

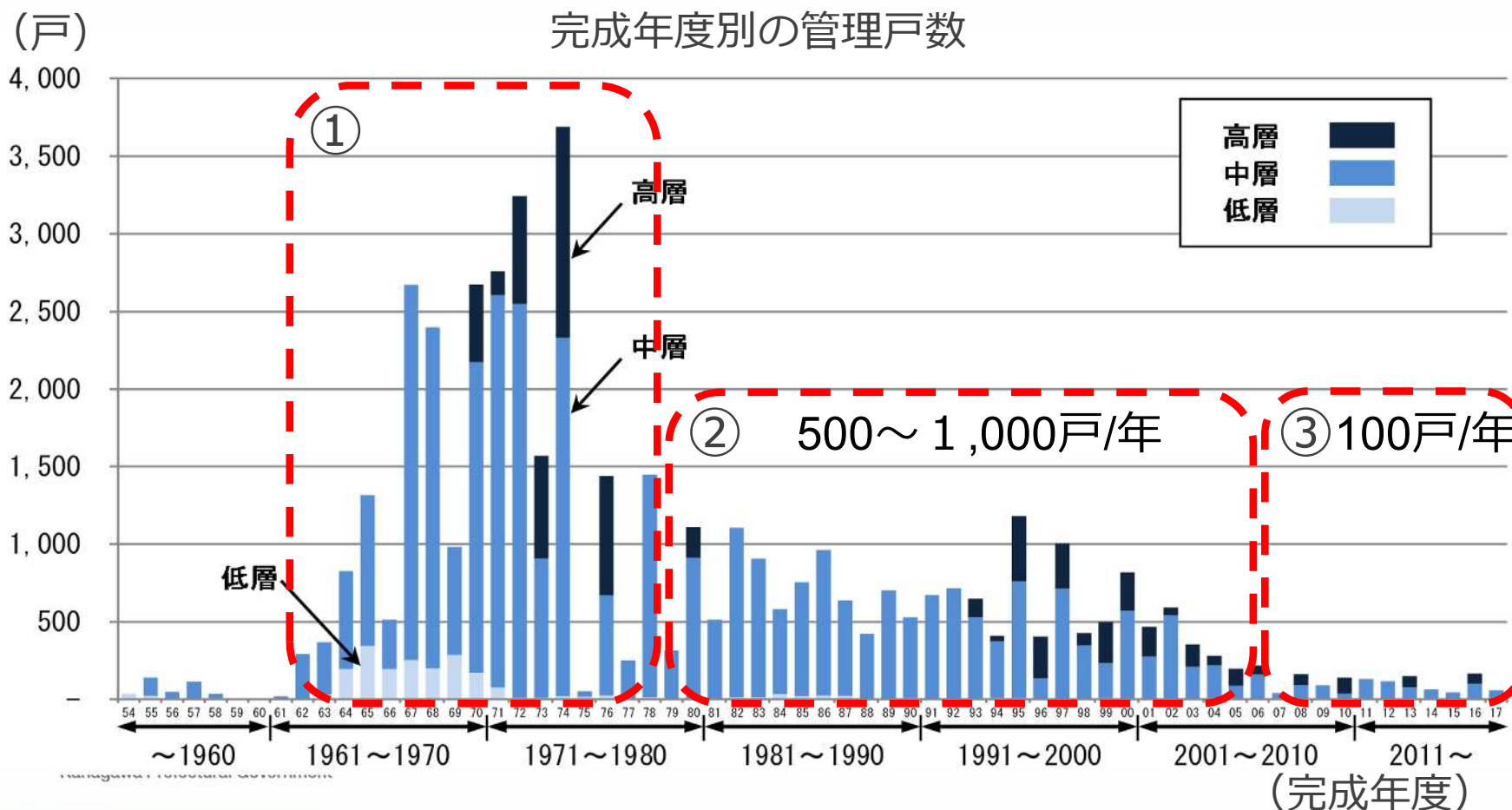


県営住宅の建替え方針について

神奈川県 県土整備局 建築住宅部長
庄司 博之

ストックの状況（県営住宅の完成年度別管理戸数）

- ① 高度経済成長期での大量供給
- ② 2000年頃まで、500～1,000戸／年程度の建替え
- ③ 近年は、100戸／年程度の建替え



老朽化の状況

- ▶ 著しい老朽化、時代に合わない間取り・設備
- ▶ エレベーターの無い階段室型住宅



浴室



台所

室内の状況



中層階段室型



建替えの促進により、
正のスパイラルへ転換

県営住宅の建替え促進

- ▶ 今後10年間で建替え時期を迎える住宅が急増
- ▶ 個別改善を行わず、建替えにシフト
- ▶ 900戸/年ペースとし、30年間で平準化



PPP/PFI手法の導入理由

建替えを進める上での課題

整備費用の確保
(国の交付金、余剰地売却費)



国はPPP/PFIに交付金を**重点配分**
県はPPP/PFIにより**余剰地売却**



民間事業者のニーズがある場合は、
PPP/PFI手法を積極的に導入

PPP/PFIはBT方式を採用

維持管理・運営については
全ての県営住宅で**指定管理者制度**を導入

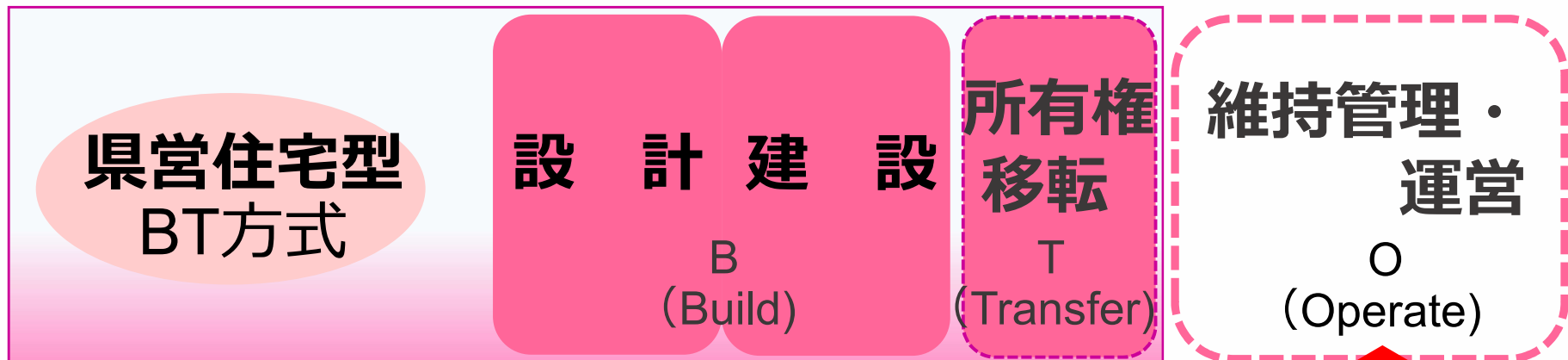
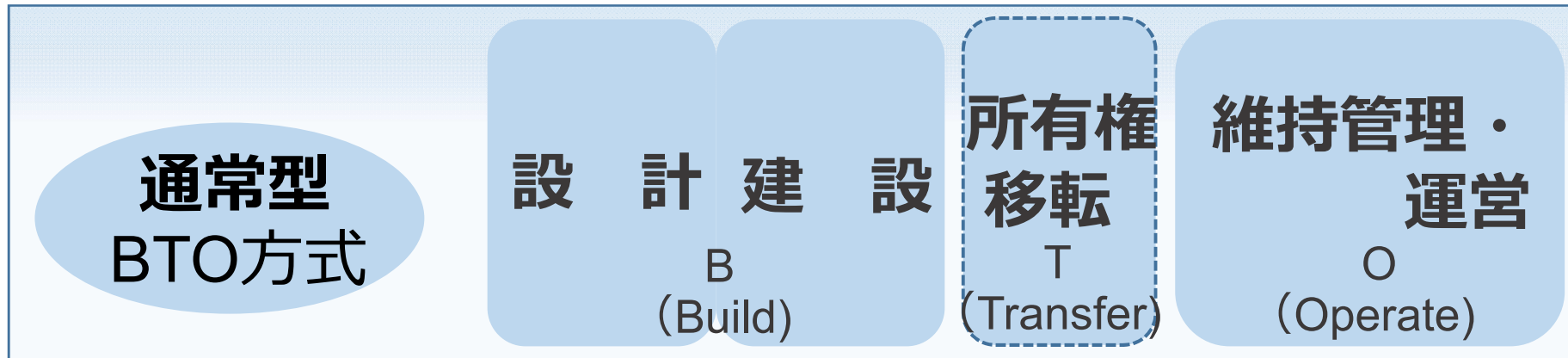
PPP/PFI事業者は、**設計・建設**
(+ 余剰地の活用・入居者移転調整)



BT方式の採用



県営住宅型BT方式



指定管理者制度にて実施

県営住宅建替えPPP/PFIプラットフォームの設立

参画の課題

- 県及び地元企業における PPP/PFI 事業に対する理解の不足・不慣れ（全国的傾向）
- PPP/PFIはこれまで大企業が中心（WTO案件）



県営住宅建替えPPP/PFIプラットフォームの設立

- 先進自治体の事例や今後の動向などの情報共有
- 地元建設企業（建築・電気・設備）・設計事務所・金融機関・専門コンサル等とのマッチング・連携など

建替え対象団地（10年間で28団地）

2019-2023 前期5年間に 工事着手予定 (又は事業中)	事業中	万騎ヶ原、阿久和、横山、 追浜第二、亀井野、緑ヶ丘、 逗子桜山団地	7団地	
	今年度	PFI 検討	上溝、追浜第一団地	2団地
		直営	鶴ヶ峰、伊勢原テラス、 二宮団地	3団地
	来年度以降	浦賀かもめ（一部）、横内、 いちょう下和田（一部）、 上宮田、鶴巻、伊勢原峰岸、 綾瀬寺尾団地	7団地	
2024-2028 後期5年間に 工事着手予定		千丸台、笹山、磯子中原、 いちょう上飯田（一部）、 富士見、走水、藤沢大庭、 寒川新橋、二宮中里団地	9団地	

プラットフォーム及びPFI検討 2 団地の今後の予定

	時 期	内 容
令和元年度	本日	第1回セミナー開催（機運の醸成）
	3月	PPP / PFI 実施の可否の決定
令和2年度	前半	実施方針、要求水準書の検討 第2回セミナー開催（意見交換）
	後半	実施方針等の公表 入札公告
令和3年度	前半	提案審査 PPP / PFI 事業者の選定、契約
	後半	PPP / PFI 事業の着手

※セミナーについては、必要に応じて適宜開催