となっている。団地型は、建設時に公的施設等を近接して整備することがあり、団地全体の再生計画を作成することが考えられる。単棟型とは異なり、団地ごとの状況に応じた解決策があるので、行政が団地再生に関わっていく可能性を踏まえた記載と考えられ、庁内での議論の末、このような表現になっていることは、承知しているが、わかりやすい表現になるように検討してほしい。
- ： 「マンション建替型総合設計制度の活用促進」のマンションには、分譲マンションを含んでいるのか。
 - ： 分譲マンションを含んでいる。
- ： 「分譲マンション（単棟型）・分譲マンション（団地型）」と表現してはどうか。
- ： 公社等により分譲された集合住宅をマンションと表現することには、違和感がある。分譲集合住宅の単棟型と団地型としてはどうか。一般的に広く使われている用語と法律の用語では、表現が異なることがあるので、わかりやすくなるように検討してほしい。
- ： 基本方針5の「地域活動拠点のための空き家の活用」の概要で、活用内容の例示として観光交流施設等が具体的に記載されているが、どのような議論からアウトプットされたのか。
 - ： 国の空き家再生等推進事業の中で例示している事業内容の一部を記載してい

る。

- ： 施策のタイトルが「地域の活性化や公益的な活用」であり、広い意味を持っているにも関わらず、観光交流施設として整備することに限ってしまうと、タイトルと概要が整合しないのではないか。
- ： 観光とコミュニティが結びつきづらいので、例示は、ない方が良くもれない。
 - ： わかりやすく表現したつもりだったが、かえって誤解を与えてしまったため、例示を削除する。
- ： 伊勢丹相模原店の閉店により、子育て広場も閉鎖され、子どもを遊ばせる場所を探すことが大変である。分譲マンションの建替えに併せて、地域に開放できるような場所が少しでもできると非常に助かる。
 - ： 市全体の問題として、取り組んで行きたいと考えている。
- ： 「具体的な取組」に記載している凡例は、計画書の最終版では、削除されるのか。
 - ： 凡例については、残すこととしている。

第4章について

- ： 現在の登録住宅の登録戸数は、何戸か。不動産業者に対して、メリットがないため、登録が困難な状況である。家主説得のために行政の協力を得たい。
 - ： 現時点では、34戸の登録がある。居住誘導区域内のセーフティネット住宅に対する改修費補助制度を創設するなど、登録しやすい環境を整備することを考えている。また、オーナーの不安払拭に対しては、居住支援協議会による対応を考えている。
- ： 基本方針3について、居住支援サービスとあるが、居住支援は、サービスではないため、表現を改めてもらいたい。
 - ： サービスは、削除する。
- ： 県の登録住宅の登録戸数は、何戸か。
- ： 230戸の登録がある。2028年までに2,800戸とすることを目標としている。
- ： セーフティネット住宅の供給目標424戸について、430戸に数値を丸めてはどうか。
 - ： 素案では、国の手引に沿って、算定した数値を根拠として掲載している。目標とする数値の記載方法については、意見等を踏まえて、内部で検討する。
- ： 今後、増えると予想される外国人については、「外国人への居住支援」のみが取組となるのか。
 - ： 基本方針3に外国人への居住支援の取組内容を記載している。

第5章について

- ： 重点施策3の団地型マンションの登録制度は、単棟型も対象としているのか。
： そのとおりである。
- ： SDGsの内容が、市民に伝わるか。17のゴールに対する現在の進捗状況が、レーダーチャートなどで示されるとわかりやすいと思う。
： 総合計画に合わせて、対応を検討していく。
- ： 重点施策3の図は、全ての団地がプロットされているのか。
： 大規模団地として、200戸以上の団地に限定している。
- ： 相模線沿いにプロットされている公的賃貸住宅の数は、正しいか。
： データに基づき、プロットしている。中山間地域よりも都市部に集中していることが読み取れると思う。
- ： 基本方針等では、団地型マンションについて強調しているにもかかわらず、重点施策では、公的賃貸住宅も合わせて扱われるのは、やはり違和感があるので構成を検討してほしい。

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5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		出席
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)