



神奈川県

県土整備局 建築住宅部 公共住宅課

資料6



私たち一人ひとりの行動が、
未来につながる。

SDGs 未来都市 神奈川県

神奈川県県営住宅 健康団地推進計画 改定案（案）

2024（令和6）年2月

はじめに

県では、県営住宅における施設の老朽化などに伴う空き住戸の増加により、家賃収入が減少し、施設整備が計画どおりに進まないといった悪循環からの脱却と健康団地再生の強化に取り組むため、2019（平成31）年3月に「神奈川県県営住宅ストック総合活用計画」と「神奈川県県営団地再生計画」を統合し、「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画」を策定し、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^{*}への再生に取り組んできました。

これにより、建設後50年を経過し老朽化が著しい県営住宅の建替えを進めることで、バリアフリー化や居住環境の改善を図るとともに、健康団地への再生に向けて、様々な方の交流や健康づくりができる広場とコミュニティルームを整備し、入居者、近隣住民、福祉団体等による多様な交流を深め、団地の活性化を進めてきました。

策定から5年が経過し、引き続き、健康団地への再生に向けた取組が必要となりますが、この間、DX（デジタルトランスフォーメーション）の進展、気候変動の影響などによる自然災害の激甚化・頻発化、脱炭素社会の実現に向けた取組、コロナ禍など不測の事態に伴う住宅困窮者の増加など、社会環境は大きく変化しています。

こうしたことから、これまで掲げてきた「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」の基本方針を継承しつつ、社会環境の変化等を踏まえ、計画期間を2024（令和6）年度から2033（令和15）年度までの10箇年として、「いのち輝くマグネット神奈川」の実現に向けて「いのち輝く安心と魅力の向上」と「住まい手の目線に立った住宅ストックの維持・更新」といった視点から、「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画」を見直しました。

本計画に基づき、県営住宅が持続的に、住宅セーフティネットの中核としての役割を果たすとともに、すべての県営住宅を地域に開かれた健康団地へと再生できるよう、しっかりと取り組んでまいります。

^{*} 健康団地とは、人生100歳時代において、今後、県営住宅が地域活力向上の拠点として持続的に役割を果たすことができるよう、入居者、県、市町、福祉団体等の連携のもと、近隣住民も巻き込んだ多様な交流により、だれもが健康で安心していきいきと生活できる団地のこと。

目 次

第1章	計画の目的と位置づけ	
1	計画の目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画期間	1
4	SDGsとの関係	3
第2章	県営住宅の現状と課題	
1	ストックの現状	4
2	入居者の状況	7
3	入居者募集の状況	12
4	空き住戸と家賃収入の状況	15
5	健康団地への再生に向けた取組状況	16
6	健康団地の実現に向けた課題	20
7	社会環境の変化	22
第3章	基本方針	
1	基本方針	23
2	施策展開の方向	24
第4章	住宅セーフティネット機能の強化	
1	住宅セーフティネット機能の強化	25

第5章	建替えの推進と適切な維持管理	
1	県営住宅ストック活用の全体方針	31
2	建替え	34
3	全面的改善と個別改善	36
4	集約化（用途廃止）	37
5	維持管理	38
6	D×（デジタルトランスフォーメーション）の推進	40
7	自然災害への備え	40
8	脱炭素化の取組	40
第6章	健康づくり、コミュニティづくりと居住支援	
1	健康づくり、コミュニティづくりの拠点整備	41
2	健康づくり、コミュニティづくり	44
3	健康で安心して生活するための居住支援	46
第7章	持続可能な団地経営	
1	持続可能な団地整備	48
2	持続可能な団地経営	50
第8章	計画の推進に向けて	
1	様々な主体との連携	52
2	計画のフォローアップと見直し	52
参考資料		
1	県営住宅ストックの団地別事業手法	53

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画の目的

本計画は、建設後概ね 50 年が経過し建替えの時期を迎える住宅が今後 10 年間で約 2 万 7 千戸に急増するとともに、入居者の約 50% が 65 歳以上で団地コミュニティの活性化が急務となっている県営住宅について、地域に開かれた「健康団地」へと再生し、今後も住宅セーフティネットの中核としての役割を果たしていくため、県営住宅の再生に関する基本方針及び施設整備（ハード）と居住支援（ソフト）の両面にわたる推進すべき施策を定めるものです。

県では、健康寿命を延ばすため「未病を改善する」取組を進めていますが、こうした取組を県営住宅にも反映させるため、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」への再生を目指していきます。

2 計画の位置づけ

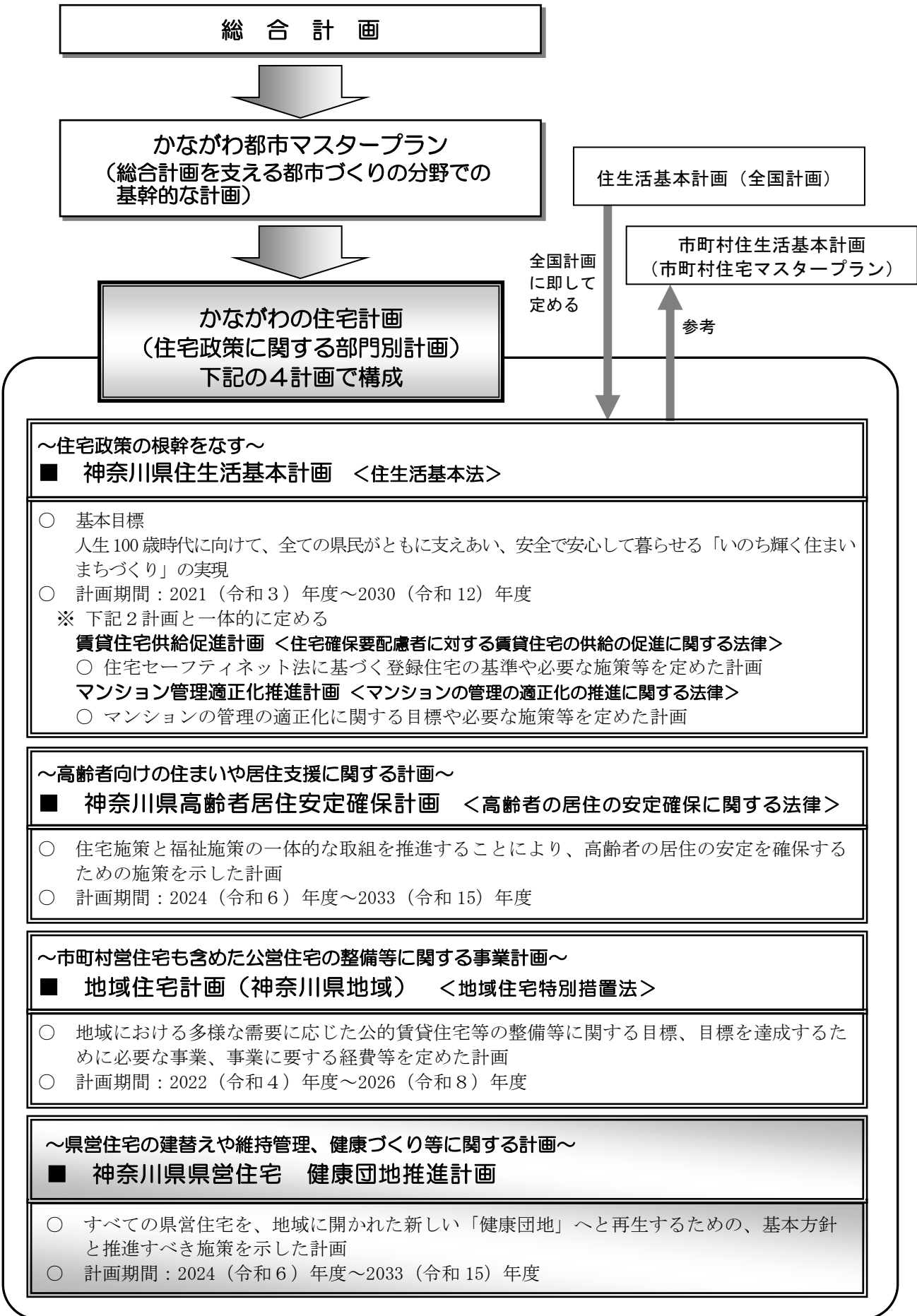
本計画は、本県の住宅政策である「かながわの住宅計画」の一部として位置づけられます（次ページ体系図参照）。

また、本県が所有するすべての公共施設に共通する基本的な管理の考え方を整理した「神奈川県公共施設等総合管理計画（2022（令和 4）年 3 月改訂）」の個別施設計画（神奈川県公営住宅等長寿命化計画）としても位置づけます。

3 計画期間

本計画は、今後 10 年間で建替えの時期を迎える約 2 万 7 千戸について、法定耐用年限までに建替えるよう長期的に見通した上で、計画期間を 2024（令和 6）年度から 2033（令和 15）年度までの 10 箇年とし、原則として 5 年ごとに見直しを行うこととします。

■図表 1 かながわの住宅計画の体系図



4 SDGsとの関係

SDGs (Sustainable Development Goals) とは、「持続可能な開発目標」を意味し、2015 (平成 27) 年の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて記載された国際社会全体の目標です。

本計画は、SDGs の 17 のゴールのうち 11 のゴールと強い関連を持つことから、住宅セーフティネットの中核をなす県営住宅の目指すがたは、SDGs と理念や目標の一部を共有するものです。

真に住宅に困窮する者に県営住宅を的確に供給することで、SDGs の基本理念である「誰一人取り残さない」社会の実現を目指します。

■図表 2 SDGs の 17 のゴール



■図表 3 住宅セーフティネットの中核をなす「県営住宅」と関連が強い 11 のゴール



第2章 県営住宅の現状と課題

1 ストックの現状

(1) 建設後50年を経過する住宅の急増

2023(令和5)年4月現在の県営住宅管理戸数は、204団地、1,700棟、44,833戸となっています。

県では、高度経済成長期に都市への大量の人口流入による住宅不足に対応するため、大量の県営住宅を供給してきました。1972(昭和47)、1974(昭和49)年度のピーク時には、年間3千戸を超える住宅を建設していました。

これまで県では、建設後概ね50年を経過する住宅について、建替えを推進してきましたが、今後10年間においては、建替えが必要な住宅が約2万7千戸、全体の約61%に急増することになります。

■図表4 完成年度別・構造種別の管理戸数

(単位：戸)

完成年度	低層	中層	高層	合計			
	1・2階	3～5階	6階以上				
1960年度以前	38	204		242	0.5%	27,427	61.2%
1961～1970年度	1,461	9,690	500	11,651	26.0%		
1971～1980年度	172	11,529	3,833	15,534	34.6%		
1981～1990年度	139	6,976		7,115	15.9%	17,406	38.8%
1991～2000年度	28	4,908	1,693	6,629	14.8%		
2001～2010年度		1,683	793	2,476	5.5%		
2011～2020年度		726	301	1,027	2.3%		
2021年度以降		28	131	159	0.4%		
合計	1,838	35,744	7,251	44,833	100%		
	4.10%	79.73%	16.17%				

2023年4月1日現在

(2) バリアフリー化への対応の必要性

1980（昭和 55）年度以前に建設した住宅の大部分が、エレベーターの設置されていない5階建てなどの階段室型中層棟です。これまで、いくつかの団地では階段室ごとに後付けでエレベーターを設置する改善工事を実施してきましたが、エレベーターの出入り口が階段の踊り場になることから完全なバリアフリーを達成できておらず、入居者の高齢化や障がい者世帯、子育て世帯等のために、今後は建替えによるバリアフリー化が不可欠です。

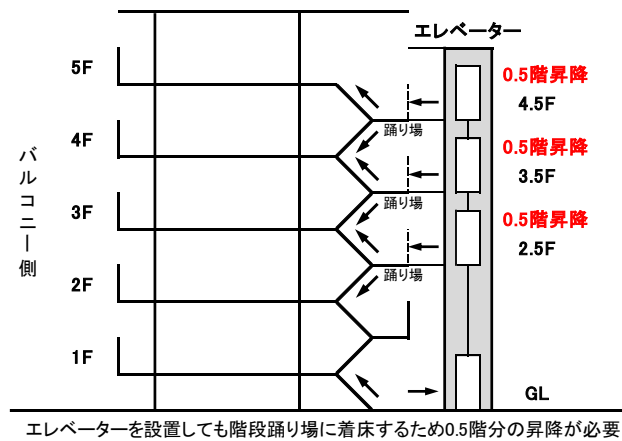
■図表 5 エレベーターの設置状況

(単位：戸)

	1、2階建	3階建	4階建	5階建	6階建以上	合計
管理戸数	1,838	4,396	8,148	23,200	7,251	44,833
割合	4.1%	9.7%	18.2%	51.7%	16.2%	100.0%
エレベーター設置	0	310	866	5,222	7,095	13,493
エレベーター設置率	0.0%	7.1%	10.6%	22.5%	97.8%	30.1%

2023年4月1日現在

■図表 6 階段室型中層棟へのエレベーター設置（いちょう下和田団地）



(3) 居住環境の改善

各住戸の専用面積は、時代とともに順次拡大してきましたが、1975（昭和50）年度以前に建設した住宅の約9割が50㎡未満です。高層棟も含め、この期間に建設した住棟については、各住戸の面積が狭小で、脱衣場や洗濯機置き場、風呂釜、浴槽が無いといった、居住性能が低い住宅がほとんどです。さらに、高層棟については住戸内に大きな柱や梁が突出しています。これらの住宅についても、改善工事による対応は困難です。

■図表 7 住戸専用面積別の管理戸数

（単位：戸）

建設年度 住戸専用面積	1955年度 以前	1956～ 1965年度	1966～ 1975年度	1976～ 1985年度	1986～ 1995年度	1996～ 2005年度	2006年度 以降	合計	割合
25㎡未満	1		40					41	0.09%
25～30㎡未満		144	72					216	0.48%
30～40㎡未満	50	2,053	11,143	24	68	442	320	14,100	31.45%
40～50㎡未満	48		8,878	101	23	41	5	9,096	20.29%
50～60㎡未満	36	416	2,160	4,560	1,286	1,042	669	10,169	22.69%
60～70㎡未満			36	2,292	4,172	942	406	7,848	17.50%
70㎡以上			9	416	1,287	1,617	34	3,363	7.50%
合計	135	2,613	22,338	7,393	6,836	4,084	1,434	44,833	100%
割合	0.30%	5.83%	49.82%	16.49%	15.25%	9.11%	3.20%		

2023年4月1日現在

(4) 借上型住宅の契約期間満了に伴う供給の終了

借上型住宅は、民間事業者等が建設・保有する住宅を借り上げるにより供給する県営住宅で、1996（平成8）年の公営住宅法の改正により創設されました。

県では、2000（平成12）年度から13団地、286戸で導入しましたが、建設費等の初期投資の軽減、供給量の調整等にメリットがある一方で、借上げが長期間となる場合は直接建設型に比べ財政支出が増大するという課題があることから、20年間の当初契約期間の満了に伴い、2023（令和5）年度までに供給を終了しました。

2 入居者の状況

(1) 入居者の高齢化

2023（令和5）年4月1日現在の県営住宅の入居者数は67,923人で、年代別の割合を2023（令和5）年1月1日現在の県人口と比較すると、県営住宅の入居者は20歳未満から50歳代で少なく、60歳以上で多くなっています。入居者の半数近くが65歳以上の高齢者となっており、高齢化率（約50%）は県全体（約26%）と比べて24ポイント程度高く、入居者の高齢化が急速に進んでいます。

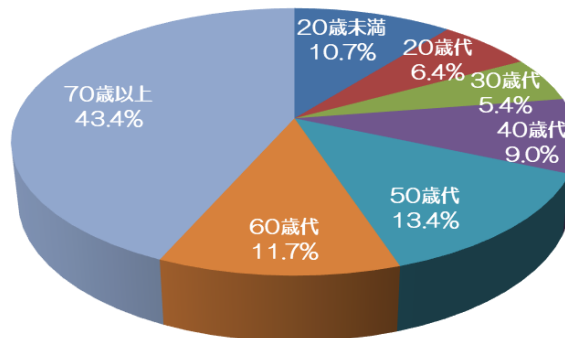
■図表 8 年代別の入居者数

(単位：人)

年代	20歳未満	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	合計
入居者数	7,289	4,339	3,695	6,100	9,074	7,969	29,457	67,923
割合	10.7%	6.4%	5.4%	9.0%	13.4%	11.7%	43.4%	100.0%
県人口	1,444,550	992,385	1,016,426	1,315,285	1,404,065	977,593	1,863,527	9,013,831
割合	16.0%	11.0%	11.3%	14.6%	15.6%	10.8%	20.7%	100.0%

県人口（年齢不詳 214,070 人を除く）： 2023 年 1 月 1 日現在 入居者数： 2023 年 4 月 1 日現在

(年代別入居者の構成比)

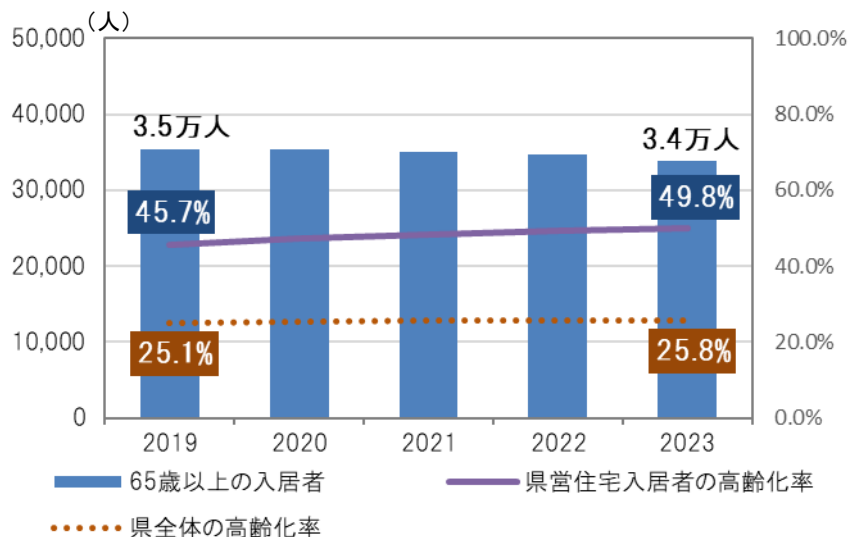


■図表 9 65歳以上の人数と割合

(単位：人)

65歳以上の人数 (割合)	全県	県営住宅
	2,326,294 (25.8%)	33,843 (49.8%)

県人口： 2023 年 1 月 1 日現在 入居者数： 2023 年 4 月 1 日現在



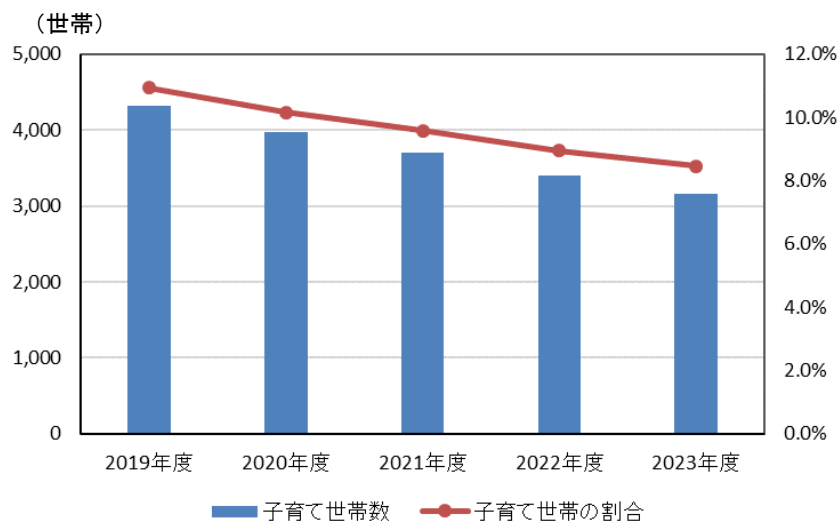
(2) 子育て世帯、若年世帯の減少

子どもはコミュニティ活動のきっかけになりますが、県営住宅の子育て世帯（義務教育終了前の子どもと同居し、扶養している世帯）の割合は、2023（令和5）年4月1日時点で約9%であり、2019（平成31）年時点（約11%）と比較すると年々減少しており、夫婦とも35歳以下の若年世帯の割合もわずか1%弱に過ぎない状況です。

■図表 10 子育て世帯の割合

（単位：世帯）

	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
世帯数	39,541	39,099	38,545	37,994	37,320
子育て世帯数	4,327	3,972	3,696	3,400	3,161
子育て世帯の割合	10.9%	10.2%	9.6%	8.9%	8.5%



(3) 世帯構成の変化

2023（令和5）年4月1日現在の県営住宅の入居世帯数は37,320世帯であり、2人以上の世帯割合が低下し、単身世帯が増加しています。

■図表 11 世帯主の年代別世帯人員の状況、推移

(単位：世帯)

世帯人員 世帯主 の年代	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	合計	割合
～20歳代	40	114	93	58	16	4	1	326	0.9%
30歳代	104	340	387	238	115	23	13	1,220	3.3%
40歳代	538	972	678	437	180	66	25	2,896	7.8%
50歳代	1,854	1,935	913	398	121	45	30	5,296	14.2%
60歳代	2,631	2,045	546	181	55	16	3	5,477	14.7%
70歳以上	11,507	8,781	1,507	234	54	16	6	22,105	59.2%
合計	16,674	14,187	4,124	1,546	541	170	78	37,320	
割合	44.7%	38.0%	11.1%	4.1%	1.4%	0.5%	0.2%		100%

2023年4月1日現在

(単位：世帯)

	1人世帯	2～4人世帯	5人以上世帯	合計
2012年4月1日時点	12,527(29.7%)	27,537(65.2%)	2,178(5.1%)	42,242(100%)
2018年4月1日時点	14,743(37.0%)	23,715(59.6%)	1,353(3.4%)	39,811(100%)
2023年4月1日時点	16,674(44.7%)	19,857(53.2%)	789(2.1%)	37,320(100%)

(4) 60歳以上単身世帯の増加

2023（令和5）年4月1日現在の県営住宅の60歳以上単身世帯数は14,138世帯であり、2019（平成31）年時点と比較すると約1,100世帯増加しています。

■図表 12 60歳以上単身世帯の入居数・推移

(単位：世帯)

区分	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
60歳以上単身世帯	13,022	13,327	13,667	13,954	14,138
割合	32.9%	34.1%	35.5%	36.7%	37.9%
その他の世帯	26,519	25,772	24,878	24,040	23,182
割合	67.1%	65.9%	64.5%	63.3%	62.1%
計	39,541	39,099	38,545	37,994	37,320

(5) 世帯収入の変化

家賃算定の基礎となる入居者の収入区分（収入分位）別の入居世帯数は、2023（令和5）年4月1日時点で、全世帯の約80%が認定月額*104,000円以下の第Ⅰ分位であり、全世帯の約51%が認定月額0円となっています。2012（平成24）年時点（第Ⅰ分位約76%、認定月額0円約44%）と比較すると収入低下が進んでいます。

*「認定月額」とは年収から諸控除を差し引いた額を12ヶ月で除したもので、実収入とは異なります。目安として、認定月額15.8万円は4人世帯で税込み年収447万円程度とされています。

■図表 13 収入分位別世帯数の状況、推移

	収入分位	認定月額	世帯数（割合）		認定月額		世帯数（割合）	
			世帯数	割合	0円	1～104,000円	世帯数	割合
原則階層	I	0～104,000円	30,131	80.7%	0円	19,176	51.4%	29.4%
	II	104,001～123,000円	1,247	3.3%				
	III	123,001～139,000円	902	2.4%				
	IV	139,001～158,000円	895	2.4%				
裁量階層	V	158,001～186,000円	966	2.6%	1～104,000円	10,955	29.4%	
	VI	186,001～214,000円	699	1.9%				
	VII	214,001～259,000円	684	1.8%				
	VIII～	259,001円～	1,019	2.7%				
	未申告		777	2.1%				
合計			37,320	100%				

2023年4月1日現在

認定月額	0～104,000円 （収入分位Ⅰ）		104,001円～ （収入分位Ⅱ～）	合計	
	0円	1～104,000円			
2012年4月1日時点	18,335(44.4%)	12,990(31.4%)	31,325(75.8%)	9,998(24.2%)	41,323(100%)
2018年4月1日時点	18,988(47.7%)	12,103(30.4%)	31,091(78.1%)	8,720(21.9%)	39,811(100%)
2023年4月1日時点	19,176(51.4%)	10,955(29.4%)	30,131(80.7%)	7,189(19.3%)	37,320(100%)

(2012年は改良住宅を除く)

(6) 高齢者世帯等の入居推移

2023（令和5）年4月1日現在で、60歳以上の高齢者の方がいる世帯や障がい者の方がいる世帯、母子・父子家庭の世帯、生活保護を受けている世帯の入居状況は32,673世帯であり、全体の約88%を占めています。

■図表 14 高齢者世帯等の入居数・推移

(単位：世帯)

区分	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
一般世帯	5,547	5,278	5,023	4,821	4,647
(割合)	14.0%	13.5%	13.0%	12.7%	12.5%
その他の世帯	33,994	33,821	33,522	33,173	32,673
(割合)	86.0%	86.5%	87.0%	87.3%	87.5%
高齢者世帯	28,991	28,983	28,818	28,662	28,328
(割合)	73.3%	74.1%	74.8%	75.4%	75.9%
障がい者世帯	6,462	6,560	6,554	6,584	6,515
(割合)	16.3%	16.8%	17.0%	17.3%	17.5%
母子・父子世帯	3,208	3,005	2,813	2,606	2,448
(割合)	8.1%	7.7%	7.3%	6.9%	6.6%
生活保護世帯	5,493	5,507	5,556	5,621	5,659
(割合)	13.9%	14.1%	14.4%	14.8%	15.2%
計	39,541	39,099	38,545	37,994	37,320

(その他の世帯については重複あり)

(7) 入居の承継

県営住宅への入居は、公募が原則となりますが、例外として、入居名義人が亡くなった場合、入居機会の公平性の観点から特に居住の安定を図る必要がある方として、配偶者、高齢者、障がい者などの同居人が、引き続き住み続けることができる承継制度を運用しています。

(8) 不適正な入居

県営住宅への高額所得者の入居や承継承認を受けていない者の入居、名義人や同居人以外の者の入居等は、入居希望者との公平性や居住の安定の観点から不適正であるため、不正入居者の防止や是正を進めています。

3 入居者募集の状況

(1) 応募者数の推移

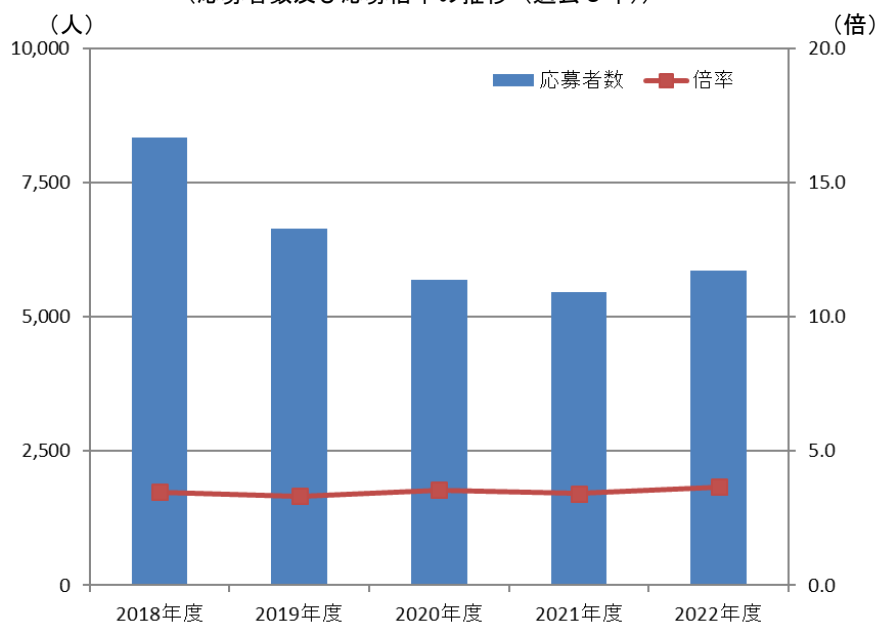
2018（平成30）年度から2022（令和4）年度までの過去5年間の定期募集における応募の状況を見ると、応募者数は減少傾向にありますが、募集戸数に応じた応募倍率は3倍台で横ばいに推移しています。

■図表 15 応募者数の推移

（単位：戸、人）

年度 区分	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
募集戸数	2,400	2,000	1,600	1,600	1,600
応募者数	8,333	6,645	5,692	5,456	5,864
倍率	3.5	3.3	3.6	3.4	3.7

（応募者数及び応募倍率の推移（過去5年））



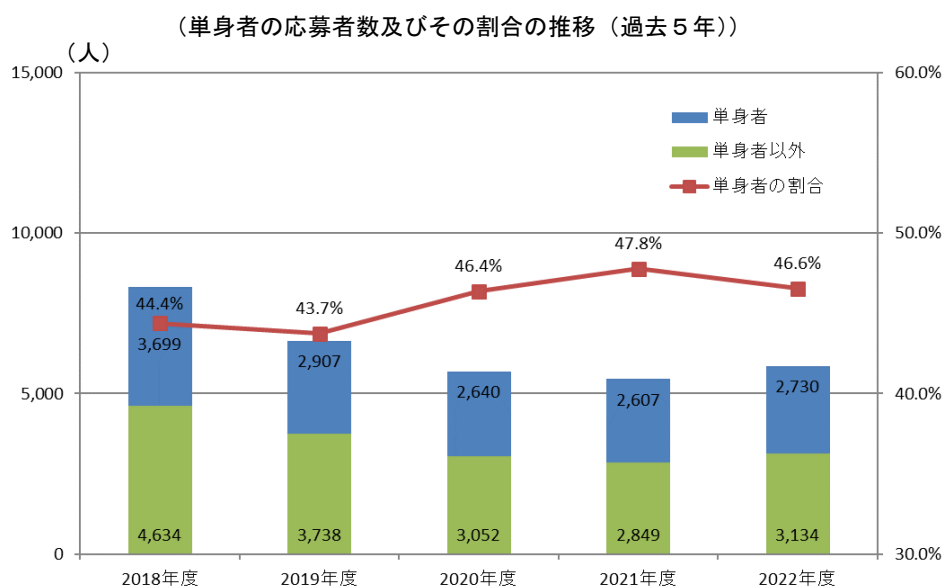
(2) 単身者の応募者数の推移

単身者向けの募集では、60歳以上の高齢者のほか、障がい者、生活保護受給者などを対象としています。2018（平成30）年度から2022（令和4）年度までの過去5年間の定期募集における単身者の応募状況を見ると、応募者数、応募倍率とも減少傾向にあります。応募倍率は約4倍から8倍の範囲で推移しています。また、応募者の約8割が60歳以上の高齢者となっています。なお、このように応募者の多くが高齢単身者であり、今後、身寄りがない人の保証人確保が困難となることが懸念される状況を踏まえ、県では、現在、県営住宅への入居に際して連帯保証人の確保を求めています。

■図表 16 単身者の応募者数の推移

（単位：戸、人）

年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
募集戸数	468	395	600	649	669
応募者数	3,699	2,907	2,640	2,607	2,730
倍率	7.9	7.4	4.4	4.0	4.1



(3) 母子・父子世帯等への優遇措置

県営住宅の入居者募集では、母子・父子世帯や高齢者世帯など住宅の確保に配慮が必要な世帯への対策として、抽選の当選率の優遇措置を行っています。

■図表 17 優遇区分別の応募者数（一般世帯向け住宅）

(単位：人)

区分／年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
母子・父子	1,196	992	786	724	786
高齢者	821	685	517	447	473
高齢者夫婦	962	900	709	671	739
障がい者	352	304	263	236	317
落選者優遇	74	32	27	22	20
その他(多子等)	408	390	330	331	381
優遇対象応募者	3,813 (92.0%)	3,303 (93.0%)	2,632 (90.2%)	2,431 (89.2%)	2,716 (90.0%)
一般応募者	330 (8.0%)	250 (7.0%)	286 (9.8%)	295 (10.8%)	302 (10.0%)
合計	4,143	3,553	2,918	2,726	3,018

(子育て世帯向け入居期限付き住宅等の特定目的住宅を除く)

4 空き住戸と家賃収入の状況

(1) 空き住戸等の増加

一定の募集戸数を確保しているものの、建替え等を円滑に進めるために募集を停止している空き住戸の増加が続き、年々空き住戸が増加しています。2023(令和5)年4月1日現在、7,513戸が空き住戸となっており、このうち、募集可能な空き住戸が3,072戸、建替え等を円滑に進めるために募集を停止している空き住戸が3,211戸となっています。

また、車を所有しない入居者が増えているため、団地によっては空き駐車場が増加しています。

■図表 18 空き住戸の推移

(単位：戸)

	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
空き住戸	5,946	6,516	6,805	7,262	7,513
うち、募集可能住戸	3,843	3,191	3,109	2,972	3,072
うち、建替え・集約化のため募集停止している住戸	1,403	2,479	2,777	3,033	3,211

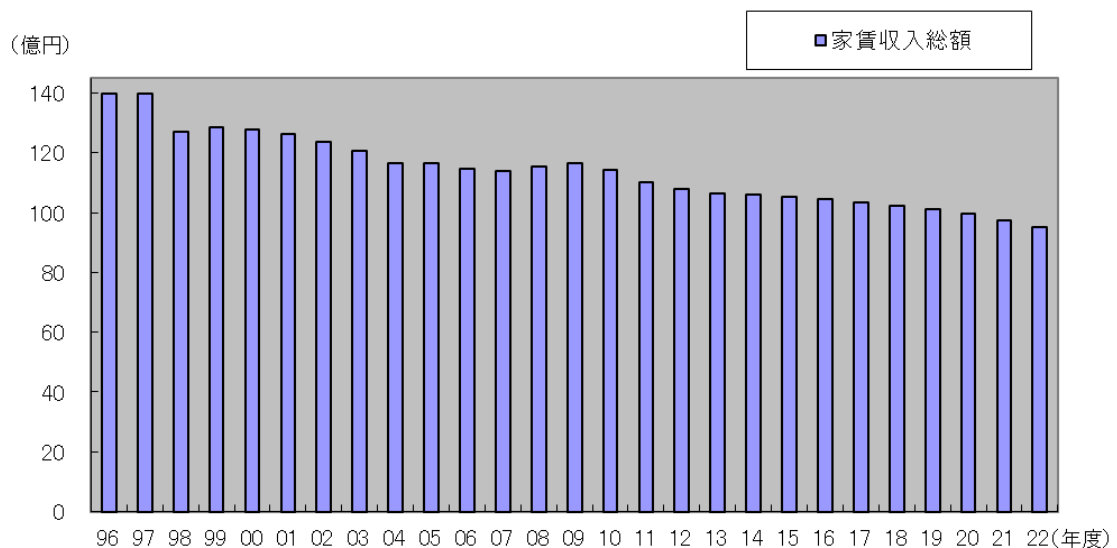
各年度4月1日現在

(2) 居住者の低所得化等に伴う家賃収入の減少

県営住宅の家賃は、公営住宅法及び県営住宅条例に基づき、入居世帯の収入と住宅の内容(立地、規模、経過年数、設備等)に応じて毎年算定し、決定しています。

近年では、空き住戸の増加や入居者の低所得化、さらには施設の老朽化などに伴い、家賃収入総額は1997(平成9)年の約139億円をピークに、2022(令和4)年の約95億円まで下降を続けています。

■図表 19 県営住宅の家賃収入総額の推移



5 健康団地への再生に向けた取組状況

(1) 取組内容

県では、県民の健康寿命を延ばすため「未病を改善する」取組を進めていますが、こうした取組を県営住宅にも反映させるため、この計画の基本方針として定めた「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」に基づき、入居者、県、市町、福祉団体等が連携しながら、近隣住民を含めた多様な交流やコミュニティ活動の活性化に向けて、以下の取組を進めてきました。

①余剰地の活用

団地の建替え事業等によって生じる余剰地の活用や処分による、地域ニーズに応じた社会福祉施設等の誘致の検討を進めました。

②空き施設（店舗）の活用

団地の空き施設（店舗）を活用して、民間事業者等を誘致し、保健・医療・福祉サービス等の拠点づくりを進めました。

③空き住戸の活用

団地の空き住戸を活用して、住民等によるコミュニティ活動の拠点づくりや、子育て世帯を呼び込むための洋室化改善を進めました。

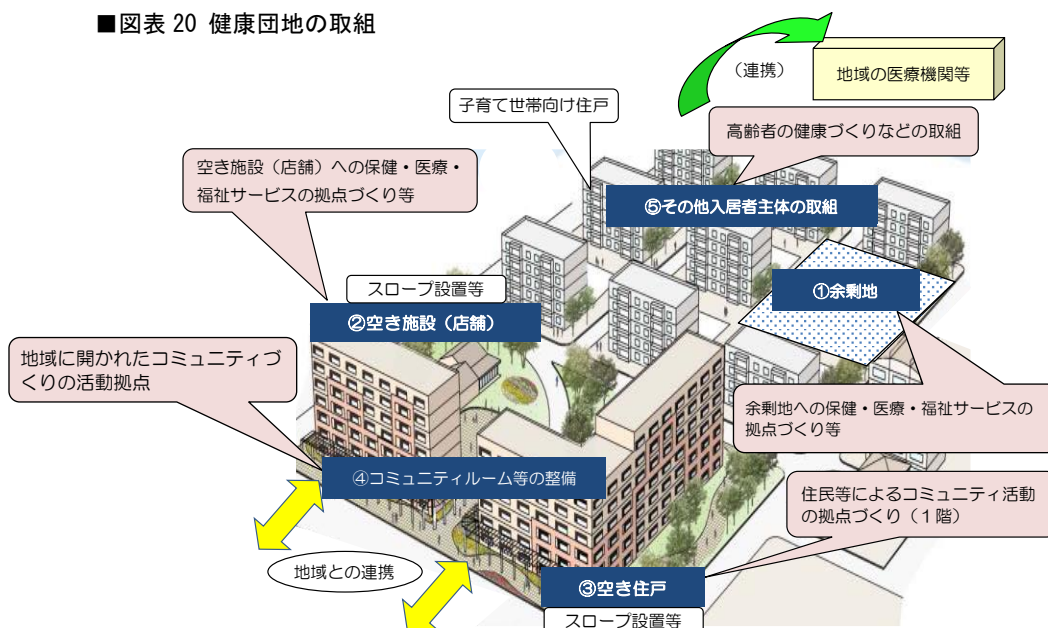
④コミュニティルーム等の整備

団地の建替えに併せて、地域に開かれたコミュニティづくりの活動拠点となるコミュニティルームやコミュニティ広場を配置、整備しました。

⑤その他入居者主体の取組

高齢者の健康づくり、コミュニティづくりを進めることで、高齢者の健康寿命の延伸を図りました。

■図表 20 健康団地の取組



(2) 具体的な取組事例

① 空き住戸への学生の入居・・・笹山団地（横浜市保土ヶ谷区）

建替え対象で新規募集を停止している団地の空き住戸に、大学生が入居することにより、団地コミュニティの活性化を目指しています。入居時のアンケートでは、入居学生からは地域活動に参加したい、団地住民からはイベントの手伝いをして欲しいといった声がありました。



② 県営団地におけるシニア合唱事業・・・いちょう上飯田団地（横浜市泉区）等

いちょう上飯田団地など10団地で県営団地におけるシニア合唱事業を実施しています。ミニコンサートから始めて歌声広場、コーラスの練習を経て成果発表会を開催し、コミュニティの活性化や未病改善を目指しています。参加者アンケートでは、こころや身体が元気になったといった声がありました。



③ 建替え時にコミュニティルームを新設・・・万騎ヶ原団地（横浜市旭区）等

地域ケアプラザの指定管理者である社会福祉法人が、新設のコミュニティルームに入居し、入居者等のコミュニティ活動の拠点として運用しています。



④ 地域ケアプラザの活動・・・日野団地（横浜市港南区）等

地域ケアプラザの指定管理者である社会福祉法人が空き住戸に入居し、相談室を開設することにより、団地入居者の電話・訪問による見守りや、相談を受けて関係機関に繋いでいます。



⑤ 空き住戸を活用し図書館を開設・・・津久井浜団地（横須賀市）

NPOが空き住戸に入居し、こどもと若者の図書館を開設することにより、誰もが自由に過ごせる居場所を提供するとともに、子ども・子育て世帯・高齢者・障がい者の孤立を解消し、団地コミュニティの活性化を目指しています。



⑥ 空き住戸を活用した子どもへの支援・・・笹山団地（横浜市保土ヶ谷区）

NPOが入居する空き住戸を活用し、大学生たちが子どもたちへの学習支援や子ども食堂の開設を行い、地域における子どもの居場所の確保を目指しています。



⑦ **建替えの実施・・・亀井野団地（藤沢市）等**

老朽化した2階建ての住棟を5階建てでエレベーターを備えた住棟に建替えたことにより、バリアフリー化と居住環境の改善を図りました。



⑧ **計画的な修繕の実施・・・初声シーサイドタウン（三浦市）等**

定期的な点検等で劣化の度合いや危険度を把握し、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画的な修繕を実施しました。



⑨ **コミュニティ広場等の整備・・・万騎ヶ原団地（横浜市旭区）等**

団地の建替えに併せて、屋外イベント、移動販売車の駐車、健康づくりのための運動などコミュニティの活性化に向けた様々な場面での活用を想定した広場を整備しました。



6 健康団地の実現に向けた課題

(1) 高齢者が抱える不安

高齢化の進行により心身機能の低下が顕著になって、階段の昇り降りに苦勞されているなど、県営住宅での生活や介護などに不安を抱える入居者が多くなっています。

加齢とともに心身機能の低下する高齢者が外出をしなくなると、食が衰え、意欲も無くなり、閉じこもりがちになるなど、負の連鎖が生じます。

約4万5千戸ある県営住宅のうち、エレベーターを利用できるのは約1万3千戸で、高齢者や障がい者にとっては外出することが容易ではないため、団地コミュニティに参加しづらい住環境となっています。

(2) 高齢化による自治会活動の停滞

県営住宅の自治会は、団地敷地内の草刈りや清掃、階段・共用廊下の照明など共同施設の維持管理、共益費の集金などの活動を行っていますが、高齢により参加が困難になった方や自治会に加入しない方もいるなど、多くの団地で自治会活動が難しくなっています。

(3) 団地のコミュニティ活力の低下

入居者の減少や高齢化の進行による自治会活動の担い手不足などからコミュニティ活力の低下が顕著となっています。子どもはコミュニティ活動のきっかけになるため、子育て世帯の入居を促進するなど、団地内の世代間バランスを保つことが必要です。

また、入居者間の交流を進めるための、空き住戸などを活用したコミュニティづくりについては、これまでも、入居者が主体となってサークル活動などの取組を進めてきましたが、引き続き、住民の幅広い参加による活動を広げていく必要があります。

さらに、今後、建替えを予定する県営住宅においては、あらかじめ入居者の交流拠点などを設置するものとし、コミュニティ活動がしやすいように整備することも必要です。

(4) 高齢者の孤立化

社会全体の高齢化が進む中、近隣に気づかれずに亡くなる、いわゆる「孤立死・孤独死」が発生するなど、地域との無縁化が進行しているケースが多く見受けられます。こうした中、高齢化率が高い県営住宅でも、高齢者を地域から孤立させないための取組が必要です。

(5) 外国籍入居者への対応

県営住宅には多数の外国籍入居者が生活しており、入居者の2割以上の世帯が外国籍入居者という団地もあります。

自治会役員に外国籍入居者の方が加わり、多文化共生の取組を実践している事例がある一方で、言語や習慣の違いから入居者間のコミュニケーションがスムーズに行われず、騒音などのトラブルが生じる事例もあるため、住まい方のルールを分かりやすく周知するなどの支援が一層必要です。

(6) 市町、福祉団体等との連携の必要性

これまでの取組は、入居者と県が協働で進めてきましたが、コミュニティ活力をより向上させていくには、地域との連携が不可欠です。

県営住宅では、これまでも団地自治会、県、市町、地域の福祉団体等のそれぞれが主体となって健康づくりやコミュニティ活動などの取組が行われてきており、これらを効果的に実施していくため、県、市町及び地域の福祉団体等が互いに連携し、入居者主体の取組を支援していくことが必要です。

(7) 健康団地の実現に向けて

これまでの取組は、既存団地の空き住戸や集会所を活用した、入居者主体のコミュニティづくりを中心に進めてきており、そうした団地での継続的な取組は必要ですが、今後の健康団地の実現に向けては、高齢者が気軽に外出し、自由に憩い、多世代と交流できる団地へと再生していくことが求められます。

これを実現するには、敷地の高低差が大きく階段の多い現在の県営住宅を建替えることによって、居住環境の改善とともに、敷地全体をバリアフリー化して、エレベーターも備えている団地へと再生していくことが必要です。

あわせて、地域に開かれた団地となるよう、今後の建替え整備（余剰地活用）の際に、市町や地域の福祉団体等と連携しながら、誘致する施設や機能について、検討していくことが必要です。

また、住宅セーフティネットの中核としての役割を果たしていくため、「当事者目線」の視点を意識しながら、必要な改善や見直しを行うことが必要です。

7 社会環境の変化

(1) 急速な技術革新への対応とDXの推進

DX（デジタルトランスフォーメーション）^{※1}が進展し、新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められています。

この動きは、コロナ禍を契機として急速に進展しており、住宅分野においても、こうした社会経済の変化に対応した産業への転換が求められています。

県内においても、ドローンによる敷地測量、BIM^{※2}による建物の配置計画・設計など様々な取組が進められています。

(2) 激甚化・頻発化する自然災害

気候変動の影響などにより自然災害が激甚化・頻発化しており、県営住宅においても大規模災害に対する安全性を向上させるとともに、被害の拡大防止と軽減を図る総合的な防災対策が必要になっています。

(3) 脱炭素社会の実現

脱炭素社会の実現^{※3}に向けて、住宅においても、断熱性の向上等によりエネルギーの消費量を削減することに加え、太陽光発電等を活用してエネルギーを生み出し、それらを効率的に使うことが求められています。

(4) 不測の事態に備えた住宅供給

コロナ禍における解雇や雇止め等で職を失い居住する住宅から退去せざるを得ない方やウクライナ情勢の変化に伴う避難民を一時的に県営住宅へ受け入れるなど、今後も突発的に県から住宅を提供する機会の発生が想定されま

※1 DX（デジタルトランスフォーメーション）：将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。また、デジタル化により社会を変革し、人々の暮らしをより豊かにすること。

※2 BIM：コンピュータ上に作成した主に三次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、建物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築するシステムのこと。

※3 脱炭素社会の実現：人の活動に伴って発生する温室効果ガスの排出量と吸収作用の保全及び強化により吸収される温室効果ガスの吸収量との間の均衡が保たれた社会を実現すること。

第3章 基本方針

1 基本方針

県営住宅の現状や取り巻く課題等を踏まえ、今後の県営住宅については、次の基本方針をもとに再生を図ります。

【基本方針】

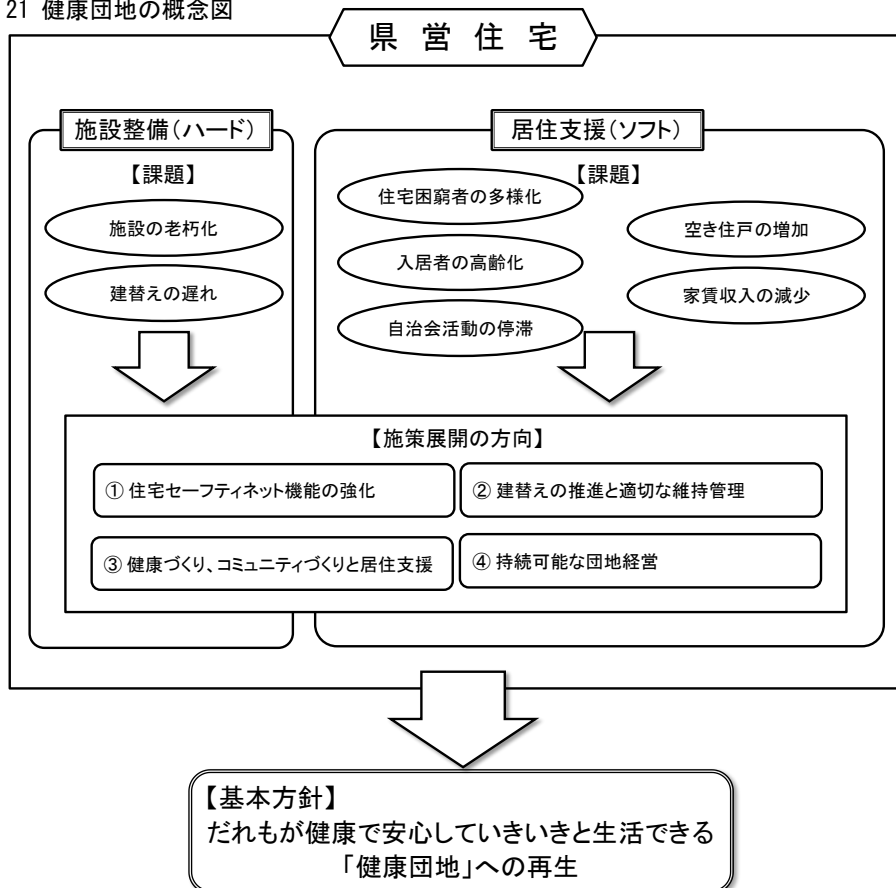
だれもが健康で安心していきいきと生活できる「健康団地」への再生

今後 10 年間で建設後概ね 50 年が経過し建替えの時期を迎える約 2 万 7 千戸については、法定耐用年限である建設後 70 年までに建替えるとともに、建替えに併せて団地毎に地域に開かれた健康づくり、コミュニティづくりの拠点等を整備していきます。

そこでは、住宅セーフティネット機能の強化など様々な居住支援の取組を進めていくとともに、入居者、県、市町、福祉団体等が連携しながら、近隣住民を含めた多様な交流によるコミュニティ活動の活性化を図っていきます。

こうしたハード、ソフト両面の取組を一体的に行うことで、すべての県営住宅を地域に開かれた、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と再生していきます。

■図表 21 健康団地の概念図



2 施策展開の方向

基本方針である「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」を実現するため、次の施策展開の4つの方向を定め、計画的かつ効果的に取り組んでいきます。

【施策展開の方向1 住宅セーフティネット機能の強化】

県営住宅は、重層的な住宅セーフティネットの中核としての役割を担っており、今後も長期にわたって需要が見込まれていることから、現状の約4万5千戸を維持します。その上で、引き続き、子育て世帯、高倍率の高齢単身者など、多様化する住宅困窮者の入居促進に取り組めます。

【施策展開の方向2 建替えの推進と適切な維持管理】

今後10年間で建替え時期を迎える住宅が急増することから、今後の整備は建替えに集中し、そのスピードを速めていくことにより、県営住宅のバリアフリー化や居住性能の向上に取り組めます。その他の住宅についても計画的な修繕を行うなど、適切な整備と維持管理に取り組めます。

【施策展開の方向3 健康づくり、コミュニティづくりと居住支援】

建替えや既存団地の空き住戸の活用によって、団地全体のバリアフリー対応や、健康づくり、コミュニティづくりの拠点等の整備を進めるとともに、その拠点等を活用して、入居者、近隣住民、県、市町、福祉団体等が連携しながら、コミュニティ活動の活性化を図ります。

あわせて、入居者が健康で安心して生活するための居住支援に取り組めます。

【施策展開の方向4 持続可能な団地経営】

PPP/PFIなどの民間活力の導入や、建替えで生じた余剰地の売却収入、建替え後の家賃収入の増加など、様々な工夫によって、これまで以上に事業規模が大きくなっても、県財政の負担を増大させることなく、持続可能な団地経営を実現します。

施策展開の方向 1

第4章 住宅セーフティネット機能の強化

1 住宅セーフティネット機能の強化

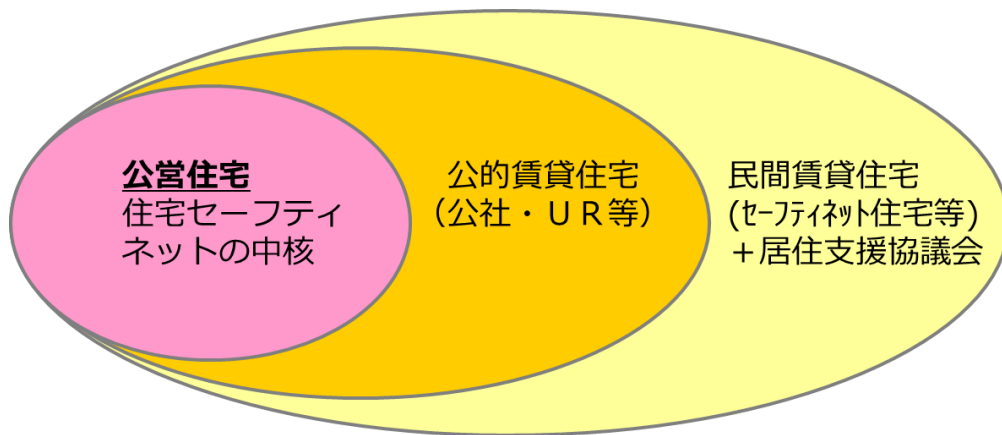
(1) 県営住宅の位置づけ

県営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、県民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。

2007（平成19）年に施行された「住宅セーフティネット法」では、高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者に対して、公営住宅や公的賃貸住宅だけでなく、民間の賃貸住宅も含めて総合的に施策を展開していくこととされました。2017（平成29）年の改正法では、公営住宅の増加が見込めない中で公営住宅を補完するものとして、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな制度が本格的に始まり、これにより、重層的な住宅セーフティネットが形成されていくこととなります。

そうした中、県営住宅は、今後も住宅セーフティネットの中核としての役割が期待されています。

■図表 22 重層的な住宅セーフティネット



(2) 公的賃貸住宅の供給の状況

2022（令和4）年3月31日現在、県内には公営住宅と公的賃貸住宅が約20万戸あります。このうち県営住宅は約4万5千戸、市町営住宅は約6万5千戸で、これらを合計した約11万戸の公営住宅は、県内全住宅戸数の約2.4%を占めますが、全国平均は約3.6%となっています。

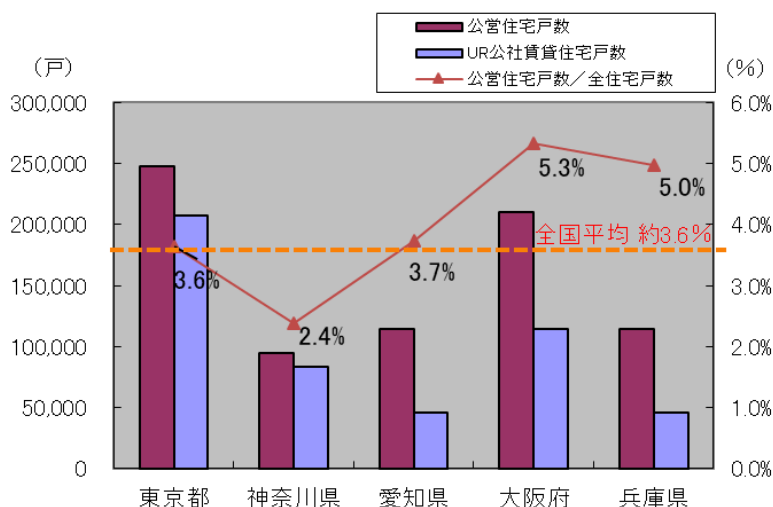
また、公社、UR都市機構の公的賃貸住宅が約8万5千戸あります。

■図表 23 県内の公的賃貸住宅の供給状況

住宅種別	県(公社)	市町(公社)	UR賃貸住宅	計(戸)
公営住宅	45,256	65,191	—	110,447
公社賃貸住宅	13,294	924	—	14,218
UR賃貸住宅	—	—	70,760	70,760
特定優良賃貸住宅等	16	854	—	870
高齢者向け優良賃貸住宅	28	1,309	—	1,337
地域優良賃貸住宅	—	2,012	—	2,012
計(戸)	58,594	70,290	70,760	199,644

2022年3月31日現在

■図表 24 他の自治体における公的賃貸住宅の状況



「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)を加工して作成

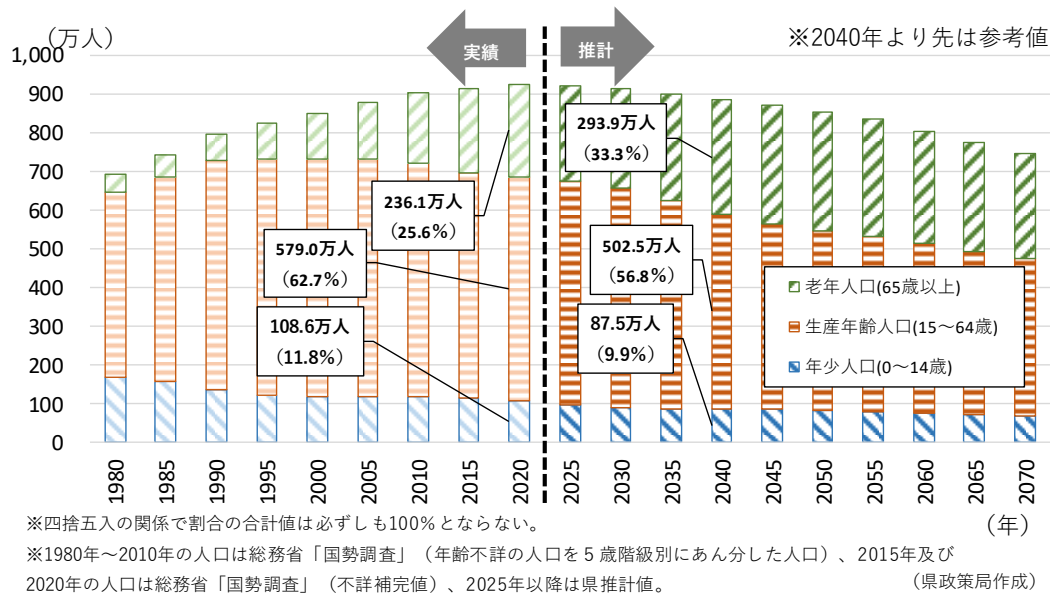
■図表 25 公的賃貸住宅の施策対象

公的賃貸住宅の 施策対象収入分位	25%	40%	50%	80%	100%
公営住宅	原則階層	裁量階層			
公社賃貸住宅	一定額以上の収入が必要				
UR賃貸住宅	一定額以上の収入が必要				
特定優良賃貸住宅	裁量階層	原則階層	裁量階層		
高齢者向け優良賃貸住宅	収入による入居要件なし				
地域優良賃貸住宅	裁量階層	原則階層			

(3) 今後のニーズ

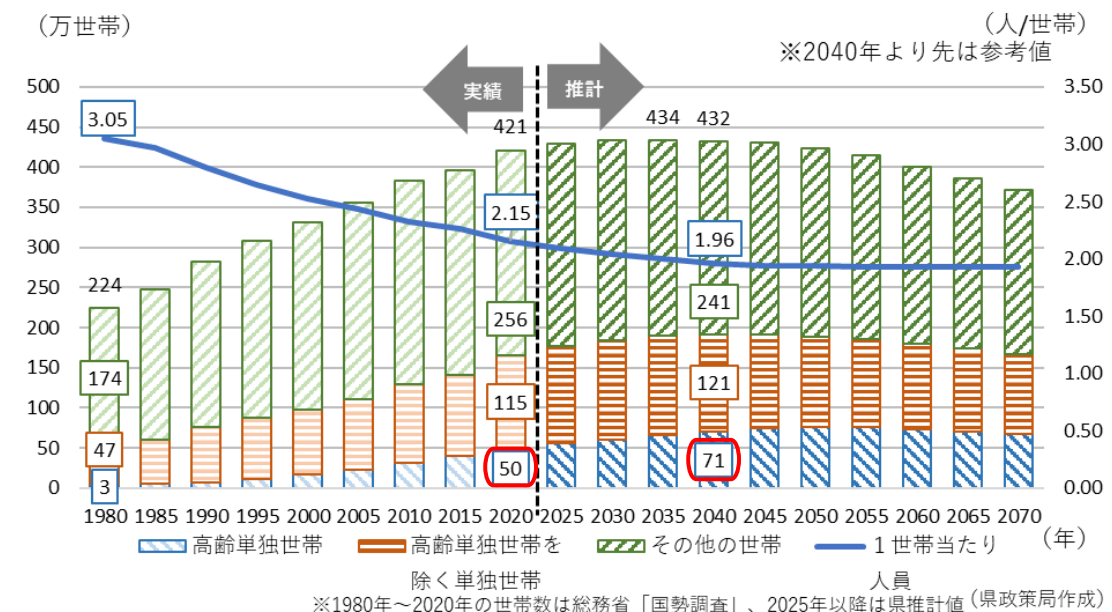
県の総人口は、2021（令和3）年に自然減が社会増を上回り人口減少局面に入りました。今後も県の総人口は減少が見込まれています。しかしながら、65歳以上人口は、2020（令和2）年の約236万人から、2040（令和22）年には約294万人となり、総人口に占める割合も2020（令和2）年の約26%から、2040（令和22）年には約33%となり、さらに高齢化が進行していくことが見込まれています。

■図表 26 年齢3区分別の将来人口推計



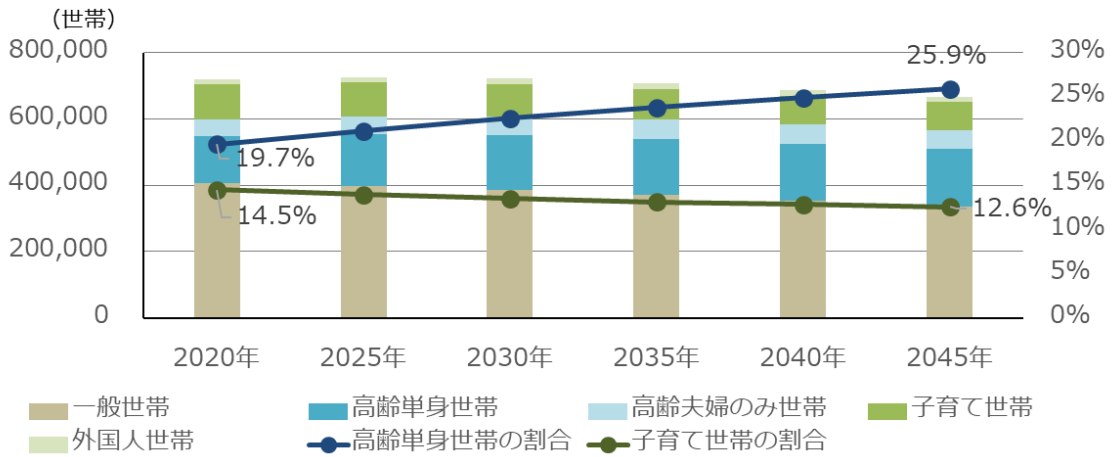
また、総世帯数は、2035（令和17）年頃にピークを迎え、以降は減少が見込まれますが、高齢単身世帯は、2020（令和2）年の約50万世帯から、2040年には約71万世帯となり、大幅に増加することが見込まれています。

■図表 27 世帯数の将来推計



こうしたデータをもとに県営住宅の入居対象者数（ニーズ）について、国土交通省が作成したプログラムにより、長期将来推計を行ったところ、2030（令和12）年まではほぼ横ばいで推移し、その後減少する見込みですが、計画期間である2033（令和15）年度までは、現在とほぼ同程度のニーズが見込まれています。

■図表 28 住宅に困窮する住宅確保要配慮者世帯数の推計



(単位：世帯)

世帯属性	2020(R2)年	2025(R7)年	2030(R12)年	2035(R17)年	2040(R22)年	2045(R27)年
一般世帯	406,416	399,240	387,479	371,718	353,815	336,459
高齢単身世帯	141,778	154,087	163,340	168,794	171,560	173,081
高齢夫婦のみ世帯	51,337	55,013	57,035	57,667	57,541	57,196
子育て世帯	104,680	101,466	97,698	93,183	88,366	83,953
外国人世帯	17,299	17,690	17,824	17,664	17,316	16,930
合計	721,510	727,496	723,376	709,027	688,598	667,619

国土交通省「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」により推計

(4) 必要戸数と住宅セーフティネット機能の更なる強化

県営住宅は、重層的な住宅セーフティネットの中核としての役割があり、今後も長期にわたって需要が見込まれていることから、「今後も県営住宅は、現状の約4万5千戸を維持していく」ことが必要です。

戸数を維持した中で、今後の多様化する住宅困窮者のニーズに的確に応えていくため、次の施策等を展開していくことにより、住宅セーフティネットとしての機能の強化に取り組みます。

①子育て世帯等の入居促進

県では、これまでも子育て世帯や若い世帯向けに入居期限付き住宅の供給を行ってきました。

2015(平成27)年3月には「神奈川県子どもの貧困対策推進計画」を策定し、子どもの貧困対策に総合的に取り組んでおり、県営住宅でも、子育て世帯の入居を一層促進するため、2017(平成29)年度に優遇倍率や入居者資格、入居期間を見直しました。

今後も引き続き、入居者資格を「18歳までの子どもがいる世帯」まで拡大することなどにより、子育て世帯等の入居の促進に取り組むとともに、併せて入居者の若返りとそれによるコミュニティの活性化を図ります。

②高倍率の高齢単身者への対応

県営住宅は、1980(昭和55)年頃まで世帯向け住宅として整備してきたため、単身者向けの住宅はごく僅かしかありません。

そうした中、世帯向け住宅のうち小規模なものを高齢単身者向けに転用するなど様々な工夫をして単身者の入居に込めているところです。

今後も住宅確保要配慮者である高齢単身者は増加が見込まれていますので、建替えにあたっては、単身者向け住宅の整備を進めます。

③障がい者世帯、母子・父子世帯、DV被害者等への対応

障がい者世帯、母子・父子世帯、DV被害者等については、これまでも抽選の当選率の優遇や単身者向け住宅への入居、身体障がい者向け住宅の供給等を行ってきました。

今後も引き続き、入居支援の取組を進めるとともに、建替えにあたっては、一定数の身体障がい者向け住宅の整備を進めます。

④外国籍世帯への支援

県営住宅には外国籍の方が多数入居しているため、県営住宅で守るべき住まいのルールを掲載した「住まいのマニュアル」を7か国語（中国語、ベトナム語、ラオス語、カンボジア語、英語、韓国語、スペイン語）で作成して配布するとともに、「住まい方説明会」を実施するなどの取組に加えて、様々な手法を活用しながら住まい方のルールへの理解を求めています。

また、外国籍入居者の居住の安定に取り組む自治会やNPOの活動を支援するとともに、指定管理者とも連携しながら入居者窓口への翻訳機の設置や通訳の派遣等にも取り組みます。

⑤多様な住宅困窮者への支援

大規模災害やコロナ禍などにより突発的に住まいを失った住宅困窮者に対して迅速に住宅を提供するため、入居にあたって必要な照明器具等の最小限の備品をあらかじめ備えた「即応住宅」を整備します。

その際、住宅困窮者への支援を迅速に行うため、整備した即応住宅を市町やNPOなどが一括で借り上げて住宅困窮者に賃貸するサブリース契約の活用を検討します。

さらに、大規模災害発生時における円滑な災害公営住宅の供給等に備えます。

また、災害リスクの高い土砂災害特別警戒区域等に住宅がある居住世帯が、優先的に県営住宅に入居し、安全な場所への住み替えができる仕組みを検討していきます。

施策展開の方向2

第5章 建替えの推進と適切な維持管理

これまで県では、県営住宅ストックの長期有効活用を基本方針として、建設後50年を経過した住宅を対象に建替え工事を実施するとともに、施工後30年以上の長寿命化を図る、躯体を残して内部をすべて造り直す全面的改善工事や、10年以上の長寿命化を図る、水回りを中心とした個別改善工事などを実施してきました。

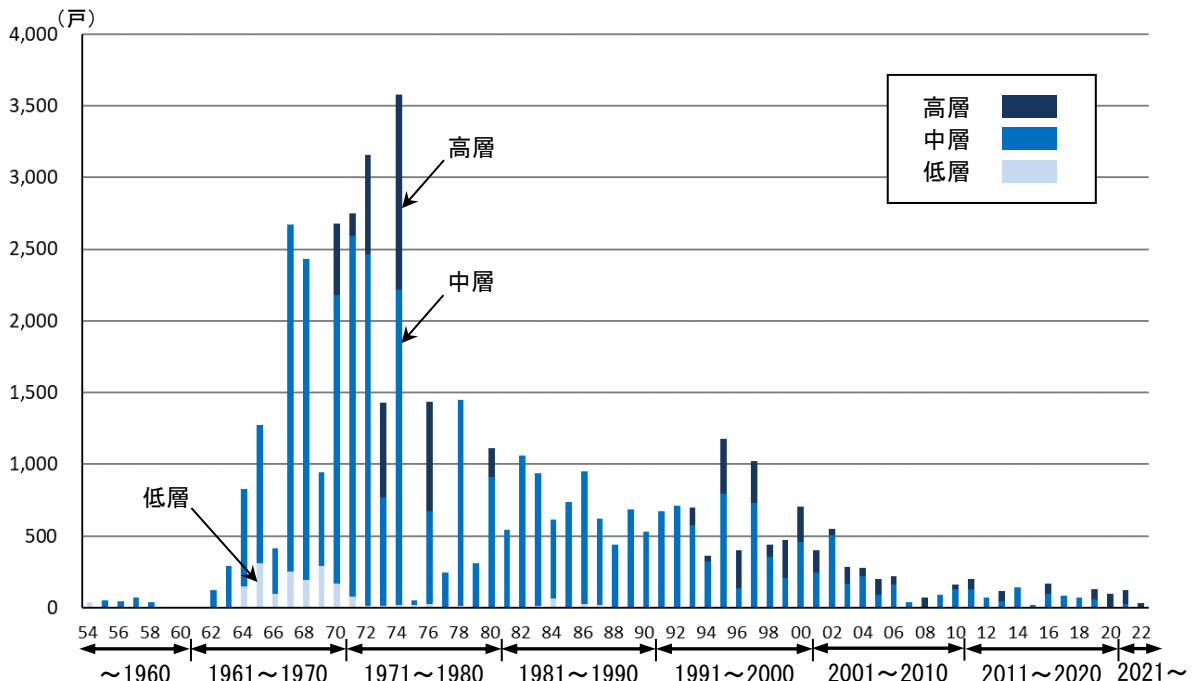
しかしながら、2023（令和5）年4月現在、1980（昭和55）年までに建設した県営住宅のうち、建設後50年を経過した住宅は約1万9千戸あり、本計画の計画期間である今後10年間には、さらに約8千戸の住宅が建設後50年を迎えます。今後の整備は建替えに集中し、そのスピードを速めていくことが必要です。

1 県営住宅ストック活用の全体方針

(1) 県営住宅ストック活用の全体方針

建設後概ね50年を経過し建替えの時期を迎える約2万7千戸の多くを占めるのは、階段を利用して住戸へ出入りする階段室型の中層住棟です。これまでも全面的改善や個別改善などを実施して長寿命化を図ってきましたが、バリアフリー対応が十分には行えず、高齢化によって身体機能が衰えた入居者から下層階への移転希望が数多く出されている状況にあります。また、脱衣場や洗濯機置き場、風呂釜、浴槽が無いうえに居室面積が狭く居住性能が低いいため、バリアフリー対応及び居住環境の改善に向けて、今後は建替えを推進していきます。

■図表 29 完成年度別・構造種別の管理戸数



また、この期間に建設した高層住棟については、脱衣場等が無く居室面積が狭いうえに、住戸内に大きな柱や梁が突出し、さらにその多くが建設後に定められた都市計画によって、建物の高さが現在の法規制に抵触していることなどから、これらの建物についても建替えを推進します。

上記を除く、約1万7千戸については、1981（昭和56）年に導入された新耐震基準によって建設されていることから、適切な維持管理を行うことにより、法定耐用年限である建設後70年まで使用することを原則とします。

以上のことから、県営住宅ストック活用の全体方針を次のとおりとします。

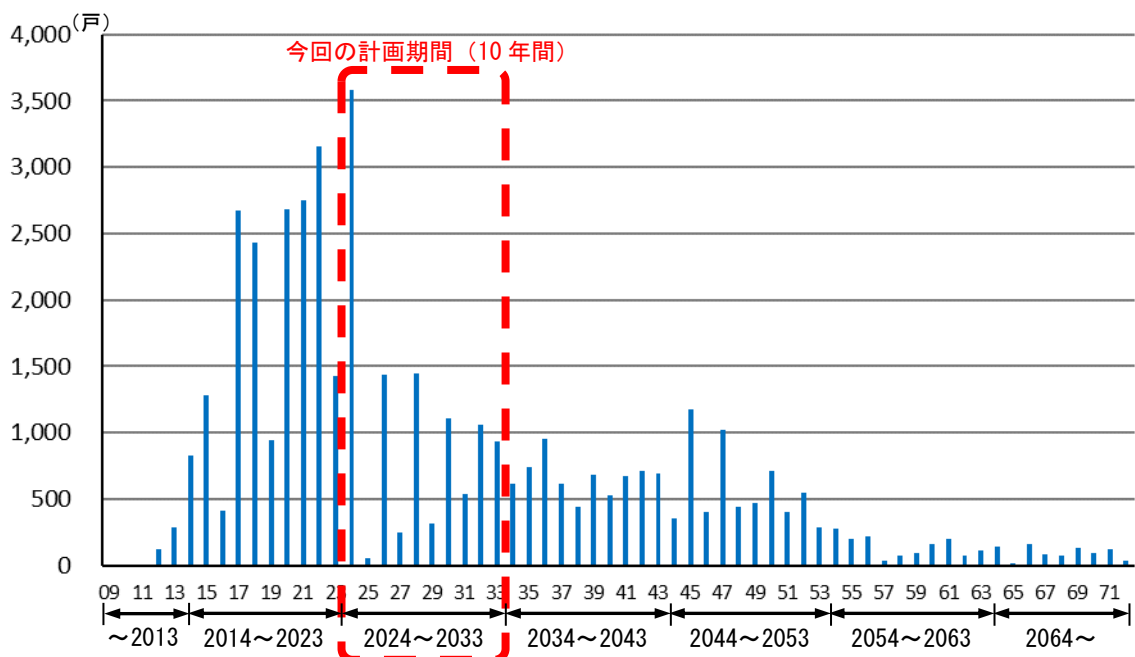
- ①1980（昭和55）年までに建設した住宅約2万7千戸は、バリアフリー対応及び居住環境の改善のため、順次、建替えを推進します。これら約2万7千戸は、法定耐用年限である建設後70年までに建替えるよう、2021（令和3）年度からの30年間において実施します。
- ②1981（昭和56）年以降に建設した住宅約1万7千戸は、適切な維持管理を行い、原則、法定耐用年限まで使用します。

（2）計画期間内の事業手法

図表30は、県営住宅の住戸について、建設後50年を目安に、建設時と同じ戸数で建替えを行う場合を示したものです。

今回の計画期間では、1970年代に建設した大規模団地が建設後50年を迎え、建替え戸数がピークとなる年度を含むことから、一定期間に集中する財政支出の負担軽減を図るため、建替え戸数の平準化が必要となります。

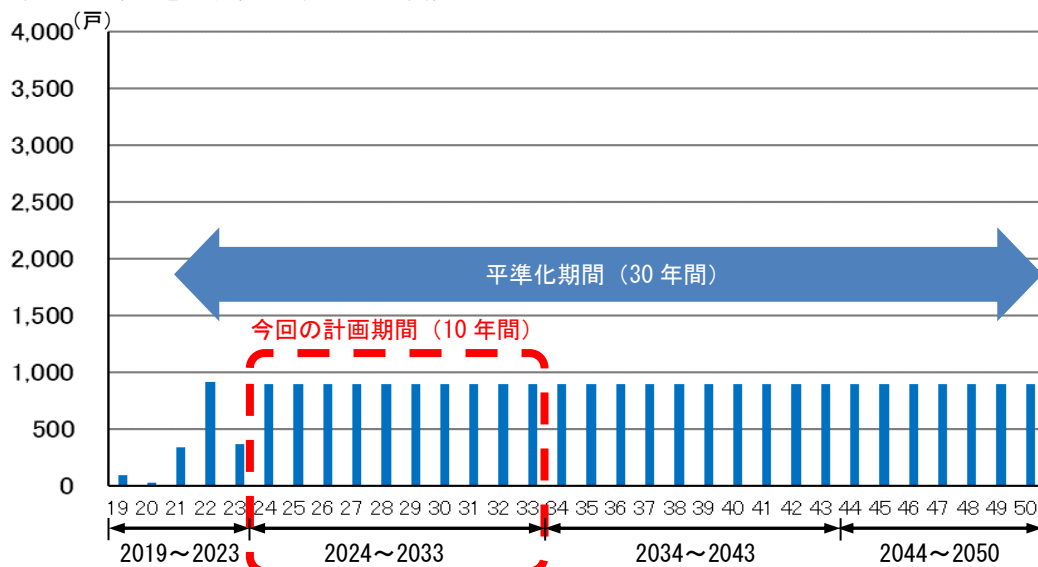
■図表30 建設後50年を目安に建替えを行う場合の建替え戸数推計



平準化にあたっては、建設後 50 年ではなく、50 年から法定耐用年限の 70 年までの間に建替えることとします。平準化を実施する期間については、平準化を開始した 2021（令和 3）年度から、1980（昭和 55）年以前建設の住宅全てが法定耐用年限を迎える 2050（令和 32）年度までの 30 年間とし、建替え対象戸数は約 2 万 7 千戸とします。

図表 31 は、約 2 万 7 千戸の建替えを、2021（令和 3）年度からの 30 年間で平準化したものです。平準化を行っても、建替え戸数は約 900 戸／年となり、近年の建替えペース約 350 戸／年から大幅に増加します。

■図表 31 平準化を行う場合の建替え戸数推計



計画期間内に建替えに着手する団地の選定にあたっては、単に建物の古さだけで決めるのではなく、団地毎の需要、立地、まちづくりとの連携、居住性能などを総合的に勘案して判断します。

個別改善については、建替えに集中し整備のスピードを速めるため、原則として実施しないこととします。また、概ね 100 戸以下の小規模団地等は、効率性などの観点から他団地への集約化（用途廃止）を進めます。その他の団地については、適切な維持管理をしていきます。

2 建替え

(1) 建替えの対象団地

【建替え対象団地数】		31 団地	7,382 戸
2024-2028 計画期間の 前期5年間に 着手予定 (又は事業中)	千丸台団地 <u>(一部)</u> 、笹山団地、磯子中原団地、 いちょう上飯田団地 (一部)、鶴ヶ峰団地、横山団地、上溝団地、 富士見団地、追浜第一団地、走水団地、浦賀かもめ団地 (一部)、 横内団地、亀井野団地、藤沢大庭団地、いちょう下和田団地 (一部)、 上宮田団地、鶴巻団地、伊勢原テラス、伊勢原峰岸団地、綾瀬寺尾団地、 寒川新橋団地、二宮団地、二宮中里団地		
2029-2033 計画期間の 後期5年間に 着手予定	大島団地、上矢部団地 (一部)、津久井浜団地、平塚山下団地、 藤沢西部団地、吾妻団地 (一部)、文郷山団地、沼目団地		

※ 千丸台団地、いちょう上飯田団地、浦賀かもめ団地、いちょう下和田団地、上矢部団地
及び吾妻団地は、一部のみ建替えに着手

(2) 事業の実施方針

① PPP／PFI など民間活力の導入

これまでの県直営建設方式だけでなく、PPP^{※1}／PFI^{※2}、デザインビルド（設計施工一括発注）や余剰地処分金を活用する方式など様々な民間活力の導入を検討し、効果的・効率的に県営住宅の建替えを進めます。なお、PFI手法の導入については、試行的に実施しているPFI事業の効果や課題等を検証した上で行います。

また、PFIによる建替え事業で入居者移転支援業務を発注した実績を踏まえ、県が直接発注する工事においても入居者移転支援業務の委託など民間活力の導入を検討します。

○試行的に実施しているBT a方式のPFI事業

民間事業者が既存住宅等を解体除却し建替住宅等を整備した後、県へ所有権を移転する方式(BT)に、入居者移転支援(a)を加えたBT a (Build Transfer assist) 方式のPFI事業を2022(令和4)年度から2団地で実施しています。この事業では、付帯事業として用地活用業務も行うこととしており、PFI事業者が県から余剰地を取得し、自らの事業として提案した住宅や施設等の整備を行うこととしています。

※1 PPP (Public Private Partnership) : 公共サービスの提供において何らかの形で民間が参画する方法を幅広く捉えた概念で、民間の資金やノウハウを活用し、公共施設等の整備等の効率化や公共サービスの水準の向上を目指す手法のこと。その主要な手法としては、PFI方式、指定管理者制度等がある。

※2 PFI (Private Financial Initiative) : 公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、効果的かつ効率的に社会インフラを整備・運営する手法。

②余剰地の創出と地元まちづくりと連携した施設誘致等

敷地の高度利用や団地の集約化により、余剰地の積極的な創出を図り、地元のまちづくりとの連携を確認した上で、地域ニーズに応じて、地域包括支援センターや社会福祉施設、子育て支援施設等の誘致や民間への売却を進めます。

③コミュニティルーム、コミュニティ広場等の整備

バリアフリー対応と居住環境の改善を進めるとともに、地域に開かれた健康づくりやコミュニティづくり、活動拠点となるコミュニティルームやコミュニティ広場を効果的に配置、整備します。

また、福祉車両や移動販売車などが駐車できる多目的駐車スペースを整備します。

④子育て世帯向け住宅等の供給

住棟毎に間取りや内装を工夫した子育て世帯向け住宅等を整備し、新たな入居者を募集することで入居者の若返りとそれによるコミュニティの活性化を図ります。なお、従前からの入居者向け住宅の間取りについては、その世帯の人数や建替え前の面積を考慮します。

3 全面的改善と個別改善

(1) 事業の実施方針

昭和40年代に建設した耐火構造の住棟については、施設の長寿命化を図るために個別改善を実施してきましたが、全面的改善や個別改善では完全なバリアフリーや居住環境の改善が困難であるため、今後は、原則として建替えに注力していきます。

ただし、建替えを計画的に実施していく中で、建替え工事に着手するまでに相当の期間を要する住棟や、都市計画による規制により同規模の建替えが困難な住棟などについては、更なる長寿命化を図るための全面的改善や個別改善の実施を必要に応じて検討していきます。検討にあたっては、長寿命化に向けた様々な技術の活用を視野に入れて行います。

4 集約化（用途廃止）

(1) 集約化（用途廃止）の対象団地

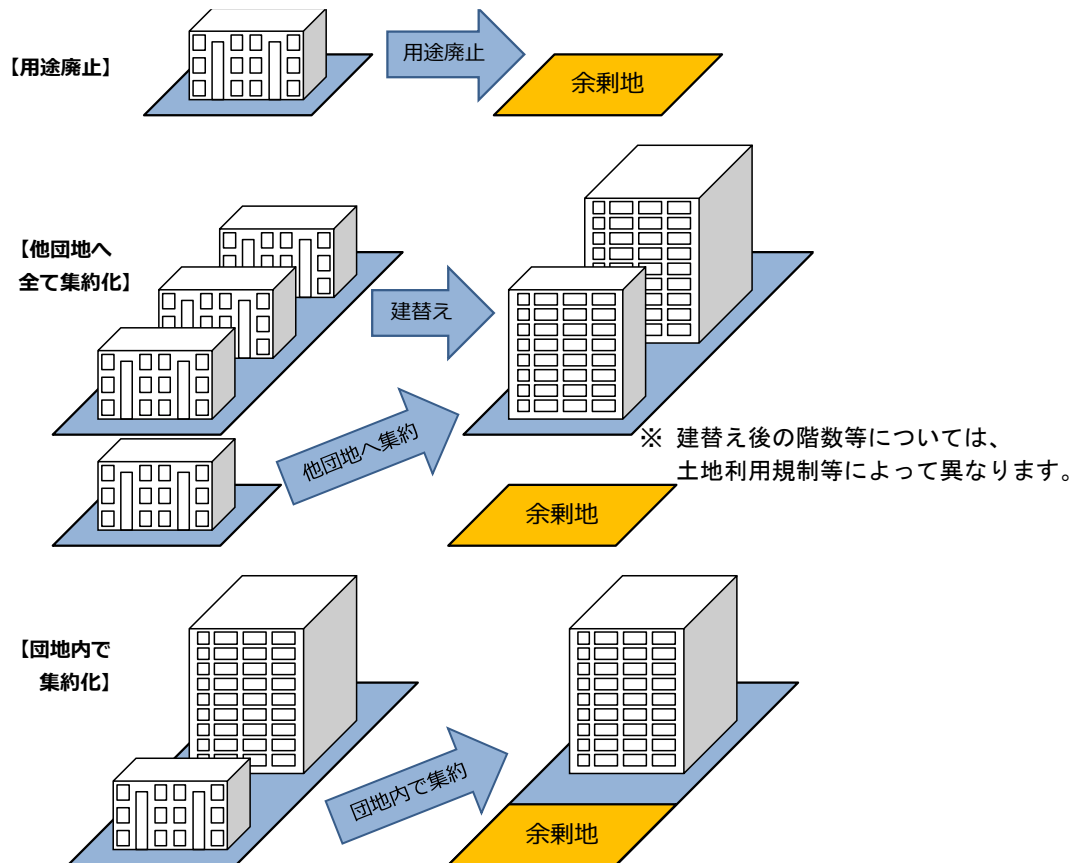
【集約化（用途廃止）対象団地数】	12 団地 869 戸
用途廃止	港北吉田町団地、追浜厚生団地
他団地へ 全て集約化	今宿第二団地、白根団地、新白根団地、相模原テラスA、相生団地、 鷹取団地、柳橋第一団地
団地内で 集約化	衣笠団地（平作改良アパート、衣笠アパート）、沼間南台団地（沼間 アパート）、寒川もくせいハイツ（寒川テラス）

(2) 事業の実施方針

神奈川県県営住宅 健康団地推進計画（2019（平成31）年3月）で用途廃止に位置づけ、入居者の住み替えを進めている団地については、用途廃止とします。

老朽化した小規模団地（概ね100戸以下）や需要・効率性・立地等から将来の活用に適さない団地は、他団地に全ての住戸を集約化します。また、一部（概ね100戸以下）のみが老朽化した団地は、主に団地内で集約化を図ります。

■図表 32 集約化（用途廃止）による余剰地創出イメージ



5 維持管理

(1) 維持管理の対象団地

【対象団地数】	全 201 団地 全 44,764 戸
---------	------------------------

(2) 事業の実施方針

全ての県営住宅について、入居者が日々、安全で安心して暮らせるよう、適切な維持管理に努めていきます。

1980（昭和 55）年以前に建設した住棟（70 団地、27,427 戸）については、建替えの時期や施設の老朽化の状況をきめ細かく把握しながら、必要となる修繕工事を適切に実施していきます。

1981（昭和 56）年以降に建設した住棟（138 団地（重複団地有り）、17,337 戸）については、原則、法定耐用年限である建設後 70 年まで使用できるよう、長期的な計画に基づき、屋上防水や外壁改修等の計画的な修繕等を実施し、予防保全型の維持管理を進めます。

(3) 点検の実施

① 定期点検の実施

県営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であり、エレベーターや給水設備などの保守点検のほか、建築物は 3 年以内ごと、建築設備は 1 年以内ごとに点検を実施します。

法定点検については、引き続き、法令に基づく適切な点検を実施することとし、法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（併せて「定期点検」とする。）を実施します。

② 日常点検の実施

全ての住棟を対象に、定期点検のほかに、外観からの目視により容易に確認することが可能な外壁やバルコニー手摺等について、日常点検を実施します。

遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目になくとも、県営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検します。

日常点検は、少なくとも年に 2 回実施することを基本とし、その他、定期点検に併せた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

③点検結果の活用等

定期点検や日常点検の結果は住棟単位で記録し、修繕内容も記録していくこととします。点検・修繕等の記録を、次回の点検に活用するとともに、着実かつ効果的・効率的な修繕・予防保全的な維持管理に役立てていきます。

また、バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち、入居者の安全性に係る部位・部品等の点検については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

(4) 点検結果を踏まえた適切な修繕

県営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、定期的な点検を踏まえて、必要となる費用を想定しながら、適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要です。

定期点検、日常点検により、劣化が確認された場合には、劣化の度合いや危険度に応じて優先順位を付ける等、実状を踏まえた修繕を実施します。また、定期点検や日常点検等の結果、建物の安全性が確認された場合には、他の団地の劣化度合いを考慮して、予定していた計画的な修繕の実施時期を延期することも検討します。

(5) 計画的な修繕の内容と周期

点検結果等の内容を踏まえ、1981年以降に建設した住棟については、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施します。計画修繕は、経年劣化により老朽化した施設を原状回復する工事及び従前の仕様に比べて耐久性の向上等が図られる工事を対象とします。

計画修繕の周期は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（2016（平成28）年8月）の「修繕周期表」を参考に実施することを基本としますが、点検結果等も踏まえ調整します。

(6) 計画修繕の効率化等

工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟、同じタイプの住棟の工事時期を調整する等、工事の効率化やコストの軽減を図ります。

また、将来の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容を次回の修繕内容や修繕時期の検討に役立てるとともに、随時、修繕記録を確認できる仕組みを整理していきます。

6 DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進

（1）建替えや維持管理におけるDXの推進

建替えの推進にあたっては、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の活用や建設現場の遠隔臨場の実施を検討します。

また、建替えや維持管理にあたっては、国による建築BIMの活用に向けた検討の動向を注視しながら、建築BIMの導入を推進するとともに、建物の点検にあたっては、ドローンをはじめとした先端技術の活用を**推進**します。

7 自然災害への備え

（1）災害リスクを踏まえたソフト対策

災害リスクのある地域に立地している県営住宅の入居者に災害への備えを啓発するためのリーフレットを配布する取組や大規模災害発生時の飲料確保や平常時の利便性向上等のための災害救援自動販売機の設置の促進など、災害リスクに応じたソフト対策を検討します。

（2）災害リスクを踏まえたハード対策

建替えにあたって、浸水リスクが低い場所への電気設備の設置や想定される浸水深を考慮した地盤の嵩上げなど、災害リスクに応じたハード対策を検討します。

8 脱炭素化の取組

（1）太陽光発電設備設置事業の実施方針

脱炭素社会の実現に向けて、建替えを行う県営住宅には、太陽光発電設備を設置し、発電した電力を廊下等の共用部の照明等に使用します。また、既存の県営住宅については、建物の耐久性や、太陽光発電設備の維持管理、住民の理解などを考慮しながら、太陽光発電設備を設置していきます。

（2）省エネルギーの推進、環境共生技術の導入

地球環境を保全する観点から、省エネルギー、省資源、周辺環境との調和、再生可能エネルギーの利用、高気密、高断熱など環境との共生の重要性は増大しています。県営住宅においても、建替えに**併せて**、ZEH水準[※]の省エネルギー性能に適切に対応した、省エネルギー住宅の普及を進めます。

また、既存住棟の階段や共用廊下などにおいては、設備の更新や外灯を新設する機会などを活用しながら照明のLED化を進めるとともに、団地内の集会所などは、県産木材を使用した木造化・木質化を**推進**します。

[※] ZEH水準：強化外皮基準（住宅の品質確保の促進等に関する法律第3条の2第1項に規定する評価方法基準における断熱等性能等級5以上の基準）を満たし、かつ再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が省エネ基準の基準値から20%削減となる省エネ性能の水準のこと。

施策展開の方向3

第6章 健康づくり、コミュニティづくりと居住支援

県営住宅は、建設後概ね40年を経過した住宅が全体の半数以上を占め、エレベーターが設置されていないなど、バリアフリー対応が十分ではないため、高齢者や障がい者にとって容易に外出しづらい住環境となっています。

また、入居者の約50%は65歳以上で、高齢化の進行により、団地内のコミュニティ活力が低下するとともに、自治会活動が難しくなっている団地も見受けられます。

こうした状況を改善するため、建替えに併せて団地全体のバリアフリー対応や、地域に開かれた拠点づくりなどを進めるとともに、その拠点等を活用して、入居者、近隣住民、県、市町、福祉団体等が連携しながら、コミュニティ活動の活性化を図ります。あわせて、入居者が健康で安心して生活するための居住支援に取り組みます。

1 健康づくり、コミュニティづくりの拠点整備

(1) バリアフリー対応によるコミュニティ活動の活性化

建替えにより、エレベーター設置及び外部通路や住戸内の段差解消などによる団地全体の完全バリアフリーを実現し、高齢者や障がい者の方々が容易に外出して活動できる住環境を整備することで、健康づくりやコミュニティ活動の活性化を促し、だれもが暮らしやすい県営住宅を実現します。

(2) 健康づくり、コミュニティづくりの拠点整備

入居者及び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、今後、建替えを行う県営住宅においては、あらかじめ、コミュニティルームやコミュニティ広場などの拠点を整備します。

団地自治会の意向や地域のニーズ等によって、近隣住民も利用できる施設（サロン活動、ウォーキングコース、健康遊具、ベンチ、共同花壇・菜園等）とし、地域の賑わいや憩いの場として活用されるよう、整備します。

なお、建替えまで一定の期間を要する団地においても、コミュニティ活動拠点として、地域の実情に応じて福祉団体等に期限付きで使用許可を行うなど空き住戸等の活用を支援します。

＜コミュニティルームの整備イメージ＞

コミュニティルームは、近隣を含めだれもが利用し易いアプローチを確保した上で、1住戸程度のスペースにトイレやミニキッチン等を備えた1つの大きな空間として整備します。団地自治会の意向や地域のニーズ等によって、入居者等の交流拠点としての活用、高齢者への生活支援や子ども食堂などの高齢者や子育て向けサービスの誘致などが考えられます。



＜コミュニティ広場の整備イメージ＞

建替えた団地内には、コミュニティ広場を配置します。買い物支援や防災機能も備え、団地外の周辺にも開かれたかたちとし、入居者等による健康づくり、コミュニティづくりが行われるように整備します。

団地自治会の意向や地域のニーズ等によって、だれもが手軽にストレッチや簡単な筋力トレーニング等ができる健康遊具やウォーキングコース、共同花壇・菜園、移動販売車の販売スペース、かまどベンチ、防災用井戸、防災パーゴラ、マンホール型トイレ、防災倉庫等の防災施設などの整備を進めます。



(3) 余剰地、空き施設等を活用した拠点づくり

建替えに伴い創出する余剰地や既存団地の空き施設等には、入居者が身近にサービスを受けられる拠点（地域包括支援センター、社会福祉施設、子ども・子育て支援施設、店舗等）の誘致を検討します。

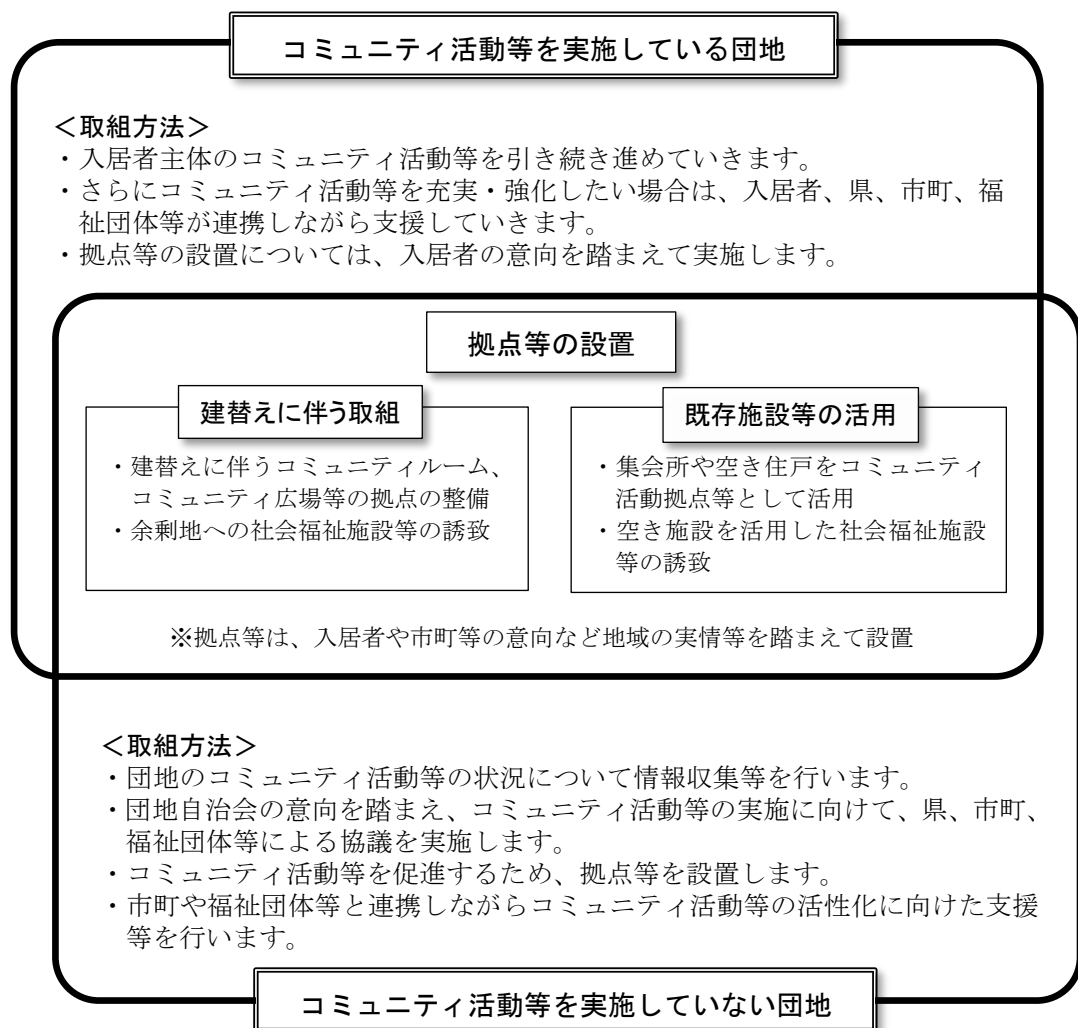
誘致にあたっては、建替え事業の実施検討の中で、地域の実情に応じて、ニーズを把握している市町や地域の福祉団体等と連携して取り組みます。

(4) 地域の実情に応じた拠点等の設置

県営住宅では、健康づくり、コミュニティづくりの活動を積極的に行っている団地がある一方で、団地の自治会活動が停滞していたり、取組方法が分からないといった理由により、コミュニティ活動等が行われていない団地があります。こうした団地では拠点等を設置し、それをきっかけにコミュニティ活動等を促していくことが効果的です。

そのため、コミュニティ活動等を実施していない団地については、地域の実情を踏まえながら、優先的に拠点等を設置し、市町や福祉団体等と連携しながらコミュニティ活動等を支援していきます。

■図表 33 活動状況に応じた拠点等の設置と取組方法



2 健康づくり、コミュニティづくり

(1) コミュニティ活動の展開

入居者主体の地域に開かれたコミュニティ活動が展開されるよう、県、市町、地域の福祉団体等が連携しながら支援していきます。

あわせて、コミュニティ活動は多くの方の協力が必要となるため、入居者の中から活動の担い手を育成するとともに、イベント、講習会、生活相談会等を実施して、入居者のコミュニティ活動への参加を促していきます。

(2) 元気に住み続けるための健康づくり

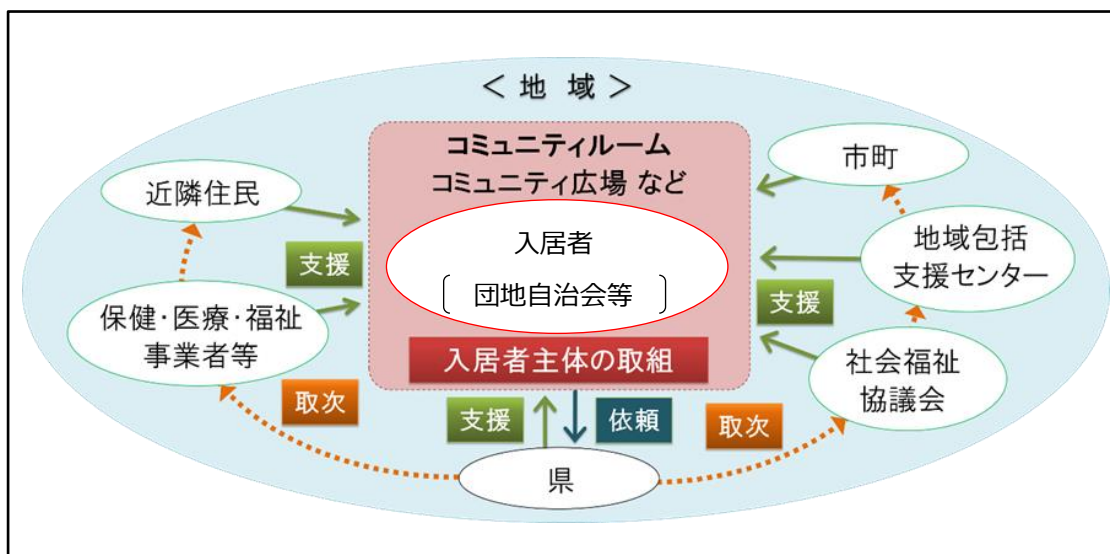
だれもが健康でいきいきと自分らしい生活ができるよう、ウォーキングや体操など健康づくりのための運動プログラム、フレイル（高齢者の身体機能や認知機能が低下して虚弱となった状態）対策、健康相談、健康診断など、未病改善に向けた取組を、県、市町、地域の福祉団体、未病を改善する取組を行う企業等が連携しながら支援していきます。

あわせて、生活習慣病の対策として、食生活の改善に向けた講座や料理教室等の開催も支援していきます。

(3) 地域との連携による新しいコミュニティづくり

各団地又は地域エリア毎に、市町が設置した社会福祉協議会が活動している会議体を有効活用し、団地自治会、県、市町、地域の福祉団体等と連携しながら、新たなコミュニティづくりを目指します。なお、既存の組織（団地自治会等）がある場合は、その組織を有効に活用して取り組みます。

■図表 34 地域との連携による新しいコミュニティづくり（イメージ）



(4) 情報提供等による入居者への支援

入居者の主体的な活動を支援するため、活動事例の紹介やマニュアルを配布するなどの情報提供を継続的に行います。

県営団地におけるシニア合唱事業のような県が主体となって支援する健康づくり、コミュニティづくりの取組については、入居者との連絡調整などを引き続き行いながら、入居者主体の取組となるように必要な支援をしていきます。

また、市町や地域の福祉団体等が県営住宅内で活動できるよう、団地自治会との橋渡しなどの支援を行います。

さらに、市町や地域の福祉団体等が、入居者に対して健康や生活面での不安の解消に役立つ情報等を提供する場合は、団地自治会等を通じて情報共有するなど、その取組に協力していきます。

3 健康で安心して生活するための居住支援

(1) 自治会活動への支援

入居者の高齢化により、団地敷地内の草刈りや清掃、階段・共用廊下の照明など共同施設の維持管理、共益費の集金などの自治会活動が実施困難になっている自治会があるため、指定管理者や民間事業者等とも連携しながら、自治会の状況に応じて支援する仕組みを、自治会とともに検討していきます。

また、自治会が入居者から集金する共益費を必要に応じて県が家賃とともに徴収することにより、自治会活動の負担を軽減していきます。

さらに、建替えの予定を踏まえて入居者の募集を停止した団地の空き住戸においては、自治会活動等を活発化して、団地コミュニティを活性化させていくため、建替えを行うまでの間に大学生等が入居する取組を進めていきます。

(2) 見守りサポートへの支援

県では、新聞販売店や食材配達事業者等と協定を結び、地域での見守り活動をサポートしていく取組を行っています。こうした県全体の取組に加えて、県営住宅の一部の団地においては、地域包括支援センターが空き住戸を活用しながら高齢者の見守り活動を行っています。

このような取組による見守り活動がより多くの団地で行われるよう、市町と連携しながら、地域包括支援センターによる空き住戸の活用などを促進していきます。

また、高齢単身者の入居が増加していることから、入居する高齢者の異相を察知して通報する仕組みの導入について、検討を進めていきます。

(3) 高齢者、障がい者等の住み替えの促進

病気や加齢のため、階段の昇り降りが困難になる高齢者、障がい者等が大幅に増加しているため、住み替えを希望する入居者については、下層階やエレベーターのある住棟への住み替えを促進し、居住環境を向上していきます。

また、多様な居住ニーズに対応するため、介護のための親子の近居を可能とすることなどを検討していきます。

(4) 入居者への情報提供

市町や地域の福祉団体等が、入居者に対して健康や生活面での不安の解消に役立つ情報等を提供する場合は、団地自治会等を通じて情報共有するなど、その取組に協力していきます。

＜健康団地の目指すすがた＞

横浜市旭区にある神奈川県住宅供給公社の若葉台団地は、居住者の約半数が65歳以上という高い高齢化率にもかかわらず、要介護認定率が全国平均を大きく下回っています。

この団地では、長い期間をかけて、地元の自治会や福祉団体、行政などが食・運動・社会参加などの様々な活動に取り組んできており、地域交流拠点や子育て支援施設の設置、近隣住民が気軽に参加できるイベントやスポーツ活動などを積極的に進めてきました。

こうした団地住民が主体となった様々なコミュニティ活動の結果が、低い要介護認定率につながっているようです。

県営住宅も、若葉台団地などを参考に、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の実現に取り組んでいきます。



施策展開の方向 4

第7章 持続可能な団地経営

近年では、空き住戸の増加や入居者の低所得化、さらには施設の老朽化などにより、家賃収入が減少している状況にあります。

こうした中、県営住宅を持続的に運営するためには、経営的視点を取り入れた県営住宅の整備と管理が必要となります。

そこで、県営住宅の整備にあたっては、余剰地処分金の活用を進めるとともに、PPP/PFIの導入やコストダウンなどにより、県財政の負担軽減を図ります。また、県営住宅の管理にあたっては、募集方法の見直しによる空き住戸の減少、家賃収納率の向上、適正な入居管理などを進め、施設の有効活用や家賃収入の増加に努めます。

こうした取組により、これまで以上に事業規模が大きくなっても、県財政の負担を増大させることなく、着実に計画を推進します。

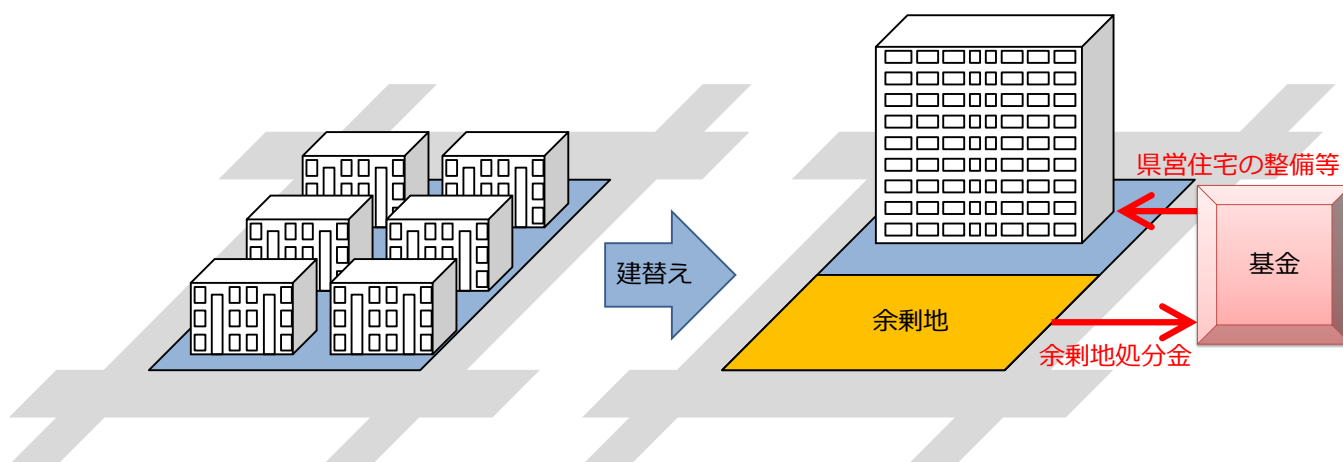
1 持続可能な団地整備

(1) 余剰地処分金の活用と事業収支の「見える化」

県営住宅の建替えや集約化（用途廃止）で生じた余剰地の処分金を年度・事業間で活用するため、2020（令和2）年4月より県営住宅事業基金を設置し、余剰地処分金を積み立てて県営住宅の整備及び管理の財源として活用しています。

また、2020（令和2）年4月より、一般会計で実施している建替えと、特別会計で実施している維持修繕・管理運営を、全て特別会計で行うことにより、県営住宅全体の事業収支を一元管理して「見える化」を図っています。

■図表 35 余剰地処分金の活用イメージ



※ 建替え後の階数等については、土地利用規制等によって異なります。

(2) PPP/PFIの導入とコストダウン

建替え事業において、PPP/PFIの導入や、仕様の見直しによる整備に要する費用のコストダウンなどにより、県財政の負担軽減を図ります。

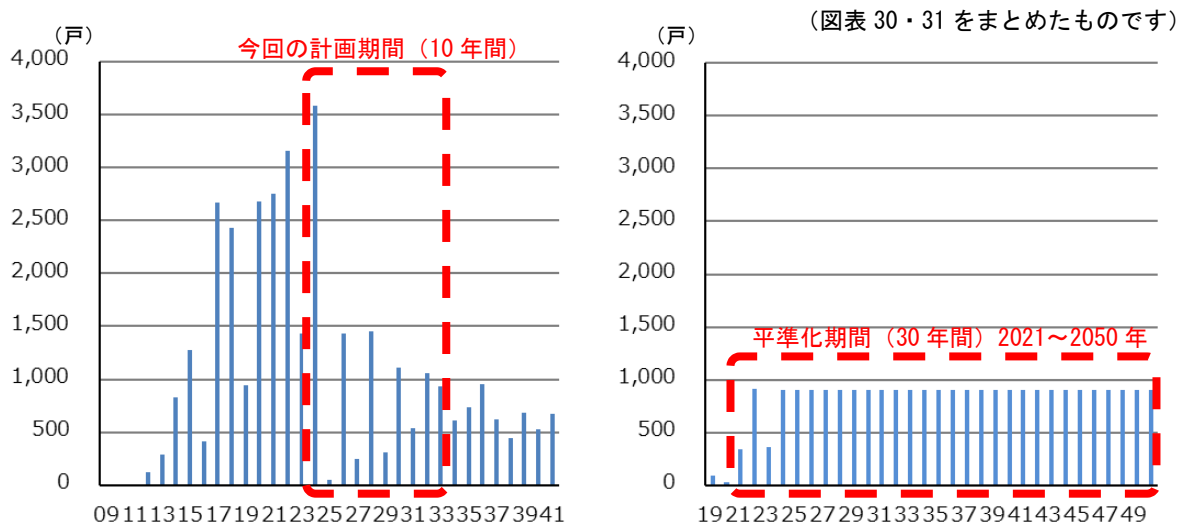
また、最低居住面積水準等に配慮しながら、住戸面積やプランを適宜見直し、工事費の更なる縮減に努めます。

(3) 長期的な住宅整備費用の見通し

建設後50年を目安に建設時と同じ戸数で建替えを行う場合、ピーク時の年間建替え戸数は約3,600戸、年間想定建替え事業費は約1,026億円に達してしまいます。

そこで、建替え戸数の平準化を行うこととし、その結果、年間建替え戸数は約900戸、年間想定建替え事業費は約257億円となり、30年間の想定建替え事業費の合計は約7,695億円を見込みます。

■図表 36 建設後50年を目安に建替えを行う場合と平準化を行う場合の建替え戸数推計



	【建設後50年を目安に建替えを行う場合】	【平準化を行う場合】
建替え戸数	約50~3,600戸/年	約900戸/年
想定建替え事業費	約14~1,026億円/年	約257億円/年
想定建替え事業費合計	約7,695億円 (約27,000戸)	約7,695億円 (約27,000戸)

2 持続可能な団地経営

(1) 入居者募集の拡大

県営住宅では、これまで空き住戸が増加していたことから、2016（平成28）年度から入居者募集を見直し、主に抽選により入居を決定する定期募集の募集戸数を増やしてきました。

また、定期募集で入居者が決定しなかった住戸は、原則無抽選・先着順で入居できる常時募集に追加して再募集するなど、入居機会の拡大に取り組んできました。

今後も、募集方法の見直しを進めるとともに、効率的な空き家修繕を行うことで募集戸数の増加に取り組み、空き住戸の減少を図ります。

また、建替えの予定を踏まえて入居者の募集を停止した団地の空き住戸においては、自治会活動の維持や収益向上のため、入居できる期間を限定した上で入居者を募集する取組を進めていきます。

(2) 家賃収納率の向上

家賃収納率の更なる向上のため、コンビニエンスストアで納付できる仕組みの導入を検討します。

また、家賃の滞納者に対しては、督促文書の送付やコールセンターによる支払案内、自宅への訪問指導等を適切に実施するなど、滞納の初期段階における対応に重点的に取り組みます。

さらに、県の納付指導に応じない悪質な家賃の滞納者に対しては、住宅明渡し訴訟などの法的措置の取組を、今後より一層進めていきます。

(3) DXの推進等による適正な入居管理

入居管理を適正に行うため、入居管理にマイナンバー制度を導入し、入居者の所得情報等を踏まえた適正な家賃決定や不正入居の防止や是正の取組を進めるなど、入居管理におけるDXを推進します。

団地自治会は、入居者の実態に詳しいことから、不適正な入居が疑われる情報を提供してもらうなど、団地自治会との連絡体制を整えるとともに、地元市町や警察等関係機関と連携して、迷惑行為の防止などに取り組んでいきます。

不適正な入居に対しては、退去指導や勧告、訴訟などの取組を積極的に進めます。

また、公募の例外である入居の承継については、これまで認めていない者からの求めが増えていることから、入居希望者との公平性の観点から、どこまでを公募の例外とすべきか検討していきます。

(4) 空き駐車場等の施設の活用

空き駐車場については、コインパーキング事業者やカーシェアリング事業者への貸付け、入居者の介護を行う方への貸出しなど、収入確保の観点からも有効に活用していきます。

また、団地内への自動販売機や広告の設置など、他の新たな収入源確保について検討していきます。

第8章 計画の推進に向けて

本計画を推進していくためには、様々な主体と連携し、総合的に取り組んでいく必要があります。また、各施策を着実に推進し、実効性を高めるためには、進捗状況を把握することが必要です。

そこで、計画の推進に向けて、市町や福祉団体等との連携、計画のフォローアップ等に取り組んでいきます。

1 様々な主体との連携

(1) 地域のまちづくりとの連携

県営住宅の多くは、市街地の枢要な場所に位置し、都市基盤としてのインフラが整備されていますので、「まちづくりの貴重な種地」としての活用が期待されます。また、周辺に市町営住宅や公社・UR住宅が立地し、一団の住宅市街地を形成している地区もあります。

今後、県営住宅の建替えを積極的に進めていくため、市町のまちづくりや周辺の公的賃貸住宅と連携しながら、地域の活性化を図っていきます。

(2) 市町や福祉団体等との連携

県営住宅で健康づくりやコミュニティづくりを進めていくには、入居者だけでなく、近隣住民を巻き込んで展開していくことが効果的です。

特にコミュニティ活動拠点の運営には、近隣住民の取組をサポートする必要がありますので、地元の市町や福祉団体等と連携しながら多様な交流を深めていきます。

(3) 公的賃貸住宅事業者との連携

県では、県、市町村、UR、住宅供給公社が参加する「神奈川県地域住宅協議会」を組織し、一体的な住宅施策の推進に取り組んでいます。

こうした連携を進め、団地再生などの住宅施策に積極的に取り組んでいる公的賃貸住宅事業者と知見を活用し合うことにより、本計画を効果的に展開していきます。

2 計画のフォローアップと見直し

この計画の実施にあたっては、それぞれの施策が着実に実現するよう、計画の進捗状況を継続的にフォローアップします。

また、今後も人口減少が続くことが見込まれている中で、住宅セーフティネットの中核としての役割が期待される県営住宅のあり方や必要となる住戸数を考慮するとともに、社会環境の変化等に対応するため、原則として5年ごとに計画の見直しを行うこととします。

参考資料

1 県営住宅ストックの団地別事業手法

■図表 37 県営住宅ストックの事業手法別団地数

事業手法		団地数
2024- 2033	・ 建替え予定団地数	31 団地
	・ 全面的改善予定団地数	0 団地
	・ 個別改善予定団地数	0 団地
	・ 集約化（用途廃止）予定団地数	12 団地
	・ 維持管理予定団地数	全 201 団地

重複団地有り

■図表 38 県営住宅ストックの事業手法別戸数

事業手法		戸数
2024- 2033	・ 建替え予定戸数	7,382 戸
	・ 全面的改善予定戸数	0 戸
	・ 個別改善予定戸数	0 戸
	・ 集約化（用途廃止）予定戸数	869 戸
	・ 維持管理予定戸数	全 44,764 戸

■図表 39 県営住宅ストックの団地別事業手法

市町名	団地名	戸数	完成年度 複数年度の 場合、初年度	建替え		集約化 (用途廃止)
				2024-2028 前期5年間	2029-2033 後期5年間	
横浜市 神奈川区	浦島ヶ丘団地	238	1995			
	グリーンヒル片倉	114	1988			
	羽沢グリーンハイツ	356	1990			
	アーバンヒルズ浦島	29	1994			
	山王森ハイツ	104	1989			
横浜市西区	藤棚団地	244	1982			
横浜市 保土ヶ谷区	花見台団地	182	1984			
	ハイム向台	268	1985			
	西原団地	399	1982			
	南原団地	232	1998			
	千丸台団地	1,173	1963	○		
			1993			
	笹山団地	1,478	1967	○		
桜台ハイツ	150	1985				
横浜市磯子区	磯子中原団地	324	1970	○		
横浜市金沢区	大道団地	81	2004			
	釜利谷団地	35	1999			
	谷津坂団地	124	1994			
	朝比奈団地	54	2004			
	六浦内川ハイム	80	2009			
	平潟団地	104	1968			
横浜市港北区	港北吉田町団地	1	1955			○
横浜市戸塚区	サイドヒル矢部	40	1988			
	川上第一団地	424	1965			
	汲沢団地	701	1967			
	平戸団地	767	1976			
	柏陽台団地	482	1978			
	川上第二団地	444	1967			
	チェリーヒルズ上倉田	60	1990			
	原宿団地	510	1971			
横浜市泉区	いちょう上飯田団地	2,233	1971	○ 一部		
横浜市栄区	みどり野ハイツ	201	1989			
	かいがら坂ハイツ	102	1990			
横浜市港南区	日野団地	772	1970			
横浜市旭区	今宿第二団地	389	1971			○
	白根団地	48	1955			○
	グリーンヒル市沢	285	1982			
	鶴ヶ峰団地	156	1956	○		
	希望が丘団地	22	1996			
	万騎ヶ原団地	363	2002			
	新白根団地	40	1975			○
	上白根ハイツ	112	1983			

市町名	団地名	戸数	完成年度 複数年度の 場合、初年度	建替え		集約化 (用途廃止)
				2024-2028 前期5年間	2029-2033 後期5年間	
横浜市旭区	ヴィラ川井本町	66	1990			
横浜市緑区	長津田第一団地	321	1982			
	東本郷団地	210	1977			
	ハイム三保	86	1988			
横浜市瀬谷区	瀬谷団地	1,335	1993			
	相沢原団地	111	1984			
	橋戸原団地	180	1985			
	阿久和団地	1,395	1981			
	ハイム宮の腰	36	1995			
	ヒルズ本郷原	81	1997			
川崎市川崎区	ハイム京町	45	1990			
	京町グリーンハイム	111	1996			
川崎市幸区	小向ハイツ	120	2004			
	東古市場ハイム	80	1998			
	サンハイツ古市場	90	2008			
	小倉団地	84	1981			
	河原町団地	1,300	1972			
川崎市中原区	上平間ハイム	95	2011			
川崎市高津区	リバーサイド下野毛	56	1992			
	久保東団地	50	1994			
	子母口プラザハイム	191	1997			
	ハイム蟹ヶ谷	32	2000			
	たちばなホームズ	21	1989			
	久末団地	293	1964			
	久末つつじハイツ	39	1994			
	ハイム久末	23	1996			
川崎市宮前区	野川南台団地	840	1967			
	有馬団地	379	1971			
	エルホーム野川	46	1996			
川崎市多摩区	ハイム桃園	56	1984			
川崎市麻生区	東柿生団地	81	1983			
	ハイツ五力田	34	1995			
	栗木台ハイム	41	2001			
相模原市緑区	大島団地	507	1973		○	
	グリーンヒル下九沢	83	1995			
	久保沢グリーンハイツ	30	1997			
	三ヶ木団地	61	1994			
相模原市 中央区	相模原テラスA	36	1954			○
	相生ハイツ	20	1982			
	横山団地	730	1964	○		
			2005			
上溝団地	992	1967	○			

市町名	団地名	戸数	完成年度 複数年度の 場合、初年度	建替え		集約化 (用途廃止)
				2024-2028 前期5年間	2029-2033 後期5年間	
相模原市 中央区	上矢部団地	513	1973		○	
			1985			
	相生団地	48	1978			○
	富士見団地	120	1979	○		
	上溝神明団地	128	1980			
	光ヶ丘ハイム	16	1983			
	相生南団地	33	1993			
	横山台タウンハイツ	52	1995			
	並木団地	159	1985			
	田名堀之内団地	120	1992			
南橋本プラザハイム	94	1999				
相模原市南区	ハイム桜台	86	2002			
	相武台サンハイム	314	1986			
	ハイム相南	80	1989			
横須賀市	サン久里浜	24	1991			
	堀の内団地	50	1997			
	追浜第一団地	176	1962	○		
	メゾン騎塚	42	1992			
	衣笠団地	234	1966			○
			1993			
	長井団地	195	2001			
	走水団地	208	1962	○		
	鶴ヶ丘団地	230	1963			
	大明寺団地	300	1967			
	鷹取団地	96	1967			○
	浦賀かもめ団地	1,588	1970	○ 一部		
	津久井浜団地	429	1974		○	
	追浜東団地	160	1980			
	久里浜ハイツ	36	1992			
	みどりハイツ荻野	72	1995			
	根岸団地	26	1993			
	追浜第二団地	245	2004			
追浜厚生団地	1	1954			○	
平塚市	平塚団地	65	2004			
	撫子グリーンハイツ	24	1992			
	横内団地	1,360	1967	○		
	袖ヶ浜団地	160	1971			
	平塚山下団地	633	1980		○	
	アメニティ湘南平	50	1995			
	平塚神明プラザハイム	91	2000			
藤沢市	鶴沼団地	21	1993			
	グリーンヒル湘南	50	1991			

市町名	団地名	戸数	完成年度 複数年度の場合、初年度	建替え		集約化 (用途廃止)
				2024-2028 前期5年間	2029-2033 後期5年間	
藤沢市	富士見台ハイツ	120	1992			
	高松ハイツ	36	1990			
	滝の上ハイツ	36	1988			
	サンハイツ渋谷	76	1991			
	亀井野団地	494	1963	○		
			2011			
	藤沢西部団地	260	1978		○	
	藤沢駒寄ハイツ	49	2002			
	藤沢大庭団地	336	1978	○		
	菖蒲沢団地	274	1982			
	善行唐池ハイツ	120	1986			
	石川ハイツ	39	1997			
小田原市	小田原団地	24	1964			
	国府津団地	226	1976			
	小八幡団地	152	1978			
	国府津西団地	48	1979			
	ペアハイム鴨宮	35	1994			
	サイドヒル北ノ窪	49	1998			
	南鴨宮ハイム	60	2006			
厚木市	ハイムニュー旭	30	1986			
	グリーンハイツ金田	18	1992			
	妻田東ハイツ	128	1989			
	ハイム厚木旭	63	1983			
	緑ヶ丘団地	428	1983			
	吾妻団地	748	1972		○ 一部	
	文郷山団地	240	1974		○	
	及川団地	312	1976			
	グリーンハイツ愛名	107	1997			
大和市	桜ヶ丘パークハイツ	39	1997			
	鶴間タウンハウス	69	1982			
	いちょう下和田団地	1,263	1972	○ 一部		
	柳橋第一団地	12	1975			○
	ハイム桜ヶ丘	484	1992			
	サンハイム下鶴間	36	1995			
	桜並木住宅	35	1994			
鎌倉市	サン植木	38	1992			
茅ヶ崎市	今宿サンハイム	24	1986			
	今宿グリーンハイム	100	1985			
	萩園サンハイム	200	1991			
逗子市	山の根グリーンハイツ	25	1999			
	沼間南台団地	181	1964			○
2000						

市町名	団地名	戸数	完成年度 複数年度の場合、初年度	建替え		集約化 (用途廃止)
				2024-2028 前期5年間	2029-2033 後期5年間	
逗子市	ハイツ東逗子	24	1986			
	逗子桜山団地	120	2013			
	久木ハイツ	33	1993			
三浦市	上宮田団地	560	1974	○		
	初声シーサイドタウン	271	1983			
秦野市	大根団地	36	1981			
	秦野団地	459	1970			
	鶴巻団地	400	1974	○		
	アメニティ名古屋	39	2001			
伊勢原市	ハイムカタマチ	46	1984			
	伊勢原テラス	92	1965	○		
	伊勢原峰岸団地	190	1972	○		
	沼目団地	110	1978		○	
	アメニティ板戸	133	1991			
	ハイム上粕屋	55	1998			
	串橋ハイツ	53	2004			
海老名市	中新田ハイツ	16	1992			
	海老名さつきハイツ	73	1982			
	望地団地	132	1976			
	上台ノ原団地	190	1980			
	ハイム河原口	99	1997			
座間市	ハイムさがみの	144	1986			
	座間立野団地	135	1993			
	鳩川ハイツ	72	1987			
	ハイム座間中谷	60	1987			
	ハイム座間西原	50	1987			
	エコハイム相武台	71	1995			
	ハイムくつがた	54	1995			
	アメニティ座間	70	2003			
綾瀬市	綾瀬寺尾団地	160	1974	○		
	寺尾本町ハイツ	47	2000			
	寺尾西ハイム	38	2000			
葉山町	葉山グリーンハイツ	18	1989			
寒川町	寒川もくせいハイツ	570	1964			○
			1982			
	寒川新橋団地	146	1977	○		
二宮町	二宮団地	125	1965	○		
	二宮中里団地	156	1974	○		
山北町	山北山下団地	40	1972			
愛川町	中津くすのきハイツ	26	1999			



神奈川県

県土整備局 建築住宅部 公共住宅課

横浜市中区日本大通 1 丁目 231-8588 電話 (045) 210-6561 (直通) FAX (045) 210-8884