

令和6年度 第2回

神奈川県住宅政策懇話会

日時：令和6年11月18日（月）

場所：神奈川県庁 新庁舎12階

県土整備局大会議室

午後2時 開会

○事務局 定刻となりましたので、ただいまより第2回神奈川県住宅政策懇話会を開催いたします。

本日はお忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございます。今回も、議題に入りますまでの間、事務局にて進行させていただきますので、よろしくお願いいたします。

まず、委員の皆様の出席状況についてです。本日、齊藤委員が15分ほど遅れて参加されると伺っておりますが、齊藤委員を含めまして、全委員の方が出席をされております。

なお、本日は傍聴希望の方はいらっしゃいませんでしたので、あわせてご報告いたします。

それでは、これ以降の議事進行につきましては、座長のほうでお願いいたします。

○大江座長 それでは、議題に入りたいと思います。

事務局から説明をお願いします。

○事務局 それでは、資料1に沿って説明させていただきます。資料1「第1回神奈川県住宅政策懇話会での議論要旨について」をご覧ください。

前回、「神奈川県の住生活をめぐる状況について」を主な議題としてご意見をいただきました。

委員の皆様からいただいた主なご意見についてご紹介いたします。

「住宅政策の点から考えると、30代やその上の世代を見たほうがよい。」「住民票を移された方ベースでは見えないものがある。」「1970年代につくられた多くの団地では、(中略)どのように住み続けていくかということが非常に重要な問題。」「別荘でも住民税を払う制度がある。そういったものを調べてみてはどうか。」「約20年ぶりに区分所有法を改正する動きがあり、マンションは重要なテーマとなる。」「神奈川の住宅市場はどのように変化していくのかという見通しを持つことが重要。」「団塊ジュニアは団塊世代よりもボリュームが大きく、これ以降の世代は、未婚率が高く、一人暮らしが多い。」「今後定量的なマーケットがどうなっていくか検討してほしい。」といったようなご意見をいただきました。

○事務局 続いて資料2について説明させていただきます。資料2「令和6年度神奈川県住宅政策懇話会における検討内容」をご覧ください。

1 ページ、「神奈川県住宅政策懇話会スケジュール」です。

今年度は現地視察を含めないで全3回を予定しておりまして、今回は中間の第2回、来

年2月に第3回を予定しております。

今年度の議論を踏まえて、来年度、再来年度に住生活基本計画の見直しに入っていきます。現時点で懇話会の回数と時期については確定ではございませんが、来年度、再来年度の2年で全6回程度の開催を検討しております。

2ページ、「懇話会における検討項目」。今年度の3回の議題を記載しております。

続いて3ページが「本日の議題について」です。本日の議題は3点です。

1点目、「住生活をめぐる状況について」では、県内の統計などから見える状況や、他所属の計画における住まいに関する内容をご紹介させていただき、これらから見える課題ですとか、委員の皆様が把握されている状況等について、幅広く意見交換をさせていただきたいと考えてございます。

2点目、「地域活性化等の取組みについて」では、先月の竹山団地の視察を含めて、こちらで独自で行っている現地視察やヒアリング内容をご紹介させていただき、それぞれの取組みからどのような課題や県の特徴が見えてくるかなど、こちらも幅広く意見交換をさせていただきたいと考えております。

3点目、「次回の議題について」。次回までに行う調査などについて説明をさせていただいた上で、予定しているものの他に調査が必要と思われるものなど、ご意見をいただきたいと思いますと考えております。

資料1、資料2については以上です。

○大江座長 それでは、今の資料1、資料2に関して、ご質問、ご意見があれば、どうぞご発言をお願いします。――よろしいでしょうか。

それでは、議題に入っていきたいと思います。今日は、今お話があったように大きく3つございますが、最初の「神奈川県に住生活をめぐる状況について」、資料3-1と資料3-2を使ってご説明をお願いいたします。

○事務局 まず、資料3-1「神奈川県に住生活をめぐる状況について」をご覧ください。

この資料では、9月に公表されました令和5年住宅土地統計調査を中心とした県の主な統計情報と、あと他所属の計画の一部を載せております。

まず1ページ、「県における総住宅数、総世帯数及び1世帯当たりの住宅数の推移」について。

1998年以降、1世帯当たりの住宅数はおおむね横ばいの傾向で、住宅ストック数は総世帯数に対して約11%多く、量的には充足していると言えます。

2 ページ、「県における住宅の建て方別割合の推移」について。

ここでは、グラフの青いドットのハッチングの一戸建ての住宅と、オレンジの斜線の共同住宅に着目しますと、共同住宅と一戸建て住宅の割合は1993年に逆転しまして、それ以降、共同住宅の割合が増えている状況です。2023年の県の共同住宅の割合は57%ですが、全国では44.8%と、県の共同住宅の割合が高いです。

3 ページ、「県における建築の時期別住宅数」について。

こちらは現在のストックベースの数です。1981年以降に建築された新耐震の住宅が約8割を占めております。

4 ページ、「県における建築の時期別建て方別住宅数」について。

新耐震以降に建築された住宅の約6割が共同住宅で、2001年から2010年をピークに、ストックベースですが、減少しております。

5 ページ、「県における所有の関係別住宅の建築時期」について。

左上のグラフは所有関係別の旧耐震と新耐震の割合を示しております。公営の借家と、UR・公社の借家が、他と比べまして旧耐震の割合が高く、民営借家と給与住宅に関しては、新耐震の割合が9割と高い状況です。

6 ページ、「県・全国の専用住宅の規模の推移」について。

グラフのオレンジの実線と点線が全国の値で、青の実線と点線が神奈川県です。県の1住宅当たりの延べ面積・居室数とも全国平均を下回っております。県の実線の1住宅当たり延べ面積は増加傾向にありますが、点線の1住宅当たりの居室数は減少傾向にあります。

7 ページ、「県における太陽光を利用した発電機器等がある住宅」について。

持ち家と借家で3時点の値をグラフにしております。持ち家においては、「太陽光を利用した発電機器がある住宅数」及び「二重サッシ又は複層ガラスの窓がある住宅数」の増加が見られます。

8 ページ、「県における非木造共同住宅のEV・オートロック設置割合」について。

左のグラフで、公営の借家と民営借家において、エレベーター設置割合が他と比べて低い状況です。右のグラフが、オートロック式の共同住宅の割合ですが、県が48.5%で全国平均を上回っております。

9 ページ、「県における持ち家世帯率の推移・世帯の年間収入階級別持ち家世帯率」などについて。

左のグラフは、県と全国の持ち家世帯率の推移です。青色の県は全国平均より低いものの、その差は縮小しております。右上のグラフは、世帯の年間収入階級別の持ち家世帯率です。世帯の年間収入が150万円以下の持ち家の世帯率が4割台と低く、500万円以上になると、年収に比例して持ち家世帯率が高くなっています。右下のグラフは、家計を主に支える者の年齢階級別持ち家世帯率で、30歳代での上昇が顕著です。

10 ページ、「県における家計を主に支える者の通勤時間別割合」などについて。

上のグラフの赤枠で囲っているところが、県の通勤時間が1時間を超える者の割合です。31.9%で全国平均を大きく上回っております。下のグラフは住宅所有関係別にしたもので、公営や民営借家に住む者よりも、持ち家に住む者のほうが、通勤時間が1時間を超える割合が高い状況です。

11 ページ、「県における家計を主に支える者の従前の居住形態、現在の居住形態別移動世帯の畳数の割合」などについて。

上のグラフの青い部分が持ち家からの移動、オレンジの部分が借家からの移動で、移動世帯の約6割が借家からの移動となっております。下のグラフは1人当たりの居住室の畳数の推移ですが、こちらは増加が続いております。

12 ページ、「県における借家の1か月当たり家賃」などについてです。

1か月当たりの家賃・間代及び共益費・管理費は、どちらも公営の借家と給与住宅で低い状況です。

13 ページ、「県における年収別借家における家賃負担率30%以上の世帯割合」について。

グラフのオレンジ色の部分が、UR・公社、民営借家の世帯年収200万円未満で、家賃負担率30%以上の世帯を示しております。7～8割いる状況です。緑の部分が、公営住宅の世帯年収200万円未満で、家賃負担率30%以上の世帯で、15.6%と低い状況です。

14 ページ、「県における住宅の所有関係別最低居住面積水準未満の世帯割合」などについて。

上のグラフは、住宅の所有関係別最低居住面積水準未満の世帯の割合で、民営借家が他と比べて多いです。下のグラフは、誘導居住面積水準未満の世帯で、持ち家世帯でも約3割を超えている状況です。

お配りしている資料ですが、一部修正がございます。モニターに修正版を映しておりますが、コメントの2行目で、赤字になっているところですが、もともと「約3割と低い状況」とあったのですけれども、「約3割を超えている」ということで修正をさせていただきたい

と思います。

15 ページ、「県における住宅の建て方別高齢者世帯数」などについて。

下のグラフで、高齢の単身と高齢夫婦世帯の住宅の建て方別の割合を示しております。高齢単身世帯は共同住宅の割合が多く、高齢夫婦世帯は一戸建て住宅の割合が多いです。

16 ページ、「県の住宅の所有別高齢者世帯数」などについてです。

下のグラフで割合を示しておりますが、高齢単身世帯においては約7割が持ち家、約3割が借家等、高齢夫婦世帯になりますと、約9割が持ち家、約1割が借家等になります。

17 ページ、「県における高齢者世帯別居住面積水準以上の世帯の割合」などについて。

左のグラフは高齢者世帯別の居住面積水準以上の世帯の割合です。下の高齢夫婦世帯の最低居住面積水準を満たす世帯は98.7%と非常に高い状況です。右のグラフは高齢者世帯が居住する共同住宅のエレベーター等の設置割合です。県における共同住宅のエレベーター設置割合は全国平均より低い状況です。

18 ページ、「県における高齢者世帯別子の居住地比率」について。

4時点の経過を見ますと、グラフの一番左の青い部分で、子どもと同じ建物・敷地で暮らす高齢者世帯の割合は減少傾向にあることがわかります。また、赤枠で囲っているところで、高齢夫婦世帯の片道1時間未満の場所に子どもが居住している世帯は約6割います。

19 ページ、「県における子育て世帯の住宅の種類」について。

ここから少し子育て世帯関連のデータが続きますが、子育て世帯は一般世帯と比べて民間借家に居住している割合が高いです。

20 ページ、「県における子育て世帯の世帯収入」などについて。

左上のグラフは子育て世帯の世帯収入ですが、住宅の一次取得者層である子育て世帯の世帯収入は改善が見られております。右のグラフは南関東圏の不動産価格指数です。黄色のマンション価格指数が最も上昇しております。

21 ページ、「県における保育所等利用待機児童数の推移」について。

待機児童数は近年減少傾向にあることがわかります。

22 ページ、「全国の理想の子ども数を持たない理由」について。

予定子ども数が理想子ども数を下回る夫婦について、住まいに関する内容では「家が狭いから」を挙げる人が一定数おります。

23 ページ、「県における公営住宅管理戸数推移」について。

県内の公営住宅の管理戸数は2020年がピークとなっております。

24 ページ、「県における世帯数に対する公営住宅戸数割合 各都県比較」について。

グラフの青い部分が世帯数に占める公営住宅の戸数で、オレンジの部分が低所得者世帯数に占める公営住宅の戸数ということで、公営住宅のカバー率を示しております。県はオレンジの部分で低所得者世帯に対する公営住宅の戸数割合が 16.6%と、関東圏ではやや高い状況です。

25 ページ、「県における年齢別住宅所有関係」についてです。

こちらは国勢調査をもとにしているもので、直近 2020 年の実績値となります。現在、大江先生にご教示いただきながら、2020 年を含めた過去の国勢調査のデータを使いまして、将来の住宅需要を探るための推計作業をしているものです。推計のデータにつきましては今準備しているところで、次回の懇話会で皆様にお示しできればと考えておりまして、本日は直近の 2020 年の実績値のみご紹介をさせていただきたいと思っております。

グラフの青の線が持ち家で、緑が民営借家の世帯数を示しております。35～39 歳と 40～44 歳の間で世帯数の大小が逆転しております。青の持ち家につきましては、50～54 歳と 70～74 歳の団塊ジュニア世代と団塊世代で山になっておりまして、緑の民営借家は 25～29 歳でピークとなって、それ以降の年齢で減少しております。

続いて 26 ページは、25 ページのグラフを単独世帯と単独以外の世帯に分けたものです。持ち家と民営借家の逆転する年齢に違いがあります。単独世帯は 55～59 歳と 60～64 歳の間、単独以外の世帯では 30～34 歳と 35～39 歳の間で起こっております。単独世帯では、青の持ち家の増加が単独以外の世帯に比べて緩やかに増加しているという状況です。

27 ページからは、「他所属の計画における住まいに関する内容」についてご紹介させていただきます。

まず、「他所属の計画に触れる意図」としましては、県内の住まいに関する状況のご紹介の 1 つとしまして、住生活基本計画の上位計画や、住まいと関係性が深い交通関連の計画の一部を取り上げたいというものでございます。

今回「取り上げる計画」は、住生活基本計画の上位計画である「新かながわランドデザイン」と「かながわ都市マスタープラン」の 2 計画と、あと交通関連から「かながわ交通計画」をご紹介させていただきます。

28 ページは、県の総合計画である「新かながわランドデザイン」です。こちらは県の重点施策を分野横断的に取りまとめ、県の政策の全体像を総合的・包括的に示す「主要施策」などで構成している計画です。

29 ページ、住まいに関連する内容としましては、まず1つは「移住・定住の促進」です。「都心に近く繰り返し訪れやすいという強みを生かし、多様な交流機会の創出に取り組む」とあります。K P I でも、「県や市町村の相談等の移住施策を経由して移住した人数」などを取り上げております。

30 ページもグランドデザインからですが、「交流と連携を支える交通ネットワークの充実」ということで、技術の進展を踏まえたスマートモビリティ社会の実現に向けた取り組みを促進するものとしております。

31 ページもグランドデザインからですが、県営住宅ですとかセーフティネット住宅の内容もこちらに盛り込まれております。

32 ページから「かながわ都市マスタープラン」です。都市マスタープランは広域的な都市づくりの基本方向を示し、土地利用、社会資本整備、市街地整備を総合的かつ計画的に推進することを目的としたものです。

33 ページ、都市マスタープランにつきましては、計画に掲載されているコラムに着目したいと思います。資料3-2にコラムのみを抜粋したものを添付しておりますのでご覧ください。

ページを2枚おめくりいただきまして、下にページ番号が振ってあるのですが、43 ページのコラム4「地域の魅力を生かした拠点づくり」です。「人口減少社会において地域の活力を維持していくためには、観光やこれまでに培われてきた歴史、文化、みどりなど地域の資源を生かして、他地域との交流・対流を図り、その魅力を伸ばしていくことが重要」としております。

下の図では、水色の点線の観光拠点が県内各所に存在していることがわかります。観光拠点のマークがあるところは、海や山などの自然豊かな地で、歴史のある地が多いです。都心からも日帰りで行ける距離に、観光、文化、みどりの拠点が散りばめられているところが神奈川の魅力の1つかなと思います。

もう一枚おめくりいただきまして、74 ページのコラム5「地域の魅力を引き出すプロジェクト」です。県内でも特に人口減少や高齢化が進んでいる三浦半島や県西都市圏域の地域活性化プロジェクトの事例を紹介しております。

三浦半島では、県と三浦半島の4市1町が進める「三浦半島魅力最大化プロジェクト」がありまして、観光と暮らしの2つを大きな柱に据えて、海の魅力、食の魅力、地域の魅力、働く魅力、住む魅力の5つの柱と14の個別プロジェクトに取り組んでいるものです。

住む魅力に関するプロジェクトには、地域のイベントでの出張相談ですとか、市町村、大学と連携した出前講座等を実施するなど、半島ライフを提案して関係人口の創出を図ることや、三浦半島への移住を促進するといったものがあります。

県西地域では、県と県西地域の2市8町とその他団体や企業等で構成する協議会で策定している「県西地域活性化プロジェクト」があります。こちらはことしの3月に改定がありまして、移住・定住のさらなる促進に重点を置いて取り組みを進めるものとしております。コロナ禍を契機とした県西地域全体の人口が社会増となっている流れをとめることなく、さらに後押ししていく。また、住みながら働くことができる地域の魅力を磨き、活用して、移住・定住をさらに促進するとともに、引き続き移住・定住につながる関係人口の創出や、周遊促進などによる交流人口の増加、未病改善の取り組みについても力を入れていくこととしております。県西地域は豊かな自然環境の魅力もさることながら、地価が都心に比べて安価であるため、広い土地を手にしやすい環境も魅力の1つであると記載されております。

簡単ではございますが、都市マスタープランのコラムのご紹介は以上です。

資料3-1の34ページにお戻りください。最後の「かながわ交通計画」についてご紹介させていただきます。

「かながわ交通計画」は住生活基本計画と同様に「新かながわランドデザイン」と「かながわ都市マスタープラン」を上位計画にするもので、交通施策の基本的な方向を示したものです。

35ページ、「計画の対象」について。

本件に関連する人の動きや物の動きを支える交通施設や交通機関を対象とするとともに、交通施設の効率的利用についても計画の対象としております。

36ページから計画に掲載されている統計情報の一部をご紹介します。

最初に「働き方・ライフスタイルの変化」についてです。買い物スタイルの2008年から2018年の10年間での変化を見ますと、デジタル化の進展により、人の活動が大きく変わっており、インターネットを通じて買い物をすることが増えていることがわかります。

37ページ、「人の動き」について。県内の年齢別外出率の推移ですが、黄色のところは直近の2018年の外出率を示しております。グレーの2008年と比較しまして、全体で約10ポイント減少しております。特に20~24歳で大きく減少し、ほぼ全ての年齢層で外出率が減少している傾向にあります。

38 ページは、代表交通手段の分担率の推移です。1988 年以降、赤色の鉄道の分担率は上昇が続いている一方で、グレーの自動車の分担率は低下しておりまして、2018 年に鉄道と自動車の分担率の大小が逆転しました。

39 ページは、都市圏域別の代表交通手段分担率の推移です。いずれの都市圏域においても鉄道分担率は高まっていますが、鉄道分担率が自動車分担率を上回っているのは、川崎・横浜都市圏域のみです。県西都市圏域では鉄道網の密度が低いこともあり、自動車分担率が約 5 割と特に高い状況です。

40 ページは、高齢者の免許保有状況別の代表交通手段分担率です。全体として免許保有者は自動車分担率が高いですが、県西都市圏域では特に顕著で、免許保有者における自動車分担率が 7 割を超えております。

41 ページは、代表交通手段の分担率を交通手段ごとに色の濃淡で示しているもので、左の図が鉄道の分担率、右の図が自動車の分担率です。横浜や川崎については鉄道の分担率が非常に高いです。県西部につきましては鉄道網がない地域も多く、自動車の分担率が高くなっております。

42 ページも続きの図ですが、左の図がバス、右の図が自転車の分担率です。左の図のバスについては、横浜を中心に分担率が高く、左下の箱根町も赤くなっておりまして、観光客が多いので、路線バスの本数が多く充実していることも影響していると思われます。右の図の自転車につきましては、川崎、相模原、茅ヶ崎あたりの分担率が多い状況ということがわかります。

43 ページは、計画の中の地域交通の課題の一部ですが、通勤通学者の減少や運転手の担い手不足などの加速による路線バスの減便や廃止で、公共交通の確保やサービス水準の維持が今後困難になるということや、高齢者に関して地域公共交通の維持・確保がさらに重要性を増していくということがあります。

44 ページ、「都市交通の目標」としまして、A I オンデマンド交通や自動運転技術などの新たな交通サービスの活用を図りながら、まちづくりにあわせて地域のニーズに対応した移動環境の充実を目指すとしております。

45 ページ、「目標の実現に向けた交通施策」として、既存の地域公共交通の効率化や利便性の向上に加えて、地域における手軽な移動手段となるスマートモビリティなど、新たな交通サービスの導入を促進するものとされております。

資料 3-1、3-2 の説明は以上です。

○大江座長 それでは、ただいまから 25 分程度、ご意見を伺ったり、ご質問を伺ったりする時間をとってございます。どこからでも結構ですので、ご自由にご質問、ご意見を賜ればと思います。いかがでしょうか。

これだけいろいろ多岐にわたるデータを整理分析されて、まず事務局としては、全体としてここからどんなことをお感じになられたのかというあたりについて、特に住宅政策への反映とか関連ということで、どんな感じかという感想があったらお聞かせいただけますでしょうか。

○岬住宅計画課長 まず、旧耐震と新耐震の建物についてです。資料でいくと 3 ページから 5 ページなのですが、このあたりを見ていて、民営借家についてストック数を見ると、旧耐震の部分がかなり少ない。自然に淘汰されているという言い方は変ですけども、旧耐震のものがかなり減っていて、現在のストックの多くが新耐震の建物だというのが、数字を見て、感想として 1 つ感じたところでございます。

それから、6 ページ、1 住宅当たりの延べ面積や室数が、かなり顕著に右肩下がりに減ってきているような状況です。これはやはり核家族化、さらにはその先の単身化に向けて、より面積も減っているし、1 住宅当たりの室数も減っている。単身の世帯の増加というのがこういった数字からもあらわれているのかなということ、個人的な思いもありますけれども、事務局で感じたところでございます。

○大江座長 そういうことでございますが、全般的にどうぞ。

○松本委員 資料を本当にありがとうございました。いろいろまだ消化できてないところもあります。

今お話のあった 06 番の住宅の規模のところ、どういうふうに見たらいいのかなということですが、神奈川県 1 住宅当たりの面積のほうはほぼ横ばいで、居室数のほうはかなり減っているというのは、数字のあらわれなのかなという感じもするのですけれども。

○大江座長 単純に 2LDK で、無理やり室数を入れない。

○松本委員 今まで 3DK とかで無理やりつくっていたものを、部屋を広くしているということによろしいですね。

○大江座長 そうですね。室数ではなくて面積のほうをとるよということになっているのではないのでしょうか。

○松本委員 多分、単身化みたいなこともあるかもしれませんが、1 つの部屋につき、面積的に少しゆとりができていうか、無理矢理 3DK にしていないという意味

では、どちらかと言えば好ましいのかなという気もします。

あと、04番で教えていただきたいのは、これは着工ですか。住調でとっているのですか。——建築時期別ですね。そうすると、2021年から2023年が少ないのですが、これは統計をとっている期間の問題ということでもいいですね。

たしか共同住宅のほうが減っているとおっしゃったような気がするのですが、それはどういう意味だったのか。単純に割り戻してとかそういうことですか。

○岬住宅計画課長 1991年から2000年の新耐震の共同住宅の数が52万5,000、それが次の10年では49万5,000、さらに次の10年に行くと43万と右肩下がりになっている。単純にその数字の部分についてのご説明でした。

○松本委員 わかりました。ありがとうございます。

○大江座長 多分いわゆる第2次ベビーブームの1970年代前半のところにピークがある人たちが、20代、30代になるところで発生する需要を受けとめるという形で、割と大きな供給がなされて、その供給量がだんだん減ってきているということでしょうね。

○松本委員 例えば川崎とかで、いわゆるタワーマンション系の供給がこのあたりでかなりされてきたという理解でいいのかなということが1つ。

あと、今回データで出ていないところで実はちょっと気になっているのが、いわゆる共働き世帯の人たちの影響というのが結構出てきているかなと思っています。例えば10番の通勤時間別割合なども、これは両方とれないのかもしれませんが、特に30代、40代の世帯だと、どちらの勤務先のほうに寄せるかとか、そういうことでも結構決まってくるので、以前だったら、家計を主に支える者の通勤時間ということだけで世帯の居住地の場所がかなり読めるのですけれども、共働き世帯が多くなっている中で、そのあたりがもうちょっと複雑化しているのかなというのが気になっています。もしそういうデータが分かるのであれば、共働き世帯の動きが分かるとおもしろいなと思いました。

この間、齊藤先生とも一緒にマンションの管理でも、共働きで忙しいから、自分たちでやるよりはいいということで、例えばいわゆる外部者管理みたいなものが結構好まれるというお話もあったりして、単身者もですけれども、共働き世帯の動向も気になるなと思いました。

○大江座長 今の1つのポイントは、世帯の主な働き手ということで、もともとこの住調を設計した時代を反映した形での質問項目と集計になっているわけですがけれども、そこに新しい動きとして、共働き世帯といっても、今話題になっている106万円とか、130万円

とか、要するに配偶者控除や配偶者特別控除に入るかどうかというところを意識して働いている人たちと、それとは関係なく働いている女性がいる共働き世帯ではかなり違うとは思うのですけれども、そういうことを含めたデータと住まいの関係、あるいは居住立地傾向みたいなものについて、何か関連するものがあるかどうかということだと思っております、そういう質問でいいですか。

○松本委員 大丈夫です。

○大江座長 難しい質問ですが、何かあれば。

○岬住宅計画課長 今すぐには分からないので、調べてご回答させていただきます。

○大江座長 確かに近年というか、だんだんウエートが高まっているテーマではあると思いますが、何か組み合わせて分析しないと、分析しても的確なデータになるかどうか分からないけれども、例えば国調にある共働きのデータを使って、GISかなんかを使って、市区町村別などのデータで、居住立地傾向が変化しているかどうか、そういう分析が可能かもしれないし、もしかしたら学術研究の中にあるかもしれないので、そのあたりもし何か関連することがおわかりになれば、教えていただければと思います。

○福田委員 ご説明ありがとうございます。26 ページは、単独世帯の 60 歳前後で、民間借家から持ち家へというデータかと思うのですが、これはどういうタイプの持ち家を買われているのですか。

○岬住宅計画課長 推測になってしまうのですが、この年代になると、例えば親が住んでいた持ち家を相続するというようなことが多くなるのではないかと思います。当然自分が資金をためて持ち家を取得するというのもあると思いますが、年齢とともに増えていくというところで、単身の方で増えるというのは、1つは親の所有していた持ち家を相続するというのも要素としてあるのではないかと考えております。

○福田委員 相続も所有が変わるということで、そうなっているということなのですね。

○大江座長 もちろん相続はいずれ発生するのですが、これまで分析してきた点から言うと、まず親世代が非常に長生きになっているということと、いわゆる結婚した子世代が完全に同居するということは極めて少なくなっていることからすると、実際に相続が発生して親の持ち家に住むようになるというのは、子どもが下手すると 60 代以降だったりするわけですね。

もう一つの違う見方をすると、子どもが結婚していない場合、親が高齢期になってきて、特にどちらかの配偶者が亡くなって1人になると、居住空間の余裕が生まれることと、親

の健康の不安が高まるということで、未婚の子どもが同居するということが起きる可能性は高まってくる。したがって、例えば親が 80 歳ぐらいになってくると、40～50 代の未婚の子どもが実家に帰ってきて一緒に住むというようなことは起こり得ると思います。その時点では、まだ相続は発生してないというような状況はあると思います。

持ち家世帯率の推移については、9 ページの右下のグラフは、家計を主に支える者の年齢階級別持ち家世帯率ですが、2013 年、2018 年、2023 年と、ほとんどグラフの形が変わっていないことからすると、いわゆる持ち家を取得する年齢に関しては、今のところあまり大きな変化は起きていないということだと思います。

さっきのご質問の 25 ページとか 26 ページに関して言うと、持ち家化というのがどういう住宅かというのは、15 ページとか 16 ページを見ていただくと、15 ページが建て方別で、長屋というのはほとんどないので、戸建てか共同かですね。そしてこれは高齢期ですけれども、16 ページを見ると、持ち家か借家かというのがあります。これで見て分かるように、持ち家の中には相当共同の部分、つまりマンションがあるということです。特にマンションが増える傾向が強いということが他のデータでも出ていますから、持ち家取得のところで、共同住宅の持ち家を取得して移っていくということが一般的な流れとしてはあるのではないかなという感じがします。

そして 26 ページは、単独世帯というのはずっと変わらずに、その人が所有関係の異なる住宅に移るというのがありますけれども、そういうことではなくて、逆に持ち家に住んでいた夫婦のうちの片方が亡くなってしまうと、単独世帯の持ち家居住が発生してしまうのです。つまり、世帯構造が変わることにより、住んでいる家は動かないのですけれども、そこに住んでいる世帯が変わるという変化があるので、そういうことがここに含まれていることをご理解いただけるといいかなと思います。

○福田委員　そういう意味では、結果的にそうなっちゃったというものと、もう一つは、マンションを積極的に選択されるというのは、管理の問題ですか、例えば利便性の問題とか、そういうことでマンションを選択されているということによろしいのですかね。

○大江座長　意見交換ということでお許しいただきたいのですが、夫婦共働きとか、未婚単身の 30 代、40 代が増えているということからすると、そういう人たちは利便性の高い場所を選ぶ。バスで行かなければいけないというのではなくて、駅からの徒歩圏、さまざまな買い物や、共働きでお子さんをお持ちであれば保育園とか、そういうサービス施設へのアクセスがいいところを選びがちであるということから、そういう居住選択行動をして

いるのではないかという感じがします。

これは多分結構大きな点で、今後単身化とか共働き、それから子どもが少ない世帯、あるいは子どもがいない夫婦共働き世帯などが増えてくると、立地選考が変わってくるということです。これは住宅市場に結構大きな影響を与える可能性がある。やはりバスで行かないといけない郊外の戸建て住宅地を選択する人は相対的に減ってくる。郊外が開発されて最初に住んだ世代がだんだんと退出していく中で、次の人たちがマーケットを通して入ってくるかとか、相続してもそこに住むか住まないかとか、そういう問題が結構はっきりしてくるような時代に入ってきているという点が、今後さらにもっとはっきりしてくるといふあたりについて着目する必要があるかなと思います。

○福田委員 最後に1つだけよろしいですか。今のお話をお伺いしたのは、利便性とか、管理のしやすさとかは、結構世代関係なく皆さん求められる面はあるかなとは思いますが、けれども、特に今の高齢ではない皆さんは、もしかしたら単身であろうがなかろうが、かなり感覚が変わってきているというのはすごく感じるのです。例えば住まいもそうですし、それこそ移動も、シェアみたいなことに対しても何の抵抗もないというか、むしろ当たり前だよねというような世代の方が多い。またそれを使いこなすだけのリテラシーもあるみたいな方々が普通になってきたときにどうするか、そういうイメージを持つことは必要かなと思ったのです。

というのは、例えば公営住宅のデータを見てみると、立地もよいけれども古い、間取りが今に合っていないみたいな話で、恐らくこれからアップデートを検討されると思うのですが、そうしたときに、これからの世代の方に選ばれるためには、どういうものが必要なかという視点で考えることは重要かなということが、今日全般的にお話を聞いていて感じたことではあります。

○大江座長 すみません、こちらで勝手にしゃべり過ぎたと思いますが、今の話を通して何かご発言があればお願いします。

○羽太建築住宅部長 公営住宅の話で、シェアに抵抗がないという話でいきますと、建物そのものよりも、駐車場とかそういうのが今あいている中で、カーシェアとか、あと自転車のサブスクとかもありますので、そういう交通手段をシェアする。公営住宅には用地がありますので、そういうのを活用しながら、というのは1つ考えられます。今タイムズとか、貸し駐車場をやっています、そういった素地もありますので、そういったことを展開していくことも考えられます。

○船本委員 どうもありがとうございます。勉強になる内容ばかりで、頭の中で咀嚼するのがすごく時間がかかるなと思いました。

私が興味があるのは交通のことで、マスタープランのコラムにもありますが、集約型都市構造とか、コンパクトネットワークと書いてあって、恐らく公共交通があるところに効率的に住むためにコンパクトなまちをそれぞれつくっていくみたいなことが書かれているのかなと思うのですけれども、そういうことが今後防災の面からも、そうやって住んだほうがきっと目が届いたりするみたいなところも大事なのかなということを感じました。

あと、エネルギーとかインフラとかも、限りあるエネルギーをみんなで使っていくためにはどうやって暮らしていくのかということを考えていかないといけないのだなと思いました。昨今すごく暑いので、省エネ住宅というか、そういうエネルギーを電力ばかりに頼らずに、いかに心地よく暮らすかみたいなことも考えていくことが大切なのだなというのを資料の中から受け取りました。

神奈川県は共同住宅の割合が全国的にもすごく多いということを知って、集まって住んでいる人が多いのだな、集まって住んでいるメリットは何だろうなと思って、今出た利便性が高いとか、サービス施設へのアクセスがいいところを選択しているということもあるけれども、集まって暮らすからには、もっとそういうコミュニティのよさみたいなものも自覚して集まっていてくれるといい、そうはいかないだろうけど、そうだといいだろうなということを感じました。

今、福田さんからもあったのですが、シェアが当たり前であり、リテラシーが高い世代も増えている。私は今月、横浜市の子ども・子育て事業計画のパブリックコメントが集められていたのでその素案を読みました。ウェルビーイングと生活のゆとりというのがテーマになっていて、5年前も同じパブリックコメントを書くために素案を読んだのですが、そのときには全くなかった言葉です。

やはり健康で幸せに生きていくということと、ゆとりを感じていることが、やはりあくせくし過ぎていたところからゆとりを感じたい。これはきっとコロナ禍で生活スイッチを大分変えていて、長い通勤生活に耐えて通勤しなくてもいい住まい方とか、経済的ではない何かもっと文化的なことであったり、農業とか自然に回帰するとか、そういうことに幸せを感じる人も増えたのかなと思います。

神奈川県は両方ともいろいろな意味でよさがあって、都会にも近いし、自然もあってということで選択されることがきっと多いのではないかと思いますし、神奈川県で起こって

いることが、他都市にも何年後かに起きていくみたいなことはあるのかなと思うので、神奈川県がリーダーシップをとって今後のそういう都市のことを考えていくのかな、そういうところをどう考えているのか知りたいなと今改めて思いました。集約型都市構造と書かれているのですが、こういうのはどう推移していくようなイメージですか。あと、AIの交通のこととかも聞きたいです。

○羽太建築住宅部長 集約型都市構造の話でいきますと、最近では防災の面で、浸水ですとか、あとは崖ですとか、住まわれている方も、かなり心配になってきているという話があります。これまではそういうものを公共事業で何とかしようという話もあったのですが、まちの構造からして、そういうところに住むのはもうやめていこうということで、割と市町村からそういう声が上がってきている。市町村の計画の中でできるだけ避けていこうといった動きがある中で、立地適正化計画で誘導していくとか、そういったことをやり始めているところです。

そういうものを重ねていって、長い時間をかけてコンパクト化していくということですので、今すぐにコンパクト化というところはなかなか難しいかなとは思いますが、行く行くはインフラの老朽化ということでやっていく。例えば水道管とか、下水とか、そういうインフラの更新が今進んでいるのですが、市町村も水道事業者もこれがかなり重荷になっているところがございますので、長い目で見ていって、都市全体をみんなで縮小していって、100年後、200年後にはインフラの更新もできるだけ縮めていこう。そういう割と長い期間をかけないと、恐らく今住んでいる方に動いてくれといってもなかなか難しいのですが、大きな目標としてそれぞれ県も市町村も考え出しているところかと思えます。

○大江座長 さっき申し上げたように、世帯構造の変化は、より利便性が高いほうへの住宅立地選考につながると思います。もう一方で、今お話があったような点とか、都市マスタープランで神奈川県を広く有効に使っていこうという考え方があると思います。

特に神奈川県は、西に向かって、東海道線や小田急線という鉄道網もありますし、丹沢、大山、相模原の西部のほうに豊かな自然環境もある。あるいは、三浦半島の計画についても、県と市町村が協力して行っている魅力アップの計画についても紹介されていました。そういう市場の動向に合わせていく部分と、それをするによってむしろ資源が有効に使えなくなってしまうことに対して、もっとその資源を有効に使っていこうとする、ある種の政策的な対応があると思います。

後者について、可能性があるとすれば神奈川県住宅政策の中に積極的に取り込んでいくことが必要になるのかなと感じたのですけれども、その点はいかがでしょうか。

○羽太建築住宅部長 今、郊外型の住宅にしる、ストックがありますので、そこに住まわれている方がいることを踏まえると、やはりそこを使ってやっていくことは必要かと思えます。コンパクトシティということで行く行くの話はあるのですが、当面はこのストックが有効に使われる期間でもありますので、そこに住んでいただく。その先どうなるかは非常に難しいところではあるのですけれども、そういったことも政策の中で位置づけていく必要があるのかなと思えます。

○齊藤委員 遅れて大変失礼いたしました。「住生活をめぐる状況」ということで、住宅のストックの状態と、住宅といわゆる居住者との関係がよくわかりました。

まず、幾つか教えていただきたいのですが、7ページの「太陽光を利用した発電機器等がある住宅」についてです。これは見てのとおり借家はすごく少ないということですよ。この場合に確認ですが、持ち家でもじわじわ増えてきているのは、新築時から設置するものが増えているのか、後付けでつけるものが増えているのか。我々が現状の中で次にどういう政策を打っていくのがいいのかということだと思うので、この点について分かれば教えてくださいというのが1点目です。

その右側の「二重サッシ又は複層ガラスの窓がある住宅数」ということで、こちらも前回の調査よりは増えているが、その中でもやはり借家が低い。ここで借家の質の問題がすごく重要になってくるので、借家の性能を上げていくためには、日本国がやるべきこともあるけれども、県として何をしていくかというのはすごく大きなテーマだと思いつつも、このあたりを考えていくというのは先ほどと共通です。

二重サッシとか複層ガラスは改修して入れかえる人が多いのか。それとも、今は新築時から二重サッシとか複層ガラスが当たり前ですよ、そうすると住宅をリニューアルすることによって質が向上しているのか。このあたりを教えていただけたらと思いました。もう少し面倒くさいことを言うと、戸建てとマンションが違えば、これも政策が変わってくると思いましたがというのが1点目です。

これは省エネ対策とか健康にもすごく重要なテーマですから、質のいいものをつくるために、どういうものがちゃんとされているのか、なかなかできないのかというあたりを探っていく必要があるのかなと思いました。

8ページ目で、私が理解できていなければ恐縮ですけれども、エレベーターの設置割合

は全体で見れば8割ぐらいなのに、持ち家の場合は5階以下の共同住宅の場合で半分ぐらいしかない。持ち家で共同住宅というのは、いわゆるマンションだというふうに理解してよろしいのでしょうか。そうすると、マンションの5階建て以下では半分ぐらいしかエレベーターがない。これは築年数がわかったほうが今後戦略的に考えていくのにいいかなと思いましたので、もし分かればお願いしたいと思います。これは住宅ストックなので、ストックの質をどう上げていくのかを考えていくときに重要かなと思いました。

あと、居住者との対応の中でどう考えていくのかというのは非常に重みがあって、かつ慎重に考えなければいけないテーマだなと思いました。また気がついたことがあれば教えていただきたいと思います。

それから、36と37で大変興味深いデータを示していただきました。前回のこの会議の後に、国土交通省のほうで全国版の委員会が開かれました。その中でどういう議論を始めたかという、目先のことではなく、2050年を見据えて、どういう社会にして、どういう暮らし方や働き方を想定するのか。そこから逆算して、これからの10年間でどういう計画にしていくのかという視点から検討をしています。

2050年から逆算して考えるということは、我々は豊かな暮らしとしてどういうものを考えていくのか。目先の問題があるから改善していこうというのは割と答えが出しやすいのですが、2050年からさかのぼって考えて、今何をすべきか。今すぐできなくても、その方向にベクトルを持っていこうというのは、すごく重要な議論だなと思いました。特に、県はまさに目先のことではなく、そういうスタンスの中で36と37ページがそれに応じるものになっていて、暮らし方が変わってきているといことですね。

さきほど福田さんが、シェアをするというのが当たり前になってくると言われた中で、気になったのは、例えば2008年から2018年を比べネットで買い物をする人が増えている。コロナを挟んでいるから、多分もっと増えていますよね。

では、これからの暮らしは何をもって利便性とするのか。それを考えて、豊かな暮らしを我々はどうつくっていくのか。従来の利便性にこだわってはいけないという考え方を持たなければいけない。

そこで気になったのは37ページです。もっと小まめに動いて健康寿命を延ばしてほしいのに、何でみんな外出しなくなったのか。暮らしは、住宅という箱物だけを提供するのではなく、そこで展開される暮らし、どういう暮らしをみんなにやっていただくのか。その中で、外出しなくなっている状態が気になっています。年齢も、あらゆる世代にひきこ

もりが増えているのは問題です。

いろいろご案内のあった拠点のように、もっと身近なところで気の合った人たちが会って、健康寿命を伸ばしていく。住まいは、もっと大きな視点で「暮らし」という視点で考えていかなければいけないと思いながら見させていただきました。

このあたりで、もし分かればお願いしたいと思います。

○大江座長 7ページ、8ページの資料の点と、今の36ページ、37ページの両方ですが、いかがでしょうか。

○岬住宅計画課長 まず、太陽光発電を設置した、もしくは二重サッシまたは複層ガラスを設置した住宅のストック数について確認はしてみますが、新築と改修で分けられるか確認してみます。

○齊藤委員 有難うございます。新築に関してはこれから高い水準で整備されて、割と一定の水準のものが出てくると思うのですが、残っているのは既存のバージョンアップかと考えます。

○岬住宅計画課長 改修については、住宅施策としてではできてないのですが、県のほうで脱炭素戦略本部室というのがありまして、既存の住宅に対する太陽光発電設備の設置や省エネ改修について助成する制度がありますし、市町村が独自にそういった制度を設けていることもあるので、既存の設備で省エネ化を図るというのは、県と市町村ともに取り組みはそれぞれ行っていると考えてございます。

8ページの一番上、持ち家共同住宅では5階以下でエレベーターの設置割合が半分以下ということについて、築年数は今すぐには分からないので確認させていただいて、もし分かればご報告したいと思います。

最後の36と37は交通計画で他所属の所管している計画ですので、特になぜ全世代において外出率が減っているのかという分析まで含めて、可能であればその辺をご報告できるよう、次回までに所管の所属に確認をしてまいります。

○齊藤委員 ありがとうございます。よろしく申し上げます。

○羽太建築住宅部長 あと、2050年を見据えてというお話で、前回の改定計画の最初のほうに私はいて、そのときに、やはり日本全体の人口が大分減ってくる。神奈川県も今の推計でいきますと、ピークが約920万、2050年ごろになりますと850万前後ということで、1割弱の70万ぐらい減ってしまう。人がそれだけ少なくなるということは、働き手も税収も含めて減っていくことになりますので、その中でどう幸せを求めていくか、どういう住

生活にしていくか。そこを見て今後の10年をやらなければいけないと思っています。

これはなかなか難しい話です。明るい話だけではないので、ネガの部分も含めて、その中で県民がどう幸せになれるのかというところをやっていきたいと思っています。

○大江座長 社会資本整備審議会住宅地分科会の情報をまた教えていただければと思います。

僕の進行が悪くて時間が大分超過してしまいました。次の資料4-1「地域活性化等の取組みについて①」、資料4-2「地域活性化等の取組みについて②」についてご説明をお願いします。

○事務局 資料4-1「地域活性化等の取組みについて①」をご覧ください。

こちらは先日皆様と伺いました竹山団地を含めまして、地域活性化や団地再生、空き家活用に関する活動内容や課題、今後の展開などについて、独自に事業者へヒアリングを行ったものをご紹介します。

この調査の目的としましては、住生活基本計画の見直しに向け、地域の実情等を把握するものとしております。訪問先につきましては記載のとおり6カ所ございます。

01から順にご説明させていただきますが、時間に限りがございますので、内容をかいつまんでご紹介させていただきます。省略して説明する関係で、記載されている順番と内容が前後するところもございますが、ご容赦いただけますと幸いです。

まず1ページ、「01 コトラボ合同会社」について、代表の岡部様にお話を伺いました。

コトラボ合同会社は、まちづくりのコンサルティングですとか映像企画、設計デザインなどを行っている会社です。地域に埋もれている資源を発見して、それを新たな視点で活用させて、まちに新しい産業をつくり出しながら、新しい人の流れや新しいイメージを付加させるといったまちづくりや地域活性化の事業を行っています。

事業は寄付や補助金に頼るのではなく、主体はあくまで自主事業による収益をもとに、持続的な運営を行いつつ、行政と対等に連携した形で地域づくりを行っています。

横浜のドヤ街として知られている寿町のホステル事業を皮切りに、大学と連携した拠点運営ですとか小田原市内での交流スペースの整備など幅広く事業を展開されています。

コミュニティづくりに関して、交流の場をつくることに適している方として、小商いをされている方、仕事や生活の傍らで地域のことを考えることができる人をキーマンにできるとよいとおっしゃっておいりました。

また、同じようなことを単純に横展開するのではなく、それぞれのエリアでのしつらえ

の仕方をしっかりと考えてアクションしていくことが重要で、それぞれのエリアで住まい方やライフスタイルが変わることがまちの魅力になり、その結果、人がそこを選んでくれるという形になるということでした。

3 ページ、「02 横須賀市汐入の取組み」について、Homiiie（ホミー）という団体にお話を伺いました。

横須賀市汐入は住宅が立ち並ぶ谷戸の地域です。この谷戸地域の空き家を Homiiie の河合様ご自身の手で改修を行い、工作体験ができるスペースやプライベートゾーンもあるイベントスペースの整備、あとは空き家の跡地の広場の整備などをされております。

古民家改修の課題としましては、古民家再生に対してあまり補助金がなく負担が大きいことや、古民家再生に取り組む人同士の意見交換の場があまりないということでした。

Homiiie の河合様は改修工事の施工がご自身でできる、藤原様はまちづくり関連での行政との仕事の経験ですとか幅広いネットワークがあったことなど、メンバーの方それぞれの強みをうまく生かしてこれたことで活動を進めることができたということでした。

5 ページ、「03 神奈川県住宅供給公社横浜若葉台団地」について。

若葉台団地は横浜市旭区にある約 90 ヘクタールの大規模団地です。高齢化率が約 5 割にもかかわらず、要介護認定率が全国平均を大きく下回っている特徴のある団地です。

この団地では長い期間をかけて、地元自治会やNPO団体、行政などが運動・社会参加などのさまざまな活動に取り組んでおり、地域交流拠点や子育て支援施設の設置、近隣住民が気軽に参加できるイベントや活動などを積極的に進められてきました。

国交省の補助事業を活用しまして、2021 年から 3 年にわたり交流拠点の整備や高齢者向け賃貸住宅、車椅子利用者向け賃貸住宅の整備がされました。

交流拠点のある場所はもともと大きな書店が入っていましたが、閉店することとなり、書店跡地の大きなシャッターが閉まることで商店街のにぎわいや活性化が危惧される状態となったそうです。そこで解決すべき課題として、①まちの本屋を継承したい、②働き方改革に伴うサテライトオフィスを実現したい、③小中高校生に学校・家庭以外の第 3 の場所を地域でつくりたい、④障害のある方たちが楽しく働ける場所を商店街の中につくり、多様性の理解を広めたい、という 4 つに集約し、課題に対応する使い方ができるよう検討・整備されたということです。

商店街では他にも閉店する店舗が増えており、新しい業態の誘致や、これまでの 1 店舗 1 業種にこだわらず、1 店舗に多種を、日がわり、あるいは昼と夜で業種を変えるなどを

検討・努力して、人口減少・超高齢社会で生き残る店舗をこの交流拠点から提案していきたいということでした。

7ページ、「04 ゆがわらっことつくる多世代の居場所」について、一般社団法人ユガラボの山田様と伴様にお話を伺いました。

湯河原町にある「ゆがわらっことつくる多世代の居場所」は、慶応義塾大学SFC研究所と湯河原町の共催の研究プロジェクトの一環として開設された拠点です。その後、研究プロジェクトに参加された大学教員により、居場所の運営団体であるユガラボが設立されました。日々の運営は、湯河原町の地域スタッフやママサークルのメンバー、かつて居場所を利用していたOBや大学生などが担っているそうです。

プロジェクトの目的は、居場所をつくることで高齢者や子供などさまざまな世代の人にどのような影響を与えるかを検証することだったそうです。

交流拠点の開設費や運営費については、公益社団法人B&G財団からの助成を湯河原町が受けて、建物改修とユガラボに運営業務の委託を行っています。

事業を行う上での課題として、補助金は年単位であるため、優秀なスタッフのキャリアを長期で保証することが難しいということでした。

9ページ、「05 鎌倉市今泉台の取組み」について、今泉台町内会長、NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台の皆様、鎌倉市政策創造専門委員の石井様、東京大学名誉教授の秋山様などにお話を伺いました。

鎌倉市今泉台は鎌倉市の北東部に位置しておりまして、JR大船駅からバスで約20分、昭和40年代初期に丘陵地を造成し開発された市内最大規模の分譲地です。今泉台の魅力は、自然環境が豊かであることや、大船駅からのバスの本数も多くアクセスに困らないこと、さらに鎌倉市内で最も土地の価格が安いことです。また、鎌倉のネームバリューもあるので外国籍の方からの需要も多いそうです。

鎌倉市では、高齢化が進んでいる郊外型分譲地である今泉台地域をフィールドに、2011年から「長寿社会のまちづくり」をテーマに調査研究活動を開始し、長寿社会における課題や対応策等のモデルを構築することを目的として、2016年までの期間で活動を行っていたそうです。

この間、市の政策創造委員を務められた東京大学名誉教授の秋山様の提言により、東京大学高齢社会総合研究機構がコーディネーター役を務め、今泉台町内会、東京大学高齢社会総合研究機構、三井住友フィナンシャルグループなどと鎌倉市の産官学民が連携した「鎌

倉リビングラボ」が2017年からスタートしました。

鎌倉リビングラボの取り組みは、地域の方の社会参加の場となり、参加することで地域課題が「自分事化」につながるメリットもあるそうです。

システムとしては、鎌倉リビングラボを使う企業から利用料を徴収し、ワークショップなどに参加してくれる地域の方に対して、生活のプロという視点で活動してもらって賃金を支払うというもので、そうすることで地域活動に参加してくれる地域の方のリクルートも非常にしやすくなるということでした。

11 ページ、「06 神奈川県住宅供給公社竹山団地」については、皆様とお伺いできましたので詳細は割愛いたしますが、公社、自治会、サッカー部と関係者それぞれの役割や連携の目的をしっかりと共有され、全体のコントロールがうまくされていたところが非常に印象的でした。

ヒアリングのご紹介は以上です。

私はこのヒアリングを通して、地域の課題は、どの地域も共通して人口減少と高齢化ですが、地域で必要とされていることについてはその地域ごとに違いがあり、地域にどんな資源があって、どのように活用・運用していくかはプレーヤーの皆様それぞれにさまざまなアプローチの仕方があり、非常におもしろいと改めて感じました。

次回の懇話会では、ヒアリングした内容全体を取りまとめて整理していきたいと考えております。

続いて、資料4-2「地域活性化等の取り組みについて②」をご覧ください。

こちら県内の地域活性化などに関する事業をご紹介しますもので、ホームページなどで公表されているデータから情報を集めたものです。

1 ページ、「01 県住宅供給公社 緑ヶ丘団地（厚木市）」について。

県公社と東京工芸大学による緑ヶ丘エリアの活性化プロジェクト「ミドラボ」です。空き住戸や集会所の利活用検討や新たな住まい方の提案、各研究成果の共有、地域イベントなどを行い、双方にとって付加価値のある取り組みがなされています。

2 ページは、「ミドラボ」の取り組みです。

コミュニティに関する研究提案や団地サポーターといったものがあります。研究提案は、フェンスで閉ざされた団地のオープンスペースを少しずつ開きながら新しい生活の風景を生み出す「オープンストリート」構想の実践です。団地内の屋外スペースに新たに「道」を通したり、交流スペースを設けたりすることで地域のコミュニティ活性化を目指す研究、

社会実験などを行いながら、その効果や実現性検証に取り組んでいるということです。

3 ページ、「03 ホシノタニ団地（座間市）」について。

こちらは小田急電鉄が旧社宅を改修して、20～30 代の「子育て世代」をターゲットとした賃貸住宅団地等への団地再生事例です。

小田急小田原線の座間駅前の旧社宅 4 棟を改修し、うち 2 棟は賃貸住宅、残りの 2 棟は借上げ型市営住宅として供用されています。住棟間の広い敷地を利用して、地域とのつながりやにぎわいを生み出し、高齢者の多い市営住宅と賃貸住宅に入る子育て世帯との交流が自然と生まれることを狙っているということです。

4 ページは、ホシノタニ団地の配置図です。

右下に座間駅の駅舎、左上に賃貸住宅がありまして、そこに子育て支援センターとか農家カフェが併設されており、そのさらに左側の 2 棟が借上げ型の市営住宅です。

5 ページは、賃貸住宅の内観の写真です。

6 ページは、株式会社アドレスが行っております住まいのサブスクです。日本各地の空き家を活用した月額制の多拠点移住サービス事業で、オーナーから住宅をマスターリースし、利用者となる会員にサブリースするという仕組みです。

7 ページの上段は、チケット制の料金プランです。1 枚で 1 泊できるものだそうです。下段は利用者の例ということで、週末などのスポット利用の他に、このサービスのみで生活をしている方もいるようです。

8 ページ目は、このサービスの神奈川県内の物件の一例です。県内各所に物件がある中で、清川村の古民家再生の物件もあるようです。

資料 4-1、4-2 の説明は以上です。

○大江座長 それでは、15 分ぐらいご意見を伺いたいと思います。

○齊藤委員 貴重な説明をありがとうございました。どれも魅力的で聞き入っていただいたので質問はあまり考えていなかったのですが、もしご存じであれば、地域を頑張ろうというのは、既存は町内会・自治会が頑張るのがベースだったと思うのですが、各事例のそれぞれの取り組みは町内会・自治会と全く別世界のところで動いているのでしょうか。例えば、若葉台団地は町内会・自治会ではなく全体として活性化させていくということに対して、既存の組織はどう機能しているのかを教えてくださいたいです。

それから、今泉台もそうですが、町内会から発展した NPO は、今は町内会とどういう連携をとっているのかということです。既存の組織と新しく来られた方をどうつなげて新

たな力をつくっていくのかに私は興味がありますので、そのあたりを教えていただけたらと思います。

○北田住宅企画・建築安全担当部長 私はこれらの事例に関しまして、ほとんどヒアリングに参加させていただいております、今泉台は特に印象的なものでした。こちらで紹介している元町内会長さんは、地域のあり方を非常に憂慮されていて、みずから立ち上がったという感じでした。また印象的だったのは、もともと東京の都心に住んでおられた方で、たまたま通りがかったこの地域に非常に魅力を感じて、自ら入り込んで自分で旗を振り出した。それが現町内会長さんです。先ほど申し上げたように、これまで活躍されておられた方、そして新しい方々も地域を非常に憂慮している方たちで、そういう方たちの活動から活性化の取り組みが始まっている。

さらにこの地域の大きな特徴は、説明の中にもありますけれども、産官学が連携しており、大学の先生に研究テーマとして注目していただいたこと、さらに民間活力が加わったということ。私は実は随分前に一度訪問したことがありまして、そのときはたしか LIXIL さんがかかわっていて、その当時から民間の力もあった。そうは言っても、やはり最後は地域に住んでおられる方たちの力が重要ですから、もともとあった町内会組織にさらに力をかしたいという方々が強く関与したということで、今まさにうまく回り始めているという印象です。

○齊藤委員 私もここは何度も何度も行かせていただいているのですが、私は逆に「産官学」というイメージはなくて、いい意味で住民が自立している。何回も行かれています方は、皆さんそう思われているのではないのでしょうか。プラットフォームをみんなでつくったけど、いい意味で住民が自立している事例だなと。この資料からすると、町内会長さんも同席されていて、町内会とNPOがいい意味で連携をされているのかなと思いますが、他はどうなのですか。

○羽太建築住宅部長 若葉台の話ですと、自治会も当然入っています。私もはたから見ていて若葉台が特殊なのは、NPOをそこで作り、あとはもともとスポーツクラブや文化クラブが成立しておりまして、皆さんのグループが一つになって、まちづくりをどうしていくかということでやっています。その中で自治会の役割も当然ありますし、役員の方はかなりNPOに絡んでいる、その辺が融合しているのかなというふうに外から見てそう感じました。

○齊藤委員 「融合」という言葉がぴったりで、若葉台は「奇跡の団地」と言われている

だけあって、センターさんも力を入れていただいているという意味では、いろいろな人たちが上手に融合して1つの形をつくり上げている例かなと思います。既存の町内会・自治会だけで何とかしようとしているわけではないという意味では、1つの例になるかなと思いました。

○大江座長 ちょっと一言だけ。今泉台のような計画開発住宅市街地とか、団地開発をされ、特に分譲が入っているところの自治会・町内会は一般市街地の自治会・町内会とは成立原理が違って、もともとこういう活動に対して実質的な力を持ち得る傾向があると思います。ですから、他のマスプロ市街地であるとか、旧来のまちの中の自治会・町内会とはなかなか比較しにくい部分があるということだけコメントをしておきたいと思います。

○福田委員 僕もよく存じ上げている取り組みと初めてお聞きする取り組みがあって、興味深いなと思って伺っていました。

このようなすばらしい取り組みが、この場所、ここにかかわられた方がおられるからこそできたのか、よくよく分析すると再現性のモデルみたいなものが見出せるのかみたいな観点で、例えば事業性や資金の問題、もしくは座組の妙みたいなものまで踏み込んで分析はされていますかというのが1つ。

もう一つの観点は、恐らくどの取り組みも、不動産を扱われてはいるのですけれども、結局はなさっていることは全て人のつながりをデザインされているのではと思ったので、そこもそれぞれの取り組みでどういうデザインをされているのか。その辺が興味深いなと思ってお聞きしておりました。

これからのということで、さっきアドレスさんの事例もありましたが、アドレスさんなんかは多分その辺を相当意識していて、空き家の改修だけではなく、皆さんもご存じのとおり、「家守（やもり）」というコミュニティマネージャーの方を置いて、そこに力を入れていると思います。かつ、これをビジネスとして回しているので、そういう意識が高いのかなと思います。

他の皆様の取り組みも再現できるものであればとてもいいなと思いましたので、お聞きしました。

○羽太建築住宅部長 そこまで踏み込んで分析はしていないので、そういう意味では、事例の紹介ということで、そこまで踏み込んだものではありません。今、福田委員がおっしゃられたことは非常に重要で、やはりキーマンがいて動く話で、人をつくっていくところから、かなりのことができている。

これをどう住宅施策に持って行って、我々の仕事にしていくか。これまでも住生活の中でこういう取り組みを紹介していますが、そこをもう一步、政策としてやっていくことは非常に難しいです。本当はそういうところに行政としてうまく支援していけばいいのですが、ただ、長く活動していくには、それぞれの方がそれをきっかけにビジネスにさせていただくのが一番いいのかなと思っています。恐らくどこの自治体も苦勞している話だと思いますけれども、うまくきっかけづくりみたいなことを今後、我々の仕事としてできればなとも思っています。

○船本委員 ありがとうございます。事例が全てとても興味深かったです。

私も福田さんと同じで、横展開できるものが何かあったのかというのがすごく気になっています。例えば、山の上の住宅集積地でバス便が大事みたいところは県内に幾つかありそうだし、空き家を活用したいということも結構ありそうだから、何か横展開のヒントが得られるといいなと思いました。

横展開するためには、介在して横につなげる働きかけをする人が必要になってきます。それこそ行政が何かできるといいし、横展開して事業化できるとなると民間の力で進んでいくし、そういう横展開事例があるといいなと思いました。

でも、こういうのには賞味期限みたいなものがあって、今はこれがはやっているけど、2年後にはまた違うものがはやっているとか、今始まったものが2～3年後には終わることもある。終わったものからも学ぶことのあると思ったので、3年とかで終わったけれども価値があったものについて知りたいなと思いました。

○大江座長 おっしゃるとおりで、特に大学との連携はどこかで終わるのですよね。1つ前の懇話会するときにも、非常に精力的に調査をされて、いい事例がたまっていると思うので、それをホームページで常に見られるように公開してくださるとか、これの生かし方を少し考えていただけるといいかなと思います。

どう一般化するか、どう横展開するかというのは両委員ともご指摘のとおりです。なかなか難しいのですけれども、新たな発見の中に幾つかヒントもあって、「人のつながりのデザイン」というキーワードがありましたし、船本さんは「つなげる人が必要」とおっしゃいました。それから、1つの地域だけではなく幾つかの地域に居住する、いわゆる「多地域居住」というか、そういう居住の自由度が広がっている点に着目するとか。

もう一つは、プレイス・コミュニティというか、プレイス・ベースド・コミュニティというか、そういうキーワードを思いついてネットで検索してみたら、英語で出てくるとこ

ろがあった。

プレイス・コミュニティというのは、「場所」と「つなげる人」の両方を基軸にして新しいつながりをつくっていく。従来の自治会・町内会のように、地域全体を行政と連携を持ちながらガバナンスしていくのとはちょっと違ったタイプのつながり方がある。つまり、いろいろなレイヤーが地域にはあって、そういうところに着目するのは居住政策としての新たな展開で、そういう観点も1つあるかなと思いました。

○松本委員 前回、竹山団地ではいろいろ勉強させていただきまして、本当にありがとうございました。

皆さんもいろいろお話になっているのですけれども、先ほど福田さんがおっしゃったように、割と若い世代、若いといっても、例えば30代くらいの世代の感覚はその上の世代とは大分違ってきて、シェアとか、古いものに対しての価値観、あとは移動とか非常にフットワークが軽い。そのあたりが今まで常識で考えていたものと多分変わってくるのだらうなということを感じて持ちました。

公がかかわるときに、多摩ニュータウンの事例もそうですが、若くて割とフットワークが軽い人がいろいろやろうと思ったときに、当然障害があるのですよね。多分こういうところに出てくる方たちは、そこをいい形で乗り越えてきていると思いますが、何かやりたいと思っている人は実はもっと大勢いて、障害の乗り越え方が分からないとか、どちらかという、公的なところに行くトリジェクトされるケースがある。

だから何か行政が新しいことを政策的に引っ張るというよりは、特に若い世代が何かやろうと思ったときの相談窓口とか応援する体制とか、そういう意識のある人たちを応援できるプラットフォームのようなものがあるといい。2年後はまた違うものを考えているかもしれないけれど、その時々いろいろなことをやる中で、その地域を豊かにすることにつながっていく。1回やった人は、そのプロジェクトがダメでも、またもう一回やってみようとか、そういうことは多分これから起こってくる。人が少なくなっていく地域の中で、自分たちで自主的に地域活動をする人たちの存在はすごく大事になっていくのかなと、感想めいたことを思いました。

○大江座長 一通り委員の皆さんのご意見を伺いました。全体を通して事務局のほうからご発言がございましたらお願いします。

○羽太建築住宅部長 事例の紹介のところではそこまで踏み込めていないところもあって、事例だけの紹介になってしまったので、その部分は、いただいたご意見を考えて、次回、

分類というかそういったことで調整をしていければと思っております。

○大江座長 それでは、3つ目のテーマ、資料5「次回の議題について」でございます。ご説明をお願いします。

○事務局 資料5「次回の議題について」をご覧ください。

1 ページ目が次回の議題の案です。記載のとおり大きく3点ございます。

1 点目が「住生活をめぐる状況について」。

来年1月に公表予定の住宅・土地統計調査の結果の神奈川県分をまとめたものの状況ですとか、プラスして交通サービスに関する統計調査などをしようと思っております。あと、今日いただいたご意見で、プラスアルファで調べられるところはこちらで一緒にご紹介したいと考えております。

2 点目が「地域活性化の取組みについて」。

現地視察やヒアリング内容のご紹介、プラスアルファで、伺ったところと、その取りまとめ、整理させていただいたところをご紹介できればと思っております。

3 点目が「次年度の神奈川県住宅懇話会に向けて」。

計画見直しのテーマなどを議論させていただければと考えております。

資料5の説明は以上です。

○大江座長 次回の議題で、もう少しこういうところを取り上げたらどうかとか、この項目についてこういう点を少し議論してみたいとか、現地調査について、ここはこの点が非常におもしろいからどうかとか、あるいは、ここに載っていないもので、こんなものもあるかとか、そういうご意見をいただければいいのでしょうか。どなたからでもお願いできますでしょうか。

○船本委員 岡部さんから紹介されたところは、とても興味深いところばかりです。半分ぐらいは知り合いだったりしますが、実際にどうやっているのか聞くことはあまりないので、私も行けたら現地に見に行きたいなと思いました。

○大江座長 いつ行くかお知らせいただいて、ご都合がよかったらどうぞとお声がけをいただいて、軽く参加するというのはあり得ますでしょうか。

○事務局 大丈夫です。これから行くものについては日時をご紹介させてもらって、一緒に行けるものがあれば、ぜひ一緒に行っていただきたいです。

○大江座長 よろしくをお願いします。

○船本委員 ここ以外にも候補に挙がっている視察先はあるのですか。

○事務局 現時点では、ここの中で幾つか行こうかなと調整しているところです。

○大江座長 お勧めのところがあれば、事務局にご連絡いただければと思います。

○船本委員 小田原市の旧三福不動産の話はよく聞くので、お話を聞きに行きたいなと思います。

○大江座長 福田さんも事例等についていろいろ情報を持っていらっしゃるんですけど、どうでしょうか。

○福田委員 ここで岡部さんが挙げられた皆さんは、おもしろい方々ばかりです。大磯の原さんも、さっきの山井さんもおもしろいです。個人的には、12月14日に僕らのイベントがあるので、よろしければいらしてください。

月見台住宅という古い丘の上の住宅の再生を横須賀市さんとやっています。今日のお話で「小商い」「副業」「2地域居住」というワードも出ていましたが、ここはそういう方々が集まっているのですよね。それこそ単身の、まだ高齢とは呼べないような中年層の独身の方が、「ここだったら安心して小商いにチャレンジできる」「つながりも生まれそうだし」ということで、駅から10分ぐらいですけど、丘の上なのでアクセスはよくないし、1戸もリノベーションしていないのに、50世帯分の住戸に対して50人強の仮申し込みがあります。ポンチ絵を書いて、コンセプトを出して、草刈りしただけなのですけど。

その状況で、12月14日にクリスマスマーケットをやろうと言っています。まだ建物は整っていないのですけど、みんなで楽しもうというイベントがあるので、もしよろしければ来てください。どんな人が来ているのか見ていただけるとと思います。

最近、僕の周りで、村づくりをしたいと言う人はすごく多いです。恐らく大江先生がおっしゃった「プレイス・ベースド・コミュニティ」のようなイメージのものを、自分たちの手で仲間とやりたいということを声としてよく聞きます。チャレンジしたいと思っている人はかなりいると思いますので、ここでうまく官民連携して、土台づくり、きっかけづくりができればすごくいいなと思ってお話を伺っておりました。

○大江座長 議題については、冒頭にご紹介がありましたように、定量的な住調関係についての姿を、私もお協力しますので出せたらと思っています。そんなところでしょうか。

次の住宅宅地分科会はいつ開かれるのですか。齊藤さん。

○齊藤委員 12月です。

○大江座長 そうすると、次の2月のときにはその情報が、ネットでも紹介されますし、実際の意見のやりとり等については……。

○齊藤委員 12月、1月のときから、3名ぐらいの方に「2050年をどう考えるか」というレクチャーをしてもらう予定です。

○大江座長 日本の高齢人口のピークは2040年代前半です。要するに、第2次ベビーブームの山が高齢期に差し掛かるところで、その後、そこもなくなっていく。その前に第1次ベビーブームの死亡という山がある。それはその世代の人たちが住んでいた住宅に起こる何らかの変化を軽減することを意味しています。

2050年に人口は一直線に減っていくみたいな直線的なイメージがありますが、実は住まいに関しては直線的ではない。死んでいくことによって住居が空いて、そこが埋まるか埋まらないかは、第1次ベビーブームの中心と第2次ベビーブームの中心の立地自体も違いますし、一山二山あると思います。

日本の経済状況が一体これからどうなっていくのか。短中期的な中での動きもあるだろうという感じもします。26年後の2050年というのはとても難しいテーマだと思いますけれども、そういうものを議論して見通しながら、この10年ぐらいをどう対応するかということ是非常にいいスタンスかなと思っています。

次回もまたいろいろな形の資料をもとに意見交換ができればと思っています。

それでは、ちょうど時間どおりになってまいりましたので、事務局のほうにお返ししたいと思います。

○事務局 皆様、大変お疲れさまでございます。事務局のほうから事務連絡が2点ございます。

本日の会議録につきましては追ってメールでお送りいたしますので、発言趣旨や専門用語等についてご確認をいただきたいと思います。

また、第3回の懇話会の開催日程ですが、来年2月13日（木）の14時から16時を予定しております。皆様大変お忙しいところとは存じますが、詳細については改めてご連絡をさせていただきますのでよろしくお願ひいたします。

本日は長時間にわたり貴重なご意見をいただきありがとうございました。

本日はこれで終了となります。皆様、お疲れさまでした。

午後3時56分 閉会