

令和2・3年度 第3回

神奈川県住宅政策懇話会

時：令和3年7月20日（火）

※WEBシステムによる会議形式

午後2時01分 開会

○事務局 ただいまより神奈川県住宅政策懇話会を開催させていただきます。

本日は、お忙しい中ご出席いただきまして、ありがとうございます。

私は、住宅計画課の副課長を務めております坂下と申します。よろしく願いいたします。

本日は、傍聴希望の方が1人来ておられます。この会は、要綱第8条に基づき、傍聴を認めておりますので、ご承知おきいただきますようお願いいたします。

続きまして、出席者についてご報告させていただきます。

社会福祉協議会常務理事の石黒委員が退職されまして、後任として常務理事の井出委員が就任されましたので、ご紹介させていただきます。

○井出委員 よろしく願いいたします。

○事務局 次に、人事異動に伴いまして、県の出席者に変更がございましたので、紹介させていただきます。

7月1日付で住宅企画・建築安全担当部長が佐藤から田村に変更になりました。国土交通省から赴任されました田村住宅企画・建築安全担当部長です。

○田村住宅企画・建築安全担当部長 よろしく願いいたします。

○事務局 それでは、次第に基づき進めさせていただきます。

資料は事前に郵送させていただきましたが、お手元にご準備いただいておりますでしょうか。

それでは、これ以降の進行につきましては大江座長をお願いいたしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

○大江座長 皆さん、本日はよろしく願いいたします。

それでは、早速議事に入りたいと思います。前回の議事要旨とスケジュール等について、事務局からご説明をお願いします。

○事務局 それでは、資料1「第2回神奈川県住宅政策懇話会での議論要旨について」をご説明させていただきます。

前回は、「神奈川県賃貸住宅供給促進計画の一部改定について」及び「神奈川県住生活基本計画の改定について」を主な議題としてご意見をいただきました。下の黒い枠の中に、委員からいただいた主なご意見を項目ごとにまとめておりますので、アンダーラインの部

分を中心に読み上げさせていただきます。

○神奈川県賃貸住宅供給促進計画の一部改定について

＜セーフティネット住宅の登録基準の緩和について＞

- ・近隣都県や県内政令市との関係など、全体を見ても妥当な水準だと思う。

○神奈川県住生活基本計画の改定について

＜住生活をめぐる状況＞

(住生活総合調査)

- ・過去のデータと比較しながらトレンドを見ていくと、より構造的に今の現象が理解できる。
- ・前期高齢者と後期高齢者を分けて記載すると、より理解が深まり、対応の方策が考えやすい。

(県民ニーズ調査)

- ・今回の県民ニーズ調査と同じ内容の調査をもう一回やると、コロナの影響がよく分かる。

＜社会環境の変化＞

- ・コロナ禍でのDXや頻発する災害の問題の視点が加わった。
- ・コロナ禍の中で新しい暮らし方をどのように推し進めていくのかということが非常に大きな注目。

＜地域コミュニティ＞

- ・県は住宅政策において、県営住宅以外に何ができるのかということで、プレーヤー支援というのが非常に重要。
- ・仕組んでいく出来事（地域の取組）の持続性、継続性については、他の計画ではなかなか見られないので、よいと思う。
- ・民間の力をうまく引き出すことが重要だが、ベースに住民力が必要。民間が入っていきたくなるような仕組みをバックアップしていくことが重要。
- ・行政と民間が協定を結ぶことにより、一元化された情報や有益な情報が行政の窓口で手に入るなど、情報の共有が大事だと思う。
- ・論点を一言で言うと、それぞれの役割を担う人づくりだと思う。
- ・計画に位置付けることも大切だが、それをフォローアップして、情報交換が続けられるような仕組みを作って欲しい。

#### <住宅確保要配慮者への居住支援>

- ・居住支援協議会の広域形成について、既存の社会福祉協議会等のネットワークとフィットする形で設置できるとよい。
- ・居住支援法人について、新規の指定も重要だが、既に指定されている団体への支援への流れになるとありがたい。
- ・まずは、実践団体に光を当てることに注力した方がよい。
- ・公営住宅やセーフティネット住宅、善意の貸主、サービス付き高齢者向け住宅等がグラデーショナルにつながり、真の意味の居住支援が目指せるとよい。
- ・小規模な市町村で居住支援ニーズを把握しているのは福祉部局なので、市町村の福祉部局との連携を一層強化してほしい。

#### <災害時の住まいの確保>

- ・みなし仮設については、孤立して生活する人が多くなるので、事前に、年1回くらいは居住支援協議会等で支援方法などを話し合った方がよいし、マニュアルづくりの補助を県ができればいいと思う。
- ・自治体間を越える遠隔避難用の対応マニュアルを事前につくっておくと安心できる。
- ・マンションのような入居者が多数の物件は、避難待機住宅として活用できるよう支援していくことが重要。
- ・マンションを津波避難ビルとして指定して、被災時に地域に寄与できるような体制をつくっておくことが重要。
- ・福祉仮設住宅の検討に際しては、市町村の福祉部局や福祉事業者とコミュニケーションをとっておく必要がある。
- ・特別養護老人ホーム等の大規模施設が被災した場合のシミュレーションを平時に行っておく必要がある。

資料1の説明は以上です。

続いて、資料2「神奈川県住宅政策懇話会のスケジュールについて」をご覧ください。

1「スケジュール」です。今年度の懇話会は、7月から2月にかけて計4回開催し、住生活基本計画の改定案等を取りまとめたいと考えております。

2「懇話会における検討項目」です。本日の議題は、下の黒い枠の中にお示ししております。1点目は、かながわの住宅計画の体系についてご説明させていただきます。2点目は、県の住生活をめぐる状況や、県の住宅政策の基本方向についてご議論いただきたいと

思います。3点目は、神奈川県マンション管理適正化推進計画の策定についてご議論いただきたいと思います。

また、次回以降の懇話会では、資料の裏面にありますとおり、住生活基本計画の改定や、マンション管理適正化推進計画の策定骨子案や素案等についてご議論をいただきたいと考えております。

資料2の説明は以上です。

○大江座長 ただいまの事務局からのご説明に関しまして、ご質問、ご意見等がありましたら、挙手の上、ご発言をお願いいたします。

いかがでしょうか。よろしいですか。——それでは、また最後の方に時間がございますので、そのときにでも追加的なご質問等がございましたら、おっしゃっていただければと思います。

それでは、議題に入りたいと思います。

本日の議題は、「神奈川県住生活基本計画の改定について」と「神奈川県マンション管理適正化推進計画の策定について」でございます。

それでは、資料3に基づきまして、事務局からご説明をお願いします。

○事務局 資料3「かながわの住宅計画の体系について」をご説明させていただきます。

1「概要」です。本件では、県住生活基本計画や高齢者居住安定確保計画、賃貸住宅供給促進計画など、住宅政策に関する5つの計画を「かながわの住宅計画」と総称し、都市づくりの基幹的な計画である「かながわ都市マスタープラン」の個別計画として位置づけています。

2「計画の統合について」です。「かながわの住宅計画」について、関連の深い計画を一本化し、県民にわかりやすい計画体系とするため、これまで別に策定していた「県賃貸住宅供給促進計画（平成31年3月）」及び令和3年度末に策定予定の「神奈川県マンション管理適正化推進計画」を新たな県住生活基本計画に統合します。

下の図は、「かながわの住宅計画」の体系見直しのイメージ図となります。具体的には、それぞれの計画で重複する部分がある住生活の現状や課題に係る記載については、前半に整理してまとめます。その上で、賃貸住宅供給促進計画とマンション管理適正化推進計画の本編部分は、新たな住生活基本計画の後半の1つの章とし、それぞれの計画をバインドする予定としております。

「かながわの住宅計画の体系について」の説明は以上です。

○事務局 続きまして、資料4「平成30年住生活総合調査の結果の概要について」をご覧ください。

前回の懇話会の主なご意見として、過去のデータと比較をしてトレンドを見ることや、65歳以上を前期高齢者と後期高齢者とに分けることという視点を踏まえて、前回の調査結果の表を更新いたしました。なお、過去のデータと質問の選択肢が一致しており、比較ができる表についてのみ更新を行っています。

次に、2ページをご覧ください。「住宅及び居住環境に対する評価」です。前回の報告では、平成25年と平成30年の2カ年の比較でした。トレンドを見る観点から、平成20年を追加いたしました。その結果、住宅及び居住環境に対する総合的な満足度は増加傾向にあることがわかりました。

3ページをご覧ください。「将来の住み替え等の意向」です。設問は、「できれば住み続けたい」か、「できれば住み替えたい」などの選択です。

表の下段、「家族構成別」の青枠の箇所をご覧ください。こちらは、65歳以上の高齢者を前期高齢者と後期高齢者に分けました。その結果、借家世帯の夫婦では、世帯主が75歳以上になると、「できれば住み替えたい」を選択する世帯の割合が47.3%から14.9%と大きく減少することがわかりました。

4ページをご覧ください。「高齢期における子との住まい方」です。こちらも、前回の報告では平成25年と平成30年の2カ年の比較でしたが、トレンドを見る観点から平成20年を追加いたしました。その結果についてです。

左下の図をご覧ください。県域においては、平成20年に「子と同居する」を選択した世帯の割合は12.3%です。1つ上の図は平成25年で、「子と同居する」の割合が9.6%です。さらに上の平成30年は8.5%と、年々減少傾向にあることがわかりました。

また、青い括弧で囲った4つの項目の合計を「近居」としています。近居を選択する割合は、平成20年21.4%から平成25年30%と一度増加し、平成30年28.6%と減少しています。

前回は平成20年と30年だけを比較したため、減少しているという話でしたが、平成20年から見ると一度増加して、高止まりしているということがわかりました。

5ページをご覧ください。「将来の改善（リフォーム・建て替え）の意向内訳」です。下段の「家族構成別」の図の左側の青い枠をご覧ください。こちら65歳以上の高齢者を前

期高齢者と後期高齢者に分けました。その結果、75歳以上になると「リフォーム・建て替えいずれも考えていない」を選択する世帯の割合が大きく増加することがわかりました。

資料4の説明は以上です。

○大江座長 資料3の方は、今回の住生活基本計画は、これまでの住生活基本計画と賃貸住宅供給促進計画、それに神奈川県のマンション管理適正化推進計画を合わせたものにしていくということでございます。資料4の方は、前回の議論の中でご指摘があった点について、さらにデータを加えて分析を進めたということでございます。

どうぞご質問、ご意見をいただきたいと思いますので、挙手をお願いいたします。

○大月委員 資料3についてちょっとお伺いしたいことがあります。今回の計画に関して、幾つかの他の計画を統合的に考えていくというのは大変いいことだと思います。例えば、高齢者の住宅セーフティネット計画が、入っていない理由をお聞かせいただきたい。

あと、県営住宅の長寿命化計画みたいなものも県で策定されていると思いますが、それはどこにも入らないのかなということももう一つの疑問です。

この2点について理由をお聞かせいただければありがたいと思います。

○大江座長 では、事務局から、今の2点についてお答えいただけますでしょうか。

○守屋住宅計画課長 まず、高齢者居住安定確保計画ですけれども、これは福祉部局との共管となっていて、福祉の方の計画にも合わせるということになっております。そういった関係もありまして、今回の住生活基本計画には入れないということで整理をしております。

県営住宅の長寿命化計画につきましては、実はこれは資料の一番下に書いてあります健康団地推進計画が県の長寿命化計画になっていて、これは県営住宅に特化した計画であることから、住生活基本計画とは別に個別に定めるという整理をしております。

○大月委員 わかりました。考え方をご説明いただき、ありがとうございました。

○大江座長 他はいかがでしょうか。

○井出委員 資料4の5ページ、「リフォーム・建て替え」についてです。75歳以上のご夫婦世帯がリフォームを考えていないということはわかりますが、このリフォームは、福祉的な段差をなくすことやトイレ等、そういったものも含めたリフォームなのか。そうではなくて、住宅の質を上げるためのリフォームなのか。もし内訳がわかれば教えていただきたいのですけれども。

○守屋住宅計画課長 住生活総合調査では、リフォームの内訳として、高齢者用バリアフ

リーのための住宅や、あとは住宅改善のためのリフォームという分けは特にないので、リフォーム全体としてこういった傾向があるということで調査はまとめられております。

○大江座長 ここでのリフォームの定義がどうなっているか、ちょっとおさらいしたいのですが、いかがですか。

○田村住宅企画・建築安全担当部長 こちらは住生活総合調査結果の分析になっていますので、リフォームは、先ほどご質問があったような段差の解消といった高齢者向けの改善もありますし、耐震改修もありますし、あるいは単純な増築といったものも含めて、広くリフォームと呼ばれているものです。

今、井出様の方からご質問があった件につきましては、結構悩ましい問題で、よく、バリアフリー改修ということでプレシニアの早めの住宅改修を国の方で勧めており、まだ元気なころから将来に車椅子生活となったことを想定して通れるようにすることや、手洗いを和式から洋式に変えましょうみたいなことをやっていますが、住生活総合調査等をいろいろ分析してみると、実際には、要介護認定を受けてから介護保険で、住宅改修費で確か20万円ほどかと思えますけれども、それで初めて手すりをつけたり、あるいは段差を解消したりというようなケースがどうしても多くなって、行政として住宅改修を推進したい思いと、実際の居住者の方々のリフォームの意識がマッチできないというのが現実としてあると思っています。

いずれにしてもここでのリフォームに関しては、バリアフリー改修のほか、例えば、窓をペアガラスにするような省エネ改修なども含めた数字でございます。

○井出委員 ありがとうございます。承知しました。

○大江座長 今ご説明があったように、多分、要介護認定があつて介護保険からお金が出るということで、手すりをつけるといった住宅改修が行われることをきっかけにして、じゃあトイレも自費でやろうかというような形で改修が行われるケースは少なからずあるかと思うのですが、考えているかと言われると、考えていない。積極的にお金を出してちゃんと準備をしておこうと考えている人はあまり多くないという感じなのでしょう。

それでは、次に進めさせていただきます。(2)「住宅政策の基本方向について」でございます。ご説明をお願いいたします。

○事務局 資料5-1「神奈川県に住まいまちづくりの将来像について」をご説明させていただきます。

資料の左側に「神奈川県総合計画等について」を、右側に、新しい住生活基本計画の計画期間を踏まえ、「2030 (R12) 年の住まい・まちづくりの将来像」を記載しております。

まず、資料の左側をご覧ください。一番上の緑の枠の中に「かながわグランドデザイン基本構想」の概略をまとめております。基本理念は『いのち輝くマグネット神奈川』を実現するです。この基本理念のもと、下に記載している3つの神奈川の将来像を目指しています。

- 1 行ってみたい、住んでみたい、人を引きつける魅力あふれる神奈川
- 2 いのちが輝き、誰もが元気で長生きできる神奈川
- 3 県民総力戦で創る神奈川

その下の枠の中には「かながわグランドデザイン 第3期実施計画 プロジェクト編」の概略をまとめています。

「めざすべき4年後の姿」として「コミュニティの再生・活性化による笑いあふれる100歳時代」を掲げております。

また、「5つのめざすべき姿」として

- ①未病を改善し健康長寿の神奈川
- ②経済のエンジンによる活力あふれる神奈川
- ③安全で安心してくらせる神奈川
- ④ひとのチカラを最大限に生かす神奈川
- ⑤地域の個性が輝き魅力あふれる神奈川

を掲げております。

その下の枠は、ことし3月に改定した「かながわ都市マスタープラン」の概要です。

「将来を展望した県土・都市像」として「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」を掲げております。

「これからの都市づくり」の7つの課題として、

- ①循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり
- ②地域の実情に応じた「コンパクト+ネットワーク」による都市づくり
- ③地域の個性を生かした交流と連携による都市づくり
- ④地域活力を維持・形成する都市づくり
- ⑤新技術を生かした都市づくり
- ⑥大規模災害などからいのちとくらしを守る都市づくり

## ⑦多様な主体による都市づくり

を掲げています。

その下の枠に、これらを踏まえた「住まいに係る将来の課題」をまとめております。

「都市をめぐる時代の変化と見通し」として、

- 少子高齢化の進行と人口減少社会の本格化
- 気候変動、環境問題の顕在化
- 災害の頻発・激甚化と安全・安心の意識の高まり
- 新技術のまちづくりへの展開
- 既存ストックの老朽化、官民連携の進展

の5点を挙げています。

「これからの住まい・まちづくりの課題」として、

高齢者等あらゆる人々がくらしやすい住環境の形成、環境と共生する質の高い市地の形成、被災地における応急仮設住宅の迅速な供給、多様なライフスタイルに対応した住まいづくり、高度経済成長期に建設された住宅ストックの老朽化、コミュニティの維持・形成に配慮した住環境の整備など様々な課題が顕在化している。

と考えています。

これらの課題などを踏まえた住生活基本計画の基本目標のたたき台案を、資料の右上、かぎ括弧の中にお示ししております。

「人生100歳時代に向けて、全ての県民が、ともに支えあいながら、安全で安心して暮らせる住まいまちづくりの実現」

その下の枠の中に、計画改定へ向けたキーポイントをまとめておりますので、アンダーラインの部分を読み上げさせていただきます。

- ・県内の住生活を取り巻く環境は、コロナ禍を契機としたライフスタイルの変化や自然災害の頻発・激甚化など、大きな変化を迎えている。
- ・このような状況を踏まえ、引き続き「質」の向上を推進すると共に、社会環境の大きな変化や価値観の多様化に対応した考え方を取り入れていく必要がある。
- ・また、地域の魅力を最大限に生かし、全ての県民がいのちを輝かせ、生きがいを持って暮らすためには、神奈川らしい新たな住生活を推進していく必要がある。
- ・そこで、新計画では、「社会環境の変化」、「人・コミュニティ」「住宅ストック・まちづくり」、神奈川らしい新たな住宅政策を目指す「神奈川らしい住生活」の4つの視点

から住宅施策を展開する。

その下の枠の中に、「神奈川県住生活基本計画 見直しの視点」をまとめております。

左側が全国計画の視点で、「社会環境の変化」、「居住者・コミュニティ」、「住宅ストック・産業」の3つの視点で構成されています。

また、右側には、神奈川県の現行計画の視点を記載しております。「人（県民）」、「住宅」、「まちづくり」、「新しい住生活」の4つの視点から構成しています。

これらを踏まえ、真ん中に記載している新計画の視点として、全国計画に即した施策展開となる「社会環境の変化」、「人・コミュニティ」、「住宅ストック・まちづくり」と、県独自の施策展開となる「神奈川らしい住生活」の計4つの視点から計画を構成したいと考えております。

その下には、それぞれの視点ごとの構成イメージを記載しております。

#### 「社会環境の変化」

##### ■新しい社会に応じた環境形成の推進

- ・テレワーク等の働き方に対応した環境整備
- ・大規模災害を想定した住まいづくり 等々

#### 「人・コミュニティ」

##### ■安心して暮らせる居住環境の整備

- ・重層的な住宅セーフティネット機能の推進 等々

#### 「住宅ストック・まちづくり」

##### ■質の高い住宅ストックの形成

- ・住環境を含めた住宅の質の向上 等々

#### 「神奈川らしい住生活」

##### ■地域特性を活かした住まい方の実現

- ・まちづくりプレイヤーの支援とネットワーク形成 等々

資料5-1の説明は以上です。

続けて、資料5-2「新たな生活様式について」を説明させていただきます。

左上の「背景」の枠をご覧ください。

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換が迫られています。この社会環境の大きな変化は、住宅政策についても例外ではなく、人々の住まいのニーズや選択により生じている生活の変化を踏まえた政策の転換が求

められています。

密閉・密集・密接のいわゆる「三つの密」を回避するため、満員電車での通勤・通学、オフィス空間での働き方、生活空間での住まい方、さらには住まい方の選択肢など、これまでの日常の見直しが進む中、「新たな日常」に対応した住生活の実現に向けて、今後の住宅政策はどうあるべきかを検討していく必要があると考えています。

その下の枠の中に、「コロナ禍に伴う生活の変化」として、大きく3つのデータを載せております。

左側が、国が調査した、コロナによる生活意識の変化などによるデータです。

「生活意識の変化」についての三つ目のマル。年代別では20～30歳代、地域別では東京都23区に住む者の地方移住の関心が高まっていることが特徴です。一方で、その下、アンダーライン部分に記載しましたが、移住への懸念として、仕事の確保や収入の減少が46.2%、買い物や公共交通等の利便性が27.5%、人間関係や地域コミュニティが24.6%挙げられています。

一番下の項目には、「将来の生活意識・行動の変化」を記載しております。

東京圏に居住している人は通勤時間が特に減少しており、今後もこの通勤時間を保ちたいとの回答が約7割となっています。一方で、その下、アンダーライン部分に記載しましたが、テレワークのデメリットとして、「勤務時間が長くなるなど、勤務状況が厳しくなった」に次いで、「仕事をする部屋や机・椅子、ネット環境等の環境が十分でなく不便だった」の回答が多い状況でした。

資料の中央部、神奈川県地図のところには、総務省の住民基本台帳人口移動報告の結果を記載しております。本県全体での転入超過者数は、令和元年と令和2年を比べてほぼ変化がありませんでしたが、東京都との関係を見ると、令和2年は22年ぶりに転入超過となっております。

資料の右側、棒グラフのところには、神奈川県が実施した県民ニーズ調査の結果を記載しております。コロナ禍で増えていると思うコミュニケーションは、「マスク着用等による対面でのやりとり」が79%ですが、ソーシャルメディアやテレビ電話・ビデオ通話など、非接触でのコミュニケーションも高い数値となっております。また、コロナ禍を機に始めたコミュニケーションの継続意向は全体の5割を超えております。

資料左下の「課題」の欄をご覧ください。これまでの背景や生活の変化を踏まえ、5つの課題をまとめておりますので、順に読み上げさせていただきます。

#### ①新たな需要への対応

コロナ禍に伴い、住みたい場所に住み、働きたい場所で働く等の潜在的な需要が顕在化した一方で、移住への懸念も挙げられている。これらの懸念を払拭することにより、新たな住まい方を支援し、地域の活性化へと繋げていく必要がある。

#### ②新たな価値観への対応

住まいの選択の中で検討されてきた、持ち家と賃貸、一戸建てとマンション、新築と中古などの基本的項目に加え、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設での居住、サブスクリプション型居住など、住まい方の多様性が進展している。これらを踏まえた、住まい方の受け皿を整備していく必要がある。

#### ③既存住宅の利活用

ライフスタイルや社会環境の変化に応じて、住まい手や住まい方の変化に対応できる良質な既存ストックの形成を図ると共に、住宅循環システムの構築を促進する必要がある。

#### ④テレワークの進展等への対応

コロナ禍に伴い、テレワーク等の働き方やテレビ電話等によるコミュニケーションの取り方が進展したが、既存住宅には、専用スペースを設けていないケースがあり、作業に必要となるスペースや防音上の課題等が見受けられる。

#### ⑤新技術の活用

コロナ禍を契機として、住宅関連事業においても、遠隔・非接触での対応等、社会環境の変化に対応した産業への新たな展開が求められている。

資料の右下、「施策の方向性」をご覧ください。先ほどの5つの課題に対応した形で、5つの方向性をまとめております。

#### ①地域の魅力向上

移住への懸念を払拭するため、地域の担い手が個々に進めている移住相談や地域活性化へ向けた取組等を支援する仕組みとして、担い手間のネットワークづくり等を進め、神奈川らしさ・神奈川の魅力の向上を促進する。

#### ②新たな価値観の受け皿

セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設での居住等の多様な二地域居住・多地域居住、地方・郊外での居住、ワーケーションといった、住まい方の多様性の進展に対応するため、空き家の利活用を進める地域の担い手や市町村の取組を支援する。

### ③良質な既存住宅の流通促進

良質な既存ストック形成と流通を促進するため、太陽光発電やZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）をはじめとする省エネルギー性能の高い住宅の普及を促進すると共に、住宅性能表示制度、長期優良住宅の普及啓発等を図る。また、DIYやリノベーションなど、中古住宅の資産価値を高めるための取組を促進する。

### ④テレワーク等に対応した環境整備

テレワークスペース、コワーキングスペース、サテライトオフィス等の整備を推進することにより、職住一体・近接の環境整備を推進する。また、コロナ禍に伴い、需要の高まった物流サービスに対応するため、宅配ボックス、宅配駐車スペースの確保など、非接触型の環境整備を推進する。

### ⑤DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進

建設型応急住宅のドローンによる敷地測量やBIM（ビルディング インフォメーション モデリング）による建物の配置計画・設計等、新たな技術を活用するための機会の創出を行う。

資料5-2の説明は以上です。

○事務局 続きまして、資料5-3「空き家対策について」に基づき主に空き家対策に係る取り組みについてご説明いたします。

まず、「背景」です。平成30年の総務省の住宅・土地統計調査によりますと、本県の空き家は約48万戸と、全国で3番目に多く、中でも賃貸用・売却用等を除く「その他の住宅（約15万戸）」が20年前に比べて大幅に増加しています。「その他の住宅」は、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅であり、比較的管理が不十分になりがちな傾向があります。

一方で、持ち家に住む75歳以上の単身世帯が約17万世帯に上ることから、今後さらなる空き家の増加が懸念されています。空き家が適切に管理されていないと、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあるため、空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」という。）が平成27年5月に施行され、国や県・市町村で空き家対策を進めているところです。

そうした背景のもとでの「これまでの主な取組」を左枠に記載しております。

これまで県は、空き家の適切な管理、利活用の促進といった観点から、空き家対策を担う市町村の支援に取り組んでまいりました。具体的には、市町村や不動産団体等で構成す

る県居住支援協議会に「空き家問題対策分科会」を設置し、関係団体等と連携しながら、以下に記載の取り組みを進めてきました。

### 1 空き家の適切な管理に関する取組

- (1) 市町村が策定する空き家等対策計画の指針となる「県空き家等対策計画（モデル計画）」の作成
- (2) 空き家相談窓口で市町村の担当者が活用するための「空き家相談テキスト」の作成
- (3) 空き家対策に係る市町村向けマニュアルの作成
- (4) 空き家予防に重点をおいたエンディングノート「空き家にしない わが家の終活ノート」作成
- (5) 空き家相談協力事業者登録制度
- (6) 市町村が行う空き家の実態調査のための、県営水道の閉栓情報

### 2 空き家の利活用に関する取組

- (1) 空き家利活用のモデル事業の実施（県ボランティア活動推進基金によりNPO法人与協働）
  - ・特徴の異なる5つのモデル地区において伴走型の支援を行い、地域住民とともに事業を実施
  - ・地域住民の交流拠点、福祉サービス拠点、生活困窮者支援のためのフードバンクとして活用
  - ・利活用事業の立ち上げ方や進め方の注意点をリーフレットにまとめ、市町村や県民に周知
- (2) 空き家利活用セミナーの共催（ファイナンシャルプランナーや司法書士等の専門家と連携）

### 3 その他

- (1) 県及び市町村で構成する「空き家対策実務者会議」の設置
  - ・空き家対策に関する情報提供、取組事例の紹介、勉強会、専門家による講演等を実施
  - ・毎年度各市町村から空き家対策の課題や質問等を募り、その対応事例や質問への回答を県内市町村に意見照会してとりまとめ、課題対応等の事例集としてフィードバック
- (2) 毎年度各市町村の空き家対策の取組（特定空家の指導状況等）を調査してフィード

## バック

次に、右の黄色い枠に「課題」を記載していますので、ご覧ください。

### ①空き家の適切な管理

- ・ 県内市町村により認定された特定空き家等について、助言・指導等により除却や改修等による改善措置が進められているが、今後、更なる空き家の増加が懸念されており、対策を強化していく必要がある。
- ・ 空き家問題は、例えば相続の問題など、個々に複雑な事情があることが多く、その対応には、法的な専門知識が必要となるなど、市町村によっては対応が難しい場合がある。

### ②空き家の利活用

- ・ 空き家を、移住のためのお試し居住や地域の交流拠点として活用するなど、利活用の取組が進んでいる地域がある一方で、空き家を地域で活用したいというニーズがあるものの、具体的な進め方が分からないなどの理由で、取組が進まない地域もある。
- ・ 民間事業者により、空き家を活用して、定額料金で、一定期間、全国好きな地域に住むことができる取組などが県内でも進められており、こうした新しい「住まい方」による利活用についても検討する必要がある。

その下に、「施策の方向性」として、論点を2つ挙げております。

### ①空き家の適切な管理の促進

- ・ 所有者等による適切な管理を促進するとともに、空家特措法に基づく国の基本指針や特定空き家等ガイドラインの改正等を踏まえ、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家等に係る対策を更に促進していく。特に、特定空き家は、各市町村における認定状況や助言・指導、除却・改善の状況等について、情報共有を行いながら取組を進める。
- ・ 市町村の相談窓口を支援するため、居住支援協議会と連携して、法律や不動産などの専門家団体からなるプラットフォームを構築し、市町村からの相談をワンストップで受け、課題解決につなげる相談体制を整える。

### ②空き家の利活用の促進

- ・ 空き家を福祉的活用する取組（（一社）かながわ福祉居住推進機構等）や、地域の交流拠点として活用する取組（NPO法人等）等を支援するとともに、その取組事例等について各市町村と情報共有し、県民に広く周知することにより、空き家の利活用を促進していく。

- ・空き家相談協力事業者の登録制度などを活用し、民間事業者と連携しながら、空き家の市場流通の促進を図るとともに、二地域居住や多地域居住など、空き家の多様な活用を推進していく。

以上、資料5-3の説明を終わります。

○大江座長 主に資料5-1から資料5-3をもとにご説明いただきました。

5-1が計画の枠組みに相当するところで、5-2と5-3で、その中の新たな生活様式についての背景と課題と論点、それから空き家についての背景と課題と論点で、課題と論点を中心にいろんな形でご意見をいただきたいということです。いろんな角度からご質問、ご議論をいただければと思います。

○大月委員 2点、質問させてください。

1点目は、新しい生活関連の県内のいろんな状況のご説明がありましたが、私思うに、神奈川県というのは、コロナによる影響で人々が移動する際に、プッシュ要因とプル要因と両方あるような気がしていて、横浜、川崎あたりからは、どちらかという県内の田舎の方に移るといった現象があると思っていて、そういう県内の移動が今回一つのテーマになっているのかなというように感じておりますが、その辺の具体的な動きがもしわかれば教えていただきたい。

もし、そうした県内の都会から田舎へ移るといったことが捕捉できたとする、これからの住生活の政策においてどんな影響を及ぼすのかということについてのお考えがあれば伺いたいなと思っております。

私自身は、神奈川県というのは割と広いと思いますので、若いときには県内の都市部にいて、さっきの75歳の問題で、75歳を超えともう動けなくなりそうなので、住宅のリテラシー、住教育的なものも含めて、割と若めのころに県内の二拠点居住や、重点を少しずつ移すといった緩い県内複数拠点居住みたいなことが考えられるのではないかなと思っておりますが、そういうことに関して何かわかっていることがあったら教えていただきたいというのが1点目でございます。

2点目は、空き家に関するいろんな情報提供がございましたが、今後の課題・方向性に関して、個別の空き家をどう解消するかというような観点から組み立てられているのかと思っております。世の中には、地域を一体として、地域で空き家をうまく活用しながら地域のマネジメントをしていくエリア・リノベーションみたいな、もうちょっとエリアで解決する方向性もある。例えば、東京都ですとエリア・リノベーションの補助事業でしたり、

あるいは福岡県の大牟田市では、小学校区あたりを単位にしながら、ご近所の方が地域の空き家の発生から抑制まで見守っていく体制をつくりたいなんてことをおっしゃっていたんですが、何か個別で解消するというより、エリアで空き家をうまく利用して解消するみたいな視点もありそうだと思います。これは単なる意見なので、今後そういうことに関するご検討をいただければありがたいです。

その2点でございます。

○大江座長 ご質問ということでしたが、大月先生のご意見も踏まえて、現在の神奈川県を取り組みや考え方について2つですね。1つは、横浜、川崎から神奈川県西部の方に実際に移動しているということをつかまえていらっしゃるかどうかですね。この点からまず事務局に伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。

○守屋住宅計画課長 県内における人の動きについては、データとしては今現在は把握しておりません。ただ、もう少しデータを詳細に調べれば、県内の移動もつかめるようなので、次回以降、どこまでできるかを調査検討して、お示しできるのであれば次回お示ししたいと考えております。

○大江座長 私の些細な例で恐縮ですが、私より年齢が5～6歳上のいところが、10年ぐらい前に大田区から小田原に転居しました。相続等のことでお金ができて、どこに住むかを決めるときに、高齢期の居住コストの低減なども含めて小田原を選びました。都市機能が充実しているし、都心に行きたければ小田急や新幹線ですぐ行けるということを理由に選んだという話があったり、秦野あたりはリタイア層の居住地として、居住コストがやはり安いということで選ばれているという話もあります。

横浜、川崎以外の西部、もちろん湘南もいろいろな意味で魅力があるわけですが、そういうところへの移動がどうなっているかというのはなかなかおもしろいテーマだと思いますので、ぜひ調べていただきたいと思います。

もう一点は、個別の空き家への対応で組み立てるだけではなくて、エリアとしてどうするかという視点での取り組みについてはどうかということです。

○守屋住宅計画課長 空き家を利活用したリノベーションやエリアマネジメントについては、現在の住生活基本計画の中にも施策を位置づけて、取り組みを進めております。

ただ、具体的に、例えば上郷ネオポリスの取り組み等、前回もそのあたりのお話があったと思いますが、民間の取り組みといかに連携してやっていくかということが課題かなと思っています。そうしたことも含めて、計画にどのようなことを仕組んでいけるのかとい

うことを検討していきたいと考えております。

○大江座長 大月先生、よろしいでしょうか。

○大月委員 はい。ありがとうございます。

○大江座長 では、他の方。

○齊藤委員 全体を聞かせていただきまして、多面的に考えられているということが大変よくわかりました。新たな生活様式に関してはまさにそうだと思いますが、空き家のところで、ぜひ教えていただきたいことがあるので質問させてください。

空き家対策というのは一般的に市町村が中心になると思いますが、この場合、本日ご説明いただいた県の役割としては、市町村にとってなかなか対応が難しいような場合にしっかりとサポートしていく。そういった意味では、県内のいい情報などを含めて情報をしっかりと共有していくということを中心に進められていくお考えというふうに理解したのですが、そういう考えでよろしいのでしょうかということが1点目でございます。

2点目にお伺いしたいのは、この場合の空き家というのは何を対象にしているのでしょうか。もう少し突っ込んで聞きますと、戸建て住宅を主に想定されているということでしょうかという確認でございます。そうしますと、今後ちょっと深刻になっていくだろうマンションの空き家問題、空き室問題、世間では1棟丸々マンションが放置されるということが起こる状況の中で、昨日、滋賀県の野洲市で、9戸丸々空き家になり放置されているマンションがどういうふうに解体されていったかという、市役所の方の10年間の壮絶なる戦いのお話を聞き、大変な手間暇・時間・労力をかけなければならない。特に5万人の市でそれに対応していかなければいけないことの本当の大変さを学んできたばかりです。

こういったときに、どうも特措法が戸建てを中心に考えられておりますので、今想定されている空き家というのは戸建てが中心だとしますと、マンションの空き家問題は、この後行われるマンション部会の方で対応していくというお考えなのかなということを教えていただけたらなと思います。

最後に、先ほどご説明いただきました空き家相談協力事業者の登録制度、について、教えていただけたらなと思います。

以上でございます。

○大江座長 では、3点ということで、まず1点目から。市町村が特措法などで取り組んでいますが、県と市町村の役割分担についてどうお考えか。

○守屋住宅計画課長 県と市町村の役割は、委員お話のあったとおり、特措法で定められ

ています。基本は市町村が空き家対策をやるということで、神奈川県は技術的助言と自治体間の連絡調整を行うと法律に定められております。それに沿った形で、基本的には県は市町村をサポートする役割だと考えております。

○大江座長 2点目の、戸建てをイメージしているようではすけれども、マンションの空き家に関してはここで議論するのか、また後で出てくるのでしょうか。たしか、その他空き家というのは、前に調べたところだと7～8割が戸建てで、あとは集合住宅だったように覚えています。マンションの扱いについてお願いします。

○守屋住宅計画課長 ここで言う空き家対策は、基本的には戸建てを主体に考えております。特措法に基づいて基本的には戸建てが対象になっていて、マンションについては全部の部屋が空き家になったら特措法の対象になってきたりもするので、法律に沿った形で施策展開は考えていきたいと思っています。

ただ、マンションの空き家問題も、委員がおっしゃったとおりの大きな問題としてこれから出てくると思います。これを空き家対策の中でフォローしていくのか、それともマンション対策の中でフォローしていくのかということも、我々は内部で議論していますが、一般的な空き家の予防や指定管理等については、空き家対策の中で戸建てと一緒に進めていくことが適切と思っています。

マンションの空き家については、合意形成が難しくなったり、管理組合のさまざまな機能が維持できなくなったり、特有の課題があるので、そうしたマンション特有の空き家問題についてはマンション施策の中でやっていくべきということで、切り分けて両輪でやっていく必要があると考えています。

今回、マンションのお話も後から出てきますが、実態調査で、町村部においてはそれほど空き家が多くなかったという結果もありましたので、今回のマンションの施策の中では、特に空き家対策にまで踏み込んで整理はしておりません。

○大江座長 3点目は、相談等の登録の制度について。

○齊藤委員 相談協力事業者登録制度です。

○事務局 それは神奈川県が音頭をとりまして、県と市町村、不動産関係団体等の関係団体等を組織した神奈川県居住支援協議会において設けた制度でございまして、空き家の相談者に対し、この制度に登録した事業者から相談内容にぴったりの方をえりすぐってご紹介する制度となっております。現在、129社の登録がございまして、活用していただいていると認識しております。

制度については以上です。

○大江座長 齊藤委員、よろしいですか。

○齊藤委員 ご丁寧な説明、どうもありがとうございました。

多分、空き家問題、特にマンションは、改正マンション管理適正化法に基づいて指導助言をするにしても、適正化法の対応は管理の体制などになります。物理的な部分に対応できないということになると、指導等の根拠が建築基準法になると、特定行政庁との関係で多分県の役割も大きくなってくるかと思しますので、切り分けるのではなく、隙間に落ちることがなく、ぜひ連携して対応していただけたらと思います。どうぞよろしく願いいたします。

○井出委員 2点ほどお伺いしたいと思います。

まず、資料5-1です。左側に神奈川県総合計画があります。下の「都市をめぐる時代の変化と見通し」で人口減少というのはよく言われます。

2040年になると、神奈川県都市は相変わらず人口が増えるところと、一方で同じく人口20万人から50万人くらいでもすごく減ってしまうという推計があります。全国的に見ると、多分減るのでしょう。神奈川県は結構多様性がある、減るところもあれば、数は少ないけれども相変わらず増え続けるところもある。総務省の調査では、県西の方にも増えるまちがある。その辺はどんな感じで捉えられているのかが1点。

あと、資料5-2は、資料5-1の「社会環境の変化」に対応していると思いますが、気になったのは、上段の一番右側に「これまでの主な取組」として5つあります。上の方は省エネルギー住宅等、住宅の質の話などがありますが、下の2つのマルは生活困窮の関係です。これは資料5-1ですと、「人・コミュニティ」の住宅セーフティネット機能に入るとと思いますが、資料5-2についてこういうふうに整理すると、この問題はもう課題がないかのように見えてしまいます。

コロナの問題は、生活の多様性等の問題もあり、この整理はこのままで構いませんが、一方で一瞬にして生活困窮に陥ってしまう人が出てきた。それで県も社協もいろいろな住宅支援をやっていますが、この問題はコロナが終わった後も相変わらず残る。またコロナ以外の新しい感染症や災害もありますから、そういう中でいつでも住宅困窮に陥る方がいらっしゃるということを見ると、資料5-2のペーパーでこの2つのマルに対応が抜け落ちてしまうように見える危険性がありますが、その辺はいかかでしょうか。

○大江座長 2点のご質問ですね。

1 点目が、神奈川県の中の人口の増減について、かなり地域差がある。実は私は神奈川県の人口推計を 10 年以上一緒にやっているところで、そのとおりなのですが、2020 年の国勢調査の速報値が出て、我々が推計したものとチェックしてみたら、高位推計というか、一番高くなる推計にほぼ一致した。神奈川県の人口全体として見ると、予想の中でも非常に高い方で増えている。これがどのように地域的に落ちているかはもうちょっとしっかり見る必要がありますが、そんな状況です。そういうものがここにうまく反映されているかどうかというのがご質問の趣旨でしょうかね。まずその点からお願いします。

○守屋住宅計画課長 今、庁内では令和 2 年度に県全体としてピークを迎えるという整理をしています。コロナの影響もあるので、令和 3 年度の状況を見てみないと何とも、どのような状況になっているのかは見えませんが、そうしたことも踏まえて計画をつくっていききたいと思います。

横浜、川崎などの都市部と県西地域というばらつきはやはりあって、県西地域、三浦半島地域では人口減少が顕著にあらわれておりまして、一方で横浜、川崎はまだ伸びているような状況でございます。

○大江座長 もう一点の方の、資料 5-2 の右上にある 4 番目、5 番目の項目の住宅困窮層に対する対応は、新たな生活様式の方でうまく受け止められるのかどうか、最後はどこに落ちてくるかということですが、今回、賃貸住宅供給計画も住生活基本計画の中に一緒に入ってきます。どういう形で住宅セーフティネットをこれまでの住生活基本計画の枠組みの中で書き込むかという点について、教えていただけますでしょうか。

○守屋住宅計画課長 資料 5-2 の「これまでの取組」のところ、下の 2 つは我々としても違和感があるなと思っていたので、(コロナ対策)と入れました。この 2 点については、委員がおっしゃるとおり、住宅セーフティネットの方に入ってくるものとなります。具体には県営住宅の方で、コロナで雇いどめ等によって住居にお困りの方に対して一時提供等もしております。そうしたことを住生活基本計画の住宅セーフティネットの中にどのように落とし込んでいくかも、今後、検討していきたいと思っております。

○大江座長 今までも県の横浜、川崎と西部、それ以外ということでもいろいろ議論が出ています。本日ご参加の横須賀市の廣川委員、真鶴町の森脇委員から何かご意見、あるいはそれにかかわらず別のご質問でも結構ですが、あればご発言いただければと思います。いかがでしょうか。

○廣川委員 人口が減っている三浦半島地区ですが、全国的に見れば人口減の方に今シフ

トして、空き家は増えていくように考えられています。神奈川県は増える地域と減る地域とありますが、他の県の話を知ると、既に人口減少にシフトしているので、土地利用の政策なども含めて早めに人口減の方にシフトしていったらどうかと思います。

それから、横須賀市でも観光に資するような別荘地みたいなところがありまして、そういったところの利用が増えているというところからすると、二拠点居住のいろいろな支援や、住民税のあり方だったり、ふるさと納税のあり方だったり、そういった複合的な住宅政策を考えていかなきゃいけないと感じているところです。しかしながら神奈川県内はまだまだ人口が増えていますので、人口増に対応した住宅政策が進んでいくのは仕方がないことなのかなとも感じているところです。

私からは以上です。

○大江座長 ちょっと私からご質問といいますか、「新たな生活様式について」の「施策の方向性」の「新たな価値観の受け皿」ということで、セカンドハウスやシェア型住宅、二地域居住・多地域居住という文言が入っています。今のご意見はこういうところでほぼ受け止められていると考えてよろしいでしょうか、もう少し書き込んだ方がいいでしょうか。

○廣川委員 この中で十分かとは思いますが、住宅政策の中ではこれでいいと思っています。住宅政策以外のところ、総合的な政策の中で、神奈川県の施策として考えていく方がよいのではないかと思います。一番最初の「背景」の中にありましたが、全体の中で考えていただければと思います。

○大江座長 森脇委員、いかがでしょうか。今、川崎、横浜の地域と県の南西部等の違い、特に西部地域の人口が全体としては減少しているという中で、空き家などの問題もかなり質が違うということで議論されています。真鶴町のお立場から、そうした問題についてのお考え、ご意見等があればお願いします。

○森脇委員 当町は、令和3年4月1日に第5次となる「過疎地域持続的発展の支援に関する特別措置法」が施行され、神奈川県唯一の過疎地域に引き続き指定された過疎地域であります。人口減は残念ながら変わらず進展しており、本年7月1日時点では7,000名を切り、昨年からまたさらに減っている状況でございます。

ただ、コロナ禍の始まる前、昨年春の段階では、地方創生が始まってから初めて、わずか20名余りですが、転入増となっております。そういった中で、コロナ禍ではありますが、大月先生がおっしゃったように、横浜、川崎の方面から比較的若い世代あるいは子育て世代の方々の移住が起きております。やはりこれはリモートや、長い通勤時間をかけて

通わなくてもよくなったということで、さらに自然環境のいいところという傾向があるようです。転入者へアンケート等をとっておりますが、大方、自然環境のいいところに住みたかったということで、県内都市部からの移住者も増えている状況です。

資料5の中にもありますが、コロナ禍、新しい生活様式という中で、コロナ臨時交付金等を使って県各部局がサテライトオフィスの整備等に非常に尽力されまして、町内においても先行的に行ってきた事業者が県の補助金を使って2棟目のサテライトオフィスを建設したり、あるいはリフォームしたり、そこに県外からばかりではなく町内からのスタートアップ、商売を始めたり、そういった拠点にもつながってきています。真鶴町は基本的に県内でも2番目に小さい町ですから、全体的にいうと動きとしてはわずかですが、そういった施策は非常にありがたく活用させていただいております。

○大江座長 県の方で何かございますか。

○守屋住宅計画課長 森脇委員が言われた地方創世について、住宅政策とはまた別に政策局の方でもいろいろ取り組みをやっていたりして、同じような取り組みがダブったりしている部分もありますが、県としてそういったことで支援に取り組んでおります。

○大江座長 落合委員や小西委員は、今の5-1、2、3の資料に関連して何かご発言がございませうか。

○小西委員 コロナをきっかけに、今、時代が大きく変わってきていると思います。そんな中で一番大事なことは、どう動いているのか、あるいは地域の人や県民はどう考えて、どう行動しようとしているのか。そういうものを日々の動きの中で集めていくことが重要かなと思ひました。

1つ質問ですが、空き家と賃貸住宅、ストックと言った方がいいのでしょうか、今後、両方がどんどん増えてくるということで、それぞれ別の範疇で考えていくのか、1つのカテゴリーの中でそのあたりを考えていくのか。政策を考えていく中に、部屋を、あるいは建物を、あるいはマンションの空き部屋をどのように整理していくのかを聞かせてもらいたいと思ひます。

それから、話が前後しますが、もちろん特定空き家の問題は別にして、空き家をどう活用していくかということについては、それぞれの行政機関、例えば真鶴はお魚がおいしいから、例えば芸術の陶芸ができるから等、それぞれの市町村の持っているいいものと空き家を合わせた形で、ライフスタイル、こういう生活ができますよというのをいろいろな形で情報発信していく。ただ空き家だけをどうこうと言って、「考えるのはあなたですよ」と

言っても、利用する人はなかなかそこまで考えられないので、それぞれ地域の特性を生かした形で提案していくというのが大事かなと。

もう一つは、4月に固定資産税が来ます。たまたま、住んでいるところには適正に管理されていますか、相談についてはこういうところに相談してくださいよというのが入っていました。年1回、固定資産税の通知の中に、各市町村がどのようにやっているのか、お互いにいい周知方法があればみたいなものがあったらいいのかなと思います。

コロナに関しては、県のホームページで「新型コロナウイルス感染防止等に関連し住まいにお困りの方へ」ということで、住宅政策等から住宅にまつわる生活支援の問題、その両方をホームページで周知されていました。住宅や家賃の支払い等に困っている人については非常にありがたい情報だったかと思います。このように、県民の視点に立った形での情報提供、行政の自分の持っている範囲ではなくて、そういう視点での情報提供は非常にいいなと思いました。

最終的には住宅政策と福祉政策が連携して、地域共生社会を作っていく中にも空き家問題は出てくると思いますので、手を携えてこの難局を乗り越えていただきたいなと思います。

○大江座長 地域の魅力を発信しながら空き家の活用を促していくというご意見や、今の福祉政策との連携のご意見などを幾つかいただきました。

空き家について、固定資産税の通知の中に、空き家で何かお困りのことはありませんかというのは、各市町村で結構全般的にやっていて、空き家が特定空き家に向かうことを防ぐことや、空き家をめぐるいろいろなこと、植物の繁茂等そういうことについて、早めに対応できるよう取り組んでいらっしゃる市町村がほとんどだと思います。

1点ご質問です。持ち家の空き家と賃貸の空き家の対応を分けて考えているのか、何か一緒のものがあるのかというご質問でした。この点だけ、事務局からお答えいただけますか。

○守屋住宅計画課長 本県の空き家は約48万戸ありますが、そのうち約30万戸が賃貸の空き家となっていて、賃貸の空き家の率としては10%以下なので、市場からいうと適正な空き家率なのかなと思っています。ただ、30万戸というのは、数はかなりあるので、それは今後、市場の取引をうまく回していかなければいけないと思っています。その辺は普通の空き家と区別して対策を考えていかなければいけないと思っています。

○落合委員 空き家については、資料5-2と資料5-3の関連性についてお聞きしたか

ったのですが、今までのご議論で十分なお答えをいただいたと思っております。

私からお聞きしたいというか、意見になりますが、資料5-1で住まいまちづくりの将来像を描いていただいております。この中で、コロナ禍において一番ショッキングだったのが、例えばサービス付き高齢者向け住宅や、有料老人ホーム等でクラスターが発生すると、そこでたくさんの方がお亡くなりになっても誰も手が出せなかったということです。

どういうことかという、サービス付き高齢者向け住宅も含めてグラデーショナルであるという記述がどこかにあったと思いますが、サービス付き高齢者向け住宅というものは決して地域と地続きになっていないなと非常に感じております。

そういった観点から言うと、将来像の「人・コミュニティ」の中で、福祉や医療の連携というものが今全く入っていませんが、これはずっと書き続けていかなければいけないのかなと個人的には思っております。

○大江座長 確かにご指摘のとおり、逆に我々は特別養護老人ホームや、有料老人ホームや、サービス付き高齢者向け住宅の中で起きていることがわからない、見えていないということと、逆にあまり見せないようにしている部分もあるのかなと思います。いろいろなことを地域の中で解決していくという形を考えると、ご指摘のようなことも書き続けていかなきゃいけない。この点について、事務局から何か短めのコメントがあればお願いします。

○守屋住宅計画課長 次回のこの会で骨子をお示ししますので、福祉との連携についてはその中でご議論いただきたいと思っております。

○大江座長

それでは、次のテーマでござります。資料5-4と資料6を使いまして、ご説明いただきたいと思っております。

○事務局 資料5-4と資料6をあわせてご説明させていただきたいと思っております。

まず、資料5-4、「マンション管理の適正化の推進について（県全体の方向性）」をお願いいたします。

マンション管理の適正化の推進に係る「背景」として、総務省の平成30年住宅・土地統計調査によりますと、県内には約78万戸の分譲マンションがあります。居住世帯がある住宅数の約2割を占めて、県民の重要な居住形態の1つとなっています。分譲マンションのうち約8割は横浜市、川崎市、相模原市の政令3市に集中しています。

県内のマンションは老朽化した物件の建て替えが進まない一方で、新築物件の建設が毎

年約2万戸あります。平成10年から平成30年までの20年間で約2倍に増加しています。

また、昭和55年以前に建築された築40年以上の高経年マンションが約12万戸ありまして、10年後には2.3倍の約28万戸、20年後には3.9倍の約47万戸と、大幅な増加が見込まれています。

一方で、国土交通省による平成30年度マンション総合調査によりますと、マンションの世帯主は60歳以上が約半数を占め、また、昭和54年以前築のマンションは60歳以上が約8割に上り、古いマンションほど高齢化が進むなど、建物の高経年化と居住者の高齢化といった「2つの古い」の課題が顕在化しつつあります。

こうした中、令和2年6月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」という。）が改正され、マンションの管理の適正化に向け、国による基本方針の策定や地方公共団体による管理適正化推進計画の策定の他、管理組合が作成する管理計画を認定する制度等が新たに設けられました。

「これまでの主な取組」は省きまして、右側の「課題等」からご説明いたします。

1つ目は、マンション問題に対する認識や取り組みについて、市町村間で大きな差があるということです。マンション管理組合が管理計画の認定制度を活用するためには、各市においてマンション管理適正化推進計画を策定する必要がありますが、政令市を除き、策定予定の市は少なくなっています。

2つ目は、県はこれまで、県全域（施策によっては政令市・中核市を除く）を対象にアドバイザー派遣等を行ってきましたが、マンション管理適正化法の改正により、市域については市が、町村の区域については県が、管理組合に対して助言・指導等できる旨、役割分担が明確化されました。

これらの課題に対する「施策の方向性」を、その下に3つ挙げています。

マンション管理組合が管理計画の認定制度を活用できるよう、「マンション政策行政実務者会議」の場などを活用して、各市のマンション管理適正化推進計画の早期策定を支援し、県内のマンション全体の管理水準の向上を図ることが必要だと考えています。

次に、県住宅基本計画におけるマンション関連の成果指標、25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合を今後設定するなどの目標達成に向け、県・市で施策連携して取り組む必要があると考えています。

最後に、アドバイザー派遣やマンション管理・再生セミナー等の取り組みについては、引き続き従来の区域を対象に実施することとし、特に管理が適切に行われていないマンシ

ョンに対しては、市町村や県マンション管理士会など関係団体と連携して対策に取り組む必要があると考えています。

資料5-4のご説明は以上です。

続いて、資料6についてです。

先ほど資料5-4を説明しましたが、「背景」は令和2年にマンション管理適正化法が改正され、マンション管理の適正化を推進するため、マンション管理組合が作成する管理計画の認定制度等が新たに設けられました。本県では、改正法施行に合わせて認定制度が活用できるよう、令和3年度中にマンション管理適正化推進計画を策定する予定です。そこで、昨年度、県マンション管理士会と連携し、町村部のマンション管理状況の実態を把握するため、実態調査を行いました。

資料6の左下の枠に概要を記載しています。

調査の対象は14の町村部に所在する全てのマンション、245件です。主な調査項目は、戸数、階数、竣工時期、管理状況などです。調査方法は、以前に行った実態調査のデータをもとに、建築計画概要書の情報や不動産情報の検索等から調査対象マンションのリストを作成し、当該マンションの管理組合宛てに調査票を郵送し、郵送できない場合は調査員が直接訪問し、調査票を手交しました。調査結果は、回答数が153件ありまして、回答率は62%でした。

当該調査により、資料左側上部に「町村部のマンションの状況」をまとめました。アンダーラインが引いてある箇所だけご説明します。

(4)「長期修繕計画の作成状況」は、町村部の調査によると、長期修繕計画を作成している割合は78%、全国平均91%より13%低い状況です。なお、長期修繕計画の計画期間は30年以上の割合が44%となっています。

(5)「修繕積立金の状況」は、修繕積立金を積み立てている割合は95%、全国平均の99%より4%低い状態です。また、修繕積立金の設定根拠を25年以上の長期修繕計画としている割合は29%、全国平均の54%より25%低い状況となっています。

調査からわかった(8)「その他」の状況としては、空き家率は約1%、賃貸化率は約5%となっています。また、別荘的な居住を目的としたリゾートマンションの割合は56%であり、その約半数が箱根町にあります。これらリゾートマンションは管理費が高く、組合運営に無関心、修繕積立金不足、管理費滞納等の課題があります。

これら自治体調査の状況等を踏まえて「課題等」をまとめました。

1 「マンション管理の適正化」です。実態調査等によると、長期修繕計画の作成状況や修繕積立金の状況が全国平均に比べ低い水準にあるため、マンション管理の適正化に向けて管理組合の意識醸成を図るとともに、管理組合へのヒアリング等により個々の実態を把握した上で、地元町村と連携して効果的な方策を講じていく必要があります。

2 「マンション管理組合への支援」です。町村部のマンションでは、高齢化により役員の手が不足しているマンションが約半数を占めるなど、管理運営上の課題を抱えるマンションが多いことから、マンション管理適正化法の改正を契機として行政が積極的に関与し、問題が深刻化しないように管理組合を支援していく必要があります。

3 「リゾートマンションへの対応」です。町村部のマンションは、半数以上がリゾートマンションという大きな特徴があり、居住者が遠隔地に居住し、常時居住していないことなどから、管理組合の運営に無関心な居住者が多いといった課題を抱えており、修繕積立金の不足や管理費の滞納といった問題が顕在化しつつあります。

これら課題を踏まえまして、「施策の方向性」を3つまとめています。

1 「マンション管理計画の認定制度等の普及啓発」です。マンションの管理組合に対し、マンション管理・再生セミナーや各マンション管理組合の総会など、さまざまな機会や、県・町村のホームページを通じてマンション管理計画の認定制度等の普及啓発を行い、優良な認定マンションをふやすことにより、町村部のマンション全体の管理水準の向上を図ります。

また、2 「マンション管理適正化指針に基づく指導、助言等」については、マンションの管理が適切に行われるよう、実態調査の結果等も踏まえ、町村と連携しながらアドバイザー派遣を行うなど、マンション管理組合への指導、助言等を実施していきます。特に管理が適切に行われていないマンションに対しては、県マンション管理士会など関係団体と連携して対策に取り組みたいと考えています。

最後に、3 「リゾートマンションへの対応」です。県及び市町村から成る「マンション政策行政実務者会議」にリゾートマンション分科会を設け、リゾートマンションに係る課題や対応事例等の情報共有や、他自治体等の事例研究、専門家団体を招いた勉強会を行うなど、リゾートマンションを対象とした効果的な施策を検討し、実施したいと考えています。

資料5-4及び資料6の説明は以上です。

○大江座長 今のご説明に関してご意見、ご質問がございましたら、どうぞお願いいたします。

ます。

○大月委員 マンションの運営の課題は、県内においては最後の方にご説明があったリゾートマンションが結構大変なことになるように思います。県内のリゾートマンションで一番管理が不十分な状況にあるのはどれか、あるいは本当に空家特措法の対象になりそうなものは何件ある等、そういう注意すべき物件リストは、既に県としては把握されているのでしょうか。

○守屋住宅計画課長 把握はしております。この実態調査を行った中で現地調査も行いましたが、本当に全部空き家になっている等、そういった物件は今のところ見受けられませんでした。

町村部の状況なので、県全体としてどうなっているかは、特に把握しておりません。

○大月委員 恐らく、普通にマンション管理をされているところは頑張ってくださいと言うことを聞いてくださる方がほとんどだと思いますが、片や一番管理が不十分な状況のものをどのようにリードしていくかという筋道が多分何通りか考えられて、具体の事例をもとに、その場合はどういう専門家の人が必要なのかや、その場合はどういう法的な解釈が決断されなければいけないのか等、そういう具体の事例を積み重ねるようなことを県が主導してできれば、事例集みたいなのがあって大変いいなと思います。そういったことを念頭に置いて進められればいいかなと思っております。最後は意見になりました。

○大江座長 今の大月委員のご意見は、資料の方向性のところにうまく入っているのか、もう少し書き足さなければいけないのかというあたりはどうですか。

○大月委員 この書きぶりは問題ないと思いますが、管理が不十分な物件というのが何かを検討していただきたいのですが、管理が不十分な物件をちゃんと特定して、それに対処する事例をつくり上げていく等、そういうニュアンスがちょっと入っていた方がいいのかなと思いました。

○大江座長 それと、この計画をつくった後に、実際の施策を展開していくときに、大月委員の今のご意見を踏まえた形での組み立て方をさせていただくというのが1つかなと思います。

県の方はよろしいでしょうか。

それでは、この件については齊藤委員のご意見を聞いた方がいいですね。ご質問も含めてどうぞ。

○齊藤委員 まずはご丁寧な実態調査をしていただいて、非常によくわかりました。あり

がとうございます。マンション管理適正化法が改正され、令和4年4月からスタートしていくということで、市に関しては市、町村に関しては県ということで、県がサポートする期待というか役割が非常に大きくなっていく中で、まずは適正な計画をつくっていただいていることを大変うれしく思っています。

先ほど大月先生からもご指摘がありましたが、まず1点は私もリゾートマンションの問題は大変心配だなと思って、この実態調査からもややその傾向が見えてきているという意味では、マンションが特定空き家として指定されるより前に、管理不全ぐらいのあたりで何とか予防して、再生していける方向を考えていかなければいけないのではないかと考えております。その中で、本日いろいろご提案いただいた内容を確認させていただきまして、私としては幅広く提示されていてよいのではないかと考えております。

ただ、具体的な施策の方向性として、リゾートマンションへの対応は、ここでは情報の共有というところまでしか書いていないので、どのようにリゾートマンションに効果的な施策を検討し、実施していくということになっていけるのかなと考えました。

1点目は、いわゆる第三者管理者方式みたいなものを導入していけないか、あわせて検討していくと現実的かなと思いました。日本のマンションでは理事会運営をしますが、実際にリゾートマンションで理事会をつくって皆さんで合意をとってやっていくことは難しいという意味では、第三者管理者方式、つまり専門家が管理していく方法があるのではないかな。

それから、ちょっと気になったことは、リゾートマンションの問題で結構問題になってくるのは所有者不明問題です。所有者不明の住戸があると、その特定に時間がかかります。今回の調査では、本日の報告の中では所有者不明問題はありませんでした。所有者不明問題は把握されていなかったのかなというのが質問でございます。

県としては、多分、町村が使っていただけるような管理計画の認定制度をつくられて、それを普及していくという形になっていくのかなと思います。そうすると、国として一応標準版をつくりましたので、県としてはその標準版プラスアルファとして、県ならではの認定制度みたいなものは何をお考えかというあたりを教えていただけたらと思います。

○大江座長 幾つかご質問がありましたが、所有者不明問題かな。

○齊藤委員 所有者不明のあたりの調査は把握できましたでしょうか。

○大江座長 それに加えてですが、このアンケートは245件にして回答は153件ということで、62%。つまり、38%の中身が、答えている62%よりも悪いおそれがあるわけですね。

つまり、答えている方はいい方へのバイアスが効いている可能性があって、もっと悪いものが答えていない可能性があるような気がします。

その辺も含めて何か情報をお持ちであれば、齊藤委員のご質問とともにお答えいただけるとありがたいですが、いかがでしょうか。

○守屋住宅計画課長 今回の実態調査の中で、管理組合に対して空き家があると把握しているか、把握しているなら何戸あるのかということまではこの中で判明しています。所有者が不明かどうかというのは、個別具体的にさらに詳細な調査を今後やっていかないとわからないという状況になっています。

あと、マンションの回答率は62%で、残りの38%については、回答のないマンションは箱根町、葉山町、湯河原町、リゾートマンションが特に多いところに多い。これは回答があったところの立地の傾向とも同じような傾向になっています。

回答がなかったマンションも、築年数はわかりますので、回答があったマンションと同じような傾向の規模や竣工時期となっています。データとしてここまでは確認できました。これ以上は、さらに現地に行って踏み込んだ調査をやらないといけないと思います。

○齊藤委員 今、回答がなかったマンションはさらに追いかけていく予定ですか。追いかけるという意味ではありませんが、追いかけていく予定ですかという質問です。

○守屋住宅計画課長 計画策定にあたってはそこまで余裕はないと思いますので、今のデータの中で計画させていただきます。

○齊藤委員 わかりました。一般的に、回答がないマンションの方が深刻な状態で、アンケートに答えられないというのは、どうしてもアンケート調査の限界です。横浜で同じようにやりましたところ、回答がないマンションの方が深刻だったということがありますから、何らかの形でフォローができたらいいなと思いました。

回答ができるということは、管理組合としてのポストがある、責任者がいる、責任者がアンケートの中身を理解できる、マンションの状態が把握できているということになります。ある意味、答えていただけるマンションはまだまだこちらが支援するツールがありますが、そうではないところは、今後、問題が起こっても支援するツールがないという意味では、何らかの形でフォローしていただけたらいいなと思いました。

もう一点、先ほどご質問したのは、今回、認定計画というか制度をお作りになる中で、神奈川県独自の考え方はありますか。

○守屋住宅計画課長 資料6の右下に推進計画の検討の方向性ということで、4つマルが

ありまして、上から3つは国の指針の同様の内容、今のところ想定ということで記載させていただいています。国の基準としては、管理組合の運営、規約、経理、長期修繕計画といった、主に4つの視点から基準ができています。

リゾートマンションが多いという町村部の傾向があり、この4つの基本的な基準に加えてプラスアルファで何か基準をつくる必要があるのかいろいろ検討しましたが、なかなか見当たらなかったもので、当面は国の基本的な基準、4つの項目でスタートしたいと思いません。

「施策の方向性」の3で、県内の市町村でリゾートマンションが多いところがあると思いますが、町村部に限らずリゾートマンションが多いところも巻き込んで、勉強会や情報共有を行っていろいろ意見交換をする中で、基準にこういったことをプラスすればより政策効果が高いのではないかと、といったことが見えてきた段階で、また5年ごとに見直しを行いますので、順次ブラッシュアップして、基準も見直していきたいと考えています。

○大江座長 リゾートマンションに若干関係する真鶴町は、森脇委員、何か問題をお感じになっていらっしゃいますか。

○森脇委員 当町は、町独自の美の基準からまちづくり条例に発展した経緯から、昭和60年代にリゾート法が施行された後、熱海、湯河原からリゾートマンションや企業の保養マンションがたくさんつくられた中で、いわゆる二拠点居住をされる方々が増えてき来ました。それで真鶴半島の森が開発されることから、保存していこうという住民の動きから、デザインコードで建築基準の条例を決めたという経緯があります。

そうした中で、リゾートマンションについては、住民票を動かさずに都市から週末に來られたりする方がほとんどで、そういう方々が多いにもかかわらず、マンション等ができると大規模な開発で上下水道や地域のインフラを整備しなければいけないということで、自治体の社会基盤整備の財政出動が非常に大きくなっているということは、過去にも問題になったところでは。

一方で、その当時できたリゾートマンションにお住まいの方々、移住された方もありますが、やはり高齢化されていて、中には企業の保養所などだと閉めてしまって建物だけ残っているところや、リゾートマンションでも空き部屋になっていること等の問題は出てきております。

○大江座長 分譲型のリゾートマンションに関してすごく問題が出てきているというのは、真鶴ではまだないということですか。

○森脇委員 具体的な個別の課題については担当がやっておりますので、内容については私も細かく把握しておりませんが、先ほどのように住民税等が入らない住民の方が非常に多くて、それに伴うインフラ整備、あるいは空き部屋が多くなっているというところが一番の課題ではないかと思っています。

○大江座長 他はいかがでしょうか。——よろしいですか。

大月委員は大丈夫でしょうか。

○大月委員 大丈夫です。

○大江座長 それでは、全体についてはほぼご意見を伺ったようですので、これをもちまして懇話会の議論は終了とさせていただきたいと思います。大変活発なご議論、ありがとうございました。

それでは、事務局から何かありましたらお願いできますでしょうか。

○事務局 皆様、お疲れさまでした。それでは、事務連絡をさせていただきます。

本日の議事録については、追って皆様にメールでお送りさせていただきます。発言の趣旨、また専門用語などについてご確認いただきたいので、ご協力をよろしく願います。

また、次回の懇話会の開催日程については、9月6日の14時から16時を予定しております。委員の皆様のスケジュールは大変お忙しいと存じますけれども、またご確認させていただきますので、よろしく願います。次回もオンラインでの開催を予定しておりますので、ご承知おきください。

本日は長時間にわたりご意見をいただきまして、ありがとうございました。

午後3時55分 閉会