

6 建替事業の実施方針

- 周辺地域の老朽化した小規模団地等を統合しながら実施
- 事業主体変更を前提とした建替（市町村営住宅と隣接した団地を優先的に実施）

《計画期間内の建替対象住宅の概要》

構造	構造別・建替対象戸数				合計	備考
	簡平(S37~46建設)	簡二(S33~45建設)	中耐(S44建設)			
棟数・戸数	93棟 408戸	84棟 520戸	5棟 120戸		182棟 1,048戸	17棟 352戸は建替済
構造別管理戸数 に対する割合	15.4%	15.1%	1.6%		—	—

7 長寿命化のための維持管理計画

(1) 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

- 修繕対応** ○定期点検の実施、標準周期を踏まえた経常修繕の実施 等
- 居住性向上型** ○下水道接続、電気容量のアップ 等
- 福祉対応型** ○住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応 等
- 安全性確保型** ○アスベスト対策工事 等(アスベスト対策はH21年度実施済)
- 長寿命化型** ○外壁の断熱改修、屋根の葺き替え、浴室内防水・ユニット化 等

(2) 住棟単位の修繕・改善事業【主なもの】

修繕・改善項目	下水道接続	ユニットバス設置	外壁(断熱)改修	給湯器設置	流し台取替
団地数 ※	13	64	81	10	32
戸数	1,172	1,831	1,421	218	946

※計画期間内(10年間)で修繕・改善を行う延べ団地数(重複あり)



§ 県営住宅の役割・整備方針等

1 市町村と連携した公営住宅の供給管理

- ① 県と市町村の役割分担  
県も市町村も地方公共団体として低額所得者に低廉な家賃で住宅を供給する役割を担っている
  - 県の役割** ・比較的大規模な団地により市町村域を越えた需要や地域バランスを考慮した供給  
・広域地方公共団体の利点を活かしたDV被害者等や広域災害の対応を担う
  - 市町村の役割** ・市町村の実情に合わせて小規模な団地を必要な地区に設置する細やかな対応が可能
- ② 市町村が主体的に供給管理  
住民に身近な市町村が公営住宅の供給・管理を主体的に担っていくことが適当  
しかしながら、県と市町村が住宅不足時代に補完しながら整備してきた経過や市町村の維持管理費が増加することにより、県営住宅の市町村への短期的な移管(事業主体変更)は困難
- ③ 県と市町村が連携した供給管理  
厳しい財政状況において、県と市町村が継続的な協議により老朽化した公営住宅の更新を図っていくことが適切
  - 隣接団地の協働建替事業の実施、協議が整った団地の市町村への移管等

2 建替からリフォームを主体とした県営住宅整備

- ① 財政状況が厳しい中、計画的な建替事業の実施が困難
- ② 改修事業による居住水準の改善
  - 居住性確保** ・水洗化の早期達成  
・浴室設備(浴槽・給湯器)の整備
  - 福祉対応** ・住棟の1・2階住戸を中心としたバリアフリー化



3 民間貸家の活用による借上公営住宅制度の導入検討

- 借上公営住宅制度  
地方公共団体が民間事業者から住宅を賃借し、これを公営住宅として低額所得者に低廉な家賃で転貸する制度
 

<メリット>	<デメリット>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・直接建設方式に比べ、初期投資が小額</li> <li>・災害時等の緊急的、一時的な住宅確保に機動的な対応が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借上料の継続的な支払いが必要(中長期的には直接建設方式が経済的)</li> <li>・空家が発生した場合に家賃負担が増加</li> <li>・借上期間満了後の入居者移転先確保が必要</li> </ul>
- 制度導入の課題
  - ・借上住宅として活用する戸数を限定しないと財政負担が過大となる(空家となっている既存民間借家の家賃が低廉なものとなれば活用が見込まれる)
- 制度導入の状況 8都道府県【借上 2,025戸、都道府県営住宅の約0.2%】