

令和 7 年度山形県県営住宅長寿命化計画改定業務委託公募型プロポーザル 企画提案を求める評価テーマ

現状と課題

県では、住宅を確保することが困難な所得の低い世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）に対して、公営住宅法に基づき県営住宅を整備しており、令和 5 年度末時点で、3,275 戸を管理している。これらのうち、約半数が築 40 年以上経過しており、施設全体の老朽化が進んでいる。

このような県営住宅は、台所や洗面所に備え付けの給湯設備が無いほか、居室の多くが和室で間取りも狭く、現代のニーズと乖離している。更に、商業施設や交通機関へのアクセス性などの立地条件も影響し、平成 25 年まで 99% だった入居率は近年減少が続き、令和 5 年度末で 88% にまで落ち込んでいる。

また県では、今後 30 年間で県営住宅の需要が約 3 割減少すると推計しており、今後ますます入居者は減少することが予測される。

このように、老朽化により修繕費等が増え続ける中で、入居者の減少が進み続ければ、家賃の減収にもつながり、さらに、県営住宅内のコミュニティの停滞も懸念され、持続可能な県営住宅管理において大きな課題になると想定している。また、この状況は市町村営住宅でも同様であり、公営住宅全体の課題である。

このため県では、県内の公営住宅全体の将来需要を踏まえ、長期的な公営住宅の在り方について検討を進めている。

取組み方針

老朽化の状況や立地条件、住宅セーフティネット制度に基づく民間アパート活用の可能性などを踏まえた、公営住宅（団地単位）の目標管理戸数について、以下の手順で推計する。

- ①県内全市町村について、『公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）』（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）における「ストック推計プログラム」を用いて、「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、民間賃貸住宅、空き家の活用等、「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、市町村単位での目標管理戸数を算出する。
- ②県内 13 市については、①の結果を踏まえ、各種指標・データを用いて、「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、民間賃貸住宅、空き家の活用等、「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、団地単位での目標管理戸数を算出する。

上記①②に基づき、市町村営も含めた公営住宅全体の団地・住棟単位の具体的な整理・再編計画を、関係市町村と連携しながら策定する。

企画提案を求める評価テーマ

山形県内 13 市における、各市の社会的・自然的条件を踏まえた公営住宅（団地単位）の将来需要の考え方と具体的な推計方法について、提案すること。