

# 長野県 県営住宅プラン 2021

～ 長野県県営住宅等長寿命化計画 ～

令和4年 3月

長野県 建設部 建築住宅課公営住宅室

## 《 目 次 》

1. 長野県県営住宅プラン 2021 の目的、位置付け等	3
(1) 背景	3
(2) 目的	3
(3) 計画期間	4
(4) 計画対象	4
(5) 上位関連計画等における位置付け	4
2. 公営住宅等の状況	5
(1) 県営住宅等のストックの状況	5
(2) 県営住宅等の入居者の状況	9
(3) 公営住宅の役割	18
3. 公営住宅等の必要戸数	19
(1) 人口・世帯数の推移予測	19
(2) 公営住宅等の必要戸数の推計	20
(3) 地域ごとの公営住宅等の必要戸数	23
(4) 長期的に必要とされる施設総量	25
(5) 公営住宅の供給目標量	26
4. 現行計画の取組み	27
(1) 活用手法別の状況	27
(2) 今後の課題	28
5. 県営住宅等の基本的な方向性	29
(1) 県営住宅等の安定した提供	29
(2) 脱炭素社会への対応	30
(3) 多様な変化やニーズへの対応	31
6. 県営住宅等の管理・整備方針	33

7. 県営住宅等の施策展開	35
(1) 県営住宅『5R』プロジェクトの推進	35
(2) 時代に即した適切な住宅管理	38
8. 県営住宅等の長寿命化に関する方針	40
(1) スtock状況把握及び修繕実施、データ管理に関する方針	40
(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	40
(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定方針	40
<別添1「県営住宅団地別概要」、別添2「県営住宅住棟別概要」参照>	
<別添3「県営住宅団地別評価」、別添4「県営住宅住棟別評価」参照>	
(4) 事業選定の結果	44
9. 県営住宅等の長寿命化に向けた実施方針	45
(1) 点検の実実施方針	45
(2) 計画修繕の実実施方針	45
(3) 改善事業の実実施方針	46
(4) 建替事業の実実施方針	47
10. 県営住宅等の計画期間内における事業実施予定一覧	49
計画修繕・改善事業の実実施予定一覧	【様式1】(別冊)による
新規整備事業及び建替事業の実実施予定一覧	【様式2】(別冊)による
共同施設に係る事業の実実施予定一覧(集会所・遊具等)	【様式3】(別冊)による

# 1. 長野県県営住宅プラン2021の目的、位置付け等

## (1) 背景

昭和40年代に大量供給された県営住宅は、今後、一斉に更新時期を迎えることとなります。近年の厳しい財政状況等が続く中では、これらを建替のみにより更新していくことは困難なことから、計画的な修繕・改善を行うことにより既存ストックの長寿命化を図るなど、効率的・効果的なストックマネジメントが求められています。

また、十分な安全性や居住性を備えており長期的な活用が見込まれる住棟については、予防保全の観点から、維持管理計画の策定が必要となります。

こうした状況において、長野県では、県営住宅のストック有効活用と長寿命化を図りながら、居住環境の改善を図ることを目指し、平成28年(2016年)2月に「長野県県営住宅プラン2016(改訂版「長野県公営住宅等長寿命化計画」)」を策定し、5年が経過しました。

県営住宅を含む住まいを取り巻く状況を見ると、本格的な少子高齢化、人口減少社会が進行する中、住まいのセーフティネットとして公営住宅の果たす役割は依然として重要です。一方、暮らし方・働き方の多様化に伴い住まいに対するニーズが多様化しており、子育て期、高齢期といったライフステージや個人の多様な価値観、身体機能の特性に応じた住まいの提供が求められています。

また、気候変動と自然災害の激甚化により、安全で安心な住まいの確保が、ますます重要であると認識されるとともに、脱炭素社会やポストコロナなど新たな潮流から、県営住宅が担う社会的な役割など、新たな課題も発生しています。

あわせて、住まいのセーフティネットとして、公営住宅を住宅に困窮する低額所得者に長期的かつ安定的な供給とするためには、福祉や医療、まちづくりとの連携・一体化が必要となり、県と市町村との連携と分担等の整理が重要となっています。

## (2) 目的

### ～ 安心して暮らせる住まいの提供 ～

長野県県営住宅プラン2021【長野県県営住宅等長寿命化計画】(以下「本計画」という。)は、公営住宅としての県営住宅が抱える課題を踏まえ、住宅に困窮する低額所得者の安全・安心で快適な暮らしを確保するため、市町村や関係部署との連携を更に深め、県営住宅ストックの有効活用と長寿命化を図りながら、居住環境の改善を推進するものです。

あわせて、安全で快適な県営住宅を、今後、長期間にわたって確保するため、修繕・改善・建替等の活用手法を定め、管理の効率化を図るとともに、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

### (3) 計画期間

令和3年度(2021年度)から令和12年度(2030年度)までの10年間とします。ただし、今後の社会経済情勢の変化及び事業の進捗状況等を踏まえ、概ね5年後に見直します。

### (4) 計画対象

本計画においては、長野県県営住宅等に関する条例に基づく、「県営住宅等」の146団地14,680戸を対象とします。

令和3年4月1日現在

対 象	団地数	戸数
県営住宅（県が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、法の規定に基づく国の補助に係るもの）	146	14,646戸
改良住宅（県が住宅地区改良法の規定に基づき国の補助を受けて建設して住民に賃貸するもの）	1	30戸
県単住宅（県が国の補助を受けずに建設して低額所得者に賃貸するもの）	1	4戸
<b>県営住宅等</b>	<b>146*</b>	<b>14,680戸</b>

※ 改良住宅及び県単住宅は、県営住宅と同一の団地内に存するため、団地数の和は、県営住宅等の団地数と異なる。

### (5) 上位関連計画等における位置付け

本計画の位置づけは、以下のとおりです。

- ・長野県住生活基本計画（住生活基本計画、高齢者居住安定確保計画、賃貸住宅供給促進計画）を具体化した計画
- ・長野県ファシリティマネジメント基本計画（インフラ長寿命化計画、公共施設等総合管理計画）に基づく個別施設計画
- ・長野県公営住宅長寿命化計画(公営住宅整備事業に係る補助要件)の改定計画

## 2. 公営住宅等の状況

### (1) 県営住宅等のストックの状況

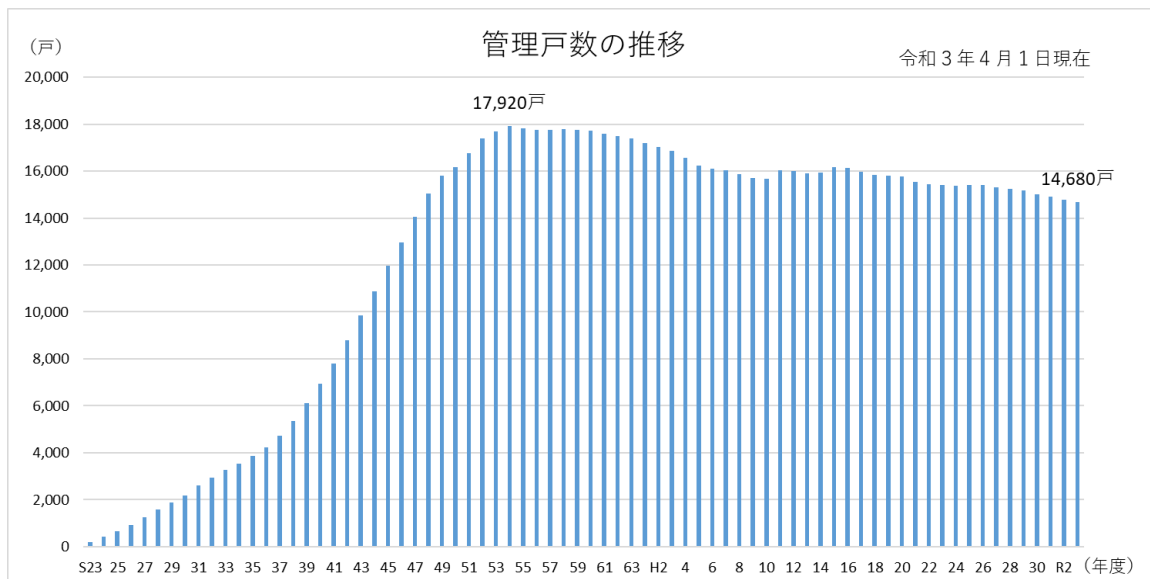
令和3年(2021年)4月1日現在、本県における県営住宅等は、146団地、14,680戸を管理しており、県下38市町村(19市、18町、1村)に所在しています。区分ごとに見ると、県営住宅が14,646戸、改良住宅が30戸、県単住宅4戸となっています。

区分	県営住宅	改良住宅	県単住宅	合計	団地数
管理戸数	14,646	30	4	14,680	146

また、このほか、67市町村(19市、20町、28村)において、市町村営住宅531団地17,247戸の公営住宅が管理されています。

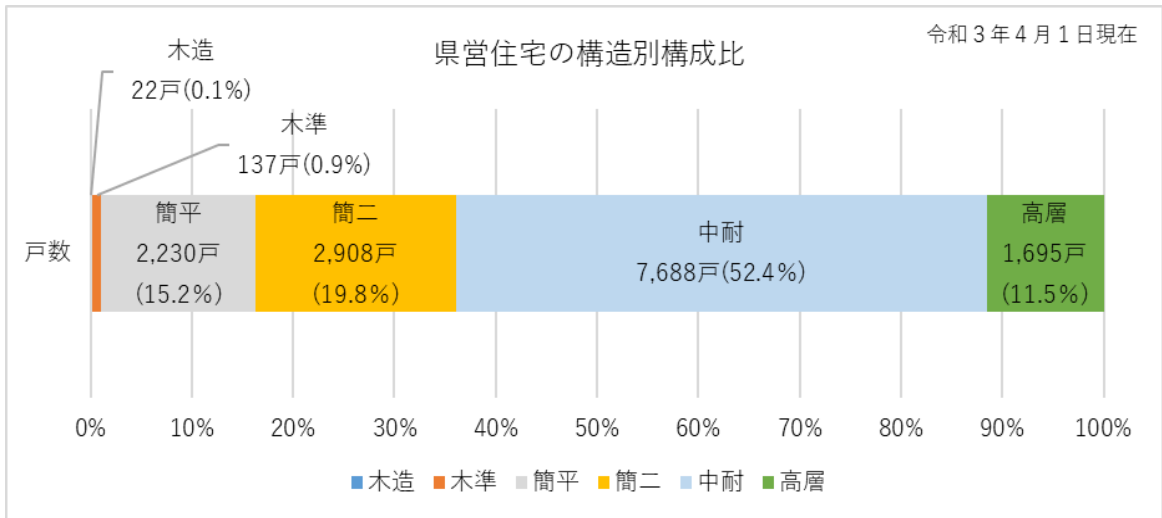
### 7) 総管理戸数の状況

管理戸数は昭和20年代から50年代前半にかけて大幅に増加した後、近年は、毎年減少傾向にあります。



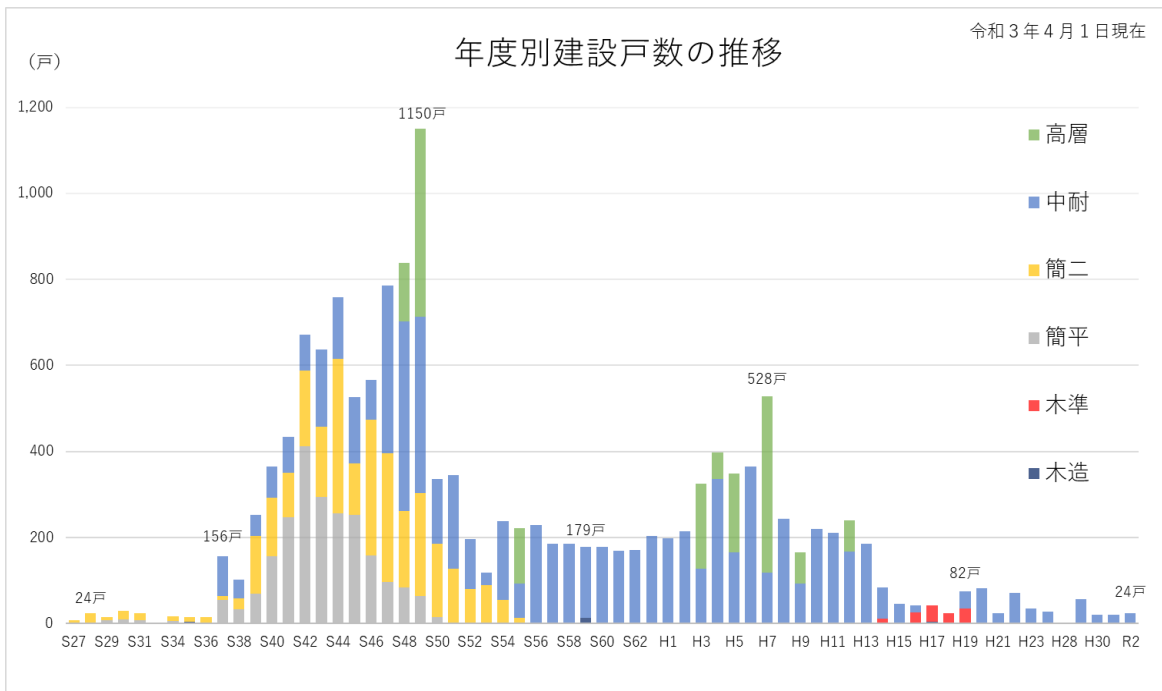
### 1) 構造別の状況

木造22戸(構成比0.1%、以下同じ)、簡易耐火構造平屋建(以下「簡平」という。)2,230戸(15.2%)、簡易耐火構造二階建て(以下「簡二」という。)2,908戸(19.8%)、木造準耐火構造(以下「木準」という。)137戸(0.9%)、中層耐火構造(3~5階建て、以下「中耐」という。)7,688戸(52.4%)、高層耐火構造(6階建て以上、以下「高層」という。)1,695戸(11.5%)となっています。

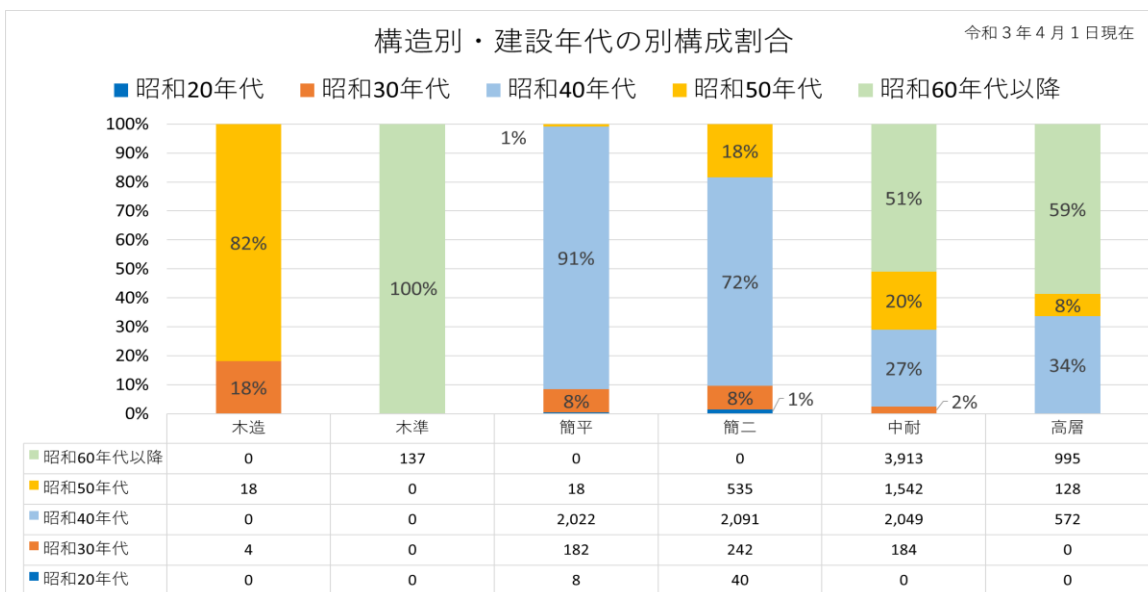


### ウ) 建設年度別の状況

県営住宅等の建設は、昭和40年代後半に建設のピークを迎えた後、昭和50年代から平成10年代前半は年間200戸前後で推移し、平成20年代から現在までは、年間80～20戸前後で推移しています。



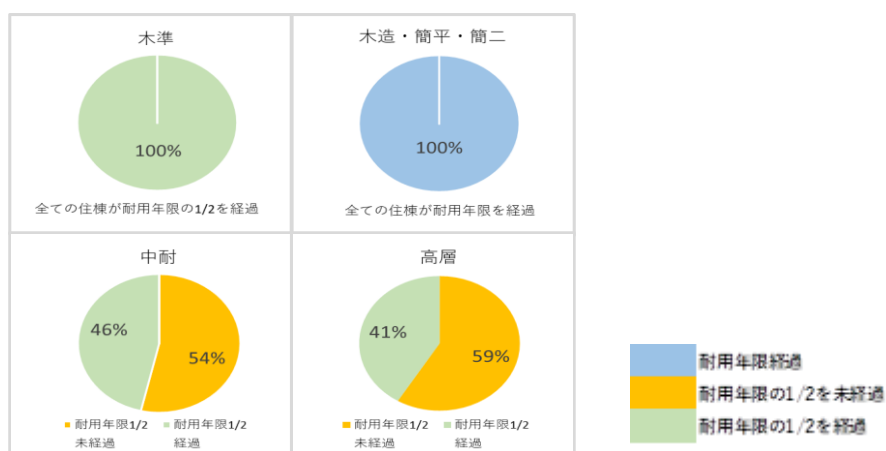
また、構造ごとに建設された年代の状況をみると、木造は昭和 50 年代、簡平、簡二では昭和 40 年代、木準、中耐、高層は昭和 60 年代以降に建設が集中しています。



## I) 耐用年限の状況

各構造別の耐用年限の経過状況をみると、簡平住棟、簡二住棟は全ての住棟が耐用年限を既に迎えていることから、施設の更新・除却等が急務となっています。また、中耐・高層住棟においても、耐用年限の2分の1を経過した老朽化住宅が4割を超える状況となっており、段階的な修繕や改修が必要となっています。

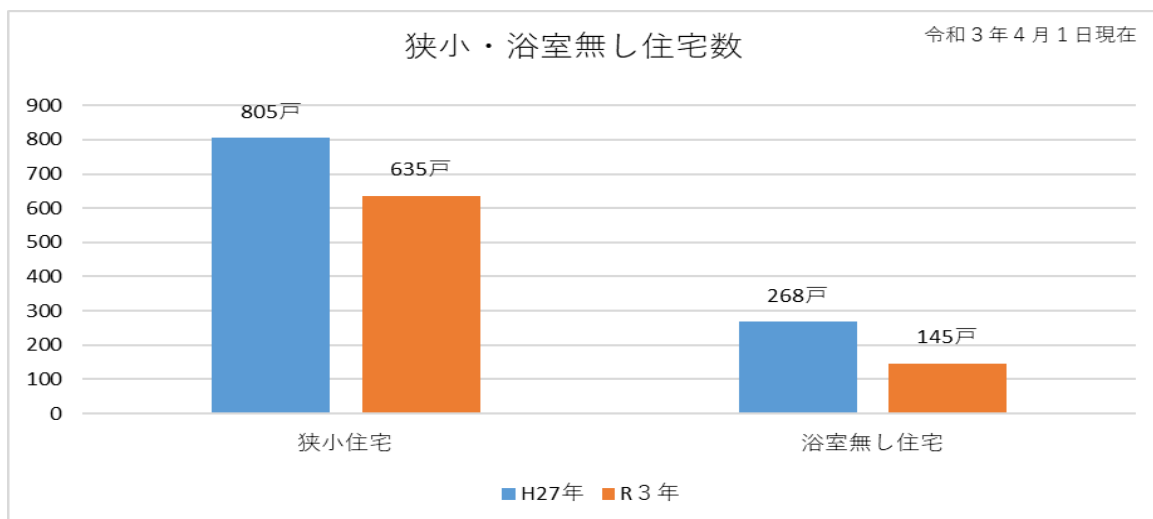
構造別の耐用年限					
木造	簡平	簡二	木準	中耐	高層
30年		45年		70年	





## カ) 狭小住宅と浴室の状況

狭小住宅は635戸（全戸数比4.3%）、浴室なし住宅は145戸（全戸数比1.0%）となっており、近年の建替え事業、バスリフォーム事業等により減少しています。



※ 狭小住宅：2K、2KB、2KY住宅（B:浴室のみ、Y:浴室 +風呂釜・浴槽付き）

## カ) 10 地域別の状況

地域ごとの県営住宅等の分布状況をみると、長野・松本地域で全体の半数以上（58%）を占めています。

（令和3年4月1日現在）

地域	区分	公 営 住 宅						改良住宅	県単住宅	合計	構成比	団地数	
		木造	簡平	簡二	木準	中耐	高層						小計
佐久		0	284	261	0	484	0	1,029	0	0	1,029	7.0%	15
上田		0	443	252	30	600	60	1,385	0	0	1,385	9.4%	14
諏訪		0	83	308	24	792	136	1,343	30	0	1,373	9.4%	18
上伊那		0	223	321	0	294	0	838	0	4	842	5.6%	14
南信州		0	42	189	27	312	84	654	0	0	654	4.5%	10
木曾		0	0	50	0	52	0	102	0	0	102	0.7%	2
松本		4	546	526	36	2,009	294	3,415	0	0	3,415	23.3%	27
北アルプス		4	124	0	20	288	0	436	0	0	436	3.0%	6
長野		14	394	966	0	2,599	1,121	5,094	0	0	5,094	34.7%	34
北信		0	87	35	0	228	0	350	0	0	350	2.4%	6
合計		22	2,226	2,908	137	7,658	1,695	14,646	30	4	14,680	100.0%	146

## (2) 県営住宅等の入居者の状況

### ① 収入・世帯構成・年齢等の状況

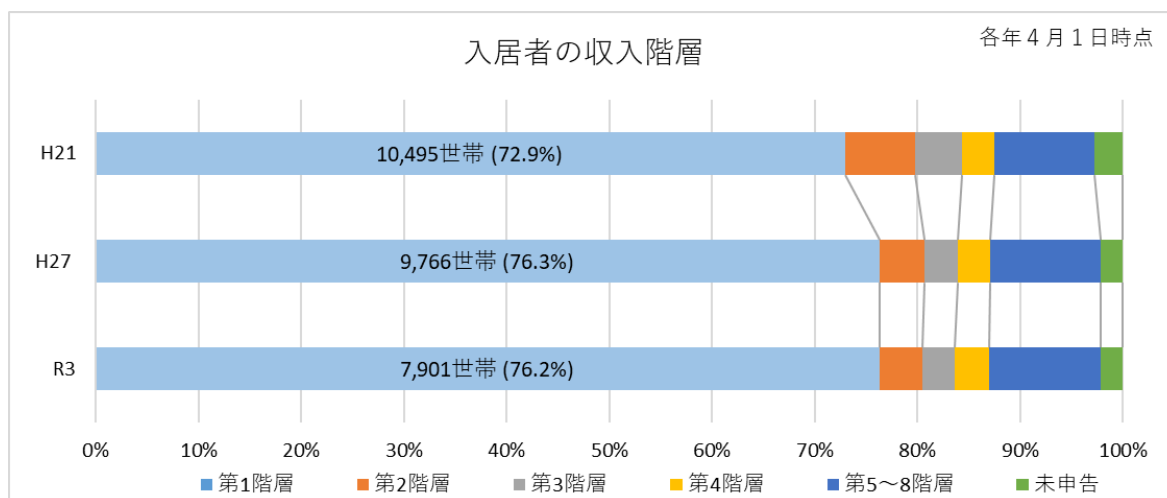
#### 7) 収入分位

令和3年(2021年)4月1日現在で10,356世帯、20,926人が生活しており、そのうちの約75%の世帯が第1階層に属しています。

各年4月1日現在

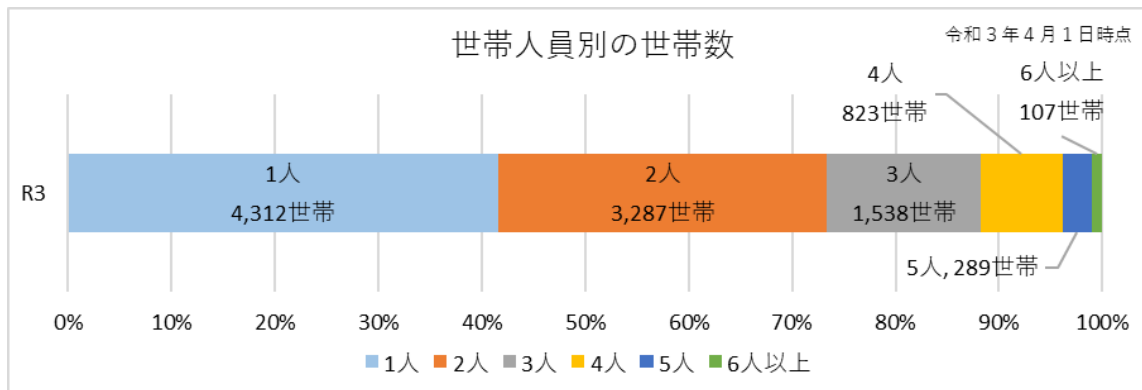
階層	階層による所得金額の範囲	入居世帯数		
		H21	H27	R3
第1階層	～104,000円	10,495	9,766	7,901
第2階層	104,001円～123,000円	970	562	433
第3階層	123,001円～139,000円	661	408	323
第4階層	139,001円～158,000円	457	405	355
第5～8階層	158,001円～	1,396	1,372	1,121
未申告	—	398	280	223
合計		14,377	12,793	10,356

また、平成21年度(2009年度)からの5年程で、第1階層の割合が増え、その後5年は同程度となっています。



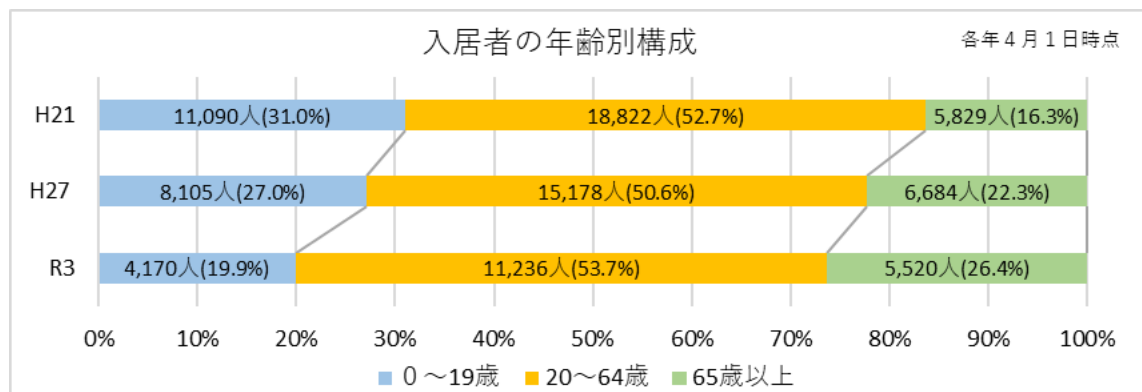
### イ) 世帯人員別世帯数

県営住宅等の入居者を世帯人員別にみると、単身、2人世帯が全体の7割以上を占めています。



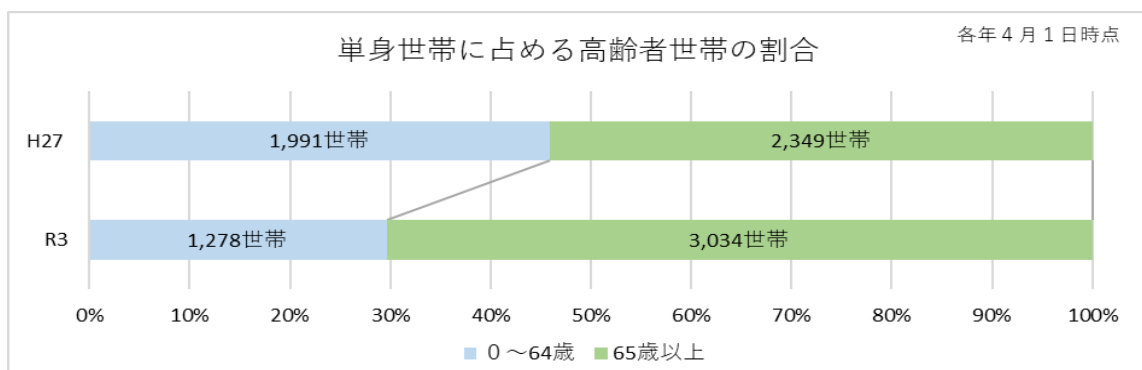
### ロ) 年齢別入居者数

入居者（世帯全員を含む）を年齢別にみると、平成21年度(2009年度)から令和3年度(2021年度)の10年程で、20歳未満の割合が減少し、65歳以上の割合が増加しており、県営住宅等入居者全体での高齢化が顕著となっています。



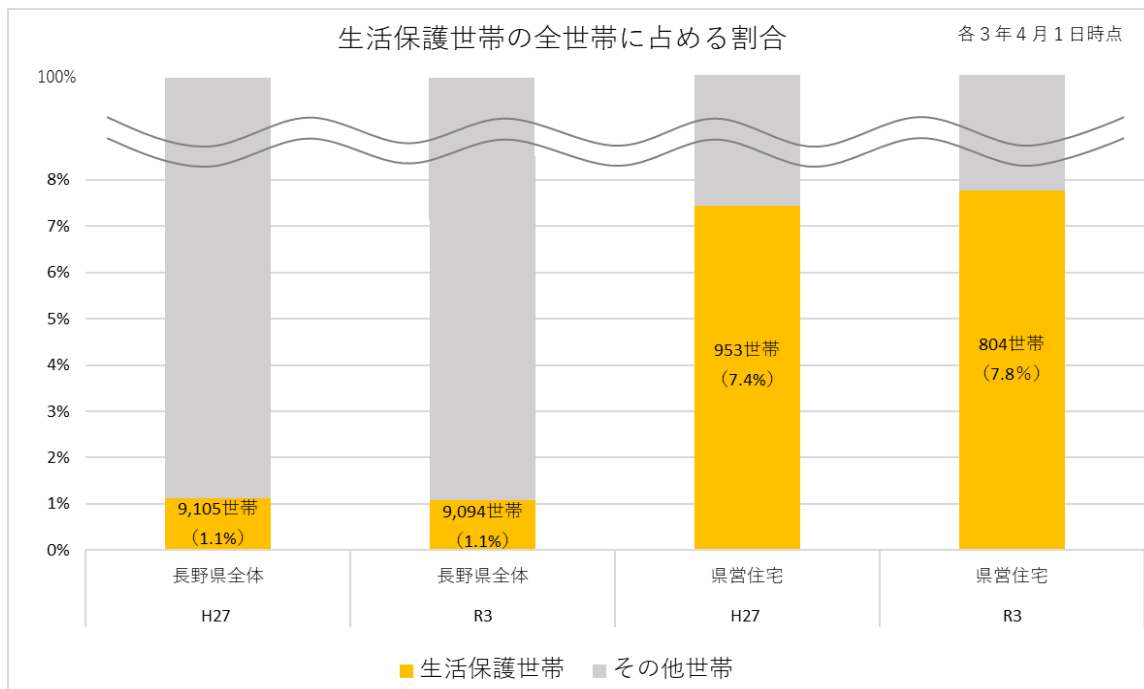
### イ) 単身世帯の状況

単身世帯のうち、高齢者の割合は平成27年度(2015年度)と比較すると大幅に増加しています。



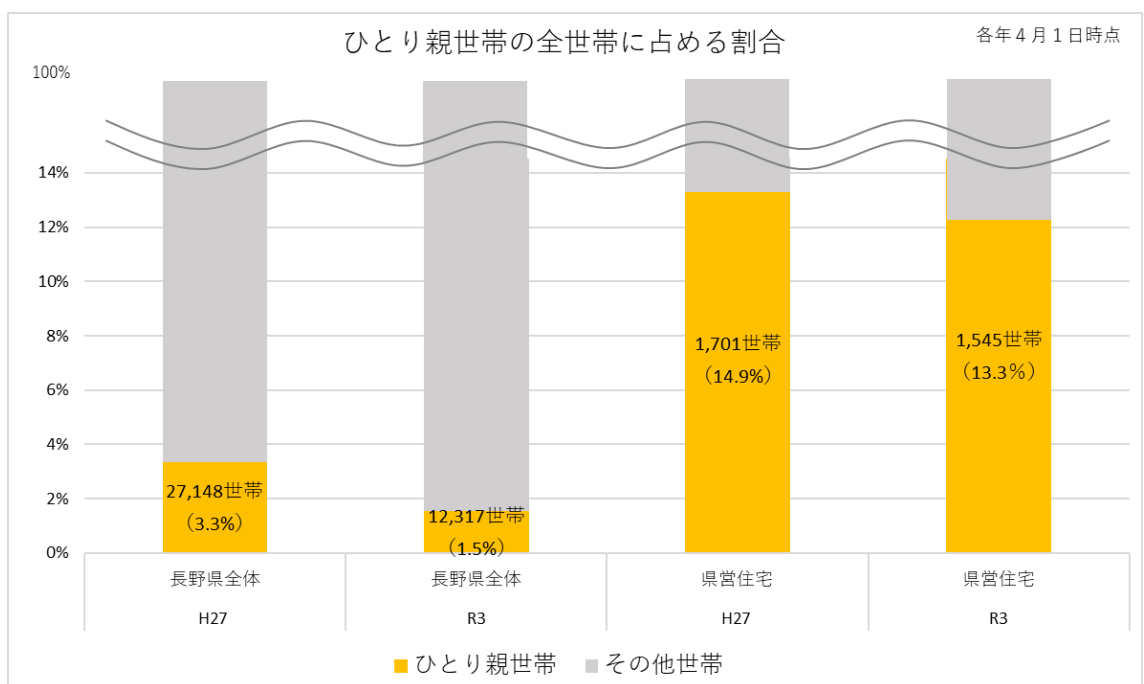
## イ) 生活保護世帯数

県営住宅等の生活保護世帯数は7.8%で、長野県の世帯全体に占める割合1.1%と比べ、より高い割合を示しています。



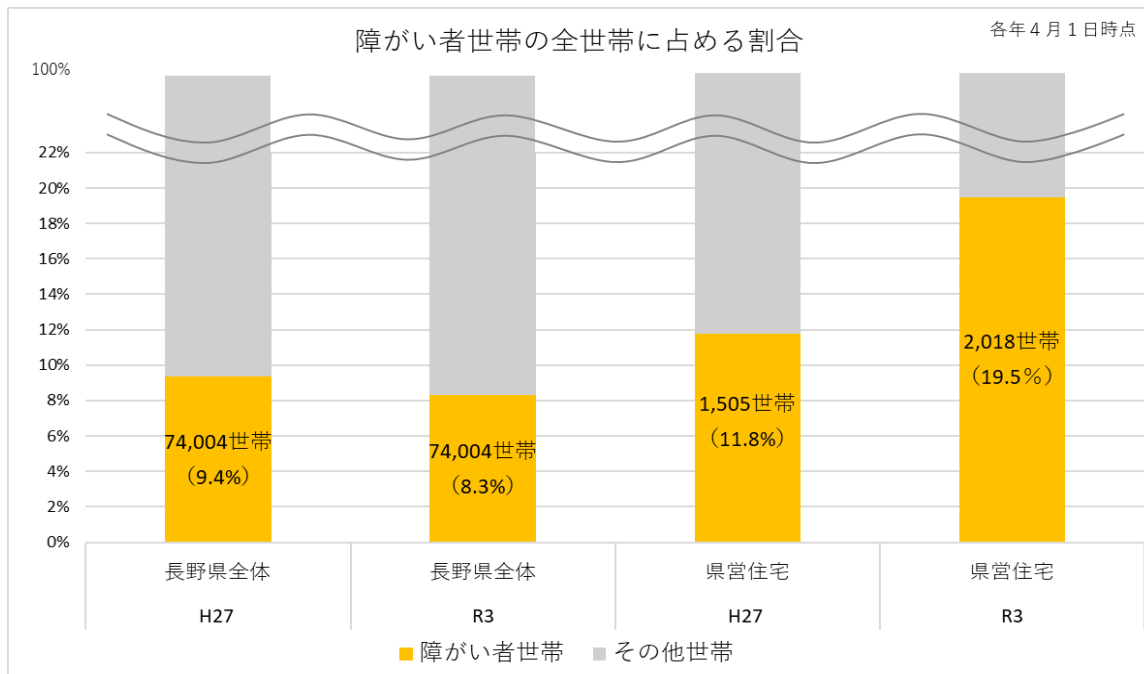
## カ) ひとり親世帯数

県営住宅等のひとり親世帯は13.3%と長野県の世帯全体に占める割合より高い割合を示しています。



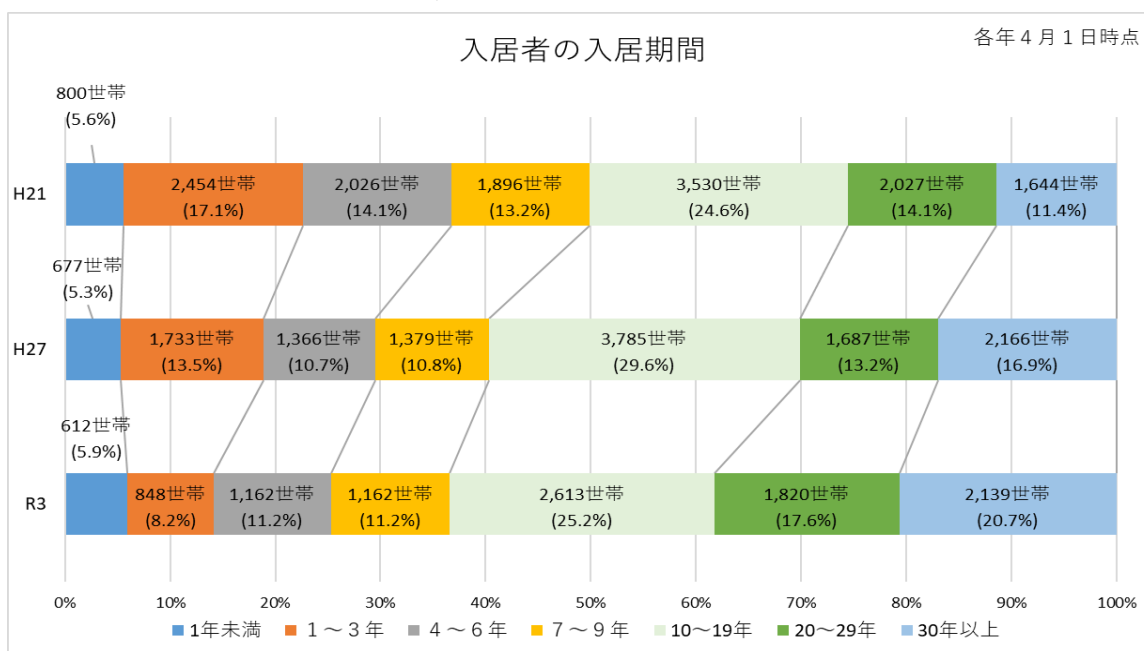
## キ) 障がい者世帯数

県営住宅等の障がい者世帯数は19.5%で、長野県の世帯全体に占める割合より高い割合を示しています。



## ク) 入居期間の状況

入居期間別にみると、10～19年が最も多く、次いで30年以上となっています。30年以上の長期入居世帯が平成21年度(2009年度)からの10年程で構成比の増加が顕著であり、入居者の高齢化に伴い、長期化の傾向にあると推測されます。

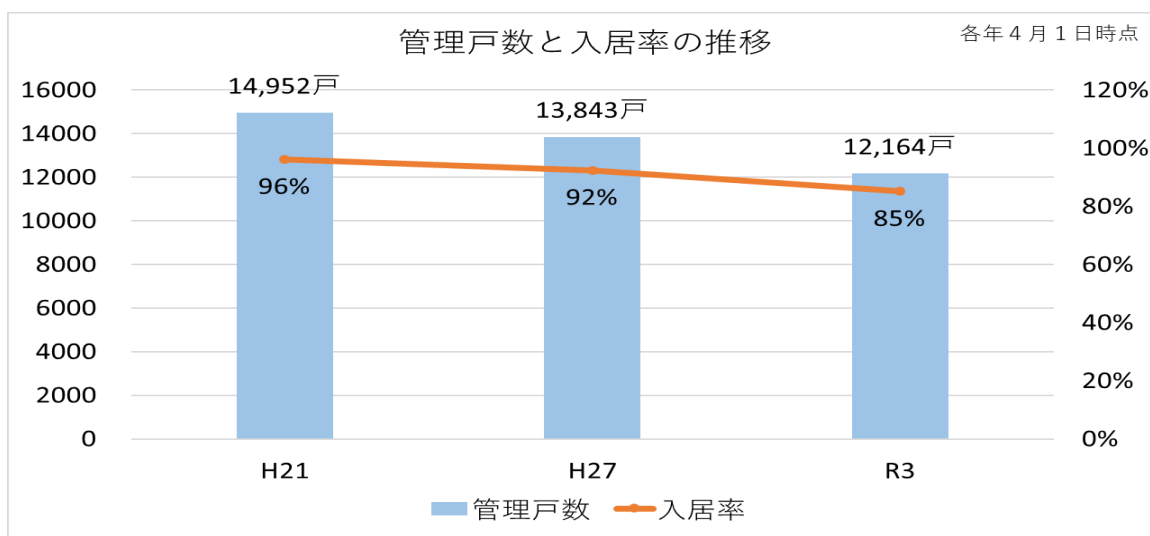


## ② 管理の状況

### 7) 入居率の状況

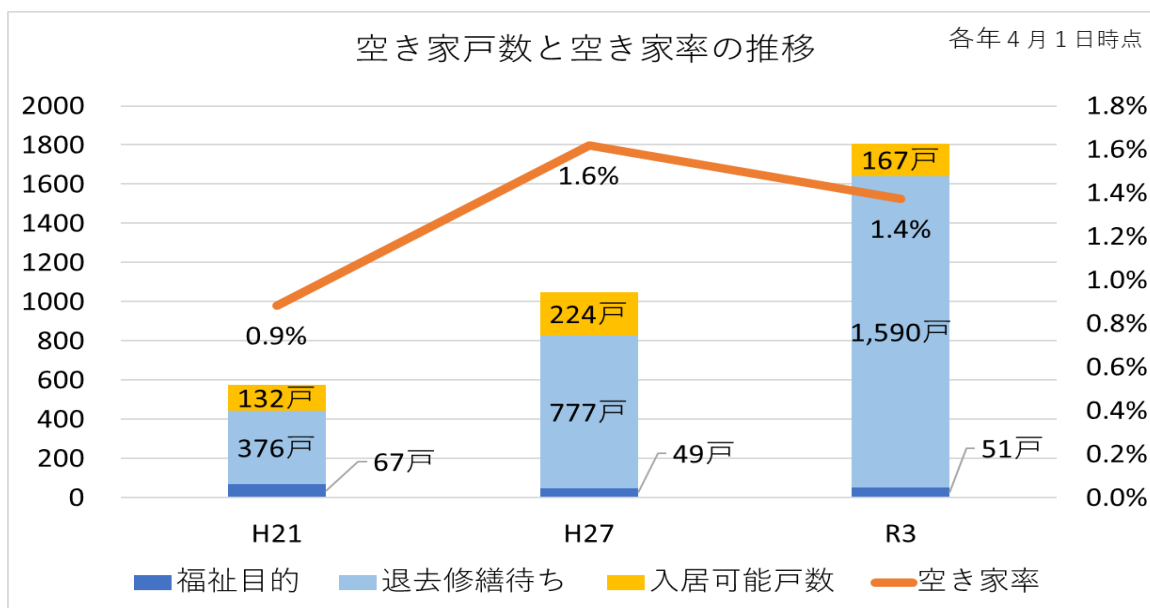
県営住宅等の入居率は、減少傾向が続いており、令和3年度(2021年度)は85%となっています。

年度	全管理戸数 ①	政策空家② (募集停止等)	管理戸数 ③=①-②	入居戸数④	空家戸数 ⑤=③-④	退去修繕⑥ (⑤のうち)	福祉目的⑦ (⑤のうち)	入居可能戸数 ⑧=⑤-⑥-⑦	入居率 ⑨=④/③	空家率 ⑩=⑤/③
H21	15,532	580	14,952	14,377	575	376	67	132	96%	0.9%
H27	15,321	1,478	13,843	12,793	1,050	777	49	224	92%	1.6%
R3	14,680	2,516	12,164	10,356	1,808	1,590	51	167	85%	1.4%



### 1) 空き家率の状況

募集停止等の政策空き家を除いた空き家戸数は年々増加しており、退去後の修繕等を適切に行っていく必要があります。空き家率は1%前後となっています。



## ウ) 管理戸数の状況

本県の都道府県営住宅の管理戸数は、全国的にも多く（全国第12位）、総世帯数に占める都道府県営住宅の割合も高い（全国第11位）ことが特徴となっています。

	都道府県	都道府県営 (R3.3.31)	左記 順位	区市町村営 (R3.3.31)	計	都道府県営： 区市町村営	総世帯数 (R3.1.1)	都道府県営/ 世帯数	左記 順位
1	北海道	21,898	8	135,909	157,807	14 : 86	2,795,571	0.78%	37
2	青森県	5,392	32	14,973	20,365	26 : 74	594,459	0.91%	31
3	岩手県	6,860	27	15,959	22,819	30 : 70	530,800	1.29%	19
4	宮城県	8,701	22	35,476	44,177	20 : 80	1,016,612	0.86%	33
5	秋田県	2,299	46	9,703	12,002	19 : 81	425,698	0.54%	44
6	山形県	3,275	43	6,880	10,155	32 : 68	418,707	0.78%	38
7	福島県	12,387	17	31,006	43,393	29 : 71	792,044	1.56%	15
8	茨城県	13,036	15	21,248	34,284	38 : 62	1,272,765	1.02%	29
9	栃木県	6,852	28	15,016	21,868	31 : 69	848,315	0.81%	34
10	群馬県	10,068	20	23,146	33,214	30 : 70	862,320	1.17%	21
11	埼玉県	26,902	7	16,524	43,426	62 : 38	3,397,969	0.79%	36
12	千葉県	18,557	9	21,101	39,658	47 : 53	2,964,119	0.63%	40
13	東京都	242,416	1	22,167	264,583	92 : 8	7,341,487	3.30%	1
14	神奈川県	44,527	5	63,105	107,632	41 : 59	4,429,961	1.01%	30
15	新潟県	5,379	33	13,394	18,773	29 : 71	907,659	0.59%	43
16	富山県	2,612	45	10,032	12,644	21 : 79	427,568	0.61%	42
17	石川県	5,169	34	6,989	12,158	43 : 57	492,351	1.05%	27
18	福井県	1,832	47	6,345	8,177	22 : 78	299,489	0.61%	41
19	山梨県	7,477	26	8,860	16,337	46 : 54	365,136	2.05%	4
20	長野県	14,646	12	17,247	31,893	46 : 54	880,387	1.66%	11
21	岐阜県	4,266	39	12,630	16,896	25 : 75	837,617	0.51%	45
22	静岡県	14,556	13	25,277	39,833	37 : 63	1,612,307	0.90%	32
23	愛知県	57,294	3	78,711	136,005	42 : 58	3,369,137	1.70%	9
24	三重県	4,015	41	12,825	16,840	24 : 76	806,290	0.50%	46
25	滋賀県	2,918	44	8,161	11,079	26 : 74	596,167	0.49%	47
26	京都府	13,225	14	24,836	38,061	35 : 65	1,231,277	1.07%	26
27	大阪府	115,380	2	118,343	233,723	49 : 51	4,391,310	2.63%	2
28	兵庫県	48,540	4	72,804	121,344	40 : 60	2,574,868	1.89%	7
29	奈良県	8,167	25	7,549	15,716	52 : 48	601,195	1.36%	17
30	和歌山県	5,096	35	10,688	15,784	32 : 68	442,178	1.15%	25
31	鳥取県	3,846	42	5,591	9,437	41 : 59	239,170	1.61%	13
32	島根県	4,982	37	8,080	13,062	38 : 62	292,968	1.70%	10
33	岡山県	6,820	29	16,694	23,514	29 : 71	859,930	0.79%	35
34	広島県	15,482	11	25,356	40,838	38 : 62	1,329,862	1.16%	23
35	山口県	12,702	16	25,488	38,190	33 : 67	660,853	1.92%	5
36	徳島県	4,275	38	12,400	16,675	26 : 74	337,478	1.27%	20
37	香川県	5,775	31	8,679	14,454	40 : 60	445,747	1.30%	18
38	愛媛県	5,053	36	19,485	24,538	21 : 79	656,649	0.77%	39
39	高知県	4,072	40	7,933	12,005	34 : 66	351,413	1.16%	24
40	福岡県	28,866	6	85,718	114,584	25 : 75	2,473,308	1.17%	22
41	佐賀県	6,243	30	9,513	15,756	40 : 60	339,161	1.84%	8
42	長崎県	12,101	18	24,318	36,419	33 : 67	633,550	1.91%	6
43	熊本県	8,260	24	32,803	41,063	20 : 80	792,950	1.04%	28
44	大分県	8,581	23	16,797	25,378	34 : 66	541,588	1.58%	14
45	宮崎県	8,741	21	21,420	30,161	29 : 71	529,506	1.65%	12
46	鹿児島県	11,941	19	35,661	47,602	25 : 75	810,817	1.47%	16
47	沖縄県	16,936	10	13,163	30,099	56 : 44	676,643	2.50%	3
	東京都以外	656,002		1,213,836	1,869,838	35 : 65	52,155,869	1.26%	
	全国	898,418		1,236,003	2,134,421	42 : 58	59,497,356	1.51%	

東京都住宅政策本部住宅企画部企画経理課調べ

(注) 総世帯数は総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（令和3年1月1日現在）」による

## I) 募集の状況

近年（平成29年(2017年) 8月から令和3年(2021年) 8月までの9回）の統一募集における延べ応募状況は下表のとおりです。これによると、応募倍率の平均は1.4倍で、現行計画策定時の応募倍率（平成21年度(2009年度)から平成26年度(2014年)までの統一募集における延べ応募状況の平均値）2.0倍から低くなっています。地域別にみると松本地域、上田地域が2.29倍と高く、木曾、諏訪、伊那地域は0.04～0.62倍と低く、地域により応募状況の差が大きくなっています。

平成29年8月～令和3年8月統一募集結果より集計

地域	募集団地名	管理戸数	募集件数	応募件数	応募倍率
佐久	東小諸	80	18	46	2.56
	城下	72	13	5	0.38
	泉	108	24	44	1.83
	平和台	50	11	49	4.45
	下郷土	66	7	18	2.57
	池の前	128	13	6	0.46
	白山	70	10	20	2.00
	伊勢林	108	14	13	0.93
	新みどりヶ丘	105	募集なし		
	募集停止6団地	242			
小計	1,029	110	201	1.83	
上田	踏入	60	8	25	3.13
	緑が丘	222	25	64	2.56
	みすず台	250	25	83	3.32
	中之条第2	120	13	12	0.92
	学海	82	2	5	2.50
	別所	48	7	36	5.14
	石井	204	13	10	0.77
	川原第1	72	13	43	3.31
	日向ヶ丘	90	28	29	1.04
	募集停止5団地	237			
小計	1,385	134	307	2.29	
諏訪	ひばりヶ丘	84	32	9	0.28
	向ヶ丘	55	11	4	0.36
	両久保	96	32	28	0.88
	湖南	156	43	28	0.65
	あけぼの	62	10	2	0.20
	ハイツ諏訪	86	10	4	0.40
	学びが丘	90	21	12	0.57
	小井川	74	14	42	3.00
	富士見ヶ丘	85	9	0	0.00
	上の原	78	9	0	0.00
	中尾	72	8	0	0.00
	加茂	136	20	16	0.80
	関屋	100	32	10	0.31
	募集停止5団地	199			
小計	1,373	251	155	0.62	



地域	募集团地名	管理戸数	募集件数	応募件数	応募倍率
上伊那	水神橋	76	40	11	0.28
	若宮	84	33	43	1.30
	湯舟	170	85	34	0.40
	木下第2	70	17	11	0.65
	中込	59	21	8	0.38
	大原	55	49	1	0.02
	経塚	28	3	7	2.33
	大萱	74	募集なし		
	募集停止6団地	226			
小計	842	248	115	0.46	
南信州	三尋石	133	9	17	1.89
	丸山	23	3	2	0.67
	白山	23	11	6	0.55
	泉ヶ丘	84	10	2	0.20
	松尾	50	22	17	0.77
	森林	60	13	12	0.92
	城下	84	26	93	3.58
	上新井	59	32	63	1.97
	高森吉田	87	9	11	1.22
	豊丘	51	11	6	0.55
	小計	654	146	229	1.57
木曾	ねざめ	52	24	1	0.04
	募集停止1団地	50			
	小計	102	24	1	0.04
松本	浅間	60	28	20	0.71
	蟻ヶ崎	168	32	326	10.19
	小宮	102	42	33	0.79
	双葉町第1	128	13	16	1.23
	双葉町第2	140	29	35	1.21
	二子	366	45	38	0.84
	笹部弥生	164	37	31	0.84
	寿	395	16	1	0.06
	並柳	586	97	117	1.21
	君石	114	19	102	5.37
	大門	30	9	5	0.56
	アルプス	103	5	32	6.40
	青木花見	86	26	71	2.73
	柏原	92	24	63	2.63
	南松本	242	募集なし		
募集停止12団地	639				
小計	3,415	422	890	2.11	

地域	募集団地名	管理戸数	募集件数	応募件数	応募倍率
北 ア ル プ ス	大町第2	36	12	22	1.83
	社	120	26	18	0.69
	常盤上一	90	6	16	2.67
	高瀬	72	22	39	1.77
	松川	48	16	37	2.31
	募集停止1団地	70			
	小計	436	82	132	1.61
長 野	高ヶ原	88	33	14	0.42
	稻荷山	90	26	23	0.88
	黒彦	120	8	7	0.88
	町横尾	66	17	12	0.71
	黒姫	48	16	13	0.81
	六角堂	84	28	9	0.32
	旭ヶ丘	84	17	41	2.41
	相之島	301	4	4	1.00
	柳町	815	154	508	3.30
	犀北	282	40	13	0.33
	吉田広町	190	42	26	0.62
	駒沢新町	302	7	6	0.86
	駒沢新町第2	166	6	3	0.50
	若槻	144	18	17	0.94
	柳原	300	71	153	2.15
	小市南	432	137	32	0.23
	篠ノ井第4	106	34	20	0.59
	みこと川	440	34	43	1.26
	サンコーボましま	52	23	6	0.26
	募集停止15団地	984			
小計	5,094	715	950	1.33	
北 信	松川	68	10	17	1.70
	長元坊	52	6	9	1.50
	県町	104	28	13	0.46
	北町	56	22	35	1.59
	募集停止2団地	70			
	小計	350	66	74	1.12
合計		14,680	2,198	3,054	1.39

### (3) 公営住宅の役割

---

#### ① 多様化する公営住宅入居者への対応

本格的な少子高齢・人口減少社会の到来、雇用の不安定化などの社会経済情勢の変化により、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯など住宅の確保に特に配慮を要する人、すなわち公営住宅が支援すべき人（以下「住宅確保要配慮者」という。）は多様化しており、その対応として、住宅セーフティネット法（「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」）に基づく基本方針において、公営住宅など公的賃貸住宅の的確な供給及び民間賃貸住宅への円滑な入居等の施策が一体となった「地域に即した重層的かつ柔軟なセーフティネット」の構築が必要であるとされています。

今後、高齢単身世帯やひとり親世帯の増加が見込まれる中、公営住宅は、住宅セーフティネットの中核として、他の公的賃貸住宅やSN住宅（セーフティネット住宅）との連携を図りながら、真に住宅に困窮する低額所得者世帯等の住まいの確保を支援し、健康で文化的な最低限度の生活を保障するため、引き続きその役割を担っていきます。

#### ② 生活サービス利用や地域コミュニティ形成の場としての役割

住宅確保要配慮者は、住宅に困窮しているだけではなく、就労や保健・福祉など生活していく上で様々な課題を有しており、最適なサービスを提供していくためには、各分野の施策と公営住宅施策等が連携を深め取り組んでいくことが重要です。

また、公営住宅は一定規模の団地を形成している場合が多く、地域コミュニティを形成する上で重要な役割も担っています。今後、まちづくりや人口定着の面での施策との連携も必要になってきます。

### 3 公営住宅等の必要戸数

#### (1) 人口・世帯数等の推移と予測

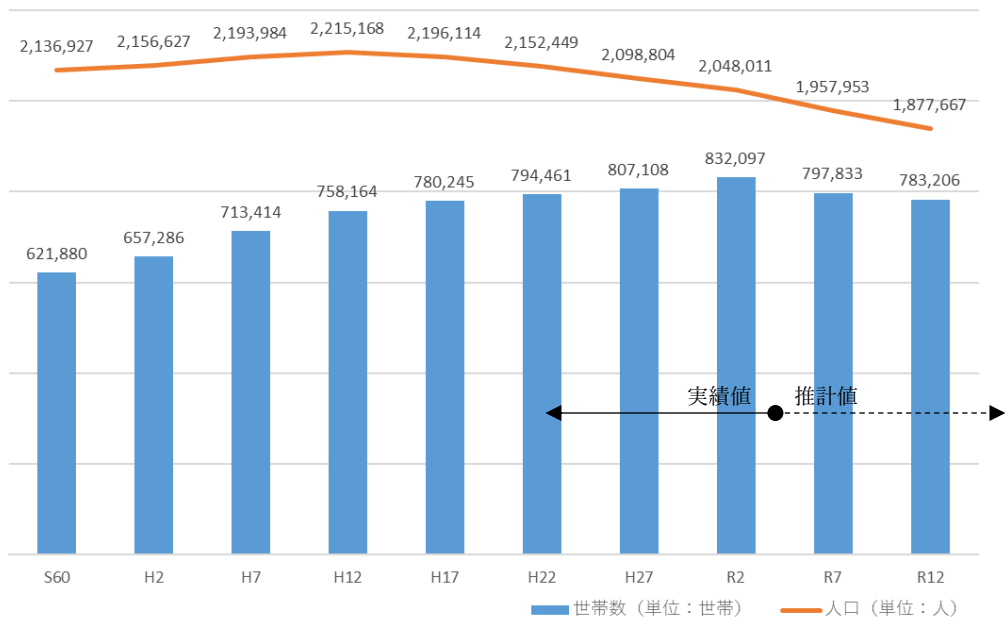
##### ① 人口・世帯数の推移と予測

長野県の総人口は、平成13年（2001年）の222万人をピークに減少に転じ、平成27年（2015年）には約209万9千人、令和2年（2020年）は約204万8千人となり、今後も減少が続き、令和12年（2030年）には約187万8千人まで減少すると見込まれています。

また、長野県の世帯数は、核家族化による一世帯あたりの人員の減少等により当面は増加し、平成27年（2015年）には約81万8千世帯、令和2年（2020年）は約83万2千世帯ですが、今後、人口の減少に伴い、令和12年（2030年）には78万3千世帯まで減少すると見込まれています。

こうした人口・世帯数の推移を踏まえ、将来的な需要動向を考慮し、公営住宅等の必要戸数を検討する必要があります。

長野県の人口・世帯数の推移

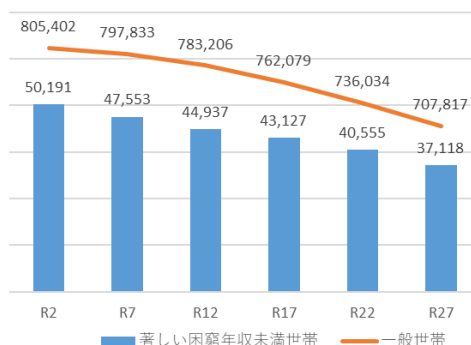


資料：県情報政策課統計室「毎月人口異動調査」（令和2年国勢調査結果を基礎数値とする）  
国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成30年(2018年)推計）  
「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019年推計）

##### ② 著しい困窮年収未満の世帯数の予測

長野県の著しい困窮年収未満の世帯数は、令和2年（2020年）は約5万世帯ですが、世帯数の減少に伴って、令和27年（2045年）には約3万7千世帯まで減少すると見込まれています。

世帯数の予測



資料：  
 国立社会保障・人口問題研究所  
 「日本の地域別将来推計人口」（平成30年(2018年)推計）  
 「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019年推計）

## (2) 公営住宅等の必要戸数の推計

### ① 公営住宅等による住宅確保要支援世帯数の推計

「公営住宅供給量設定支援プログラム（国土交通省提供）<sup>※1</sup>」により、平成27年国勢調査、平成30年住宅・土地統計調査及び「日本の世帯数の将来推計（2019年推計）国立社会保障・人口問題研究所」等のデータを用いて、令和12年における公営住宅等による住宅確保要支援世帯数<sup>※2</sup>の推計を行います。

#### ※1 公営住宅供給量設定支援プログラム

住生活基本計画（都道府県計画）に位置付ける公営住宅の供給目標量の設定及び計画期間内の公営住宅のあり方等について検討を行う上での基礎資料の作成を支援するもの  
 <特徴等>

公営住宅の新設及び建替え等の国庫補助事業の活用に必要な公営住宅の供給目標量を定めるとともに、**県内の公営住宅の必要ストック数を推計**できる。

#### ※2 公営住宅等による住宅確保要支援世帯

公営住宅等による住宅確保要支援世帯は、民間賃貸居住世帯のうち以下の世帯とします。

- (1) 最低居住面積水準<sup>※i</sup>未満かつ著しい困窮年収<sup>※ii</sup>未満の世帯
- (2) 最低居住面積水準未満かつ著しい困窮年収以上の世帯
- (3) 最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収未満のうち高家賃負担率<sup>※iii</sup>以上の世帯
- (4) 最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収以上のうち高家賃負担率以上の世帯

※ i 最低居住面積水準：住生活基本計画（全国計画）で定める、世帯人員に応じて健康で文化的な生活を営むため必要不可欠な住宅の面積に関する水準

⇒ ①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡

※ ii 著しい困窮年収：自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収

著しい困窮年収(年収分性別・世帯人員別)=[民間借家の平均家賃]×[最低居住面積水準面積]÷[地域別家賃負担限度率]

【民間借家の平均家賃】：平成30年度住宅土地統計調査(地域の民間借家の平均)

⇒ 長野県 1,003円/㎡・月

【地域別家賃負担限度率】：標準限度率×立地係数

[標準限度率]：全国共通値 ⇒ 世帯人数、年収に応じ設定

[立地係数]：公営住宅制度の市町村立地係数 ⇒ 長野県加重平均 0.807

※ iii 高家賃負担率：年収200万円以下の世帯における民間賃貸住宅の平均家賃負担率

(平成30年度住宅・土統計調査の年収と家賃との比率) ⇒ 長野県 32.1%

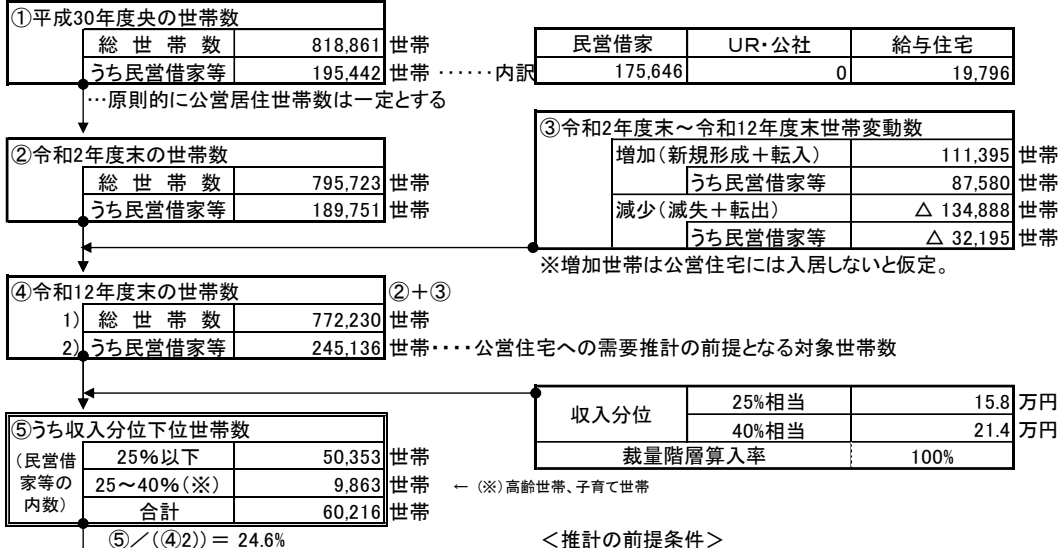
令和12年(2030年)時の県内の公営住宅等による住宅確保要支援世帯数は、約15,300世帯と推計します。

なお、建替により対応する戻り入居世帯を含んだ公営住宅等による住宅確保要支援世帯数は、約16,500世帯となります。

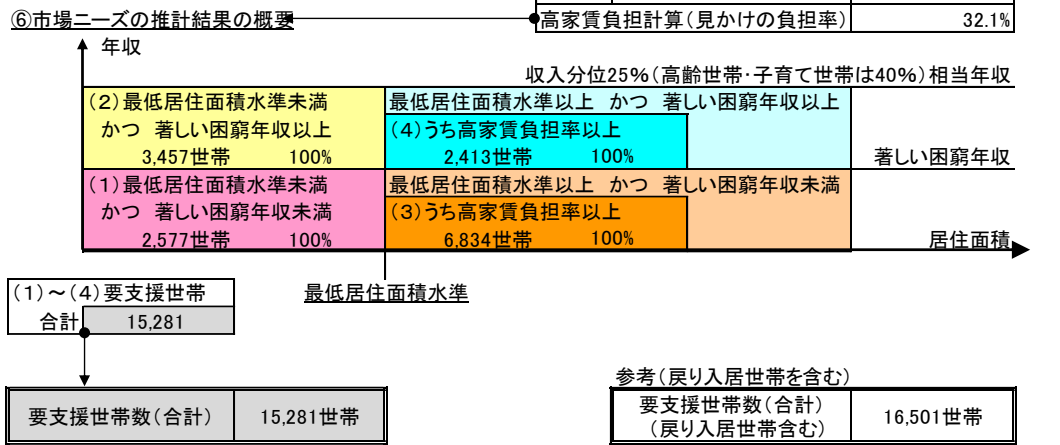
公営住宅供給量設定支援プログラム<10年間=令和3年度～令和12年度>

公営住宅等による要支援世帯数

1. 目標時点の公営住宅入居資格世帯数の推計



2. 年収と居住面積水準から見た要支援世帯数の推計



資料：総務省統計局「平成27年国勢調査」  
総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」

## ② 公営住宅等の必要戸数（募集対象ストック数）

建替により対応する世帯を含まない住宅確保要支援世帯数（15,281世帯）が、計画期間（10年間）内で公営住宅等に入居可能となるために必要な公営住宅等戸数を、公営住宅等の必要戸数（募集対象ストック数）とします。

まず、回転率（県営及び市町村営住宅の近年の平均回転率：6.71%）から10年間に募集可能なストック数を算出し、住宅確保要支援世帯数が入居可能となるために必要な公営住宅等戸数を次式から求め、必要戸数（募集対象ストック数）の理論値を求めます。

$$\frac{\text{住宅確保要支援世帯数}}{\text{回転率}} \div 10 \text{年} = \text{公営住宅等の必要戸数（募集対象ストック数）の理論値}$$

令和12年（2030年）時における公営住宅等の必要戸数（募集対象ストック数）の理論値は、22,758戸となります。

その後、算出された公営住宅等の必要戸数（募集対象ストック数）の理論値に対応出来るよう、地域の実情や団地単位でのストック数等を考慮し、公営住宅等の必要戸数（募集対象ストック数）を算出します。

以上により、令和12年（2030年）時における公営住宅等の必要戸数（募集対象ストック数）は、約24,300戸となります。

※ 市町村ごとの住宅確保要支援世帯に対する供給目標戸数の計のため、県全体の算出と一致しない。

※ 市町村営住宅には、市町村独自の住宅なども存するため、本推計（本計画）では、市町村営住宅は「公営住宅」のみを対象とする。

## ③ 公営住宅等の必要戸数（継続入居ストック数）

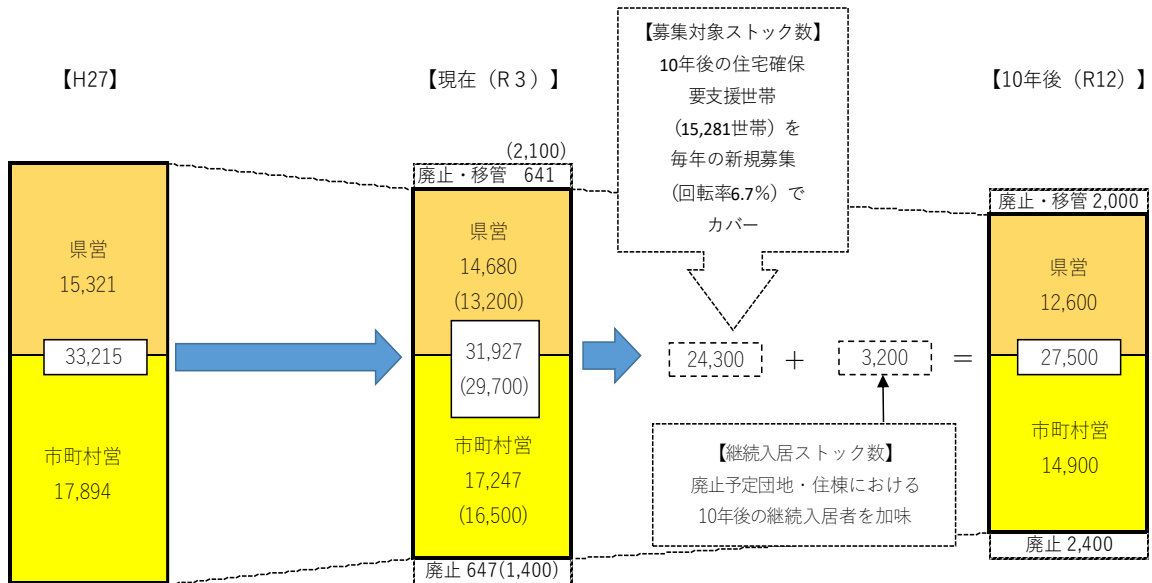
上記の募集対象ストックとしての公営住宅等の必要戸数を踏まえて、廃止する団地・住棟を設定します。

設定した廃止予定住棟に継続入居者が見込まれる場合は、全戸が空家となった時点で廃止手続きを進めます。そのため、令和12年（2030年）時に継続入居者が見込まれる廃止予定住棟を公営住宅等必要戸数（継続入居ストック数）として考慮すると、約3,200戸を計上する必要があります。

#### ④ 公営住宅等の必要戸数

県内における公営住宅等の必要戸数は、募集対象ストック数（約 24,300 戸）及び継続入居ストック数（約 3,200 戸）の合計により算出し、令和 12 年(2021 年)時の公営住宅等の必要戸数は、約 27,500 戸となります。

#### < 必要戸数の推移 >



( )内は、長野県県営住宅プラン2016における、R7年の計画戸数

※本計画において

県営：県営住宅等

市町村営：市町村営の公営住宅 とする。

#### (3) 地域ごとの公営住宅等の必要戸数

(2) により算出した公営住宅等の必要戸数の推計結果について、県と市町村の役割分担を踏まえ、市町村とできる限り協議・調整を重ね、地域の実情等を踏まえながら、地域、市町村、県営・市町村営団地ごとに公営住宅等の必要戸数を算出します。

地域ごとの算出結果は次の表のとおりです。



## 10 年 後（令和12年）の 公 営 住 宅 の 必 要 戸 数

管理戸数 (R3.4.1現在)	佐久	上田	諏訪	上伊那	南信州	木曾	松本	北アルプス	長野	北信	計	戸数割合
県営戸数 (団地数)	1,029 (15)	1,385 (14)	1,373 (18)	842 (14)	654 (10)	102 (2)	3,415 (27)	436 (6)	5,094 (34)	350 (6)	14,680 (146)	45.98%
市町村営戸数	2,110	2,055	980	1,426	870	337	3,547	678	4,612	632	17,247	54.02%
合計戸数	3,139	3,440	2,353	2,268	1,524	439	6,962	1,114	9,706	982	31,927	



### 管理(必要)戸数

募集対象ストック数		佐久	上田	諏訪	上伊那	南信州	木曾	松本	北アルプス	長野	北信	計	戸数割合
公営住宅 供給目標量 特定支援 プログラム (県+市町村) による推計	要支援世帯推計 数(県+市町村) a	1,309	1,429	1,467	1,145	853	88	4,076	220	4,350	344	15,281	
	回転率 (県+市町村) (国土交通省) による推計 b	6.15%	5.99%	8.47%	10.46%	9.26%	7.38%	6.94%	4.29%	6.15%	3.74%	6.71%	
	公営住宅の 必要戸数 【理論値】 c	2,127	2,387	1,733	1,095	921	119	5,877	512	7,067	920	22,758	
公営住宅の 必要戸数	県営戸数	632	1,058	1,075	478	494	52	2,441	327	3,402	280	10,239	42.16%
	市町村営 戸 数	1,585	1,475	635	1,026	661	313	3,370	454	3,917	610	14,045	57.84%
	合計戸数	2,217	2,533	1,710	1,504	1,155	365	5,811	781	7,319	890	24,284	

$$\ast C = \frac{a}{b} \div 10(\text{年})$$



継続入居ストック数	佐久	上田	諏訪	上伊那	南信州	木曾	松本	北アルプス	長野	北信	計
県営戸数	218	165	36	52	37	0	545	70	1,239	0	2,362
市町村営戸数	129	98	126	220	196	5	0	0	43	20	838
合計戸数	347	263	162	272	233	5	545	70	1,282	20	3,200



10年後(R12)	佐久	上田	諏訪	上伊那	南信州	木曾	松本	北アルプス	長野	北信	計	戸数割合
県営戸数	850	1,223	1,111	530	531	52	2,986	397	4,641	280	12,601	45.85%
市町村営戸数	1,714	1,573	761	1,246	857	318	3,370	454	3,960	630	14,883	54.15%
合計戸数	2,564	2,796	1,872	1,776	1,388	370	6,356	851	8,601	910	27,484	



### 用途廃止等予定戸数

10年後(R12)	佐久	上田	諏訪	上伊那	南信州	木曾	松本	北アルプス	長野	北信	計
県営戸数	179	162	262	312	123	50	429	39	453	70	2,079
市町村営戸数	396	482	219	180	13	19	177	224	652	2	2,364
合計戸数	575	644	481	492	136	69	606	263	1,105	72	4,443

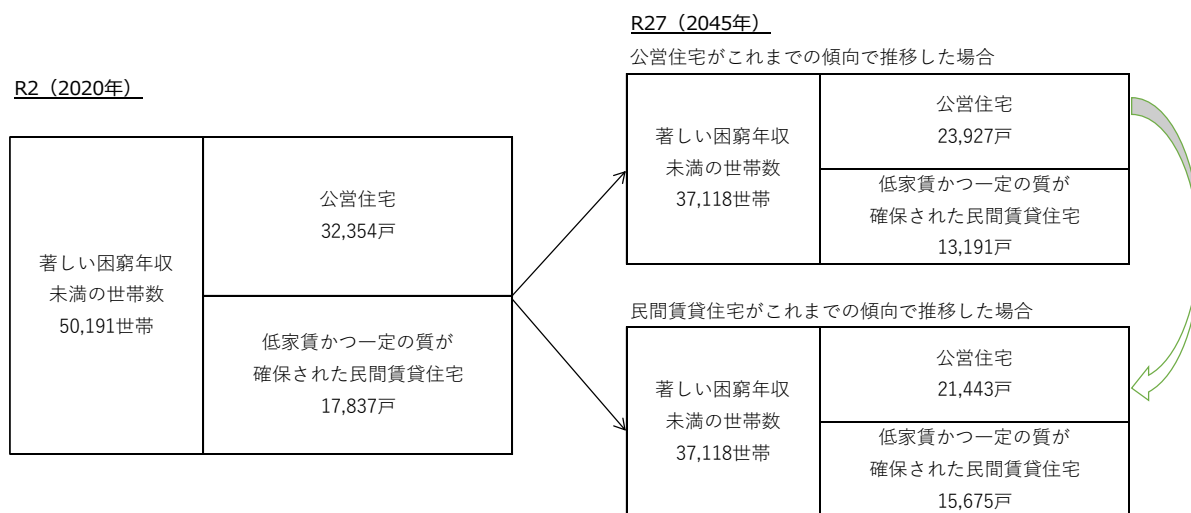
#### (4) 長期的に必要とされる施設総量

(1) に示されるように、令和 27 年 (2045 年) における著しい困窮年収未満の世帯は 37,118 世帯と予測され、令和 2 年 (2020 年) における 50,191 世帯の約 74% となります。また、令和 27 年 (2045 年) における一般世帯は 707,817 世帯と予測され、令和 2 年 (2020 年) における 805,402 世帯の約 88% となります。

著しい困窮年収未満の世帯に対しては、公営住宅のほか、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等公的賃貸住宅による住戸の供給が見込まれます。公営住宅のストック量が著しい困窮年収未満の世帯の傾向変動に、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅のストック量が一般世帯の傾向変動に連動すると想定した場合の令和 27 年 (2045 年) におけるストック量は、公営住宅が 23,927 戸、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅が 39,669 戸と推計されます。

(2) において、令和 12 年 (2030 年) 時における公営住宅の必要戸数は 27,546 戸と推計されており、仮に、同様に傾向変動すると想定した場合、令和 27 年 (2045 年) における公営住宅の必要戸数は 22,754 戸となります。これは、上述により推計した令和 27 (2045 年) における公営住宅のストック量の 23,927 戸で充足することを示します。また、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の活用がこれまでの傾向で推移した場合、長期的に必要とされる施設総量は十分充足すると推測されます。

#### < 施設総量の見通し >



資料：総務省統計局「平成 27 年国勢調査」  
総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」

## (5) 公営住宅の供給目標量

長野県住生活基本計画の計画期間内（令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）まで）における公営住宅の供給目標量は、要支援世帯15,281世帯に対応する戸数の新規入居者用と、建替え等による戻り入居世帯に対応する戸数の既入居者用の合計により設定します。

### ① 新規入居者用

直近5年（平成28年度（2016年度）から令和2年度（2020年度）まで）における供給計画に対する供給実績は94.5%でした。そのため、公営住宅の必要戸数の算出の際の回転率に供給実績を加味し、空家募集による新規入居者用の供給目標量は、15,360戸とします。

### ② 既入居者用

期間内に計画されている建替え戸数は1,220戸であることから、建替による既入居者用の供給目標量は、1,220戸とします。

### ③ 公営住宅の供給目標量

公営住宅の供給目標量は、新規入居者用（15,360戸）及び既入居者用（1,220戸）の合計により算出し、計画期間内における公営住宅の供給目標量は、16,600戸となります。また、5年経過時（令和7年（2027年））における公営住宅の供給目標量は、8,300戸となります。

## < 公営住宅の供給目標量 >

		令和3年度～令和7年度目標値	令和3年度～令和12年度目標値
県営戸数	新規入居者用	3,238戸	6,476戸
	既入居者用	140戸	140戸
市町村営戸数	新規入居者用	4,442戸	8,884戸
	既入居者用	480戸	480戸
合計		8,300戸	16,600戸

## 4 現行計画の取組み

計画期間10年間のうち、平成28年度（2016年度）から令和2年度（2020年度）までの前期5年間の取組状況を検証します。

県営住宅等の供給目標量は、前期5年間で目標3,400戸（新規募集3,310戸、建替90戸）に対して、2,813戸（新規募集2,690戸、建替123戸）の実績に留まりました。これは、前期5年間で退去住戸はあったものの新たな募集のための修繕が間に合わず、新規募集の戸数が目標を下回る結果となりました。

区 分	H28	H29	H30	R1	R2	計
新規入居者用（新規募集）	589戸	475戸	529戸	545戸	552戸	2,690戸
既入居者用（建替）	21戸	57戸	—	21戸	24戸	123戸

### （1）活用手法別の状況

#### ① 建替・リニューアル事業

計画期間内（10年間）の予定戸数300戸のうち5年間分150戸に対して、169戸（進捗率 112.7%）の実施となり計画を上回りました。

	H28	H29	H30	R1	R2	計
【R-4】建替事業	21戸	57戸	—	21戸	24戸	123戸
【R-3】リニューアル事業	12戸	14戸	—	10戸	10戸	46戸

#### ② リノベーション・リフォーム事業

維持管理予定戸数12,900戸のうち、中高層住宅に対してリノベーション事業及びリフォーム事業を実施し、居住環境の改善を図りました。リノベーション事業はモデル住戸（2タイプ）の開発後、県営住宅へ順次導入し、5年間の取組目標を達成しました。リフォーム事業（ユニットバス設置等）は5年間の取組目標である中高層住宅への設置率100%に対して、88.6%の実施に留まりました。

	H28	H29	H30	R1	R2	計
【R-1】リノベーション事業	—	2戸	6戸	6戸	8戸	22戸
【R-2】リフォーム事業	249戸	244戸	245戸	260戸	245戸	1,243戸

#### ③ 用途廃止・事業主体変更

計画期間内（10年間）の予定戸数 2,100戸のうち5年間分 1,050戸に対して、706戸（進捗率 67.2%）の実施に留まりました。

	H28	H29	H30	R1	R2	計
用途廃止	53戸	160戸	109戸	138戸	112戸	572戸
事業主体変更	—	67戸	—	67戸	—	134戸

## (2) 今後の課題

---

### ① 市町村との協議

市町村移管・協議については、一定程度の進展はあるものの、個別調整だけでは困難な状況になりつつあります。地域の公営住宅等の今後のあり方について、市町村と十分な協議を行ったうえで、県営住宅団地の活用手法を検討する必要があります。

### ② 集約・移転の促進

廃止予定とした団地について年々空室が増加していますが、継続入居者がいるため用途廃止に至りません。用途廃止を進めるために、これらの継続入居者について居住環境の整った他団地への移転を促進する必要があります。

### ③ 既存ストックの居住環境の確保

入浴設備がない住宅のリフォームや市町村との協働建替など計画的な施策実施により、既存ストックの居住環境を確保する必要があります。また、脱炭素社会やポストコロナを見据え、住宅における新たな課題に対応する必要があります。

### ④ 管理施策を合わせた適切な供給

施設の長寿命化を図る一方で、多様化する公営住宅等の役割に対応するため、時代に即した適切な管理がますます必要となります。

## 5 県営住宅等の基本的な方向性

### (1) 県営住宅等の安定した提供

#### ① 居住環境の改善

給湯器の設置やユニットバスへの模様替えなど旧様式からの転換となる修繕などにより、住宅の質の向上を図り、適正な維持管理を行うことにより、「住める」から「住みたくなる」住宅を目指します。

また、高齢社会に対応し誰もが安心して暮らせる住まいづくりのため、エレベーター設備がない既設中耐（3～5階建て）住棟にエレベーター設置を行うなど、より一層のバリアフリー化に取り組みます。

#### ② ストックの長寿命化

地域の需要等を踏まえて長期的に活用する団地住戸については、経常的な修繕等に加えて長寿命化を図るため、屋根や外壁などの建物本体だけでなく配管・機器などの建物設備等を含めた計画的な修繕を実施し、更新コストの削減と事業量の平準化を図るとともに、新たな入居者を迎え入れるための修繕を効果的かつ効率的に実施します。

一方、廃止方針となる団地住戸については、日常的な点検等の実施により修繕を必要最小限に抑えることとし、居住環境の整った団地住戸への集約・移転を検討します。

#### ③ 市町村との連携の強化

公営住宅施策は、福祉やまちづくりなどの施策と一体的に行うことが、住民に最適なサービスを提供する上で効果的との観点から、住民に最も身近な基礎自治体である市町村において取り組まれることが望ましいと考えています。

このため、県営住宅等は、市町村の公営住宅施策を補完しながら、市町村域を越えた需給バランスを踏まえた配置・整備や災害対応など広域的な公営住宅等の需要に対応することを基本とし、住民の安心・安全・快適な暮らしの確保の実現に向け、市町村と連携して取り組んでいくとともに、技術的支援など必要な支援を行っていきます。

#### ④ 効率・効果的な管理

長野県住宅供給公社への管理代行により、県営住宅管理の効率化を図るとともに、市町村営住宅の管理代行制度導入促進と合わせ、公営住宅管理の一元化（ワンストップサービス）による住民サービスの利便性の向上を進めます。

県営住宅等の整備、管理等について、民間事業者を活用するPPP（パブリックプライベートパートナーシップ）、PFI（プライベートファイナンスイニシアティブ）の導入を研究します。

入居希望のない空室については、地域の実情を踏まえながらグループホームなど福祉

目的への活用など、他分野での有効活用を検討します。また、活用見込みのない敷地については、市町村や民間への売却を進めます。

## (2) 地球温暖化への対応

---

### ① ゼロカーボンに向けた対応

2050ゼロカーボンの実現に向け、県営住宅の新設にあつては、外皮性能や省エネ性能がZEH（ゼッチ：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）基準を満たすよう整備し、あわせて、太陽光発電設備など再生可能エネルギーの積極的な導入に向け、検討します。

また、改修にあつては、今後の住宅需要と建物の耐用年限などを踏まえ、外皮性能のZEH基準の適合を目指します。加えて、多数の高効率設備の導入などにより一層の省エネルギー化に取り組みます。

一方、循環型社会・地球環境への配慮から、県産木材等の活用は重要なことから、新設の際は、地域の実情や建物の規模等を踏まえつつ、県営住宅の木造化を検討します。

あわせて、住宅内に県産木材等を用いるなど木質化に取り組みます。

### ② 災害に強い住宅の提供

県営住宅の新設にあつては、土砂災害特別警戒区域や洪水浸水想定区域など甚大な災害発生危険性の高い区域外での計画となるよう十分な調整を行い、必要により住宅等被害を最小限に抑えるためのハード対策を実施します。

既に災害発生危険性の高い区域内にある県営住宅等にあつては、共用設備等の改修時期に併せたハード対策とともに、避難場所等の周知や避難訓練の実施など地域活動への協力や支援などソフト対策に取り組みます。

県営住宅等の耐震化として、引き続き、エレベーター設備の耐震対策や外壁窓等の落下防止対策などを実施します。

一方、被災等により住まいを滅失するなど、一時的な住まいの確保が困難となった方々には、県営住宅等を一時使用が出来るよう取り組みます。また、被災後の恒久的な住まいとなる災害公営住宅の整備にあつては、被災市町村による早期建設に向け、適切な支援を実施します。

### (3) 多様な変化やニーズへの対応

#### ① 住宅セーフティネット機能の強化

住宅確保要配慮者の居住支援のため、生活保護受給世帯など特に生活困窮度の高い世帯については、優先入居を行い、一層の生活の安定を図ります。また、県営住宅等の入居にあたり、連帯保証人を確保できない場合において、身元引受人や長野県社会福祉協議会との債務保証契約をもって入居を認めるとともに、連帯保証人制度については、その利用状況等を踏まえつつ、あり方を検討します。

#### ② 人口定着への対応

移住促進に寄与するため、平成29年度(2017年度)から従前の県内居住・県内在勤要件を撤廃し、県外の方も入居を可能にしました。入居募集にあたっては、県ホームページ・プレスリリースのほか、様々な媒体への情報発信に努めるとともに、県内のみならず、移住相談窓口にも情報提供し、県外者の入居促進に取り組みます。また、入居希望のない空き室において、お試し移住の実施など、若者や子育て世代の定住に向けた取組みを推進してまいります。さらに、居住環境の改善によって質の高い住宅をPRし、人口の定着を目指します。

#### ⑤ ミクストコミュニティの再構築

少子高齢化の進行により、県営住宅等へ入居する世代のバランスが変化し偏りが発生していることから、今後は、子育て世帯、ひとり親家庭が使いやすく、安心・快適な住まいに改修するリノベーション事業の推進により、若年世代の入居促進を図り団地コミュニティの活性を図りつつ、空き住戸等の活用によって、子育て世代や高齢者など多様な世代間でつながりを持てるミクストコミュニティの再構築に努めます。

#### ④ ポストコロナやDXの進展などを見据えた整備

県営住宅等の整備にあっては、宅配ボックスなど非接触型設備の導入のほか、インターネット配線経路の確保などポストコロナを見据えた対策に取り組みます。

また、新設工事におけるBIM(ビルディング・インフォメーション・モデリング)の導入やWEBを活用した工事監理の実施、入居者の入退去事務におけるオンライン申請などDX(デジタル・トランスフォーメーション)の進展を見据えた対策を検討します。

SDGs(Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標))への対応としては、社会基盤施設の老朽化に対応するため、予防保全による適正な維持管理を行い、安全で安心な暮らしを確保するとともに、長期的な視点でのライフサイクルコスト削減に取り組みます。併せて、住宅に困窮する所得の少ない方等に住まいを提供するため、居住環境の向上及び住宅ストックの長寿命化を図るハード整備を推進し、安全・安心・快



適な暮らしの確保に加え、断熱性能の向上や効率性の高い建築設備の導入により、一層の省エネルギー化に取り組みます。

< 県営住宅等の基本的な方針性における主な「17の目標」 >



※ ZEH（ゼッチ）（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）とは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」

※ BIM（ビム）（ビルディング インフォメーション モデリング）コンピュータ上に作成した主に3次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、建築物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築するシステム

## 6 県営住宅等の管理・整備方針

市町村営住宅を含めた地域ごとの公営住宅等の供給計画を踏まえ、計画期間内の県営住宅等の供給整備計画を「維持管理・居住環境改善」、「建替え」、「用途廃止・市町村移管」に区分して以下のとおりとし、団地ごとの計画は別途策定します。

《本計画期間内における県営住宅等供給計画》

(単位:戸)

対 象	合 計
県営住宅等管理戸数 (令和3年4月1日現在)	14,680
計画終期管理予定戸数 (令和13年3月31日現在)	12,601
維持管理予定戸数	12,414
うち住宅確保要配慮者世帯推計対応分	10,052
うち居住環境改善予定戸数	7,948
うち廃止予定住戸の継続入居者考慮分	2,362
建替予定戸数	187
用途廃止・市町村移管等予定戸数	2,079

### ① 維持管理

耐用年限を踏まえながら、主に中高層（RC造など）住宅を維持管理していくこととします。これに加えて、住宅確保要支援世帯推計に対応した供給計画により、中高層住宅のみでは戸数不足となる地域については、当面、低層（簡平・簡二）住宅を活用することとし、これらについては、計画的な修繕と点検によりストックの長寿命化と必要により居住環境の改善を図ります。

また、将来的に廃止とする住戸であっても期間中に入居が継続される住宅については、必要な修繕と点検を実施します。

### ② 居住環境改善

今後とも維持管理となる中高層住宅のうち、建設から相当年数が経過した住宅については、間取りや設備等が現在の生活スタイルに合わなくなっていることから、それらの居住環境を個別に向上を図る住戸改善を、順次行っていきます。

また、昭和50年代後半以降の中高層住宅は、長期にわたる維持管理が求められることから、ゼロカーボンに向けた省エネルギー化やエレベーター設置などによるバリアフリー化を図る住戸改善を、計画的に実施していきます。

なお、今後も維持管理が必要な低層（簡平・簡二）住宅から厳選して、リニューアル（住棟単位での住戸改善）を実施します。リニューアル後の住宅については、計画的な修繕と点検によりストックの長寿命化を図ります。

### ③ 建替え

市町村内の公営住宅の再編整備を図る観点から、低層（簡平・簡二）住宅について移管協議（建設25年経過後に無償譲渡）が整った地域において、中耐・高層住宅へ建替えを実施します。建替え後の住宅については、市町村への移管までの間、修繕と点検を計画的に行います。

なお、県営住宅等として「維持管理」が求められる団地においては、将来、耐用年限超過の住棟が発生し、集中的に建替えが必要になる見込みであることから、平準化となる建替計画など新たな検討が必要となります。

### ④ 用途廃止

耐用年限を経過する低層（簡平・簡二）住宅は、順次用途廃止とするため住棟及び団地の集約化を進めます。

加えて、用途廃止後の跡地について、有効的かつ効果的な利活用となるよう関係機関等との調整を図ります。

### ⑤ 市町村移管

県と市町村との役割分担や市町村の施策を踏まえながら、市町村移管（事業主体変更）について市町村と協議を進めます。

また、建替えに伴う移管協議がなされている住宅にあっては、必要な修繕を行い円滑な移管事務を進めます。

## 7 県営住宅等の施策展開

居住環境の向上・住宅ストックの長寿命化を図る「5つのR」によるハード施策と、時代に即した適切な管理（ソフト施策）の最適な組み合わせにより、誰もが安心して暮らせる住まいの提供を実現

【県営住宅等管理戸数】

14,680戸 <2021 (R3)>

5 Rによる施策展開

12,600戸 <2030 (R12)>

※ 今後の市町村協議により見直しあり

中高層住宅 …… リフォーム（長寿命化修繕）等により適切に維持管理

低層住宅 …… 基本的に廃止の方向

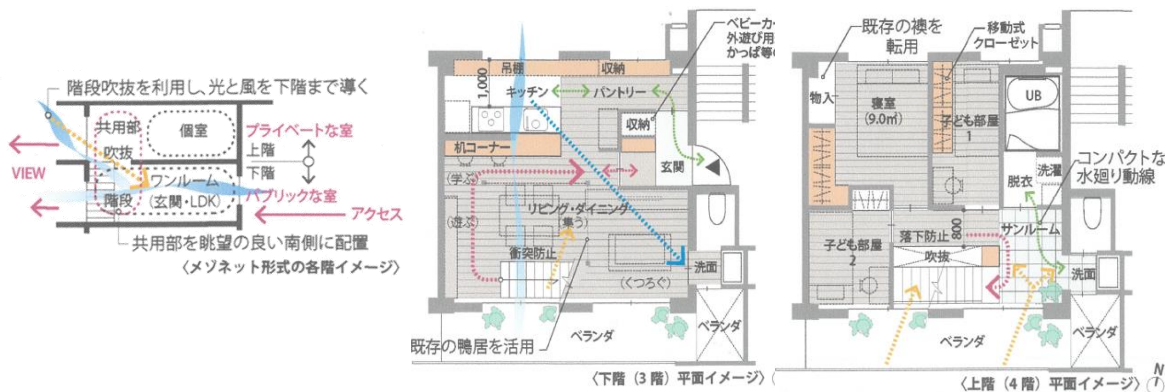
ただし、地域の状況により維持が必要と判断された団地について  
市町村移管協議 成立 ⇒ 中高層住宅に建替え（25年後 無償譲渡）  
" 不調 ⇒ 低層住宅のままリニューアル

### （1）県営住宅『5 R』プロジェクトの推進

各プロジェクトの【 】内は、計画期間内の取組み目標

#### 【R-1】リノベーション事業（Renovation）

- メゾネット形式により2住戸を繋げた新たなタイプなど、古い中高層住宅を子育て世帯・ひとり親世帯向けにリノベーション < 拡充（ZEH化）>



【リノベーション住宅の整備：80戸】

《新たなタイプのイメージ図》

**【R-2】 リフォーム事業 (Reform)**

- ① 中高層住宅の浴室設備（ユニットバス化、給湯設備設置）等の改善を図るリフォーム < 拡充 >

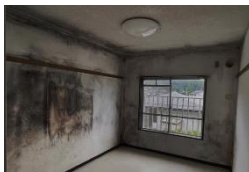
浴室設備等の陳腐化

ユニットバス設置+3点給湯



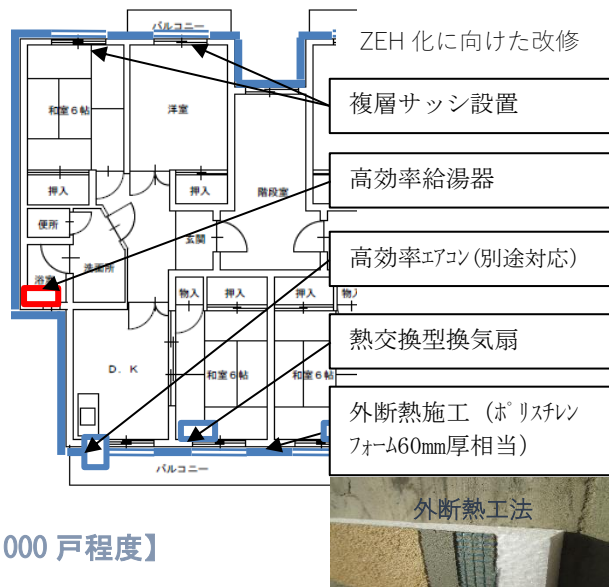
【バスリフォームの整備：2,600戸】

- ② ゼロカーボン化に向け既存中層住宅の断熱性向上を図るリフォーム < 新規 >



断熱性が低く、内部結露発

外断熱工法の採用  
+  
高効率設備の導入



【ゼロエネ・リフォームの整備：1,000戸程度】

- ③ 建物の保全と長寿命化を図るため、屋根・外壁・設備等を的確に修繕

【定期的な点検を踏まえ計画的な修繕・更新を実施】

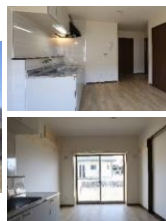
### 【R-3】 リニューアル事業 (Renewal)

① 今後も維持が必要な老朽低層住宅を厳選してリニューアル (全面的リフォーム)

< 拡充 (ZEH化) >



全面的に改修



柱や梁などの主要構造部を活かし内外装を全面的に改修<外断熱工法採用・高効率設備導入・バリアフリー化など>

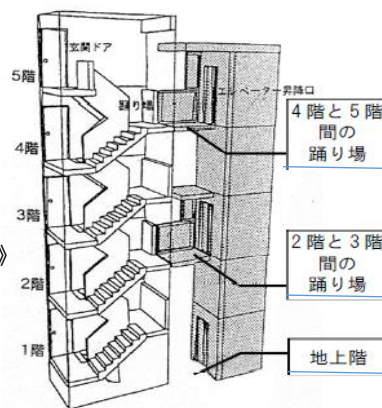
【リニューアル (全面的リフォーム) の整備 : 100 戸程度】

② エレベーター設備のない中層住宅をリニューアル (エレベーター設置)

< 新規 >



《例：階段踊り場にエレベーター設置》



【エレベーター設置率 : 33.2% (400 戸)】

### 【R-4】 建替事業 (Reconstruction)

○ 地域の需要を踏まえ、市町村内の公営住宅の再編整備を図る観点から、移管協議 (建設 25 年経過後に無償譲渡) が整った団地において老朽化した住宅を ZEH 基準に対応する住宅へ建替え (再生可能エネルギー導入) < 拡充 (ZEH化+創エネ) >



《完成イメージ : 常盤上一団地 2 号棟》

【当面 4 団地 140 戸程度を建替え】

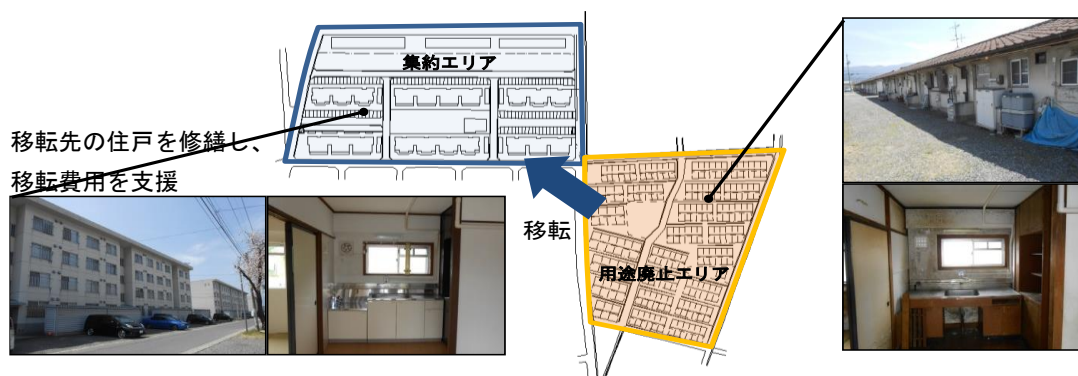
## 【R-5】再編事業（Restructuring）

### ① 集約・移転の促進

居住環境の整った住宅への移転を誘導し、県営住宅団地の集約を促進。  
移転対象団地内での集約化を可能にし、集約後の土地有効活用を加速。

#### < 拡充 >

- ・ 団地内での集約移転（大規模（集約化）団地） 【 6 団地 120 戸】
- ・ 団地外への移転促進（小規模等（移転促進）団地） 【 32 団地 320 戸】



### ② 老朽化した住宅の除却等 と土地の有効活用

【老朽住宅の整理：1,900 戸】

### ③ 市町村との役割分担等に係る協議

## （2）時代に即した適切な住宅管理

### ① 福祉や雇用施策との連携

多様化する住宅確保要配慮者世帯に対応するため、市町村や福祉施策及び雇用施策担当部局との連携を図るとともに、住まいのセーフティネットとしての役割を果たすため、高齢者世帯や障がい者世帯などが優先的に県営住宅等に入居できるよう、引き続き適切な住宅の提供に配慮します。

### ② 災害被災者等住宅困窮者への支援

災害等による住まいの減失や、社会情勢の変化の影響に伴う解雇等により、住まいの確保が困難となった方には、県営住宅等を一時的に使用できるよう、適切に対応します。

### ③ 子育て世帯及び移住者の支援

多子世帯の支援のための優先枠を設定した入居募集に加えて、子育て世帯向け住宅の整備等を推進します。

また、県外からの移住を促進するため、空室を活用し、移住希望者を対象としたお試し移住の実施など、若者や子育て世代の定住に向けた取組みを推進します。

### ④ 公平・公正かつ的確な供給

県営住宅等を住宅確保要配慮者へ的確に供給するとともに家賃の公平な負担を図るため、滞納者に対する納付督促や指導を行います。悪質な滞納者に対しては、支払督促や明渡請求等の法的措置により公正な管理に努めます。

また、入居者の生活困窮度に応じて適用する家賃減免制度については、生活保護世帯との均衡や社会情勢の変化に対応した制度となるよう見直しを検討します。

### ⑤ 世帯人数等に応じた住宅の供給

居住人数と住宅規模のミスマッチの解消を図るとともに、多様な居住ニーズに対応するために単身世帯の居住面積のあり方について取り組みます。



## 8 県営住宅等の長寿命化に関する方針

市町村営住宅を含めた地域ごとの公営住宅等の供給計画を踏まえつつ、団地単位を基本として今後も供給する必要がある県営住宅等を選定して、維持管理・改善・建替等の事業手法を定め、管理の効率化を図るとともに、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定めて、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ります。

### (1) ストック状況把握及び修繕実施、データ管理に関する方針

県営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施するとともに、住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理します。

### (2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

修繕標準周期に先立って定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施によって、県営住宅等の長寿命化を図ります。

また、仕様の水準向上等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長等によりライフサイクルコストを縮減します。

### (3) 団地別・住棟別の事業手法の選定方針

上記の(1)ストック状況把握及び修繕実施、データ管理に関する方針、(2)長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針に加え、「6 県営住宅等の管理・整備方針」を踏まえ、団地別・住棟別状況を次の項目により検討することにより事業手法を選定します。

#### ① 基礎的項目（敷地規模、建設年度、構造、階数、戸数など）

＜別添1「県営住宅団地別概要」、別添2「県営住宅住棟別概要」参照＞

※別添1、別添2は掲載しておりません。

#### ② 事業手法の選定に関する項目（需要、効率性、立地、居住性、安全性など）

＜別添3「県営住宅団地別評価」、別添4「県営住宅住棟別評価」参照＞

※別添3、別添4は掲載しておりません。

### ③ 維持管理の計画に関する項目

団地単位	分 類		項 目
	現 状	a 共用施設	集会所（数，面積）、駐車場（数，方式）、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置場の有無
b 供給処理		給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV方式	
履 歴	c 改善履歴	集会所、駐車場、下水道接続	
	d 修繕履歴	受水槽防水等	
	e 点検履歴	法定点検（水質，浄化槽）等	
住棟単位	仕 様 等	a 躯体・外装	外壁、屋根防水、バルコニー床、廊下・階段室床、バルコニー手摺、廊下・階段室手摺、窓サッシ、玄関扉
		b 設備	給水管（屋外，縦管）、雑排水管、汚水管、雨水管、ガス管
		c 機器	浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台
	履 歴	d 改善履歴	増築、2戸1改善、耐震改修等
		e 修繕履歴	外壁塗装、給水管取替等
		f 点検履歴	法定点検（EV，消火設備）等

### ④ 団地別・住棟別の評価項目と事業手法の選定

- 1) 今後10年の事業手法を3段階の検討（1次判定、2次判定及び3次判定）により選定します。1次判定では、現在の団地敷地の「社会的特性」と住棟の「物理的特性」を評価します。

#### 評価項目と評価基準

	評価項目	評 価 基 準	
団地単位の社会的特性	需 要	需要が高い又は比較的高いもの	○
		需要が比較的低いもの	△
		需要が低いもの	×
	効 率 性	敷地規模や形状が良く活用が可能なもの	○
		敷地規模や形状が比較的良好なもの	△
		敷地規模や形状が悪く活用が見込めないもの	×
	立 地	立地条件が良く活用が可能なもの	○
		立地条件が比較的良好なもの	△
		立地条件が悪く活用が見込めないもの	×
住棟単位の物理的特性	居 住 性	十分な居住性が確保されているもの	○
		居住性の改善が望ましいもの	△
		浴室が無く居住性が低いもの	×
	安 全 性	躯体・避難の安全性が確保されているもの	○
		躯体・避難の安全性が確保されていないもの	×

- 2) 「社会的特性」の評価は、団地別に、「需要」、「効率性」及び「立地」の3項目について行います。3項目の全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」、3項目のうち活用に適さない項目がある場合は「継続管理について判断を保留する団地」と判定します。

県営住宅団地別評価											別添3			
市町村	団地名	敷地規模	棟数	戸数	建設年度	構造階数	集会所	排水改善歴 H11～	し尿処理	1次判定 (社会的特性)				
										需要	効率性	立地	判定結果	
小諸市	東小諸	7,736	4	80	H3～6	耐4	有	H16 下水道 80 戸	水洗	○	○	○	継続管理	
	下郷土	12,078	4	66	H9～14	耐3	無		水洗	○	○	△	継続管理	
	新みどりヶ丘	15,836	22	105	S42～45	簡1	有	H22 下水道 105 戸	水洗	×	×	△	判断保留	
	丸山	5,627	7	29	S46.50	簡2	有	H21 下水道 29 戸	水洗	×	△	×	判断保留	
	池の前	20,463	20	128	S52～55	簡2	外	H20 下	水洗	×	○	△	判断保留	
城下	10,414	5	79	S62.63	耐3	有		水洗	○	○	○	継続管理		

【1次判定 (社会的特性)】  
 3項目のいずれも (比較的) 適する※場合 → 「継続管理」  
 ※「需要」は「○」又は「△」、「効率性」及び「立地」は「○」が該当  
 3項目のいずれか適さない項目がある場合 → 「判断保留」

- 3) 「物理的特性」の評価は、住棟別に、「居住性に係る改善の必要性」及び「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」の2項目について行います。「居住性」及び「躯体・避難の安全性」のいずれも確保されている場合は「改善不要」、いずれか確保されていない場合は「改善が必要」と判定します。

県営住宅住棟別評価											別添4							
市町村	団地名	敷地規模	棟数	戸数	建設年度	構造階数	1次判定 (社会的特性)		1次判定 (物理的特性)		2次判定	3次判定	改善事業の種類				備考	
							判定結果	居住性	安全性	判定結果			判定結果	今後10年の事業手法	居住性	安全性		長寿命
小諸市	東小諸	7,736	4	80	H3～6	耐4	継続管理	○	○	改善不要	—	改善						
	下郷土	12,078	4	66	H9～14	耐3	継続管理	○	○	改善不要	—	維持管理						
	新みどりヶ丘	15,836	22	78	S42～45	簡1	判断保留	△	○	改善が必要	当面管理	維持管理						
				27	S42～45	簡1	判断保留	△	○	改善が必要	当面管理	維持管理						将来用途廃止予定
	丸山	5,627	7	29	S46.50	簡2	判断保留	△	○	改善が必要	当面管理	用途廃止						団地外集約
池の前	20,463	20	128	S52～55	簡2	判断保留	△	○	改善が必要	当面管理	改善						将来用途廃止予定	
城下	10,414	5	79	S62.63	耐3	継続管理	○	○	改善不要	—	改善							バスリアーム

【1次判定 (物理的特性)】  
 「居住性」及び「安全性」のいずれも「○」の場合 → 「改善不要」  
 「居住性」及び「安全性」のいずれか「×」又は「△」の場合 → 「改善が必要」

- 4) 1次判定の結果を基に以下のとおり今後10年の事業手法を仮設定します。

1次判定			
社会的特性 による評価	物理的特性 による評価	➔	
継続管理	改善不要		仮設定する 今後10年の事業手法
	改善が必要		維持管理
判断留保	改善不要		改善又は建替
	改善が必要	維持管理又は用途廃止	
		改善、建替又は用途廃止	

5) 2次判定では、1次判定の結果、「継続管理する団地」かつ「改善が必要」である団地について、改善事業と建替事業のLCC比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、「改善」又は「建替」のいずれかの事業手法を仮設定します。

また、1次判定の結果、「継続管理について判断を保留する団地」である団地について、将来のストック推計量を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、「維持管理」、「改善」、「建替」又は「用途廃止」のいずれかの事業手法を仮設定します。

1次判定				2次判定			
社会的特性による評価	物理的特性による評価		仮設定する今後10年の事業手法	将来のストック量推計を踏まえた管理方針		仮設定する今後10年の事業手法	
継続管理	改善不要	➔	維持管理	—	➔	維持管理	
	改善が必要		改善又は建替			改善	
判断留保	改善不要		維持管理又は用途廃止			継続管理	維持管理
	改善が必要		改善、建替又は用途廃止			当面管理	用途廃止
				継続管理	改善	建替	
				当面管理	用途廃止		

市町村	団地名	敷地規模	棟数	戸数	建設年度	構造階数	1次判定 (社会的特性)		1次判定 (物理的特性)		2次判定	3次判定	改善事業の種類				備考	
							判定結果	居住性	安全性	判定結果			判定結果	今後10年の事業手法	居住性	福祉性		長寿命性
小諸市	東小諸	7,736	4	80	H3~6	耐4	継続管理	○	○	改善不要	—	改善						
	下郷土	12,078	4	66	H9~14	耐3	継続管理	○	○	改善不要	—	維持管理						
	新みどりヶ丘	15,836	22	78	S42~45	簡1	判断留保	△	○	改善が必要	当面管理	維持管理						将来用途廃止予定
				27	S42~45	簡1	判断留保	△	○	改善が必要	当面管理	維持管理						団地外集約
	丸山	5,627	7	29	S46.50	簡2	判断留保	△	○	改善が必要	当面管理	用途廃止						将来用途廃止予定
池の前	20,463	20	128	S52~55	簡2	判断留保	△	○	改善が必要	当面管理	改善						将来用途廃止予定	

**【2次判定】**  
 1次判定により「判断留保」となった団地について、将来のストック量推計を踏まえて「継続管理」又は「当面管理」を判定

6) 3次判定では、1次判定及び2次判定により仮設定した事業手法について、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて事業手法を再判定します。あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

7) 概ね30年程度の長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内における最終的な事

業手法として「維持管理」、「改善」、「建替」、「用途廃止」又は「市町村移管」を決定します。

- 8) 「市町村移管」及び「建替」の事業手法を選定するにあたっては、市町村との協議成立が当面見込める団地とします。
- 9) 「用途廃止」の事業手法を仮設定した団地であっても、本計画期間である10年後において継続入居者が見込まれる団地については「維持管理」とします。(例：用途廃止方針であっても、計画期間では全戸空室とならず用途廃止とならないため、必要な維持修繕を講じ当面の維持管理を行う等)
- 10) 維持管理（当面の維持管理を除く）又は改善とされた住棟のうち、耐用年限の長い中耐・高層を中心に長寿命化を図ることとします。

市町村	団地名	敷地規模	棟数	戸数	建設年度	構造階数	1次判定 (社会的特性)		1次判定 (物理的特性)		2次判定 判定結果	3次判定 今後10年の 事業手法	改善事業の種類				備考	
							判定結果	居住性	安全性	判定結果			福祉性	安全性	長寿命性	環境性		
小諸市	東小諸	7,736	4	80	H3~6	耐4	継続管理	○	○	改善不要	—	改善						
	下郷土	12,078	4	66	H9~14	耐3	継続管理	○	○	改善不要	—	維持管理						
	新みどりヶ丘	15,836	22	78	S42~45	簡1	判断留保	△	○	改善が必要	当面管理	維持管理						
	丸山	5,627	7	29	S46.50	簡2	判断留保	△	○	改善が必要	当面管理	用途廃止						将来用途廃止予定 団地外集約
	池の前	20,463	20	128	S52~55	簡2	判断留保	△	○	改善が必要	当面管理	改善						将来用途廃止予定 バスリフォーム

#### (4) 事業選定の結果

(単位：戸)

対 象	計画始期	5年経過時	計画終期	
県営住宅等管理戸数	14,680	14,335	12,601	
維持管理予定住戸数※1	12,414	12,414	12,414	
改善事業対象住戸数 (個別改善のみ)	7,948	3,644	0	
計画修繕対象住戸数	2,104	6,408	10,052	
その他住戸数 (新たな募集を行わない)	2,362	2,362	2,362	
建替事業※1	除却予定住戸数	153	63	0
	建設住戸数	0	138	187
用途廃止予定住戸数※2	1,993	1,600	0	
市町村移管予定住戸数	120	120	0	

※1 今後10年の事業手法を「維持管理」とした団地のうち、協働建替協議団の住戸数は建替事業に計上

※2 建替事業の除却に伴う用途廃止は含まない(除却予定住戸数に計上)

## 9. 県営住宅等の長寿命化に向けた実施方針

### (1) 点検の実施方針

建築基準法第12条に基づく点検（法定点検）については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検以外の住棟及び外構（遊具）についても日常的な状況把握に努めます。点検結果は、データベース化に努め、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

#### 1) 点検対象建物

木準、中耐及び高層の県営住宅等（共同住宅：延べ面積200㎡超又は3階以上かつ床面積100㎡超から200㎡以下）並びに自動車車庫（200㎡超又は3階以上かつ床面積100㎡超から200㎡以下）

#### 2) 点検対象設備

1) 上記1) に設置されている換気設備、排煙設備、非常用照明装置、給水設備（受水槽、高架水槽、給水タワー）、排水設備及び防火設備

2) エレベーター設備

#### 3) 点検時期

原則として、上記1) については3年毎、上記2) については1年毎に実施

### (2) 計画修繕の実施方針

#### ① 修繕対応

定期点検の結果及び標準修繕周期を踏まえ、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことにより、躯体への影響など重大な損傷を未然に防ぎ、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。

＜実施内容＞法令に基づく適切な定期点検、修繕周期を踏まえた経常修繕の実施等団地及び住棟の適切な維持管理・長寿命化を図るため、団地単位の修繕経歴をまとめたデータベース整備をします。

修繕・改修のうち、改善事業で実施可能なものは、改善事業で実施します。

#### ② 設計図書の内容の保存

- ・ 図面等の有無について、団地別・住棟別に把握し、一覧表を整理します。
- ・ 新規住棟の引継ぎの際には、図面等（電子データを含む。）の保管場所を明確にします。
- ・ 修繕業者への貸出しの際に、図面等の紛失防止のための措置を徹底します。

### ③ 修繕・改善履歴の保存

- ・公営住宅等長寿命化計画策定時の平成22年度（2010年度）以降、修繕（小破修繕は除く）
- ・改善履歴を保存することとし、今後の修繕・改善計画の参考とします。
- ・過去の履歴についても、可能な限り整理し保存します。
- ・その他修繕箇所の位置を示す配置図等を上記①と併用することも検討します。

## （3）改善事業の実施方針

---

### 計画期間内に実施する改善事業の内容

計画期間内に実施する予定の改善事業についての実施方針及びその内容を次のとおりとし、対象となる住棟・住戸及び実施の可否を判断します。

#### ① 居住環境の改善

引き続き活用を図る昭和40年代以降のストックについて、住戸・住棟設備の機能を向上させるなどにより、居住性の向上を図ります。

##### <実施内容例>

- ・中耐住戸を子育て世帯向けに間取りや設備改修【居住性向上型】【脱炭素社会対応型】
- ・中耐住戸のUB化、バランス釜から高効率給湯器への改修【居住性向上型】【脱炭素社会対応型】
- ・簡平住棟の躯体を活かした全面改修【居住性向上型】【脱炭素社会対応型】
- ・エレベーター設置がない住棟にエレベーター設備を設置【福祉対応型】

#### ② ストックの長寿命化

今後20年以上の長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

##### <実施内容例>

- ・外壁改修、屋根塗装・葺き替え、設備配管の耐久性向上改修【長寿命化型】

#### ③ ゼロカーボンに向けた対応

2050 ゼロカーボンの実現を目指すため、2050年以降も活用を図るストックについて高水準の断熱改修及び高効率設備の導入等により、脱炭素社会に対応する改善を行います。

##### <実施内容例>

- ・外断熱施工、複層ガラス化、高効率設備導入【脱炭素社会対応型】【長寿命化型】

- ・共用部照明のLED化【脱炭素社会対応型】 【長寿命化型】
- ・太陽光発電設備の導入【脱炭素社会対応型】

#### ④ 災害に強い住宅の提供

近年、激甚化・頻発化する自然災害等に対して、安心・安全な住宅を提供するため、地震対策及び浸水対策に資する改善を行います。

##### <実施内容例>

- ・既設エレベーター設備の耐震対策、安全対策【安全性確保型】
- ・エレベーター設備の浸水対策、機械室扉の水密化等【安全性確保型】

#### ⑤ ポストコロナやDXの進展を見据えた整備

今後、新型コロナウイルス等の感染症と共存する社会を見据え、自宅生活を充実させる設備の導入や非接触型設備等への改善を行います。

##### <実施内容例>

- ・既存住棟の改修に合わせて宅配ボックスの設置【居住性向上型】
- ・非接触型照明への改修（時間タイマー、人感センサー等）【居住性向上型】

### (4) 建替事業の実施方針

---

#### 建替を実施する団地

地域の需要推計を踏まえた市町村内の公営住宅の再編整備を図る観点から、移管協議（建設25年経過後に無償譲渡）が整った団地において実施します。

##### ① 居住環境の改善

EV設置、住戸内や共用部の段差解消及び手すり・スロープ設置等によりバリアフリーに配慮した団地環境の整備を行います。

100戸以上の団地の建替事業に際しては、市町村との連携を図り、地域ニーズに応じた生活支援施設等の導入について検討します。

##### ② ゼロカーボンに向けた対応

2050年のゼロカーボンの実現を目指すため、外壁断熱、複層ガラス等による高断熱化、LED照明の設置、高効率型給湯設備の設置等、省エネ性能の高い設備の導入により、ZEH基準の住宅整備を行い、原則、太陽光発電設備を導入します。

県産木材等の利用推進のPRや入居者に温かみのある住環境を提供する観点から、住戸の内装や共用部のベンチ等、視覚的に効果のある部分を中心に県産木材等を採用します。



### ③ 災害に強い住宅の提供

近年の気象災害の激甚化・頻発化を踏まえ、浸水想定区域内に立地する団地の建替えにおいては、エレベーター設備の浸水対策や重要設備のかさ上げ等を計画します。また、団地内に雨水の浸透施設を導入します。

### ④ ポストコロナやDXの進展を見据えた整備

ウィズコロナ、ポストコロナの社会に対応するため、非接触型の照明設備、共用部への宅配ボックスの設置、抗菌建材の導入、可変性のある間取りの計画及びインターネット環境の導入が容易となる整備等を推進します。

### ⑤ 効率・効果的な管理

建替事業における敷地の高度利用や団地内の集約化によって使わなくなった土地については、地域のニーズを踏まえながら民間活用の提案を求める等、有効活用を図ります。

民間事業者の優れたノウハウを活用することにより、コスト縮減や未利用地の有効活用等のメリットが考えられるため、PPP/PFI手法の有用性について、今後、研究します。

## 10. 県営住宅等の計画期間内における事業実施予定一覧

計画修繕・改善事業の実施予定一覧 【様式1】（別冊）による  
新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧 【様式2】（別冊）による  
共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）【様式3】（別冊）による

※様式1、様式2及び様式3は掲載しておりません。