

令和4・5年度 第5回
神奈川県住宅政策懇話会

日時：令和5年8月4日（金）

場所：神奈川県庁 新庁舎 12階

県土整備局大会議室

午後2時 開会

○事務局 定刻となりましたので、ただいまより第5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、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

今回も進行を務めさせていただきます住宅計画課副課長の太田と申します。よろしくお願いいたします。

まず、出席状況についてです。本日も委員の一部の方はオンラインで参加いただいております。なお、加藤委員は所用のため、今日はご欠席です。

それでは、これ以降の議事進行につきましては、座長にお願いしたいと思います。大江座長、よろしくお願いいたします。

○大江座長 皆さん、こんにちは。今日も暑い中、お集まりいただきまして、ありがとうございます。

今日の議題は、「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画の改定について」でございます。

それでは、事務局からご説明をお願いします。

○事務局 公共住宅課です。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、資料1をご覧ください。

2月8日に開催いたしました「第3回神奈川県住宅政策懇話会での議論要旨について」です。「県営住宅 健康団地推進計画の改定について」を主な議題としまして、ご意見をいただきました。

委員の皆様からいただいた主なご意見について、抜粋して読み上げさせていただきます。

まず、「入居状況」について、「入居者の構成について、母子世帯と高齢者世帯はあまり重ならないと思うが、もう少し詳しく構成の内訳が分かると、居住者の属性が捉えられる」というご意見をいただきました。

次に、骨子案に反映させていただいたご意見について、抜粋して読み上げます。

まず、資料1、1ページ中段の「県営住宅の財務状況」について、「建替える場合は、住み替え支援機能を充実させて、かなり思い切った施策を実施する必要がある」。

次に、「即応住宅の整備」について、「住まいを失った人のための即応住宅は、非常に素晴らしい施策になると思う」。

「URと地元の居住支援法人が連携したケースで、UR賃貸住宅の空室を法人に貸し、

法人から住宅困窮者に貸し出すという取組を行っている。この『サブリース』の形態を、即応住宅に取り入れる検討をしていただきたい。

2 ページ目をご覧ください。

「PPP/PFI など民間活力の導入」について、「PPP・PFI を導入していくことは、非常に重要な視点だと思う」。

次に、「地元まちづくりと連携した施設誘致等」について、「建替えの際に、コミュニティルーム、コミュニティ広場を整備するとしているが、可能であれば、福祉事業所の誘致の視点も盛り込んでいただきたい」。

「木造・木質化」についての2 ポツ目、「木材の質や価格の問題などあるが、県内林業の振興の観点から、県内産を使う検討をいただきたい」。

「建築BIM導入の検討」について、「BIMを適切に整備していくと、将来にわたって効率的な維持管理ができていくと思う。規模や集積の効果を考えながら、大規模修繕を進めていくということが大変重要」。

「DX推進」について、「入居者募集から入居、入居管理、家賃の収納代行、共益費徴収など退去するまでの全てをDXで『見える化』し、効率的にしていくことが重要と思う」など、DXについて4 つのご意見をいただきました。

3 ページ目をご覧ください。

「空き住戸の活用」について、「建替え予定の住棟の空き住戸を、どうやって減らすか、活用していくかは、経営的には大きい課題である」。

「建替え決定から建替えるまでの期間を短くし、建替え決定後長くせざるをえない場合は、空き住戸を有効に活用していくことが必要だと思う」。

次に、「空き駐車場等の活用」の4 ポツ目です。「税金を投入している県営団地の経営の観点では、できるだけ自立支援をしていくことが必要で、土地を有効活用して収益を上げていくことも考えなければいけない」。

最後に、「市町との連携」について、「多くの施策は、市町や福祉の関係団体と連携しないと実効性が担保できない」といったご意見をいただきました。

続いて、資料2をご覧ください。

こちらは、「神奈川県住宅政策懇話会のスケジュールについて」です。ページ中段の表が、本日の議題の「県営住宅 健康団地推進計画」についてです。昨年度は、現状や課題の整理、方向性について検討しました。今年度は、本日の骨子案の議論に続き、11 月に素案、

その後、パブリックコメント等の手続を経て、年明け2月に改定案やパブリックコメントの結果をご報告する予定です。

また、一番下の表が懇話会の全体スケジュールを示しております。本日は第5回の県営住宅の懇話会で、今後、第6回から第8回まで合計3回の懇話会を予定しております。

次のページは、「懇話会における検討項目」です。

資料2の説明は以上です。

続きまして、資料3「県営住宅における近年の課題等」についてです。この資料は、実際に県営住宅の建替え工事や管理を行う現場の声などを課題として整理したもので、こちらにつきましてご意見をいただきたいと考えております。

まず、1「県営住宅の管理戸数」についてです。「現状」の1ポツ目、現行計画では、今後も長期にわたって需要が見込まれていることから、現状の4万5,000戸を維持することとしています。現行計画策定後、5年目に当たり、県営住宅の需要について考察しました。

次に、「考察」の1、住宅確保要配慮者の世帯数についてです。グラフは、国土交通省のプログラムに基づいて住宅確保要配慮者を推計したものです。2025年に70万世帯超のピークを迎えますが、今後も現在とほぼ同程度の世帯数が見込まれます。また、高齢単身世帯数とその割合が増加傾向にあります。これらのことから、引き続き、県営住宅の需要が見込まれると考えております。

引き続きまして、3ページ目をご覧ください。

「考察」の2「その他の住宅確保要配慮者への対応」についてです。これまで、令和元年台風19号や新型コロナウイルス感染症、ウクライナ避難民に対して、県営住宅の一時提供を行ってきました。これらのことから、今後も突発的に県から住宅を提供する機会の発生が想定されます。

以上のことから、「結論」としまして、「県営住宅は、今後も長期にわたって需要が見込まれることから」、現状の約4万5,000戸を維持したいと考えています。

次に、2「地域別の公営住宅等の状況」についてです。前回の懇話会で議論いただいた資料です。中段のグラフは、県営住宅と市町営住宅の管理戸数と低額所得者の世帯数を比較したものです。「結論」にお示ししていますように、「各地域において、『低額所得世帯数』に対する『公営住宅管理戸数』の割合は3～4割程度であり、県営住宅の潜在的な需要は高い」と考えています。

次に、3「余剰地の活用」についてです。現行計画は、地域ニーズに応じて、地域包括

支援センターや社会福祉施設、子育て支援施設等の誘致や民間への売却を進めることとして
います。空き住戸には地域包括支援センターを誘致できていますが、余剰地には、市町
の総量規制等により、地域ニーズに応じた福祉施設等の誘致が難しい状況となっています。

「これまでの対応」としましては、①建替え前に、市町の福祉担当課、保育担当課宛て、
余剰地の活用希望を照会しています。②建替え完成后、県庁内、地元市町の順で活用希望
を伺っているところです。しかし、令和元年度以降、市町の希望はない状況です。

そこで、「新たな取組の検討」について、「余剰地の更なる活用に向けて、民間事業者
にヒアリング調査を行うことなどの取組が有効ではないか」と考えています。

次に、4「民間活力の導入」についてです。

「これまでの対応」としましては、県営住宅で初めて2団地でPFI事業を実施してい
ます。一方で、工事費が23億円以上になりますと、国内外の企業の入札参加を拒めないた
め、県内企業の参加など県内経済への配慮を求めるとご意見をいただいています。さらに、
今後、今回の2団地のPFI事業において、各段階に応じて提案内容が適切に実行されて
いるかを検証する必要があるため、すぐには次のPFI事業を進められない状況にありま
す。

そういった中で「新たな取組の検討」としまして、「PFI事業以外では入居者移転支援
業務の民間事業者への委託やDB（デザインビルド）方式の導入などにより、民間活力を
活用し、建替えを効率的に進めるべきではないか」と考えております。

次に、5「建替え団地の維持修繕」についてです。

「現状と課題」としまして、現行計画では、1980年までに建設した住宅は建設後50年
から70年までの間に建替えを推進することとしています。しかし、建設後50年経過して
いる団地は老朽化が進行していることから、小規模な修繕では老朽化に対応し切れない状
況が生じつつあります。特に右図のC住棟のように、建替えまでに長期間の利用が見込ま
れる住棟では、建替えまで著しく老朽化した状況が継続します。

そこで、「新たな取組の検討」としましては、設備の老朽化が著しい住棟において、建替
えまでの期間と維持修繕内容から費用対効果が得られる場合は、ユニットバス、給湯設備
の設置などを行う個別改善を実施していくべきではないかと考えています。

資料の説明は以上です。

○大江座長 以上の資料の説明をもとにしまして、35分程度、質疑及び意見交換をする
というスケジュールになっております。

まず、ここまでご説明いただいたことに関して、ご質問等があれば伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。

○大月委員 ご説明と、前回の意見を細かく拾って資料を新たに作成していただいて、ありがとうございます。

今日のご説明の資料3の中で質問させていただきたいと思います。

7ページに建替えの話がありますが、建替えを計画的に実行していくことと、長期修繕の話は、多分セットとしてあるのではないかなと思っております。例えば大阪府とかでは、古くなった団地とか人気のなさそうなところを、用途目的を廃止して、住宅以外の、あるいは地域のニーズに応じた使い方をすることによって、団地自体、地域自体を若返らそうと。住宅をあくまでも住宅のまま維持し続けるということ以外に、場合によっては適宜用途を廃止しながら、新たな機能を地域にもたらすということも大いに考えていいのではないかなと思うのですが、その辺のことを現段階でどう考えておられるのかでございませう。

以上でございませう。

○大江座長 大月委員から、ご質問をいただきました。

ちょっと補足をいただきたいのですが、大阪は、府か市か、どちらですか。

○大月委員 大阪府です。

○大江座長 大阪府が、用途を廃止して、地域に必要な新たな機能を入れる取り組みをやっているということですが、これは幾つぐらいの団地で、具体的にどんなものが入っているか、ご存じでしたら教えていただけますか。

○大月委員 幾つかは覚えていないのですが、府独自に30ページぐらいの冊子体を毎年のように、コロナ前ですが2回か3回か連続でつくっておられました。その中で数十に近い数の住宅を、例えば地域のNPOさんに貸し出して主として福祉方面に使っていただく、そういうことがメインだったかと思っております。

○大江座長 それでは、県の方からご説明させていただきたいと思います。大阪府の例をもとにしたそういった取り組みがあるけれども、どういうふうにか考えるかということですが、いかがでしょうか。

○田中公共住宅課長 公共住宅課です。用途廃止の件につきまして本県では、建物自体を全て用途廃止して、大阪でやっている形態は、とってごさいませう。空き部屋を用途廃止して、住居以外の形で使うということは、行っているところですが、他県の事例も今後参考にして、必要があれば行っていききたいと考えてごさいませう。

○大江座長 齊藤委員の方にいきたいと思います。

○齊藤委員 ご丁寧な説明、どうもありがとうございました。県営住宅の現状が理解できました。引き続きご指導をお願い申し上げたいと思います。

まず7ページのところで、団地を建替えることが非常に大きな課題だと理解しました。

その中で確認でございますが、「現状と課題」の中で、「50年から70年までの間に、建替えを推進することとしている」というのは、何か公営住宅法の中で規定があるというものではなく、県が決めた自らの方針に自らがなかなか到達できない状態であるという理解でよろしいでしょうかというのが1点目です。

2点目は、この前後の文章からいたしましても、建替えが大変難しくなっていることが理解できます。いつとき公営住宅は建替えだけではなく、東京都でもスーパーリフォームなどで大規模なリフォームをして乗り越えていきましょう、ニコイチにしましょう、サンコニにしましょうという形で、建替えではない形がかなり推進されていたかと思いますが、今の考え方としては、建替える、あるいは建替えないで現状のままで、できるだけ修繕で長寿命化させていくという考え方でよろしいのでしょうかというのが、2点目の確認でございます。

以上、よろしく願いいたします。

○事務局 1点目のところをお答えいたします。

建替えの関係で、50年から70年という決まりはあるのかというご質問だと思いますが、まず、RCの建物の耐用年数が70年ということになっておりますので、それまでには。

○齊藤委員 RCの建物の耐用年数70年は、何で決まっているのですか。

○事務局 国の方で、法定耐用年限ということで70年が決まっております。

○齊藤委員 国で決まっている法定耐用年数が何で決まっているか、教えていただけたらと思います。そうしますと、その70年に基づいてということよろしいのでしょうか。

○事務局 そこに向けて建替えを進めていくということと、実際に50年を超えてくると、かなり老朽化が進みますので、その間に建替えを進めたいということでございます。

○齊藤委員 分かりました。

そして2点目は、必ずしも建替えなくても大規模な修繕、そして漏水すれば雑排水の取りかえとかでクリアしていけるという、一時期はやったスーパーリフォームという考え方は、今は公営住宅にはないのでしょうか。

○田中公共住宅課長 基本的に個別修繕していきます。県営団地の多くはエレベーターが

なく、階段室型の団地が結構あります。エレベーターのないところは人気もないので、なるべくエレベーターのある建物に建替えていくことが基本的な考えでございます。

ただ、過去に県営住宅を一気にたくさん建てた経緯もありまして、その建替え時期が今来ている中で、一気に全てを建替えていくのが難しいので、おしなべて年間 900 戸程度でやっていくよう私どもは計画しているのですが、後ろの方に先延ばしするような団地が多少出てくる際に、リフォームという形をとって、少しでも建替えする前に使える部分は使っていけないかということでございます。基本的には建替えを行っていきたい。

○齊藤委員 それは、今、延命しても、将来に対してエレベーターのないようなストックを次世代に回していくというよりは、リニューアルしてもう少し使い勝手のいいものにかえたいということで、今、例えばこちらに示されているように、各住戸で個別に改善を行っていくというのではなく、一時期、エレベーターを設置するとかというような大規模なリフォーム、共用部分をさわるようなリフォームを国を挙げてやっていたと思うのですが、今は公営住宅に関してはそういう動きがあまりないということですね。

○田中公共住宅課長 そうでございます。一時期、エレベーターをつけてリフォームしたのですが、なかなか難しいところもありまして、建替えをやっているということです。

○齊藤委員 全国あちこちのさまざまな事例を見に行くと、こんなことまでできるのだなと感動したことがあったのですが、それが終わって、建替えにまたシフトしてきたというのはよく理解いたしました。

○事務局 先ほどの 70 年の話ですけれども、出典は公営住宅法の施行令 13 条に、耐火建築物の場合、耐用年限 70 年ということで出ております。

○齊藤委員 一般的な RC という意味じゃなく、公営住宅法の中での決まりなのですね。了解いたしました。

○松本委員 毎回、非常に充実した資料をありがとうございます。先ほどの齊藤先生のご質問と少し重なってしまうのですが、維持修繕と建替えという二択のような感じですが、ここ 10 年くらいで、民間も含めて、1 棟リノベーションとかリファイニングとか、いわゆる維持修繕を超えた、長寿命化していくような建築の実践とかが、今、増えてきていると思うんですね。

そういった観点で考えると、確かにエレベーターのない階段室型というのは厳しい面があるのかなというのは、特に高齢者の多い公営住宅の場合は理解できるのですが、エレベーターがある高層棟などに関しては、維持修繕と建替えの間の、先進的な取り組みも選択

肢の1つとしては捨てない方がいいと考えています。

もう1つは、これからカーボンニュートラルという観点も非常に重視されると思うのですね。その場合、特にコンクリートを壊して建てるというのは、環境面でかなりマイナスになってくることもあると思いますので、1つの選択肢として捨てない方向性はないのかなということで、教えていただきたいということです。

もう一つはDX化の話です。BIMみたいな建てる方ではなくて、入居者管理のDX化は、現在そういった取り組みがある程度あるのかどうか。そのあたりを質問させていただきたいと思います。

今、民間の賃貸もそうですけど、民間のマンションでも、アプリなどによる管理が急速に進み始めているというか、参入し始めているところで、管理の方式としてもいろんなものが始まっているようです。一方で、管理者とのコミュニケーションツールとしても活用しようという動きが恐らくこれから出てくると思うので、そのあたりはどういう状況か、今後どんなふうを考えていらっしゃるのかというところを少し教えていただけるとありがたいです。

○田中公共住宅課長 最初の改修のお話で、委員がおっしゃられたとおり、建替えが難しいというところは、中をきれいにする、個別改修というよりは、むしろリノベーションまではあってもいいのかなと思います。

それからDXの話です。後ほど説明があるかと思うのですが、DXを使った入居管理というのは、今後、DXの進展に伴って、県営住宅のソフト事業の中にも当然取り入れていきたいと考えているところでございます。具体的にこうしているという現状はないのですが、先行しているようなところがありましたら、参考にしまして、入居者管理のDXは進めていきたいと考えているところでございます。

○松本委員 コンクリートを強度化していくとかいったことも含めて、今いろいろ新しい技術がありますので、ぜひ検討いただけるといいなと思いました。

DX化に関しては、公営住宅の方での事例を知らないのですが、他の先生方がもしご存じであればと思います。

○羽太建築住宅部長 コミュニケーションツールというのは、チャットボットみたいなものですか。

○松本委員 いろいろアプリがあるみたいです。例えば分譲マンションの場合は、フロントと言われるような方たちがいろいろ苦情を受けるわけですね。その中で、声の大きい方

の声だけしか届かないけれども、サイレントマジョリティは、そういう方たちは必ずしも声を出さないですよ。そういった声を皆さんに見える化することでいろいろやっつけようとか、いろいろなものが出始めているようです。今後そういったことは恐らく必要になると思っています。高齢者が多いと、そういったものはなかなか対応できないかと思うのですけれども。

○羽太建築住宅部長 よく研究させていただきたいと思います。

○松村委員 福祉施設、事業所のことも、後で説明があるかと思いますが、骨子案の方に入れていただきまして、ありがとうございました。

私から1点だけ。5ページ、3「余剰地の活用」の部分です。これは私が何回か申し上げていることも含めて入れていただいたのかなと思うのですけれども、市町とかに照会してもなかなかないということなのですが、余剰地を売り払うのか、貸すのか、分からないのですが、減免規定のようなものはあるのでしょうか。

あと、例えば県営住宅じゃない、別の団地の中で福祉事業所を整備する場合なんかもあるのですが、空き店舗をお借りして整備しようと思っても、金額の面でなかなか折り合いがつかず、小規模な事業者さんにとっては断念せざるを得ないというのがありますので、もしその点で今お考えとか、取り組みとか、何かご配慮いただけることがありましたら、教えていただきたいなと思います。

○事務局 余剰地売却に当たって、市町村さんへの売り払いのとき、これはもう一回詳しく調べさせていただきたいのですけれども、たしか何か減免できる部分もあったと記憶しているのですけれども、これは実際にやっている部局に確認させてください。

○大江座長 団地は農地の真ん中にポンとできるということで、周辺の地主さんがそこにへばりついて、商店向けの建物を建てて貸したりするところが、公営住宅団地に限らず、団地全般に多いと思います。そういうところの空き店舗を小規模福祉事務所なんかが使ったりするというふうに、需要は実態的には受けとめられてしまっている。だから、団地内部の方にあまり明確に出てこないというのもあるのかなと、お話を伺って思ったのです。

余剰地のことは本当に大事なことなのですけれども、売ってしまって県の歳入にしるというような考え方と、団地を含む地域社会の持続性を高めるためにどう使うかという課題、問題意識と、両方うまく折り合ってやっていくやり方を模索している最中という感じかなと思います。

一わたりご質問とご意見をいただきましたけれども、足りていないところがあれば伺いますが、よろしいでしょうか。

それでは、この資料に関する意見交換は以上といたします。

引き続きまして、資料4、5を使ったご説明の方に移りたいと思います。では、よろしくをお願いします。

○事務局 公共住宅課です。資料4「骨子案の概要について」を用いまして、骨子案の概要を説明させていただきます。

まず、1「改定の概要について」には、計画の目的と、令和6年3月に改定を行う予定であることをお示ししています。

次に、2「改定の方向性について」です。視点1の「いのち輝く安心と魅力の向上」と視点2の「住まい手の目線に立った住宅ストックの維持・更新」、この2つの視点を柱に、その下の「基本方針」と「施策展開の方向」につきましても、現行計画を継承することとします。

また、新たな課題を踏まえまして、必要な追加、修正を行っています。ここで言います「新たな課題」とは、脱炭素、激甚化・頻発化する自然災害、DXなどをイメージしております。

「基本方針」につきましても、現行計画のとおり、「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、その下の「施策展開の方向」につきましても、1「住宅セーフティネット機能の強化」、2「建替えの推進と適切な維持管理」、3「健康づくり、コミュニティづくりと居住支援」、4「持続可能な団地経営」の4つとしています。

次に、3「改定計画の構成等について」です。

第1章「計画の目的と位置づけ」につきましても、3の「計画期間」を令和6年度から令和15年度までの10年間としております。

第2章「県営住宅の現状及び課題」の内容につきましても、記載のとおりで、ストックの現状など、今後データの更新等を行ってまいります。

第3章「基本方針」については、現行計画と同じ内容です。

第4章「住宅セーフティネット機能の強化」についてです。このページから施策をお示ししております。主な変更箇所についてご説明いたします。

住まいを失った住宅困窮者の方に対して迅速に住宅を供給するため、照明器具等の最小限の備品をあらかじめ備えた「即応住宅」の整備とサブリース契約の活用を検討します。

また、大規模災害発生時における円滑な災害公営住宅の供給等に備えます。さらに、土砂災害特別警戒区域等に住宅がある居住世帯が、優先的に県営住宅に入居できる仕組みを検討します。

次に、第5章「建替えの推進と適切な維持管理」です。

PFIによる建替え事業で入居者移転支援業務を発注した実績を踏まえ、県が直接発注する工事においても入居者移転支援業務の委託を検討します。

福祉車両や移動販売車などが駐車できる多目的駐車スペースを整備します。

今後は、原則として個別改善を実施せず、建替えに注力していきます。なお、建替えを計画的に実施していく中で、建替えまでに期間を要する住棟については、一定の長寿命化を図るために必要に応じて個別改善の実施を検討します。

建替えに当たっては、工事情報共有システムの活用や遠隔臨場の実施を検討します。また、建築BIMの導入を検討するとともに、建物の点検に当たっては、ドローンの活用を検討します。

災害への備えを啓発するために、リーフレットを作成して入居者に配布するなど、災害リスクに応じたソフト対策を検討します。また、敷地内での災害救援自動販売機の設置を促進します。

建替えに当たって、災害リスクに応じたハード対策を検討します。

建替えを行う県営住宅には太陽光発電設備を設置します。また、既存の県営住宅は、建物の耐久性等を考慮しながら太陽光発電設備を設置していきます。

ZEH水準の省エネルギー性能に対応した住宅を整備します。また、既存住棟の階段や共用廊下などにおいては、設備の更新や外灯を新設する機会に照明のLED化を進めるとともに、団地内の集会所などは、木造化・木質化を検討します。

次に、第6章「健康づくり、コミュニティづくりと居住支援」をご覧ください。

建替えまで一定の期間を要する団地において、コミュニティ活動の拠点として福祉団体等に期限付きで使用許可を行うなど、空き住戸の活用を支援します。

ウォーキングや体操など健康づくりのための運動プログラムなど、未病を改善する取り組みを行う企業等と連携しながら支援します。

市町が設置した社会福祉協議会が活動している会議体を有効活用し、新たなコミュニティづくりを目指します。

自治会が入居者から集金する共益費を県が家賃とともに徴収することにより、自治会活

動の負担を軽減していきます。さらに、建替えの予定を踏まえて入居者の募集を停止した団地の空き住戸においては、自治会活動等を活発化して、団地コミュニティを活性化させていくため、建替えを行うまでの間に大学生等が入居する取組を進めていきます。

市町と連携し、地域包括支援センターの空き住戸への入居を促進していきます。また、高齢単身者の入居が増加していることから、入居する高齢者の異常を察知して親族等に通報する仕組みの導入を検討します。

多様な居住ニーズに対応するため、介護のための親子の近居を可能とすることなどを検討していきます。

次に、第7章「持続可能な団地経営」をご覧ください。

建替え予定を踏まえて入居者の募集を停止した団地の空き住戸においては、自治会活動の維持や収益向上のため、入居できる期間を限定した上で入居者を募集できる取り組みを進めます。

家賃収納の更なる向上のため、コンビニエンスストアで納付できる仕組みの導入を検討します。

入居管理を適正に行うため、入居管理にマイナンバー制度を導入し、入居者の所得情報を踏まえた適正な家賃決定や不正入居の防止や是正の取組を進め、入居管理におけるDXを推進します。

空き駐車場については、コインパーキング事業者やカーシェアリング事業者への貸し付けなどにより、有効に活用します。

続きまして、資料5「改定施策体系について」をご覧ください。左側が現行計画の内容、右側が改定計画案です。改定計画案で変更した箇所についてご説明いたします。

まず、現行計画の第2章から第4章にある「現状と課題」を、改定計画案の2章にまとめて明示しました。

次に、改定計画案の第2章に7「社会環境の変化」を追記し、(1)から(4)に、DXの推進、自然災害、脱炭素、不測の事態に備えた住宅供給を追記しました。(4)「不測の事態に備えた住宅供給」につきましては、コロナやウクライナ情勢に伴う不測の事態による県営住宅の一時提供について記載しています。

次に、改定計画案の第4章1(4)に「必要戸数と住宅セーフティネット機能の更なる強化」として「更なる」を追記しています。こちらには即応住宅の供給について記載しています。

2枚目をご覧ください。

現行計画の第7章の3(1)「個別改善の対象団地」とありますが、現時点では対象団地がないことから、改定計画案では廃止しています。

次に、現行計画の6「点検」を、改定計画案の第5章5「維持管理」に含めて明示しております。また、6「DXの推進」と7「自然災害への備え」を新規項目として記載しています。

現行計画の7「環境への配慮」を、改定計画案の8「脱炭素化の取組」に再構成しております。

最後に、改定計画案の第7章2(3)「DXの推進等による適正な入居管理」に「DXの推進等による」を追記し、項目を拡充しております。

資料の説明は以上です。

○大江座長 さっき、資料3を使ってご説明いただき、いろいろ意見交換したものを、今後、この骨子案に反映していただけるということだと思います。今日は骨子案をお示しして、3カ月後に、これをもとに骨子案にさまざまな意見を反映させて新しい最終的な素案ができる、その素案に向けてのご意見をいただく最後の機会でございますので、今申し上げたように、さっきの議論を踏まえて反映していただける部分があると思いますが、改めてご覧になって、この部分についてこういうふうにしてほしいといったご要望を中心に、ご意見をいただきたいと思います。

○大月委員 ご説明ありがとうございました。おおむねいいのではないかなということですが、プレゼンで健康団地のことを解説されていたときにちょっと気になったのは、これまで実施されてきた健康団地の取り組みがどういうものであって、どういう効果をもたらしたのでしょうか。健康団地が神奈川県においては特色なのだろうと思って聞いていたのですけれども、もし効果に関するアウトプットがあれば、それはどこかに載せた方が効果的かなと思いました。そういうバックデータがあったら、積極的に盛り込みながら開陳していくのがいいのではないのかなと思いました。これが質問と意見ということで1点目です。

もう一点は、さっきの骨子でちょっとだけ気になったのは、「市町と連携しながら、地域包括支援センターの空き住戸への入居を推進していきます」というのがよく分からなかった。空き住戸というのは、「地域包括支援センターの空き住戸への入居」の文言が、地域包括支援センターを通じた県営の空き住宅への入居ということなのか。これが2点目です。

私からは以上でございます。

○田中公共住宅課長 健康団地の成果は、高齢化した団地に大学生の方に住んでいただいて、団地の自治会のお手伝いすることによって団地の活性化を図ることや、コミュニティールームを整備しまして、そこに福祉法人の方に入っていて団地の方の健康管理を行うなどの取り組みを始めていますので、おっしゃられた内容を今回の計画の中にも書きつつやっていきたいなと思っているところでございます。

○大月委員 非常にいい取り組みだとは思いますが、私が言いたかったのは、取り組みの中で数値がこれだけよくなったとか、改善したみたいなことが、何かエビデンスとしてあると強いなと思っています。県としてやるのはなかなか難しいけど、例えば地域の大学と一緒にやったらかうなった、みたいなものがあればいいなと思って聞いていたのですが、そういうのはあるのでしょうか。

○田中公共住宅課長 すみません、正直、そのデータみたいなものはとっていないので、聞き取りとかアンケートみたいなのはできるかと思うのですが、数値的なものが出せるようでしたらやっていきたいと思います。

○大月委員 数値がなくても、住民の声とか、そんながあると納得感があると思います。よろしく願いいたします。

○田中公共住宅課長 分かりました。

それから、地域包括支援センターの考え方は、県営住宅の空き住戸にセンターの支所のようなところが入って活動するニュアンスを書きたいと思っておりました。誤解されないように、そこはきちんと書きたいと思います。ありがとうございます。

○大江座長 地域包括支援センターそのものとか、ランチみたいなものが実際に入って活動している事例があるということですか。

○田中公共住宅課長 あります。県営の笹山団地でやっています。

○大江座長 他にいかがでしょうか。

○齊藤委員 大変丁寧に取り組み、修正もしていただきまして、ありがとうございます。

改めて見ると分かりにくいというのは、『即応住宅』の整備、これは文字のとおり読めばいいのですが、その後「サブリース契約の活用」とあります。なぜここで急に「サブリース契約」が出てくるのかなというのは、前後からはなかなか理解できないので、何かうまく活用するためにサブリース契約の活用などということで、もう少し言葉を補足された方が伝えたい文意が伝わるのではないかなと思いました。私の理解が不十分で、私だ

けが分からないというのであれば、どうぞこのままでも結構かと思いますが、ご検討のほどよろしくお願いたします。

全体を改めて見まして、県営住宅でよりセーフティネットの体制を強化していく、機能の更なる強化という意味では、言いかえますと、ある限定的な方々を対象にするということとです。

今後、住宅政策全体の中の1つで非常に大きな課題になっていくだろうと思っているのは、マンションの建替えです。例えば大規模なマンションの建替えのときに、自分たちで仮住まいを探せる人はいいのですけれども、経済的にも困窮して仮住まいを自ら探せないような人たちに期間限定的な仮住まいの提供みたいなものは、県営住宅では可能性がないのでしょうか。もしそういう可能性があったら、そういった方々を受け入れる可能性があるというニュアンスを、幅広く理解できるような対応もあっていいのかなと思いましたが、ぜひご検討いただけたらと思います。

○大江座長 2点、お願いします。

○田中公共住宅課長 最後にいただいた大規模修繕等での仮移転先というのは、県営住宅の住宅困窮の趣旨から難しいです。

○齊藤委員 なるほど、分かりました。神奈川県の場合は、マンション建替えのときに、公営住宅を仮住まいに提供できる体制ではないのですね。

○田中公共住宅課長 低所得者の方向けというのはあります。

○齊藤委員 もちろん一定の所得未満の方で、かなり限定的ですよ。そのときの仮住まい先ということなのですけれども、そういった場合は可能性があるのですよね。

○田中公共住宅課長 そうです。

○齊藤委員 高齢者の方が仮住まいするのに、ばらばらに移るとか、仮住まいなのだけでも、なかなか保証人がなくて受け皿がないとかいう問題のところ、ある一定の収入以下の方であれば可能性があるという理解でよろしいですか。

○羽太建築住宅部長 そう考えます。マンションの建替えの仮住まいについては、数年前、横浜市が主催する会議みたいなもので議論になったことがあります。そこでの住みかえ先のターゲットとしては、市の公社の住宅とかURとか、あと、県の公社の住宅ということで、県営住宅は仲間に入れてもらえなかったのですけれども。

○齊藤委員 それは住みかえ先ですけど、仮住まいとなったら、またいろいろ違うかなとも思うのですけど、いかがでしょうか。

○羽太建築住宅部長 すみません、仮住まい先です。仮住まい先の候補として公的賃貸という話が出ていまして、その中に県営住宅も一応入るのではないかということで私どもも参加したのですが、設備的な話とか、そういったことでちょっと難しいかなと。

○齊藤委員 ただ、仮住まい先というのはどこでもいいわけじゃないので、仮住まいされる方のお気持ちからすると、立地が限定される可能性もあるので、何か行き先に可能性が広がったらいいなと思いました。でも、他のところが引き受けてくださるのであればいいのかもしれませんが。

○羽太建築住宅部長 否定はしていませんので、今後も検討して行って、住生活基本計画の改定とか、そういったところのタイミングで、また社会的な要請があれば、当然対応していくということです。

○大江座長 募集を停止しているところなんかは可能性があるかもしれないですね。

○齊藤委員 そういうのを有効に使うというのもありますね。

○大江座長 サブリースが唐突に出たところは、多分分かりやすく書いていただけていると思います。

○田中公共住宅課長 先ほどご説明した資料1では、例えばURの制度を参考にやるべきじゃないかとありますが、つながりが悪いので、ここは即応住宅とサブリースの関係をしっかりと明記したいと思います。

○齊藤委員 ちょっとご検討いただけたらと思います。

○大江座長 それでは、さっきと同じように、北原委員にお願いしたいと思います。

○北原委員 今のお話は、どちらかというと個人的な感じでお聞きしていたのですが、私自身も築55年の団地に住んでおまして、まさに建替えの議論が始まって、ご入居の高齢の方が、仮住まい先をどうするんだ。自分たちの収入がもうなくなっている中で新たな家賃を払わなきゃいけない。分譲の場合、払わなければいけない新たなものが生じるということへの負担の議論がなされていたので、同じようなご質問を申し上げようかなと思っていたところでしたので、ご回答いただいたかなと感じます。

これは雑感というか、感想になりますけれども、現在、恐らく県営住宅というのは、高齢化であったり、貧困であったり、多文化共生といった、これから日本が直面する、既にしつつあるさまざまな課題がかなり集約されている場所だと思いますので、ここでの取り組みとか、行政が政策的にこうしたサポートをしていくということは、分かりやすい形でぜひ発信をしていただければと考えます。

これから民間の団地とか集合住宅でも同じようなことが多分起こってくると思います。私の住んでいる団地でも、かなりの高齢化であったり、最近、外国籍の方がかなり多く住まわれるようになって、この議論でも出てきたようなことが民間の分譲の住宅の方でも起こっていますので、県としてこういうふう施策を行っているというところの、ある意味、民間の力でつながっていけるモデルにもなっていくかなと思いますので、分かりやすく、すてきな発信を期待しております。感想的なものになり、失礼いたします。

○松本委員 先ほどの話と重なってしまうのですが、今回、建替えをかなり強力で推進していくということがしっかり書かれているかと思うのですが、それと同時に、先ほど言ったような、例えば耐震化がある程度担保できるようなものに関しての1棟リノベーション的なものへ何か一言書いていただくと、今後そういったものをやる中で、いいのかなと思いました。

それから、健康団地というところで、特に子育て世代へのサポートが、入居できるようにとか、いろいろあるかと思うのですが、昨今、子どもの貧困が非常に大きな問題で、特に公営住宅世帯の場合はシビアなものになっているのではないかなと思うのですね。例えば大学のある多摩ニュータウンでもそういう子どもたちがいて、子ども食堂や居場所のような、何かそういったことも少しイメージできるような書き方を一言入れていただくと、高齢者だけではなくて、子どもにダイレクトにある程度サポートできるようなこともあるのかなと思いました。

あと、これは資料3と直接関係ないのかもしれませんが、今、県営住宅では、いわゆる定期募集だけなのでしょうか。それとも随時募集もされているのか。定期募集だけだと、期限的な問題で空家がどうしても発生しやすいようなことがあるのではないかなといったことが気になるのですが、教えていただければと思います。

○田中公共住宅課長 最初にいただきました、いわゆるリノベーションは、私どもの方からも先ほど資料3についてお話しさせていただいたとおりですので、今回の計画の中に少し盛り込んでいきたいなと思ってございます。

子どもの貧困につきましては、先ほど来言っているとおり、空き住戸を活用した形で、NPO中で、子ども食堂と学習支援に取り組んでいる団体が実際にございます。関係団体と連携してやっていくようなことについては、計画の中にも入れ込んでいきたいと思ってございます。

募集につきましては、毎年、いわゆる定期募集という形で公募による募集を行った後に、

募集のなかったところにつきましては随時募集という形で随時募集している、2段構えでやっているところがございます。

以上でございます。

○松村委員 大変丁寧で、素晴らしい骨子案だと思いました。

私から1点だけ。単身高齢者の入居が増加しているとお話しいただいて、そのとおりだと思います。ここでは「異常を察知して通報する仕組み」と書かれていますけれども、最近、例えば身元保証の問題とか、身寄りのない方のこととか、あるいはお亡くなりになった後のもろもろの手続をどうするのだというところが、私たち福祉部局の中では課題感として出てきています。あと、国会等でも、最近、この辺の身寄りのない方をどうするのだというのが議論になっていると聞いています。

そういう意味では、県営住宅さんなので、入居するのは単身高齢者の方でも全然問題ないと思うのですが、その後、例えば途中で医療が必要になったとか、何か手術を受けなければいけなくなったとかというときに、その単身高齢者の方の意思をどのように確認するのか、お亡くなりになったときの家財の処分をどうするのか、その辺について、実は私たちの方でもまだ、そこはこうしていこうという案があるわけではないのですが、ぜひ福祉部局の方とも連携していただいて、県営住宅さんならではの先進的な取り組み、例えば入る前からその辺の意思をある程度確認しておくとか、身元保証のかわりになるようなものとか、そういった制度が、もしかしたら今あるのかもしれないのですが、あるといいなと思いましたので、そこだけコメントさせていただきます。

○田中公共住宅課長 いただきました意見は、私どもも課題として捉えているところがございます。抜本的にこれを解決することは、正直、今ないのが現状で、例えば残材の扱いの手続等を簡略化できないかといった、民法上の手続もありますので、そういった法に対しての国への要望ですとか、個々の単身の高齢者の方に寄り添った対応というのは、福祉と一体的にどうやっていくか、これはまさに県の大きな課題でございますので、そこは福祉サイドの方もしっかり議論して取り組んでいきたいと思っております。

○瀬戸委員 3点ほどお願いします。

1点は健康団地の件です。入居されている方が高齢化している現実がある中で、入居者の意識変容と行動変容が求められているかなと思っていて、フレイル予防の取り組みを各団地に推進する。今、県全体で市町村を中心にフレイル予防の施策を展開しておりますので、団地ごとにフレイル予防の取り組みを推進するような文言を少し入れていただけると

ありがたいなと思っております。入居者自らが健康になっていく取り組みということです。

2点目はDXの関係です。例えば、資料4に記載がありますが、建物の点検に当たってドローンの活用を検討する。ドローンはもちろん使えるかもしれませんが、むしろ現在、建物の劣化をきちんとセンサーとかICT、あるいはAIを使って、ロボットがかなり高精度で測定をしておりますので、そちらの方が使えるのかなと思いますので、「ドローンを初め、先端技術」というふうに文言を修正しておいていただけるとありがたい。これが2点目です。

3点目は、資料5だけではないですが、いろんなところに「脱炭素」という言葉が出てくるわけですね。脱炭素社会の実現といったときに、どういう社会をイメージされているのか。つまり、炭素というのは、生命、地球誕生の根源となる元素なのですよね。ですから、見えるもの全て炭素が含まれています。99.9%炭素が含まれていて、炭素のないものは実はないのですね。

「脱炭素」と言ったとき、私は分かりますけれども、これを計画の中にきちんと入れて、この言葉を普及させてしまっているのかという疑問が残るのですね。ですので、例えば資料5で言うと、「脱炭素化の取組」ということよりは、「環境エネルギー対策」とか、「環境エネルギーへの取組」。当然ですが、太陽光発電というのはエネルギーですよね。いろんな意味で環境配慮というのはこれまでもやってこられたと思いますので、そこにプラスアルファとしてさまざまな取り組みを加えていくということはわかるのですけれども、それを一くくりに「脱炭素」というふうに言うこと自体に違和感があります。時代の流れと逆行する意見かもしれませんが、私はこの「脱炭素」という言葉が独り歩きしているようにも思いますので、コメントさせていただきました。

○大江座長 3点ご指摘をいただきました。お願いします。

○田中公共住宅課長 フレイルは、「健康づくり、コミュニティづくり」の(2)「元気に住み続けるための健康づくり」で触れていきたいと思っております。

DXの先端技術につきましては、記載方法を検討させていただきたいと思っております。

「脱炭素」につきましては、全庁的に取り組んでいますので、検討させていただきたいと思っております。

○瀬戸委員 「脱炭素」という言葉がマスコミを通じてかなり国民に浸透していることは分かります。ただ、本当に国民が「脱炭素」というものを理解されているのかどうか。二酸化炭素を減らそうねという動きの一環として、企業等がCO₂を削減したら、CO₂の取

引が行われますから、それでお金が動いて、生産活動にプラスアルファになる。そういう経済活動の一環としてCO₂が取り沙汰されているようにも思います。

実は木がCO₂を吸って、酸素を吐き出す。これは自然の生態系の話ですけれども、人間が水と酸素を必要とする以上、森林が必要になりますよね。そういうことをトータルで考えていく必要があって、脱炭素、脱炭素と言うこと自体が、果たして県の政策としてふさわしいのかということのを再考していただきたいという観点から申し上げました。

二酸化炭素の排出量は世界全体でみると、中国が1番で3割です。日本は3%ちょっとです。ですから、本当に地球の環境、生態系を考えるのであれば、世界の中で何をしなければいけないのかということのをきちんと議論する必要があります。よろしくお願ひします。
○大江座長 ちょうど予定の時間になったので、私は今日は発言を控えて、時間を守りたいと思います。

いろいろご意見をいただきましたので、この骨子案をさらにブラッシュアップして、次のときに素案として拝見できればと思います。よろしくお願ひいたします。

それでは、以上で第5回の住宅政策懇話会を閉会させていただきたいと思います。大変活発なご議論をありがとうございました。

この後、事務局からご発言がございしますので、散会まで時間をいただきたいと思います。
では、事務局、お願ひします。

○事務局 長時間にわたり、貴重なご意見をいただき、本当にありがとうございました。
それでは、事務連絡でございします。

まず、本日の会議録につきましては、追ってメールでお送りいたしますので、発言趣旨とか説明の用語等についてご確認いただければと思います。

また、第6回の懇話会の開催日程については、11月10日10時から12時を予定しております。皆様、お忙しい中とは存じますが、詳細については改めてご連絡させていただきますので、よろしくお願ひいたします。なお、開催形態は、本日と同様に対面及びオンラインを併用して開催したいと思っております。

では、本日はこれで終了となります。皆様、誠にありがとうございました。

午後4時 閉会

