

令和元年度 第 2 回

神奈川県住宅政策懇話会

時：令和元年 11 月 13 日（水）

於：神奈川県 新庁舎 12 階 会議室

午前9時57分 開会

○事務局 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、ありがとうございます。

僭越ではございますが、座長の選出まで事務局で進行を務めさせていただきます。

私、住宅計画課副課長の宮舘でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

本来であれば、第1回懇話会で座長の選出を行うところですが、第1回は現場見学会を行いましたので、本日の第2回で選出を行うこととしております。どうぞご了承ください。

また、今年度の懇話会では、次期「神奈川県住生活基本計画」の見直しの前段階として、県の住宅政策について、委員の皆様から忌憚のないご意見をいただきたいと考えておりますので、よろしくお願ひいたします。

本日の傍聴でございますが、一般、報道とも出席はございません。

まず、委員の皆様をご紹介させていただきます。

9月6日に開催しました第1回懇話会でもご紹介いたしました但、本日、全委員が出席しておりますので、改めてご紹介をいたします。

都市計画、住宅政策全般の分野から、東京大学教授、大月委員でございます。

不動産学、住宅政策全般の分野から、横浜市立大学教授、齊藤委員でございます。

一般財団法人高齢者住宅財団企画部長、落合委員でございます。

公募で選出されました小西委員でございます。

続きまして、県側の出席者を紹介いたします。

県土整備局建築住宅部長、庄司でございます。

住宅企画・建築安全担当部長、佐藤でございます。

住宅計画課長、羽太でございます。

公共住宅課長、天野でございます。

それでは、次第に基づき進めさせていただきます。

初めに、「座長、副座長の選出について」です。

「神奈川県住宅政策懇話会の設置及び運営に関する要綱」第5条第2項により、委員の互選により座長を定めることとなっております。

事務局といたしましては、昨年度の高齢者居住安定確保計画等の見直し時に本懇話会の副座長をお務めいただいた大月委員に座長をお願いしたいと考えておりますが、皆様、い

かがでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

○事務局 ありがとうございます。

それでは、恐縮ですが、大月座長、簡単なお挨拶をいただければと思います。

○大月座長 おはようございます。

1回目は現地に出て、横浜若葉台に行ってまいりました。非常に感銘を受けたのは、供給主体である県の公社が一般社団法人の住宅管理組織をつくって、新しい課題にチャレンジされているNPOとか、地元住民とか、いろいろな人を巻き込みながらマネジメントをされているということで、このモデルをどれだけ敷衍できるかというのは1つのテーマだと思います。また、これ以外にさまざまな住宅地の形式がございますので、そこに広く目配りしながら、どんな神奈川県モデルをつくっていけるのかということを広く議論する場かとも思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

次に「副座長の選出について」というのがございます。

副座長についてですが、僭越ではございますが、私から指名させていただきたいと思えます。

住宅政策全般について国の動向も含めてお詳しい齊藤委員にお願いしてはどうかと思いますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

○大月座長 それでは、齊藤委員に副座長をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

○齊藤副座長 よろしく願いいたします。

○大月座長 議題に入ります前に、本懇話会における会議の公開等について、事務局からご説明をお願いいたします。

○事務局 恐縮ですが、会議の公開等について、最初にお諮りさせていただきたいと思えます。資料1に基づきまして説明をさせていただきます。

資料1をご覧ください。前文にありますとおり、神奈川県では、行政の透明性、公正性を高めるため、原則として会議を公開することとしております。

(1) 会議の公開ですが、会議の傍聴において、「神奈川県住宅政策懇話会傍聴要領」に基づき認めることといたします。ここまでは規定ということですのでよろしくご理解ください。

(2) 会議記録の公開でございますが、本懇話会では、平成24年度以降、①の全て公開

としております。住宅政策の議論に当たり支障がなければ、事務局としては、①の全て公開を選択したいと考えておりますが、いかがでしょうか。

○大月座長 ただいま事務局からご説明がありました会議記録の公開について協議をしたいと思っております。

今、ご説明がありましたように、平成24年度以降の懇話会では、全て公開ということで、発言者氏名を掲載し、内容は要約しないこととしていたという説明がありましたが、今回も同様でよろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

○大月座長 ありがとうございます。

次に、懇話会の今年度の検討内容について、事務局からご説明をお願いいたします。

○事務局 資料2-1「神奈川県住宅政策懇話会」について、ご説明いたします。

今年度の懇話会の目的ですが、次期「神奈川県住生活基本計画」の中間見直しを見据えまして、住宅政策全般について委員の皆様と意見交換を行うことを目的としております。

現計画の計画期間ですが、2016年度（平成28年度）から2025年度（令和7年度）までの10年間となっております。中間見直しを2021年度末に予定しております。

スケジュールといたしましては、全国計画の中間見直しが2020年度に行われる予定ですので、この見直しを踏まえて、県計画を翌年の2021年度（令和3年度）に見直す予定です。

次に、「住宅施策上の重要な事項」として幾つか列挙させていただきました。1つ目は人、2つ目に町、3つ目にコミュニティ、4つ目に地域の取り組みが挙げられます。このほかにも防災、居住支援、立地適正、子育て世帯、外国人などが考えられます。

これらをもとに今年度の懇話会の議題をラインナップいたしまして、委員の皆様と意見を交わしながら、来年度以降の計画改定につなげていきたいと思っております。後ほど、資料2-2で説明させていただきます。

次に、県内の人口について、概要をご説明させていただきたいと思っております。2020年度の予測ですが、914万2000人です。このあたりでピークを迎え、今後、神奈川県内の人口は減少していくと予想されております。第1世代と言われる70代から80代、第2世代と言われる40代から50代に、2つの大きな山が見られるところでございます。

次に、10年後の予測を示しております。人口は893万4000人で、10年前に比べまして、20万8000人減る予測となっております。

これに2020年の人口を重ねてみます。80代から90代になった第1世代は、死亡等によ

り人口は減りますけれども、塊としては維持しています。50代から60代になった第2世代は、ピークがそのまま上に上がっています。ここにあった第2世代が、そのまま10年上にスライドしています。また、20代以下の若年層は徐々に減っていく、10年経つと、さらに減っていく傾向にあります。

次に、資料2-2をご覧ください。

右上に示しました「この1年間のねらい」といたしましては、来年度以降の中間見直し作業に向けて、県独自の施策の「幹」となるテーマを検討することとしております。

今年度の懇話会は全部で4回開催いたします。

先ほど、話がありましたが、9月6日に実施しました第1回では、机上の議論だけではなく、実際に現場を見学しようと試みまして、横浜市旭区にある横浜若葉台の現地見学を行いました。横浜若葉台ではコミュニティ再生が活発で、自治会の取組みが盛んであることから選択したものです。

本日の第2回は、前回の振り返りも兼ねて、横浜若葉台の取組みについてご紹介するとともに、同じく県住宅供給公社の二宮団地の取組みについても、ご紹介させていただきます。

また、今年の8月から実施しております「住宅計画に関するアンケート」について中間報告をさせていただきます。アンケートの中では、町、あるいは近居、コミュニティなどに注目し、設問を考えております。詳細については、後ほど説明させていただきます。

次回の第3回は、地域独自の取組みということで、県内でも高齢化が進んでおります山北町、真鶴町、三浦市、二宮町で行われている定住化対策や空き家利活用などについて、現地調査あるいはヒアリングを行い、今後の議論に向けたヒントを得たいと考えております。

また、平成30年に実施された住宅・土地統計調査の結果のうち、9月に公表された住宅及び世帯に関する基本集計の結果について、あわせて報告を行いたいと思います。

今年度の最後の第4回は、「住宅計画に関するアンケート」の最終結果の報告と、今月から実施しております県民ニーズ調査の結果もあわせて報告させていただきます。県民ニーズ調査は、無作為に抽出された県民の方にアンケートを直接送付し、県の施策全般について伺うものです。この調査の中に、住宅政策として、地域コミュニティに関する設問を4問設けております。

さらに、第3回で紹介いたします地域独自の取組みをまとめまして、各地域への展開に

ついてお示ししたいと思います。

また、住宅・土地統計調査につきましては、来年1月に住宅の構造等に関する集計結果が公表されますので、その結果を整理したものについて報告します。

最後に、これまでの懇話会でご議論をいただいた内容を踏まえまして、次期「県住生活基本計画」の見直しのテーマについて決定したいと考えております。

来年度からは、計画の中間見直し作業に入りまして、令和3年度末の計画見直しにつなげていきたいと思っております。

資料2-1、2-2の説明は以上になります。

○大月座長 ただいま資料2-1、2-2を用いて事務局からご説明がございました。

今年度の懇話会は、令和3年度末に予定している県の住生活基本計画の見直しに向けての予備的段階だと思っておりますが、意見交換を行うというのが目的とのことで、幅広くいろいろなご意見を出していただければと思っております。

資料2-2で、今年度の懇話会について、日付も決まっております。第4回まで、今回を含めてあと3回の内容が記載されて、それを次期「県住生活基本計画」の見直しにつなげたいというご意向をご説明いただきましたが、これについてご質問、ご意見等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

では、議題はここからですが、今日は2つ議題が用意されております。1つ目は、横浜若葉台と二宮団地の取組みについて、ご紹介をいただいた後、いろいろ議論する。2つ目が、住宅計画に関するアンケートについて、ご説明の後に議論するというのが今日の主たる議題となっております。

まず1つ目の横浜若葉台と二宮団地の取組みについてご説明をお願いいたします。

○事務局 都市型団地モデルとして横浜若葉台、郊外型団地モデルとして二宮団地の取組みをご紹介します。

前回の懇話会と重複しますが、おさらいとして横浜若葉台の概要を改めて説明させていただきます。

団地への入居は約40年前の昭和54年から開始しております。

開発面積は約90ヘクタールで、一団地の住宅施設として都市計画制限が適用されております。

住宅の種類は分譲住宅、賃貸住宅などが混在しており、人口は約1万4000人で、平成4年のピーク時より約6000人減少しております。

横浜若葉台は、ショッピングモールが団地の中心部に位置しており、それを取り囲むような形で賃貸住宅が、さらにその外側の団地外周部を分譲住宅が取り囲むようなゾーニングとなっております。

前回の懇話会でご視察いただいた若葉台まちづくりセンター、コミュニティオフィス&ダイニング春、親と子のひろば「そらまめ」、多世代交流拠点・県未病センター「ひまわり」、体験入居室、グラウンド、コミュニティバスがあります。

若葉台年齢別人口について、65歳から74歳を青い点線、75歳から99歳を赤い点線で囲んでおります。65歳以上の方が突出して多いことがわかると思います。団塊の世代の高齢問題をどう解くかが今後の課題として挙げられております。

横浜若葉台における高齢化率と要介護認定率の全国平均との比較についてですが、青の実線が横浜若葉台の高齢化率で、平成30年3月時点で47.8%、全国平均より約20%高い状況です。

その一方で、赤の実線でお示ししている要介護認定率は、平成30年3月時点で12.2%に抑えられており、全国平均より約5%低いというのが特徴です。10年間高齢化率が上昇しておりますが、要介護認定率に上昇傾向は見られず、約12%で推移していることがわかると思います。

開発の特徴として挙げられるのが、前回の懇話会でご視察いただいた若葉台まちづくりセンターです。マンション管理、不動産、賃貸、工事ほか各種サービスを展開しており、若葉台のまちづくりの重要な要素となっております。

ここまでの前回のおさらいです。

先ほど簡単に説明させていただきましたが、若葉台の特徴の1つとして、要介護認定率が低いことが挙げられます。横浜若葉台の要介護認定率が低い要因として、地域コミュニティが充実し、高齢者の社会活動が活発に行われていることが考えられるとされております。この地域コミュニティは、さまざまな要因が重なり、醸成されることによって形成されたものと考えられますので、若葉台のこれまでの歴史を簡単にご説明させていただきたいと思います。

まず、萌芽期として団地初期の様子をご説明させていただきます。昭和48年に横浜若葉台の造成を開始し、昭和54年から第1期の入居が始まっております。第1回若葉台夏まつりの開催、第1回若葉台大運動会の開催など、現在でも続くさまざまなイベントがスタートした時期です。

この時期の状況ですが、平均 35 歳前後のサラリーマン世帯が多く入居しております。団地の初期ということもあり、当時は団地内に中学校がない、バスが 1 時間に 1 本しかないなど、さまざまな課題があったと聞いております。これらの課題に対する危機感から、入居者同士の強い結束が生まれ、これが現在のコミュニティ形成の基礎になったと考えられます。

次に、定常期として、昭和後期から平成初期の様子をご説明させていただきます。昭和 62 年に若葉台地区社会福祉協議会が設立し、平成 4 年には団地の人口がピークとなりました。

この時期の状況ですが、第 1 期入居者は 45 歳前後で、子どもの成長に伴い、広い住居への引っ越しなどを検討した時期です。賃貸から分譲など、ライフスタイルに応じて団地内での住み替えができる環境であったこと、歩車分離や豊かな自然環境など、充実した子育て環境が整っていたことなどが、現在まで第 1 世代が多く残った要因だと思われま

次に、転換期です。NPO 法人若葉台の設立、若葉台まちづくりセンターへの改組など、高齢社会へ向けた取組みの転換があった時期です。第 1 期入居者は 70 歳前後となり、高齢化率は約 50% となりました。多く残った第 1 世代は、入居からの長い期間でコミュニティが醸成され、また仕事の引退により、活動するための時間が生まれました。さらに、若葉台まちづくりセンターによる活動のバックアップ体制が整い、第 2 世代の U ターンが見られる状況となりました。

最後に、横浜若葉台の特徴について、現場見学に参加した県職員が、若葉台の魅力や課題について思いつくままに意見交換を行った結果をご紹介します。

「工夫された都市基盤」として、歩車分離、電線・電話線の地中化、団地内の移動、コミュニティバスによる交通手段の整備が挙げられます。

「駅から遠い立地」も大きな特徴として挙げられます。団地の造成当初は、バス便も少ない状況でしたが、現在では改善され、5 分に 1 本以上運用されております。

「住まいの特徴」として、ライフスタイルの変化に対応した住み替えの選択肢などが挙げられます。

「人が集まる場所」として、多様な空間構成や豊かな自然、商業施設や祭り・イベントなどが整備されていることが特徴だと思います。

「入居者の特徴」として、自主活動が盛んであることが挙げられます。また、若葉台まちづくりセンターによるサポート体制が現在の活動を支える重要な要素だと考えておりま

す。

「若葉台の課題」として、子育て世帯の転入促進、高齢化のさらなる進展などが考えられます。

横浜若葉台の説明は以上です。

続けて、二宮団地の取組みをご説明します。

二宮町の行政区域を資料左上の地図の青い線の区域でお示ししております。このうち黄色で塗り潰した区域が、二宮団地として公社が開発した区域です。

J R 東海道本線二宮駅より、バスを利用して約 10 分の距離に位置しており、約 50 年前の昭和 40 年から賃貸住宅の管理を開始しております。団地内は県公社の管理する賃貸住宅のほか、戸建住宅などが混在している状況です。

事業着手前の課題ですが、賃貸住宅の管理開始から約 50 年が経過し、社会状況の変化に伴う入居者ニーズの変化、住宅の老朽化、都市部の住宅価格の下落などによる空き室の増加が挙げられます。

また、入居率の低下に加えて入居者の高齢化が進んでおり、地域コミュニティの希薄化が課題となっております。

このような状況を踏まえ、二宮団地では団地再生に向けた 3 つの取組みを進めております。

1 つ目は入居促進です。

まず、セレクトリノベーションを紹介します。県公社が提案したリノベーションプランから選択して入居する取組みです。写真は、二宮の里山をイメージし、地域産材を活用してフローリング化したプランです。

次に、セルフリノベーションを紹介します。新規入居者が自由にリノベーションする取組みです。写真は、二宮町に移住したデザイナーが、D I Y の経験と技能を生かしてリノベーションした事例です。利用者がイメージするスタイルをみずからつくり上げる層を団地へ取り込むことにより、団地活性化のキーパーソンとなることをイメージしております。

2 つ目の取組みは、団地と地域の魅力アップです。

右上の写真は、コミューナルダイニングです。団地商店街にダイニングを整備し、各種イベントを開催、地域コミュニティと商店街の活性化を図っております。

右上の写真は、公社所有地に整備した共同水田です。共同で苗植えや収穫のイベントを行い、人とのつながりを深めるとともに、多地域に二宮の魅力をアピールしております。

左下の写真は、団地の北側にある古民家を活用してコンサートを実施している様子です。無料コンサート、里山ウォークとランチをセットにし、地域の方と交流しております。

右下の写真は、音楽イベントの様子です。二宮町の施設を活用し、クラシック、レゲエ、童謡などを織り交ぜたコンサートを開催しております。

これらの取組みにより、団地周辺も含めた地域の魅力アップを図っております。

3つ目の取組みは、スローライフな空間の創出です。

こちらの絵は二宮団地のビジョンマップで、団地住民のイラストレーター、地域住民などが意見交換しながら描いた将来像です。これまでの取組みのほか、自然豊かな二宮町の魅力、将来こういう団地、まちになってもらいたいという地域住民の思いも込めて作成したと聞いております。

最後に、地域との連携として、一色小学校区地域再生協議会の取組みをご紹介します。

平成28年5月に地域住民、二宮町、公社が連携して組織し、地域課題の解決への取組みを推進しております。令和元年度は空き家対策部会など6つの部会で組織されております。

以上が二宮団地の取組みです。

取組み効果の一例として、賃貸の入退去件数が挙げられます。平成28年度のプロジェクト開始前、5年間の退去件数が年平均約20件でしたが、プロジェクト開始後、退去件数が減少しております。

また、プロジェクトの進展に伴い、個性豊かな入居者が増えております。この方々がSNSなどを通じて情報発信することにより、人をさらに吸い寄せるといった役割を果たしており、団地の活性化を促進しております。

都市型団地モデルの横浜若葉台と比較し、郊外型団地のモデルとして二宮団地の取組みをご紹介します。

説明は以上です。

○大月座長 1つ目の議題は、事務局のほうから、ともに県公社が主体となって開発している横浜若葉台と二宮団地のこれまでの経緯と、現在、団地再生的に取り組まれている活動を、都市型団地モデル、郊外型団地モデルということでそれぞれご説明いただきました。

この2つの取組みと関連づけて、今後この懇話会でどんなことを議論したいのかとか、今後の住生活基本計画に向けて、もっとこういうふうにするべきではないかなど、いろいろなご質問、ご意見を承りたいと思っていますので、どうぞ自由にご発言をお願いいたし

ます。

○齊藤副座長 横浜若葉台のほうについて2点教えていただきたいです。

1点目の質問ですが、体験入居室は分譲のほうにあるのでしょうか、賃貸のほうにあるのでしょうか。

○羽太住宅計画課長 これは賃貸のほうにあります。

○齊藤副座長 ということは公社がご提供しているということでしょうか。

○羽太住宅計画課長 はい、そうです。

○齊藤副座長 ここの魅力は賃貸と分譲の両方があることです。こういう使える部屋を公社がお持ちであるということが再生戦略につながっていくという意味では、全て分譲の場合に、こういう再生をどうするかというのが課題になると考えます。管理組合が保有できるのか、経営してよいのかが論点になると思います。

2点目の質問ですが、NPO法人若葉台というのは何でしょうか。

○羽太住宅計画課長 地域住民主体で構成されているNPO法人で、実際に多世代交流拠点とか、そういったところの運営をやっております。

○大月座長 「ひまわり」とか、「そらまめ」をやっているところですか。

○羽太住宅計画課長 「ひまわり」も、「そらまめ」も関わっております。

○齊藤副座長 「ひまわり」と「そらまめ」では、全然性格が違いますよね。高齢者と子育てですけれども、両方とも運営をされているのでしょうか。

○羽太住宅計画課長 運営をしております。

○大月座長 福祉関係の方が頑張ってやっというらっしゃるのですよね。

○羽太住宅計画課長 そうですね。

○齊藤副座長 私も若葉台を見させていただきまして、センターの役割が重要だとも思いました。私の記憶が間違っていたらすみませんが、確か分譲の駐車場の部分も、県公社が所有権をお持ちになられていた。通常は分譲の駐車場の料金というのは、管理組合がそれを集めて大規模修繕に回していくという非常に重要な軍資金なのですが、それが県公社に入っている。県公社がその収入をコンスタントにお持ちですと、いろいろなことに貢献できるし、寄与できるということの種地になっているというのは、ほかのマンションとやり方が違う。そういう意味では、分譲と賃貸がありながら、ディベロッパーである県公社がお持ちの部分、上手にセンターがマネジメントされているという連携は、1つの仕組みとして非常にいいのかなと思いました。

これを一般的に全部分譲のマンション、あるいは計画的戸建て住宅地にどういふふうに応用していくのかとか、賃貸に対してどう適用していくのかというのは、すごく工夫が要るのかなと思いました。

次に、二宮町について質問させていただきます。私も現地に行かせていただいたことがあるのですが、今の二宮町団地のお話と一色小学校区地域再生協議会というのはどういふ関係なのか。このエリアそのものが再生協議会というふうなエリアだと思えばよろしいのでしょうか。

○羽太住宅計画課長 一色小学校区地域再生協議会というのは、県公社の団地の外も含めた形になります。一回り大きい形の協議会ができていて、その中に公社の賃貸や、その周りの公社の分譲、また、分譲団地以外の地域も入っていると聞いております。そういった小学校区の中で、いろいろな地域再生に取り組んでおります。最近ですと、二宮の町でやっている空き家の対策部会のほうにも、この地域の空き家の問題とか、そういったところでの取り組み、提言みたいな話もされていると聞いております。

○齊藤副座長 この地図の中で団地のエリアがどこになるのですか。

○事務局 団地のエリアが、黄色い部分です。一色小学校区は、赤い線で囲んだエリアです。

○齊藤副座長 どういふふうな単位でマネジメントするか。こういうのは小学校区でやるのがよろしいのですかね。

○羽太住宅計画課長 地縁の関係がもともと小学校区であったというのがベースのところもありますので、そういった意味で、小学校区で取り組みをしていくというのは1つのあり方かなと思います。

○齊藤副座長 県公社が自分のところの団地を超えてまでここに入って、いろいろやってくださっている理由は何でしょうか。自分のところを頑張りましょう、お客さんを入れましょうというのはすごくわかるのですが、このようにエリアを広げてまでやっていただける県公社にとってのモチベーションになっているものは何なのでしょう。

○羽太住宅計画課長 どちらが先にできたか、公社が声がけして再生協議会ができたのか、それとも再生協議会があって、そこに公社が入ってきたのか、そこは不明ですが、公社の団地だけでは、こういったいろいろな課題が解決できないというところでの認識はあったのかと思います。

○齊藤副座長 そういふことで、大きなエリアとして入っているという理由で県公社がお

入りいただいているんでしょうかね。

○羽太住宅計画課長 はい。

○齊藤副座長 再生をしていくとか、マネジメントしていくというのは、対象のエリアがあって、エリアの中に何か組織があって、その中に結構キーパーソンになる主体がいると思うのですけれども、二宮はお話を聞いていると、公社が活躍しているように思っていましたので、公社がどういう理由で入っていただけているのかということが興味深く思いました。ご説明どうもありがとうございました。

○庄司建築住宅部長 公社は減築をするイメージを持っていますので、空いたところをどうやって活用していこうかというのが、公社の中では、課題としてあると我々も認識しております。その使い方を自分たちだけではなくて、地域も一緒に考えていきたいというのは思惑としてはあるのではないかなと思います。

○落合委員 貴重な見学の機会をありがとうございました。実は私、横浜若葉台は、平成23年に高齢者住宅財団のほうで、入居者の全数調査を厚生労働省の補助金でやらせていただきました。回収率は50%近くありました。そのあたり居住者を取りまとめる自治会、あと地区自治会、いろいろな単位の中でやってくださって、すごく統制のきいた地域だなという印象を非常に持ちました。

そのときにもう既にいろいろな活動が活発で、居住者同士の支え合いができていたのですが、課題となったのが、さらに年齢が進んでいったときに支えるものがない。要介護状態のときどうするかというのは、そのときも指摘させていただいたのです。今、要介護認定率を拝見しておりますと、確かに12.2%と大分低いです。お元気になる要因というのはたくさんあると思うのですが、一方で、要介護度が高くなった場合、住み続けられなくなって、もしかしたら、ここから出ていっちゃうのではないかということも少し思ったりもします。本当にお元気なのか、それとも最後まで住めなかったのか。要介護3・4・5になると出ていかなければいけないのか。そのあたりがこのデータを見ながら気になってはいるところです。

あと、まちづくりセンターが、単にハード管理だけから、まちづくりのソフトのほうに転換していったのがいつだったのかなというのが少し気になっています。私も何回かここに入らせていただいて、「そらまめ」とか、「ひまわり」とか、コミュニティオフィスをつくるたびに、公社の職員が、1年か2年ぐらいここに入り込んで、まちの流れとか、人の動きとかをずっと観察しながら、こういうことを下支えしていかれたと思っています。

そういう意味で言うと、この公社にそういう人材がいて、そういう人たちをきちんと張りつけられるような組織としてきちんとされているのだろうなど。そこがほかの公社との違いだろうと思いますので、そういった人材とか、公社側の組織みたいなところは非常に関心があって、そういうマネジメント主体をほかにどう広げていくかということが、これの横展開の1つのキーなのかなというふうにも思いました。

○小西委員 都市型と郊外型の2つの団地の取り組みを教えていただいたのですが、県内にたくさん団地がありますが、この両方とも組織体があって、その組織が抱えている課題を解消する、あるいは、地域のニーズを捉えて対応しようとしている。ほかの団地はこういうような組織体があるのかなのか。団地として再生していくのであれば、こういう組織がまず必要だと思うのですが、そのところが1つです。

もう1点は、団地の中に公園がありますが、公園の利活用についてです。公園は公園で法律上いろいろと規制があると思いますけれども、そこは協議会をつくって、公園管理者といろいろ話をして、より地域住民が使いやすく、楽しめるような形にしていくことが、全体的にはその地域の魅力を増していくことになるのではないかと思います。

その2点です。

○羽太住宅計画課長 若葉台、また二宮の取組みとしましては、賃貸を経営する、あるいは若葉台で言えば、分譲を管理している公社の役割は非常に大きいところがあります。ほかの団地はどういう状況なのかと云えば、分譲であれば、管理組合がその役割を担うことになります。管理組合もいろいろあります。普通に住宅の管理だけではなくて、例えばお祭りをしたりというところもなくはないと思います。だから、管理組合がエリアマネジメントをしていくことで、横展開といいますか、ほかの団地でもできるのかなというところはあります。ただ、管理組合も本当に高齢化しているという問題がありますので、そういったところも非常に課題です。マンション管理自体もなかなかできないところもありますので、そういったところに力を入れていくとともに、自分の住んでいる分譲のマンションの魅力をどうやって高めていくかというところにまでいっていただければいいなと考えております。

公園の利活用も同じ話で、そこをどうやって生かしていこうかというのもその連続の話かなと考えます。住民、また管理組合が、こうしようというアイデアでいろいろなものができるのと考えます。例えばフリーマーケット。その空間を使って、住民、地域の人とどうやってやっていくのかということで、アイデアを出して、実際自分たちでやっていくと

いうことを積み重ねて、いい空間にするということにはできるのかなと思います。

○庄司建築住宅部長 若葉台のほうで少し補足しますと、落合委員から言われた、これから高齢化がさらに進んでいくので、要介護認定率が12.2%と言っている、さらなる高齢化が進展すると、本当に住んでいけるのかというのは、公社のほうもわかっていると思います。結構ネックなのが、ぎちぎちの都市計画で、一団地の住宅施設という形で、建物の用途がもう決まってしまうので、住宅の戸数なども変えられない。これを今変えるような動きをしています。そういう中で、まだ土地が空いているところに、どういう施設を持ってくれば住み続けられるか。このような議論というのも少し始まっているようですので、そこが非常に大事なのかなということです。

あと、小西委員から言われた組織体の話で、マンションの管理組合というのものもあるかと思うのですが、まちづくりセンターみたいな機能を持っているような、我々よくエリアマネジメントの主体というふうに思っていますが、そういったところは自治会があったり、町内会があったりすると思うのですけれども、そこがまだマネジメントというところまではいっていないのがほとんどだと思います。うまくいっているところは、それが住民主体でNPOになっていたりする。まちづくりセンターみたいな組織をつくるのはなかなか難しいと思いますが、その機能をどうやってつくっていくかというのが、これからの住宅地の大きな課題なのかなと、我々議論の中ではそんなことも言っております。

○大月座長 私も少し考えたことを言わせていただきたいと思いますが、4つほどございます。

1つ目は、先ほどエリアマネジメントという言葉が出たように、団地再生という言葉でも語られますけれども、もうそろそろ団地再生というモードから、マネジメントというモードに切りかえるという時期が来ているなと思っています。

例えば資料3-1「横浜若葉台の取組み」の人口ピラミッドを見ても、極端にボリュームのある団塊の世代とそのちょっと下の人がいる。これを見ると、70歳から74歳の夫と、5歳ぐらい下の妻が65歳から69歳で、ここがボリュームゾーンです。あと15年もすれば、そこから下の世代だけで団地が構成される状態です。これは定常型社会と言われてたりします。

団地再生という言葉は、1970年、1980年代にあったような、子どもがわんさかいて、お仕事もわんさかあって、自分がこれから何をやらなければいけないか考えなくても仕事のできた。そんな時代から、限られた資源と人材で、どうやってお仕事と資源を回しながら

やりくりしていくか、そういう時代に入ってきている。

そういう意味では、かつて昭和時代のよかったところを経験した人たちが、もう一回あの時代をとというのが再生であって、昭和世代がリタイアした後は、マネジメントというモードに入っていくのではないのかなと思っています。その辺の取組みの方向性も、再生ということからマネジメントということに、言葉の意味の解釈も含めて、きっちり切りかえていったほうがいいのではないかと、今日ご説明いただいた資料などから改めて思いました。

2つ目は、前回の横浜若葉台の見学会のとき、横浜若葉台が都市型モデルで、二宮町が郊外型モデルではないかと私が言ったのだと思うのですが、当然これは仮説的なモデルです。出発点としては、大変わかりやすくいいことですが、他にも色々な仮説的モデルをつくりながら、このモデルは何に適用可能なのかとかを考えながら、わかりやすいビジョンとかイメージを、県という非常に広いいろいろな人がいる中で共有していくというのは、県の仕事として重要なことかと思えます。

ビジョンとかイメージを、これだけ人間が多い組織体の中で理解していただくのは、文言ではなくビジョンだと思うので、非常に重要なことだと思っています。

その中で、今回一回お出しになっているモデルも、場合によっては、名前を変えたり、組みかえたり、そういうふうに柔軟に考えていく。ひょっとすると、これはこんな名前ではないほうがいいのではないかと思うことも多々あると思うので、柔軟に切りかえながら出していかれたほうがいいのかなと思います。

あと、冒頭に申し上げたように、これは非常にわかりやすいモデルで、県公社という県に非常に近い立場でハウジングを長年やっていらっしゃる団体の取組みを中心にやっているのだから、情報も手に入りやすいだろうし、人の顔も、プレイヤーの顔もわかっているだろうということなんですが、齊藤先生がおっしゃったように、これが民間の分譲マンションではどうなのか。

また、横浜には公団が多いだろうけれども、そういうのもあるだろうし、あるいは民間の戸建て開発地もあるだろう。また、昔の宿場町とか、旧市街地を中心に発展してきたような歴史あるところもあるだろうし、山間部もあるだろう。いろいろなタイプのモデルが想定し得る中で、県としては、このモデルが考えられる居住地マトリックスの中の今これを議論しているのだという全体の見取り図を考えながらモデルを考えていくということが重要かなと思います。

そうした意味では、昨年度と一昨年度、群馬県とおつき合いしたときに、群馬県の建築

住宅課が中心になって、全庁の課長レベルを集めて、群馬県における住まいのイメージ戦略みたいな冊子をつくった。ある職員が非常に頑張ってやったのですが、最初は周りからは結構物議があった。そんなのを全庁的にやるのは総合計画と同じではないか。なぜおたくがそこを仕切ってリードしているんだみたいなことを結構突っ込まれていた。でも、住まいを通じて、福祉、教育、産業、伝統、景観の保全、そういうものがかなりつながっていくので、そういう目線で一度ビジョンを共有したい。ほかの農政の人も、福祉の人も、教育の人もということでおやりになって、結構おもしろい報告書ができた。

そういうビジョンのつくり方とか、アウトプットも含めて、戦略的にモデルを追求なさっていくのがいいのではないのかなと思いました。

3つ目は、県として、何をやっていくかということです。最近、特に思っていますのは、プレイヤー。今日も2つの事例でさまざまなプレイヤーが出てきました。公社というプレイヤーもあるし、NPO、自治会、町内会、社団法人でマネジメントをやっていて、社団法人が一級建築士を持っていたり、マンション管理の資格を持っていたり、宅建の資格も持っているとか、そういういろいろな組織がある。あと、二宮でやっているような協議会、いわゆるまちづくり協議会というものがあったり、あと管理組合があったり、いろいろなものがあるけれど、いつでもちゃんと規約などを持っていたりすれば、支援の対象にはなると思うのです。全国的にやっている居住支援協議会というのも1個の協議会ですし、居住支援法人みたいなのも法人だけど、非常に公的なニュアンスの強いところです。

そういうプレイヤーをどう支援していくか。発注先が居住支援組織である。そういうふうに住宅政策というのは切りかえていって、住宅政策から居住政策になっていく。そういう流れというのは今強力に出てきつつありますので、そこも相当意識しながらいく。プレイヤーが誰かということと、そのプレイヤーをどう支援すると居住環境の改善につながっていくのか。この辺の筋道をよく整理することを通して、新しい住宅政策のビジョンが見えてくるのではないのかなと思いました。

そうした意味では、これが4つ目ですが、横浜若葉台の特徴についての紹介がありましたが、非常に意欲的なまとめ方で、これは皆さんでエイヤとやっていらっしゃる。エイヤっぷりが非常にいいなと思っているのですけれども、せつかくであれば、1つのあるモデルを説明するため、ブラッシュアップできないかということを考えていただきたいかなと思います。

横浜若葉台の特徴についてをもう少しやり直すとすると、「工夫された都市基盤」、「駅か

ら遠い立地」、「住まいの特徴」は、空間のハードの特性です。先ほど小西委員からご指摘のあった公園が豊かにあることや、齊藤先生からご指摘がありましたが、駐車場はマンションが持っているけれども、センターで管理しているとか、そういう空間の基盤のインフラから始まって、小さな空間の特徴まで、系列立てが可能です。

「入居者の特徴」については、人間の属性みたいな話で、そのラインナップにはNPOとかセンターといった組織が来ます。

「人が集まる場所」というのは「居場所」のことで、我々は、これを実現したいためにやっている。部屋の中というのもあると思うのですね。部屋の中で、子育てをやったり、高齢者のことをやったりしています。場所というのは、家の中も、外も、公園も含めて、どんな空間で、どんな人、あるいはどんな組織がどういうふうにつながっていくと、地域の課題が解けていくのだろうかとか、そんなことがつくれるのかなと思います。

せっかくここまで頑張って考えられたのであれば、もう少しブラッシュアップしながらモデルにするというのが非常に重要だと思いますので、その辺を意識しながらやっていただければ非常におもしろいものができていくのではないかと思います。意見です。

もし事務局のほうから何かあれば、よろしいでしょうか。

次の議題に入りたいと思います。2番目の議題は、従来から取り組んでおられました「住宅計画に関するアンケート」、非常にユニークなアンケートがとられておりますので、その中間報告という形で、事務局のほうから説明をお願いいたします。

○事務局 「住宅計画に関するアンケート」についてご説明いたします。資料4-1「住宅計画に関するアンケート」をご覧ください。こちらは県のホームページを通して、8月17日から12月17日までの3カ月間、県民向けにアンケートを実施しております。10月27日時点で174名の方にご回答いただきました。一昨日の11日の時点では188件です。

アンケートのテーマですが、これまで住宅やまちづくりというと、施設やインフラといったハード面の整備が中心でした。そこで、このアンケートでは、住む人の気持ちや感覚を聞き出すことに焦点を当てました。住んでいてワクワクする、楽しいと思うポイントは何だろう、これがあれば住みたいと思うポイントは何だろうということを聞き出そうとしています。また、近居や同居を選択する人はどれぐらいいるのか、地域コミュニティといった明確な定義がないものについて、人はどんな感覚を持っているのかといった視点の設問も入れております。

問1から問4までは、基本的な情報として年代やお住まいの地域などを聞いております。

問5以降につきましては、資料4-2「住宅計画に関するアンケート(中間報告)」により、説明いたします。

回答者につきましては、年代別に色分けをしております。

問5、問6では、「居心地の良い場所、住んでみたい町や地域」という視点で問いを作成しました。

問5「あなたが住んでいる町や地域のなかで、落ち着くと思える場所・居心地の良い場所はどこですか」という質問では、「自宅の中」を選択する人が一番多いことがわかりました。この回答は全ての年代において多い傾向でした。その次に「自然を感じられる場所(海辺、川辺、森林など)」が多く、続いて「公園・広場」や「図書館」と答える方が多いこともわかりました。

問6「どんな町や地域に住んでみたいと思いますか」という質問では、1位が「生活に欠かせないもの(スーパーなどの日用品店舗、交通手段など)がある」。2位が「駅まで歩いていくことができる」でした。その次に「自然が豊かである、季節を感じられる」、「一人で歩いても安心なまち(治安)」でした。次に、「災害・治安面で安全安心であり、心がやすらぐ」、「景観がよい」と答える方が多いことがわかりました。便利である点を重視した上で、自然や景観であったり、治安面を意識する方が多いのではないのでしょうか。

次に問7、問8では、「同居・近居、引っ越し」という視点で問いを作成しました。

問7「将来、親あるいは子、親族の近くに住みたいという考えがありますか」という質問では、「ある」あるいは「現在、近くに住んでいる、あるいは同居している」と回答した方が全体の70%以上いることがわかりました。年代別で見ますと、40代、50代の方が多い傾向にあります。

問8「仮にあなた(あなたを含む家族)が引っ越しするとすれば、何歳くらいまで可能と考えますか」という質問では、年代によっても異なりますが、「年齢に関わらず可能」と答えた方が多い一方で、「引っ越しはしたくない」と答える方も多いことがわかりました。この問いに対する回答はかなりばらつきがありました。比較的高い年齢まで引っ越しすることが可能と考えている方が多いようです。

次に問9、問10、問11では「コミュニティ」という視点で問いを作成しました。

問9「あなたが参加したいと思える地域のイベントは、次のうちどれですか」という質問では、「お祭り(盆踊り、夏祭り、よさこいなど)」が一番多く、次いで「食に関するイベント(もちつき、ご当地グルメフェアなど)」と答える方が多いという結果でした。また、

「ボランティア活動」や「防災訓練」は、全体として回答数は少ないですが、40代から60代の方の回答が多いことがわかりました。

問10「あなたが地域のコミュニティの必要性を感じる時、感じた時は、どんな時ですか」という質問では、ここ最近の災害が影響していると思われそうですが、「災害が起きたとき」と答える方が一番多いことがわかりました。その次に「地域のイベントがあるとき」や「高齢になるとき」と答える方が多いことがわかりました。

問11「あなたにとって、地域の人とのコミュニケーションが取れていると感じる会話は次のうちどれですか」という問いでは、「あいさつ程度」と答える方が多く、その次に「地域の話について」と答える方が多いことがわかりました。

アンケートの中間報告として、資料4-1、4-2の説明は以上となります。

○大月座長 今ご説明いただきましたアンケートはまだ実施中ということですが、いつが締め切りでしょうか。

○事務局 12月17日です。

○大月座長 まだ1カ月ぐらいある。そうすると、最後の追い込みで、いろいろな広報で、広がるといいですね。

後半の議題は、ただいまご説明いただきましたものを、30分弱ぐらい議論する予定です。早く終われば、今後のことについてフリーディスカッションしてもいいかなと思います。今のご説明について、ご質問、ご意見等いかがでしょうか。

○齊藤副座長 これは年齢別に何か傾向があるのですか。年齢、男女別とか、属性は何を聞かれているのでしょうか。

○羽太住宅計画課長 年代、性別、お住まいの地域、住宅の種類を聞いています。

○齊藤副座長 それで別に傾向が出るかどうかはわかりませんが、自分でもこう答えるだろうなと思います。落ちつくところは「自宅の中」と答えるだろうな。なるほどなと思いました。

私がすごく興味深いのは、問10もそうですが、問8です。「仮にあなた（あなたを含む家族）が引っ越しするとすれば、何歳くらいまで可能と考えますか」ということは、年をとったら、みんな動かないというのが前提なんですね。それがすごいですね。それを前提にしてこのクエスチョンがある。私は初め、何を聞かれているのだろうと思った。そうしたら、意外と皆さん60、70歳まで動くと言うけれども、現実には動かないですよ。これはすごくおもしろい質問だなと思います。さっき大月先生がユニークとおっしゃられていた。

○大月座長 設問8以降が結構ユニークなんです。

○齊藤副座長 本当に、設問8から先がすごくユニークです。

○事務局 問8は近居をするに当たって必ず人が動かなければならないので、どれくらいまでの年齢なら引っ越しができるのか、考えているのかを探りたく設問を考えました。

例えば年代ごとに分かれていて、60歳までというところが1つ出ていますが、このくらいまでの人が引っ越しできると考えれば、そこら辺の人をターゲットに、親と一緒に住んでみるものの可能性を探れるのかなと思います。ポイントをどこに持っていったらいいのかなというところが知りたくて、この問いを設定しました。

○齊藤副座長 ユニークだと思います。これは自分自身ではなく、親と一緒に住むために移るということです。でも、皆さん、自分自身のこと考えていると思います。自分自身が何かあったときです。「年齢に関わらず可能」というのが一番多かった。でも、これはまだ頭で考えているから、現実になったら、また行動が違うかもしれません。

○小西委員 これは中間報告ですけれども、問7「将来、親あるいは子、親族の近くに住みたいという考えがありますか」は、「ある」、「ない」という回答の要因の1つとしては、親子関係とか、きょうだい関係とか、人間関係がうまくいっている世帯は、親の近くに住もうということになるのですが、きょうだいの間がうまくいってなくて、親の面倒はお兄さんが見ればいいんだということになってくると、近くに住みたくないとなる。この設問上、「ある」、「ない」というのは、そういう部分の影響もあるのではないかということ、普段の仕事の中で感じました。

もちろん引っ越しについても、高齢者の引っ越しは、今全体的にもそうですが、騒音とか、生活環境が違うので、ここに住んでいてもということもあるでしょうし、子どもが自立して、大きい家にも仕方がないので、交通の便利のいいところへ変わっていく。あるいは家賃の更新時、2年契約で更新する際に、それだったら変わろう。いろいろな要因で変わっていく。体力的な問題もあるけれども、70歳後半の人でも、転居のご相談は現実であり得る。本当はそこに住んでいたいんだけど、あるいはここにはいたくないからとか、そんな要素があるのではないかと思います。

○落合委員 私はこれをどうやって使うのかよくわからなかったのです。申しわけありません。せつかくのアンケートで、聞きたいことがとれてない心配が問7と問8あたりにあるかなと思います。問7であれば、「現在、近くに住んでいる、あるいは同居している」というのは、幼い子どもと一緒に若い世代が住んでいますとか、いろいろなものが入ってき

てしまうので、皆様がちゃんととりたいデータがとりづらいだろう。

問8についても、もしかしたら引っ越しするというのは、別に年齢ではなくて、必要性に応じて引っ越しするので、年齢が動機ではないのではないかという気がデータを見ながら感じた次第です。なので、このデータをどんなふうこれから計画に使っていくのかということとあわせて、もう少し勉強させてください。

○大月座長 もし差し支えなければ、これをどんなふう利用しようと思っていられるのでしょうか。

○羽太住宅計画課長 質問の8については、引っ越しは、外的な要因とか、家賃の更新とか、家が狭くなった、広くなったという話もあるかと思うのですが、気持ちはどうなんだろうというところを純粹に聞きたかったというのがあります。それがないと、嫌々引っ越しことになりますので、要するに、気持ちと年齢も関係あるかと思うのですが、そういったところで人はどうなのかというところを素朴に聞きたいなというのがありました。

問7の「同居・近居」を一緒に質問しているのは、本当は分けるという話もあったのですが、近居の部分での聞き方がなかなか難しいという話もあって、ここは一緒にして、1つは傾向をつかみたいというのがございまして、割とざっくりとした聞き方にしております。

○事務局 問5、問6ですが、問5についてはまちづくりの要素も入ってくるのですが、大月先生の著書も読ませていただきまして、人は年代によって必要なものが違ってくるだろうというところがございます。小さい年齢の人だったらゲームセンターがいいとか、大人になってくれば居酒屋がいいとか、お年寄りになってくれば図書館がいいとか、どこにどの年代の人たちがいたいと思うのか、そのポイントとして、落ちつくとか、居心地がいいというキーワードを入れたのですが、そう感じられる場所がまちの中にあるということが、人が集まる、長くいられるということにつながってくると思いましたので、この辺の要素がまちづくりの中に必要なのではないかとしまして、問5を設定したところです。

問6は、感覚的なところで人がどう思っているかというところを捉えたくて、ここはふわっと書いた部分もあるのですが、どんな町に住んでみたいというイメージをみんながどう思っているか。住んでみたい町イコールそこに住み続けられる、そこで多世代が交流できるというところにつなげていきたいなと思ったところがございます。

○大月座長 私のほうから感想ですが、アンケートの名前が「住宅計画に関するアンケート」となっていますが、最初はもう少しはっちゃけた名前ではなかったですか。ワクワクなんか。それは途中でやめたのですか。

○事務局 そうですね。最初はワクワク調査みたいな感じで書こうと思ったのですが、最終的にはこのような名称となっております。

○大月座長 僕が思ったのは、このアンケートに回答なさっているのは比較的若い人が多いですね。これは普通の調査ものと違って、ネット経由でやっているの、ネットリテラシーの高い人が答えているというのが前提条件です。ですから、ワクワクという名前で行うとした気持ちは少しわかります。つまり、今後の社会を担っていく人たちが、住まいというものに対してどんな気持ちなのかということ、まずとにかくざっくり調べたいということでやっておられますね。

県がやっているネット調査ということで、信頼性が高いのと、県政に反映してもらえらるだろうという期待もある。あと、県にとっては、そんなにお金のかからないことなので、ちょっとやってみよう。多分そんな位置づけのものです。あわよくば、いろいろなことがここから次の施策に使える事実あるいは論理が見つかるということだと思います。

問5、問6あたりは、何に使えるのかなと思いました。これはよく何歳代の人はこちらだろうなというのを見ると、結構思ったとおりだなというのが全体的にあるのですが、大事なと思ったのは、このラインナップですね。どこに居場所がありますかとか、どこに住みたいですかとか、このラインナップは、先ほど申し上げた、今後いろいろな県の住宅地とか居住地のモデルを考えていく上でのチェックリストというか、備忘録というか、そういうものとして使っていく可能性がある。例えば下のほうの「カラオケ店」は実は重要だったりすると思うのですが、下のほうも、比較的若い人で元気な人は、こんなふうはこの施設のことを思っているんだなということ、バックグラウンドにしながら、リストとして使っていくというのはありなのかなと思いました。

問7は、私は非常におもしろいなと思ったのは、本来は同居と近居を別々に聞いて対比的にして、それを男女別にすると、相当違う結果が出てくると思ったのです。割と結果が出ているなと思ったのは、大体4割の方が既に同居・近居していて、3割の方が同居・近居を今やってないけれども、いいのではないかと考えていて、3割の方が嫌だと思っているということです。

これを年代別に見てみると、30代はイーブンなんですけど、40代は子育てがマックス状態

になっている。30代の半分は、独身とか新婚2人で、半分ぐらいが子育てだけど、まだかわいいうちの子を育てている感じ。40代になると、子どもが小学生以上になってきて、子育てが大変だなと思っている。日曜日も駆り出されてしまうみたいなのが40代かなと思うのです。

そういうことで大変になってくると、40代、50代の人、既に同居・近居をやっている割合が高く、「ある」と「ない」を比較すると、条件さえ合えば、できれば親と一緒に考えている。これは手伝ってもらいたい系なのかな。ひょっとすると、50代は手伝ってもらいたいというより、親を手伝いたいとか、親が心配だという人ではないか。

僕はほかのアンケートを今精査しているのですが、50代以前、49歳までは、どちらかというと、子育て手伝ってほしいモードが高くて、50歳を過ぎると、親が心配モードになってくる。同じ近居でも、微妙に気持ちが入れかわってくるのです。気持ちが急に切りかわるのではなくて、ジワッとグラデーションで変わっていくのです。ほかでやっている私の調査等を見ても、40代と50代は、こんなふうに見ると、同じように見えるけれども、何のために近居したいのかみたいなものは変わるのだろうなという気がしました。

あと、少し突っ込んだほうがいいのかと思ったのは、引っ越しをしたくないと思っている人で、50代、60代まではいいけれども、70代以上でそんなのは嫌だと答えている人が結構いらっしゃいます。要は社会的にはこういう人たちが心配なわけです。社会的孤立に近づいていく。例えば問7で「ない」と答えた70歳以上は、ここはケアすべき人です。ほかの項目では、どんなことを答えているのかとか、そういう居住支援系のところにつながっていくのではないのかなという気がしますので、もう少し細かく粘り強くやってみるとか、こうではないかなという仮説を立てながら突っ込んでいくと、おもしろい結果が得られるのではないかと思います。

あと、問8の引っ越しもおもしろいなと思って見ていたのは、例えば40代までが引っ越しの限度だなと思っている人は30代で、50代までかなと思っている人は40代で、60代までかなと思っている人は50代だけれども、70代までかなと思っている人は60代ではないのです。つまり、人間は50代までは、あと10年ぐらいの間に引っ越しそうかなという期待を持ちながら住んでいる人が多いんだけど、60歳を過ぎると、10年後に引っ越しみたいなビジョンが描けない人が多いということを示しているのではないかと思います。

実はこれは結構ユニークな質問で、ユニークな結果が返ってきている。つまり、60代以上は不動産屋に拒否される年代ですね。これとリンクしているわけです。そこから住生活、

住宅施策をどう構築していくか。この辺と空き家がなかなか登録してくれないという話が結びついているとか、そういうことなのかなと思ったりしました。

問9、問10、問11について。これはコミュニティとか、地域でのコミュニケーションをどんなふうにプロモーションしていく手だてがあるのかということですが、ここの聞き方がおもしろいのは、まず地域のイベントを聞いて、コミュニティが必要だと思っっているときを聞いて、あと、どんな会話が地域感を持っていますかみたいところを聞いている。

問10のいざというときに非常時モードです。問11が通常モードです。問10の非常時モードは、いつやってくるかわからない天変地異のことです。問11は、今日、明日、あさつての日常のことです。問9は、周期性があつて、年に1回とか、シーズナルとか、人生のイベントとか、そういうものだと思います。

同じ地域とのつき合い方のモチベーションを、3つの種類でうまくとれているんだなということをまず感じました。ここもそういう面で、地域に仕込んでいく。人間同士の、ベタな言葉で言うと触れ合いの活動なるものは、デイリーに、シーズナルに、アニュアルにどう仕込んでいくのか、あるいは緊急のイベントにどう仕込んでいくのか。その仕込み方、時間の計画に持っていける話になるのかなと漠然と思いました。

特におもしろいなと思ったのは、問11の日常のコミュニケーションです。40代の方は、子育てが大変になっていくときなので、40代の振る舞いを見ると、「地域の話題について」は、40代が相当多いです。「家族について」も多いし、「相談をする、相談を受ける」みたいなのも多い。「仕事や学校について」は、20代は働き始めで、パワハラだとか、そういうものだろうけど、40代は子育てと仕事の両立みたいな話だと推察される。そうやって1個1個がどういう意味があるのだろうというのを見ていくと、結構おもしろいことが読み取れるのではないかと思います。

皆さんでこういうのを課内でディスカッションをされて、ここが重要ではないかというのをキーワード化して行って、それが住生活基本計画のためのしかるべき場所にちゃんと載っていて、これがまた住生活基本計画のエビデンスのデータとして活用されたりすると、決して無駄な作業にはならないと思いますので、ここはユニークな住生活基本計画をつくっていくという意味では非常に重要な作業だと思います。

ほかの委員の皆さんはいかがでしょう。

進行表によると、ここで終わりということですが、最初に説明のあった資料2-2に次回以降のことが書いてありました。今回は第2回で、今日の話は若葉台、二宮を事例に、

どういふ今後の団地再生、マネジメントが考えられ得るのかということをお広くご意見をいただきました。アンケートについても、今後の基礎的な資料としていろいろな意味がありそうだとおことが確認できました。

第3回、1月22日は「地域独自の取組について」ということお、山北、真鶴、三浦、二宮を住宅計画課のほうで現地調査し、ヒアリングをした結果をお伝えされるということお、住宅・土地統計調査の基本集計が9月に公表ですが、まだ細かいデータは全部は出てないのでおすよね。

○羽太住宅計画課長 まだ全部は出てないです。

○大月座長 途中の住宅・土地統計調査の結果が出るので、それを踏まえてどうだという議論になる。

最後に、年明け、年度終わりで、今回のアンケートの最後の取りまとめがあるということおなので、今日のご意見を参考にしていただきながらまとめていただきたいと思っっています。

あと、「地域の取組のまとめ」というのは、各地域への展開ということおなので、今日議論のあったモデルというものも考慮に入れながらやっていただけるとおかな。

それお、「住宅・土地統計調査の結果整理」。

最後が一番大事で、「計画の見直しのテーマ決定」ということおです。「ワクワクするまち、人生100歳、コミュニティ再生、多世代循環、共生、地域包括」というものがテーマの案、例として挙げられるのではないかとおことが書いおてございます。

今後の進め方について、委員の皆様から、こんなことをやったほうがいいのではないかとおか、この辺を少し教えてくださいとおか、そういうのがあれば承りたいと思っのですが、いかがでしょうおか。

○小西委員 持ち家で空き家になるというのは、高齢化社会の中で、その方が亡くなっおそうなるわけです。今、高齢者の単身者、夫婦世帯、それからその前には子どもがいるだらうと思っすけれども、近居なのか別居なのかはともかくとして、今それが県民の中で何%くらいあるのか。それが将来の空き家としてどの程度出てくるのかということも、空き家対策を考えると必要になっおくるのかおかなということおで、もしそんな資料が用意できるようであれば、また教えていただければと思っます。

○大月座長 今のご発言は、国勢調査などでやってる家族類型みたいなもの、そういうデータと合わせて考えることおによって、今後出てくる空き家の推計とか、そういうものに

近づいていけるのではないかというお話ですね。

○庄司建築住宅部長 もう既に空き家の対策ではそういうのがありまして、今49万戸ぐらい空き家があるのですが、75歳以上の単身世帯が今後発生してくるとというのが、かなりの数があることがわかっています。特に持ち家の一戸建てで75歳以上の方の空き家が確実に増えてくるだろうと思っています。

ただ、前回の住宅・土地統計調査のときから、神奈川県は空き家率としては減っています。これはたまたまの結果で、非常に珍しいのですけれども。

○大月座長 何か原因はわかるのですか。

○庄司建築住宅部長 賃貸の空き家が多いので、10月1日時点の切り口でやったら、たまたま減っただけだと思うのです。

その他空き家という、要するに、セカンドハウス、別荘ではない、また分譲や賃貸ではない、そういう空き家の数が増えてきていることは明らかなので、今後さらに増えてくるというのは予測しています。それはまた次回にそういったデータなどもお示しできると思います。

○大月座長 別荘とか何だとかというのは、真鶴あたりだとテーマになるわけですね。

○庄司建築住宅部長 真鶴はデータがとれないのですけれども、箱根とか、あちらのほうはそうですね。湯河原は社宅系のものが多く、空き家率は三十数%です。

○齊藤副座長 社宅というか、会社の保有のセカンドハウス。

○庄司建築住宅部長 ホテル、旅館の従業員の住宅とか、そういうところではないかなと思うのです。

○羽太住宅計画課長 あと、住宅・土地統計調査自体がサンプル調査というところもございまして、悉皆ではありませんので、国のほうでもそこで少しばらつきが出ると伺っております。

○大月座長 昔の温泉街に行くと、アパートとかマンションとか、やたら多い。かつて華やかだったころの従業員の皆さんの住居があって、「女子専用マンション」と書いてあったりする。ああ、そういうことなんだなと思ったりしますが、最近は人が少なくなっているのと、もう少し社宅的でないところに住む人とか、軽自動車に通ってくる人が多かったりするので、実は温泉場はアパートが余っているという現象は全国的にありますね。そういう地域ごとのモデルではないけど、課題のモデルみたいなのがあり得るのではないのかな。

○庄司建築住宅部長 おもしろいのは、前回の調査ですが、神奈川県内で空き家の割合が

多いエリアは、三浦半島、県西部、丹沢のふもとのあたり、それと横浜の中心部の西区とか中区など、古くからある住宅地です。こういったところの空き家率が高いのですが、その内容は若干違うのです。別荘が多いとか、いろいろありますが、そういうところが余っているのです。

○齊藤副座長 県だと、すごく広いから、なかなか一言で言えないのですが、横浜市の空き家問題は、密集市街地で道路が接道してないとか、借地の問題とかで、人口減少が直接原因ではないものが多く、深刻な気がします。周辺部に関しては、人口減少とリンクしている問題とか、さっきみたいに温泉街でもう使わなくなったとかありました。理由はともあれ、県のどこも共通して抱えているのは空き家問題ですか。

○庄司建築住宅部長 空き家問題というと、2つの種類があって、1つは、特定空家の問題です。これはもう法律ができていて、その対応をすればよいのですが、空いたところをどうしていかうかという利活用の話と予防の話はよく話題に出てきます。実は県の中でも5年ぐらい前は空き家問題というのが結構取り沙汰されて、議会でもよく質問がありました。というのは、県議会の先生たちが相談を受けても、市役所に行っても県に行っても、どこにも窓口がないという話でした。しかし、法律により、今はもう市町村で対応しています。あと、いろいろな団体で空き家問題をやっていただいているので、課題になるという話では余りないです。ただ、どうやってうまく利活用していくか、流通していくかといった課題はまだありますけれども、むしろマンションのほうが課題だと思います。

○齊藤副座長 マンションの問題もあるんですか。私はリゾートマンションの調査を越後湯沢でやったので、三浦半島でも同じような問題が起こっているのかなと思って、そちらのリゾートマンションを調査させてもらったのですが、問題はそんなになかったのですけれども、一般的に古くなってきた場合のマンション問題ということですか。

○庄司建築住宅部長 そういふのがあります。神奈川県在所管エリアだと、箱根とかが中心になってきます。かなり古いマンションで管理組合が余り機能しないというのが出始めるだろうと。

○齊藤副座長 この間、熱海に行ったときは、リゾートマンションで、ただで引き取ってほしいぐらいの状態のことが起こっていると聞かれました。場所によってはそういう問題が起こっているということですね。

○庄司建築住宅部長 横浜のほうも多いのですが、我々所管しているエリアだと、郊外のほうになってきますね。

○大月座長 神奈川県は例のマンション管理条例みたいなのはつくっているんですけど。

○庄司建築住宅部長 ありません。

○大月座長 これからですか。余り考えてないですか。

○庄司建築住宅部長 今のところは考えてないです。

○羽太住宅計画課長 県としては、3政令市にマンションが集中していて、6割～7割ぐらいが政令市にあります。それ以外の地域を考えると、マンションがない市町村もございますし、あっても1棟、2棟という話ですので、そういう中で条例をつくるかというのは、政令市の動きを見ながらというところもあります。

例えば東京都でやっているような届け出制みたいなものやっても、意欲のあるところとか、しっかりしたところは出してくるのですけれども、管理組合がしっかりしてないところ、ないところというのは、どうしても出してこないの、そういうところをどうするかという問題はまだまだ残っていると思います。

○齊藤副座長 そういうところを把握するためには制度の整備が必要ですが、窓口になる市町村のご理解とご協力がなければいけないのでその点はいかがでしょう。

○羽太住宅計画課長 そこを市町村とどういうふうに取り組んでいくのかということと、あと、国の審議会の答申が出ていますので、その辺も見ながら、神奈川県としてどうするかというのを考えていきたいと思います。

○大月座長 あと、住宅政策は、居住政策かもしれないのですけれども、先ほどの空き家の問題を越えて、マルチハビテーションというか、2拠点居住、多拠点居住、例えば箱根で週末過ごすみたいな形ですね。思い余って山梨とか行ってしまう人もいるだろうけれども、そういうものは住宅政策の課題としてはどうなんですかね。

○齊藤副座長 いわゆる二地域居住、多様な暮らし方という言われ方をしていますが、そこに関しては、県はお考えとか戦略があるのでしょうか。

○羽太住宅計画課長 今のところはないのですけれども、次回の計画で、空き家の活用もそうなんです、具体的な課題に対しては、二地域居住とか、そういったことも考えられるというような書き込みはできるかと思っています。

○大月座長 神奈川は二面あって、横浜の人が静岡に二次的な拠点を持ったりするのと、あと、東京の人が三浦半島に拠点を持ったりするのがあります。結局痛しかゆしというか、プラマイゼロの状態なんです、それでも空き家みたいなものがうまく利用されるとか、ちゃんと地域が回っていくとか、どういう捉え方をすれば住宅施策として整備できるのか

ということは、今後に向けての課題のような気がします。空き家の次の問題としてはそれですね。今後は空き家がガッと増えるのはわかっているから、その空き家を定常状態としてどうつき合っていくのか、その辺のビジョンを描けたほうがいいのではないかと思います。

○羽太住宅計画課長 先ほどの二宮の紹介の中で、実は公社住宅をセカンドハウスの使われている方も中にはいるという話を聞いております。

○大月座長 公社住宅的にはそれは問題ないのでしょうか。

○羽太住宅計画課長 それは問題ないです。二宮はそういうところも視野に入れつつ、DIYとか、セルフリノベーション住宅とかも考えていると聞いております。

○齊藤副座長 私の理解では、二宮は移住政策を結構一生懸命やっている。さっきご紹介があった公社もそうですが、民間の不動産屋が頑張っていて、一生懸命移住者を引っ張ってきている事例もあります。居住政策と移住政策が連携しているイメージがある。神奈川県全体をすごく大きく捉えなければいけない中で、また、どういうふうな戦略を練っていくかというのは非常に難しいですけれども、今回はそういう状況をいろいろ教えていただきたい。

○庄司建築住宅部長 そうですね。「地域独自の取組について」と書いてある1市3町はほとんど定住対策に力を入れているところです。最近ここ以外にも、さっき言ったような空き家の多いエリアなどは、首長みずから人を呼びたいということで、定住対策に力を入れてきています。

○齊藤副座長 二宮町の移住政策、三浦市はC R Cで頑張ろうとも聞いておりますが、これから先の話です。この他の2つはどういう特徴があるのですか。

○羽太住宅計画課長 山北町については、町で地域優良賃貸住宅を作りまして、そこに子育て世帯の移住を図って、呼び込むとか、空き家を活用して、お試し居住みたいなことをやったりしています。

○齊藤副座長 どこから人を引っ張ってくる戦略なんですか。

○羽太住宅計画課長 県内の都市部の人とか、東京の人とか、そういうところです。

○齊藤副座長 お仕事はどうされているのですか。通われるのですか。

○羽太住宅計画課長 通いもありますし、あとは、町の中でも少し工場とか、産業もございますので、そういったところに勤めている方ということも考えられます。

○事務局 真鶴町は高齢者が多いので、高齢の方が亡くなった後に、空き家を真鶴町のほ

うに無償で提供してくれるようなことがあるのです。その中でも使える空き家を拠点にして、まずお試しで住んでもらって、真鶴のよさを知ってもらう。それを起点にいろいろ活動してもらおう。

特に若者の方を呼び込んでいて、そこで若者の方が自分でSNSなどで情報発信して呼びかけることも盛んに行われているようです。あと、来ていただける方というのは、真鶴町の職員に聞くと、アート中心になります。自分で創作したい人が、静かな環境の中でつくりたい。それを町が後押しするような形で、例えば3Dプリンタを設置した場所を与えてあげて、そこで創作活動をして、そこから外へ向けて発信していく。

人口が減っていくのはやむなしだけれども、若い人を少しでも取り入れていきたいという取り組みをされているようです。もともと人口が少ないのですが、小さな取り組みを積み重ねていくということを真鶴町が積極的にやっているのも、そこを取り上げてみたいということで挙げました。

○齊藤副座長 お話を聞いていると、住宅政策は住宅だけではなかなか解決できなくて、関係する仕事の問題とか、お子様を連れてくるときに教育の問題とか、高齢者は医療の問題がある。他の政策との関連の中で、人が動いていくということもぜひ幅広く捉えていただいてご報告いただけたら有意義かなと思いました。よろしくをお願いします。

○大月座長 ほかにご意見などはよろしいでしょうか。

今日は活発なご議論をいただきまして、ありがとうございます。これで今日の懇話会を閉じたいと思います。

事務局にお渡しします。

○事務局 最後に、先の台風15号と台風19号における県内の被害状況及びこれまでの県の対応について、参考までに情報提供させていただきたいと思います。

お手元に別添資料として取りまとめさせていただきました。

別添資料①が、11月8日時点の県内の被害状況です。住宅については、建物被害の欄の非住家よりも上の部分の全壊から床下浸水までで、県内全体で2634棟となっております。

別添資料②が、県営住宅への一時提供について記者発表したものでございます。市営住宅、県営住宅をそれぞれ被災者に提供しているということです。

別添資料③は、住宅の応急修理及び障害物の除去について、災害救助法に基づく措置ということで記者発表させていただいております。

別添資料④は、建築士等による住宅の再建相談窓口を設置しましたので、こちらのほう

もご案内をさせていただいております。

なお、応急仮設住宅の提供については、今年4月に災害救助法の改正によりまして、本年、政令市が実際の救助実施市となっております。今回の台風によりますものは、相模原市において民間賃貸住宅の借り上げによるみなし仮設住宅の提供を行っているところです。今後も状況を注視しながら適宜適切な支援を行ってまいりたいと考えております。

最後に、事務連絡をさせていただきたいと思っております。

次回の懇話会ですが、来年1月22日（水）午前10時から12時です。場所は県庁付近の会議室を予定しております。開催通知は追ってお送りいたします。

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。

午前11時47分 閉会