

令和7・8年度 第3回
神奈川県住宅政策懇話会

日時：令和8年5月22日（金）

場所：神奈川県庁 エネルギーセンター棟1階
EC2会議室

午前 10 時 00 分 開会

○事務局 定刻より若干早いのですが、皆様お揃いですので、ただいまから令和 7・8 年度第 3 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、本日、9 名の委員の方、全員が御出席されています。

また、傍聴の状況ですが、一般の方 1 名が傍聴にお見えになっていますので、御報告いたします。

次に、委員の皆様のうちお二方について、今回、人事異動による交代がございましたので、御紹介いたします。

座間市都市部都市整備課長、眞島委員でございます。

○眞島委員 座間市役所、都市部都市整備課の課長をしております眞島です。前任の小西が異動になりましたので、残りの任期を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

○事務局 続きまして、横浜市建築局住宅部住宅政策課長、森委員でございます。

○森委員 森と申します。前任の小林の後任になります。どうぞよろしくお願い致します。

○事務局 続きまして、人事異動に伴い、県の出席者に変更がございましたので、紹介いたします。

4 月 1 日付で、県土整備局建築住宅部長が、前任の大河原から、守屋に変更となりました。

そのほかの幹部職員について、変更はございません。

それではここで、建築住宅部長の守屋から、一言挨拶を申し上げます。

○守屋建築住宅部長 改めまして、建築住宅部長の守屋と申します。この 4 月に着任いたしました。委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、県の住宅政策懇話会に御参加いただきまして誠にありがとうございます。

この懇話会は、住生活基本計画の改定に向けまして、その基本的な方向性について専門的見地から御意見をいただいて、計画に反映させることを目的としております。

前回の5年前の改定では、ちょうどコロナの真ただ中ということで、新しい生活様式とか、新たな住まい方といったことが、これまでにない社会環境の変化として注目されました。また、前回の改定では、黒岩知事の強い思いとして「いのち輝く住まいまちづくり」をキーワードとして基本目標に据えてほしいといった意見があり、計画に反映させています。今回の改定に当たりまして、この基本目標の下、施策展開、基本方針を定めて計画をまとめていきたいと思っています。

最後となりますが、来年3月の計画改定に向けて、委員の皆様には忌憚のない御意見をいただきながら、神奈川らしい手づくり感のある計画づくりを行っていきたいと思っていますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 それでは、次第に基づき、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、座長にお願いしたいと存じます。

○大江座長 皆さん、おはようございます。では、早速進めたいと思います。

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

○事務局 では、資料1について御説明させていただきます。「神奈川県住宅政策懇話会のスケジュール等について」でございます。

現行計画については、令和3年度に策定し、令和12年度までの10か年の計画となっております。今回、令和8年度末に中間見直しを予定しております。

紙資料では裏面です。今回の懇話会のスケジュールでございます。昨年度は2回ほど開催させていただきまして、住生活をめぐる状況について、住生活の課題について御議論いただきました。それから、地域活性化の取組についてのまとめも10月の懇話会でお示しました。その後、第2回、1月の懇話会では、計画改定の基本方向のキーワードについて事務局からお示しして御意見をいただきました。その御意見を踏まえて、今回、第3回で、改定計画の基本方向と、基本方向に即した施策について御議論いただきたいと思いますと考えております。この後、7月、8月、11月、2月と、4回の懇話会の開催を予定しております。

資料の下段、パワーポイントでは次のページです。今回の論点は3点です。まず1つ目、資料3、住生活基本計画の改定計画の基本方向についてでございます。課題解決のための基本方向と、基本方向ごとに想定される主な取組について御意見を伺いたいと考えております。こちらに示した1から5までの5つの基本方向を事務局から提案させていただきます。詳しくは、後ほど資料3で御説明させていただきます。

2つ目のポイントは、賃貸住宅供給促進計画の改定に向けた検討内容についてです。3つ目のポイントは、マンション管理適正化推進計画の改定に向けた検討内容についてです。後半は、2つのテーマをまとめて御議論いただきたいと考えております。

以上、よろしくお願いいたします。

続けて、資料2以降の説明に入らせていただきたいと思います。

○事務局 続きまして、資料2から資料4についてご説明いたします。

資料2は、前回の第2回懇話会における委員の皆様からの主な御意見ですが、議論いただいた内容は今回の資料3において反映しております。そのため、本日は、資料3において前回内容の振り返りをさせていただきますので、資料2の説明は割愛させていただきます。

それでは、資料3の1枚目、「課題解決のための基本方向」を御覧ください。こちらの資料では、前回までの懇話会でお示した住生活のデータから見える課題を解決するために、課題解決に向けた基本方向のキーワード、第2回懇話会での御意見等を踏まえ、新たに設定したキーワードから、課題解決に向けた基本方向を導いております。

資料上段、「住生活のデータから見える課題」、左側「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」、これらはいずれも前回懇話会の資料の再掲です。前回の懇話会では、資料左側中段の「課題解決に向けた基本方向のキーワード」を中心に議論いただきました。委員の皆様からいただいた様々な御意見などを踏まえ、事務局で整理を行い、「第2回懇話会での御意見等を踏まえ新たに設定したキーワード」として、今回、記載しております。

各キーワードについて説明してまいります。初めに、「住まいの終活と再生」です。高齢者の住まいへの思い、住まいに関する状況、住まいが傷む前からの対応が大事である、これらの御意見を踏まえ、今回、キーワードとして設定しました。

続いて、「ストックの流通」です。ストック、特に相続空き家などを有効活用して市場に流通させることが必要なのではないかなどの御意見を踏まえ、今回、キーワードとして設定しました。

続いて、「ストックの更新・性能向上」です。ストックの建替えによって省エネルギー化が進むなど、ストックの更新により良質な住宅ストックが創出されるという視点もあるのではないかなどの御意見を踏まえ、今回、キーワードとして設定しました。

続いて、「多様な住宅確保要配慮者への配慮」です。高齢者などだけでなく、障がい者、

外国人、女性や若者など、さまざまな要配慮者の居住について、より配慮していく必要があると考え、キーワードとして設定しました。

続いて、「物価高・居住コストの上昇」です。住まいに関するコスト上昇等について御意見をいただいたことなどを踏まえ、キーワードとして設定しました。

最後に、「神奈川らしさの共有」です。神奈川らしさについて共有できたら、より効果的ではないか、また、神奈川の地域特性を計画により反映していくべきなどの御意見を踏まえ、キーワードとして設定しました。

以上6つが、第2回懇話会での御意見などを踏まえ、新たに設定したキーワードです。これらを踏まえ、改定計画の基本方向を資料右側下段に記載しております。

基本方向1「ライフスタイルに適した住まいを選択できる環境づくり」、基本方向2「住宅確保要配慮者の安心な住まいの確保」、基本方向3「既存住宅の有効活用と良質なストック形成」、基本方向4「地域の魅力・資源を活かした豊かな住生活の推進」、これら4つの基本方向の要素を包含する基本方向として、基本方向5「地域コミュニティ活性化によるいのち輝く住まいまちづくり」、以上5つを基本方向として、今回、設定しました。

資料3①の説明は以上です。

続いて、資料3②、「基本方向1について」を御覧ください。資料左側の上段に「現在の姿」、下段に「将来の姿」、右側に「想定される主な取組」を記載しております。なお、この後、説明する次のページ以降も、各基本方向について同様の資料構成とさせていただいております。

初めに、「現在の姿」として、世帯によって住まいや周辺環境に対するニーズにばらつき、住まい方の多様化、住まいの選択肢の増加など、これらを現在の姿として考えております。施策ごとの取組みが行われることによって、「将来の姿」に記載のとおり、様々なライフスタイルに適した地域ごとの住まいが充実することなどを将来の姿と考えました。

「想定される主な取組」に赤字で記載した施策が、今回、新規で設定又は現行計画の施策を強化する部分でございます。赤字で記載した部分を中心に御説明してまいります。

初めに、(1)「ライフスタイルに適した住まいの充実」から、3丸目、「居住サポート住宅の供給促進」についてです。促進に向けて、まずは支援法人や民間賃貸住宅の大家さんに向けた制度活用の働きかけを行いたいと考えております。

続いて、(2)「住まいを選択できる環境づくり」から1丸目、「より良い住まいの選択に向けた意識醸成」についてです。よりよい住まいの選択に向けた多様な情報の発信を行っ

ていきたいと考えております。

資料3②の説明は以上です。

続いて、資料3③「基本方向2について」を御覧ください。

初めに、「現在の姿」として、高齢者などの増加見込みや、若年層や女性などの居住支援ニーズの顕在化から、支援ニーズが今後も高まる見込みであること、居住支援法人ごとに支援対象者、支援内容にばらつきがあることなどを、現在の姿として考えてございます。施策ごとの取組が行われることにより、「将来の姿」に記載のとおり、要配慮者の実情に応じた居住支援体制の構築、支援法人のつながりが強化されることを将来の姿と考えました。

「想定される主な取組」の赤字で記載した部分を中心に御説明してまいります。(2)「地域の実情に応じた居住支援」から、1丸目、「居住支援の取組の充実強化」については、資料記載のとおりです。

続いて、資料3④、「基本方向3について」を御覧ください。

初めに、「現在の姿」として、市区町村でストックの状況に相違、マンション管理負担の懸念、空き家の所有者が具体的な方策をイメージできない懸念があることなどを現在の姿として考えております。施策ごとの取組が行われることにより、「将来の姿」に記載のとおり、良質なストック形成、マンションの適正な管理・再生の円滑化、空き家所有者の希望に応じた活用などが行われることを将来の姿と考えました。

「想定される主な取組」の赤字で記載した部分を中心に御説明してまいります。初めに、(1)「脱炭素社会の実現に向けた住宅ストックの形成」から、2丸目、「既存住宅の流通促進」についてです。空き家の所有者などに対する早期の意識啓発などを行い、既存住宅の流通を促進していきたいと考えております。

(2)「マンションの適正な管理と円滑な再生」から、1丸目、「マンションの適正な維持管理の支援」についてです。管理組合及び区分所有者への支援・マンションの管理状況に応じた働きかけ、これらとして、セミナー・交流会の実施、アドバイザー派遣などの支援を充実していきたいと考えております。

最後に、(3)「空き家対策の推進」から、1丸目、「空き家化の予防」、3丸目、「空き家の利活用の促進」については資料記載のとおりです。

続いて、資料3⑤、「基本方向4について」を御覧ください。

初めに、「現在の姿」として、神奈川県の特性として、豊かな交通網、恵まれた自然環境などを現在の姿として考えております。施策ごとの取組が行われることにより、「将来の姿」

に記載のとおり、地域の魅力が向上すること、地域の魅力・資源を生かした豊かな住生活が実現すること、これらを将来の姿と考えました。

「想定される主な取組」です。(1)「地域の魅力・資源の情報発信」から、1丸目、「地域の魅力を向上させる地域資源の掘り起こし」についてです。地域の魅力向上に向けて市町村等と連携し、地域資源の掘り起こしを行っていきたいと考えております。

続いて、(3)「地域活性化プロジェクト等との連携による魅力ある住生活の推進」について、県西地域や三浦半島で行われている地域活性化プロジェクト等との連携を強化し、より地域の特性を活かした住生活を推進していきたいと考えております。

資料3⑤の説明は以上です。

続いて、資料3⑥、「基本方向5について」を御覧ください。

初めに、「現在の姿」として、高齢者の増加見込みによる地域コミュニティ活動の担い手不足の懸念、年少人口の継続的な減少傾向による活力低下の懸念を現在の姿として考えております。施策ごとの取組が行われることにより、「将来の姿」に記載のとおり、外部人材などによる地域コミュニティ活性化の取組、地域住民の未病改善が図られ、地域コミュニティが活性化されることなどを将来の姿と考えました。

「想定される主な取組」の赤字で記載した部分を中心に御説明してまいります。初めに、(1)「地域コミュニティの活性化に向けた取組の充実」から、2丸目、「担い手のネットワーク化」についてです。これまで地域活性化等の取組について、県内の取組事例を収集してまいりました。これらの取組が更に充実されるよう、担い手の皆様のネットワークづくりの支援を行っていかねばと考えております。

続きまして、(3)「多世代居住のまちづくりの推進」から、1丸目、「外部人材・組織を活用した地域コミュニティ再生」については資料記載のとおりです。

続いて、資料4「全国計画と県計画の比較」を御覧ください。

こちらの資料では、左側に県の現行計画の基本目標など、真ん中に今回の改定計画の基本目標など、右側に全国計画の住宅政策の方向性などを記載しております。都道府県の住生活基本計画は、全国計画に即して定めることとされており、今回お示した県の改定計画の基本方向について、例えば、基本方向1「ライフスタイルに適した住まいを選択できる環境づくり」は、全国計画の主な取組方策の①「ニーズに応じた住宅を適時適切に確保できる循環型市場の形成」に対応するものとして整理しております。以下、対応するものは同じ色で記載しており、全国計画の主な取組方策4つを県の改定計画の基本方向5つと

して整理したことを示す資料となっております。

大変長くなりましたが、資料2から4までの説明は以上となります。

○大江座長 今、10時30分を過ぎたぐらいでございます。今、御説明いただいた資料をもとに、皆様からの御意見をいただきたいと思います。では、大月委員からお願いします。

○大月委員 御説明ありがとうございました。今後の計画の基礎的な方向付けの説明かと思えます。基本方向の1、2、3、4、5については、方向性としては納得のいくところではないかと思っております。あとは、文言とか、1、2、3、4、5の順番というか、双方の関係性。今日いただいている資料でいうと、資料3①の右下が基本方向1、2、3、4、5の全体の見取り図だと理解しておりますが、これを見ると、1、2、3、4をそれぞれやって、5で統合して「輝く」を入れる作戦なのかなと思いますが、基本方向5で、仕組みとか、行政としていろいろなところと連携しなければいけないとか、行政内の人材の話とか、どうやってこれらを統合的に、総合的に実現していくかというところが織り込まれていくと、大変すばらしいのではないかと思います。

その中で、基本方向5は「地域コミュニティ活性化による」と書いてありますが、「地域コミュニティ活性化」という文言でいいのかどうか。もっと仕組みを統合化していくとか、データを統合化していくとか、人材の連携を図っていくとか、そういうことではないかと考えながら聞いておりました。

あと、基本方向1、2、3、4の連携とか、関わりとか、位置付けが、今後の検討によって多少なりとも形づくられていくと、とてもいいのかなと思いました。例えば、基本方向1のライフスタイルは、人生100年の中でますます人間が多様化していく、同じDNAを持っている人間でも、20年前と今では住生活が全然異なっている。そうしたことが展開していく。それに対応したいろいろな住まいとか住まいかたが実現できるようになった。人間の多様性の問題になってきますけれども。基本方向4は、地域が、そうした人間の多様性に応じたフォーメーションになってほしいというところです。

なので、基本方向1と4は結構近いのかなと思っています。基本方向1が人間の多様性だとすると、基本方向4は地域の多様性を把握し、望むべき方向に誘導していく。だから、県下において、エリア別に相当違う方向性を持っていたりすることも必要なのかなと。

要は、人間の多様性と地域の多様性という基盤の中で何を仕掛けていくのかということですが、そこで基本方向2は、これまで住宅セーフティネット法の中では住宅確保要配慮者というネーミングで、日本国民全体の中の一部を切り取って、そこを特に支援しようと

いう枠組みですが、実は要配慮者に入ったり入っていなかったり、グレーゾーンだったり、不安定居住と呼ばれるような人たちはどの社会階層にもいるわけです。その辺を、居住支援協議会で、この人は住宅確保要配慮者ではないから対象ではないよみたいなことはしない、本当に包摂性の高いものを目指していただきたい。

そういう意味で、解説があったように、一元的支援とか、相談者の支援は、これまで無視されていた重要なところだと思います。これは本日来ておられる座間市の「断らない相談支援」の林さんで有名ですが、ああいうことを県としても取り組んでいただく。これは「広く住生活の課題を受けとめる」というカテゴリーになるのかな。受けとめて、課題を発見してあげて、一緒に悩んで、一緒に解いていこう、そういう姿勢が基本方向2で、だから基本方向1と4は若干違うのかな。基本方向3は、そういったことを実現するために、住宅を活用するために循環させることが重要だと思う。むしろ循環、流通させる、そこが表題ににじみ出るといいのかなと思っています。

そうした意味で、全体を通して若干意識した方がいいと思うのは、「いのち輝く」は大事だと思いますが、逆にこの多死社会で、2040年近くまで一直線に死亡者が伸びていく。去年よりも今年、今年よりも来年の方が死者の数が増えていく。そうした社会にどう対応するか、多死社会にどう取り組んでいくのか。「多死社会」と出さなくてもいいけれども、それがポジとネガの中で「いのち輝く」につながっていく。いきなり「いのち輝く」と言っても「へえ？」という感じになると思うので、住宅施策の中にもその辺のロジック形成が重要なのかなと思いました。

○大江座長 現時点で、事務局から御発言があれば。

○岬住宅計画課長 基本方向5をあえて特出しして真ん中に据えたのは、今後の庁内調整や、対外的な打ち出しにおいて、今回の改定の一番の目玉は何なのか、何を打ち出すのかを明確にするためであり、こういった形であえて基本方向5として独立させたという意味合いがございます。できればこれはこういった形で県の独自の取組みということでやっていきたいと考えてございます。

○大江座長 順番で、齊藤委員、お願いします。

○齊藤委員 御説明どうもありがとうございました。丁寧な御説明と具体的なお話で、全体として非常に総合的に、かつトータルでよく考えられているなと思いました。最後に資料4「全国計画と県計画の比較」で御説明いただきましたが、非常によく多面的に考えられ、全国の流れを踏まえつつ、この県らしさとは何かということをしっかり考えられてい

て、最後のところで、結局、これを実現していくためにはどうしていけばいいのかということで、大事にしていきたいのは人材と場所、資金、正にそのとおりだと思ひまして、非常によく考えられているなと思ひました。そういう中で気になったことについて、少しコメントさせていただきたいと思ひます。

まず、5つの目標があるということで、資料3②の基本方針1でございます。大きくはライフスタイルに適した住まいの充実、そして住まいを選択できる環境づくりでございます。まず、ライフスタイルに適した住まいの充実で、空き家を上手に利活用していく中で、これは誤解を与えてはいけないと思ひまして、空き家の利活用を要配慮者向け住まいというところだけに強化していくのではなく、是非子育てとか、若者世代の住まいとしても活用していただきたい。これはそういう意味もあると思ひますが、こういうふうに見ていると誤解を与える可能性があります。

今、首都圏の住宅価格が異常に高い。その一方で、今日もありましたように、空き家がこんなにある。使える空き家が見える化して、しっかりと使っていただきたいというのがあると思ひます。むしろ、若い世代のための住まいというのは公営住宅と県公社だけで、いわゆる賃貸だけになっていますが、持ち家を買ってしっかりと県内に住んでいただく。中古住宅を買って、それを自分好みにリフォームしていただくこともあると思ひます。その際に、使ってよい質の良い中古住宅が見える化していった方が、県の魅力がより高まっていくのではないかとと思ひます。決して賃貸住宅だけでなく、空き家を上手に利活用しながら、安心して持ち家を買っていただけるような環境をつくり上げていくことが大事ななと思ひました。そういう意図もあると思ひますが、ご検討くださいませ。

同じく資料3②の一番下に「住まいや住み替えの相談体制の充実」があります。大月委員もおっしゃられたように、やはり相談体制の充実は非常に重要だと思ひます。その中で、住まいとか、ここしある、福祉政策とか居住支援法と連携したというのもありますが、福祉的な側面だけでなく、一般の方も是非相談したいと思っていると思うのですが、意外にそれができない。私はいろいろなマスコミさんから空き家問題の取材を受けて、「お困りになったら行政に行ってください」というメッセージを入れたら、マスコミさんは「えっ、行政に行っていいいんですか。個人の住宅について、行政に相手してもらえるんですか」と言われる。結局どこに行けばいいのか分からないと一般の方が思っていることに、私はすごくびっくりしたのです。

ということで、一般の方が悩んでいて、不動産屋さんへ行くまでは決心していない。

モヤモヤしたものを上手に整理してもらって、結局、どうすればいいかみたいなプロセスをきれいに支援していただくという意味で、決して福祉の対象だけでなく、県民全体が相談できるような、そしてその相談を通じて、また相談体制の中で、単に相談だけでなく、そこから空き家が市場に出てくる、あるいは借りる住宅など、新しい住宅が市場に出てくる、住みたいという人が出てくるような、うまくビジネスとつながっていくようなスキームが重要かなと思いました。

空き家の問題は、上手に相談できるファーストステップがないということも問題かなと思いました。その辺りは既に考慮されているかもしれませんが、少し分かるようにしていただけならいいのかなと思いました。

基本方向2もそういうところでございます。

次に、基本方向3、既に申しましたように、既存住宅の流通の促進についても、先ほどライフスタイルに応じたということで、各基本方向が連携し合うので当然ですが、単に今あるものを長もちさせるだけでなく、しっかりと安心して住める住宅が見える化していく、そして神奈川県に住めばしっかりと維持管理した住宅、それが見える化して、安心して次に引き継いでいけるということが、制度として構築できたらなと思いました。

国としては、安心できる中古の売買に対しては「安心R住宅」があるので、是非こういうものの神奈川版ができたかなと思っています。中古住宅を見て、これは安心できるものか、そうではないのかというのは、なかなか難しい。そこが見える化していくというのも、一般の方々が分かりやすいという意味では重要かなと思いました。

次に、「マンションの適正な管理と円滑な再生」はこれから非常に重要な課題になってくると思います。その中でも、マンションの数が少ない市町村の中では、マンションの政策になかなか手が回らないのが現実だと思います。

私は今、日本マンション学会の会長をさせていただいていますが、昨年度（2025年度）、全国の地方自治体の職員研修をさせていただきました。私は横浜市ともお付き合いしていますので、横浜市にはマンション政策の担当者が複数人おられますが、全国的にはマンション担当の職員がいなくて、「私はセーフティネットもやっているし、空き家もやっているし、マンションもやっているんです。何からやっていけばいいのでしょうか」という方もおられます。「これからやりなさい」とは言えませんが、「県民、市民、町民、村民からのクレームとしてはどうしても空き家が多いから、空き家が優先されてマンションは後回しになります」と言われることもあります。結局、県とか市町村の職員が全部応えようとする

のではなく、上手に専門家に振ってあげることがすごく重要になってくると思います。こういう意味では、新しく支援法人制度ができましたので、その支援法人、民間を上手に活用して、上手に振っていくという流れをつくることも大事なかなと思いました。

最後の基本方向5はすばらしいなと思いました。地域コミュニティ、中でも町内会・自治会はある意味すばらしいのですが、そこだけで全てを解決していくのは限界がある。そういう中で、外部の力を上手に借りるというのは非常に重要なことだと思います。そこで、外部の人材、組織を活用した地域コミュニティの再生というのは、正にそういうことだと思いますし、そういった中で、外部の人たちがボランティアではなく、上手にビジネス化していくという傾向が今出てきている。そういうビジネス化していけるような方と、町内会・自治会を上手にマッチングしていく。

ただ、このマッチングには双方不安がありますから、行政の役割として、双方が自立できるように上手にモデルにしていくと先ほど御説明いただきました。よく基本方針だけで、それをどう実現するのと思うところに、今回は丁寧に、全体としてこういうふうにモデルをつくっていきますという御説明もございましたので、非常にすばらしいと思います。そういう意味で、外部の人材とか組織というところで、今、具体的にどういう人たちを考えているのかというお考えがあれば、是非教えていただきたいし、是非これを進めていただきたいという視点から、最後に質問させていただきます。

○大江座長 多方面からコメントいただきまして、最後に質問ということで、齊藤委員のお話のキーワードは「外部」で、「外部」とは具体的に何で、その活用はどのようにしているのか。まず御質問として、外部とは誰なのか、どのように考えていらっしゃるのかを、まず事務局からお願いします。

○岬住宅計画課長 昨年度来、地域活性化の取組ということで、現地のヒアリングをさせていただきましたが、各取組の主体は多様な方々でした。それは不動産店であったり、たまたまそこに興味があって移住されてきた方だったり、専門業者の方、地域住民、県の住宅供給公社、いろいろな主体がありました。今の段階で、具体的に「外部」とは何か、完全に決めてはいませんが、そういった多様な方がここに参画していただけないかと考えております。

○齊藤委員 多分そういう多様な方をどう活用していくのかといういくつかのモデルが出てきたらいいのかなと思いました。そういう意味では、先ほど言いましたマンションの管理についても、行政の方が全部の御相談を受けて担うのではなく、ある意味、支援法人を

上手に指定して外部の活力を利用していくことも重要なと思いました。

○大江座長 今の話題だと、次に福田委員に御発言いただいても大丈夫でしょうか。

○福田委員 本日はオンラインで失礼いたします。

まず、御説明ありがとうございました。資料も事前に頂戴しておりましたので、結構しっかり読ませていただいた上で、どうやったらこれが実現できるかということをついつい考えていました。先ほどの外部ですが、実は我々が外部になっていて、おもしろいなという取組を最近させていただいています。

具体的には、ある町内会の方と一緒に、町内会館をどうしていくかという取組をさせていただいています。たまたま御縁があつて町内会長さんから御相談をいただいて、建て替えるのか、リノベーションするのか、また、町内の皆さんにとってそれがどういう場所になっていくといいのかということを皆さんと話し合いながらやっているのですが、お互いにすごく発見があるのです。普段、我々も町内会の皆さんとの接点は非常に少ないわけで、また、町内会の皆さんも我々のような事業者との接点はないので、考えていることとか思っていることが全然違うということを改めて認識しました。それがまた新鮮で楽しいというか、おもしろい。今、子どもたちが放課後に集まってくる場所、若しくは最後はここでみんなに看取ってもらいながらお葬式をすとか、そんな場所になったらいいなということを皆さんと話し合いながら、少しずつ形にしていっています。なので、1つは、そういう普段接点がない皆さんとどう出会って連携して形にしていくのか。

もう1つの事例は、これは地元の鎌倉なのですが、地域の高齢者と障がい者の方、特にダウン症のお子さんたちと一緒に食堂をつくるという取組をやっております。これもまた、通常はなかなか接点が少ない。我々もそうですが、高齢者の方とダウン症の子どもたちの接点は非常に少ないですし、まちの方にとっても、ダウン症の子どもたちとの接点はなかなかないという中で、どういう食堂を一緒につくっていかうかという話をしています。

皆さん御存じか分かりませんが、ダウン症の子たちはものすごくおもしろいのです。非常にユニークな視点を持っていたり、特に場を盛り上げるみたいなことを、あれは意図的にやってくれているのか分かりませんが、そういう子たちが非常に多くて、皆さんとシビアな話をしているときでも、彼らがいることで非常に場が和む。もう既に何回もイベントをやっていますが、だんだんみんな楽しくなってきた、まちの人がこの会議というかイベントに、回を追うごとに集まってきてくれるということが起きています。

なので、いかに、普段接点の少ない主体同士が出会って一緒に進めていくことができる

か。そこに新しい発見がたくさんあるという経験があるので、どうやったらできるかなと常日頃考えています。

また、よくあるのが、我々はこういう経験をさせていただいて、うまくいったよねとなったときに、「事例として話をしてください」というお話もいただきます。そのときにすごく課題に感じているのは、皆さんその場では「とてもいい話でした。できたら自分の地域に戻ってチャレンジしたいです」と言っていたのですが、結果的になかなかそうはならないですね。それはすごく課題だなと感じています。

なので、今、我々が取り組んでいるのは、現場で起きている状況を全てデータとして蓄積しています。基本的には皆さんも御存じのとおり、AIを活用していくというのは、多くの皆さんにとってインターネットを活用していくのと同様にますます広がっていくと思いますが、基本的に現場で起きているような実践知若しくは暗黙知みたいなものが非常に重要になるのだらうと思っています。我々が現場でやっていることをなるべくデータとして残して、ほかにも同様にそういった取組をやっておられる方々にもなるべくデータを残していただく。これはうまくいったものだけでなく、失敗したものも含めてでいいと思います。逆に、むしろそういうところでAIを使ってデータ自体を構造化していくことで、今度は実践されたい方にとって使っていただきやすいような先行事例というか、すなわち、明日から何をやればいいのかということを明示してくれるような形でお出しする。今、そういうことにチャレンジしています。

そういうことが本当に実現できれば、連携することの意義もデータで示せると納得もあるでしょうし、また、不動産事業者さんなどが、普段なかなか接点がない取組を行うことで、どういう成果・効果が得られるか、ビジネス的にもどういう成果が得られるのか、納得して取り組んでいただけたら、そのように進むといいなと考えています。なので、今回のこの計画の中で、いろいろな主体が連携していくことはすごく重要なのかなと思います。それを実現させるためにうまくデータを活用することと、同時にAIもどこでどう活用していくのかを考えることも重要なのかなと捉えております。

先ほどもありましたが、支援法人の支援というのは正にそうだと思います。ただ、こういうのも、支援法人の支援で相談の中身が、住み替え、リフォーム、売却という話なので、不動産事業者が相談相手になることが多いのですが、普段の接点は少ないのだらうなと考えたら、ここら辺りも工夫が必要だらうと感じています。

また、空き家の所有者さんに対する意識啓発というお話もあったと思いますが、市場価

値があるのかなのか、そもそもどのように活用し得るのかという法規制は、一般の方はなかなか把握しづらいでしょうから、そういったものはうまくデータもしくはA Iを活用することで、その所有者にも意識啓発していけるのではないかと考えております。

いろいろな話をさせていただきましたが、連携を進めていく上で、テクノロジーもしくはデータをどう活用していくかということも意識していけるといいなと考えているというお話でした。

○大江座長 独自の視点でコメントをいただいて、私も聞いていて、とても感じる場所がありましたけれども、福田委員の御指摘のように、A Iはこういう分野でも多分いろいろ活用されていくと思うのですが、現時点で行政としてはどんなふうにお考えでしょうか。

○岬住宅計画課長 正直申しまして、今回この書きぶりを見ていただいても、少し古い言い方になってしまいますが、デジタルトランスフォーメーション、いわゆるD X的な視点がないので、そこは弱いなという思いはありました。実務の上でも、今までA Iを使うというのがあまりありませんでした。今回貴重な御意見をいただきましたので、そういったことも活用しながら取組に生かしていきたいと思います。

○大江座長 では、委員の方からは何か関連して御発言はありそうですか。

○大月委員 A Iは、例えばリクルートのスーモなどだと、既に導入を検討しているらしくて、これは相談支援と非常にかかわることで、いくつかしゃべっていただいたり、入力していただくと、この人につなげばいいとか、そういうフェーズまで行きたいなとおっしゃっている。民間でも手探りだと思うのですが、行政の方でもどう使えるかというアンテナを張っておいた方がいいのかなと思いました。

○大江座長 それでは、下条委員、お願いします。

○下条委員 御説明ありがとうございました。私が聞いていて思ったのは、地域に住んでいらっしゃる方のニーズとか、住んでいる場所に行って暮らしている方の声を直接聞くことが大切ではないかということです。高齢になってから自分の持ち家の修理になってしまっても動けない。実際にお金がなくなってしまうたりする。うちも結構古いので、そういうことが出ているのですが、そうなってしまった後で、どこから情報を取るかとなったときに、今は私がインターネットとか使えるので、情報を探すことはできるのですが、高齢者だけのお家の場合は、情報が取得できません。なので、そういう情報発信の面でも、高齢の方が情報を取得できる状況が、今できていないと思います。そのところがなければいけない。

それから、地域に住んでいる方によっては、やはりそこを離れたくない理由が必ずあります。自分の家にこだわりがあって、わざわざ自分で建てた家だと、そこから離れたくない理由が必ずある。その上、周囲の人たちとの関わりを壊したくないから、そこから離れたくないという方も必ずいらっしゃると思います。そういう方のニーズを生かした上で、どれだけできるかということをまず考えなければいけないと感じています。

あと、要配慮者の話もいろいろ出していただいてよかったなと思うのですが、障がい当事者からすると、まず、いろいろなサービスは私たち側から頼まないと来てくれないというのがあるのですね。自分たちから頼みに行く場所が分からないという方は多いです。頼みに行くということがものすごくハードルになっていて、ハードルを越えることができなくて1人で抱え込んでしまっている当事者も多いです。

私のところは私自身が障がい者で、両親が高齢で、福祉関連のこういう会議などには出席しますが、実際に生活している自治体に助けを求めるのはものすごくハードルが高くて、やっと最近になって動いたところです。ですので、助けをこちらから発信するというハードルが高いということをまず分かっていたきたいです。何かあったときに手を差し伸べてほしいとは思っていても、こちらから発信ができないという可能性が高いことを知っていただきたいなというのがあります。

あと、相続空き家の話ですが、これも私たちのような障がい当事者が子どもとして相続することになってしまった場合、何をしたいのか全然分からないのです。いきなり高齢の御両親が亡くなってしまった場合、誰がやるのかとなったときに、今まで福祉関係につながっている場合はいいのです。あと、成年後見制度などを活用していらっしゃる方は丸投げできるのですが、その制度とかに全くつながっていらっしゃらない方が、これはどうするのかとなったときに、手が付けられない。そのまま放置になってしまう可能性がものすごく高くて、こういうものを全部一緒に相談できる窓口が欲しいなと感じています。

いろいろな福祉関係のものもそうですが、ばらばらなところに相談に行かなくてはならなくて、毎回同じ内容を相談して、「では、ここに行ってください」、「あちらに行ってください」とたらい回しになってしまって、それで諦めてしまう方がものすごく多いのです。ですので、ここに行けば必ず答えが出るという相談窓口が欲しいです。これは障がいの方だけではなくて、高齢の方も、ほかの配慮の要る方も、一般の方もそうだと思いますが、やはり相続に関すること、まずここに相談すれば安心だという窓口をつくっていただきたいなと感じました。

あとは、古い建物の修理を頼むときに、今は個人が調べて頼んでいる状況ですが、そういうときに、今よくある詐欺に遭ってしまう可能性が高い。高齢の方とか障がいの方がいらっしゃる家庭は、やはりきちんと判断できるかどうかは結構難しいところがあります。安心・安全に頼める場所を行政の方で、紹介ではないですけれども、ここだったら大丈夫ですよという担保が欲しいと思うのです。そういうところをしっかりといただいた方がいいかなと思います。

あとは、神奈川県は都心にすごく近いです。電車とかを使えば、1時間以内で通勤・通学ができる状況で、コロナ禍で湘南方面に引っ越してこられた方が結構いらっしゃいました。その方々はリモートでやっていて、インターネット環境がそろっていれば、そこで生活ができて仕事ができる状況になりました。そうなってくると、インターネット環境が住環境にやはり一番影響があるのかなと感じています。空き家の活用にもなってくるのですが、インターネット環境があること自体が付加価値になって、それがある建物自体のニーズとなるような感じがしています。そういうものを個人が用意するのではなく、公共のものとかで用意できれば、多分ニーズは上がるかなという感じはしています。

あと、大船とかですが、京急バスの便がなくなりました。バスの運転手さんが足りないというのもあって、減便になってしまったり、なくなったところが多くなっています。今私が住んでいるのは葉山ですが、そちらが減便になってしまうと、逗子まで行けなくなってしまうという状況です。そういうのもあって、交通インフラ系統が不安定になると、地域の末端というか、交通の便があまりよくないところだと、過疎化していくものです。そういうところをもう少し安定化できるように地域と協力して何かするような対策がないと、将来的に交通インフラが整っていないところの空き家はどんどん増えていくと思います。そちらの方も考えて何か対策ができればいいかなと感じました。

○大江座長 私もなかなか把握できない視点で御発言をいただきました。今の御指摘の中で行政の方からお答えすることは何かございますでしょうか。

○岬住宅計画課長 困っていることを自ら発信することのハードルが非常に高いというお話がありました。このことに関連することとして、我々は今、居住支援に携わっている方にコーディネーター研修をやっていまして、正に課題を発見する力を身につけてもらうという視点でやっております。今回は既存の取組なので、そこはあまり取り上げていませんけれども、こういったことは今後も引き続き強化してやっていきたいと考えております。

○大江座長 あと、都市計画の方とは、都市計画マスタープランで、今の交通手段の問題

は多少扱っているのではないかな。神奈川県現状については、僕もよく知らないのですが、もともと住生活の計画というのは、都市計画とは関係が非常に近いところにあるわけですが、この地域のことをこれからある程度、機能を維持し、できればより活性化していくということを考えたときに、今の交通手段の問題は、都市計画側と何か話し合っているようなことはあるのでしょうか。

○岬住宅計画課長 現状はございません。

○大江座長 1つ課題ですね。

では、船本委員、お願いします。

○船本委員 前回たくさんの意見を委員の皆さんで出し合って、それを反映するのはとても難しいのではないかと思ったのですが、すごくまとまっていて素晴らしいなと思っております。私は一介の市民の立場から、これが市民、県民に伝わったときに、より分かりやすいものであればいいなという視点でいろいろ見てみました。

基本方向の5つはアメーバ的にいろいろなところに関わりがあって、縦割りに割り切れないものなのかな、とも今は感じています。その中で1と3は似ているのかなと、大月先生の意見と違うのかもしれないのですが、感じています。なぜかというと、人が暮らしていて、家族が増えたり減ったりする時の流れの中で、住宅が足りなくなったり余ったりするという部分があるかなと思ったので、ライフスタイル、人が住む、人が使う住宅が余ったり足りなくなったり、その活用が今課題であるという視点からすると、1と3は似ているのかもしれないと思いました。

その一方で、基本方向3の「既存住宅の有効活用と良質なストック形成」というのは、とことん調査と予測とデータで解決していこうということもできる。つまり、目の前に見えている、余っている住宅とか、そういうものを人の流れがどうとかも加味しながら解決していくという1つの基本方向を尖った形で出してもいいのではないかと思います。既存の住宅のストック活用というのを見て少し思いました。

その中に防災とか災害に強い住まいが保障されるといいなと私は思っていて、それが基本方向3に入っているのかなと思ったら、そこにはなくて、基本方向2の「住宅確保要配慮者の安心な住まいの確保」に、災害に被災した方の住宅を確保しますという項目があって、そういうふうに分けられたんだなと感じました。

ただ、防災とか災害に強い住まいというのは、起きたときの対策も、基本方向2の中になされているといいなと思うのですけれども、フェーズフリーという言葉もあるように、

もう当たり前のことで、ここに書くこともないのかもしれないのですけれども、日常から災害に強い住宅に、既存の住宅も刷新されていくとよいと思いますし、新築ももちろんそれありきのものが建っていくのかなと思います。

そういう点で言うと、災害に強い住まいというだけではなく、例えば環境に配慮された形の住まい、これだけ暑さ対策が必要になる中で、なるべく自然の力を利用しながら、電力に頼らないわけにいかなくなりますけれども、うまく住み心地のよい、暑さ対策などもあるような住宅がだんだんと増えていくといいなと感じました。

印象として基本方向4は、神奈川県魅力を発信して、次に住まいを探す方に対して、住まいとして選ばれるための魅力アップを発信したり、何が魅力につながるのかを分析するという事なのかなと私は理解しました。

ここまでの皆様もおっしゃられている基本方向5に対してですが、「4つの基本方向の要素を包含する基本方向」とありますが、「地域コミュニティ活性化による」という文言がついていますけれども、これはきっと使い手の中で、つまり、ヒト、場所、カネの中で言うと、ヒトの力によって場所を輝かせていくということを強く打ち出すために、そこを最後に持ってくるという狙いなのかなと私は理解しました。

その使い手には市民や住民も入っているのですけれども、民間事業者が経営の中できちんとやっていけるための仕組みづくりもそうだし、県と市町村という形の行政同士の連携も含めた大きな意味での使い手が、いろいろな主体が連携して、神奈川県の住環境をよくしていきたいと思いますというメッセージかなというふうに受け取りました。

私の意見は以上ですが、先ほど下条さんがおっしゃったことの中で、いろいろDXのお話がありましたけれども、ワンストップはDXでなし得るのだなと、私は最近のすごい開発の波の中で感じています。私は横浜市で子育てをしています、「パマトコ」というアプリが近年開発されて、みんなが使うようになったのです。今までどこに相談すればいいかわからないと言っていたパパやママが、みんなそのアプリに聞くようになって、私はもう10年以上子育てしているので、少し乗り越えた部分はあるのですけれども、今ゼロ歳児の子育てをしている人たちが、そのアプリをすごく活用しているのを見て、時代は変わったと思ったのです。

一応そこに連絡さえすれば、何かしら市に行くというふうに市の方もおっしゃっていて、すごいと思ったのです。今までは区に行けばいいのか、近所の人に頼ればいいのか、何なのか分からなかったし、保育園の空きというか、時間を区切った保育を頼むときも、すご

く調べまくって、1個ずつ電話しなければいけなかったのに、そこでホイッとやったらできるようになっていて、今まで悩んでいたのは何だったんだ、できるじゃないかとなった。なので、DXでワンストップ化というのは、この5年とか10年の間に、神奈川県内の住宅に関して悩みはここという何か、きつとなし得るのではないかと感じました。

ただ、効率化が全部いいわけではなく、先ほどおっしゃったように、課題を発見するためのコーディネーターを育成するとか、そういうことは絶対に必要なもので、単に効率がいいことだけを求めているのではなく、やはりDXはよりよい関係性を育むための何かであってほしいなと感じています。

○大江座長 何というアプリですか。

○船本委員 パパとママで「パマトコ」です。

○大江座長 なるほど。確かにAIは、AIを使う人がある程度いろいろなことを知っていないといけないというのがあるから、人とシステムが組み合わさっていると非常に的確な方向性が示されるというのはあると思います。

ただ、1つ大事だと思ったのは、既存の住宅ストックの活用に関しては、かなり量的な予測ができるのではないかという御指摘がありましたが、この点に関してはいかがでしょうか。

○岬住宅計画課長 住宅・土地統計調査、国勢調査の数字を今までも分析してきました。予測という観点でどうかということろまであまり踏み込んで考えていないのですけれども、そこは考えていきたいと思います。

○北田住宅企画・建築安全担当部長 発言の機会を与您いただきありがとうございます。

後ほど御紹介しようと思っておりましたが、2年ほど前に、本県の住宅のストックの将来像を今後の政策を検討していく上で調べておくことは重要ではないかという大江先生から御指摘がございまして、大江先生の御指導をいただいて、コーホート・シェア延長法という手法を用いた推計を行っております。それをまとめて、2年ほど前にこちらの懇話会でも御紹介させていただいたのですが、これを留めておくのは惜しいなと思ひまして、大江先生とも御相談をさせていただいて、今年の秋に日本建築学会が広島でありますけれども、そちらで大江先生とも連名で発表させていただくこととしております。まとめたものを委員の皆様の机上に、梗概と我々は呼んでおりますけれども、これを配付させていただいています。

先日、学会のプログラムが参りまして、拝見しますと齊藤先生と福田委員も同じセッシ

ョンで御発表があることを見つけました。先生方がテーマにされておられる月見台団地はこの懇話会メンバーで見学にも行きましたけれども、その御報告がたまたま同じセッションの午前中にもございます。

冒頭の量的な予測の話に戻りますが、住宅のストック推計は非常に重要だと思っております。私どもは住宅の政策を議論していく上で、そういったものがまず基本にないといけないだろうということで、梗概の方で「その1」、「その2」としてまとめました。「その1」では、今後持ち家のいわゆる単独で、しかも高齢者でお住まいの方が相当増えていくのですとか、賃貸住宅のニーズが今後相当高まってくることを予測しております。それから、これはコーホート・シェア延長法の特徴ではあるのですが、非常にきめ細やかな推計ができるのですが、今後単身者が相当増加することが予測される中、世帯のシェアを固定したら今後どうなるか、また住宅のストックのいわゆる持ち家、賃貸とか、そういった所有形態区分のシェアを固定させたら今後どうなるのかという分析もしております。後ほど御覧いただきまして、また御意見などもいただけたらと思っております。

○大江座長 そういう量的なものの試みはやっていて、現時点では居住世帯のある住まいに関しての将来の姿はある程度描けるにしても、もう一方で、ストックの方に関してどうなるかというのは、新築と減失みたいなことで、学会的にもかなり難しい問題があります。特に減失はどのようになくなっていくかということに関して、推計するのは結構難しい部分もありまして、その精度を少し上げていって、どこでどれぐらい空いてくるのか、という見通しを本当に持てればいいなと思っておりますが、これからの課題だと思っております。

それでは、眞島委員、お願いいたします。

○眞島委員 座間市の眞島です。御説明ありがとうございました。

資料を確認させていただいて、基本方向1から5までの「想定される主な取組」の中で、キーワードとして空き家というのが全ての基本方向に記述がありました。空き家問題は、相続など複雑な問題を多くはらんでいるのかもしれませんが、そこを利活用できれば、住宅政策にとっては確かに大きな資源になるのかなと思います。

座間市の空き家対策の取組としましては、昨年度、令和7年度に空家等管理活用支援法人を指定し、ワンストップサポートができるような状態になったのかなと思っております。空き家所有者においては、この指定法人を活用して、あらゆる方向の問題を相談していただいて、問題解決を期待しているところであります。

また、全国で空き家バンクに取り組む自治体がありますが、座間市でも今年度、令和8

年度中に空き家バンクの運営の開始を目指しています。利用可能な空き家を登録して、売却、貸したい所有者と、土地建物を購入、借りたい方とのマッチングを手助けするような取組となります。

空き家バンクでの取引が市場価格より低廉な価格となれば、そこで低廉な価格での賃貸借も生まれるかもしれませんし、基本方向1の中での「想定される主な取組」にある「空き家の利活用による要配慮者向け住まいの確保」につながるのかなとも思うところです。このような取組から、人口減少社会の中で、将来的に少しでも座間市に定住していただく方が増えていけばいいのかなと思っております。

座間市の取組ですが、県の方でまとめていただいた「想定される主な取組」については、我々の取組がいろいろ即した部分になっているのかなということもありまして、その辺は引き続き取り組んでいきたいと思うところです。

あと、基本方向3の「空き家化の予防」というのは、個人的には少しおもしろい着眼点だなと思っています。意識づけして、空き家になりそうなものを予防するということだとは思いますが、意識啓発をどうやって促していくのかなというのは、難しい部分ではあるのかなとは感じます。その辺を促すことに関しても、広報が必要だと感じますので、広く知れ渡らせるための具体的な方法等を今後示していただければありがたいかなと思っております。

あと、基本方向2「住宅確保要配慮者の安心な住まいの確保」がありますが、その1つに公営住宅があると思っております。座間市も市営住宅を管理運営しております。市営住宅の募集のしおりには、市営住宅は経済的な理由などで住宅の確保にお困りの方へ安価な家賃で提供する住宅ですという形で謳っています。

このように住宅困窮、生活困窮の方に対する住宅なのですが、その一方で、市営住宅の維持管理に費用を要して財政的に厳しいことから、市営住宅の在り方を見直した方がいいのではないか、という意見が庁内にあるのも現実です。もし市営住宅を見直す方向となれば、住宅セーフティネット制度とか、そういうものを今、国から発信していると思いますけれども、その辺のことについて、我々小さな自治体としては、そのノウハウはなかなか難しいところがあって、国とか県の方から支援を受け、しっかり確立させて、セーフティネット住宅や居住サポート住宅の供給を充実させなければ、市営住宅を見直すしていくことはできないのかなと感じています。これは座間市だけではなくて、他市町村でもそういう課題はあるのかなと感じています。

あとは、座間市でも、居住支援協議会というものを、令和6年度から地域福祉課が事務局となって実施しています。令和7年度は3回実施されていました。私は4月に異動したばかりなので、どのような議論がされているのかは把握できていないのですが、今後、住宅政策の面からも関係部署、特に福祉関係の部署との連携、協議会を強化して、協議会の議論を充実させて、住宅確保要配慮者への支援ができればいいのかなと思っています。これらにつきましても、我々のような基礎自治体の立場からすると、国や県からの支援、アドバイスを満足する形で受けることができるようお願いしたいところかなと思っています。

○大江座長 座間市の人口は今どれぐらいでしたっけ。

○眞島委員 約13万人です。

○大江座長 さっき大月先生から座間市の林さんという個人名も出ました。それが今のワンストップの仕組みとつながっている話ですか。

○眞島委員 林参事という方が福祉部局にいまして、「断らない相談支援」という取組でメディアにも取り上げていただきました。

○大江座長 いろいろ新しい取組があると思いますので、県とも情報交換をしていただきたいと思います。それと、公営住宅に関して、小さい自治体の市町村営住宅ですね。神奈川県の場合には政令指定都市以外のところ、特に南側、東側、西側に関して今後どうしていくのかというのは長期的な課題だと思います。県営住宅の在り方とともに考えていく必要があるのかなと思っていますので、すぐにどうこうということではないと思いますが、検討していかなければいけないかなと思っています。これはあえて行政の意見は聞かないことにします。なかなか難しいことだと思いますので。

それでは、松本委員、お願いします。

○松本委員 前回かなりいろいろ意見を言ったのを丁寧にまとめていただきまして、ありがとうございます。全体としてはすごく分かりやすいと私は思いました。

ただ、5つの基本方向ということでいくと、それぞれ1個ずつ、すごく分かりやすくまとめていただいているところですが、それぞれの基本方針に対して、例えば今、県でやっ
ていらっしゃるような個々の政策がございました。それらがどう結びついているのか、もしそういうつながりが分かるようなものがあると、私自身も分かりやすいですし、今後、県民に発表していくときも分かりやすい。例えばこの要配慮者のところは公営住宅などにも関係があるとか、居住支援法人に関係があるとか、そういう辺りが分かると、見取り図

としてより分かりやすいというのが1つ全体の感想として持ちました。先ほどの国との対比とかが非常に分かりやすく、ああいう形の表みたいなものがあるといいなと思ったところですよ。

今日はそれぞれの「想定される主な取組」について、いろいろ発言してよいということなので、いくつか気になったところで、質問も兼ねてなのですが、まず、資料3②の「公営住宅における単身者年齢要件の緩和」というのは具体的にどういうことなのか教えていただけますでしょうか。

○岬住宅計画課長 これは県営住宅の例ですけれども、かつては60歳以上の単身者のみに限定したところを、年齢要件を撤廃したということでございます。現在、若年の単身の方でも入居ができる制度になっております。

○松本委員 では、これはもう既に達成済みということですか。

○岬住宅計画課長 はい。そういった若年向けのアピールみたいなものがなかなかなかったので、発信力を少し強化していきたいと思っております。

○松本委員 まず、ライフスタイルに適応したというところで、直接かかわるかどうか分からないのですが、ニュータウンとか団地で高齢者の話を聞いていますと、分譲住宅を買われた方は、ある意味で住宅政策的にはもう達成していると言えるかとは思いますが、一方で、居住という観点で考えると、特に古い団地などの場合は、エレベーターがないとか、バリアフリーの問題とか、これから管理費が上がっていくであろうというようなこととか、居住面では不安を抱えている方は結構多いです。一部に、高齢になって自分はもうここで死にたいとか、一生ここにいたい、という方がいる一方で、もう少し合理的な住まいに引っ越したいという方も、やはり一定数いらっしゃるのです。

だから、前回「住み替えは目的ではない」という話をさせていただきましたけれども、一方で、そういう高齢者の方が、例えば60㎡とか70㎡から、40㎡ぐらいのコンパクトなところに引っ越したい。でも、最低限の見守りがついているような住まいは、実はほとんどない。住まいを持っている方は、逆に公的な支援が受けづらいということが当然あるわけですよ。でも、サ高住までいくと、高過ぎたり、狭かったりする。そういう手頃な住宅は、高齢者がこれからものすごく増えていく中で、例えば戸建て住宅に住んで、駅から遠いし、庭の管理も大変で、もう少しコンパクトに住みたいと思ったときに、いきなりサービス付き住宅までいなくて、実は75歳から10年くらい住めるような住宅というのが、意外とない。

もしそれができると、大月先生がおっしゃったような循環とか、あるいは住み替えとか、空き家ではないけれども、引っ越したことによって、今住んでいる住宅資源が空いてくる可能性もある。そのように考えると、団地的なところとか、戸建ても含めてですけれども、そういうニーズは、今すぐに政策反映というものではないですけれども、多分そういった層はこれからすごく出てきて、ニーズがあるのではないかと。そういうことを居住者の方たちへのヒアリングなどを進める中で、感じているところです。

だから、居住支援でもない。でも、実は地域と人の中で、地域の中での住まいも古くなっていく。一方で、そういったものはアフォードブルな住宅としてうまく供給できる可能性があるのかなと、ライフスタイルに絡めて考えているところです。

あとは、居住支援については、すでに皆さんおっしゃっているように、特に福祉と不動産というか、建築というか、住宅政策がうまく連携していくというのが、自治体によっても居住支援協議会のつくり方が全く違うと思うので、多分その辺りは地域の実情に合わせてやりつつ、うまく連携がとれるような形のものができていくと非常にいいのかなと思っています。

それから、コミュニティに入るのかよく分からないのですが、先ほどの分譲団地に関して言うと、住宅政策というか、コミュニティという意味では、例えば一団地認定がかかって、集会所の改修なども現状は非常に難しくなっていると思うのですけれども、できないわけではない。しかし、やり方が難しいし、かなり上手なプロが入らなければならない。その中で、モデル的なものをうまく紹介しながらやっていくことで、実は地域自体が活性化しているような団地の事例などもありますので、分譲団地でも、そういったコミュニティ施設をうまく活用していくことは、高齢者が増えていく中で、地域コミュニティを活性化していく中で重要なキーになるのではないかと。この辺りはやはり建築主事の方たちが、一団地認定がかかってなかなか難しいのをうまく解いていくようなところに積極的にかかわっていただけると、可能性が大きいと感じています。

○大江座長 高齢期の住み替えのちょうどいい住宅や、それに附属するサービスも、今の市場ではあまり提供されていないのではないかと。ということで、もしそこに市場性があるとすれば、こういう市場性がありますよと明らかにすることを行政がやるだけでも、随分と違ってくる可能性がありますよね。

ですから、この計画は、さっきのストック推計の話とも少し関係がある部分もあるので、そういうことを行政が積極的にやるということは、市場の活性化という側面

を持つので、今後取り組む可能性がある、取り組んでもいいかもしれない課題の1つという感じでしょうかね。少し御検討いただければと思います。

最後になりましたが、森委員、お願いします。

○森委員 森でございます。委員の皆様方からたくさん御意見が出ている中で、重複する部分もございますので、簡潔にですけれども、まず、資料について、基本方向を5つにまとめていただいて、関係性というところでたくさん御意見がありました。正にそういった中で、どう5つにまとめていくかというご苦勞をされたのだろうなと思いながら見ておりました。また、その中の施策として、やはり言葉に込める思いといたしますか、そういった部分が読む側にとって分かりやすいとか、思いが伝わるようなものになればいいなと思っております。

そういう中で1つ感じたことは、基本方向1において、「より良い住まいの選択に向けた意識醸成」ということですが、意識醸成という中で、私としては、これはこれから選択する居住者だけではなくて、供給する側とか、オーナーとか、流通を担う事業者とか、そういったあらゆる面での意識醸成というふうに解釈すればいいのかなと捉えました。これから選択する方だけではなくて、今もお持ちの方ですね。基本方向3の「既存住宅の流通促進」という中で、空き家だけでなく、今お住まいの方が自分の家を維持管理するのは当然ですけれども、適正な評価をされているか。こういった見える化ということも齊藤委員からございましたけれども、そこが重要だろうなと思っております。そういう意味で、意識醸成という面では、オーナーへのアプローチが大切ではないかと感じたところです。

また、住宅の評価という面では、住宅の建物そのものでなくて、基本方向4にありますこの地域の価値というのが、住宅のそのものの価値とうまく連動できるといいのかな。それをどう考えていくかというのは私も頭を悩ませますけれども、そのように思っております。

前回までの資料も拝見させていただいた中で、地域活性化プロジェクトという資料については、私としてもとてもワクワクする資料になっておりまして、この辺りがどのように計画に反映されていくのかなというのを楽しみにしております。そういう意味では、プロジェクトの各取組がうまく発信されて、その地域の価値向上、ひいてはそこにある住宅とか、皆さんの意識向上、そういったところにうまく結びつけられるような施策ができるといいなと思ったところです。

簡単ですが、以上です。

○大江座長 時間的な制約もお考えいただいております。

これで一通り伺いましたが、実は非常に進行が遅れておりまして、あと資料5、6の説明をいただいて、20分ぐらい意見交換をすることになっていたのですけれども、私の裁量でそれぞれ委員の方から発言したいことを十分に発言していただきたいと考えておりました。それで実質的に30分ぐらい遅れているのですけれども、やはり12時には終わりたいと思いますので、資料5、6の説明を簡潔にさせていただいて、どうしても発言したいところだけ御発言いただいて、資料5、6に関しては終わりたいと思います。

それで本日の議論すべき内容は終わりになるのですけれども、私から一言言わせていただくと、今日の皆さんの発言の中で共通したいろいろなキーワードがあったと思うのです。

まず、大月委員から不安定居住という層があるというお話があった。つまり、ある種、誰でも不安定居住層になり得る状況になっているということです。結局その人たちは制度のフリンジにいて、ある種の制度の中では捉え切れない。例えばセーフティネット住宅の対象層としては明確に認識されている人ではないので、捉えられないということがある。そういう人たちが、例えば1人になったから、自分の持ち家を売って、規模は小さいけれども、もう少し安心して住めるような住宅に住み替えたいという松本委員のお話があった。

そういうことが出てきたときに、それをどういうふうに分で解決すればいいかという適切な解決手段のところになかなか行きつかない。今は詐欺とか、そういうものが非常に蔓延する社会になってしまっていて、やはり安心して信頼できるところに相談して、なるべく適切な解のところにとどり着きたい。それに対してどのように答えていったらいいかということからすると、単純に市場で解決できるわけでもないし、やはり行政が関与する領域の1つなのかな。そこにワンストップで解決とか、AIの活用とか、それから福田委員が御紹介くださったいろいろな場所ですね。そこに行くと、頼りになる人がいるとか、頼りになる仕組みがあるということで、そこに相談する。そうすると、下条委員の言われたハードルが高いというところに関しても、ある程度そこが緩和できる可能性もある。

少し前からプレイスペースドコミュニティという言葉を思いつくようになったのです。場所によって、場所から始まるコミュニティみたいなことです。欧米でもそういう考え方はいろいろあるようで、少しAIに聞いてみたりしながら、もう少し深めたいと思っているのですけれども、そういう場所を大事にする。つまり、自治会・町内会という組織から入っていくのではなくて、その場所で、そこに関与する人たちが新しいつながり方をしていく。そういう動きは既にいろいろあるし、森委員が楽しみだという活性化の事例という

のも、そういうことが起こっている事例だと思うのです。ですから、その辺をどういうふうにこの計画の中でうまく特徴的に出していけるかということがポイントになるのかなと思いました。そのようなことが、今日の皆様からの御発言の中で私が感じたところでございます。

それでは、資料5と6の説明を簡潔によろしくお願いいたします。

○事務局 では、資料5と資料6についてご説明をいたします。

初めに、資料5を御覧ください。

左側上段の「改定に向けた主な検討内容」を御覧ください。今回は赤字部分の「セーフティネット住宅及び居住サポート住宅の基準の強化・緩和等に関する事項」について説明いたします。

初めに、1「計画で強化または緩和が可能な基準」を御覧ください。セーフティネット住宅、居住サポート住宅ともに、各戸の床面積等の基準の強化または緩和などが可能となっております。

続いて、2「現行計画による基準の緩和」の表を御覧ください。セーフティネット住宅における各戸の床面積の基準をお示ししております。現行計画においては、平成29年10月施行の住宅セーフティネット法で定める各戸の床面積の基準である新築・既存にかかわらず25㎡という基準を緩和しております。具体的には、建設年次に応じて25㎡、18㎡、16㎡としております。なお、法で定める基準は、令和7年10月の法改正において、新築住宅25㎡以上、既存住宅18㎡以上という基準に改められています。

次に、居住サポート住宅の基準については、法律上セーフティネット住宅の基準と同様ですが、県で基準を強化・緩和する場合は、改定計画において新規に定める必要があります。

続いて、3「見直しの方向性」を御覧ください。セーフティネット住宅について、法改正後の新たな基準を踏まえ、一部見直しを行うことを考えており、居住サポート住宅もセーフティネット住宅と同じ要配慮者が主な対象となるため、同様の基準とすることを考えております。

続いて、4「見直しにあたり重視する視点」を御覧ください。賃貸住宅のストックの状況、要配慮者の居住状況等を視点とし、見直し案の検討を行いました。具体の検討は、賃貸住宅のストックの状況や神奈川県で指定している居住支援法人にアンケートにご協力いただいて、法人が支援している要配慮者が住む民間賃貸住宅の大きさ等も確認し、5「見

直し（案）」のとおりとさせていただきました。現行計画による各戸の床面積の基準から変更した部分を赤字で記載しております。

資料5の説明は以上です。

続いて、資料6を御覧ください。今回は「マンションの管理の適正化の推進を図るための施策」について説明いたします。

資料下段2.「県による実態把握」を御覧ください。昨年度、マンション管理適正化推進計画に基づいて、県が所管する町村部にある分譲マンションについて、アンケート調査と現地調査を実施して、マンションの管理状況、外壁の劣化状況等を確認しました。

資料右側3.「県の取組や実態把握を踏まえた課題等」、4.「見直しの方向性」を記載しております。詳細は記載のとおりです。

資料5、6の説明は以上となります。

○大江座長 それでは、資料5について大月委員から、資料6について齊藤委員から、御発言があれば、一言お願いします。

○大月委員 従来、25㎡という国が示していた最低居住水準が今回表記の上ではなくなって、むしろ40㎡以上を国家的なストックとして増やしていこうという方針がありました。今回御説明いただいたものについては、住宅セーフティネット25㎡以上というのは、例えばホームレス支援とかの現場ではなかなか見つからないわけで、現実に即した形で県の支援の方向性を検討されているということで、妥当な提案ではないかと感じております。

○齊藤委員 マンションについてコメントさせていただきます。まず4番の「見直しの方向性」は、非常に妥当な方向性だと思っているところです。その中でも、「町村部のマンション全体への対応」の2つ目のポツに「町村との連携強化の検討」とございます。併せて地域との連携強化ですね。リゾートマンション等で地域となかなか連携がうまくいってないかもしれませんので、地域や行政との連携強化という方向がよろしいのではないかと思います。

先ほどは現地まで行ってきちんと現地調査をされたということで、管理組合ポストがあるかないかも確認していただいた。非常に基本的な重要なことかと思しますので、こういった地域が、あるいは行政が、マンションにアプローチするときに、しっかりとどう連携していくのかというツールがあるということも推し進めていく必要があるのではないかと思います。

2点目は、同じく「町村部のマンション全体への対応」の1つ目のポツに「マンション

管理計画の認定制度の更なる普及啓発」とございます。御指摘にありますように、4月1日からマンション管理適正化法が変わりまして、認定制度が新築時からできるようになったという意味では、非常に大きな変化ですから、ここに対して各町村部が非常に大変な御対応になっていく。今までと違って、行政自らが対応していく項目が増えるわけですから、そこへの更なるサポートです。

そして、もうすぐ発表されると思いますが、マンション管理計画認定制度の全国版の項目が変わります。プラスされる項目として大きくここで簡潔に申しますと、防災の項目が入ってまいります。マンションにおける防災体制の強化をより推し進めていくという意味では、この管理計画をおつくりになられたマンションでは、4分の3以上で、これを機に、管理規約や長期修繕計画を見直すことがございますので、認定を取ることを目指して、管理組合の今御案内がありましたような体制の改善に努めていただきたいと思います。

そこで3点目、このコメントにまだないですが、この管理計画認定制度に新たに入る防災に対してもしっかりと対応する。分かりやすくいいますと防災対策、そして災害があったときにはとどまれるマンションです。在宅避難していただくことが現実的かと思いますので、特に町村部などは避難所に限りがあると思います。また、日頃リゾートマンションで地域と連携がないという方々もあるかと思うので、そういったものも含めての体制強化があったら、より見直しの方向が今の全国の動きとも合っているのかなと思いました。

○大江座長 今のそれぞれ御専門の御意見に従って進めていただければと思います。何とか2分遅れぐらいで最後まで行くことができました。

それでは、事務局にお返しします。

○事務局 皆様、お疲れさまでした。

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。

午後0時04分 閉会