

令和2・3年度 第1回

神奈川県住宅政策懇話会

時：令和2年11月17日（火）

於：神奈川県庁新庁舎12階会議室

午前10時5分 開会

○事務局 ただいまから第1回神奈川県住宅政策懇話会を開催いたします。

本日はお忙しいところご出席いただき、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。よろしくお願いいたします。

本日は初めてのオンライン開催です。発言者以外のマイクを事務局のほうで一時的に切らせていただくなど、そういった操作も途中入れさせていただきますと思います。事務局として至らぬ点が多々あるかと思いますが、試行錯誤しながら改善していきたいと思っております。ご協力のほどよろしくお願いいたします。

開催に先立ちまして、県土整備局建築住宅部長の塩川よりご挨拶申し上げます。

○塩川建築住宅部長 皆様、おはようございます。建築住宅部長の塩川でございます。

このたびは、皆様大変お忙しい中、県の住宅政策懇話会の委員をお引き受けいただきまして、本当にありがとうございます。

今回の懇話会は、コロナ禍ということもございまして、ZoomによりますWeb会議という形にさせていただきました。懇話会としては初めての試みということでございます。どうぞよろしくお願いいたします。

この住宅政策懇話会でございますが、本県の住宅政策における主要な計画を策定または改定する際に設置をしており、今回は、県の住生活基本計画の次期改定に向けまして、その基本的な方向性について専門的な見地からご意見をいただきまして計画に反映させることを目的としてございます。

本県の昨今の状況を申し上げますと、コロナ禍の中で住まいにお困りの方が増えてまいりまして、現在のところ住居確保給付金や県営住宅の一時提供というような対応でしのいでいるところがございますけれども、今後、感染の第3波も押し寄せてまいるという中で、先が見えない状況でございますので、引き続きさまざまな対応が必要だと思っております。

また、温暖化の影響から、近年、風水害の規模が非常に大きくなっております。昨年の台風では、45年ぶりに災害救助法が適用されるなど、多くの被害が住宅のほうでも出ておりますが、住宅だけに限らず、道路や河川など、社会インフラも大きな被害を受けたところでございます。

こうした中で、県民の方からも、住宅セーフティネットの強化や災害に強い住まいまちづくりを求める声というものが寄せられておりますので、県民生活の安全安心の確保のためにも、これらの課題にしっかり取り組んでまいりたいと考えてございます。

本懇話会はこれから約1年半という長丁場になりますけれども、委員の皆様から忌憚のないご意見を伺いながら計画の策定や改定を進めてまいりたいと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

○事務局 次に、傍聴でございますが、当懇話会は「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8条に基づき、傍聴を認めております。本日は会場での視聴となりますが、一般1名、報道は0名ですので、皆様、ご承知おきください。

委員の皆様を五十音順でご紹介させていただきます。

まず、社会福祉分野から、社会福祉法人神奈川県社会福祉協議会常務理事、石黒委員でございます。

○石黒委員 石黒です。よろしく願いいたします。

○事務局 人口問題、住宅政策全般の分野から、慶應義塾大学名誉教授、大江委員でございます。

○大江委員 大江です。どうぞよろしく願いいたします。

○事務局 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。

○大月委員 大月でございます。よろしく願いいたします。

○事務局 建築、高齢者住宅の分野から、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。

○落合委員 落合でございます。今日は出張先の石巻から参加させていただいております。よろしく願いいたします。

○事務局 公募により選出されました小西委員でございます。

○小西委員 小西でございます。どうぞよろしく願いいたします。

○事務局 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。

○齊藤委員 齊藤でございます。皆様、どうぞよろしく願いいたします。

○事務局 行政分野から、横須賀市都市部長、廣川委員でございます。

○廣川委員 横須賀市の廣川です。よろしく願いいたします。

○事務局 行政分野から、真鶴町政策課長、森脇委員でございます。

○森脇委員 真鶴町の森脇と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局 続きまして、県側の出席者をご紹介します。

県土整備局建築住宅部長、塩川でございます。

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、守屋でございます。

なお、新井公共住宅課長は、本日は所用により欠席となります。

それでは、次第に基づき、進めてまいります。資料は事前に郵送で送付しております。

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項では、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、前回の住生活基本計画の見直し時に本懇話会の副座長をお務めいただいた大江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。異議のない方は画面上の挙手をお願いいたします。

〔全員挙手〕

○事務局 ありがとうございます。

それでは、恐縮ですが、大江座長のほうからご挨拶よろしいでしょうか。

○大江座長 座長ということでご推薦いただきました。この1年半の今回の懇話会の座長を務めさせていただきます。

さまざまな課題が山積している中で、やはり神奈川固有の課題があると思っております。全国の計画の中間見直しを踏まえて、神奈川の課題を明らかにして、それに対応する施策ということで、皆さんのお知恵をお借りしながら進めてまいりたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

まず、副座長についてですが、要綱の第5条第2項では「委員のうちから座長が指名する」ということになっておりますので、私のほうからお二方をご指名したいと思います。

住宅政策全般について国の動向も含めてお詳しい大月委員、齊藤委員のお二方をお願いしてはどうかと思いますが、いかがでしょうか。異議のない方は挙手をお願いいたします。

〔全員挙手〕

○大江委員 ありがとうございます。それでは、大月委員、齊藤委員のお二方、副座長をよろしくお願いいたします。

議題に入る前に、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 それでは、資料1に基づき、説明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います。

(1) 会議の公開ですが、会議の傍聴について、「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。

(2) 会議記録の公開形式ですが、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。

説明は以上です。

○大江委員 ただいま事務局からご説明がありました会議の記録の公開について、協議をしたいと思います。平成24年度以降の懇話会では、①の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説明がございました。今回も同様の形でよろしいかどうか、ご審議をお願いしたいと思います。

特に異議のない方は挙手をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

[全員挙手]

○大江座長 ありがとうございます。それでは、こういう形で公開してまいります。

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します。

○事務局 それでは、資料2「神奈川県住宅政策懇話会のスケジュールについて」、説明させていただきます。

1 「スケジュール」をご覧ください。本懇話会は、令和2年度に2回、令和3年度に4回、計6回の開催を予定しております。2カ年かけて、3つの計画の見直し、策定を予定しております。

赤枠で囲んだ部分です。平成29年3月に改定した住生活基本計画は、原則5年ごとに見直しを行うことを規定しており、この間の住生活をめぐる状況の変化や、今年度中に取りまとめられる国の全国計画を踏まえ、令和4年3月の改定に向けて見直し作業を行います。

次に、青枠で囲んだ部分です。令和2年度は、平成31年3月に策定した賃貸住宅供給促進計画について、空き家の有効活用により、セーフティネット住宅への登録をさらに促進するため、登録基準の緩和を行います。また令和3年度は、国によるマンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正により創設されたマンション管理適正化推進計画の策定を予定しております。

次に、2「懇話会における検討項目」です。第1回から第6回にかけてご議論いただきたい内容について記載しております。

本日第1回は、住生活基本計画と賃貸住宅供給促進計画、2つの計画を議題としております。説明の順番ですが、先に今年度末に改定予定の賃貸住宅供給促進計画から説明させていただき、その後、来年度末に改定予定の住生活基本計画について、まずは現状報告と、昨年からのヒアリングをもとにまとめました地域の取り組みなどについて説明いたします。

第2回以降は、全国計画の状況を踏まえながら、見直しの基本的な方向、視点別の住宅政策について議論を進めていきたいと考えております。

説明は以上です。

○大江座長 ただいま事務局から資料のご説明がございました。ご質問、ご意見等がございましたら、挙手の上、ご発言をお願いします。——これはスケジュールなので、よろしいですかね。こういう形で進んでいくということでございます。

それでは、議題に入りたいと思います。

本日の議題は、「神奈川県賃貸住宅供給促進計画の一部改定について」と「神奈川県住生活基本計画の改定について」でございます。今、事務局からご説明がありましたように、前者のほうは、改定の案についてご議論いただく。後者のほうについては、現在の状況についてご説明いただくということでございます。

それでは、賃貸住宅供給促進計画の一部改定について、資料のご説明をお願いします。

○事務局 それでは、「神奈川県賃貸住宅供給促進計画の一部改定について」、資料3及び資料4-1から資料4-4を用いて説明させていただきます。

まず、お手元の資料3「神奈川県賃貸住宅供給促進計画の概要について」をご覧ください。左側真ん中から3「現行計画の内容」を記載しております。(1)「供給の目標」です。

○「公営住宅の供給の目標」は、住生活基本計画と同じとしております。こちらは後ほどの議題「神奈川県住生活基本計画の改定について」でご説明させていただきます。

○「登録住宅の供給の目標」です。登録住宅、いわゆるセーフティネット住宅の供給目標については、2025年度までに2,800戸の登録を目指すこととしており、本年度8月末時点で1,811戸が登録されています。今回の改定は、セーフティネット住宅の登録をさらに促進し、住宅セーフティネットの強化を図るため、登録基準を緩和するものです。

資料の右側の四角で囲んだ「登録基準に関する事項」が今回変更する項目です。一般型の賃貸住宅とシェアハウス型の賃貸住宅、それぞれ登録基準を定めることとされており、

現行計画では国の基準を準用しております。

資料4-1「ひとり親世帯を支援する団体へのヒアリング結果一覧」をご覧ください。シェアハウスの登録基準について、現行では1居室1名とされており、ひとり親世帯は入居できません。そこで、今回の改定に当たり、ひとり親世帯を支援する4つの団体にヒアリングを行いましたので、その概要を報告いたします。

まず、それぞれの団体の活動概要をご説明いたします。左から2列目に記載されている「活動内容」をご覧ください。

支援団体①は、ひとり親世帯向けシェアハウスの情報をまとめたウェブサイトを運営しております。また、新規でひとり親世帯向けシェアハウスを開設する事業者に対してのコンサルティング業務や、入居者支援として、弁護士や保健師などと連携した相談体制を構築しております。

事業団体①は、居住場所の紹介、入居後の電話、SNS、訪問による見守りサービス及びシェアハウスの運営を行っております。また、居住支援法人に指定されており、日本シェアハウス協会理事などを務めております。

事業団体②は、個人でシングルマザー向けシェアハウスを経営されています。自宅として約10年間、居住した一戸建ての住宅を、引っ越しに伴い、ひとり親世帯向けシェアハウスへ改修しております。オーナー夫婦は近隣に居住しており、地域ぐるみでの子育てを目指し、平成26年秋に運用を開始しております。

事業団体③は、古民家を再生・継承するために、インスペクション、再築提案、再築ガイドラインの作成などを実施している団体です。現在、県内の古民家をひとり親世帯向けシェアハウスに改修するため、手続を進めており、来年度までに改修工事を完成させる予定となっております。

3列目からは、「シェアハウスの間取り」や「運用を通じた感想」などについてまとめております。一番下の行に「まとめ」の欄を記載しておりますので、それぞれ赤い線を引いた項目を読み上げさせていただきます。

まず、「シェアハウスの間取りについて」です。調査した県内物件で、専用部分の最小面積は7畳でした。

次に、「運用を通じた感想」です。子どもが2人（小学校5年生と4歳）で、6畳居室への入居事例あり。きついと思うこともあるが、現時点で転居の予定はなし。子どもが1人で、6畳居室への入居に対するネガティブな意見はありませんでした。単身入居であれば、

個室4畳半でも支障なしとの意見でした。

次に、「入居時の子どもについて」です。子どもの人数は、1人から2人が多い。子どもの7割以上は未就学児であることがわかりました。

次に、「入居期間について」です。1年から3年程度の仮住まいとして利用することが多い。子どもが中学校に入学するまでに転居することが多いことがわかりました。

2ページ、3ページをご覧ください。今回ヒアリングを実施した団体が管理している物件の平面図を載せています。

2ページの物件は、先ほどご説明した事業団体①の管理しているシェアハウス2件です。

左側の物件①は、2階建てで、最小の部屋が16.5畳に収納1.5畳を加えた18畳、約33㎡です。転入者がその日から暮らせるように、家具、家電製品、調理器具、食器などの備品を完備しております。ヒアリング時には、2階に支援団体のスタッフが入居しており、住み込みでひとり親世帯の生活支援を実施しておりました。

右側の物件②は、2階建てで、最小の部屋が6畳に収納1畳を加えた7畳です。先ほどの物件と比較すると、広い共用部があるのが特徴です。事業団体により、自立を促すための仕事探しサポートが実施されており、ヒアリング時、入居中の4部屋全ての親が仕事を持っていました。

下の青い枠の中に「事業団体の方の感想」をまとめておりますので、読み上げさせていただきます。

○子どもありの場合、個室6畳+収納が専用面積の最低ラインになると思う。

○子どもありで個室4.5畳まで下げると、貧困ビジネスに繋がる危険が高まると思う。

○小学校低学年の子どもを連れた母親や1～2歳の子どもを連れた妊婦が入居を希望するケースがある。小学生の子どもをフォローできた方がいいと思う。

○子どもなしの単身がシェアハウスへ入居する場合は、個室4畳半でも大丈夫だと思う。

続いて、3ページをご覧ください。先ほどご説明した事業団体②の管理しているシェアハウスです。2階建てで、最小の部屋が6畳に収納1畳を加えた7畳です。

下の青い枠の中に「事業団体の方の感想」をまとめておりますので、読み上げさせていただきます。

○今の間取りの場合、男の子は小学生までが限界かもしれない。女の子は、中学2年生くらいまで大丈夫だと思う。

○部屋の必要な広さは、子どもの年齢や人数、また、個別の事情もあるので、それぞれ

- の状況によると思う。現在の間取り（最小：6畳＋収納1畳）で、これまで対応できた。これくらいの広さは必要だと思うがどこでもいいので入りたいという人もいる。
- 入居条件として子どもは18歳以下としているが、実際は小学生が多く、中学校入学までに転居するケースが多い。
  - オーナーがシェアハウスから徒歩5分位の距離に住んでいるため、入居者に対して、親身に相談に乗ることができる。
  - シェアハウスを開始したのが、平成26年（2014年）秋であるため、これから実績を重ねたい。

以上がひとり親世帯を支援する団体へのヒアリング結果の概要です。

それでは、シェアハウスの登録基準に関する緩和の案をご説明させていただきます。資料4-2に今回の緩和案を、資料4-3に全国の緩和事例をまとめておりますので、あわせてご覧ください。

資料4-2、緑色の枠の中にシェアハウスの緩和案をまとめて記載しております。右側の列が現行基準で、左側の列が緩和案です。

まず、専用居室の定員です。現行基準の「1人」から「1人。ただし、中学校就学前の乳幼児・児童を養育するひとり親世帯が9㎡以上の専用居室に入居する場合を除く。」へ変更したいと考えております。これにより、ひとり親世帯のシェアハウスの入居が可能となります。子どもの人数については制限を設けていません。

次に、ひとり親を除く一般向けシェアハウスの専用居室の面積です。現行基準の「9㎡以上」から「7㎡以上」へ変更したいと考えております。

次に、住棟全体面積です。現行基準の「15㎡×居住人数+10㎡以上」から「13㎡×居住人数+10㎡以上。ただし、中学校就学前の乳幼児・児童を養育するひとり親世帯は、1世帯あたり1人とする。」へ変更したいと考えております。

緩和の理由について、順番に説明させていただきます。

まず、専用居室の定員についてです。下の青い枠の中、「検討事項」をご覧ください。

第1のマル、団体へのヒアリングで、入居時の子どもの人数は1人から2人が多いこと、子どもの年齢は6歳以上の就学児童である事例が一定数あることが確認できました。

第2のマルに、厚生労働省の調査結果を記載しております。団体へのヒアリング結果と同様に、ひとり親の9割が子ども2人までという結果が確認できます。

今回のヒアリングや厚生労働省調査を踏まえ、第3のマルの下線部に記載したとおり、

2人の子どもを持つひとり親世帯が入居できること、中学校入学前の子どもを持つひとり親世帯が入居できることを考慮し、基準の緩和を行いたいと考えております。

また、第4のマルに記載のとおり、ひとり親世帯については一定の居住環境を確保するため、6畳以上の居室活用を想定し、9㎡以上であることを要件にしたいと考えております。

なお、第5のマルに記載のとおり、3人以上の子どもを持つひとり親は、全体の1割以下であるため、緩和に伴う貧困ビジネスの増加の可能性は低いと考えております。また、団体へのヒアリングにより、入居期間は1年から3年程度が多く、子どもが中学校に入学するまでに転居する事例が多いことが確認できたため、子どもの成長に伴う居住環境の低下の可能性は低いと考えております。

2ページ目をお開きください。「専用居室面積の緩和について」です。

「検討事項」の第1のマルに記載しましたが、緩和前の基準9㎡以上は、標準的な6畳の居室を活用することを想定して国土交通省が設定した基準です。

その一方で、第2のマルに記載したとおり、今回のヒアリングで、単身入居であれば4畳半でも居住可能との意見が上げられています。

第3のマルに、国土交通省の調査結果を記載しておりますが、運営事業者への調査で7.5㎡から10㎡未満の部屋の割合が全体の39.8%あること、5畳以下の部屋がある戸建て住宅は52%あることなどが確認できています。

以上より、4畳半の専用居室を有するシェアハウスをセーフティネット住宅として活用するため、基準の緩和を行うものです。

続けて、「住棟全体面積の緩和について」、説明いたします。下側の青い枠の中、「検討事項」の欄をご覧ください。

第2のマルに記載のとおり、各専用部分の床面積緩和に伴い、住棟全体の床面積についても同様に緩和するものです。

下の欄、黒ボツの部分をご覧ください。各専用部分の床面積を、先ほどご説明したとおり、9㎡から7㎡とマイナス2㎡の緩和を行います。

これに伴い、住棟全体の床面積についても、15㎡の部分でマイナス2㎡いたします。これにより、矢印の右側に記載した「13㎡×居住人数+10㎡以上」と緩和するものです。

第3のマルに、なお書きをしておりますが、入居人数の緩和により、共用部が過大とならないように、中学校就学前の乳幼児・児童を養育するひとり親世帯は、入居定員の緩和

と同様に、1世帯当たり1人として計算することといたします。

以上がシェアハウスについての登録基準の緩和です。

続けて、一般住戸の登録基準の緩和案をご説明させていただきます。3ページ目をご覧ください。

緑色の枠の中に一般住宅の緩和案をまとめて記載しております。右側の列が現行基準で、左側の列が緩和案です。

まず、住戸面積の原則基準です。現行基準の「25㎡以上」から、平成7年度以前に建築確認した物件の住戸は16㎡以上、平成8年度から平成17年度に建築確認した物件の住戸は18㎡以上へ変更したいと考えております。

次に、台所等一部共用の場合の住戸面積基準です。現行基準の「18㎡以上」から「13㎡以上」へ変更したいと考えております。

緩和の理由について、順番に説明させていただきます。

まず、住戸面積の原則基準についてです。下の青い枠の中、「検討事項」をご覧ください。第1のマルの欄に、団体へのヒアリングで得られた主な意見をまとめておりますので、順に読み上げさせていただきます。

[居住支援法人A]

- ・バブル期にまとめて建設された16～19㎡のワンルーム、特にユニットバスタイプの空きが多い。
- ・ピンポイントで物件が余っているが、活用できていない。これらの物件の利活用が課題。

[居住支援法人B]

- ・面積が広いと、どうしても家賃が高くなるため、要配慮者向きとは言えなくなる。

[不動産業（あんしん賃貸協力店）]

- ・県の面積基準がネックで登録に結びつかない。主に学生向けに作られた13～15㎡の物件がだぶついている。

[A市社会福祉協議会]

- ・面積基準が緩和されれば、家賃が安くなり、生活困窮者の負担が減るので、基準を緩和して欲しい。

[住宅困窮者支援団体]

- ・生活保護世帯にとっては、月41,000円の住宅扶助上限額の範囲内で考えると、賃貸住

宅の 25 m<sup>2</sup>以上では厳しい。

- ・面積が緩和されれば、住宅扶助の範囲内で住まいを見つけやすくなるといったメリットがある。

下の〈参考〉に記載しておりますが、県の家賃水準で考えた場合、住宅扶助上限で約 19.5 m<sup>2</sup>までが借りられる部屋サイズを目安です。

4 ページ目をご覧ください。計画対象エリアの既存ストックの状況をお示ししております。

右側の棒グラフが平成 30 年住宅・土地統計調査のデータです。25 m<sup>2</sup>未満の賃貸住宅は約 7.4 万戸で、全体の 18.4%を占めております。

下の表は、民間大手不動産情報サービスによる賃貸空き家の状況です。15 m<sup>2</sup>以上 25 m<sup>2</sup>未満の賃貸住宅は約 1 万戸で、全体の 32.4%を占めております。

これらのまとまった既存ストックを有効活用し、一定の居住環境を有した比較的家賃の安い住宅をセーフティネット住宅として活用するため、最低居住面積水準に合わせ、基準の緩和を行うものです。

次に、台所等一部共用の場合の住戸面積の基準についてです。下の青い枠の中、「検討事項」をご覧ください。

住戸面積の原則基準の緩和に伴い、神奈川県有料老人ホーム設置運営指導指針における居住面積基準に合わせ、基準の緩和を行うものです。

資料 4-3 は、他自治体の緩和事例です。県内では、横浜市、川崎市、相模原市の 3 政令市が既に登録基準を緩和している状況です。なお、これら 3 政令市については、既に市の賃貸住宅供給促進計画が策定されておりますので、県の計画は適用されません。

資料 4-4 をご覧ください。神奈川県賃貸住宅供給促進計画一部改定の新旧対照表です。左側の列が変更前、右側の列が変更案で、下線を引いた箇所を変更したいと考えております。

神奈川県賃貸住宅供給促進計画の一部改定についての説明は以上です。

○大江座長 それでは、今ご説明いただいた賃貸住宅供給促進計画でございますが、さまざまな点からご意見をいただきたいと思っております。順番としましては、まずシェアハウスのほうから参りましょうか。挙手をされても、声を発してもよろしいですので、どなたからでもどうぞ。

○大月委員 ご説明ありがとうございます。

シェアハウスの緩和の案について1点確認させていただきたい。現行が9㎡以上の専用居室を7㎡以上にするということですが、これを畳の数で考えると、計算の仕方かもしれませんが、畳6畳が9.9㎡で、畳4畳半が7.425㎡ということなので、現行では6畳が最低基準ということになっていて、改定基準で7㎡以上にする、4畳半が最低基準となる。しかも押し入れはついてない。そういう認識でよろしいのでしょうか。

○守屋住宅計画課長 お見込みのとおり、9㎡というのは6畳を想定してまして、7㎡以上というのは4畳半を想定しております。

○大月委員 そうすると、今まで認められていなかった4畳半も認めるということになった場合に、緩和というのは、ニーズと供給（サプライ）の問題だと思うのですが、これはかなり難しいことだと思うのですけれども、どれぐらい供給が増えそうかということと、そもそもどれぐらいのニーズがありそうか、その辺のデータを把握したうえで、検討はされているのでしょうか。

○守屋住宅計画課長 どれぐらい増えそうかというのは、特に想定はしておりません。

○大江座長 ニーズのほうはいかがでしょうか。つまり、増やさなければいけない状況、増やしたときにそれが埋まっていく状況については何か見通しがあるかどうかということですが。

○守屋住宅計画課長 今、一定程度の空き家もあるので、そこは埋まっていくことは想定しているのですけれども、具体的にニーズの数値がどのぐらいかというのは、特にデータとして把握しておりません。

○大月委員 わかりました。そういう資料やデータを集めるのは大変難しいかなと思いますが、業界団体の方などに、4畳半だからこそ空いていないという空き家が、実は結構あるとか、そういうつかみのデータを調べたり、ヒアリングはされておいたほうがいいかなと思いました。

もう1点だけよろしいでしょうか。あまり面積を小さくすると、貧困ビジネスに使われてしまうという懸念が、ある団体から示されておりますが、ここで言っていらっしゃる貧困ビジネスというのは、生活保護を利用した貧困ビジネスだとすると、生活保護を受けているひとり親世帯がどれぐらいいるのか、今回のコロナ禍の中で、生活保護を受けるひとり親世帯が結構増えつつあるとか、その辺のニーズのバックデータや、貧困ビジネスが生活保護と関係があるものだったらわかりやすいのですけれども、生活保護と関係のない貧困ビジネスがどんなふうにあるのかなど、その辺のつかみについて教えていただけません

でしょうか。

○守屋住宅計画課長 その辺の生活保護との関係もデータとしては把握していない状況です。

○大月委員 了解しました。

○大江座長 結構丁寧にヒアリング調査をしていただいております、もう少し基準を下げると、ストックの活用が進むのではないかという見通しの中で、基準を下げても、大きく問題は発生しないのではないかと。そういう中で、9㎡から7㎡へ面積基準の緩和について実施してみようというところですが、これから実態を把握していくことになるのだろうと思いますけれども、大事なことは、大月先生ご指摘のように、どうやっていくかということフォローしておくということだと思いますので、その点よろしくお願ひしたいと思っています。

○守屋住宅計画課長 資料4-2の2ページの上の青枠のところですが、平成28年11月の部屋サイズ調査で、5畳以下の部屋がある戸建て住宅は関東地域で52%です。戸建て住宅をシェアハウスとして活用する場合は、5畳以下の部屋が半分ぐらいあるといった状況でございますけれども、今これをセーフティネット住宅として登録できない状況なので、もし基準が緩和できれば、こういったところが救われてくるといった状況にあります。

○齊藤委員 ご丁寧な説明どうもありがとうございます。

広さの議論でございます、あくまで確認でございますが、例えば空き家を活用されているということで古い建物が多いと思うのですが、登録基準に関しましては、耐震性というものは問われないのでしょうか。広さだけという理解でよろしいのでしょうか。

○守屋住宅計画課長 セーフティネット住宅の登録基準ですが、住宅の規模と構造と設備といった3つの基準がございまして、構造については、「耐震性があること」ということが登録基準となっております。

○齊藤委員 それはもう当然の前提であるという理解でよろしいということですね。ありがとうございます。

○大月委員 もう1点だけよろしいでしょうか。国土交通省住宅局でも、ひとり世帯向けシェアハウスの住宅セーフティネット法に基づく登録住宅の検討資料を得るために、現在調査を行っており、12月6日まで全国で調査を実施するという話を聞いております。その中でも、神奈川県がされているような基準の緩和的な見直しというのをやっていらっしゃるのですが、今回神奈川県独自で調査されて出た結果と、国土交通省住宅局で現在進めて

いる調査で出た結果との調整とはもう既に始めておられるのでしょうか。

○守屋住宅計画課長 資料4-3をご覧くださいなのですが、シェアハウスの登録基準の緩和を行っているところが、もう既に都道府県レベルでも幾つか出ていまして、それぞればらつきがあるような状況となっています。今、国土交通省と調整しているかという、調整はしておりません。国土交通省は独自に調査されていると思うのです。

この住宅セーフティネットの制度は平成29年度にできたのですが、できた際に、国土交通省から、セーフティネット住宅の登録基準の緩和についての考え方が示されております。その中で、シェアハウスの登録基準の緩和の考え方についても、具体的にこういった緩和をするほうがよろしいのではないかということで考え方が示されて、それに沿った形で今回緩和を行っております。ほかの都道府県も大体同じような感じで緩和措置がとられているといった状況です。

○大月委員 平成29年に国土交通省が出した結果とは違う調査結果が今回出てくる可能性があるかなと思ってお聞きしました。やはり県のほうが現場に近いので、県独自の調査結果で基準の見直しを考えていただくのもいいのですが、国土交通省も基準を変えようとしているので、情報収集されたうえで、検討してはいかがでしょうか。

○大江座長 貴重な情報ありがとうございます。これから12月にこの基準の改定についてプロセスが進んでいくので、その過程でそういった情報を踏まえて、また検討を続けていただけるといえることになると思います。

○落合委員 どうもありがとうございます。

基本的には選択できる状況が増えていくということと言うと、基準の緩和はやっていくべき方向だろうなと思っております。

一方で、シェアハウスにつきましては、ひとり親世帯だけでなく、高齢者も対象とされているのでしょうか。そういったときに、若い世代であれば、何かあったときに、逃げ出すこともできますが、高齢者の場合、貧困ビジネスの関連で言うと、その辺が心配です。お聞きしたいことは、これは高齢者も対象かどうかということと、その場合、情報を開示させていくとか、貧困ビジネスに対する措置みたいなもののお考えがあればお聞かせください。

○守屋住宅計画課長 セーフティネット住宅を登録する際に、家主の方が登録しますが、高齢者の入居を拒否しない、障害者の入居を拒否しないなどというチェック項目がありまして、高齢者の入居を拒否しないということであれば、項目にチェックをされて申請がさ

れます。その情報については、国土交通省の検索システムで、住宅確保要配慮者の方が見ることができるということとなります。

あともう1点、具体的に質問のほうをもう一度確認させてください。

○落合委員 シェアハウスは、もちろん高齢者も対象になるということですよ。

○守屋住宅計画課長 はい。

○落合委員 貧困ビジネスといった場合、やはり声を上げられないのが高齢者なものですから、高齢者のほうが心配かなと思いました。ここで話し合うことではないかもしれませんが、生活保護の部局とか、福祉部局と情報共有等していく必要があるかなと思っております。意見になるかもしれませんが、その点を懸念しておりますので、よろしく願いいたします。

○大江座長 今のご指摘は、以前、群馬県の高齢者施設で火災により犠牲者が出た話につながると思います。そこは一種のシェアハウスであったと思います。そういうことを防ぐために、今、国としては、高齢者が集まって住む場合に対する指導を非常に厳しくしているという状況です。住宅型有料老人ホームの届け出をするようにというのを強く求めているところなので、高齢者の入居も認めるというシェアハウスが登録された場合に、神奈川県で言えば、高齢福祉課が所管するそういった住宅に対する指導などするのかどうか、その辺の連携はどうなっているのでしょうか。

○事務局 高齢福祉の部署とは、この計画の改定前に、正式に意見照会を行い、その中で意見が出ましたら、それに対して協議を重ねて、しっかりと連携していく予定となっております。

○小西委員 要件が緩和されて、登録住宅を利用される方が増えてくるのだらうとは思いますが、このことに対して、広く県民に知っていただく必要があるのではないかなと思うのです。どういうふうな形で周知していくのか、その点をお聞きしたいと思います。

○守屋住宅計画課長 この懇話会を経て、12月に県民意見募集、いわゆるパブコメという形で、県民の皆さんに素案をお示しして、ご意見をいただき、それを計画に反映させるといった段取りで今後進めていきます。改定した計画は、3月に県ホームページ等も活用して、広く県民の皆さんに周知していきたいと考えております。

○大江座長 私は最初にシェアハウスのほうからと申し上げましたが、今までいただいたご意見、ご質問は、一般住戸のほうも含めた問題もあったかと思えます。ここから先は一般住戸も含めてということでご発言をいただければと思います。

今回ご参加いただいている自治体の廣川委員、森脇委員はいかがでしょうか。現場での感覚等も踏まえて、ご質問、ご意見があればお願いしたいと思います。

○森脇委員 今回の件で、所管しております当町の健康福祉課等へ意見を聞いたところ、まず現状として真鶴町は、県の皆さん、また他の委員の方も存じのとおり、神奈川県内で初の過疎地域指定を受けた町になります。11月1日時点の住民基本台帳ベースでの高齢化率が42.71%、7,110人の人口に対しまして、65歳以上が3,037人という現状でございます。

こうした中で、住宅確保要配慮者は、高齢者が非常に多いという現状がございますが、現在、町営住宅が27室、そのうち3室が今空いている状況で、こうした住宅確保要配慮者に対しましては、町営住宅への入居を優先して促しているという状況がございます。緊急を要していませんけれども、緩和することによって、県全体に広い意味でのメリットはかなりあるだろうというふうを担当のほうも申しておりました。

ただ、高齢者につきましては、持ち家でひとり世帯という方が非常に多くて、自宅に対する愛着や地域に長く住んできた愛着から、そういった入居を促しても、転居したがないという現状がございます。緩和のメリットは十分あるということですが、真鶴町では高齢者のそのような地域事情もございまして、そういった現状になっているところがございます。メリットは非常にあるということは担当も申しております。

○廣川委員 賃貸住宅に関して、また、シェアハウスについて、基準を緩和することはメリットがあるのかなとは思いますが、それは都会的なところの話だと思っております。横須賀市の場合、なかなか登録が進んでおりませんので、基準緩和で登録が進むのかなということを注意深く見ていきたいと思っております。面積基準が理由で登録が進んでないわけではないような気もしますが、こういったことで登録が進むのであれば、住宅確保要配慮者の方たちに住宅が提供できるようになるということにつながればいいのかなと思っております。

○大江座長 石黒委員、いかがでしょうか。

○石黒委員 今日の議題をお聞きして思ったのは、ひとり親の方々というのは、入居は1年から2年、長くて3年ぐらいだというふう感じておりまして、すぐにでも入居したいということがあるので、この緩和案は非常にいいことだとは思っております。

先ほど落合委員からご指摘がありましたように、高齢者や障害者など、ボーダーの方々に対しては、貧困ビジネスとの関係で懸念がありますので、福祉部局と連携をとっていた

だきたいというのが要望というか意見であります。

○守屋住宅計画課長 福祉部局との連携ということで、セーフティネット住宅は、実は登録まではうまく連携しております。例えば各市町村の福祉部局や生活支援部局の窓口でセーフティネット住宅の情報を提供してもらい、住まいにお困りの方が来たら、つないでいただく、あるいは、県内に14区域あるハローワークに情報を全部お渡しして、そこに来られた方につないでいただくなど、ここまでは福祉部局とうまく連携がとれています。問題は登録した後の管理運営段階です。サービス付き高齢者住宅は福祉部局と連携して、施設や住宅に行って、立入検査等を行っているのですが、セーフティネット住宅はまだそういったところまで至っておりませんので、いただいたご意見を参考にして、今後どのような形で連携できるのかということを検討していきたいと考えております。

○大江座長 ほかはいかがでしょうか。

それでは、一わたりご意見をいただきました。緩和に関しては、皆さんおおむね結構というふうにご意見をいただいたと思いますので、ほかに幾つか出ました関連する点について、引き続きご検討いただくということで、この件については意見交換を終了させていただきたいと思います。

続きまして、後半のほうの住生活基本計画の現状についてご紹介いただくということで、ご説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、「神奈川県住生活基本計画の改定について」、資料5-1から5-2及び資料6-1から6-3を用いて説明させていただきます。

まず、お手元の資料5-1「神奈川県住生活基本計画の概要について」をご覧ください。

1「根拠」です。住生活基本法に基づき、この計画は都道府県が定めることになっていきます。

2「計画に定める事項」です。(1)計画期間、(2)基本的な方針、(3)基本目標、(5)公営住宅の供給の目標量などを定めることとされています。

3「現行計画の内容」です。

(1)「計画期間」が2016年度から2025年度の10カ年計画となっています。

(2)「基本的な方針」、(3)「基本目標」については記載のとおりです。

(4)「施策に関する事項」として、4つの視点から目標を設定しています。「人(県民)からの視点」、「住宅からの視点」、「まちづくりからの視点」、「新しい住生活からの視点」です。この4つの視点から計画を組み立てております。

(5)「公営住宅の供給の目標量」については、現状の目標値を表の上段に書いております。前期5カ年で2万5,000戸、10カ年で5万戸という計画目標です。現状について、5カ年ではなく、4カ年分、2019年度末までの供給実績が2万4,177戸となっております。

4「現行計画の施策展開」です。先ほどご説明いたしました4つの視点から(1)の「重点施策」を設定しております。

①「人(県民)からの視点」では、「多世代が支えあう住まいまちづくりの推進」や、「神奈川県居住支援協議会を活用した住宅確保要配慮者への居住支援」を重点施策として位置づけています。

②「住宅からの視点」では、「マンションの適正な維持管理と円滑な再生の支援」や、「空き家の適切な管理と利活用の促進及び空き家化の予防のための総合的な施策の展開」などを位置づけています。

③「まちづくりからの視点」では、「大規模災害発生時を想定した住まいまちづくり」や、「住宅団地の再生に向けた総合的な取組」などを位置づけています。

④「新しい住生活からの視点」では、「空き家を利活用したりノベーション住宅地エリアマネジメントの仕組み構築」や、「中間的な住まいとしての神奈川県版多世代の家の検討」などを位置づけています。

(2)「成果指標」は、現行計画で新規設定した指標を8項目、表にお示ししております。目標値等を記載しておりますが、中間年次である今年度が終わった段階で数値を集計し、来年度の懇話会で報告させていただきたいと考えています。

次に、資料5-2をご覧ください。「神奈川県住生活基本計画の主な重点施策の進捗状況について」として、重点施策のうち主なものを8つ取り上げ、それぞれ進捗状況を表にまとめています。

左側の「計画」と記載した部分などが住生活基本計画に記載している内容です。右側に平成28年度から令和元年度までの4カ年の事業実績について記載しております。一番右側が「令和元年度末事業評価」で、A、B、Cの評価となっております。Aは計画どおり、Bは計画を下回ったが、事業は実施ということで整理しています。こちらはそれぞれの事業担当が事後点検という形で評価した内容です。

上から5行目のNO.5「大規模災害発生時を想定した住まいまちづくり」は、各団体との協定締結や応急仮設住宅建設候補地のデータベース整備などを通して、災害への事前体制を整備強化するものです。

事業実績として、平成 28 年度は建設候補地の配置計画案を作成しました。平成 29 年度は引き続き配置計画案を作成するとともに、マニュアルの改正を行っております。平成 30 年度には新たに木造応急仮設住宅の建設に関する協定を締結し、令和元年度は建設型応急仮設住宅の標準プランなどを作成しました。また、継続して各団体と図上訓練の実施をしております。

以上より、事業評価としてはAとなっております。

一番下の行、NO. 8「中間的な住まいとしての神奈川県版多世代の家の検討」は、人生 100 歳時代の新しい住まいまちづくりについての検討を行うものです。

事業実績として、平成 30 年度に事例分析や県内地域特性の分析、推進方策の取りまとめなどを実施しております。また、令和元年度にはシンポジウムなどによる普及啓発活動を実施しております。

評価については、推進方策取りまとめ以降の事業進展を理由にBとしております。

次に、資料 6-1 をご覧ください。「住宅政策に関連する社会動向・計画・政策等の変遷」をまとめたものです。これまでの流れを確認の上で次の計画に進むため、参考に作成したものです。

一番上の行が年代になっており、その下に住宅総数、総世帯数、総人口の行があります。真ん中の行、「法律・行政計画等」の一番下に「住宅計画」を記載しております。

昭和 41 年から住宅建設 5 箇年計画が始まり、平成 17 年、8 期計画まで続きました。その後、住宅政策の大きな転換がございまして、今回ご議論をいただく住生活基本計画に統合されたという状況でございます。

一番下の行、「住宅政策」の中に「県施策」を記載しておりますが、昭和 40 年ごろから「大量供給」、それから「質への転換」、「建替え促進」、「既存ストックの有効活用」、現在においては「団地再生」、こういったことが住宅政策の大きな流れとなっております。

次に、資料 6-2 をご覧ください。左の列から 3 つのカテゴリーに分類させていただきました。緑色でお示ししている 1 列目が「人」の状況、ピンク色でお示ししている 2 列目が「住宅ストック」の状況、黄色でお示ししている 3 列目が「住生活等」の状況です。

まず、緑色でお示ししている一番左の列、「人」の状況です。アンダーラインの箇所を読み上げさせていただきます。

まず、県内の「人口」です。2020 年の 917.4 万人をピークに、その後減少する見込みです。ただし、三浦半島地域圏、県西地域圏は既に人口減少を迎えております。

「世帯」。2030年の414万人をピークに、その後減少する見込みです。単独世帯は2040年まで増加する見込みです。

「低額所得者」。年収200万円未満の世帯は増加傾向が続いております。

「高齢者」。2015年から2040年までの本県の65歳以上の増加率は31.7%と沖縄県に次いで全国2位となる見込みです。高齢単独世帯は2045年にピークとなる見込みです。

次に、ピンク色でお示ししている2列目、「住宅ストック」の状況です。

まず「住宅ストック」です。総住宅数は増加傾向ですが、1世帯当たりの住宅数は1.12倍で、1998年以降、横ばい傾向です。

「空き家」。空き家数は48万戸で、全国3番目の多さです。また、「その他の住宅」が増加傾向で15万戸あります。

「公営住宅」。公営住宅の応募倍率は県全体で6.5倍です。

一番下の行、「その他」。マンションの高経年化と居住者の高齢化という「二つの老い」が課題となっております。

次に、黄色でお示ししている一番右の列、「住生活等」の状況です。

「建て方」ですが、共同住宅の割合が56.1%で、全国平均より約10%高い状況です。

下から3番目の行、「居住支援」ですが、居住支援法人を14団体指定しております。また、市町村居住支援協議会設立を支援しており、4市で設立済みとなっております。

その下の行、「法制度等」に関しましては、前回の改定以降、マンション管理法などが改正され、新しい住宅に関する取り組みが行われています。

続いて、資料6-3「地域独自の取り組みについて」をご説明いたします。

先ほど住宅に係るさまざまな基礎データをご説明いたしましたが、こちらの資料は、現時点ではデータにあらわれていない地域での取り組みや活動を、ヒアリングをもとにまとめた資料です。昨年度の懇話会で、横浜若葉台、二宮団地、三浦市、真鶴町、二宮町、山北町での活動をご説明させていただきました。また、青い枠で囲んでいる上郷ネオポリスの取り組みについて、今回新たにまとめました。

まず、昨年度の懇話会で説明した資料を2ページから11ページにまとめておりますので、簡単に説明させていただきます。

2ページをご覧ください。「横浜若葉台の取り組み」です。若葉台まちづくりセンターや団地住民の取り組みにより、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のが特徴です。

3ページをご覧ください。「二宮団地の取組み」です。セルフリノベーションによる入居促進、共同農園を活用した地域の多世代交流などが特徴です。

4ページから5ページをご覧ください。「三浦市の取組み」です。合同会社MISAKI STAYLEによる移住相談、空き家となった安い物件を活用した起業など、スタートアップしやすい環境があることが特徴です。

6ページから7ページをご覧ください。「真鶴町の取組み」です。役場、町民が連携した移住促進、また移住者が始めた出版社兼宿泊業による地域活性化などが特徴です。

8ページから9ページをご覧ください。「二宮町の取組み」です。移住者が開設した移住サポート情報サイトや移住相談、また町の不動産屋による空き家利活用へ向けた取り組みなどが特徴です。

10ページから11ページをご覧ください。「山北町の取組み」です。地元のNPOが空き家を活用して開設した移住相談所などが特徴です。

ここまでが昨年度ご紹介した取り組みです。

続けて、今回新たにヒアリングを行った「上郷ネオポリスの取組み」をご説明させていただきます。

12ページをお開きください。左上に案内図をお示ししております。最寄りの駅は上郷ネオポリス北側に位置している港南台駅で、バスを利用して約20分です。

案内図の右側に「上郷ネオポリスの概要」をお示ししております。造成開始は昭和45年で、開発面積約46万㎡、総戸数868戸、空き家率約2%、人口約2,000人、高齢化率は約50%です。

下の青枠、「再生に向けた近年の歩み」をご覧ください。上郷ネオポリスは、大和ハウスが高齢化の進む団地における再生モデルとして選定した団地で、居住者を巻き込みながら、まちの魅力をつくり、ビジネスモデルとしての転換を目指しております。

その下、アンダーラインの箇所を中心に読み上げさせていただきます。

2014年7月、団地住民主催の夏祭りに大和ハウスとして初参加。

2015年1月、全戸住民を対象に、脚本家、山田太一氏の講演会を開催。

2015年4月、自治会内に「上郷ネオポリスマちづくり委員会」が発足。

2016年6月、自治会、大和ハウス、大学などで構成された「上郷ネオポリスマちづくり協議会」が発足。自治会と大和ハウスの間で協定を締結。

2017年1月、全戸住民アンケート調査を実施。

同年9月、コンビニ併設型コミュニティ拠点計画の具体化。

2019年10月、コンビニ併設型コミュニティ拠点、野七里テラス竣工。

2020年1月、横浜市と大和ハウスの間で協定を締結。

13 ページの右側をご覧ください。先ほど説明したコンビニ併設型コミュニティ拠点、野七里テラスをお示ししております。上の「平面図」でお示ししているピンク色の部分がコミュニティスペースで、イマテラスと呼ばれております。40席以上設置されており、高齢者から子どもまで地域住民の誰もが気軽にくつろげる憩いの空間です。具体にはサークルや子どもの宿題、隣のサチテラスと呼ばれているコンビニで購入したものの飲食などで利用されています。

14 ページから15 ページをご覧ください。事業者と地域住民へのヒアリングを実施いたしましたので、その内容をご説明いたします。

14 ページは事業者である大和ハウスへのヒアリングです。「ネオポリスを『夢の続き』がみれるまちに創り変える」を基本コンセプトに取り組みを進めております。

写真の下、ヒアリング内容をご覧ください。アンダーラインの箇所を中心に読み上げさせていただきます。

#### 【1 上郷ネオポリスで活動するまでの経緯】

○ヒューマン・ケア事業推進部の直接のミッションは、高齢社会の問題を抽出し、ビジネスモデルをつくること。

○上郷ネオポリスは高齢化が進んでいた。団塊の世代が後期高齢者になる前に間に合わせたかった。

○大和ハウスのOBが数世帯住んでおり、OBから地域活動をしている方を紹介してもらった。

#### 【2 まちづくりへの想いの変化】

△最初、住民にアプローチした際、これまで、夏祭りに来たことすらないのになぜ？と言われた。

△打合せを重ねると共に、夏祭りに大和ハウスとして参加して以降、徐々に、打ち解けていくことができた。

△脚本家の山田太一氏を招き、まちづくりの講演をしてもらった。「まちづくりをしていく中で、いろいろな意見が出た方がよい。右向け右では気持ちが悪い。声を上げた人の意見をつぶさないで欲しい。」などご講演いただいた。

### 【3 活動について】

#### ①上郷ネオポリスマちづくり協議会

□4年間継続して、月1回、開催している。継続して参加するうちに地元との垣根が取れてきた。

□参加者は、まちづくりが生きがいとなっている。

#### ②野七里テラス

□まちの魅力づくりをみんなで考え、みんなで交流できるようなスペースが必要となった。

□ランニングコストを確保するため、コンビニ併設タイプのコミュニティ拠点として、野七里テラスを整備した。

##### 1) イマテラス

□イマテラスは、サークル活動や子どもの宿題で使ったり、近所の人が、コンビニでお酒を購入し、その場で、飲んだりしている。

##### 2) サチテラス

□野七里テラスは、魅力づくりの実証実験となる。

##### 3) ミチバタテラス

□移動販売の思わぬ効果として、地域と交流がなかった男性が、買い物のために自主的に家から出てきた。

#### ③ボランティア活動

□補助金を活用して、地域住民の活躍の仕方を検証し、ボランティアに渡す地域内通貨やユニフォームの作成などを行っている。

### 【4 上郷ネオポリスへの思い】

△これまで、他のネオポリスの再生にも取り組んできたが、ハード事業からスタートした事例は上手くいかなかった。

△住民が求めているところに答えを出さないと、その先がない。住民がやる気にならないと、まちづくりできない。火付け役と火をつけて欲しい人がいるかが大事。

△住民主体であること、まちに余白があること、2つとも重要。

### 【5 これからの展開】

◎空き家等を活用した分散型サービス付き高齢者住宅ができないかと考えている。

◎若年層対策として、子育て期間のみ。定期借家で、一戸建てを提供できないかと考え

ている。

◎65歳以上の高齢者は約8割元気。この層へのビジネスモデルを構築したい。高齢者は既に家を持っていることが多く、求めているのは、モノではなくコトだと考えている。

◎子育て環境や安心して最後まで住める環境など、まちの新しい魅力づくりをする必要がある。

◎社会的貢献も収益と同じくらい重要。

## 【6 行政との役割】

◇市の各部署と、まちづくりに向けて連携していきたい。

15ページをご覧ください。地域住民である「上郷ネオポリス自治会 まちづくり委員会」へのヒアリングです。ヒアリング内容をご覧ください。

### 【1 大和ハウスとまちづくりをスタートするまで】

○座って、お茶を飲める場所が欲しかった。

○これまでまちづくりに取り組んできたが、途中で終わってしまっていた。住民だけではできないと感じた。

○大和ハウスも何とかしなくてはと考え、ここに来てくれた。何度も通ってくれた。当初は、本当に何をしてくれるか疑問だった。

### 【2 まちづくりへの想いの変化】

△大和ハウスが、皆さんの熱意がないとダメなんですと、まちづくりについての想いを語ってくれた。

### 【3 活動について】

#### ①上郷ネオポリスマちづくり協議会

□安定したまちづくりを実施することを目的に、自治会の特別委員会として、上郷ネオポリスマちづくり委員会を組織した。

□長続きの秘訣はみんなが言いたいこと言って、フラットな関係、遠慮がない関係。

#### ②住民アンケート

□地域のニーズを把握するため、まちづくりに関するアンケートを実施し、88%回収できた。上郷ネオポリスをいいまちにしたい、「住み続けたい」という人がほとんどだった。

#### ③野七里テラス

□大和ハウスが、バス会社と調整し、バスロータリーの一部を野七里テラスの用地とし

て提供してくれた。

### 3) ミチバタテラス

□見守りにもなっている。「あの人、今日買いに来ないね。」、これが大きい。

#### ④ボランティア活動

□現在、約 50 人いる。男性の方も多く、頼もしい。

□1時間ごとに1枚、ローソンで使える地域内通貨がもらえる。無償よりもやる気が違う。

#### 【4 上郷ネオポリスへの思い】

△あたたかい人間性に支えられて今に至る。紆余曲折はあったが、仲良くしていると、悪いことは消えていく。

#### 【5 これからの展開】

◎活動の第一ステップが野七里テラス。第二ステップとして、医療・介護。第三ステップとして、公園の利活用を含めた地域全体のまちづくりを考えている。

◎老々介護は悲惨で心身ともに疲れる、そういう人の対処が先。

#### 【6 行政との関係】

◇市への要望などは、丹念に丁寧につみあげて行政と話し合わないとはダメだと気付いた。

◇大和ハウスがバックにいるというのは大きい。

#### 【7 その他】

◆祖父母が子どもや孫にテラスを自慢していた。テラスができたことで、まち全体が明るくなったように思う。

資料の説明については以上です。

○大江座長 ご説明ありがとうございました。

住生活基本計画の改定に関しましては、最初にご説明がありましたように、第2回から第4回まで、あと3回ぐらい内容を検討し、5回目で骨子が示された後も、またそこに関して議論を進めるというふうに、かなりの回数で意見交換ができるということがこれから控えておりますので、今日ご説明を伺って、お気づきの点、あるいはこれからどういう点について議論していったらいいかということについてご意見をいただければと思います。どなたからでもどうぞ。

○大月委員 ご説明ありがとうございました。

資料5-1、5-2あたりで新しい計画の項目が挙げられているかと思いますが、昨今はやりのコロナ禍で、ウィズコロナ、アフターコロナにおいてかなり不可逆的な住まいと住宅、住まいと学校みたいなことが進行しておりますので、一時的なはやりである点はさておいて、当面、将来トレンドとして残っていくであろうと思いますので、今回お示しいただいています「新しい住生活からの視点」の3番目とかに加えていただいて、少し議論しておいたほうがいいのかではないかな。神奈川県というのは、ある意味でかなり先進的なライフスタイルを志向していらっしゃる人も多いと思いますので、そういうものはうたっておいたほうがいいのかないかなと思いました。これが1点です。

もう1点は、資料5-2で、A、B、Cで評価なさっている中で、市町村ごとの居住支援協議会がなかなか進まないというのがあります。これは全国的な問題だと思うのですが、進まない理由は担い手がいないということだと思います。町や村の中では、組合事務などで一緒に連携して、地域で一緒に活動しているような仕事もあると思うのです。町村で必ず1個ずつということでもなくて、横と連携しながらやっていくことも考えられるのかなとふと思いましたので、そういう可能性があるのか、ないのかというところも教えていただきたいと思います。

以上、2点でございます。

○大江座長 ウィズコロナという住生活の視点を、今後どこかへ入れたらいいのではないかとということ、居住支援協議会に関して、今後どういうふうに取り組んだらいいかという点です。2番目はご質問ということですが、いかがでしょうか。

○守屋住宅計画課長 資料5-1の右側の「現行の施策展開」ですが、4つの視点、9つの目標ということで、現行ではこういった計画で進めております。国のほうは、ご案内のとおり、今年度、全国計画が示されて、また新しく骨子が示されるので、それに沿って我々も検討を進めていこうかと考えております。コロナ禍の中の新しい生活様式についても、国のほうでそういったことが盛り込まれるような話も聞いておりますので、県としては、先ほどご意見をいただいた④「新しい住生活からの視点」に盛り込んでいきたいと考えております。

あと、資料5-2の居住支援協議会の連携ということですが、まず県に1つ大きいのがあって、市町村レベルではまだ4つしか立ち上がっていないという状況です。ですので、まずは居住支援協議会の数をできるだけ増やして、今はまだ協議会同士の連携にまでは至ってないのですが、今後ある程度まとまってきた段階で、そういったことも検討していき

たいと考えております。

○大江座長 ほかの方から、どうぞご意見、ご質問をいただきたいと思います。齊藤委員、国の会議(住宅宅地分科会)に参加していらっしゃると思います。そういう観点からでも、もちろんそれ以外でも結構ですが、いかがでしょうか。

○齊藤委員 資料5-2「神奈川県住生活基本計画の主な重点施策の進捗状況について」というところで、2点ほど確認したいと思います。

まず1点目、初めのほうにご案内のありましたマンション管理適正化法が改正され、またマンションの建替え円滑化法も改正されて、マンション施策における行政の新たな役割が位置づけられましたが、これに関してマンション管理・再生で具体的にご検討されているなど、総合的なマンション施策ということで何かありますでしょうか。マンション管理適正化法の改正によって行政の役割がマンションをしっかり管理していくことに対して指導・助言などを行う。あるいはマンションの管理組合を認定していく、行政のかかわりが大きくなりますが、何かお考えがあるのかどうか。

2点目は、先ほど大月先生からのご指摘もあつたのですが、今コロナ禍の中で、郊外部、神奈川県の中でも、いわゆる今まで人口が少なかった地域、例えば三浦市は大変人気が出てきていると、不動産のマーケットの変化についての報告がありますが、コロナ禍の動きの中で、あらたに地域の魅力の再発見等等との関連で、より地域を住みやすくする施策ということで、これから議論していくことではございますが、今の段階で何かお考えがあつたら教えていただきたい。

○守屋住宅計画課長 1点目のマンション管理適正化法の改正を踏まえた県の今後の取り組みです。県は町村部のマンションについて所管することになるのですが、まず今年度に県のマンション管理士会と連携して、その町村部のマンションを対象に実態調査を行っていきます。マンション管理適正化法の改正法自体が令和4年4月施行ということなので、令和3年度に町村部の区域を対象にマンション管理適正化推進計画を、神奈川県で定める予定としております。令和4年4月以降は、マンション管理組合から、マンション管理計画の認定制度に基づいて、そういった認定の申請がいろいろ出てくると思いますので、それに的確に対応していきたいと考えています。

今回の改正の中で、法に基づいて、行政がマンション管理組合に対して指導助言ができるようになったということが大きなポイントかなと考えていまして、意識が高いマンションの管理組合は、もちろん計画を出して認定も受けるかと思うのですが、そうではないマ

ンション管理組合を見つけて洗い出して、そこにアドバイザー派遣を行ったりして、マンション管理組合全体として底上げを図っていきたいと考えています。

それと、県は町村部のマンションを対象にするのですが、町村部はリゾートマンションといった特有の課題、リゾートマンションが抱える課題とかもあるかと思うので、今年度行う実態調査の中で、そういった課題も把握しながら取り組んでいきたいと考えております。

○事務局 コロナ禍における郊外部の魅力ということで、最近の話題にもなりますけれども、住みたいまちの中に厚木が挙げられたということも聞いております。郊外部の魅力といたしましては、昨年の「地域独自の取組みについて」の資料を今回もつけましたが、資料6-3の中で取り上げさせていただきました三浦市や真鶴町はそれぞれ独自の取組みをしております。

聞いている話ですと、郊外部の魅力は、コロナ禍になる前から、都心から1時間半以内で通える範囲ということもございました。その中でコロナ禍ということが起こりまして、郊外部の魅力はますます上がってきていると思っています。

先ほど齊藤先生からお話ございました三浦市におきましては、資料にも書かせていただきましたが、空き家の魅力を早々から見つけておりまして、空き家を利活用しようという取組みも始まっております。真鶴町においては移住政策も始まっていて、その取組みが注目されているところです。また、真鶴町においては、テレワークに関して、起業に取り組んでいる団体もございます。今回のコロナ禍で、そういったところがさらに見直されて、神奈川県といたしましては、都心から離れた地域でも、都心に通える範囲のところでもさらに移住が進んでいくのではないかと考えております。

○齊藤委員 マンション施策に関しては、私もまさにそうだと思います。神奈川の中でも町村レベルでは全く状況が違うかもしれませんので、ぜひ実態調査を適切に進めて、また、実際動かしていくということになったら、マンション管理士との連携も必要かと思っておりますので、引き続きよろしく願いいたします。

2つ目の郊外部のことへのご質問に関しても、まさにそうだと思います。住宅政策と、そういった移住政策や仕事のサポートの政策とかの連携の中で推し進めていただけたらなと思います。ご丁寧にどうもありがとうございます。

○大江座長 石黒委員、何かございますでしょうか。

○石黒委員 今ご説明いただいた事例の中で、資料6-3「地域独自の取組み」というこ

とでご説明いただいた上郷ネオポリスについて、実はこの建物のちょうど裏手で私どもの役員が特別養護老人ホームを経営しております。年に1回ほど、毎年のように行っているのですが、去年行ったら突然野七里テラスが建っていて、非常に驚きました。これができるまでは何もないバス停で、人がいないという状況だったのですが、見違えるように活気がありました。このように活性化するというのは、地域の人、キーパーソンが必要だということと、やはり環境だと思えます。周りにそういう意識の高い住民が非常に多いということで、非常に理想的な例で、たまり場があるというのが地域福祉を推進するのにいかにいいことかというのをしみじみと感じました。こういう事例がほかにもできていくといいなと思っています。

○落合委員 先ほど大月先生からもお話がありました居住支援協議会の件です。資料5-2の上から2つ目に当たりますが、この設立が進まない大きな理由は、各一般市あるいは町といったところに、住宅政策の担当部門がないことが一番大きな原因かと思っております。福祉部局や居住支援法人が、幾ら協議会みたいな組織が必要と思っても、肝心の住宅部局が公営住宅の管理しかやっていないという現状は相変わらずでございます。そういった一般市あるいは町の中における住宅政策をどこが担うのかといったことをどこかで意識的に進めていかないと、住宅政策を実際に進めていくまさに核となるところだと思っておりますので、その点についてもどこかで触れていただければなと思いました。

○小西委員 コロナが蔓延して、皆さんの働き方が変わったり、あるいは在宅時間が増えてきたり、あるいは行動範囲が変わってきて、このことは今後ずっと大きく変わっていくのだろうと思います。ここに提示されているデータというのは、あまりコロナの影響を受けていない、コロナ以前のデータということになるのだろうと思います。

世の中は大きく変わってくるし、今までの話の中でも、担い手がいなかったか、連携しなければいけないとかというようなお話がありましたけれども、これはゼロベースで、担い手をどうやって増やしていくのか、ボランティアをどうやって募っていくのか、あるいは、福祉との連携、地域との連携をどういうふうにしていくのか、その事業計画そのものを今後の中で詰めていくべきではないのかなという意見を申し上げたいと思います。

○廣川委員 丁寧なご説明ありがとうございました。それから、大月先生がおっしゃったコロナ以降の生活様式について、追加するということについては賛成させていただきます。ぜひ加えていただければありがたいと思います。

また、途中でお話がありましたが、神奈川県の場合、共同住宅が非常に多くなっています。

すので、これについて、マンション管理も含めて、実際の施策に落ちるような形の目標なり、取り組みなりを進めていけるように、計画の中に書き込んでいければいいなと思います。

○森脇委員 先ほど事務局から当町の取り組みにつきましてはご丁寧にご紹介をいただいたところですが、まさに平成28年からお試し移住ということで、町民から寄贈を受けた住宅を、若手職員がセルフリノベーションで修繕いたしまして、そちらを真鶴町に住みたいという方のお試し住宅として、1週間から2週間貸し出しをしております。

ただ、先ほど齊藤先生もお話しになりましたコロナ禍ということで、真鶴町は非常に小さな町で、可住地域も7平方キロの面積に対して約3分の1程度しかないという中で、コロナウイルスが特に高齢者に対して罹患しやすいというようなこともあって、今はお試し移住の受け付けは中止しております。しかし、うれしい悲鳴で、再開した際にはぜひ利用したいという方が、今30組以上おられます。特に東京圏、あるいは横浜、西のほうでは中京、関西圏のほうから待機者がいる状況でございます。

そうした中で、ちょうど今、関東財務局？から、コロナ禍における移住・定住あるいは関係人口についての影響ということで、自治体のほうにアンケートが来ております。そこで調べている中では、民間の不動産会社に対しまして、これも数はそう多くないのですが、空き物件の問い合わせがこここのところ非常に増えているという現状がございます。

真鶴のお試し暮らしを経験した中では、4年間で9組、22名の方が移住してきていただいておりますが、ここの数字にあらわれていない方々で、最近ですと、岡山県からコーヒーショップを開きたいという方が移住してきています。県で一番端っこのほうに近いところではございますけれども、逆に西のほうからの入り込みの窓口にもなっているということもあるかと思えます。そういった県内外の方々の移住、問い合わせ、あるいは実際の移住・定住が起きている状況でございます。

東京駅から1時間半、在来線の東海道線で1本で来られるというところは非常に地の利であります。また、昭和のにおいが感じられる真鶴町ということで、都会にない魅力を感じて来ていただける方が、こここのところ、特に働き手の世代に増えているという状況でございます。そういった広い視点でこういったところも検討いただければありがたいなと思っております。

○大江座長 それでは、今までずっといただいたご意見等について、県のほうから何かご発言があればと思いますが、いかがでしょうか。

○塩川建築住宅部長 いろいろご意見ありがとうございます。

私も若いころから住宅計画の見直しには何回か参加をしてきましたが、もともと役所は公営住宅施策を中心に住宅政策というのをやってきておりました。その中で民間住宅政策にお金をかけるということがなかなかない中で、毎回計画の見直しを検討する際、では、何を目標にやっていくのかというのが、1つ大きな議論の中心にあったのですけれども、今までは、例えばマンション対策とか、空き家対策とかという大きな課題がありました。

ここへ来て一番思うのは、やはりアフターコロナの問題です。今まで人口減少や空き家の増加は、本当にマイナスのベクトルでしか捉えられなかったところがあります。働き方が変わる、住まい方が変わるという中で、今回の計画の柱が幾つかあるのでしょうけれども、その中の1つの大きな柱となるのが、アフターコロナの住まい方です。こういうものをどのように導いていくのかというのが1つ議論の中心になっていくのではないかと思います。そのような中で、今後ともさまざまなご意見をいただきながらいろいろ知恵を絞ってやっていきたいと思えます。

○大江座長 ほかはよろしいですか。

今日は本当にさまざまな角度からご意見をいただきましてありがとうございます。今後の懇話会のご議論が一層楽しみになってまいりました。ちょうど時間となりましたので、ここらで締めさせていただきます。

今日はこの会が初めてだったのですが、オンラインによるこの会議の仕方も集中できてなかなかいいかなと思ったところです。アフターコロナ、ウィズコロナの中で、会議の形も変わっていくなというふうに思います。今日は本当にありがとうございました。

事務局から何かあればお願いします。

○事務局) それでは、事務連絡でございます。

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。発言趣旨や専門用語等についてご確認いただきたいため、ご協力をお願いいたします。

次回の懇話会は、来年1月29日(金)午前10時から12時です。次回もオンラインでの会議の開催を予定しております。開催通知は追ってお送りします。

本日は長時間にわたり、貴重なご意見をいただき、誠にありがとうございました。

午前11時57分 閉会