

# 「宮城県県営住宅ストック総合活用計画」（中間案）

## 【概要版】

### 第1章：計画の背景・目的

#### （1）背景・目的

- 県営住宅は、管理戸数の70%にあたる約6千戸が築40年以上（昭和60年以前に建設）となっており、本計画に基づき、老朽化や社会情勢の変化に応じ、省エネ化や居住環境の改善事業を行いながら長期活用を図ってきました。
- 前回（令和2年）改定から5年が経過したことから、社会情勢や入居状況の変化、新たに策定（令和5年）した「県営住宅の集約に伴う移転支援の方針」などを踏まえ、見直しを行うものです。
- 本計画は、少子高齢化や人口減少等の社会情勢の変化を踏まえるとともに、予防保全の考えに基づき県営住宅を良好な居住環境に保ち、効率的かつ効果的に長期活用を図るため、ライフサイクルコストの縮減を念頭に、定期的な点検等を通じた計画修繕・改善等により適切なストックマネジメントを行うことを目的とします。

#### （2）計画の対象

- 本計画の対象は、県が整備・管理している100団地546棟9,039戸の県営住宅とします。

種別	団地数	棟数	戸数
公営住宅	96	530	8,692
改良住宅	3	14	311
特定公共賃貸住宅	1	2	36
県営住宅 合計	100	546	9,039

#### （3）計画期間

- 計画期間は、令和8(2026)年度から令和17(2035)年度までの10年間とします。

### 第2章：宮城県の現状と課題

#### （1）宮城県の現状

- 本県の人口は、平成15年をピークに減少傾向にある一方、世帯数は増加傾向が続いている。また、65歳以上の高齢者を含む世帯数は、直近の30年間で2倍以上に増加し、令和2年時点では、本県の世帯数全体（約98万世帯）の40%以上（約40万世帯）を占めています。

#### （2）公営住宅等ストックの状況

- 県内の公営住宅等の戸数は、東日本大震災等に伴い災害公営住宅が約1万6千戸整備され、令和7年3月末時点ですべて約4万6千戸となっています。
- 県営住宅については、管理戸数の約70%が建設から40年以上が経過し、耐用年限を迎える住宅が令和7年3月末の約3%から令和17年3月末で約6%に増加します。

### (3) 入居世帯の概況

- 県営住宅の入居戸数は、前回の改定時の 7,796 戸から 6,672 戸に減少しており、空き住戸が増加傾向にあります。
- 65 歳以上の高齢者を含む世帯は前回改定時から約 13% 増加し、令和 7 年 3 月末時点の入居世帯の 50% 以上を占めています。また、高齢単身者も前回改定時から約 10% 増加し、入居世帯の約 30% を占めています。
- 県営住宅の応募者数は、平成 15 年をピークに減少しており、最近 5 年間では応募倍率は 1.1 倍～1.6 倍と低い水準で推移しています。

### (4) 県営住宅の課題

#### ①社会情勢の変化について

- 人口減少や東日本大震災等による災害公営住宅の整備等、地域の実情に応じた公営住宅の供給を図ることが必要です。
- 県営住宅についても、入居者の高齢化や高齢単身者の増加など、入居者の特性に応じた柔軟な入居管理や高齢化等により自治会活動の担い手不足等が生じている団地への支援に取り組むことが求められます。
- 単身入居希望者や子育て世帯等、地域の実情や多様なニーズへの対応が求められています。
- 地球温暖化対策として公共施設の省エネ化の推進が求められる中、県営住宅も外壁の断熱化や共用部の照明設備の LED 化に引き続き、取り組むことが必要です。

#### ②長期活用を図るための適切なストックマネジメントについて

- 県営住宅の多くが建設から 40 年以上が経過しており、適切なストックマネジメントを行うために点検結果や各住宅の状態等を踏まえながら、修繕・改善に効率的かつ効果的に取り組み、既存ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要です。
- 県営住宅の空き住戸が増加傾向にあることから、入居条件の緩和や居住性を向上させる改善等を実施し、入居を促進させるための取組が必要です。

## 第3章：県営住宅ストック活用に関する基本方針

### (1) 既存ストックの長寿命化の推進

- 適切な維持保全や改善等により耐久性や住宅性能水準を向上させ、長期活用を図ります。

### (2) 適切な維持管理の推進

- 入居者の安全・安心を確保するため、定期的な点検などを行い、設備機器等の重大な不具合が発生する前に更新するなど、予防保全に努めた適切な維持保全を実施します。

### (3) 社会情勢の変化等を踏まえた対応

- 少子高齢化や高齢単身者の増加、老朽化の進行等を踏まえながら、優先順位をつけて改善等に取り組みます。

## 第4章：県営住宅ストック活用のための取組

### (1) 点検の実施

- 日常点検や定期点検、緊急点検等の実施により不具合箇所を早期発見し、建物状況等をデータ化し、計画修繕等の基礎資料として活用します。

### (2) 計画修繕の実施

- 県営住宅を長期にわたって良好に維持管理するために設備の有効期間や点検結果等、建物の劣化状況に応じて、計画的に修繕を実施します。

### (3) 改善事業の実施

- 国の交付金なども活用しながら、耐久性の向上を目的とした長寿命化型や安全性を確保する安全性確保型、住環境を向上させる居住性向上等の改善事業を実施します。

### (4) 長期活用のための整備目標の設定

- 県営住宅の長期活用に向け、住環境の向上や安全性の確保等に資する改善事業は整備目標を設定し、重点的に取り組みます。

整備目標	基準値 (R6 年度末)	中間目標 (R11 年度末)	最終目標 (R17 年度末)
①外壁断熱化	88%	95% (※1)	完了 (※1)
②浴槽・風呂釜整備 (※2)	66%	100%	100%
③共用灯(住棟内)の LED 化	50%	完了	-

※1 移転支援を開始した住棟を除く

※2 定期募集住戸の設置率とする[基準値：R6 年度の定期募集（4 回）の実績]

### (5) 移転支援を開始した住宅等への対応

- 移転支援を開始した住宅も他の住宅と同様に、入居者の安全を確保するため、点検結果等に基づく必要な維持管理を継続します。



[建築から 40 年近くが経過した県営住宅の外壁を改修(断熱化)]



[浴室に浴槽・風呂釜を整備]



[共用部(階段室)の照明を LED 化]

## 第5章：県営住宅ストック活用手法の選定

### (1) 基本的な考え方

- 立地市町毎の公営住宅等の需要動向や役割等を総合的に勘案し、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を参考に計画修繕や改善事業等の活用手法を選定します。

### (2) 計画修繕・改善事業内容について

- 入居者の安全性や法律により義務付けられている事項等を最優先とし、劣化状況や改修履歴等を勘案した優先順位を設け、計画修繕や改善事業を実施し、県営住宅の長期活用を図ります。

活用手法		工事内容
計画修繕		住宅用火災報知器や量水器の交換 など
改善事業	長寿命化型	外壁改修や屋上防水改修 など
	居住性向上型	外壁改修(断熱化)や浴槽・風呂釜設置 など
	脱炭素社会対応型	共用灯のLED照明への交換改修

### (3) 計画投資額について

- 計画期間内の計画投資額は10年間で約120億円を見込んでいます。

## 第6章：県営住宅の入居管理に関する取組

### (1) 入居管理に関する取組

- 高齢単身者等への見守りや身体機能の低下に伴う低層階への住み替え希望者等への対応を継続します。
- 住宅確保要配慮者への倍率優遇方式や特別割当住宅等の取組を継続します。
- 単身入居が可能な常時募集住戸や子育て世帯向け優遇措置の拡充を図ります。

### (2) 自治会活動の支援に関する取組

- 共益費の徴収代行や排水管清掃費の一部支援等、自治会活動への支援を行います。
- 自治会からの要望等に応じて自治会活動の拠点となる集会所の改善を行います。

### (3) 空き住戸対策等

- 浴槽・風呂釜設置による居住性向上に資する改善事業を実施します。
- 空き住戸を地域資源として有効活用するために、市町村の意見を聞きながら、地域の実情に応じた目的外使用も検討します。

## 第7章：ライフサイクルコストの縮減効果[LCC試算結果(鉄筋コンクリート造)]

- 通常50年（設備の交換・更新等、標準的な修繕のみ）を70年（標準的な修繕に加え外壁改修や屋上防水改修等による長寿命化工事を実施）活用した際のLCCを試算した結果、一戸あたり年間6万円のライフサイクルコストの縮減が見込まれます。

共用年数	50年	70年	縮減効果
LCC試算費用	141,090万円/年 (31万円/戸・年)	113,299万円/年 (25万円/戸・年)	全体▲27,791万円/年 (▲6万円/戸・年)