

会 議 録

会議名 (審議会等名)		第3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042-769-9252(直通)				
開催日時		平成31年3月4日(月)午前10時00分~正午				
開催場所		総合学習センター セミナールーム				
出席者	委員	8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4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2回住生活基本計画策定委員会における議事概要について (3) 相模原市住生活基本計画の策定方針について (4) 賃貸住宅供給促進計画の策定にあたっての検討事項について 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 2 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の策定方針について

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。

南区のまちづくり会議では、区内の 7 地区ごとに課題等の整理をしている。例えば、相模大野中央公園については、子育て世帯の利用が少なく、海老名市に遊びに出かける方が多いという意見が出た。相模原市立小中学校の望ましい学校規模のあり方検討委員会で挙げられた意見でも、住生活の観点から本計画に含まれる内容があると思う。関連する会議での意見が、本計画にどのように反映されるのか教えてほしい。

総合計画、及び都市計画マスタープランは、住生活基本計画の根幹に関わるため、本計画の策定にあたり、意見を反映していく必要があると考えている。現時点では、まだどのように意見を反映したかを示すことができる段階ではなく、来年度の策定委員会において示したいと考えている。

相模原市は、区画整理によって街区整理され、公園の整備水準は高いと思う。一方で、均一的で特徴がなく魅力がない公園が多いと感じる方もいると思う。住環境に関することは、地域の視点に含まれると思うが、計画の中に記載すべきか考えが分かれると思う。近代都市計画的な考え方に基づけば整備されていると思うが、魅力の付加の視点について記載できるかは検討が必要である。

現状・課題には「高経年マンション」、取組の方向性には「高経年団地」と記載されているが、どのような位置づけで書き分けされているのか。管理組合をどのように育てていくかが重要と思う。

基本方針 6 のタイトルと、取組の方向性がまだうまく馴染んでいないように感じる。

「マンション」と「団地」を正確な定義に基づき書き分けているわけではない。昨今、大規模な団地における建替えや再生の相談が増えてきている状況である。今後、建替えや再生のニーズが出てくることは間違いないと思う。

団地の場合は、建替に際して、一団地認定の問題等市街地に存する単棟マンションとは異なる課題があると思う。分譲集合住宅団地をテーマとするならば、民間の住宅団地もUR等と同様に扱っていく必要があると思う。また、賃貸の高経年団地も視野に入れるのであれば、公的賃貸住宅に係る現状・課題、取組の方向性が抜けているように思う。

賃貸住宅の扱い方については、今後検討が必要と考えている。ただし、民間賃貸住宅については、オーナー等の意思決定者が単独であり、区分所有形態のマンションとは問題が異なる点に留意して整理したい。

「高経年団地（賃貸・民間）の再生・活性化」については、再度、基本方針の1つとして、項目立てすることも含めて検討してほしい。また、神奈川県で取り組んでいる健康団地の考え方を、相模原市ではどのように捉えているのか。マンションに捉われず、記載したほうが良いのではないか。

総合計画でも「多様な主体」と表現されている。これまでは、「市民」のように具体的な表現だったと思うが、どのような主体をイメージしているのか。

市民のほか、地域や市内外で広く活動しているNPO等の活動団体と連携しながら進めていきたいと考えている。

現行計画には、地球環境に関する内容が記載されている。一方、次期計画の目標等からは、地球環境等に関する内容を読み取ることができないが、関連する内容を入れないのか。

基本方針4「良質な住宅ストックの整備」の中で整理することを想定している。地球環境問題に関連すると、SDGsに基づく取組が広がっているが、相模原市ではどのような状況か。

SDGsについては総合計画の中で、取り組んでいくことを検討している段階である。本計画でもSDGsの考え方を踏襲していきたいと考えている。

「高経年団地（賃貸・分譲）の再生・活性化」の項目について、ハード面の問題について記載するのであれば、基本方針6のタイトルを「マンションの管理」や「団地の高経年化に対する耐震化」、「長期利活用」という視点を持った記載にしたほうがよいと思う。

(4) 賃貸住宅供給促進計画の策定にあたっての検討事項について

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。

住宅確保要配慮者の範囲について

住宅確保要配慮者（以下、「要配慮者」）の範囲を具体的に示さずに、まだ見ぬ課

題に対応しやすい範囲を設定することは考えられないか。

要配慮者として位置付けたことで、特別なサービスを受けられるものではなく、民間賃貸住宅のオーナーが、入居を拒まない要配慮者の属性を選択するための選択肢である。現段階ではなるべく要配慮者の範囲を広くしたいと考えており、計画の見直しが必要になれば、その都度検討したい。

要配慮者の範囲を広く設定することは良いと思うが、高齢者や障害者の入居に対して、拒まないオーナーがどれだけいるか実態がわからない。

供給促進計画は賃貸住宅の供給を促進するための計画ではなく、既存ストックを生かして、登録を推進することを目的にした計画であり、新規供給を促進するための計画ではない。

難病患者を要配慮者の範囲に加えることは適切と思う。また、国の例示を全て要配慮者として位置付けることも良いと思う。

登録を増やすためには、オーナー側の意見を伺うことも大切と思う。

我々のもとに相談にくる低額所得者は、月収が13.5万円程度であり、生活保護受給対象ではないが、そのような方に対してどのように支援するのか。

住宅セーフティネットの中心は公営住宅が担うと考えており、供給目標等については、次回以降の委員会で示めていきたい。自分の資力に応じた適切な住宅に住んでもらうことが大事であり、様々な家賃帯の住宅を選んでもらえるように、面積基準等の緩和も考えている。

賃貸住宅登録基準の強化・緩和

安易に面積基準を緩和することには反対である。むしろ25㎡以上の良質な環境に住んでもらいたいと思う。そもそも要配慮者は、本市にどの程度いるのか。国の例示する者全てが、住宅の確保に配慮が必要なわけではないと思う。

市営住宅課と協議しながら、要配慮者数のボリューム把握を行っている。本計画は、既存ストックでは不足する分の新規供給を誘導するものではなく、要配慮者に広く選択肢を与えることができるようにすることが重要と考えている。そのため、計画には、拒否感を持たれそうな要配慮者の属性を広く記載しておきたい。一方、既存ストックのボリュームゾーンであり、オーナーが空き室として最も抱えていることが考えられる面積帯を含めるために、面積基準の緩和を提案している。不動産団体へのヒアリング調査では、ゆとりのある生活を送るためには25㎡程度の広さが必要だが、空き室の多くが25㎡以上ということではないので、面積基準の緩和が望ましいのではないかという意見を得ている。

市として可能な限り登録住宅を増やしたいという考えがあるならば、基準を設けずにすべての住宅を登録できるようにしても良いのではないか。空き室が多い民間賃貸住宅は15㎡前後である。

公的に住宅を登録してもらった上で、要配慮者に対して情報提供することを考え

ると、あまりにも粗悪な住宅は登録住宅には適さないため、面積基準を無くすことに対しては反対である。実際に要配慮者の入居のニーズがどの程度あるかは、制度を運用してみないとわからないと思う。居住支援協議会の設立を踏まえ、居住支援をいかに進めていくかということと併せて、実情を見ながら進めていくべきと思う。

横浜市では要配慮者の範囲を限定的にしているようだが、その点について把握していることはないか。

横浜市の面積基準等の状況については、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の施行時（平成 29 年 10 月）に暫定版として作成された内容である。今年度、正式版の作成が進められており、先日のパブコメの状況では、国の例示をすべて盛り込んだ内容であった。面積基準については、18 m²に緩和する内容のままであった。

登録住宅の改修・入居への経済的支援について

地域包括支援センター等からの依頼を受けて、高齢者の入居支援を行っているが、入居後の行政の関与がない状況である。入居後も行政が関わってくれとよいと思う。また、退去後の原状回復費用の確保等について、入居費用も支払えない方が多いので、行政としてどのような関わり方があるのか考えを教えてください。

入居後の見守りや、高齢者等の入居に対する不安を軽減するために、平成 32 年度を目標に居住支援協議会の設立準備を進めている状況である。今後、本計画の策定と並行して、設立の準備を進めていく。

神奈川県内では鎌倉市や藤沢市でも、協議会の設立を検討しており、県も後押ししている。高齢者については、小規模多機能サービスが地域の中に充実していけば、民間賃貸住宅に高齢者が入居した上で、見守り等のサービスを受けることができる。また、障害者等については、支援団体がしっかりと見守り等のサービスを提供できないと、オーナーは安心して住宅を貸し出すことができないと思う。会議に出席していない方の意見も把握できるように、本計画の策定に際して意見を募集してはどうか。計画の内容がほぼ決まってから行うパブコメでは、時期が遅いと思う。

パブコメの前段階で、市民に対して意見を募るかどうかは、事務局で検討して頂きたい。

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3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		欠席
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		欠席
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		欠席

(五十音順 敬称略)