

令和4・5年度 第3回

神奈川県住宅政策懇話会

日時：令和5年2月8日（水）

※WEBシステムによる会議形式

午前9時59分 開会

○事務局 定刻より少々早いですが、全員そろいましたので、ただいまより第3回神奈川県住宅政策懇話会を開催いたします。

本日は、お忙しい中ご出席いただきまして、ありがとうございます。

今回も進行を務めさせていただきます住宅計画課副課長、坂下です。よろしくお願いいたします。

本日、委員の皆様、Z o o mでご参加いただいております。懇話会は、要綱第8条に基づき傍聴を認めておりますが、本日、傍聴希望の方はお見えになりませんでしたので、ご報告いたします。

次に、出席状況でございますが、本日は、相模原市の加藤委員が所用のため欠席となっております。

それでは、次第に基づき進めてまいります。

資料は事前に郵送させていただいております。お手元のご準備、よろしいでしょうか。

では、これ以降の進行につきましては、大江座長にお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

○大江座長 皆さん、おはようございます。よろしくお願いいたします。

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

○事務局 では、資料をご説明させていただきます。

まず、資料1をご覧ください。10月31日に開催しました「第1回神奈川県住宅政策懇話会での議論要旨について」です。

主な議題としまして、「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画の改定について」、ご意見をいただきました。

委員の皆様からいただいた主なご意見について、抜粋して読み上げさせていただきます。

<入居状況>についてです。

- ・募集停止の空き住戸を除いた純粋な空き住戸はどのくらいあるのか。入居状況を地域や住棟の階数でどうなのか整理した方がよい。空き住戸を埋めて稼ぐ公営住宅という意味で重要だと思う。

< P F I 事業 > についてです。

- ・ 今後、益々パワーアップしていくために、P F I 事業を上手に活用していくということは大変重要だと思う。

< 福祉施設等との併設など > についてです。

- ・ 県営団地に小規模な福祉施設などが入れば、「住宅セーフティネットの強化」などの施策にもつながっていくと思う。

< 単身高齢者に関する建替えの工夫 > についてです。

- ・ 単身高齢者が外出することは当然ながら大事だが、それ以前に孤立しないような建築計画で工夫をすることも重要。

< 大学生入居 > についてです。

- ・ 団地の高齢化対策は、学生とどう連携していくかがとても重要。

とご意見をいただきました。

次のページをご覧ください。

< 団地の経営状況 > についてです。

- ・ 現状、無駄なところをどうカットして、いかに収入を上げるかということで、民間の経営手法を取り入れていかないといけないと思う。その観点から特別会計の貸借対照表、財務諸表を確認したい。

< 建替え時の空き住戸 > についてです。

- ・ 募集停止してから建替えまでの空き住戸を活用する方法があると思う。
- ・ 募集停止が4年5年続く場合、空き住戸を一時利用できればよいが、大変難しい問題がある。

といったご意見をいただきました。

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

ページ中段の表が本日の議題であります「県営住宅 健康団地推進計画」で、今回は来年度開催予定の第5回住宅政策懇話会に向けて、改定骨子案の検討を進める予定としております。また、一番下の表が住宅政策懇話会の全体スケジュールを示しております。本日は第3回の県営住宅で、今年度は今回を最後に、来年度に第4回から第8回の最大で5回の住宅政策懇話会を予定しております。

次のページは、懇話会における検討項目となっております。

資料1及び資料2の説明は以上になります。

○大江座長 ただいま事務局からご説明がございました点につきまして、ご質問、ご意見等ございましたら、挙手の上、ご発言をお願いしたいと思います。——よろしいでしょうか。

それでは、本日の議題に移らせていただきます。

まず最初に、「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画」でございます。資料3と4からご説明いただきたいと思います。

○事務局 資料3をご覧ください。前回の懇話会でいただいたご意見に関し、整理した結果をまとめております。

まず、資料3の1「入居制度の概要」についてです。改めてのご説明になりますが、制度の概要を示しております。「制度の趣旨」、「供給」の主体、「入居者資格」を示しております。

2ページ目には、「入居制度」として、1丸目に、入居は原則公募であること、2丸目に、高齢者や障害者に対しては、当選率の優遇を実施していることを示しております。その他、「家賃」、「共益費等」の概要について示しています。

次に、2ページ目の下側は、「主な優遇措置」として、対象者に対しまして収入基準の緩和や当選率の優遇等の有無について○×で示しているものです。

次に、3ページをご覧ください。第1回の懇話会にて、委員からご指摘を受けての資料になります。

2「県営住宅の規模別分布図」についてです。凡例に記載していますが、円の大きさが団地の規模、色が建設時期を示しております。

概要としましては、1丸目、1960～70年代に郊外の大規模団地を中心に、多くの県営住宅が供給されています。2丸目、地域によって建設時期の偏りがあるといった状況になっています。

次に、3ページ目の下側、3「地域別入居率」についてです。県内を7地域に分けて、地域別の募集可能な住戸に対する入居率と住棟の経過年数を示しています。

概要としましては、1丸目、地域別に入居率は県央地域が最も高く、県西地域が最も低い数値となっていますが、いずれの地域においても入居率はおおむね9割といった状況になっています。2丸目、住棟の経過年数については、相模原地域が最も古く、県央地域が最も新しい状況となっています。

次に、4 ページ目をご覧ください。4 「建築経過年と入居率の関係」についてです。

概要としましては、建築経過年が長いほど、入居率が低くなる傾向があります。41 年以上経過している住棟は建替えによる募集停止が多く、募集可能な空き住戸に対する入居率が高い状況となっています。

次に、5 「立地（駅からの距離）と入居率の関係」についてです。

概要としましては、1 丸目、駅から遠い住棟は入居率が低い傾向にあります。また、駅から徒歩 30 分以上の住棟の場合は、入居率が約 90% に下がる状況にあります。2 丸目、駅から遠い住棟は、経過年数が長い傾向にあります。

次に、5 ページ目をご覧ください。6 「EV 設置・浴槽設置と入居率の関係」についてです。

概要としましては、1 丸目、EV を設置している住棟は、設置していない住棟に比べ、経過年数が短く、入居率が高い状況にあります。2 丸目、浴槽がある場合の住棟は、浴槽がない住棟に比べて入居率が高い状況にあります。

次に、7 「住棟階数と入居率の関係」についてです。

概要としましては、1 丸目、住棟が高層になるにつれ、完成年度が新しい傾向にあり、入居率も高い状況にあります。

次に、一番下の図は、5 階建ての中層棟の入居状況としてサンプル抽出したものです。

概要としましては、中層棟の入居状況は上層階が空いている傾向にあり、エレベーター設置の住棟は入居率が高い傾向にあります。

次に、6 ページ目をご覧ください。8 「県営住宅の所在地と応募者の状況」についてです。

概要としましては、同一市町の外に住む方からの応募と県外からの応募ともに、2020 年 11 月の定期募集から微増している傾向にあります。こちらにつきましては 2020 年 11 月から、介護や育児のために県外から県営住宅に転居できるよう条例を改正したため、少しずつですけれども、効果が見え始めているのではないかと考えております。

資料 3 の説明は以上になります。

○事務局 続きまして、

県営住宅の経営状況についてです。資料 4 をご覧ください。説明する箇所は赤字の下線で表示させていただいておりますので、そちらを参考にご覧ください。

まず、「貸借対照表」をご覧ください。

左側の【資産の部】になりますが、固定資産と流動資産に区分しまして資産の状況を示しております。

資産の残高は一番下になりますが、4,542億9,000万円となっています。この資産の大部分を占めておりますのは、土地や建物などの事業用資産です。

このうち建物の部分をご覧いただきたいのですが、建物の金額が4,531億円、これまでの減価償却累計額が3,524億円、減価償却が済んでいる金額の割合が約8割程度と、建設からかなり年数が経過しておりまして、全般的に建物が老朽化しているということが財務上の数字からも確認できる状況です。ちなみに、県営住宅の建物、鉄筋コンクリートづくりの場合の財務上の減価償却年数は47年になっておりますので、50年掛ける8割として、今、平均して大体40年程度建物の年数が経過していることは、財務的な数字からも確認できます。

このような傾向は工作物も同様です。工作物は大体15年程度が減価償却の年数になっていまして、水道設備等が工作物という形ですが、こちらもかなり老朽化が進んでいる状況です。

また、その他の固定資産の内訳になりますが、1年以上滞納となっている家賃などの長期延滞債権が10億1,600万円、余剰地の売却などにより一時的に収益があった場合に積み立てておく基金の残高が11億6,500万円となっております。

続きまして、右側の【負債の部】になりますが、固定負債と流動負債に区分して負債の状況を示しております。

負債の合計額は457億3,900万円となっています。主なものとしたしましては、建設事業に充てるために発行した県債の残高がありまして、固定負債の県債の額が372億4,100万円、流動負債の1年以内償還予定県債が65億8,500万円、書類上は記載がありませんけれども、県債のこの2つの金額を合算いたしますと438億2,600円となります。

また、【純資産の部】ですが、これまで施設整備を行ったものが固定資産となった場合の投資的な費用がこちらに計上されている形になっております。

続きまして、2ページをご覧ください。「行政コスト及び純資産変動計算書」となります。この書類は当該年度の行政サービスを提供するのに要した全てのコストと純資産の増減が示されておりまして、企業決算で言えば損益計算書に当たるものです。

まず、経常費用になります。総額で150億6,000万円、そのうちの126億円を物件費が占めている形になります。その物件費のうち、消費的性質のある経費を計上する物件費は

57億7,800万円となっております、県営住宅の維持管理にかかる指定管理者への委託料などが計上されている形となっております。

その次の維持修繕費が400万円と極端に少額ですが、県営住宅の修繕工事につきましては指定管理者が実施しております、県から委託料という形で修繕費を支出しているため、会計処理上、物件費に計上されていることにより、修繕費が400万円と少額となっております。以前の懇話会の資料でお示ししておりますが、実際の修繕費としては、令和3年度、35億円程度かかっている状況です。

また、この欄の中ほどになりますが、家賃収入や駐車場使用料などの経常収益が108億4,600万円ございますので、その差し引きであります純経常行政コスト、企業決算では経常損益に当たる部分になりますが、42億1,400万円の赤字となっております。

また、その下の欄の建物の除却費用や余剰地の売却益など、臨時的な損益を加味いたしました純行政コストでございますが、49億9,700万円の損失となっております。行政サービスの提供につきましては、この損失部分に対しまして、その下段に「財源」というところがありますが、こちらから一般会計からの繰入金や国庫補助金などが充当されるルールとなっておりますので、毎年度損失が累積して債務超過に陥ってしまうという事態が生じない仕組みとなっております。

最終的な特別会計の決算といたしましては、本年度差額に記載されておりますけれども、約9億円の黒字となっております。

続きまして、3ページをご覧ください。「資金収支計算書」になります。令和3年度中の業務活動、投資活動、財務活動とは別に、それぞれの資金の収支が示されております。

まず、一番上の欄の【業務活動収支】でございますが、県営住宅の維持管理業務にかかる収支状況となっております。

業務支出といたしましては、人件費や指定管理者への委託料などの物件費等が計上されております、総額で82億8,900万円となっております。また、業務収入といたしましては、一般会計の繰入金、家賃や駐車場使用料、国庫補助金などが計上されて、総額で159億9,100万円となりまして、業務活動収支は約77億円の黒字となっている状況です。

次に、中ほどの【投資活動収支】でございますが、施設整備にかかる経費や基金の積み立てなどの収支が計上されております。

投資活動経費は約11億円の赤字ですけれども、このうち、基金の積み立てが11億6,400万円の支出を計上しているため、投資活動が特段過大になっているという状況には

なっておりません。

さらに、【財務活動収支】になりますけれども、既発県債の償還費用や新規発行による収入など、県債にかかる収支が計上されております。財務活動収支は約65億円の赤字で、業務活動収支の黒字の部分から、財務活動収支の赤字部分を補填する構造になっていきます。

これらを合計した本年度資金収支額は800万円の黒字となりまして、前年度から繰り越された残高も含めまして6億1,800万円の現金預金残高が決算上ある形になっております。

以上で県営住宅の経営状況の説明は終了させていただきます。

○大江座長 それでは、ただいまご説明いただきました資料をもとに質疑を進めたいと思います。

齊藤委員、どうぞ。

○齊藤委員 大変丁寧なご説明、どうもありがとうございました。

後半の議論とも関係するかもしれませんが、現時点でわかっていることを教えていただきたいことがございます。

資料3で入居状況についてのご説明をいただきました。2ページのところに「入居制度」、どういう方が入居できるかということ、その後に「入居率」という形でご説明いただきましたが、入居者の中の構成みたいなものがわかりますでしょうか。例えば子育て世帯がどのぐらい入っているのかとか、先ほど高齢者世帯がどのぐらいいるのかということ、入居率だけではなく、質的なものが分かるような情報はないでしょうかということが1点目でございます。

2点目は、それとも関係あるのですが、2ページ目で各団地の自治会の加入率が低下していて、なかなか住民自らマネジメントしていくということが困難になっています。これは神奈川県だけではなく、日本国全体の傾向だと思いますし、新たなマネジメントのあり方を考えていく必要もあるのかなと思っています。そこでお伺いですが、自治会の管理がなかなか難しいという現状になってきている、住宅がどのぐらいあるのか。先ほどの1つ目の質問にも関わりますが、入居者の構成とどのような関係があるのか。

この2点、教えていただけたらと思います。今ではなくて、後半の議論のところで、もし説明いただけるのであれば、そこまでお待ちしたいと思います。よろしく願いいたします。

○大江座長 それでは、2つのご質問に関しまして、事務局からお答えをお願いします。

○田中公共住宅課長 まず、入居者の構成ですが、今、3万7,000世帯ぐらいの方がお住まいになっていますが、そのうち約75%が高齢者世帯となっております。その後、障害をお持ちの方がいらっしゃる世帯で障害者世帯として約17%、母子世帯と父子世帯の方が約7%、生活保護を受けていらっしゃる世帯が約15%、このような内訳になってございます。

○齊藤委員 それは地域とか団地によって違いがあるのでしょうか。

○田中公共住宅課長 概ねこの割合がベースになって、例えば障害者が大きく膨らんでいるとか、生活保護が膨らんでいるというわけではなくて、概ねこのような割合で同じような形になっていると思われま。

○齊藤委員 では、この中で団地の管理をしていくわけですね。

○田中公共住宅課長 そうです。それから、自治会の話ですが、高齢者の割合が約75%で団地の大半を占めている中、活動の低下が今、大きな課題となっております。

そういう中で、例えば団地の自治会の活動として団地周りの草刈りとか、団地のイベントとしてお祭りみたいなものは、昔は全体的に若い世帯が多かったので自主的に活動し、自主的に運営を活発にされていたところが、今は高齢者ということで、なかなか活動が思うようにいかないという話は、多くの団地で聞かれていて、大きな課題の一つとして我々も捉えています。今後どういう形で自治会を活性化していくかは、我々の課題の一つとして認識しているところでございます。

○大江座長 それでは、松本委員。

○松本委員 今の齊藤先生のお答えのところ、高齢者が75%という話がありましたが、これは生活保護受給者とかいろいろ重複しており、母子世帯と高齢者世帯はあまり重ならないと思いますが、もう少し詳しく分かると、今後、居住者の属性みたいなものが捉えられるとよいと思いました。

○大江座長 事務局から出た数字は、足すと100を超えるので、どこかで重なっていると思います。

○田中公共住宅課長 その通り、重複している部分がございます。次回、重複部分を分けた形で出せば、お示ししたいと思います。

○大江座長 それでは、北原委員、どうぞ。

○北原委員 現在、我々NPOで地域の多様な居場所づくりの活動や、コミュニティ拠点

の活動の取材等をしている中で結構お伺いするお話としては、居場所をつくっていくことに対して、これは公営住宅ではなく、一般的な戸建て住宅団地、郊外部などで起きがちなこととして、そうした拠点が迷惑施設ということで、地域住民の方々に敬遠される傾向があるようにお聞きしております。

そうした中で県営住宅ですとか、特に貧困であったり、高齢、障害といったコミュニティサポートみたいな形の活動は非常に重要だと思いますが、こうした居場所づくりの拠点を構えることへの要件であったり、団地でそうした活動をされようとしている方々が、なかなか周辺に理解されずに頓挫している自治活動などもあるように聞いておりますので、積極的に指定管理者等が要件緩和をしたりとか、そうした活動を受け入れようとしている現状があるのかなのか、お伺いしたいと思っております。

○大江座長 それでは、事務局の方から。

○田中公共住宅課長 こういうコミュニティづくりにつきましては、まず団地の中のコミュニティというのも、高齢化と世代間の格差みたいなところがあって、なかなか団地の中でのコミュニティがとりづらい中で、今おっしゃったような地域とのコミュニティも大事で、どのような形でつないでいくか、つなぎの部分が大変だと思っています。

その際に、例えば自治会が活発であれば自治会という考え方もあると思います。今、大学生に安い家賃で入居いただき大学生に自治会活動みたいなものをしていただいているところもありますが、大学生だけではなく、そういう取り組みに自治会につなぐコーディネーターが入って、福祉的な取り組みができないかと考えているところでございます。

それから要件については、貸し出しに当たっては県としてのルールがありますので、その一定のルールを超えない範囲の中で、なるべくそういう活動を希望する方が入れるような形で調整しているところでございます。

○北原委員 その一定のルール、例えばマルシェ活動による物販でしたり、食事の提供みたいなところに関して、具体的にどんなルールがあるのでしょうか。

○大江座長 先ほどの県の答えは住戸に関するものだったと思いますが、どちらかというところと共用施設あるいは団地内の敷地の使い方に関するルールということに、北原委員のご質問があるように受け止めましたが、県の方はいかがでしょうか。

○田中公共住宅課長 本来、県営住宅は県民の方に住んでいただくという形が主な目的ですから、一定程度の目的以外のものに貸し出す際には、例えば福祉的な要素が盛り込まれているとか、そういう理由があれば貸し出せる、そのような取り決めをしているので、本

来と全然違う目的で住民の利益にならないものは貸し出せない、というような理由です。

○大江座長 貸し出しというのは、集会施設のようなものも含めてということですか。

○田中公共住宅課長 今説明したのは、住戸についてです。

○大江座長 ご質問は、住戸よりも共用施設や団地内の広場とか、そういうところのルールはどうですかということのように私は受け止めましたが、いかがでしょうか。

○羽太建築住宅部長 マルシェ（移動販売）などで屋外を使用する場合は、厳密には使用の許可をとるのですが、1週間に1回程度で使用されているところについては、指定管理者と申し合わせをして、許可不要としており、マルシェ（移動販売）はあちこちの団地屋外でやられているという状況です。

屋外ではなく、例えば空き店舗を使った共用施設は、使う方が基本的に改修して、最後、出ていくとき原状復旧するという、通常の貸し出しのルールの中で対応しており、使用する際はいかようにも室内は変えられます。

○大江座長 私の知っている範囲だと、指定管理の応募者が、マルシェを積極的にやりますという提案をして指定管理者になっているところがあったりしまして、そういう事業者と地域のNPOとかが協力して実施するというルートは、今指定管理制度に移ってから、だんだんと開かれつつあるかなという感じがしています。

瀬戸委員、どうぞ。

○瀬戸委員 貴重な資料をつくっていただきまして、感謝いたします。

私は資料4についてご質問させていただきます。

○大江座長 これは瀬戸さんからのご要望で作成された。

○瀬戸委員 団地の経営がこれから非常に重要になるという視点から、前回、財務諸表等を開示してくれませんかのご依頼したものです。全体として状況がわかりまして、そのあたり何点か質問させていただきます。

まず1点は、県営住宅の場合は特別会計で収支をとるとというのが原則だと思っておりますが、一般会計から47億円が繰り入れされていて、それで全体の団地経営がされている状況にあります。これは毎年、この程度の金額が投入されているのか、投入額が増えているのか、減っているのか、そのあたりのことを確認させてください。

それから、団地経営の収支を改善する場合、個別の団地ごとに収支を見ていかなければいけないと考えますが、個別具体的に団地ごとの収支の状況を把握されていますか。また、それぞれの団地における課題が明確になっていて、その課題解決のためにどういう施

策、取り組みをされているのかというところを確認させていただきたいと思います。なぜかといいますと、団地の在りようについては、時代とともに変わってきておりますし、地域によってかなり実情が変わってきていると思います。今日の議論でもありますように、福祉的な配慮が必要な方々が低額所得の方を含めて多くなってきている状況もあります。特に県西地域では人口減少が著しいので、子育て世代の方々に多く入っていただきたいという意向があり、様々なソフト政策なども考えているところだと思います。

空き住戸を減らし、入居率を上げるという観点から、例えば地域の介護事業の介護職員が入居する場合には、自治会活動に参加をしていただくことで家賃を少し軽くするとか、子育て中の若い夫婦の場合も、同様に入居しやすいように規制緩和をしていただきながら空き住戸を少なくしていく必要があると思います。

建替え対象住戸の場合は、「空き家ではありません」と言われますが、実態としては空住戸であるので、有効に活用すべきではないかと思います。住み替え支援機能を充実させて、かなり思い切った施策を実施する必要があると思います。今後も、計画的に建替えをしていく必要がありますので、その点について現状はどうかご質問させていただきます。よろしくお願いたします。

○大江座長 大きく3点、事務局の方からお願いします。

○田中公共住宅課長 まず1点目、繰入金ですが、3年度につきましては約47億円で、現状概ねこれぐらいの金額は、毎年財源として入れております。

それから団地ごとの収支という形での把握はしておりません。

ただ、3点目の入居率につきましては個々の団地ごとに出ていますので、こういった団地がどれぐらいの入居率で、空き家がどれぐらいあるかということは把握しています。

今ご意見いただいたように、空き家をいかに埋めていくかというところは今後考えていかなければいけない。また、今おっしゃられたように、順次建替えている中で、政策空き家が増加している傾向にあります。その政策空き家をいかに効率よく貸していくかというのは、収益の部分からは重要な視点でございます。いただいたご意見等を踏まえながら、今後そこは詰めていきたいと考えております。

○羽太建築住宅部長 2番目の個別の団地の収支はそこまで詰めてはいませんが、維持修繕でいきますと、当然古い団地の維持修繕は建物自体にもかかわるという話と、樹木とかが大きくなってしまうと伐採費もかかる。あるいは、建物が高いか低いという話になりますと、テラス型の低層階の大きな団地は維持費がかかるという傾向があります。そうい

う中で集約や、建替えに伴い高層化したりして進めていこうと考えております。

○大江座長 それでは、横浜市の松村委員、いろいろ市の立場から、この資料をご覧になって思うところがたくさんあると思いますが、いかがでしょうか。

○松村委員 県営住宅にはいろいろお世話になって、いろいろ連携させていただいている部分もありますので、また後半、お話があるかと思っておりますので、今のところはとりあえず大丈夫です。

○大江座長 次に、後半の資料5、資料6の説明に移りたいと思います。それでは、ご説明をよろしくお願いたします。

○事務局 では、資料5をご説明させていただきます。

「見直しの方向性について」です。

まず、表紙下側、「基本的な考え方」についてです。

第1回懇話会でお示した内容ですが、4年前の計画策定から将来の目指す姿としての【基本方針】「だれもが健康で安心していきいきと生活できる『健康団地』への再生」を示しております。

次に、一番下の茶色の箱に、今回の見直しに当たっての〈基本的な考え方〉を示しています。

●今回、計画策定から5年経過するタイミングで中間見直しを行う

●施設の老朽化や入居者の状況、社会環境等も考慮した結果

現時点においても適切と考えられることから

策定時に掲げた「基本方針」及び「施策展開の方向」は、現行計画を継承したいと考えております。

次のページをご覧ください。

施策1から施策4ごとに、表頭の左から「問題点・課題」、「施策の方向性」を示しております。新規の方向性には下線を引いております。

一番右側は方向性に対する「具体的な取り組み例」を示しています。

■が継続の取り組みで、星印が新規や拡充してはどうかと検討している取り組みになります。

新たな方向性や取り組みの例について、抜粋してご説明いたします。また、関連する事例につきましては、後ほど資料6でご説明させていただきます。

まず、青色の施策1「住宅セーフティネット機能の強化」における「多様な住宅困窮者

への支援」についてです。

1 星目、住まいを失った方に迅速に住宅を供給するため、入居に際し、必要な照明器具等の最小限の備品をあらかじめ備えた「即応住戸」の整備でしたり、災害公営住宅の供給の手順を検討したいと考えております。

2 星目、土砂災害特別警戒区域における居住世帯に対して県営住宅への優先入居を行うてはどうかと考えております。

次に、オレンジ色の施策2「建替えの推進と適切な維持管理」における1行目「PPP／PFIなど民間活力の導入」についてです。

取り組み例として、建替えのペースアップにつなげるため、建替え事業に係る住戸移転支援業務委託の検討を行ってはどうか。

次に、「コミュニティルーム、コミュニティ広場等の整備」についてです。福祉車両や移動販売車など多目的利用の駐車スペースを整備してはどうか。

次に、「脱炭素化」についてです。

1 星目、廊下などの共用部で電気が使用できるよう、新築だけでなく既存の住宅にも太陽光発電設備を設置してはどうか。

2 星目、新築はLED化を進めていますが、既存の団地においても外灯や共用部のLED化を検討してはどうか。

3 星目、ZEH水準の省エネ性能を満たす住宅整備を位置づけてはどうか。

4 星目、住棟や集会所などの木造化・内装木質化を検討してはどうかということについて、計画への位置づけを考えております。

次に、「自然災害の備え」についてです。

1 星目、洪水リスクの高い県営住宅について、浸水の危険性を具体的に把握し、災害への備えを啓発するリーフレットについてです。

2 星目、建替えに備えて、洪水リスクに応じたハード面からの浸水対策、例えば地盤のかさ上げなどについても検討してはどうか。

3 星目、大規模災害発生時の飲料確保等のため、敷地内での災害救援自動販売機の設置を促進してはどうか。

次に、「DX」についてです。

1 星目、移動や立会の時間調整の削減、生産性向上を図るため、工事情報共有システムとか、遠隔臨場の実施を検討してはどうか。

2 星目、B I M導入の検討。

3 星目、建物点検のドローン活用を検討してはどうかということについて現在考えております。

次のページ、緑色の施策3「健康づくり、コミュニティづくりと居住支援」における1行目、「健康づくり、コミュニティづくりの拠点整備」についてです。

建替え予定のため募集を停止した空き住戸に対し、福祉団体等へ期限付きの使用許可を実施してはどうか。

次に、「コミュニティ活動の展開、情報提供等による入居者への支援」についてです。

屋外でのウォーキングや健康づくりのための体操など、感染リスクが低い運動プログラムを、未病の改善に協力していただいている企業や団体と連携し、実施してはどうか。

次に、「自治会活動への支援」についてです。

1 星目、高齢化が進み、共益費の徴収が困難な自治会が増えてきています。現在、制度設計中ですが、県が自治会にかわって共益費を徴収する制度を計画に位置づけてはどうか。

2 星目、例えば大学生入居のように、建替え予定の住宅を有効活用し、収益の向上や自治会活動の維持を目的に、空き住戸を定期借家として期限つきでの提供を位置づけてはどうか。

次に、「見守りサポートへの支援」についてです。各市町と連携し、地域包括支援センターに空き住戸への入居を促進してはどうか。

次に、「高齢者、障害者等への住み替えの促進」についてです。介護のための親子の同居や近居・隣居への住み替えを認め、ニーズに応じた多様な入居の検討をしてはどうか。

次に、赤色の施策4「持続可能な団地経営」における「入居者募集の拡大」についてです。大学生入居を位置づけてはどうか。

次に、「家賃収納率の向上」についてです。

1 星目、先ほどの家賃と共益費の一体的徴収の実施とか、2 星目、家賃のコンビニ納付について、計画に位置づけてはどうかと考えております。

次に、「適正な入居管理」についてです。県営住宅の管理にマイナンバー制度を導入し、入居者や所得情報等を把握することで、その利便性向上や、適正な家賃決定、不正入居の防止を進めてはどうか。

最後に、「空き駐車場等の施設の活用」についてです。既に実施している駐車場の外部貸しの他、カーシェアリングや予約駐車場サービスの活用を計画に位置づけてはどうかと考

えております。

続きまして、資料6をご覧ください。先ほどの資料5に示しました取り組みの具体例を示しております。

1 ページの下側、【事例1】「災害公営住宅の供給について」です。

黒丸のところですが、「恒久的な住宅確保までのフロー」の1 ポツ目です。災害後、被災者の方が、応急仮設住宅などの厳しい環境での生活を余儀なくされています。長期化となることで、被災者の健康悪化や精神的な疲労、地域コミュニティの衰退などの問題が発生します。そこで、一刻も早い被災者の生活再建を図るため、恒久的な住宅の供給・再建が必要となります。そのため、低廉な賃貸住宅として災害公営住宅を提供することが求められます。

これを踏まえて、上の箱の概要です。大規模災害に備え、事前に災害公営住宅の供給に向けた流れや手順の検討を行ってはどうかと考えております。

2 ページをご覧ください。【事例2】「土砂災害警戒区域について」です。

黒丸に、土砂災害特別警戒区域、いわゆるレッドゾーンの概要を記載しております。建物が破壊され、住民に大きな被害が生じるおそれがある区域で、右側の図の赤い範囲をレッドゾーンと呼んでおります。レッドゾーンに指定されますと、移転の勧告が図られたり、開発行為が原則禁止になったり、建築物の構造の安全性が通常以上に求められます。また、住宅を販売しようとしてもなかなか買い手が見つからないというお話もお伺いします。

そこで、上の箱の概要です。土砂災害特別警戒区域に住宅がある世帯に対して、県営住宅への優先入居の検討を行ってどうか。

2 ページの下側、【事例3】「PFIによる建替え事業」についてです。

まず、箱の中の概要についてです。

1 丸目、効果的かつ効率的に県営住宅の建替えを進めるため、県営住宅で初めて現在2 団地においてPFI事業を実施しているところです。

2 丸目、今後、設計・入居者移転の支援・施工の各段階に応じて、県内経済への影響など、提案内容が適切に実行されるか検証し、今回のPFIを進めながら、まずは検証を行い、その後、次のPFIに着手するとしています。

3 ページの上側には、PFIのスケジュール、下側には、事業者による提案内容や効果を示しております。

次に、4 ページの上側をご覧ください。【事例4】「入居者移転支援業務」についてです。

京都市の入居者移転支援の委託の例を示しております。

業務内容は、相談業務、住戸の内覧会の開催や残置物の処理などを行っています。

この事例を踏まえて、上の概要です。県の直接発注工事においても、入居者移転支援業務の委託を検討してはどうかと考えています。

4 ページの下側、【事例 5】「余剰地活用による土地の売却」についてです。事例として、大阪府の養護老人ホームとコンビニエンスストアを誘致した例を示しております。

上の概要ですが、建替えて創出する余剰地に、地域ニーズに応じた施設誘致を検討したいと考えております。

5 ページの上側、【事例 6】「公営住宅への太陽光発電設備の設置・Z E H水準省エネ性能の住宅の整備」についてです。

黒丸印に記載していますが、令和 4 年度から国の公営住宅等整備基準が見直され、今後設計する住宅については、Z E H水準と太陽光発電設備は原則設置することが求められています。

上の概要です。脱炭素化については原則義務化となった太陽光発電の設置及びZ E H水準の省エネ性能を満たす住宅を整備していきます。

5 ページの下側、【事例 7】「木造集会所」についてです。愛知県と高知県の公営住宅の集会所を木造化した事例を示しています。

上の概要です。脱炭素化につながる住棟及び集会所の木造化・内装木質化を検討していきたいと考えています。

6 ページ上側の【事例 8】「工事情報共有システム・建設現場の遠隔臨場」についてです。

上の概要です。移動や立会の調整時間の削減、生産性向上を図るため、工事情報共有システムや遠隔臨場の実施を検討したいと考えています。

6 ページの下側、【事例 9】「建築B I M」についてです。下の工程表にもありますが、2025 年度に国はB I M確認申請の試行開始を目指しています。

上の概要です。国の会議の検討動向を注視しながら、B I M導入の検討を行いたいと考えております。

7 ページの上側、【事例 10】「空き住戸等を活用した地域活性化の取組事例」についてです。

まず、概要ですが、入居者や近隣住民を含めた地域に開かれたコミュニティ活動を活性化させるため、2015 年からの 7 年間で 17 団地の 21 カ所でコミュニティルームを開設して

います。

下側に活動例がありますが、講習会や相談会として活用しています。

右側は、空き住戸等を活用する場合の流れとなります。まず、地域包括支援センターや自治会などの団地からの相談を受け、選定・修繕を行います。その後、国との用途廃止の協議を行い、行政財産の使用許可申請を経て、使用を開始するといった流れになっています。

7ページの下側は、横浜市港南区の日野団地、保土ヶ谷区の笹山団地の事例で、いずれも地域包括支援センターが相談室として利用しています。

8ページをご覧ください。上側は「県営団地におけるシニア合唱事業」の事例を示しています。

8ページ下側は【事例 11】「空き住戸の有効活用」についてです。

兵庫県尼崎市の事例で、事業スキームとしましては、市が対象団体に対し、市営住宅の目的外使用を許可し、対象団体が実施する支援事業の利用者への貸し付けや、対象団体の事務所などの活動の場として活用するものです。

上の箱の概要です。建替え予定のための募集停止した空き住戸に対し、福祉団体等へ期限付きの使用許可の実施を検討したいと考えています。

9ページ上側の【事例 12】「駐車場空き区画の活用」についてです。大阪府のカーシェアリングと予約駐車場サービスの事例を示しています。

上の箱の概要についてです。既に駐車場の空き区画の一部を外部事業者に貸し付けていますが、その区画についてカーシェアリングや予約駐車場サービスとしての活用を検討したいと考えています。

以上が資料の説明になります。ここで見直しの方向性についてご意見を伺い、次回の懇話会に生かしていきたいと考えていますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○大江座長

北原委員、どうぞ。

○北原委員 私からは2点あります。

まず1点目が、脱炭素化のところで、ZEHとか、そういうキーワードがありますが、私は断熱というキーワード自体が入ることが非常に重要ではないかと考えております。特に高齢者の世帯が多いということもあります。家庭内での死亡で多いところとしてもヒートショックというのが結構あると思いますので、これは健康の方にもかかわってくるかと

思われます。特に県営住宅で高齢者比率が高いということも含めて考えますと、断熱というキーワードがこの方向性の方にきちんと入ってくるとよいのかなと感じました。

もう1点、質問としては木質化のところですが、多分、神奈川県は森林環境譲与税をさまざまな形で活用されていると思いますけれども、県営団地の周知啓発という意味でも、さまざまなチャンネルがあるとよいかと思われますので、そうした活用の予定があるのかどうかということをお聞かせいただければと思います。

○大江座長 それでは、ご要望とご質問ということですが。

○辻本公共住宅課副課長 1つ目の断熱性能です。ヒートショックにより死亡するような状況が多いことは承知をしております。今回ZEH水準の省エネ性能を満たすというところを書かせていただきましたが、省エネ水準を満たすイコール断熱性能が上がり、居住環境が向上しますので、ここの内容に含まれているところでございます。

また、木質化につきましては、我々も木質化は重要な課題だと考えております。例えば集会所等での木質化のモデルを今後検討していければと思っております。

○大江座長 私は少し勉強不足で、森林環境譲与税という北原委員のお話がありましたが、つまり、木質化を進めるための財源として広げていけば、もっとそれがやりやすくなるのではないかというご趣旨のご発言ということでしょうか。

○北原委員 神奈川県には環境団体とかいろいろな活動団体がございまして、こちらでは森林環境譲与税の活用によって公共施設の木質化が結構行われております。神奈川県は森林がとても豊富ですとか、水源かん養していますというところの啓発ともつながってくるようなものになっていますので、そうしたものが一体化して活用されるといいだろうなと感じた次第です。

○大江座長 県庁も1階の部分に木をたくさん使ったりしていますが、そういう利用を公営住宅の整備の中に使えるのかどうかということに関してはいかがでしょうか。

○羽太建築住宅部長 使えるものはできるだけ使っていくということは考えています。森林環境譲与税の方はまたよく調べて対応できるかどうか検討し、そういったものをうまく活用しながら進めていきたいと思っております。

ただ、住戸内というのは、やはり音の問題があるので、木造は少し難しいと考えています。住戸の方は難しいのですが、集会所の方は進めていきたいと考えております。

○大江座長 では、松本委員、どうぞ。

○松本委員 今回星印をつけたところは、私もこうなったらいいなということが多い項目

ですが、今、北原委員からありました断熱に関して、新しいものはZEH基準ということですが、例え古い団地においても、二重サッシにすることで、断熱状況というのは相当変わってくると思います。そのあたりはこの中に含まれているのかというのが、同じような内容の質問が1点です。

もう1つは、建替え予定で空き家になっているものを、これからどうやって減らすというか活用していくかは、特に経営的な意味では大きな課題と考えています。まず、建替え決定から建替えまでの期間をとにかく短くするというのが1つです。あるいは、どうしても居住者の方がいて、長くせざるを得ない場合は、それを有効に活用していくことが必要だと思うのですが、1つは、例えばコミュニティづくりのところで、大学生などが期間限定で入居するというようなお話もありました。ここを、若干目的外使用になるような気もしますが、建替えのところに限定して、例えば大学生だけではなく、サテライトオフィスのような使い方もできるようにするとか、あるいはアーティストみたいな人に限定的な期間で入居してもらおうとか、そういうような活用方法もできたら非常におもしろいのかなと思っています。

それからもう1点ですが、駐車場に関してはこれから非常に弾力的な活用が必要で、例えば高齢者の方も、家族の方が来たときに車が止められないとか、そういうことは実際に都営住宅などの調査でもあります。そうすると、足が遠のいて、なかなか来られないということもあるので、そういう駐車場を活用しやすくすることは、高齢者にとっても有効だと感じています。

あと、団地でのEV対応をどうしていくかがかなり問題になっていくので、今後10年を考えていくと、そういった施設なども積極的に必要なのかなと思いました。

○大江座長 それでは、大きく3点ですか、事務局の方からお答えをお願いします。

○羽太建築住宅部長 既存の住宅の断熱改修、ZEH対応という話ですが、これは将来的にはやはり言われてくる話かと思います。今、庁舎の方でも、既存の庁舎のZEB化という話が始まりつつありますので、行く行くは必要になってくるかと思います。ただ、内部に断熱材を入れた場合、部屋が狭くなるという欠点がございますので、これをどう解消していくかという課題があるかと思います。

また、最後の方でEVの話が出ていました。これも実際はまだ先々かとは思いますが、どうやって取り組んでいくか検討をしていきますというぐらいは計画に書かざるを得ないのかなと思います。設置の方は、県の改修も含めて、いつごろになるのかなというのはある

のですが、ただ、急速にEV化が進んでいるということもあるので、団地の方でもどうするかというのを真面目に考えていく必要があると思います。

○大江座長 2点目の政策空き家の使い方、用途を広げていくようなことに関してはいかがでしょうか。

○田中公共住宅課長 現在、福祉関係ですとか、おっしゃられた大学生入居とかあります。先ほど申しているとおりコミュニティづくり、コミュニティ活動の展開ということで、ご意見をいただいたアーティストとかサテライトオフィスのようなことも、こういった形で展開できるかは、今後検討させていただきたいと思います。

また、駐車場につきましては、駐車スペースがないというご意見もいただいているところではございます。ただ、一方で、入居者の方が車に乗らなくなった状況もあって、駐車場を使用されていないところもあります。その辺のバランスをよく見ながら、こういった活用がいいのかを今後詰めていきたいと思っています。

○松本委員 一言だけ。断熱に関しては、完全な断熱ではなくても、窓を変えるだけでも相当変わるので、そのあたりの段階的な検討もぜひお願いしたいと考えています。

○大江座長 齊藤委員、どうぞ。

○齊藤委員 見直しの方向性、そして課題解決の具体的な取り組み、イメージできるものをご紹介いただきまして大変勉強になりました。ありがとうございます。

私からは大きく3点の質問になります。

1点目は、先ほども質問いたしました自治会で共益費を集め、皆さんでマネジメントしていくことがすごく難しくなっているということはよくわかりました。その中で、共益費を集める制度を検討しているということですが、共益費だけを集めても、その他今まで自治会が担っていたさまざまな機能は実質的に誰がどのようにしていくのか。つまり、共益費を少し多めに集めて、そこから業者委託をしていくというスキームという理解でよろしいでしょうか。その場合、自治会がもう一つ担っていたいわゆるコミュニティづくりみたいな部分に対しては、どのようにフォローされていくお考えなのかということの確認になりますが、1点目に教えていただきたいと思っています。

2点目、私もPPP/PFIを導入していくのは非常に重要な視点だと思います。ざくっとした質問で大変恐縮ですが、今もしPPP/PFIをもっと積極的に進めていこうと思うと、逆にどんなことが課題になっているのでしょうか。ぜひそのあたりも教えていただきたいと思いました。

3点目です。資料6の6ページにDXについてのご説明がございまして、下の段でBIMについてのご説明がありました。BIMをきちんと整備していくと、将来にわたって効率的な維持管理ができていくと思います。ただ、新築時にBIMを整えていくというように、既存のものにBIMを整えていくのは、かなり手間がかかると思います。そう考えますと、BIM以前に、県営住宅の場合は、まず建物の履歴情報がきちんとあるのでしょうか。また、それに基づいて、長期修繕計画を立案されての修繕なのでしょうか。つまり、タイミングを見ながら、規模とか集積の効果を考えていながら長期的に大規模修繕を進めていくことは大変重要かと思しますので、どういう取り組みがあるのか教えていただけたらと思います。

以上3点です。よろしくお願いいたします。

○大江座長 それでは、事務局からお答えをお願いします。

○田中公共住宅課長 自治会の共益費についてお話がございました。現在、共益費の中で、共用部分にかかる水道代や電気代などを各自治会が各住戸を回って徴収しています。この徴収がなかなか難しいということもあって、今回県の方が代わりに徴収する仕組みをつくっているところでございます。

おっしゃるとおり、自治会活動をするためには、共益費と合わせて自治会費を徴収しているのが実情だとは思いますが、ただ、今の仕組み上、県の方が自治会費まで徴収することは少し課題があります。今回は共益費の徴収を県の方で行い、今後自治会の活動のサポートについて課題になってくるところは、こういった形でできるのかを今後詰めていきたいと考えているところでございます。

○辻本公共住宅課副課長 続きまして、PFIの課題についてお答えさせていただきます。

今回PFIを2団地で進めていく中で、我々神奈川県としては、県内経済の活性化を行っていく、というところも命題がありました。事業規模が大きくなってくると、具体的には約23億円以上でWTOの対象となり、世界から申し込みができるようになります。この辺のところと県が求めていくところをどうマッチさせていくかという課題があります。実際、今回実施しているPFIの2団地につきましては、県内企業も構成企業として入札に参加し、受注していただきましたので、県内の経済には貢献するとは思いますが、そういったところの課題が1つあります。

あと、PFI事業を行うに当たって、団地の事業規模をどのくらいにした方がいいのかと、入居者移転や余剰地活用などPFI事業の業務内容を検討していく必要があります。

余剰地活用につきましても、余剰地が小さい方がやりやすいのか、あるいは大きくてもやれるのか、この辺のところは検討していかなければならないと思っています。

もう一つ、B I Mの関係で、既存の団地の履歴についてです。既存の団地は順次、修繕・改修しております。具体的には外壁改修、屋上防水など大きな改修も行っており、建設年度とこれまでの改修履歴等に基づきまして、順次行っていつているところです。B I Mの方は今後活用できれば、建物を三次元的に見ることができ、その後の修繕に役立てられるので、これから進めていけたらと思っています。

○齊藤委員 どうもありがとうございました。P F Iの課題もよくわかりました。

○大江座長 これに関して私からコメントです。指定管理者制度が入ってから、今、十何年か経つと思いますが、指定管理者が入ることによって、自治会活動を実質的にサポートしたり、いろいろな新しい動きが出てきていると思います。駐車場に関しても、コインパーキング方式を導入するというをやっています。また、履歴情報の一部は、指定管理者の中に蓄積されていくというようなことが起きていると思います。

その中で指定管理のあり方、指定管理者とどのように協働していくかということについて、改めてその枠組みを整備していくと、今、齊藤委員からご指摘のあった幾つかの点について、改善していくことが可能かもしれないという感じを持っておりますので、その点を県の中でご検討いただくといいのかなと思いました。

例えば指定管理者の中には、電力の小売の部分に関連企業に移してコスト削減をやっているところもありますが、そういう努力が必ずしも指定管理者の収益に結びついてない部分もあります。そういう改善をしたものが、指定管理者の経営にも、住民にも、県にも、三方よしではないですけど、広い意味では利益があるという形で、どういうふうに利益を分配していくかといいますか、そういうことも含めて仕組みを考えると、より進むのではないかという感じもしておりますので、県の方のご検討をよろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは、瀬戸委員、どうぞ。

○瀬戸委員 意見になりますので、よろしくお願ひします。3点ほどあります。

まず1つはD Xの話です。ここではハードの面のD Xの推進というふうに読み取れますが、私はソフト面のD X推進が重要であると思ひます。つまり、入居者の募集から、入居管理、家賃の収納代行、共益費徴収など、退去するまでの全てをD Xで「見える化」し、効率的にしていくのが、とても重要だと思ひます。

今後、①県営団地の経営の観点、②団地内で新しいコミュニティをつくっていく観点、③空き住戸をどう活用するかという観点から、DXの活用は必要不可欠と考えております。それを盛り込んでいただくとありがたいというのが1点です。

DXが進むと、常時募集も多分可能になってくると思います。公営住宅というのは大体決まっている時期に募集があり、その後、抽選を経て入居者が決定されるプロセスになっていますが、今後は、時代の要請に合わせて、随時入居とか、空き部屋の福祉的活用とか、変えていくべきところは変えていく必要があるのではないかと思います。

それから、駐車場の話が出ておりますが、できるだけ空き地を駐車場にすることが必要だと思えます。もちろん地域のニーズに合わせることも大事ですけれども、高齢化が進めば、今まで以上にモビリティが移動手段として重要になってくると思います。駐車場を整備する場合、これを全部無料で開放する必要はなく、団地経営の観点からすれば、できるだけ共益費の収入増を検討し、自立していく必要があります。いろいろな形で収益を上げていくということも1つ考えなければいけないのではないのか。これが2点目です。

3点目は、建替えを推進される場合に県内産の木材を活用して欲しいということです。建替えの推進の中に、今回、木を活用する話がありましたが、県内の林業の振興という観点から、ぜひ県内産を使っていただきたいと思えます。

確かに木材の質の問題とか、価格の問題とか、いろいろありますけれども、県西の方に木材がかなり眠っております。山を保全するために木を切らなければなりません、その活用がなかなか図れないということを聞いております。地場産業の振興の観点からも、是非ご検討いただけるとありがたい。これが3点目です。

○大江座長 3点のご提案、ご要望をいただきましたけれども、これに関連して事務局から何かご発言はございますか。

○田中公共住宅課長 まず、最初のDXのソフト面、我々もそこは確かに必要だと感じております。具体的にどういう形で行っていくかは、他の事例も含めて今後研究していきたいと考えています。その辺を踏まえて、計画の上にもどのように書き込んでいくか、検討させていただきたいと思えます。

それから、DXが進むと常時募集ができるようになっていくと思います。委員のおっしゃるとおりだと思いますので、そこも含めて考えていきたいと思えます。

また、駐車場につきましては、立地や場所などいろいろな条件が合えば、空きの駐車場をコインパーキングにしており、なるべく収益を上げる形で進めております。これを今後

さらに進めていきたいと考えてございます。

○辻本公共住宅課副課長 県産材の積極的な活用ということでご意見をいただきました。これまでも県営住宅を建てる際に、できるところは県産材を使用しようと努めていました。ただ、製材の質や量の確保が難しく、価格の面もございましたので、その辺のところを検討しながら進めているところでございます。

また、先ほど申し上げた今回のPFIの提案においては、県内経済への配慮ということで、県内企業の雇用ということもありますけれども、もう一つの観点として、県産木材の活用という評価項目も入れました。実際に応募していただいた事業者の提案で、県産材をかなり多く使っていたものに点を加えたこともあります。今後も県産材を活用していきたいと考えております。

○大江座長 それでは、松村委員、お願いします。

○松村委員 1個質問と1個要望というか、意見程度になります。

1つ意見としては、「施策2」の建替えのところですか。10月のときにも同じようなお話をさせていただいたかと思いますが、建替えの際にはぜひ福祉施設をご検討いただきたい。福祉施設といっても、いわゆる施設というよりは、通所系とか、訪問系とか、そういうサービスの積極的な誘致をご検討いただきたいということです。

1月のときに、小規模多機能があれば特養ができるというような事例を、他都市の事例でご紹介いただいたかと思いますが、我々も団地の中に小規模多機能の整備というものを進めています。ここでは「コミュニティルームやコミュニティ広場」と書いていますが、もし可能であれば、もう一步踏み込んで、建替えの際には福祉事業所の誘致といった視点も盛り込んでいただけるとありがたいと思っております。

それから、質問の方は、個人的におもしろいと思ったのが、レッドゾーンの居住世帯の優先入居ですが、これはもう何か事例があるのでしょうか。あるいはこれから始まるのか。また、レッドゾーンにある公営住宅に住んでいる人でなければならぬとか、公営住宅がレッドゾーンにあるかどうかわかりませんが、あるいはイエローゾーンとか、何か条件があるのかなど、今、国の方でもレッドゾーン、イエローゾーンへの整備を大分制限していますので、少し興味を持ちました。教えていただければと思います。

○大江座長 では、ご意見とご質問を1つずついただきました。

○田中公共住宅課長 まず、ご意見につきましては、福祉の観点は非常に重要でございます。貴重なご意見として承りまして、今後の施策への反映を考えていきたいと思っております。

それから、レッドゾーンのところにつきましては、レッドゾーンにずっと住み続けることがなかなか難しい。そういうところにお住まいで、特に例えば高齢者の方は移り住む先がなかなか難しいという中で、どういったところへ住み替えを行うか、公営住宅も選択肢の1つにあるのではないかという視点がございます。公営住宅にはいろいろな入居の要件がありますが、その中で優先入居という考え方を入れる必要があるのではないかという視点で、今回盛り込んだところがございます。

○羽太建築住宅部長 レッドゾーンのことについて補足しますと、総合的な土砂対策ということで、崖に対する防護工事も進めているところですが、これは住むことが大前提になりますから、住む人の安全性を保つために崖の工事をしますということと、住宅戸数があまり多くない場合には、移転をしていただくという選択肢も当然出てまいります。その際に、公営住宅を活用して、総合的にこういうものに取り組んでいくことの位置づけを今明確にしているものがございます。

○大江座長 私も第1点の小規模多機能等の活動が円滑にいくようにするために、公営住宅団地の建替えの際にどういうことができるのかというのは検討していただきたいと思います。

それでは、落合委員、どうぞ。

○落合委員

いずれの施策も非常に重要だと思いますけれども、特に市町の福祉部局と連携しないと、実効性が担保できないのではないかというようなご提案も多々あると思います。小規模多機能をつくるにしても、介護保険事業計画に載せないと整備ができないと思います。そういったときに、県営住宅に関して、市町の福祉部局とふだんからどのようなコミュニケーションをとっているか、建替えとか、いろんなことをやりたいときのパイプのところ非常に気になっております。

資料6の【事例1】の「災害公営住宅の供給」も未然につくっておくこともとても大切だと思いますが、市町の福祉部局と連携しないことにはうまくいかないと思います。申し上げたいことは、こういった県営住宅の活用といった観点で、市町の福祉部局と、定期的あるいは不定期でもいいですが、どういったところでコミュニケーションをとっていらっしゃるのかということをお聞きしたいです。

○大江座長 では、お答えをお願いします。

○田中公共住宅課長 市町の福祉部門の方と定期的に打ち合わせを行う場面というのは特

に設けてごいません。ただ、こういった課題が今後は続いていくというところからは必要と感じているところがございます。今後この計画・施策を進めていく中で、そういったところは非常に大事でございますので、今後は市町村の福祉部局と密にするには、どういった手立てがいいのか、そういった会合を持つのか、いろいろなアプローチの仕方を考えていきたいと思えます。

○大江座長 先ほど横浜市の松村委員から福祉施設というご発言がございましたけれども、つまり、横浜市の場合には、具体的にこういう県営団地のこういうところに、こういうものが置けるのではないかとということを少しずつ検討されていらっしゃるということなのででしょうか。

○松村委員 URとか、県もそうですけれども、市営住宅なども、いろいろ建て替えるときには、その部分を福祉施設の方で活用させていただきたいという願いをしたり、あるいはお話をいただいたりして積極的に進めているところです。

今、福祉部局と住宅部局の連携のお話がありました。実はお恥ずかしい話ですが、私たち横浜市の中でも私は福祉部局ですけれども、住宅部局と密に連携をとれているかというところ、正直に申し上げてそうではない部分もあります。なので、今回こういうお話をいただきましたので、我々福祉部局の方も、ぜひ住宅部局と一緒にいろいろやっていきたいと思っています。

○大江座長 それでは、大月委員、どうぞ。

○大月委員 私から3点ほどありまして、1個目は質問で、あとの2つは意見ということで述べさせていただきます。

1個目は、資料5の最初の「施策1」で、住まいを失った人のための「即応住戸」です。これはできれば非常にすばらしい施策になると思いますが、居住支援の現場だと、例えばURが国立の団地で、地元の居住支援法人と組んで、空いている住宅をサブリースという形で、法人などに貸しています。そうすると、本当に即応になるのです。法人の判断で即、貸せるからです。なので、ぜひともサブリースとか、そういうものをかませるプログラムをご検討いただければありがたいと思えます。

それと同時に、先ほどの福祉とのつながりの面で言うと、窓口が、公営住宅の担当の受付部署というものばかりでなく、地域の総合窓口みたいなものがあって、場合によっては先に福祉につなぐ、場合によっては先に住宅につなぐ、というような総合窓口を設け、その窓口の総合相談機能に、きちんと住宅の筋道をコミットさせ、公営住宅がそこにきちん

とつながっていくような、必要な人に対する情報提供のあり方を含めてこれが実現していくと思うので、ぜひともその検討をお願いしたい。これは質問のはずだったのですが、意見になりました。

2番目です。資料6でDXに関して非常に細かく述べられておりました、よかったなと思うと同時に、たしかDXに絡めてマイナンバーを居住者に導入するというところがあって、私ははっきりいって賛成です。

例えば入居のときに積極的にマイナンバーを登録したら、いろいろな特典をつける。しかも、今マイナンバーが健康保険証とかとリンクしています。そうしたことで、きちんと孤独死防止に使っていくプログラムを開発するとか、あるいは、入居の手続も、マイナンバーさえ持っていればできるとか、たくさんの書類をそろえなければいけないというDXより、はるかに以前のところでかなり戸惑っている人がたくさんいる中で、入り口のDXをとにかく強調していただきたい。県民が県民税を払っているという意味では、ここに書かれているDXも大事で、ヒューマンインターフェースの部分でのDXを思い切りよくやるというのが出てくると大変うれしいと思いました。

3番目が、建替えのときにいろいろな機能を盛り込んでいくのは非常に重要なことだと思います。実は既にある建替え前の団地の土地を少し利用して、何か地域に機能を提供するというのは、非常に大事なことだと思います。しかし、多分、一団地認定とかが足かせになって、誰もそちらの方面に計画を立ててないということが現状だと思います。

これは全国のURも公社もそうですが、ぜひとも一丸となって、国に対して一団地認定の使い方を、例えば地区計画をかぶせたら一団地認定をすぐ解除できるとか、あるいは建築審査会などできちんと議論すれば解除できるとか、もっと地域のニーズに応じた柔軟な一団地認定解除の方式を国と一緒に盛り上げていく。そういうことも検討事項として盛り込んでいただければ、実効的になるかなと思いました。

○大江座長 3点いただきました。事務局の方からどうぞ。

○羽太建築住宅部長 順番は入れ替わりますけれども、まず、一団地認定の話があったかと思います。これは具体的に一団地認定した後の団地の土地を有効活用するために、再度認定を取り直すという手間がかかってしまいます。例えば、団地の土地を病院に貸し出している場合、一団地認定を取り直す、あるいは切り離すということ、今まで我々もやっています。

古い団地は一団地認定の履歴が不明でもう一度図面をつくり直すなどの手間がどうして

も出てきます。新しい団地については、履歴がしっかりしており、手続きだけなので、頑張っているところです。制度そのものを見直す必要もありますので、これも必要に応じて国の会議などでも、「何か対処方法はないか」という話はしていきたいと思っております。

また、マイナンバーは、我々もあると非常に助かるので、これも進めていって、その情報をもとに、しっかりと孤独死防止などのところにつなげていきたいと思っております。

ここでマイナンバーの問題として、マイナンバーを扱えるのは、基本的に県の職員で、指定管理者は直接扱えないということがあります。これは制度上、県営住宅の管理をするうえで一番ネックになっているところです。

また、サブリースの話ですが、即応住宅にサブリースの形も、ぜひ考えていきたいと思っております。その先駆けをもう既にやっております。令和元年の台風のときに、避難先として県営住宅を貸し出したのですが、市の方にまとめて貸して、市の方で一括管理をする、という方法をとりました。というのは、やはり入居後の入居管理とかは、市に入っていた方が円滑にいくだろうという判断のもと、市の方に1回でまとめて住宅を貸して、市が避難者に貸し出しをしました。これは川崎市の方で行ったかと思っております。さまざまなサブリースの方法を今後また考えて、計画に盛り込めるものは盛り込みたいと思っております。

○大江座長 今回はDXの特にソフト面での活用等についてたくさんご意見をいただきました。これから約半年かけて、次の回までの間に骨子をつくっていただくことになっておりますが、非常に多様な貴重なご意見をいただいたので、半年後が非常に楽しみになってまいりました。そういうことで、これから作業の方は大変だと思いますが、ぜひよろしくお願ひしたいと思っております。

それでは、議題に関しては以上で終了とさせていただきます。どうもありがとうございます。事務局の方にお返しします。

○事務局

それでは、事務連絡をさせていただきます。

今年度の懇話会に関しましては、今回で終了となります。来年度の開催日程につきましては、まとめて改めて日程調整させていただく予定ですので、ご承知おきいただければと思います。

本日は長時間にわたりまして貴重なご意見をいただきまして、ありがとうございます。

午後0時1分 閉会