

1 改定の概要について

現行計画は、すべての県営住宅を、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ことを目的として、2019（平成31）年度から2028（令和10）年度までの10箇年を計画期間として、2019（平成31）年3月に改定。5年ごとに見直しを行うこととしていることから、2024（令和6）年3月に改定を行う予定。

2 改定の方向性について

改定の視点 1	改定の視点 2
いのち輝く安心と魅力の向上	住まい手の目線に立った住宅ストックの維持・更新
・住みやすく住み続けたいと思う環境の確保に注力する	・社会環境の変化に対応した良質な住宅ストックを早急に確保し、適切に維持管理する
・住民が主体的に活動するよう地域と連携した取組を継続していく	・持続可能な団地経営に向けて、入居者等が抱える課題などに適切に対応していく

- 施設の老朽化や入居者の状況、社会環境の変化等も考慮した結果、現時点においても適切と考えられることから、

【基本方針】及び【施策展開の方向】は現行計画を継承

- 現行計画策定後の新たな課題等を踏まえて、必要な追加・修正を行う

【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

【施策展開の方向】

- 住宅セーフティネット機能の強化
- 建替えの推進と適切な維持管理
- 健康づくり、コミュニティづくりと居住支援
- 持続可能な団地経営

3 改定計画の構成等について

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画の目的	・ 県営住宅を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、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
2 計画の位置づけ	・ 本県の住宅政策である「かながわの住宅計画」の一部 ・ 神奈川県県営住宅等長寿命化計画としても位置づけ
3 計画期間	・ 2024（令和6）年度から2033（令和15）年度までの10年間 ・ 原則として5年ごとに見直し
4 SDGsとの関係	・ 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

3 改定計画の構成等について

第2章 県営住宅の現状及び課題	
1 ストックの現状、課題	・ 建設後50年を経過する住宅の急増、バリアフリー化への対応の必要性、居住環境の改善
2 入居者の状況、課題	・ 入居者の高齢化、子育て世帯、若年世帯の減少、世帯構成の変化、60歳以上の単身世帯の増加、世帯収入の変化、高齢者世帯等の入居推移、入居の承継、不適正な入居
3 入居者募集の状況、課題	・ 応募倍率、応募者数の推移、母子・父子世帯等への優遇措置
4 空き住戸の増加、家賃収入の減少	・ 空き住戸等の増加、居住者の低所得化等に伴う家賃収入の減少
5 健康団地への再生に向けた取組状況	・ 取組内容、具体的な取組事例
6 健康団地の実現に向けた課題	・ 高齢者が抱える不安、高齢者による自治会活動の停滞、団地のコミュニティ活力の低下、高齢者の孤立化、外国籍入居者への対応、市町・福祉団体等との連携の必要性、健康団地の実現に向けた課題
7 社会環境の変化	・ 急速な技術革新への対応とDXの推進、激甚化・頻発化する自然災害、脱炭素社会の実現、不測の事態に備えた住宅供給

第3章 基本方針

1 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」
2 施策展開の方向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施策展開の方向 1 住宅セーフティネット機能の強化 ・ 施策展開の方向 2 建替えの推進と適切な維持管理 ・ 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 ・ 施策展開の方向 4 持続可能な団地経営

第4章 住宅セーフティネット機能の強化 （○：継続、◎：新規・拡充）

1 住宅セーフティネット機能の強化	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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』ことが必要である。 ○ 子育て世帯等の入居の促進に取り組むとともに、入居者の若返りとコミュニティの活性化を図る。 ○ 高齢単身者のニーズの増加に対するため、高齢単身者向けに転用するなど、募集方法の工夫を進める。 ○ 建替えにあたって、一定数の身体障がい者向け住宅の整備を進める。 ◎ 県営住宅に入居する多数の外国籍の方に向けて、住まいのルールを掲載したマニュアルの配布や説明会の実施に加えて、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く。 ◎ 住まいを失った方などに迅速に住宅を提供するため、最小限の備品をあらかじめ備えた「即応住宅」の整備とサブリース契約の活用を検討する。 ◎ 大規模災害発生時における円滑な災害公営住宅の供給に備える。 ◎ 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できる仕組みを検討する。
-------------------	--

3 改定計画の構成等について

第5章 建替えの推進と適切な維持管理 (○：継続、◎：新規・拡充)	
1 県営住宅ストック活用の全体方針	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1980（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、建替えを推進する。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、2021（令和3）年からの30年間に平準化して実施する。 ○ 1981（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する。
2 建替え	<ul style="list-style-type: none"> ○ 事業の実施にあたっては、①PPP/PFIなど民間活力の導入、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、③コミュニティルーム、コミュニティ広場等の整備、④子育て世帯向け住宅等の供給を考慮する。 ◎ 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を検討する。 ◎ 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する。
3 個別改善	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 原則として個別改善は実施せず、建替えに注力していく。ただし、建替えを計画的に実施していく中で、建替えまでに期間を要する住棟は、一定の長寿命化を図るために必要に応じて個別改善の実施を検討する。
4 集約化（用途廃止）	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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、他団地に集約化する。 ○ 一部（概ね100戸以下）のみが老朽化した団地は、団地内で集約化する。
5 維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1980（昭和55）年以前に建設した住棟は、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する。 ○ 1981（昭和56）年以降に建設した住棟は、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に、修繕周期を考慮しながら、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る。
6 DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進 《新規》	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 建替えにあたっては、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する。 ◎ 国による建築BIMの活用の推進に向けた検討の動向を注視しながら、建築BIMの導入の検討を行う。 ◎ 建物の点検にあたっては、ドローンの活用を検討する。
7 自然災害への備え 《新規》	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 災害リスクのある地域に立地している県営住宅においては、災害への備えを啓発するため、リーフレットを作成して入居者に配布するなど、災害リスクに応じたソフト対策を検討します。 ◎ 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、敷地内での災害救援自動販売機の設置を促進する。 ◎ 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する。
8 脱炭素化の取組み 《拡充》	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 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する。既存の県営住宅は、建物の耐久性等を考慮しながら、太陽光発電設備を設置していく。 ◎ ZEH水準の省エネルギー性能を満たす住宅を整備する。 ◎ 既存住棟の階段や共用廊下などにおける照明のLED化を進める。 ◎ 団地内の集会所などは、県産木材による木造化・木質化を検討する。

第6章 健康づくり、コミュニティづくりと居住支援 (○：継続、◎：新規・拡充)	
1 健康づくり、コミュニティづくりの拠点整備	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建替え時に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、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。 ◎ 建替えまで一定の期間を要する団地において、コミュニティ活動拠点として、福祉団体等に期限付きで使用許可を行うなど空き住戸の活用を支援する。 ○ 市町や福祉団体と連携しながらコミュニティ活動等を支援していく。
2 健康づくり、コミュニティづくり	<ul style="list-style-type: none"> ◎ ウォーキングや体操などの健康づくりのための運動プログラムなど、未病改善に向けた取組を企業等と連携して実施する。 ◎ 市町が設置した社会福祉協議会が活動している会議等を有効に活用して、新たなコミュニティづくりを目指す。
3 健康で安心して生活するための居住支援	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 自治会活動の負担を軽減させるため、家賃とともに共益費を徴収する。 ◎ 自治会活動等を活発化させるため、建替え予定団地の空き住戸に大学生等が入居する取組みを進める。 ◎ 市町と連携し、地域包括支援センターの空き住戸への入居を促進していく。 ◎ 高齢単身入居者の異常を察知し、親族等に通報する仕組みの導入を検討する。 ◎ 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く。

第7章 持続可能な団地経営 (○：継続、◎：新規・拡充)	
1 持続可能な団地整備	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建替えで生じた余剰地処分金を積み立てる基金を設置し、県営住宅整備費に充当することなどを検討する。 ○ 建替え事業等を特別会計で一元管理して事業収支の「見える化」を図る。 ○ 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費用のコストダウンなどにより、県財政の負担軽減を図る。
2 持続可能な団地経営	<ul style="list-style-type: none"> ○ 入居者募集の方法の見直しを進めるとともに、効率的な修繕を行うことにより、空き住戸の減少を図る。 ◎ 収益の向上や自治会活動等の維持を目的として、建替予定団地の空き住戸に入居期間を限定した上で入居者を募集する取組みを進める。 ◎ 家賃を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する。 ◎ 県営住宅の管理にマイナンバー制度を導入し、適正な家賃決定や不正入居の防止や是正の取組みを進め、入居管理におけるDXを推進する。 ◎ 空き駐車場をコインパーキング事業者やカーシェアリング事業者に貸し付けることなどにより、収入確保の観点からも有効に活用する。

第8章 計画の推進に向けて	
1 様々な主体との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、地域の活性化を図る。 ・ 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る。 ・ 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組む。
2 計画のフォローアップと見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画の進捗状況を継続的にフォローアップする。 ・ 概ね5年後を目途に計画の見直しを行う。