

第3回 さいたま市住生活基本計画等策定懇話会

日 時	令和2年5月（書面開催）
出席者	<p>【委員】</p> <p>在塚 礼子 埼玉大学名誉教授</p> <p>伊勢 雅一 独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 埼玉エリア経営部長</p> <p>稲葉 早苗 特定非営利活動法人マンション生活支援センター 理事長</p> <p>大石 かおり 大石かおり一級建築士事務所</p> <p>押尾 圭美 市民公募</p> <p>多ヶ谷 實 市民公募</p> <p>樋口 幸雄 公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会 大宮支部 専務理事</p> <p>山崎 秀雄 社会福祉法人さいたま市社会福祉協議会 副会長兼常務理事</p> <p>渡辺 南美 建築士 けんかつ市民講師</p>
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> ・書面会議次第 ・さいたま市住生活基本計画等策定懇話会委員の変更について ・さいたま市住生活基本計画等策定懇話会委員名簿 ・第2回さいたま市住生活基本計画等策定懇話会主な意見と対応 ・住生活・住環境における課題 ・テーマ別意見照会シート ・住宅政策の基本理念・目標・方針（案） ・今後のスケジュールについて

1 報 告

- ・さいたま市住生活基本計画等策定懇話会委員の変更について
- ・第2回 さいたま市住生活基本計画等策定懇話会 主な意見と対応

2 議 事

書面開催のため、各委員から提出していただいた意見を下記に掲載します。
 （御意見は委員名簿の順に掲載しております。）

- ・住生活・住環境における各テーマについて

○委員から提出された意見

〈テーマ① 安心・安全な住まいづくりの推進について〉

- 在塚座長
- ・「住まいづくり」に限定したためか、「安心」についての記述が十分でない。「安心」は基本理念にも含まれる重要なテーマであり、他のテーマすべてとかがわっていることを考慮に入れた表現としたい。
 - ・テーマ②と合体もあり得るか。
 - ・避難所は、コロナ後社会の課題のひとつであり、特記してもいいかもしれない。
- 稲葉委員
- ・「木造戸建ての住宅を中心とした耐震化の促進」に関連して実体験として、旧耐震の戸建てを賃借しているが頻発している地震で不安を感じている。
- 大石委員
- ・「近年の人口増加を支えているのは市外からの転入による社会動態であり」とあるが、小学生が社会の授業でさいたま市の風土や歴史を学ぶのに対し、転入してくる親世代はこれらを知らない人が多い。田圃以前の見沼が広大な沼であったことや氷川神社の信仰対象が見沼であったこと、ヌウくんの由来が見沼の龍神であることなど、自分自身も最近になるまで知らなかった。
 - ・団地に転入してくる人が、昭和40年代に湿地の干拓や埋立てで建設されたことや、沼地だったことによる交通網の未発達や地域格差がある背景を知らずに、住みやすい街さいたまをイメージしてやって来て、転入後に駅前の都会的な街とのギャップに精神的にとて不安定になるのではないかと思う。昨年見沼区で悲惨な事件が立て続けに起きたのも、無関係と言えない気がしてならない。
 - ・地理的特性や歴史を転入者に知らせる機会が、コミュニティの衰退や異世代交流の少なさから非常に少ないと感じる。近年の水害などへの防災意識の高まりの中で、さいたま市の地形的な特性を転入者も理解できるような取り組みが必要と感じる。
- (テーマ③にも共通する御意見)
- 樋口委員
- ・近年における自然災害は避けようのない事象であり、いつどこで発生するかも予測は難しく、時には思いがけぬ災害が起こりその被災規模も大きなものとなっている。個人の備えには限りもあり自治体主導で新たな視点からの住宅支援体制を構築する必要があると考えます。
- 山崎委員
- ・安心・安全な住まいづくりについては、災害に対する防災・減災対策だけでなく、住宅内の安全確保や空き巣等への防犯対策も課題とするべきではないか。

渡辺委員

- ・災害対策の他に防犯対策も安心につながると思います。
(防犯に関しては地域の方の監視や情報が大切です)
- ・災害後の避難所生活や自宅避難、車中避難などに対する大まかな対策が示されていると安心につながると思います。
今回のような(コロナ感染防止)状況下で地震や豪雨災害など災害が重なった場合、どうなるのかと心配でなりません。

〈テーマ② 良質な住宅ストックの形成について〉

在塚座長

- ・「現状・特徴」で居住水準についても言及すべき。「良質な住宅」の基本的指標として。
- ・高齢化への対応は「バリアフリー」で十分というわけではなく、見守られやすく、ケアを受けやすいなど多面的であることを伝えたい。(安心・安全にもかかわる)
- ・「省エネルギー設備」より、「省エネルギー性能」について記述できないか。
- ・「課題」として、マンションの維持管理や修繕に「再生」も加えたい。

稲葉委員

マンションについて

○管理組合からの発信

- ・管理組合の運営状況を組合内・外に開示(積極的に)をすることで、既存住宅の流通の促進につなげる。開示方法として、組合のホームページ等あるが、(公財)マンション管理センターの「マンションみらいネット」、日本マンション管理士会連合会の「マンション管理適正化診断サービス」等が安価に活用できる。
- ・維持管理や修繕等の適切な手法を選択することについては、何ををもって適切と判断するかは分からないことが一番の問題点。選択する過程に管理組合の役員・組合員がどれほど真剣に取り組むかによると考えられる。管理組合内で、知識と経験等を持ち合わせた第三者的なサポートができる人材があればベストだが、外部の専門家が適任と思われる。組合が求める専門家の採用についても、比較検討、ヒアリング等を実施の上選択することが必要。
- ・適切な維持管理や修繕等にしても、運営に外部のサポート受ける場合も費用がかかることを改めて強く認識することが必要。

○さいたま市からの発信

- ・これまでも相談会やセミナー開催など継続しているにもかかわらず、マンション問題は一向に減っていない状況について、深刻にとらえるべきと考える。このことは、全国にしてみても同じ。管理組合への

発信は続けるべきだが、マンションの購入者向けの情報発信に注力すべきと考える。

戸建てについて

- ・良質な住宅ストックを形成するには、住宅そのものが良質であると理解しているが、実際は建物より土地の価値としている以上良質な住宅ストックの形成はできないのでは？

押尾委員

(既存住宅の流通)

- ・住宅のストックが世帯数より 6 万 5 千戸も過剰となっているということを踏まえれば、維持管理・修繕するものを厳選し、減らしていくことが肝要です。

遺すべき本当に価値があるものは、自然に残っていくものです。例えば豪農住宅や古民家、時代の傑出したデザイン住宅などは相変わらず需要があります。一方で、近年の住宅はそもそも永く暮らすようには作られていませんし、住もう方の生活様式も変わってきているので大きさ、間取りやシステムに需要がないものが多いです。それを省エネ対策を施したり需要に合わせて改築するにはコスパが悪すぎる。そうであるならば、豊んで手放せるインセンティブをつけた方が、需要のない空き家が長期に存在するよりも、地域の活性化につながると思います。

中央施策では中古住宅市場の欧米化を狙っているのかもしれませんが、気候や住宅に対する考え方の違いなどで当てはめにくいと思いますし、「循環」の在り方が、従来のスクラップ&ビルドであって悪い理由がわかりません。資源の問題であれば、材料や施工や廃棄の仕方を工夫すれば良いのでは。

(住宅のバリアフリー化)

- ・これから作るもの、新築する際にバリアフリー、ユニバーサルデザインを取り入れるということは大賛成です。しかし、既存の住宅の改造（例えば手すりやスロープを後から設置）を薦めて補助金を出すことは望ましくありません。その分寧ろ住み替え奨励資金に替えたいです。

理由

長期で利用されない。

急場しのぎになることが理由かもしれませんが、施工がとにかくダサい。住宅の価値が上がるとは思えませんでした。

住み慣れた家に生涯暮らしたいと思うのは当然の欲求だと思いますが、介護する側の作業性なども考慮されるべきで、駐車スペースもない家に訪問介護の方が毎日通っているそのご苦勞を目にすると、社会全体にとって投資効果があるのか疑問です。

樋口委員

- ・以前の持ち家の政策時代を経て、住宅ストック総数としては一定の数に達した今日、高齢化や単身者の増加など所有者の生活スタイル、状況に合わせた住宅ニーズに応えた住宅の供給の観点より、既存住宅・マンション等のリノベーションの促進など、多様な選択ができる仕組みを支援する。

渡辺委員

- ・バリアフリー化ですが高齢者だけではなく、あらゆる障害やハンディキャップをお持ちの方も念頭に入れていただきたいと思います。

〈テーマ③ 良好な住環境の形成について〉

在塚座長

- ・空き家については、テーマ⑤持続可能な住まいづくり、に位置づけたほうがよいのではないか。
- ・「良好・安心な住環境」としてもいいのではないか。
- ・自然環境や都市景観に「歴史性」を加えたい。
- ・緑化についても触れたい。
- ・地域とのつながりを創出する「住まい」よりも「住まい・まちづくり」あるいは「住環境」としたい。

樋口委員

- ・高齢化・少子化問題はこれからの重要課題と考える。
- ・①④⑤に関しても同様に地域住民との環境づくりが大切になり、自治会等の役割が増してくると考えます。

山崎委員

- ・【本市の課題】の5点目の末尾「取り組み等の継続実施」は、他の項目と比して違和感があるので、「取り組み等の強化」または「取り組み等の更なる推進」などにはいかがか。

渡辺委員

- ・よく言われる「住みやすい町」は交通の便や買い物、行政の施策などからの判断と思いますが、一度離れても帰りたい、高齢になっても、障害があっても住み続けたいと思えるのは地域での交流があればこそと思います。コミュニティの活性化が必要です。
- ・自治会は現在、地域の交流にはあまり役に立っていないと思います。地区割や活動を見直し、集金などの労力を減らし、気楽に参加・交流できるようにしていくことが望まれます。自治会を変えて行くことが地域コミュニティの活性化への近道だと思います。
- ・近所の方とちょっとした立ち話も大切ですが、そんな場所はなかなかありません。空き家の再利用も重要ですが、空き地として小さな子供の遊び場や立ち話も含め近所の人とちょっと交流できるスペースになるとよいと思います。 (テーマ⑤にも共通する御意見)

〈テーマ④ 重層的な住宅セーフティネットの構築〉

在塚座長

- ・ひとり親世帯も明記したい。
- ・住まいの情報提供や相談についても特記したい。

押尾委員

- ・貸す側がトラブルを回避したいのは当然だと思います。第1回会議で、孤独死が一番怖い、だから登録数が増えないとおっしゃられていました。その後孤独死のデータ（一般社団法人日本少額短期保険協会）をみると、その半数は65歳未満で、意外にも高齢者だからとりわけ多いということではありませんでした（自殺者でいうと20～30代が多い）。孤独死は独居していれば誰にでも起こりうるものなので、ことさらセーフティネット住宅の件で議論するのもどうかという気持ちもありますが、貸したくない理由のひとつひとつについて地道に対策をし、数を増やしていくしかないと思います。高齢福祉課では独居高齢者の安否確認のコールサービスができたようで、良かったと思います。国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することが目的とされているものだと思いますが、このままでは民間への負担が大きいなと感じています。

樋口委員

- ・民間賃貸住宅や空き家等の活用が考えられるが不随して、見守りなどの対応が必要条件となる。最終的には自治体などの引き受け支援が構築できるかどうかと考える。

渡辺委員

- ・支援に関する情報収集、相談窓口の充実が大切だと思います。何から、どこでどんなふうに相談したらよいかわからないとき気軽に話を聞いてもらえ、アドバイスしてもらえる所があるとよいと思います。やはり近隣の方との交流が役に立つのではないかと思います。

〈テーマ⑤ 持続可能な住まいづくりの実現〉

在塚座長

- ・課題の4項目の「持続可能な住まいづくり」がわかりにくい。

稲葉委員

- 令和12年以降人口減少の見通しについて
- ・実体験として、生産緑地であったところも30坪に満たない敷地の戸建て住宅となり、あと10年後に人口減少する街とは思えない。さい

たま市が目指す住まいづくり、良好な住宅ストック等に向けた、さいたま基準を示してはどうか。 (テーマ③にも共通する御意見)

大石委員

- ・店舗付き住宅の空き家率を調べて頂いたが、地域コミュニティを考
えるのであれば職住スタイルの選択肢を増やし、もっと多様性のあ
る住み方を増やす必要があると思う。
- ・「夫が東京通勤+妻が市内でパート」というスタイルだけでなく、農
業や個人店経営などの就労希望者を受け入れるために、分譲住宅や
マンションだけではなく、空家になった広い土地の一戸建てや店舗
付き空住宅を新規転入者が手に入れやすい仕組みがあると良いので
はないか。
- ・また新型コロナで在宅ワーカーの増加により、仕事スペースのある
広めの住宅が必要になるケースもあり、緑の充実した郊外は新たな
生活スタイルと価値が生まれる気がする。
- ・多様な住まい方、生き方が選べる街として、さいたま市の価値を高め
られれば、住民の意識も変わってくるのではないかと。
現状、大宮駅構内に住宅供給公社の窓口があるが、せっかく SDGs 未
来都市に認定されたのであれば、新しい大宮駅構内に住まいの総合
窓口をつくることは出来ないのか。また、商店街の店舗をリノベー
ションした窓口など、市内にいくつか拠点があってもいいと思う。

押尾委員

- ・私有財産にどこまで行政が口を出すのか、というところもあるかと
思いますので、これらの問題は住民に知らしめて話題にし自覚して
いくことが大切だと思っています。
年をとればとるほど、物事を決めたり選んだりすることが億劫にな
っていきます。どの施策を進めていくにも、現有の住宅の所有者に、
計画的に動いてもらう必要があるのでは、弱ってからではなく健康で
意識のあるうちに考えていただけるよう、情報発信していくべきか
と思います。

多ヶ谷委員

- ・「住まいに関して、世代に関係なく相談できる窓口や必要な人に行き
届く効果的な情報発信が求められています。」
←住宅相談総合窓口の開設に向けた検討会議の設置が求められてい
ると思います。(住宅確保要配慮者に限らず) 相談の種類、整理、相
談対応の仕組み、行政と業界、支援組織の連携方法、そのための準備
期間と準備方法など、検討できれば宜しいかと思っています。

・次期住生活基本計画の基本理念・目標・方針（案）について

○委員から提出された意見

〈基本理念〉

在塚座長 ・最初のパラグラフの社会経済情勢の変化に「家族の多様化」を加えてはどうか。

稲葉委員 ・「上質な生活都市」とは？

押尾委員 ・現：働き方の多様化に伴う非正規雇用の増加などの社会経済情勢の変化等・・・

修正案：働き方の多様化などの社会経済情勢の変化等・・・

(理由)

COVID-19 の影響による政府の経済対策の中で、フリーランスへの配慮はどうか、という議論がありました。特段意図がなければ、非正規雇用に限定することなく、働き方が多様化していることを述べればよいのではと思います。

渡辺委員 ・多くの障害のある方が自立して生活、仕事をしています。高齢の家族が障害者の自立を支えている場合も多く見受けられます。障害者の方自身の高齢化問題もあると聞いています。高齢化による高齢者とは異なった、障害者の安心・安全な住生活への対策と支援も必要だと思います。

「基本方針7」には障害者との記載がありますが

基本理念の中でも障害のある方を「高齢者等..」の「等」の中に含めるのではなく、記載していただきたいと思います。

〈基本目標〉

[基本目標1 安心・安全な住まいづくりの推進]

押尾委員 ・現：しかし、平成23年11月の東日本大震災・・・
修正案：しかし、平成23年3月の東日本大震災・・・

渡辺委員 ・各基本目標の中で障害者やあらゆるハンディキャップをお持ちの方のことが埋もれてしまわないようにお願いいたします。

高齢者のためだけのバリアフリー対策にならないようにご配慮ください。
(全基本目標に共通する御意見)

[基本目標 2 良質な住宅ストックの形成]

稲葉委員 ・マンションの再生を検討する管理組合も増えてくる。しかし、必ずマンションとして再生しなければならぬということもないと思われる。地域ごとに、目指す街のスタイルを明確にするなど出来ないものか。
(基本目標 3 にも共通する御意見)

押尾委員 ・どこかに、適正な選別を行って良質なものについては維持していく旨を付記していただけないでしょうか。これまでも述べたとおり、一切切残していくことは望んでいないため。

[基本目標 3 良好な住環境の形成]

渡辺委員 ・「美しいまちなみと都市景観を維持保全」とありますがどのようなまちなみや景観をさしているのでしょうか。「地区特性を活かした魅力的な住環境の形成」が目標でよいのではないのでしょうか。
・また「快適で美しいまちなみづくり」とありますが何が快適で美しいのかとても難しいことです。古くても、汚れていても愛着がわき、懐かしさを感じたり、魅力的に感じ、ずっと残ってほしいまちなみもあります。

[基本目標 4 重層的な住宅セーフティネットの構築]

在塚座長 ・「行政等が連携」について、福祉・保健行政などと明確化できないか。

[基本目標 5 持続可能な住まいづくりの実現]

伊勢委員 ・すでにご検討のこととは思いますが、国が提唱している「新しい生活様式」について、埼玉県においても『彩の国 「新しい生活様式」安心宣言』を公表しているところですが、住宅政策としては、間接的ですが「テレワークの推進」等について、基本目標 5、基本方針 9・10 で触れておくのがよいかと思えます。

〈基本方針〉

[基本方針4 良質な住宅の確保・住宅ストックの適正な維持管理の促進]

- 大石委員
- ・「既存住宅の流通の促進やリノベーションまちづくり」とありますが、「リノベーションまちづくり」とは岩槻などで進められている町ぐるみのリノベーションのようなものでしょうか？
「断熱改修などのリノベーションをしやすくする仕組みづくり」も良質な住宅ストックの維持管理に繋がるのではないのでしょうか。

[基本方針5 景観や環境に配慮した住まいづくりの推進]

- 在塚座長
- ・緑化について明記したい。

- 大石委員
- ・さいたま市は植木の産地なのだが、生産者と庭師、外構工事業者の連携や一般の人が選択できる窓口が少なく感じる。
 - ・新築住宅で庭も含まれて計画されている物件はあるが、一度引き渡しを終えてしまうと、その後に庭を誰に頼んだら良いかわからない、という相談を受けることがある。
空家の問題も、家屋だけでなく庭木の問題が多くあると思う。
 - ・前回の懇話会でも話題に上がっていたが、生垣などの助成金の制度があっても、要はどのようなサービスがどこで頼めるかわかりにくく、相談する窓口が見つからないのではないか。その辺りを取りまとめていけば、さいたまの特性を活かした「市民や事業者等の協働による」美しい街並み、住環境に近づけるのではないか。

- 渡辺委員
- ・「都市景観を維持保全... 快適で美しいまちなみづくり」とありますが、目標3と同じ「地区特性を活かした魅力的な...」の方がよいのではないのでしょうか。

[基本方針9 景観や環境に配慮した住まいづくりの推進]

- 押尾委員
- ・さらっと、「三世代の同居」という文言が入っていますが、これはどこから来たのでしょうか。(多様なニーズで既出?)
三世代と同居したいというニーズを私の周りで聞かないので、とても違和感がありました。できれば距離を置きたいとか、ペットとは住み続けたいがこどもとは住みたくないとかのニーズは多いです。(ペットの文言を入れてほしいくらいです)
労働者不足などから親の老後の面倒を子が見る構図としたい・・・のかもしれない。

山崎委員

- ・新型コロナウイルスの感染防止のための外出自粛により、テレワークが広がっている。また、働き方改革による在宅勤務も定着しつつあるので、住まいにおけるワークスペース確保も触れておいてはいかがか。

3 その他

- ・今後のスケジュールについて