



神奈川県  
公共住宅課

Kanagawa Prefectural Government

KANAGAWA

資料 3

# 県営住宅における近年の課題等

---

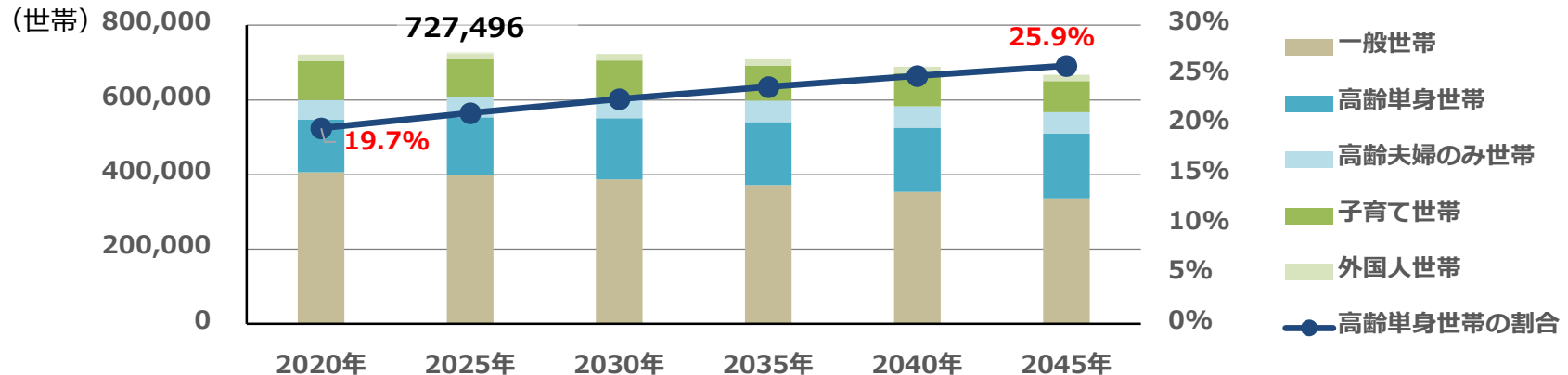
# 1 県営住宅の管理戸数（その1）

## 現 状

- ・ 現行計画では、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4万5千戸を維持することとしている。
- ・ 現行計画策定後、5年目にあたり、県営住宅の需要について考察する。

## 考 察

### 1 県内における住宅確保要配慮者（世帯属性別、政令月収15.8万円以下）の世帯数（第1回懇話会資料）



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「住宅確保要配慮世帯推計支援プログラム」により推計

- ・ 県内の住宅確保要配慮者の世帯数の将来世帯数を推計したところ、**今後も現在とほぼ同程度の世帯数が見込まれる。**
- ・ また、**高齢単身世帯数と割合が増加傾向**にある。
- ・ これらのことから、引き続き、**県営住宅の需要が見込まれる。**

# 1 県営住宅の管理戸数（その2）

## 考 察

### 2 その他の住宅確保要配慮者への対応

#### (1) 令和元年台風19号

- 令和元年台風第19号は本県を含む首都圏を直撃し、東日本の広範囲に記録的な豪雨や暴風により甚大な被害が発生した。**被災された方へ、県営住宅68戸を確保し、一時提供した。**

#### (2) 新型コロナウイルス感染症

- 新型コロナウイルス感染症の拡大の影響に伴う解雇等により、**住居の確保が困難となった方へ県営住宅60戸を確保し、一時提供した。**

#### (3) ウクライナ避難民

- ロシアの軍事侵攻を受けている**ウクライナ避難民の受け入れ支援**するため、**県営住宅100戸を確保した。**







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る。**

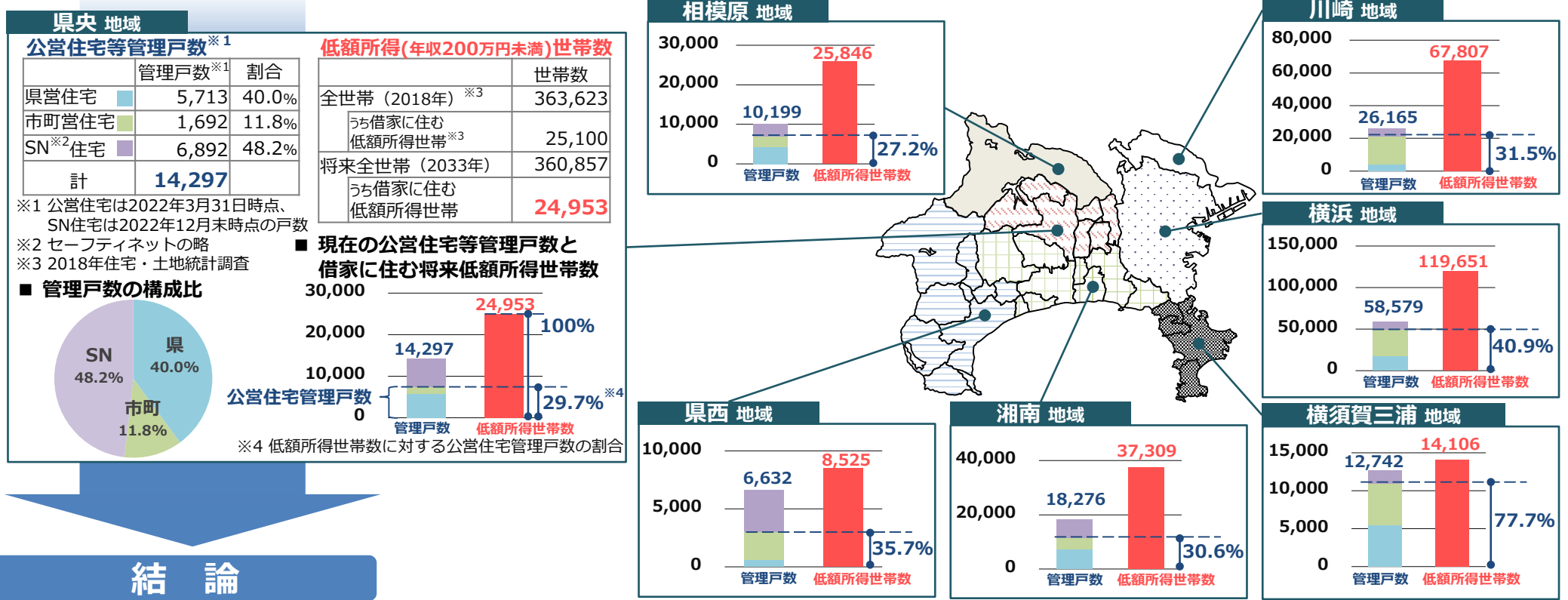
## 結 論

**県営住宅は、今後も長期にわたって需要が見込まれることから、今後も、現状の約4万5千戸を維持する。**

## 2 地域別の公営住宅等の状況

### 現状と考察

- ・ 現在（2022年）の「公営住宅管理戸数」と将来（2033年）推計の借家に住む年収200万円未満の「低額所得世帯数」を地域ごとに比較したところ、「公営住宅管理戸数」が「低額所得世帯数」を上回る地域はない。
- ・ 「低額所得世帯数」に対する県や市町の「公営住宅管理戸数」の割合は、3～4割程度（横須賀三浦地域は約8割）。



### 結論

- ・ 各地域において、「低額所得世帯数」に対する「公営住宅管理戸数」の割合は3～4割程度であり、県営住宅の潜在的な需要は高い。

### 3 余剰地の活用

#### 現状と課題

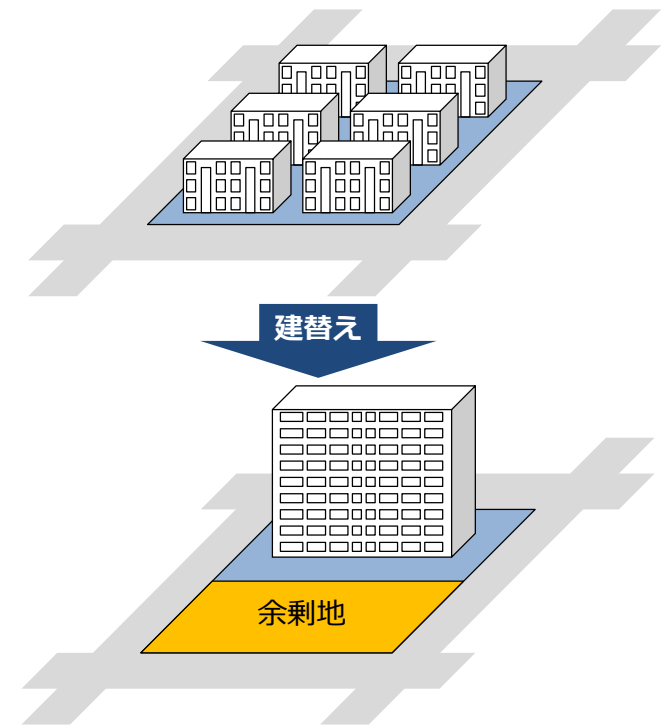
- ・ 現行計画では、（建替えによる）敷地の高度利用や団地の集約化により、余剰地の積極的な創出を図り、**地元まちづくりとの連携を確認した上で、地域ニーズに応じて、地域包括支援センターや社会福祉施設、子育て支援施設等の誘致や民間への売却を進めることにしている。**
- ・ **空き住戸には、地域包括支援センターを誘致できているが、余剰地には、市町の総量規制等により、地域ニーズに応じた福祉施設等の誘致が難しい状況**となっている。

#### これまでの対応

- ① 既存住宅の**建替え前**に、あらかじめ**市町の福祉担当課、保育担当課**あて、**余剰地の活用希望を照会**している。
  - ② **建替え完成後**、余剰地の売却時には、**県庁内、地元市町の順で活用希望を伺い**、希望が無ければ、民間事業者が活用を図る。  
⇒ しかし、**R元年度以降、①②の市町の希望無し。**
- ・ **現在事業中の上溝団地におけるPFI事業では、余剰地の活用（サービス付き賃貸住宅と戸建住宅の整備）の提案**があった。

#### 新たな取組の検討

- ・ 地域ニーズに応じた**余剰地の更なる活用に向けて、民間事業者**に**ヒアリング調査を行うこと**などの取組が有効ではないかと考えている。



物件名	逗子桜山団地
所在地	逗子市桜山（JR東逗子駅徒歩5分）
面積	（土地）3,996㎡（建物）2,395㎡
用途地域	第一種中高層住居専用地域
落札額	361百万円
落札者	総合不動産（デベロッパー）

一般競争入札による事例

## 4 民間活力の導入

### 現状と課題

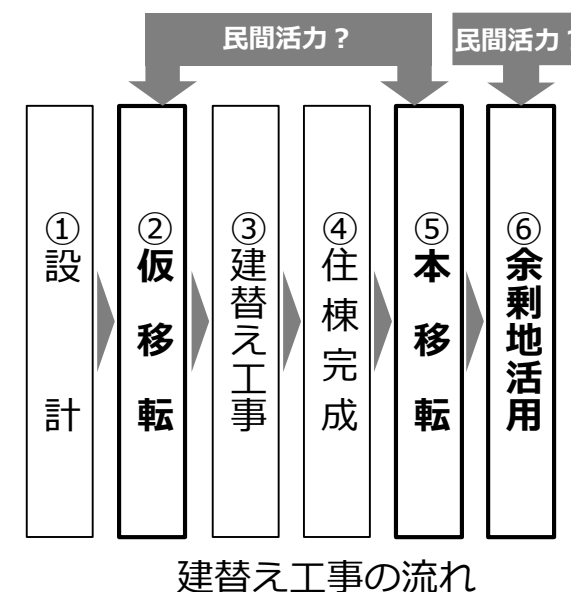
- ・ 建替え時期を迎える住宅が急増するため、これまでの県直営建設方式だけではなく、P F I等様々な民間活力の導入を積極的に検討し、効果的・効率的に県営住宅の建替えを進める必要がある。

### これまでの対応

- ・ 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P F I事業を実施している。**  
(R4.10本契約締結)
- ・ **工事費が23億円以上になると、国内外の企業の入札参加を拒めないため、県内企業の参加など県内経済へ配慮するようご意見をいただいている。**
- ・ **今後、今回の2団地のP F I事業において、設計・入居者移転支援・施工の各段階に応じて、提案内容が適切に実行されているか検証する必要がある。**

### 新たな取組の検討

- ・ P F I事業の検証に一定期間を要する中、**P F I事業以外では入居者移転支援業務の民間事業者への委託やDB方式（設計施工一括発注方式）の導入などにより、民間活力を活用し、建替えを効率的に進めるべきではないか**と考えている。
- ※ DB方式のメリット → P F Iに比べて手続きが簡潔
- ※ DB方式のデメリット → P F Iと同様に県内経済への配慮が難しい



#### 入居者移転支援

- ・ 崇仁南部団地（京都市営住宅）  
建設中の住棟完成後、同団地にお住まいの世帯に対し、①移転に関する相談業務、②住戸内覧会の開催、③所有者不明の残置物等処理などを行う。

#### 余剰地活用

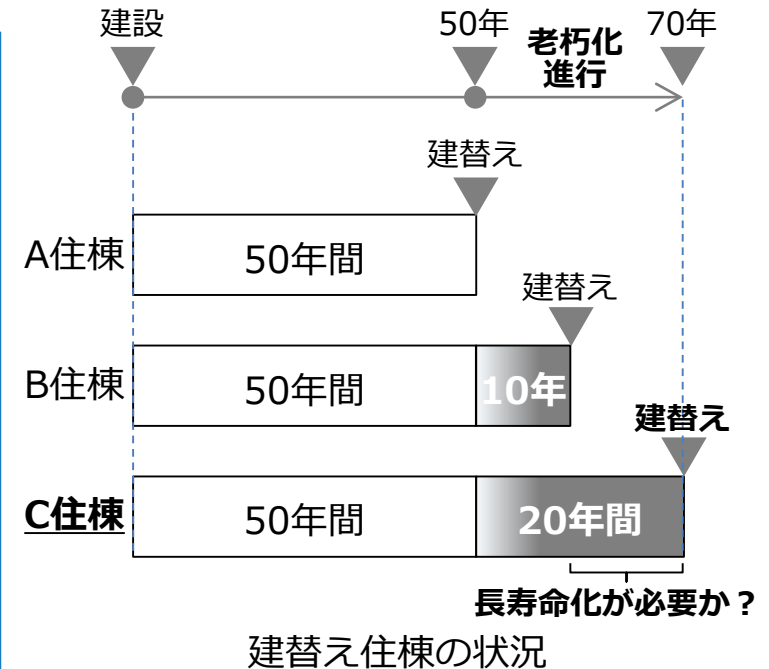
- ・ 大宮植竹団地（埼玉県営住宅）  
民間事業者が、余剰地に子育て支援施設や高齢者支援施設等を整備・運営。

P F I以外の民間活力活用例

## 5 建替え団地の維持修繕

### 現状と課題

- ・ 現行計画では、**1980（昭和55）年までに建設した住宅は、バリアフリー対応及び居住環境の改善のため、建設後50年から70年までの間に、建替えを推進することとしている。**
- ・ しかし、予算に限りがあることから、建替え対象団地では小規模な修繕のみの対応となっていることや、**建設後50年経過している団地は老朽化が進行していることから、雑排水の配管で漏水が生じるなど、小規模な修繕では老朽化に対応しきれない状況が生じつつある。**
- ・ 特に右図のC住棟のように建替えまでに長期間の利用が見込まれる住棟では、**建替えまで著しく老朽化した状態が継続する。**



### 新たな取組の検討

- ・ 建替えを計画的に実施していく中で、**設備の老朽化が著しい住棟において、建替えまでの期間と維持修繕内容から費用対効果が得られる場合は、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う個別改善を実施していくべきではないかと考えている。**