

平成30年度第3回藤沢市住宅政策懇談会 議事概要

日時：2018年7月27日（金）午前9時30分から11時15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 樋口委員 福田委員
表委員 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2回藤沢市住宅政策懇談会の議事概要の確認について

事務局から修正意見について説明。河原委員からの修正があった他は資料の通りとなった。

3 議事

(1) 藤沢市住宅マスタープラン【素案】について

事務局から説明。第2回藤沢市住宅政策懇談会の意見をふまえ、藤沢市住宅マスタープラン（たたき台）から（素案）へと追加・修正を行った。

（意見等）

中西委員

素案の第5章で重点施策を打ち出しているが、その前に第4章からピックアップした施策がどうつながっているのかわからない。また、第4章でもどの項目が重点施策であるか見やすくなっていたほうがわかりやすい。

兼子委員

第4章の施策体系にある（新）（拡）の説明が必要。

→事務局

33ページの余白に凡例を追加する。

入原委員

各施策について、横断的連携を図ることを入れた方がよい。また、47ページ（4）施策①1下から2段目、制度の狭間にいるのは「住宅確保要配慮者」だけではないため、「方々」とした方がよいように感じる。

落合委員

なぜ、この施策を重点施策としたのかという理由付け、関連付けが必要なのではないか。個人的には、もっと取り上げるべき重点施策もあるように思える。

→事務局

予算化して、今後特に力を入れたい施策を挙げた。一目見てわかるような全体的な図があると良いとは感じている。

→中西副座長

予算以外の根本的な考えの記載が必要と感じている。例えば、居住支

援協議会では、今までの住宅市場のほかに社会システムとして、居住支援協議会が必要になっていること、全国的に空き家が増えてきており、今後も増加し続ける空き家について藤沢市でも対策する必要があるなど。

大江座長

重点施策はこれで固まっていくのかと思っているが、藤沢市自体はまだ発展してくまちであると考えている。重点施策は少子高齢化、人口減少などへの対応のみであり、それ以外にも新たに発展していくまちへの記述もあるとよいと感じた。

中西副座長

59ページ5「住宅の供給目標」であるが、実際には市営住宅は維持の方向性を記述している。適切な言葉は見当たらないが、維持は「供給」としてよいのか。ただ、公的住宅は今後増やしがたいことは全国的に見てもわかる。社会的に根深い問題であることは理解しているので、「供給」という単語が気になっている。

→事務局

整開保（藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）には、住宅地のあり方が記述されている。今のところは「供給」という文言を使っていこうと考えている。

→中西副座長

住宅地の供給について、今は土地に対しての記述が主だが、今後は、住宅市場に対して働きかけていく動きが必要だと考えている。

妻委員

31ページ②③⑤は、高齢者、障がい者向きの施策である一方、LGBTやホームレス、DV被害者など、マイノリティの施策がこの表からは見えてこない。実際の対応は県に任せているのかもしれないが、一時的に保護すべき人への対策の記述をしてもらいたい。

鎌倉市では、空き家を別荘として使用している。藤沢市の空き家の状況を教えてもらいたい。

10年前までは、藤沢市も緑や畑が多く広がっていたが、宅地開発が進むにつれて、緑が減少している。環境面での記載も必要なのではないか。

→大江座長

3点話をいただいた。1つ目は31ページの記載について、高齢者、障がい者の記載が多く、制度に載らない方々への記載がない。2つ目は、藤沢市の空き家状況。3つ目は開発と環境の関係性について。

→事務局

1つ目の制度に乗らない方々への支援については、新規で作らざるを得ないと考えており、居住支援協議会の設置とともに検討すべき問題と考えている。ただ、「住宅確保要配慮者」という言葉についての定義をどこかで記載する必要があると感じている。

2つ目の本市の空き家状況については、鶴沼地区など、昔の別荘があった地区は空き家が多く存在している。空き家となってしまう理由としては、相続によるトラブルがある一方で、空き家所有者へ問い合わせると、倉庫として使用しているなど、空き家という意識を持っていない所

有者もいる。現在本市で把握している空き家は、主に管理不全の空き家であるため、それ以外の空き家については把握しきれていない。全般的な空き家対策としては、今後、市内全域の空き家の全戸調査を行うなどを考えており、所有者に意向調査を実施したうえで空家等対策計画を策定し方向性を検討していく予定。

3つ目の開発と環境の問題については、都市計画の分野ではあるが、緑が減っている一方で、市街化調整区域では宅地化を制限し、開発と保全のバランスをとっている。

→褒委員

一時的な保護を必要とする人たちについてはどうするのか。

→事務局

居住支援協議会の中で考えていきたい。

→大江座長

DV被害者は、過去に住宅建設五箇年計画などで記載されていたが、対応ができないとのことから、次第に記述がなくなっていった。住宅マスタープランは住宅市場を前提として策定されているため、記述はしにくいですが、居住支援協議会の中で検討していく必要がある。

→褒委員

生活保護は制度があり、住宅確保給付金といった制度が記載されている。偏りが強い記述のように感じる。

→中西副座長

31ページなどは、特に重点施策が強調されているように見える必要がある。

→入原委員

31ページ④の表記を具体的な弱者への表記とする必要があるのではないか。

→中西副座長

④を弱者への表記と変えてしまうと、「基本方針」と④が同じ文言となってしまうため、なかなか難しい。

大江座長

31ページ④1は住宅市場へのマッチング、2はそれ以外の支援といったように分けていると見受けられるが、わかるように表記した方が良い。

既存施策については、実施しているものは記載しておかないと、実施していないのかと誤解を招くため、記載は必要。また、第4章の施策体系のうち重点化すべきものと、第5章の重点施策との関係性についても整理が必要。

樋口委員

(たたき台) から(素案) になったことにより、重点施策の表現が大幅に変わり、見やすいと感じた反面、見やすくなったことにより、取組のイメージでは、「地域」や「人」が一切入っていない様子がわかってしまった。「地域」や「人」などは意識してもらいたい。

落合委員

31ページの記載などは、「いつまでに」「誰が」「どうするのか」といった記載がないため、どれが重要なかわかりにくい。

→大江座長

こういったことは、マスタープランの弱みの部分である。具体的数字などはこの計画の次の段階で記載されるものと思っている。

河原委員

住宅マスタープランは私たち一般市民が見るものではないと感じている部分があり、市民からすると難しい内容に思える。第4章などは、図で見てわかる、誰もが一目で見てわかりやすいものがあるとすごく助かると感じた。また、表紙を見たときに、市民が読みたいと思うような概要版があるとよい。

→事務局

概要版も作成するつもりでいる。ご意見は十分参考にさせていただく。

福田委員

43ページ施策③「住宅ストックの活用」と39ページの空き家の利活用との関連性が必要なのではないか。両方とも同じ空き家なので、どう違うのか。

→大江座長

中古住宅の動きは、住宅市場の話で、ここ最近では中古住宅を自分でリノベーションして住みたいという人が増えている。今後もそういったニーズから、セルフリノベーションが実験できる住宅が藤沢市でも出てくるかもしれない。

→福田委員

中古の住宅ストックはほとんどが旧耐震であるため、耐震診断についてどう取り組むかが必要になってくる。今は人が住んでいる建物は耐震診断について補助金が出るが、空き家対しては補助されない。県に問い合わせをしても、各市町村の判断に任せているとのこと。51ページの空き家利活用では、市場活用の方策についても考えてもらいたい。

吉田委員

43ページ、44ページに災害時の応急仮設住宅の記載があるが、災害時は応急危険度判定や応急修理などの対応もあると思われる。災害時の対応については、市民向けに少しでも記述があるとよい。

石原委員

こういった計画はどうしても網羅的になってしまうため、結果的に文字数が多くなってしまう。図の活用や、コラムの挿入など、分かりやすくしていきたい。市民が見やすいように概要版も作成する予定。

計画にはその後の具体的な動きがないと中途半端になってしまうとの意見があったが、例えば、重点施策の中でも空き家対策や市営住宅は計画建築部として方向性が出しやすいが、その他の重点施策は福祉部局と連携を図らなければならないため、この計画ですぐに方向性を出すことは難しいと感じている。

(2) 今後のスケジュールについて

事務局から説明。本日いただいた意見をふまえて、(素案)を修正し、9月6日の議会への報告を経てパブリックコメントを実施する。パブリックコメント実施中に各地区との意見交換を行い、(素案)への反映を行い、第4回住宅政策

懇談会へ（最終案）として各委員に示す。

4 その他

・第4回住宅政策懇談会の日程については、10月19日（金）9：30から開催することとした。

・事務局から、今回いただいた意見に対する修正ができた段階で、9月議会前に委員へ報告をする。会議は開催しないが資料送付を行う。

5 閉会

以 上