

＜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展する中、住宅確保要配慮者の安全・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。

＜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】

＜位置付け＞

- 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）を具体化するもの
- 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

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展、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

現在の管理戸数	31,927戸	<2021 (R3). 4. 1現在>
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	余剰	4,400戸
市町村営住宅	14,900戸		2,400戸
県営住宅	12,600戸		2,000戸

※ 今後の市町村協議により内訳の見直しあり

県営住宅の構造別管理方針

維持・管理	12,600戸	[111団地]	用途廃止等	2,000戸	[53団地]
中高層住宅	9,450戸*		中高層	150戸	
低層住宅	3,150戸		低層	1,850戸	

※ 建替予定住宅を含む。

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

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

施策展開

【中高層住宅】

[括弧]内ゴシックは計画期間内での取り組み目標

□ 子育て世帯向けにリノベーション ①-1-2、②-1、③-2-3
[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 ①-1-2、②-1、③-1
[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 ①-1-2、②-1
[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 ①-1-2、②-2、③-1-4
[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】

[括弧]内ゴシックは計画期間内での取り組み目標

□ 厳選した住宅の全面改修によるリニューアル ①-1-2、②-1、③-1-4
[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 ①-1-3、②-1-2、③-1-3-4
[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 ①-1-4
[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】

[括弧]内ゴシックは計画期間内での取り組み目標

□ 市町村との役割分担等に係る協議 ①-3-4、③-1
[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 ①-3-4
[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 ①-4、②-2
[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 ①-1~4、②-1-2、③-1~4
[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]

県営住宅プラン2021(R3~R12)の施策展開(案)

公営住宅室

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

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)

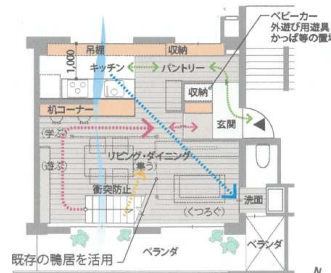
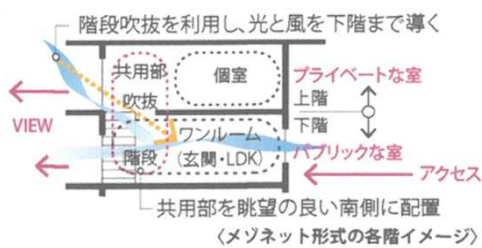
〃 不調 ⇒ 低層住宅のままリニューアル

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 <R4より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 <R3拡充>

浴室設備等の陳腐化

ユニットバス設置+3点給湯



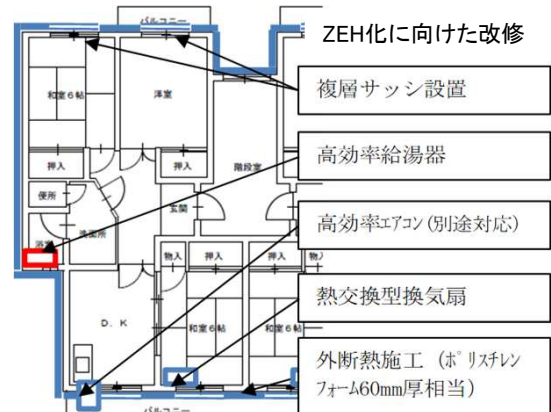
【バスリフォームの整備:2,600戸】

- 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 <R4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



外断熱工法

【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

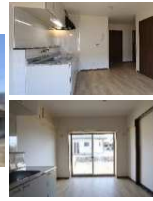
【定期的な点検を踏まえ計画的な修繕・更新を実施】

【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) <R4よりZEH化>



全面的に改修



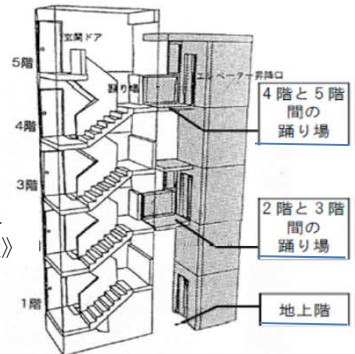
柱や梁などの主要構造部を活かし内外装を全面的に改修<外断熱工法採用・高効率設備導入・バリアフリー化など>

【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) <R3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基準に対応する建替え <R4より適合>



《完成イメージ: 常盤上一団地2号棟》

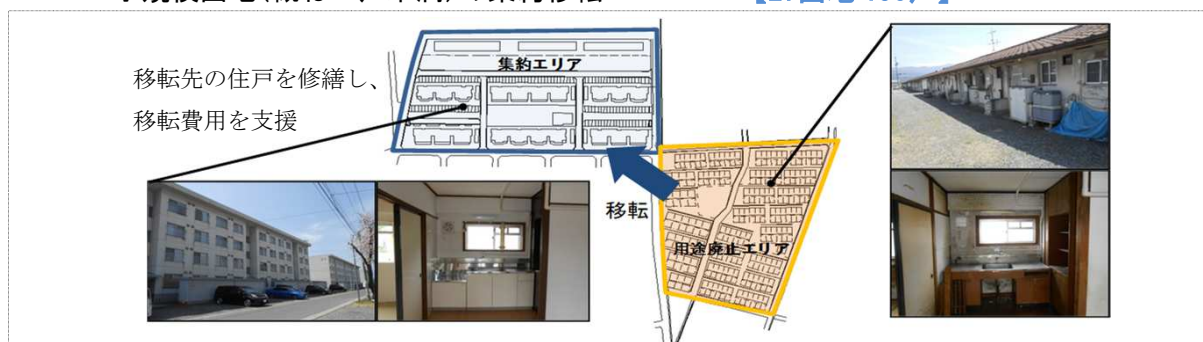
【当面4団地 140戸程度を建替え】

【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。加えて、移転対象団地内での集約化を容認し、集約後の土地有効活用を加速。 <R4拡充>

- ・ 大規模団地(概ね100戸以上)の集約移転 【6団地 120戸】
- ・ 中規模団地(概ね50戸以上100戸未満)の集約移転 【6団地 130戸】
- ・ 小規模団地(概ね50戸未満)の集約移転 【27団地 190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