

事業番号	11 09 01	事業改善シート（令和4年度実施事業分）		□当初要求	□当初予算案	□補正予算案	■点検
事業名	県営住宅整備・管理事業			部局	建設部	課・室	建築住宅課公営住宅室
				実施期間	S24 ~	E-mail	jutaku@pref.nagano.lg.jp
総合5か年計画（しあわせ信州創造プラン2.0）との対応関係							
重点目標							
総合的に展開する重点政策	3-5 市街地の活性化と快適な生活空間の創造		4-5 地球環境への貢献		5-1 多様性を尊重する共生社会づくり		
	5-4 若者のライフデザインの希望実現						

1 現状と課題

- ・144団地14,610戸(R4.4.1時点)を管理しており、昭和40年代以前の建設戸が半数(49.8%)、耐用年限経過が3割(32.0%)を占めるなど老朽化が進んでいることから、居住環境の向上、住宅の長寿命化を図り、管理戸数を適正化する必要がある。
- ・環境対応として2050ゼロカーボンに向けた取組が求められている。
- ・家賃の収入未済については、公平性や財源確保の観点から、個別の事情を考慮しつつ、引き続き縮減に取り組む必要がある。

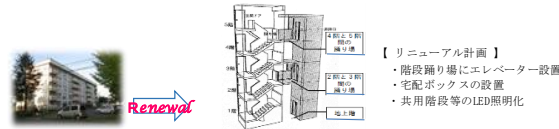
2 事業目的

- ・「県営住宅プラン2021」に基づき、将来の公営住宅の必要戸数を踏まえつつ、県営住宅『5R』プロジェクト及び適切な維持管理を推進し、入居者の安全・安心で快適な暮らしを確保する。
- ・計画的な修繕による長寿命化、福祉政策との連携、家賃収納率の向上等により、的確かつ公正・公平な県営住宅管理を行う。

3 予算のポイント・主な取組（当初予算又は補正予算時の実施予定）

①リニューアル事業<Renewal>

- ・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）



②建替事業<Reconstruction>

- ・地域の需要を踏まえ、将来の市町村移管の協議が整った団地における建替



③県営住宅管理事業

- ・県営住宅への入居の際、入居収入基準の緩和、優先入居、単身入居の措置等により、安心して暮らせる住居の場を確保するとともに、収入の状況に応じた家賃の減免を実施

4 成果指標

（推移の凡例 ↗：改善 ↘：悪化 →：変化なし —：数値なし）

No.	指標名	単位	R2年度		R3年度		R4年度		R4年度 目標値	達成 状況	設定理由
			実績	実績	推移	実績	推移				
①	子育て世帯向けリノベーション整備戸数	戸	8	6	↘	8	↗	8	達成	「県営住宅プラン2021」の『5R』プロジェクトとして、計画期限のR12年度までに(以下②及び③同様)、整備戸数80戸が目標。	
②	エレベーター設置率(中高層住宅)	% (戸)	28.0 (24)	28.3 (45)	↗	29.7 (50)	↗	28.9 (50)	達成	エレベーター設置事業による設置率を33.2%(400戸設置)とすることが長期目標。	
③	建替着手戸数	戸	45	20	↘	38	↗	18	達成	整備戸数を140戸程度とすることが当面の目標。	
④	現年分家賃収納率	%	98.51	98.55	↗	98.20	↘	前年度を上回る	未達成	県営住宅家賃等徴収対策において、公平性及び収入確保の観点から、前年度以上の収納率とすることを目標に定めている。	
⑤	滞納繰越分の家賃収入未済額	千円	132,696	131,457	↗	143,820	↘	前年度を下回る	未達成	県営住宅家賃等徴収対策において、公平性及び収入確保の観点から、前年度以上の収納率とすることを目標に定めている。	

5 事業コスト

（単位：千円、人）

区分	予算額					決算額	職員数
	前年度繰越	当初予算	補正予算等	合計 (予算現額)	うち一般財源		
R4年度	692,412	4,363,525	△ 266,658	4,789,279	2,339,676	3,308,893	24.8
R3年度	242,956	4,224,264	12,490	4,479,710	2,212,076	3,656,431	24.8
R2年度	169,325	4,045,458	△ 147,049	4,067,734	1,776,449	3,757,362	24.8

事業番号	11 09 01	事業改善シート（令和4年度実施事業分）	<input type="checkbox"/> 当初要求	<input type="checkbox"/> 当初予算案	<input type="checkbox"/> 補正予算案	<input checked="" type="checkbox"/> 点検
事業名	県営住宅整備・管理事業		部局	建設部	課・室	建築住宅課公営住宅室

6 主な取組実績と成果

<p>リノベーション事業<Renovation> 中層住宅の子育て世帯向け改修等を実施。具体的には昭和50年代前半の古いタイプの県営住宅を、幼児等小さな子どもとの生活を想定した子育て世帯向けの2LDKにリノベーション（改修）を実施。 また、昭和50年代後半から昭和60年代に建築されRC壁式構造で間仕切りが多い住戸を近年増加するひとり親世帯向けに改修するための設計を実施。</p> <p>リニューアル事業<Renewal> 既存中層住宅にエレベーターを設置。具体的には平成2年に建設したエレベーター設置の無い県営住宅（5階建て住棟1棟）の階段室にエレベーター棟（鉄骨造）を増築して既存の階段の踊り場と接続する工事を実施。</p> <p>建替事業<Reconstruction> 耐用年限を経過した簡平・簡二住宅の建替工事を実施中。具体的には、昭和40年代に建設された老朽化が著しい公営住宅をZEH水準に対応した建替工事を市町村と協働して実施。</p>
--

7 成果指標の達成状況に関する要因分析

指標①	子育て世帯向けリノベーション整備戸数	R3年度推移	↘	R4年度推移	↗	達成状況	達成
事業計画に基づいて工事等を実施したため整備戸数8戸を達成した。							
指標②	エレベーター設置率(中高層住宅)	R3年度推移	↗	R4年度推移	↗	達成状況	達成
事業計画に基づいて工事等を実施したためエレベーター設置率29.7%を達成した。							
指標③	建替着手戸数	R3年度推移	↘	R4年度推移	↗	達成状況	達成
事業計画に基づいて工事等を実施したため38戸の建替に着手した。							
指標④	現年分家賃収納率	R3年度推移	↗	R4年度推移	↘	達成状況	未達成
4か月以上の中長期の滞納者は減少したものの、短期の滞納者が増加したことにより現年分家賃収納率は目標を達成できなかった。							
指標⑤	滞納繰越分の家賃収入未済額	R3年度推移	↗	R4年度推移	↘	達成状況	未達成
既に退去した滞納者に対する徴収困難事例の増加や長期滞納者の納入意思が希薄であることなどにより、滞納繰越分の家賃収入未済額は目標を達成できなかった。							

8 今後の事業の方向性

<p>(1) 令和4年度の取組実績、成果指標の分析及び県民の意見等を踏まえた課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の老朽化と設備の陳腐化が進んでおり、居住環境の向上と適切な維持管理、また、増加する高齢者などの住宅確保要支援者の住宅セーフティネットとしての機能強化、さらには、社会経済情勢の不透明な状況で、県営住宅家賃等による収入の確保が難しくなっていることが課題である。
<p>(2) 翌年度以降の事業改善の方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和4年3月に策定した「県営住宅プラン2021」では、子育て世帯向けの改修やエレベーターの新規設置、さらに老朽住宅の建替など、10年後を見据えて、管理戸数の適正化を図りながら、必要な施設整備を進めていく計画としており、建物の老朽化と設備の陳腐化を改善するため、当該計画を着実に進展させていく。 ・県営住宅家賃等徴収対策について初動対応に重点をおくとともに、滞納者の個別事情によっては福祉施策との連携を早期に図り、滞納が長期化しないよう、公平・厳正な対応に努めていく。

事業名	県営住宅整備・管理事業	部局	建設部	課・室	建築住宅課公営住宅室
-----	--------------------	----	-----	-----	------------

細事業 No.	細事業名		R2年度 決算額	R3年度 決算額	R4年度 決算額
1	県営住宅『5 R』プロジェクト推進事業費		1,616,024 千円	1,543,045 千円	1,199,744 千円
No.	細事業を構成する主な取組	実施方法	令和4年度実施内容（実績）（上段：事業概要、下段：活動によるアウトプット）		
1	リノベーション事業 《Renovation》	直接委託	子育て世帯やひとり親世帯等が「住みたくなる」県営住宅へのリノベーション工事を実施 2地域8戸		
2	リフォーム事業 《Reform》	直接委託	バスリフォーム事業:浴室設備(ユニットバス化、給湯設備設置)等の改修工事を実施 ゼロエネ・リフォーム事業: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設計 バスリフォーム事業(261戸)、ゼロエネ・リフォーム事業(2団地)		
3	リニューアル事業 《Renewal》	直接委託	老朽低層住宅リニューアル事業:老朽化した低層住宅の全面リフォーム工事を実施 エレベーター設置事業:既存中層住宅にエレベーター設備の設置工事を実施 老朽低層住宅リニューアル事業(2棟9戸)、エレベーター設置事業(1棟50戸)		
4	建替事業 《Reconstruction》	直接委託	市町村協議の整った団地においてZEH水準に対応した建替を実施 2団地38戸		
5	再編事業 《Restructuring》	直接委託	居住環境が整った団地への集約移転及び老朽化した住宅の除却工事を実施 ほか 集約移転(30戸)、除却工事(11棟50戸)		

細事業 No.	細事業名		R2年度 決算額	R3年度 決算額	R4年度 決算額
2	県営住宅管理事業費		2,141,338 千円	2,113,386 千円	2,109,149 千円
No.	細事業を構成する主な取組	実施方法	令和4年度実施内容（実績）（上段：事業概要、下段：活動によるアウトプット）		
1	県営住宅管理業務	直接委託	入退去、設備の保守点検、家賃収納等を実施。直接管理:木曽、大町、北信 委託管理:長野県住宅供給公社(佐久、上田、諏訪、伊那、飯田、松本、長野) 現年分家賃収納率:98.20%、滞納繰越分の家賃収入未済額:143,820千円		
2	県営住宅修繕業務	直接委託	老朽化に伴う計画修繕(屋根・外壁塗装等)、一般修繕(壁等の損傷、設備修繕)及び退去修繕により良質な住環境を維持 管理戸数:14,610戸(144団地)(R4.4.1時点)		