

平成 29・30 年度 第 8 回

神奈川県住宅政策懇話会

日時：平成 30 年 9 月 28 日（金）

於：横浜情報文化センター 7 階 大会議室

## 午前10時 開会

○事務局 ただいまから、第8回神奈川県住宅政策懇話会を開催させていただきます。本日はお忙しい中、ご出席いただきありがとうございます。

まず、本日の傍聴ですが、一般傍聴者1名、報道はなしとなっております。

壺井委員と山之井委員は、欠席です。

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。よろしくお願いたします。

○大江座長 それでは、早速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」でございます。

まず、スケジュールと第4回懇話会での議論要旨について、事務局からご説明をお願いします。

○事務局 はじめに、資料1をご覧ください。「神奈川県住宅政策懇話会のスケジュール」についてです。

「神奈川県県営住宅ストック総合活用計画」については、計画名称を変更し、「(仮称)神奈川県県営住宅 健康団地推進計画」のスケジュールとなっております。

住宅政策懇話会では、県営住宅のあり方について議論いただいた第2回懇話会を平成29年11月に、ストックマネジメントの方向性等について議論いただいた第4回懇話会を平成30年2月に開催いたしました。

本日は、計画の素案(案)についてご議論いただき、平成31年3月の計画策定を目指しまして作業を進める予定としております。

次に、資料2をご覧ください。「第4回 神奈川県住宅政策懇話会での議論要旨」についてです。

前回、2月の懇話会では「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」を主な議題・論点として、ストックマネジメントの方向性について、及び「県営団地再生計画」の見直しの方向性について、ご議論いただきました。

委員からいただいた主なご意見について、まず、ストックマネジメントの方向性についてです。

建替えの平準化及びPFIの導入は、必要だと思うので是非進めてほしい。

建替え時期については、経過年数で一律に判断するのではなく、各団地の居住性能等に

応じて個別に判断して建て替えていくべきと考える。

基金の設置及び特別会計による一元管理化については、有効なスキームであると考えられるので是非とも進めてほしい。

建替えにあたって、住民の負担が少なくなる仕組みを検討してほしい。また、団地内だけでなく、近隣を含めた住民を支援する機能を取り込むことを検討してほしい。

また、「県営団地再生計画」の見直しの方向性については、フレイルの予防についても、記載した方がよい。

健康でなくなった場合の支援、情報提供も考える必要がある。

建て替える際は、新しい建物を供給するだけでなく、地域に対しても機能を発揮する新しい公営住宅のあり方を実現してほしい。

その他として、

計画の実現に向けた体制づくりの構築について検討していく必要がある。

といった意見をいただきました。

○大江座長 それでは、今ご説明いただきましたスケジュールと、前回の議事要旨につきまして、何かご質問等ございましたらご発言いただければと思います。

よろしいでしょうか。

続きまして、新しい計画素案（案）につきましてご説明いただくのですが、少し長いので、幾つか区切ってご説明いただくことになっております。

まず、最初は、現状と課題まででございます。説明をよろしくお願いします。

○事務局 それでは、資料3をご覧ください。「(仮称)神奈川県県営住宅 健康団地推進計画素案（案）の概要」について、説明させていただきます。

「1 素案の概要」です。

「神奈川県県営住宅ストック総合活用計画」及び「神奈川県県営団地再生計画」を統合し、新たな計画として策定いたします。名称は、「(仮称)神奈川県県営住宅 健康団地推進計画」といたしました。この計画は、本県の住宅政策のマスタープランである「かながわの住宅計画」の一部として、また、本県が所有する全ての公共施設に共通する基本的な管理の考え方を整理した「神奈川県公共施設等総合管理計画」の個別施設計画として位置づけます。

計画期間は、2019年度から2028年度の10年間になります。

計画の目的は、県営住宅の再生に関する基本方針及び推進すべき施策を定めるものです。

現状と課題の主なものについては、ハード系では、「1 県営住宅ストックの老朽化」が課題となっています。ソフト系では、「2 入居者の高齢化」、「3 自治会活動の停滞」が課題となっています。マネジメント系では、「4 空き住戸の増加」が課題となっています。

これらの課題等を踏まえ、基本方針を「だれもが健康で安心していきいきと生活できる『健康団地』への再生」といたします。

基本方針を実現するため、施策展開の4つの方向を定めます。

方向1が「住宅セーフティネット機能の強化」で、ソフト系の施策になります。

方向2が「建替えの推進と適切な維持管理」で、ハード系の施策になります。

方向3が「健康づくり、コミュニティづくりと居住支援」で、重点事業となります。

方向4が「持続可能な団地経営の構築」で、マネジメント系の施策となります。

これらの施策を展開し、全ての県営住宅を「健康団地」へ再生、現状約4万5千戸を維持、約2万8千戸を30年間で建替え、を実現していきます。

その下の枠は、計画の推進に向けて、市町や関係団体等との連携や、計画のフォローアップと見直しを行っていく、というものです。

素案（案）は、このような骨格により構成しています。

次に、「2 懇話会での主なご意見」については、先ほど資料2でご説明した委員からいただいた主なご意見を箇条書きにまとめております。

次に、「3 素案の構成」についてです。

素案（案）は、第1章から第10章までで構成しています。第1章で計画の目的と位置づけを、第2章から第4章で現状と課題について記載し、第5章で基本方針と施策展開の方向を、第6章から第9章でそれぞれ推進すべき施策について記載しています。第10章では、計画の推進について記載しています。

それでは、2ページ目で主な内容の説明をさせていただきます。

まず、2ページをご覧ください。「計画の目的」です。

本計画は、建設後概ね50年が経過し建替えの時期を迎える住宅が今後10年間で約2万8千戸に急増するとともに、入居者の約45%が65歳以上で団地コミュニティの活性化が急務となっている県営住宅について、地域に開かれた新しい「健康団地」へと再生し、今後も住宅セーフティネットの中核としての役割を果たしていくため、県営住宅の再生に関する基本方針及び施設整備と居住支援の両面にわたる推進すべき施策を定めるものです。

次に、「計画の位置づけ」についてです。

本計画は、本県の住宅政策のマスタープランである「かながわの住宅計画」の一部として位置づけられます。

また、本県が所有するすべての公共施設に共通する基本的な管理の考え方を整理した「神奈川県公共施設等総合管理計画」の個別施設計画、神奈川県公営住宅等長寿命化計画としても位置づけます。

次に、「計画期間」についてです。

本計画は、今後10年間で建替えの時期を迎える約2万8千戸について、法定耐用年限までに建て替えるよう長期的に見通した上で、計画期間を2019年度から2028年度までの10年間とします。

次に、現状と課題について説明させていただきます。

第2章「県営住宅ストックの現状、課題」の中から、「現状・課題1 県営住宅ストックの老朽化、ハード系」として、(1)急増する建設後50年を経過する住宅への対応についてです。

県では、高度経済成長期に都市への大量の人口流入による住宅不足に対応するため、大量の県営住宅を供給してきました。1972、1974年度のピーク時には、年間3千戸を超える住宅を建設しており、1980年度以前に建設した住宅は、約2万8千戸、全体の約62%にのぼります。

これまで県では、建築後概ね50年を経過する住宅について、建替えを推進することとしてきましたが、本計画の計画期間の今後10年間においては、建替えが必要な住宅が約2万8千戸に急増することになります。

1980年度以前に建設した住宅の大部分が、エレベーターの設置されていない5階建てなどの階段室型中層棟です。これまで、いくつかの団地では階段室ごとに後付けでエレベーターを設置する改善工事を実施してきましたが、エレベーターの出入り口が階段の踊り場になることから完全なバリアフリーを達成できておらず、バリアフリー対応のため、建替えが不可欠です。

また、住戸専用面積は順次拡大してきましたが、1975年度以前に建設した住宅の約9割が、50㎡未満です。高層棟も含め、この期間に建設した住棟については、面積が狭小で、洗濯機置場、給湯設備、浴槽がないといった、居住性能が低い住宅が数多くあります。さらに、高層棟については住戸内に大きな柱や梁が突出しています。これらの住宅についても、改善工事による対応は困難で、建替えによって居住環境を改善することが必要です。

次に、第3章「県営住宅入居者の状況、課題」の中から、「現状・課題2 入居者の高齢化、ソフト系」について説明させていただきます。

(1) 入居者の高齢化について、

2018年4月1日現在の県営住宅の入居者数は79,589人で、年代別の割合を2018年1月1日現在の県人口と比較すると、県営住宅の入居者は20歳未満～50歳代が少なく、60歳以上が高くなっています。入居者の半数近くが65歳以上の高齢者となっており、高齢化率は約45%で、県全体の約25%と比べて20ポイント程度高く、入居者の高齢化が急速に進んでいます。

次に、(2) 子育て世帯、若年世帯の減少についてです。

子どもはコミュニティ活動のきっかけになりますが、県営住宅の子育て世帯、義務教育終了前の子どもと同居し、扶養している世帯の割合は、2018年4月1日時点で約12%であり、2014年時点、約15%と比較すると減少しており、夫婦とも35歳以下の若年世帯割合もわずか1%に過ぎない状況です。

次に、第4章「健康団地の取組状況、課題」の中から、「現状・課題3 高齢化による自治会活動の停滞、ソフト系」についてです。

(2) 高齢化による自治会活動の停滞について、

県営住宅の自治会は、団地敷地内の草刈りや清掃、階段・共用廊下の照明などの共同施設の維持管理、共益費の集金などの活動を行っていますが、入居者の高齢化により自治会活動が難しくなっている団地も見受けられます。

続いて、(3) 団地のコミュニティ活力の低下についてです。

入居者の減少や高齢化の進行による自治会活動の担い手不足などからコミュニティ活力の低下が顕著となっており、子育て世帯の入居を促進するなど、団地内の世代間バランスを保つことが重要です。

また、入居者間の交流を進めるための、空き住戸などを活用したコミュニティづくりについては、これまでも、ロボットキャラバンやエンディングノートづくりなどの活動を進めていますが、今後はフレイルの予防や認知症未病改善、食生活の改善など、住民の幅広い参加による活動を広げていく必要があります。

さらに、今後、建替えを予定する県営住宅においては、あらかじめ拠点などを設置するものとし、コミュニティ活動がしやすいように整備することも必要です。

最後に、第3章の中から、「現状・課題4 空き住戸の増加、マネジメント系」につい

てです。

(1) 空き住戸の増加について、

2016年度から募集戸数を増やしているものの、入居応募者の減少や入居辞退者の増加が続き、空き住戸が増加しています。建替え等を円滑に進めるために募集を停止している空き住戸2,000戸程度を除き、2018年4月1日現在で約3,800戸、約8%が空き住戸となっています。

また、車を所有しない入居者が増えているため、団地によっては空き駐車場も増加しています。募集方法の見直しや効率的な老朽化対策を進める必要があります。

続いて、(2) 居住者の低所得化等に伴う家賃収入の減少についてです。

近年では、入居数の減少や高齢者の増加など入居者の低所得化に伴い、家賃収入総額は1996年度の約139億円をピークに、2017年度の約104億円まで下降を続けています。このため、家賃収入を主な原資としている県営住宅の維持管理が困難になっています。

○大江座長 それでは、まず、この現状と課題の部分について、ご質問、ご意見をいただきたいと思います。どなたからでもご発言いただければと思います。

○大月副座長 「健康団地」というのがタイトルにも書かれておりますし、今回の計画の一番重要な合言葉だと思うんですが、この健康団地というのはそもそも何なのかという定義ですね。いろんなところで健康団地とはこんなものだというのは書かれているんですが、最初にきっちり定義する必要はないのかも分かりませんが、ある意味格調高く、宣言文みたいのが載っていたら、非常に分かりやすいなというのを感じました。

○天野公共住宅課長 「健康団地」というキーワードで、これまでも進めてきていますけれども、今動かしている計画のうちの団地再生計画で、この健康団地の取組をこれまでも進めてきております。

定義づけとしては、「高齢者等が健康で安心して住み続けられる」、そのキーワードのもとに取組を進めてきておりますが、3年経過して、さらに発展させていくということで、新たな計画の中に入れていこうと考えています。定義づけは、県営団地再生計画での「健康で安心して住み続けられる」というキーワードを活かしながら、今回の基本方針にも入れていきたいと考えております。「基本方針」として、「だれもが健康で安心していきいきと生活できる」ということで、健康団地の位置づけ、定義づけをしながら施策を展開していきたいと考えております。

○根岸公共住宅担当部長 大月委員からいただいたご意見は、私どもも全くそのとおりだ

と思っ​て​いま​し​て、​ど​う​い​う​形​で​表​現​す​れ​ば​い​い​の​か​な​と​色​々​工​夫​し​て​い​る​と​こ​ろ​で​ご​ざ​い​ま​す。

今​回​は​第​8​章​の​と​こ​ろ​が、​健​康​団​地​と​は​こ​う​い​う​も​の​だ​よ​と​い​う​の​を​具​体​的​に​書​い​て​い​く​よ​う​な​イ​メ​ー​ジ​を​持​っ​て​お​り​ま​す。​例​え​ば​色​々​な​拠​点​を​つ​く​っ​て​い​く​と​か、​そ​こ​で​こ​ん​な​活​動​を​し​て​い​く​ん​だ​よ​と​い​う​こ​と​が​ご​ざ​い​ま​し​て、​色​々​工​夫​し​て​い​く​中​で、​分​か​り​や​す​く​し​て​い​き​た​い​な​と​考​え​て​い​る​と​こ​ろ​で​ご​ざ​い​ま​す。

○大月副座長 「高齢者が健康で安心して住み続けられる健康団地」というのは、これでいいんでしょうけど、健康団地とはこういうものを目指します、健康団地ってこういうことなんだと、分かりやすい表現があったらいいんじゃないかという意見なので、もし可能であれば配慮していただければと思います。

○大江座長 私は直接経験してないんですが、国際人口開発会議というのが1990年代の前半にあって、そこに初めてリプロダクティブ・ヘルス/ライツという概念が出てきて、当時、国立社会保障・人口問題研究所の所長だった阿藤さんという人が国連の会議にずっと出ていたんですが、その概念が何だかよく分からないというわけです。みんな分からないけれども、これは何だみたいな話になって、段々と分かっていくというふうに、最初に概念を出しておいて、それは一体何だろうとみんなで考えるやり方というのは結構あるみたいなんです。

日本はあまりそういうやり方をしないで、とても分かりやすく、言葉が具体的に書かれるというのが多いんですが、ポジティブに見れば、健康団地というのは何だろう、一体何をすればいいんだろうということを常に考えさせられる土台みたいなものが与えられているということで、大月先生のご指摘は、そういうことをもっと考えやすいように、1つ解きほぐしたような書きぶりがあると、ずっと考えていこうねという感じが強く出てくると思うので、そういうことをしていただきたいということかなと思います。あまり具体的に書き過ぎちゃうと、非常に狭くなってしまって、本来これが持っている力みたいなものが少し弱まっ​て​は​い​け​な​い​ん​じ​ゃ​な​い​か​と​い​う​感​じ​も​し​て​い​る​の​で、​そ​の​辺​の​バ​ラ​ン​ス​が​微​妙​な​ん​で​す​が、​よ​ろ​し​く​お​願​い​し​た​い​な​と​い​う​感​じ​も​し​て​い​ま​す。

私から1つ質問ですが、この現状と課題で色々ご指摘されていることは、そのとおりだなと思うんですけども、例えば課題の3で、自治会活動が高齢化によって停滞している。それを1つは、活動の場を豊かにすることによって再生していくという方向がこれから具体的に出るんですけども、自治会が例えば草取りをするとか、そういうことはこれから



も続けていくのだろうか。つまり、自治会に対して何を役割として担ってもらおうかということについては、何か議論があるのだろうかということをお教えいただきたいと思います。

○天野公共住宅課長 県営住宅においては、草刈りとか、清掃とか、敷地内のことは入居者の協力によって賄っていく、それが一般の民間賃貸マンションの、例えば管理組合で第三者にお願いしていくというところとの大きな違いであったかと、今までの経過を見ながら感じております。

県営住宅の周辺を歩いたりしていると、入居者の皆さんが草刈り、樹木の剪定の活動をされています。こうしたところは、これからも入居者の皆さんの交流の基本となるべきところだと思いますので、重視していきたいと考えています。例えば自治会費以外に、お金が安くなる工夫として行っている部分もあるのではないかと、そういう理解で皆さんがやられている、協力していると考えています。

ただし、入居者の年齢構成が70歳代、80歳代の人が多くなっていて、こちらに聞こえてくる声が、草刈りとか、40代、50代のころは積極的にやっていたんでしょけれども、体力的にもうできなくなっている。それから、樹木が若木で植えた時とは違って全部成長してしまっていて、手に負えるような剪定がなかなかできない。そういう現状をお聞きしますと、入居者の構成とか状況に応じて部分的に、業者をお願いしていくような形を、支援の1つのあり方として提示しながら、少しずつ取り入れていただけたらいいのではないかと考えています。

そういう方向性で業者を取り入れて委託している自治会もあるようですから、そういった取組を他の自治会に紹介しながら、自治会活動の基本となる部分がどこなのか、それぞれの自治会で思いがあると思いますから、その自治会の意向に合わせながら、ただ、こういう方法もありますよという提示をしていくことが、これから必要なのかなと考えております。

○大江座長 ほかにはいかがでしょうか。

○落合委員 1件教えていただきたいのが、「現状・課題2 入居者の高齢化、ソフト系」の課題の中で、入居者の高齢化というのがあるんですけども、こちらにつきましては新たに入ってくる方が高齢者なのか、それとも長い間住み続けた結果、高齢者になっているのかというところがちょっと気になります。高齢化は進んでいるので、高齢化率が高くなるのは当然ですが、ただ、あまりにも県営住宅の居心地が良過ぎて滞留しているという、ちょっとまた違った施策があってもいいのかなと思ったので、そのところについてご教

示いただければと思います。

○天野公共住宅課長 入居者数がかなり減ってきています。入居者数は、ストック総合活用計画を2005年、2012年、2018年と改定した時点で数値をとったもので比較しますと、2005年には4万3000戸、2012年には4万2000戸、2018年には3万9800戸と減ってきています。その中でかなり高齢者が増えてきているという状況です。

それを年齢構成別に、委員のお話の視点から私たちも調べてみたんですが、10代未満から49歳までの年齢層でいきますと、入居者はこの5年間において減っています。50代がほぼ同じぐらいです。60代も減っています。70代はほぼ一緒です。80歳代が増えていきます。90代、100歳代もちょっとずつ増えています。

ちょっとびっくりしたデータなんですが、80歳代がかなり増えている。年齢で上がったというのもあると思いますが、かなり増えているというのは、新たに入居している人が増えているというところはあると思います。入居者数とか応募者数もちょっと減っているんですが、その中で80歳代の方が増えている。この辺のニーズが、県営住宅に実際に入居したというのが分かりました。そうなってきますと、県営住宅はこれからしばらくの間、この年齢層への支援を担っていく必要があるんじゃないかということはこのデータから感じました。

○大江座長 今のお答えについて、私は一言だけですが、日本全体の高齢人口のピークは2040年代の前半に来るんですね。これは団塊の世代を含め30年から40年生まれに1つボリュームがあって、そこが大体2030年ぐらいのところで退出していく。そうすると、次の世代が今度また高齢期に入っていってしまうんですね。その人たちが加わることで、2040年代前半にピークが来る。

神奈川県の場合には、その後また流入してきているので、その次の60年代、70年代生まれの世代の方が大きいんです、公営住宅需要層の背後にある高齢人口そのものはかなり大きなまま移行し続けるだろうと思います。今、60年から70年生まれの人たちのところから非正規雇用があり、30年から40年生まれの人たちが割と同じ会社にずっと勤め続けて定年・高齢期を迎えるという人が多かったのに比べると、そういう社会経済属性も違ってきているので、そういう意味では、今後も高齢者の入居のニーズは非常に高いまま推移すると考えた方がいいんじゃないかなと思うんですね。

それは一種の計画フレームのほうに影響してくることなので、その辺はもう少し精査して、建て替えていく時の支援をどうするかとか、外部空間の手入れも大変だよというのを

どうするかとか、実際の建替え費用にも効いてくる話だと思しますので、よくよく検討しておく必要があると思います。

それでは、次に参りまして、基本方針から、施策展開の方向2、ハード系の項目までご説明をお願いします。

○事務局 それでは、「基本方針」をご覧ください。

#### 1 基本方針について、

県営住宅の現状や取り巻く課題等を踏まえ、今後の県営住宅については、基本方針「だれもが健康で安心していきいきと生活できる『健康団地』への再生」をもとに再生を図ります。

県は、今後10年間で建設後概ね50年が経過し建替えの時期を迎える約2万8千戸について、法定耐用年限である建設後70年までに建て替えるとともに、建替えに併せて各団地毎に地域に開かれた健康づくり、コミュニティづくりの拠点等を整備していきます。ここでは、入居者、行政、関係団体等が連携しながら、近隣等住民を含めた多様な交流を深めていくほか、様々な入居者支援の取組を進めていきます。

こうしたハード、ソフト両面の取組を一体的に行うことで、すべての県営住宅を地域に開かれた新しい健康団地へと再生していきます。

次に、「施策展開の方向」についてです。

基本方針である「だれもが健康で安心していきいきと生活できる『健康団地』への再生」を実現するため、次の施策展開の4つの方向を定め、計画的かつ効果的に取り組んでいきます。

「施策展開の方向1 住宅セーフティネット機能の強化」についてですが、

県営住宅は、重層的な住宅セーフティネットの中核としての役割を担っており、今後も長期にわたって需要が見込まれていることから、当面は現状の約4万5千戸の戸数を維持し、子育て世帯、高倍率の高齢単身者など、多様化する住宅困窮者の入居促進に取り組みます。

次に、「施策展開の方向2 建替えの推進と適切な維持管理」になります。

建設後50年が経過し建替えの時期を迎える県営住宅約2万8千戸については、今後30年間で順次バリアフリーに対応した建替えを行うとともに、その他の住宅についても計画的な修繕を行うなど、適切な整備と維持管理に取り組めます。

次に、「施策展開の方向3 健康づくり、コミュニティづくりと居住支援」、

県営住宅の建替えに併せて、健康づくり、コミュニティづくりの拠点等を整備するとともに、その拠点等を活用して、入居者、近隣住民、行政、関係団体等が連携しながら、コミュニティ活動の活性化を図ります。

併せて入居者が健康で安心して生活するための居住支援に取り組みます。

最後に、「施策展開の方向4 持続可能な団地経営の構築」です。

余剰地処分金の活用等により、団地整備費用の縮減に取り組むとともに、空き住戸対策として募集方法の見直し等による家賃収入の確保に取り組むなど、持続可能な団地経営を実現します。

それぞれの推進すべき施策について、次の3ページで説明させていただきます。

「施策展開の方向1 住宅セーフティネット機能の強化、ソフト系」についてです。

第6章1 住宅セーフティネット機能の強化のうち、(4) 必要戸数と住宅セーフティネット機能の強化ですが、

県営住宅は、重層的な住宅セーフティネットの中核としての役割があり、今後も長期にわたって需要が見込まれていることから、『今後も県営住宅は、現状の約4万5千戸を維持していく』ことが必要です。

戸数を維持した中で、次の施策を展開していくことにより、今後の多様化する住宅困窮者のニーズに的確に応え、住宅セーフティネットとしての機能の強化に取り組みます。

①子育て世帯等の入居促進、②高倍率の高齢単身者への対応、③障害者世帯、母子・父子世帯、DV被害者等への対応、④外国籍世帯への支援、  
以上になります。

次に、「施策展開の方向2 建替えの推進と適切な維持管理、ハード系」になります。

関連する懇話会での主なご意見は、ご意見1「建替えの平準化及びPFI導入は、必要であり是非進めてほしい」、ご意見2「建替え時期は、団地の居住性能等に応じて個別に判断すべき」になります。

1 (1) 県営住宅ストック活用の全体方針については、2つございます。

①1980年までに建設した住宅約2万8千戸は、バリアフリー対応及び居住環境の改善のため、順次、建替えを推進します。これら約2万8千戸は、法定耐用年限である建設後70年までに建て替えるよう、今後30年間において実施することとします。

②1981年以降に建設した住宅約1万7千戸は、適切な維持管理を行い、原則、法定耐用年限まで使用します。

次に、(2) 計画期間内の事業手法ですが、

1970年代に建設した大規模団地が建設後50年を迎える今回の計画期間が、建替え戸数のピークとなりますが、その実現は困難です。一定期間に集中する財政支出の負担軽減を図るため、建替え戸数の平準化が必要となります。平準化にあたっては、建設後50年ではなく、50年から法定耐用年限の70年までの間に建て替えることとします。平準化を実施する期間については、2021年から、1980年以前建設の住宅全てが法定耐用年限を迎える2050年までの30年間とし、建替え対象戸数は約2万8千戸とします。

平準化を行っても、建替え戸数は約900戸/年となり、近年の建替えペース100戸/年程度から大幅に増加します。

計画期間内に建替えに着手する団地の選定にあたっては、単に建物の古さで決めるのではなく、団地毎の需要や立地、まちづくりとの連携、設備の改善状況、居住性能などを総合的に勘案して判断します。

次に、2 建替え(2)事業の実施方針についてです。

建替えにあたっては、これまでの県直営建設方式だけでなく、PFIやデザインビルド、余剰地処分金を活用する方式など様々な民間活力の導入を積極的に検討し、効率的・効果的に県営住宅の建替えを進めます。

敷地の高度利用や団地の集約化により、余剰地の積極的な創出を図り、地元のまちづくりとの連携を確認した上で、地域ニーズに応じて、地域包括支援センターや社会福祉施設、子育て支援施設等の誘致や民間への売却を進めます。

施策展開の方向2までの説明は以上でございます。

○大江座長 今ご説明いただいたものについて、ご質問、ご意見をいただきたいと思えます。

○大月副座長 第5章から基本方針になっていて、6、7、8、9章が、基本方針の中に書いておられる施策展開の方向1、2、3、4に相当しているわけですね。最後に「計画の推進に向けて」というので、10章で締めておられますが、6、7、8、9章のタイトルに、「施策展開の方向1」というのを書いていただくと、分かりやすいのかなという感じがしました。

○大江座長 具体的にご意見をいただきましたので、ご検討いただければと思います。

ほかにはいかがでしょうか。

○落合委員 「施策展開の方向1 住宅セーフティネット機能の強化」につきまして、1

点です。

先ほど座長からもお話があったとおり、将来を見通した時に、今、住宅のセーフティネットが一番必要な層は非正規雇用の若者であると考えております。それは将来の公営住宅階層を早目に救うという意味で、こういった層に対しても公営住宅は活用できるのかどうかというところで、現状は単身の若い人は入れないのかなと思うんですが、例えばその辺をもうちょっと柔軟に活用するような方策を考えていく。大阪府などは就労支援のNPOと府営住宅とが連携しながら、若い人が生活コストを下げながら、新たに就職活動を経て巣立っていくみたいなことをやっていらっしゃる非常にモデル的な取組があります。

「健康団地」というとてもすてきなネーミングがありますので、いろんなライフステージの中でそれぞれの住宅の課題に応じた施策を打ちながら、公営住宅から巣立っていく、循環するような視点もあった方が、高齢者が多くてコミュニティ活動も大変だというお話もありましたので、そういったこともしていただければいいのかなと思いました。本文に書くかどうかは別として、そういう新たなニーズに柔軟に対応していけるような書きぶりをどこかに入れていただければと思います。

○根岸公共住宅担当部長 これは非常に難しい問題だと思っております、私どもも計画をつくる最初の段階で大分議論した部分でもあります。現実的な問題として戸数増ができない、現状維持ということがあります。その中で、新規の方を受け入れていく数というのがどのくらい出てくるのか。その問題をやっていく時に、空き家が段々増えてきているという状況はあるんですが、かといって、なかなか新しい層のところまで手を出せる状況までにはいつてない。

高齢の方は、ものすごくニーズがあります。一方で、非正規雇用の若い方については、現実問題として、県営住宅に入りたいという方がどこまでいらっしゃるのかということもありますし、市場の民間賃貸住宅を調べましても、例えば3万円前後ぐらいのワンルームで、県営住宅よりももっと利便性のいいものはかなりございます。そういうところを比べてくると、県営住宅よりもそちらの方を望まれる方もかなり多いのではないかと。そういう状況を勘案した中で、今回の計画づくりの中ではまだ高齢者を重点として、新しい層についてはもう少し先の課題として考えていこうかなと今、考えているところでございます。

○落合委員 公営住宅だけに限らなくて、一方でセーフティネット制度がありますので、全体の中のどこでカバーするかというのが見えてくればと思います。ありがとうございます。

○大江座長 セーフティネットの議論が全部で3回ある中で、今まで2回終わっていて、3回目を次回やるわけですが、それに向けて、今お考えのセーフティネットの民間賃貸住宅で、今のような問題をどう受けとめるかについて、少し検討が進んでいるようであれば紹介いただければと思います。

○羽太住宅計画課長 今回、県営住宅 健康団地推進計画ということで方向性が見えたところでございます。今話があったように、非正規雇用の若者については先の課題ということも受けまして、どうやっていくかをまた考えていきたいと思えます。

○大月副座長 今の論点は非常に重要だと思います。ちょっと教えていただきたいんですが、公営の単身者の応募については、60歳以上の単身者の応募者と、今、話題になっているような人たちなのか、ちょっと違うのかというところを教えてください。

○天野公共住宅課長 単身者については、60歳以上の方と、それ以外では障害者の方、それから生活保護受給者の方などを対象としていまして、60歳未満の対象者としては、障害者ですとか生活保護受給者が含まれています。

○大月副座長 そもそも対象にしていらないんですね。

○天野公共住宅課長 はい。

○大江座長 セーフティネットの方は、民間の住宅で空いているところという話の中で、シェアハウス問題がありますよね。新聞に出ていましたが、足立区とかで大量に供給にされた場所があって、需給が崩れて空き室が出がちである。家賃を下げて、少しでも埋めるということでやっているという話がありますよね。

若者向けのシェアハウスは、もともと居室面積が非常に狭くて、居室の中に水回りも何もなくて、とにかく合理的に安く住むためのものとして供給されているものが多いと思います。これからどういうふうにならうのか分かりますが、そういうものを活用することも、1つのセーフティネットのあり方としてはあるのかもしれないですね。かつ、若年層で職業訓練と合わせて所得を上げていくということを推し進めるのであれば、うまくいけばそこから出て、自分でもう少しちゃんとした住宅に住むことが可能になっていく。そういう出口を見通しながらやるわけですから、セーフティネットをどういうふうにならうかということの方向性が出ると、問題の緩和には多少寄与するのかなという感じがしております。

ほかにはいかがでしょうか。

○瀬戸委員 関連で意見を述べたいと思えます。セーフティネットの議論の中で大事なこ

とは、今言われた収入が低い方々に対してということと、あとは児童養護施設の卒業生の方々、これも議論があったかと思うんですが、18歳を過ぎますと施設を退所しなければいけない。こういう現状がある中で、大学に行きたくても行けないとか、住まいに困窮している若者もいます。

例えば、児童養護施設との連携ですとか、あるいは障害をお持ちの方ということになると、特別支援学校との連携ですとか、障害者の雇用を進めている企業などと連携しながら住まいの確保を進めていただけると、こうした施策が有効に機能するのではないかと思います。計画に書くかどうかは別として、実務的にはそういったところが大事なポイントになると思っております。

○大江座長 私もそのとおりだと思います。そういう議論もセーフティネットの方に多少あったかなという記憶がありますが、そういうニーズを持った人たちを把握しているのはその担当部局なんですね、特に市町村。そういうところが、その政策を進めるために住まいの安定性というものが大事だということを同時に認識していただいて、それと合わせてそういうニーズを持つ人たちに対する施策を考えていただくように、住宅部門としても協力していくことができるととてもいい形になると思うんですね。

僕はよくしりませんが、大月先生に教えていただきたいんですが、ヨーロッパのソーシャルハウジングは、まとまって住んでいることを生かすという考え方があると思います。日本はその部分が弱くて、もともと公営住宅ができたころの議論は、公営住宅橋論という、公営住宅はブリッジであって、そこを通過して住宅双六の方に行くんだという考え方でやっていましたが、これは実はそうじゃないということが実態として分かってきたわけで、結果的にはずっと加齢して、今、高齢者がすごく多くなっちゃっているわけですね。

若者やいろんなニーズを持った人たちに対応するキャパがないから、余り考えないで来たと思うんですけれども、民間の方でそういう空き家が出てくるといえることがあるとすれば、そういうことが展開できるチャンスでもあるので、ぜひとも福祉関係の部局が持っているニーズ、発見しているニーズとの連携をしていただけるといいんじゃないかなと思います。

ほかにはよろしいでしょうか。

またご意見をいただく時間がございますので、最後のパートに行きまして、「健康づくり、コミュニティづくりと居住支援」の項目から「計画の推進に向けて」まで、ご説明をお願い



いします。

○事務局 資料3の3ページ目をご覧ください。「施策展開の方向3 健康づくり、コミュニティづくりと居住支援、重点事業」になります。

関連する懇話会での主なご意見としては、ご意見4「近隣を含めた住民を支援する機能を取り込むことを検討してほしい」、ご意見5「フレイルの予防についても、記載すべき」、ご意見6「健康でなくなった場合の支援、情報提供も考える必要がある」、ご意見7「地域にも機能を発揮する新しい公営住宅のあり方を実現してほしい」がございました。

第8章1 健康づくり、コミュニティづくりの拠点整備の中から、(2)健康づくり、コミュニティづくりの拠点整備につきましては、

入居者及び近隣住民を含めた地域に開かれたコミュニティ活動を活性化させるため、今後、建替えを行う県営住宅においては、あらかじめ、コミュニティルームやコミュニティ広場などの拠点を整備します。

この拠点は、近隣住民も利用できる施設、サロン活動やウォーキングコース、健康遊具、ベンチ等として整備します。そこでは健康づくりやコミュニティづくりを行い、地域の賑わいや憩いの場として活用します。

なお、建替えまで一定の期間を要する団地においても、既存の集会所や空き住戸をコミュニティ活動拠点として積極的に活用します。

次に、(3)余剰地、空き活動等を活用した拠点づくりについては、

建替えに伴い創出する余剰地やコミュニティスペース、既存団地の空き施設については、民間活力の活用により、入居者が身近にサービスを受けられる拠点、地域包括支援センターや社会福祉施設、子育て支援施設、店舗等を誘致します。

次に、2 健康づくり、コミュニティづくりの中から、(2)元気に住み続けるための健康づくりについてです。

認知症未病改善など健康づくりの運動を行うことで、心身機能の低下を予防するとともに、健康不安を解消するため、加齢に伴うフレイルチェックや健康相談、健康診断等を行います。

また、フレイルや生活習慣病を予防するため、食生活の改善に向けた講座や料理教室等を行います。

こうした取組を積極的に進めるため、県、市町、地域の関係団体等が連携しながら、取り組んでいきます。

次に、(5) 情報提供等による入居者への支援についてです。

市町や地域の関係団体等が、入居者に対して将来の健康不安の解消に役立つような情報提供を行う場合は、支援していきます。

次に、3 健康で安心して生活するための居住支援の中から、(1) 自治会活動への支援についてです。

入居者の高齢化により、団地敷地内の草刈りや清掃、階段・共用廊下の照明など共同施設の維持管理、共益費の集金などの自治会活動が実施困難になっている自治会があるため、指定管理者や民間事業者等とも連携しながら、自治会の状況に応じて支援する仕組みを、自治会とともに検討していきます。

続きまして、「施策展開の方向4 持続可能な団地経営の構築、マネジメント系」になります。

関連する懇話会での主なご意見としては、ご意見3「基金設置及び会計の一元管理は、有効であり是非進めてほしい」がございました。

第9章1 持続可能な団地整備のうち、(1) 余剰地処分金の活用と事業収支の「見える化」では、

余剰地処分金を年度・事業間で活用するため、基金等を設置し余剰地処分金を積み立てて県営住宅整備費に充当することなどを検討します。

また、一元管理による事業収支の「見える化」を図るため、現在、別の会計で実施している建替えと維持修繕・管理運営を、全て特別会計で行うことなどを検討します。

図は、余剰地処分金の活用のイメージになります。

次に、2 持続可能な団地経営のうち、(1) 募集方法の見直しによる空き住戸の減少についてです。

県営住宅では、ここ数年、空き住戸が増加しています。このため、2016年から入居者募集を見直し、定期募集の募集戸数を増やしています。

また、事故住宅等を対象に実施していた常時募集については、定期募集で入居者が決定しなかった住戸などを対象に募集戸数を増やすことなどで、入居機会の拡大に取り組んでいきます。

今後も、募集方法の見直しを進めるとともに、効率的な空き家修繕を行うことで募集戸数の確保に取り組み、空き住戸の減少を図ります。

最後に、「計画の推進に向けて」です。

第10章 1 様々な主体との連携のうち、(2)市町や関係団体等との連携についてです。

県営住宅で健康づくりやコミュニティづくりを進めていくには、入居者だけではなく、近隣住民を巻き込んで展開していくことが効果的です。

特にコミュニティ活動拠点の運営には、近隣住民の取組をサポートする必要がありますので、地元の市町や関係団体等と連携しながら多様な交流を深めていきます。

次に、2 計画のフォローアップと見直しについてです。

この計画の実施にあたっては、それぞれの施策が着実に実現するよう、計画の進捗状況を継続的にフォローアップします。

また、社会経済情勢の変化等に対応するため、概ね5年後を目途に計画の見直しを行うこととします。

説明は以上です。

○大江座長 それでは、今ご説明の部分に関して、ご質問、ご意見をいただきたいと思えます。

○大島委員 2点ございます。

まず、1点目ですが、「施策展開の方向性4」のマネジメント系の一番上の図になります。今、余剰地をいろんな使い方をするというご説明がありましたが、建替え後、高層化するということによろしいでしょうか。今まで3階とか4階、5階建てだったものを、この図を拝見しますと9階ぐらいありますが…。高層化することによって、この中に地域包括支援センターですとか、サロン活動ができる場所等を、その中に複合的に入れるという計画の図になるのでしょうか。

それから、余剰地は、例えば企業への売却になるのかどうか、教えていただければと思います。

○大江座長 2点ご質問で、この絵で高層化するかということと、高層化した場合には、低層部に他の施設を入れるような複合的なものを目指しているかどうか。それから、売却についてですね。お願いします。

○天野公共住宅課長 このイメージ図でいきますと、建替えの前が3階建てのように見えるんですが、今ある住宅の中で、特に昭和30年代とか40年代前半、2階建てのテラスハウスの住宅というのも結構多く残っています。こういったものを建て替える時に、敷地面積をかなり多く使っているというのがありますので、高層化するといっても、現在の中で規制もしかれておりますので、余り高層の建物に建て替えることが難しい状況でありまし

て、8階とか、10階にはいかないような高さにとどまると思います。ただ、もともと2階建てというところとの差が大きいので、余剰地はかなり出るのではないかと。

この余剰地の活用の仕方ですが、もちろん高齢者が多く入居している施設という特徴がありますので、親和性の高い形で、高齢者が利用するような施設が建ってもらえるような誘致というのをまず一義的に検討していきたいと思っています。ただし、実際このマネジメントというのは、売却して、その売却した費用を次の建替え事業費に回していくという意味合いも考えておりますので、もちろん望ましいのは高齢者等の施設ですけれども、そこに限らないで売却することも考えておまして、対象としては限定をしない形で考えています。ただし、全く考えない形ということではなくて、市町にも地元にも意向を聞きながら、売却についても綿密に調整していきたいと考えております。

○大江座長 例えば「施策展開の方向3」の1(3)余剰地、空き施設等を活用した拠点づくりの中に、地域包括支援センターとかいろんな施設もありますが、こういうもののために余剰地を使う場合には、市町村に売却することもあるのでしょうか。

○根岸公共住宅担当部長 余剰地につきましては、一番最初は市町村にお伺いするという形になっています。自治体でご利用がない時には、民間企業に売っていく、公募していく形になります。

県営住宅の高層化については、現在、相模原の横山団地という大規模な団地で、2階建てを8階建てぐらいまで織りませたようにしているところがございます。ですが、今後進めていく中では、高層化ができるような団地というのは数が少なくなってくるのではないかと考えています。高層化によって周辺地域に影響が出ますので、そういうことの影響がないような大規模団地でないとなかなか難しいということがあります。

あと、建物を複合化するような公共施設、県営住宅以外に福祉施設みたいなものを組み込むようなことがあるかということについては、県営住宅の中にコミュニティルームみたいな空間をつくらうというふうに考えておりましたけれども、例えば自治会の方とお話をしていく中で、そういう部分を子育て支援の施設にしたいとか、福祉関係にしたいということがあれば、そういう部分でやっていこうかということはあるのかなと思います。ですが、本格的に高齢者施設を入れるとか介護の施設を入れるとか、そういう部分を県が建物をつくって、その中に入ってくださいという形は、現実的には難しいと思っています。

また、余剰地の売却については、できれば福祉施設の関係の方に買っていただきたいと考えていたのですが、現実的などころのお話をしていくと、買っていただくというのはち

よっと難しいというのが、最近明らかになってきているところでございます。

○大江座長 ほかにはいかがでしょうか。

○瀬戸委員 今回の計画全般については、私は非常に高い評価をしております、よくできた骨格であると思っております。これを具体的に進めることが非常に重要だと思います。持続可能な団地経営の構築を、是非、やっていただきたい。

これをやるためには、1つか2つの集合住宅の高層化をする部分に関しては、例えばモデルのような形で、地域包括ケアを組み込んだ1つの大きな住宅というものがあってもいいと思いますし、そこまでいかないところに関しては、さまざまな工夫の中で活用していくことになると思いますが、大事なことは財務諸表なんです。これは企業経営と一緒に、1年、2年でできるものではなくて、10年間あるいは15年間、ずっと見ていかなければいけない。

特に特別会計で管理していく、あるいは余剰地を売却していくということになりますと、ずっと数字で追っていかないといけないことになります。財務諸表、バランスシート、あるいは財産目録、全部数値化して健全な経営をするという視点で見えていかないと、誤まった方向に間違えてしまう可能性がありますので、そこは、是非、財務諸表をご準備いただきまして、経営の観点からずっと見ていく仕組みを、財源の確保を含めてご準備いただきたい。これをやらないと、建替えの計画というのは絵に描いた餅になってしまいますので、是非ともよろしくお願ひしたいということでございます。

それから、もう1点。居住支援のところは全て賛成でございますけれども、2（5）情報提供等による入居者への支援という中で、関係団体が情報提供を行う場合に、どういう支援なのか。つまり、団地を管理している側として、どういうふうに入居者の方に支援していくのかというところが少し具体化されると分かりやすいのですが、その辺、どんなことを今お考えなのか、質問したい。

○事務局 今、市町ですとか関係団体、特に地域包括支援センターを回りまして、健康団地の取組、例えば市町の事業を県営住宅の中でできないかお願いしながら、ヒアリング等色々調整させていただいているところです。

その中で、私どもの希望としては、それぞれの県営団地の中で健康団地推進協議会という組織をまずつくっていただいて、そこに色々な関係機関の方が入っていただいて、団地自治会の方も含めて、いろんな情報提供をさせていただきたいなと思っております。もし、市町ですとか地域包括支援センターの方、それから逆に、入居者の方からこういう情報が

欲しいとか希望等があれば、その組織を活用しながら、いろんな形で入居者の皆様に情報提供ができるような形にしていければいいな、今こういう形でイメージは持っております。

○瀬戸委員 そうしますと、入居者への情報提供の協議体というものをつくって、お1人お1人に、生活の困難に関して、解決に向けての情報をご提供する仕組みをつくるということでしょうか。

○事務局 今、地域包括支援センターを回っている中で、県営住宅の中に入っていくのがなかなか難しい、個別に各住民の方々と接する機会はあるんですが、中には、自治会長さんの顔はしっているんですが、なかなか交流がないという意見がありまして、関係団体の方から、こういう情報提供をしたいというニーズがありましたので、県も、もしそういうニーズがあれば、当然橋渡しはいたしますが、できればこういう組織、組織じゃなくても既存の団地自治会でもいいんですが、そこを活用してお互いの情報を共有し合う、そういう形で進めていければなと考えております。

○瀬戸委員 すばらしいです。ありがとうございます。

○大江座長 最初のご意見の中の特別会計、きちんと財務諸表を整備して適切な建替えをしていくという点については、何かご発言がありますでしょうか。

○根岸公共住宅担当部長 私どももいただいた意見が非常に重要だと思っております、これまで年間120戸程度の建替えをどこまで上げられるかということの色々研究しております。そういう中で、今回、検討するということで書かせていただきましたことを庁内の色々研究を進めているところでございまして、本当にこれが重要だという認識を持っております。

財務諸表を役所の中でつくっていくというのは、今まで大阪市がやられておりましたけれども、会計の仕組みが違いますのでなかなか現実には難しいところがあるんですが、長期の収支計画もきちんと整備して、そういったものと現実との乖離みたいなものもきちんと進行管理していくことを進めていくことによって、実際の事業の進行管理というか、チェック機能を進めていくことができればなと今、思っているところでございます。いずれにしても、そういったことは重要なことだと認識して、進めていきたいと考えております。

○瀬戸委員 ありがとうございます。よろしく申し上げます。

○大江座長 ほかにいかがでしょうか。

○大月副座長 3点ほどお伺いしたいことがございます。

まず余剰地の話が出ましたが、集約していく中で余剰地が出て、それを売却して基金に

して、長期の運営に資するというのは非常にいい考えだと思うんですが、余剰地を売却する時に、例えばこれまでの公団の賃貸の例だと、売却した後に高層マンションが建って、地域で反対運動が起きたこともある。最近ですと、地区計画などを必ずかぶせるよう自治体の方から要請が出ているようなこともありますので、ここに書くかどうかは別ですが、余剰地売却の際に、地域の公共の福祉に資するようなものを積極的に誘致するとか、変なもの建たないように、地区計画をあわせてかぶせることをデフォルトとするとか、実施面でそういうことに心をかけられるのは非常に重要なのかなというのが1点目です。

2点目は、先ほどお話に出ました健康団地推進協議会というのは、もしこれが色々活発に動くと、全国的にモデルになるのかなと思います。ここ数年話題の居住支援協議会というのも、住宅セーフティネット系で動きつつあると思いますので、それらの関連があってもいいのかなということをおもいました。

3点目です。推進に向けて、「様々な主体との連携」というのは非常に重要だと思います。市町や関係団体等との連携ということになっていますが、今までの議論を聞いてみますと、県の中で福祉部局との連携というのがかなりベースにあって、例えばセーフティネットにつながるような話ですとか、健康団地を推進していくこと自体が、そもそもそうした連携がベースになるのかなと思いますので、これも明示的に書くのかどうかは委ねたいと思いますが、県の庁内の福祉との連携というのもベースになるのかなという指摘がございます。

○大江座長 3つご指摘いただきましたけれども、用地売却に伴うあつれき等を見通して、そこをどうやっていくかについてと、健康団地の協議会に居住支援協議会が絡んでくるので、少し工夫してはどうかということ、それから福祉部局との連携でございますが。

○根岸公共住宅担当部長 まず、余剰地の関係でございますが、県営住宅の残地的なものであったり、もと県営住宅の土地であったりという土地を、随分前から毎年売っている状況でございます。そういう中で、先ほど申し上げましたけれども、まずは関係の市町の方に、こういう土地があるけれどもどうだろうかというのを数年前から出しておりまして、その上で使う予定がないよとなった時に公募にかけるというルールでやっております。そういう市町と調整していく中で、例えば福祉系とか、こういう系統の施設にしたいんだけどみたいなことになっていけば、県の中では、県営住宅ではないんですが、そういう条件をつけて公募するというをやった事例もございます。そういう中で、地域のことも十分に配慮して、トラブルにならないようなやり方で進めていきたいと考えております。

2点目の健康団地の協議会の関係につきましては、居住支援協議会とも十分に連携しながら進めていきたいと思っておりますので、記載の仕方などにつきましては工夫していきたいと思っております。

3つ目の庁内の福祉部局との連携でございますが、この計画は県の計画という形で、県自体は既に一体になっているという意識の中で書いております。特に福祉系につきましては市町村が主体的に動く部分でございますので、そのところを中心に書いている形になっております。

○大島委員 少し細かいこととなりますが、1点目は、3（1）自治会活動への支援についてです。この自治会活動につきましては、私がしている自治会では、自治会の入会が任意なために、高齢に伴って、もうできないからということで脱会していく。その脱会者をいかに引き留めるか、ということ、つまり、出ないようにするための支援の必要性です。結局、自治会費が自治会活動を維持するうえで重要な資金になっているということもありますので、脱会者を減らすための支援策をどのようにお考えでしょうか。

恐らく住民が情報をよく分かっていない。自治会の役割というのは総会とかで話はあると思うのですが、それに参加しない方たちは、「自治会に入るといろんなことをやらなければいけない」と思い込み、脱会者が増えているようです。そのことは、問題になることが多く危機的な状況にある自治会もあると伺っています。県としての支援という点では、どのような具体策がおありでしょうか。教えていただければと思います。

○天野公共住宅課長 非常に難しいことであると思っております。県営住宅に限らず、いろんな町内会でも、自治会でも、入らないとか、そういう方が多いと思っております。これもコミュニティ活動ですとか、基本的な活動を活発にしていっていただくということが一番で、それによって解決していく話ではないかと思っております。それが活性化しなくなっているということが、県営住宅もそうですが、いろんな町内会でもあるのかなと思っております。

私たちは、コミュニティ活動ですとか自治会活動を活性化するために、ハードとソフト両面から支援していくということで、ハードの整備をして、例えば拠点をつくって活動しやすいように、そこで参加しやすいようにということも考えていきますし、ソフト面でお料理教室ですとか、フレイルの予防とか、認知症予防とか、そういった教室をその拠点を使って活動を活発化していただく。そういうことを回覧板ですとか、1階のところの案内掲示に張っていただくことで、住民の皆さんがより参加していただく動きにつながるように、施設管理者としては、自治会に対してしてそういう支援をしていきながら、入会者が



増えるように支援していきたいと考えています。

○大江座長 栄委員、まだご発言がございませんが、何かございますか。

○栄委員 ちょっと戻ってよろしいですか。施策方向2のところのハード系のことで、質問と確認です。昭和55年以前の約2万8千戸の中で、耐震診断等を行って耐震性があるものは何%ぐらいあるか、お分かりの範囲で教えていただけますでしょうか。

○根岸公共住宅担当部長 県営住宅につきましては、以前に耐震のチェックをしています。対策が必要なものについては対応済みで、県のホームページでも、安全性は問題ないということを出させていただいています。

○大江座長 ほぼ100%ということですか。

○根岸公共住宅担当部長 今、県営住宅は耐震上は問題がないとなっております。

○栄委員 もしその中で耐震性がないものがあれば、建て替える団地の選定に当たっては、優先する重要な要素になるのかなと思ったんですが、現状、全て耐震性は有することになるわけですね。承知しました。

○大江座長 ほかに、全般的なことも含めてご発言いただければと思います。

既に検討をはじめているとは思いますが、どこの団地を優先すべきかということを進めていかれるということで、必要性が高いところからということになると思うんですけれども、同じような状況である場所であれば、インパクトが少し大きいところを重点的にやるということもあるかと思うんですね。

私がURの建替えの中で見ていて、たまたまかもしれませんが、茅ヶ崎の浜見平の建替えというのは、なかなかうまくやっているなという感じがします。これは茅ヶ崎市における南部の拠点ということでもあって、市が出先をある程度まとめてそこに出すということで、ハマミーナという複合的なことになったんですが、そういうものも含めて民間事業者がそこを開発しているという形で、ちょうどURの建替えによって、あの辺が全体によくなったなという感じがするんですね。ですから、市町村のニーズをうまく聞いて、一緒にやれるようなところを見つけてやっていくということがあると、新しいタイプの県営住宅の建替えってこういうふうになるんだなというのが社会的にアピールもされますので、何かそういうことも考慮されたらいいかなと思います。

大体予定の時間ですが、ちょっと言い足りないとかあれば、どうぞ。

○瀬戸委員 今回の計画を、見える化する。実際に実現していくという手法も大事ですし、その過程の中で、県民の皆様方に、こういう手法でこういうふうに行っているんだよとい

うことを見ていただく。そういう機会にして、この建替え事業そのものが、県のこれからの県営団地のあり方を示す非常に大きな1つのシンボリックなものであるというイメージづけをした方が、後々横展開がうまくいくと思います。従いまして、最初は成功事例、ここはうまくいくだろうというところをぜひピックアップしていただいて、優先順位をつけて、ここを県民の皆様方に公開しながら多くの方に見ていただく。そういう手法を持って進めていただけるといいなと思います。

ぜひ多くの方に見ていただく機会、これはインターネットも含めてですが、そうしていただくと、マスコミ等も注目して、神奈川らしい計画が1つ1つ進んでいると思っていただけるとと思いますし、また、協賛する企業も出てくるかもしれません。であれば、私たちも一緒にやりたい、社会貢献したい、地域貢献したいという企業も出てくるかもしれませんので、地域づくりを進める1つの大きな一歩としてお願いしたいと思います。

○大島委員 今の瀬戸委員のお話と同じかもしれませんが、例えば県のホームページ上でクリックすると30秒ぐらいでコマーシャルのような感じで、「こういう形を目指しています」みたいなものでしたら、いろんな方々に見ていただけるではと思います。予算の関係があるも知れませんが、そういう広報の方法も良いように思います。

○大江座長 ぜひ広報と反応をうまくまとめる。パブコメでおやりになるんでしょうけれども、いろんな新しい媒体も出てきますので、そういうこともされるとよりよいかと思います。

それでは、大体時間になりましたので、ご意見がほぼ出尽くしたということで、きょうはこの辺で閉会とさせていただきたいと思います。活発にご議論いただきまして、どうもありがとうございました。

では、事務局の方にお返しします。

○事務局 次回の懇話会の開催日程について、確認させていただきます。次回は11月9日金曜日、午前10時から12時、場所は、本日と同じこの会場を予定しております。テーマは、「新たな住宅セーフティネット制度に基づく神奈川県賃貸住宅供給促進計画の素案について」です。通知は、追ってお知らせ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ありがとうございました。

午前11時55分 閉会