

第11次川崎市住宅政策審議会

(第2回)

議事録

令和4年5月19日(木)

1 会議名 第11次川崎市住宅政策審議会（第2回）

2 開催日時 令和4年5月19日（木）
午前9時30分から午前11時30分まで

3 開催場所 川崎市役所第4庁舎 4階第4・5会議室

4 出席者

(1) 委員

・中央大学総合政策学部教授	川崎 一泰
・横浜市立大学国際教養学部教授	三輪 律江
・東京電機大学未来科学部教授	山田 あすか
・東京都市大学環境学部教授	室田 昌子
・横浜市立大学国際教養学部教授	中西 正彦
・特定非営利活動法人楽理事長	柴田 範子
・公益財団法人川崎市身体障害者協会理事	船橋 光俊
・一般財団法人高齢者住宅財団企画部長	落合 明美
・公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会川崎南支部支部長	渡邊 武人
・公益財団法人日本賃貸住宅管理協会神奈川県支部副支部長	滝田 秀孝
・公募	神谷 敏男
・公募	恩田 耕爾
・公募	櫻井 良雄

(2) 事務局

・川崎市まちづくり局住宅政策部	藤原局長
・川崎市まちづくり局住宅政策部	長澤部長
・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課	白石課長
・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課	小島担当課長
・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課	佐藤課長補佐
・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課	森田係長
・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課	栗原係長
・川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅建替推進課	清水課長
・川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課	松本課長

5 傍聴人 なし

6 発言の内容 次ページ以降のとおり

第11次川崎市住宅政策審議会（第2回）

日 時 令和4年5月19日（木）
午前9時30分から午前11時30分まで
場 所 川崎市役所第4庁舎 4階第4・5会議室
（川崎市川崎区宮本町3-3）

次 第

1 開 会

2 議 題

(1)川崎市住宅基本計画の改定に向けた検討の論点と進め方について

3 そ の 他

(1)(報告)第1次川崎市住宅政策審議会評価部会(第1回及び第2回)
について

4 事 務 連 絡

5 閉 会

1 開 会

(事務局) それでは、定刻でございますので、第2回川崎市住宅政策審議会を開催いたします。

本日の審議会終了時刻は11時30分を予定しております。長時間の御審議となりますが、どうぞよろしく願いいたします。

それでは、4月に新たに就任されたまちづくり局長の藤原から挨拶を申し上げます。

(藤原局長) 4月にまちづくり局長に就任いたしました藤原でございます。本日は大変お忙しい中、また、コロナ禍の中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

委員の皆様方におかれましては、昨年12月にご就任いただきまして、その際、前任の奥澤よりご挨拶申し上げているところでございますが、本日、改めて、私よりご挨拶させていただきます。

本市では、本審議会を平成12年に設置するなど、早くから住宅政策に注力してきたところでございます。また、全国に先駆けて、居住者支援制度を創設するなど、率先して取り組んできたところでございます。

これもひとえに委員の皆様のご協力の賜物であり深く感謝申し上げます。

また、近年では、空き家の増加や高齢化の進展による住宅確保要配慮者の増加などの課題に関して、平成29年3月に住宅基本計画を改定いたしまして、総合的な住宅政策を推進してきたところでございます。

一方、この間、新型コロナウイルスの影響による社会変容や働き方・ライフスタイルの多様化、土砂災害等の災害リスクへの関心の高まりなど、計画策定時から想定されなかったような変化も生じております。また、国におきましては、令和の新たな時代における住宅政策の指針ということで、令和3年3月に新たな住生活基本計画が示されたところでございます。

こうした動き、将来を踏まえまして、川崎市の住宅政策としてどのように取り組んでいくべきなのか。難しい点はございますが、是非、幅広い視点から闊達なご議論をいただきたいと思っております。

住宅政策は市民生活に直結しておりまして、関連する施策も非常に多い、大変重要な施策でございます。委員の皆様には、本市の新たな時代の住宅施策の構築に、是非ご協力、お力添えをいただきたく、お願いを申し上げます。

簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。

(事務局) ありがとうございます。なお、藤原局長につきましては、別の公務の

ため、ここで退席させていただきます。

－藤原まちづくり局長 退席－

それでは、本審議会の議事進行につきましては、川崎会長にお願いいたします。ご審議のほど、よろしくをお願いいたします。

(川崎会長) それでは、ただいまから第 11 次川崎市住宅政策審議会（第 2 回）を開催いたします。

今回は、川崎市住宅基本計画の改定に向けた検討の論点と進め方について議論したいと思います。

(川崎会長) 一会議の公開について説明－

(川崎会長) 一会議の定足数について、委員総数 13 名中 12 名が出席していることから、会議が成立していることを確認－

(事務局) ー資料、発言方法に関する確認等－

2 議 題

議題（1）川崎市住宅基本計画の改定に向けた検討の論点と進め方について

(事務局) ー資料 1-1, 1-2 説明－
(途中、山田委員が入室され、委員出席者数が 13 名に変更)

(川崎会長) ありがとうございます。続きまして、審議に入ります前に、専門部会でのご意見について、専門部会長の室田委員にご報告をお願いしたいと思います。

(室田副会長) 一部会報告－

(川崎会長) ありがとうございます。それでは、皆様にご意見等を伺いたしたいと思います。

今回、幅が広いので、資料 1-1 の基本方針の 1～5 を目安に、まずは、基本方針 1 の「良質な住宅ストックの形成と適切な管理の促進」につきまして、皆様からご意見をお願いいたします。

どなたからでも構いませんので、挙手でご発言いただければと思います。

特に、このスケジュールを見ますと、方針 1 の部分につきましては、第 2 回の専門部会で審議予定でございまして、この会議を終わって、論点を

絞って議論をするスケジュール感となっておりますので、忌憚のないご意見をお願いいたします。

(中西委員) 方針1の基本施策1-(2)の「住宅ストックの適切な維持管理の促進」についてですが、マンションに特化した整理になっていると思います。今、マンションの供給が多いですし、川崎市もこれからもマンションが増えていくと思いますので、マンションに特化するのが悪いということではないのですが、住宅ストックというときには、戸建住宅のストックの良質化も論点として本来あるべきと思っていて、その整理がどうなっているか伺いたいと思います。全体として、戸建住宅は放っておいていいというようにも取れてしまうので、その辺りについて、この箇所に入っていますよ、といったことがあれば、ご教示いただきたいと思います。

(事務局) 戸建住宅などへの取組につきましては、参考資料1-3の2ページ目の一番上の「②既存住宅の所有者による適切な維持管理の促進」に記載のように、今でもセミナーを開催したり、まちづくり公社のハウジングサロンでバリアフリーや耐震化等のリフォームの相談を受け付けていたりしております。

現行計画でも、これらの取り組みについて記載しておりますので、引き続き、戸建住宅のストックについても、良質化の事業を進めていきたいと考えております。

(室田副会長) 今の中西委員のご発言に関連しますが、共同住宅が非常に多く、共同住宅については、空家対策協議会においては、まだ優先的な審議対象になっていないのですが、今後、大変重要な視点だということ、前回は申し上げました。また、戸建住宅が段階的に空き家になっていき、特に川崎市の場合は、北、西方向の戸建住宅団地が沢山あり、これが老朽化していく中で、うまく建て替わっていくのが重要ではないかと思えます。予防の観点も含めて段階的に広く建て替わりが進んでいかないと、10年後、20年後、かなり悲惨な状況にならないとも限らない、ということが懸念されます。そのあたりがもう少し、資料として見えやすくしていただけると有難いと思います。

(事務局) 住宅施策については、空き家の対策や団地の活性化、バリアフリー化など、色々な観点があり、それが各分野に散りばめられていて、分かりづらくなっていると思います。工夫して、分かりやすい資料を提供するよう努めます。

(川崎会長) 施策ですので、全方位的に網羅的にするというのにはあると思いますが、全部を平たく議論しても、問題が見えにくくなるというところがあります。特に川崎市の場合は、マンションについて、これまであまり手が付けられていない、情報が把握できていなかったという経緯がございました。そこで、共同住宅に資源を投入する、情報を収集しながら施策的な誘導を考えていくというのが、これまでの住宅政策審議会の中で議論されてきたことです。

全く関係ないという話ではなく、マンションの課題がやや大きくなってきたということで、こういう資料のつくりになっているところがございますので、少しその辺を踏まえていただけると有難いと思います。

(三輪委員) 質問ですが、方針1の1-(1)-2の市営住宅のところですが、ここに書かれている箱に関連した指標の部分で、参考資料の方針4の辺りがこれに対応する内容だという理解でよろしいのでしょうか。

この議論、戸建、民間のマンション、市営住宅の話は、専門部会の第2回でも論点になりそうな気がします。市営住宅に対して、今回の住宅基本計画の改定の中で、どこまで議論するか考える必要があるかもしれないと思います。前回の審議会では、だいぶ市営住宅の役割を明確化したと思うのですが、それを受けて、今回、どの点に重点を置くかポイントを絞っておかないと、また同じことの繰り返しのようになります。第2回専門部会で、箱なので前にきているのかもしれないですが、そこでいいのか、その議論で進むのか、もう少しセーフティネットの部分で考えるのか、その辺を確認したいと思います。なぜかと言うと、事業評価部会で、これを受けて管理者側の方々がマネジメントをしつつケアをしていて、目標設定して進めています。それを評価してPDCAを回していると思うのですが、その辺の指標の見直しが部会で話題になっております。その議論を、専門部門とキャッチボールをしながら、どの部分で建てつけるかが大事な観点かだと思います。その辺りの整備をしていただけるかなという希望を込めての質問です。

(事務局) 市営住宅の施策については、現行の計画では、1-4に全て入っていました。市営住宅と言っても、ハード的には建物の状況をどうするかということと、どういった方を優先的に入居させるかという、箱の観点と人の観点の両方がございます。専門部会のご意見もあり、市営住宅の箱の観点につきましては、1-(2)に持ってきております。ただ、参考資料は、現行計画の建付けのままになってしまっているので、すべて4に入っている状況です。

また、市営住宅の今後の議論の在り方ですが、ご指摘のとおり、前回の住宅政策審議会でも、市営住宅の人の観点についてはかなりご議論をいただ

いております。人の観点につきましては、基本的に今まで議論し、ご意見をいただいた内容を踏まえ、今後、事務局側としての取り組みの方向性を案で示し、ご審議いただくという形です。第4回の専門部会の住宅確保要配慮者の居住安定の中で、民間も市営住宅も含めた在り方について議論するというイメージでございます。

また、市営住宅の箱の観点は、第2回専門部会で、市営住宅のストックの最適化を予定しております。市営住宅につきましては、ストック活用計画という関連計画がありまして、その改定の時期がまだ定まっておらず、場合によっては遅くなる可能性がありますので、その場合は、第3回や第4回など別の機会に議論する可能性があります。

(山田委員) 資料のどこに書いてあるのか分からないので質問です。困っている人、困る可能性の高い人がクローズアップされているのはもちろんその通りですが、そうではない方たち、DINKSの人や若くて子育て世代になっていないような人、普通に働いている人、子育てが終わった人、そういった人を含めたコミュニティバランスのような観点が、箱にも、どこを見てもないのですが、どこかに書かれているのでしょうか。

(川崎会長) コミュニティバランスというのはちょっと難しいのですが、どういう観点でしょうか。

(山田委員) 例えば、若年貧困世帯など市営住宅の居住対象となるような方たち、あるいは、社会的養護施設から独立されたような方たちで、子育て世代でも高齢者でも障害者でもないのですがサポートが必要な方です。あるいは、高齢者のためのケアが難しいということを経験した地域の中の課題として捉えようとしたときには、困っている人だけを集めるような箱をつくったりすると、問題は深くなっていきます。そうした全体バランスに関わるような記載が見つけられなかったもので、どちらで扱われるのか教えていただきたいです。

(川崎会長) ソーシャルミックスですね。この観点について事務局の方ご回答をお願いします。

(事務局) どの切り口で議論するかによって、色々分かれてくるかと思うのですが、まず、住まい方で言いますと、資料1-1の2ページ、「3-(4)多様な居住ニーズに応じた住まい方の実現」の中の論点の2つ目、多様な市民の支え合う住まい方の実現に向けて、多世代居住や居住者同士の交流を促進するには、どのような視点で検討を行っていくべきか。また、マイノリテ

ィの方が賃貸住宅を借りにくいという状況になりますと、方針4の4-(1)住宅確保要配慮者としての入居促進をどうしていくかという観点になるかと思えます。また、箱の観点については、バリアフリーなどどういった住宅を供給したほうがいいのかということになりますと、方針1や方針2が関わってくるのかと思えます。

(川崎会長) 箱の観点につきましては、次回の専門部会もありますので、厚めにご意見を集めたいと思っているのですが、専門部会に参加されていない方からご意見をいただくと有難いです。いかがでしょうか。

私の方から一点だけ伺いたいです。箱の観点で、市全体として良質な方向に向けたいという政策の意図があるということは、恐らく皆さんで共有できていると思えますが、個別のところになると、個人財産になりますので、市が政策的にどうのというよりも、誘導していくことになろうかと思えます。その際、住宅整備推進課の職員だけで対応できることは限られていますので、強弱をつけていかにざるを得ない。その強弱をつける際の方針につきましては、大きめの議論を専門部会なりでしないといけないと思っています。

私案ですが、マンションの部屋が老朽化していく最大の問題は何かと言うと、個人の財産で、その人の家が朽ち果てる分にはあまり重要ではなくて、むしろ、それが周りの家や道路、周辺の住民たちに害悪を及ぼすようになってくると、少し介入をせざるを得ないのだと思えます。それは、戸建住宅についても同じで、1戸1戸が朽ち果てる分には、あまり重要ではなくて、それが、臭いや雑草、虫を発生させることになってきたときに、政策的対応が必要になります。そういった大きなところで、周りに害を及ぼさないような予防策といった観点で議論を進めていただければと思えます。これは皆さんへの問いかけでもあるのですが、いかがでしょうか。

少し大きめのところで政策の方向性が議論できれば、個々の中身につきましては優秀な役所の方々がやってくださいますので、そういったところを中心に議論させていただければと思えます。

方針1については、そういった方向で専門部会にて揉んでいただくということをお願いいたします。

引き続き、方針2の既存住宅の活用強化と流通促進につきまして、ご意見・ご質問はございますか。

これ以降については、もう一回審議会を挟むことが可能ですので、よろしくをお願いいたします。順次進めながら、後で戻ることも可能ですので、特にならなければ、先に進めます。

方針3地域包括ケアシステムについては、ご意見・ご質問はいかがでしょうか。

では、ここについて私から一つ質問です。現状についてお教えいただきたいのですが、川崎市の人口について、これまで、5年後、10年後まで増加を見込んで計画が練られてきたと認識しています。昨今、新型コロナの関連で、流入人口が減るなどあろうかと思えます。特にこの1,2年の動きについて、お分かりになる範囲で教えていただければと思います。

(事務局) 資料1-1の2ページでご説明いたします。元々、川崎市は、0～9歳児の方が転出超過、20代の転入超過が続いているという特徴がございました。昨今の状況では、定住意向の市民の割合が低下しております。参考資料1-5の7ページ[指標3-1補足]に記載がありますが、若い方が中心に低下しているということがございます。ただ、分析しますと、定住しないというよりも定住するかどうかわからないという方が多くなってきているので、これはまさに今のコロナの状況を表してしるのかなと推測されまして、今後、定住にいくのか、それとも地方に流れていくのかが、今のところ流動的なのかなと思っております。

また、資料1-1に戻りますと、継続する課題で、3県の流入超過は拡大しております。東京都特別区部については転出超過ということです。川崎市の人口はR3年10月から5ヶ月連続で減少しております。ただ、4月につきましては、上昇に転じました。分析すると、外国人の方が急激に増えてきているということです。今まで国外にいた外国人の方が若干戻りつつあるのかなと思えます。5月の速報値でも転入が増えている状況ですので、もしかすると、このまま人口が戻る可能性もございます。

(川崎会長) 従来から子育て世帯については転出超過ということで、そういったところにつきましても住宅政策でということ、この審議会の中で議論させていただきました。こういったことを踏まえて、地域包括ケアシステムの構築に向けた多様な市民の居住安定化の実現につきましても、ご質問・ご意見はありますでしょうか。

(三輪委員) ここは人の観点だと思うのですが、今の子育てに特化したポイントとして考えて欲しいと思うことについてです。参考資料1-3の方針3(1)「子育て世帯の市内継続居住に向けた取組の強化」、(2)「共働きしやすい環境づくり」、これらは恐らく関係課として住宅部署だけでやっている問題ではなく、色々な部署が関わっていかないといけない問題だと思います。もしかすると方針5に別建てするという発想なのかもしれませんが、この部分は、他の計画と住宅と暮らしというものが、どうリンクするのかを他局と議論していただきたいと思えます。高齢者のところにはかなり入ってきているのですが、子育てのところには一切入ってきていないのが非

常に気になっております。

その観点で言いますと、今、どちらかというところでも、生まれてからの話をしていきます。共働きしやすい環境づくりでも、祖父母が支援するという項目があります。他市の居住政策のところでも話題になったのですが、仮に福祉施策で祖父母の支援を受けられたら、保育所に入りづらいという施策の矛盾がおこるわけです。そうすると、今度、祖父母側は負担になってきます。支えるという発想が、従来の概念に囚われているわけです。そういう考え方からすると、近居同居が何を指すのかということところは、住宅政策・居住政策と福祉の制度、支え合いの実現に関して、地域包括ケアでは重要なキーワードになります。その辺りの議論をこの審議会だけではなく、是非、他局と話していただきたいと思っております。

その関連で、共働きのところでは、働くことと出産をしていきたいということ、その先、そこで育てていきたいということが連動していきます。産んでからのことのみを考える視点ですが、どこの都市もそうなのですが、今は切れ目ない支援という、子ども・子育て支援にシフトしておりますので、合わせて、そのために住宅はどうあるべきかを他局と議論していただくことを入れていただきたいと希望しています。

(事務局) 現状で取り組みをしている子育て施策では、保育園整備をどうするかとか、虐待や、貧困の家族をどう救うのか、ひとり親の支援といったところの優先順位が高いので、広く子育てしやすい環境をどうするかということがなかなか議論されていないのが実情です。その中でも、住宅施策として重要な位置づけにもなっており、住宅の方から子育て施策と連携して何か取り組みはできないかと、所管課として、住宅整備推進課が模索しているのが現状です。今後については、委員のご指摘の通りだと思いますので、福祉分野とも積極的に連携していきたいと考えております。

(川崎会長) 特に、この0～9歳の流出超過数が多いというのは、子育て世帯に対するところが大きいと思っております。三輪委員からご指摘があったように、子育てしやすい、シームレスなという意味で、方針5に特筆してもいいのかなという感じもいたしました。そういったところを踏まえて、体系の方を見直していただければと思います。

(船橋委員) 地域包括ケアシステムに住宅政策がどのように関与するかということが、今一つ見えないです。今、子育ての例がありました。高齢者についてはかなり書き込んであるようですが、例えば、障害者の地域包括ケアというものもあります。それぞれについて、行政の所管部局、あるいは、それに関

連するNPOや福祉法人など、色々なものが活動して地域包括ケアシステムを支えていると思います。そこからどの程度のことをやってもらって、住宅政策がどのように関与するかということの整理が見えませんが、見えるような形でご検討していただければと思います。

(事務局) 高齢者施策と障害者施策が中心になって、地域包括ケアのシステムが動いておりますが、主に介護や障害者支援をどうやっていくかということが、福祉の主な視点でございます。その相談の中で、必ず住宅問題、バリアフリーについて、賃貸住宅が借りられない、立ち退きを迫られているという相談が地域包括の窓口寄せられているのが現状です。そうした状況で、地域包括ケアの団体に住宅の専門的な知識がないので、情報提供を行いながら連携を進めております。合わせて方針4の部分になりますが、家主の理解の醸成や、どうやって居住者を支援することで安心して家主が貸してくれるのかといった施策について特化して、今現在、福祉部局と連携を深めているところです。

(中西委員) 今のおふたりの委員の発言に関連すると思いますが、方針3、方針4での主な論点で、私は福祉が分からないので、現在の川崎市の福祉政策がどのような状況なのか、情報提供いただけると嬉しいです。そうすると、一番右の箱の、白抜きの四角に相当する部分が本当はあってもいいのかなと思っています。福祉系の計画を見たときに、住宅の観点がありませんのだろうかと推測するのですが、それも確認した上で、だからこそ、ここでこういう議論をするべきだという話ができると、より具体的な話もできますし、福祉部局へのある種のフィードバック、訴えかけが議論できるのではないかと思います。論点を整理しようとする大変だと思いますので、こんなプランが関連しそうだというような情報提供をいただきたいと思っております。

(落合委員) 3-(3)「高齢者の安定居住の推進」について、思っていることを申し上げます。ここの論点につきましては、福祉施策の方向性を踏まえながら、という記述がございますがそれだけでいいのでしょうか。現状の高齢期の住まいの水準がいかげなものかとも思っております。非常に高齢期が長くなっており、最終的に自宅に住み続けられない場合は、介護付きの有料老人ホームやサ高住に転居します。ところが、その介護の付いた住まいの住環境、住宅の水準が極めて低いのではないのかという問題意識を持っています。その背景には、高齢期の貧困の問題もあります。やはり、高齢者の持ち家層が多いということから考えると、持ち家をいかに資産化していくかという施策との関連性が非常に重要であると思っております。そうす

ると、前のページ、方針2の既存住宅の活用、流通促進と関わってきます。高齢者のお金の面にも配慮しながら、かつ、住宅資産をどう活用していくかという観点からも、是非ご議論いただければいいのかと思っております。

(川崎会長) 重要な観点かと思えます。流通促進を含めて、金融機関等との連携の場といったところについて、大きな論点として挙げられるかと思えます。

(滝田委員) なかなか難しい問題だと思うのですが、高齢者がお住まいの住宅の流通、もしくは、賃貸市場にでてくる確率は非常に低いです。なぜかと言うと、これを空き家にする費用を誰が持つのでしょうか。空にしないものは貸せません。高齢者なので大量の家財があります。預けるのは無理ですね。処分するというのも、これも下手すると100万円単位のお金が掛かります。それで貸せるのであればいいのですが、残念ながら、戸建は供給も少ないが、需要もあまりないです。共同住宅の方がはるかに需要があります。売買する場合も同様です。ではこれをリノベして売れるかということ売れないです。日本人はどうしても新築に信仰があり、欧米のように、中古住宅を直して何百年も使って良いものにしていくという発想がありません。どちらかと言うと、建替えて売ってしまう、どうしても土地に縛られるという感覚が、日本人の多くの考え方です。ですから、この問題をなんとかするためには、市の方でファンド等が作れるのか、商品にするために誰がお金を出せるのか、ということになります。貧困の問題で、お金を持っている人は、有料老人ホーム等の質の良いところへ入ります。月額40～50万、年間500～600万が出せる高齢者はいいいのですが、出せない方は、貸すお金すら出せない。また、売るという場合、法律の問題で川崎市がどうこうすることではないかもしれませんが、まず、北西部の田園都市は建築協定が入っています。それから、最低平米規定が、恐らく川崎市の場合、150㎡、ないしは165㎡だと思います※。165㎡は50坪ですから、100坪以上なければ分割できない。坪100万でも50坪で5000万、ちょっとまともなやつで3000万、8000万、さあ誰が買えるのか。マンションだと8000万であれば年収1000万程度で買うことができますが、戸建でそれだけの融資は難しい、年収2000万以上必要でしょう。理由は戸建の担保評価が低いからです。そういった問題を含めて、商品にしていくということに対して、この審議会でやるべきことではないかもしれませんが、必要であるという認識は申し上げたいと思います。

※川崎市の都市計画で定めている第一種低層住居専用地域における建築物の敷地面積の最低限度は100㎡または125㎡となります。また、別途、建築協定や地区計画において建築物の敷地面積に関する基準を定めている地区もあり、麻生区の王禅寺

や山口台などの地区では地区計画で 160 m²や 165 m²と定めています。

(川崎会長) 非常に重要なご指摘だと、私も思っています。マーケットベースに乗せるための様々な課題があると思います。その中で、支援ができるのかできないのかも含めて、少し議論させていただきたいと思います。方向性として、流動化というのは、どこでも言われているところではあるのですが、これを川崎市に落としたときに、滝田委員からご指摘のあったように、分割規定のようなところをどうクリアにしていくか等という問題、課題があるかと思っています。その辺につきまして、是非、専門部会に投げさせていただいて、議論させていただきたいと思いますので、ご協力をお願いいたします。

この点につきまして、行政の方から何かありますでしょうか。

(事務局) なかなか中古の流通促進が進まない理由は、滝田委員の仰るとおりだと思います。その中で、例えば、金融機関と連携をして、リフォーム融資も合わせた施策に取り組めないかとか、インスペクションということで住宅の点検をしながら良質な中古住宅を流通にのせるとか、役所としてどのような支援ができるのか。なかなか日本人の生活環境が変わらないかもしれないが、今後、日本全体の空き家が増えていくのは間違いなく、流通促進は進めていくべき施策だと思いますので、いかにマーケットにのせていくか、行政としてどうしていくかということは、考えていく必要があると思います。

(柴田委員) 専門的な意見ではないと思いますが、流通の問題があるという一方で、川崎で色々なアンケートを取っていくと、介護が必要になってもこの家に住んでいきたいという方が 55%です。これは、もう何年間か調査していて、その割合が高くなる傾向にあります。ということは、この家なのか、このアパートなのかということがあるかもしれませんが、そこをどう改修しながら、住みやすい環境にしていくかということも大事な視点で、ただ、住んでいる方々が、そこを改修するだけの財力があるかどうか非常に大きいと思います。今後、議論をする中で、その点について考えていけるといいと思います。実際には、そういった古いところに住んでいても、改修できなくて、家から出られないということもあるので、そんなことも議論の柱にさせていただけると有難いと思います。

(神谷委員) 私は地方出身なのですが、今、川崎市でマンションに住んでおります。ただし、5年前まで、実家に 150 坪ほどの土地があり空き家になっていまして、兄と共有名義で相続をしておりました。120 年くらい経った、材木屋をやっていた家なので、そこそこ立派で、地域でも目立った存在の家だ

ったのですが、空き家で通電していたので、漏電で火事の恐れもあると危惧していました。なんとか処分したいと、幹線道路に面しているのでコンビニにできるんじゃないかとか色々考えたが、資金の問題もあり、また家の中にびっくりするような量の荷物がありました。個人的な話で恐縮ですが、5年前から売却しようとして動いて、コロナの前になんとか売却ができて、現在は更地になっています。やはり、売却するについても、すごく労力が掛かります。兄は住民票を実家に置いていたため、税法上、自宅であれば3,000万まで非課税になるのですが、私の場合は合わせて20%の地方税と所得税が掛かりました。壊して空き地にして駐車場にできるかとも考えましたが、固定資産税が5、6倍になるということで、とても今後、息子たちに押し付けられないなと思い、業者のいい値で売却しました。空き家問題というのは、持ち主がどう判断して売却をしていくか、それに適切な買取業者がいるかだと思います。

地域包括ケアについてですが、息子家族と近居で孫の面倒を見たりしていて、今は、ほとんどリモートワークで家に居りますので、安心をしていますが、マンション全体としては、持ち主がそのマンションの中でどう活動していくかが重要なのかなと思います。

(川崎会長) こちらも非常に重要な観点です。川崎市の場合は、まだ、全く売れない土地ではないですが、地方にいくと、そうではないところが沢山あります。逆に言うと、流通の可能性があるにも関わらず、色々な障害で妨げられているところにつきましては、少し浮き彫りにしながら、政策的な対応を考えられればと思います。こちらについても、流通促進の見直しの論点の中に入れていただければと思います。

(室田副会長) 定住意向についてですが定住意向は高いと喜ぶ傾向がありますが、消極的な定住意向もかなり多いと思っています。つまり、積極的に住み続けたいという人と、本当は住みたくないが、なんとなく、あるいはしかたなく住み続けているという人ということで、積極的な定住と消極的な定住の2通りがあります。消極的な定住は、お金がない、山のように荷物があって片付けるのが大変といった要因がありますが、それ以外にも、なんとなくという方が結構多いです。なんとなくで、そのうち、あつという間に時間が経過し、もう少し早くなんとかしておけば良かった、今更引っ越せないということで、自宅の立地場所や造りによっては健康的な暮らしが困難になるという方も結構沢山いらっしゃいます。そういう方々の中には、情報提供や、丁寧なアドバイスなどによって、積極的に人生を楽しめるような住まい方ができる方も沢山いらっしゃるはずです。行政だけではなくNPOや不動産流通会社など色々なところと連携を取りながら、積極的に住まい

や生活の質を上げることができるということが極めて重要だと思っています。そこをどう支援していくか。例えば、子育て世代と高齢者と別れて書いてありますが、そこを繋ぐみたいなのも重要かと思えますし、色々な住まい方というのがあるので、その辺について踏み込んだ議論をしていけるとよいと思います。

(川崎会長) こちらも重要な観点だと思いますので、入れていただければと思います。区分けはしていたのですが、段々、皆さん、気持ちよく領空侵犯されています。ただ、気にせず、方針に関係なく広めに議論していただいて構いません。方針4につきまして、かなり皆さんから意見が出てきましたが、特に付け加えるべき論点やご意見・ご質問がございましたら、ご発言をお願いいたします。

(柴田委員) 方針3と4に掛かることについてですが、私は建築の専門分野は全く分からないので、素人が話をしていただければと思います。これまで市営住宅でのコミュニティの議論をしてきたと思います。今後、家を売ってどこかに移るといことも、高齢者にとってはすごく大変なことです。ある事例ですが、元々川崎市の幸区の幸町に住んでいたが、親族との関係性が悪くなり、今、横浜のURに住んでいる。でも、年齢が進み、3、4年経つと、知り合いの多いところがいいなという気になり、元住んでいた近くに住みたいという相談です。やはり、コミュニティとか、人とのコミュニケーションを取れる場所が大事です。高齢者が新たな所に定住すると、誰とどのように繋がれるかという大きな不安を持っている方が少なくないはず。そういうところも含めて、市営住宅のときも、色々議論した気がするのですが、今後も、ただ売ればいい、転居すればいい、という問題ではなくて、高齢者が長寿になってきたので、誰と繋がれるのかということも視野に入れておかなければいけないのかなと思います。そうでないと、病気になりやすいです。そんなことも、日々相談を受けながら考えることがあります。

(川崎会長) 仰るように、移すことを前提に話をしているわけではございませんので、恐らく色々なバリエーションがあって、転居なり障害になっている部分をできるだけ除いていく。それは、コミュニティに戻る際も、賃貸住宅で受け入れないとか障害になっているところを、できるだけ政策的に取り除いていく方向で、支援とか援助というよりも障害を除いていくという方向で皆さんと議論させていただければと思います。

(船橋委員) 基本的な話として、住宅セーフティネットの概念がはっきり見えなかつ

たです。つまり、対象は全体なのか、一定のニーズのある方なのか。それから、それに対する住宅機能というのは、公営住宅はどの程度の役割を果たし、あるいは、マンションや一戸建を含めて民間の賃貸、民間の持ち家がどの程度の役割を果たすことを期待して、今後構築していくのか。それと関連して、その整理のもとに、行政としては、市営住宅はもちろん、民間部門についても、どのような手段、どのようなコミットメントをするのかというようなことを、初心者にも分かるように整理していただければと思います。例えば、民間部門について行政がコミットするとすれば、ガイドラインを出したり、支援したり、相談機能を充実させたりするなどあるかと思いますが、それらも含めて整理をしていただければと思います。

(川崎会長) 仰るように、住宅セーフティネットにつきましては、色々な人が色々な観点で意見していますので、少し整理が必要かと思っています。この点につきまして事務局から補足説明はありますでしょうか。

(事務局) 非常に難しい問題だと思っております。基本的に市営住宅は例外と言いますか、本来であれば、民間の賃貸住宅、もしくは、持ち家に住んでいただくのが、今の社会の中では基本だと思っております。一方で、民間の賃貸住宅を借りにくい方やバリアフリーの問題で、ある一定の質の住宅を求められる方について、市営住宅の役割があると思っておりますので、それについては、専門部会の中でも、今の住宅政策の中で、川崎市として、ここを優先的に考えているというのをお示ししながら、役割についても整理していきたいと考えております。

(川崎会長) 非常に重要な観点だと思えます。

(落合委員) 住み替えをしなければならないとか、住み続けなければならないとか、そういうことではなくて、選択できる環境をできるだけ提供するということだと思っています。選択できるようにするために、持ち家を資産化できる人はする、住み続けたい人のために、バリアフリー化するための改修費をファイナンスを含めて工夫をする。全てそういうことだと思い、確認させていただきました。

(川崎会長) 仰るとおりだと思います。

(柴田委員) この方針4の住宅確保要配慮者の問題は、川崎市は多い、主に川崎区、幸区周辺は非常に多いなと思っています。不動産業者と家主の理解がなかなか得られないというのが、居住支援協議会の意見の中でも、まだ出てき

ている状況です。実際に、私も取り組んで8年程になりますが、ここでも、住まいの問題を含めて、住宅確保要配慮者がどういう人なのかということ、不動産業者はなかなか理解できないです。では、誰がどのように、その方が居住できるように、転居できるようにしていくのかというときには、やはり相談者が必要だろうと思っています。私の例を言いますと、私は必ず緊急連絡人になります。緊急連絡人の役割はそれほどないと周りから言われますが、一人暮らしで、縁者がなく誰にも助けを求められない方は結構います。そういう方々は転居した後で急に体調が悪くなったり、色々なことが出てきます。介護保険を受けている方は、まだ介護サービスを受けられます。ケアマネージャーさんが付いています。でも、そうではない方も、住まいで大変な思いをしている方がいらして、そこで体を壊す方もいらっしやいます。そこに、どう相談者を置くかも非常に重要だと思っています。関わって5年、6年経ってきますと、どなたも近い方がいらっしやらない場合もあり、通院介助も出てきます。でも、それをしていかないと、本人が非常に大変な思いをしてしまうので、そういう方々をもっと増やしていく必要があると思います。

(川崎会長) 重要なことだと思います。この方針4、5につきましては、もう1回審議会がございます。また機会がございますので、先に進めさせていただきます。今、皆さんからいただいたご意見の中にも、方針5に関わる人が多いかと思っています。地域の観点、他分野政策との連携強化につきまして、特にこの辺が今までの論点に出てないぞというところをございましたら、ご発言いただければと思います。いかがでしょうか。

(三輪委員) 参考資料1-3の7ページです。区役所の取組について記載いただいているように見受けられます。先程の川崎区や幸区は未記入ですが、多様な主体との協働連携によるまちづくりに、区の対応が入っていると思います。これはとても良い絞り込み、記載だと思っています。欲を言えば、恐らく他のところにも区が絡んできて、区によって方向性が違っているところについては、今後、それぞれが考えていくことになっていくと良いと思います。そうした区の方針という考え方を連携の中で押さえていただきながら、市としてどうバックアップして公営住宅政策に反映、最初に重しを取っておくかというのが、大事な連携の入口だと思います。ここを一つ突破口に、他のところでも、区に関連した情報の収集と事業の見える化を進めていただければと思います。

(川崎会長) 他ありますでしょうか。特になければ、全体を通して、どこに入るか分からないとか、言い逃した等含めて、ご意見等ございましたら、お願いし

ます。特に、箱の観点につきましては、次回の専門部会で議論させていただき関係で、論点については、本日中に挙げていただければと考えておりますが、いかがでしょうか。

(渡邊委員) 一民間事業者として、一つの例を申し述べます。先程、戸建の需要の話がありましたが、最近、少子化に伴い、ペットを飼うお客様が増えてきています。そうすると、賃貸マンション、共同住宅の中には、ペットアレルギーの方もいらっしゃるのので、ペット可とするオーナーは少ないです。戸数が少ないマンションではペット可というところもありますが、その辺を気にされているオーナーがいる兼ね合いで、古い一戸建を大幅にリフォームしたペット可物件の需要が増えてきています。ただ、先程のお話のとおり、元々所有されている戸建の家具等が多いので、その処分、かつ、リフォーム費用が掛かります。私は川崎区がメインの場所なので需要はまだありますが、そういう有効活用できる観点から、リフォームをするに当たってのシーンが表立って出てくると、流通も増えてくるのではないかと思います。一例として申し上げます。

(川崎会長) 需要のバリエーションも沢山あります。大学も最近の傾向は、地方からくる学生が、かつて20年30年前より減っておりまして、マーケットの構造が変わりつつあって、川崎市においても学生向けが縮小していき、高齢者が増えていく方向に向かわざるを得ないだろうと認識をしております。ただ、需要が全くないわけではなくて、学生向けなら段差が関係なかったものを、高齢者向けに改修していく際の障害を取り除いていくということが大事なのかと思います。今、ペットの話もございましたし、戸建の家財については、大きな問題です。どうしていくか、どういう方法があるのかも含めて、政策的に可能か、それこそメルカリのようなところで売ってもらうということも含めて考えなければいけないのかと思いました。こういうものは、大学もそうですが、需要があるうちにやっておかないと、需要がなくなってからでは全く何の反応もなくなってしまいますので、まさに今できることをやっていくことが重要かと思います。貴重な情報、ありがとうございました。

(滝田委員) この審議会とはかけ離れてしまうかもしれないのですが、川崎市はあまり子育てに優しくないです。まず、子供の医療費が無料となるのは所得制限がありますが、東京の中心部、千代田区・中央区・港区は中3まで全て無料です。また、保育料は3歳から無料になるのですが、1~2歳は高いです。何で決まるかと言うと所得で決まります。うちの娘が9月から働きだしたので、保育園に入れたのですが、1か月18万円取られておりました。

3歳になれば無料になるのですが、1～2歳までは、仕事を続けたい女性が一番苦勞するところです。うちの場合、出産後2年程度働かないでやったのですが、この遮断したキャリアというのは、ものすごく響きます。女性が働くのはものすごく大変で、新たなキャリアになるので、前のキャリアはほとんど見てくれません。女性の出産と子育ては、国がいくら言ったところでどうにもならないよね、というくらい厳しいです。それで、とうとう川崎市から逃げ出しまして、4月から豊洲のマンションに引っ越してしまいました。これが現状でございます。

(川崎会長) かなりリアルな話でしたが、子育て支援につきましても、医療費についてもここで議論してもあまり生産的でないので、住宅のところでカバーできる、あるいは、地域で担える点について、もう少し議論の余地があるのかなと思います。

皆さまからの様々な課題がありました。特に流通にのせる課題、高齢者側のニーズや状況、資金的な課題等々ございました。全部、行政でカバーするというよりも、民間に回しながら、特にストックはあるのに売る方の現金になっていないといったところにつきましても、金融機関等にご活躍いただかないといけないと思いますので、どういう体制で考えていくかも含めて、事務局の方でご検討いただければと思います。

3 その他

(川崎会長) それでは、先に進ませていただきます。続きましては、報告の1ということで、第11次川崎市住宅政策審議会事業評価部会の第2回について、事務局から資料に基づいてご説明をよろしくお願いいたします。

(事務局) ー資料2-1 説明ー

(川崎会長) 続きまして、評価部会でのご意見につきまして、評価部会長の三輪委員からご報告をよろしくお願いいたします。

(三輪委員) 川崎市住宅供給公社が管理代行制度によって管理を請け負っているのですが、それについてのPDCAのチェックについて、細かに指標をつくって進めていくのが、この事業評価の中で報告され、承認され、という手続きになります。細かい数字等に関しても、指定管理制度の取扱いと同等という確認や、管理代行者のモチベーションを上げていただくことと、自分たちの作業が見える化するということと、定量的なこと定性的なこと等を議論している内容になります。参考資料2-1で、委員の皆さんか

ら概ね了解していただいているのですが、一つ一つの指標に関しては、細かくは、これはどういう意味なのかとか、これよりこっちの方がいいんじゃないのという議論がその場でされたと考えております。

次に、事業計画書は、市と公社が本年度こういうことを考えましょうということをベースとした実施したい内容になりますので、かなり大事な部分であり、ここには、単純に募集・抽選とか空き家を解消していく試みだけではなく、福祉的な踏み込みや、連携も入ってきますので、その辺りの考え方、内容を確認したものと理解しております。

事業評価部会を順次進めているということで補足させていただきます。

(川崎会長) それでは、ご質問等ございましたら、お受けいたします。報告ですので、特段なければ、よろしいかと思いますが、いかがでしょうか。

4 事務連絡

(川崎会長) それでは、最後になりますが、事務局から連絡等ありましたら、よろしくお願いいたします。

(事務局) 長時間にわたり、ご審議ありがとうございました。また、貴重な御意見ありがとうございました。

本日のご意見を参考に、検討を進めて参りたいと存じます。

続きまして、今後の審議会のスケジュールについてですが、次回の専門部会については7月頃、評価部会については8月頃、第3回住宅政策審議会については9月頃に開催を予定しております。開催日時については、皆様と調整の上、後日あらためて連絡をさせていただきます。

事務局からは、以上です。

5 閉会

(川崎会長) それでは、本日の住宅政策審議会を閉会いたします。お忙しい中、ご協力いただきまして、ありがとうございました。