

# 長野県県営住宅プラン2016(案)の概要

～ 改定版「長野県公営住宅等長寿命化計画」～

建築住宅課公営住宅室

## 1. 策定の趣旨

### (目的)

- 人口減少・高齢化社会において、住宅確保要配慮者の安心・安全で快適な暮らしを確保して、県営住宅ストックの有効活用と長寿命化を図りながら、居住環境を改善するため、関係部署や市町村との連携の下に施策を展開するもの。

### (位置づけ)

- 現行の「長野県公営住宅長寿命化計画」(H22～H31)策定から5年経過し、これを見直すもの。
- 県の住宅施策を展開する上で基本となる「長野県住生活基本計画」(改定作業中)を具体化するもの。
- 市町村営住宅とのバランスなど、各地域の実情を踏まえた策定したもの。

### (計画期間)

- H28～H37(ただし、5年後に見直し) ※現在見直し作業中の住生活基本計画の期間と一致

## 2. 現状と課題

### (社会情勢)

- 人口減少・高齢化の進行
- 暮らし方・働き方の多様化

### (県営住宅の状況等)

- 昭和40年代に市町村とともに大量供給した住宅の更新時期の到来。著しい老朽化。古いタイプの住戸
- 高齢者やひとり親家庭の増加。空室の増加・高齢化による地域コミュニティ維持への懸念
- 県の厳しい財政状況

### (公営住宅の役割)

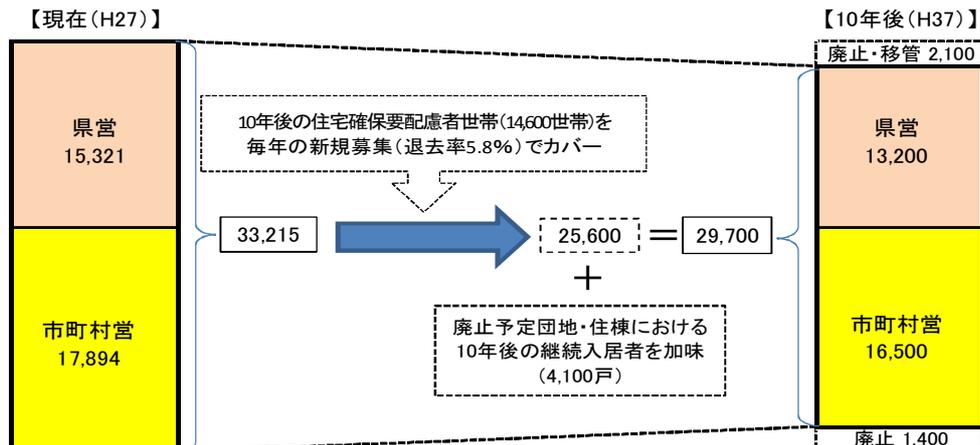
- 住宅確保要配慮者のセーフティネットとしての役割は依然重要
- 住民へ最適なサービスを提供するため、福祉や医療、まちづくりとの連携・一体性が必要

## 3. 将来推計(想定される供給戸数の試算)

### (推計の考え方)

- 「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」(国土交通省)を活用
- 直近の「住宅・土地統計調査結果」(H25)を基に、10年後の民間賃貸住宅居住世帯のうち、公営住宅による住宅の確保を配慮すべき者の世帯数を算出(住宅確保要配慮者世帯:14,600世帯)
- 上記世帯を毎年の新規募集(年間平均退去率:5.80%)でカバーすることとして必要戸数(25,600戸)を算出し、これに現入居者の動向(廃止予定団地に10年後も継続入居)を加味(4,100戸)
- 以上について、
  - ・県と市町村の役割分担を基本として、
  - ・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、
  - ・圏域、市町村、県営・市町村営団地ごとに算出

### (推計結果)



#### 4. 基本方向

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>(居住環境の向上と適正な管理)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ 居住環境の改善<br/>・「住める」から「住みたくなる」住宅へ</li><li>○ ストックの長寿命化<br/>・計画的な修繕、団地の集約等</li><li>○ 生活形態や環境への対応<br/>・バリアフリー化、省エネルギー化等</li></ul> | <p>(社会情勢に応じた住まいの確保)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ 住宅セーフティネット機能の発揮<br/>・生活困窮者への支援<br/>・高齢者、障がい者等への対応</li><li>○ 人口定着への対応<br/>・子育て、ひとり親世帯等への支援<br/>・居住人数と住宅規模の適正化等<br/>・移住の促進等</li></ul> | <p>(市町村との連携と役割分担等)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ 市町村との連携と役割分担<br/>・公営住宅施策は市町村が主体<br/>・県は広域的需要等への対応や福祉、まちづくり等での連携・支援</li><li>○ 効率・効果的な管理<br/>・管理代行の推進<br/>・PPP/PFIの導入検討<br/>・他分野での有効活用等</li></ul> |
|---|---|--|

#### 5. 県営住宅の管理・整備方針

|   |
|---|
| <p>(維持・管理)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ 耐用年限を踏まえ、中高層(3F以上)住宅を主に維持・管理</li><li>○ 居住環境の改善。計画的な修繕と点検によるストックの長寿命化</li></ul> <p>(用途廃止・市町村移管)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ 耐用年限を経過した低層(2F以下)住宅は、需要推計を踏まえ順次用途廃止、住棟及び団地の集約化</li><li>○ 県と市町村の役割分担や市町村の施策を踏まえながら、移管等について市町村と協議</li></ul> <p>(建替え)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ 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)が整った地域において建替え</li></ul> |
|---|

#### 6. 施策展開 ※主な重点施策。目標値は、今後5年間の取組み

|  |
|--|
| <p>□『5R』プロジェクトの推進</p> <p><b>【R-1】《Renovation》</b><br/>既存住宅を活用し、子育て世帯やひとり親世帯等が「住みたくなる」県営住宅としてモデル的にリノベーション【モデル住戸(2タイプ)の開発→県営住宅へ順次導入、市町村住宅へ普及】</p> <p><b>【R-2】《Reform》</b><br/>入浴設備のない住宅の浴室をリフォーム(ユニットバス設置等)<br/>【中高層住宅2,600戸を優先実施(設置率:100%)】</p> <p><b>【R-3】《Renewal》</b><br/>今後も維持が必要な低層住宅を厳選してリニューアル【100戸】</p> <p><b>【R-4】《Reconstruction》</b><br/>将来の市町村移管の協議が整った団地において建替え<br/>【当面2団地 約180戸】</p> <p><b>【R-5】《Restructuring》</b><br/>県営住宅団地の再編<br/>・居住環境が整った団地への集約・移転の促進【小規模36団地 500戸】<br/>・老朽化した住宅の除却と土地の有効活用</p> <p>□時代に即した適切な住宅管理</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・生活困窮者等に寄り添った対応。福祉や雇用分野との連携強化等</li><li>・人口定着の観点から、入居要件の見直し等</li><li>・公平・公正の観点から、家賃等滞納対策の強化及び家賃減免制度のあり方検討等</li></ul> |
|--|



以上、ハード面とソフト面の最適な組合せにより

**安心・安全・快適な暮らしの確保を実現！！**

# 県営住宅プラン2016（H28～H37）の施策展開

建築住宅課公営住宅室

「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、  
**安心・安全・快適な暮らしの確保を実現**

【県営住宅管理戸数】



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  
 移管協議 ○ ⇒ 中高層住宅に建替え  
 " × ⇒ 低層住宅のままリニューアル

## 『5R』プロジェクトの推進

※ 各プロジェクトの四角枠内及び【 】内は、今後5年間の取組目標

### 【R-1】 “住みたくなる”県営住宅リノベーションモデル事業（Renovation）

〇ひとり親世帯、子育て世帯などから意見・アイデアを募集し、「住みたくなる」県営住宅として既存住戸のリノベーションをモデル的に実施します。（H28新規）

モデル住戸（2タイプ）の開発  
 → 県住へ順次導入  
 市町村へ普及

子どもを見守りながら家事ができる対面キッチン  
 オムツ替えや子どものお昼寝場所として使える畳スペース



写真：マンションリフォーム推進協議会HPより

※ 人口定着・移住促進の観点から、条例における入居要件（県内居住・勤務）の見直し検討。  
 雇用、福祉部門等との連携により施策展開

### 【R-2】リフォーム事業（Reform）

①入浴設備がない中高層住宅の浴室をリフォーム（ユニットバス設置等）します。

中高層住宅2,600戸を優先実施し、  
 設置率 100%※に（現行 75.2%）

※廃止予定団地を除く

入浴設備は自己負担

ユニットバス設置



激しく傷んだ屋根

修繕後の屋根

②屋根・壁・外観等を建物の保全と長寿命化を図るため、的確に修繕します。

（地方事務所からの要望を踏まえ緊急度の高いものから平準化を図りながら実施）

R-2～R-5の取組により、  
 水洗化率 100%に（現行 96.7%）



### 【R-3】リニューアル事業 (Renewal)

○今後も維持が必要な老朽低層住宅について厳選してリニューアル(全面的リフォーム)を実施します。

みずす台団地ほか約100戸



柱や梁などの主要構造部を活かし、2戸を1戸に統合し居住面積を拡大するとともに、ユニットバスの設置やバリアフリー化など内外装を全面的にテコ入れ

### 【R-4】県営住宅建替事業 (Reconstruction)

○地域の需要を踏まえ、将来の市町村への移管協議(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建替えます。

当面2団地 約180戸 ※今後、他市町村とも移管協議を実施  
常盤上一団地(大町市) 約 80戸 アルプス団地(安曇野市) 102戸

老朽化し劣悪な居住環境



《S44~46建設アルプス団地(安曇野市)》

現代の生活スタイル適った設備やバリアフリー化



《H23~25建設 君石団地(塩尻市)》

### 【R-5】県営住宅再編事業 (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します。

- ・大規模団地(概ね100戸以上)の集約移転【6団地 400戸】
- ・小規模団地(50戸未満)からの移転【36団地 500戸】

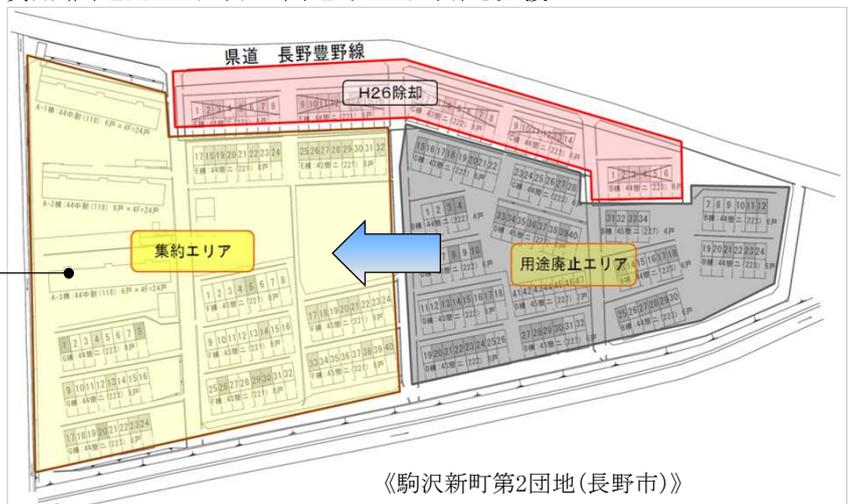
移転先の住戸を修繕し、移転費用(団地内:21万円 団地外:25万円)を支援



修繕前



修繕後



#### ②老朽化した住宅の除却【約2,000戸】と土地の有効活用