

平成29年度

第4回

神奈川県住宅政策懇話会

日時：平成30年2月2日（金）

於：シルクセンター 地下1階 大会議室

午前10時 開会

○事務局 ただいまから「第4回神奈川県住宅政策懇話会」を開会させていただきます。

本日は、お忙しい中、ご出席をいただきまして、どうもありがとうございます。

本日の傍聴でございますが、一般、報道ともにいらっしゃいません。

また、本日の出席状況でございますが、横浜市の壺井委員は所用のためご欠席でございます。

それでは、これ以降の進行につきましては、大江座長にお願いしたいと存じます。

○大江座長 皆様おはようございます。

○一同 おはようございます。

○大江座長 それでは、議事に入りたいと思います。本日の議題は「神奈川県県営住宅ストック総合活用計画の改定」についてです。まず、スケジュールについて、事務局から説明をお願いします。

○事務局 それでは、資料1に基づきまして説明させていただきます。

神奈川県県営住宅ストック総合活用計画の改定に向けたスケジュールについて、簡単にご説明させていただきます。

スケジュール表をご覧ください。

平成30年10月頃の計画改定を目指し作業を行うこととし、懇話会では、今年度は、前回の第2回懇話会と今回の第4回懇話会、来年度になりまして、平成30年春頃に1回、ご議論いただく予定としております。

前回の第2回懇話会では、県営住宅のあり方について、「論点1 住宅セーフティネットとしての役割について」「論点2 県営住宅におけるコミュニティ活動の活性化について」「論点3 県営住宅の供給の考え方について」をご議論いただきました。

今回は、「ストックマネジメントの方向性について」「県営団地再生計画」の見直しの方向性について」をご議論いただき、来年度の春に開催を予定している懇話会においては、改定計画素案についてご議論いただく予定にしています。

○大江座長 ただいま事務局から説明がありました資料1のスケジュールに関しまして、何かご質問、ご意見等があれば、どうぞご発言いただければと思います。よろしいですか。

(補足発言：なし)

それでは、資料2の説明をお願いします。

○事務局 まず、資料2の「ストックマネジメントの方向性」をご覧ください。

1ページ目をご覧ください。

まず、県の総人口及び65歳以上の人口の見通しです。

神奈川県は2018年にピークとなりまして、以降は減少していく見通しです。65歳以上の人口はその後も増加し続け、総人口に占める割合も、2010年の20.2%から2035年に31.2%、2060年に36.5%となり、さらに高齢化が進行する見通しです。

2 ページ目をご覧ください。県の総世帯数及び高齢単独世帯数の見通しです。

総世帯数は、2030年頃にピークとなり、以降は減少していく見通しです。高齢単独世帯数は、2010年の31万世帯が、2035年に63万世帯、2060年に64万世帯に増加する見通しになっています。

3 ページ目をご覧ください。県内の住宅に困窮する世帯数の見通しです。

この推計は、国土交通省のストック推計プログラムによるものですが、公営住宅の施策対象のうち、自力では最低居住水準面積を達成することが著しく困難な年収である世帯は、2025年度ごろまで増加し続け、その後も大きくは減少しない見通しです。

4 ページ目をご覧ください。県営住宅の応募状況の推移です。

県営住宅の年度別応募倍率は、大量供給が始まった頃の1966年以降、3倍から15倍程度で推移しており、2000年以降はおおむね10倍前後の状況にあります。

5 ページ目をご覧ください。近年の応募の状況を詳しく示しています。

県営住宅全体の2016年度定期募集の応募倍率は6.2倍であり、近年は減少傾向にあります。単身世帯向け住宅は、ここ数年13倍から26倍程度と10倍を超える高倍率で推移しています。

6 ページ目は、応募者の約4割が単身世帯で、その割合は、近年増加傾向にある状況です。

7 ページ目をご覧ください。必要な県営住宅の戸数についてです。

推計から、総世帯数は2030年頃がピークとなるものの、その後も高齢者単独世帯の増加が見込まれるため、中長期的には、住宅に困窮する世帯数は大きく減少しない見通しであること、財政状況や将来の人口減少を見据え、新規供給は行わないが、今後も住宅セーフティネットの中核となる県営住宅の需要は高いと予測されることから、「当面の間、現在の県営住宅の戸数約4万5,000戸を維持」する必要があると考えています。

8 ページ目をご覧ください。現行計画における整備区分についてです。

県では、1965年から1980年に郊外の大規模団地を中心に、平均で年間1,000戸を超える県営住宅を供給してきました。グラフは、県営住宅の完成年度別戸数になっています。現行計画では、建設後約50年が経過する1964年以前の住宅を「建替え」、1965年から1974年の住宅を、水回りの改修などを行う「個別改善」、1975年以降の住宅については、防水改修等を適切に実施していく「維持保全」の整備区分に分け、事業を推進してきました。

「個別改善」の整備区分としていた住宅には、4階、5階建て階段室タイプ・狭小・エレベーターな

しや浴室なしなど、現在の水準と比較して居住性能が低いものがある状況です。

計画の見直しに当たりまして、次の建替えについては、1965年から1980年に完成しているものについて検討していくことで考えています。

次に、9ページ目からは、建替えの平準化についてです。

現行計画と同様に、建設後50年を目安に建替え時期を想定すると、新計画の計画期間（2018～2027年）において事業量が集中し、建替えの実現が困難な状況です。

具体的には、1980年以前建設の県営住宅を、建設後50年を目安に建替えを行う場合、建替え戸数ピークは年に3,671戸となり、年間想定建替事業費のピークは約734億円となります。

このように、一定期間に集中する建替えに伴う財政負担、業務負担の軽減を図るためにも、事業量の平準化が必要になります。

10ページ目は、建替え時期を50年から70年として、30年間で平準化したグラフになっています。

約30年間で1980年以前に建設された約2万8,000戸の建替えを平準化すると、年間の建替え戸数が約900戸となり、年間想定建替事業費は約180億円に低減されます。

1981年以降の住宅は新耐震基準で建設されており、耐用年限の70年を目途に建替えを実施することとし、屋上防水や外壁等の計画修繕や空き家修繕を適切に進め、維持・保全していきます。

11ページ目は、これらを踏まえましてストックマネジメントの方向性をまとめています。

中長期的には、重層的なセーフティネットの中核となる県営住宅の需要は高いと予測されることから、当面の間、現在の戸数である約4万5,000戸を維持しながら、以下の基本方針に基づき適切にストックマネジメントを進め、時代の要請に合った持続可能な住宅として再生していきます。

1、1980年以前建設の多くは中層棟の階段室タイプで、エレベーターによるバリアフリー化が困難であり、一部の片廊下タイプも、狭小で浴槽や給湯がないなど現在の水準と比較して居住性能が低いため、これらは公営住宅法に基づく耐用年限の70年より前に建替えを実施します。現行計画で「個別改善」「維持保全」の一部を「建替え」に移行するイメージです。

具体的には、建設後、概ね50年経過してから耐用年限までの20年間に建替えを実施しますが、今後、一定期間に建替えの時期が集中するため、平準化を行い、「年間約900戸の建替え」が必要となります。

建替えは、単に建設年度の古い順ではなく、団地ごとの需要、立地特性、まちづくりとの連携の必要性などやエレベーター、浴室等の改善工事が行われていない老朽化が進んだ大規模団地、浴室がないなどの居住性能の著しく低い団地を考慮して実施します。

2、一方、新耐震基準が導入された1981年以降に建設した住棟は、耐用年限の70年を目途に建替えを実施することとし、屋上防水や外壁等の計画修繕や空き家修繕を適切に進め、引き続き「維持保全」に

努めます。

建物の劣化状況を十分調査した上で、建替えによる家賃収入増加等により維持修繕費を確保し、適切かつ計画的に修繕工事を実施します。

12ページは、整備区分のイメージ図になっています。

現行計画の整備区分は、建替え、個別改善、設備改善、維持保全、集約化、用途廃止となっていますが、今後は、集約化、用途廃止を含む「建替え」と「維持保全」とし、維持管理を適切に実施していくことを考えています。

概ねの戸数などは、それぞれ記載のとおりでございます。

13ページから14ページをご覧ください。建替えの検討対象となる1980年以前に建設された76団地、約2万8,000戸をプロットした図になります。

1960年までに建設されたものがオレンジ色で、現在58年以上経過しています。1961年から1970年までの10年間に建設されたものが緑色、1971年から1980年の10年間に建設されたものが青色になっています。県では、1965年から1980年に郊外の大規模団地を中心に、平均で年間1,000戸を超える県営住宅を供給してきました。

15ページから16ページは、それぞれの団地の具体的な建設年度及び対象戸数を表にしたものです。今後、一定期間にこれらの住宅の建替えの時期が集中し、建替えの平準化が必要となります。

資料2の説明は以上でございます。

続きまして、資料3の「具体的な建替え手法の方向性」をご覧ください。

1ページ目は、公営住宅のPFIの事例についてです。

大阪府営住宅では、神奈川県同様に、高度経済成長期の大量ストックが一定期間に建替え時期を迎え、財政負担等が課題となっていました。そこで、財政負担の軽減及び人員不足のため、PFI方式を導入し、民間手法により余剰地の売却益と民間のマンパワーを活用し、建替えのスピードアップ・平準化を行っています。

2ページ目、事業手法については、大阪府営住宅の建替えと建替えによる余剰地の売却・活用をセットでPFI事業を実施しています。「府営住宅整備基金」を設置し、余剰地処分金を積み立て、府営住宅整備費の府の単独費分に充当して財政負担を軽減しています。この基金により余剰地処分金を年度間、事業間での活用を可能にしています。

なお、施設管理や入居管理については、大阪府も神奈川県と同様な指定管理者制度を導入しております。

3ページ目は、大阪府営住宅の具体の事業例で、「牧方田ノロ住宅建替事業」になります。

PFIにより、府営住宅の建替え余剰地に、サービス付き高齢者向け住宅などを一体整備したものです。

従前敷地面積2.36ヘクタールの土地のうち敷地面積0.95ヘクタールの土地に府営住宅200戸を整備し、余剰地活用として1.41ヘクタールの土地にサービス付き高齢者向け住宅71戸と戸建て住宅48戸が建設されています。これらは、土地利用規制・立地条件・民間の事業ニーズが合致して実現した事例となっています。

4ページ目は、主なPPP/PFI手法についてでございます。

上から順に、PFI（BTO、BOT方式）については、PFI法に基づき、民間が設計・建設・維持管理・運営を行う方式で、BTO方式は、民間が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に公共に施設の所有権を移転し、民間が維持管理・運営などを行う方式です。BOT方式は、民間が公共施設等を設計・建設・維持管理・運営などを行い、事業終了後に公共に施設の所有権を移転する方式となっています。

PFI（BT方式）は、PFI法に基づき、民間が設計・建設を行う方式で、大阪府は主にこの方式で実施しています。

PFI（コンセッション）は、公共が設計・建設した施設を、PFI法に基づき、民間が維持管理・運営を行う方式です。神奈川県は県営住宅では、民間建設の借り上げ、URからの建設買い取り及び指定管理について実施している実績がございます。

次に、5ページ目、県として想定するPPP/PFI手法です。

PPP/PFI手法導入の考え方ですが、施設を整備する事業では、PFI、特にBT方式が多くなっており、建替えで発生する余剰地活用をPPP/PFI事業に含めている事例もあります。

公民の役割分担については、維持管理・運営を一括して指定管理者に委託していることが多く、維持管理・運営は、PPP/PFI事業に含まないことが多くなっています。入居者の移転支援業務を民間に委ねることで、公共の業務軽減等につながっている事例もあります。

期待される効果としては、1つ目、余剰地活用を附帯事業として実施することで、財政負担軽減や賑わいの創出効果が期待できる。2つ目、附帯事業として地域のニーズに応じた施設を求めることで、利便性向上等の効果が期待できる。3つ目、民間の提案による効率的な建替計画や独自工法を採用することで、工期短縮が期待できる。4つ目、神奈川県としても、財政負担の軽減、人員不足のため、PPP/PFI手法の導入が必要と考えられる。5つ目、国庫補助についても、PFIなど、民間活力導入案件に重点配分の見込みとなっている。

ただし、PPP/PFI手法は、土地利用規制、立地条件、民間の事業ニーズが合致しなければ実現

できないと言われているものです。

6ページ目は、県の予算の状況になっています。

現在の予算状況は、一般会計で建替えや改善事業を行い、特別会計で維持管理を行っています。一般会計の建替えや改善事業の予算として年間約30億円を確保している状況です。土地売却収入は特別会計の財源としていますけれども、年度間の融通がきかない状況であり、また、整備費には活用することができません。大阪府のように「住宅整備基金」を設置し、余剰地処分金を積み立てて、建替え等事業費の県単費分に充当する、一般会計で行っていた建替えを特別会計で行うなどの検討が必要になると考えています。

最後、7ページでは、具体的な建替え手法の方向性についてまとめています。

建替えに当たっては、「神奈川県公共施設等総合管理計画」などに基づき、財政負担等の軽減・平準化と公共施設等の最適な配置の実現を図るため、民間活力の導入や団地集約などの様々な手法を積極的に検討します。

1、建替えに当たっては、これまでの県直営建設方式だけでなく、PFI方式や買取方式、余剰地売却資金を活用する方式など様々な民間活力導入の手法を検討した上で、効率的・効果的に県営住宅の建替えを行います。

2、維持・建替えが困難な小規模団地などは、他の団地に全ての住戸を集約するなど、団地の集約・再編統合を積極的に進める中で、団地配置の最適化や維持管理・運営の効率化に取り組みます。

3、余剰地活用については、市町村のまちづくりとの連携を確認した上で、高齢者施設や子育て支援施設等の福祉施設の併設、他の公的賃貸住宅等とのソーシャルミックスに取り組みます。

4、維持管理・運営は一括して指定管理者に委託しているため、民間が設計・建設のみを行うBT方式のPFI導入を検討します。

5、事業者ニーズを見ながら、余剰地活用が可能な場合は、建替えと建替えで発生する余剰地活用をセットしたPFIとして、余剰地処分金を「住宅整備基金」に積み立て、建替事業費に充当することなどを検討し、財政負担の軽減を図っていきます。

6、入居者の移転支援業務等も含むPFIとすることで、公共の業務軽減を図ります。

このような方向性で建替えを進めていきたいと考えております。

資料3の説明は以上でございます。

○大江座長　　どうもありがとうございました。

今日は、議題が2つありまして、今のご説明に関する議論は大体30分、その後またご説明いただいて、後半は主にソフトの関係で、前半がややハードの関係という仕切りでしょうか。そういうことですので、

まず30分程度、意見交換をしたいと思います。

ご質問等ございましたら話していただけたらと思います。

では、私から1つ。公営住宅に関しては、市町村営住宅、特に政令市以外で戸数はそれほど多くない市町村営住宅を運営していらっしゃる事業主体があるわけですが、そういうところの建替え、それから公社、そういうところとの連携はどのようにお考えになっていらっしゃるかということをお聞かせいただきたいと思うのですが。

○根岸公共住宅担当部長　なかなか難しいお話なのですが、市町村営住宅と県営住宅、いわゆる低額所得者向けの公営住宅と言われていますが、ものが県内に約10万ちょっと、10万5,000戸とか、そのくらいの数字がございます。そのうち県営住宅が約4万5,000戸ございまして、横浜市が3万台、川崎市も入れますと政令市と県の部分でほとんどカバーできているような形で、一般市はかなり少ない状況でございます。それはセーフティネットの中で一番高位にあるものと考えていまして、いわゆる低額所得者の、本当の一番収入の少ない方を受けているという形のもので、それよりももう少し上の部分、県営住宅の収入よりもっとある方について、URですとか住宅供給公社に入居できるという、割と収入によって区分を変えているという役割をしています。

前回の打ち合わせの中で空き家を使ったセーフティネットという住宅のお話もさせていただきましたけれども、そこら辺は、県営住宅に入るような部分の方から、もう少し上の方まで、さらにはもっと上の方についても、外国籍の方であるとかいろいろな部分で、収入だけではないところの方という形がございまして、収入であったり、それ以外であって住宅に入りにくい部分であったりという部分で、いろいろなところから多様な形で連携をとりながら住宅のセーフティネットに対応している、そういう役割かと考えています。

○大江座長　それでは、どうぞ。

○瀬戸委員　2点ほど質問ですが、1点は、PFI手法について、これは非常に有効な方法だと思います。ぜひ進めていただきたいと思いますが、今ネックとなっている諸問題は何かあるのでしょうか。

もう一つは、住宅整備基金、これは非常に有効な手法だと思うのですが、これは、この間、神奈川県において基金の設置がされてこなかった理由と、それができなかった理由は何かあるのでしょうか。これはぜひ進めた方がいいと思っているものですから質問させていただきます。

○根岸公共住宅担当部長　では、まず、PFIの関係でございますけれども、全国的に見て、PFIで公営住宅を建設しているのは50件もあるかどうかというぐらいの件数だと思います。47都道府県で考えれば数的にかなり少ないということがおわかりいただけると思うのですが、そのうちの多くを大阪府



がやられていまして、10件に近い数をやられています。

この中で私どももいろいろ研究をしていくと、1つは、建物の維持管理といいますか管理の部分に指定管理者制度ということで、今県ではやっています。その部分で管理する場合には、私どもで考えているのは、全ての県営住宅を同一のレベルの管理水準にしたいという考え方の問題があります。それに対して、PFIでやる場合には、民間の資金を活用して建物をつくり、なおかつ、それを維持管理していくという部分が普通は考えられていまして、先ほどの指定管理者制度というものがあつたときに、PFI等の管理ということを別の人がやっていただくという形になってきます。そうすると、特にPFIというのは、民間の知恵ですとか、そういう部分を活用してサービスをよりいいものにしていこうという考え方があります。その部分の考え方と、先ほどの一定水準という管理の考え方が非常に合わないのですね。そういう部分で、公営住宅では管理の部分を入れたPFIというものが非常に進んでいない。

それで先ほどの、ちょっと難しくなるのですが、BT方式のPFIが合うものと。Oという部分がオペレートで維持管理していく部分ですが、それを除いた形でのPFIということなので、そうすると、建物をつくっていただくだけの部分になりますので、そういった部分では本来のPFIのいい点があまり使えないというちょっと難しい部分があるところでございます。

それと、2点目の基金の問題でございますが、これは、私どもが今基金の形が必要だと考えているのは、土地などを売った場合にその収入が入ってまいります。その収入を売った年の中で使うのではなくて、次の年とか後年度にわたっても使えるように基金という形でお金をプールしておきたい、そういう考え方のもとに基金ということがございますけれども、今まで神奈川県では、土地の売却などを年間に数件やっているだけでございますので、そういう実際に入ってくるお金と使うお金の関係の中で、基金をつくるまでの考えにまだ至っていなかったところでございます。

○大江座長 瀬戸委員は、よろしいでしょうか。

○瀬戸委員 ありがとうございます。基金をつくった方がいいと思いますので、そういう方向でぜひ検討を進めていただきたいと思います。もう一つは、やはり地域の賑わいをどうつくるかが重要で、今後の建替えを進めていく上で、地域づくりの視点が重要だと思います。

また、建替えのための資金というものも単年度ではなくて長期にわたって使えるような形が望ましいと思います。これは一般会計ではなくて特別会計でやるべきだと思っておりますので、そういう方向で検討していただけるとありがたいと思います。

○大江座長 2つ質問があつて、PFIの方は、建物の管理については指定管理にして、他の建替えをしない公営住宅とも同じ水準で管理したいということから、PFIのフルの適用のBOT方式はそぐわないということで、そこがネックになったということですが、大阪府の場合は、このBTでや

っていらっしゃるということですか。

○事務局　大阪府は主にB T方式でやって、余剰地を売却した処分金を基金に入れているという形、オペレートは指定管理者がやっていると聞いています。

○大江座長　それから、2点目は基金で、単に住宅を建て替えるだけではなくて、地域づくりのほうにもそれを使えるようなということを考えてはどうかということです。これは、多分、県の財政当局との厳しいやりとりの中でその具体的な姿が出てくるかと思います。

　P F I のことでも1つご質問したいのですが、P F I というのは、私はあまりよく理解していない点もありますが、資金調達の部分がプライベートファイナンスということで重要だということで、この事業方式がイギリスから始まったと思うのですが、例えば4ページ目の主なP P P / P F I 手法というところで、資金のことは書いていないのですが、資金調達は、今、マイナス金利ということで、資金調達コストが下がっていることから、起債等によって資金調達コストを低い形で調達できるので、その部分は民間に委ねなくてもいいとお考えなのか、それとも、これは当然入っているものとして考えているのかということについて教えていただけますでしょうか。

○根岸公共住宅担当部長　資金の関係ですが、ちょっとわかりにくいですが、県が自ら建設する場合には、約半分が国庫補助金で入ってまいります。県自ら用意しなければならないのは残りの部分ということになります。ただ、残りのお金の部分は、起債という形で、いわば最初に借金をして、それで年々払っていくという制度が認められています。その県債を発行したものを、毎年毎年払っていく、それを返していくのが公債費という形で、これが県営住宅の支出の中でかなり大きなウエートを占めているというのが前提としてございます。

　P F I の場合ですと、これが、建物をつくる時のお金は民間が調達して、まずつくっていただく。それがBですね、ビルド。それを今度、権利変換でトランスファーするわけですが、そのときに一括で支払いをするのか長期の分割という形にしていくのかという形がありまして、長期に分割すれば、払い終わったときにトランスファーするという形になるのですが、何が違うのかというと、最初に借金を幾ら幾ら抱えましたよという形なのか、毎年幾ら払うという契約なのか、そこが役所の中では大きく違ってまいります。というのは、県債を発行するというのは、財政規模に応じて、どれだけまでしかだめだよというチェックがかかりまして、あまり毎年大きな県債を発行することはできません。それに対して、借金の契約ですと月々の支出だけですので、そういった違いが大きくなってまいります。

　あとは、役所が工事を発注する場合のコスト的な問題、割と高めになってしまうのではないかと話と、民間がつくった場合には、いろいろところで経済的に工夫ができて工事費自体が安く済む。プラス銀行から借り入れたりして、民間の手数料的な部分が乗った部分のお金と役所が発注したもの

と、どちらが安いかというのが、本当はそこで比較してやらないといけない話になりまして、単純にPFIを活用したから安くなるかという、そうでもありません。民間のほうが安く工夫ができて、手数料を乗せても役所より安くできる場合もあるでしょうし、役所が頑張ってコストダウンを図れるのであれば、PFIを使わないほうが総額では安く済むということもございます。いろいろきちんとした制度設計をした中でやっていかないと、どちらが高いか安い、また、借金を最初につくる形になるとか、そういう部分のことがございますので、なかなか単純には比較できないものでございます。

○大江座長 お答えとしては、PFIでBTにして、つくったものを一括して公共に移した後、分割で払っていく、その借金返済の部分について起債でやれば起債の額が小さくて済むということで、そういうやり方がこのBT方式をとるときの県としてのメリットということですか。

○事務局 大阪府の事例ですと、PFIでやった場合の交付金対象事業に交付金45%を充てた上で、BT方式を採用していて一括支払っているようです。その支払い分の一部について起債をしているということですので、PFIでも、今まで神奈川県営でやっているような国費と起債によって財源を賄うということが可能な事例を大阪府ではやっているようでございます。

○大江座長 そうすると、建設を個別に発注したりというところの事務コストが軽減されて、より低いコストで、より水準の高いものがつくられるという点にBT方式のメリットがあるということなんでしょうか。

○事務局 そうです。あとは、入居者の移転の業務などをあわせて実施するような計画に大阪府はしていますので、人件費などについて民間活力を利用した節減ができるという形のようなようです。

○大江座長 この民間の中にはURも入るのですか。入らないですか。URって、本来民間と言っている、民間だったり、民間でなかったりするとかという特徴があると思うのですけれども、なぜこの質問をするかという、URは建替えの実績がたくさんあって、途中の一時的な転居とかということに関してもやっていらっしゃる、結構ノウハウがあるという部分があるし、今は、自ら資金調達をしているわけですね。そういう意味でも民間的になっていると思うのですけれども、一般論として、このPFIをやるときに民間の中にURは入ると考えるのですか、入らないと考えるのですか。

○根岸公共住宅担当部長 私が知っているところでは、PFIをURが受けているという形は聞いていないですね。

○大江座長 では、どうぞ、ほかに質問。

○大月委員 スtockマネジメントの方向性の10ページがちょっと気になっているのですけれども、建替えを平準化するというのはぜひ必要なことかと思うのですが、ある意味、建替えを先延ばしすると、その間の耐震性をどうやって担保していくのかというのが1つ気になるのと、今の全体的な耐震化の状

況を教えてください。

あと、建替えの方法で、コミュニティの存続と関わりがあると思うのは、例えばURの賃貸では、1回募集停止をすると、住民がどんどん出て行って、住民の数が減って行って、ある住棟に住民を寄せ集めて、第1工区、第2工区とつくってローリング式でやっていくと、基本的にコミュニティが長期にわたって破壊されるということがあって、そういうものに対して、例えばほかの県営住宅に移ってもらうとか、あるいは建替え用のストックを別途確保しておくとか、何かそういう建替えに当たっての技術的な課題があるように思うのですが、どうお考えなのかということをお伺いしたい。

あと、維持保全については、当面70年ぐらいもてばいいかと書いてあるのですが、例えば民間の分譲マンションでは、通常、長期修繕計画を30年、35年、40年ぐらいで立てて、5年とか10年で少しずつ見直していくわけですが、それを回していけば基本的には建て替えずに済むというか、建替え前提でないストックのあり方というのは、ヨーロッパ、アメリカと同様、日本でも可能なのではないかと私は思っております。

そうした意味で、いろいろなことで70年という設定がある、これは20世紀からずっと70年と言われてきているからこうなっているのかもしれないけれども、いろいろな技術的な補修のありようを考えれば、別に壊すことを前提としなくても、補修し続けるという考え方も可能なかと思えます。そうした意味で、今、県営住宅の維持修繕計画がどういう状況で策定されているのか。民間の分譲マンションのような長期修繕計画みたいなものがあるが、民間の場合は基本的に共用部分ばかりですけれども、公営の場合は専有部分の改装とか、入れ替えのときの改装とか、そういうものもまた必要になるのでちょっと難しい面があったり、あと、緑地公園をどうするかということがあったりすると思うのですが、その辺のお考えと、この維持保全の考えって、結構基幹的な話になると思うのですが、その辺の計画を今どうお考えなのかお伺いしたい。

○根岸公共住宅担当部長 資料2の8ページをご覧くださいと思います。この8ページの図は、現在管理をしています建物について、いつ建物ができ上がったかをあらわしたものでございます。薄い色が2階建てまでの建物で、水色の部分が4、5階建、特に赤枠で囲った部分は階段室型と言われる住宅です。黒いものが高層の建物でエレベーターなどがついているものでございます。

まず、耐震の関係でございますが、赤枠でくくった右端、1980年になっていますけれども、その次の81年から新耐震基準と言われるもので、この後の建物については、耐震上ほぼ問題ないだろうと考えています。80年よりも前の部分ですが、問題になるのは特に高層棟の建物でございます。それ以外の階段室型のものですか低層のものは、壁式構造と言われるもので耐震はほぼ問題がない。今までの大地震でも問題が起きていない住宅ということでございます。

高層のものにつきましては、今から20年前とか30年近く前に、県では一度チェックをしております。そのときには、特に危険度が高いものについては、既に解体をしたりして対応している状況でございます。

次に、建替えについての話でございますが、委員がお話ししてくださったように、建替えに当たっては、入居を数年前からストップをかけたままどんどん空き家が増えていく形になっています。神奈川県の場合はそれが、建替えを計画していたよりも実際は建替えが進んでいない状況なものですから、募集がストップして空き家が多い団地というものがかかり増えてきていて、住民の方からかなりいろいろな問題があるのだというお話をいただいています。中には一部分募集を再開した、エリアを区切って、このエリアについては、団地の中のある部分について募集を再開してもう少し入居者を増やしましょうということをやっているような団地も既にごございます。ですので、計画どおりにきちんと建替えを進めていかないと、いろいろな意味で入居者の方にも迷惑がかかるような状況があります。計画と実態がきちんと合うような計画にしていけないといけないということで、財政的な裏づけも県の中できちんと議論をした中で今回の計画をつくっていきたくて考えております。

3点目の建物の修繕についてですが、委員からお話しいただいたように、建替えではなくて修繕をきちんとやっていけばいいのではないかとこの部分でございます。それについては、ちょっとこの資料の中に今回入れられなかったのですが、先ほどお話をさせていただいた階段室型の建物については、私どももいろいろな検討をして、今までもいろいろな工事をやってきたのですが、バリアフリーの問題が一番ネックにあろうかと。県営住宅にお住まいの方は高齢者がかなりのウエイトを占めていますので、その方たちが、昔ながらの階段を4階、5階まで上がって毎日生活していくのが非常に困難である。エレベーターを階段室の踊り場のところに着床するように改修したのものもあるのですが、やはりどうしても半階分は上り下りが出てきてしまう。そういったようなことから、バリアフリーをきちんとやっていくには建替えしかやれないのではないかとこの考え方のもとに、階段室型の建物については建替えを進めていくべきだろうと今考えております。

それ以外の、先ほど新耐震以降の建物とお話をさせていただいたのですけれども、新耐震以降でも、実は階段室型をまだまだつくってございまして、10ページをちょっとご覧いただきたいと思いますが、欄外のところに1992年に「片廊下型の本格実施」と書いてございます。このときに神奈川県ではKCプランといいまして、神奈川コリドールという形ですが、標準設計で廊下から各住戸に入っていくという建物をつくっています。その住宅になると、これはもう長期に内装の改修や何かをずっとやっていけば相当長期間使えるのではないかと考えているということでございまして、今お話しさせていただいたように、これ以降の建物については、70年とはいわずもっと長くも使えるのではないかと。ですが、その

手前のところの階段室型については、少し根本的に考えていけないといけないのではないかというのが一つの考え方でございます。

○大月委員　ご丁寧にありがとうございました。

1点だけ、建替えのときの方式で、例えばPFIなどを入れて基金などがある程度できたら、現状の土地で募集停止して、空いた分を入れ替えとすると、中には2回引っ越さなければいけない人もいたりするとか、いろいろな課題が出ていると思うので、例えば隣地とか近接地にも土地を手当てして、事業用定借でいいと思うので、そこに仮に建てたり買ったりして、そこに新築を建てて引っ越してもらって、あとはローリングという、何か第一段階目の事業のスタートの仕方を工夫すると、今のような、せっかくあったコミュニティが崩壊して行って、きれいに建て替えるというやり方とは、違うものが出てくるのかなと思うのですが、その可能性はないですかね。

○根岸公共住宅担当部長　実際に今やっている工事の仕方も、委員にお話しいただいたみたいに、一度どいていただいて、もう一回戻ってきていただくという形になっています。それをもっと、1回だけの引っ越しで、でき上がったところにぼんと入れるようにみたいな形でやっていくということは非常に重要な視点だと思っているのですが、やはり計画どおりに工事を進めていくとか、そういう部分がきちんとできていかないと、なかなかうまくいかないものがあります。

あとは、一つの団地を民間に全部お願いして、きちんとした計画年次の中で動かせるような、そういうことの工夫がPFIなどでもできると思うのですが、そういう部分で非常に大きく期待しているところがあります。

です、そういったものも含めながら今後いろいろ検討していきたいと考えてございます。

○片山住宅企画・耐震改修促進担当部長　1点だけちょっと補足をさせていただければ。

先ほどの耐用年数の話ですが、これは70年というのは公営住宅法で決まっています、建替えは半分できるというのがまずルールです。

あと、躯体に関しては、特に鉄筋コンクリート系のものについては、あまり年数がたっても劣化をするというのは、耐震診断の仕組みの中でも経年劣化はあまりとらないものですので、そこは、建替えを先延ばしたから何か悪いほうに行くということはないと考えています。

○大江座長　特に、僕は壁式のものを見せていただいているのですが、工場生産のもの、現場で組んでいるようなタイプのもは劣化しにくいということがあるのですが、ただ、一方で、天井部分がないという、床がそのまま下の天井になっていて、配管がそこからむき出しになっているようなタイプのももあつたりというので、ちょっと現在の基準から見ると、耐震的には大丈夫でも住宅としての性能という点では問題があるものもあるので、その辺は多分個別にご検討されて優先順位を決めていくことに

なるのではないかと思いますけれども、そんな状況です。

コミュニティのことはとても大事なのですが、今の状態のコミュニティがすごくしっかりしていて、建替え過程で本当にそれが壊れるという状況なのか、70年ぐらいの周期で1回起きるときはもう致し方ない部分もあるのか、そのときどう対応するかについては、これはURでもいろいろ経験があるので、URは、戻り入居を前提としたものがあつたりとか、もう戻らないという形で行ってしまったらとか。URの場合、そこに結構お金を払うとか、結構動きやすいような仕組みを入れていたりする。公営住宅の場合、そういうお金をどうするかという部分も難しい部分があるかと思うので、それを含めてトータルに移転の建替えの際のご検討をいただくということになると思います。

また、これは国費が45%入っていることで、全国的に建替えが集中すると国費が足りなくなるので、そういう意味で、県が決めても、計画どおりにいかないということが生じる可能性があるということですね。今までも多分そういうことがあつたと思いますけれども。あるいは、時々、こう言うと怒られてしまうかもしれませんが、やや気まぐれ的にお金がついて、ぱっとエレベーターを設置したりとかということ自治体の意思でなくやるような事態が起きたりとか、いろいろなことがあつて多分難しい部分があるかと思うのですが、その辺もよくよくご検討いただくということかだと思います。

ほかにいかがでしょうか。

あと、私は、これらの事例と見ると、この大阪府のような形が出てくるかと思うのですが、これはこの後の議論とも関係するのですが、あるいは前回の3回目の新たな住宅セーフティネットの状況も関係しているのですが、それは団地内だけでなく、団地の外も含めてですけれども、住民を支援する機能をどう入れていくかということが課題になるかと思うのですね。

URが茅ヶ崎市の浜見平でやった例は、そのまま参考になるものではありませんが、事業コンペをやって事業者を決めて、そこに市の機能を入れるための建物を大和リースがつくって、一部を市に貸しているのですね。これは多分浜見平の南部の拠点的な場所が必要だということを市の中で決めてやっているわけです。大和リースがつくった建物というのは「ブランチ茅ヶ崎」という名前になっているのですが、その中に茅ヶ崎市の複合施設「ハマミーナ」が入り、それ以外にクリニックがあつたりとか、ほかの機能も入れているのですね。かつ、大和リースが自ら運営するコミュニティカフェみたいなものがあつたりとか、大和リースが関与してつくったNPOがそういうところの管理をやっていたりとかというような形のちょっと新しいタイプのものができてきています。そういったことも含めて、この建替えのときの計画のいろいろな仕様といいますかステップを決めていかれるのも大事かだと思います。

よろしいでしょうか。大体前半のほうの議論の時間なのですが、まだご発言いただいていない方々、これに関して何か。

では、次の資料4、県営団地再生計画の見直しの方向性について、資料のご説明をお願いします。  
○事務局　それでは、資料4の1ページをご覧ください。「県営団地再生計画」の見直しの方向性についてご説明いたします。

今回は、現行計画に基づく取組状況を踏まえまして、今後の見直しの方向性について皆様からご意見をいただきたいと考えております。

それでは、1、これまでの取組から、ご説明いたします。

県営団地再生計画に基づきまして、県では、団地自治会と連携しながら「健康団地」づくりの取組を進めてきました。

これまでの取組内容ですが、県主体によるハード事業では、空き施設に診療所と社会福祉施設をそれぞれ1団地ずつ誘致しておりまして、その他にもコミュニティ活動拠点としての活用が1団地ございます。

空き住戸では、コミュニティ活動拠点として活用している住戸は5カ所、子育て世帯向けに改善した住戸が39戸ございます。

入居者主体によるソフト事業では、講習会等を開催しまして約860名の方に参加していただきました。次に、2、見直しの考え方についてです。

まず、県営団地再生計画に位置づけられた空き施設、空き住戸等の活用などの健康団地づくりの取組につきましても、これまでの取組を通じましてコミュニティ活動の活性化などに一定の効果が出ていると考えております。また、市町や関係団体等にアンケートを実施した結果、現行計画のとおり、空き施設等に福祉施設や憩いの場の設置が必要であるとの意見がございました。

このように、取組の必要性が再認識されましたので、引き続き団地再生の取組を進めていきたいと考えております。

その一方で、計画を実施していく中で、特にハード事業につきましては、建替事業の実施検討の中でなければ調整は難しいと認識いたしました。また、事業者の誘致や入居者の主体的な取組を継続的に進めていくためには、市町や関係団体等とのさらなる連携が必要だと認識いたしました。

さらに、これまでは県や市町、関係団体が各団地で単発的に事業を実施してまいりましたので、効果的な事業展開が難しい状況となっております。そこで、事業実施に当たっては、改めて市町や関係団体等との連携を強化していくなど、計画策定から3カ年の取組状況を踏まえた見直しを行うことといたしました。

2ページをご覧ください。見直しについてですが、ポイントは3つございます。

1つ目は、建替事業の一環としての事業実施です。余剰地等へ事業者を誘致するハード事業につつま



しては、建替事業の一環として取り組んでいくことが効果的でありますので、改定するストック総合活用計画の中で検討を進めていきます。

2つ目は、市町や関係団体等との連携です。取組を進める上で市町等とのさらなる連携が必要だと認識いたしましたので、事業実施に当たっては、団地自治会と県が主体となって取り組むだけでなく、市町などの関係団体等と連携して取り組んでいきます。

3つ目は、事業実施の役割分担です。県や市町などの関係団体等が単発的に事業を実施しているため、効果的な事業展開が難しいという状況がありますので、事業実施の際の役割分担を定めた上で、それぞれが連携することで効果的な取組を進めていきます。

具体的には、まず1つ目ですが、ハード事業では、団地自治会などの意向等を汲みながら、県が主体となって取り組んでいきます。次に、2つ目のポツですが、ソフト事業では、県、市町、関係団体等が連携して、団地自治会が主体となって取り組めるよう、活動方法等の普及啓発を進めながら効果的な事業展開に取り組んでいきます。

次に、3、新たな取組方針等についてです。先ほどご説明したとおり、引き続き団地再生の取組を進めていくこととしましたので、ここでは、現行計画の中で見直しのポイントにより変更した箇所を中心にご説明いたします。

まず、団地再生に向けた課題についてです。2、団地のコミュニティ活力の低下をご覧ください。

1つ目ですが、自治会活動等の担い手不足の原因として、高齢化の進行のほかにも、「入居者の減少」も考えられますので、その点を加えております。

2つ目ですが、健康団地の取組を進める中、市町などの関係団体等との連携が重要となりますので、「コミュニティ活動を継続的に進めるためには、県、市町及び関係団体等が連携して、自治会を支援していくことが必要である」ことを加えております。

3つ目ですが、県営団地では高齢化が進んでおりますので、コミュニティを活性化するためには、「子育て世帯の入居など、団地内の世代間バランスを保つことが必要である」ことを加えております。

最後に、県営住宅では年々空き住戸が増加しておりますので、「空き住戸などの既存ストックを活用してコミュニティ活動の場づくりを行うことが必要である」ことを加えております。

以上のとおり、団地再生に向けた課題を整理した上で、次に、基本方針と基本方向についてご説明いたします。3ページをご覧ください。

まず、基本方針についてです。連携することが重要でありますので、現行の基本方針に、「団地自治会、県、市町及び関係団体等との連携」を加えまして、団地再生を進めることといたしました。

なお、次の基本方向につきましては内容に変更はございませんが、従来4つの項目を3つに整理して

おります。

次に、取組方針についてです。基本方針と基本方向を踏まえまして具体的な取組方針についてご説明いたします。

県営団地では、これまでも団地自治会、県、市町、関係団体等のそれぞれが健康づくりやコミュニティ活動などの取組を行ってきております。こうしたことを踏まえまして、今後は、団地自治会、県、市町及び関係団体等が互いに連携しながら、全ての団地で「健康団地」づくりを充実・強化していくことを目指していきます。

また、取組に当たりまして、これまでは高齢化率と規模で団地を分類し、それぞれの特徴に応じて進めることにしていましたが、今後は、団地特性による分類例にありますように、団地の建替えの有無、それから団地内や周辺地域の生活支援施設等の立地状況などといった新たな視点を加えて分類し、地域の実情に即しながら進めていきたいと考えております。

続きまして、3つの基本方向に基づく具体的な取組内容についてご説明いたします。

まず始めに、基本方向1「高齢者の健康づくり」についてです。「余剰地・空き施設を活用した保健・医療・福祉等の拠点づくり」の取組のイメージをご覧ください。

その中の1つ目ですが、これまでは「保健・医療・福祉サービス事業を誘致する」としていましたが、入居者の福祉の増進のほかにも、生活の安定のためのサービスも必要と考えられますので、生活利便施設として「店舗等」の誘致を加えております。

次に、2つ目ですが、事業者の誘致に当たっては、建替事業の検討の中で、地域の実情等を把握している市町や関係団体等と連携して取り組むことといたします。

最後ですが、事業者の誘致を円滑に進めるために、事業者とのマッチングの仕組みを検討することといたしました。

なお、これらの項目につきましては、今後は建替事業の実施の中で検討していきます。

4ページをご覧ください。「元気に住み続けるための健康づくり」についてです。

取組のイメージの最後をご覧ください。健康づくりの活動を促すため、コグニサイズの講師派遣や活動に対するアドバイスなどを実施します。

次に、基本方向2「入居者のコミュニティづくり」についてです。2つ目のコミュニティ活動の場づくりの取組のイメージをご覧ください。

最後ですが、先ほどと同様に、コミュニティ活動を促すため、講習会などへの講師派遣や活動に対するアドバイスなどを実施します。

5ページをご覧ください。上から2つ目の「子育て世帯入居の環境づくり」についてです。

取組のイメージの最後をご覧ください。これまで空き住戸は入居者のためのコミュニティ拠点、いわゆるサロンのような活用をしてきましたが、子育て世帯の入居を促進するためにも、市町や関係団体等と連携しながら、空き住戸に子育て世帯向けの支援施設の誘致を検討することといたします。

次に、基本方向3「入居者主体の『健康団地づくり』」についてです。組織等の設置による新たなコミュニティづくりの取組イメージをご覧ください。

その中の最後ですが、健康団地づくりは、団地自治会を中心に、県、市町、関係団体等が参加した健康団地推進協議会を設置して取り組むこととしています。しかし、入居者である団地自治会による健康団地づくりは、自治会役員の高齢化などによりましていずれは厳しい状況になると考えられますので、団地自治会が継続的に健康団地に取り組んでいけるよう、県、市町、関係団体等の協議会参加者が団地自治会を支援するなど、連携して取り組むことといたします。

以上が、「県営団地再生計画」の見直しの方向性でございます。この方向性につきまして、皆様のご意見を伺いたいと存じます。よろしく願いいたします。

○大江座長　それでは、どうぞ、今ご説明いただきました「県営団地再生計画」の見直しの方向性について、ご意見をいただきたいと思えます。時間が24分ぐらいですけれども、50分ぐらいまで意見交換の時間にいたします。

○瀬戸委員　4ページに記載がある「元気に住み続けるための健康づくり」、これはとても大事なことで、方向性全般としては大変よくできていると思っております。この中で1点、健康維持のための運動ということで「コグニサイズ」を特出しされているのですが、健康寿命を伸ばすためには、コグニサイズだけではなくて、フレイル予防を推進していかなければいけないというのが今のトレンドになっています。フレイル予防には、「食」、「運動」、「社会参加」、の3要素が入っておりまして、これを三位一体で進めることがポイントです。住民参加のフレイルチェックなどを基本としながら、「気づき」や「自分ごと化」のなかから、自ら健康になっていく取組をもっと普及させる必要があると思えます。

そして、フレイル予防のためには、たんぱく質をしっかりと摂らなければいけないということから、口腔機能を向上させるという取組も、「オーラルフレイル」として重要なことです。そういったところをきちんと記載しておいた方が、健康寿命の延伸ということで分かりやすい表記になるのではないかと思います。

○大江座長　ありがとうございます。

もう少しこの部分について、「フレイル予防を含め」等々のところを付け加えていただきたいと思えます。

○天野公共住宅課長　今まで3年間で、健康団地の取組を進めてきましたけれども、まず、コグニサ

イズといいますのは、皮切りのこのところがあったかと思えます。保健福祉局においてコグニサイズを進めているということで県の中でかなり取組が進んでいるのと、団地においてコグニサイズの講習会を行う際に、県の施策であるロボットを用意して、それを見ていただきながら運動をしていただく、そんなコラボレーション的な形で馴染んでいただくという講習会を実際にやっておりました。

こういった取組を広げていかなければいけないと考えておりましたし、今アドバイスいただいた内容についても、これから広げていくときに、まさに市町ですとか関係団体との連携というものが非常に必要になってくると考えています。また、こういったアドバイスですとか、こういったメニューというものを、コグニサイズ以外にも広げていく形をこれから取り入れていきたいと考えております。

いろいろと勉強しながら、アドバイスをいただきながら、その展開を広げていきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

○瀬戸委員 若干補足です。今、フレイルは市町村が主体になって、介護予防の視点でかなり積極的に、県も医療政策の一環としても進めていることですので、ぜひとも記載していただいた方がいいと思えます。

○大江座長 よろしく申し上げます。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

○山之井委員 虚弱の話がちょうど今出ましたので、少し自分の思ったことですが、虚弱になって、人の手がいずれ必要になる方というのは必ず出てくると思うのですが、虚弱の段階あるいは健康な段階でもいいと思うのですが、やはり人と人とのつながりとか、この人だったら「最近どうなったかしら？」みたいな感じで気に留めてもらうような関係性とかというのは一日ではできないと思えますので、そういう元気に住み続けるためというのも大事なのですが、もし人の手が必要になったときにも安心して住み続けられるようなということも大事なのかと思えます。そのために多分コミュニティの場づくりというものがあってもいいかと思えます。若い世代も入ってもらって、そこで交流をするということが多分高齢者にとって大事な事かと思うので、何かそこが見えるような文面があってもいいかとちょっと個人的に思いました。

○大江座長 居住者同士のつながりをつくる部分が少し書かれていますが、この点についてはいかがでしょうか。

○天野公共住宅課長 委員おっしゃるとおりでございます、そういった、どういう活動によってそういうコミュニケーションとか交流を広げていくのかについても、具体的な内容を考えながら記載をしていきたいと考えております。

○大江座長 ほかにいかがでしょうか。では、まず落合委員で、次に大島委員。

○落合委員　ありがとうございます。ほぼ網羅されていると思っているのですけれども、やはり団地のコミュニティを考える上で一番気になっているのは、自治会は大丈夫かなというところでございます。余剰地・空き施設にいろいろな施設を誘致するということですが、こういった誘致される社会福祉法人であったりNPO法人が自治会をどう支援していくか、その関係づくりをサポートするといったところがあつた方がいいかと感じています。自治会の継続性が一番、肝かと思っておりますので、一言コメントをつけさせていただきます。

○大江座長　ありがとうございます。

私も同じように思っていて、伝統的に、ずっと自治会というものにいろいろな形で頼りながらやってきている部分があります。団地自治会と一般の地域の自治会・町内会とやや違うところもあつたり、同じだったりするところもあると思うのですが、自治会・町内会は行政が認めた唯一の地域のオーソライズされた団体ということで、意見の集約とか、また行政からの様々なことを伝えることに関しては一番重要な位置を占めていると思います。しかし、何かを実行するという機能に関してはもともと弱い部分もあつたり、さらに、それが高齢化する中で十分機能しなくなつたりということがあつて、いろいろなことを自治会に頼り過ぎると、何となく絵に描いた餅みたいになってしまう恐れがあります。具体的にどう自治会と連携しながら課題をそれぞれ解決していくのかということに関して、私も可能な限り踏み込んで書いて、かつ、その実行に向けていけるといいなと思っているのですね。

やや象徴的に思い出すのは、知事との「対話の広場」で「健康団地」をテーマに県庁で開かれたときに、いろいろな公営住宅の団地の自治会の方が集まって、結構要求する会みたいになってしまつてるところもありました。つまり自治会は、いろいろなことを自分たちに頼んでくるのだつたら、地方自治体はどういうふうにやってくれるのかという思いがあつたりするものですから、そういうことをもう少し前向きに、具体的問題解決に向けてどうやっていくかということは非常に大事だなと思つてるところもあります。ぜひ落合委員のご指摘を入れていただければと思うのですが、今の段階で何かお伺いできることがあればお願いします。

○天野公共住宅課長　まさに、これまで3年間やってきた中で、なかなか難しいというのが本当に実感しているところでございます。落合委員のおっしゃるとおりのことです。

これまで進めてきた中では、アンケートをとりながら自治会の本気、やる気といいますか、自治会の意向が強いところで取組を始めてきたという特徴がございます。そういった取組方法で進めてきたのですけれども、そうすると、数はやはりなかなか伸びていかないというところと、やる気があつて、どんどんやっていこうよと言つてくださった役員が、代替りで替わられるとか、自治会のキーマンの方が替わるとその取組が進められなくなつてしまうということが実際にありましたし、数として伸びていかな

いというのも、そういうところがあったのではないかというのが、課題として上げたところでございます。

県の担当者として自治会の役員といろいろ打ち合わせをして、憩いの部屋という拠点をつくっていったということが今までございますけれども、そういったやりとりをしている中で、自分たち県とは別に、地域包括支援センターですとか、市のご担当者の方とかが別に自治会の方に出向いて、いろいろな活動が行われていると。今回のお話の、やはりその自治会の役員のキーマンの方に頼り過ぎていた向きが非常にあると思いますので、県と、そこに赴いていた地域包括支援センターと市町の担当者と一緒に、私たちはこのメニューがある、市はどういうメニューがあるのですか、それを一緒に提供していきましょうと。こういうメニューをそろえて一緒に提示をして、自治会の皆さんに選んでいただく。その中に関係団体も含んでいくことが必要だと思えますし、余剰地についての活用の考え方についても、実際に入っている中で、その団地の実情とか入居者の状況とかをそれぞれの面でよく把握している市の担当の方たち、地域包括支援センターとか、そういったところでニーズをつかんでいくことによって、その団地に即した余剰地活用の方法というものが探っていけるのではないかと。自治会について支援する形というものを関係者みんな考えていく、提示していく、こういった方向性をぜひ進めていきたいと考えています。

○大江座長 では、どうぞ、大島委員。

○大島委員 今、地域包括支援センターのお話が出ましたので、関連して述べたいと思います。この「元気に住み続けるための健康づくり」ということと、「コミュニティ」というところで2点申し上げます。

まず1点目ですが、先ほど、認知症予防を一つの皮切りにということで伺ったのですが、もし認知症予防ということであれば、運動だけすればいいかということ、そうではないということがあります。

運動と栄養はワンセットで取り組んでいく方が効果的だといわれていますので、栄養の部分もお願いできればと思います。

それから、県の取組としてロボットを活用して運動という点において、どうしても人手不足の場合は致し方ないと思いますが、看護と介護の視点で申し上げますと相手に触れるものときは、相手を見ながらの運動を考えていく、つまり、利用者の方々の状況に合わせて調整しながら運動を考えていくということが大切なのではないかと思います。できるだけ講師派遣のような人がかかわるもので取組がなされていくとよいのではないかと思います。

2点目のコミュニティについてですが、品川区の例として中学校と高齢者施設を合わせてつくってあるところがあります。1、2、3階が中学校で、4階、5階が特別養護老人ホームになっており、中学

生が必要に応じて特別養護老人ホームに行き来しているという例があります。一概にこのような形が良いとは言えないかもしれませんが、複合的にいろいろな人が出入りできるような環境があるという点では、違う意味で刺激が出てくるのではないかと思います。

関連して地域包括支援センターにサテライトや郵便局等の設置をするなど、団地の利便性が非常に高くなるような工夫のもとに複合的な建て替えも一案ではと思いながら伺っておりました。

以上です。

○大江座長 ありがとうございます。前半は瀬戸委員のお話と通じる部分がありました。後半は、これからの公営住宅、県営住宅を建て替えていったりする際に、地域包括支援センターの機能であるとか、郵便局とか、そういうものを入れて機能を高めていくということが一つあるのではないかというお話でした。

いかがでしょうか。

○根岸公共住宅担当部長 昔の県営住宅をつくるに当たっては、団地の中のことを考えて、郵便局がありましたし、警察の交番があったり、スーパーがあったり、お医者さんがいたり、そういう施設が入っていました。それらが、時代とともにみんな抜けていってという今の状況なのですが、今後の建替えに当たっては、建物を集約していく中で、土地が余ったら、そこにいろいろな施設を呼び込もうではないかということでございますけれども、その中で、委員からお話しいただいたところが非常に重要だと思うのですが、あくまでも県営住宅の中だけを見た施設ではないですね。外に開かれた施設ということの視点が非常に重要なのではないかと。そういう外とのつながりをしていく中で、コミュニティというものが、入居者だけのコミュニティではなくて、いろいろな広がりを持ったということが重要かと感じます。

○大江座長 武田委員、まだご発言がありませんが、よろしくお願いします。

○武田委員 健康団地づくりということで今まで進めてこられて、これからは市町に関係なく連携が非常に重要であるということで、説明の中で「連携」という言葉がたくさん出くるのですが、例えば連携の中身ですね。先ほどのお話の中で、ニーズを吸い上げるのだということがあったと思うのですが、そのほかに、3年間取り組んできた中で、具体的に事業を進めていくにあたって、これはやはり市町にぜひともやってもらわなければ、という具体的な事例があったら教えていただきたいと思います。

○大江座長 連携のポイントになることです。お願いします。

○天野公共住宅課長 施設管理者として、自治会と関わりを進めていって、施設管理者としての取組として何ができるかというときに、まずは、県の施策メニューと考えたのがこれまでの経過です。しかし、やはり団地での取組としては、福祉面での取組は団地の自治会も求めているところだと考えますの

で、市町の福祉部門との連携にどのようなメニューが必要か、福祉の施設、子育ての関係、そういったニーズ、NPOの情報ですとか、そういった情報を教えていただきながら、橋渡しをしていただいて利用者を教えていただく。特に福祉部門にいろいろ団地に即した情報をご提供いただきたい、こんな連携がまず必要かなと、いろいろな集まりをつくりながら、そういった情報を提供していただいて、ほかの関係者にも伝えていただくような形をとっていきたいと考えています。

○大江座長　　どうぞ。

○瀬戸委員　　2点ほどあります。前段から話を伺っておりまして、大変な業務量がこれから発生すると。将来、30年にわたる大変な業務が発生するということが分かります。そのときに、やはり現状の人員だけで本当にできるかと懸念がございます。これは、やはり民間の活力といいますか、柔軟性、効率性を含めたアウトソーシングの仕組みをあわせてつくっておかないと、計画が計画倒れになるかもしれないという懸念をちょっと感じましたので、その点が1点。

もう一つは、団地ごとの地域特性を踏まえて、今言われている市町村との関係とか社協との関係、いろいろな関係団体との連携をするために、本庁の人間が全部できるかという、これはもう実質的に無理だと思います。ですので、団地再生の請負人ということではないですけれども、地域コーディネーターという方が何人かいらっしゃいますが、特に県営団地の中にそういったコーディネーターを配置するなどして、地域との連携を一手に担っていただく人材の育成もあわせてしておかないと、計画を着実に推進することが難しくなります。団地についてはそのコーディネーターがもう精通していて、地域との関係性が全部わかるという、その方が集まってディスカッションし、団地カルテといったものを作成して、計画を動かさないと、実際に実行が難しいのではないかという懸念がありましたものですから、実行に向けての仕組みといったものを用意される必要があるかと感じました。

以上2点です。

○大江座長　　アウトソーシングの問題と、それに関連して団地再生に向けてのコーディネーター、その団地のことを熟知しているような人を育成していくと。今URがやっている団地マネジャーみたいなものですかね。それも一つの形かと思えますけれども。そして、団地カルテをつくっていくというようなことが必要ではないかということですが、いかがでしょうか。

○天野公共住宅課長　　私たちがこれから県庁内部で検討していかなければいけない大きな課題でございます。大阪府の事例の中で、「直接建設方式の大阪府の事業体力1,500戸/年」、それから、500戸については「民活手法により」という取組をご紹介させていただきました。大阪府の府営住宅戸数が14万戸で、神奈川県は4万5,000戸に対して多いという状況があるのですが、直接建設方式の大阪府の事業体力1,500戸に対して、神奈川県は、ここ数年のところですが100戸程度というところがございます。



これは、財政負担の話もございますけれども、「業務負担」と書きましたが、職員の業務量というものを莫大に増やさなければならぬ。ここににかかわる職員数を莫大に増やさなければいけない。それをどうやっていくのかというのが非常に課題でございます。内部で考えていかななくてはいけないところですけれども、この部分を補っていくためにも、PFI、アウトソーシングというのは非常に重要になってくるので、PFIについては、事業者のニーズに合わないとなかなか実現しにくいということがありますが、これをいかに増やしていくか。ただ、限界がございますので、PFIでできない部分の直接建設方式を行うために職員でどう賄っていくのか、しっかり考えていきたいと思っております。

次は、職員だけでは無理という話にもつながっていくのですけれども、他県の団地等においても、UR等においても、団地ごとにそういった役割の方を配置していくとかお願いしていくというのが例としてございますので、それについても研究していきたいと考えております。

○根岸公共住宅担当部長　今の話に加えてですが、施設整備、ハードの部分についてはもちろんでございますけれども、健康団地を含めてソフトの部分の仕事をやるに当たっても、お話しいただいたように相当な人員であるとか、いろいろな仕組みをつくっていかないと難しいと考えています。私どもは今、健康団地に当たっては、ソフトについては、今までやってきたことをまとめて啓発をしていくという部分がまずある。そこからスタートしようと考えております。

ゆくゆくはそういうソフトの部分も、瀬戸委員からお話しいただいたような、それぞれの地域にコーディネーターが入って、いろいろな団地で展開していくような、そういう形に展開していかなければいけないとは思っているのですが、そこに向けては、少し長期的な視点でスケジュール、仕組みといったことをいろいろ検討していきたいと考えております。

○大江座長　大月委員、何かありますか。

○大月委員　健康団地というテーマですが、健康でなくなった場合の支えというか、その次のフェーズを考える必要があるのかなということを感じました。実際、公営住宅で、高齢化して動けなくなって要介護になったときの対応、その辺の安心感とか、あるいは家族に引き取られてどこか次のところに行くとか、地域に何かいいものができてそっちに移るとか、何かそういう出口戦略というか、次のフェーズをどうするかという見通しを、情報提供がメインだと思うのですけれども推進されたいと思います。地元のいろいろな団体と連携を組んで、この団地で転んで大腿骨骨折して、病院に行って入院して、リハビリ病院に行って、リハビリ病院を出されたらどうなるのかという、そこまでぐらいの見通しを元気な、健康な間にどうつけていただくかというのが、多分重要な課題なのかなと思うのです。資料4の最後の基本方針3に「情報提供による活動支援」と書いてありますが、活動支援とあわせて、情報提供というものの中身をもうちょっと充実させて知らせるということが重要なかなと思いました。

○大江座長　さらに難しいご指摘がありました。

○根岸公共住宅担当部長　私は、実は県営住宅を管理している住宅営繕事務所の所長を2年ほどやっておりました。いろいろな事例もございましたけれども、そうした高齢のおひとり暮らしの方が多々ございます。そういう方が亡くなるということも多々ございます。そういう状況の中で、正直申し上げて、今のところ何とか回っているというところなのではございますけれども、今お話しただいて思い浮かべますと、やはり建物を管理している県という形よりは、日ごろ、福祉・介護、そういったところを担っていただいている方々がいろいろいて、そういうところで大分カバーしていただいていると感じております。

そういう中で、今いただいたご意見のように、県のほうでもそういった部分にも心配りをしたような情報提供であるとかといったことも必要になってくるかと今考えているところでございます。これは今後の課題として検討していきたいと思っております。

○大江座長　そろそろ時間なので、ちょっと私からも一つ、二つお願いしたいのですが、まず、今日の後半の議論は、今後3年間の計画についての方向性の、今まで3年やってきた位置づけを踏まえて次の3年をどうしていくかということの組み立て方だと思っておりますが、それは、いろいろな皆さんからのご指摘がありましたように、その先をどうしていくか、特に建替えをする段階については、こういった今まで試みたこと、これから試みることをより発展させて建替え計画の中に入れていく必要があるというご指摘があったかと思っておりますので、この団地再生計画がどのように書かれていくかですが、その中に少し長期的なことについても最後のほうで触れていただくといいかと思っております。同時に、それは、実際この3年の間にやることについても、それ以降のことを踏まえてやっていくということでもあると思っております。

その中で、特に武田委員からご質問があった点のお答えとして、福祉部門の連携ということですが、それは、例えば地域包括支援センターに代表されるようなものだと思いますけれども、この原形は横浜市の地域ケアプラザにあると言われていたわけですね。そして、地域ケアプラザというのは、地域包括支援センターの機能は逆に後から入ってきたものであって、例えば、かなり貸室の機能を持っているとか、つまりいろいろな集まりがそこに出ていくとか、調理室を持っているとか、その調理室で男性向けの料理教室を開いて、そこで料理を好きになった男性が、月に1回、食事提供の当番をやるとか、そして地域の人に食べてもらうような食事会を開くとか、そういういろいろなことをやっているわけですね。

それと同時に、そこには地域コーディネーターという人を1人必ず配置することになっている。その経費を横浜市が指定管理制度の中で見ているわけですが、そういう形で地域のコーディネーターをしていくという役割の人材を置いている。ただ、その分があまりうまく回っていないということ、昔、我々研究して調べたことがあるのですが、そういう人を置いておくと何かしら起きてくるわ

けですね。

ですので、県のほうも、コミュニティソーシャルワーカーといった仕組みをお持ちで、それをどこに配置するかが課題になっていると思うのですけれども、市町村を何らかの形で支援して、例えば県営団地の中の土地をぼんと提供して、市町村と一緒にそういったタイプのセンターをつくるとか、何かそういう具体的なものに進んでいけるようなことを、全部一度にできないかもしれませんが、少し試みて、手を上げてくださる市町村と一緒にやっていくというようなことも可能かと思えます。

そうすると、さっき報告の中にありましたように、団地の中の問題だけではなくて、その地域全体をカバーする機能を持つものですから、きっと周辺の人たちにも喜ばれることになると思いますので、そういうことについて可能性をご検討いただければいいかと思えます。

あと、ソーシャルミックスという言葉が出てきて、あるいはバランスというものが出てくるのですが、これはなかなか難しく、これまでの懇話会でも議論が出ていましたけれども、一緒にいたからといってうまくいくわけではないということがあります。そこは、どういう居住者構成になるかということのバランスがとれれば、何かそのコミュニティが健全になるという単純なものではないということをご理解いただいたほうがいいかなと。むしろ、若い人たちに負担がかかって、逆に若い人が住みたくなくなるというようなことがあるといけない。むしろ高齢者がいかに若い人たちを支援できるかという観点のほうが大事だと思います。

例えば、緑の管理などについても、今とは違った仕組み、例えば、少しお金を払って居住者の人たちがやれるような仕組みであるとか、そういう仕事はある程度つくっていくような形の、仕事としてやって責任を持ってもらうというようなことも考えていきたいという形の中で、居住者もバリエーションが増えていくといったことで行ったらいいのではないかと思ったりしています。

それでは、今日はこれにて閉会といたしますけれども、事務局から何かありましたらお願いします。

○事務局　本日の会議録につきましては、早速作成しまして、後日メールで送りますので、発言の内容などをご確認いただければと思います。

それから、次回の懇話会の日程でございます。来週2月8日の午前10時から予定しております。テーマは「高齢者居住安定確保計画の検討」となっております。詳細については、別途、事務局よりご連絡させていただきます。

本日は、長時間にわたり貴重なご意見をいただきまして、どうもありがとうございました。

午前12時 閉会