

令和 7 ・ 8 年度 第 1 回

神奈川県住宅政策懇話会

日時：令和 7 年 10 月 27 日（月）

場所：神奈川県庁 新庁舎 12 階

県土整備局大会議室

午前9時58分 開会

○中川副課長 定刻となりましたので、ただいまより令和7・8年度第1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、出席いただきましてありがとうございます。

私は神奈川県住宅計画課副課長の中川と申します。座長の選出まで、僭越ではございますが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。

それでは、開催に先立ちまして、県土整備局建築住宅部長の大河原よりご挨拶を申し上げます。

○大河原建築住宅部長 建築住宅部長の大河原でございます。よろしくお願いいたします。

このたびは、お忙しい中、懇話会の委員にはご出席いただきまして誠にありがとうございます。

この住宅政策懇話会は、神奈川の住宅政策の根本的なものである住生活基本計画の策定、改定、またはそれ以外の主要な計画の改定や取組みに当たりまして、専門的な見地からいろいろなご意見を伺う場で、長く続けているところでございます。

今回の懇話会のテーマといたしましては、来年度改定予定である神奈川県の住生活基本計画に向けて、その基本的な方向性や取組みなどを、皆様の専門的な見地から多数のご意見を伺った上で改定に向けた作業を進めたいと思っていますので、1年半という長丁場になりますが、よろしくお願いいたします。

私、住宅政策に十数年ぶりに戻ってきました、久しぶりの住宅政策懇話会です。神奈川の住宅事情を簡単にお話しさせていただきますと、ご承知のとおり、横浜・川崎という大きな市を抱えています。住宅も人口も6割から7割程度が横浜・川崎なので、県内のデータをとると横浜・川崎のデータに引っ張られるという状況があります。

県全体で言いますと、人口減少にもう既に入っていて、世帯のほうも10年後ぐらいに減少に入るだろうと言われていますが、地域によっては既に世帯減少が始まっているエリアもあります。また一方で、人口もまだまだ増えているエリアもあります。神奈川県はいろいろなエリアがありまして、県全体というよりも、できれば地域性や地域の特徴それぞれを踏まえたこれからの住宅政策、居住政策を考えながらご意見をいただければと思いますので、今後よろしくお願いいたします。

○中川副課長 では、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も含めまして、本日9名の委員の方、全員がご出席されています。

また、傍聴の状況ですが、一般の4名の方と報道機関1名の方が傍聴にお見えになっていますので、ご報告いたします。

次に、委員の皆様を五十音順にご紹介いたします。

都市政策、人口問題の分野から、慶應義塾大学名誉教授、大江委員でございます。

建築学、都市計画、建築計画の分野から、東京大学教授、大月委員でございます。

住宅行政の分野から、座間市都市部都市整備課住宅政策担当課長、小西委員でございます。

同じく住宅行政の分野から、横浜市建築局住宅部住宅政策課長、小林委員でございます。

不動産学、都市計画、住居学、建築学の分野から、横浜市立大学教授、齊藤委員でございます。

障がい福祉の分野から、ピアサポーターの下条委員でございます。

空き家再生・まちづくりの分野から、株式会社エンジョイワークス代表取締役、福田委員でございます。

公募で選出されました、船本委員でございます。

団地・ニュータウン、高齢者居住、居住政策の分野から、東京都立大学助教、松本委員でございます。

続きまして、県側の出席者を紹介いたします。

県土整備局建築住宅部長の大河原でございます。

住宅企画・建築安全担当部長の北田でございます。

住宅計画課長の岬でございます。

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。

初めに、座長の選出についてです。座長について、委員の皆様からご発言をお願いいたします。——松本委員、お願いします。

○松本委員 前回改定時に座長を務めていらした大江委員が適任と思いますが如何でしょうか。

○中川副課長 ただいま松本委員から、大江委員に座長をお願いしたいとのご発言がありましたが、他の委員の皆様はいかがでしょうか。

〔異議なし〕

○中川副課長 それでは、大江委員に座長をお願いしたいと存じます。

恐れ入りますが、座長から一言ご挨拶をお願いいたします。

○大江座長 大分年齢が上がってまいりましたけれども、それは経験値が増えたということのプラス面を自分でも認識しつつ、座長の役割を果たさせていただきたいと思います。

最初に大河原部長からご挨拶がございましたように、神奈川県全体としては、他の日本の地域に比べて、空き家問題1つとってもまださまざまな対応ができる状況にあるかと思っています。一方で、地域差の点では、量的には小さいかもしれませんが、神奈川の横浜・川崎以外の地域でいろいろな課題が増えてきているという状況があると思います。

そういった見通しについては、5年前に今の計画をつくった段階で見通しはある程度できていたと思いますけれども、実態として、住宅土地統計調査の結果が公表されて、5年前と違った状況が認識できておりますし、また、コロナ禍が一応収束して平常な状態に戻ったと考えられますけれども、一方で、コロナ期にかなり財政出動をした、これは世界的にそういうことになっていますが、いわゆる金余り状況の中で、さまざまな経済的な指標が変化してきています。

5年前とは全く違った状況として、非常にインフレが進んで、その対策が大事になってきている。居住・住宅はかなり長期的にゆっくりと進んでいく分野なので、すぐに大きな打撃ということではないと思いますけれども、やはり長期金利が上昇すれば住宅の取得に対しても影響がありますし、こうした状況が比較的長く続く可能性があるとするれば、そのことも考えていかなければいけない。

5年たって状況が変化し、また、それに基づいた将来見通しも変化しつつあることを踏まえて、神奈川の居住の今後について、また新しいいろいろな議論ができると思いますので、この場でさまざまなお立場からご発言いただいて、よりよい計画にしていけることにつないでいければと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○中川副課長 それでは、これ以降の議事進行につきましては座長をお願いいたします。

○大江座長 まず、副座長でございますけれども、要綱第5条第2項で「委員のうちから座長が指名する」となっております。私からお二人にご指名をさせていただきたいと思います。

住宅政策全般について、国の動向も含めてお詳しい大月委員と齊藤委員のお二方をお願いしてはどうかと思いますが、いかがでしょうか。

〔異議なし〕

○大江座長 それでは、今日はお二人ともリモートで向こう側にいらっしゃいますけれども、よろしくお願いいたします。

次に、議題に入る前に、本懇話会における会議の公開等について、事務局からご説明をお願いします。

○中川副課長 それでは、資料1に基づきまして、ご説明いたします。

資料1をご覧ください。前文にありますとおり、神奈川県では、行政の透明性、公正性を高めるため、原則として会議を公開することとしています。

(2)の本懇話会の会議記録の公開形式ですが、平成24年度以降、①にありますように、全て公開という扱いにしております。懇話会の議論に当たり、支障がなければ、事務局としましては今回も①の全て公開を選択したいと考えております。

また、本日傍聴される方から会議の録音希望のお申し出がありました。会議の撮影、録音等については、座長の許可を得た場合に限り認めることとしております。会議の録音の可否についても、あわせてお諮りいただきたいと存じます。なお、事務局としましては、審議事項に非公開情報は含まれないことから、録音については支障ないものと考えております。

説明は以上です。

○大江座長 ただいま事務局からご説明いただきました、会議記録の公開及び傍聴人による録音の可否について協議をしたいと思います。

平成24年度以降の懇話会では、①の全て公開ということで、発言者氏名を掲載し内容は要約しないこととしていたという説明がございました。今回も同様でよろしいでしょうか。

〔異議なし〕

○大江座長 それでは、そのようにさせていただきます。

また、今日いらっしゃる傍聴人の方による録音は認めてよろしいでしょうか。

〔異議なし〕

○大江座長 ありがとうございます。それでは、傍聴による録音を認めます。

ただ、私の個人的な感想にもなるかもしれませんが、議事録も全部公開で、かつ、我々が発言しているときに記憶違いで言ってしまったたり、あるいは文脈がとりにくかったりすることがありますけれども、それは議事録を完成する段階でちょっと手を入れて、分かりやすい正確な発言に修正するというのをやっております。もちろん発言そのもののベースは変わらないわけですが、その議事録を読んでいただいたほうが正確な発言内容

になっております。もちろん録音は構わないのですが、最終的には発表される議事録に基づいて、この懇話会での発言をご認識いただければありがたいと思っております。よろしくお願いいたします。

それでは、今年度の懇話会の検討内容について、事務局からご説明をお願いします。

○事務局 事務局から資料の説明をさせていただきたいと思います。資料2「神奈川県住宅政策懇話会のスケジュール等について」をご覧ください。

神奈川県住生活基本計画の現計画の期間は、現在、令和3年度に策定された令和12年度までの10年間の計画となっております。計画中間年の5年目で見直しを行うこととしておりまして、今回は令和8年度中の計画見直しを予定しております。次期計画は令和8年度から10年間、令和17年度を目標とした計画となる予定です。

続きまして、懇話会のスケジュールについてです。

今年度の懇話会は、本日第1回目、次回1月の2回目の開催を予定しております。本日は、主に神奈川県の住生活をめぐる状況や住生活の課題と、昨年度からヒアリングを行ってまいりました地域活性化の取組みのまとめについてを中心にご議論いただきたいと思いますと考えております。そして次回1月には、住生活総合調査の結果や全国計画の動向を踏まえ、改定計画の基本方向等についてご議論をいただきたいと思いますと考えております。

来年度のスケジュールはまだ確定ではありませんが、おおむね4回ほどの懇話会を開催し、年度末の計画改定という運びを考えております。

続きまして、今回の議題です。資料1から5-2までございますが、赤字で表示させていただきました4-1、4-2、それから5-2を中心にご議論いただくことを考えております。

資料4-1、4-2は、「神奈川県の住生活をめぐる状況から見える課題」としまして、昨年度よりご意見をいただいている神奈川県の住生活をめぐる状況について、状況と課題をまとめたものになっています。

資料5-2は、「地域活性化の取組み事例から見える課題と取組みに必要な視点」ということで、昨年度からヒアリングを実施しております地域活性化の取組み事例について、取組み主体別、それから内容別に課題を挙げてまとめたものとなっています。

資料の説明は以上となります。

○大江座長 ただいまご説明いただきました資料に関しまして、何かご質問、ご意見はございますでしょうか。——よろしいでしょうか。

それでは、続けて次の議題の資料のご説明をお願いいたします。

○事務局 続いて、事務局のほうから資料3と資料4を続けてご説明させていただきます。

資料3「神奈川県住生活基本計画（現行計画）」をご覧ください。神奈川県住生活基本計画の現行計画の概要をまとめたものです。

現行計画は4つの視点で構成されています。

主な内容として、「社会環境の変化」からの視点では、ライフスタイルの多様化等による「新たな日常」に対応した住まい方や自然災害の頻発化への対応、「人・暮らし」からの視点では、子育て世帯や高齢者などへの対応について記載しております。「住まい・まちづくり」からの視点では、マンションや空き家の適正管理など、「神奈川らしい住生活」からの視点では、県計画独自の視点として、地域コミュニティ再生や多世代居住のまちづくりなどを位置づけています。

さらに、この4つの視点にひもづいて、「9つの目標」と「重点施策」を掲げてございますが、次回以降の懇話会において、これらの取組み状況の進捗をご報告する予定としております。

続いて、資料4についてご説明いたします。資料4は、資料3でご説明した現行計画の4つの視点の枠組みで、住生活をめぐる状況または課題をまとめております。この4つの視点は、あくまで現行計画にかかる課題に分類して、仮で置かせていただいている枠組みとなっております。次回以降の懇話会において、これらの視点等の新たな枠組みの案については今後ご提示させていただけたらと思います。

資料4-1「神奈川県の住生活をめぐる状況について」をご覧ください。県の住生活に関するデータをまとめたものとなっております。

各スライドは、現行計画の4つの視点、「人・暮らし」、「住まい・まちづくり」、「社会環境の変化」、「神奈川らしい住生活」の順番で、ポイントとなるページを抜粋してお示ししてまいります。また、各スライドについては、タイトルの直下の箱に現状を、スライドの一番下の箱にデータから見えた課題を記載しています。

1つ目の視点、「人・暮らし」についてのデータをご紹介します。

1ページ、地域ごとの人口の推移と将来推計についてです。全県地域ごとに人口ピークがずれる見込みで、このことから、地域ごとの状況に応じた施策を課題として捉えております。

2ページ、世帯数の推移と将来推計です。県のピークが2030年代に来るのに対して、単

独世帯のピークは遅れてくる見込みとなっております。

3 ページ、家族類型別世帯数の推移と将来推計です。単独世帯や夫婦のみ世帯は 2040 年代にピーク見込みであるのに対して、夫婦と子からなる世帯は既に減少傾向という対比がされておりますことから、世帯人員に応じた住宅規模のミスマッチの懸念ということを課題として捉えております。

4 ページ、所有関係別世帯数の推移と将来推計をご覧ください。こちらは昨年度、大江座長にご教授いただきまして、所有関係別世帯数が今後どのようなようになっていくかという推計の結果です。持ち家世帯数は 2030 年ごろをピークに、その後は減少見込み。対して、民営借家世帯数は緩やかに増加見込みとなっております。そのことから、将来的な持ち家の余剰、あるいは民営借家ストックが充足するかどうかといったことの懸念を課題として捉えております。

5 ページ、高齢者世帯数推移と将来推計をお示ししています。高齢者世帯、特に高齢単独世帯が著しい増加見込みのため、生活支援の充実化やバリアフリー化を課題として捉えております。

6 ページ、子育て世帯数の将来推計です。子育て世帯数は緩やかな減少見込みですが、全世帯のピークの 2035 年ごろを越えても横ばい傾向は続き、その後、減少傾向が来る見込みとなっております。

9 ページ、子育て世帯の延べ面積別世帯数をあらわしたものです。延べ面積別の世帯数を見ると、このグラフでオレンジの借家世帯が延べ面積 30～49 m²あるいは 50～69 m²の世帯数が多い状況となっております。課題の箱に書かせていただきましたが、この面積を誘導居住面積と照らし合わせて考えると、特に借家における子育てに適した規模あるいは間取りの住宅の確保が課題であると捉えております。

11 ページ、所有関係別世帯数の 2000 年次の調査と 2020 年次の調査の世帯数の増減率を市区町村ごとに比較したデータです。市区町村ごとに増減率が大きく異なっておりますので、こちらも市区町村の状況に応じた施策を課題として捉えております。

12 ページ、13 ページは、年齢層別世帯数の 2000 年次の調査と 2020 年次の調査の増減率を市区町村ごとに比較したデータです。世帯主の年齢を 10 歳刻みでデータを分けたものとなっているので、例えば 25～34 歳のデータの場合は、2000 年の調査のときに世帯主が 25～34 歳の世帯数と、2020 年の調査のときに世帯主が 25～34 歳の世帯数を比べております。あくまでも 2000 年と 2020 年の調査のときの年齢の方々の動向となっております。

め、この結果は、いわゆる団塊の世代、その子ども世代の団塊ジュニア世代といった人口の多い世代の影響を多分に受けた結果となっていることをご留意ください。

以上のような人口の多い世代の影響を加味した細かい整理、考察はここで書けていないのですが、市区町村別に見ると、25～64 歳においては、どの年齢層でも、例えば三浦半島、県西地域の市町の減少傾向、横浜・川崎地域の一部の区での増加傾向が目立っておりまして、このデータからも市区町村の状況に応じた施策を課題として捉えております。

2 つ目の視点、「住まい・まちづくり」について、データをご紹介します。

14 ページ、県の総住宅数と総世帯数の推移です。どちらも増加傾向で、量的には充足していると言えると考えております。

15 ページ、住宅数を所有関係別に分けたものです。この推移を見ていただくと、持ち家も民間賃貸住宅も増加傾向となっておりことから、今後の世帯減や世帯人員の変化を踏まえると、住宅ストックの余剰が起こってくることを課題として捉えております。

19 ページの前 3 ページに、持ち家と民間賃貸住宅の市区町村別の住宅数を比較したものを載せておりまして、19 ページに、この前 3 ページの課題をまとめております。持ち家（戸建）の占める割合が大きい三浦半島や県西地域の市町では今後、持ち家の余剰による空き家の増加が懸念されます。その一方、これらの地域は民間賃貸住宅のストックが少ないという特徴がありますので、逆に民間賃貸が不足することも課題として捉えております。

20 ページ、21 ページをご覧ください。20 ページは、市区町村別の民間賃貸住宅を延べ面積別に集計し直したものです。民間賃貸住宅の総数は、横浜・川崎の区と藤沢市で多く、同じように、延べ面積が 29 ㎡以下の住宅数も横浜・川崎の区や藤沢市で多いというデータとなっています。このことから、世帯人員を考慮した適正な規模の住宅不足の懸念を課題として捉えております。

24 ページから 26 ページまでは、マンションに関する状況をお示ししております。

24 ページは、全国のマンション居住者について。居住者の高齢化が起きており、課題として、マンション管理組合の活動停滞といったところを課題として捉えております。

25 ページは、分譲マンションについてです。分譲マンションはここ 20 年、増加傾向にありますので、こちらも増加傾向にある分譲マンションの適正な維持管理を課題として捉えております。

26 ページは、分譲マンション数の推計結果です。築 40 年を超える分譲マンションは今後 20 年間で約 4 倍まで急増見込みとなっておりますので、これまでご紹介させていただ

いたとおり、やはり適正な維持管理がなされていない高経年化マンションの増加の懸念を課題として捉えております。

27 ページ、28 ページは、空き家に関する状況をお示ししております。空き家の数自体は、平成 25 年以降、横ばい傾向が続いておりますが、利用目的のない空き家は増加傾向にありますので、利用目的のない空き家の増加による周辺の居住環境への悪影響を課題として捉えております。

31 ページからは、3 つ目の視点、「社会環境の変化」に関するデータをご紹介します。

31 ページは、住宅規模の推移をお示ししています。神奈川県、全国ともに、延べ面積は横ばい傾向にありますが、居住室数などは減少傾向にありますので、世帯人員の変化に応じた居住室数などが適正な規模の住宅の確保を課題として捉えております。

33 ページは、首都圏の直近 1 年間のテレワーク実施率をお示ししております。令和 3 年次の実施率からは下がっていますが、ここ 2 年は横ばいという結果です。また、テレワークをする際には、日常生活との切りかえに課題を感じる人が最も多いといったアンケート結果となっております。よって、こういった働き方の変化を踏まえて、適正な規模や性能の住宅確保、あるいは住宅の周りの地域での生活のしやすさ、コミュニティの充実化といったことも課題と捉えております。

34 ページは、災害時の応急仮設住宅の状況などを示したものです。近年の大規模災害では、災害の規模や地域の実情に応じて、応急仮設住宅の多様化が起こっておりまして、仮設住宅の速やかな確保のための選択肢が増加している状況です。なお、神奈川県では賃貸型の応急住宅の供給を基本としておりまして、地域に十分な既存住宅ストックがない場合は建設型応急住宅を速やかに設置する方針としております。これまでのスライドでもご説明したとおり、神奈川県内の民間賃貸住宅は市区町村ごとに数に多分にばらつきがありますので、地域の実情に即した供給を課題として捉えております。

36 ページからは、4 つ目の視点、「神奈川らしい住生活」についてご説明してまいります。

36 ページ、年齢 3 区分別の人口の推移と将来推計についてです。65 歳以上の老年人口は 2050 年ごろにピークを迎え、その後は減少見込み、一方、15～64 歳の生産年齢人口は 2020 年にピークを迎え、その後は減少見込み。さらに、14 歳以下の年少人口は既に減少傾向にありますので、今後も減少見込みとなっております。このように 3 区分別の人口の推移と

将来推計の状況が大きく異なっている現状となっております。

老年人口は今後も増加見込みであることから、介護・見守りなどの生活支援の充実化、コミュニティ活動の担い手不足が課題として考えられます。さらに年少人口、生産年齢人口は減少傾向や減少見込みであることから、地域コミュニティの活力低下も課題として捉えております。

資料４－１の説明は以上となります。

続いて、資料４－２についてご紹介いたします。資料４－２については、ただいまの資料４－１の各スライドでお示しした現状と課題をまとめて並べている資料ですので、ここでのご説明は、重複する部分が多分にありますので、割愛をさせていただきます。

続きまして、資料４－１、４－２を踏まえて、これらの内容をまとめたものを画面のスライドでお示しいたします。事前に送付はしていなかったのですが、本日机上に置かせていただいている会議用資料の「まとめ」という題目のA3サイズのペーパーと同じものをスライドでお示ししております。こちらのスライド等をご参考に見ていただけると幸いです。

このスライドの右側の関連する取組み事例は、この後の資料５と関連するものであるため、資料５－２の説明後に改めてご紹介させていただきます。

ここでは、スライド中央の「課題への対応」をご説明してまいります。これまでご説明した課題に対する対応として考えられることを記載しております。課題への対応について順番にご説明いたします。

初めに、「人・暮らし」です。

１つ目の箱として、世帯人員の変化や、県内の地域によっては既に世帯減少が起こっていることなどから、今後は世帯人員の状況などを踏まえた住宅ストックの活用と供給、さらに住みかえの促進を必要な対応として考えております。

２つ目の箱として、高齢者を孤立させないための高齢者世帯への見守りなど、生活支援の充実強化。

３つ目の箱として、子育て世帯に対する、子育てに適した規模・間取りの住戸の確保。
以上が「人・暮らし」についての課題への対応です。

次に、「住まい・まちづくり」について、ご紹介してまいります。

１つ目の箱として、住宅ストックの今後の余剰を踏まえた既存住宅ストックの有効活用。

２つ目の箱として、マンション管理組合の活動停滞、あるいは高経年化マンションの不

適正な管理に対応するマンションの適正管理と再生、または組合活動自体への支援の充実強化。

3つ目の箱として、空き家の対策として、空き家化を予防すること、さらに、空き家の適正管理と利活用。

以上が「住まい・まちづくり」についての課題への対応です。

最後に、「社会環境の変化」「神奈川らしい住生活」について、ご説明いたします。

1つ目の箱として、コミュニティの活力低下を解決するために、地域の魅力を向上させ、コミュニティを再生していくこと。

2つ目の箱として、担い手の不足に対して、担い手確保・育成に加えまして、外部人材を活用していくこと。

3つ目の箱として、災害時に速やかに住まいを確保するため、応急仮設住宅の供給主体や市町村などとの連携強化。

以上が「社会環境の変化」「神奈川らしい住生活」の2つについての課題への対応です。

資料4全体の説明は以上とさせていただきます。

○大江座長 非常に多彩なデータを用いて、そこから抽出できる現状、動向、それを踏まえた課題を整理していただきました。これから意見交換する際の視点として重要なところを抜き出していただいたということでございます。

今の資料説明に関しまして、ご質問、それから解釈に関する別の視点の提示であるとか、特に大月先生は久しぶりで私も期待しておりますし、大月先生もいろいろご発言なさりたい状況かなと思っていますので、トップバッターとして、大月先生から何かご発言いただければと思います。いかがでしょうか。

○大月委員 恐縮でございます。大変精緻で、ちゃんとエビデンスに基づいた方向性がつくられつつあるというふうに認識いたしました。

私から2点ございます。

1つ目は、資料4-1の34ページで、仮設住宅を建設型ではなく賃貸型を主体にやっていきたいというご説明があったと思います。建設型については、今回の能登もそうですけど、事前の協定に基づいて、ある意味、粛々と行われるわけですが、そのよしあしもいろいろ議論されております。応急仮設住宅の中の賃貸型は、とっさの確保が非常に困難ではないかと思っております。このあたりは、いろいろな業界団体、場合によっては家主さんとか寮を持っている会社さんと事前に協定を小まめに結ぶ必要があるのかなと思って

いますが、ここで示されている数の確保の方策はどれぐらい進んでいるのか、そのリアリティーについてお聞かせいただければと思います。

まず1点目から教えていただいてよろしいでしょうか。

○大江座長 それでは、お答えをお願いします。

○岬住宅計画課長 賃貸型の応急仮設住宅の供給に関しましては、私どもは宅地建物関係の業界3団体と事前に協定を結ばせていただいております。具体的には、宅地建物取引業協会、全日本不動産協会の神奈川県本部、全国賃貸住宅経営者協会連合会の3団体と協定を結んでおります。また、結んだだけではなくて、毎年、市町村や各団体に加盟する不動産店を含めて、事務手続きにかかわる机上の訓練をやっております。こういったことを通じまして、いざというときに速やかに供給できるような体制を整えていきたいと考えております。

○大月委員 事前に協定を大きいところ3つと結んで、定期的に訓練をやっているということですが、もう既にお取り組みかもしれませんが、これまでの賃貸型の仮設住宅は、膨大な数を昭和な手続で、2年後の更新をやるのが大変だと聞いています。要らない証明書は発行させないとか、紙を提出させないとか、この辺でDXを頑張っていただくことが先進的な取組みとして重要ではないのかなと思って伺いました。

2点目は、資料4として「まとめ」の全体像が示されておりますが、今後これをどう編集するかという議論です。多分これから説明になると思いますが、真ん中の「課題への対応」の右側に関連する取組み事例があって、一個一個の県内のモデルとなりそうなところを早速インタビューなさって事例化しているのは非常に素晴らしいですが、「まとめ」の左肩の「人・暮らし」、「住まい・まちづくり」、「社会環境の変化」、「神奈川らしい住生活」の編集の仕方が今後中心的なテーマになってくると思います。

今、国の住生活基本計画は、ヒトとモノ、それを支えるプレーヤーという3つの観点からやっていることをから鑑みますと、プレーヤーという視点が大事かと思います。神奈川県も、都会からのんびりしたところまでいろいろなプレーヤーの方がいらっしゃる。こういう人的資源というか、中間組織としての社会資源をどう活用するかというのが実はとても重要なことではないのかなと思っております。人間の集まり、中間組織的なものの資源を住宅の施策にどうコミットしていただくか、そんな視点もあつたらいいと思います。

それを求めるためには、一番右側のヒアリングの事例はとても参考になると思います。例えば、若葉台は県公社のブラン奇的な別の組織をつくって、組織同士のフォーメーショ

ンとしていろいろやっていたらいい。そういうことを県としてどう応援できるかということが記述できると大変すばらしいと思いますので、その辺をお考えいただければありがたいなと思いました。最後のものは意見です。

○大江座長 最初にご説明があったように、次回、来年1月の懇話会では改定計画の基本方向を議論することになりますので、そこに向けて、今日整理していただいたさまざまな課題をどういうふうに強弱をつけたりしながら計画の基本的な方向にしていくかという点で、今のご指摘は大事な点だと思いますので、ぜひ入れていきたいと思います。

「プレーヤー」という言葉は、国の住生活基本計画の中で今までなかったものとして出てきています。齊藤委員、その辺についてご発言ありますか。

○齊藤委員 大月先生がお詳しいと思いますが、大月先生がおっしゃっていたような、ヒト、モノ、プレーヤー、中間組織というとらえ方でいくのかもありますが、もう少し大きく捉える形もあるのかなと思いましたので、よろしく願いいたします。

発言の機会をいただきましたので、私からも発言させていただいてよろしいでしょうか。

ご丁寧な説明どうもありがとうございました。資料の4-1で、大きく3点、私もぜひご質問したいなと思っていたのですが、実は1点目は大月先生と全く一緒でございまして、賃貸型の応急住宅はいざというときにどういうふうにさっと機能するのか。東日本大震災のときも熊本地震のときも、大変混乱されて、ご苦労されているというのを重々聞いておりますので、日ごろからというのはすごく重要だと思いました。日ごろから登録していただいているものが常に多様な形で使っていただけるような、それと上手に連携していくことも重要なかなと思いましたので、今後ぜひご検討いただきたいということがあります。

2点目は4ページ目でございます。非常に分かりやすい、そしてマクロな視点からご説明いただきまして、ありがとうございます。

将来的には、持ち家が余って、民間賃貸住宅が足りなくなっていくのではないかという予想がされている。私のような単純な人間は、余っていく戸建て住宅を民間賃貸住宅に活用するような上手な循環をつくっていただければいいのかな、そして戸建て住宅に安心して暮らしていける、神奈川は魅力的なところがいっぱいですから、子育て世代がしっかり来ていただけるような政策も一緒に考えていただければいいのかなと単純に思ったのですが、余っていくものと足りなくなっていくものはどういったものであるのか。単なる所有形態だけではなく、そのあたりをもし予測の中でお分かりでしたら教えていただきたいなと思ったのが1点目でございます。

そして2点目、今後また考えていかなければいけないなと思ったところが、先ほどご指摘いただきました24ページのマンションの話でございます。区分所有型のマンション、分譲型のマンション。神奈川県全体では、かなり老朽化したマンションもあります。そして、例えば築年数がたってエレベーターがない5階建てマンションでも、すてきに敷地で伸び伸びとあるようなマンションもあります。そういったところを大量に抱えることが非常に大きな課題になってくるのかなと思っています。

その中で、今年度、マンションの4法が改正されました。分かりやすく言いますと、各自治体の権限が強化されました。「しっかり修繕せい」とか、時には「建てかえをしっかりとやってくれよ」というところまで勧告できるようになり、各市町村さんのマンションに関する政策が非常に重要になってくるわけです。先ほどご案内のあった横浜市とか川崎市は数が多く、それなりのスタッフがいるという中で、それ以外のところはなかなか手が負えないのではないのかというあたりも危惧いたします。

以上、2点になります。よろしくお願いいたします。

○大江座長 まず第1点、持ち家が余って賃貸が不足する可能性があるということで、その相互補完ができるのかどうか、その条件が地域的な視点も含めて整備されているか、あるいはされ得るのか。この点からお願いします。

○岬住宅計画課長 この推計は、あくまでも共同住宅も戸建ても含めた持ち家世帯ということで一緒にカウントしておりまして、現状ではどういったものが余ってくるのかという細かな分析は実はできておりません。ただ、委員おっしゃったように、この余ったものをいかに賃貸の方で使えるかというのは我々も考えているところです。今後の住生活基本計画の取りまとめの基本的な方向の中で、県として示すことができるのか、引き続き検討していきたいと考えております。

○齊藤委員 ありがとうございます。前半のご回答に対しては、単なる空き家といっても、立地とか内容もしっかり見ていかなければいけないということですが、ぜひ空き家を有効活用して、魅力ある神奈川県にしっかり住み続けていただく、また、移住していただくことのきっかけになればと思います。

あとは、どういったマンションがというあたりも、また引き続きご指導いただきたいと思います。どうしてもマンションの数の少ないところは、なかなか政策の手が負えない。だけど、我々がいろいろ調査してきた中で、そういったところほど管理不全マンションが発生しやすい傾向もあるように思いますので、引き続きそのあたりの対策も考えていき

いなと思いました。

ご丁寧な説明、どうもありがとうございました。

○大江座長 リモートの方のほうパッと発言できない部分があるので、順番で次に福田委員に振っていかうと思いますが、タイミング的によろしいでしょうか。

○福田委員 今日はリモートで参加させていただいております。

○大江座長 プレーヤーの中のお一人かなという感じもしますので、その点も含めてお願いします。

○福田委員 私からは、いつもながらこういうデータを拝見させていただいて、どちらかというと大変勉強させていただいているという感じなんですけど、1点だけ質問させてください。資料の直近1年間のテレワーク実施率についてですけれども、直近1年間の実施率というのはどういう見方をすればよろしいのでしょうか。これまでテレワークをしたことがあるないという話ではないですね。

○事務局 答えいたします。単純にこの1年間でテレワークをやっているかどうかのデータでございまして、それより前にやっていたかどうかは問いません。

○福田委員 ということは、1回でもやったことがあると、実施したということですかね。

○事務局 はい。

○福田委員 ありがとうございます。それをちょっとお聞きしたかったのです。以上になります。

○大江座長 それでは、また次の発言の機会に。といいますのは、大月委員や齊藤委員のご発言の中で、今、国で議論されている新しい視点として、中間支援組織も含むプレーヤーの存在ということがありまして、私は福田さんがやられている今までにないさまざまなお仕事を、新しいプレーヤーの登場という感じで受けとめています。まだプレーヤーの概念が曖昧なままお話ししていますけれども、ご自身の立場から何かお感じになることがあれば。

○福田委員 確かに私自身もプレーヤーの1人ということかと思いますが、そういう意味で、我々もプレーヤー同士のつながりがあります。さらに言うと、プレーヤーが実施しているいろいろな取組みに参加されている方、例えば、場をつくっていらっしゃるとか、イベントをやっていらっしゃるとか、形態はいろいろあると思うんですけれども、そこにいらっしゃる方は非常にユニークな方が多くて、思いを持って活動されている方が参加されているなというふうに思います。

私も今、例えば自分自身が取り組んだプロジェクトで入居していただける方ですとか、そういった個々の方が、どういう属性の方で、どういう思いで参加されているのかを調べ始めています。

○大江座長 この点は、後の資料5の方でご報告があるかなと思いますので。

一通りリモートの方からご発言いただきましたので、リアルの方でご発言いただきたいと思います。どなたからでも。

では、私から。ちょうど今マンションの話があつて、マンション管理に関しての行政側からの支援ということで、座間市で何か今テーマになっていることはございますでしょうか。

○小西委員 座間市のマンションの管理はスタートした地点でありまして、今、座間市の状況がどうなっているかというのを調査し始めたところです。今のところは座間市でひどいマンションはない状況です。ただ、今どういう状態なのかを把握しておかないと、今後どういう手を打ったらいいのかというところで、今はその状況を把握しているという状況です。

○大江座長 続けて、ずっと資料の説明をお聞きになって、座間市という立場から何かお気づきになった点はございますでしょうか。

○小西委員 私は主に空き家問題に携わっております。先ほども話に出ましたが、最初は賃貸型応急住宅に回せばいいんじゃないかという単純な考え方でこの事業に取り組んだのですが、通常の住宅であれば、古くなって空き家になった場合は不動産屋さんに売買をお願いして、なくなっていくのですが、私どもがやっている多くの空き家は相続問題を含んでいまして、その問題が解決しないと公に出回っていかない。相続問題をどう解決していくかについて、職員はかなり困っているところです。

空家特措法が変わりましたので、現在、座間市では3件勧告を出して、そのうち1件が更地になり、2件がまだ問題解決していないので、次が命令、その次がうちのほうで代執行をかけるということになってまいります。担当の職員が非常に考えて進めているところです。

以上が今のところの座間市の状況です。

○大江座長 それでは、順番にご発言をいただきたいと思います。ご質問、ご意見、何でも結構でございます。

○小林委員 横浜市の小林でございます。私の方からは感想的なところにはなるかと思い

ます。資料をご準備いただきましてありがとうございます。

資料４－１の３０ページに、「不動産価格指数（推移）」というスライドをつけていただきました。県下でならずと、まだこのぐらいのレベルかなというところもあります。東京と比べたらまだそこまでではないのですが、横浜市でもマンションの新築・中古の価格がここ２年ぐらい急に上がっているという感じもありますので、そういったところも含めて、本市としても少し検討が必要かなと考えているところです。

３４ページ、仮設住宅のお話をいろいろいただきましたけれども、神奈川県さんとは日ごろから連携させていただいておりまして、本市も災害救助実施市として応急仮設住宅を供給する立場でもありますので、そういったところで県下、引き続き連携をいただけるようお願いしたいと思います。

あと、本市の取組みとしては、空き家の関係もそうなんですけれども、今後の社会に向けて、脱炭素とか循環型社会の実現を目指して、ちょっとプラス表現といいますか、どういった世界観を考えているのかというところを強調できたらいいなと考えていますので、参考までにお伝えさせていただきます。

○大江座長 それでは、下条委員。

○下条委員 私は今回初めてこちらの方に参加させていただいて、ちょっと専門的過ぎて資料とかが読み切れない状況です。私は葉山町に住んでいて、葉山とか逗子で生活しているので見ているのですけれども、横須賀とか三浦地区は坂道が多く階段が多いので、高齢者の方が住んでいられなくて、どんどん転出していらっしゃる。葉山は個別の住宅が多いのですが、そもそも高さ制限があるので団地とか大きい建物は建てられなくて、大きなマンションとかはほとんどない状態です。

個別住宅でも、昔から建っているところ、例えば横須賀に近いところは交通の便が悪く、高齢の方とかが家から出られなくなってしまう。交通手段がないので、どうしても家の中にひきこもりになったり、通院ができなくなるので、首都圏のマンションとかに移ってしまいます。それで戸建ての家がどんどん空き家になっているというのが今の現状だと思います。

あと、すごい気になっているというか、私自身の直近で、障がい者が生活保護を受けるときに、家があると受けられないというところがすごい問題です。生活保護を受けないと自分の生活は成り立たないけれど、親から家をもらったことによって生活保護が受けられない。受けられることもあるらしいのですが、その辺の状況が分からなくて、家を手放し

てグループホームに入ったりといった感じのことが起こっている。

戸建ての家がどんどん空き家になっていくのは、本人がどうしても抱えきれないというか、本人はそこに住みたいけれども、実際のところ手放さざるを得ないところもかなり出ています。そういうところもサポートをしていかなければならないのかなと感じました。

○大江座長 県の方から何かご発言があれば。

○岬住宅計画課長 今、下条委員からお話があった横須賀・三浦地区の傾向は、我々も把握しているところです。一方では、坂道の多い、ちょっと不便なところをあえて好んで東京から移住してくる方、この後の資料5のところにもかかわるのですが、そういった方もいらっしゃいます。使う予定のなくなった空き家と、そういう場所でもいいから住みたいという方をうまくマッチングして住んでいただく、こういったことは基本的に市町村が主体でやる場所ではあると思いますが、県も市町村だけでは難しいところをバックアップしながら、空き家の利活用に結びつけていければと考えているところです。

○大江座長 船本委員、お願いします。

○船本委員 毎度ながら、資料がしっかりデータに基づいて分析されていることが分かって、すごく勉強になりますし、神奈川県民として、すごく頼もしいなと感じております。データからは人口の推移に応じて適した住宅が必要だということがよく分かって、本当にどうなるんだろうと個人的に思いました。

1つ質問です。将来的にミスマッチが起こると分かっている場合、これからどうするかというのが計画だと思うのですが、民間の賃貸業者の方との連携というか、今後どうやってそこに働きかけるのかというのを知りたいと思いました。

もう一つ、ここからは感想みたいなものなんですけど、私は、子育てしやすいか、働きやすいか、介護やケアをする人たちがどう過ごすかという視点で毎日過ごしているので、まちのインフラとか交通事情がしっかりしていないと、幾ら住宅があっても住まないかなと思ってしまいます。

あと、防災意識も、いつかきつと来るんだろうなと思うので、個人的には絶対に備えたいと思っています。災害時には住戸も必要だけど、エネルギーの考え方も必要だろうなと思うので、エネルギーやインフラが今後大きな流れとしてどうなっていくのかに関心があります。

先ほど、皆さんからも災害時の賃貸型応急住宅に関してのお話がありましたが、実は昨日、偶然なんですけど、宮城県の白浜復興住宅というところを見に行ってきました。民間が

かわる珍しい復興住宅ということで、10年間、災害復興住宅として使われた後、地元の方がそれぞれの自立した生活を得られてそこを卒業された後、テレワークとペットがいる方の宿として転用されて成功しているということです。そんなケースがあるんだということとを私も全然知らなくて、すごく勉強になりました。

災害のこととか、ケアとかコミュニティは経済と連携しづらい部分があるがために後回しになってしまうと思いますが、よいコミュニティを経験した人は転居先でもそれに前向きだと思うので、よいコミュニティとか、つながりがあることを安心だと感じられる人が多いと、今後もきっといいまちづくりにつながるのではないかと思います。

○大江座長 ご質問とご意見、感想をいただきました。最初にご発言いただいたミスマッチの問題について、これは民間の役割ということですか。

○船本委員 そうですね。

○大江座長 では、この点について。

○岬住宅計画課長 民間賃貸住宅の空き室の利用については、最近の新しい制度として、住宅セーフティネット法改正により、主に高齢者をターゲットにした「居住サポート住宅」という制度がこの10月から始まりました。高齢者は、大家さんの抵抗感もあって民間賃貸住宅に入りづらいと言われているのですけれども、高齢者の入居とともに、安否確認と見守り、プラス身体状況に応じて適切な福祉サービスにつなぐ、そういったサービスをセットにした住宅を市や県が認定するという制度ができています。

10月に始まって、横浜市さんでは既に認定されている住宅がありますが、全国的にはまだまだ様子見の状況のようです。我々もその状況を見ながら、まずは民間の賃貸住宅の空き室を利用した居住サポート住宅制度を、不動産団体などを通じて賃貸住宅のオーナーさんにも活用を呼びかけていく、こんなことを近々では考えております。

○大江座長 今のご発言の中で、一方で空き家が生じ、もう一方で、子育てをしている年代の人たちが、空間があるからといって必ずしもすぐに入れるということではなく、さまざまな子育ての条件、ソフトを含めた条件があり、そこにはマッチングできないという問題があるということだったと思います。

空き家がどこで発生して、どこで居住の需要があるかという地域的なミスマッチの問題とも関係するのですが、ネガティブシナリオでいくと、郊外の戸建て住宅地はどんどん空き家が出てきているが、そこは子育て世代の人たちにとって、共働きで住むには遠いとか保育施設が近くにないなど、条件が合わなくて買ったり借りたりがなかなかできない、そ

ということが起きてくる可能性は結構あると思っています。今は漠然としたイメージなんですけれども。

今後、そのミスマッチが特に地域的な側面を含めてどんなふうに生じてくるのかという見通しが少し持てたらいいなと思っています。僕はいつも難しい問いかけばかりして申しわけないのですが、県全体としての住宅ストックの推計をやってみて大体の感じが分かったのですが、全県一緒にやっているのに、マッチングされているように見えても、そうではない状況が地域的にはあるかもしれない。ヒントになるようなことが分かればなど、今ご発言いただいた皆様も同じような感じを持っていらっしゃると思いますので、少しそんなことができたかなと思っています。

大月委員、どうぞ。

○大月委員 今の居住サポート住宅は大変関心を持って見ております。基本的には市町村で取り扱って進めていくたてつけかだと思います。恐らく大都市ではどんどん登録が進む一方で、田舎の方ではスタッフもいないし、関心もないのでほとんど進まないという状況であろうと推察いたします。登録する側からすれば、どんな物件をどんなサポートをつけたら認められるのか、一体どんな建物をそういうふうに使えるのか、アパート以外の例はあるのか、寮とか戸建てを改修したものはあるのか等、何も分からない暗中模索の手探りの状態だと思います。

県としては、横浜市も含めて県内のいろいろな事例を拾い上げて、「こんなタイプがありますよ」と紹介したり、「安心して手を挙げてくださいね」という側方支援というか後方支援が非常に重要です。その中でも、「戸建ての空き家がどんどんふえていくけど、こんな活用もできますよ」ということを見える化というか、見せる化へ進めていくのが1つ大きなお仕事になってくるのかなと思いますので、ご検討いただければと思います。

○大江座長 次に向けて検討をお願いしたいと思います。

松本委員、どうぞ。

○松本委員 毎回、非常に充実した資料をどうもありがとうございます。いくつか質問と感想を述べさせていただきたいと思います。

1つは、耐震化のところで、実はもう94%ほどクリアしていて、残り6%ということですね。一方で、私が高経年マンションの調査をすると、耐震化したいと思っている人もいれば、お金がなくてできないと思っている人もいて、なかなか合意形成できずに、耐震診断すら進まないところもあるように聞いているんですけれども、この6%はどのような内容な

のか。住棟単位か、戸数か、戸建てなのかマンションなのかというあたり、もし内訳が分かればぜひ教えていただきたいと思います。後でもいいです。35 ページです。

○岬住宅計画課長 今データの持ち合わせがないので、後ほどでよろしいでしょうか。

○松本委員 結構です。ありがとうございます。やはり地震が起こったときに耐震性能が確保されているのは非常に重要なことだと思いますので、重要なデータかなと思います。

全体として、マンションに関して言うと、こういう資料でいつも気になっていることがございます。高経年は大体 40 年で区切るのですけれども、日本の集合住宅のでき方を考えると、1960 年代、1970 年代に建てられたものと 2000 年以降に建てられたものは、建物自体のスペックが全く異なっています。例えば、2000 年に建ったものが 2040 年で老朽化しているかということ、適正な管理がされていればですけれども、決してそうではないと建築学科の人間としては思っているわけです。そういう意味で、今までは、例えば 1960 年代とか 1970 年代の団地では、やはり 15 年くらいたつといろいろと不具合が出てきたり、生活スタイルも合わなくなって、建て替えなどの話が出てくる。

そこら辺を少し切り分けて、1 つは新耐震前の 1981 年以前の建物と、それから少したって、例えば 1985 年で既に 40 年たっているもの、あるいは 2005 年以降くらいで非常に性能がいいものを分けて見える化した方がいいと感じています。これは感想ですが、一応よろしいでしょうか。

もう一つは、高齢者に関して、国調などを見ますと、今は「人生百年時代」と言われていますが、90 歳を超えてくると、かなり多くの方が施設に入られている。なので、高齢者の住まいを考えるとときには、最終的には、例えばグループホームとか特養とか有料老人ホーム、有料老人ホームも分譲系と賃貸系があって、最高齢期の住まいは今かなり多様化しています。そこも含めて、具体的なアイデアがあるわけではありませんが、見通していく必要があると思っています。

実は、高齢者の方が施設に入ること、基本的に利用できない空き家が発生します。一方で、それを上手に賃貸に回して、施設の賃料を得ている方もいる。そういう循環があるので、総合的に見ていくことがこれから大事になると思います。

もう一つ、今の賃貸化の話ですと、賃貸住宅というのは、昔は大家さんが土地にアパートを建てるとかだったのですけれども、最近は、例えば相続した住宅を賃貸化するとか、要するに個人オーナーで、同じ経営者だと思うのですが、かなり特徴が違うと思うんですね。そういった住宅がどういうオーナーかということが分かると、対策を考えていく上で

有益かなと思いました。

○大江座長 新しい視点というか、マンションに関しては、本当に問題になる高経年マンションは一体どこにどういうものとしてあるのかを、もう少し突き詰めて見た方がいいという話でした。

それから、神奈川県は東京の郊外になりますけれども、1930 年代生まれぐらいの人たちから郊外に展開してくるわけです。1930 年生まれは今 95 歳だから相当亡くなってきている状況だと思いますし、1940 年生まれは 85 歳なので、これからの人が多いと感じます。

空き家になる直前の状況で住んでいらっしゃる高齢者が結構大量にいて、これが「持ち家に住んでいる高齢単独世帯」という形のデータに出るわけです。施設に移ると、住宅はまだ片づかないまま残っているので、すぐに他に使うことはできない。それを円滑に市場に出していくことをもっと促進すれば、マッチングの問題はありますが、建物がしっかりしていて、相応の家賃で提供されれば借り手がつくこともあると思います。市場の新しい需要と供給の関係をうまくマッチングさせるような場面をもう少しふやしていくことはできないか、そういうイメージかなと思います。私もそういう問題意識を持っているので、その点、少し新しいテーマとしてあるのかなという感じがします。

ちょっと時間が過ぎてはいますが、リモートの方々、何かご発言があれば。それとも資料 5 の説明をいただいてから、もう一遍ご発言いただきましょうか。今どうしても発言したい場合はどうぞ。——大丈夫ですか。

では、関連することが資料 5 の説明の中にあると思いますので、お願いします。

○事務局 事務局の方から、資料 5 に関して説明をさせていただきます。資料 5－1 に、地域活性化の取組みの事例の紹介をまとめております。

昨年度から、県内で地域活性化の取組みをされている方々に取組み内容についていろいろとヒアリングをしており、昨年度の懇話会では、全 11 の事例についてご紹介をさせていただいたところです。資料 5－1 では、昨年度の懇話会以降にヒアリングを行いました取組み事例 4 つを紹介させていただいております。

12. 「西柴団地」から、13. 「株式会社スリーハイ」の住工混在地域の取組み、14. 「ちっちゃい辻堂」の賃貸アパート経営の取組み、それから 15. 「株式会社エンジョイワークス」は福田委員の取り組まれている事例で、田浦月見台住宅の再生プロジェクトとなっております。

資料 5－1 は、12 番からの通し番号という形で振らせていただいております。各取組み

の事例の説明については、詳しくは資料をご覧くださいまして、説明の方は割愛させていただきます。

昨年度からヒアリングを進めてきました15の事例について、資料5-2、A3の横長の1枚で、各事例の取組みの内容から見える課題と、取組みに必要な視点をまとめさせていただきます。

真ん中より少し右のところに、各事例の課題を2つの視点で整理させていただきまして、資料の一番右側に、県として考える、取組みに必要な視点を4つほど抽出させていただきました。

2つの視点で、1つ目の課題は、各事例の「取組みを始めるきっかけとなった課題」ということで、課題に直面した人、取組みを始めるきっかけとなった主体に着目して、主体ごとに少し整理をさせていただきました。

1つ目は「公社、市町村」です。事例では、公社の所有する団地内の商業施設の閉店、あるいは市営住宅の跡地利用が課題として挙げられていました。

2つ目は「住民」という視点です。住宅団地の住民の方々によるコミュニティ活力の低下への危機感、横須賀市や三浦市に移住されてきたの方々による、地域の魅力をまだ生かせていないのではないかということへの課題意識、あるいは、物件の所有者さん、賃貸のアパートの経営者さんとか大家さんによる地域のコミュニティを今後も維持していかなければいけないが、それが失われていくという思い、そういったことが課題意識として挙げられていました。

3つ目は「不動産業者等」です。こちらも地域の魅力が失われていくことへの危機感、まちの魅力が十分に生かされていないことへの危機感を皆さん課題意識として持っていらっしゃるって、そこから取組みが始まってきたということがございます。

その次の課題は、「取組みを進める上で認識された課題」です。内容別に4つにまとめております。

1つ目は「子ども、子育て世帯に関する取組み」としまして、取組みメニューの充実化、住民間での認識合わせ、継続的な担い手の確保といったことが課題として挙げられていました。

2つ目は「高齢者に関する取組み」です。子育て世帯の課題と重複しますがけれども、さらに高齢者の場合は、地域の居場所への参加に対して腰が重いということが課題となっていることが分かりました。

3つ目、「空き家等に関する取組み」についてです。所有者と連絡のとれない空き家の普及など、いわゆる空き家の適正管理の課題ですとか、空き家の利活用による継続的な運営資金の確保が課題と挙げられていました。

4つ目は「地域の魅力向上に関する取組み」としまして、地域の魅力になかなか気づいてもらえない、広報活動が足りていないのではないかという課題が認識されていました。

以上、取組みを進める上で認識をされてきた課題をヒアリングの中から抽出させていただきました。

以上、2つの課題の観点を踏まえまして、今後、地域活性化の取組みを進めていくに当たり、県として4つの必要な視点を考えました。

1つ目は「場づくり」です。活動の場の確保に当たって、空き家等の利活用、空き家の所有者と利用者のマッチングの機会が必要だということが考えられます。

2つ目は「継続的な運営」です。運営資金を継続的に確保すること、あるいは活動の担い手を見つけることも活動の運営で必要なポイントとなっていると考えられます。

3つ目は「地域の魅力向上」について。ヒアリングした取組み事例からは、地域の魅力向上につながる空き家等の利活用の事例も多く見られました。また、地域の魅力の掘り起こし、あるいは広報活動が必要であるということもございました。

さらに、以上3つの視点のベースとなっていると考えておりますのが「住民間のつながり」です。今回の取組み事例のヒアリングの中で、さまざまなタイプの住民の方々、先ほどお話も出てまいりましたが、さまざまなプレーヤーの方たちのつながりや課題意識の共有が非常に重要だということが見えてまいりました。

いずれの取組みも、それぞれの主体が単独で行っているものではなく、公社や市町村が気づいた課題に対して、いろいろな主体が取組みを進めていたり、住民が気づいた課題に対して、いろいろなプレーヤーの方たちがかわって取組みが進んでいるといった中で、いろいろな取組み主体がかわるときに信頼関係を構築することが重要であると認識されました。

資料5－2の説明は以上となります。

先ほど資料4の住生活をめぐる状況でお示ししましたものを、こちらで再度お示したいと思います。

資料5－2を踏まえまして、先ほどのデータから見える、住生活をめぐる課題に対しての関連する取組み事例をこちらの表の右側に示しております。1つの課題に対して複数の

取組み事例が参考になるとは考えていますけれども、あくまでも代表事例として掲げております。

1つ目をご紹介しますと、一番上の箱に記載しました横浜市の若葉台団地の事例は、既存住宅を子育て世帯や高齢者向けに住戸を改修して、高齢者向け住宅は団地内で住みかえを促進するというような取組みをされていらっしゃるということで、1つ目の課題への対応をしている。そういった形で代表例として書かせていただいております。

そのような関係で課題と取組み事例等を並べておりますので、こちらについてもご議論いただければと思います。

説明は以上です。

○大江座長 大変豊かな事例がたくさん集まって、一つ一つ読んでいて非常に興味深いものばかりです。こういうことが起きているということを改めて知ったというところがございます。

ここに非常に豊かな情報が含まれていると思うので、これを住生活基本計画にどう反映していくかということがテーマになるわけですが、その取っかかりとして、資料5-2、それから今日の会場の資料という形で提示していただきました。

それでは、最初の方のラウンドの意見の時間が長かったので、20分ぐらいのお時間になりますけれども、ご発言いただきたいと思います。

また大月委員からでいいでしょうか。

○大月委員 大変すばらしい発表をありがとうございます。県の住生活基本計画をやっていると、大抵は住調ベースとか国調ベースのグラフ尽くしで全部終わってしまうのですが、このように県の職員さんが主体的に、県内で起きているいろいろな出来事の原因とかやり方とか結果を確認して、よき事例をふやしていくという目線で取り組んでいらっしゃるは大変すばらしい取り組みで、恐らく他県にはないし、東京都にも多分ないです。

今後、これをどう生かすかということが非常に重要です。恐らく今お示しいただいたように、「今後の住生活基本計画の事例の1個として、こうです」みたいな説得力のあるデータになっていくかと思いますが、逆に、「県の住宅政策として、こういう予算要求をしたい」ということで、その説明資料として各事例を適切な形で載せていく。「この予算が必要なのは、こんなデータがあるからだよ」ということを予算要求の議会の場面で効果的に使えるにはどうしたらいいか、そういう目線でやった方がプロっぽいかなと思いますので、ぜひ今後はアウトプットを、基本的には予算要求するために、「こういうすばらしいことを

やっている人がいるから、これを横展開したいので予算ください」という方面の位置づけを頑張っていたいただければ、県政が大変進むのではないのかなと思って聞いておりました。

ほぼ感想でした。ありがとうございます。

○大江座長 何か県の方から発言ございますか。

○岬住宅計画課長 これは苦勞しながら、ようやく整理できた段階で、次のステップの具体イメージはまだないのですけれども、個人的には、せっかくここまでやったので、次の住生活基本計画に位置づけた上で、何か新しい取組みができればいいなと考えております。

○大江座長 では、齊藤委員。

○齊藤委員 いつもながら、こんなに魅力的な事例があるのだなと思うところをご紹介いただきました。ありがとうございます。なかなか日程が合わず、ご一緒できないことが私としては本当に悔しい思いをしております。

今、大月委員にもご指摘いただきましたように、非常にすばらしい事例をどうしたら他に展開できるのかという目線から、制度として応援できること、人材育成として応援していけることを含めて、みんなでディスカッションしていけたらなと思います。

おかげさまで、福田さんのご指導のもとで私も月見台を見せていただきまして、大感動しました。これはまさにエンジョイワークスの皆さんのプレーヤーとしての働きもあると思いますが、このスキームも非常に新しいスキームを組みかえている。何かいいことをするのに、たくさんのお金が必要というか、要るのかもしれませんが、エンジョイさんがやられているように、共感者を呼び起こして、みんなからお金を集めてこのプロジェクトを応援させるみたいな仕組みもあります。こういった神奈川県型のまちづくり的なものと連携をしていきながら、豊かな暮らしを実現していくというスキームを新しく生み出して提案していけたらいいなと思っております。

いろいろな課題があると思いますが、こんなすばらしい事例が持続可能になるように、ある意味、制度として応援していくということ。もう一つは、そういう人たちを育てていく、特にオーナーとか管理会社とかプレーヤーを育てていくところにも、ぜひ政策の中に入れていただけたらなという印象を持ちました。引き続きご指導の方よろしく願いいたします。

○大江座長 では、福田委員、お願いします。

○福田委員 僕はプレーヤーで、現場目線というか、現場で感じていることをお伝えできればと思います。

先ほどリモートワークのところをお聞きしたのですが、我々プレーヤーにとっては仲間が非常に重要です。最近、リモートワーカーの人たちが我々の力になってくれるのをすごく感じています。あとは、身近にいるフリーランスで活動されている方や副業を持って活動されている方が、我々の活動に非常に共感をして一緒に動いてくださるケースが多いんですね。そういった皆さんをつなぐ場所として、地域のシェアオフィスとか、そういった場の役割は非常に重要だなと感じています。

つい先日も、県の西側の根府川、小田原の方にある「Workcation House U」に行ってきました。運営しているのは銀座の老舗でオフィスデザインをやってらっしゃる会社さんで、もともと小田原の役場の支所だったところを転用してつくられています。この場所にはやはりリモートワーカーの方とかフリーランスの方が集まって、非常にいいコミュニティをつくられていると感じました。

他にも、私の住んでいる家の近く、横須賀の西側の秋谷エリアには、秋谷ビレッジといって、ここもコワーキングなんですかね、そういう場所もあります。手前みそですけど、我々自身が運営している、藤沢市にある藤沢機器の廃工場を活用したシェアアトリエがあります。先ほどの空き家の方は古い保育園を活用されていますが、こういった場に今申し上げたような方々が集まってきて、日ごろからマルシェや小商いを展開している方々が集まっています。

こういうコミュニティの方々がそのエリアのちょっと郊外の住宅街に住まわっていて、不便な面もありますが、コミュニティがあるからこそ、先ほど郊外住宅地における子育てのお話がありましたけど、お互い助け合って子育てをしている光景がよく見られます。なので、我々のようなプレーヤーの周りに、リモートワーカーや副業をやられている方、フリーランスの方がおられて、そこで小商い、マルシェみたいなことを通じてコミュニティ化され、そのコミュニティが地域で助け合っているという光景は結構いろいろなところにあると感じています。

残念なのは、こういう取組みにあまり不動産屋さんがいないんです。結局、先ほどのいろいろな住宅のミスマッチの最後のところをつなぐのが不動産屋さんの役割だと思うのですが、皆さんなかなかいらっしゃらないのは、こういったコミュニティ形成の場はなかなか儲からないという思いがあるからだと思います。実は、コミュニティの輪の中に不動産屋さんがいると、すごく頼られる存在で、すごくお仕事がもらえる。それを知ってもらえると、もっともっと不動産屋さんがかかわれるのにといつも思っているし、我々の周りに

いるリモートワーカーの方とかフリーランスの方がどういう属性の方で、どういうモチベーションでかかわっているのかということを、我々自身もっと深く知りたいと思っています。

自分が感じていることをお伝えしました。

○大江座長 とてもビビッドな情報で、ありがたかったです。

いろいろ議論したいのですが、時間がなくなってきました。こちらの方から、どなたからでも結構ですので、ご発言いただければと思います。いかがでしょうか。ご遠慮なく。

○小西委員 座間市でも空き家対策をやっているのですが、人が足りません。これは人口が減少しているので、県の職員さんも各団体さんも、「人口が減っている」イコール「職員も減っている」ということで同じだと思います。

空き家に入る場合に、相続登記が終わっていなかったり、相続でもめている場合があるので、司法書士協会と提携して後見人を探しております。見つけた場合、説得しに行くのに職員が平日の昼間に行っても会えないので、土・日、祝日、夜間に訪問してくれる業者と委託契約を結んでおります。そして、支援法人制度ができましたので、先ほどおっしゃった不動産屋さんともつながりを持って対策を練っています。これからは官民一体で進めないとな事業は進まないという状態であります。

さらに踏み込んで、マッチングにも取り組もうとしています。この辺になってきますと、官民も大事ですが、官と官でつながって、マッチングをやっている市町村からやり方を教わらないと少人数ではなかなか進まないなので、その辺を進めてまいりたいと考えております。

○大江座長 他はいかがでしょう。

○船本委員 このデータをどう生かすかという話があったので、私も考えてみたんですけども、横展開ではなくケース・バイ・ケースなところが多いです。地域の事例に深く踏み込んだからこういう形になったという事例がたくさんあって、だからどこもすごく魅力的なんだなと感じています。

経済とか行政と連結すると、こうやって事例として見える化されて出てくると思いますが、経済と連携しないままやっている人は地域にめちゃくちゃたくさんいると思います。なので、この事例集は、同じ悩みを抱えている人とか団体にとって、とても心強い、参考になるケースだと思うので、横でやっている人たち、困っている人たちに知らせたいなど

私はすごく感じました。

また、今回、資料4のデータで見えてきた「データの的に将来はこうなる」ということ自体も、できれば「未来の神奈川県がこうなる」という分かりやすい形で共有して、自発的な活動をしている方々にこそ生かしてもらうような形でやれるといいのではないかと思います。民間企業や市民団体、地域のアクティビストの人たちにこそ、神奈川県が将来こうなるから困るかもしれないということを共有することが大切かなと思いました。

○大江座長 他はいかがでしょうか。

○小林委員 市内の事例も多数紹介いただきましたけど、県内の事例も興味深いなと思っています。そういった中で、行政としては、どういう工夫でこういうものが生まれているのか、実務の課題というか、そういったところも今後、計画とは別かもしれませんが、ぜひ会話、共有いただけるような機会があるとありがたいなと感じました。

○下条委員 私自身がまだこういう資料とかを追いついていない状態ですが、今、障がい関係で葉山に1軒、就労継続支援B型の事業所で空き家の管理をやっているところがあります。障がいを持った人たちが、空き家の中に入って掃除をしたり、庭の管理とかをしたりしているみたいです。そういうところにかかわって、リソースというか人材として活動できることは、障がい者にとっても「働く」という新しいつながりになると思っています。

空き家の活用となると、管理とか、きれいにすることが必要になってくるので、そういうところに障がいを持っている人でも活躍できる場所ができればいいかなと思いました。

○大江座長 就労支援B型は、いろいろなところで、いろいろな形で活動しています。高齢化が進んで買い物が困難になっている郊外住宅地でサービスを提供しているところもありますし、新しい重要なプレーヤーとして存在していると私も思っています。

最後に、松本さん、どうぞ。

○松本委員 今回、いろいろな事例に声をかけていただいて幾つか参加させていただいたことは、大変貴重でございました。

皆さんがこうした新しい取り組みをするときは、いろいろ障がいがあって、それを乗り越えてやっていращやる。そこをもう少し丁寧に見ていけば、他にやりたいと思っている人で、制度とか、いろいろなつながりとかで乗り越えられないケースもあると思いますので、そこをうまく拾い上げると使えるものになっていくと感じました。

あと、今回の幾つかの中で、地主というか大家さんが地域をよくしたいという思いでいろいろやっている事例がありました。大きな大家さんと言えば、公社とかURもあります

が、地域限定でやっている、地域経営という視点を持っている方が増えてきていることが発見というか、非常に心強いなと感じました。

○大江座長 この懇話会の参加者全員の割と共通したところだと思いますが、いい事例をどういう形で生かしていくかということに関して、いろいろなアイデアも含めてご発言いただきました。

1つの考えとして、住生活基本計画が今日の資料3のような形ででき上がるわけですが、一番右側の重点施策として、こういった事例を踏まえて何ができるか。大月委員は、予算を獲得するときに使えたり、齊藤委員からは人材育成ということも出ました。中間支援組織、あるいはプラットフォームと言ってしまうと一般的な話になりがちですが、そういうプラットフォームを何かつくって情報が流れるようにしていくということがアイデアとしてあると思います。

そういうことがここに入ってくる形をイメージしつつ、その前の課題や視点、目標が組み立てられていくというのが1つのイメージかなという感じがします。それをすると、神奈川らしい、神奈川県独自の性を持った住生活基本計画になっていくという感じがしますので、そのあたりを考えていただければと思います。

これまで事例収集に多くの力を投入し、これだけいいものつくってこられた。本当に情報の宝庫だと思うので、これをぜひ計画、あるいは計画の実行に生かしていくことを考えて、計画づくりを進めていただけるといいと思います。

それでは、時間がなくなってしまったので、これまでの我々のほうから出た意見について、県のほうからご発言いただければと思います。

○北田住宅企画・建築安全担当部長 先ほど松本委員からご質問もありました94%の耐震化率、本県はおかげさまで耐震化率が非常に高いのですけれども、残り6%は何かという話でした。

住調で上がってきた直近の令和5年のデータでは、細かな分析は時間の都合もありますので割愛しまして、共同住宅が現時点で97%、戸建て住宅がちょっと落ちて90%という内訳です。過去の経緯を見ておきますと、共同住宅はなかなか上がらなくて、戸建て住宅は割と右肩上がりとなっております。これは空き家といいますか、恐らく除却が進んでいるのが原因と思われます。状況として一応ご説明しておきます。

○大江座長 それでは、これで議事は全て終わったということで、事務局のほうにお返しいたします。

○大河原建築住宅部長 今日とは静かにしていようと思ったのですが、10 年前に、神奈川県は「多世代近居のまちづくり」という形で、全国的にも珍しい言葉を使いながら施策を打ち出しまして、そのときのことを思い出しました。

神奈川県郊外部の大規模団地、公的賃貸や民間分譲などいろいろあるのですが、それを団地再生していこうという視点から始めたのですが、同じように懇話会でもご議論をいただき、ただ単に1つの団地を再生するのではなく、それぞれの団地の特徴はいろいろあるから、再生された団地のつながりを持ってやっていったほうがいいのではないかと、要はネットワーク化を図って、そのネットワーク化の中で県全体のいろいろな取組みを共有しながら、または情報交換しながら、強化しながらやったほうがいいのではないかと言われた記憶が今よみがえりました。

各民間の皆様、NPOとかがやっているこの取組みは、横の連携がいま一つとれていないかもしれない。先ほど福田委員からも不動産会社あまり入っていないと言われましたが、そういうもののネットワーク化を図り、いろいろな取組みである課題を情報共有しながら、皆さんのやっていることを充実強化していく。プラットフォームに近い形かもしれませんが、それも1つの形なのかなと思っています。それを広くPRすることによって、県の各地域で課題を抱えている皆様にも情報を共有しながら働きかけができるのではないかと、ふと10年前のことを思い出しながら考えていました。

今後、次回1月のときにも、ある程度その方向性が示せるようなものを内部でまた議論させていただいて、時には各委員の皆様にも個別にご意見を伺いながら進めていきたいと思っていますので、よろしくお願いいたしますと思います。

○中川副課長 最後に、事務局から2点事務連絡でございます。本日の会議録については追ってメールでお送りいたしますので、発言趣旨や専門用語等についてご確認いただきたいと思います。また、次回懇話会の開催日程は、年明けの1月29日（木）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、詳細は改めてご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ご意見いただきまして、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03分 閉会