

18 県営住宅の健康団地への再生

1 コミュニティ再生のためのPFIによる県営住宅の建替推進

【提案内容】

提出先 国土交通省

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等を併設するとともに、PFI方式による建替えを積極的に進めている。

PFI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、国においては、当該事業を実施する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

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、平成31年3月に「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画」を策定した。

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、PFI方式による建替えを積極的に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、PFI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) PFI事業実施決定団地（上溝団地、追浜第一団地）のスケジュール

昨年度にPFI事業実施団地として決定した上記2団地について、現在、PFI法に基づく事業者公募に向けた取組を進めており、令和3年3月にPFI法に基づき実施方針及び要求水準書（案）を公表した。

- ・上溝団地（相模原市）：整備戸数460戸以上
- ・追浜第一団地（横須賀市）：整備戸数120戸以上

令和3年5月現在、以下のスケジュールで、これら2団地のPFI事業の手続きを進めている。

PFI事業実施決定2団地の今後のスケジュール

令和3年度	5月	PFI特定事業の選定
	8月	PFI事業の入札公告
令和4年度	10月	PFI事業の本契約、事業着手
令和9年度	追浜第一団地 事業完了（実施方針における見込み）	
令和11年度	上溝団地 事業完了（実施方針における見込み）	

(2) 今後のPFI事業団地の予定

上溝団地等につき、今後とも県営住宅の建替えにPFI事業の導入を引き続き検討していく。

◆実現による効果

PFI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

<PFIプラットフォームの取組>

全国で初めて県営住宅の建替えにテーマを絞った「県営住宅建替えPPP/PFIプラットフォーム」を令和元年12月に設立し、県内企業が参画しやすいPFI事業の実施に向けて、建設関係団体との意見交換やセミナー開催を行っている。

今後、PFI事業を実施した際に明らかとなった課題を洗い出し、プラットフォームで聴取した意見を参考に課題解決へ向けた取組を行い、次期PFI事業に活かしていく。



<コミュニティルームの併設イメージ>

住棟内に、入居者、近隣住民等の交流拠点を併設し、高齢者や子育て向けサービスを誘致する。

【イメージ例】



地域包括支援センターのサテライト



子育て支援スペース



放課後児童クラブ



外国籍県民の交流サロン

<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2万8千戸は、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)