

課題解決に向けた 具体的な取組みについて

施策 1 住宅セーフティネット機能の強化

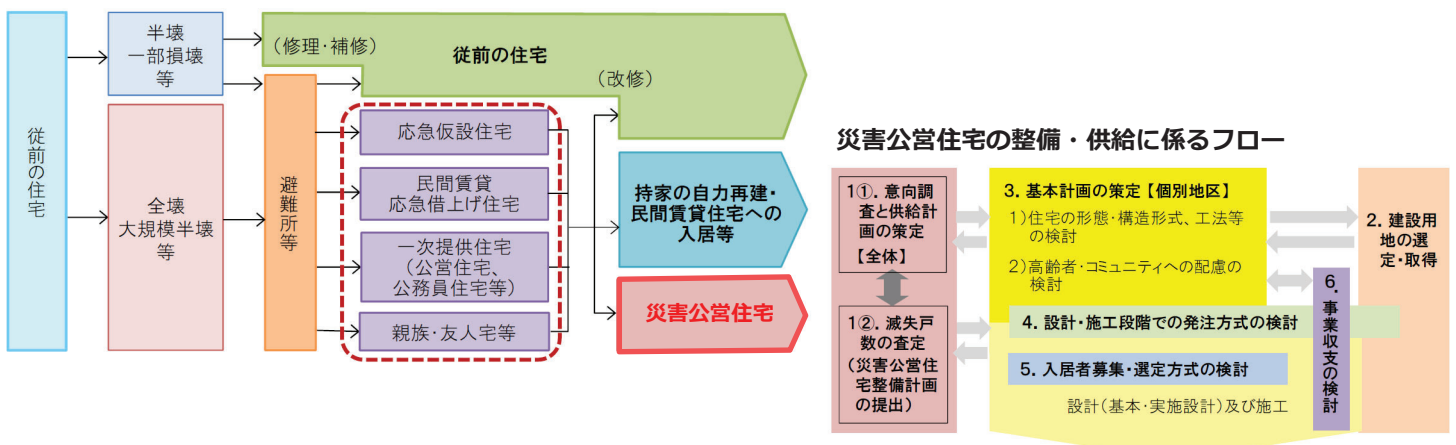
多様な住宅困窮者への支援

○大規模災害に備え、災害公営住宅の供給に向けた流れや手順の検討を行う

【事例 1】 災害公営住宅の供給について

●恒久的な住宅確保までのフロー

- ・被災後は、応急仮設住宅などの厳しい環境での生活を余儀なくされるとともに、仮の住まいが長期化することで被災者の健康悪化や精神的な疲労、地域コミュニティの衰退などの問題が発生する。
- ・そこで、一刻も早い被災者の生活再建を図るための恒久的な住宅の供給・再建が必要。
- ・しかし、自宅を失ったことによって、自らの力で新たな住宅を再建することが困難となる被災者も多数見込まれる。
- ・そのため、低廉な賃貸住宅として災害公営住宅を提供することが求められる。



出典：災害公営住宅供給のポイント（案）平成30年3月／国土交通省四国地方整備局

出典：図 平成28年度中部ブロック災害時住宅支援に係る連絡調整会議
「災害公営住宅の計画策定のポイント及び供給の迅速化について」／国土交通省国土技術政策総合研究所

○土砂災害特別警戒区域に住宅がある居住世帯に対して、公営住宅へ住み替えの検討を行う

【事例2】土砂災害警戒区域について

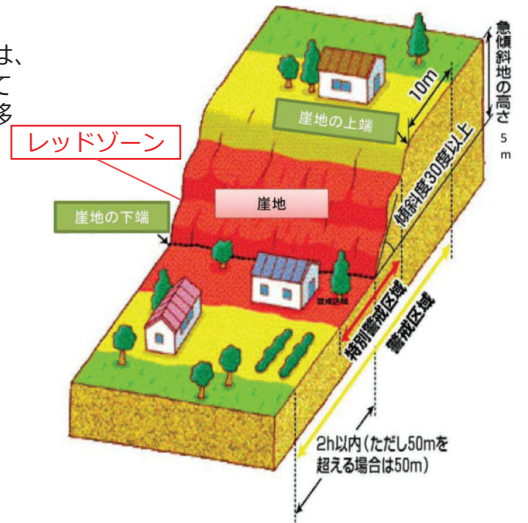
- ・「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」とは、土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域について危険の周知、警戒避難態勢の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進しようとするもの。
- ・基礎調査に基づき、都道府県知事は土砂災害のおそれのある区域等を指定

●土砂災害特別警戒区域「レッドゾーン」

- ・建物が破壊され、住民に大きな被害が生じるおそれがある区域
- ・右図の赤色で着色された範囲で、通称「レッドゾーン」と呼ぶ
- ・神奈川県で工事を行う区域ではない。

(参考) 土砂災害警戒区域「イエローゾーン」

- ・土砂災害のおそれのある区域通称「イエローゾーン」
- ・建築制限等はない
- ・宅地売買の際には重要事項説明を行う事が義務付けられている



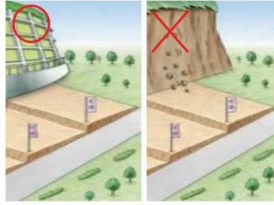
●土砂災害特別警戒区域「レッドゾーン」に指定されると

建築物の移転勧告



土砂災害時に損壊が生じ、住民等に著しい危害が生ずるおそれのある建築物の所有者に対し、**移転等の勧告**が図られる

特定開発行為の許可制



住宅宅地分譲や要配慮者利用施設の建築のための開発行為は原則禁止となります。ただし、基準に従ったものに限って許可される

建築物の構造規制



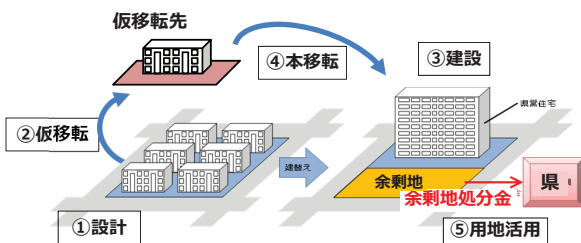
居室を有する建築物は、作用するとされる衝撃等に対して建築物の構造が安全であるかどうか建築確認がされる

- 効果的かつ効率的に県営住宅の建替えを進めるため、県営住宅で初めて2団地でPFI事業を実施(令和3年8月に入札公告、令和4年5月落札者決定、令和4年10月本契約締結)
- 今後、設計・入居者移転の支援・施工の各段階に応じて、県内経済への影響など、提案内容が適切に実行されるか検証

【事例3】PFIによる建替え事業

●事業概要

- 1 県営住宅等整備業務(県営住宅等の設計・建設・監理)
 - ① 設計(新設住宅等の基本設計、実施設計)
 - ③ 建設(既存住宅等の除却、新設住宅等の建設)
- 2 入居者移転支援業務
 - ② 仮移転(既存住宅から仮住居への移転)
 - ④ 本移転(仮住居から新設住宅への移転)
- 3 用地活用業務
 - ⑤ 用地活用(余剰地を事業者売却、施設建設)



●団地概要

施設名称	上溝団地	追浜第一団地
所在地	相模原市中央区光が丘3-1ほか JR淵野辺駅より約2.2km	横須賀市追浜本町1-119 京急追浜駅より約0.4km
敷地面積	約4.71ha	約0.77ha
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域
整備内容	460戸以上 集会所・コミュニティルーム コミュニティ広場2か所	120戸以上 集会所・コミュニティルーム コミュニティ広場1か所
位置図		

【事例3】PFIによる建替え事業（続き）

●事業スケジュール

年度	R元				R2				R3				R4				R5				R6				R7				R8				R9															
四半期	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4								
上溝																																																
	公告に向けた準備								選定手続き				事業開始（10月）				事業（5年1ヶ月）																事業完了（10月）															
追浜第一																																																
	公告に向けた準備								選定手続き				事業開始（10月）				事業（3年5ヶ月）								事業完了（2月）																							

●事業者提案内容

上溝団地

- ・県産木材を積極的に使用し、地域経済への配慮・貢献
- ・事業期間以降の建物点検実施（共用部・外壁等を50年目まで定期的に無償で点検）
- ・団地・近隣住民のための医療・福祉施設等の誘致・事業化
- ・障がい者等へのマンツーマン対応、個別訪問によるフォロー、モデルルームの内覧会を行う



南側立面図



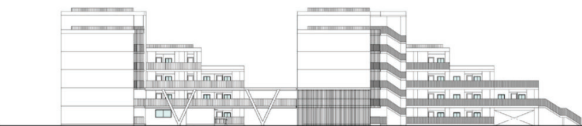
配置図

【事例3】PFIによる建替え事業（続き）

●事業者提案内容

追浜第一団地

- ・住棟配置は、敷地境界線からの離隔距離を十分確保し、西側の住棟については階数の低減を図る
- ・駐車場を集約することで、明確に歩車動線を分離
- ・引越作業へのスタッフの立ち会いや、特に身体的、精神的負担等が顕著な方に対する引越作業や、不用品処分等の手伝い、住所変更・電気・ガス等の代行手続き
- ・全所帯、集中した時期に同一業者が行う効率的な引越し



東側立面図



配置図

●事業効果（契約時点）

- ① 財政負担の軽減
 - ・VFM (Value For Money)
 - ・上溝団地で約21億円、追浜第一団地で約6億円の低減
 - ・余剰地の売却の対価として県が収入
 - ・上溝団地：約5.5億円、追浜第一団地：約1.2億円
- ② 事業期間の短縮（県想定期間の比較）
 - ・上溝団地で約22か月、追浜第一団地で約18か月の短縮
- ③ 民間ノウハウの取り込みによるサービス・質の向上
 - ・設計、解体除却、建替工事、工事監理、入居者移転支援業務を一括して発注することにより、それぞれ単体で発注する場合に比べて、事業者間での調整が容易で、民間の創意工夫の余地が大きい。工事期間の短縮、コスト削減、品質向上等につながる。
 - ・入居者移転支援業務は民間事業者のノウハウ等を活用した提案が示されており、柔軟かつ効率的なサービスを実施することで入居者の負担軽減につながる。

今後

- ・設計・入居者移転の支援・施工の各段階に応じて、提案内容が適切に実行されるか検証
- ・建替え事業の実施にあたり、地元企業の参画など県内経済への影響を踏まえた検討を行う

PPP/PFIなど民間活力の導入

○県営住宅等整備業務と併せて入居者移転支援業務を発注しているPFIによる建替え事業の状況を踏まえ、県の直接発注工事において、単独で入居者支援業務の委託を検討する

【事例4】入居者移転支援業務

崇仁南部団地再生事業に係る住戸移転支援業務委託／京都市

建設中の市営住宅しゅん工後の速やかな移転のため、現在同団地に入居の移転者（29世帯）に対し、移転に向けた説明会などの支援を行う。

● 業務内容

- 1) 移転に関する相談業務（相談窓口の開設）
- 2) 住戸内覧会の開催
- 3) 住戸及び駐車場の選定会の開催支援
- 4) 移転者に関する書類配布、回収及び移転説明
- 5) 移転料の算定、支払支援及び引越し費用の見積り
- 6) 鍵渡し
- 7) 退去確認、残置物指導及び協力金支払支援
- 8) ごみ捨て場の管理及び不法投棄の防止
- 9) 所有者不明の残置物等処理
- 10) 新住戸の不具合箇所の確認
- 11) 不用品の回収及び処分業務
- 12) 旧団地閉鎖

● 業務スケジュール（入札公告時の仕様書に参考記載）



余剰地の創出と地元まちづくりと連携した施設誘致等

○建替え等で創出する余剰地に、地域ニーズに応じた施設誘致を検討する

【事例5】余剰地活用による土地の売却

養護老人ホーム

東大阪養護老人ホーム（東大阪新上小阪住宅）

建替事業により生み出した土地の一部を、老朽化した養護老人ホームの建替用地として活用

- 開設年度：平成25年度
- 敷地面積：3,641.20㎡
- 用途地域：第一種中高層住居専用地域
- 活用手法：社会福祉法人大阪府社会福祉事業団へ売却（随意契約）
- 施設情報：売却先の社会福祉法人が、養護老人ホームのほか、デイサービス、ヘルパーステーション、ケアプランセンター等を併設



出典：大阪府営住宅ストック活用事例集

コンビニエンスストア

ファミリーマート八尾緑ヶ丘一丁目店（八尾緑ヶ丘住宅）

府営住宅用地と隣接する八尾市営住宅用地を一団の土地として、府・市共同で条件付一般競争入札（貸付）を実施し、コンビニエンスストア用地として活用

- 開設年度：平成30年度
- 敷地面積：1,018.20㎡
（うち府営住宅用地：443.79㎡、市営住宅用地：574.41㎡）
- 用途地域：第二種中高層住居専用地域
- 活用手法：貸付（府市共同で条件付一般競争入札を実施）
- 事業用定期：借地（20年間）
- 使用料は3年毎に改定



出典：大阪府営住宅ストック活用事例集

○カーボンニュートラル実現に向け、原則義務化となった太陽光設備の設置及び、ZEH水準の省エネ性能を満たす住宅を整備する

【事例6】公営住宅への太陽光設備の設置・ZEH水準省エネ性能の住宅を整備

カーボンニュートラル実現に向けた公営住宅における取組（国土交通省住宅局住宅総合整備課）

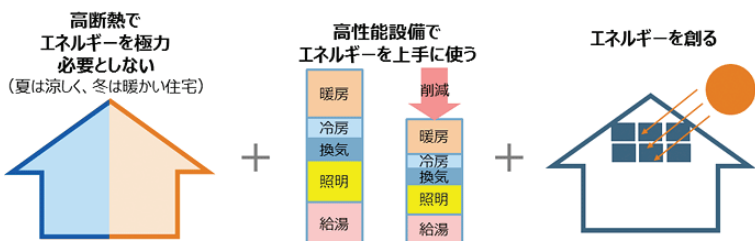
- ・公営住宅への太陽光発電設備の設置に関しては、国民や民間事業者の取組を促す観点からも率先した取組を進めることが必要。
- ・このため、「公営住宅等整備基準について（技術的助言）の一部改正について」（令和4年4月1日国住備第511号）により、太陽光発電設備の設置を原則化している。

●公営住宅等整備基準（参酌基準）の見直し

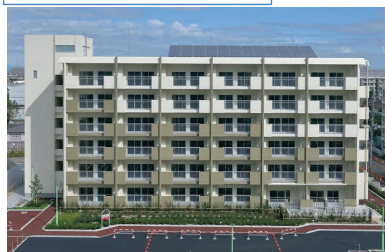
	現行	見直し後（R4年度～）
省エネルギー対策	断熱等性能等級4	ZEH水準
再生可能エネルギー導入	—	太陽光発電設備は原則設置

ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

「断熱性能を向上」させ、「高効率な設備」を導入、「太陽光発電」でエネルギー収支をゼロにした住宅



太陽光設備 設置例



戸田荘（愛知県名古屋市）
鉄筋コンクリート造、6階建、延床面積：2,700.7㎡

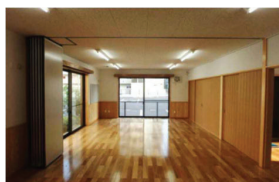
○脱炭素化につながる住棟及び集会所の木造化・内装木質化等を検討する

【事例7】木造集会所

愛知県豊橋市宮牛川住宅集会所（愛知県）

●建築物の概要

所在	愛知県豊橋市
構造	木造、軸組工法
構造材（樹種）	製材（ヒノキ）
延床面積	95.24㎡
階数、高さ	地上1階、最高高さ5.8m、軒高3.55m
防火上地域区分	22条区域
工事期間	2015（平成27）年3月～2015年8月



高知県高知市宮住宅宇治団地集会所（高知県）

●建築物の概要

所在	高知県吾川郡いの町枝川
構造	木造、CLTパネル工法
構造材	壁・屋根桁版：スギCLTパネル 小屋組：隅梁 ヒノキ集成材 登り梁 スギ集成材
延床面積	102.57㎡
階数	地上1階
竣工	2020（令和2）年2月



出典：小・中規模の木造公共建築物等事例集（和歌山県公共建築課HP H30年12月）

出典：利用例集（建築）一般社団法人CLT協会HP

- 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（ASP※方式）・遠隔臨場の実施を検討する
 - 現在、神奈川県県土整備局が発注する建設工事において工事情報共有システム・遠隔臨場を試行
- ※Application Service Providerの略

【事例8】工事情報共有システム（ASP方式）・建設現場の遠隔臨場

工事情報共有システム（ASP方式）

インターネットを利用して、受発注者間で工事施工中に関する情報を共有し、相互活用できるシステム

●主な目的

工事施工中の受発注者間の業務の効率化、生産性の向上

●遠隔臨場に使用する機器と仕様



出典：「建設現場の遠隔臨場に関する試行要領（案）国土交通省 R3.3」

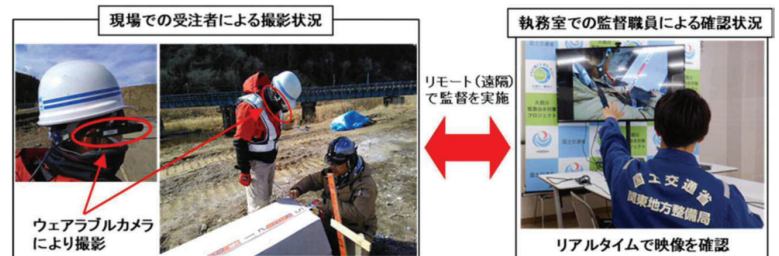
建設現場の遠隔臨場

動画撮影用のカメラ（ウェアラブルカメラ等）により、撮影した映像と音声を情報共有システムやWeb会議システム等を利用して「段階確認」「材料確認」と「立会」を行うもの

●主な目的

- ・受注者における「段階確認に伴う待ち時間の削減や確認書類の簡素化」
- ・発注者（監督員）における「現場臨場の削減による効率的な時間の活用」

●遠隔臨場の実施状況



出典：「令和4年度関東地方整備局における建設現場の遠隔臨場の実施方針」国土交通省関東地方整備局

- 官民が一体となってBIMの活用を推進するため国土交通省は「建築BIM推進会議」を令和元年度に設置し、検討を進めている
- この検討動向を注視しながら、建築BIM導入の検討を行う

【事例9】建築BIM

建築BIM (Building Information Modelling)

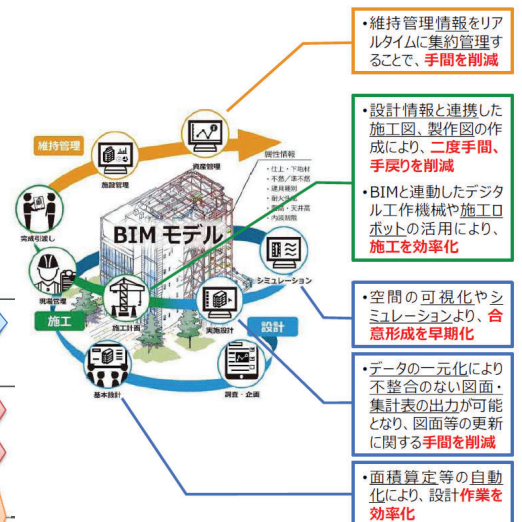
コンピュータ上に作成した主に3次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、建築物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築するシステム

●タスク案／「将来像と工程表」の改訂に向けて

(第13回建築BIM環境整備部会（令和4年11月25日開催）資料）



●BIMのメリット



出典：建築BIM推進会議資料（国土交通省HP）

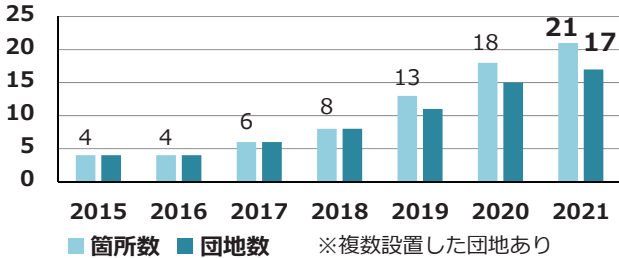
健康づくり、コミュニティづくりの拠点整備

○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、コミュニティ活動拠点となるコミュニティールームを2015（平成27）年から7年間で、17団地の21か所で開設。

【事例10】空き住戸等を活用した地域活性化の取組事例

● コミュニティールーム設置数 2022年3月時点

(箇所数・団地数)



● コミュニティールームを活用した活動例

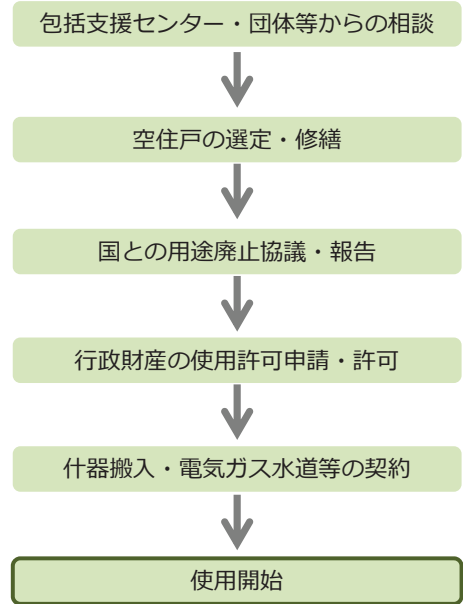
「健康づくり」講習会



歯と口の健康相談会



● 空き住戸等を活用したコミュニティールームの設置



健康づくり、コミュニティづくりの拠点整備

県営日野団地〔横浜市港南区〕

- ・地域包括支援センターに出張所として使用
- ・生活支援員が常駐

県営日野団地対象 横浜市生活援助員派遣事業

見守り訪問・電話事業

日野団地 生活相談室

訪問して見守り！

電話して見守り！

ご協力ありがとうございます

登録して、気軽に悩みを相談してね

訪問日野生活相談員

（原則として、訪問は月1回・電話は週1回ですが回数をご相談のうえで決めます）

場所：日野団地 14号棟 102号室

対象：県営日野団地にお住まいの概ね65歳以上の方。
 時間：9：00～16：00（土・日・祝祭日年末年始を除く）
 内容：訪問・電話にてご様子をお伺いします（無料）
 必要に応じて日下地域ケアプラザ、港南区役所などにおつなぎします。



県営笹山団地〔横浜市保土ヶ谷区〕

- 1
 - ・地域包括支援センターに出張所として使用
 - ・生活支援員が常駐



10/1 Open

笹の輪相談室

受付時間
月曜日～金曜日
9時30分～16時30分
※土日祝日・年末年始を除く
県営笹山団地 生活援助員
☎090-3961-3831

県営日野団地生活相談員派遣事業

- 2
 - ・外国に繋がる子どもたちの支援のため、子ども食堂や放課後学習の場として活用
 - ・NPO法人が使用

笹山えんぴつルーム



健康づくり、コミュニティづくりの拠点整備

健康づくり・コミュニティづくりの新たな取り組み

県営団地におけるシニア合唱事業

●目的

コミュニティの活力が低下している県営団地において、団地住民を対象に合唱事業を行うことで、文化芸術の振興とともに、団地におけるコミュニティの活性化、未病改善などの強化を図る。

●実施方法

民間事業者に業務委託（国際文化観光局予算措置）

●対象団地

10団地

ミニコンサート開催



STEP 1 集会室にて音楽に「ふれる」

・ミニコンサート開催
・音楽に興味ある団地住民に声かけ → 生の音楽を聴く楽しさを実感

STEP 2 歌うことに「なれる」

月1～2回の歌声広場的な雰囲気ですべて歌うことになれる → 住民の連帯感を醸成

STEP 3 曲目を選びコーラスの「練習」

月1～2回の練習を始めてソプラノ・アルト等に分かれ練習を始める

STEP 4 成果発表会

課題曲を決めて本格練習し、発表する

健康づくり、コミュニティづくりの拠点整備

入居者募集の拡大

○建替え予定のため募集停止した空き住戸に対し、福祉団体等へ期限付き使用許可を実施を検討する。

【事例11】空き住戸の有効活用

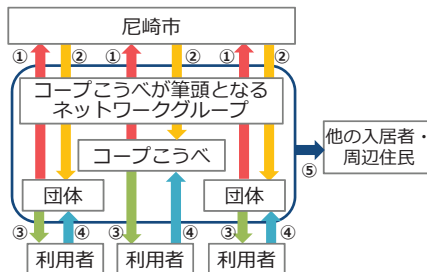
市営住宅の空き室を居住支援などに有効活用（尼崎市）／あまがさき住環境支援事業「REHUL（リーフル）」

- 活協同組合コープこうべが中心となって創設するネットワークグループとの協定を締結して事業を開始（R4年4月）
※これまでに20組が新たな生活を始めている。今後さらに320戸の空き部屋が住宅支援に活用される予定（R4年12月8日時点）
- 空き室を各種支援団体や地域活動団体（以下、「対象団体」という。）の活動の場として低い料金で提供することにより、住宅確保など経済的に困難な事情を持つ人の自立を支援するとともに、入居者の減少を抑制して地域コミュニティの活性化を図る。

●事業スキーム

- ・市は対象団体に対し、市営住宅の目的外使用を許可し、対象団体が実施する支援事業の利用者への貸し付けや、対象団体の事務所など活動の場として活用。
- ・協定締結先のグループは、外国人労働者やDVシェルターからの住み替えなど住まい探しにお困りの人への居住支援を実施しているが、提供できる住宅が不足しているという課題がある。本事業の活用により、同ネットワークグループと市が持つそれぞれの課題の解決を図る。

①	目的外使用申請・使用料の納付
②	目的外使用許可
③	住戸の貸付、居住支援・生活支援
④	家賃の支払い
⑤	コミュニティ活性化支援



●提供する空き室

建て替え対象である26の市営住宅のうち、当初約100戸（修繕を行わず、現状渡しのため、室内の状況が良好なもの）

●提供期限

住宅により異なり、各住宅の建て替えに伴う移転支援の開始まで（最長で令和17年度ごろまで）

●対象団体

生活困窮者の支援や地域コミュニティの活性化を図る団体など

●用途

対象団体が行う事業の利用対象者の居住や一時使用の他、対象団体の事務所などに使用可

●使用料など

1戸（約50m²）あたり月額6,500円。別途、共益費や自治会費などが必要。保証金は不要

出典：尼崎市HP

○駐車場の空き区画を外部事業者に貸している。
○駐車場の空き区画を、カーシェアリング、予約駐車場サービスとしての活用を検討する。

【事例12】駐車場空き区画の活用

カーシェアリング（大阪府：千里桃山台住宅ほか）

環境負荷の少ないくらし方や資源を共有したくらし方の普及を図るため、駐車場の空き区画をカーシェアリング用の区画として活用

- 実績：令和2年度 20住宅、32区画（32台）
- 事業者は、駐車場1区画あたりの年間使用料を提案
- カーシェアリングで使用する車両は、ハイブリッドカー等のエコカーを導入することが条件
- 使用する区画の場所や区画数は事業者が提案し、大阪府と協議の上で決定
- 事業期間は最大5年間（単年度毎に使用許可）
- 事業者：タイムズモビリティ株式会社
- 千里桃山台住宅の令和2年度実績
2ヶ所計7区画（7台）で実施
使用料：1,360,800円







出典：大阪府営住宅ストック活用事例集

予約駐車場サービス（大阪府：三島・泉州北部地区ほか）

入居者の高齢化の進展による介護需要の増大等、多様化する府営住宅への来客ニーズに対応するため、駐車場の空き区画を予約駐車場サービス事業の区画として活用

- 事業者は、売上額に対する府への納付率を提案し、入札（納付率の最も高い事業者に決定）
- 府内63住宅、計389区画で実施（令和2年度末時点）
- 使用する区画の場所や区画数は事業者が提案し、大阪府と協議の上で決定（原則1住宅に5区画以上）
- 事業期間は最大5年間（単年度毎に使用許可）
- 年間使用料は売上額に納付率を乗じて算出
- 事業者：タイムズ24株式会社
- 三島・泉州北部地区の令和2年度実績
設置実績：18住宅・計142区画、使用料：492,120円

1.駐車場を検索	2.予約	3.決済	4.駐車場の利用
スマートフォン・パソコンで訪問団地・利用日を検索	駐車場の詳細情報（空き状況・料金等）を確認して予約	登録したクレジットカードで事前決済 ※前日までキャンセル料は無料	予約した駐車場に駐車
			

出典：大阪府営住宅ストック活用事例集
タイムズ24株式会社プレスリリース