

第2章 県営住宅ストックの現状、課題

1 ストックの現状、課題

(1) 建設後50年を経過する住宅の急増

2018（平成30）年4月現在の県営住宅管理戸数は、217団地、1,772棟、45,487戸となっています。

県では、高度経済成長期に都市への大量の人口流入による住宅不足に対応するため、大量の県営住宅を供給してきました。1972（昭和47）、1974（昭和49）年度のピーク時には、年間3千戸を超える住宅を建設していました。

これまで県では、建設後概ね50年を経過する住宅について、建替えを推進してきましたが、今後10年間においては、建替えが必要な住宅が約2万8千戸、全体の約62%に急増することになります。

■図表4 完成年度別・構造種別の管理戸数

（単位：戸）

完成年度	低層	中層	高層	合計			
	1・2階	3～5階	6階以上				
1960年度以前	58	318		376	0.8%	28,316	62.3%
1961～1970年度	1,674	9,889	500	12,063	26.5%		
1971～1980年度	172	11,870	3,835	15,877	34.9%		
1981～1990年度	139	6,977		7,116	15.6%	17,171	37.7%
1991～2000年度	32	5,016	1,731	6,779	14.9%		
2001～2010年度		1,753	791	2,544	5.6%		
2011年度以降		594	138	732	1.6%		
合計	2,075	36,417	6,995	45,487	100%		
	4.56%	80.06%	15.38%				

2018年4月1日現在

(2) バリアフリー化への対応の必要性

1980（昭和 55）年度以前に建設した住宅の大部分が、エレベーターの設置されていない5階建てなどの階段室型中層棟です。これまで、いくつかの団地では階段室ごとに後付けでエレベーターを設置する改善工事を実施してきましたが、エレベーターの出入り口が階段の踊り場になることから完全なバリアフリーを達成できておらず、入居者の高齢化や障害者世帯、子育て世帯等のために、今後は建替えによるバリアフリー化が不可欠です。

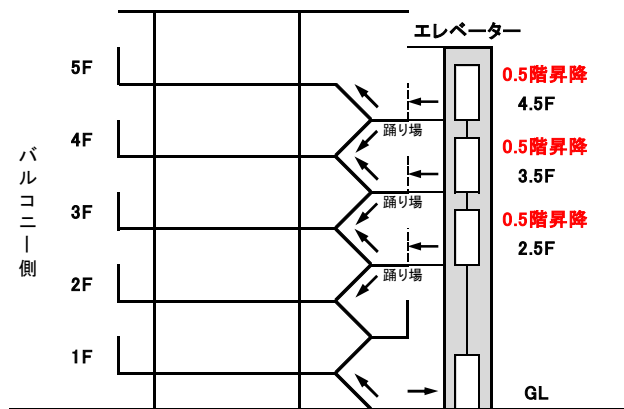
■図表 5 エレベーターの設置状況

(単位：戸)

	1、2階建	3階建	4階建	5階建	6階建以上	合計
管理戸数	2,075	4,710	8,134	23,573	6,995	45,487
割合	4.6%	10.4%	17.9%	51.8%	15.4%	100.0%
エレベーター設置	0	358	784	5,250	6,839	13,231
エレベーター設置率	0.0%	7.6%	9.6%	22.3%	97.8%	29.1%

2018年4月1日現在

■図表 6 階段室型中層棟へのエレベーター設置（いちょう下和田団地）



エレベーターを設置しても階段踊り場に着床するため0.5階分の昇降が必要



(3) 居住環境の改善

各住戸の専用面積は、時代とともに順次拡大してきましたが、1975（昭和50）年度以前に建設した住宅の約9割が50㎡未満です。高層棟も含め、この期間に建設した住棟については、各住戸の面積が狭小で、脱衣場や洗濯機置き場、風呂釜、浴槽が無いといった、居住性能が低い住宅がほとんどです。さらに、高層棟については住戸内に大きな柱や梁が突出しています。これらの住宅についても、改善工事による対応は困難で、建替えによって居住環境を改善することが必要です。

■図表 7 住戸専用面積別の管理戸数

（単位：戸）

建設年度 住戸専用面積	1955年度 以前	1956～ 1965年度	1966～ 1975年度	1976～ 1985年度	1986～ 1995年度	1996～ 2005年度	2006年度 以降	合計	割合
25㎡未満	1		40					41	0.10%
25～30㎡未満		244	72					316	0.70%
30～40㎡未満	123	2,117	11,192	24	68	478	223	14,225	31.30%
40～50㎡未満	48		9,150	101	23	55	5	9,382	20.60%
50～60㎡未満	54	610	2,206	4,560	1,286	1,109	490	10,315	22.80%
60～70㎡未満			36	2,293	4,173	1,009	312	7,823	17.10%
70㎡以上			9	416	1,287	1,650	23	3,385	7.40%
合計	226	2,971	22,705	7,394	6,837	4,301	1,053	45,487	100%
割合	0.50%	6.60%	50.00%	16.30%	15.10%	9.50%	2.00%		

2018年4月1日現在

(4) 借上型住宅の契約期間満了

借上型住宅は、民間事業者等が建設・保有する住宅を借り上げることにより供給している県営住宅（13団地、286戸）で、1996（平成8）年の公営住宅法の改正により創設されました。

建設費等の初期投資の軽減、ストックの地域的偏在の改善及び需要の変化に対応した供給量の調整等にメリットがありますが、一方で、借上が長期間となった場合は直接建設型に比べ財政支出が増大するという課題があります。

県では、2000（平成12）年度から導入し、今後、2020年度から2023年度までに順次、20年間の当初契約期間の満了を迎えます。