

# ◆ 県営住宅に関する 当面の施策方針について

---

# 1 長野県 県営住宅プラン2021の概要～ 県営住宅等長寿命化計画～

◀ 目的 ▶ ～ 誰もが安心して暮らせる住まいの提供 ～

人口減少と少子高齢化が進行する中、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。

◀ 計画期間 ▶ 2021年(令和3年)～2030年(令和12年)の10か年【概ね5年で見直し】

## 公営住宅を取り巻く状況

### <社会・自然環境>

- 人口減少と少子高齢化の進行、暮らし方の多様化
- 気候変動と自然災害の激甚化
- 脱炭素化社会やポストコロナなど新たな潮流

### <公営住宅の状況等>

- 昭和40年代に大量供給された住宅の更新時期到来
- 効率的・効果的なストックマネジメントが必至

### <公営住宅の役割等>

- 住宅確保要配慮者のセーフティネットとして重要
- 福祉や医療、まちづくりとの連携・一体化のため、県と市町村との連携と分担等が肝要

## 公営住宅の管理(必要)戸数の推計

<2021(R3).4.1現在>

現在の管理戸数 31,927戸

市町村営住宅 17,247戸 [531団地]

県営住宅 14,680戸 [146団地]

◆ 10年後(2030年)の管理(必要)戸数の推計  
【民間賃貸住宅・入居者の動向、公営住宅の入居状況】

◆ 現段階での市町村との調整

【県と市町村の役割分担、既設住宅ストックの状況】

<2030(R12)想定>

10年後の管理(必要)戸数 27,500戸

市町村営住宅 14,900戸

県営住宅 12,600戸

余剰 4,400戸

2,400戸

2,000戸

県営住宅の構造別管理方針

維持・管理 12,600戸

中高層住宅  
9,450戸\*

低層住宅  
3,150戸

※ 建替予定住宅を含む

※

※ 今後の市町村協議により内訳の見直しあり

## 県営住宅の管理方針

### <維持・管理>

- 耐用年限を踏まえ中高層住宅を主に維持管理
- 地域の実情等により一部の低層住宅を維持管理

### <建替え>

- 市町村内の公営住宅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低層住宅を建替え

### <用途廃止・市町村移管>

- 耐用年限を経過した低層住宅は、需要動向を踏まえ、順次用途廃止、住棟及び団地の集約化
- 県と市町村の役割分担や市町村の施策を踏まえながら、移管等について協議

## 県営住宅の方向性

### ① 県営住宅の安定した提供

1 居住環境の改善

2 ストックの長寿命化

3 市町村との連携の強化

4 効率・効果的な管理

### ② 地球温暖化への対応

1 ゼロカーボンに向けた対応

2 災害に強い住宅の提供

### 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

2 人口定着への対応

3 ミクストコミュニティの再構築

4 ポストコロナやDXの進展を見据えた整備

## 施策展開

### 【中高層住宅】

#### □ 子育て世帯向けにリノベーション

[80戸を整備:子育て期に適した間取り、居住ニーズに対応、ZEH化 など]

#### □ 浴室設備等の改善を図るリフォーム

[2,600戸を整備:ユニットバス化、風呂釜から高効率給湯器へ取替え など]

#### □ 省エネ性能が低い住宅をリフォーム

[1,000戸程度を整備:外壁・屋根の改修、ZEH化 など]

#### □ エレベーター設置がない住宅をリニューアル

[エレベーター設置率33.2%(400戸):エレベーター、宅配ボックス等の設置 など]

### 【低層住宅】

#### □ 厳選した住宅の全面改修によるリニューアル

[100戸程度を整備:浴室設備の設置、居住ニーズに対応、ZEH化 など]

#### □ 移管協議が整った住宅の建替え

[当面4団地140戸程度を建替え:居住ニーズに対応、災害等への対応、ZEH化 など]

#### □ 居住環境が整った団地への集約・移転促進

[39団地を促進:移転先住戸の確保、移転経費の助成 など]

### 【全住宅】

#### □ 市町村との役割分担等に係る協議

[協議の場(公営住宅等推進協議会等)を活用し地域・全体協議により方針を策定]

#### □ 老朽化住宅の除却と土地の有効活用

[老朽化住宅1,900戸を整理:戦略的に除却住戸を選択、積極的な土地有効活用を促進]

#### □ 住宅・設備等の応急災害防止対策の実施

[設備類等応急浸水対策、屋根等飛散防止対策 など]

#### □ 時代に即した適切な住宅管理

[福祉分野等との連携強化、災害時の対応、お試し移住・若者定住の推進 など]

## 2 県営住宅プラン2021(R3~R12) の施策展開について

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

【県営住宅管理戸数】

14,680戸 <2021(R3)>

5Rによる施策展開

※ 今後の市町村協議により見直しあり

12,600戸 <2030(R12)>

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)

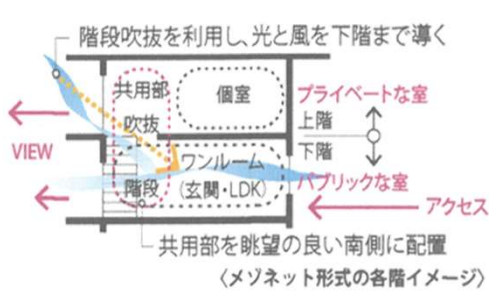
// 不調 ⇒ 低層住宅のままリニューアル

### 県営住宅『5R』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を加え、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》

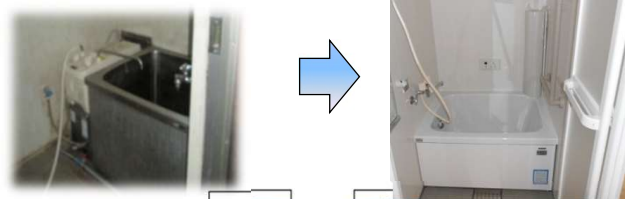
#### 【R-2】リフォーム事業(Reform)

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>

【バスリフォームの整備:2,600戸】

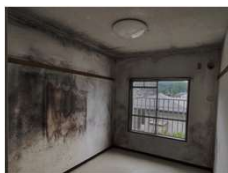
浴室設備等の陳腐化

ユニットバス設置+3点給湯



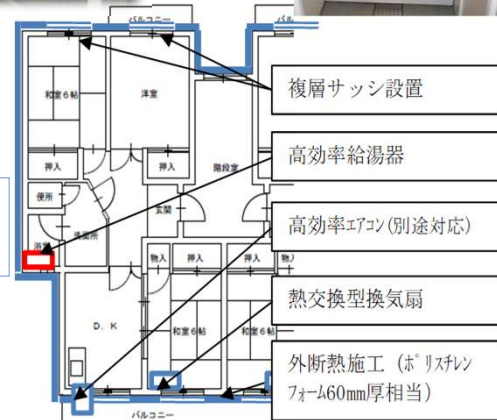
② ゼロカーボン化に向け既存中層住宅の断熱性向上を図るリフォーム <新規>

断熱性が低く、内部結露発生



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】



ZEH化に向けた改修

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

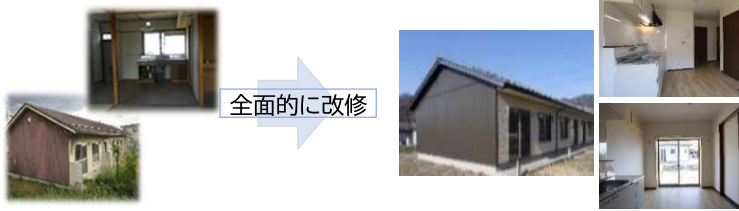
【定期的な点検を踏まえ計画的な修繕・更新を実施】



外断熱工法

## 【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) >



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>

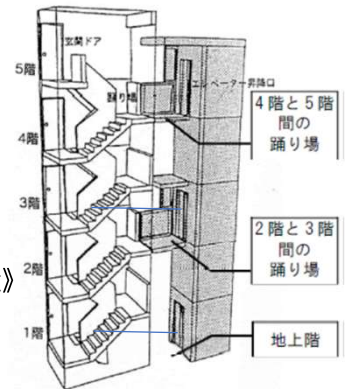
【リニューアル(全面的リフォーム)の整備: 100戸程度】

- 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 >

【エレベーター設置率: 33.2%(400戸)】



《例:階段踊り場にエレベーター設置》



## 【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) >



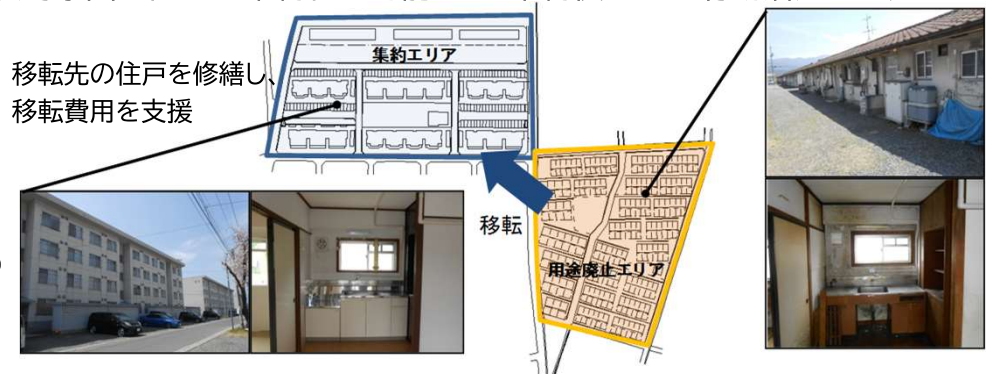
《完成イメージ:  
常盤上一団地2号棟》

【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 < 拡充 > 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

- ・ 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 350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

## 時代に即した適切な住宅管理

- 生活困窮者等に寄り添った対応。福祉分野等との連携強化
- 自然災害等の発生時における住宅困窮者等への対応
- 人口定着やミクストコミュニティの促進のため、お試し移住・若者定住の推進 ほか