

島根県営住宅長寿命化計画 概要版

I. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的〔P.1～〕

県営住宅は、本県における住宅セーフティネットの中心的役割を担うものとして、令和5年4月1日時点において、88団地、4,935戸を管理しています。

このうち、昭和40年代後半から昭和50年代に供給した住棟の更新時期が到来する状況です。

限られた財源において、計画的な建替整備と適切な改善実施による長寿命化を図るため、現行の島根県営住宅長寿命化計画（策定：平成31年3月）を策定し、県営住宅の維持管理に努めてきました。

今般、人口・世帯数の減少、少子高齢化の進展等の変化を踏まえた適切な公営住宅の供給と居住環境の維持向上を図るため、現計画の見直しを行うものです。

なお、その後の社会情勢等の変化に適切に対応するため、概ね5年が経過した時点で見直しを行います。

計画	現計画	新計画（案）
期間	平成31年度から令和10年度まで	令和6年度から令和15年度まで
対象	89団地・4,999戸	88団地・4,935戸（R5.4.1時点）

II. 現状と課題〔P.4～〕

(1) 老朽化した県営住宅ストックの増加

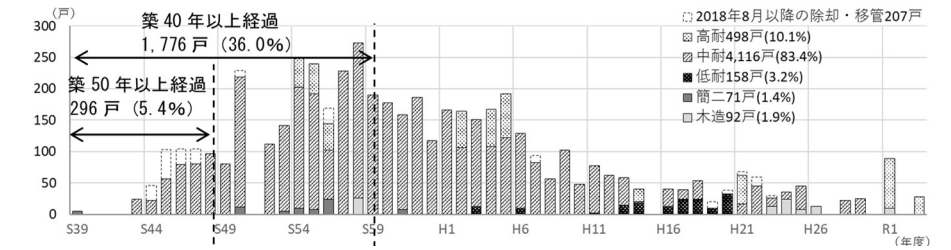
築後40年以上経過したストックが1,776戸と全体の36.0%を占めており、今後30年間に法定耐用年限を迎える住棟は、260棟、1,876戸になります。

(2) 空き住戸の増加

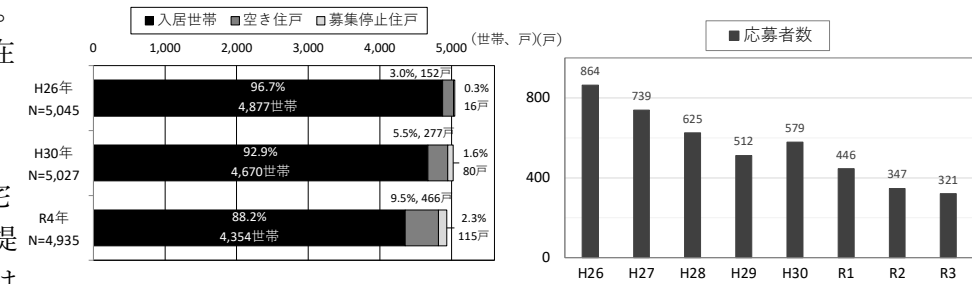
令和4年4月時点の県営住宅の入居率は88.2%と平成26年度の96.7%に対して8.5%減少しています。建設年が古く、住戸の広さや構造、設備等が現在居住水準に劣る団地で空き住戸が生じる傾向です。

(3) 社会情勢への対応

高齢者、障がい者や子育て世帯など、様々な住宅確保要配慮者の暮らしに対応した住宅・住環境の提供が必要となります。また、脱炭素化の推進に向け住棟の省エネ化を図る必要があります。



図Ⅱ-2-1 建設年度別管理戸数 (管理戸数 4,935 戸)



図Ⅱ-2-2 入居世帯数・空き住戸の推移

図Ⅱ-2-5 応募者数の推移

III. 長寿命化に関する基本方針〔P.13～〕

1. 基本方針

(1) 将来の需要や現在の供給量を踏まえた県営住宅の供給量の設定〔P.13〕

要支援世帯数を推計の上、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の状況を踏まえるとともに、一時的・緊急的な対応に必要な戸数を加えた目標管理戸数を設定します。

(2) 市町村との役割分担の明確化と連携の推進〔P.13～〕

市町村営住宅の供給量を踏まえつつ、次の役割を担った施策展開をしていきます。

県の役割	具体的な連携方法
広域的役割	災害時など緊急的な住宅確保への対応、入居者サービスの向上と管理体制の合理化
先導的役割	子育て支援住宅の整備、空き住戸の利活用
補完的役割	市町村営住宅の建替事業の促進、市町村営住宅の質的向上に向けた支援

2. 計画期間内における目標管理戸数

(1) 必要戸数の推計〔P.17～〕

著しい困窮年収水準未達の推計世帯数に、本県の公営住宅入居対象である60歳未満の単身世帯（障がい者、生活保護法の被保護者、DV被害者に限る。）の入居実績等に基づき算出した世帯数及び今後の建替事業等を実施する際に必要となる仮移転用の住戸を必要戸数に加えます。

(2) 県営住宅の目標管理戸数〔P.19〕

推計した必要戸数に対して、現状の県営及び市町村営の管理戸数に余剰住戸が見込まれることから、本計画の県営住宅の目標管理戸数を4,700戸とします。なお、長期的な将来予測では、必要戸数の減少が見込まれるものであり、以降の計画見直しにおいても管理戸数の調整に向けた検討が必要となります。

	現在の管理戸数 (R5.4.1時点)	必要戸数の推計値 (R17年)	本計画の目標管理戸数 (公営住宅の供給量)	【参考】 (R32年必要戸数推計値)
県内の公営住宅	12,935戸	県全体で	県全体で必要戸数を充足	県全体で
うち、県営住宅	4,935戸	約12,200戸	4,700戸	約10,300戸

IV. 県営住宅の整備・管理方針〔P.20～〕

1. 整備・管理の適正な事業手法の選定

(1) 立地環境の特性を踏まえた事業手法の選定〔P.20〕

今後の建替にあたっては、既存団地の利便性や敷地の災害リスクを評価基準にして市町村の供給状況を踏まえ、団地毎に最適な事業手法を選定します。

(2) 中長期的な事業計画〔P.21〕

市町村営住宅の建替を踏まえた県全体の最適化を図るため、中長期的な事業計画を作成します。

事業手法	通常管理	建替	団地内集約	事業主体変更	用途廃止	計
	62団地	13団地	3団地	8団地	2団地	88団地

2. 点検の実施〔P.28〕

県営住宅の長寿命化を確実に図るため、管理代行者を通じた法定点検及び日常的な点検を適切に実施します。

3. 計画修繕の実施〔P.29〕

建物部位毎の修繕周期を目安に、効率的な修繕計画を策定し、工事におけるコスト縮減と合理化を図ります。

4. 改善事業の実施〔P.30〕

従来の改善に併せて、住棟の断熱化や照明器具のLED化など、省エネルギーの推進に向けた改修を適宜実施します。

5. 建替事業等の実施〔P.31～〕

入居者の負担軽減と事業費の平準化を図りながら、円滑に建替事業を実施します。

6. 空き住戸の活用及び余剰地の活用又は処分〔P.34〕

空き住戸や建替により生じた余剰地について、団地及び周辺地域のコミュニティの向上等に向けた活用を推進します。