

## 第 10 回事業運営審議委員会審議概要

■日時：平成 30 年 8 月 7 日（火） 9 時 50 分～12 時 00 分

■場所：横浜市会議室

■出席者：

○委員：若杉委員長、池尾委員長代理、渡邊委員、倉橋委員、河村委員

○横浜市

○横浜市住宅供給公社

＜議事 1：平成 29 年度業務実績及び決算の概要＞

機構から、「平成 29 年度の業務実績及び決算の概要」について説明した。

審議概要は次のとおり。

池尾委員長代理)「リ・バース 60」の 60 とはなにを指しているのか。

機構) リバースモーゲージ型住宅ローン下限年齢が 60 歳のためである。ただし、今年度から 50 歳以上の方向けの商品を新設した。

池尾委員長代理) 14 頁の熊本地震について、熊本県の利子補給制度があるからといってなぜ月 15,000 円の返済額で住宅が取得できるのか。

機構) 機構のリバースモーゲージ型住宅ローンは住宅を担保にして、存命中は利払いだけの返済で、元金はお亡くなりになられた時に担保物件の売却などにより一括してご返済いただく仕組みであるが、併せて熊本県の利子補給制度を利用すると月々の利払いよりも低い返済額で住宅を取得できる。

機構) 融資内容についてはリーフレット等で丁寧に周知しており、反響をいただいている。比較的小ぶりの物件を取得してコストを抑え少額の返済とする方が多いと聞いている。

河村委員) 3 頁の子育て支援型の目標達成について、8 頁で目標との乖離理由として利用要件が実態と乖離しているとの記載があった。例えば、利用要件が乖離しているケースとして、同居・近居以外の若年子育て支援の対象が既存住宅に限定されているという表現があるが、当該制約を外すことは難しいのか。あるいは、制度改善の実施のみで達成ができるのか。むしろ、そもそもの目標値自体が厳しいのではないかという認識である。

機構) たしかに目標値は厳しい数値ではあるが、目標の先にあるのは、地方公共団体と連携し協力することである。子育て支援型を通して地方公共団体の予算が上手く消化されることに貢献することが重要である。

地方公共団体にアンケートをとると、資料の 9 頁にもあるように、子育て支援型と併せて地方公共団体の制度についても周知していることについて評価してくださる声が多い。

機構) 業績評価に当たっては、数値目標の達成度のみでなく取り組み等も評価いただけるよう調整している。

<議事2：「よこはま団地再生コンソーシアム」の取組等>

横浜市から、「よこはま団地再生コンソーシアムの取組について」説明した。審議概要は次のとおり。

池尾委員長代理) 意欲的に先進的に取り組まれているものの、なお課題が多いと思うが、どのように今後のこの問題について考えているか。

横浜市) 7年前の就任当時は、住宅地再生はあまり話題にならなかった。しかし、最近では国交省において委員会が発足し社会的な課題と認識されている。一番の課題は公的団地の再生と区分所有法上の問題である。

今回の下之前住宅のように再生に動きだしている案件もあるが、バブル時代のように土地費が高い状態ではないので、再生が上手くいかない団地もある。その場合、長寿命化の中で地域の魅力づくりに力を入れるなど色分けができています。横浜市は多数のマンションを抱えているので、再生が追いつかない実情もある。

倉橋委員) 日本全体の人口が減っていく中で、今のままではいけない。公的施設のファシリティーマネジメントの観点でも、居住地の集約や建物の減築という観点も必要である。学生や子育て世代の若年層がどんどん減少していくこともあるので、通勤や通学を前提にして若年層の居住を頼りにすると上手く人が集まらない可能性がある。これからは、在宅ワークやテレワーク等が増えてくるので、そういった観点も取り入れると良いのではないかと感想を持った。

横浜市) 資料の3頁にあるように、地域レベルでどう対応していくかは、鉄道会社と連携した子育てや地域での雇用の場の創造等長く住み続けるための街にするために4つの取組みをしている。その中でも「大規模団地再生」は大きな核となり、余剰地や施設があるので様々な活動の場になる。

河村委員) 今回は井土ヶ谷の下之前住宅を見学するが、その他の大規模な団地である洋光台、港南台、本郷台等の取組みの進捗は如何か。横浜市でも場所によって様々な地理的特徴があるが、そのエリアごとの取組みはどのように検討されているのか。

横浜市) 洋光台については、再生の取組みとして、URと連携している。建築家の隈研吾氏に協力いただき駅前の広場の再生として、新たにコミュニティ創造する等取組みをしている。URも洋光台を全国の団地再生のモデルとしていきたいと考えて取り組んでいる。

住民が任意の組織を自発的に設立し、専門家、UR及び横浜市とエリア会議を開催した。住民主体となって地域再生の検討会を開催している。まさに団地を核として地域活性化を進めている例となっている。

洋光台は、3頁にあるように、持続可能な住宅地推進プロジェクトの実施地区となっている。

また、横浜市の南部は人口が減少し、若い世代が転出している。例として泉区では、当時団地で育ち都市部に移住した方のUターンを目指し、現

在の住民に地域の魅力を発信してもらう。

金沢シーサイドラインは、横浜市住宅供給公社が空き店舗を活用したり大学と連携したりする等、地域づくりにのりだしている。今後、同ラインの延伸により、京急線の金沢八景駅に直結するため交通アクセスもよくなる。団地の魅力を発信し、かつて当該団地で育った元住民に戻ってきてもらうことを目指したい。

渡邊委員) 貴重な話であった。全体のプロジェクトの進捗はどのように管理しているのか。また、他の大きな市や県の取り組みはどうなっているのか。

横浜市) 横浜市には築40年以上かつ500戸以上の大規模団地が61団地ある。地域性や事業者も異なるので、どのような状態であるのかそれぞれに団地のカルテを作成している。管理組合が不全であればそのコーディネート、事業計画をする段階であれば専門家を紹介する等その状況により、必要な取り組みを行っている。

他の地域では、大阪千里ニュータウンが大規模な団地として挙げられるが、横浜市のように大都市圏かつ地域全体で団地再生に取り組むものは、実績があまりない。

渡邊委員) 進捗管理の際に項目と進捗度合を上手く色分けした上で見える化し、

前年度と比較するとよりわかりやすく見え、共有化できるのではないかと

横浜市) おっしゃるとおりである。3頁の横軸等を工夫して見える化をしたい。

現在も月に1回さまざまな団地の管理組合が集まり意見交換や情報共有をしている。

渡邊委員) 素晴らしい取り組みなのでぜひ横展開し、積極的に宣伝もしていただきたい。

若杉委員長) 61団地で何人くらい人口がいるのか。

横浜市) 年々減少していて築40年以上で500戸以上の大規模団地は、(4割程度居住しているため)15万人弱ほどである。65歳以上の居住者が30%を超え、単身高齢の方が多い。そのため多世代を入居させたいと考えている。

横浜市) 団地建て替えは合意形成等のハードルがあるので、リノベーションを行うこともある。例えば、2戸を1戸として若い世代向けに部屋数が多い物件を提供するようにしている。団地をリフォームして若い世代の居住を促進する。その場合には、取得資金に対する融資が重要になってくる。

若杉委員長) 今は61団地だが、10年後、20年後増えていくのではないかと。地域の人口の分布等も考えていくべきでは。

横浜市) 基本的には、横浜市は郊外の団地も全体的に市街化されている。郊外にはバスターミナルがあり、緑や広場も多く資源が豊かである。そのため、団地を地域の核にして周辺を活性化していきたいと考えている。人をどこかに集中させることは考えておらず、郊外の団地の魅力を伸ばしつつ、団地を核としながら周辺も含めて福祉や地域の活性化や再生を考えていく。

若杉委員長) そうすると住民一人あたりのコストが高くなるのでは。

横浜市) これからは全国的にもコンパクトシティを目指し公共施設を集中させ

る傾向がある。横浜市は人口密集地区がほとんどのため、一極集中のみではなく、コンパクトシティ&ネットワークで周辺地域も活性化していきたい。