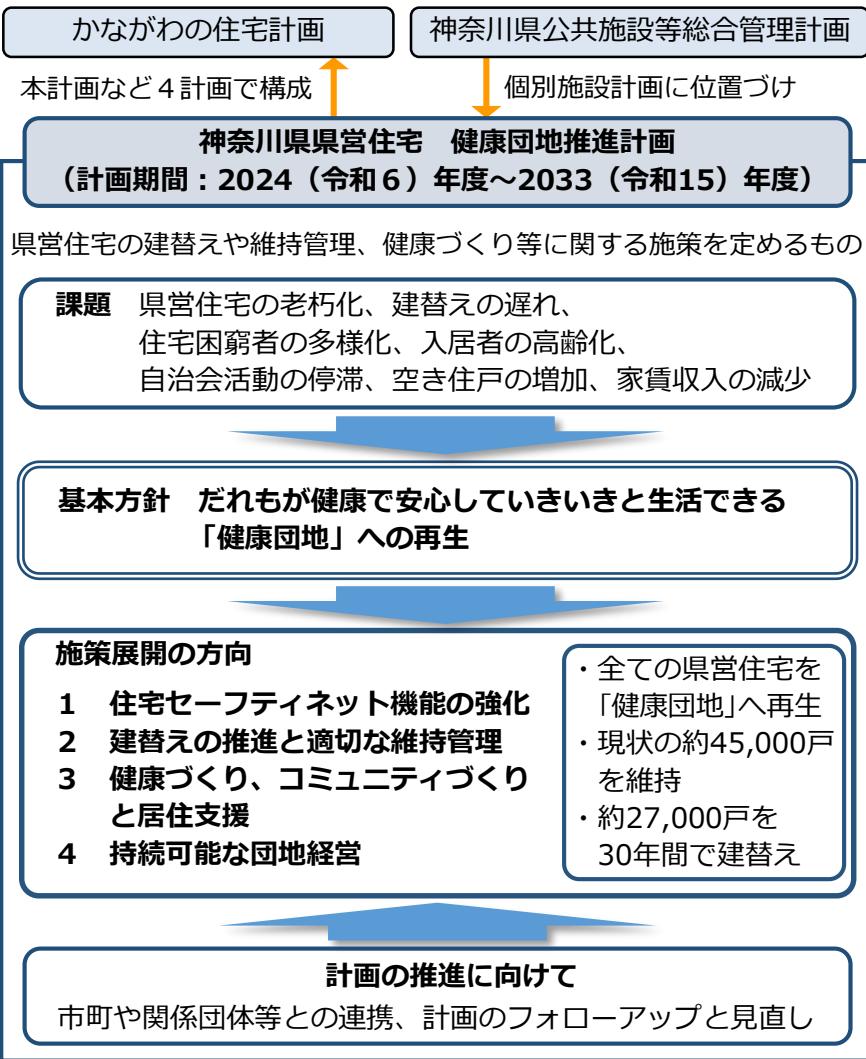


1 素案の概要



2 懇話会からの主な意見

番号	主な意見
1	住まいを失った人のために照明器具等の最小限の備品をあらかじめ備えた即応住宅の整備は素晴らしい施策になる。
2	住宅困窮者への支援を迅速に行うため、即応住宅を一括で借り上げて賃貸するサブリース契約の活用を検討して欲しい。
3	PPP/PFIを導入していくことは非常に重要である。
4	建替え時の住み替え支援機能を充実させる必要がある。
5	エレベーターのある高層の団地は、更なる長寿命化に向けて維持修繕と建替えの間の先進的な取組を必要に応じて選択すべきではないか。
6	ローンの活用のほか、センサーやICT、AIを使った高精度な測定など様々な先端技術を活用してはどうか。
7	フレイル予防の取組を記載すべき。
8	入居管理におけるDXを進め、効率的に団地を運営していくことが重要である。

3 素案の構成

構成	備考
はじめに	
第1章 計画の目的と位置づけ	
1 計画の目的	
2 計画の位置づけ	
3 計画期間	
4 SDGsとの関係	
第2章 県営住宅の現状と課題	
1 ストックの現状	
(1) 建設後50年を経過する住宅の急増	
(2) バリアフリー化への対応の必要性	
(3) 居住環境の改善	
(4) 借上型住宅の契約期間満了	
2 入居者の状況	
(1) 入居者の高齢化	
(2) 子育て世帯、若年世帯の減少	
(3) 世帯構成の変化	
(4) 60歳以上単身世帯の増加	
(5) 世帯収入の変化	
(6) 高齢者世帯等の入居推移	
(7) 入居の承継	
(8) 不適正な入居	
3 入居者募集の状況	
(1) 応募者数の推移	
(2) 単身者の応募者数の推移	
(3) 母子・父子世帯等への優遇措置	
4 空き住戸と家賃収入の状況	
(1) 空き住戸等の増加	
(2) 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	
(1) 取組内容	
(2) 具体的な取組事例	
6 健康団地の実現に向けた課題	
(1) 高齢者が抱える不安	
(2) 高齢化による自治会活動の停滞	
(3) 団地のコミュニティ活力の低下	
(4) 高齢者の孤立化	
(5) 外国籍入居者への対応	
(6) 市町、福祉団体等との連携の必要性	
(7) 健康団地の実現に向けて	
7 社会環境の変化	
(1) 急速な技術革新への対応とDXの推進	
(2) 激甚化・頻発化する自然災害	
(3) 脱炭素社会の実現	
(4) 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	
2 施策展開の方向	
第4章 住宅セーフティネット機能の強化	
1 住宅セーフティネット機能の強化	
(1) 県営住宅の位置づけ	
(2) 公的賃貸住宅の供給の状況	
(3) 今後のニーズ	
(4) 必要戸数と住宅セーフティネット機能の更なる強化	
第5章 建替えの推進と適切な維持管理	
1 県営住宅ストック活用の全体方針	
(1) 県営住宅ストック活用の全体方針	
(2) 計画期間内の事業手法	
備考	意見1 意見2

構成	備考
(第5章 建替えの推進と適切な維持管理)	
2 建替え	
(1) 建替えの対象団地	
(2) 事業の実施方針	意見3 意見4
3 全面的改善と個別改善	
(1) 事業の実施方針	意見5
4 集約化（用途廃止）	
(1) 集約化（用途廃止）の対象団地	
(2) 事業の実施方針	
5 維持管理	
(1) 維持管理の対象団地	
(2) 事業の実施方針	
(3) 点検の実施	
(4) 点検結果を踏まえた適切な修繕	
(5) 計画的な修繕の内容と周期	
(6) 計画修繕の効率化等	
6 DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進	
(1) 建替えや維持管理におけるDXの推進	意見6
7 自然災害への備え	
(1) 災害リスクを踏まえたソフト対策	
(2) 災害リスクを踏まえたハード対策	
8 脱炭素化の取組	
(1) 太陽光発電設備設置事業の実施方針	
(2) 省エネルギーの推進、環境共生技術の導入	
第6章 健康づくり、コミュニティづくりと居住支援	
1 健康づくり、コミュニティづくりの拠点整備	
(1) バリアフリー対応によるコミュニティ活動の活性化	
(2) 健康づくり、コミュニティづくりの拠点整備	
(3) 余剰地、空き施設等を活用した拠点づくり	
(4) 地域の実情に応じた拠点等の設置	
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	
(2) 元気に住み続けるための健康づくり	
(3) 農業への参加や生涯学習等による生きがいづくり	
(4) 地域との連携による新しいコミュニティづくり	
(5) 情報提供等による入居者への支援	意見7
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	
(2) 見守りサポートへの支援	
(3) 高齢者、障がい者等の住み替えの促進	
(4) 入居者への情報提供	
第7章 持続可能な団地経営	
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」	
(2) PPP/PFIの導入とコストダウン	
(3) 長期的な住宅整備費用の見直し	
2 持続可能な団地経営	
(1) 入居者募集の拡大	
(2) 家賃収納率の向上	
(3) DXの推進等による適正な入居管理	
(4) 空き駐車場等の施設の活用	意見8
第8章 計画の推進に向けて	
1 様々な主体との連携	
(1) 地域のまちづくりとの連携	
(2) 市町や福祉団体等との連携	
(3) 公的賃貸住宅事業者との連携	
2 計画のフォローアップと見直し	

4 素案の内容

第1章 計画の目的と位置づけ

素案 P. 1

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

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

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

第2章 県営住宅の現状、課題

素案 P. 21

**6 健康団地の実現に向けた課題**  
**(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、居住環境の改善に併せて、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。**  
**あわせて、地域に開かれた団地となるよう、今後の建替え整備（余剰地活用）の際に、市町や地域の福祉団体等と連携しながら、誘致する施設や機能について、検討していくことが必要です。**

素案 P. 22

**7 社会環境の変化**  
**(1) 急速な技術革新への対応とDXの推進 新規**  
**DXが進展し、AI等を活用した新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められています。**  
**この動きは、コロナ禍を契機として急速に進展しており、住宅分野においても、こうした社会経済の変化に対応した産業への転換が求められています。**  
**県内においても、ドローンによる敷地測量、BIMによる建物の配置計画・設計など様々な取組が進められています。**

第2章 県営住宅の現状、課題

素案 P. 22

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

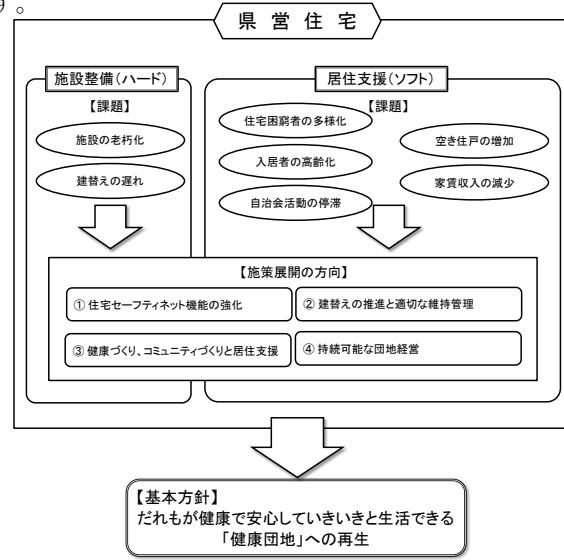
**(3) 脱炭素社会の実現 新規**  
**脱炭素社会の実現に向けて、住宅においても、断熱性の向上等によりエネルギーの消費量を削減することに加え、太陽光発電等を活用してエネルギーを生み出し、それらを効率的に使うことが求められています。**

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

第3章 基本方針

素案 P. 23

**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。  
**だれもが健康で安心していきいきと生活できる「健康団地」への再生**  
**今後10年間で建設後概ね50年が経過し建替えの時期を迎える約2万7千戸については、法定耐用年限である建設後70年までに建て替えるとともに、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健康団地へと再生していきます。**



第4章 住宅セーフティネット機能の強化

意見 1  
 住まいを失った人のために照明器具等の最小限の備品をあらかじめ備えた即応住宅の整備は素晴らしい施策になる。

意見 2  
 住宅困窮者への支援を迅速に行うため、即応住宅を一括で借り上げて賃貸するサブリース契約の活用を検討して欲しい。

素案 P. 29

**1 住宅セーフティネット機能の強化**  
**(4) 必要戸数と住宅セーフティネット機能の更なる強化**  
**県営住宅は、重層的な住宅セーフティネットの中核としての役割があり、今後も長期にわたって需要が見込まれていることから、「今後も県営住宅は、現状の約4万5千戸を維持していく」ことが必要です。**  
**戸数を維持した中で、今後の多様化する住宅困窮者のニーズに的確に responding していくため、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。**

素案 P. 30

**意見 1**  
**意見 2**

**⑤多様な住宅困窮者への支援 新規**  
**大規模災害やコロナ禍などにより突発的に住まいを失った住宅困窮者に対して迅速に住宅を提供するため、入居にあたって必要な照明器具等の最小限の備品をあらかじめ備えた「即応住宅」を整備します。**  
**その際、住宅困窮者への支援を迅速に行うため、整備した即応住宅を市町やNPOなどが一括で借り上げて住宅困窮者に賃貸するサブリース契約の活用を検討します。**  
**さらに、大規模災害発生時における円滑な災害公営住宅の供給等に備えます。**  
**また、災害リスクの高い土砂災害特別警戒区域等に住宅がある居住世帯が、優先的に県営住宅に入居し、安全な場所への住み替えができる仕組みを検討していきます。**

4 素案の内容

第5章 建替えの推進と適切な維持管理

- 意見3 PPP/PFIを導入していくことは非常に重要である。
- 意見4 建替え時の住み替え支援機能を充実させる必要がある。
- 意見5 エレベーターのある高層の団地は、更なる長寿命化に向けて維持修繕と建替えの間の先進的な取組を必要に応じて選択すべきではないか。
- 意見6 ドローンの活用のほか、センサーやICT、AIを使った高精度な測定など様々な先端技術を活用してはどうか。

素案 P. 32

**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

①1980（昭和55）年までに建設した住宅約2万7千戸は、バリアフリー対応及び居住環境の改善のため、順次、建替えを推進します。これら約2万7千戸は、法定耐用年限である建設後70年までに建て替えるよう、2021（令和3）年度からの30年間において実施します。

②1981（昭和56）年以降に建設した住宅約1万7千戸は、適切な維持管理を行い、原則、法定耐用年限まで使用します。

素案 P. 34

**2 建替え**  
 (2) 事業の実施方針

意見3 ①PPP/PFIなど民間活力の導入 **拡充**  
 これまでの県直営建設方式だけでなく、PPP/PFI、デザインビルド（設計施工一括発注）や余剰地処分金を活用する方式など様々な民間活力の導入を検討し、効果的・効率的に県営住宅の建替えを進めます。なお、PFI手法の導入については、試行的に実施しているPFI事業の効果や課題等を検証した上で行います。

意見4 また、PFIによる建替え事業で入居者移転支援業務を発注した実績を踏まえ、県が直接発注する工事においても入居者移転支援業務の委託など民間活力の導入を検討します。

素案 P. 36

**3 全面的改善と個別改善**  
 (1) 事業の実施方針 **拡充**  
 昭和40年代に建設した耐火構造の住棟については、施設の長寿命化を図るために個別改善を実施してきましたが、全面的改善や個別改善では居住環境の改善や完全なバリアフリーが困難であるため、今後は、原則として全面的改善や個別改善を実施せず、建替えに注力していきます。

意見5 ただし、建替えを計画的に実施していく中で、建替え工事に着手するまでに相当の期間を要する住棟や、都市計画による規制により同規模の建替えが困難な住棟などについては、更なる長寿命化を図るための全面的改善や個別改善の実施を必要に応じて検討していきます。検討にあたっては、長寿命化に向けた様々な技術の活用を視野に入れて行います。

第5章 建替えの推進と適切な維持管理

素案 P. 40

**6 DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進**  
 (1) 建替えや維持管理におけるDXの推進 **新規**  
 建替えの推進にあたっては、移動や立会の調整時間の削減、生産性向上を図るため、工事情報共有システムの活用や建設現場の遠隔臨場の実施を検討します。また、建替えや維持管理にあたっては、国による建築BIMの活用の推進に向けた検討の動向を注視しながら、建築BIMの導入を推進するとともに、建物の点検にあたっては、ドローンをはじめとした先端技術の活用を検討します。

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

(2) 災害リスクを踏まえたハード対策 **新規**  
 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、想定される浸水深を考慮した地盤の嵩上げ、防水扉の設置など、災害リスクに応じたハード対策を検討します。

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

(2) 省エネルギーの推進、環境共生技術の導入 **拡充**  
 県営住宅においても、建替えに合わせ、ZEH水準の省エネルギー性能に適切に対応した、省エネルギー住宅の普及を進めます。また、既存住棟の階段や共用廊下などにおいては、設備の更新や外灯を新設する機会などを活用しながら照明のLED化を進めるとともに、団地内の集会所などは、県産木材を使用した木造化・木質化を検討します。

第6章 健康づくり、コミュニティづくりと居住支援

意見7 フレイル予防の取組を記載すべき。

素案 P. 44

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

意見7

第6章 健康づくり、コミュニティづくりと居住支援

素案 P. 46

**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 **拡充**  
 自治会が入居者から集金する共益費を必要に応じて県が家賃とともに徴収することにより、自治会活動の負担を軽減していきます。さらに、建替えの予定を踏まえて入居者の募集を停止した団地の空き住戸においては、自治会活動等を活発化して、団地コミュニティを活性化させていくため、建替えを行うまでの間に大学生等が入居する取組を進めていきます。

(2) 見守りサポートへの支援 **拡充**  
 県全体の取組に加えて、県営住宅の一部の団地においては、地域包括支援センターが空き住戸を活用しながら高齢者の見守り活動を行っています。このような取組による見守り活動がより多くの団地で行われるよう、市町と連携しながら、地域包括支援センターによる空き住戸の活用などを促進していきます。また、高齢単身者の入居が増加していることから、入居する高齢者の異常を察知して通報する仕組みの導入について、検討を進めていきます。

(3) 高齢者、障がい者等の住み替えの促進 **拡充**  
 多様な居住ニーズに対応するため、介護のための親子の近居を可能とすることなどを検討していきます。

第7章 持続可能な団地経営

意見8 入居管理におけるDXを進め、効率的に団地を経営していくことが重要である。

素案 P. 50

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

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

意見8 (3) DXの推進等による適正な入居管理 **拡充**  
 入居管理を適正に行うため、入居管理にマイナンバー制度を導入し、入居者の所得情報等を踏まえた適正な家賃決定や不正入居の防止や是正の取組を進めるなど、入居管理におけるDXを推進します。

第8章 計画の推進に向けて

素案 P. 52

**1 様々な主体との連携**  
 (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、入居者だけではなく、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。