

25 県営住宅の健康団地への再生

1 コミュニティ再生等に向けた県営住宅の建替推進

【提案内容】

提出先 国土交通省

- (1) 本県では、県営住宅を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」へと再生することとし、建替えの際に入居者・近隣住民等の交流拠点となるコミュニティルームを併設するとともに、団地コミュニティの活性化を図るソフト事業の取組を進めている。

建替えには、P F I 方式の導入を積極的に進めているが、P F I 方式による建替事業は事業着手から終了まで長期間にわたり、着実に事業実施する必要があるため、継続的かつ十分な支援を行うこと。

また、大学生入居による団地活性化などのソフト事業についても引き続き協力を行うこと。

◆現状・課題

人生 100 歳時代において、県営住宅をコミュニティ再生・活性化の拠点となる健康団地へと再生するため、本県では、令和 6 年 3 月に「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画」を改定した。

計画に基づき、今後の建替えに当たっては、団地全体をバリアフリー化し、コミュニティルーム等を併設するとともに、これまでの県直営建設方式だけでなく、P F I 方式による建替えを行うなど民間活力の導入を進めていくこととしている。

本県では、以下のスケジュールにより、P F I 方式による建替事業を進めているところであり、円滑に建替事業を行うためには、事業着手年度から終了年度まで、国による継続的かつ十分な支援が必要である。

① P F I 事業実施団地（上溝団地、追浜第一団地）について

令和 4 年 10 月に次の 2 団地について、P F I 事業の契約を締結し、事業を進めている。

- ・上溝団地（相模原市）：住戸数 460 戸、集会所、コミュニティルーム等の整備
- ・追浜第一団地（横須賀市）：住戸数 120 戸、集会所、コミュニティルーム等の整備

P F I 事業実施 2 団地のスケジュール

令和 4 年度	本契約締結・事業着手
令和 7 年度	追浜第一団地 事業完了（事業期間：4 ヶ年度）
令和 9 年度	上溝団地 事業完了（事業期間：6 ヶ年度）

② 今後の P F I 事業団地の予定

上溝団地、追浜第一団地の事業の検証を行い、今後の P F I 方式の導入を検討していく。

◆実現による効果

P F I 方式を導入して、老朽化した県営住宅の建替えの効率的な事業展開、工期短縮を図るとともに、県営住宅を「健康団地」へと再生することで、地域全体のコミュニティ再生・活性化の拠点として、持続的に役割を果たすことができる。

◇参考

＜団地コミュニティ活性化の取組＞

- ・ 住棟内に、入居者、近隣住民等の交流拠点を設置し、高齢者や子育て世帯向けサービスを誘致。
- ・ 大学生が県営住宅に入居し、コミュニティ活動に参加する仕組み（「神奈助人s」：かなすけったーず）を構築。入居学生は、お祭りや草刈りなどの自治会活動に積極的に参加している。
- ・ 複数の県営団地で、住民を対象とした継続的な合唱レッスンや成果発表を行う「シニア合唱」事業を展開。
- ・ 健康づくりなどの専門の講師を派遣する講習会等を開催することで、団地住民の自発的なコミュニティ活動を促進。



子ども食堂を運営する
NPO法人の誘致



入居学生の自治会活動参加



シニア合唱の成果発表会

＜健康団地推進計画に基づく県営住宅ストック活用の全体方針＞

- ・ 建替えの時期を迎える昭和55年までに建設した住宅約2万7千戸は、法定耐用年限である建設後70年までに建替えるよう、30年間で実施する。
- ・ 小規模団地や需要・効率性等から将来の活用に適さない団地は他団地への集約化（用途廃止）を進める。
- ・ 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。

（神奈川県担当課：県土整備局公共住宅課）

- (2) 脱炭素社会の実現に資するため、県営住宅においても**省エネルギー性能の向上や太陽光発電設備の設置促進を図る必要があります**、当該事業を実施する地方自治体の取組に対して、**継続的かつ十分な支援を行うこと**。

◆現状・課題

国は2020年10月、2050年までの脱炭素社会の実現を目指すことを表明した。その後、2021年8月、脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会において、公的機関が建築主となって新築する公営住宅について、徹底した省エネルギー性能の向上や太陽光発電設備の設置の標準化を進める考え方が取りまとめられた。また、本県でも健康団地推進計画において、脱炭素化の取組として省エネルギー住宅の普及や太陽光発電設備の設置を位置付けた。これらの実現のためには、国による継続的かつ十分な支援が必要である。

◆実現による効果

県営住宅の建替えにおいて、省エネルギー性能の向上や再生可能エネルギーの導入拡大に取り組むことにより、脱炭素社会の実現に寄与できる。

（神奈川県担当課：県土整備局公共住宅課）