

令和 7 ・ 8 年度 第 4 回

神奈川県住宅政策懇話会

日時：令和 8 年 7 月 17 日（金）

場所：神奈川県庁 新庁舎 12 階

県土整備局大会議室

午後1時59分 開会

○事務局 それでは、お時間、若干早いようですけれども、皆様おそろいですので、ただいまから令和7・8年度第4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、またお暑い中、御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。

まず初めに、委員の皆様の出席状況についてです。本日は大月委員が御都合により欠席をされています。また、齊藤委員ですが、後ほど15時頃からオンラインにて御出席される予定です。齊藤委員を含めまして、本日8名の委員の方が御出席の予定となっております。会としては成立していることを申し上げます。

なお、傍聴の状況ですが、本日は一般の方4名と報道機関の方1名が傍聴にお見えになっておりますので、御報告申し上げます。

それでは、次第に従い進めてまいります。配付資料の過不足等ございましたら、逐次、事務局までお声がけください。

では、これ以降の議事進行につきましては、座長にお願いいたします。

○大江座長 皆様、こんにちは。

まず今年度の懇話会の検討内容について、事務局から御説明をお願いします。

○事務局 お手元の資料1「神奈川県住宅政策懇話会のスケジュール等について」を御覧いただければと思います。

おめくりいただきまして3ページ目、裏面にまいりまして、今回のスケジュールでございます。今回は第4回、令和8年度7月17日、御議論いただく内容については、ここに記載のとおり「改定計画の基本方向に即した施策」についてとなっております。次回、第5回は8月28日、こちらで骨子案についてお示ししていきたいと考えております。

続きまして、下段にまいりまして、「今回の論点について」。今回は、資料3「改定計画の基本方向と想定される主な取組について」、そして資料4「主な改定内容等について」、この2点について御議論をいただきたいと思っております。冒頭30分ほどお時間を頂戴して事務局の方から説明させていただき、後半の1時間半ぐらいで御意見を頂戴したいと考えてございます。

「基本方向ごとに想定される主な取組の内容」につきましては、前回お示しした5つの

基本方向ごとに資料3の2ページ目で35項目を記載しておりますが、このうち10項目について特に取り上げて、特に御意見を頂戴したいと考えております。資料については、この後御説明をさせていただきます。

続きまして、資料2でございます。こちらは、前回、第3回懇話会における主な委員意見を取りまとめております。「全体について」の1つ目、「基本方向1～4の連携や位置付けがあるとよい」ということで、今回、資料3の方で少し御説明をさせていただきたいと思っております。また、「全体について」の4マル目、「現在の県の施策が各基本方向の中で、どのように結びついているか」。これについては、次回、骨子案をお示しする中で、現在の計画と新しい改定計画との関係性について、御説明さしあげていきたいと考えております。

以下、各基本方向ごとの御意見については記載のとおりでございます。

では、資料2については以上とさせていただいて、本題の資料3、4の御説明に入らせていただければと思います。

○事務局 それでは、資料3、資料4について御説明いたします。

初めに、資料3「改定計画の基本方向と想定される主な取組について」から御説明してまいります。

資料3①「第3回懇話会での御意見等を踏まえ設定した基本方向等について」を御覧ください。初めに、資料左側を御覧ください。前回までの懇話会で御議論いただきました「基本目標」、「基本方向」、「基本方向に即した施策の推進にあたり必要な3つの視点」をお示ししております。このうち「基本方向」については、第3回懇話会での御意見等を踏まえ、一部修正の上、記載のとおり新たに設定させていただきました。基本方向1から5は相互に重なり合うものであるため、丸で重なるイメージ図としてお示ししており、このうち基本方向5は4つの基本方向の要素を包含する基本方向であることから、図の中央に配置しております。

続きまして、資料右側を御覧ください。基本方向1から4との関わりを含めた基本方向5「誰もがいきいきと暮らせる住まいまちづくり」について、御説明してまいります。

初めに、神奈川県は、豊かな交通網・自然環境など、地域ごとの魅力や資源にあふれ、また、既存住宅ストックも充足しております。これらを積極的に活用し、コミュニティ活動などを行う拠点となる場所の創出を促進し、場所をきっかけとした新たな人のつながり方、「プレイス・ベイスド・コミュニティ」を目指してまいります。

活動拠点では、不動産業者や公社などの人材による、高齢者の健康づくり、多世代の居

場所づくり、居住者の小商いのサポート等の活動を促し、持続的な活動となるよう、「資金」、活動の収益化につなげていきます。こうした活動拠点での活動に対し、高齢者、子育て世帯などの地域住民、人材が活動に参加あるいは取組主体への参画を行うことで、活動拠点をきっかけとした地域住民同士の新たなコミュニティ、居場所が創出され、また、地域住民自身の未病改善につなげていきます。

以上のとおり、場所をきっかけに、そこに集まる人材（ひと・プレーヤー）による新たな交流が生まれ、そこでの継続的な活動を可能とする資金も確保されることにより、「誰もがいきいきと暮らせる住まいまちづくり」がなされていくものと考えております。

続きまして、次のページ、資料3②「基本方向ごとの想定される主な取組と関連性について」を御覧ください。こちらの資料は、白丸等で記載している「想定される主な取組」を基本方向ごとに整理し、それぞれの基本方向との関連性をまとめた資料となっております。

「想定される主な取組」のうち、黒字の取組は「当該基本方向の取組」、着色文字の取組は「他の基本方向に関連する取組」を示しております。また、今回新規に行う取組を（新規）、現行計画の取組を拡充する取組を（拡充）と記載しております。

資料3の説明は以上となります。

続いて、資料4「主な改定内容等について」を御覧ください。こちらはA4サイズ1枚の資料となっております。

こちらの資料のうち、1と2は資料3の再掲となっておりますので、「3. 主な改定内容」について説明してまいります。

都道府県の住生活基本計画は、全国計画に即して定めることとされており、全国計画の改定などを踏まえ、主に次の施策を追加・拡充いたします。また、以下のア～オは基本方向1～5に対応する取組となっております。

資料4の説明は以上となります。

○大江座長 それでは、これから1時間15分から20分ぐらい、いろいろと意見交換をしていく時間がございます。今日は非常に内容が豊富で多岐にわたっておりますので、各委員がいろいろ御意見を発言してくださるのを、それぞれが理解しながらやりとりしていくことをイメージしつつ、先ず質問の方から入りたいと思います。そうすると、その質疑の中で、理解が深まっていくので、その上でまた意見を伺う、というふうにしていきたいと

思います。

今日は取組のイメージが非常に多岐にわたってあるのですけれども、資料1の裏面に「今回の論点について」という一枚紙がありまして、「基本方向ごとに想定される主な取組の内容について御意見を伺いたい」というふうに書いてくださっています。これはイメージについて、もう少しこういう方がいいのではないか、というようなかなか具体的な細かい意見を求めているのか、それをやり始めると時間がたくさんかかってしまいそうな感じがするのですが、事務局が望んでいる、我々からどういうポイントで意見が欲しいかという辺りについて補足をいただければありがたいと思います。いかがでしょうか。

○岬住宅計画課長 今回、それぞれの取組の細かいところというよりは、県としてこういうことをやるという、その方向性についての、逆にここにはないことで、県としてもっとこういうことを取り組んではいかがかといった意見も含めていただきたいなと思っております。

○大江座長 では、まず質問の方からいきたいと思います。いかがでしょうか。

では、私から1つ。全体を見渡す上で、やはり一番便利なのが資料3②だと思います。これを見ると、基本方向と、その基本方向をブレイクダウンしたものがあります。

これを見ながら、こういうことかなと考えたのですけれども、まず、基本方向1は、需要側、人や世帯の側から、これからどういう需要があるのだろうかということについて整理したもの。基本方向2は、需要の中でも特に住宅確保に困難を抱えている方々についての需要、災害のものも入っておりますけれども、そういう観点。基本方向3は供給側からまとめられていて、基本方向4は、地域的に需要と供給が合う機会をどう作っていくのかがいいのかという観点から書かれているのかな。そして、基本方向5は全体をカバーする形で、需要と供給のマッチングをより高次のといいますか、より質のいい形で実現していくための考え方、方向性が示されている。そういうふうな見取り図になっているのかなというふうに伺いながら考えておりました。

そのようなことでいいですかね。それとも、もう少し違う意図もあるのでしょうか。その辺をお願いします。

○岬住宅計画課長 全国計画で言うと、ヒト・モノ・プレーヤーという表現があり、そういった言葉は使っていませんけれども、正に座長が仰られたような視点で問題ないと思います。

○大江座長 いかがでしょうか。

○福田委員 資料3②はとても分かりやすいなと思って拝見しておりました。これに関連して、「住まいや住み替えに関する意向調査結果」の中で、住み替えにおける課題について、資金・収入の不足がやはり一番多く挙げられていると思います。基本方向の中で、資金に関することは何か別で考えておられるものがあるということによろしいでしょうか。

○岬住宅計画課長 それを具体的にどう受けとめるかというところの書きぶりとしては別のところ、基本方向3の流通促進の中に、住宅取得の支援というイメージを持っており、先ほど空き家バンクの充実や民間事業者のノウハウの活用を検討していきたいとお話したのですが、そこで受けとめるような形で考えております。ライフスタイルは基本方向1の取組として考えていますが、取得の支援に関することは基本方向3の中の取組として考えてございます。

○福田委員 今の点において追加的によろしいでしょうか。個別の住宅、個人の方に向けて、今のお話で、取得における支援は検討されているということかと思うのですが、全体として今の課題を受けとめるような、例えば住み替えを検討されている高齢者の住宅を、信託なのかファンドなのか分かりませんが、そういった手段でお預かりをして若い世代の方にお貸しするというスキームというか、そのような検討はされていらっしゃるでしょうか。

○岬住宅計画課長 基本方向1の、相談会の中の1つの要素として、今おっしゃられたようなことも含めてやることは可能かなと考えています。

○福田委員 ありがとうございます。

○大江座長 ほかはいかがでしょうか。

○船本委員 ばらばらに聞くといけないかなと思ったのですが、気になった点が2つあります。

1つは、空き家について。空き家が今後増える場所の把握をするという件について、例えば、空き家が増える場所を把握したら、その後はどういう展開があるのか、お聞きしてみたいと思いました。

あと、担い手をどう応援したり連れてきたりするかというようなことについてもう少し詳しく知りたいなと思いました。拠点を用意して、ほかでもできるように、という取組は、企業とかが担い手のイメージなのか、その辺りをもう少し詳しく教えてください。

○岬住宅計画課長 まず、1点目の空き家が増えると見込まれる地域を把握した後の対策として、今考えていることとしては、県だけではできないので、市町村との連携が前提に

なりますが、その地域に対して重点的に働きかけ、空き家にしないための予防策の周知であったり、先ほどもあったような、住み替えるのであれば住み替えに当たっての選択肢の御提示だったり、空き家が増えていくと予想されるところに、限りあるマンパワーの資源を重点的に注ぎ込めないかなという視点で、そんな取組を考えてみました。

もう一点、担い手のネットワーク化と、それを活動場所とマッチングするところにつきましては、企業にスポットを当てるだけではなく、これまでの地域活性化の取組、ヒアリングしてきた中でも、主体は必ずしも企業だけではなくて、地元の住民さんや土地の所有者、よそから移住してきた方だったり、たくさんプレーヤーがいらっしゃいましたので、そこは特に民間企業に限定せずに、活動場所にマッチした形で、そこで新たな活動をしていただけるような方をうまくマッチングできないかと考えているところでございます。

○大江座長 ほかはいかがでしょうか。

○松本委員 かなり幅広いので、どういうふうに伺ったらいいのかなというのがいくつかあります。

先ず1点、空き家に関して、いわゆるマーケットに乗っていくものは遠からず乗っていくと思いますが、例えば道路付けが悪いとか、そういった辺りは政策としてうまく考えていかないといけない。そして、これから立地適正化の考え方が進んでくると、レッドゾーン内の空き家とか、区域内の住宅を今後どう考えていくのか。

もちろんそこに再建築とかはできないし、都市計画の規制は原則、何かそれで手当てするようなものではないとは思いますが、そういったものをどう取り扱うか。市区町村のレベルで、例えば空き家でそうなったとき、手続的に、非常に難しいわけですね。その辺りを県としても何らかの考えが示されるといいのではないかと、考えたのが1点です。

もう一点、福田委員からもあったように、空き家に関して、例えば先ほどはモデル的なものということでお示しいたしましたが、今まで流通というと、空き家を売ることを考える方も多いかもしれないですけれども、例えば高齢者になると、場合によっては、施設に入るときの資金として、賃貸を活用するといったことを実際にやっていらっしゃる方は結構いると思います。なので、特に若年世代向けの広めの住宅がないことが日本の住宅市場の特徴ですけれども、そういう住宅がもう少し賃貸としてでも流通する可能性もあるのかな、そういうふうになったらいいなと思っているところがあるので、その辺はうまく考えていけると非常にいいのかなと。

空き家は、今までどちらかというと、「空き家を持っているとよくないですよ」と、否定的に言うのですが、アメミたいな形で、「こうやると、もっといいことがありますよ」というアピールの仕方があるといいのかなと。

質問というよりは感想になって恐縮です。

それと、空き家の場合、管理不全をこれから市区町村でも認定していく方向になると思いますが、実は高齢者が増えていくと、空き家でなくても管理不全の住宅、特に敷地内の植栽繁茂、あるいは建物自体の管理がなかなかできないといったこともあるので、空き家で問題が顕在化しやすいのですけれども、高齢者が増えてきた場合の住宅管理の問題は結構大事だと思います。

すみません、感想になってしまいましたが、以上です。

○大江座長 2番目は、戸建て住宅を賃貸市場に出していくという考え方はあるのでしょうか、それを受けとめるとしたら、どこにどう書いたらいいか。

1番目は何でしたっけ。

○松本委員 空き家の中に、例えば相続などで少しつまづいて空き家になっているものなど、市場に乗るものは神奈川県の場合はたくさんあると思います。一方で、道路付けとかレッドゾーンの問題、崖地の問題などで、ここにはかなり厳しいと書かれていますけれども、どうしても厳しいものがある。その辺りをどうしていくかは住宅政策としては大事だと考えたので発言しました。

○大江座長 その2つについて、お願いいたします。

○岬住宅計画課長 1点目の、道路付けの関係で再建築が難しいということについて。法的にアウトなものをどうセーフにするかというところは、行政の立場としてなかなか言いづらいのですけれども、例えば大規模修繕・模様替えにならないうまいリフォームの仕方などをアドバイスすることによって、必ずしも広い道に面しているだけが魅力ではない、地域の魅力というのは多分あると思うので、逆にそれを生かしてリフォームするというノウハウを提供できれば、ある程度解決できる方策の道筋としてはあるのかなと考えております。

もう一点が、高齢者の持ち家を、例えば若い方の住宅取得や賃貸にどう結びつけるか。前々回ぐらいに住み替えを促進していくという提案をさせていただいたときには、その発想はすごく持っていたのですけれども、そこについて大分御意見をいただいたので、トーンとしては弱めてはいますが、正に相談会などの場を活用して、うまく誘導していけない

かと考えているところでございます。

○大江座長 これは不動産事業者からして、オーナーから戸建て住宅を賃貸に回す仕事を受けて、リフォームまではいかないけれども、一定の貸せる条件にした上で貸すという事業を実際に進めていらっしゃる会社はもう出てきているのですか。福田さん、御存じですか。

○福田委員 出てはきていると思います。ただ、普通にきれいにしておせば借りてもらえるということにはならないと思いますので、そこにやっぱり工夫が要るのだろう。

借り手も通常の住まいとして求められている方だけを募集すればそれで埋まるかという、多分そういうことではなくて、ここのエリアであれば、こういうことをやるとうまく活用できるとか、お客さんが来るお店ができるのではないかと。また、そういうお店をやっているかどうか、それが例えば宿泊事業であれば、他の法に触れずにやれるものなのかとか、いろいろ観点が必要になるので、不動産事業者さんも、普段とは違う視点・アイデアを持って取り組まないとできないというか、難しいのかなと思います。ここは不動産業界側としては、みんなでレベルアップをしていかなければいけない話なのかなと思っています。

○大江座長 建築学会でも、住宅問題を扱っている領域の中で、戸建ての賃貸化問題が随分議論されていた時期が30年くらい前にあったと思います。あれはその後どういう経緯をたどったのか、松本さん、御存じですか。

○松本委員 今までずっと議論をされても実態としてはなかなか動いていなかったというのが現状ではないかと思います。ただ、世代が変わってきたことや、60代くらいのときに動くというよりは、年齢が高くなったことでリアルになってきたのかなと感じているところです。その辺りで、正に福田さんがおっしゃったように、普通に貸すのではなくて、何か提案を入れたような貸し方とか、モデル的なこととか、そういったことがもう少しくと、非常に新しい展開になる可能性があるのかな。多分地域によっても違うと思います。

例えばですが、業者が借りてボロボロのものをリノベーションして、何年間かサブリースする。何年後に、オーナーに戻すという事業をやっている会社も確かあったかと思いますが、それだけではないですが、恐らく今まではあまりやってなかったようなことの中に、借り手側もニーズが変わってきていて、仕事の仕方とか、郊外でもネット環境があれば仕事ができるとか、例えば小商いとセットとか、既にやっていたりすることだと思うのですけれども、そういう新しいことを考える余地があるのではないかなと考えています。

○大江座長 ほかはいかがでしょうか。

○森委員 横浜市の森です。先ほどの松本先生の御意見をお伺いして少し思い立ったところがあるのですが、未接道の再建築不可の空き家に関しましては、やはり単独での解決は難しい部分がある。ちょうど横浜市においても木造密集市街地の解決の中で、たまたま空き家が連坦（れんたん）して未接道の敷地もあるようなときに、不動産業界の方のお力も借りて、それぞれの施主の方にアプローチして、2戸を1つにして、接道もするし、建て替わって、密集市街地なので延焼を防がなければいけないということで、建物の不燃化も進んだという事例もございました。

ですから、空き家単独というよりは、市街地の課題解決ですとか、「空き家×何か」みたいな解決というのも1つあるかなと感じたところです。とはいいつつ、レッドゾーンというのは、元々建てられている部分もありますので、なかなか難しいなと思ったところです。その辺を感じましたので、発言させていただきました。

引き続きで、御質問というか、意見にはなってしまうのですが、1つ目に打ち出されている住まいの選択です。いろいろなライフステージの方が選択されるということで、これも横浜市の取組の1つとして御紹介させていただければと思います。住まいの相談窓口を、必ずしも行政だけでなく、例えば鉄道会社が経営をされているところですか、地域の不動産屋さんと協定を結んで窓口を連携しています。高齢者の住まいですか、空き家問題を受けますよとか、それぞれの得意分野を持ち寄った形で、現在、横浜市内で、民間を含めて25か所と連携しております。

それを一覧にする形で、今お困りの方が、どの分野でお困りなのか、このお困り事に対して相談できるのはどこなのかというのをチラシ化しているものがございます。そういったところも含めていきますと、住まいの相談会ですが、悩まれている方だけのアプローチではなくて、その先の各市町村も加えていただいて、そういった方との意見交換もあるといいなと感じました。

○大江座長 その辺に関してはいかがですか。

○岬住宅計画課長 市の魅力を市町村側からアピールしてもらおう場としても使ってもらいたいと思っています。お試し居住などもやっているとのことで、そういった取組の紹介なども含めて考えていたので、連携というのはこちらとしても是非やっていきたいところです。

○大江座長 齊藤先生がお入りになったということで。

○齊藤委員 すみません、遅くなりました。これから参加します。よろしくお願いいたします。

○大江座長 資料は一応ざっと目を通していただいているということでいいのでしょうか。

○齊藤委員 はい。でも、ついていけないと思いますから、よろしくお願いいたします。

○大江座長 では、しばらくしてからということで。分かりました。

○松本委員 御質問させていただきたいのですが、居住支援のところで、人員的になかなか足りないところもあるということで、いくつかまたいでやることは大変いいことだと私は思っているのですが、具体的に何かそういう動きがもうあるのか、それともこれからやっっていこうという話なのか、その辺り教えていただければと思います。

○岬住宅計画課長 現状で複数の市町村でまとまってという具体的な動きがあるとは聞いておりません。これから複数呼びかけた中で、逆に市の方から集まってやりたいという声が上がってくるといいなという期待を込めています。

○大江座長 県の住宅政策のテーマとして、市町村の住宅政策に対する支援が、多分もう20年ぐらいはそういうテーマがずっとあったと思うのですが、その1つの展開として、居住支援協議会の設立あるいはその運営に対して、県が市町村と協働してやっていくというのは非常にいい試みだと思うので、是非この辺は進めていただくといいのかなと思います。

下条さん、いかがですか。

○下条委員 これがどこに当てはまるか自分でも分からなくて発言しづらかったのですが、まずいろいろなところで地域の課題などの話も出ていて、あと、住み替えとか、いろいろ話を聞いていたところで、交流会の話が出ていましたが、実際に住んでいる人との交流会は必要だと思うのです。そういうところでフラットな状態で話をして、メリットだけではなく、デメリットもあることもきちんと知った上でないと、定住をしていただけないと思います。なので、そこに長く住んでいらっしゃる方との交流会は欲しいなという感じがあります。特に海側に住んでいたりすると、塩害を知らない方も多いじゃないですか。住んでみて、あっ、こんなに大変なのだと思うこともありますから、そういうのは聞いてみないと分からないところがあるので、そこは必要かと思います。

あと、住み替えの話では、自分の家を建てる段階で、将来住み替えるということを考えないと、お金を積み立てられないじゃないですか。将来この家に一生住めるかというのをまず考えるのが最初だと思うので、お金を積み立てるという考え方、最初からこういうのを積み立てた方がいいですよとか、そういう保険みたいなものがあれば本当にいいなと私

は考えました。

あと、現在私も一軒家ですが、両親がもう高齢なので、もし家を手放す場合に、売った金額で別のところに住み替えられるのかとか、それこそ両親が施設に入れるのかとか、そういうところが心配です。土地は何とか評価額が結構高いのですが、上物は100万ぐらいにしかならない。そうすると、実際に売ったところで、100万ではどこにも行けませんよね。そうなりすぎるので、家がどのぐらいの金額になるのかとか、実際にそれを売ったときに、最低限の保証がないわけじゃないですか。何も分からない状態でこのぐらいの金額になりますよと言われたときに、実際に売っても二束三文にしかならなくて、その後の生活がどうなるのかとなったときにものすごく不安なので、そういうところは何かしらで補填するというか、サポートするような制度がないと怖いと思っています。

あと、「誰もがいきいきと暮らせる住まいまちづくり」のところですが、フリースペース等という話が出ていたと思います。私もいろいろな福祉関係のことでフリースペースを借りたいと思ったときに、自治体の制限がかかるのです。同じ町内に住んでいる人が何人以上いないと借りられないとか、福祉関係であれば、福祉関係の参加者の半分以上がその自治体に住んでいなければだめだとか、そういう制限があるために、逆に自治体のそういうスペースが借りられない、利用できないことがかなりあります。他の自治体とか、利便性のいいところに行きたいけれども、行くと、その分、一般の人と同じ金額がかかるとか、そういう制限があって、フリースペースを使いたくても使えない場合が多い。こういうところは自治体ごとに枠があって、そこで狭まっている。それをもっと広めることで、使っていないスペースをもっと利用できるのではないかとよく思っていて、そういうところも何かしらできるのではないかなと考えました。

私は障がい当事者の方でセルフヘルプグループというのをやっけていて、葉山ですけど今は逗子のレンタルスペースを借りています。本来は葉山でやりたいのですが、今もらっている葉山の社協の助成金は、葉山町内に住んでいる人が半分以上いないと使えない。

あと、葉山だけでなく、他の自治体にいる福祉関係の方々からも聞いていますが、福祉施設とか、自治体が持っているフリーで使えるようなところは縛りがあるのです。運営側が何人以上その自治体に所属していないと、そこが利用できない。若しくは、福祉関係のところは助成金がかかっていたりして、金額がゼロになったりするところが多いのですけれども、福祉の団体だから、そこをゼロにしてもらえますとか、半額にしてもらえますと

いうのも、その自治体に所属していることが大前提です。そこに登録するにも、半数以上がその自治体のメンバーというのを確認しないと登録できない。そういうのが多くて、実際に使えない。そういうので制限がかかってしまって別のところには行けないとか、スペースが使えない。セルフヘルプグループとか、障がい関係の集まりで使えないとか、お金がかかるからここを使いたいけど、ここは利用できないというのは結構聞いています。

○大江座長 3点御発言いただきました。交流会のことと、住み替えをするときの実際の不動産取引を伴うような場合について、非常に分からないことが多かったり、不安が多かったりするという点について、これは相談会の方で対応するのか分かりませんが、そういうことの支援は一体どこに入ってくるのかということと、最後のフリースペースの話は、基本方向4とか5と関係してくる可能性もあるということですかね。これらについて事務局から何か御発言がございますでしょうか。

○岬住宅計画課長 まず、交流会と似たようなこととしては、今マンション管理組合の交流会ということで、それぞれのマンション管理にかかわる課題を皆さんが持ち寄って、「うちはこんなふうに解決したけれども、おたくは」みたいな、そういう交流会の場があります。多分マンションだけではなくて、その地域版でというような御意見だったと思うのですが、今そういった発想のものがこの中には含まれておりませんので、いただいた意見を参考に考えてみたいと思います。

それから、住み替えに当たっての売却、それから新しい取得に対する専門知識がなかなかない中で、そこに踏み切れない。確かにそのとおりだと思います。今のところ、相談会を使って何とかできないかなと思っていますけれども、御意見の内容から、もう少し伴走的な支援が必要なイメージもありますので、そこもどのようなことができるか考えていきたいと思っています。

フリースペースに関する利用制限みたいなものは、場所と担い手をマッチングさせる取組の中で、その場所については、場合によっては公が管理している施設も視野に入っているので、本当にそれが使えるのか使えないのかみたいなことも、これをやる場合にはよく考えながら進める必要があるのかなと、これは少し感想になってしまいますけれども、考えたところでございます。

○大江座長 あと40分ぐらいなので、また一回り御発言いただけますか。眞島さんからまだ御発言いただいていないので、質問でなくても結構なので、全般的に御発言いただければと思います。

○眞島委員 座間市の眞島です。

基本方向2の取組の中で拡充される市町村居住支援協議会について、座間市は設立している自治体ですが、事務局的には福祉部局の方で行っております。その中で、良い点とか、課題点とかがないか、という質問をしたことがあります。

良い点としましては、関係機関による情報共有や連携の場として機能している部分になるということでした。

一方、課題についてですが、1つ目は、協議会の実効性の向上ということで、情報共有にとどまらず、住宅確保要配慮者を取り巻く地域課題の解決や具体的な支援体制の構築につなげていくことが必要だと思うけれども、具体的なイメージがないのが現状ということでした。

2つ目が、居住サポート住宅制度への対応ということで、住宅セーフティネット法改正によりまして組成された居住サポート住宅制度について、今年度、座間市では、1件目の申請に対応したのですが、どのような効果があるのか、経過を確認しつつ、住宅提供者と住宅確保要配慮者の双方にメリットがあるなら、関係機関との連携体制の構築や制度活用に向けた検討が今後必要であると考えているところです。

3つ目が、身寄りのない高齢者への支援について、単身高齢者の増加に伴って、住まいの確保だけでなく、入居後の見守りや緊急事態を含めた体制が課題ということでした。

これらの課題をどうするかとなると、やはり近隣自治体に聞き取りをするというのがよくあることですが、大和、綾瀬、海老名で居住支援協議会が設立されていないので、今回改定される中で拡充して、設立の支援とか、我々設立している自治体に対しても支援を行っていくような形にしたいということなので、これに関しては大いに意義があるものと捉えております。

今のこのような課題が解決しないと、我々のような小さい自治体だと、やはり行き詰まり感があるので、県央だったら県央の地区で、そういう情報共有ができれば、その解決に向けて情報も共有できるでしょうし、県内全体での会議体があれば、それはそれで住まいの支援が必要な方に手厚い支援ができるのかなと感じました。

○大江座長 今、御意見を伺いながら、例えば居住のサポート、居住支援というのは、具体的に社会福祉法人が居住支援法人になっているようなケースもあって、県央地域は割と市町村の範囲が空間的に小さいので、この地域の中にある社会福祉法人がグループホームなどを複数の自治体で展開していたりするケースが結構あります。そうだとすると、居住

支援法人が広域的な活動をしているところに関連して、なかなか連携が取れない可能性もあるかもしれないという気もするので、そういった視点も含めて居住支援のことを考えていくということもあるのかなと思います。

それから、私が知っている例だと、かなり積極的に障がい者グループホームを展開しているところがあります。それから、今、初期のグループホームが建築的に古くなっていたり、安全の問題があったりということで、地主さんに建ててもらって1棟借りするタイプの障がい者グループホームが増えています。そうすると、社会福祉法人が運営主で借り手になる障がい者グループホームですけれども、地主さんとか、不動産会社とか、建設会社とかで、実は居住支援に近い活動が実際に展開されている実態があると思うのです。話はダブリましたけれども、そういうところも視点を持つといいのかなと思いました。

それから、今、眞島さんが3番目におっしゃった身寄りのない高齢者については第二種社会福祉事業として扱うことになったんです。そうすると、これは社会福祉法人でなくても、会社でも、NPOでもできたりするのですが、これも地域の中で対応できる問題だし、身寄りのない高齢者が持ち家を持っている場合ももちろんあるわけですが、これも居住支援のところに絡んでくる話でもあったりすると思うのです。

やることが本当にたくさん増えていて、私はある社会福祉法人の評議員をやっているのですが、やはり人手不足なんです。本当に人手が足りなくて採用したい人数が確保できないので、横浜市内にある社会福祉法人が地方にリクルートをかけています。直接というか、人材会社を通してだと思いますが、そのぐらい人手不足になっています。今申し上げた社会福祉法人がプレーヤーとして期待できる部分もあるけれども、実は社会福祉法人の中での人手不足の問題があって、すぐに取り組める状況でもないというのも一方ではあるということです。

そうすると、それ以外の人たちとどのように連携して対応するかという課題が出てくるので、すみません、眞島さんの御発言を受けて私の発言のほうに移ってしまったのですが、基本方向5の方で、活動場所を拠点にして、様々な関係性を築いていく、そういう場所として、社会福祉法人が運営している場所というのも1つ入ってくる可能性はあるのです。

割と外に開かれた活動をしている社会福祉法人だと、地域の人たちと連携して、いろんなイベントをやったり、物を売ったり、ボランティアを募ったりしているので、そういう既存の活動にうまくつながると展開しやすいということもあると思うので、社会福祉法人の活動も1つ視野に入れておくのがいいのかなと思った次第です。

あと、居住サポート住宅は、ちょうど横浜市の住政審のセーフティネット部会があつて、私は傍聴していたのですが、横浜でも1つぐらいできたということでしたっけ。

○森委員 早い段階で10戸できまして、それ以降はまだない状態です。

○大江座長 県の中では、基本方向1で「居住サポート住宅の供給促進（新規）」というのが（1）の3マル目にありますので、どのように展開するかという辺りも、既に実績のある部分を含めて、結構難しいテーマだと思いますが、お考えいただけるといいのかなと思ったりいたしました。

眞島委員と私の発言に関して何か御発言があればどうぞ。

○岬住宅計画課長 居住支援協議会は、交流会の話で、先ほど事務局の説明で省略してしまつたのですけれども、未設立の市町村だけでやるわけではなくて、そこには設立済みの市町村にも参画いただいて、そちらからのアドバイスもいただきたいと思っています。同時に、情報の共有を図っていききたいと思つていまして、県央地域でもやってみたいという思いはありますので、その際は是非、御協力をいただきたいと思つております。

○大江座長 これから30分弱ぐらい時間がありますので、もう一度御発言いただきたいと思いますが、その前に齊藤さん。

○齊藤委員 これは一通りの説明が終わつたということですね。

○大江座長 そうです。経緯を簡単に言いますと、最初の30分で資料の説明を全体的にして、それに基づいてもう既に小1時間ぐらい質疑を行っている。今はそういう場面です。

○齊藤委員 すべての資料の御説明が終わつたということで了解いたしました。

私も資料を見ているだけなので、どういう説明があつたかというのは間違っているかもしれないので、無礼があつたらお許しいただきたいと思います。

空き家というのは、マンションと戸建ての両方を見ていき、「戸建て」と「マンション」のそれぞれに対してこういう対応をしていきます、という御説明であつたという理解でよろしいでしょうか。

○岬住宅計画課長 そのとおりです。利用目的のない空き家を分解していくと、かなりの数でマンションの空き住戸が入っていることが今回分かりました。現時点でマンションの管理組合から、空き住戸で困っているといった声はそんなに数があるわけではないのですが、増えていくのは間違いないと思つていますので、戸建てと同様、マンションの空き住戸も含めて対策をしていくことを考えています。

○齊藤委員 それはすごいですね。空き家と言えば、ほとんど戸建てしか指さない中で、

マンションも同じように考えていくということで。

○齊藤委員 マンションというのは、区分所有だけではなくて、賃貸も入っているという理解でよろしいですか。

○岬住宅計画課長 取組としては、やはりマンションなので、マンションの区分所有された空き住戸、対策としてはそちらをターゲットとして考えております。

○齊藤委員 分かりました。まず1つ確認させていただいて、ありがとうございます。

マンションの空き住戸に関しても、こんなに積極的に考えていただけるというのは大変うれしいと思いました。ただ、区分所有のマンションの状態によって、かなり所有者によってとか、あと行政の権限が結構強化されていく中で、この空き住戸対策は、建物全体ではなくて専有部分に対する対応という理解でよろしいですか。

○岬住宅計画課長 ターゲットとしては、やはり管理組合になると思います。

○齊藤委員 分かりました。住戸ごとに空き家があるというのは分かりました。でも、ターゲットとしては管理組合単位になる。そうしますと、財産管理人制度の専有部分のものを使う、あるいは財産管理人制度の共用部分を使うみたいなイメージですか。修繕勧告とか建替勧告まではいきなりいかないとは思うので。

○岬住宅計画課長 もちろんいきなりはできないと思いますが、管理不全の兆候があつて、管理組合だけでは対応が難しいというような状況であれば、これは県の権限においてやらざるを得ないことも想定はしております。

○齊藤委員 管理不全という考え方が法律によって様々あるということですが、結局、管理不全というのは、マンション管理適正化法に基づいた管理不全という考え方を一応提示して対応していくという理解でよろしいでしょうか。

○岬住宅計画課長 そのとおりでございます。

○齊藤委員 そうしますと、ソフトだけではなくハード面も含めて、一体になって考えていくということで、それに対して適正に指導、助言、勧告をしていくという考え方でよろしいですか。

○岬住宅計画課長 はい、そうです。

○齊藤委員 どのぐらいその対象になるものがありそうですか。

○岬住宅計画課長 マンション管理実態調査で、ベースとなる245件を調査して、このうち回答のあった138件のうちで、例えば「管理組合の運営」については、6件が「集会を年1回以上開催していない」と回答しております。

○齊藤委員　ということは、管理不全に該当するのがある程度あるということですね。

○岬住宅計画課長　回答いただいたところだけでも既にあります。懸念しているのは、回答がなかった残りの半分近くがどういう実態なのかというところであり、そこは今後も追跡して調査していきたいと思っています。

○齊藤委員　その追跡というのは現地に行かれてということですか。

○岬住宅計画課長　昨年度も現地に必ず1回は行っております。そこで管理人さんに会えば手渡しをしているのですけれども、それでも回答は半分少し超えたぐらいの率しか得られていないというような状況です。

○齊藤委員　そうすると、これは管理組合の運営状況が不十分であるということと併せて、明らかに外壁の危険性みたいなものはあるのでしょうか。

○岬住宅計画課長　昨年の実態調査では、全数の245件を見たうちの6件に、外壁の危険性が見られるマンションがあったという実態となっています。

○齊藤委員　多分これから行政の権限が強化されて、指導、助言、勧告、そして修繕勧告、建替勧告までできるようになっていく。その中で、どういう専門家をあっせんしていくかというのは非常に重要な課題だと思いますから、適正な調査をしていただいていますけれども、今おっしゃられたように、残りの不明なところを実態解明するのも非常に重要なことなのかなと思いました。御丁寧な説明をどうもありがとうございます。まずはこのぐらいにしておきます。

○大江座長　それでは、御発言いただきましょうか。

○福田委員　先ほどは質問したので、今回は感じたことや意見を言わせていただきます。

途中で大江先生からも振っていただいた際に、不動産事業者も、例えば従来の流通とか、管理とか、賃貸という視点だけではなく、空き家等を扱う上で、事業化という視点も持っていないとなかなか厳しいのではないかという話をさせていただいたのですが、これは既存ストックの活用、空き家の活用という意味では、本当に重要だと思っております。これは不動産事業者だけに限らず、まずそういう視点が必要です。途中の議論にもあったように、例えば接道要件を満たしていないとか、レッドゾーンだとか、もちろんいずれは是正されるべきものだとは思っていますが、暫定利用は十分考えられますし、その際においても、やはり同様に事業化の視点を併せ持つ必要があるかなと思っております。

続いて、先ほどの質問にも関連する部分ですが、既存の住宅流通というところで、今ですと、個人単位での売却や賃貸、場合によってはリバースモーゲージもあると思うのです

が、それだけで果たして流通するのかとも感じております。実際には、実は今の事業化という視点を入れると、所有と利用若しくは運営を分けるという考え方も十分できるだろうと考えたときに、所有の部分、個人で所有したままではなく、束にして、それを何かしら所有する団体というか、若しくはスキームを考えていけるといいかなということは勝手に思っております。

あと、基本方向5の担い手とコミュニティの話ですが、これもやはり自立化していく上での資本というか、又は自立されている方も、複数の事業にチャレンジする場合の継続における資金とか、ここは結構課題があると思っております。どこまでいっても、事業リスクを個人で負っているようなケースが多いです。

この課題に対しても、実は我々の月見台の事例は、ひもとくと、自治体さんに4,000万円、国交省に3,000万円出していただいて、計7,000万円のお金はその呼び水の資本にもなっているし、やはり信用を支えてくれている。それがあつたからこそ、その上積みとして、トータルで2億4,000万円ぐらいですけれども、複数の金融機関ですとか、ファンドを通じた個人や地域の企業から資金を出していただけたと解釈しています。なので、こういった課題に対して、もちろん県がいきなりファンドにお金を拠出することは難しいとは思っていますけれども、何かしらの信用を与えるとか。でも、実際には、資金の問題も考えられる可能性はあるとは思っています。多額の資金でなくて、あくまで呼び水になればいいわけですから、何かに補助金を出すのとは違う形で、こういったある種のレバレッジがきく資金というか、有効なお金の使い方みたいなことが考えられるのではないかと考えておりました。

○大江座長 その場合、それは資料3②の全体の見取り図の中にどこか入れる可能性はありますか。

○福田委員 お金の問題をどういうふうに入れていくかというのはなかなか厳しいかもしれないのですけれども、少なくとも前段の事業化という視点ですかね。これは十分あり得るなと思っております、やはり空き家においても、要するに事業化でキャッシュフローを生むとなると、お金は何かしらの形で集まってきやすいというか、集めるチャンスは増えるのだと思いますので、まずは1歩目としては、事業化という観点はあるといいかもしれないと思っています。

○大江座長 関連して少しだけ発言させていただくと、ちょうど横浜市の住政審の住宅セーフティネット部会で大月さんがその部会長をやっているのですが、名古屋の事例を出

されて、ある事業者が住宅を1棟買いしてその一部をセーフティネット住宅として使っていくという展開をしているところがある。そこはある金融機関がファイナンスしている。そのモデルを東京都が採用していくという展開があるそうです。詳しく御存じだと思います。ポイントは、セーフティネット住宅を既存の大家さんにお願ひしますと言っても、横浜の市場の状況からすると、なかなかうまくいかない。むしろ新しい事業者をそういう形で増やしていくことも必要ではないか、というお話だったと思うのですが、これに関連して何かありますか。

○福田委員 今おっしゃられた事例においては、非常によく考えられているというか、全戸をいわゆる支援住宅として活用するとなると、恐らくキャッシュフローとしては厳しいと思うのです。なので、あくまで一部においてそれをやる。ただし、取組としては我々社会課題に向き合っている。それは一部だとしても、チャレンジしているんだという姿勢は、例えばそれに共感するような資金、いわゆるインパクト投資というか、投資家からの資金を得ることにつながっていると思うのです。

彼らが非常にすばらしいのは、そういったリスクの取れる投資家からの資金を得た上で、それで終わりではなく、現実的に例えば残りの7割とかの部分は、通常の都心部の賃貸住宅ですから、やはりきちんとキャッシュフローが回るわけです。なので、現実的な金融の見方をするプレーヤーからしても十分融資なり出資してもいい。このリスクの取り方について、インパクト投資家よりは、多少リスクがあってももう少しリターンがあったほうがいい出資者。次に、リスクは嫌だけどその代わりリターンは少なくてもいいというような、例えば金融機関の融資みたいなものがうまく乗っかってきている。いわゆるよく言うストラクチャードファイナンスの構造というか、こういうものをうまくデザインしていることが、資金が集まる良い仕組みになっているのではないかと思います。

○大江座長 基本方向3か4にそういう視点が入るといいのかという感じがいたします。少し御検討いただければと思います。

船本委員、いかがでしょうか。

○船本委員 私は基本方向4の地域活性化プロジェクトについて、意見というか質問を考えました。

主に県西地域の活性化プロジェクトと三浦半島の魅力最大化プロジェクトという、ともに人口減少している2つのエリアについて、既に走り出している地域活性化プロジェクトとどう連携して、神奈川県として住まいの点でどう人口を増やして健全な住まいを保って

いくか、ということなのだと理解しています。働く場所が例えば都市部とかで住宅地としてどこを選ぶか、今まで選ばれてきていたのに最近では選ばれなくなったところとどう向き合うかということなのかと考えています。なので、これはやはり情報発信で、ここでのライフスタイルがいかに素敵なものであるかという、テーマ型コミュニティを作っていくのがこのエリアでは必要なのではないかと感じました。

海が近いというポテンシャルがある三浦半島とか、里や農業とかそういうものを暮らしに密接に取り入れられる県西地域とか、そのテーマ型コミュニティみたいなものがうまくブランドとして発信されていって、住まいの選択肢の1つとしてそこを選ぶ方が増えるといいなと思いました。

「未病改善」とか、「脱炭素につながる環境にやさしい暮らしの実現」というものが、ここに暮らすと得られますよ、そういう魅力がありますよと書かれています。未病とか脱炭素の環境みたいなものについて、もちろんこのエリアもそうですし、県全体としてその魅力をどのように発信していこうとされているのか、お聞かせいただけるとうれしいです。

○岬住宅計画課長 県西部では大井町で、未病の発信に取り組んでいる拠点がございます。脱炭素については、再生可能エネルギーの導入促進・利用拡大ということで、太陽光発電などの導入利用を推進しています。

○大江座長 松本委員、森委員、御発言があれば。

○松本委員 資料3②を見ているのですが、今日お話しいただいた中で、ここにすぐには乗らないのですが、小規模な自治体に対して、県が積極的にサポートするという姿勢を御説明の中から感じて、すごくいいなと思っています。今は特に居住者の方たちに適切な情報が届くとか、そういう中間支援的なところで、自治体が情報交換をしっかりやっていくことはこれからとても大事だと思うので、ここには出ていないのですが、説明の中で聞けて大変よかったなと思いました。

特に居住支援みたいなことも、高齢者は基礎自治体がメインになりますけれども、例えば若い人の場合は、その自治体だけにいるわけではなく、今住んでいるところがA市で相談に行ったけれども、住まいは別にその隣の、より家賃が安いB市でもいいという場合もあるわけです。そのように、ある程度連携していった方が個人の課題を解決できることもあると思うので、うまく連携していくベースの部分を県がサポートするというのは大変大事だなと感じているところです。以上、感想です。

○森委員 今、松本委員がおっしゃっていたのと同じような感想を持っています。担い手

の養成という部分では、伴走支援を行う中間支援組織といったところも含めて、持続可能に回していく仕組みが必要だろうと感じました。

あと、先ほどからお話にあった市町村の居住支援協議会につきましては、プレーヤー目線でも住民目線でも、適正なサイズがあるのかなと感じています。先日、横浜市でも議論になりましたが、横浜市は今、市全域で1つの協議会ですけれども、地主さんとか地場の不動産屋さんのプレーヤーが、必ずしも顔の見える関係が築けていない部分もありまして、モデル的に区役所の福祉部門と連携して、3区でエリアの部会を開催してみようと考えているところでございます。地域に応じた地域のプレーヤーとか、住民に応じた居住支援協議会の枠組みがどうであれば適正かについては、横浜市も一緒に考えていければと思っています。

○大江座長 横浜市全体の居住支援協議会は非常に広域なので、それをエリアに落としていくという話で、その取組に関しては私もそのとき傍聴していたのですが、非常に評価が高かった。これは多分市町村、あるいは広域の居住支援協議会ができた上で、その中で非常に課題がある地域とか、課題が見える地域とか、そういうところで、顔の見える関係の部会みたいなものができていくというイメージかなと思うので、まず最初に市町村全体で協議会ができるということが大事なかなと思いました。

○下条委員 要配慮者といいますか、障がい関連のことになってしまうのですが、今、県だけではなくて、全国的に入院患者の地域移行、地域定着がうたわれていまして、長期入院している方の退院促進の話がよく出ています。

あと、やまゆり園とかも規模縮小したりして、外で生活できる方は外で生活を、という感じになってきて、グループホームも増えています。でも、グループホームのニーズに合うところは人がいっぱいいるけれども、そうではないところは逆に定員割れをしてしまっています。

あと、グループホームに合わない人が、一般の住宅の部屋を借りたいときに、障がい者だと部屋を借りるのがすごく難しいです。場所によっては、大家さんが理解のある方で、障がい当事者の方でも貸してくれるところもあるし、地域のそういうネットワーク的なもので貸してくれるところを融通してくれることもあるようですけれども、やはり障がいを持っているから周りに迷惑をかけてしまうとか、後は、お金の保証をする人、保証人がいないから貸せないとか、そういうものもあったりして、障がい当事者が借りられる部屋があまりなかったりします。

それを相談する窓口が、多分県にはあったと思うのですけれども、そこが全部網羅しているわけではないので、地域ごとに相談できる窓口等がないと、障がい者だから借りられなかった、というネガティブイメージがあって、逆に退院ができなくなってしまう。あと、グループホームを渡り歩いているという方もいらっしゃいます。

障がい者も高齢の方もそうですけれども、借りられる部屋とか、お金の問題を相談できる場所とか、あっせんというわけではないのですけれども、そういうところを包括して受け取ってくれる場所が欲しいなと思いました。

○大江座長 相談体制の充実のところで受けとめていただくべきことかなと思います。

○齊藤委員 私からも最後に一言。改めて見せていただきますと、基本方向1～5の中で、どれも非常に重要ですが、特に神奈川県の特徴としては、私は基本方向4と5がかなり魅力的だと思います。4と5が神奈川県らしさにもつながっていくし、新しい居住政策にもつながっていくのではないかと思います。

皆さんの意見を聞いていて、住宅政策とか居住政策が、まちづくり、都市計画とか金融、環境、福祉、健康という側面とつながっていかないと実現できないということがありますので、是非基本方向の5つを大事にして、とりわけ県の魅力として4と5の辺りをしっかりと引き続き皆さんと議論していけたらなと思います。感想になりますが、以上です。ありがとうございました。

○大江座長 ちょうど時間になってしまったのですけれども、一言発言したい方がいらっしゃれば。——大丈夫ですか。本当は5分ぐらい前に事務局にお渡しすべきところですが、少し超過いたしました。

では、事務局、どうぞ。

○事務局 皆様、大変お疲れさまでした。

最後に、2点事務連絡がございます。

本日の会議録につい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御確認いただきたいと思います。

また、次回第5回の開催日程につきましては、8月28日（金）の14時から16時を予定しております。皆様、大変お忙しいとは存じますが、詳細は改めて御連絡いたしますので、よろしくお願いいたします。

本日は長時間にわたり、貴重な御意見をいただきまして、ありがとうございました。本日の懇話会はこれで終了といたします。皆様、お疲れさまでした。

午後4時01分 閉会