

# 「第3次相模原市住生活基本計画（案）」に関する パブリックコメント手続の実施結果について

## 1 概要

「第3次相模原市住生活基本計画（案）」は、少子高齢化や空き家の増加など、本市を取り巻く状況の変化に対応するため、住宅政策を総合的かつ計画的に推進することを目的に策定いたします。

また、住宅確保要配慮者への入居の円滑化を図るため、住宅セーフティネット法に基づく「相模原市賃貸住宅供給促進計画」を一体的に策定することとし、令和2年度から令和9年度までの8年間を計画期間としてまとめたものです。

この度、同計画を策定するに当たり、市民の皆様からのご意見を募集いたしました。

その結果、13人の方から34件のご意見をいただき、お寄せいただいたご意見の内容及びご意見に対する本市の考え方を次のとおり公表します。

なお、いただいたご意見につきましては、今後の取組に生かしてまいります。

## 2 意見募集の概要

- ・ 募集期間 令和元年12月10日（火）～令和2年1月16日（木）
- ・ 募集方法 直接持参、郵送、ファクス、電子メール
- ・ 周知方法 市ホームページ、建築・住まい政策課、各行政資料コーナー、各まちづくりセンター（城山・橋本・本庁地域・大野南まちづくりセンターを除く）、各出張所、各公民館（沢井公民館を除く）、各図書館、市立公文書館、広報さがみはら

## 3 結果

### （1）意見の提出方法

意見数		13人（34）件
内 訳	直接持参	1人（2）件
	郵送	2人（3）件
	ファクス	6人（8）件
	電子メール	4人（21）件

### （2）意見に対する本市の考え方の区分

ア：計画案等に意見を反映するもの

イ：意見の趣旨を踏まえて取組を推進するもの

ウ：今後の参考とするもの

エ：その他（今回の意見募集の趣旨・範囲と異なる意見など）

(3) 件数と本市の考え方の区分

項目		件数	市の考え方の区分			
			ア	イ	ウ	エ
	第2章 住生活の現状と課題に関する事	10	3	4	2	1
	第4章 基本方針別の施策の展開に関する事	2	2			
	第6章 計画の実現に向けてに関する事	22		17	5	
合計		34	5	21	7	1

(4) 意見の内容及びご意見に対する本市の考え方

通番	意見の趣旨	市の考え方	区分
第2章 住生活の現状と課題に関すること			
1	<p>(課題1 若年・子育て世帯の市外転出の抑制)</p> <p>住民の相模原市からの逃避は若年層だけではない</p> <p>住環境価値を高める交通手段の整備</p> <p>バブル以降しばらく住民の流入が増加したのは、相模原市が東京近辺で比較的低価格で住宅が取得できたからで、近年住宅の余り現象がおき、都市圏への通勤に時間のかかる相模原市から逃避が始まっている。</p> <p>横浜線、小田急線、京王線はいずれも相模原の端にあり、相模原住民の十分な足とならず、また、そこへのアクセスが充分と言えない(道路幅、公共交通機関)</p> <p>施策例) 時間距離の平均化政策</p> <p>住民は市役所まで平均時間を30分以内とするために、遠距離地区から、或るところまでは各停運行し、そこからは市役所まえまでを直行運行する運行手段の整備等</p>	<p>交通手段の整備につきましては、本計画では、住宅政策の基本方針を示す住宅部門の基本計画としておりますことから記載をしております。</p> <p>なお、本市の現状として、20歳代から30歳代が転出超過となっていることから、本計画においては、持ち家の取得や子の誕生・成長等のライフステージの変化等により本市を居住地として選択してもらい、長く住み続けてもらうため、市外転出の抑制を課題として位置付けております。</p>	エ
2	9頁(2)住宅の状況「参考」の建て方と所有の関係が逆	いただきましたご意見のとおりとなりますので、記載を修正します。	ア
3	10頁(新設住宅着工数)持ち家と分譲住宅の違いは。(戸建てと共同住宅)	いただきましたご意見につきましては、10頁に定義を記載しております。	ウ
4	マンションについてもいろいろな表現で使用されていて分かりにくい。61頁の定義では、マンションとは区分所有建物。複数のマンションを団地型マンション。18頁では、持ち家共同住宅と持ち家マンション(3階建て以上)の概念が出てくる。	マンションの定義については、様々な表現がありますが、本計画においては、区分所有建物である住宅を「マンション」とし、一敷地に複数のマンションが建つものを「団地型マンション」としております。	ウ

5	19頁では、一般住宅団地という言葉が出てくる。この頁は、課題8団地型マンション・公的賃貸住宅団地の再生に向けた取組の支援・連携につき述べているので戸建て住宅団地を記載する必要はない。	<p>いただいたご意見については、一般住宅団地という言葉和管理主体に修正いたしました。</p> <p>また、住宅団地につきましては、様々な形態があり、市内の状況を示す中で、戸建て住宅団地についても掲載しております。</p>	ア
6	17頁（課題6）賃貸用の空き家は所有者がいる。「その他の空家」が問題ではないのか。課題を明確にするべきと考えます。（国交省「新たな住生活基本計画のポイント参照」）	17頁では、行政区ごとに空き家の状況が異なる特徴を課題として取り上げており、緑区では「その他の空家」が多く、中央区、南区では「賃貸用の空家」が多い状況を示しております。	イ
7	18頁（課題7）持ち家共同住宅と持ち家マンション（3階建て以上）とを区分けした理由は。	本計画では、階数によって施策対象を区分しておりません。いただいたご意見を踏まえ、3階建て以上の区分けを外し、資料を修正いたしました。	ア
8	課題7がどの方針・施策と対応するのか結びつきがわからない。	課題7への対応は、基本方針6（38頁）とその施策方向、推進施策に記載しております。	イ
9	19頁（課題8）この中のどれが問題なのか。どのような再生の課題があるか明示すべき。	市内の団地には、様々な形態があり、管理主体によって再生の進め方が異なることが課題となることを示しております。	イ
10	19頁（課題8）民間が供給した団地型マンションに大きな問題は絞られることを説明すべきと考えます。課題を絞り込んで対応策に結び付けることが必要と思います。団地型マンション以外は、公的主体や賃貸住宅オーナーなど管理責任者が明確です。	市内には、民間及び公的主体から供給された団地型マンションがあり、再生の進め方が大きく異なることから管理主体を絞った課題とはしておりません。	イ

第4章 基本方針別の施策の展開に関すること			
11	<p>基本方針2（31頁）</p> <p>2-3. 施策体系（1）高齢者世帯等が健康にすみ続けられる住宅の供給の健康で長くすみ続けられるための住宅改修の推進について、具体的な取組の新規の施策で「健康で快適に暮らせる住まいのリフォームの推進」について、以下のとおり追記することを提案します。</p> <p>「高齢期を迎える方がいる世帯に対し、バリアフリー化を進めるとともに断熱改修等のヒートショック対策と併せて住戸内の温度差を小さくする温熱環境の改善により健康で快適に暮らせる住宅へのリフォームの支援策について検討します。」</p>	<p>当該施策に記載の「断熱改修等」については、ヒートショック対策も含まれておりますが、いただいたご意見を踏まえ、「高齢期を迎える方がいる世帯に対し、バリアフリー化を進めるとともにヒートショック対策などの断熱改修等の健康で快適に暮らせる住宅へのリフォームの支援策について検討します。」に修正いたしました。</p>	ア
12	<p>基本方針4（35頁）</p> <p>4-3. 施策体系（2）既存住宅の改修の促進の既存住宅におけるリフォームの促進について、具体的な取組の新規の施策で「健康で快適に暮らせる住まいのリフォームの推進」について、以下のとおり追記することを提案します。</p> <p>「高齢期を迎える方がいる世帯に対し、バリアフリー化を進めるとともに断熱改修等のヒートショック対策と併せて住戸内の温度差を小さくする温熱環境の改善により健康で快適に暮らせる住宅へのリフォームの支援策について検討します。」</p>		
第6章 計画の実現に向けてに関すること			
13	<p>対象に田名テラスを入れて欲しい。</p>	<p>53頁に示す位置図については、おおむね築30年以上、かつ200戸以上の団地を参考として示しているものであり、住戸数によって施策対象を区分しておりません。</p>	イ
14	<p>田名団地は入っているが、田名テラスも加えていただきたい。開発の経緯（県公社）再開発の面積等利便</p>		

	性など再開発の自由度が増加しメリット大	<p>なお、本計画における団地型マンションは、一団地内に複数の建物があり、その建物が区分所有建物である住宅を位置付けております。</p>
15	<p>対象の団地型マンションに「田名テラス」が入っていません。田名テラスは田名団地と同時期に県住宅公社により分譲住宅であり、2階建160戸で構成されている。団地型式であるため、対象に含めていただきたい。</p>	
16	<p>重点施策3「地域のニーズに応じた団地型マンション及び公的賃貸住宅団地の再生の促進」の対象に「田名テラス」が入っていないとのこと、非常に残念に思います。</p> <p>「田名テラス(33棟・160戸・約9000坪)」も入居後45年を経過し、高齢化が進み当住宅管理組合も専門委員会を立ち上げ、将来の建て替え等を真剣に考え取り組んでいます。</p> <p>是非とも「田名テラス」も重点施策3「地域のニーズに応じた団地型マンション及び公的賃貸住宅団地の再生の促進」の対象に加えていただきたく、お願い申し上げます。</p>	
17	<p>広領域の集合住宅を住生活基本計画に取込む</p> <p>田名テラス団地は29700m<sup>2</sup>(9000坪)を有する「RC集合住宅」であり、「団地型マンション」と同等扱いすることで、「相模原市住生活基本計画」の「重点施策3-地域のニーズに応じた団地型マンション・公的賃貸住宅マンションの再生の促進」の対象に含め、「住民100%合意による建て直し呪縛」から解放し、将来の相模原市の荒廃を防ぎ、良好な住環境形成に寄与させる必要がある。</p>	

18	<p>何故対象を200戸以上の団地に絞るのか。特に田名テラスは敷地が分有のため建て替え議決に全員の賛成が必要であるなど、再生には多くの困難が伴うケースであり重点施策の対象としていくべきではないか。</p> <p>敷地面積なども考慮し、かつ高経年の田名テラス住宅（33棟・160戸・9000坪、5月で築45年）も是非対象にしていきたい。</p>	（3頁に記載）		
19	<p>田名テラスは築45年を経過しており、今後建替えの時期が来ると考えられますが、田名テラスには全部で33棟の建屋が有り160戸の世帯数で敷地9000坪と規模が大きく、ゴーストタウン化を防ぎ再開発を達成するには相模原市の支援が是非必要だと思います。相模原市の町作り方針に基づき田名テラスの再開発を行うことで、将来の世代に有益な地域作りをすることが出来るのではないかと考えます。田名テラスを再開発の対象となる団地型マンションに加えていただきたいと、よろしくお願い致します。</p>			
20	<p>大規模団地、築30年以上、かつ200戸以上が対象なのでしょうか。160戸の田名テラスは対象外なのですか。高齢化が進み当団地では平均年齢が70歳を超えようとしております。買い物難民も出始めている現状、何らかの政策をお願いしたいと思えます。住まいの政策も大切ですが、それを取り巻く環境の整備も重要だと思います。</p>			
21	<p>対象を何故200戸以上の団地に絞るのか。敷地面積も考慮し、かつ高</p>			

	<p>経年の田名テラス住宅(33棟・160戸、9000坪 5月で地区45年)も対象にしたい。特にテラス型住宅は敷地が分有のため建替え議決に全員の賛成が必要であるなど再生には多くの困難が伴うケースであり、重点施策の対象としていただきたい。</p>	(3頁に記載)
22	<p>高齢化による老朽マンション再生の困難さ(調達資金、居住期間等の問題で)空き家増等によるスラム化防止等を考慮して、高齢者居住のマンションを優先的に再生対象として取り組み、促進して欲しい。</p> <p>ついては、甚だ手前勝手に恐縮ですが、弊居住の田名テラス住宅を都市計画に基づく再生対象に加えて戴き、行政が参画するモデルケースとして田名テラスを再生、新生化し、現環境の維持、活性化等が図れないものかと思考します。おこがましいとは思いますが、ご一考戴ければ幸いです。</p>	
23	<p>対象を何故200戸以上の団地に絞るのか。敷地面積も考慮し、かつ高経年の田名テラス住宅も対象にしたい。(33棟・160戸・9000坪・築45年)</p> <p>テラス型住宅は敷地が分有のため、建替え議決に全員の賛成が必要であるなど再生には多くの困難が伴うケースであり重点施策の対象としていただきたい。</p>	
24	<p>当方は築45年の県住宅供給公社の分譲田名テラスに居住しています。ご多分に漏れず同じような高齢化等の大きな問題を抱えています。このまま限界集落化は避けられません。</p>	

	基本計画によれば200所帯以上の隣接している賃貸の田名団地を候補の中に入っているようですが当田名テラスは分譲の160所帯なので対象になっていないようです。田名団地と田名テラスを含めた合計390所帯になれば理念に掲げる諸施策をいろいろと反映できるかと思えます。ぜひとも隣接した分譲、賃貸を合わせた地域での検討を進めていただきたい。	( 3 頁に記載 )	
25	個人所有の住宅団地と公的賃貸団地とを同列にしているのはなぜでしょうか。対応が困難な個人所有の共同住宅団地を優先課題とすべきではないか。	市内には、民間及び公的主体から供給された団地型マンションがあり、再生の進め方が大きく異なることから管理主体を絞った課題とはしておりません。	イ
26	再生という言葉の定義があいまい。建物の建替えなどの再生とコミュニティの再生と二つの意味が一緒にされているように見える。国土交通省が重点としているのはマンションの廃墟化の防止である(「住生活基本計画(全国計画)目標5」及び「住宅団地の再生のあり方検討会(第2期)最終とりまとめ2019.8.8」)。SDGsの視点からも重要な課題と考えます。	本計画においては、大規模修繕や建替えなどのハード面のほか、管理組合の担い手不足や地域のニーズに応じた高齢者や子育て世帯への支援活動の促進等のソフト面の両面から再生を促進してまいります。	イ
27	促進の具体的な施策が見えない。もっと踏み込んだ方向を示してほしい。施策として国土交通省方針の「都市計画による再生」などを取り上げていただきたい。住生活基本計画(全国計画)では「再開発事業を活用した住宅団地再生」が基本的な施策に取り上げられていります。神奈川県在住生活基本計画でも「団地型マン	本計画においては、住宅政策の基本方針を示しておりまして、重点施策3では、団地型マンション等の再生に向けた取組として、管理組合への支援や関係主体等との連携を図ることとしております。 なお、いただいたご意見の都市再開発法に基づく市街地再開発事業などの手法につきましては、今後の取組の参考とさせていただきます。	ウ

	シヨンの再生においては、都市開発法の改正の趣旨を踏まえた建替え等について、市町村と連携して促進する」としてしています。これらを反映した取り組み策が必要と考えます。	(7頁に記載)	
28	再生方策として、都市計画に基づく再開発事業による再生を打出して欲しい。		
29	「都市計画に基づく再開発事業」による再生が最も望ましい。公的機関関与による計画的な再開発が地域の活性化機能に最適だと思う。		
30	地域ニーズに応じた団地型マンション・公的賃貸住宅団地の再生の促進には田名テラスは該当していません。国土交通省の老朽化団地再生手法にのっとり「都市計画に基づく再開発事業による再生」に変更して田名テラスを加えることをお願いします。		
31	第2次の住生活基本計画に比ベトーンダウン。あいまい。	国において平成28年3月に策定された住生活基本計画(全国計画)において示されている新たな住宅政策の方向性や県住生活基本計画を踏まえ、少子高齢化や若年・子育て世帯の転出、空き家の増加、マンションの老朽化など本市を取り巻く状況の変化に対応するための計画としております。	ウ
32	計画の進行管理にP D C Aを謳っているが、第2次住宅基本計画のまとめがない。	第1章(1頁)に記載しており、おおむね計画の推進が図られたものと考えております。	イ
33	施策の推進スケジュール(評価時期だけでなく施策の実行)を明示すべき。	本計画については、令和2年から9年までの8年計画としており、社会経済情勢の変化や国・県の動向等を踏まえ、効果的な施策の実施に取り組んでまいります。なお、4年後の令和5年を目途に中間見直しを検討することとしております。	イ

34	<p>方針6「マンションの適正な管理と再生支援」の達成指標が「マンション管理セミナーへの出席者数」なのか。KPIとしてもっと具体的な成果指標にすべき。</p> <p>例えば、</p> <p>①団地型マンションにおける国土交通省のガイドラインに沿った長期修繕計画の作成率</p> <p>団地型マンションにおける修繕積立金の解体費積立計画の作成率</p> <p>団地型マンションにおける将来の建替え再生計画の作成率（30年以上の経年マンション）</p> <p>マンションの建替え再生を促進するための条例制定数</p> <p>住生活基本計画（全国計画）では</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション建替え件数：平成26年：約250件 平成37年：約500件</li> <li>・25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合：平成25年：46% 平成37年：70%</li> </ul> <p>政令指定都市としては、国の目標達成に沿うべきではないでしょうか。</p>	<p>成果指標につきましては、原則として、既存の取組の中で、毎年、把握できる数値を指標としております。</p>	イ
----	--	---	---