令和７・８年度　第５回

神奈川県住宅政策懇話会

日時：令和８年８月 28 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00分　開会

〇事務局　それでは、定刻となりましたので、ただいまから令和７・８年度第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、御出席いただきましてありがとうございます。

今回も議題に入るまでの間、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。

先ず初めに、委員の皆様の出席状況についてです。本日は大月委員と眞島委員が御都合により欠席され、福田委員がオンラインでの御参加となっております。また、船本委員ですが、20分ほど遅れての御出席の予定となっております。オンラインを含めまして、本日７名の委員の方が御出席の予定であり、会として成立していますことを申し上げます。

また、傍聴の状況ですが、一般の方３名と報道機関の方１名が傍聴にお見えになっていますので、御報告します。

それでは､次第に従いまして進めてまいりますが､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、座長にお願いいたします。

〇大江座長　皆様、こんにちは。

本日の議題と資料について、先ず事務局から、早速御説明に入っていただきたいと思います。

〇事務局

〇事務局　それでは、資料１から５について御説明いたします。

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」を御覧ください。こちらはモニターを使って御説明いたします。

神奈川県住宅政策懇話会のスケジュールをお示しいたします。

これまで、住生活基本計画の改定について、委員の皆様より全４回にわたって様々な御意見をいただいてまいりました。このうち、第１回、第２回でいただいた御意見などを踏まえ、基本方向を設定し、第３回でお示ししたところです。また、今年度実施した第３回、第４回でいただいた御意見の反映については、今回、資料５において説明いたします。

続きまして、「今回の論点について」をお示しいたします。

資料３で改定計画の概要について、資料５で第３回、第４回の懇話会でいただいた御意見の反映について御説明いたします。資料３を中心に、基本方向に位置づく施策が適切か、不足がないか、又はこれまでいただいた御意見の反映状況の確認など、自由に御意見をいただけたらと思います。

資料１の説明は以上となります。

続きまして、資料２「第４回住宅政策懇話会における主な委員意見」を御覧ください。第４回懇話会において委員の皆様からいただいた主な御意見を基本方向ごとに記載したものです。こちらの資料と重複するものが資料５となっておりますので、資料の説明は割愛させていただきます。

資料２の説明は以上となります。

続きまして、資料３「改定計画の骨子案の概要について」より、資料３の１枚目、「改定計画の構成（案）について」を御覧ください。

初めに、資料左側を御覧ください。

「かながわの住宅計画」について、上位計画との関係を含め、体系図としてお示ししております。「いのち輝くマグネット神奈川」を実現する総合計画である「新かながわグランドデザイン」を都市づくり分野から支える計画として「かながわ都市マスタープラン」があり、このうち住宅政策に関する計画として「かながわの住宅計画」があります。

「かながわの住宅計画」は、記載のとおり４計画で構成されており、住宅政策の根幹をなす計画として神奈川県住生活基本計画があります。神奈川県住生活基本計画は、住生活基本法に基づき、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を定めることとされており、更に、賃貸住宅の供給に関する賃貸住宅供給促進計画、マンションの適切な管理の推進に関するマンション管理適正化推進計画の内容を一体的に定めた計画となっております。

続きまして、資料右側を御覧ください。こちらは改定計画の構成（案）についてお示ししております。改定計画は全７章で構成する予定であり、構成は現行計画と変更はありません。第３章から第５章までに施策の展開など具体な内容を記載しております。

資料３①の説明は以上となります。

続きまして、次のページ、資料３の２枚目、「基本目標及び基本方向と目標について」を御覧ください。資料左側に県の現行計画の基本目標など、資料の真ん中に今回の改定計画の基本目標など、資料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、今回お示しした県の改定計画の基本方向について、例えば「１.ライフスタイルに応じ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、改定計画に対応するものは、県の現行計画を含め、改定計画の色と同じ色で記載しております。

資料真ん中、改定計画について、基本目標から説明してまいります。「基本目標」、「基本方向」、「基本方向に即した施策の推進に辺り必要な３つの視点」については、前回までの懇話会においてお示ししたとおりですので、説明は割愛させていただきます。

資料真ん中下段の基本方向に位置づける「目標」について説明いたします。

基本方向１において、「ライフスタイルに応じた住まいの充実」、「より良い住まいを選択できる環境づくり」の２つを目標として位置づけます。

基本方向２においては、「重層的な住宅セーフティネット機能の強化」、「地域の実情に応じた居住支援の充実」、更には「災害時における被災者の住まいの確保」、これら３つを目標として位置づけます。

基本方向３においては、「脱炭素社会の実現に向けた住宅スト付くの形成」、「マンションの適正な管理と円滑な再生」、「空き家対策の推進」、これら３つを目標として位置づけます。

基本方向４においては、「地域活性化プロジェクト等との連携による魅力あふれる住生活の実現」を目標として位置づけます。

最後に、基本方向５においては、「多様な主体の連携による多世代居住のまちづくりの推進」、「健康団地の取組の推進」、この２つを目標として位置づけます。

資料３②の説明は以上となります。

続きまして、次のページ、資料３の３枚目、「施策の展開について」を御覧ください。前のページで基本方向に位置づけた目標について御説明したところですが、こちらの資料では目標を構成する施策について代表的なものを御説明いたします。

初めに、資料左側、基本方向１の目標１と目標２についてです。

目標１「ライフスタイルに応じた住まいの充実」では、「（１）多様なライフスタイルに応じた住まいの確保」において、ＤＩＹやリノベーションなどの既存住宅の有効活用などによる多様な住まい方を推進し、（３）から（５）の施策において、若年・子育て世帯から高齢者まで、世帯に応じた住まいの確保などを行っていきます。

目標２「より良い住まいを選択できる環境づくり」では、目標１の各施策によって、充実した住まいを住まい手にとってより良い選択ができるよう、（１）から（３）の施策において、情報発信、相談体制の充実、又は希望者が住宅を取得しやすい環境づくりを行っていきます。

続きまして、基本方向２の目標３から目標５についてです。

目標３「重層的な住宅セーフティネット機能の強化」では、（１）、（２）の施策において、公的賃貸住宅における見守り支援の充実、居住サポート住宅の普及促進などを行っていきます。

目標４「地域の実情に応じた居住支援の充実」では、（２）の施策において、市町村居住支援協議会の設立支援として、地域ごとに市町村の関係職員や不動産・福祉関係団体などを集めた交流会を開催し、市町村又は広域連携による協議会の設立促進などを行っていきます。

目標５「災害時における被災者の住まいの確保」では、（１）、（２）の施策において、住宅セーフティネット法で住宅確保要配慮者に位置づけられています災害時の被災者に対して、応急仮設住宅の迅速な供給や被災住宅の再建、これらに向けた市町村や関係団体との連携強化などを行っていきます。

続きまして、資料右側を御覧ください。

基本方向３の目標６から目標８についてです。

目標６「脱炭素社会の実現に向けた住宅ストックの形成」では、（２）の施策において、既存住宅を流通させていくため、建物状況調査や維持管理などの情報発信、高齢期の住まいに関する意識啓発などを行っていきます。

目標７「マンションの適正な管理と円滑な再生」では、（１）の施策において、マンションの管理組合や区分所有者に対し、専門家のアドバイザー派遣や交流会などを行い、管理が適切に行われていないマンションに対しては、積極的支援、指導、助言などを行っていきます。

目標８「空き家対策の推進」では、（１）から（３）の施策において、将来的に空き家増加が見込まれる地域増えの重点的な対策の検討、管理や利活用に向けた相談体制の充実、利活用に係るモデル事業の実施による将来的な利活用促進体制の検討などを行っていきます。

続きまして、基本方向４の目標９についてです。

目標９「地域活性化プロジェクト等との連携による魅力あふれる住生活の実現」では、（２）の施策において、県が県西地域や三浦半島地域で進めています地域活性化プロジェクトと連携した、空き家を利活用した移住又は定住の促進などを行っていきます。

続きまして、基本方向５の目標 10 と目標 11 についてです。

目標 10「多様な主体の連携による多世代居住のまちづくりの推進」では、（１）、（２）の施策において、不動産業者やＮＰＯ団体等の多様な主体の連携により、活力が低下した地域コミュニティを再生し、若年・子育て世帯、高齢者など、誰もが生き生きと暮らせる多世代居住のまちづくりを推進していきます。

目標 11「健康団地の取組の推進」では、（２）の施策において、健康づくりなどの未病改善に向けた取組を民間住宅団地へ展開していきます。

資料３③の説明は以上となります。

続きまして、次のページ、資料４「全国計画と県計画の比較」より、１枚目、「現行計画の改定状況について」を御覧ください。資料左側に現行計画の各施策、資料右側に改定計画の各施策を記載しております。現行計画の各施策が改定計画のどの施策に対応しているかを整理した資料となっております。こちらの資料については、詳細な説明は割愛します。

資料４①の説明は以上となります。

続きまして、次のページ、資料４の２枚目、「全国計画の反映について」を御覧ください。資料左側に改定計画の各施策、資料右側に全国計画の各施策を記載しており、前のページと同様、全国計画の各施策が改定計画のどの施策に対応しているかを整理したことを示す資料となっております。こちらの資料についても詳細な説明は割愛します。

資料４②の説明は以上となります。

続いて、次のページ、資料５「これまでの懇話会における主な委員意見の反映について」を御覧ください。基本方向がおおむね整理された第３回、第４回の懇話会で、委員の皆様からいただいた主な委員意見を踏まえた反映、対応する目標・施策について、基本方向ごとに記載したものです。この後、基本方向ごとに御意見をいただく時間を設けておりますので、その際に改めて御説明いたします。

大変長くなりましたが、資料１から資料５の説明は以上となります。

○大江座長　今日もたくさん資料があるのですが、非常に簡潔に御説明いただきました。

今日の資料で一番皆さんに見ていただきながら議論するのは、資料３③でございます。最初の方で、「今回の論点について」を資料１の画面で御説明いただきましたけれども、そ

こでのポイントが「計画の構成、各基本方向に位置付ける目標・施策が適切かどうか等、自由に御意見を頂きたい」ということでございますので、資料３③に集約されております目標・施策について、過不足あるいは内容の詰めを含めて、ここに御意見をいただきたい。

そして、このような形でまとめられたものがどういうふうにしてできたかというのは、１つは資料４の方で非常に詳細な現行計画と改定計画の関係、それから改定計画と全国計画の関係の見取り図が示されました。このように過去の計画とどういうつながりがあるか、そして全国計画に即して定める県計画はどのように全国計画と関係があるかということが１つベースにあることと、これより前に御説明いただいた体系の中で、この計画がどういう位置づけなのかを踏まえて、これになっているということです。

今日は、これについていろいろ御意見をいただく訳ですが、基本方向１から基本方向５まで順番に行きたいと思います。その際に、今御説明がありましたように、資料５を使って、これまでの皆様の御発言がどういう形でここに反映されているかを補足的に説明いただきながら進めていきたいと考えております。そんな進め方でよろしいでしょうか。

時間としては、大体１時間 15 分ぐらい、これについて御意見をいただく時間がございます。ですので、１から５を均等にやっても 15 分ずつ、少し中身の多い少ないがございますので、20 分かかるところもあれば 10 分のところもあるだろうという感じで、大体それぐらいの感覚の中でやっていきたいと思います。

ですので、今日は各委員に順番に御発言いただくよりも、先ず基本方向について、それぞれ御意見いただくということでございます。また、時間に少し余裕があれば、それを総括した形で各委員から少しまとまった御意見をいただきたいと思っております。

では、先ず基本方向１「ライフスタイルに応じた住まいを選択できる環境づくり」の目標と施策について、こういった形になったということで、資料５を使って補足的に御説明いただけますでしょうか。

○事務局　では、資料５①を御覧いただけたらと思います。アンダーラインの部分を中心に、いくつかの御意見について御説明いたします。

初めに、一番上の「空き家の利活用は、要配慮者向け住まいとしてだけではなく、子育・若者向け住まいとしても活用して頂きたい」といった御意見の反映としては、空き家の利活用を促進し、様々な世帯向けの住まいの確保を目指してまいります。

続いて、上から４つ目、「住み替えを検討している高齢者の住宅を、信託やファンドなどの手段で預かり、若い人に貸すようなスキームを検討しているか」といった御意見の反映

として、相談会の場などを活用した、高齢者が施設に移った後の住宅の売却や賃貸化などの意向の把握、空き家の利活用に関する県主導のモデル事業の実施による将来的な利活用促進体制の構築を行っていきたいと考えております。

最後に、一番下の「居住サポート住宅の供給促進について考えた方が良い」という御意見の反映として、大家に向けた働きかけなど、供給促進に向けた取組の検討を行い、基本方向２「住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保」の中の施策においても取組を行っていきたいと考えております。

説明は以上となります。

○大江座長　それでは、どなたからでも結構です。いかがでしょうか。基本方向１に関しての御意見等でございます。

福田さんは聞こえていますでしょうか。

○福田委員　はい。聞こえております。

○大江座長　私が見ていなくも事務局の方で知らせてくださいますので、いつでも手を挙げていただいて、御発言いただけたらと思います。

○福田委員　では、今の基本方針１について。先ず、御説明ありがとうございました。非常に様々な意見を、私も含めてさせていただいたのですが、反映をいただきましてありがとうございます。

先ほどの最後の、高齢者の方が住まいを移された後、これまでの住まいを売却されるのか賃貸化されるのかということの相談の場を設けるというお話があったと思いますけれども、これは本当に大事かと思っております。

一方で、相談の場の在り方とか、若しくは相談を受ける方が重要なのかと思っております。高齢者の方も、心を開いていらっしゃる相手の方にはこういったお話をざっくばらんにされるのかもしれませんけれども、そうでない場合においては、なかなか思っていらっしゃること、本音も出てきづらいのかとも思います。この辺りは実践の場において工夫が必要かと思いながらも、お話を伺っておりました。

あと、県主導のモデル事業もなさるということで、ここは非常に期待するところであります。これはやってみないと分からないと思いますし、もしかしたら自分自身もチャレンジするべきかもしれませんけれども、良いモデルを提案できるといいなと思いました。

すみません。感想というか。

○大江座長　今の御意見に対して、何か反応はございますか。

○岬住宅計画課長　相談会の、どういう場を設定して、どういった方が相談に乗るかについては、今後よく考えて有効な相談の場になるようにしていきたいと思っております。

それから、県主導のモデル事業は、実は試行的に今年度から始めていて、結構試行錯誤しながらやっているところで、こういったこともどこかでフィードバックできるような機会があれば、御紹介したいと思っております。

○大江座長　どうぞ。松本委員。

○松本委員　毎回、非常に充実したものをまとめていただいてありがとうございます。

先ず、今の目標１のところで、言葉の細かいことで少し気になったことがあります。目標１の「ライフスタイルに応じた住まいの充実」は大変いいと思いますし、実際、本当にこれが実現できたらいいのですが、そのときに、（１）以下が全部、基本的には「確保」となっているんですね。例えば、要配慮者の方の住まいは足りないから確保するというのはあると思うのですが、高齢者の場合は必ずしも確保でない場合もある。

要するに、住生活という意味では、住宅を確保するだけではなく、その人がその人らしく住み続けられるためのサポートも含めてニュアンスが伝わった方がいいのかと思います。この点は少し見直していただいた方が趣旨が伝わると思いました。内容的には落ち度はないと思っています。

○大江座長　例えば、今の目標１の（１）だったら、「確保」ではなく、どういう言葉があればいいですかね。齊藤先生も何か。「充実」とかなんとか。

○岬住宅計画課長　これにぶら下がる取組や施策を考えながら、ふさわしいタイトルを考えていきたいと思います。

○齊藤委員　御説明どうもありがとうございました。この基本方針とそれに基づいた方向性は大変御検討いただいていて、いいと思います。

更に言うならば、住まいの相談会をしたり、相談体制の充実を具体的に今後考えていくときに、どんな感じで相談体制を充実させていくと有効に働くのかと思うんですね。多分皆さんも、私もそうですけど、空き家相談会をやっていて、そこでは相談できて納得するのだけど、家に帰ったら一歩も前に進まないというのが現実だと思います。

ですから、公的なところで御相談するのと、それを動かしていくときに、どういうふうに寄り添っていくか。相談のところで「あなたはここに行きなさい」と言えない行政の限界と、民間の不動産屋さんとかにどうつなげていくかという辺りが、今、空き家も含めてすごく大きな課題かと思っています。

例えば、空き家相談会とか高齢者用の相談会をしていて、私が一番多いなと思うのは、例えばリースバックの御相談なんですね。「テレビですごく宣伝されていますから、あれを使ってみたい。どうでしょうか」と言われると、そこにいる人はみんなよく分からないから、「やめた方がいいです」と。私も一度研究したことがあるのですが、会社によってやり方が全く違うのです。買取価格も違えば、売った後に住まわせていただく家賃、買い戻しができるかできないか、戻すときには何割で戻せるかも全く違う。国交省もガイドブックを作っているのですが、それさえも知らない事業者が多い。

そのようなときに、一概にいいとか悪いではなく、寄り添いながら一緒に考えていくプロセスを共有できないから、分からなく空き家になってしまうのだとすると、相談体制をどのように充実させていくと実際にアクションにつながっていくか。多分１つの大きなキーは、官と民がどういうふうに連携していくかという辺りをもう一つの重要な目線として置いていただけたらいいのかと思いました。

基本方針に問題があるというわけではなく、今後、より具体的に考えていくときに、そういった目線がないと「方針はよかったけど、何も変わらないよね」となるので、そうならないようにということを、少し思いました。

あと、モデルでやりかけているというのが、すごく気になりました。そのモデルも、どういうふうに作っていくかが次に向かって大事なので、もし可能であれば教えていただけたらと思います。

○岬住宅計画課長　空き家の利活用モデル事業ですけれども、従来から私どもの県の居住支援協議会の中に空き家相談の協力事業者を登録してもらう仕組みがございます。所有者が漠然と「これを利活用したいな」と思っていても、どう一歩を踏み出していいか分からない。そういった方に「こういった使い方がありますよ」といった利活用の提案をしていただける事業者さんをその中から募集して、何社か手が挙がりました。

一方で、全部の市町村をあまねくはやれないので、県のモデル事業を一緒にやる市町村はございませんかと言って手を挙げていただいた市町村がいくつかございます。市町村が持っている空き家所有者の情報、利活用したいと思っている所有者の物件と、それを見て利活用を提案する事業者をマッチングさせる。あくまでそこは提案までです。実際にそれで契約して開始するかどうかは民民のことなので、提案するところまでを県と市が間に入ってやってみようかということで、今取りかかっている状況です。

○齊藤委員　そうだと思いました。隙間をつくらない連携をするというのは、正にそうい

う部分。そういうふうにして信用を構築したモデルを作って、民民でやっていけるようになるといいです。

○岬住宅計画課長　将来的には、事業化して行政が間に入らなくてもできるようになることを目指しています。

○大江座長　他はいかがでしょうか。

○森委員　横浜市の森です。資料の御説明ありがとうございました。

先ず、住まいの相談会につきましては、市町村とも連携できるところはしていけたらという御意見もさせていただいたところです。正に市町村で、持ち寄った中で情報共有とかノウハウ共有を進められたらと思っておりますので、こういった形で位置づけていただけることはありがたく思います。

あと、１点質問です。目標１の（５）「若年世帯等のための住まいの確保」が新規に位置づけられておりますけれども、今の段階で若年世帯向けの施策というか、若年世帯が具体的にどの辺をターゲットにされていて、どういったことをイメージされているかをお聞かせいただけるとありがたいです。

○岬住宅計画課長　若年世帯のところは、今いろいろリサーチはしているのですけれども、正直言いますと、現状としては民間の取組でなかなかいいものが見つからない。そうした中で、例えば、公営住宅は通常、単身世帯は 60 歳以上とかの年齢制限を設けているのですが、県営は既に撤廃しているのですけれども、若者の単身でも入れる公営住宅があったり、あとはＵＲさんや県公社さんなどの公的賃貸で若者向けにフリーレントをやっていたり、そうした若者にとっても借りやすい住宅を取りまとめて紹介していくことを今考えております。

といいますのは、今まで子育て世帯と若年世帯を分けずに今の住生活基本計画に位置づけていたのですが、やはり昨今の若者の住宅の取得のしづらさみたいな話が様々なところから聞こえてきますので、ここを少し独立させてやっていこうという思いで今回新規で位置づけてみました。

○大江座長　私からもいくつか。

今の公営住宅の件は、たまたまＮＨＫのＥテレで、広島の基町の巨大な公営住宅団地に入居したアーティストの 30 代の女性が自治会長になったという番組があって、非常におもしろかったですね。彼女は別にやりたくてやったとか、活動家でも何でもなく、むしろあまり前に出ない人だったのですが、推されて自治会長になって、年上の副会長とかが支

援しながら、だんだんと独自の活動をして新しい風を吹き込んでいるというものでした。公営住宅の中に比較的若い世代が入ってくると、うまくいけばそういった形で新しい展開もあり得るなというのを感じさせる内容だったので、やはり子育て世代だけではなく、若い単身世帯の人たちも入れるような方向性はいいかと思いました。

最近は、文字も読みますけれども、動画を見ることが多く、年寄りの感じになってきたなと改めて思います。目標２の（１）に「より良い住まいの選択に向けた情報発信」というのがあるのですが、最近はＤＩＹのやり方とか、今の経済状況に関する様々な見方とか、様々なことを YouTube で学んでいます。あれは情報が蓄積されていますので、あるものを見ると、過去にあった関連するものがすぐに分かって情報収集できるので非常に有用です。

ＴＢＳの何とかという報道番組の 15 分から 30 分ぐらいの時間枠で、司会がいてゲストを呼んで様々な形であるテーマについて深掘りしていくという形のものがあるのですが、情報発信に関して、神奈川県が直接やるのは難しいかもしれませんが、公益団体かなんかと協力して、公益団体をバックアップするような形で、神奈川の住まいに関する様々な情報を、専門家を呼んで 15 分なりの動画で配信すれば、さっきのリースバックの話とかも詳しく学ぶことができますし、結果的に神奈川以外の方にも見ていただけることになるかもしれません。そういう形でなるべくお金をかけずに情報提供していくと、様々な展開があり得るし、非常にいい事例も紹介できるかもしれませんので、情報発信の仕方を少し工夫していただければと思います。

この計画の中に、動画を使ったとか直接書けるかどうか分からないので、あくまでも実際に実施するところをイメージした形での私の意見です。特にこの計画の中にその文言を入れてくれということではございません。そんなことを感じました。

ついでですけれども、資料４②に全国計画と県計画の比較が出ております。例えば若者に関して、県計画は「若年世帯等のための住まいの確保」となっていますが、全国計画は「若者の孤立を防ぐ居住環境の整備」という表現になっていますようです。そこをもう少し広げてやっていらっしゃるのが神奈川県の１つの特徴なんだろうと思います。

そういったことも含めて、資料４から浮かび上がってくる神奈川の特徴みたいなものはどうなのか。これは俯瞰図みたいなものだと思うので、これをつくって、ここから神奈川県の計画の特徴がどのように見えてくるのかという辺りを一言二言お話しいただくとありがたいと思いますが、いかがでしょうか。

○岬住宅計画課長　全国計画と比べて神奈川は、といったことでよろしいでしょうか。そ

うしますと、国で言っています住まいを支えるプレーヤーは、全国計画ですと工務店とか建設技能者だったり、どちらかというと建設産業にかなり比重を置いていて、それは国だからということはあると思います。それに対して、県における住まいを支えるプレーヤーは、コミュニティの活性化を担うＮＰＯ団体だったり、要配慮者の暮らしを支える居住支援法人だったり、住宅にかかわるもう少し幅広いプレーヤーを想定して、全体的な計画の中にそれを散りばめる。特にそれが色濃く出ていますのが基本方向５というような考え方で整理をしております。

○大江座長　私も４や５に線が少ないことに意味があると見ていたので、確かにそうですね。

　下条さん、どうぞお願いします。

○下条委員　私の方からは、先ず「若年世帯等のための住まいの確保」と「若者の孤立を防ぐ居住環境の整備」というところで、全国計画も踏まえてなんですけれども、やっぱり若年世帯はお金が足りなく一軒家を借りるのが難しい場合が多いと思うので、シェアハウス的なものはできないのかと考えました。孤立を防ぐ意味でも、１つの家の中で部屋を割り振りしたグループホームみたいなもの。グループホームは障がい者向けが多いので、一般の人向けのシェアハウス的な事業ができれば、こちらの方は行けるのかというふうに感じました。

　それと、先ほどありました相談会の件です。物理的なものだけではなく、インターネットを活用して、幅広い層にも「こういうものがありますよ」という情報にたどり着けるような発信をしていただいた方が県外からの呼び込みができるのではないかと思いました。

○大江座長　松本委員、どうぞ。

○松本委員　教えていただきたい点が２点、今の下条委員の発言に少し関連するのですけれども、県営とか公社でシェアみたいな貸し方をされていらっしゃるのかどうかを教えていただきたいのが１点。

　あと、目標２の「住宅を取得しやすい環境づくり」というのは、持ち家のことなのか。この表を見ると、「安心して居住できるまちづくりの推進」が「住宅を取得しやすい環境づくり」に結びついているので、ここを具体的にどういうイメージか少し教えていただければと思います。

○加藤公共住宅課長　公共住宅課長の加藤です。県営住宅を所管していますが、県営住宅ではシェアは認めていません。というのは、そういうことをしてしまうと、例えば今は外

国人居住者の方もたくさんいらっしゃるのですけど、外国人が母国から友達をたくさん呼んでしまうことにもなり兼ねないので、親族のみとしております。

○岬住宅計画課長　もう一点、「住宅を取得しやすい環境づくり」の関係では、市町村の子育て世帯の定住促進の観点から、空き家を取得する際に助成をしていたり、市町村が持っている空き家バンクの充実や、それにおける民間事業者のノウハウの活用、そういったことを位置づけていこうと考えております。

○大江座長　次に、基本方向２に行きたいと思います。また資料５②を使って、基本方向２に関連する意見を御紹介いただけますでしょうか。

○事務局　事務局から、資料５②を使って、基本方向２について簡単にアンダーラインの部分を中心にいくつかの御意見を説明いたします。

一番上、「要配慮者だけでなく、不安定居住と呼ばれるような人たちも断らない相談支援を県としても取り組んで頂きたい」という御意見の反映として、多様な相談に応えられるよう、関係者の協働体制の構築などにより、相談体制の充実を図っていきたいと考えております。

続いて、上から２つ目、「支援法人に対する支援について、相談内容がリ方ム等、不動産業者が相談相手になることが多いと思われるため、支援法人と不動産業者等の繋がりを付くることが必要」といった御意見の反映として、居住支援に関する多様な主体が連携できるよう、協議会の取組を充実させていくことを考えております。

上から４つ目、「支援を頼む場所が分からず、支援を頼むことにハードルがある方も多いようだ」という御意見の反映として、住宅確保要配慮者のニーズを自発的に収集することができる居住支援コーディネーターの養成を行っていきたいと考えております。

説明は以上となります。

それでは、この基本方向２に関して、目標３、４、５に関連する御意見をいただきたいと思います。

忘れてしまうといけないので、福田さんから伺ってもいいですか。

○福田委員　全体としてはよろしいかと思いますが、確か自身でも居住支援法人と不動産事業者の連携は非常に重要だという発言をさせていただいたと思います。今お話を伺っていて、改めて、例えば不動産事業者がここの領域に積極的に関われそうかと想像したときに、正直、少しどうなのか。もしかしたら、福祉事業者さんに不動産を扱う技術を身につけてもらった方が早いかもしれない。そういうことも実践していく上で考えてもいいのか

と思いました。

不動産を扱うことが、あくまでこういった大きな目標を達成する上での手段であれば、それは決して従来の不動産事業者さんだけではなく、もしかしたら福祉事業者さんがそういったことをなさるとか、そのための情報の提供とかの支援も考えられるかもしれないと、お話を伺っていて感じました。

○大江座長　御意見として承りました。

他はいかがでしょうか。

○下条委員　今更ですが、法律関係の相談窓口のお話が全然出ていないのですけれども、いわゆる要配慮者、特に障がい者なんかでは周囲の家の方々とのもめ事が起こりやすかったり、契約の関連も１人でできなくサポートしていただきたいということが結構あるんですね。そういうときに法律関係の専門家が入ってくださった方が安心ですし、そういう窓口がどこにあるのかも私たちは知らないことが多いので、そういうしっかりしたところがあった方がうれしいなと思いました。

○大江座長　この点についてはいかがでしょうか。

○岬住宅計画課長　居住支援協議会という団体には、司法書士会が入っていたりします。かといって、居住支援協議会が相談を受けて法律の専門的なところに応えられるかというと、今のところイメージが湧かないなというのはあるのですが、そういうニーズは確かにあると思いますので、それをどう拾っていけるか考えてみたいと思います。

○齊藤委員　一般的に、弁護士さんが入ったりしないのですか。空き家とかだと必ず弁護士の方が出てきてくださるのですけど、司法書士さんは多分、非弁行為とかの関係で、どこまで法的な……。

○岬住宅計画課長　弁護士会としては入っていないです。

○齊藤委員　分かりました。

○大江座長　少し私の方から発言ですけれども、さっきの福田さんの御指摘は、なるほどと思いました。私の知っている事例では、障がい者を対象としたグループホームを積極的に展開している社会福祉法人があるのですが、そこの状況を見ていますと、そこにマーケットがあることを目ざとく見つけた不動産事業者がかなり積極的にかかわっていて、地主と交渉してグループホームを建ててもらって、それを一括貸しするとか、そういうふうにしてうまくビジネスにしている事例を見たことがあります。

ですので、福祉関係の法人で、そういうことに情報が十分行き渡っていないところに関

しては、少し学ぶ機会があると、御指摘のように具体的な施策の展開があるのかという感じはいたしましたが、それもどういう形でやるとあまりクローズではない形で様々な人が関われるようになるかというのは、一つ考えどころかと思います。

あと、基本方向２に関して、また私の方から発言なんですけれども、目標５の「災害時に落ちる被災者の住まいの確保」について、ちょうど熊本地震があったり、今は水害があったりして仮設の話が出ています。熊本に関しては、仮設がなかなかできない原因の１つとして、仮設に対する入居者の希望する水準が高くなっているという指摘があったんですね。これは東日本大震災のときもそうでしたが、結果的に、かなりの期間、仮設に住まなければいけなくなるという実態がある。そうなると、ある程度高い住宅性能を求めることから、供給が迅速ではないという側面が出てきているようです。すべてではないと思いますけれども。そうすると、「短期的な仮設」と「中長期的な仮設」のように、仮設を一通りで考えるのではなく、少しカテゴライズして対応することも必要なのではないかという感じがいたしました。

これもすぐにこの計画に書けるかどうか分かりません。仮設の考え方について、もちろん民間の既存の賃貸住宅を使うこともありますが、仮設対応は災害の規模、範囲、程度によって対応が変わってくるので、すべてのケースに迅速に対応できる体制というのは、ほとんど不可能に近いと思うのです。ですから、被害の範囲、規模、程度に対応した目安を考えて体制を構築していくことになるだろうと思います。そういう考え方の整理が今後必要なのではないかと思っています。

私の意見は以上です。

それでは、先ず齊藤さんから。

○齊藤委員　１つは、目標５「災害時における住まいの確保」のところで、今の災害のお話は全体的に基本方向２のところでいいかと思います。どうしても私は災害となると頭の中で地震のことばかり考えるのですが、最近は地震だけではなく、土砂崩れとか、今は千葉の辺りでマンションが深刻な状況になっていて、地下が水に浸かり、電気が止まってエレベーターが１カ月間くらい使えないから、みなし仮設に皆さんお入りになることになったと聞いています。これはマスコミを通じてなので、もっと正しい情報があったら是非教えていただきたい。

地球温暖化との関係で、我々が災害と想定しているものの質がかなり変わってきていますので、地震だけではない災害をもう少し考えなければいけない。既にある制度も、そう

いった辺りも含めて、災害に強い住まいというのは、耐震性だけではなく、浸水とか土砂崩れの危険性も含めて、もう少し幅広く捉えて県民の皆さんに見える化していき、それぞれに応じた対応策をとっていくのが重要ではないかと思いました。そういうニュアンスもあると後で言われるかもしれませんが、そんなところも改めて考えた方がいいというのが１点でございます。

それから、今、先生がおっしゃっていただいたように、仮設住宅になかなか入れないということで、多分、東日本大震災から俗に言うみなし仮設が大きくメインになってきたという意味では、これに使えるものを常日頃どのようにキープしておくかは非常に重要な課題です。地震が起こってから、どこが使えますかとか募集して、耐震性が問題ですよねとなっていくわけにはいかないので、そういったものに速やかに対応することが１つ重要かと思います。これだけ住宅が余っている中では、既存のものを上手に活用して、そこをスムーズに使うことを考えていくことも、もちろん基本方向が問題だというわけではなく、少しニュアンスとして改めてそういったことも考えていただきたいなと思いました。

○松本委員　私も少し補足ですが、今の齊藤先生の、地震だけではないというお話と、もう一つは、例えば被災住宅といったときに、戸建てが潰れてしまったというものもあると思うのですが、これだけマンションが多いと、倒壊するわけではなく、実質使えなくなる。例えばエレベーターが動かないとか、お手洗いが使えないとか、それで実際住めない。本当に焼け出されてしまった方に比べれば、雨露はしのげるわけですけれども、実際には生活が難しくなるような住宅が、都市部は非常に多いだろうという辺りを考えていく必要があると思っていたところです。

あとは、齊藤先生もおっしゃったように、やはり水害とか、その辺りはこれから非常に重要になってくるのかと思いました。

○大江座長　他はいかがでしょうか。よろしいですか。

では、後からまた全体について御意見をいただく時間を設けたいと思いますので、次の基本方向３に参りましょう。それでは、また補足的な御説明をお願いします。

○事務局　では、引き続き資料５②を御覧ください。基本方向３について、アンダーラインの部分を中心に御説明いたします。

基本方向３の上から３つ目、「データ、ＡＩを活用して空き家の市場価値や法規制を把握することで、所有者にも意識啓発していけるのではないか」という御意見の反映として、「ＡＩの活用等により空き家の実態や将来空き家が増加する地域を把握し、空き家所有者

等増えの働きかけ」を行っていきたいと考えております。

ページをおめくりください。

基本方向３、上から２つ目についてですが、「住み替えに当たっての課題として、『資金・収入等が不足』を理由として挙げられていますが、『資金』に関する取組はあるか」という御意見の反映として、「住宅取得希望者に対する支援として、空き家バンクの充実や民間事業者のノウハウの活用の検討等」を行っていきたいと考えております。

上から４つ目、「高齢者が施設に入るときの資金として、売却・賃貸化して活用する等の事例も結構あると思うので、積極的にアピールしたら良いのでは」。「戸建て住宅を賃貸に回す事例はあると思う。地域ごとの特性を踏まえた活用方法等、普段とは違う視点が必要になる」という御意見の反映として、「空き家の利活用に関するメリットや利活用方法について情報発信」を行っていきたいと考えております。

説明は以上となります。

○大江座長　それでは、基本方向３に関して御意見を伺いたいと思います。いかがでしょうか。

○齊藤委員　基本方向３で、目標６、７、８ですから、既存住宅の流通とマンションと空き家のところだと思います。

これも今の基本方向の中で問題があるわけではないのですけれども、マンションに関しては、先ほどの災害対策というところで是非また御検討いただきたい。災害対策をするには、やはりいわゆる改修工事がかなり入ってくる。地下の電気室を上に上げなさいと言われても、そう簡単には上げられないですね。でも、国交省はそういうマニュアルを作っています。そうすると、完璧にしなくも、どういうものがあるのかは、今回様々なことを考えなければいけない。それは今あるものを守り育てるだけではなく、グレードアップをしていくというような適正な維持管理、安心・安全に住まわせるという意味では、そういうこともマンションのところに入れていただきたいと思いました。

それから、マンションの管理と円滑な再生ということですが、この御時世を見ると再生や建て替えがなかなかできないので、社会的には、長期なんですけれども、もっと言うと超長期に使っていきましょうということです。70 年、80 年、100 年、マンションは 100 年ぐらい使えますかね、そのように建築の中で教えてきていると思うのですが、そういう意味では、そういう超長期にしっかり使っていきましょう。「30 年の長期修繕計画があるからよかった、終わり」ではなく、その先をきちんと見据えていくことを当たり前にしてい

くようなことも、基本方向の中に入れていった方が現実的かと思います。基本方向のニュアンスの中で、適正な維持管理が、現状維持だけではなく、もっと長期に使うことと、グレードアップしながら維持管理をしていくということ、それから、災害に強いということをしっかり考えていくことも重要かと思いました。

それから、マンションと戸建てで違って、マンションだからというわけではないのですが、現実的には、災害時、建物の被害が少ないと、避難待機をしていただく。避難所に行かないでマンションの中で頑張っていただくというのが現実的かと思いますので、さっきの災害のところと連携して、建物がしっかりしていたら、みんなが避難所に行くわけではなく、そこで頑張れるような体制を作る。特にその前提としてはハードをしっかりしなければいけないけれども、ソフト面もしっかりやっていく。

東京都は「東京とどまるマンション」とか、横浜市は「よこはま防災力向上マンション認定制度」とか、みんな頑張って作っています。こういうのが安心ですよと見える化していって、みんなそこを目指していきましょうという認識がある。管理計画認定制度に今度の４月からは防災の項目も入りますが、それだけでは十分とは思えませんので、ある意味で神奈川のマンションは安心だぞと思っていただけるようにする。海や水が近いから大丈夫かななんて思われないで、まだ安心だよと、そのような目線も大事かと思いました。

○大江座長　福田さんは大丈夫ですか。

○福田委員　全体としては書いていただいている内容でよろしいかと思うのですが、ここも基本方向１のときと同様に、やはり実践をしていく上では、特に自分もここの領域に関わることは非常に多いこともありますけれども、いろいろ工夫して実践していかないといけないなと感じています。

先ほど空き家のモデル事業の話もあったかと思うのですが、いきなりは難しいと思うのですけれども、もしかしたら、将来的には、１つの空き家の活用のモデルにとどまらず、空き家群と申しますか、面的な空き家の再生のモデルみたいなものが示されていくと、皆さんの受けとめというか、注目度合いが変わると思うのです。

我々も実はこれまでさんざん空き家１つという単位でチャレンジしてまいりましたけれども、それに比べて、まとまった数になると、随分注目していただける割合も、度合いも変わったなと感じておりますので、モデル事業も、将来的にはそういったものが出てくるようになるといいな、と。これは自分たちもそういうふうに頑張らないといけないな、とは思っております。

○大江座長　では、私からいいですか。先ず、ちょうど２日ぐらい前に都市住宅学会の学会誌が届きました。新しい住生活基本計画に関する特集号ということで、大月先生が頑張っていらっしゃる号です。ここでは数カ月前の総会のときに講演とパネルディスカッションがあったようなのですが、そこで住宅局長が講演をしておられます。そこで強調されているのが既存住宅の有効活用で、金融のことをかなり述べていらっしゃる。つまり、これから既存住宅のストックを循環して活用していく。そのときに、齊藤先生も一番お詳しいインスペクションの仕組みがきちんとできていて、それによって、買う人に融資が付く。そこにお金が回ってこないとだめなので、融資が付くような仕組みをきちんと作っていかなければいけない。大変難しいけれど下いうニュアンスも含めて話していらっしゃいます。そこは様々な取組があって、だんだんと姿が見えてくると思うのですが、神奈川県の計画の中では、そういった観点がここに入っていらっしゃるのかどうかをお聞きしたいのが第１点です。

第２点としては、マンションの適切な維持管理に関して、神奈川県は政令市が３つあるので、それぞれの政令市が、特に横浜市は積極的に取り組んでいらして、これに関しては非常に先進的な取組をされています。多分他の川崎や相模原も、相模原もマンションに関しては前回の住生活基本計画のときにかなり熱心だったという記憶があるので、取り組んでいらっしゃると思うのです。そうすると、神奈川県が主に見なければいけないのは、政令市以外の市町村です。そこで多分、建築関係の技術職が足りないような自治体に対しての支援が必要だと思うのですが、そういう観点がここに入っているかどうかを確認したいというのが２点目です。

３点目としては、空き家です。全国計画の中では、空き家のところは、単に空き家のこともあるのですけれども、もう一つとしては、住宅地のインフラ全体、学校とか、もちろんライフラインなども含めて、そのストックを有効に使っていく必要があるという観点が出ていますが、これは計画開発住宅地などをイメージすれば一番いいと思うのですけれども、そういうものが実は神奈川県の中にたくさんあります。そういうところがどのように空き家化していくか。もう既に大分進んでいるところもありますし、本格的にこれから進むところもあると思うのですが、そこにうまく入れ替えができて、変化していくかどうかという状況をモニタリングした方がいいと思うのです。

県が例えば海老名市でも、厚木市でも、大和市でもいいのですが、そういうところと協力するとか、横浜市と協力するとかして、どこかモニタリングする場所を決めておいて、

そこがどのように変わっていくかというデータをとっていく。そうすると、計画開発したインフラが本当にうまく使えて、空き家が上手に活用されていくかどうかとか、それから、さっき言った、それこそ中古を買う人の融資がうまくいっているかどうかとか、そういうこともヒアリングしたりして分かるかもしれないので、典型的な地区に対してモニタリングをかける。そういうふうにして、これが本当にどう動いているのかということを把握した方がいいのではないかと思うのですが、そういうことをここに盛り込めるかどうか。その３つについて伺いたいと思います。

○岬住宅計画課長　１点目が、金融であったり、インスペクションみたいな話ですが、今考えていますのは、住宅金融支援機構であったり、既にあるような金融的な支援といったものは、情報としてきちんと取りまとめて発信していこうかと考えています。インスペクションの重要性とか、適切な持ち家の維持管理といったことの重要性もきちんと情報として取りまとめて発信していこうかと考えております。

２点目に、政令市以外の市町村などでの技術者不足は、確かに県も含めて、正直言ってあるところだと思っています。マンションに限らず、技術的な判断を要するような、例えば最近でいくと、管理不全空き家という制度が新しくできたので、その判断をどうするかという技術的な視点がある。そういったマニュアルについて、県で作ってそれを市町村に提供するということはやってきましたので、直接的な人の支援について計画の中にはなかなか盛り込めないでしょうけれども、こういったことを通じた技術の提供みたいなことはやっていけるかと思っています。

３点目の計画的な住宅地の変化をどう捉えるか。たまたま今取り組もうとしているというか、もう取り組みかかっているのですが、国の事業を活用して、今後、県内の空き家が増えそうな地域はどの辺にあるのだろうみたいなことを分析してもらおうかと考えています。これがモニタリングというお話につながるかどうか分からないのですけれども、先ほどの空き家の予防という観点でそういった取組も考えています。ピンポイントでどこか１カ所見つけて、そこをずっと経過観察することを、この先やるかどうかというのは考えてみたいと思いますけれども、取組としては、予防に向けて県内全域での空き家が多くなると予測される地域の把握ということはやっていこうかと思っております。

○船本委員　船本です。目標６の「脱炭素社会の実現に向けた住宅ストックの形成」（１）「省エネルギー住宅等の供給促進」とあって、空き家対策とかよりは深刻度が迫っているかどうかは分からないのですが、今、防災の話が出ましたが、エネルギーに関して、イン

フラに頼らなくてもある程度自活できるような、地域全体で蓄電するとか、太陽光パネルを掲げるとかで、電気の供給がすべて止まっても、このエリアだけは比較的給電できるよ、みたいなことであるとか、グリーン・トランスフォーメーション、化石燃料に頼り過ぎない社会に変更していくための何か先進的な取組がなされていくといいのではないかと感じています。

○大江座長　今の御指摘の考え方みたいなものはうまく入っているのでしょうか。

○岬住宅計画課長　面的なというところについてはまだ少し弱いかと思っています。住宅政策以外にも脱炭素の専門の組織が県の中にもございますので、そういうところの取組なども見ながら、この計画にうまく位置づけられるものがあるかどうか考えてみたいと思います。

○松本委員　少し補足的な感想になりますが、先ず、先ほど齊藤先生の御発言とほとんど重なるのですが、マンションの適正な維持管理というと、どちらかというと、管理不全マンションを作らないとか、そういうイメージだと思うのです。再生で言うと、建替がなかなか厳しいとしても、終活に向けてというイメージが、あるかと思います。

それだけではなく、多くのマンションはこれからバージョンアップしていかなければいけない。例えば改修するにしても、今と同じように改修するのではなく、バージョンアップしていくことがこれからすごく大事になると思っています。その意味で言うと、目標６と８は、３項目に細分化されているので、目標７も分かりやすく少し分けていただくのもいいのではないか。再生にも入るし、維持管理にも入るのですが、ちょうど間に抜けてしまっているような感じもあるという感想を持ちました。御判断はお任せします。

あと、空き家に関して、県の方で指針を作っていただいたので、市町村の方ではそれが指針となって、空き家の様々な計画を立てるときに非常に参考になっています。これも感想といいますか、意見です。

○大江座長　下条さん、よろしいですか。

○下条委員　この目標の中に入るかどうかは微妙ですが、既存住宅とか空き家で、年数も経ったものは、壁にアスベストが入っていたり、断熱材が入っていなかったりします。うちも築年数が 40 年以上たっていて、新しくエアコンをつけるのに、壁に穴をあ開けなければならないときに、アスベストが入っているかどうかの確認をしなければならないという話になったのです。そういうものがあったときにどうなるのかと考えてしまいました。

あと、築 40 年以上になると、うちも単相２線のもので、アンペア数が上げられなく、工

事をしなければならなかったのですが、今後、空き家になる建物とか、既存の住宅などでも、そういう古い建物の中では、電気のアンペア数が上げられなく、一軒家で借りたとしても、そこの工事からになってしまうところがかなり出てくると思うのです。そういうところのサポートも少し考えていただけたらなと感じました。

○大江座長　そういう点はどんな対応になるんですかね。

○岬住宅計画課長　アスベスト対策ですが、今の計画にも、住宅建材の中にアスベスト含有建材が使われているとか、そういったアスベストの関係は確か入っていたと思います。

あと、断熱性については、今、高齢期を迎える上での住みやすさに関して、ヒートショック対策として、断熱性を向上させる取組を健康の面からも推進するというような書き込みはございますので、そういったことは引き継いでいきたいと思っています。

○大江座長　住宅性能の点で、既存住宅の評価というのは、１つの住宅全体として評価する部分と、それから例えば今のお話に出てきた浴室だけだと、ユニットバスを取りかえたときに、今の新しいリフォーム用のユニットバスで、きちんと断熱材で包まれているようなものを入れると、そこだけ断熱性能を上げることができたりするわけですね。そういう部分的な性能の問題が既存住宅の中に出てくるんだろうなという感じはしました。これは感想です。

よろしいでしょうか。

それでは、基本方向４と５は一緒に扱いたいと思いますので、御説明をお願いします。

○事務局　資料５③を御覧ください。基本方向４における委員意見の反映状況について御説明いたします。

基本方向４の一番上の「地域活性化プロジェクトの取組が上手く発信されて、地域の価値向上、住宅の価値向上、住民の意識向上に結び付けられるような施策ができると良い」という御意見の反映として、「住民が地域や住まいに愛着を感じられるような施策」の検討を行っていきたいと考えております。

２つ目の「テーマ型コミュニティがうまくブランドとして発信されていけば、住まいの選択肢の１つとして選ぶ人が増えると思う」という御意見の反映として、「地域の魅力・資源の情報発信やコミュニティ再生等の先進的な取組の県内への展開」を行っていきたいと考えております。

ページをおめくりいただき、基本方向５の内容について説明させていただきます。アンダーラインの部分を中心にいくつかの御意見について説明いたします。

上から３つ目、「プレイス・ベイスド・コミュニティ」（場所から始まるコミュニティ）、その場所に関わる人たちが新たなつながりを持つということを、今回の計画で特徴的に出せるかがポイントだと思う」という御意見の反映としては、活動拠点の確保などに取り組むことにより、プレイス・ベイスド・コミュニティの実現を目指していきたいと考えております。

下から２つ目の「活動の自立化にあたり、県がいきなりお金を拠出するのは難しいと思うが、何かしらの信用を与える等、活動の自立化の呼び水になることができると良い」という御意見の反映として、「活動場所の情報収集や先進的な取組の情報発信等」を行っていきたいと考えております。

説明は以上となります。

○大江座長　最後の御意見は、福田さんの御意見だったなという記憶があるのですけれども、別にそれにこだわらずに御意見いかがでしょうか。

○福田委員　ここも実践・実施していく上で、情報の質もそうですし、発信の方法というか、やはり工夫が必要かと思いますので、いろいろ検討していく余地があるかと思います。

あと、逆にプレイス・ベイスド・コミュニティは、考え方としては本当にすばらしいというか、いいなとは思っております。ただ、言葉としては知らない人が多いというか、多分聞き慣れないのではないかと思うのです。なので、これを「場所から始まるコミュニティ」と書きかえてくださってはいると思うのですが、この言葉を盛り込んでいくということでよろしいですかね。

○大江座長　確かに「場所から始まるコミュニティ」の方がいいですね。

○松本委員　教えていただきたいのですが、目標 11 の「健康団地の取組」というのは大変良いと思うのですけれども、（２）「健康団地の取組の県内への展開」は、具体的にどういうことをイメージされていらっしゃるのか教えていただけるとありがたいです。

○岬住宅計画課長　健康団地は県営住宅での取組として今までやってきました。もちろん県営住宅の住民だけでなく、その周辺地域の住民も巻き込んでやってはいますが、逆にその取組で、先ず一段階目にやろうとしているのは、これまでやってきた取組のノウハウをまとめて、健康団地の進め方みたいなことをまとめた冊子的なものを作ってそれを周知する。一段階目としてはそういうことを考えております。

また、それを使って、民間の住宅団地と言いたいところですけれども、一足飛びにそれはなかなか難しいでしょうから、先ず、我々としては、市営住宅、町営住宅などで、もし

よければそれを少し展開して、その周辺地域の住宅団地を巻き込みながら、県の健康団地でやってきたようなことができればいいかと考えております。

○船本委員　細かいことですが、２点です。

確かに目標 11（１）「県営住宅における健康団地の取組の推進」のところには、何がここに書かれるのかと思っています。

あと、目標 10（１）ですが、「外部人材・組織を活用した」という言葉があって、いつも「外部人材」とは何だろうと思っています。見ていますと、不動産事業者だったり、住宅供給公社だったり、もちろん何かの組織だったりということなのかと思うのですが、それは内部なのか、外部なのか。外部と言われると、本当にあまり関わりの無い他都道府県の何かのような、そういう印象を持ったりもするので、違う言葉に言い換えられないだろうかと感じたのですが、どうでしょうか。

○大江座長　では、２番目の質問の方からお答えいただければと思います。

○加藤公共住宅課長　私が先でも大丈夫でしょうか。公共住宅課長です。

先ず、健康団地の取組について今は何も書いてないのですけれども、もちろん書かせていただきます。健康団地の取組は平成 26 年度から始めております。県営住宅は高齢者が非常に多くなっていまして、県全体での高齢者の割合は 25％ぐらいですが、県営住宅は 50％を超えています。２人に１人以上は高齢者の方になっています。

昔だったら、団地だと戸数も比較的多いし、入居者も多いので、みんなでお祭りをやっていたり、いろいろやっていたのですけれども、そういった活動もなくなってしまっています。また最近は単身の高齢者の方も非常に多くて、誰とも交流しないというような方も多くなってしまっていますので、平成 26 年度から健康団地として、みんなで一緒に何か活動しようよ。運動したり、例えばみんなで集まっておしゃべりしたり、そういったことを始めました。

当初は自治会がやる取組を県が支援しましょうというスタンスでやっていたのです。ところが、今は自治会自体が、なり手もいなかったり、皆さん高齢になってきて、自分たちで企画するのがなかなか難しいということで、私どもは昨年度から舵を切って、自治会がやるのを助けるのではなく、県が自らやって、団地の入居者の方は参加するだけの形にしています。県が全部お膳立てして、場所も時間も講師も決めて、みんなはただ来てくれればいいよとさせていただきました。そのように舵を切ったところなのに、今の住生活基本計画の中にはまだ書けていない状況ですけれども、今後書かせていただく予定です。

それと、外部という言葉が適切かどうかはもちろん議論があるかと思うのですが、これまでは、今申し上げたとおり、団地の自治会の方が自分たちで企画して、何でもいいのですが、例えばマージャン教室をやろうよとか、トランプをやろうよみたいなことでやっていたのですけれども、それもなかなか難しくなってきています。そこで、今ですと、大学との連携では、例えば東海大学さんは同じ秦野市内の団地に行ってもらっています。東海大学さんですと、スポーツの学部もあるので、そういった方に来ていただいて、団地に入居している高齢者の方に簡単な運動をやってもらうとか、あとは、他にも情報科学を学んでいる専門学校の方に来ていただいて、高齢者の方にスマホの使い方を教えてあげる。そういうふうに、今までは皆さんの中でいろいろやってもらっていたのですけれども、団地の外の人に来てもらってやっているという意味で、外部という言葉を使わせていただいているところもあります。

○岬住宅計画課長　視点として、これまでのまちづくりの担い手は、基本、地域の方々ですが、今後はなかなか立ち行かないだろうという中で、その人たちではない外部の人材ということで使っているのですが、おっしゃられるように、分かりづらい。確かに我々が庁内で使うときも、この前に必ず枕言葉をつけて、「ＮＰＯ団体や企業など」とか、何かつけないと分かりづらいというのはよく言われているので、もし言い方があれば少し考えてみたいと思います。

○齊藤委員　最後に、基本方向の４と５のところで、先ず１点目、「場所から始まるコミュニティ」というキャッチはとてもいいと思います。誰かに言われたことがあるのですが、二地域居住する人で、千葉の端っこの方に行く人は結構自然が好きな人で、神奈川のこっちの方に来る人はコミュニティが好きな人だ。そのコミュニティを気に入って来る人が結構多いと言われて、なるほどと思ったのですが、皆さんどうでしょうか。そういう意味では、「場所から始まるコミュニティ」というのはこの地域性と合っているのかと思いました。

２点目は、健康団地です。本当に健康とは何だろうと改めて考えながら、新しい時代の健康を考えていく必要があるのかと思ったのですが、今お話を聞いていて、そういう展開を、公営住宅だけではなく、日本国中が求めています。戸建て住宅地も求めているし、マンションも求めているので、是非、何かそういう人材の育成をしていけないだろうか。

県が自らやるのは本当に大変だし、少し後ろを押して差し上げたら、地域でそんなことができる人はいっぱいいると思うのです。でも、そのノウハウなんですね。人との対話の仕方とか、気をつけるべきポイントとか、企画の仕方とか、人の集め方とか。一方では人

材がすごくいっぱいいて、面倒を見られる側ではなく見る側に回っていくことによって、健康を作っていく。その中でコミュニティを築いていく。本当に素晴らしい人材を活用して、健康団地マネジャーみたいなことでしょうか。適当に言っていますので、後で考えてください。そういうことをみんなで考えて作っていく。そういうことができて、神奈川に住めばそういう人たちがいて、自分もリタイアしたらそういうふうになるんだという憧れの地域になっていったらいいなと思ったのが２点目です。

３つ目は、先ほどＡＩを上手に活用するみたいな話があったのですが、この点でＡＩとかＤＸの上手な活用という考えは無いのでしょうか。これは問いかけだけでございます。すべてが人だけではなく、時代に合った次のことを見据えるのも大事かと思いました。

○岬住宅計画課長　基本方向４、５とのＡＩの関係は、今はプランが無いです。

○大江座長　健康団地の考え方ですが、例えば横浜市でも考えていらっしゃると思いますが、どんな感じでしょうか。

○森委員　市営住宅につきましても、やはり高齢化が進む中で、共用部の管理ですとか、そういったものは課題があるといいますか、管理し切れないところが出ていまして、そういったものを代行するところまでは市営住宅でもやっております。更に進めて、若い人たちが入ってきてコミュニティをというようなところに何か施策が打てないかと課題は感じております。

○大江座長　下条さん、４、５はいかがでしょうか。

○下条委員　コミュニティというか、地域の関連でいきますと、私が通っていたＢ型事業所では、地域の方にお声をかけて、地域の方に講師になってもらって、地域活動支援センターでワークショップ的なものをやっていただいていた時期がありました。

そういう感じで、地域の方で、技術はあるけれど教えられる環境が無いとか、自分で用意するのが大変な方もいらっしゃると思うのです。なので、きっかけとして、そういうことをやりませんかという声掛けをすることで、場所などもこちらで全部用意すればやってくれるという方が、地域の中には結構いらっしゃいます。あと、ボランティア関係の方で、ノウハウは持っていますけれども、それが生かせていないところも結構あるので、そういうものを使って地域の活性化ができるのではないかと思います。

障がい者施設関連も、地域とつながりが大切で、周りの人たちが納得してくれないと受け入れてもらえないということがあります。それで福祉関連の場合も、様々なところでお祭りをやったりして、地域との関わりを持つことをしているので、そういうところも活用

してもらって、地域のリソースを生かしてつなげることは、やっていった方がいいと感じました。

○加藤公共住宅課長　公共住宅課長、加藤です。

下条委員のおっしゃるとおりだと思っています。先ほどの船本委員の外部という話とも関係してくるのですが、先ほど申し上げたとおり、私どもも県営団地で、体操とか、皆さんで集まってしゃべるというようなこともやっています。高齢者が多いため、通常のエクササイズだとなかなか大変なので、椅子に座ってやるエクササイズをやっているのですが、そういうときも、遠くから呼んできた講師より、やはり同じ町内会に住んでいる講師の方が、「あっ、あそこ知ってるよね」とか、「あっ、何とかさん知ってるよね」みたいな感じで、すごく盛り上がります。

先ほどもお伝えしたとおり、例えば東海大学さんですと、やはり地元への地域貢献というところで、大学の方にも非常に喜ばれています。皆さん自分の地域をすごく大事にしていらっしゃるので、地域でそういった活動を求めている方もいますけれども、活動場所を求めている方もいらっしゃると思うのです。

これは私の個人的な話になるのですが、以前、私は温暖化対策を担当していたときに、子どもに教えるのに、県だけで行っても人材に限りがあるので、「学校に行って教えてくれる人は誰かいませんか」と講師を募集したら、たくさん集まったのです。例えば一流企業を退職されて暇を持て余しているけれども知識はいっぱいあるという方で、折角だから自分も活躍の場が欲しいという方もたくさんいらっしゃると思うので、私どもも地元の大学とか、そういうところと連携しながら、地元で活躍できるようにする。今ですと、学生さんにもやっていただいているのですが、学生さんも、将来自分が社会に出るための勉強になったと。例えば作業療法士を目指している学校の方に県営団地に行っていただくと、その方々は作業療法士になったら高齢の方とすごく触れ合うことになるのですが、そのときのためのいい練習というか、いい機会にもなったと。学校でも教育実習を行っているのですが、教育実習の１回だけだとうまくいかない生徒もいるけれども、そういう生徒も県営団地に行って教えたときにうまくいったら、教育実習でつまずいても立ち直るきっかけにもなったりして、非常に喜ばれています。おっしゃっていただいたとおり、地域の方に活躍していただく場は設けていきたいなと思っています。

○大江座長　さっき県が全部お膳立てしてやる方法に変えたというのは、そのやり方に少し危惧したのですけれども、中身がそういうことであればよかったです。つまり、町内会・

自治会に頼るのではなく、地域人材をうまくリクルートしていくための新しい仕組みの方に移行しているということだと思うので、それは非常に大事なことだと思います。つまり、当事者がサービスを一方的に受けるのではなく、出す側の方に回ることが大事なことだと思います。そちらの方向に行っているのはとてもいいと思いました。

大体時間になりましたので、資料３③を使った意見交換は一応ここまでとさせていただいて、最後に少し時間がありますので、そこでまた御発言いただきたいと思います。

それでは、資料６について御説明をお願いします。

○事務局　では、資料６について御説明いたします。初めに、資料６「要支援世帯に対する住宅供給方針について」を御覧ください。

資料の左側上段を御覧ください。公的な支援により居住の安定を図るべき世帯である要支援世帯に対する住宅供給のイメージのとおり、公営住宅、公営住宅以外の公的賃貸住宅、民間賃貸住宅を活用し、供給してまいります。特に公営住宅の供給目標量は住生活基本法に基づいて定めることとされており、国との協議事項となっております。

続きまして、資料の右側上段を御覧ください。県の現行計画における公営住宅供給目標量と供給実績について記載しております。県の現行計画において、計画期間 10 年間のうち、前期５年で３万戸、10 年間合計で６万戸供給を目標としております。前期５年間の供給実績は、２万 9,927 戸、約 99.8％の実績となっております。

続きまして、資料の右側下段、「住宅供給方針について」を御覧ください。先ほども御説明したとおり、公営住宅、公営住宅以外の公的賃貸住宅、セーフティネット住宅、居住サポート住宅などの民間賃貸住宅を活用し、供給してまいります。

資料６の説明は以上となります。

○大江座長　調整中のものも結構あるということで、何か御質問があれば伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。これは計画の中の第７章に入る部分ですよね。実績の部分を見ると、何となく予定調和的な数字になっているような感じもしなくはないのですが。

あと、今回の全国計画のポイントについて、さっき御紹介した局長だったか、他のパネリストだったかは忘れましたが、立地に関して以前の計画よりも考えるようになったという点を上げていらっしゃいました。

それは、これまで住宅政策というのは、ある行政区域の中で、非空間的といいますか、あまり分布を考慮していなく、トータルとして合えばいい。特に広域になると、県全体として算定すると、県全体として合えばいいという感じでやってきた。要するに、住宅が足

りない時代は、多少立地が悪くてもそこに入るだろうという暗黙の前提があったのかもしれませんけれども、そういうものだった。でも、実際には立地がかなり影響するわけです。今の県営住宅の中でも立地が悪いところはなかなか入らなく、空き家になっているところもある。

そういうことを考えると、この過不足というのが、本当に立地を考慮してまでやったときにうまくいくのかというのは懸念材料としてあるかと思いますが、その点もよくよく御承知の上でやっていらっしゃるのだろうとは思いますけれども、そこが少し気になったということです。今のは別にお答えいただかなくも大丈夫です。そういうこともお考えの上でやっていらっしゃることは承知しておりますので。

では、あと３分ぐらいになってしまいました。どうしてもこの点について御発言があれば、福田さんも含めて伺いたいと思います。いかがでしょうか。――よろしいですか。

では、私から１つ。全体として、住宅の過不足が無いような形でニーズに合致した、県の計画では「ライフスタイルに対応した」となっています。ただ、本当に需給ギャップがこれから生じないような、つまり、ストックが十分あることで、それをうまく回していけば、需給ギャップが無い形のマッチングができるのではないかという仮説に基づいて作られているような感じがします。

今後は経済状況などが変わっていく中で、更に大都市圏に若者が集まってくる。つまり、若者の就業機会が大都市圏にしかないというような状況が相対的に強まっていくと考えられる。なおかつ、その中で社会階層分化が今の状況から更に進んでいくということも考えると、住宅の需給ギャップがどこかで生じる可能性があるわけです。

例えばバスに乗って動かなければいけないようなところは、やはり働く上でマイナスなので、若年単身層が比較的利便性の高いところで住宅を探す。このように、ある属性によって地域の需給ギャップが生じる可能性がある。つまり、かなり遠隔地の計画開発住宅地で、とてもいい住宅地があるけれどもそこの需要があまり無く、逆に、状況が悪い２項道路がぐちゃぐちゃしているような駅近のところで需要があるとか、そういうことが生じる可能性があると思うのです。

そういう状況がどのように進んでいくかということを、データをきちっと整理して、検証していただきたいと思うのです。さっきのモニタリングをすることも含めて、どういうデータをとっていけば、政策として打ち出したものがどのように進んでいるのか。そして、次の計画を作るときに、そのエビデンスに基づいて、どのように変えたら良いのかがより

明確になるということも可能だろうと思いますので、これまで十分に取れていなかったデータに関して、なるべくそれをきっちり集めていく。今はＥＢＰＭ（エビデンス・ベースト・ポリシー・メイキング）みたいなものもよく言われますが、そういうデータに基づいた形で検証し、新しい計画ができるような方向に少しでも近づいていただきたいということも、どこかに少し書いておいていただいて、かつそれを実践していただければと思っております。

他はよろしいでしょうか。――それでは、16時１分で、１分過ぎてしまいましたけれども、以上で今日の議事はすべて終了としたいと思います。

では、事務局にお返しいたします。

○事務局　皆様、お疲れさまでした。

最後に、２点、事務連絡がございます。

本日の会議録については、追ってメールでお送りしますので、発言趣旨や専門用語等について御確認いただきたいと思います。

また、次回、第６回の開催日程につきましては、11月20日（金）の14時から16時を予定しております。皆様大変お忙しいとは存じますが、詳細は改めて御連絡いたしますので、よろしくお願いいたします。

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。皆様、お疲れさまでした。

午後４時02分　閉会