

## 第 1 回神奈川県住宅政策懇話会での議論要旨について

第 1 回 令和 4 年 10 月 31 日 (月) 14:00~16:00 県庁 12 階大会議室 (WEB 会議併用)

### 主な議題・論点

#### ○ 神奈川県県営住宅 健康団地推進計画の改定について

を主な議題として、ご意見をいただいた。

### 委員から頂いた主なご意見

#### ○ 神奈川県県営住宅 健康団地推進計画の改定について

##### <入居状況>

- ・ 募集停止の空き住戸を除いた純粋な空き住戸はどのくらいあるのか。入居状況を 地域や住棟の階数でどうなのか整理したほうがよい。空き住戸を埋めて稼ぐ公営住宅という意味で重要だと思うので、今後、支援の充実などお願いしたい。

##### < P F I 事業 >

- ・ 初めて P F I による建替え事業を実施しているが、課題や効果等を示してほしい。 今後益々パワーアップしていくために、P F I 事業を上手に活用していくことは大変重要だと思う。
- ・ P F I 事業の応募者が非常に多く、そこから良い案を採択できたという点では、上手くいっていると思う。

##### <福祉施設等との併設など>

- ・ 県営団地に小規模な福祉施設など入れば、施策展開 1 「住宅セーフティネットの強化」、施策展開 2 「建替えの推進と適切な維持管理」、施策展開 3 「健康づくりコミュニティづくりと居住支援」にも繋がっていくと思う。

##### <単身高齢者に関する建替えの工夫>

- ・ 公的住宅の建替え時、2DKなどに住んでいた単身者が住替える住戸は、20 平米程度のコンパクトで、建築計画的に閉鎖的なつくりになっているように思う。単身高齢者が外出することは当然ながら大事だが、それ以前に孤立しないような建築計画で工夫をすることも重要。

##### <大学生入居>

- ・ 大学生入居の効果、新たな課題があれば教えてほしい。今後、評価を多面的にどう捉えていくかが重要である。
- ・ 県営団地の大学生入居の取組みは非常に面白い。 団地の高齢化対策は、学生とどう連携していくかがとても重要。
- ・ 学生が住んでいる地域をどのように知るか、また、地域コミュニティの繋がりを持つ仕組みをつくれれば、地域に愛着をもっていずれ帰ってくるような、中長期的な若い人口の獲得につながっていくと考える。

### <団地の経営状況>

- ・これは中長期的な経営が必要になってくる案件で、1年、2年で、問題が解決するものではない。
- ・通常民間企業であれば、非常に難しい案件である。このような状況の中でマイナスをプラスに変えていくという前向きで有用な政策だが、現状無駄なところをどうカットして、いかに収入を上げるかということで、民間の経営手法を取り入れていかないといけないと思う。その観点から特別会計の貸借対照表（P L（損益計算書）も含めて）、財務諸表を確認したい。

### <建替え時の空き住戸>

- ・募集停止してから建替えまでの空き住戸を活用する方法があると思う。
- ・募集停止が4年5年続く場合、空き住戸を一時利用ができればよいが、大変難しい問題がある。入居者が少ないほうが、建替えがスムーズに行くという状況も確かにある。