

## 第 3 回神奈川県住宅政策懇話会での議論要旨について

第 3 回 令和 5 年 2 月 8 日 (水) 10:00~12:00 県庁 12 階大会議室 (WEB 会議)

### 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>

- ・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。

##### <団地コミュニティ>

- ・各団地の自治会加入率が低下し、団地住民自らマネジメントしていくことが困難ということは、神奈川県だけではなく、日本国全体の傾向であり、新たなマネジメントのあり方を考えていく必要がある。

##### <コミュニティ活動>

- ・地域のコミュニティ拠点や居場所づくりの活動は、郊外部などで迷惑施設として敬遠される傾向があるため、県営住宅での貧困や高齢、障がいの方に対するコミュニティサポート活動は、非常に重要だと思う。
- ・指定管理の応募時にマルシェ（移動販売）実施を提案した指定管理者がある。指定管理者制度導入後、指定管理者と地域の NPO などと協力してコミュニティ活動を実施するような道筋が、開かれつつある。

##### <県営住宅の財務状況>

- ・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。

骨子案  
に反映

##### <即応住宅の整備>

- ・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みを行っている。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。
- ・福祉との繋がり的一面では、相談ケースに応じて福祉や住宅など最適な担当になく総合窓口を設け、その総合相談機能に公営住宅も含めた住宅分野の筋道をコミットするなど、必要な人に対する情報提供のあり方を含めた検討をお願いしたい。

骨子案  
に反映

骨子案  
に反映

### <PPP/PFIなど民間活力の導入>

- ・PPP・PFIを導入していくことは、非常に重要な視点だと思う。

骨子案  
に反映

### <地元まちづくりと連携した施設誘致等>

- ・建替の際に、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。

骨子案  
に反映

### <断熱性能>

- ・建替える住棟の断熱対応だけでなく、既存の古い住棟は窓を変えるだけでも相当断熱状況が変わるので、段階的な検討もぜひお願いしたい。

### <木造・木質化>

- ・環境活動団体などの森林環境譲与税活用により、公共施設の木質化がかなり行われている。県営団地の周知啓発という意味でも、様々なチャンネルがあると良い。
- ・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。

骨子案  
に反映

### <建築BIM導入の検討>

- ・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。
- ・工事履歴情報の一部は指定管理者に蓄積される。指定管理のあり方、指定管理者とどのように協働していくかについて、改めて枠組みの整備を検討いただくとうい。
- ・指定管理者には、電力など小売の部分に関連事業に移してコストを削減しているところもあり、その努力が必ずしも指定管理者の収益に結びついていない部分もある。指定管理者、住民、県のそれぞれに利益に結びつく仕組みを含めて、検討をお願いしたい。

骨子案  
に反映

### <DX推進>

- ・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、効率的にしていけることが重要と思う。
- ・今後、①県営団地の経営の観点、②団地内で新しいコミュニティをつくっていく観点、③空き住戸をどう活用するかという観点から、DXの活用は必要不可欠なので、計画に盛り込んでいただきたい。
- ・ソフト面のDXが進むと常時募集も可能になり、時代の要請に合わせて、随時入居や空き部屋の福祉的活用など、変えていくべきところは変えていく必要がある。
- ・DX推進に絡めてマイナンバーを居住者に導入することは賛成する。入居の際、マイナンバーを持っていれば書類を省略できるなど、入口の部分でDXを強調していただきたい。

骨子案  
に反映

骨子案  
に反映

骨子案  
に反映

骨子案  
に反映

### ＜空き住戸の活用＞

- ・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。

骨子案  
に反映

骨子案  
に反映

### ＜空き駐車場等の活用＞

- ・駐車場に関しては、非常に弾力的な活用をすべきで、今後 10 年を考えていくと、EV対応にする必要がある。
- ・駐車場はできるだけ空き地を活用し、モビリティがこれまで以上に、移動手段として重要になってくる。
- ・団地内に外部の方が利用する駐車場も必要だが、全て無料で開放する必要はない。
- ・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。

骨子案  
に反映

### ＜市町との連携＞

- ・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。

骨子案  
に反映