



神奈川県

県土整備局 建築住宅部 公共住宅課

# 神奈川県県営住宅 健康団地推進計画

2019（平成31）年3月

## はじめに

県営住宅は、これまで「神奈川県県営住宅ストック総合活用計画」(2013(平成25)年9月)に基づき、既存ストックの長期有効活用を図るため、団地の特性に応じ、建替え・改善・維持保全といった整備区分を設定し、住宅の整備を推進してきました。

併せて、「神奈川県県営団地再生計画」(2015(平成27)年3月)に基づき、県営住宅を高齢者が健康で安心して住み続けられる健康団地<sup>\*</sup>へ再生するため、健康づくりやコミュニティづくりなどの事業を推進してきました。

しかしながら、現在、県営住宅では、施設の老朽化などから、年々、空き家が増加しているため、家賃収入が減少し、施設整備が計画通りに進まないといった悪循環に陥っています。また、入居者の高齢化が著しく進行し、健康団地への再生が必要となっています。

そこで、この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、現在の「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、新たに「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画」を策定しました。

悪循環からの脱却には、浴槽や脱衣場、洗濯機置き場、エレベーターなどがない居住性能を改善することやバリアフリー対応が必要であり、これらは改修工事では対応が困難であるため、今後は建替えに集中し、まずは10年間で28団地約7千戸の建替えに着手していきます。

また、健康団地再生の強化については、既存の団地だけでなく、建替え団地についても、団地全体のバリアフリー対応や、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いきます。

こうした取組により、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せるよう、しっかりと取り組んでまいります。

<sup>\*</sup> 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健康団地」へと再生すること。

## 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 | 県営住宅ストックの現状、課題  |    |
| 1   | ストックの現状、課題      | 4  |
| 第3章 | 県営住宅入居者の状況、課題   |    |
| 1   | 入居者の状況、課題       | 7  |
| 2   | 入居者募集の状況、課題     | 12 |
| 3   | 空き住戸の増加、家賃収入の減少 | 16 |
| 第4章 | 健康団地の取組状況、課題    |    |
| 1   | これまでの取組状況       | 17 |
| 2   | 健康団地の課題         | 19 |
| 第5章 | 基本方針            |    |
| 1   | 基本方針            | 21 |
| 2   | 施策展開の方向         | 22 |
| 第6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 | 23 |

|      |                      |    |
|------|----------------------|----|
| 第7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      | 28 |
| 2    | 建替え                  | 31 |
| 3    | 個別改善                 | 33 |
| 4    | 集約化（用途廃止）            | 34 |
| 5    | 維持管理                 | 35 |
| 6    | 点検                   | 36 |
| 7    | 環境への配慮               | 36 |
| 第8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 | 37 |
| 2    | 健康づくり、コミュニティづくり      | 40 |
| 3    | 健康で安心して生活するための居住支援   | 42 |
| 第9章  | 持続可能な団地経営            |    |
| 1    | 持続可能な団地整備            | 44 |
| 2    | 持続可能な団地経営            | 46 |
| 第10章 | 計画の推進に向けて            |    |
| 1    | 様々な主体との連携            | 47 |
| 2    | 計画のフォローアップと見直し       | 47 |
| 参考資料 |                      |    |
| 1    | 県営住宅ストックの団地別事業手法     | 48 |

## 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 8 千戸に急増するとともに、入居者の約 45% 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、地域に開かれた新しい「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

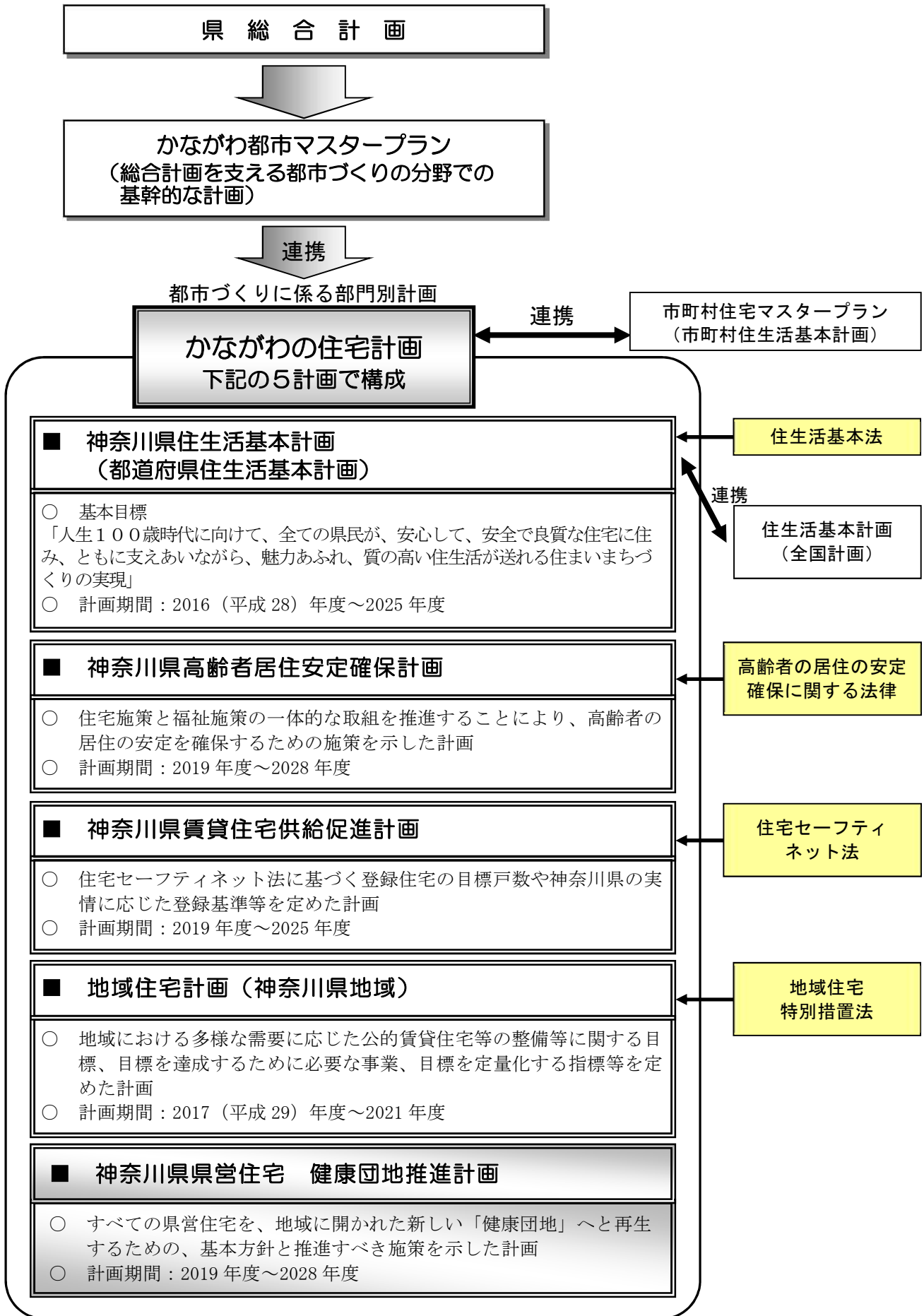
本計画は、本県の住宅政策である「かながわの住宅計画」の一部として位置づけられます（次ページ体系図参照）。

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（2017（平成 29）年 3 月）」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 8 千戸について、法定耐用年限までに建て替えるよう長期的に見通した上で、計画期間を 2019 年度から 2028 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

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、2015（平成27）年9月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2016（平成28）年から2030年までの国際目標です。SDGsの17のゴールのうち7つ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の目標である「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7つのゴール



## 第2章 県営住宅ストックの現状、課題

### 1 ストックの現状、課題

#### (1) 建設後50年を経過する住宅の急増

2018（平成30）年4月現在の県営住宅管理戸数は、217団地、1,772棟、45,487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2万8千戸、全体の約62%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    | 58    | 318    |        | 376    | 0.8%  | 28,316 | 62.3% |
| 1961～1970年度 | 1,674 | 9,889  | 500    | 12,063 | 26.5% |        |       |
| 1971～1980年度 | 172   | 11,870 | 3,835  | 15,877 | 34.9% |        |       |
| 1981～1990年度 | 139   | 6,977  |        | 7,116  | 15.6% | 17,171 | 37.7% |
| 1991～2000年度 | 32    | 5,016  | 1,731  | 6,779  | 14.9% |        |       |
| 2001～2010年度 |       | 1,753  | 791    | 2,544  | 5.6%  |        |       |
| 2011年度以降    |       | 594    | 138    | 732    | 1.6%  |        |       |
| 合計          | 2,075 | 36,417 | 6,995  | 45,487 | 100%  |        |       |
|             | 4.56% | 80.06% | 15.38% |        |       |        |       |

2018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害者世帯、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。

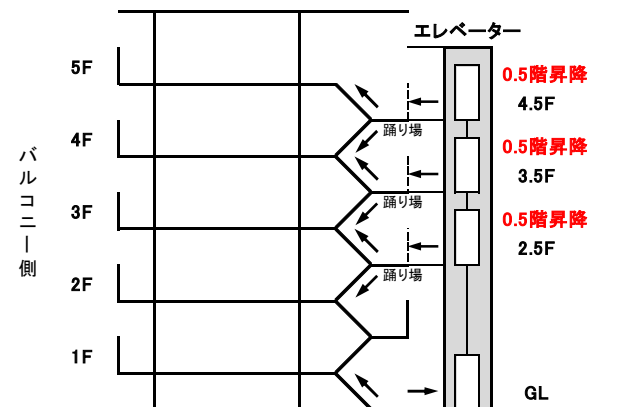
■図表 5 エレベーターの設置状況

(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      | 2,075 | 4,710 | 8,134 | 23,573 | 6,995 | 45,487 |
| 割合        | 4.6%  | 10.4% | 17.9% | 51.8%  | 15.4% | 100.0% |
| エレベーター設置  | 0     | 358   | 784   | 5,250  | 6,839 | 13,231 |
| エレベーター設置率 | 0.0%  | 7.6%  | 9.6%  | 22.3%  | 97.8% | 29.1%  |

2018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）



エレベーターを設置しても階段踊り場に着床するため0.5階分の昇降が必要



### (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、建替えによって居住環境を改善することが必要です。

■図表 7 住戸専用面積別の管理戸数

（単位：戸）

| 建設年度<br>住戸専用面積 | 1955年度<br>以前 | 1956～<br>1965年度 | 1966～<br>1975年度 | 1976～<br>1985年度 | 1986～<br>1995年度 | 1996～<br>2005年度 | 2006年度<br>以降 | 合計     | 割合     |
|----------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|--------|--------|
| 25㎡未満          | 1            |                 | 40              |                 |                 |                 |              | 41     | 0.10%  |
| 25～30㎡未満       |              | 244             | 72              |                 |                 |                 |              | 316    | 0.70%  |
| 30～40㎡未満       | 123          | 2,117           | 11,192          | 24              | 68              | 478             | 223          | 14,225 | 31.30% |
| 40～50㎡未満       | 48           |                 | 9,150           | 101             | 23              | 55              | 5            | 9,382  | 20.60% |
| 50～60㎡未満       | 54           | 610             | 2,206           | 4,560           | 1,286           | 1,109           | 490          | 10,315 | 22.80% |
| 60～70㎡未満       |              |                 | 36              | 2,293           | 4,173           | 1,009           | 312          | 7,823  | 17.10% |
| 70㎡以上          |              |                 | 9               | 416             | 1,287           | 1,650           | 23           | 3,385  | 7.40%  |
| 合計             | 226          | 2,971           | 22,705          | 7,394           | 6,837           | 4,301           | 1,053        | 45,487 | 100%   |
| 割合             | 0.50%        | 6.60%           | 50.00%          | 16.30%          | 15.10%          | 9.50%           | 2.00%        |        |        |

2018年4月1日現在

### (4) 借上型住宅の契約期間満了

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ことでより供給している県営住宅（13団地、286戸）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。

建設費等の初期投資の軽減、ストックの地域的偏在の改善及び需要の変化に対応した供給量の調整等にメリットがありますが、一方で、借上が長期間となった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ります。

県では、2000（平成12）年度から導入し、今後、2020年度から2023年度までに順次、20年間の当初契約期間の満了を迎えます。

## 第3章 県営住宅入居者の状況、課題

### 1 入居者の状況、課題

#### (1) 入居者の高齢化

2018（平成30）年4月1日現在の県営住宅の入居者数は79,589人で、年代別の割合を2018（平成30）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～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45%）は県全体（約25%）と比べて20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 | 11,009    | 5,769   | 5,150     | 9,558     | 8,459     | 11,798    | 27,846    | 79,589    |
| 割合   | 13.8%     | 7.2%    | 6.5%      | 12.0%     | 10.6%     | 14.8%     | 35.0%     | 100.0%    |
| 県人口  | 1,538,132 | 984,389 | 1,129,691 | 1,495,249 | 1,186,602 | 1,113,300 | 1,632,990 | 9,080,353 |
| 割合   | 16.9%     | 10.8%   | 12.4%     | 16.5%     | 13.1%     | 12.3%     | 18.0%     | 100.0%    |

県人口（年齢不詳 82,926 人を除く）：2018年1月1日現在 入居者数：2018年4月1日現在

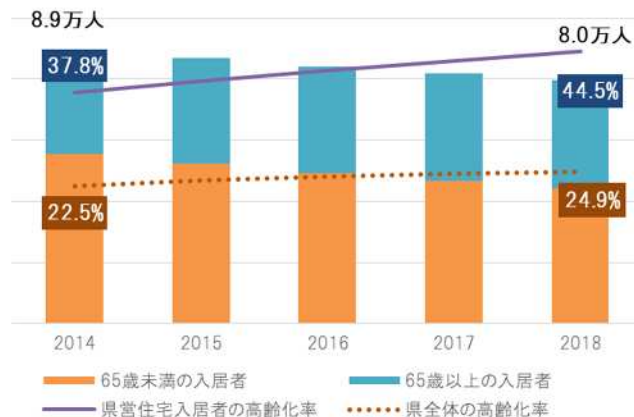
(年代別入居者の構成比)



■図表 9 65歳以上の人数と推移 (単位：人)

| 65歳以上の人数<br>(割合) | 全県                   | 県営住宅              |
|------------------|----------------------|-------------------|
|                  | 2,259,744<br>(24.9%) | 35,394<br>(44.5%) |

県人口：2018年1月1日現在 入居者数：2018年4月1日現在

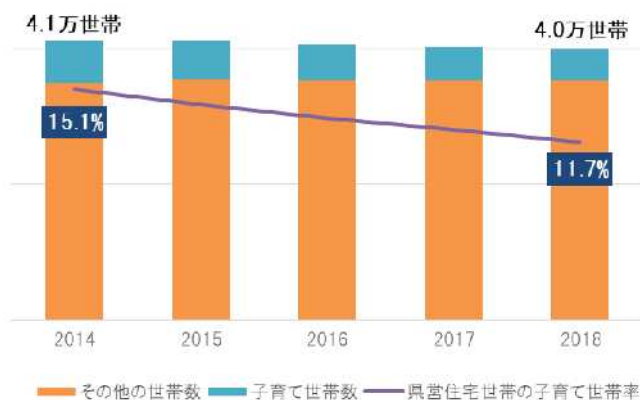


## (2) 子育て世帯、若年世帯の減少

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、2018（平成30）年4月1日時点で約12%であり、2014（平成26）年時点（約15%）と比較すると減少しており、夫婦とも35歳以下の若年世帯の割合もわずか1%に過ぎない状況です。

県営住宅の各団地では、子どもや若い住民が減って高齢者ばかりになっていることから、コミュニティ活力が低下しています。

■図表10 子育て世帯の割合



### (3) 世帯構成の変化

2018（平成30）年4月1日現在の県営住宅の入居世帯数は39,811世帯であり、2人以上の世帯割合が低下し、単身世帯が急増しています。

■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<br>世帯主<br>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              | 28     | 140    | 157   | 103   | 23   | 5    | 0    | 456    | 1.1%  |
| 30歳代               | 121    | 468    | 442   | 402   | 202  | 52   | 23   | 1,710  | 4.3%  |
| 40歳代               | 622    | 1,505  | 1,230 | 749   | 354  | 114  | 56   | 4,630  | 11.6% |
| 50歳代               | 1,387  | 1,873  | 992   | 513   | 215  | 67   | 32   | 5,079  | 12.8% |
| 60歳代               | 3,254  | 3,205  | 930   | 277   | 91   | 20   | 8    | 7,785  | 19.6% |
| 70歳以上              | 9,331  | 8,788  | 1,676 | 265   | 69   | 14   | 8    | 20,151 | 50.6% |
| 合計                 | 14,743 | 15,979 | 5,427 | 2,309 | 954  | 272  | 127  | 39,811 |       |
| 割合                 | 37.0%  | 40.1%  | 13.6% | 5.8%  | 2.4% | 0.7% | 0.3% |        | 100%  |

2018年4月1日現在

|             | 1人世帯          | 2～4人世帯        | 5人以上世帯      | 合計           |
|-------------|---------------|---------------|-------------|--------------|
| 2005年4月1日時点 | 9,919(23.1%)  | 29,980(69.8%) | 3,029(7.1%) | 42,928(100%) |
| 2012年4月1日時点 | 12,527(29.7%) | 27,537(65.2%) | 2,178(5.2%) | 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%) |

### (4) 60歳以上単身世帯の増加

2018（平成30）年4月1日現在の県営住宅の60歳以上単身世帯数は12,585世帯であり、2014（平成26）年時点と比較すると約1,200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        | 2014年度 | 2015年度 | 2016年度 | 2017年度 | 2018年度 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 60歳以上単身世帯 | 11,374 | 11,604 | 11,867 | 12,146 | 12,585 |
| 割合        | 27.3%  | 28.2%  | 29.3%  | 30.3%  | 31.6%  |
| その他の世帯    | 30,255 | 29,486 | 28,629 | 27,989 | 27,226 |
| 割合        | 72.7%  | 71.8%  | 70.7%  | 69.7%  | 68.4%  |
| 計         | 41,629 | 41,090 | 40,496 | 40,135 | 39,811 |

(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、2018（平成30）年4月1日時点で、全世帯の約78%が認定月額\*104,000円以下の第I分位であり、全世帯の約48%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おり、今後もこうした低額所得者への対応が必要です。

一方、高額所得者及び収入超過者は、2017（平成29）年10月時点で3,976世帯（約10%）となっています。このため、引き続き、高額所得者及び収入超過者に対し、適切に対処していく必要があります。

\*「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    | 0円         | 1~104,000円 | 世帯数（割合） |
| 原則階層 | I     | 0~104,000円       | 31,091  | 78.1% | 0円         | 18,988     | 47.7%   |
|      | II    | 104,001~123,000円 | 1,493   | 3.8%  | 1~104,000円 | 12,103     | 30.4%   |
|      | III   | 123,001~139,000円 | 1,110   | 2.8%  |            |            |         |
|      | IV    | 139,001~158,000円 | 1,061   | 2.7%  |            |            |         |
| 裁量階層 | V     | 158,001~186,000円 | 1,179   | 3.0%  |            |            |         |
|      | VI    | 186,001~214,000円 | 861     | 2.2%  |            |            |         |
|      | VII   | 214,001~259,000円 | 804     | 2.0%  |            |            |         |
|      | VIII~ | 259,001円~        | 1,225   | 3.1%  |            |            |         |
|      |       | 未申告              |         | 987   | 2.5%       |            |         |
|      | 合計    |                  | 39,811  | 100%  |            |            |         |

2018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%) |

(2012年は改良住宅を除く)

## (6) 高齢者世帯等の入居推移

2018（平成30）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害者の方がいる世帯、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33,979世帯であり、全体の約85%を占めています。

これらの世帯については、独力で住宅を確保することが困難な場合が多いため、抽選の当選率の優遇など、引き続き入居支援の取組が必要です。

■図表 14 高齢者世帯等の入居数・推移

（単位：世帯）

| 区分      | 2014年度 | 2015年度 | 2016年度 | 2017年度 | 2018年度 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 一般世帯    | 7,089  | 6,756  | 6,299  | 6,093  | 5,832  |
| （割合）    | 17.0%  | 16.4%  | 15.6%  | 15.2%  | 14.6%  |
| その他の世帯  | 34,540 | 34,334 | 34,197 | 34,042 | 33,979 |
| （割合）    | 83.0%  | 83.6%  | 84.4%  | 84.8%  | 85.4%  |
| 高齢者世帯   | 28,896 | 28,886 | 28,910 | 28,905 | 28,936 |
| （割合）    | 69.4%  | 70.3%  | 71.4%  | 72.0%  | 72.7%  |
| 障害者世帯   | 6,080  | 6,177  | 6,222  | 6,260  | 6,367  |
| （割合）    | 14.6%  | 15.0%  | 15.4%  | 15.6%  | 16.0%  |
| 母子・父子世帯 | 4,040  | 3,814  | 3,672  | 3,496  | 3,322  |
| （割合）    | 9.7%   | 9.3%   | 9.1%   | 8.7%   | 8.3%   |
| 生活保護世帯  | 5,308  | 5,412  | 5,436  | 5,434  | 5,312  |
| （割合）    | 12.8%  | 13.2%  | 13.4%  | 13.5%  | 13.3%  |
| 計       | 41,629 | 41,090 | 40,496 | 40,135 | 39,811 |

（その他の世帯については重複あり）

## (7) 入居の承継

公募の例外である入居の承継については、同一世帯の長期間居住の一因ともなっていたことから、2007（平成19）年度に、承継できる者を「同居親族のうち3親等」から「同居親族のうち、配偶者または高齢者、障害者等」へ見直しを行いました。しかし、ここ数年、承継を認めていない子や孫からの求めが増えています。

## (8) 不適正な入居

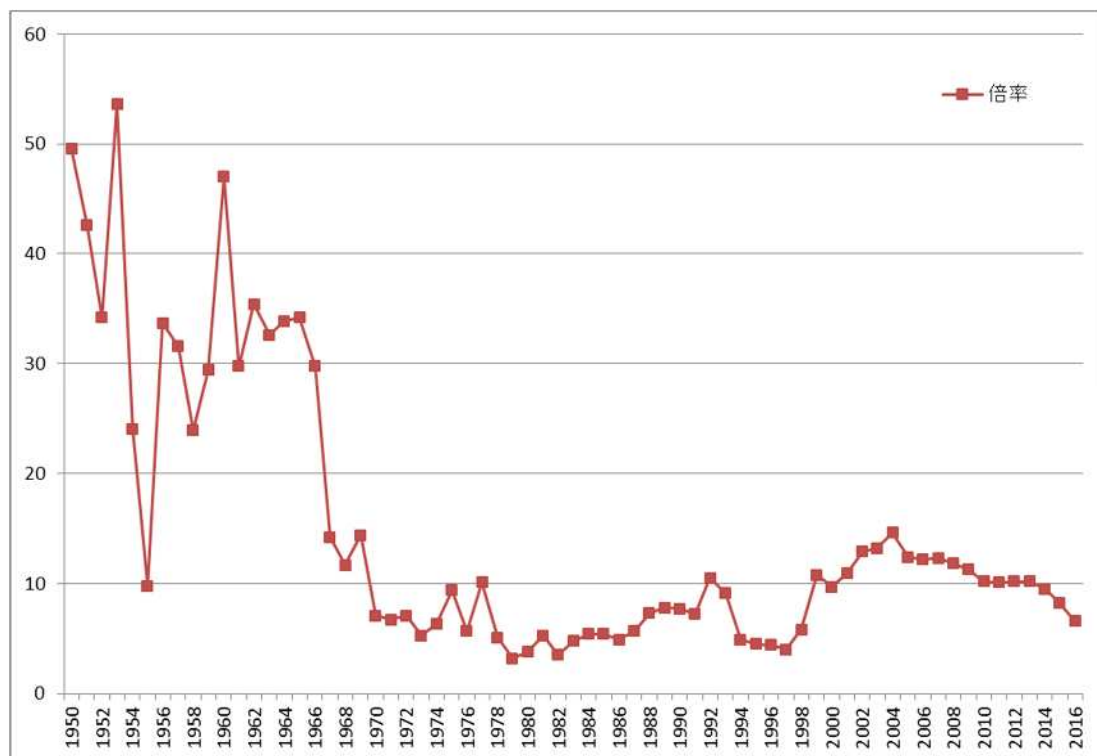
県営住宅への高額所得者の入居や承継承認を受けていない者の入居、名義人や同居人以外の者の入居等は、入居希望者との公平性や居住の安定の観点から、課題があります。このため、不正入居者の防止や是正を、適切に進めていく必要があります。

## 2 入居者募集の状況、課題

### (1) 応募倍率、応募者数の推移

県営住宅の年度別応募倍率は、1950年代は50倍を超えることもありましたが、大量供給の始まった頃の1967（昭和42）年以降、3倍から15倍程度で推移しており、2000（平成12）年以降は、概ね10倍前後の状況にあります。

■ 図表 15 応募倍率の推移（1950年以降）



(改良住宅を除く)



2013（平成 25）年度から 2017（平成 29）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、応募倍率とも減少していますが、依然として、応募倍率は約 5 倍と高い状況です。

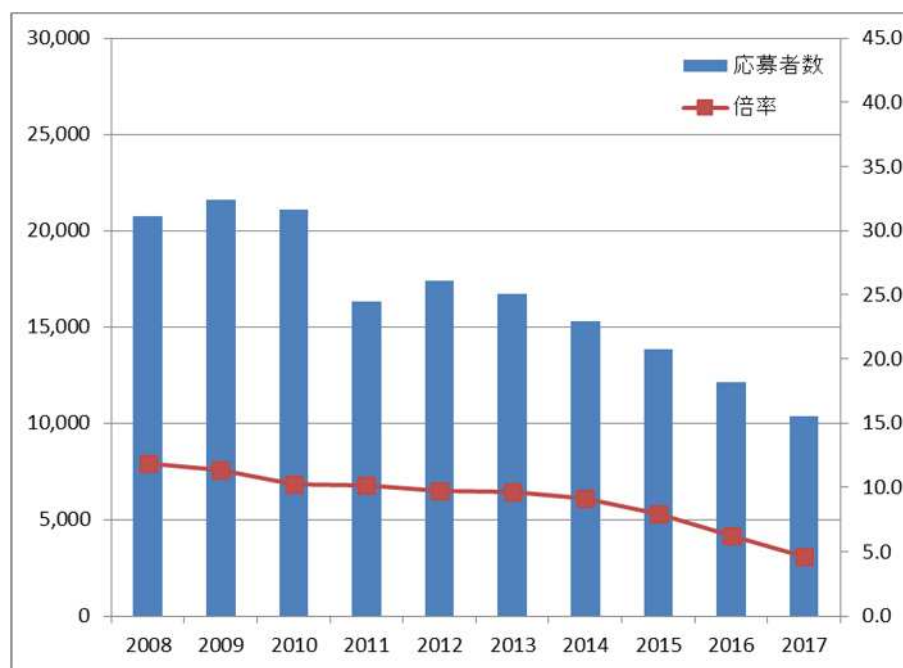
真に住宅に困窮する者に対して県営住宅を供給するため、社会経済情勢の変化を注視しつつ、入居者資格のあり方について継続して検討していく必要があります。

■図表 16 応募者数の推移

（単位：人）

| 年度<br>区分 | 2013年度 | 2014年度 | 2015年度 | 2016年度 | 2017年度 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 募集戸数     | 1,733  | 1,679  | 1,744  | 1,937  | 2,233  |
| 応募者数     | 16,705 | 15,320 | 13,810 | 12,096 | 10,339 |
| 倍率       | 9.6    | 9.1    | 7.9    | 6.2    | 4.6    |

（応募者数及び応募倍率の推移（過去 10 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、障害者、生活保護受給者などを対象としています。2013（平成25）年度から2017（平成29）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、応募倍率とも減少していますが、応募倍率は約10倍と高い状況です。また、応募者の9割近くが60歳以上の高齢者となっています。

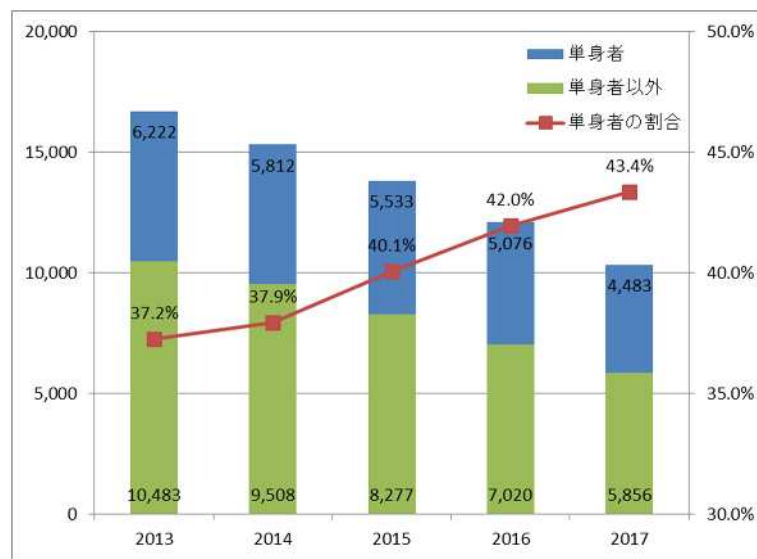
単身者の応募倍率が高い中で、そのニーズに応えていくため、募集方法の工夫などに取り組む必要があります。

■図表 17 単身者の応募者数の推移

(単位：人)

| 年度   | 2013年度 | 2014年度 | 2015年度 | 2016年度 | 2017年度 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 募集戸数 | 235    | 227    | 260    | 379    | 465    |
| 応募者数 | 6,222  | 5,812  | 5,533  | 5,076  | 4,483  |
| 倍率   | 26.5   | 25.6   | 21.3   | 13.4   | 9.6    |

(単身者の応募者数及びその割合の推移 (過去5年))



### (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。

住宅困窮者のニーズを反映し、適切な入居支援が図られるような優遇方法の検討を図っていく必要があります。

■図表 18 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    | 2013年度           | 2014年度           | 2015年度           | 2016年度           | 2017年度           |
|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 母子・父子    | 2,348            | 2,662            | 2,338            | 1,943            | 1,621            |
| 高齢者      | 1,818            | 1,719            | 1,563            | 1,235            | 1,019            |
| 高齢者夫婦    | 1,697            | 1,742            | 1,615            | 1,371            | 1,149            |
| 障害者      | 747              | 692              | 543              | 510              | 417              |
| 落選者優遇    | 342              | 270              | 255              | 214              | 132              |
| その他(多子等) | 179              | 149              | 119              | 93               | 308              |
| 優遇対象応募者  | 7,131<br>(80.7%) | 7,234<br>(82.1%) | 6,433<br>(84.0%) | 5,366<br>(83.6%) | 4,646<br>(87.5%) |
| 一般応募者    | 1,707<br>(19.3%) | 1,581<br>(17.9%) | 1,223<br>(16.0%) | 1,054<br>(16.4%) | 665<br>(12.5%)   |
| 合計       | 8,838            | 8,815            | 7,656            | 6,420            | 5,311            |

（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）

### 3 空き住戸の増加、家賃収入の減少

#### (1) 空き住戸等の増加

2016（平成28）年度から募集戸数を増やしているものの、入居応募者の減少や入居辞退者の増加が続き、空き住戸が増加しています。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2,000戸程度を除き、2018（平成30）年4月1日現在で3,794戸、約8%が空き住戸となっています。

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も増加しています。募集方法の見直しなどを進める必要があります。

■図表 19 空き住戸数の推移

| 管理状況(戸数) | 2014年度 | 2015年度 | 2016年度 | 2017年度 | 2018年度 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 管理戸数     | 45,471 | 45,441 | 45,390 | 45,486 | 45,487 |
| 空き住戸数    | 2,583  | 2,987  | 3,433  | 3,796  | 3,794  |
| 空き住戸率    | 5.7%   | 6.6%   | 7.6%   | 8.3%   | 8.3%   |

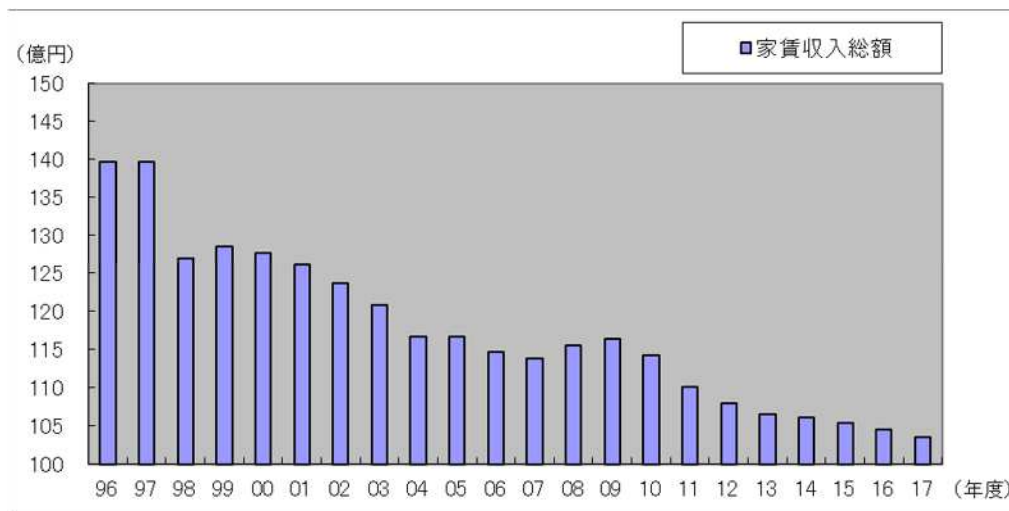
（建替え等で募集停止している住戸を除く）各年度4月1日現在

#### (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、入居数の減少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1996（平成8）年の約139億円をピークに、2017（平成29）年の約104億円まで下降を続けています。このため、家賃収入を主な原資としている県営住宅の維持管理が困難になっています。

■図表 20 県営住宅の家賃収入総額の推移



## 第4章 健康団地の取組状況、課題

### 1 これまでの取組状況

#### (1) 取組内容

県では、県営住宅を活用して多世代が居住し、高齢者が支え合う場や地域の保健・医療・福祉の拠点づくりを行い、高齢者が健康で安心して住み続けられる「健康団地」として再生するため、2015（平成27）年3月に「県営団地再生計画」を策定しました。

この計画では、基本方針を「高齢者が健康で安心して住み続けられる健康団地づくり」と定め、団地コミュニティの活性化に向けた取組を進めることとしました。

具体的には、団地の既存ストックや高齢化の状況、団地自治会のニーズ等をもとに、団地住民と地域関係者等が連携・協働し、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、保健・医療・福祉サービス等の拠点づくり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 21 健康団地の取組



(2) 具体的な取組事例

①浦賀かもめ団地（横須賀市）・・・診療所等の誘致

団地の空き施設（店舗）を活用して、医療・福祉サービスを提供する事業者を募集しました。診療所と小規模多機能型居宅介護事業所が開設され、入居者や周辺住民が利用しています。



②日野団地（横浜市港南区）・・・交流拠点「憩いの家」

空き住戸を改修し、「憩いの家運営委員会（健康団地推進協議会）」が交流の場等に活用しています。大部屋はサロン活動、中部屋は小人数での打合せ、小部屋は図書室などに使われています。



③相沢原団地（横浜市瀬谷区）ほか・・・子育て世帯向け住戸

空き住戸を活用して、間取りの変更や洋室化などのリフォームを行い、子育て世帯向け住戸として提供しました。



④いちょう下和田団地（大和市）ほか・・・健康づくりセミナー等の実施

団地自治会が中心となって、健康づくりのセミナー、認知症未病改善のための運動、健康相談会などを実施し、入居者の健康づくりやコミュニティづくりを進めました。



## 2 健康団地の課題

### (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となる後期高齢期になって、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、高齢者や障害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。高齢者が増加する中、病気や加齢のため階段の昇り降りに苦労されている入居者が、大幅に増えています。

### (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、高齢により参加しづらくなったり、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易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ていない事例もあるため、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て替えることによって、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。

併せて、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、施設や機能について、検討していくことが必要です。



## 第5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】

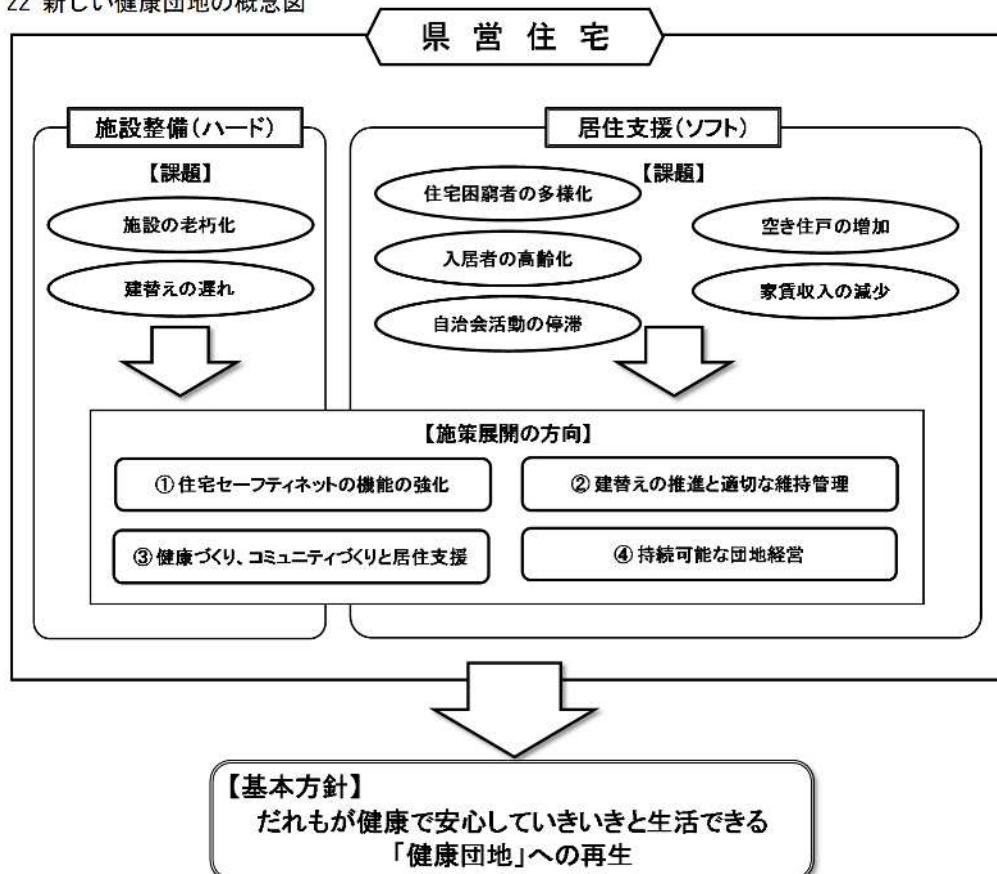
「だれもが健康で安心していきいきと生活できる『健康団地』への再生」

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 8 千戸については、法定耐用年限である建設後 70 年までに建て替えるとともに、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新しい健康団地へと再生していきます。

■図表 22 新しい健康団地の概念図



## 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、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（10年間の建替え対象戸数約7,000戸）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みます。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。

併せて、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6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

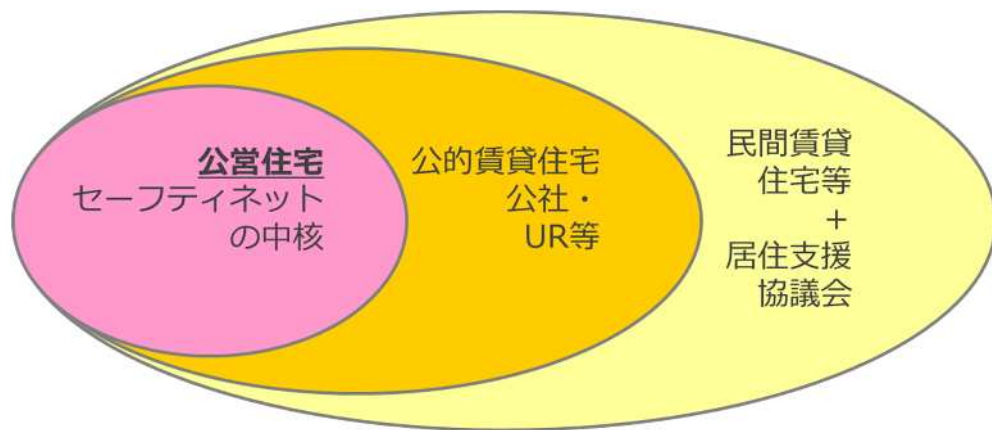
(1) 県営住宅の位置づけ

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、障害者、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 23 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

2017（平成29）年3月現在、県内には公営住宅と公的賃貸住宅が約21万戸あります。このうち県営住宅は約4万5千戸、市町営住宅は約6万6千戸で、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2.5%を占めますが、全国平均は約3.8%となっています。

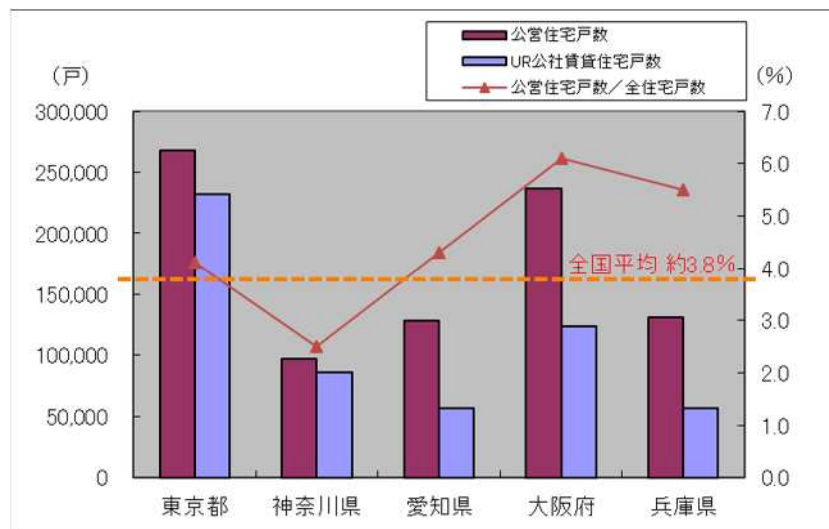
また、公社、UR都市機構の公的賃貸住宅が約8万7千戸あります。

■図表 24 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        | 45,486 | 65,558 | —      | 111,044 |
| 公社賃貸住宅      | 13,530 | 604    | —      | 14,134  |
| UR賃貸住宅      | —      | —      | 73,123 | 73,123  |
| 特定優良賃貸住宅等   | 1,243  | 6,315  | —      | 7,558   |
| 高齢者向け優良賃貸住宅 | 206    | 1,309  | —      | 1,515   |
| 地域優良賃貸住宅    | —      | 1,265  | —      | 1,265   |
| 計(戸)        | 60,465 | 75,051 | 73,123 | 208,639 |

2017年3月31日現在

■図表 25 他の自治体における公的賃貸住宅の状況



戸数：総務省 住宅・土地統計調査（2013年）

■図表 26 公的賃貸住宅の施策対象

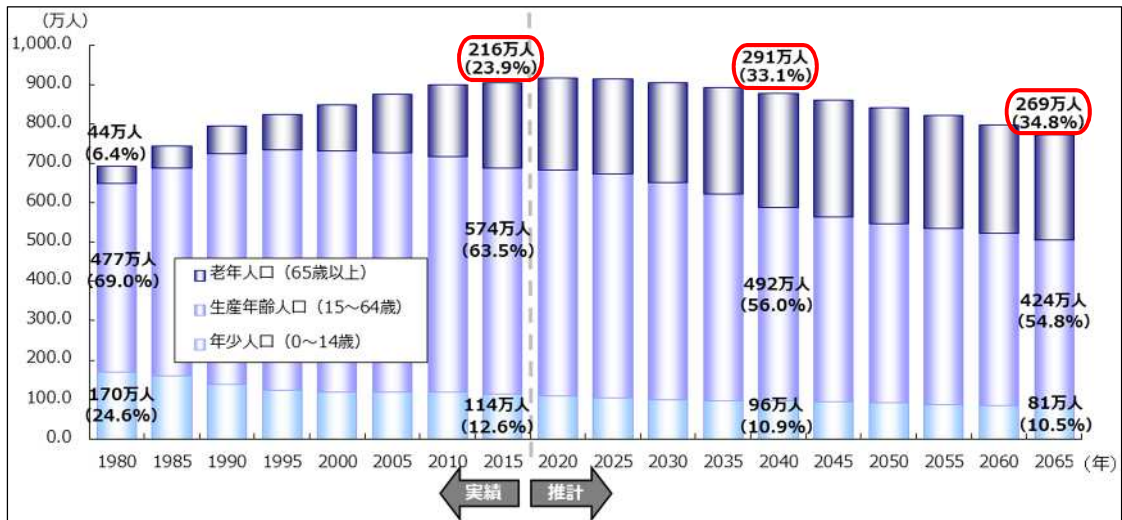
| 公的賃貸住宅の<br>施策対象収入分位     | 25%  | 40%  | 50%         | 80%  | 100% |
|-------------------------|------|------|-------------|------|------|
| 公営住宅<br>(111,044戸)      | 原則階層 | 裁量階層 |             |      |      |
| 公社賃貸住宅<br>(14,134戸)     |      |      | 一定額以上の収入が必要 |      |      |
| UR賃貸住宅<br>(73,123戸)     |      |      | 一定額以上の収入が必要 |      |      |
| 特定優良賃貸住宅<br>(7,558戸)    | 裁量階層 |      | 原則階層        | 裁量階層 |      |
| 高齢者向け優良賃貸住宅<br>(1,515戸) |      |      | 収入による入居要件なし |      |      |
| 地域優良賃貸住宅<br>(1,265戸)    |      |      | 原則階層        |      |      |

2017年3月31日現在

### (3) 今後のニーズ

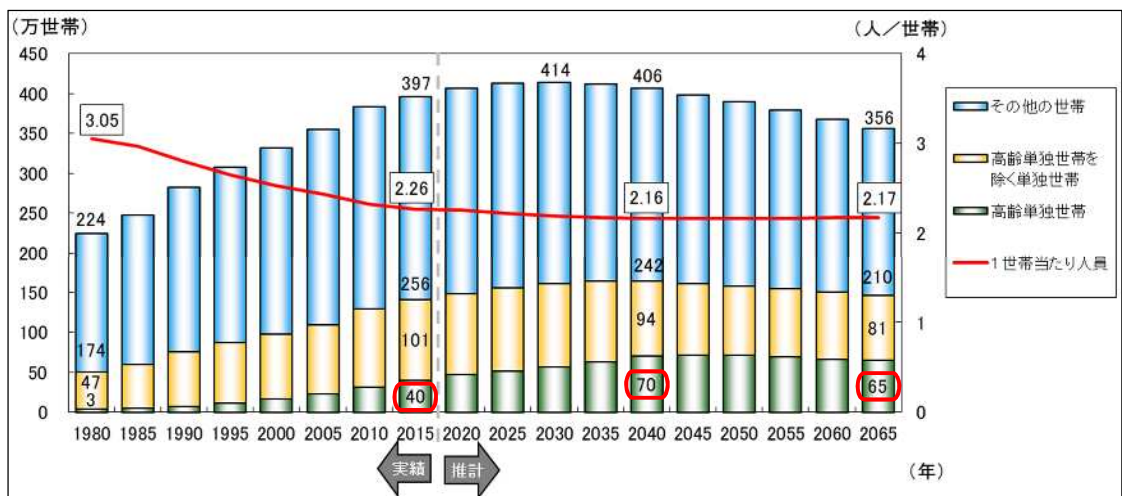
今後、神奈川県の人人口は、2020（平成 32）年頃にピークを迎え、以降は減少していくと予測されています。しかしながら、65 歳以上人口は、その後も増加し続け、総人口に占める割合も 2015（平成 27）年の約 24%から、2040 年に約 33%、2065 年に約 35%となり、さらに高齢化が進行していく見通しです。

■図表 27 年齢 3 区分別の人口推計



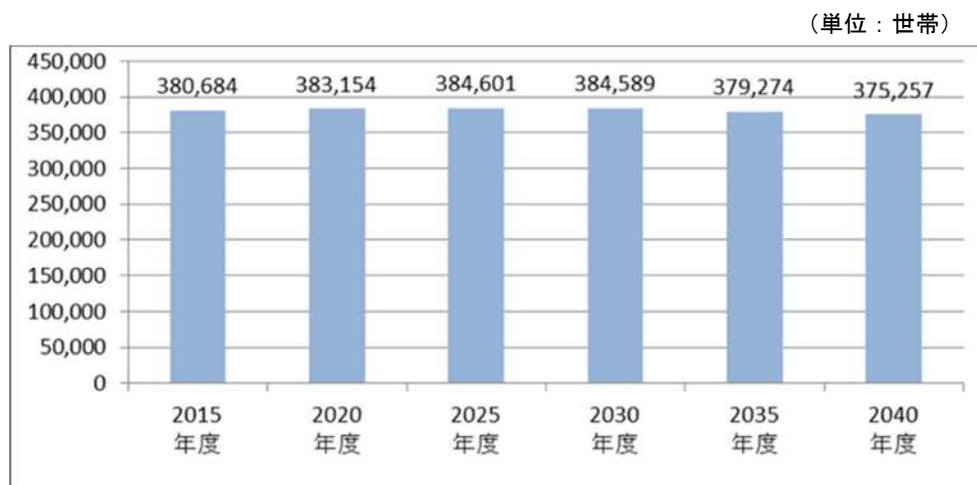
また、総世帯数では、2030 年頃がピークとなり、以降は減少が見込まれますが、高齢単身世帯は、2015（平成 27）年の約 40 万世帯から、2040 年に約 70 万世帯となり大幅な増加が見込まれ、その後も 2065 年に約 65 万世帯と大きくは減少しない見通しです。

■図表 28 家族類型別の世帯推計



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、2040年度までは、現在とほぼ同程度のニーズが見込まれます。

■図表 29 住宅に困窮する低額所得世帯数の推計



| 住宅に困窮する世帯の内訳 | 2015年度  | 2025年度  | 2040年度  |
|--------------|---------|---------|---------|
| 一般世帯         | 147,563 | 135,034 | 105,007 |
| 子育て世帯        | 31,545  | 27,144  | 20,812  |
| 高齢者夫婦世帯      | 81,363  | 81,853  | 81,806  |
| 高齢者単身世帯      | 120,213 | 140,570 | 167,632 |
| 合計           | 380,684 | 384,601 | 375,257 |

国土交通省「ストック推計プログラム」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提供を行ってきました。

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、子どもの貧困対策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、募集戸数を増やすなど様々な工夫をして単身者の入居に应运しているところですが、高齢単身世帯の応募倍率は、一般世帯に比べ常に高い倍率となっています。

今後も高齢単身者のニーズは増加が見込まれていますので、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、募集方法の工夫を進めていきます。

##### ③障害者世帯、母子・父子世帯、DV被害者等への対応

障害者世帯、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、身体障害者向け住宅の提供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、一定数の身体障害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ヶ国語(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を行っています。

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。

施策展開の方向 2

第7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。

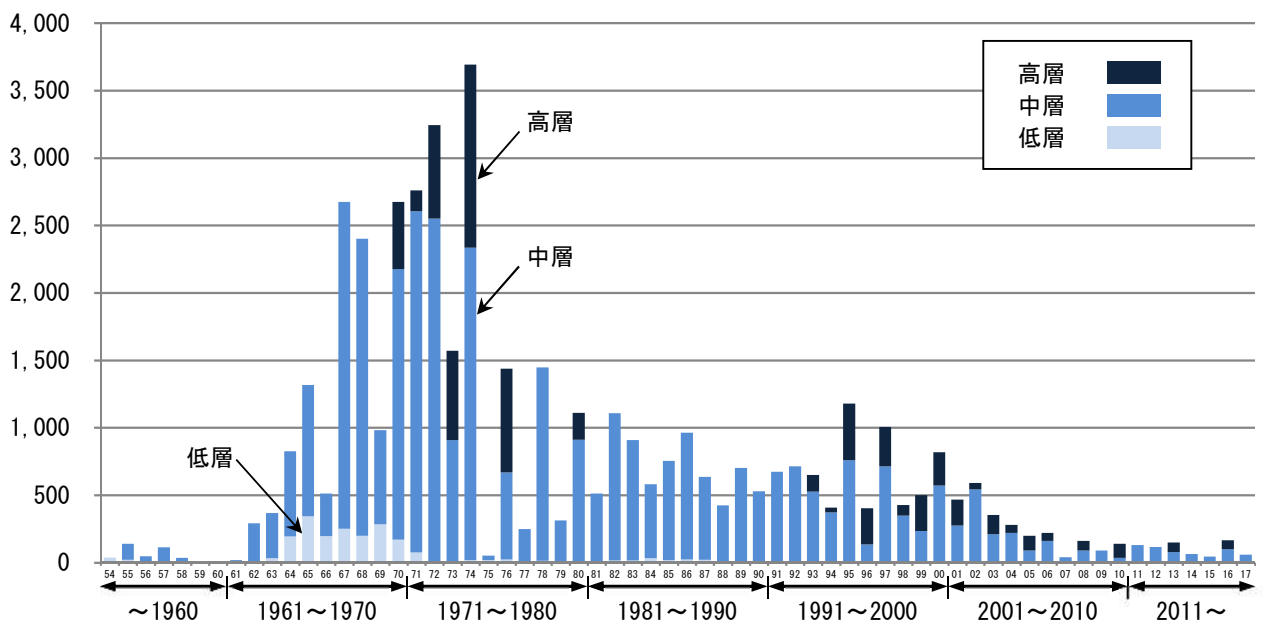
しかしながら、2018（平成 30）年現在、建設後 50 年を経過した住宅は約 9 千戸あり、本計画の計画期間である今後 10 年間には、さらに約 1 万 9 千戸の住宅が建設後 50 年を迎えます。今後の整備は建替えに集中し、そのスピードを速めていく必要があります。

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 年が経過し建替えの時期を迎える約 2 万 8 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 30 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。

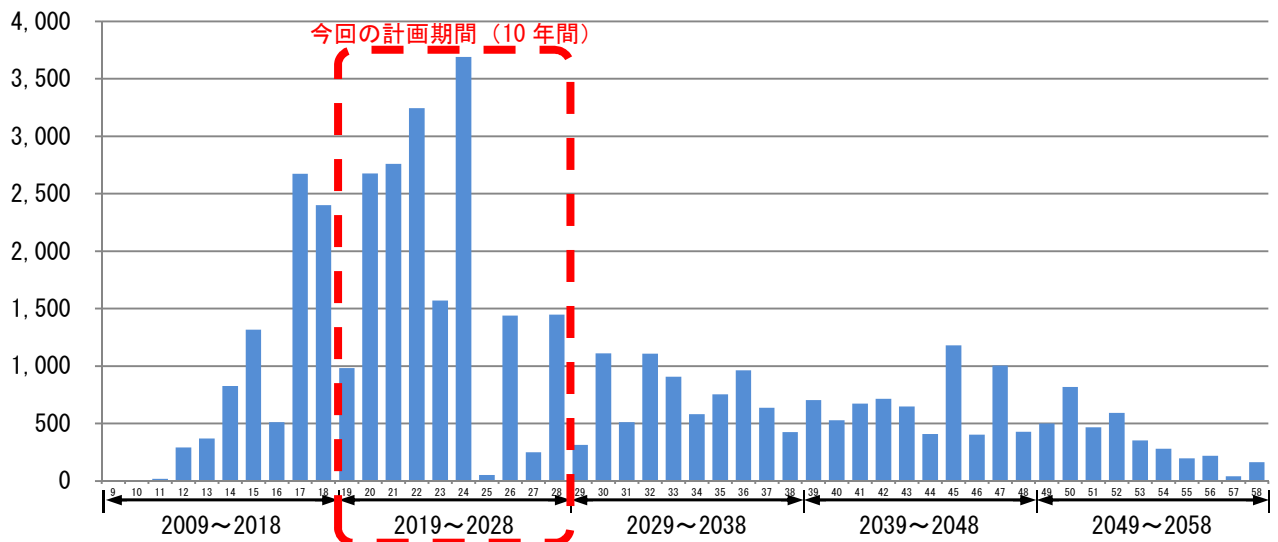
- ①1980（昭和55）年までに建設した住宅約2万8千戸は、バリアフリー対応及び居住環境の改善のため、順次、建替えを推進します。これら約2万8千戸は、法定耐用年限である建設後70年までに建て替えるよう、今後30年間において実施します。
- ②1981（昭和56）年以降に建設した住宅約1万7千戸は、適切な維持管理を行い、原則、法定耐用年限まで使用します。

（2）計画期間内の事業手法

図表31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。

1970年代に建設した大規模団地が建設後50年を迎える今回の計画期間が、建替え戸数のピークとなりますが、その実現は困難です。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。

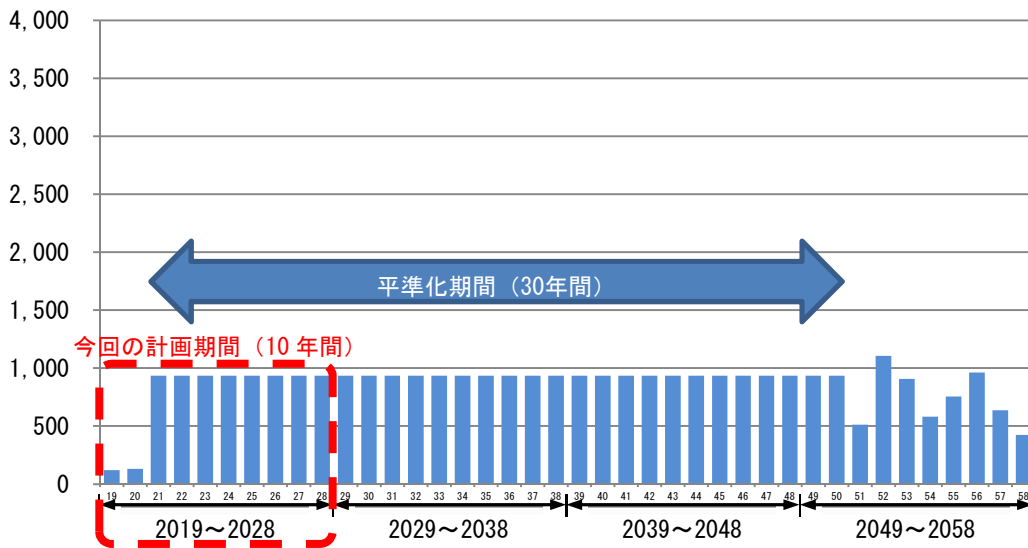
■図表31 建設後50年を目安に建替えを行う場合の建替え戸数推計



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 年までの間に建て替えることとします。平準化を実施する期間については、2021 年から、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 年までの 30 年間とし、建替え対象戸数は約 2 万 8 千戸とします。

図表 32 は、約 2 万 8 千戸の建替えを、2021 年からの 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 100 戸／年から大幅に増加します。

■図表 32 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、現在事業中の団地を除き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。

計画期間の 10 年間では、下記のとおり事業を進めることとなります。

■図表 33 県営住宅ストックの事業手法別戸数

| 事業手法          |                | 戸数         |
|---------------|----------------|------------|
| 2019-<br>2028 | ・建替え予定戸数       | 7,335 戸    |
|               | ・個別改善予定戸数      | 816 戸      |
|               | ・集約化(用途廃止)予定戸数 | 627 戸      |
|               | ・維持管理予定戸数      | 全 45,487 戸 |

## 2 建替え

### (1) 建替えの対象団地

|   | 【建替え対象団地数】   | 28 団地 | 7,335 戸 |
|---|--|-------|---------|
| 2019-2023<br>計画期間の<br>前期5年間に<br>着手予定<br>(又は事業中) | 鶴ヶ峰団地、万騎ヶ原団地、阿久和団地、横山団地、上溝団地、追浜第一団地、浦賀かもめ団地(一部)、追浜第二団地、横内団地、亀井野団地、緑ヶ丘団地、いちょう下和田団地(一部)、逗子桜山団地、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、二宮団地 |       |         |
| 2024-2028<br>後期5年間に<br>着手予定                     | 千丸台団地、笹山団地、磯子中原団地、いちょう上飯田団地(一部)、富士見団地、走水団地、藤沢大庭団地、寒川新橋団地、二宮中里団地  |       |         |

※ いちょう上飯田団地、浦賀かもめ団地及びいちょう下和田団地は、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<sup>\*</sup>/PFI<sup>\*\*</sup>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積極的に検討し、効果的・効率的に県営住宅の建替えを進めます。

#### 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。

#### 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。

\* 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。

\*\* 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。

### (3) PPP/PFI手法の方向性

財政負担や業務負担の軽減及び民間のノウハウ活用、建替えのスピードアップのため、以下のPPP/PFI手法の導入を積極的に検討します。なお、PPP/PFI手法の導入には、土地利用規制・立地条件・民間の事業ニーズ等が合致する必要があります。

#### OB T方式PPP/PFI、デザインビルド（設計施工一括発注）の導入

維持管理・運営については一括して指定管理者制度を導入しているため、民間が設計・建設のみを行うBT方式のPPP/PFI、または、デザインビルドの導入を積極的に検討します。民間の提案による効率的な建替え計画や独自工法を採用することで、工期の短縮が図れます。

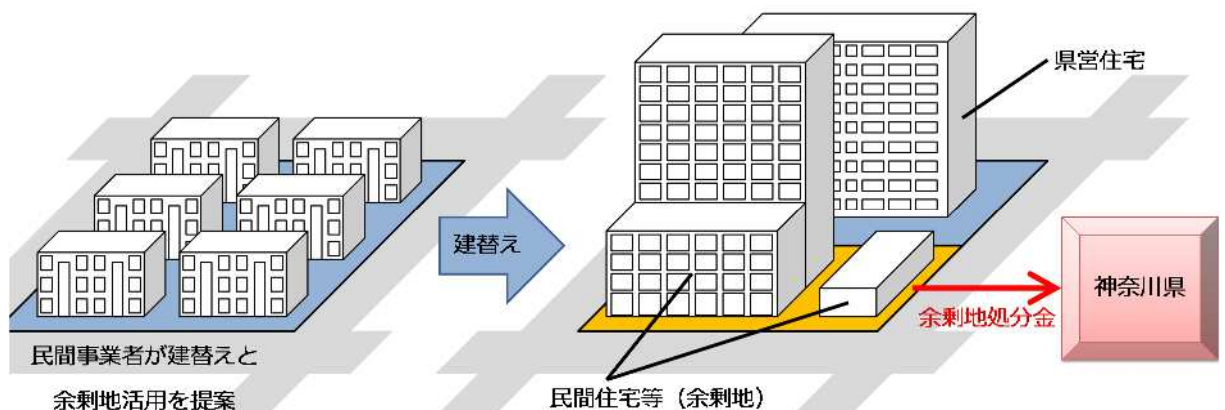
#### ・余剰地の売却等をセットしたPPP/PFI

事業者ニーズをみながら、県営住宅の建替えに合わせて発生する余剰地の売却・活用をセットしたPPP/PFI手法を検討します。余剰地処分金の活用が図れます。

#### ・入居者の移転支援業務を含むPPP/PFI

入居者の移転支援業務等を含むPPP/PFI手法を検討します。民間に委ねることで、業務負担の軽減や民間のノウハウ活用による効率的な事業展開、工期の短縮が図れます。

■図表 34 余剰地の売却等をセットした PPP/PFI



※ 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。

### 3 個別改善

#### (1) 個別改善の対象団地

|   |      |       |
|---|------|-------|
| 【対象団地数】                                 | 4 団地 | 816 戸 |
| 川上第二団地、いちょう上飯田団地(一部)、有馬団地、いちょう下和田団地(一部) |      |       |

#### (2) 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個別改善を実施し、ユニットバス、給湯設備、洗濯機用給排水設備の設置などを行ってきました。

今後は、個別改善を継続中の 4 団地についてのみ事業を進め、その後は、建替えに注力していきます。

## 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】   | 28 団地 | 627 戸 |
|-----------|--|-------|-------|
| 用途廃止      | 港北吉田町団地、野川団地、相模原テラスB、追浜厚生団地  |       |       |
| 借上終了      | セイン107ハイツ、スカイロジェⅢ、サンヒルズ横山台、ジュイール鶴ノ森・東、ゴテンハイム、ハイム中里、サニーコーポ、ウイステリア鶴沼海岸、フリージア湘南、湘南シャルム、グリーンハイム5、ルミエール香川、アロスフロール座間 |       |       |
| 他団地へ全て集約化 | 柏尾団地、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）  |       |       |

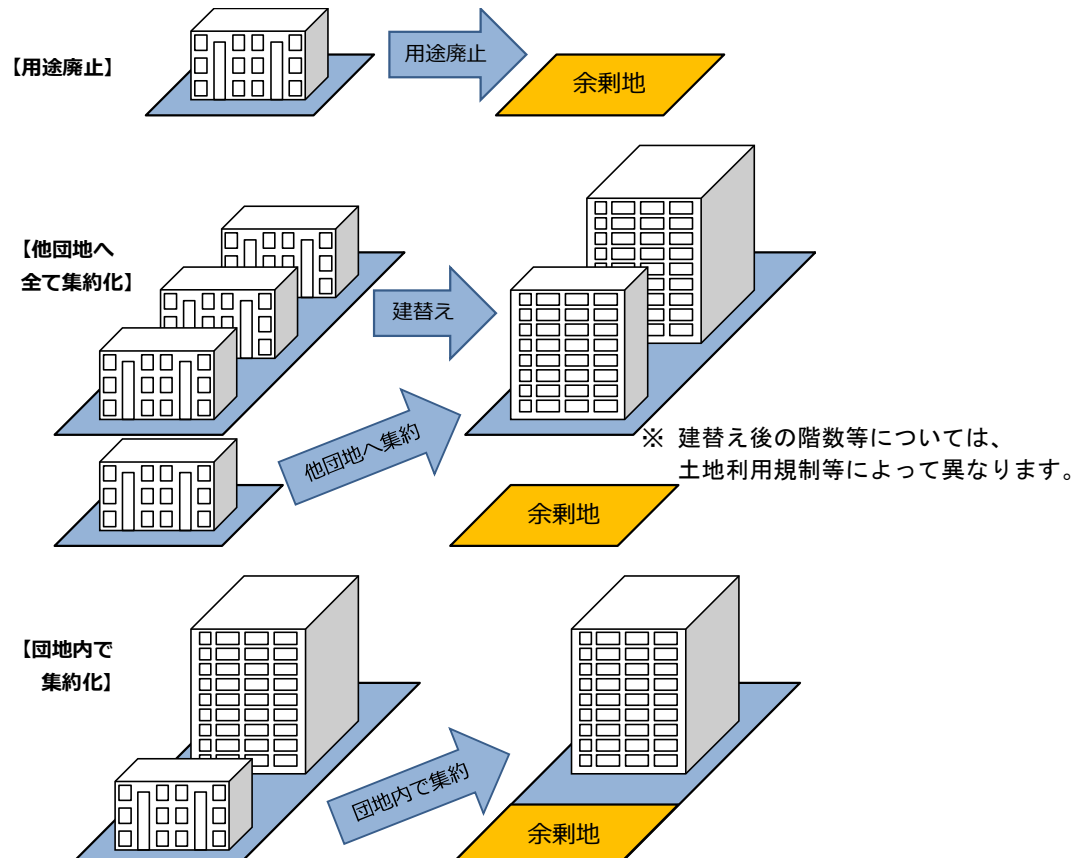
### （2）事業の実施方針

県営住宅ストック総合活用計画（2013（平成25）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。

借上型住宅（13団地、286戸）については、本県の厳しい財政状況等を踏まえ、借上期間（20年間）の満了に合わせ、順次解消していきます。

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、団地内で集約化を図ります。

■図表 35 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 217 団地 | 全 45,487 戸 |
|---------|----------|------------|

### (2) 事業の実施方針

全ての県営住宅について、生活されている皆様が日々、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（76 団地、28,316 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（151 団地（重複団地有り）、17,171 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) 点検結果を踏まえた適切な修繕

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。

### (4) 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。

### (5) 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 点検

### (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、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（あわせて「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ても、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。

## 7 環境への配慮

### (1) 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、建替えに合わせ、国による省エネルギー基準に適切に対応した、省エネルギー住宅の普及を進めます。



## 施策展開の方向3

## 第8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、高齢者や障害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45%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。併せて、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、高齢者や障害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、空き住戸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、住棟内への配置を原則とします。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コミュニティルームを整備します。団地自治会の意向や地域のニーズ等によって、入居者等の交流拠点としての活用、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＞

建て替えた団地内には、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コミュニティスペース、既存団地の空き施設には、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。

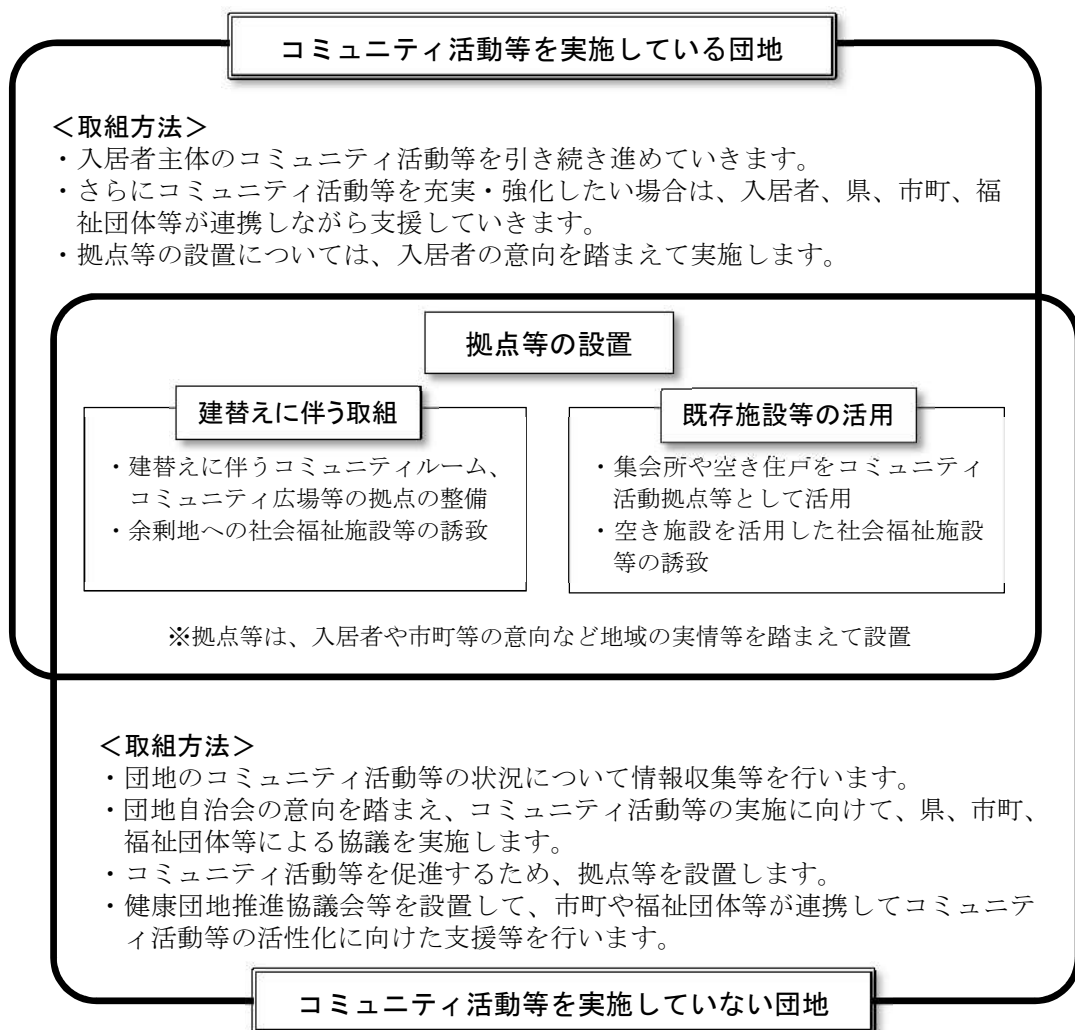
また、誘致を円滑に進めるために、進出希望のある事業者をマッチングする仕組みを検討します。

(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 36 活動状況に応じた拠点等の設置と取組方法



<取組方法>

- ・入居者主体のコミュニティ活動等を引き続き進めていきます。
- ・さらにコミュニティ活動等を充実・強化したい場合は、入居者、県、市町、福祉団体等が連携しながら支援していきます。
- ・拠点等の設置については、入居者の意向を踏まえて実施します。

拠点等の設置

建替えに伴う取組

- ・建替えに伴うコミュニティルーム、コミュニティ広場等の拠点の整備
- ・余剰地への社会福祉施設等の誘致

既存施設等の活用

- ・集会所や空き住戸をコミュニティ活動拠点等として活用
- ・空き施設を活用した社会福祉施設等の誘致

※拠点等は、入居者や市町等の意向など地域の実情等を踏まえて設置

<取組方法>

- ・団地のコミュニティ活動等の状況について情報収集等を行います。
- ・団地自治会の意向を踏まえ、コミュニティ活動等の実施に向けて、県、市町、福祉団体等による協議を実施します。
- ・コミュニティ活動等を促進するため、拠点等を設置します。
- ・健康団地推進協議会等を設置して、市町や福祉団体等が連携してコミュニティ活動等の活性化に向けた支援等を行います。

コミュニティ活動等を実施していない団地

## 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。

併せて、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。

#### <コミュニティ活動の事業例>

##### ■ 地域交流（中学生ボランティア、民生委員・児童委員等との連携）

県営住宅の空き住戸を活用したコミュニティ活動拠点で、民生委員・児童委員、地域包括支援センターの協力のもと、地域の中学生ボランティア活動部が豆から挽いたコーヒーを入居者に提供するなど、地域の交流に貢献しています。

### (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、健康づくりに係わる運動、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、地域の福祉団体等が連携しながら支援していきます。

併せて、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。

#### <健康づくりの事業例>

##### ■ 健康相談会（医療機関等との連携）

県営住宅の空き住戸を活用したコミュニティ活動拠点で、近隣の医療機関と大学の医師及び看護師が、入居者に対して健康相談会を実施するとともに、健康体操を指導するなど、未病改善に向けた取組を進めています。

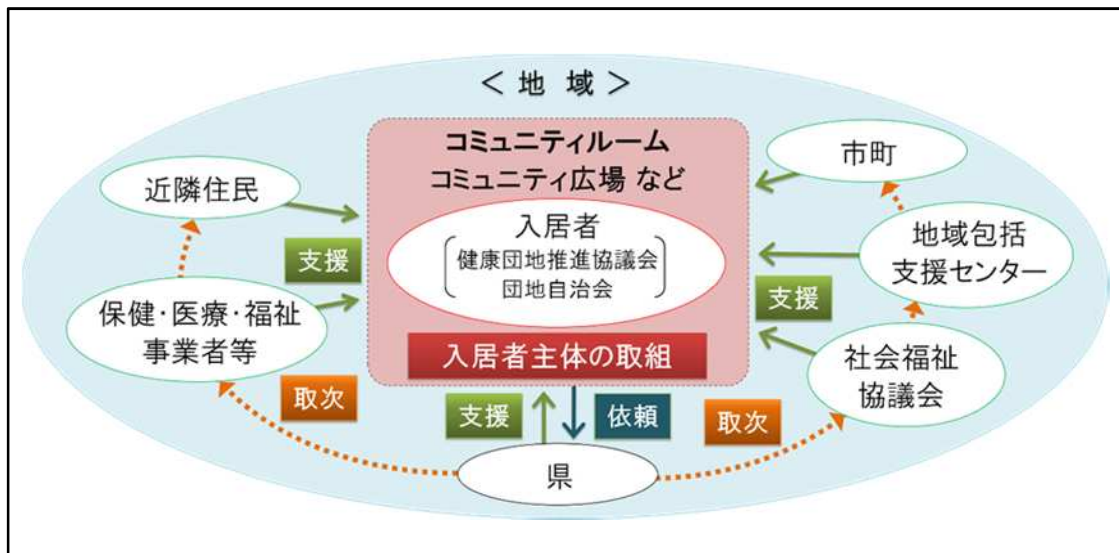
### (3) 農業への参加や生涯学習等による生きがいづくり

農業の新たな担い手として活動したり、生涯学習などにより学び続けたり、特技や趣味等を生かして入居者が団地教室等で講師として活躍できる機会などを設けるよう、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。

(4) 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、団地自治会、県、市町、地域の福祉団体等が参加した健康団地推進協議会を設置し、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 37 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）



(5) 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。

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。

<入居者への支援の事業例>

■ 日常生活の支援（シニアクラブとの連携）

県営住宅の空き住戸を活用したコミュニティ活動拠点に、県の橋渡しによりシニアクラブの事務局が常駐し、団地自治会が実施する定期清掃やイベント等に対してクラブ会員が協力できるようにマッチングするとともに、買い物代行やゴミ出し支援、日常生活に関する相談会を実施するなど、入居者への支援を行っています。



### 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。

#### (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。県営住宅の一部の団地においても、こうした県全体の取組に加えて、指定管理者による高齢者サポート事業や、自治会等が行う高齢者の見守り活動が行われています。また、民間企業も様々な見守りサービスを提供しています。

これら取組の事例紹介なども行いながら、見守り活動がより多くの団地で行われるよう、高齢者が地域から孤立しないコミュニティづくりを支援していきます。

#### (3) 高齢者、障害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、障害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。

#### (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、健康団地推進協議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9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や事業収支の「見える化」を検討するとともに、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。

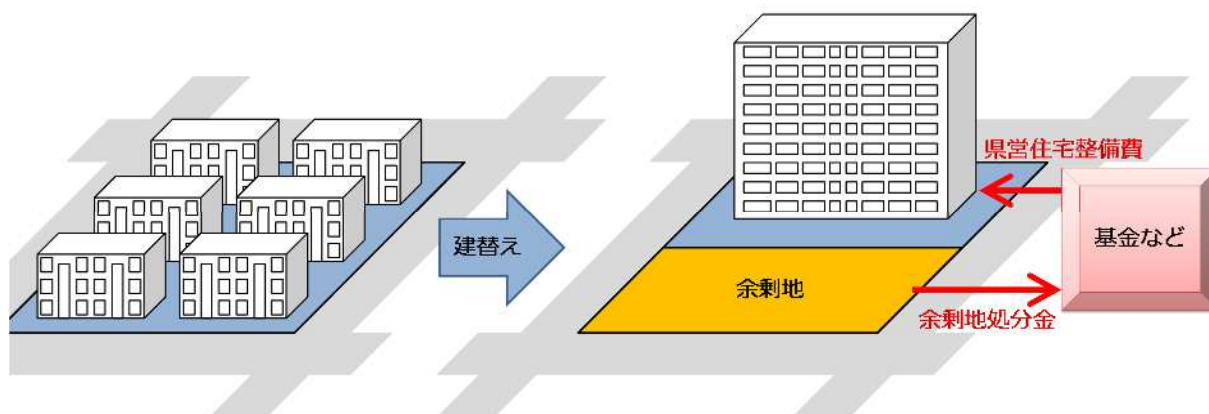
1 持続可能な団地整備

(1) 余剰地処分金の活用と事業収支の「見える化」

余剰地処分金を年度・事業間で活用するため、基金等を設置し余剰地処分金を積み立てて県営住宅整備費に充当することなどを検討します。

また、一元管理による事業収支の「見える化」を図るため、現在、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などを検討します。

■図表 38 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。

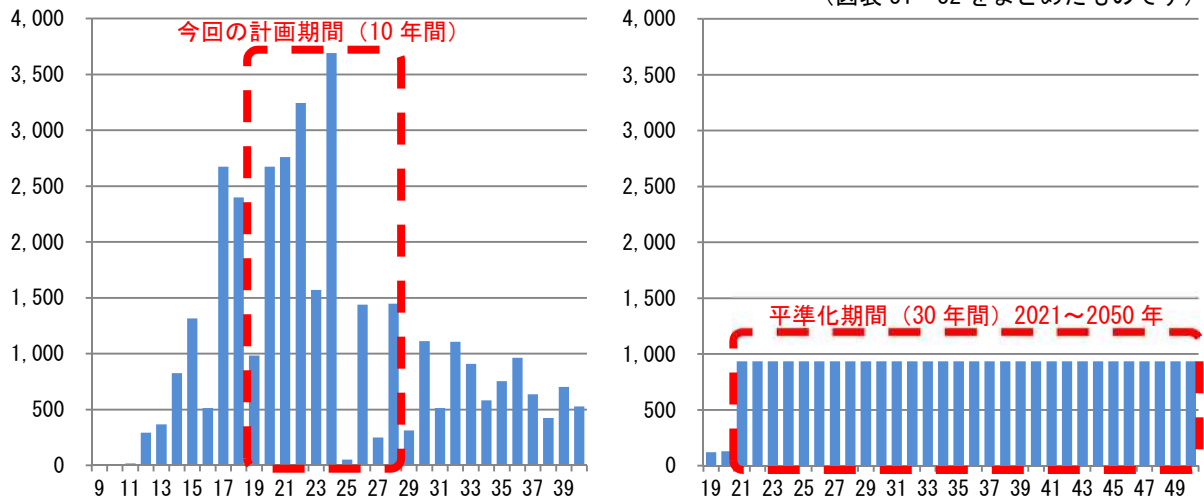
また、最低居住面積水準等に配慮しつつ住戸面積やプランを見直し、工事費を縮減する新標準プランを作成、導入します。

(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3,700戸、年間想定建替え事業費は約740億円に達してしまいます。

そこで、建替え戸数の平準化を行い、更に住宅整備費用の10%程度のコストダウンを図ることとします。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162億円となり、30年間の想定建替え事業費の合計は約5,040億円となります。

■図表 39 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 (図表 31・32 をまとめたものです)



|            | 【建設後50年を目安に建替えを行う場合】 | 【平準化・コストダウンを行う場合】   |
|------------|----------------------|---------------------|
| 建替え戸数      | 約50~3,700戸/年         | 約900戸/年             |
| 想定建替え事業費   | 約10~740億円/年          | 約162億円/年            |
| 想定建替え事業費合計 | 約5,600億円 (約28,000戸)  | 約5,040億円 (約28,000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、ここ数年、空き住戸が増加しています。このため、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います。

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いきます。

今後、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。

### (2) 家賃収納率の向上

家賃収納率の更なる向上のため、家賃の滞納者に対し、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。

また、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) 適正な入居管理

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子や孫からの求めが増えていますので、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への貸し付けや、入居者の介護を行う方への貸し出しなど、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10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、市街地の重要な場所に位置し、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、社会経済情勢の変化等に対応するため、概ね5年後を目途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 40 県営住宅ストックの事業手法別団地数

| 事業手法  |                 | 団地数      |
|-------|-----------------|----------|
| 2019- | ・建替え予定団地数       | 28 団地    |
|       | ・個別改善予定団地数      | 4 団地     |
| 2028  | ・集約化(用途廃止)予定団地数 | 28 団地    |
|       | ・維持管理予定団地数      | 全 217 団地 |

重複団地有り

■図表 33 県営住宅ストックの事業手法別戸数（再掲）

| 事業手法  |                | 戸数         |
|-------|----------------|------------|
| 2019- | ・建替え予定戸数       | 7,335 戸    |
|       | ・個別改善予定戸数      | 816 戸      |
| 2028  | ・集約化(用途廃止)予定戸数 | 627 戸      |
|       | ・維持管理予定戸数      | 全 45,487 戸 |

■図表 41 県営住宅ストックの団地別事業手法

| 市区名          | 団地名        | 戸数    | 完成年度<br>複数年度の場合、初年度 | 建替え                |                    | 個別改善 | 集約化<br>(用途廃止) |
|--------------|------------|-------|---------------------|--------------------|--------------------|------|---------------|
|              |            |       |                     | 2019-2023<br>前期5年間 | 2024-2028<br>後期5年間 |      |               |
| 横浜市<br>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<br>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      | 1,174 | 1963                |                    | ○                  |      |               |
|              |            |       | 1993                |                    |                    |      |               |
|              | 笹山団地       | 1,480 | 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    | 3     | 1955                |                    |                    |      | ○             |
| 横浜市戸塚区       | 柏尾団地       | 72    | 1955                |                    |                    |      | ○             |
|              | サイドヒル矢部    | 40    | 1988                |                    |                    |      |               |
|              | 川上第一団地     | 425   | 1965                |                    |                    |      |               |
|              | 汲沢団地       | 701   | 1967                |                    |                    |      |               |
|              | 平戸団地       | 768   | 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  | 2,238 | 1971                |                    | ○ 一部               | ○ 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       | 774   | 1970                |                    |                    |      |               |
| 横浜市旭区        | 今宿第二団地     | 390   | 1971                |                    |                    |      | ○             |
|              | 白根団地       | 48    | 1955                |                    |                    |      | ○             |
|              | グリーンヒル市沢   | 285   | 1982                |                    |                    |      |               |
|              | 鶴ヶ峰団地      | 198   | 1956                | ○                  |                    |      |               |
|              | 希望が丘団地     | 22    | 1996                |                    |                    |      |               |
|              | 万騎ヶ原団地     | 360   | 1961                | ○                  |                    |      |               |
|              |            |       | 2002                |                    |                    |      |               |
|              | 新白根団地      | 40    | 1975                |                    |                    |      | ○             |
|              | 上白根ハイツ     | 112   | 1983                |                    |                    |      |               |
| ヴィラ川井本町      | 66         | 1990  |                     |                    |                    |      |               |
| 横浜市緑区        | 長津田第一団地    | 322   | 1982                |                    |                    |      |               |
|              | 東本郷団地      | 210   | 1977                |                    |                    |      |               |

| 市区名         | 団地名        | 戸数    | 完成年度<br>複数年度の場合、初年度 | 建替え                |                    | 個別改善 | 集約化<br>(用途廃止) |
|-------------|------------|-------|---------------------|--------------------|--------------------|------|---------------|
|             |            |       |                     | 2019-2023<br>前期5年間 | 2024-2028<br>後期5年間 |      |               |
| 横浜市緑区       | ハイム三保      | 86    | 1988                |                    |                    |      |               |
| 横浜市瀬谷区      | 瀬谷団地       | 1,336 | 1993                |                    |                    |      |               |
|             | 相沢原団地      | 111   | 1984                |                    |                    |      |               |
|             | 橋戸原団地      | 180   | 1985                |                    |                    |      |               |
|             | 阿久和団地      | 1,335 | —                   | ○                  |                    |      |               |
|             |            |       | 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      | 野川団地       | 1     | 1961                |                    |                    |      | ○             |
|             | 野川南台団地     | 840   | 1967                |                    |                    |      |               |
|             | 有馬団地       | 380   | 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       | 508   | 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<br>中央区 | 相模原テラスA    | 36    | 1954                |                    |                    |      | ○             |
|             | 相生ハイツ      | 20    | 1982                |                    |                    |      |               |
|             | 横山団地       | 602   | 1964                | ○                  |                    |      |               |
|             |            |       | 2005                |                    |                    |      |               |
|             | 上溝団地       | 992   | 1967                | ○                  |                    |      |               |
|             | 上矢部団地      | 514   | 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  |                     |                    |                    |      |               |

| 市区名         | 団地名        | 戸数    | 完成年度<br>複数年度の場合、初年度 | 建替え                |                    | 個別改善 | 集約化<br>(用途廃止) |
|-------------|------------|-------|---------------------|--------------------|--------------------|------|---------------|
|             |            |       |                     | 2019-2023<br>前期5年間 | 2024-2028<br>後期5年間 |      |               |
| 相模原市<br>中央区 | 相生南団地      | 33    | 1993                |                    |                    |      |               |
|             | 横山台タウンハイツ  | 52    | 1995                |                    |                    |      |               |
|             | 相模原テラスB    | 18    | 1955                |                    |                    |      | ○             |
|             | 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                |                    |                    |      |               |
|             | セイシン107ハイツ | 36    | 2000                |                    |                    |      | ○             |
|             | スカイロジェⅢ    | 15    | 2000                |                    |                    |      | ○             |
|             | サンヒルズ横山台   | 27    | 2000                |                    |                    |      | ○             |
| 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                |                    |                    |      |               |
|             | ジュイール鶉ノ森・東 | 36    | 2001                |                    |                    |      | ○             |
| 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                | ○                  |                    |      |               |
|             | メゾン一騎塚     | 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    | 1,589 | 1970                | ○ 一部               |                    |      |               |
|             | 津久井浜団地     | 430   | 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      | 217        | —     | ○                   |                    |                    |      |               |
|             |            | 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                |                    |                    |      |               |
|             | ゴテンハイム     | 18    | 2000                |                    |                    |      | ○             |
|             | ハイム中里      | 15    | 2001                |                    |                    |      | ○             |
| 藤沢市         | 鶴沼団地       | 21    | 1993                |                    |                    |      |               |
|             | グリーンヒル湘南   | 50    | 1991                |                    |                    |      |               |
|             | 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                |                    |                    |      |               |

| 市区名       | 団地名        | 戸数         | 完成年度<br>複数年度の場合、初年度 | 建替え                |                    | 個別改善 | 集約化<br>(用途廃止) |   |
|-----------|------------|------------|---------------------|--------------------|--------------------|------|---------------|---|
|           |            |            |                     | 2019-2023<br>前期5年間 | 2024-2028<br>後期5年間 |      |               |   |
| 藤沢市       | 亀井野団地      | 492        | 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               |                    |      |               |   |
|           |            | サニーコーポ     | 15                  | 2000               |                    |      |               | ○ |
|           |            | ウイステリア鶴沼海岸 | 15                  | 2001               |                    |      |               | ○ |
|           | フリージア湘南    | 18         | 2002                |                    |                    |      | ○             |   |
| 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      | 424        | 1964                | ○                  |                    |      |               |   |
|           |            |            | 1983                |                    |                    |      |               |   |
|           | 吾妻団地       | 749        | 1972                |                    |                    |      |               |   |
|           | 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  | 1,394      | 1972                | ○ 一部               |                    | ○ 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                |                    |                    |      |               |   |
|           | 湘南シャルム     | 20         | 2003                |                    |                    |      | ○             |   |
|           | グリーンハイム5   | 29         | 2003                |                    |                    |      | ○             |   |
|           | ルミエール香川    | 20         | 2003                |                    |                    |      | ○             |   |
| 逗子市       | 山の根グリーンハイツ | 25         | 1999                |                    |                    |      |               |   |
|           | 沼間南台団地     | 182        | 1964                |                    |                    |      | ○             |   |
|           |            |            | 2000                |                    |                    |      |               |   |
| ハイツ東逗子    | 24         | 1986       |                     |                    |                    |      |               |   |



| 市区名  | 団地名        | 戸数  | 完成年度<br>複数年度の場合、初年度 | 建替え                |                    | 個別改善 | 集約化<br>(用途廃止) |
|------|------------|-----|---------------------|--------------------|--------------------|------|---------------|
|      |            |     |                     | 2019-2023<br>前期5年間 | 2024-2028<br>後期5年間 |      |               |
| 逗子市  | 逗子桜山団地     | 184 | 1962                | ○                  |                    |      |               |
|      |            |     | 2013                |                    |                    |      |               |
| 三浦市  | 久木ハイツ      | 33  | 1993                |                    |                    |      |               |
|      | 上宮田団地      | 560 | 1974                | ○                  |                    |      |               |
| 秦野市  | 初声シーサイドタウン | 271 | 1983                |                    |                    |      |               |
|      | 大根団地       | 36  | 1981                |                    |                    |      |               |
|      | 秦野団地       | 460 | 1970                |                    |                    |      |               |
|      | 鶴巻団地       | 400 | 1974                | ○                  |                    |      |               |
| 伊勢原市 | アメニティ名古屋   | 39  | 2001                |                    |                    |      |               |
|      | ハイムカタマチ    | 46  | 1984                |                    |                    |      |               |
|      | 伊勢原テラス     | 151 | 1965                | ○                  |                    |      |               |
|      | 伊勢原峰岸団地    | 280 | 1972                | ○                  |                    |      |               |
|      | 沼目団地       | 110 | 1978                |                    |                    |      |               |
|      | アメニティ板戸    | 133 | 1991                |                    |                    |      |               |
|      | ハイム上粕屋     | 55  | 1998                |                    |                    |      |               |
| 海老名市 | 串橋ハイツ      | 53  | 2004                |                    |                    |      |               |
|      | 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                |                    |                    |      |               |
| 座間市  | ハイム河原口     | 99  | 1997                |                    |                    |      |               |
|      | 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  | アロスフール座間   | 22  | 2002                |                    |                    |      | ○             |
|      | 綾瀬寺尾団地     | 270 | 1974                | ○                  |                    |      |               |
|      | 寺尾本町ハイツ    | 47  | 2000                |                    |                    |      |               |
| 葉山町  | 寺尾西ハイム     | 38  | 2000                |                    |                    |      |               |
|      | 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                |                    |                    |      |               |
| 二宮町  | 寒川新橋団地     | 146 | 1977                |                    | ○                  |      |               |
|      | 二宮団地       | 175 | 1965                | ○                  |                    |      |               |
| 山北町  | 二宮中里団地     | 156 | 1974                |                    | ○                  |      |               |
|      | 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) 210-6543 (直通) FAX (045) 210-8889