

令和4・5年度 第1回

神奈川県住宅政策懇話会

日時：令和4年10月31日（月）

場所：神奈川県庁 新庁舎 12階

県土整備局大会議室

午後1時59分 開会

○事務局（坂下） 定刻よりやや早いのですが、皆様おそろいになりましたので、ただいまより第1回神奈川県住宅政策懇話会を開催したいと思います。

本日はお忙しい中ご出席いただきまして、ありがとうございます。

第1回の懇話会でございますので、座長の選出まで、僭越ながら事務局の方で進行を務めさせていただきます、住宅計画課副課長、坂下と申します。よろしくお願いいたします。

それではまず、開催に先立ちまして、県土整備局建築住宅部長の羽太から挨拶を申し上げます。

○羽太県整備局建築住宅部長 県土整備局建築住宅部長、羽太でございます。第1回目ということですので、私から一言ご挨拶させていただきます。

このたびは、お忙しい中、神奈川県住宅政策懇話会の委員をお引き受けいただきありがとうございますございました。

これまで県では住宅政策を進めていくために住宅政策懇話会を開催いたしまして、委員の皆様から広範かつ専門的な見地から貴重なご意見をいただけてきました。この4月には住宅政策の基本的な方向を示す計画となります住生活基本計画の改定を行いました。その際には、コロナ下でリモートでの開催となりましたが、2カ年にわたり懇話会の委員の皆様より活発なご議論をいただいたことを感謝申し上げます。

今回、懇話会でご検討をお願いいたしますのは、「神奈川県高齢者居住安定確保計画」、それから「神奈川県県営住宅健康団地推進計画」の2つの計画に関するものです。いずれも令和5年度に見直しを予定しているものです。

確保計画につきましては、県の県土整備局と福祉子どもみらい局の共管の計画となっております。今後とも増加が見込まれる高齢者が安心して生き生きと暮らす住まいをどのようにしていくのか検討していきたいと考えています。

また、健康団地推進計画につきましては、約4万5,000戸の県営住宅の現状、取り巻く課題を踏まえまして、住宅セーフティネットの根幹であります県営住宅をどのように整備し、管理し、地域コミュニティを活性化していくのか検討していきたいと考えています。

これら2つの計画について、今年度と来年度にかけて委員の皆様からご意見をいただき、しっかりと見直しを進めていきます。

最後になりますが、コロナの状況が見通せない中、開催方法につきましては状況を踏ま

えて対応していきたいと考えております。長い期間となりますが、ご協力のほどよろしく
お願いいたします。

○事務局（坂下） それでは、ただいまから神奈川県住宅政策懇話会を開催させていただきます。

出席状況につきましてご報告します。8名の委員の先生方のうち、本日、齊藤委員はオンラインによる参加、落合委員は都合により欠席という状況になっております。

また、懇話会は要綱第8条に基づき傍聴を認めているところなのですが、本日は希望者なしで傍聴の方はないということでご報告申し上げます。

次に、委員の皆様をご紹介します。

まず、都市・住宅政策、人口問題の分野から、慶応義塾大学名誉教授、大江委員でございます。

建築学、都市計画、建築計画の分野から、東京大学教授、大月委員でございます。

住宅行政の分野から、相模原市都市建設局まちづくり推進部長、加藤委員でございます。

公募で選出されました北原委員でございます。

不動産学、都市計画、住居学、建築学の分野から、横浜市立大学教授、齊藤委員でございます。

社会福祉・介護の分野から、公益社団法人かながわ福祉サービス振興会理事長、瀬戸委員でございます。

福祉行政の分野から、横浜市健康福祉局高齢健康福祉部高齢施設課長、松村委員でございます。

団地・ニュータウン、高齢者住居、居住政策の分野から、東京都立大学助教、松本委員でございます。

なお、先ほども申し上げましたが、一般財団法人高齢者住宅財団企画部長の落合委員は本日所用のため欠席となっております。

続きまして、県側の出席者を紹介させていただきます。

県土整備局建築住宅部長、羽太でございます。

住宅企画・建築安全担当部長、田村でございます。

住宅計画課長、久米でございます。

高齢福祉課長、垣中でございます。

公共住宅課長、田中でございます。

それでは、次第に基づきまして進めてまいります。委員の皆様、発言がもしございましたら、手元にあるマイクを回していただければと思います。よろしくお願いいたします。

初めに、「座長、副座長の選出について」でございます。「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、前回の高齢者居住安定確保計画及び健康団地推進計画の見直し時に本懇話会の座長をお務めいただいた大江先生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)

○事務局(坂下) それでは、大江先生に座長をお願いしたいと存じます。

恐れ入りますが、一言ご挨拶をお願いしたいと思います。

○大江座長 大江でございます。前期の懇話会ではずっとリモートで、皆様のお顔を拝顔しておりましたけれども、きょうは久しぶりにリアルでお目にかかれるということで、なかなか新鮮な気分しております。

今回、2つの計画について、これから約1年半をかけて議論していくということで、長丁場でございますけれども、皆様からのいろいろな視点からのご意見をいただいて、充実した計画にしていきたいと思っております。

特に、高齢者居住安定確保計画に関しましては、これまでもずっと高齢化社会あるいは高齢社会と言われてきましたけれども、状況としてはだんだん厳しくなってきていますし、次の10年、恐らく2030年代が一番厳しい状況がやってくる、そして2040年代に高齢者の数は日本全体としても、恐らく神奈川県としても最大の数になっていくということです。その一方で、住宅施設整備、それからサービスを担ってくださる方々の確保、賃金問題等々、非常に難しい状況の中に入っていくと思っております。

そうしたことを展望しながら有意義な議論ができればいいなと考えています。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局(坂下) それでは、これ以降の議事につきましては座長に進行をお願いしたいと思います。

○大江座長 まず、副座長についてです。要綱第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、私からお二人ご指名をさせていただきたいと思っております。

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と齊藤委員のお二方をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(異議なし)

○大江座長 それでは、大月委員と齊藤委員のお二方に副座長ということでよろしく願いしたいと思います。

次に、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します。

○事務局（坂下） 資料1に基づきまして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おります。

本懇話会の(2)「会議記録の公開」形式ですが、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、事務局としてはこれまでどおり①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。

○大江座長 ただいま事務局からご説明いただきました会議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、内容は要約しないということにしております。そういう説明がございました。今回も同様でよろしいでしょうか。

(異議なし)

○大江座長 それでは、そのようにさせていただきたいと思います。

次に、懇話会の令和4、5年度のスケジュールについて、事務局からご説明をお願いします。

○事務局 資料2をご覧ください。懇話会のスケジュールについてです。

1の(1)、令和4・5年度住宅政策懇話会の開催趣旨です。神奈川県高齢者居住安定確保計画と神奈川県県営住宅健康団地推進計画、どちらの現行計画も平成31年3月に改定、策定しておりまして、平成31年度から令和10年度までの10カ年が計画期間となっております。現計画では計画期間の中間年度に見直しを行うこととしておりますので、令和4年度に改定作業を開始し、令和5年度に改定を行います。

資料の右側に参りまして、(2)「計画策定スケジュール」です。両計画とも同様に、今

年度の上半期に、現状、課題の検証を行い、その後、見直しの方向性や改正骨子の検討、改正素案、改正案の作成と進め、令和5年度末に改定する予定としております。なお、両計画とも「高齢者や低額所得者等への住宅対策」として定めるものですので、各計画の改定作業にあたっては相互に調整を図りながら進めていきます。

一番下の表は懇話会のスケジュールです。第1回と8回については高齢者居住安定確保計画と健康団地推進計画をあわせてご議論いただき、その他の、2、3回、4、5回、6、7回については間隔を10日から2週間ほど空けて、高齢者居住安定確保計画と健康団地推進計画をそれぞれ別にご議論いただきたいと思います。

続きまして、資料の左下、2「令和4年度 住宅政策懇話会の概要」です。

第1回は、前半で高齢者居住安定確保計画について県の高齢者をめぐる状況や改定にあたってのポイントを、後半で健康団地推進計画について県営住宅に関する状況や現状と課題などについてご説明し、ご議論いただきます。

第2回は令和5年1月26日を予定しております。高齢者居住安定確保計画について、これまで現地視察やヒアリング等を行っておりますので、それらの報告と見直しの方向性についてご議論を、第3回は2月8日を予定しております。健康団地推進計画における見直しの方向性についてご議論いただきたいと思います。

資料2の説明については以上です。

○大江座長 ただいま事務局から資料の説明がございました。ご質問、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。

かなり頻繁にといいますか、交互にやっていくこととなりますので、2回目に高齢者居住安定確保計画、3回目に健康団地というふうにして、その期間、インターバルが短い形で2つセットで進んでいくような感じだと思います。結構な頻度で密に議論していくこととなりますが、ご了解いただければと思います。特にご意見、ご質問はございませんか。——はい。ありがとうございます。

それでは、議題の方に入りたいと思います。

本日の最初の議題は「神奈川県高齢者居住安定確保計画について」でございます。

事務局の方から資料のご説明をお願いします。

○事務局 資料3をご覧ください。高齢者居住安定確保計画についてです。

1「法令根拠」については、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）により、国が定める基本方針に基づき、都道府県が策定することができるものです。

2「計画に定める事項」は、「高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標」など、資料記載のとおりです。

3「現行計画の概要」ですが、基本理念を「人生100歳時代に向けて、高齢者が安心していきいきと暮らせる住まいまちづくり」としており、施策目標や、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の供給目標、それぞれの施策等を定めています。

資料の右上に参りまして、4「計画の位置づけ」です。左側縦書きの「県総合計画 かながわランドデザイン」を受けまして、4つの計画からなる「かながわの住宅計画」があります。その中の昨年度末改定した県住生活基本計画を受けて県高齢者居住安定確保計画がございまして、また、県高齢者居住安定確保計画は、その下に記載の福祉子どもみらい局で所管している「かながわ高齢者保健福祉計画」と調和を図ることとしています。

次に、5「関連計画と計画期間」ですが、上が昨年度末改定した県住生活基本計画です。今回、真ん中にあります高齢者居住安定確保計画について、令和4年度と5年度に中間見直しを行い、令和5年度末に改定する予定としております。下の高齢者保健福祉計画とは今回改定時期が重なりますので、相互に調整を図りながら進めていきたいと考えております。

続きまして、資料4をご覧ください。ここからは神奈川県の高齢者をめぐる状況についてご説明します。

最初に、神奈川県における高齢者・住宅に関する状況です。

1「県の総人口」です。2020年ごろにピークを迎え、その後減少していく見込みとなっております。

2「高齢者人口の推移と将来推計」です。2030年には高齢化率が28%に達し、以降も上昇する見込みです。また、2020年には高齢者に占める後期高齢者の割合が半数を超えました。

3「県内市町村別高齢化率の推移」です。もともと高齢化率が高かった県西部や三浦半島の市町村が、そのまま高くなる推計となっております。

4「高齢者世帯の推移と将来推計」です。2025年以降は、高齢単身が夫婦世帯数を超え、増え続ける見込みです。2030年には、高齢者世帯率は25%に達し、以降も上昇する見込みとなっております。

5「要支援・要介護認定数の実績及び見込み」です。後期高齢者の割合の増加により、認定率も増加傾向となっております。

6「要支援・要介護認定の状況」ですが、認定を受けていない高齢者は全体の約8割で、認定者は75歳以上が多いことがわかります。

7から住宅に関する状況になります。

7「高齢者世帯の持ち家・借家別の世帯数の推移」です。高齢者は増加していますが、持ち家に住む割合は約7割、借家は約3割のまま推移しています。

8「借家の種類別の高齢者世帯数の推移」です。民営借家に住む世帯が最も多く、特に民営借家に住む高齢単身世帯は増加傾向が続いています。

9、高齢者世帯では、持ち家や公的借家に比べ、民営借家で最低居住面積水準未達の割合が高い状況となっております。

10、持ち家に比べて、借家において手すりなど高齢者のための設備の設置状況が低くなっています。

11、65歳以上の住まいにおける主な不慮の事故死の理由としては、浴槽内の溺死が最も多く、また、入浴中の心肺停止は冬季に多くなっています。

12「民営借家の家賃の推移」ですが、6万円台が最も多く、2008年から2018年において、おおむね同水準で推移しています。

13「65歳以上の年間収入別世帯数」です。持ち家世帯では年収300万円未満が約4割であるのに対し、借家世帯では約7割に上ります。また、民営借家では300万円未満が約7割、200万円未満が約5割となっております。

14「高齢者世帯の貯蓄額別の世帯割合」ですが、高齢単身世帯では、貯蓄が300万円未満の世帯と1,500万円以上の世帯に二極化しています。また、夫婦世帯では1,500万円以上が約4割を占めます。

15「高齢者向け賃貸住宅等の状況」は、サ高住を初めとする高齢者向け賃貸住宅の戸数や、特別養護老人ホーム（特養）等の高齢者施設等の定員は資料のとおりで、合計は賃貸住宅が約6万2,000戸、施設等が約13万人となっております。

16「住宅と施設等別の高齢者数と割合」です。住宅に住んでいる高齢者は、65歳以上で94%、75歳以上で90%となっております。65歳以上と比較すると、75歳以上では病院等の入所者割合が増えています。

17「病院・療養所・社会施設の入院・入所者数の推移」です。病院等の入院者数は少し減少傾向ですが、老人ホーム等の社会施設の入所者数は大きく増加しています。

18、年齢別のリフォームの意向状況ですが、持ち家世帯において、75歳以上となるとり

フォームの意向が大幅に減少してしまいます。

19、高齢者の住まいの不安は、「リフォーム、建て替え、住み替えの費用が不安」、「家賃や住宅ローンが払えるか不安」など、お金にかかるものの割合が高くなっています。

20「高齢者世帯における子の住んでいる場所等」ですが、「子の住んでいる場所は片道1時間以上」及び「子はいない」の合計が4割を超えています。

21「空き家数及び空き家率」です。別荘などの二次的住宅や賃貸・売却用以外のいわゆる「その他空き家」が増加しています。

22「空き家の種類別内訳」です。賃貸用が空き家総数の約6割を占め、「その他空き家」は約3割です。

23「大家の入居拒否感」ですが、家賃滞納や孤独死、事故等への不安から、大家の72%は高齢者の入居に対して拒否感があります。

続きまして、資料5をご覧ください。サ高住の状況についてご説明します。

ご存じの方も多いと存じますが、1「サ高住の登録制度の概要」をまとめています。高齢者住まい法による制度で、平成23年から登録が開始されており、バリアフリー化や生活支援等の基準を満たす住宅を都道府県や政令・中核市が登録します。

2「サ高住の登録実績の推移」です。増加はしていますが、増加率は徐々になだらかになっています。なお、県所管の区域は政令・中核市を除く市町村となっております。

3「県内市町村のサ高住登録戸数」です。県全域で令和3年度末現在、1万4,575戸が登録されており、都市部の登録が目立つ一方、登録がない町村があります。

4「県内地域別のサ高住登録戸数の割合」です。横浜、川崎で全体の約5割を占めますが、60歳以上の人口と比較すると、県央と湘南地域が登録戸数の割合が少し多い状況です。

5、開設後2年以上のサ高住の入居率の推移ですが、令和3年度は県全域で89%となっており、全体として8割から9割で推移しています。

6、県所管区域の入居率については、令和3年度は86%となっており、こちらも8割から9割で推移しています。

7「サ高住の住戸面積・戸数の分布」です。床面積は原則25㎡以上ですが、緩和を適用した18㎡以上25㎡未満の住戸が約7割を占めています。

8「設備の設置状況」について、住戸内に収納、台所、浴室、洗面、便所全てが完備されている割合は全体の約3割ですが、床面積が25㎡以上の住戸では完備されている割合は8割を超えます。

9 「入居者の属性」ですが、年齢別では80歳以上が全体の約8割、90歳以上が全体の約3割を占めています。また、介護度別では要介護が全体の約6割を占めています。

10 「地域別年齢別入居者の割合」について、どの地域でも80歳以上が約8割を占め、地域別では大きな地域差は見られません。

11 「地域別介護度別入居者の割合」です。県全域では要介護が約6割を占めていますが、地域別では横浜市は要介護が約5割と低くなっています。

12 「サ高住の家賃等」については、月額家賃は7万円台が最も多く、食事サービスなどの各種サービスを含めた月額家賃等は19万円台が最も多い状況です。

13、各種サービスを含む月額等の平均は18万4,000円で、床面積が広がるほど高くなる傾向があります。

14 「家賃等の前払い金・入居契約形態」です。前払い金の家賃を設定しているサ高住は約5%しかなく、また、入居契約の形態は普通の賃貸借契約が全体の80%以上を占めています。

15 「サービスの提供状況」です。食事の提供サービスを行っているサ高住は全体の87%に上ります。これらの状況把握、生活相談サービスを除いた他のサービスは、1つでも該当する場合、有料老人ホーム該当となります。

16、有料老人ホーム該当等の状況です。有料老人ホーム該当は県全域で多いですが、非該当、いわゆる自立型は横浜では約1/4あり、比較的多い状況です。11「地域別介護度別の割合」で横浜市の入居者の介護度が低い主な理由と考えられます。

17 「有料老人ホーム該当の割合」です。県全域のサ高住全体のうち、約9割が有料老人ホーム該当であり、そのうち、特定施設（介護付き有料老人ホーム）は全体の約1割となっています。

18、サ高住の併設施設の状況です。1つ以上併設施設があるサ高住は75%あり、施設の種類は通所介護や訪問介護が多い状況です。

19 「登録事業者の主な業種」としては、介護系の事業者の割合が最も高くなっています。

20 「サ高住における新築・既存住宅の割合」です。登録住宅のうち新築が8割、既存が2割ですが、既存建物のうち、8割は旧高専賃、高円賃をサ高住にしたもので、その他も社員寮や保養所等からの転用で、一般の賃貸住宅だったものは1件のみです。

21 「サ高住立入検査における指導内容」です。県では、5年に一度程度、立入検査を実施しており、整備面の指導内容としては、「共用部分を事業者が利用」や、運営面では「事

故の記録が不十分」などとなっています。

資料5の説明については以上です。

○事務局 続いて、資料6のご説明をさせていただきます。

資料6につきましては、サ高住以外の高齢者向けの施設についてまとめたものになります。分類といたしましては、契約で利用する施設と、4ページ目になりますけれども、市町村の判断で入所する施設と分けてございます。

まず、1「契約で利用する施設・事業所」の(1)「特別養護老人ホーム」についてご説明いたします。こちらに関しては施設と介護がセットとされている施設でございます。

3丸目、入所者につきましては、原則として要介護3以上の方。

4丸目、利用料は介護分の1割負担、また、一定の所得のある方については2割または3割ご負担いただいて、このほか居住費と食費を負担していただきます。

5丸目、低所得者については負担の限度額が設定されてございます。整備状況の推移は表記載のとおりでございます。

なお、記載はございませんけれども、現時点におきまして、県所管域内で職員不足により稼働していない特別養護老人ホームについては把握していないという状況でございます。

次に、(2)「介護老人保健施設」でございます。

こちらにつきましても施設の方で介護を受けることができます。ただ、こちらにつきましては、終の住みかということではなくて、在宅への復帰を目指す施設ということになります。利用料等につきましては特別養護老人ホームと同様でございます。整備状況の推移は表記載のとおりです。

次に、(3)「介護療養型医療施設」でございます。こちらも施設で介護を受けることができます。こちらは長期にわたる療養を必要とする方の施設となっております。利用料等につきましては特別養護老人ホームと同じでございます。ただ、こちらにつきましては、令和5年度、来年度での廃止が決定してございます。整備状況の推移は表記載のとおりでございます。

続きまして、(4)介護医療院です。介護療養型施設の廃止に伴い、転換先として制度化されたものとなります。医療が必要な要介護高齢者の長期療養・生活施設で、介護の提供を伴うものでございます。利用料等につきましては特別養護老人ホーム等と同じとなっております。整備状況の推移については表記載のとおりでございます。

続いて、(5)軽費老人ホームでございます。こちらは比較的低額な料金で入所すること

ができるものでございます。

介護サービスにつきましては、介護保険の事業者指定を受けているところについてはその施設で介護サービスを提供する、受けていないところにつきましては外部から介護サービスを手配するということになります。

類型といたしましては、ア「A型」、イ「ケアハウス」に分かれてございまして、A型はどちらかという自立している方、ケアハウスにつきましては援助・介助等が必要な方に向けた形となります。整備状況の推移は表記載のとおりでございます。

イ「ケアハウス」の2ポツ目にありますとおり、ケアハウスで介護保険の事業者指定を受けているのは、県内では13施設となっております。また、記載はございませんけれども、介護保険事業所指定を受けている13施設の定員は767名となっております。

3ページ目、(6)「有料老人ホーム」でございます。

入所者に食事の提供、入浴、排せつ、食事の介護、洗濯、掃除等の家事、健康管理のいずれかのサービスを提供するものが有料老人ホームという類型になります。

利用料につきましてはさまざまございまして、介護が必要になったときのサービスの提供方法は3つに分類されてございます。

1つ目のア「介護付」は、介護保険の事業者指定を取っているところでございまして、施設の方で介護を受けることができます。整備状況の推移は表記載のとおりでございます。

イ「住宅型」につきましては、介護が必要になったときは外部の訪問介護等の事業所に手配してサービスを受ける形になります。届出状況の推移は表記載のとおりです。

ウ「健康型」につきましては、介護が必要となった場合は退去することになります。こちらにつきましては、県内で整備している施設はございません。

続きまして、(7)「認知症グループホーム」でございます。こちらは介護を伴うもので、入所者は原則、要介護1以上の方、認知症のある方となります。整備状況の推移は表記載のとおりとなります。

次に、2「市町村の判断で入所する施設」ということで、これは1つでございまして、養護老人ホームがでございます。

介護が必要となった場合、介護保険の事業者指定を受けているところにつきましてはその施設で介護を提供する。その他の場合は外部のサービスを利用する形となります。

整備状況の推移は表記載のとおりでございます。

○事務局 続きまして、資料7をご覧ください。高齢者居住安定確保計画の改定にあつ

でのポイントです。

左側は、これまでご説明した神奈川県の高齢者をめぐる状況について、主に資料4から①高齢者人口・世帯の状況、②介護等の状況、③住まいの状況、④住まいの改善等に関すること、⑤収入等の状況として改めて取りまとめているものです。

それらの状況から、中央に基本認識を3つまとめております。

基本認識1「住宅（持ち家）に住まう高齢者」について。

○高齢者は持ち家は借家に約95%が住んでおり、老人ホーム等の施設入所者は約5%にとどまり、住宅の割合が高い。

○この20年間でみると、高齢者人口・世帯が大幅に増加する中、高齢者の持ち家率は7割程度で推移しており、施設等の大幅な増加も見込まれないことから、今後も多くの高齢者は、自宅に住まう可能性が高いと考えられる。

こうしたことから、自宅に住まい続ける高齢者の居住の安定確保を考えることは、多くの高齢者の居住の安定確保につながる。

と考えます。

基本認識2「借家に住まう高齢者」について。

○高齢者の住まいのうち、借家は3割程度であるが、世帯収入が低い傾向にあり、収入に占める家賃負担の割合が高くなっている。

○借家における手すり等の高齢者向け設備の設置率や、最低居住面積水準を満たす割合は、持ち家に比べ低く、居住環境に課題が見受けられる。

○借家に住まう高齢者には、持ち家と比較すると、金銭面や居住環境などに課題があると考えられ、住宅セーフティネット制度等による住宅の確保に特に配慮すべき高齢者を多く含むと考えられる。

○しかし、重層的な住宅セーフティネットの中核を担う公営住宅については、今後の大幅な増加は見込まれず、急増する高齢者人口・世帯に対応した住戸数の確保は困難な状況である。

こうしたことから、借家、特に民間借家に住まう高齢者の居住の安定確保を考えることは、住宅確保に配慮を要する高齢者の居住の安定確保につながる。

と考えます。

基本認識3「高齢者向けに整備された借家、又は施設」について。

○サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者向け賃貸住宅や特養、有料老人ホーム等の

高齢者施設は、バリアフリーなど一定の居住性能を備え、見守りや介護サービスも提供されるなど、高齢者が安心して暮らせる住まいである。

○しかし、サービス付き高齢者向け住宅は近年、緩やかな増加となっており、特別養護老人ホーム等の一部高齢者施設には総量規制があることから、高齢者全体でみるとこれらの住宅や施設の割合は低く、今後の増加も限定的と考えられる。

○また、これらの住宅や施設には、費用が高いことや、安価でも入所の必要性の高い方から優先して入所する等、誰もが入れるわけではないという課題もある。

こうしたことから、引き続き、高齢者が大幅に増加する中で、高齢者向け賃貸住宅や高齢者施設は、どのような役割を担っていくのか検討する必要がある。

と考えます。

以上のことから、まず、基本認識1からの論点1としまして、「高齢者が、住み慣れた自宅(持ち家)や地域で暮らし続けるためには何が必要か。」とし、キーワードとして、自宅のバリアフリー化、高齢期に備えた早期のリフォーム、生活支援サービス、孤立する恐れのある高齢者世帯、地域の高齢者支援施設などを挙げさせていただいております。

次に、基本認識2からの論点2としまして、「低額所得の高齢者世帯に、良好な住まい(借家)をどう確保していくべきか。」とし、キーワードとして、公営住宅の建替えや、民営借家に対する家賃補助、居住支援協議会等による居住支援、居住支援法人等によるサブリース、家賃補助付きセーフティネット住宅、高齢者に対するオーナーの入居拒否感、介護が必要になった場合の住み替えなどを挙げさせていただいております。

最後に、基本認識3から論点3としまして、「高齢者向け賃貸住宅や高齢者施設は、今後どうあるべきか。」とし、キーワードとして、IoT等による高齢者向け賃貸住宅の費用負担低減の可能性、既存ストックを活用した高齢者向け賃貸住宅、周辺地域における高齢者支援の拠点となり得る高齢者向け賃貸住宅、高齢者のニーズに応じて住まいの選択肢をふやすことの効果、高齢者向け賃貸住宅等の目標設定などを挙げさせていただいております。

資料3から7のご説明については以上になります。

○大江座長 ただいま事務局から非常に豊富な資料の説明がございまして、最後に、ご議論していただきたい点について簡潔にまとめた資料7をご用意いただきました。

それでは、ご質問、ご意見をいただきたいと思えます。

大月先生からよろしく申し上げます。

○大月委員 資料7でまとめられているように、高齢者の住宅をめぐる施策について、県

の75%の人が持ち家なので、基本認識1で、持ち家に住んでいる人の今後をどうするかという視点が第一点。

第二点目に、民営の借家が15%ぐらいですが、やはり高齢で、特に低年金の人たちの今後をどうするか。これは一番深刻な問題だと思います。

第三点目として、公共的な住宅プラス、民営の中でもサ高住のような設備が整っているもの、あるいは福祉施設と行き来している人、そういう人に対して今後どうするか。

資料7のこの3つの方向性は、県の現状の高齢者の住宅の居住のパーセンテージから見ると納得いくものだなというのが、まず感想でございます。

あと、資料のちょっと細かい点についてお伺いしたいのですが、もし今日すぐ出なくても、今後、補強して示していただければありがたいなと思っております。

まず、高齢者住宅に関する状況について、資料4の12「民営借家の家賃の推移」ということで、収入の少ない高齢者の方が民営借家で今後どう暮らしていけるかということが非常に重要な問題だと思います。

そうした場合、このグラフに家賃別のパーセンテージが載っておりますが、これを見るときに重要視しなければいけないのは、1つは、生活保護の方々がどの辺に線引きされるか。つまり、生保の住宅扶助が民間賃貸住宅の最低限の市場を形成している場合が多々あると思うので、これは市町村によって生保の住宅扶助の値は変わると思うのですが、どこかでそれを示していただければ、どの辺を民賃に対してアプローチしていけばいいのかがわかりやすいかなと思います。今、ざっと幾らぐらいというのがわかれば教えていただきたい。

○久米住宅計画課長 正確に幾らかというのはつかんでおりませんが、住宅はたしか4万円とか5万円ぐらいの範囲と聞いております。

○大月委員 私、最近この辺を調べていますが、場所によっては、生活保護の住宅扶助でも民賃の値段がセットされているエリアと、そこすらも割り込んで、とにかく住宅が余って余って仕方がない、例えば、大学が移転して学生が住んでいたアパートががら空きになったみたいところだと、底を割って、ここにあるような3割未満とかが出現する場合もある。この辺はそうした底辺の住宅を今後、県としてどうしたらいいのかを考えるためにも、可能性があればもうちょっと突っ込んでいただければと思いました。

○久米住宅計画課長 わかりました。

○大月委員 あと、もう1点、23「(全国の) 大家の入居拒否感」ということで、この拒否

感がまだ根強いので、国の方では登録セーフティネット住宅対策を推進しているわけですが、なかなかそこと現状がマッチしていないのが周知の事実であります。

神奈川県において、多分これはエリア別で違うと思うのですが、大家がなぜ貸さないのか。1つは、高齢者の場合、亡くなった後に大変だということ、あと、家賃が払えない可能性がある。この2つだと思います。

いずれもこれは住宅の保証会社が今かなりいろんなメニューとかやり方とか柔軟な対応をし始めていると思いますので、住宅の保証会社のデータや動向と、県及び市町村が支援できるように策があるのかなのか。場合によっては、NPOさんなど居住支援をやっている居住支援法人と一緒にやっていく。あるいは、民賃の運営の業協会や不動産の業協会と進められることはないか。この辺がかなりネックだと思いますので、資料を調べていただいたり調査されたりして盛り込んでいただければ、いいものができるかなと思いました。

私の方からは以上でございます。

○大江座長 続いて、齊藤委員に伺っていいですか。

○齊藤委員 ご丁寧な説明どうもありがとうございました。私も資料7に基づきまして、「改定にあたってのポイント」の論点3つのところ、上の2つについていろいろ感想と質問をさせていただきたいと思います。

まず論点1、大変に勉強になりました。やはり高齢者の多くは自宅に住まうということが非常によくわかりましたが、ご自宅に住んでいる高齢者の方の住宅の状況などがわかるようなデータがあるのでしょうか。

高齢者といえば、今までバリアフリーが主なる課題となっておりましたが、今後非常に大事なものは、断熱とか健康を維持していくために整った環境があるのかということかと思えます。そういう意味で、高齢者の今お住まいの持ち家の環境、住宅の状況などがわかるものがあれば、ぜひそのあたりも現状を見ながら、より健康でご自宅にてお住まい続けられるような環境づくりということも考えていけたらいいのかなと思ったことが1点目でございます。

2点目、「高齢者が住み慣れた住宅に住み続けられる」という視点からしますと、高齢期に上手に暮らしていく1つの方法として、例えばリバースモーゲージを活用するとか、最近では国の方からも全国の計画でも示されましたリースバックを上手に活用しましょうということもあるかと思えます。こういったリースバックみたいな、金融面、資金面、資産面との関係で住み続けるということも今回の計画の中にご一緒に考えさせていただいてよ

いのかということ、これは質問になります。

論点の2点目になりまして、こちらは大変勉強させていただいているところですが、やはりセーフティネット住宅に登録されることにまだなかなか十分に対応できていない不動産業者の方もいらっしゃると思います。

建物、ハードを提供するだけではなかなかうまくいかないということですので、居住支援をどうしていくのか。あるいは、居住支援法人におけるサブリースをうまく活用していくことも非常に重要で、ハードとソフトをセットで提供していくことが、オーナーの不安感の予防にもつながっていくかと思えます。

これに関しましていい事例があれば教えていただいて、いい事例を伸ばしていくような仕組みを一緒に考えていくことができればいいかなと思っています。

以上につきまして、ご指導いただけたらと思います。質問と感想になります。以上です。

○大江座長 今お二人に発言いただいたところで、事務局の方から、ご質問に対してお答えいただくということにしたいと思えます。

○久米住宅計画課長 大月委員にいただいた中で、大家さんの拒否感のお話がありましたけれども、これは確かに、我々もいろいろ聞いていると、やはり前向きな大家さんがなかなかいない。ただ、昔やっていた「あんしん賃貸支援事業」に協力していただいていたオーナーさんとか不動産店の方はこういうことに対して理解がある方が多いので、そういったところからまずやっていくとか、声をかけていくとか、そういった取り組みをした経緯がございます。

今、齊藤先生の方から不安感をなくすためにということで1つ考えていますのは、居住支援をセットにした形のサブリース、それでオーナーさんの不安もなくなるということで、うまくできないのかという検討を県の居住支援協議会の中でも始めているところがございます。

ただ、サブリースという形で上乗せ、要するに、家賃に居住支援のサービスが乗ると、低廉化というところと少し離れていきますので、そこをどうやっていくのか。国の補助制度等がありますので、うまくそういうところを使っていけるのかというところで、不安感などを払拭できればということも考えていきたいと思っております。

それから、住み続けるための住宅の中の状況、どんな住宅に住んでいるのかというところ。我々のデータでまだ十分ではなかったと思えますけれども、つけさせていただいた資料4の10「高齢者等のための設備の設置状況」、これは設備の設置、建物の中だけな

ので、建物は家に入るまでもいろいろありますので、そういったところは入っていないし、あとは今おっしゃられている断熱とかその辺の情報も入っておりませんが、そういった情報があるかどうかもお示しできるものがあればお示ししていきたいと考えております。

○大江座長 高齢者の入居の拒否感のデータはありますが、一方で、セーフティネット住宅のネット上に公開されているものを眺めたりすると、結構な量のもので、かつ、見た目には新しいものも含まれているような状況で、そういうところでは高齢者の入居に対してあまり拒否しないという住宅ですが、入りたいという高齢者がどれくらい拒否されているのか。つまり拒否感が7割あっても、そういうところに高齢者が入ろうとしなければ、実際には拒否されないわけですから、拒否感の多さと実際に拒否されているかどうかは違う話だと思います。一方で、拒否しない住宅もある。

高齢期の移動はいろんな制約もあります。デイサービスに通っているなどそういうことで、空いているところにぱっとは入れることではないと思うのですが、実際にどういう困難があるのかというあたりについて、何かしらそのサンプリング調査かなんかでも学会等における研究とかもあれば、この議論の参考になるかなと思います。

いろんな家賃保証の保証会社の存在で、金融面で以前とは随分違った仕組みになってきています。そういった市場の働きはどれくらいこの問題を緩和しているのかということも、今あるとしたらやっぱり研究レベルでしょうね、そういうところを大月先生にも教えていただいたりしながら明らかにしていくといいのかなと思います。

それから、齊藤先生の最後の、これは今後あればお示いただくことだと思いますが、セーフティネット住宅の居住支援と組み合わせてやっているいい事例があるのかどうかというあたりについては、もし今、こんなことがありそうで、今後こういうことをお示しくださるといような予告も含めて何かご発言があればと思いますが、どうでしょうか。

○久米住宅計画課長 今、事業者の方などにお話を伺いながらいろいろ勉強させていただいているところもございますので、その辺の内容でいい事例があればお示ししていきたいと考えています。先ほどもお話ししましたがけれども、県の居住支援協議会でサブリースの研究を始めていますので、そこを含めてお話しできればと考えております。

○大江座長 ということでございます。

○大月委員 サブリースまでちゃんと検討されているということで大変素晴らしいと思います。ちょうど私、全国でサブリースの実験を居住支援法人で10カ所、北九州の抱樸を中

心にやっけていて、そこの検討委員であるため、昨日も一昨日も市川と所沢のサブリースの現場で事業者ヒアリングとか居住者ヒアリングをやっています。

サブリースそのものというよりも、NPOとか地元の団体とかが、住宅の紹介だけでなく、入居後の生活支援を実施することによって、大家さんも保証会社も近所の人も「あそこがやってくれるのなら安心」というところがあるので、必ずしもサブリースという定型版の契約形態ばかりじゃなく、支援付き住宅が人に対して安心して入れる、あとは地域に対して空き家をちゃんと人に貸せる可能性が見えてきています。ので、もしよろしければ情報提供をさせていただきます。

○大江座長 そうすると、齊藤先生のリクエストに合うかと思います。

○齊藤委員 楽しみにしております。

○大江座長 それでは、順番でいってもよろしいでしょうか。

加藤委員、いかがでしょうか。

○加藤委員 相模原市も同じような悩みがいろいろありますので、皆さんのお話や、先生から事例のご紹介も今後いただけるということも含めまして、相模原市でも困っていることが解決できたらなということと、もし何か私たちの方でも取り組んでいることがご紹介できればなという少し前向きなことも思いながら参加させていただいておりますので、今後ともどうぞよろしくお願ひいたします。

○大江座長 私、相模原市の住生活基本計画に参加させていただきましたが、そのときに副座長をお願いした方が居住支援のことをやってらっしゃる不動産関係の方で、たまたまニュースで、その方が居住支援のセーフティネット住宅を貸す、仲介する場面みたいなのが流れているのを見たことがあるので、相模原市の中にも事例がありそうな感じがあります。

○加藤委員 今動いているのかどうか私も発表ができなかったもので、研究してから申し上げます。

○大江座長 よろしくお願ひします。それでは北原委員、お願ひします。

○北原委員 初めての方もいらっしゃるかと思いますが、私、横浜市青葉区を拠点に主に30代、40代の女性が中心となりまして、住み続けられるまちづくりを目指して、地域の魅力を発信するような市民ライターを育成するNPO法人を運営しております。

私自身も築55年の団地に住んでおりまして、その団地住民、当事者として、今後、団地というコミュニティがどうなっていくのか、非常に関心を持っているところなのですけれ

ども、私自身、子育て世代として常日ごろ考えているのは、今回、資料等いろいろ拝見して、高齢者住宅の論点でいろいろお話をされるときに、高齢社会のことばかりがクローズアップされるのですけれども、高齢者だけで住まうものでもないのかなと思っております。

地域コミュニティの中で、ご高齢の方々、あるいは同じ時間帯に地域にいるメンバーとしては、子育て世代とか、小さな赤ちゃんを抱えた女性が多くおりますので、そうした方々と日常的な接点をどう持っていくか。横浜市の中でも、団地の中の集会所のようなスペースであったり、自治会館のような場所で、例えば子育て支援団体が地域のシニアと連携をしながら居場所づくりをやっていて、シニアが見守っていく。そうした場所に子育て世代も住みたいという流れも少しずつあります。

高齢者の住宅という視点で見たときに、どのように地域のほかの世代の方々とコミュニティをつくっていくのが、その価値や魅力にもつながっていくと思いますので、そうしたポイントで、私がふだんかかわっている子育て支援団体さんとシニアの方々のかかわりの事例なども見つつ、お聞きしていきたいなと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

○大江座長 論点1の中にあるような項目について具体的に教えていただくということで、よろしく申し上げます。

瀬戸委員。

○瀬戸委員 資料7で論点整理をされておりますので、それに関してコメントさせていただきたいと思います。

論点1は、「高齢者が」ということなのですからけれども、地域にはさまざまな方がおられます。地域で暮らし続けるために何が必要かということ、高齢施策においては、医療、介護、生活支援、予防ということで、地域包括ケアシステムの推進が必要であり、全国の市町村がまさに推進をしているところですからけれども、神奈川としては、共生社会といいますか、「ともに生きる社会づくり」というキャッチフレーズがありますので、障がい者、子どもと一緒にどのように地域をつくっていくのか。「地域」というのも、小さな村もあれば、町もあれば、大きな市もありますので、そういった地域の特性をどのように見える化するかというところがきちんと出てこない、通り一遍の文言だけではなかなかリアルな感じにならないのかなと思っております。

地域の特性をどう踏まえるかという意味では、地域の社会資源の見える化といいますか、そういったものもエビデンスにして、この地域はこういう状態なので、こういう課題があ

って、こういう方向が望ましいのではないかというふうに、シンク・グローバリー、アクト・ローカリーということで、地域を重視して、地域にフォーカスをして計画をつくっていくことが1つ大事なポイントかなと感じております。そういう意味では、地域包括ケア計画、高齢者保健福祉計画等々とどのようにエビデンスを共有するのかというのも、論点1のところでは1つ課題になるかなと考えております。

もう一つ、空き家の問題が指摘されてきました。空き家は地域における負の資産ということなので、これをいかにマイナスからプラスに変えるか。持続可能性のある地域づくりという意味では、空き家を有効に活用していくという視点がこれからはどうしても必要になってくるかと思えます。市町村の仕事、政策だと割り切っておられる方が多いのですが、県としても、広域行政を担う立場で、地域の空き家をどう解消していくのか、あるいは活用していくのかという支援をしていただくといいのかなと思っております。

論点2に関して言いますと、やはり二極化している状況がありまして、低所得者の方々に対して良好な住まいをどう確保していくのかは、非常に重要な、まさに行政課題だと思うのです。ここに関しては、所得の低いの方々ですので、補助制度がないとどうしても難しいかなと思えます。これも地域によってかなり差があると思えますけれども、行政課題にどう対応するかという意味では、地域住民の方も使えたり、あるいは地域で活動する会社、NPOの方も使えたり、みんなが活動に参加できるような新しい補助制度が考えられるとおもしろいなと思っております。もちろんセーフティネット住宅の充実も大変重要なものだと思います。

論点3、高齢者施設のあるべき姿というのは、実はいろいろな角度から検討されておまして、ここも施設が単独で存在をするというよりは、地域のさまざまな社会資源と連携をしながら、高齢者の施設を運営していくということになってきております。

こういった中でデジタル化がかなり推進されております。デジタルの中には生活支援ロボット、あるいは介護ロボットも想定されております。特に介護施設においてはロボットの導入が非常に進んでおります。見守りがなかなか難しい、人員がなかなか確保できないという観点からは、夜間の見守りをセンサー、機械に頼って実施をする。これは人が夜間、見守りの中で居室に入っている点検をするよりも、入居者にとっては睡眠を邪魔されないという意味で、双方にプラスであり、非常によいロボットといえますか、ICTの活用ということで進んでいます。

これ以外にも、もっといろいろな方面で、使えるロボットが開発をされつつあります。

論点3ではI o Tというところで全部くくっておられて、I o Tと言えば全部入ってくるかもしれませんが、生活を支えるさまざまなデジタル技術、デバイス等をどのように活用していくのかというところは、まさに高齢者施設の経営者の中で重要な課題になっておりますので、そこも上手に連携をしていかれるといいのかなと思っております。

○大江座長 今までのところで事務局で何かあればお願いします。いかがでしょうか。

○久米住宅計画課長 今、低所得者の話で、二極化のお話もいただきましたけれども、我々もそこは実感しているところで、そこをどういうふうに進めていくのかというのは非常に大きな課題かなと思っております。

I o Tの話に関しましても、今、いろいろなものがあるをご教示いただきましたので、そこをもう少し深掘りして、どんなものがあるのか、まずそこから把握していきたいと思っております。

施設に関しても、地域の中の資源とどういうふうな形でリンクしていくのか。高齢者向け住宅がただあるというのではなくて、その建物というか、ハードがその地域とどういうふうにかかわりを持っていくのが1つ大きなポイントだろうと思っておりますので、そこについても検討させていただければと思っております。

○大江座長 では、引き続き、松村委員、お願いします。

○松村委員 横浜市の高齢施設課、松村と申します。どうぞよろしく願いいたします。

住宅政策懇話会ということですが、私自身は高齢者の施設を福祉行政の立場から担当しておりますので、視点としては、今までの委員の皆様方に比べたら、どうしても少し狭い部分になってしまいます。その点、ちょっとご容赦ください。

その上で、資料7のまとめ方としては確かにこのとおりでよろしいかなと思いますが、基本認識3の高齢者施設の部分は、実は横浜市も少し苦慮している部分です。私たちは施設整備にあたって、低所得・中所得層の方々にいかに施設に入ってもらえるようにするか、そのところに常に視点を置いて施策を進めています。

例えば介護付き有料老人ホームも、皆さんやりたい中で、総量規制でどうしても少し絞らざるを得ない部分があります。そういう中では、月額料金が比較的低廉なものであることを私たちの公募で求めていたり、特別養護老人ホームも、横浜市内の場合は5,000人を超える方がお待ちになっていますが、最新のユニット型ではなくて、比較的料金の低廉な従来型の施設の方にどうしても人気が集まる部分がありますので、その辺をどうしていくのかといった課題感があります。

そういったところで見ますと、論点3のところは幾つかキーワードを書きいただいていますけれども、もともとの資料の方にもありましたが、低所得、中所得の方に向けてどうしていくかという視点、それは既にもともと前提としてあるという話なのかもしれませんけれども、少しその部分を持って議論を進めていけるといいかなと感じております。私自身も勉強しながらいろいろやっていきたいと思っております。

○大江座長 今の施設整備状況を見ていると、ほとんど増えていなくて、増えているのはサ高住のみという感じだと思います。横浜市が低・中所得向けの施設整備を進めたいということでやっていらっしゃる中で、ボリューム自体は増えていく見通しがあるのでしょうか。

○松村委員 全国的に見れば、横浜市は、高齢者施設の整備はかなり積極的にやっている方です。サ高住とか、住宅型有料老人ホームのように、届出制であったり、登録制であるもの自体は、我々が何かコントロールしているわけではないのですが、例えば介護付き有料老人ホームは大体年間 400～500 人分ぐらい増床の計画を立てておりますし、特別養護老人ホームもそれぐらい建てて、お待ちになっている方、早く施設に入りたいという方に何とか少しでも早く入っていただけるように努めているところでございます。

○大江座長 それでは、松本委員、お願いします。

○松本委員 先生方からもうかなりいろいろご発言があったので、つけ加えるようなことを幾つかと思っておりますが、論点に挙げていただいていることに関しては、これが実現していけばよいのかなと思っております。

教えていただきたいことも含めて、論点別で幾つか挙げます。

まず論点1のところ、持ち家について、先ほどの、バリアフリー化とかそういったことの詳細も知りたいということが私もあるのですが、もう一つ、戸建てとマンションの違いはどういうふうになっているのか。数字としても、恐らく横浜市とか相模原市みたいなところと高齢化が著しいところではかなり違うのかなと思うのですが、マンションも、これから高経年のマンションが非常に増えていく中で、修繕積立金とか管理費を上げていくような話もあるので、年金生活の高齢者は、持ち家といえども安穩としてられない状況が生まれるのではないかと若干危惧しています。

サービスのところで言うと、生活支援サービスに恐らく含まれるとは思いますが、移動サービスは高齢者にとっては非常に重要なポイントになるのかなと考えています。特に戸建てエリアで、高度経済成長期に建てられたような郊外住宅地の場合は、移動をどうや

って確保していくかがとても大事なことになると考えております。

もう一つは、論点2に関連するところです。私、神奈川県の場合はあまりよく存じ上げなくて、東京都の事例ですと、大家さん、貸し主の高齢者への拒否感という話が先ほどありましたけれども、高齢者の方で、ある程度健康な方は、逆に非常に静かに暮らされるし、お金もしっかり払っている方が多いので、必ずしも拒否されているというわけでもないのかなと考えています。

ただ、高齢というだけではなくて、例えば依存症とか困難を抱えていらっしゃる方に関しては、探すのが非常に大変だというのは、居住支援協議会でも聞いているというか、非常に問題になっているので、高齢者を一くくりにするよりも、高齢者といっても、今、グラフなどでも75歳以上に分けていただいていますけれども、75、85、90のこの5歳刻みで相当状況が変わってくる可能性があります。そのあたりも含めて分析の中に入れていただくと、考えやすいのかなと感じました。

あと、最近、気になっているのが、民間賃貸のオーナー自身が実は高齢化していて、いわゆる軒先賃貸みたいな非常に小規模なオーナーさんの場合は、相続を考えてそういったものをもうそろそろやめていこうとか、あるいは相続した方が賃貸住宅は厳しいからやめようとか、そういう動きも若干あると聞いています。そのあたり、どなたか詳しい方がいればお伺いしたいなと考えました。

あと、これは私も本当に思うのは、今回、コロナのことで居住の動きもいろいろ変わってきていると思うのですが、IoTを含めて、できることもかなり広がってきているのかなと感じております。先ほどロボットというお話がありましたけれども、こういったことがどうなっていくか、しっかり見据えながら計画を立てていく必要があるのかなと感じました。

○大江座長 持ち家でも戸建てとマンションの違い、それから特に県が所管している、政令指定市以外の部分は確かに戸建ての郊外住宅地が多く、そういうところへの移動サービスを視野に入れるとか、民間賃貸住宅のオーナーの高齢化による経営の停止も、これまた転居にもつながっていくことがあるという視点を入れてということですが、事務局から何かコメントございますか。

○久米住宅計画課長 持ち家の中でもいろいろあるというお話ですが、戸建てと共同建ての区分けは、今、私どもではまだできていないので、できるかどうかも含めて検討させていただきたいと思います。

移動サービスとかこの辺の観点は少し抜けているところかもしれませんので、そういったところも論点の中に加えていければと思います。

大家さん自体が高齢化というお話がございましたけれども、それに関連した、話として、高齢の大家さんがI o Tを活用し高齢者が見守りサービスなどを受けられる共同住宅をつくり、自分もそこに住んでいるという事例を事業者の方からお聞きしましたので、そういったところも情報提供させていただければと思っております。

拒否感の話としては、5歳刻みで状況が大きく変わっていく中で、どういう要素がそれぞれの世代で出てきているのかとか、そういったところもいろいろあるかと思えます。そういった情報整理ができるのかも含めて検討させていただきたいと思えます。

○羽太建築住宅部長 論点の関係でいろいろご意見をいただいておりますので、施策に落とし込めるものなのか、あるいは今後、重要視して取り組むべきものなのか、その辺も整理した上で、この3つの論点からさらに膨らませたもので、次回、見直しの方向性ということで議論させていただきたいと思えます。

高齢者の話は、住生活基本計画の中で議論した内容もかなり重複して含まれておりますので、特に高齢者の生活として取り組むものを少しわかりやすく示していければと思っておりますので、よろしく申し上げます。

○大江座長 この部分に関して、私も一言だけお願いしたいと思えます。

1945年生まれの人は「団塊の世代」ではありませんが、計算しやすいので1945年で計算すると、この年の生まれの人は今、77歳です。2025問題と言われているように、1940年代後半生まれの「団塊の世代」の人たちが間もなくみんな後期高齢者に入ってきます。これからの10年間は今までとはちょっと違った形で、大きなボリュームが要支援、要介護になっていく確率が高まる年代に差しかかると思えます。

かつ、その人たちは、持ち家で、しっかり資産を形成している人もいれば、そうでない人もいます。ボリュームが大きい分だけ割合としては小さいけれども、量としては大きくなる部分も、特に低所得の部分はあるかなと思えます。

この辺の計算をして、同時に施設面でのキャパがそれほど大きくなりなると、在宅の方で特に訪問介護のニーズが高まると思うのですけれども、今、介護保険制度のいろいろな改定の中で、訪問介護の部分が非常にやりにくくなっている。そのことを綿密に書いた『あなたはどこで死にたいですか?』という本が出て、私もそれを読んで、訪問介護の部分がかなり厳しい状況に追い込まれているという認識を高めました。そういうサービ

スの面でバランスがうまくとれるのかどうかという結構シビアな検討をしなければいけないような状況もあると思います。その辺の部分をどこまで計画に盛り込めるかわかりませんが、現状としてどうかというところを少し深掘りしていただければと思っております。

それでは、健康団地の方のご説明をよろしく申し上げます。

○事務局 資料8をご覧ください。「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画について」です。

資料の左側、1「現行計画の概要」についてです。

(1)「目的」、(2)「計画期間」は、記載のとおりです。

(3)「基本方針」についてです。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」とし、4つの施策展開の方向により、計画的かつ効果的に取り組んでいくこととしています。

施策展開の方向については、(4)から(7)に記載のとおりです。

(4)方向1「住宅セーフティネット機能の強化」

(5)方向2「建替えの推進と適切な維持管理」

(6)方向3「健康づくり、コミュニティづくりと居住支援」

(7)方向4「持続可能な団地経営」

としています。

資料の右側、2「計画の位置づけ」についてです。

健康団地推進計画と関連計画の位置づけを示しております。

グレーのハッチがかかっているところが健康団地推進計画についてです。この計画は、かながわの住宅計画(4計画)の一部として位置づけられています。また、グレーのハッチの下、神奈川県公共施設等総合管理計画の個別施設計画の1つとして位置づけられています。

3「関連計画と計画期間」についてです。

計画期間については、令和4年度、令和5年度に中間見直しを行い、令和5年度末に改定を予定しております。

続きまして、資料9をご覧ください。「県営住宅に関する状況について」です。

1「県営住宅の管理状況」についてです。神奈川県は県営住宅管理戸数は約4万5,000戸で、東京、大阪、愛知、兵庫に続いて全国で5番目の規模となっております。

2「県の総世帯数及び高齢単独世帯数の見通しについて」です。総世帯数は2030年ごろ

がピークとなり、以降は減少していく見通しとなっております。高齢単独世帯数は2045年ごろまで増加傾向にあります。

3番以降は、県営住宅の入居者の状況についてです。

3「世帯構成」についてです。県営住宅入居世帯数は約3万8,000世帯であり、70歳以上の世帯主が約6割、単身世帯が約4割を占める状況になっています。

4「世帯構成の推移」についてです。2人以上の世帯割合が低下し、単身世帯が急増している状況にあります。

5「60歳以上単身世帯の推移」についてです。県営住宅の60歳以上の単身世帯数は約1万4,000世帯であり、世帯数と割合が増加している状況にあります。

6「子育て世帯の割合」についてです。令和4年時点で約9%であり、年々減少傾向が続いている状況にあります。

7「募集を停止している空き住戸数の推移」についてです。建替えを円滑に進めるため募集を停止している空き住戸が5年間で3倍程度増加し、募集可能空き住戸が減少している状況にあります。

8「入居率の推移」についてです。建替えを円滑に進めるため募集を停止していることにより空き住戸数が増加し、入居率が低下している状況にあります。今年度、令和4年度の入居率は84%となっております。

9「家賃収入の推移」についてです。入居数の減少や入居者の低所得化などに伴い、家賃収入総額は、平成9年の約140億円をピークに、令和3年の約97億円まで下降を続けている状況となっております。

10「維持修繕費の推移」についてです。維持修繕費は増加傾向で、直近5年間は約30億円～35億円で推移しています。

11「空き家修繕費の推移」についてです。1戸当たりの修繕費が増加しており、年間の空き家修繕費は増加傾向にあります。

12「完成年度別・構造種別の管理戸数」についてです。今後10年間で建設後おおむね50年が経過し、建替えの時期を迎える約2万8,000戸については、今後30年間、法定耐用年限である建設後70年までに建て替えることとしています。

13「建替え戸数の実績と計画」についてです。令和元年度から令和3年度までの建替え着工実績は466戸となっております。令和4年度以降の建替え計画は年間約900戸とし、建替え戸数を平準化する計画としております。

14「県内の住宅確保要配慮者世帯数の見通し」についてです。政令月収15万8,000以下の方は、令和7年をピークに令和12年までほぼ横ばいで推移する見通しとなっております。一方、高齢単身世帯数は増加傾向となっております。

15「空き住戸等を活用したコミュニティルームの設置」についてです。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、コミュニティ活動拠点となるコミュニティルームを平成27年から7年間で設置しております。

ここで数字に訂正があります。15番の資料に「16団地の22か所で開設」と記載しておりますが、「17団地の21か所で開設」の誤りですので、「17団地」「21か所」と修正をお願いいたします。申しわけございません。

コミュニティルームは、大規模団地に設置した実績が多いという状況になっております。

16「健康づくり・コミュニティづくりの新たな取り組み」ということで、現在の新たな取り組みを示しております。

資料の左側、県営団地におけるシニア合唱事業についてです。令和4年度に約10団地で実施しております。流れとしては、1、集会室でミニコンサートを開催し、生の音楽を聴く楽しさを実感していただく、2、歌うことになれていただいて、住民の連帯感を醸成する、3、コーラスの練習を行い、4、最終的に成果発表会を行うというふうになっております。

もう一つ、資料右側、県営団地への大学生入居という取り組みを行っております。下の方に記載しておりますが、対象の学生は横浜国立大学の学生になります。入居戸数は最大10戸としています。費用は使用料（家賃）として月額5,000円程度。役割分担としましては、学生の方には自治会活動への積極的な参加をしていただくことを条件としております。

資料9については以上になります。

次に、資料10をご覧ください。「健康団地推進計画の主な施策の進捗状況について」です。

4つの施策展開の方向ごとに、施策の進捗状況を示した資料となっております。それぞれの施策に対して、資料の右上のA、B、Cの3つの評価基準で評価を行っております。Aは「計画どおり又は計画以上の進捗」があったもの、Bは「計画を下回ったが、事業は実施」したもの、Cは「未着手」のものです。

結果として、評価はAとBのみとなっております。ここでは、評価の結果、Bとなった施策についてご説明させていただきます。

2ページをご覧ください。

5「建替えの対象団地」についてです。

施策としまして、計画期間（10年間）の建替え対象団地数は28団地で、約7,000戸としております。

一番右側の評価についてです。コロナの影響や、初めてのPFI事業による建替えに伴う遅延が生じたため、計画どおり実施できませんでした。その結果、Bと評価しております。

3ページをご覧ください。

12「事業の実施方針、計画的な修繕の内容と周期」についてです。

1ポツ目、昭和55年以前に建設した住棟については、必要となる修繕工事を適切に実施していくとしております。

2ポツ目、昭和56年以降に建設した住棟については、長期的な計画に基づき、屋上防水や外壁改修等の計画的な修繕を実施することにしております。

評価についてです。財源が限られていることもあり、計画修繕工事を実施できない住棟があったため、B評価としております。

4ページをご覧ください。

21「余剰地、空き施設等を活用した拠点づくり」についてです。

2ポツ目、誘致を円滑に進めるため、進出希望のある事業者をマッチングする仕組みを検討するとしております。

一番右側の評価についてです。誘致を円滑に進めるため、進出希望のある事業者をマッチングする仕組みの検討は未実施、実施できませんでした。今後、実勢を踏まえて検討していくこととしているため、B評価としております。

5ページをご覧ください。

28「高齢者、障害者等の住み替えの促進」についてです。

階段の上り下りが困難になる高齢者、障害者等が大幅に増加しているため、住み替えを希望する入居者については、下層階でしたり、エレベーターのある住棟への住み替えを促進し、居住環境を向上していくこととしております。

評価についてです。住み替え移転希望者に対し、可能な限り住み替えを促進しておりますが、住み替え移転希望者が希望する下層階やエレベーターのある住棟は数が限られており、一部の希望者しか入居できない状況にあったため、評価をBとしております。

6 ページをご覧ください。

32 「入居者募集の拡大」についてです。

2 ポツ目、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増加に取り組み、空き住戸の減少を図るとしております。

評価についてです。財源が限られていることもあり、募集戸数の増加には至らなかったため、B評価としております。

33 「家賃収納率の向上」についてです。

1 ポツ目、家賃の滞納者に対し、督促文書の送付やコールセンターによる支払い案内、自宅への訪問指導等を適切に実施するなど、滞納の初期段階における対応に重点的に取り組むとしております。

評価についてです。令和2年度に徴収率が増加しているものの、コロナの影響による入居者の家計の逼迫や、滞納者に対する訪問指導が積極的にできず、徴収率は低下傾向にあるため、B評価としております。

資料10の説明は以上になります。

続きまして、資料11をご覧ください。現状と課題について整理させていただきました。

上の青い箱は時間の流れをイメージしております。まず左側から、「計画策定前」につきましても、施設が老朽化し、空き家が増加する、そして家賃収入が減少するという負のスパイラルが生じています。その後、右側に行って、計画の施策を実施し、施設の建替え、空き家の減少、家賃収入の増加という正のスパイラルに移行することで、一番右側の「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」を目指しているところです。

しかし、「現在地」として記載しておりますけれども、「建替え推進による正のスパイラルへの移行まで、負のスパイラルの要素が増大」している状況にあります。これを踏まえまして、この資料をつくっております。表になっておりますが、「現状」「問題点」「課題」に分類し、4つの施策ごとに整理いたしました。

まず、青枠の施策1「住宅セーフティネット機能の強化」ということです。

「現状」について

- ①高齢単身世帯が増加する。
- ②1階への住替え希望者が増加しているが、移転可能住戸が不足している。
- ③一方で、子育て世帯が減少している。

「問題点」についてです。

- ①特に高齢単身世帯、ひとり親家庭は孤立しやすい。
- ②外出のしにくさから外出機会が減少し、孤立や心身機能低下につながるおそれがある。

そこで、入居者が住みやすく住み続けたいと思う環境の確保に注力することが必要ではないかと考えています。

そのため、「課題」を「住宅確保要配慮者に対応した対策の推進」としています。

次に、オレンジ枠の施策2「建替えの推進と適切な維持管理」についてです。

「現状」としまして

- ①今後30年間で約2万8,000戸建替えが必要となっております。
- ②建替えペースに遅れが生じている。
- ③財源不足により計画的な修繕に支障が生じている。
- ④社会環境の変化ということで、自然災害の激甚化・頻発化、DX、脱炭素社会などに対応する必要があります。

「問題点」についてです。

- ①同時期に建替え時期を迎える老朽化した住棟が多く、建替えの平準化を図ると、建替えまでに長い期間を要する。
- ②初のPFI事業、入居者に配慮した仮移転先を確保するため、建替えのペースアップにつながらない。
- ③計画的な修繕が困難なことから、建替えに着手していない住棟や長寿命化を図る住棟の老朽化進行に懸念がある。
- ④特に脱炭素に向けたさらなる取り組みの充実・強化が急務であり、さらにコストアップも懸念される。

そこで、社会環境の変化に対応した良質な住宅ストックを早急に確保し、適切に維持管理することが必要ではないかと考えております。

そのため、「課題」を「建替えの効率化と良質なストック整備の推進」としています。

緑枠の施策3「健康づくり、コミュニティづくりと居住支援」についてです。

「現状」について

- ①小規模団地にコミュニティルームの設置数が少ない。
- ②余剰地、空き施設等を活用した拠点づくりのため、事業者をマッチングする仕組み

の検討が必要。

③④新たな取り組みとして、シニア合唱団、大学生入居を行っております。

「問題点について」です。

①小規模団地では自治会が担い手の確保に苦勞している。

②コミュニティづくりに時間がかかる。

まずは実績を積み上げ、団地規模や団地の特徴からコミュニティづくりを考えるべき。そして、住民が主体的に活動するよう、地域と連携し、取り組みを継続していくことが必要ではないかと考えています。

そのため、「課題」を「コミュニティづくりに向けた地域との連携」としています。

最後に、赤枠の施策4「持続可能な団地経営」についてです。

「現状」についてです。

①財源不足により空き家修繕に支障が生じている。

②募集可能住宅が減少している。

③入居率が低下している。

④家賃収入が減少している。

「問題点」についてです。

先ほどの①～④の建替え推進を行うに当たり新たな問題が生じています。建替えを円滑に進めるため募集を停止している空き住戸が増加しています。そのため、建替え予定団地の環境が悪化、また入居者の共益費の負担が増大、さらに家賃収入の減少が生じています。

これらの負のスパイラルを断ち切るため、複数の問題に対し、連携した取り組みが必要ではないかと考えています。

そのため、「課題」を「財政負担軽減と建替えに向けた総合的な対策の推進」としております。

以上が資料の説明になります。

○大江座長 「健康団地」という絶妙なコンセプトで、中身については、今ご説明があったように、4つの柱の中で具体的にどういう事業をやっているかも詳細な資料の中でご理解いただいたかと思います。そして、それを評価し、課題を整理していただいたということでございます。

時間の関係もございますので、ご発言のある方、ご質問、ご意見のある方は挙手をお願い

いしたいと思います。

○大月委員 ご説明ありがとうございました。私は2点ご質問させていただきます。

1つは、資料9の6で、子育て世帯の割合が年々低下しているということでした。この計画の中でも、子育て団地を指定して、子育て住宅の供給を頑張るということを実践されておりますが、例えば子育て世帯の抽選の割合を高くして上げるとか、そういうことは試みられているのでしょうか。

○田中公共住宅課長 この計画を平成31年に策定し、セーフティネットの考え方の1つとして、子育て世帯の方の当選倍率を優遇することにより、子育ての大変な方に、なるべく入っていただくような施策の取り組みを、今、行っている最中でございます。

○大月委員 それは比較的功を奏しているという認識でいいのでしょうか。

○田中公共住宅課長 入居者の倍率から見ると結構ニーズがあります。ただ、子育てが終わるまでの優遇措置として行っています。

○大月委員 子どもが高校生までですか。

○田中公共住宅課長 今、中学を卒業するまでになっているのですが、すぐ出ていくわけにはいかないで、高校を卒業するぐらいまでは一応、フォローしている形になってございます。

○大月委員 理解しました。ありがとうございます。

もう一点は、資料9の8「入居率の推移」で、どんどん入居率が下がっているけれども、それは実は募集停止戸数が多いからだと書いています。では、募集停止戸数を抜いた純粋空き家がどのくらいあるのか、それは地域的にどうなのか、階数でどうなのか。その辺が空き家を埋めて、もうちょっと稼ぐ公営住宅という意味で重要かなと思いましたので、今後、資料の充実をお願いしたいと思います。

○瀬戸委員 これは実に中長期的な経営が必要になってくる案件だと思うのです。この資料を拝見して、1年、2年で問題が解決するものではないと解釈をしました。通常、民間企業であればこれは非常に難しい案件ですけれども、もしあれば、まずは特別会計の貸借対照表、P Lも含めて財務諸表を確認させていただけないかというのが1点です。

それから、こういった状況の中で、マイナスをプラスに変えていくという非常に前向きな、かつ有用な政策なのですけれども、現状、無駄なところをどうカットするかということと、いかに収入を上げるかということで、民間の経営手法をかなり取り入れていかないといけないと思うのです。その観点から、もう少し情報を開示していただけるとありがた

いなと思いました。

○田中公共住宅課長 今の財源の話は、決算、予算の資料等がございますので、そちらを明らかにさせていただきたいと考えております。

○北原委員 県営団地への大学生入居の取り組みの話は、非常におもしろいなと感じております。先日、我々も民間事業者さんといろいろお話をしたときに、団地の高齢化の中でいかに大学や学生さんと連携をしていくかがとても大事だという議論が出ました。

というのも、現在、私のNPO法人で大学生のライターさんの育成をしているのですが、大学生さんは駅と学校しか往復をしないで、地域のことを全くご存じないということが、一緒に活動していてわかりました。住んでいる地域のことをいかに知るか。そのきっかけをつくるためにも、なるべく地域コミュニティとのつながりを持たせるような仕組みをつくっていけると、そこに愛着を持って、いずれその地域に帰ってくるというような、若い人口の中長期的な獲得につながっていくのではないかと考えています。そのようなことを考えまわして、こうした事例が増えていくといいなと思いましたので、ほかにも何かそうした成功パターンがありましたら、ぜひ教えていただきたいと思います。

○田中公共住宅課長 大学生入居は今年度、新たに始めた事業でございます。今、こちらの成果についていろいろ情報等を集めていますので、これを踏まえまして、今後、さまざまな団地に広めていけたらと考えてございます。

○齊藤委員 資料11について2点教えていただきたいと思います。

「健康団地」という非常にすばらしいコンセプトで取り組まれているということで、大いに敬意を表しております。ますますこのパワーをアップしていくために、1つはPFI事業を上手に活用していくことが大変重要だと思います。初のPFI事業にトライされたということですので、もし可能であったら、初のPFI事業の現段階における評価、課題や効果等がありましたら、教えていただけたらと思います。今後、これを進めていく上で、さまざまな点をこれから考えていく必要があるのかなということが1点でございます。

2点目は、今、話題になりました大学生入居についてです。これも非常に新しい試みにトライされているということで敬意を表したいと思います。これはきょうでなくもいいのですが、こうしたものの評価を多面的にどういうふうに捉えていくかが非常に重要だと思います。学生が入っただけでオーケーだということにならないと思います。そういった意味で、機会がございましたら、大学生の入居はどんな効果、また新たな課題があるのか、教えていただけたらと思います。

○大江座長 では、PFIの現段階での評価ということで。大学生の方はまた後々ということ。

○田中公共住宅課長 PFIにつきましては、この10月に議会のご議決をいただきまして、契約を結んでいます。先ほども言いましたが、コロナということもありまして、順風満帆に計画的に進んでいかないということもあったのですが、本県では初めての取り組みということで、一つ一ついろいろな事例を照らし合わせながらやってきたということもあります。今、具体的にこういう課題というのは詳しくお示しできないので、次回、まとめたものをお示ししたいと考えております。

大学生入居につきましては、団地は高齢化していますので、高齢者の方との触れ合いも大学生はすごく興味があるようです。その辺の大学生の声もいろいろ聞きまして、仕組みをもう少し深掘りしていければと思います。

○羽太建築住宅部長 PFIにつきましては、提案のところで、いろいろすばらしい提案をいただきました。建築計画の部分で言いますと、コミュニティ・スペースの配置とかそういうものは、全体的に計画をしていて、わりと使いやすいものが提案されたという話がございます。

私が驚いたのは、入居者支援のところでかなり手厚い提案がありました。高齢者に寄り添った形で、引っ越しのお手伝いをするとかそういった積極的な提案があったということで、あとはこれをどうやって実現していくかが大きな課題だと思います。

あとは、県内経済への貢献というところが議会筋からもかなり言われております。これは次期PFIをやる上でも大きな課題ということで、どうやったらうまく回っていくのか、そこを検証していく必要があるということになっております。

○齊藤委員 ご丁寧にありがとうございます。

○大江座長 ほかにいかがでしょうか。

○松村委員 また福祉施設の話をして恐縮なのですが、建替えのあたりで福祉との合築とか併設とかそういったお考え、あるいは実績等がありますでしょうか。

というのも、私たちは県の住宅供給公社さんとかURさんと一緒にいろいろやらせていただくことがあります。県営住宅さんの方はたまたま、まだ特にないと思うのですが、そこに福祉サービス、例えば小規模多機能とかそういったものを入れていきますと、最後の資料11の「現状と課題」の施策1にもつながると思いますし、施策2のあたりとか、施策3の健康づくりとか、こういったところにつながっていくものと思います。

横浜市の場合でも、公共施設を建て替える場合には必ず、何かほかのサービスと合築、併設する可能性はないかという視点で検討している部分もありますので、もしその辺で何かお話しただけの部分があったらお願いしたいと思います。

○田中公共住宅課長 団地建替え時の新設や既存の空き住戸も活用して、具体的には横浜市の笹山団地や万騎ヶ原団地にケアプラザが入ってございます。住民の方が高齢化していますので、ケアプラザを入れているところでは、住民の方のニーズがかなりあります。また、他の団地住民の方からもご要望をいただいていますので、今後、こういうものは引き続きやっていきたいと考えてございます。

○羽太建築住宅部長 合築の話につきましては、過去にシルバーハウジング事業をやったときに、最初から建てますので、その中で老人保健施設を合築した例はございます。

○大江座長 ただ、シルバーハウジングは、新しいのはないのですよね。今あるもので頑張っていく。

もし他にご意見、ご質問があればどうぞ。

○松本委員 維持費が非常にかかって収入が減っているというのは、非常にびっくりいたしました。

ちょっとお伺いしたいのですが、募集停止期間は大体どのくらいで、逆にそこら辺を定期借家的に活用する方法はないのかなと思いました。

もう一点、ちょっと気になったのは、最近、公的住宅の建替えをやったときに、単身者向け住宅が非常に閉鎖的になっているようなケースもありました。今まで2DKに住んでいた方が、高齢者の単身者向けの狭い住宅、20平米くらいの非常にコンパクトな、かつ建築計画的に非常に閉鎖的なつくりになってしまうのを幾つか見たことがあります。これからはどうしても単身高齢者の方が多くなって入居されると思うので、そういう方が外出はもちろん大事なのですが、それ以前に建築計画的に何か孤立しないような工夫をもしさせてもらったら、教えていただければと思いました。

○羽太建築住宅部長 建築計画の話でいきますと、できるだけ単身世帯だけで固めないようにする。例えば各階に分散するなどして、できるだけいろいろな間取りの方と触れ合えるようにするというところが1つポイントかなと思います。それから、エレベーターとか廊下にちょっとしたスペースとかそういったものを用意して、そこで少しお話ができるような仕掛けをしていくということはやっています。

○松本委員 募集停止は特に……。

○田中公共住宅課長 特に決まりはないです。団地の規模などを勘案して、工事が始まる
ときに、いかにスムーズにいくかというところを考慮して決めているものですから、大き
い団地になりますと、結構早い段階から募集停止するので、こういった課題が出てきてい
るとというのが現実です。

○大江座長 募集停止が数年間、4年、5年と続くような場合に、その間の一時的な利用
でもできれば確かにいいのしょうけれども、また非常に難しい問題が出てくる。私もP
F Iの評価に参加させていただいたのですけれども、募集停止で居住者が少なくなってい
るところは、その後、やりやすいという状況は確かにあるなと思います。それから、ご発
言がなかったのですけれども、P F Iの応募者が非常にたくさんありまして、そういう意
味では、そこからいい案を採択できるということで、うまくいっているのではないかと
思っています。

4万5千戸の県営住宅の経営は非常に大変な問題で、瀬戸委員からもご発言がありまし
たように、非常に重い問題も含んでいると思いますけれども、我々もこれに少しでも貢献
できればと思っております。

よろしいでしょうか。——それでは、以上で第1回の住宅政策懇話会を閉会とさせてい
ただきたいと思います。ご協力どうもありがとうございました。

事務局の方からお願いします。

○事務局（坂下） それでは、事務連絡をさせていただきます。

今後、第2回、第3回の懇話会の日程につきまして、それぞれ1月26日、2月8日の10
時から12時を予定しております。詳しくはまた追って連絡させていただきます。お忙しい
とは存じますが、よろしく願いいたします。

次回の開催形態につきましては、今回は1回目ですので、こういった形で皆様に集まっ
ていただきましたが、コロナの状況等も勘案しながら改めて決定させていただきたいと思
いますので、ご承知おきいただければと思います。

本日はこれで終了させていただきます。皆様、長時間にわたり、ご意見をたくさんいた
だきまして、ありがとうございました。

午後4時5分 閉会