

令和7・8年度 第2回  
神奈川県住宅政策懇話会

日時：令和8年1月29日（木）

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01分 開会

○事務局 定刻となりましたので、ただいまから令和7・8年度第2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、御出席いただきましてありがとうございます。

今回も議題に入りますまでの間、事務局にて進行させていただきますので、よろしくお願いいたします。

まず初めに、委員の皆様の出席状況についてです。オンラインでの出席を含めまして、本日9名の委員の方、全員が出席されています。

また、傍聴の状況ですが、一般の3名の方が傍聴にお見えになっていますので、併せて御報告いたします。

それでは、次第に従い、進めてまいります。配付資料の過不足等ございましたら、逐次、事務局までお声がけください。

では、これ以降の議事進行につきましては、座長をお願いいたします。

○大江座長 皆様、こんにちは。新年を迎えまして最初の懇話会でございます。

それでは、まず、今年度の懇話会の検討内容について、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局 では、初めに、資料1、資料2について御説明をさせていただきます。

まず、資料1「神奈川県住宅政策懇話会のスケジュール等について」です。1ページの下段の計画については前回と変わりませんので、説明は省略させていただきます。

裏面をおめくりいただきまして、上段のスケジュールについて。表の上段が今年度のスケジュールで、今回は赤丸の第2回であり、改定計画の基本方向について御議論をいただきたいと存じます。

表の下段が来年度のスケジュールになっておりまして、前回までは来年度の懇話会の開催回数を4回とお示してきましたが、夏に骨子案を固める前のやわらかい段階において、できるだけ多くの御意見を頂戴したいという思いから、5月頃に1回追加をさせていただき、来年度は計5回の開催としたいと考えております。お手数をおかけしますが、よろしくお願いいたします。

続きまして、資料下段の本日、御議論いただきたい論点についてです。

資料3にお示した住生活のデータから見える課題の解決に向けた改定計画の基本方向

のキーワード、「ストックの有効活用」とか、「住み替えの促進」、「安全・安心な暮らしの確保」、「地域資源の活用」、こういったものについて、基本方向の視点とか、基本方向に即して取り組むべき施策のイメージなどについて、本日は御議論をいただきたいと考えております。後ほど資料の説明の際には、資料3を用いてポイントを絞っての御説明となりますので、御了承いただければと思います。

資料1は以上でございまして、続きまして資料2でございまして。

こちらは前回、10月の第1回住宅政策懇話会において、委員の皆様からいただいた御意見をまとめたものになります。振り返りとして幾つか御紹介をさせていただきます。

「既存住宅ストックの活用について」というところで、「持ち家の余剰や民営借家ストックが充足するかどうかの懸念については、地域的な視点も含めて予測できるか」といった御意見をいただきました。また、「高齢者が施設に移った後の住宅に関しても、円滑に市場に出せれば、需要と供給の新しいマッチングの場をふやせるのではないか」、そういった御意見も頂戴しました。

また、「高齢者の住まいを考える際には、多様化する最高齢期の住まいを見通していく必要がある」という御意見も頂戴しました。

また、「地域活性化、コミュニティの活性化等の取組について」は、「地域活性化等の取組のプレーヤーにとって、活動に共感する仲間が非常に重要」ということです。また、「プレーヤーと仲間をつなぐ地域の場の役割が大事」というような御意見を頂戴しました。また、「人的資源や中間組織の社会資源の活用がとても重要」、また、「取組同士のプラットフォームをつくって情報を流れるようにするというアイデアがある」というような御意見を頂戴しました。

また、「マンション対策について」は、「建設時期により建物自体のスペックが大きく異なるので、建築時期ごとに分けて見える化をしてはどうか」というような御意見も頂戴しております。また、「マンションの少ない小さな自治体ほど管理不全マンションが発生しやすい傾向にある」というような御意見も頂戴しました。

また、「空き家対策について」の分野では、「空き家の管理に就労支援B型の事業所を活用するなど、障がい者が活躍できる場所ができる」といった御意見や、「空き家物件は相続問題を抱えているので、解決が困難なものが多い」といった御意見も頂戴しました。

最後に、「応急仮設住宅について」は、手続の省略、電子化とか、DXの取組が重要だといった御意見を頂戴しました。ここまでの前回の振り返りでございます。

資料の説明は以上です。

○大江座長 今の御説明に関しまして、御質問等あれば、どうぞ御発言ください。大月先生や齊藤先生よろしいですか。——こちらの方も大丈夫でしょうか。ありがとうございます。

それでは、質問がないようですので、次に進みたいと思いますが、先ほど冒頭で御説明がありましたように、本日の論点が、資料1の裏側にあるように非常にコンパクトにまとめてあります。これから御説明いただきます「改定計画の基本方向について」ということで、神奈川県は、今国で策定中の全国計画の枠組みに沿って最初からスタートするというよりは、5年前に作った計画の進捗状況とか、この間にいろいろなりサーチをした結果とか、そういうものを踏まえながら、キーワードを整理して、それについて今日は幅広く御意見を伺いたいと思います。そういった形で今回やりますので、さらにそれを深めて議論する場を来年度の最初に第3回として行いたいという説明がございました。そのことをちょっと頭に置いておいていただければと思います。

それでは、20分ぐらい御説明いただくということで、説明の方よろしくをお願いします。

○事務局 では、資料3から資料5について御説明をいたします。資料4「令和5年住生活総合調査の結果（中間報告）」、資料5「現行計画の取組状況について」、以上については資料3を構成する一部となっております。そのため、本日は資料3の全4ページについて御説明させていただき、資料4と資料5については、資料3に関する部分を適宜、御紹介させていただきます。

初めに、資料3の1枚目、①「住生活のデータ 課題の整理」を御覧ください。この資料では、前回の懇話会でお示しした国勢調査等のデータから見える課題、今回、新たにお示しする居住者のニーズなどを調査した住生活総合調査の中間報告のデータから見える課題について整理をしたものです。なお、住生活総合調査の中間報告の詳細については資料4のとおりですが、資料4の説明は割愛をさせていただきます。

資料3①において、国勢調査等のデータから見える課題については「◆」、今回新たにお示しする住生活総合調査の中間報告のデータから見える課題については「◎」で表現しております。

資料左側は、現行計画の4つの視点により課題を分類したものです。一方、右側は、左側で分類した課題を6つのカテゴリーごとに整理した結果を赤枠内に記載しております。各課題について赤枠内の6つのカテゴリーごとに御説明させていただきますので、右側の

「カテゴリーごとに課題を整理」と書かせていただいたところを御覧ください。

初めに、「世帯・住宅ストック」についてです。こちらは項目が多いため、3つの括弧で表現しております。1つ目の括弧から、「市区町村ごとの人口・世帯の動向に相違」があること、「高齢期の住まい方を特に考えていない世帯の多さ」、2つ目の括弧から、「高齢者の住む住宅のバリアフリー化の停滞」、「子育てに適した住宅供給への懸念」、3つ目の括弧から、「世帯人員に応じた住宅規模のミスマッチの懸念」、これらなどを世帯・住宅ストックについての課題として捉えております。

続きまして、「住み替え」についてです。こちらは今回新たにお示しする居住者のニーズなどを調査したデータから見える課題となっております。「住み替えの目的で『高齢期の住みやすさ』を掲げる世帯の多さ」、「住み替えの実現上の課題として『資金不足』を感じる世帯の多さ」、あるいは「『希望エリアの物件不足』を感じる世帯の多さ」などを課題として捉えております。

続きまして、「空き家」についてです。「利用目的のない空き家の増加による、周辺の居住環境への悪影響」などを課題として捉えております。

続きまして、「住宅確保要配慮者」についてです。今後、増加が見込まれる「高齢単身者の孤立」などを課題として捉えております。

続きまして、「災害」についてです。地域ごとの民間賃貸住宅の数に非常にばらつきがあることから、「災害時における住まいの速やかな確保の懸念」を課題として捉えております。

最後に、「コミュニティ」についてです。「コミュニティの活力低下、活動の担い手の不足」、また、マンション居住者の高齢化による「管理組合活動停滞の懸念」もコミュニティに関する課題として捉えております。

資料3①の説明は以上となります。

続きまして、次の2ページ、資料3②「現行計画の取組や計画改定にあたっての留意点をふまえた『取組の強化に必要な視点』」を御覧ください。資料3②は左側に「現行計画の取組」、中央に「計画改定にあたっての留意点」、右側に「取組の強化に必要な視点」を記載しております。

初めに、左側の「現行計画の取組」を御覧ください。現行計画の9つの目標ごとに、取組の効果について「効果が限定的」あるいは「一定の効果あり」と評価しております。なお、詳細については、資料5のとおりですが、資料の説明は割愛させていただきます。こちらの資料で代表的なものを幾つか御紹介させていただきます。

初めに、目標4を御覧ください。目標4の取組は、高齢者が暮らしやすい住まいの確保や住みかえなどについてです。「高齢者が住む住宅のバリアフリー化が進んでいない」こと、「高齢期の住まいに関する意識を変える取組に不足があった」ことなどから、「効果が限定的」と捉えております。

続きまして、目標5を御覧ください。目標5の取組は、住宅確保要配慮者への居住支援などについてです。「市町村の居住支援協議会の設立が進んでいない」ことなどから、「効果が限定的」と捉えております。

続きまして、目標6を御覧ください。目標6の取組は、マンションの適切な管理などについてです。「マンション管理計画認定数が伸びていない」ことなどから、「効果が限定的」と捉えております。

続いて、目標7を御覧ください。目標7の取組は、空き家の適切な管理などについてです。「適切に管理されていない空き家の改善が進んだ」ことなどから、「一定の効果あり」と捉えております。

最後に、目標9になります。目標9の取組は、多世代居住のまちづくりの推進などについてです。「住宅団地再生の事例の県内への展開が行えていない」ことなどから、「効果が限定的」と捉えております。

以上が「現行計画の取組」についてです。

次に、中央の「計画改定にあたっての留意点」を御覧ください。主なものとして3点取り上げております。

1つ目が、「法改正」についてです。住宅セーフティネット法の改正に伴う居住サポート住宅の認定制度の創設など、マンション管理適正化法の改正に伴う危険なマンションへの勧告などの地方公共団体の取組の充実など、空き家対策特措法の改正に伴う管理不全空き家への勧告などの市町村の取組の充実などです。

2つ目が、「災害の発生」についてです。令和6年8月に発生した台風第10号への神奈川県への対応といたしまして、賃貸型の応急住宅を1件供給しました。一方、能登半島地震においては、供給された応急仮設住宅のうち、約64%が建設型の応急住宅という状況でした。また、能登半島地震後の奥能登豪雨では、災害リスクのある地域に建てられた建設型の応急住宅が浸水被害に遭うことになりました。

3つ目が、「社会情勢の変化」についてです。令和5年5月に新型コロナウイルス感染症の5類移行という変化がございました。

以上が「計画改定にあたっての留意点」です。

続きまして、右側の「取組の強化に必要な視点」を御覧ください。右側は、これまでの現行計画の取組などを踏まえた取組の強化に必要な視点を赤枠内に記載しております。「子育て世帯の住まい」、「高齢者の住まい」、「住宅確保要配慮者への居住支援」、「既存住宅ストックの活用」、「コミュニティの創出・再生」、「災害時の住宅対策」、以上6点を「取組の強化に必要な視点」と考えております。

資料3②の説明は以上となります。

続きまして、次の3ページ、資料3③「地域活性化等の取組事例から見える課題と取組みに必要な視点」を御覧ください。これは前回懇話会の資料の再掲となっております。この資料では地域活性化等の具体的な取組の事例から見える課題を踏まえ、右側の赤枠内に、地域活性化等の取組を行う上で必要な視点を記載しております。「場づくり」、「継続的な運営」、「地域の魅力向上」、「住民間のつながり」、以上4点を「地域活性化等の取組に必要な視点」と考えております。

資料3③の説明は以上とさせていただきます。

続きまして、次の4ページ、資料3④「まとめ」を御覧ください。資料3④は、1枚目で御説明した「住生活のデータから見える課題」を解決するため、2枚目で挙げた「取組の強化に必要な視点」、3枚目で御説明した「地域活性化等の取組に必要な視点」、これらを踏まえた基本方向のキーワードなどについて整理したものとなっております。左側には、これまでの全3枚で、赤枠で囲った部分に記載してございました課題あるいは必要な視点を記載しております。右側には、左側に記載した課題などを受けた「基本目標」、「課題解決に向けた基本方向のキーワード」、「基本方向に即した施策の推進にあたり必要な3つの視点」として考えたものを記載しております。ここでは資料右側について御説明をさせていただきます。

初めに、「基本目標」です。基本目標は、上位計画の状況等も踏まえまして、現行計画を継続としたものとしております。

続きまして、「課題解決に向けた基本方向のキーワード」です。すべての課題に共通するキーワードとして、「地域の状況に応じた施策の推進」、各々の課題に対するキーワードとして、「ストックの有効活用」、「住み替えの促進」、「安全・安心な暮らしの確保」、「地域資源の活用」、以上を「課題解決に向けた基本方向のキーワード」として考えました。

また、それぞれのキーワードは相互に関連し合うものなので、マルが重なるイメージと

して、図の形で表現いたしました。

キーワードが重なる例で考えられるものとして、1つ目の例は、「ストックの有効活用」、「住み替えの促進」、この2つが重なった「既存ストックを有効活用した住み替えの促進」です。世帯・住宅ストックのカテゴリーにおいて、世帯に応じた住宅規模のミスマッチの懸念を課題と捉えておりますが、既存ストックを活用し、住み替えを促進することで、課題解決につながるものと考えます。

2つ目の例は、「安全・安心な暮らしの確保」、「地域資源の活用」、この2つが重なった「高齢者の安全・安心な住まいの確保のための地域資源の活用」です。今後、高齢単身世帯の増加が見込まれることから、高齢単身世帯の孤立が懸念され、また、コミュニティの活力低下、活動の担い手不足も課題と捉えております。このため、NPOなど地域で活動する支援組織の力を活用し、高齢者、特に高齢単身世帯の生活支援などを強化することで、課題解決につながるものと考えます。

このような基本方向に即した施策の推進に当たって、「人材（ひと・プレーヤー）」、「場所」、「資金」、以上3点を必要な視点と考えております。

以上の視点をもって、今後、基本方向に即した施策を検討し、次回以降の懇話会においてお示しいたします。

大変長くなりましたが、資料3全体の説明は以上となります。

○大江座長 大変コンパクトに御説明いただきました。ベースとなる資料が、後ろの資料4、5、6にあるわけですが、そこから引き出されるものをコンパクトにまとめていただいたということで、御質問等ありましたら、またそこに戻って再度説明をしていただくこともあるかと思えます。

今日はこれから1時間ぐらい、この資料をベースに御自由に意見交換をしていただきたいという非常にフリーな感じで場が設定されています。ともすると、いろんな意見が出て混乱するかもしれないという気もしますが、今日は混乱してもいいのかな。いろんな意見が出て、それは後で整理してくださるので、多少の交通整理はしたいと思いますが、あまりこれに関して、これに関してというふうに結論を出すというよりは、様々な形で御意見をいただきたいということと、ここに整理していただいた視点とかキーワード以外にも、もっとこういうことがあるのではないかと。これはなかなか難しいところですが、日頃からいろいろな形で住宅や住生活に関してお考えになっている皆様からすると、こういう視点が抜けているかもしれないということは多分お気づきになるのではないかとと思いま

すので、そういった点も含めて御発言いただければと思います。

いつものとおり大月委員に最初に発言していただきたいと思うのですが、いいですか。  
○大月委員 非常にコンパクトにまとめられていて、特に最後のページ、資料3④が今回の計画の卵になるのだらうと思うのですが、3点ほど気になったところがあります。

1つは、国の住生活基本計画で今回割と主眼になっているのは、既存住宅の流通促進というところかなと思います。「ストックの有効活用」、「住み替えの促進」、「地域資源の活用」、「安心・安全な暮らしの確保」、これのど真ん中に、4つのキーワードをつなぐ枠組みとして既存住宅流通があり、既存の住宅をちゃんと評価して流通させようと、いろいろな専門家が寄ってサポートしている。そういうのが今回国の計画の主眼の1つだと思いますので、そういった観点から流通の促進みたいなのがどこかにあるといいのではないかと考えています。これが1点目です。

2点目は、公的住宅、特に公営住宅については、目的外使用を促進するような動きが住宅局から出ていると思うのですが、全体を通して公的住宅がこの辺のどこに位置付くのかというのが割と明示的には書かれていない。機動的に目的外使用をやったりすることを考えると、これも結構今後の住宅政策の1つの軸に考えられるのかなと思っていますので、その辺が1つ気になりました。

3点目は、災害に関して。例えば最後のページのFとかカに「災害」と書いてあって、比較的従来の仮設住宅を迅速に建てようみたいな感じで書いてあります。東日本大震災以来、仮設住宅の中にみなし仮設とか、要は、既存のアパートを使うとか、空き家を使うとか、そういうのも少しずつ出てまいりました。熊本市だと、みなし仮設をちゃんと事前に協定しておいて建てるというのが実践に移されておりますので、応急仮設にもう少し進化した形で記述できるとありがたいと思います。

それと同時に、実際、災害の現場に行きますと、事前協定が非常に重要になってきていると思いますので、もう少し事前協定をちゃんとやりましょうとか、市町村がやる場合には県が応援しますよというのがどこかに表明されていると、さらによいのではないかと考えております。

全体としては非常によいのですが、この3点ぐらいの補強がどこかにできないかなというところで御検討いただきたいという意見でございます。以上です。

○大江座長 それぞれについて県からお話を伺うか、もうお一方、齊藤委員にも御発言いただいてからにするかですが、まず、齊藤委員の御意見を伺いましょうかね。

○齊藤委員 発言の機会どうもありがとうございます。私もこの資料を見て、大変分かりやすく丁寧で、かつコンパクトに取りまとめていただいて、大変勉強しているところでございます。そして大月委員のように、私もちょっと気になったことを、今すぐこうせいというわけではなく、むしろ皆様と一緒に共有していきたいなということで発言をさせていただきます。

まず、資料3で御説明いただいた①のところで、改めてなんです、神奈川らしい住生活とは何だろうということです。これは皆さんがそれぞれ思っていることだけれども、やはりこれから、住生活という意味からしますと、住宅を単につくるだけ、物理的な質を向上させていくだけではなくて、我々が求めるのは豊かな暮らしであるとしたら、神奈川らしい豊かな暮らしをどういうふうなものであるのかをみんなで共有していきながら、我々はそこにどのようにして持っていくのか。この段階で「言わなくても分かるではないか」とおっしゃられるかもしれませんが、この辺りを私たちももう少し共有したら、より効果的な計画と実践ができるのではないかと考えています。

そういう意味で、神奈川らしさで私がイメージするのは、例えば1つには、皆さんと勉強したエンジョイワークスが関わられた月見台住宅とかが神奈川らしい豊かな暮らしを例示しているのかなと思います。抽象的な言葉を幾つか並べることができても、分かりやすい目標を示し、その方向に向いているものを共有していくことが大事なのかなと思ったところでございます。これは全くの印象でございます。

2つ目は、これも全くの今の印象ですが、県がつくる計画について市区町村と当然連携していくわけですが、それぞれの役割を改めてどういうふうに考えていくのかという辺りも非常に重要なことだと思ったところでございます。ちょうど昨年11月末に全国の地方自治体の職員の方を対象に、マンション管理についての研修を、私が所属する日本マンション学会でさせていただきました。全国から来ていただきまして、とりわけ市区の方が多かったのですが、県から来ていただいた方が、県と市区町村との役割はどうあるべきかという御発言をされたことが、私には大変重要な御指摘だと思いました。

マンションや空き家対策は、市民や県民に一番近いところにいる市町村が主体となり実施するわけですが、その中であえて県がやることは何なのかということも改めて問われました。県の計画を作る上で、改めて県の役割をもう一度確認していきながら、この計画をどのように実現するのか。なかなか実現できない小規模な市町村に対して、どういうサポートをしていくのかという辺りも一緒に考えていきながら計画を作っていくと、計画だけ

ではなく実現につながっていくのかなという思いがしたところでございます。これは大きな全体の中で何を具体的にどうせいというわけではございませんが、そういったことを私自身が意識をしなければいけないなと思ったところです。

そして、具体的な中身について、より考えていきますと、1つ目は、今、大月委員がおっしゃられましたように、非常に重要なのが「既存住宅ストックの活用」にどういうふうに入り込んでいくのかということだと思います。いろいろな意味で「既存住宅ストックの活用」が今注目されていると思いますが、改めてこれだけ住宅価格が高くなってしまったら、新築ではなく、いわゆる中古住宅で、使えるものはしっかり使っていくというのが非常に重要だと考えております。

ところが、いわゆる中古住宅と言われる既存住宅はなかなか性能が分からない、だから安心して購入できないなど、いまだに同じような文化があります。これはやはり、国レベルでもいろいろな政策を打ち出していただいておりますが、地方・地域別にこれに対してより具体的に安心・安全な取引をし、使えるものは使って、有効に活用していくというところで、空き家も含めてどういうふう具体的に進めていくのかというのを、もう少し地域のレベルで考えていく必要があるのではないかと考えております。安心していいものと、しっかり使えるものと使えないものを見える化していくことについて、市場に任せるだけではなくて、何か公的なところがかかわることによって、より安全なものをお示しできるような仕組みがないだろうかということを改めて検討してもいいのではないかと考えているところです。

2点目がマンションです。マンションについていろいろ御検討いただきまして、特に県ではリゾートマンションが多いという特徴もあり、全国の中でも非常に特殊なことを抱えているところだと思いますから、そこに対してしっかり応じていくというのもあります。もう一つは、これからマンションの再生という問題もございまして。それに対してどういうふうに取り組んでいくのかというので、適正な管理、さらにはマンションの再生、最後の終活、きれいに終えていくという辺りも、そろそろ計画として考えていく必要があるのではないかと考えています。

管理計画認定制度がいまいち伸び悩んでいるということがございました。横浜市に関しては日本一で、断トツで全国1位の管理計画認定実績をおもちですけれども、県全体としてはそれほど多くないという意味では、小さな市町村ではなかなか手が届かない。そして、お取りになられていても、各市町村のホームページとかで、それをなかなか公開できない、

していない、そんな体制がないという意味では、取られたことが広まっていかない、取ることのメリットもあまり見えてこないというのがありますので、こういった辺りをいろいろな形で応援していくことが県としてあり得るのかなと思っているところです。

また、管理計画認定制度だけではなく、今、民間の評価制度もでき上がっていますから、そういったところと連携し、民間力を上手に使いながら、管理計画の認定を推進していくというのがあるかと思います。管理計画認定と同時に始まった管理適正評価制度が認定計画の3倍、4倍の数を伸ばしております。そちらから流していただくというのが、いろいろな市町村がもう連携を組んでおりますので、計画認定を伸ばすという意味では、新たな仕組みを考えていくというのがあるのかなと思っています。

3点目は、災害への対応でございます。いざというときに、いわゆるみなし仮設にしてくださいねというのはなかなか難しいので、日常時からどういうふうにしていくのかというのは大月委員がおっしゃられたとおりでと思います。そういう意味からしたら、日常的なときからどういうふうに使える状態に持ってきて、いざというときに使うようにするのか。これはいいかどうか分かりませんが、それぞれの状況もあると思いますが、1つの仕組みとしては「スムヤドスム」という新しい制度もできています。日常的にはいわゆる多地域居住、2地域居住の拠点にして、いざというときにはみなし仮設に使っていただけるような仕組みもでき上がっておりますので、こういった民間力を上手に使いながら、日常的、そして非日常とどういうふうスムーズに連携していくのかを併せて検討していくというのがあるのかなと思っているところです。

皆様の御意見を聞いて、御指導いただいて、また気が付いたことがあったら発言したいと思います。とりあえず現段階では以上です。

○大江座長 どうでしょうか。県が答えていくというのがあるかもしれませんが、今日は割とフラットな感じで、県の方々からもそれぞれ同じように意見を出していただいて、答えになるところがあればお答えいただくという発言の仕方もあるかと思います。もちろん分からないことは聞いて、答えていただくわけですが、必ずしも全部の御指摘について御回答いただかなくてもいいのかなと思っていますので、とりあえず県の方から何か御発言があれば、どうぞお願いします。

○岬住宅計画課長 まず、大月委員から流通促進の話がございました。我々も国の全国計画の素案というのは当然横目でらみながら、それとの対比を考えていて、確かにこの部分は抜けているというのは承知しておりました。「ストックの有効活用」と「住み替えの促

進」の中央にあるという考え方についてアドバイスもいただきましたので、少しそういったことも県として何ができるのかを考えて、今後施策の方に結びつけたいと思っております。

それから、実は公的住宅については、その役割や今後の供給の目標量を別の機会にお示ししたいと思っておりましたので、また改めて今後の懇話会の中で御議論いただきたいと思っております。

あと、災害関係で、大月委員、齊藤委員からも幾つかお話いただきました。我々たまたま台風 10 号で初めて応急仮設の賃貸型を供給することになりまして、1 件だけだったのですけれども、かなり苦勞しました。その経験や、能登半島地震の実際の被災の状況で、建設型応急住宅がその後の豪雨で浸水被害を受けました。そういった事例を目の当たりにして、いろいろ考えなければいけないなということを踏まえまして、今後の計画の見直しに結びつけたいと考えております。

齊藤委員からお話のあった「スムヤドスム」ですが、そういった発想は今までなかったので、せっかくこういったアドバイスをいただきましたので、そこを調べてみまして、反映できるものは反映させていきたいと思っております。とりあえずこの辺りでよろしいでしょうか。

○大江座長 それでは、こちらのリアルの方からどなたからでも御発言いただきたいと思っております。船本委員、どうぞ。

○船本委員 船本です。すごくたくさん課題があつて、それを割り出して、さらにこれを計画にまとめる果てしない道なりに今いるのだなということを感じました。ありがとうございます。

キーワードについてですが、よく資料を読めば分かるとはいえ、私が市民の立場から申し上げますと、結構似たようなことが書いてあるという印象を受けてしまいました。「ストックの有効活用」、「住み替えの促進」、「地域資源の活用」は何か全部同じことを言われているのかなと思いました。資料を読むと、それぞれが「住み替え」のこととか、「ストック」のこととか言っています。あと、「地域資源」は、「コミュニティ」とか、人とのつながりのことだということが分かるのですけれども、「地域資源」も住宅のようにも思うし、「ストック」も「住み替え」も住宅の話だから、ここの言葉の選び方をもう少し検討するとよいのではないかと思います。

例えば「ストックの有効活用」と「住み替えの促進」は多分似ているかな。私は専門性

がないので、浅はかなことを言っているかもしれないのですけれども、そこは1つの言葉にして、未来に向けた住宅の在り方みたいなのが入るとよいなと思いました。

「安全・安心な暮らしの確保」というのは、実は災害とか、子育て世帯とか、高齢者世帯とか、住宅のことについて、弱者という表現はおかしいですけれども、特にケアしなくてはならない層の人たちも安心・安全であること、それが「安全・安心」という1つの言葉になる。災害のところも、子育て世帯とか、高齢者世帯とか、住宅確保要配慮者の方とかが入っているので、それをもう少し説明する言葉が足されるといいなと感じました。地域資源のことも、つながりとか、コミュニティとか、孤立や孤独を防ぐというような意味なのだということが分かると、もう少し粒立って分かるのではないかと感じました。

神奈川県らしさということですが、言葉としては魅力をとがらせる一方で、ボトムアップとして絶対に守らなければならない下支えの部分、その両方がカバーされていることがきっと大切ではないかと感じました。エネルギーとか、環境とか、スマートな住まい方とか、あと子育て世代が住みたいと思える魅力のあるまちづくりとか、そういう住みたいと思えるような魅力の部分も、このキーワードに出てくるといいなと思いました。

すみません、一旦思ったことを言いました。

○大江座長 私もこの表現の仕方に関してはもう一工夫あるかなと思っていますので、その点、御指摘いただきまして、ありがとうございます。

では、もう少し発言をしていただきましょうか。いかがでしょうか。松本委員、お願いします。

○松本委員 都立大学の松本です。毎回、神奈川県の資料は非常に分かりやすくて本当にありがたいなと思っています。

まず、船本委員がおっしゃったことと同じような感想で、私も言葉のところは気になっておりました。例えば最後の資料3④です。「基本目標」のところで「安全で安心して暮らせる」とあります。安全で安心して暮らせるというのは、それ自体が目標だと思うのです。一方、住み替えというのは、手段で、今、住宅を議論している立場からすれば、住み替えのイメージがわかるのですが、県民の皆さんが見たときに、地域資源とストックの活用は多分分かりにくいと思うのです。この辺りはもう少し分かりやすい表現とか、あるいは本当の目標になるものと、それを実現する手段みたいなものと、その辺りをもう少し分かりやすく表現できると、もっと伝わりやすいものになると感じました。

それで言うと、「住み替えの促進」も、一応分かってはいるけれども、そもそも論で考え

ると、非常に分かりにくい。つまり、流通がスムーズに促進するというのは住宅マーケットにおいて非常に重要なことだと思うし、中古においても安心して購入できることはすごく大事ですけれども、住み替えに関して言うと、20年くらい前だと、例えば60代くらいの高齢者の方が広い家に住んでいて、子育て世代がなかなかいい家に住めないから住み替えを促進しましょうという、ミスマッチがあった。しかし、今の2026年を考えると、高齢者がもう既に80歳を超えていたりすると、住み替えといっても、住宅に住み替えるだけでなく、施設に住み替える可能性もある。あるいは、その場所で最期まで全うして、相続が発生したときにできるだけ速やかに、あるいは施設に入られたときに、空き家で放置されるのではなくて速やかにとなると、必ずしも住み替えかどうかというのが疑問なところもあります。

それから、この全体の話とは変わるのですが、住宅確保要配慮者に関連して居住支援について発言させていただきたいと思います。こちらの目標では各市町村に居住支援協議会を設置するというので、居住支援はこれから非常に大事なテーマだと思っています。今考えられているのは、基本的に民間を活用するというので、正直言うと、少し限定的な面もあるかと思うのです。私自身は公的住宅をもっとフル活用していった方がいいと思っています。

居住支援というのは、ただ家を見つけるだけではなくて、その後、いろいろな課題を抱えている方たちが、スムーズに住んでいける、地域になじんでいくという意味で、非常に大事だと思っています。やはり高齢者のひとり暮らしは大きな課題の1つだと思うのですが、一方で、これから経済格差が開いていく方向ということを考えると、私がかかわっている居住支援協議会などでも、若い世代が失業したとか、そういう相談も増えてきていて、これからも増える可能性があるのではないかという感じがしています。

そうしたときに、高齢者だと、居住している市区町村で、そこで探してあげて、面倒を見るということが分かりやすいのですが、若年だったりすると、必ずしもその市区町村だけで対応できるかということ、実は住宅ストックの状況は、市区町村でも随分違いますので、ここにはそういう賃貸はないけれども、隣に行けばあるよみたいなこともあり得るわけです。そうすると、居住支援協議会はその地域だけで閉じてしまうと、対応がやりにくいということがこれから結構起こる。実際、東京だと、そういった話はよく聞くのです。そういった意味で、居住支援協議会は市区町村がメインだとしても、先ほどの齊藤委員のお話のように、県がいろいろバックアップすることが必要かなと感じております。

さらに、居住支援協議会は、福祉部局と、建築というか住宅部局と非常にうまくコラボが取れているところもあれば、どちらかに偏っているところもあつたりします。居住支援協議会の作り方自身が、自治体さんによってすごく違うし、また自治体の住宅ストックの在り方によっても違った方がいいということもあるので、この辺りは丁寧に情報共有したり、いい形でバックアップがしていけたらいいなということを感じております。

○大江座長 私もちっと発言していいですか。「住み替えの促進」が4つの大きなキーワードの中の1つになっていることが気になっています。「住み替えの促進」はどこから出てきているかという、資料3④でいきますと、左上の方で、C「住み替えに関する課題」で「高齢期の住まい方を特に考えていない世帯の多さ」という書き方になっています。これは今日の資料の住生活総合調査の結果の中に出てくることですが、必要であれば、後でページを示していただいて、御覧いただくということもあるかと思えます。

それから、次の②の真ん中にある「高齢者の住まい」のところにも「住み替えの促進」と書いてあって、もろにその単語が出てきますが、高齢期の人たちが住まいに対してバリアフリー化もあまり積極的ではないし、あまり積極的に考えていない状況に対する危機感みたいなものがある。それをもう少し積極的に考えて、世帯の規模と住宅の大きさのミスマッチの解消なども含めて、住み替えていく方が合理性があるという考え方だと思います。

私も30年くらい前の論文でそういうことを書いたことがあります。その論文は、当時の国の住宅政策の審議会の委員にも全部配られて、「読んだよ」と言われたことがあったのですが、そのときはそう考えたのですけれども、今はちっと違う考え方になっています。

「特に考えていない」というのは、ざくっと言って8割は持ち家にいるわけですから、そこに住み続けて居住コストを抑え、住みなれた地域の中でできるだけ暮らしていこうという姿勢の表れともとれるわけです。そういう層に対して住み替えなさいというのは、ちっと違う感じもするので、高齢者が今どういう状態になっているかということをよく考えた上で、この辺を組み立てていく必要がある。

よく言われる2025年問題で、今、団塊の世代が75歳から80歳の間みんなすっぽり入ったという状況で、ここは確かにボリュームが大きいわけです。その人たちが80代に入ってくると、要介護度が上がったりするということで、住まいの問題を真剣に考えるというステージに入ってくることになるのです。

それで改めて自分でざくざくっと調べてみたのですが、要支援や要介護に何歳でどれぐらいになるかという、80代前半で21.3%です。これは神奈川県2020年の数字ですけ

れども、この中で、要介護度3以上は6.6%しかいないのです。要介護度3というのは、特養に入れる基準です。つまり、80代前半でも約93%は要介護度2以下で、かつ、80%近くは要介護でも要支援でもないという状態です。そうすると、そのまま自分の住宅に住み続けようという考え方がベースになっているというのは割と自然なことでもあるわけです。

もちろん、これは今割合で言いましたけれども、このボリュームの大きな世代が入ってくることによって、当然ベースが大きいですから、割合が同じでも、要介護度の高い人がどっと増えてくることは確かです。これが住宅政策を超えて、地域で住み続けながら必要な介護が受けられる今の小規模多機能を中心とする介護保険サービスの仕組みがどれぐらい実効性があるのかということも含めて考えなければいけない時代に入ってくるわけです。そういうことも考慮しながら、住宅の方で、住み替えるということの本当に必要な部分はどこなのか。それは4つの大きなくくりの中で、かなり優先的なことなのかどうかというのは、もう一度考えてみる必要があるかなという感じがしていたので、今の松本委員や船本委員の御指摘につけ加えさせていただきました。

居住支援に関しても重要なことですが、まだ時間があると思いますので、それはまた後で少しまとめて御議論いただければと思います。大月さんも多分発言したいことがあると思いますので。

では、順番でほかの方にいきましょうか。

○小林委員 横浜市的小林です。よろしくお願いします。

資料3④で、「基本目標（現行計画を継続）」という中の立て付けは理解しております。その中で資料3①の「カテゴリーごとの課題の整理」を見せていただくと、割と子育ての関係が記述されているのかなと思いますと、子育て系の話が「キーワード」の中で埋もれているのかなと思って見ていました。例えば、子育て世帯でいくと、教育環境とかを重視される方も多い中で、教育環境は幅広いんですけど、どこで見ていけばいいのか分からない。あとは、うちの横浜市の事情でいくと、最近は防犯を非常に気にされる家庭も多いので、そういった要素も必要なのかなと思っています。そういったものをもろもろ考えますと、「基本方向のキーワード」なのか、「基本方向に即した施策の推進にあたり必要な3つの視点」の中なのかというのはあるんですけど、その前に先生方からも御意見がありました県の役割のほか、自治体、市町村の役割も重要だなと思っています。

また、例えば、民を後押しするような補助金なのか、色々な制度なのか。あるいは、県の役割としては、進んでいない自治体に対して、今までどういう取組があって、どう支援を

されることが有効か、みたいなどころも必要なのかなと思います。齊藤先生の方からも、管理計画認定は横浜市がトップだという御発言もいただきました。確かに件数は多い中ですが、全体として見るとそんなに進んでいないということもあるので、進んでいないところに対しての支援をどうやったらいいのかというのは、この懇話会なのか、ちょっと別かもしれませんけど、御議論いただいた方がいいのかなと思いました。

○下条委員 私の方からは、高齢者の住まいのことで先ほどおっしゃっていた中にちょっと重複してしまうのですが、私自身、両親が高齢でして、持ち家ですね。生活していて、高齢になってくると足が悪いので2階に上がれなくなって、2階建ての家なので階段から上のスペースが全く使えない状態になってしまったり、築40年を超えて家が傷んでいても、修理をするお金がなくて修理できないということが結構出てきています。

住み替えについては、今までずっと自分の持ち家で生活してきた人が、高齢になって別のところに引っ越すかという、自分のこれまでの生活を壊してしまうというか、変わってしまうことが嫌だというのは絶対あると思うのですね。私自身も、そこで生まれて住んでいますので、この今の環境を変えたくないし、できる限りその場所にしようと思うと思うんです。そのせいもあって家にずっと住み続けているのですが、実際のところ、それが成り立たなくなっているというのは感じています。

私が住んでいるところは葉山で、車がないと生活できない場所ですね。そもそも電車が通っていませんので、大きな買い物はすごく難しいです。車の免許を持っていないと大きい買い物ができないとなると、高齢なのに車を運転します。うちの親も、85歳なのにまだ車を運転しています。そういう状態なので、車の免許の返納と言われても難しくなっています。

あと、本人のモチベーション的に、車をなくして生活できるのか。ちょっと離れたところに畑を持っているのですが、そこに行くための交通の便がないので、車がなくなったら生きがいがなくなって、自分はボケると言っています。だから、うちの両親、特に父は今の環境をできるだけ変えたくないと思っているんです。それを変えてまで、高齢者の住み替えは必要なのかなと私は感じます。

「バリアフリー化」と書いてありますが、どう考えてもバリアフリーで対応できる状況ではないですね。階段が急で狭かったりすると、そこにバリアフリーの何かを付けようといっても、無理なものは無理です。あと、40年以上たっている建物をバリアフリーに対応させようとしても無理なことが多いです。両親はまだ要介護認定に入る状況ではないの

で、そうなるともう手が出せない。私も障がいを持っていますが、支援を入れられる状況ではないので膠着状態になっています。そういうので結構困っている人は多いんじゃないかなと私は感じています。

障がいの方から言うと、障がいのある人が入院して退院してきたときに、グループホームか、自宅に帰るか、1人で住むかということがあります。アパートとかを借りて1人で住みたい人は結構多いのですが、借りるスペースが見つからなかったり、借りるときの保証人が見つからなかったりで、結構そこでもめている方は多いです。障がいを持っている方が1人で住むためのアパートやマンション、そういうスペースに住むためのサポートも必要だなと思っています。

○大江座長 非常にリアルな視点でした。まさに後半の方は居住支援の一番コアな部分ですよ。そこもまだ十分できていないと思うので、もちろんこの問題は重要なので、より深く広くという方向性があることは確かですけれども、まずは住宅確保要配慮者のコアな部分に対するしっかりとした対応が必要だなと改めて思いました。

さて、それでは福田さん、どうでしょう。

○福田委員 取りまとめありがとうございます。こうやって取りまとめるんだなと、取りまとめ方に関してすごく勉強になりますね。

先ほどから出ている住み替えの話は、実は最近、我々の現場レベルでも結構話しています。それはある廃校の活用の話で、エリアは北陸地方です。同時に、やはり高齢者の方が1人でお住まいになっていたり、もしくは、御夫婦でお住まいでも、今おっしゃったように2階が全然使われていないとか、管理ができない。そうしたときに、エリアを引っ越すのは難しいですが、同じエリアだったら廃校に住んでいただいたらいいんじゃないかという話も、まだブレストみたいなことですが、していたりします。

かつ、これは確か大江先生がおっしゃったと思いますけれども、ある程度の年齢の方でもかなりお元気な方が多いですから、できれば、お元気なときに「楽しいシニアの暮らし」みたいなものに向けて動いていただくと全然違うんじゃないか。要するに、家に住めなくなって、いろいろできなくなってからとなると選択肢もすごく少なくなりますし、正にアクティブなうちに、新しいシニアの方の住まい方とか暮らし方に、憧れというか、「そういうのだったらやりたいな」みたいな。実際、私の周りにもそういうシニアの方が結構いて、「みんなと一緒に緩やかにつながりながら暮らして、たまにご飯を一緒に食べたり、畑と一緒にやりたいんですよ」とおっしゃっています。

また、僕の仲間で最近、ウーバーならぬ、「ジーバーFOOD」というのを始めた人がいます。シニアの方がやる食堂で、それが今、急速に全国に広がっています。というのは、そういう事業をやりたいという事業者の方も多いのですが、実際に募集すると、そういう場で働きたいという元気なシニアの方がすごくいらっしゃる。そういう現状を考えると、シニアの方も一定のつながりを求めている、お金は全然期待せず、昼間のつながりを求めて手を挙げられているそうです。

前向きな形で住まい方や暮らし方が提示されて、「そういうことだったら、元気なうちにそっちに移って、自分の家は若い人たちに活用してもらおう。どんな感じで活用されるのか楽しみだな」という心持ちでいていただけるとすごくいいな、そんな話を我々現場レベルでしていました。

いずれにしても、この4つのキーワードはすごく密接に絡んでいるというか、それを前提に物事を考えることがすごく重要だなと思っています。

先ほどの住宅の流通、もしくは、公的住宅の目的外使用のお話も大月先生からありましたけれども、常に我々は、用途の変更の問題、都市計画法とか基準法とかもあると思いますけれども、これと日々向き合っています。例の月見台住宅は、既存の法の中でやりくりできる範囲で用途を少しいじっているという話ですけれども、それ以上に、用途の変更をどうするのか。例えば地区計画を、逆に規制ではなく活用して用途の範囲を広げるとか、そういう話をしています。

どうすればそういうことが実現し得るのか、もしくは、実現するために必要な資金をどうすればいいかみたいな話は、我々が同業者同士で話していても出せない解もありますし、縦とか横だけじゃなくて、斜めの関係でいろいろ議論していくことが非常に重要だなと、こここのところ感じています。

これまで少なかったですけれども、行政の皆さんや、実は今日も資金のお話をさせていただいた住宅金融支援機構さん、もしくはURさん、そういった皆さんと話をさせていただく中で、できないという話ではなく、例えば法の解釈で、資金の融資の制度を「こうすればできるんじゃないか」とか「ここはひょっとして抜け道なんじゃないか」みたいな、当然、法に触れるようなことはできませんが、前向きにそういった議論をすることで、すごく可能性を感じております。

○小西委員 座間市の小西です。まず、県の皆様、いろいろなことを手広くやっていかなければいけないことに対しまして、誠に頭が下がります。

座間市では、視点が狭いので、最前線でやっている立場から話させてもらいます。

まず第一前提に、人口が減ってきている。これを大前提に全て考えていかなければいけないと思っています。

神奈川県らしさというところでは、神奈川県にはきれいな海も山もあり、丹沢、箱根、川もあります。ただ、若者が好きなのは、やはり都会であり、神奈川県には横浜市という魅力的な都会があります。そして東京にも近い。交通環境がいいところも神奈川県の強みだと思います。さらには、橋本にリニアがやってまいりますので、橋本から広がるネットワークも新たにできる。新幹線の新駅は、まだちょっと先になると思いますが、そういう話もあります。その辺が神奈川県の魅力の強いところなので、そこを伸ばしていくのがよいのではないかと感じております。

あと、座間市の現場を担当している者として言わせていただきますと、高齢者の方ともよく話をするのですが、住み替えはまずできないと思います。自分の子どもたちが巣立って行って、その子どもたちが面倒を見ればいいじゃないかという考え方は皆さんあるかと思うのですが、親としてみれば、自分の子どもたちに迷惑をかけたくないという気持ちが大変強くて、さあ、それでは小さな家に引っ越そうかというときに、もう年で気力もないし、お金もない。お金がある方は施設に入ればいいですが、施設に入るお金もない。私たちが考えているのは、その後でその家をどう扱っていくのか。そういうことを今話しているところでございます。

既存住宅を回していくことにつきまして、次年度から座間市では空き家バンクを設立します。まず、私たちのところに来るのは、「隣の家が空き家みたいで、草が伸び放題で屋根瓦が落ちてきている。何とかしてほしい」ということです。入り口はそこなんですけど、結局、空き家の所有者を固定資産税の方から調べたり、いろいろ調べて実際に所有者に話したところ、本人もどうしたらいいのか分からない。

「不動産屋に行きなさい」と言ってもなかなか難しいので、「実は市の方で空き家バンクを作ったのですが、そこに載せてみませんか」という話から空き家バンクの加入を増やしていこうではないかということで、今、座間市では支援法人というのを指定しています。不動産会社や解体業者、水道屋、いろんな業者が集まって、司法書士さんもいるので、いろんな問題を解決できるということで、そこと手を組んで空き家バンクを進めていこうと考えています。

災害については、今回、能登半島地震を受けて、能登の方が座間市に来るのであれば、

市営住宅の空き部屋を優先的に活用できるようにしています。

座間市の視点から見た意見は以上でございます。

○大江座長 いろんな御発言がありました。

ここらで県の方から。どのようなスタンスでも構いませんので。

○岬住宅計画課長 住み替えのところで大分意見をいただきました。これを入れた経緯と  
いいですか思いは、まさに大江座長が先ほど仰っていた 30 年ぐらい前の論文の考え方ど  
おりで、規模のミスマッチの解消を住み替えでできるのではないかという発想が根底にあ  
りました。本日の資料の中には、住まい手の思いとか住宅に対する愛着といった観点は全  
く考えずに、住宅政策的に、「規模のミスマッチ」という、感情を抜きにした政策の形でこ  
のキーワードが入っていました。

非常に有意義な意見をいただきましたので、こういった意見も踏まえまして、このキー  
ワードを踏まえた今後の施策の展開については、また改めて考えていきたいと思ってお  
ります。

それから、共通するお話として、県の役割みたいところが幾つかあったかと思えます。  
特に、市町村の居住支援協議会設立、これは法律で努力義務化されたからということもあ  
るのですけれども、やはり地域に一番近いところ、かつ、福祉と一体でということになる  
と、福祉施策を担っている市町村がやるのが一番効果的なんじゃないか、そんな考え方に  
基づいております。だからといって、県の居住支援協議会が要らなくなるとは考えており  
ません。仮に市町村の協議会ができたとしても、横の連携を束ねるための県の協議会とし  
ての役割は継続してやっていく必要がある、こういうふうにご覧いただきました。

○大江座長 私もう少し発言していいでしょうか。

その前に、画面の向こうで、もしうずうずしていらっしゃるんでしたら、どうぞ。

○大月委員 居住支援について、若干意見を述べさせていただきます。一番大事な点は、  
全国的にまだまだ居住支援というものの認知度が低いということです。そこから始めなけ  
ればいけないのではないかと考えております。

もう一つ、去年の法改正で「居住サポート住宅」という新たな制度が導入されています  
ので、できれば県の方でも旗を振っていただいて、キーワードをちゃんと載せておくとか、  
居住サポート住宅の促進について県の方でもやっているんだということを示すのがいいの  
ではないかと思えます。あと、居住支援協議会も設置努力義務化されていたり、人口カバ  
ー率 9 割を目指す国がいておりますので、県内で未設置のところに応援に行くことが

重要なのかなと思います。

居住支援法人に対して、自弁でやりなさいという立て付けが多くて、居住支援法人がカツカツになることも随分懸念されております。その辺も県の方で、できれば市町村と一緒に、独自に支援をやっていただければありがたいなと思っております。

○大江座長 今の御発言の中にありました、居住支援のサービスがついているタイプのものは、いわば分散型グループホームみたいな感じになるのかなというイメージを持っています。というのは、サービスをする主体というか、サービス提供主体、社会福祉法人とかNPO法人だったりすると思うのですが、そういうところが仲介して、個別に賃貸住宅を本人が借りることになるわけです。グループホームだと、棟ごとに社福とかが借りてやっている例が多いですけど、そういう分散型グループホームみたいなイメージで捉えていいんですかね。大月先生、どうでしょう。

○大月委員 分散型グループホームみたいなことも可能だと思いますし、もっといろいろ、例えば居住サポート住宅を考えた場合に、目的外使用とか、廃止してしまった公営住宅、あるいはURとか公社も考えられるかと思えます。そうした場合、例えば団地の中に分散的にそうした住宅が確保できるという姿もありそうな気がしますので、先生がおっしゃったようなイメージも踏まえて、地域のストックを有効に利用した居住支援の箱の提供方法、箱と同時にサービスを提供する方法は、まだまだ開拓の余地があるのではないかと思っております。

○大江座長 国の素案が送られてきたので、ざっと読んだのですが、新しいものとしては、孤立しがちな若年層の単身者に対する支援が入ったのはとても新しいと思って、それは松本委員が御指摘だったのかな、市区町村の居住支援協議会では必ずしもうまく救えないというか、捉え切れない。前政権からか、その前からか、若い人たちへのリスクリングの話がありました。つまり、社会の中でちゃんと働いていけるような形の支援と同時に、そこに至るまでの居住する場所の支援を組み合わせると、働く機会が得られていない若者たちに対する支援として有効になるかもしれない。

住宅を確保するときの入り口みたいなものは多分いろんなところにあって、住宅の方だけで開いていても、なかなかそこに入ってこない。そこをつないでくれるノードがどこにあるのかということ視点をいれる必要があるという感じはしています。

私の方で、あと幾つか発言したいのですが、1つは、地域資源の活用のところちょっと分かりにくいということで、事例の全体を通して何をやっているのか改めて見る

と、新しい居住コミュニティづくりみたいなものを行っている感じがするので、そういう感じのネーミングがあればいいなと思いました。

ストックの有効活用に関しては、確かに流通という、国の方でも、やっとこうなったんだなと思ったのですが、空き家対策に関して、これまでは福祉的活用とか、今の特措法でやっているような対応にまず最初に手を付けたわけですが、これが大量に出てくるとなると、ちゃんと流通させて、使えるものを使っていくことに積極的にならなければいけないという認識、前からあったのでしょうけれども、それが明確に出てきたのかなと思います。流通は大事ですが、基本はやっぱりうまく使っていくことだと思うんですね。

そのときに、前も発言しましたがけれども、高齢者が最後1人になって、そして1人で生活できなくなってサ高住とか有料老人ホームとかに入ってくると、案外そこで長生きしちゃって、残している住宅がそのままになってしまうことが結構起きているわけです。だんだん傷んでいく前に、うまく流通ルートに乗せてあげるという、住まいの終活みたいなものが多分これからどっと出てくる。

つまり、さっき言ったように、今は団塊世代が70代後半、これから10年間で80代後半になるわけですね。そこら辺りで出てくるし、その前の人口ボリュームも結構大きいので、もうそろそろそういうことが出てくる。そこに備えてどうしていくかということがあると思います。住まいの終活と再生みたいなものですね。

あと、ここに書かれていないこととして、新築の話が全然出てきてないと思うのですが、高度成長期のように住宅地を開発して新築していくのではなくて、既存のインフラを使った形で、つまり市街地整備を必要としない形の建て替え、売買に伴う建て替えとか、そういうところで良質なストックが生まれる可能性があるわけです。そこにきちっとフォーカスして、いい住宅ストックができて後世に残っていくように、良質な住宅ストックの創出みたいなものがある。そこに環境配慮とか省エネとか、そういったことがより強化されてくる場面として出てくるのではないかな。

ちょっと戻りますけれども、住まいの終活の部分で、恐らく神奈川県らしい側面として、割と大規模な計画開発住宅地、計画開発戸建て住宅地がたくさんあるわけですね。そこでかなり一斉に出てくる可能性があるし、その前の段階として、かなり高齢化が極端なところまで進んでいくと思います。

湘南桂台の南の方にあるネオポリスで、コンビニ、具体的にはローソンが地域住民と協力して、そこでご飯を食べたり、集える場所をつくりました。この間テレビを見ていたら、

ローソンは全国のネオポリスと組んでそういう展開をしようとしているんですね。通常のコンビニ、プラスアルファ。これは三浦展（あつし）さんが、コミュニティとコンビニをくっつけて「コムビニ」という言葉をつくって、一時言っていたんですけど、そういうタイプのものです。コミュニティの中心になるようなコンビニ。そういう展開は一方で事業者はかなり積極的にやろうとしている部分があります。これは規制の問題があるので、規制を緩めてそういったものが立地しやすいようにするとか、小さな商売ができるように既存の計画開発住宅地の縛りを少し緩めてやるとか。

あるいは、エンジョイヴィレッジも僕はいいなと思っています。複数の古い敷地をそのままの形で使うのではなくて、一見、住宅ができているような見せ方で、実はちゃんと敷地も接道もできているというタイプの開発をすると、ちょっと小型でも「住みたいな」という感じのものができると、恐らく既存の居住者の方々も「これならいいんじゃないか」と言ってくれるような、そういう小さい開発もできるんじゃないかと思います。

そういうのをもうちょっと積極的に展開して、既存の計画開発住宅地の再生につなげていく。そういう努力が、ちょうどタイミング的に非常に重要になってくるステージに差しかけたと思っているので、事例のスタディーを簡単にしながら、そういうものに取り組めるかどうか少し考えてみるのもあるんじゃないかと思います。

団塊の世代の次に、「団塊ジュニア」と呼ばれる人たちが、2020年で50歳前後、今も50代を少し過ぎたぐらいでいるわけです。神奈川県は地方からどっとやってきているので、この人たちが団塊世代よりもずっと大きい。かつ、この人たちは結婚して子どもがいる割合が減って、単身者の割合が増えてくるという新しい世代です。今の高齢者はほとんど皆婚状態で、夫婦と子ども2人という家族を作ったので、今ひとり暮らしの人もどこかに子どもがいる確率は非常に高いのですけれども、次にやってくる山は、そうじゃない人たちが大量に来る。

彼らが75歳の後期高齢者に入ること、つまり2040年代ぐらいからそのことがはっきりしてきます。そこはとてつもない大きな危機が来るので備えなければいけませんけれども、まだそこまでは来ていないという時期なので、どういう施策をどういうタイミングで打つのか、その見極めが結構重要になってくると思います。

人口世代の動きをよく見ながら、それがどうなっていくかを考えて対応していく。そこも神奈川らしさで、団塊ジュニアがたくさんいるのは大都市圏の郊外の特徴です。地方はむしろそこも小さくなっているぐらいなので、地方にはあまりない。そういうことを考え

ながらやっていくことが必要ではないかと思います。

ちょっと長くなりましたけれども、今日のテーマは非常におもしろいので、来る前にいろいろ考えてきたので発言をさせていただきました。

さて、いろんなことをそれぞれ発言していい時間として、ほぼ1時間がたちました。この後は、資料6と7の住宅セーフティネットの話とマンションの適正化のことを紹介していただいて終わるという感じです。バッファとして10分ぐらい時間があるので、後半で使ってもいいですし、今この場の延長で使ってもいいと思いますが、そろそろ大河原さん、何か御発言があれば。

○大河原建築住宅部長 今日は大変有意義な御意見をいただいてありがとうございました。資料3④の右側の基本方向のキーワードをこういうイメージ図にして出そうと言ったのは、実は私です。担当者レベルはもっと細かく、皆さんがおっしゃっていたようなものを結構書いていたのですが、とりあえず委員の皆様の自由な意見を聞き取りたいから、あまり書かずにイメージ的に出して、たくさん意見をもらうことにしました。これは私が担当時代からやっていたやり方なんですけど、御意見がこれほど出たというのは大変ありがたく思っています。

住み替え促進について、御意見を大変たくさんいただきました。高齢者の方は住み替えないで自宅に住み続けるというのは、私自身はそういう認識がありますけれども、先ほど申し上げたように、八方塞がりの方にそこで我慢してくれというのはやっぱりできない。福田委員の方から、元気な高齢者の「楽しいシニアの暮らし」という言葉が出ましたけれども、「今の自宅でなくても、楽しいシニアの暮らしがここでもできますよ」というのを、いきなり住み替えろと言っても抵抗があると思いますが、お試し居住的に2～3日とか1週間なり住んでもらうと、また気持ちが変わってきたりするのかな。そうすると、八方塞がりが少し道が開けるようなこともありますから。

具体的な取組は今後の話ですけれども、住み替え促進にしろ、ストック活用にしろ、御意見いただいたことを十分反映して、次回は基本方向の具体的な中身を書いた上で、取組施策ができれば羅列して、同じようにたくさん御意見をいただければと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。

○大江座長 齊藤さんに聞くのを忘れていました。齊藤さん、何かありますか。

○齊藤委員 ありがとうございます。大丈夫です。

○大江座長 リアルなフロアの方から、更に御発言いただくことがあればどうぞ。

○船本委員 ありがとうございます。すごく勉強になりました。

私がちらっと思って、まだ出てないなと思ったことは、外国人のことで、今出ている、新築された場合は本当に未来につながる何かすてきなものということ、あと、県だけでやらないことが結構大切なのかなと思っています。事業者を支援することで、県だけでやるよりも大きいことにできていくところがあると思うので、民間とか、もちろん市町村とか、そういう協力体制でやっていくことも基本の計画の何か1つに入るといいんじゃないかなと感じました。

○松本委員 一言だけよろしいですか。非常に幅広く網羅されているので、最近の話題的なことを計画に入れるべきかどうかというのはあるのですが、やはり昨今の建設コストの上昇は多分止まらないだろう。マンションの価格はもしかしたらバブル的なものがあるかもしれないのですが、恐らく建設コストの上昇、廃棄の手間、いろんな人件コスト、多分これは大きな流れとしてはほとんど変わらないということを考えると、アフォーダブル住宅の辺りはもう一回考えて、議論してもいいのかなと思いました。

○大江座長 アフォーダブル住宅は、80年代に一時議論が盛り上がりましたけれども。

あと、外国人は非常におもしろいデータがありまして、神奈川県は、住基ベースで2021年まで人口は増加していたんですね。22年、23年、24年とちょっと減少していますが、そこで非常に大きな転換があって、21年までは日本人が増えていて、その後は日本人がぐっと減るという事態になり、23年、24年は大きく減っています。この要因は自然減が大きくなってきたことが影響している。つまり、たくさん死ぬようになって、生まれにくいということです。

それをかなり緩和しているのが外国人の流入です。今、神奈川県は、私の手元にはデータが2024年までしかないのですけれども、住基ベースで人口の減り方が非常に小さくどまっている最大の要因は外国人です。これが今後どうなっていくかというのはあるのですけれども、人口の動向に関して、どういう要因でそれが動いているのか注目していかなければいけないし、今いろんな議論がありますけれども、外国人が実態として増えていくことに対して、どういうふうに対応していくのかを考えなければいけない時代になってきていると思います。

次のところで、資料6と7の御説明の方に移りたいと思います。お願いいたします。

○事務局 では、資料6と資料7について、併せて御説明いたします。資料6と資料7は、これまで御説明した住生活基本計画と併せて改定予定の賃貸住宅供給促進計画、マンショ

ン管理適正化推進計画の現行の計画をまとめたものを御報告させていただきます。

初めに、資料6①「賃貸住宅供給促進計画（現行計画）の概要」を御覧ください。

計画の目的といたしまして、高齢者、子育て世帯、低額所得者等の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するための施策を総合的かつ効果的に推進することによって、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するものです。このため、公的賃貸住宅については公営住宅の供給目標量、民間賃貸住宅についてはセーフティネット住宅登録に当たっての面積基準を定めております。

資料下段の②「賃貸住宅供給促進計画の見直しについて」を御覧ください。

背景といたしまして、住宅セーフティネット法が改正され、セーフティネット住宅の面積基準の変更や居住サポート住宅の認定制度が創設されました。このことを受け、今後の主な検討内容として、セーフティネット住宅の登録基準の強化・緩和等に関する事項、居住サポート住宅の供給目標及び登録基準の強化・緩和等に関する事項、福祉サービスの提供体制の確保に関する事項、これらのことを考えております。

資料6の説明は以上となります。

続きまして、次のページ、資料7①「マンション管理適正化推進計画（現行計画）の概要」を御覧ください。

計画の目的として、管理組合などによるマンションの適切な管理を推進するための施策を講ずることによって、マンション及びその周辺における良好な居住環境の確保を図り、安全で安心な住まいまちづくりを推進するものです。このため、マンションの管理の適正化に向けて、25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を目標としております。

資料下段②「マンション管理適正化推進計画の見直しについて」を御覧ください。

背景として、現在、マンションの管理状況を把握するため実態調査を行っており、また、マンション管理適正化法などの改正もありました。これらのことを受け、今後の主な検討内容として、マンションの管理の適正化に関する目標、推進を図るための施策、マンション管理適正化法の改正への対応、マンション再生円滑化法の改正への対応、これらのことを考えております。

資料7の説明は以上となります。

○大江座長 今、御説明いただきましたけれども、これに関しまして、質問、御意見ございますでしょうか。

リモートの大月先生、齊藤先生はありますか。

○大月委員 私からは大丈夫です。

○大江座長 齊藤さんはどうでしょうか。

○齊藤委員 マンションのところ、マンション管理適正化推進計画の見直しということで、そういう時期なんだなと思いました。今、実態調査をされているということですから、またその結果等を踏まえて、より教えていただけたらなと思ったところでございます。

あと、おっしゃられるように、マンション管理適正化法が改正され、自治体の権限が強化されるということで、ますます役割が大きくなります。修繕勧告、建て替え等の勧告ができるという意味では、かなり行政の役割が大きくなっていくということがありますので、その勧告に伴って、専門家の斡旋という新たな役割も出てきます。

あと、支援法人の登録なども皆さんやっていかれると思いますが、さっきおっしゃられたように、横浜市さんのような大きな市はいいと思うのですが、小さな市町村でそこに対応することは難しいと思いますので、そういったところをバックアップできるような体制を強化していただきたいと思っていますところでございます。

もうちょっと具体的な方針、施策の内容が分かりましたら、また私も具体的なことをお話し申し上げたいと思っております。

あと、管理計画認定制度の認定基準を全国レベルで見直していますので、そういう意味からすると、少し先取りした形で計画の中に位置付けていくというものもあるのかなと思いました。正確な情報が分かり次第、お知らせしたいと思います。

○大江座長 神奈川県は横浜・川崎以外、相模原も政令指定都市ですが、それ以外の中部から西部にかけて、あるいは三浦半島で、齊藤先生、御指摘の市町村では対応できない部分、県として取り組んでほしい部分があるのだらうと思いますので、是非、御指導よろしくお願いいたします。

○齊藤委員 よろしくお願いいたします。

○大江座長 それでは、今の資料6、7についてどうでしょうか。

○小林委員 横浜市は、賃貸住宅供給促進計画の見直しは1月9日付で記者発表もさせていただいて、対象とか要件関係をいじっておりますので、後ほど共有させていただければと思います。

○小西委員 座間市なんですけど、私は空き家を担当しております、指導係の方でマンション管理適正化推進計画を令和6年4月に立ち上げて進めていました。私、両方の課長

としまして内容を見たところ、一軒家の手法が途中までは使えるんです。指導をして、勧告を出す。最後には、命令、行政代執行ができるのですが、マンションの場合は行政代執行をまずかけられない。やろうと思えばできるのですが、費用が天文学的な数字になるのでできない。

座間市はマンションの問題はまだそんなに起きていないのでちょっと手薄だったのですが、マンションの問題を調べていったところ、マンションの中から人が抜け始めたところで、もう手遅れだと気がつきました。マンションについては、次年度から、まずは管理組合があるかないかを調べて、管理組合があっても機能していないところを見つけて、いきなり「作りなさい」と言うと、代表がゼロ人になって話が進まないの、まずは「専門家を紹介しますよ」という話から入って、何とか代表を1人作ってもらって話を進めていくしかないことに気がつきました。

空き家も問題なんですけど、マンションの方が最終的には大変なことになるのではないかと気がつきましたので、次年度から着手しようと思っています。

○大江座長 県ともよく意見交換をしていただいて、進めていただければ。

県の方から何か御発言ございますか。

○岬住宅計画課長 マンションにつきましては、中間報告が上がってきた段階なので、まだ詳しく御説明できる段階ではないのですが、正直言いまして、なかなか協力が得られなかったなというのが1つの感想です。アンケートの回収率が56%ぐらいで、回答していただいた組合については概ね総会が開かれており、ある程度機能しているのですけれども、残りのアンケート未回収のところの実態が本当に分からないので、非常に不安だなと考えています。

あわせて、外観の目視調査をやっている中で、若干、管理不全かなというマンションも出てきています。我々横浜から距離の遠い町村部が多いのですけれども、注目して見ていかなければいけないと感じているところでございます。

○大江座長 ここまで、今日の議事に関しては順調に進んでまいりました。最終的に、ちょっと時間のバッファをとってあって、「これに気が付いた」というような御発言ができる時間があるのですけれども、何かございますか。

○下条委員 先ほどの中で出てきていなかった地域のコミュニティの問題についてちょっと思ったのですが、フリースペースとかレンタルスペースは地域によってあるところと全くないところがあって、リソースがないために、集まるとか、グループを作ってどこかで

会議をしたり、そういうコミュニティをつくるスペースが見つからないところが結構あるんですね。空き家の管理をしているところにフリースペースとかレンタルスペースを供給していただければ、それによってまた新しいコミュニティができてくると思いますので、そういうところのマッチングみたいなものも欲しいなと感じました。

もう一件は、古い団地なんかだと区画ごとに土地の販売をしているので、区画が大きいままで販売をされてしまっていて、そこが分割できなくて土地が売れないというのを結構聞いています。「分割ができるようになれば、土地を半分売って、そこに小さい建物を建てられるのに」という話を結構聞いていますので、そういうところはどうかかならないのかなと前からちょっと感じておりました。

○大江座長 前者の方は、市町村でそれぞれ独自の取組をしていらっしゃる。平塚の「湘南元気村」は、公民館とかそういうものとは別建てで新しいコミュニティの拠点を作っていますし、横浜市だとケアプラザがあって、貸館、貸室のストックを結構持っていますけれども、地域によって、かなり少ないところがある。空き家の福祉活用の中でも随分議論されましたけれども、うまく運営をしてくださる主体と合って、できていけばいいなと思います。ここにどういうふうに書いていくかは、また県の方で御検討いただきたいと思います。

そんなことで、よろしいでしょうか。

最後に、県の方から御発言いただいて、今日は終了でございます。どうもありがとうございました。

最後に全般的なことで、部長、課長、ほかの方々、何か御発言があれば。——いいですか。

○事務局 皆様、大変お疲れさまでした。最後に事務局の方から2点ほど事務連絡でございます。

本日の会議録につきましてはメールでお送りさせていただきますので、発言趣旨や専門用語等について御確認いただければと思います。また、令和8年度の開催についてですが、冒頭のスケジュールの場所でも御説明いたしましたとおり、4月以降5回の開催とする方向で考えております。皆様、大変お忙しいところとは存じますが、開催日程等、詳細は改めて御連絡いたしますので、よろしく願いいたします。

本日は長時間にわたり貴重な御意見をいただきまして、ありがとうございました。本日の懇話会はこれで終了といたします。大変お疲れさまでした。

午後3時57分 閉会