

長野市

公営住宅等ストック総合活用計画（案）

公営住宅等長寿命化計画

（長野市公共施設個別施設計画）

令和元年度～令和 10 年度

建設部住宅課

目 次

第1章	計画の目的等	
1	計画の目的	1
2	計画の位置付け	1
3	計画の期間	1
第2章	ストックの概要と必要戸数の設定	
1	公営住宅等の概要	2
2	市営住宅等の概要	2
3	市内の県営住宅の概要	10
4	必要戸数の設定	13
第3章	ストック活用の方針	
1	市営住宅等の役割と方向性	15
2	ストック活用の基本的な考え方	15
3	具体的な方針	16
4	民間住宅等の活用について	17
第4章	計画策定の手順	
1	計画策定のフロー	18
2	整備水準の目標	19
第5章	ストック活用計画	
1	団地の長期的な方向性	22
2	団地別事業計画	25
第6章	長寿命化計画	
1	長寿命化に関する基本方針	29
2	建替事業の実施方針	29
3	維持管理計画	30
4	維持管理による効果	31
第7章	計画の実現及び長寿命化に向けて	
1	概算事業費の試算	32
2	事業を進める上での課題	33

第1章 計画の目的等

1 計画の目的

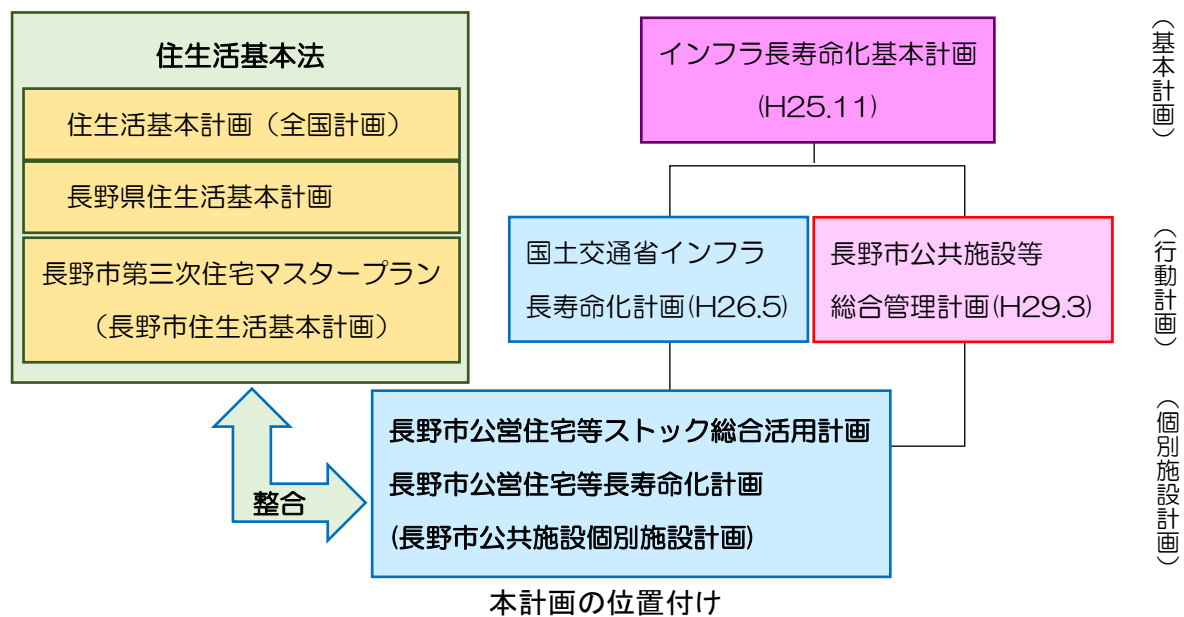
公営住宅等ストックとは、これまでに建設され現在ある公営住宅等を示し、全国的にも、老朽化した膨大なストックの維持管理と有効活用をどのように進めていくかが課題となっています。

本計画は、本市が管理する「市営住宅」と「その他の住宅」（以下「市営住宅等」という）について、予防保全的な観点からの確な整備計画をまとめ、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図り、入居者が安心して快適に暮らせる住宅を供給することを目的としています。

2 計画の位置付け

本計画は、市営住宅等の今後の供給方針や管理戸数目標等を示した「長野市住宅マスタープラン」に基づく施策の一つとして策定し、本市が管理する市営住宅等の統廃合を踏まえた建替え、改善、用途廃止などの各事業の実施計画となるものです。

また、長野市公共施設等総合管理計画における個別施設計画に当たるものとします。



3 計画の期間

本計画は、平成 29 年度に策定した「長野市第三次住宅マスタープラン」（H29～H38 年度）を踏まえ、これまでの「長野市公営住宅ストック総合活用計画」及び「長野市公営住宅等長寿命化計画」（H25～H34 年度）の内容を見直すもので、計画期間は令和元年度から 10 年度までの 10 年間とします。

また、内容については、今後の社会情勢の変化や事業の進捗状況に応じ、概ね 5 年程度で見直していくものとします。

第2章 ストックの概要と必要戸数の設定

1 公営住宅等の概要

市内の公営住宅等は、本市が管理する「市営住宅等」と、長野県が管理する「県営住宅」とに分けられます。市営住宅等は、基本的には市内に住所又は職場がある方を対象にしていますが、県営住宅は住所地要件がありません。

公営住宅戸数 (平成 31 年 4 月 1 日現在)

市内の公営住宅等総数 7,713 戸 (100.0%)	市営住宅等 3,631 戸 (47.1%)	県営住宅 4,082 戸 (52.9%)
-----------------------------------	--	----------------------------

2 市営住宅等の概要

(1)種別と管理戸数

本市の管理する市営住宅等は、大別すると、一定額以下の収入で住宅に困窮する世帯に提供する「市営住宅」と「その他の住宅」に分けることができます。「その他の住宅」は、合併前の戸隠村・鬼無里村・大岡村・信州新町・中条村が整備したもので、中堅所得者向けの「特定公共賃貸住宅」(特公賃)、若者世帯の定住を目的とした「定住促進住宅」、住宅取得の促進を目的とし譲渡を前提に建設した「厚生住宅」があります。それぞれの種別ごとの団地数、棟数、管理戸数は以下のとおりで、市営住宅の割合が 96.8%と非常に高く、本市の管理する住宅の大多数を占めています。

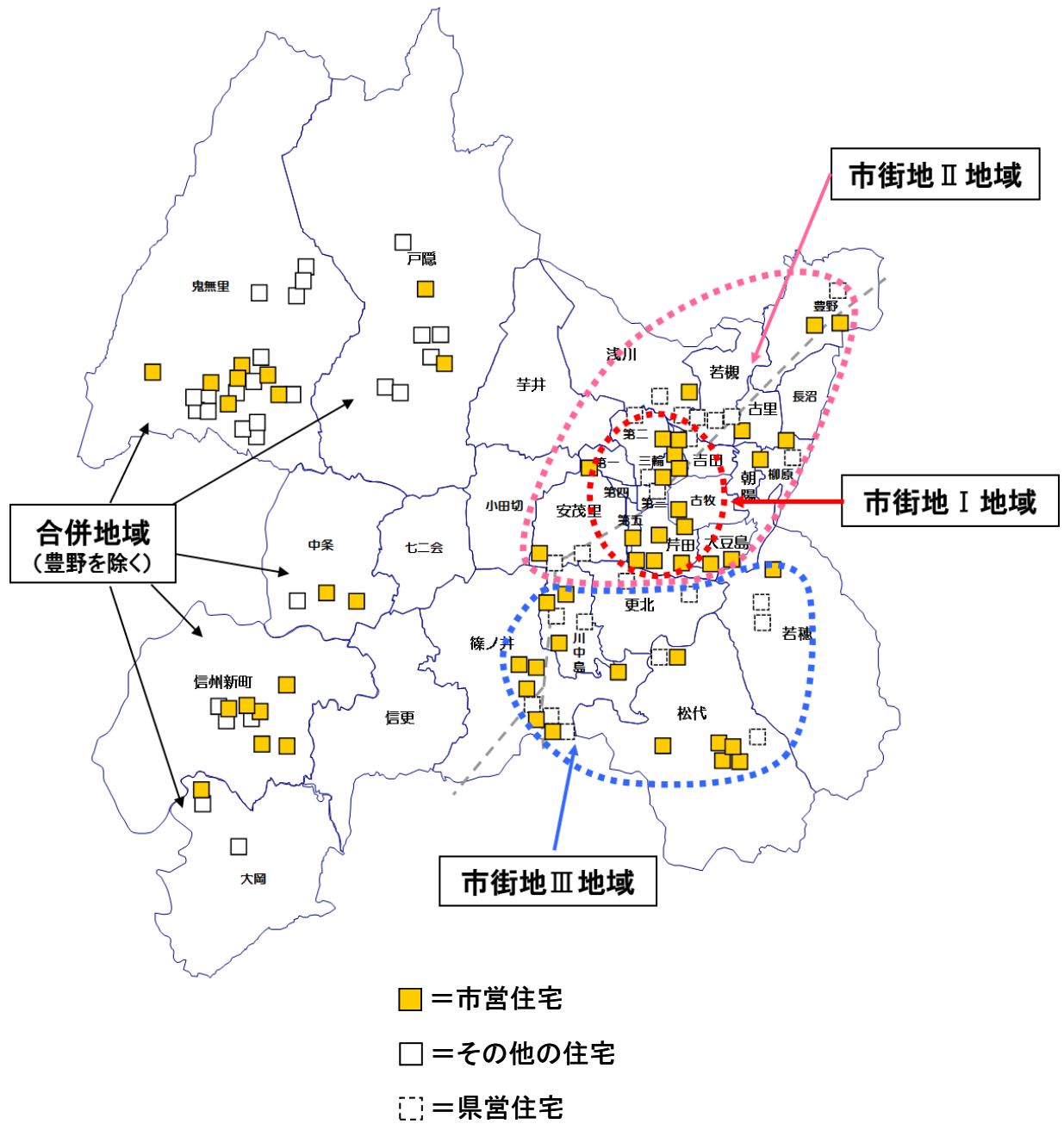
種別と管理戸数 (平成 31 年 4 月 1 日現在)

種 別	団地数	棟数	管理戸数	構成比	
市営住宅	56	537	3,516	96.8%	
その 他の 住宅	特公賃	6	32	58	1.6%
	定住促進	8	29	43	1.2%
	厚生	14	14	14	0.4%
計	28	75	115	3.2%	
合 計	84 団地	612 棟	3,631 戸	100.0%	

(2)地域ごとの状況

市営住宅等を以下の図のように4つの地域に区分します。

地域区分ごとの団地数、棟数、管理戸数はそれぞれ下表のとおりです。



地域ごとの状況 (平成31年4月1日現在)

地域	団地数	棟数	管理戸数	構成比
市街地Ⅰ地域	13	70	1,251	34.4%
市街地Ⅱ地域	9	151	793	21.9%
市街地Ⅲ地域	16	242	1,294	35.6%
合併地域	46	149	293	8.1%
合計	84	612	3,631	100.0%

(3)構造ごとの状況

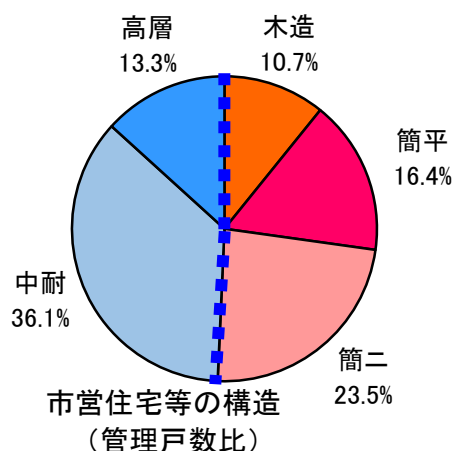
市営住宅等の構造は、「木造」の平屋または二階建て、「簡平」「簡二」と呼ばれるブロックやプレキャストコンクリートを用いた簡易耐火構造（現在では準耐火構造といわれる）の平屋または二階建て、「中耐」と呼ばれる鉄筋コンクリート耐火構造の3階から5階建て（本計画では耐火構造の2階建てを含む）、「高層」と呼ばれる6階建て以上の鉄筋コンクリートまたは鉄骨鉄筋コンクリートの耐火構造に分類されます。構造別に見た市営住宅等の棟数、管理戸数はそれぞれ以下のとおりとなっています。

構造ごとの状況

(平成 31 年 4 月 1 日現在)

	木造	準耐火構造		耐火構造		合計
		簡平	簡二	中耐	高層	
棟数(棟)	244	158	149	54	7	612 棟
管理戸数(戸)	390	596	854	1,309	482	3,631 戸
構成比(%)	10.7%	16.4%	23.5%	36.1%	13.3%	100.0 %
平均(戸/棟)	1.6	3.8	5.7	24.2	68.9	5.9 戸/棟

木造：木造平屋建て、二階建て
簡平：簡易耐火構造平屋建て（コンクリートブロック・パネル造）
簡二：簡易耐火構造二階建て（ " ）
中耐：中層耐火構造（鉄筋コンクリート造等 5階建て以下）
高層：高層耐火構造（ " 6階建て以上）



本市の市営住宅等は、耐火構造以外の木造・簡平・簡二を合わせた管理戸数と耐火構造の中耐・高層の管理戸数とが、ほぼ半数ずつの割合となっています。

棟ごとの平均住戸数を見ると、木造は1戸建てから2戸程度の長屋建て、簡平は4戸程度、簡二は6戸程度の長屋建てが本市の平均的な市営住宅等の形態となっています。また、中耐は25戸から30戸程度、高層では65戸から70戸程度が1棟あたりの平均的な住戸数になっています。

(4)建設年代と空き家の状況

本市の市営住宅等は、全体の 36.2%にあたる 1,314 戸が昭和 40 年代に建設されたものです。これらは建設後、既に 45 年から 54 年が経過しています。

平成 31 年 4 月現在の空家戸数は 1,126 戸であり、管理戸数 3,631 戸に対する空家率は 31.0%になります。これは、約 3 戸に 1 戸が空き家という割合になります。

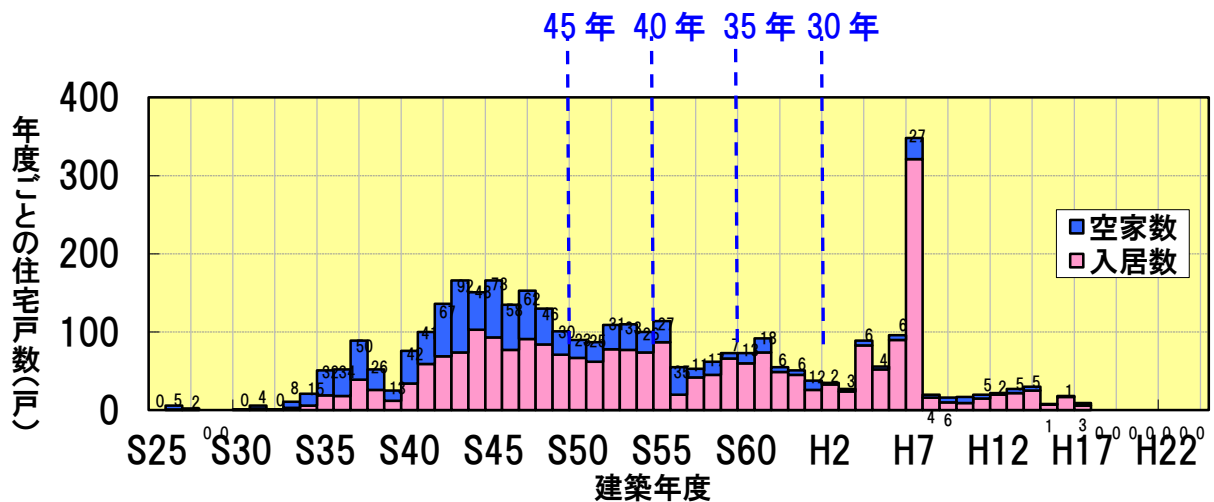
建設年代ごとの空家率を見ると、昭和 40 年代以前の住宅は約 43%から 88%、昭和 50 年代の住宅は約 28%、昭和 60 年代以降の住宅は約 12%で建設年代が古い住宅の空家率が高くなっています。

建設年度ごとの住宅戸数と空家数の関係を見ると、建設後 30 年を経過する頃から空家の割合が多くなっている傾向があります。

建設年度別管理戸数と空家戸数

(平成 31 年 4 月 1 日現在)

	木造	簡平	簡二	中耐	高層	合計	構成比	空家	構成比
昭和 20 年代	8	0	0	0	0	8	0.2%	7	87.5%
昭和 30 年代	193	116	0	0	0	309	8.5%	182	58.9%
昭和 40 年代	13	457	754	90	0	1,314	36.2%	559	42.5%
昭和 50 年代	8	17	100	728	0	853	23.5%	235	27.6%
昭和 60 年 ～平成 6 年	59	6	0	383	164	612	16.9%	76	12.4%
平成 7 年 以降	109	0	0	108	318	535	14.7%	67	12.5%
合計	390	596	854	1,309	482	3,631	100.0%	1,126	31.0%
構成比	10.7%	16.4%	23.5%	36.1%	13.3%	100.0%	-		



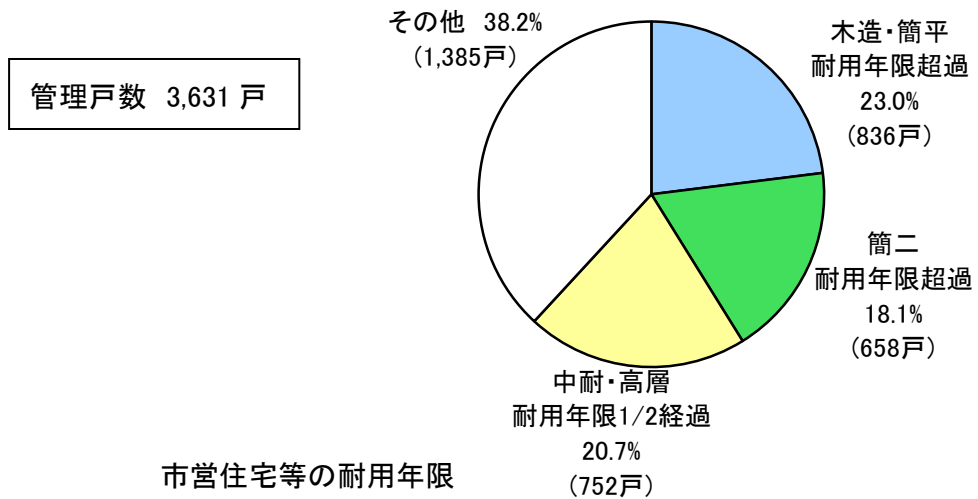
(5)耐用年限

市営住宅の耐用年限は、公営住宅法の規定により木造・簡平は30年、簡二は45年、中耐・高層は70年となっています。本市では、全管理戸数のうち41.1%に相当する1,494戸が木造・簡平・簡二の耐用年限を超過した住宅です。中耐・高層の耐用年限2分の1を経過した住宅は20.7%に相当する752戸となっています。

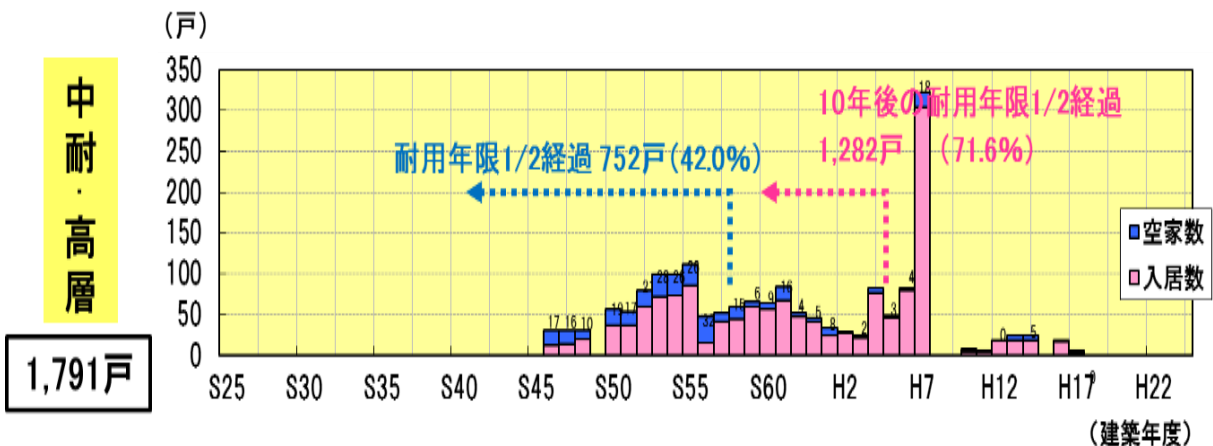
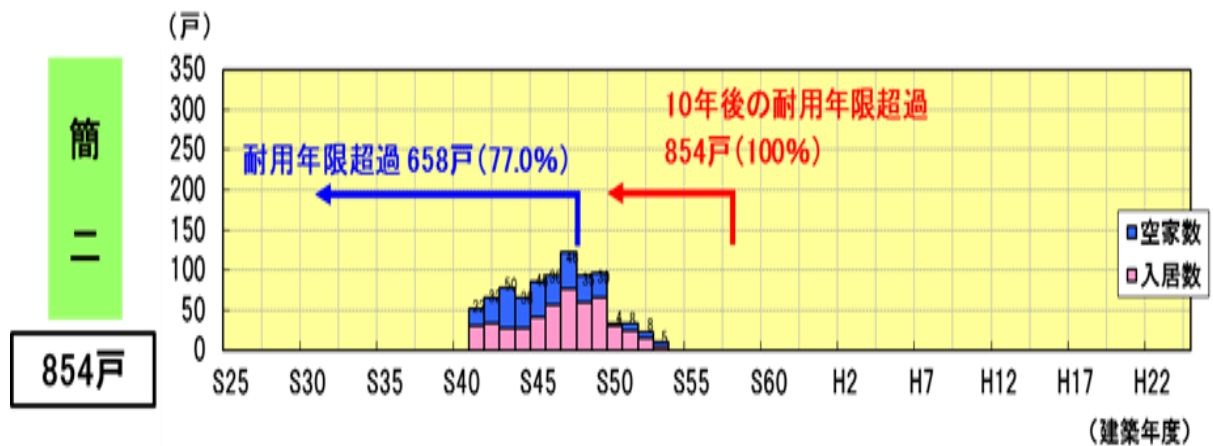
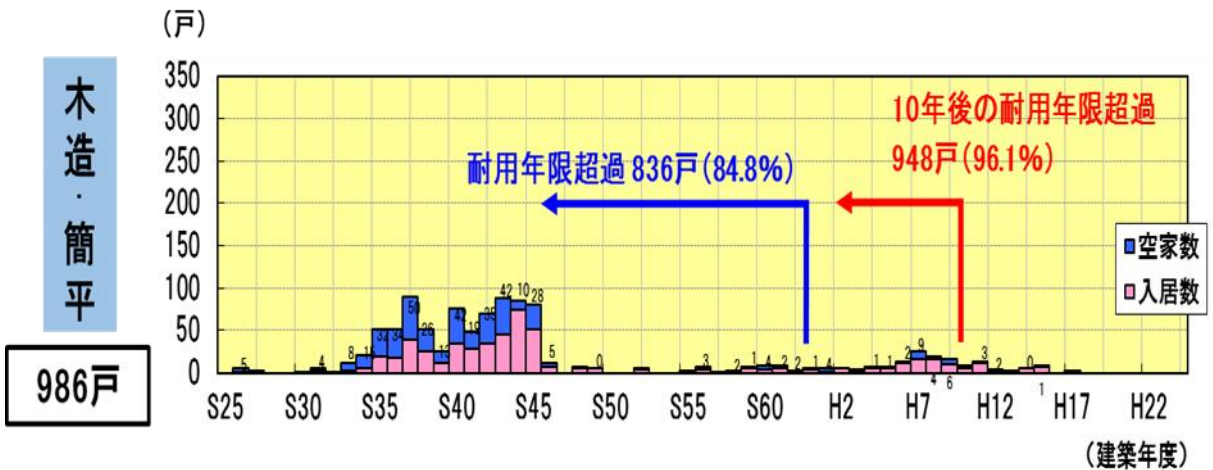
経過年数別管理戸数

(平成31年4月1日現在)

	木造・簡平		簡二		中耐・高層		合計	
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
耐用年限 1/2 未経過	3	0.3%	0	0.0%	1,039	58.0%	1,042	28.7%
耐用年限 1/2 経過	147	14.9%	196	23.0%	752	42.0%	1,095	30.2%
耐用年限 経過	836	84.8%	658	77.0%	0	0.0%	1,494	41.1%
合計	986	100.0%	854	100.0%	1,791	100.0%	3,631	100.0%



構造別に見ると下図のようになっており、耐用年限を既に超過した住宅は、木造・簡平が84.8%、簡二が77.0%となっています。中耐・高層では耐用年限2分の1を超過した住宅が42.0%となっています。また、ストックがこのままで維持、継続された場合、10年後には木造・簡平が96.1%、簡二が100%に急増し、管理戸数全体の約50%に相当する1,802戸の住宅が耐用年限を超過することになります。



(6)市営住宅等一覧

市営住宅

H31年4月1日現在

地域	団地名	種別	建設年	経過年数 (H30.4)	棟数	管理戸数	
市街地Ⅰ地域	上松東団地	高層	H4~6	24~26	2	115	
	柳町団地	中耐・高層	H5~6	24~25	2	73	
	若里西町団地	中耐	H4, H16	14, 26	2	44	
	宇木団地	中耐	S59~H3	27~34	16	399	
	川合新田団地	中耐	S58	35	2	60	
	吉田広町A団地	中耐	S58	35	3	52	
	若里団地	中耐	S52~55	38~41	5	192	
	中御所団地	中耐	S50	43	2	56	
	返目団地	中耐	S46~56	37~47	8	192	
	栗田身障団地	簡平	S48~49	44~45	3	9	
	日詰B団地	木造	S35~36	57~58	14	27	
	日詰団地	木造・簡平	S34~35	58~59	8	22	
	新諏訪団地	木造・簡平	S31~35	58~62	3	10	
13 団地					管理棟・戸数	70	1,251
市街地Ⅱ地域	大豆島東団地	中耐	S53~55	38~40	6	200	
	小島団地	簡二	S50~51	42~43	5	30	
	小市団地	簡平・簡二	S40~42	51~53	46	198	
	富竹団地	木造・簡平	S37~39	54~56	19	44	
	上野ヶ丘団地	木造・簡平	S36~38	55~57	39	112	
	柳原団地	木造	S33	60	3	6	
	大豆島西団地	簡平	S52	41	2	6	
	豊:美濃和田団地(新)	中耐	H11~14	16~19	4	60	
	美濃和田団地(旧)	簡平	S42~43	50~51	9	37	
沖団地	簡二	S46~50	43~47	18	100		
9 団地					管理棟・戸数	151	793
市街地Ⅲ地域	今井団地	高層	H7	23	4	318	
	北五明東団地	簡二	S48~49	44~45	12	90	
	北五明西団地	簡二	S46~53	40~47	25	137	
	庄ノ宮団地	簡平	S40~43	50~53	23	93	
	犀南団地	簡平・簡二	S43~48	45~50	99	491	
	昭和団地	木造・簡平	S37~39	54~56	27	44	
	五明団地	木造	S35~36	57~58	12	24	
	長峰団地	木造	S37	56	3	3	
	川中島団地	簡平	S33~34	59~60	2	8	
	金井山団地	簡平	S43~46	47~50	12	48	
	屋地団地	木造	S35	58	4	4	
	屋地引揚団地	木造	S26	67	3	6	
	屋地厚生団地	木造	S27~37	56~66	7	7	
	矢場団地	木造	S40	53	6	12	
	皆神団地	簡平	S40	53	2	8	
高野団地	木造	S40	53	1	1		
16 団地					管理棟・戸数	242	1294
合併地域 (豊野を除く)	戸:諸沢団地	木造	H6	24	2	2	
	中村団地(公)	木造	H7	23	2	2	
	鬼:町団地	木造	S62~H1	29~31	8	8	
	柳田団地	木造	S62, H4	26, 31	2	2	
	東京団地	木造	S63, H3	27, 30	3	3	
	籠田団地(公)	木造	H4~5	25~26	5	5	
	須田団地	木造	H6	24	3	3	
	坂口団地(公)	木造	H7	23	3	3	
	東町団地	木造	H3	27	1	1	
	大:川口団地(公)	木造	S60~61	32~33	2	4	
	信:千原田団地	木造	S56~H17	13~23	9	22	
	新町団地	木造・簡平	S42~H15	15~51	5	25	
	新町上平団地(公)	木造	H7	23	2	4	
	穂刈団地	簡二	S47~51	42~46	8	43	
	竹房団地	簡平	S45	48	4	20	
	道祖神団地	木造	S55	38	1	2	
	中:上五十里団地	木造・簡平	S59~H7	23~34	11	23	
	田越団地	簡平	S56~57	36~37	3	6	
18 団地					管理棟・戸数	74	178
56 団地					管理棟・戸数	537	3,516

その他の住宅(特定公共賃貸住宅、定住促進住宅、厚生住宅)

H31年4月1日現在

種類	団地名称	種別	建設年	経過年数 (H30.4)	棟数	管理戸数
特定公共賃貸住宅	戸:清水団地	木造	H9	21	2	2
	鬼:坂口団地	木造	H8	22	3	3
	大:靴内団地	木造	H5~7	23~25	4	4
	川口団地	木造	H6~10	20~24	11	11
	信:ハイツ陽のあたる丘	耐火・木造	H7~10	20~23	9	20
	中:ライウリイなかじょう	耐火	H13~17	13~17	3	18
	6 団地				管理棟・戸数	32
定住促進住宅	戸:ハイツゆうあい	耐火	H10	20	1	8
	ハイツよかぜ	木造	H11	19	1	4
	宝光社団地	木造	S59~60	33~34	4	4
	中村団地	木造	S58	35	3	4
	清水団地	木造	H1~11	19~29	5	5
	鬼:籠田団地	木造	H3~4	26~27	3	3
	坂口団地	木造	H6~9	21~24	11	11
	信:新町団地	木造	H12	18	1	4
8 団地				管理棟・戸数	29	43
厚生住宅	鬼:直路	木造	S63	30	1	1
	峠	木造	H2	28	1	1
	小鬼無里	木造	H4	26	1	1
	財門	木造	H4	26	1	1
	大平	木造	H5	25	1	1
	坂口団地18号	木造	H6	24	1	1
	蒲田	木造	H6	24	1	1
	須田町	木造	H7	23	1	1
	坂口団地19号	木造	H7	23	1	1
	祖山	木造	H8	22	1	1
	坂屋	木造	H9	21	1	1
	上町	木造	H10	20	1	1
	上平	木造	H10	20	1	1
	信:新町上平	木造	H8	22	1	1
14 団地				管理棟・戸数	14	14
28 団地				管理棟・戸数	75	115
市営住宅等の合計				管理棟・戸数	612	3,631

3 市内の県営住宅の概要

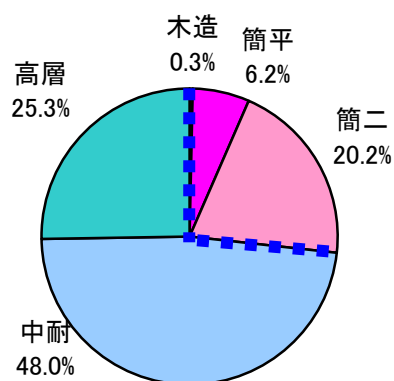
(1)構造ごとの状況

市内の県営住宅の管理戸数は4,082戸で、構造別に見ると中耐・高層の耐火構造の戸数が全体のおよそ4分の3を占めています。また、高層の住棟については、平均住戸数が103.1戸と多く、市営住宅等よりも大規模化が進んでいます。

県営住宅の構造別戸数

(平成31年4月1日現在)

	木造	準耐火構造		耐火構造		合計
		簡平	簡二	中耐	高層	
棟数(棟)	7	75	178	77	10	347棟
管理戸数(戸)	14	253	825	1,959	1,031	4,082戸
構成比(%)	0.3%	6.2%	20.2%	48.0%	25.3%	100.0%
平均(戸/棟)	2.0	3.4	4.6	25.4	103.1	11.8



県営住宅の構造（管理戸数比）

(2)建設年代と耐用年限

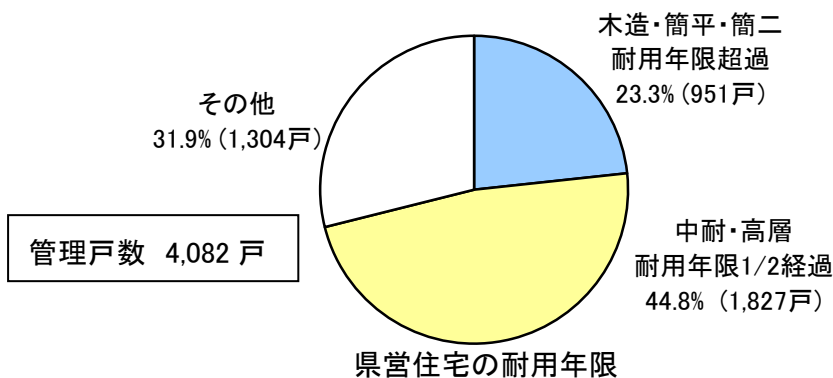
市内の県営住宅は、昭和 30 年代より中耐の住宅を多く建設してきたため、まだ耐用年限を超過していない住宅が多くあります。木造・簡平・簡二の耐用年限を超過した住宅は 23.3%、中耐・高層の耐用年限 2 分の 1 を経過した住宅は 44.8%となっています。

県営住宅の建設年度別管理戸数 (平成 31 年 4 月 1 日現在)

	木造	簡平	簡二	中耐	高層	合計	構成比
昭和 20 年代	0	0	0	0	0	0	0.0%
昭和 30 年代	0	8	0	136	0	144	3.5%
昭和 40 年代	0	214	684	841	300	2,066	50.6%
昭和 50 年代	14	4	141	674	0	833	20.4%
昭和 60 年～平成 6 年	0	0	0	288	321	609	14.9%
平成 7 年以降	0	0	0	20	410	430	10.5%
合 計	14	253	825	1,959	1,031	4,082	100.0%
(構成比)	0.3%	6.2%	20.2%	48.0%	25.3%	100.0%	

県営住宅の経過年数別管理戸数 (平成 31 年 4 月 1 日現在)

	木造・簡平・簡二		中耐		高層		合計	
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
耐用年限 1/2 未経過	0	0.0%	432	22.1%	731	70.9%	1,163	28.5%
耐用年限 1/2 経過	141	12.9%	1,527	77.9%	300	29.1%	1,968	48.2%
耐用年限 経過	951	87.1%	0	0.0%	0	0.0%	951	23.3%
合 計	1092	100.0%	1,959	100.0%	1,031	100.0%	4,082	100.0%



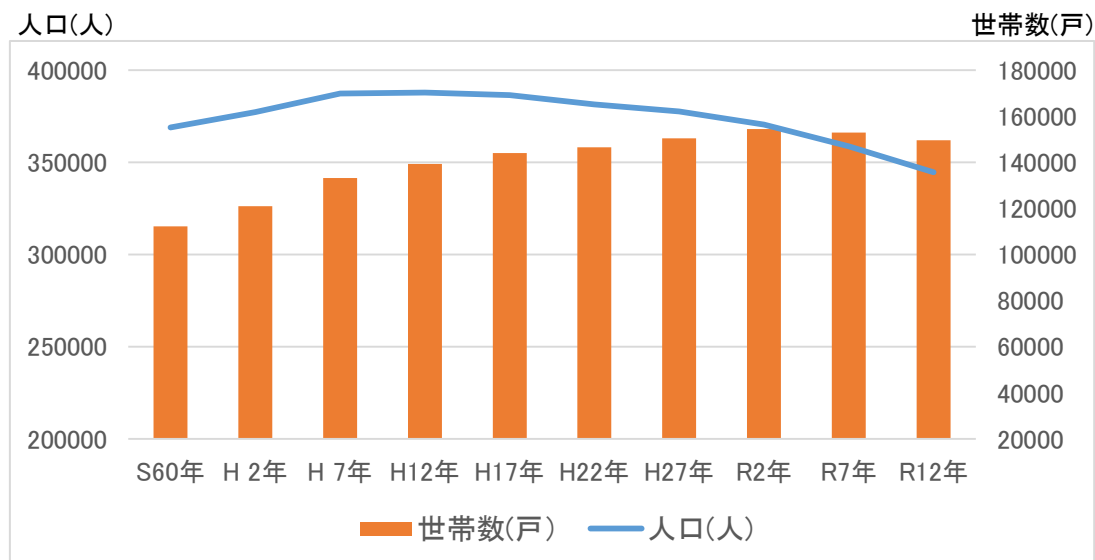
(3)長野市内の県営住宅一覧

地域	団地名称	種別	建設年	経過年数 (H31.4)	棟数	管理戸数	
市街地 I	三輪5	柳町	中耐・高層	S59~H8	25~35	11	815
	吉田2	吉田広町	中耐	S54~56	38~40	7	190
2 団地					管理棟・戸数	18	1,005
市街地 II	浅川5	浅川	中耐	S39~40	54~55	3	72
	若槻	若槻	中耐	S43~44	50~51	6	144
	若槻	若槻第2	簡平・簡二	S44	50	18	98
	上松5	湯谷第2	中耐	S45~46	48~49	3	77
	柳原	柳原	高層	S49	45	2	300
	安茂里	犀北	中耐	S37~63	31~57	15	282
	安茂里	小市南	中耐・簡二	S50~61	33~44	20	432
	上駒沢	駒沢新町	中耐・簡二	S40~43	51~54	56	302
	徳間	駒沢新町第2	中耐・簡二	S43~45	49~51	22	213
	豊野	鳥居	簡平	S43~44	50~51	5	26
10 団地					管理棟・戸数	150	1,946
市街地 III	篠ノ井	篠ノ井第4	中耐・簡平	S39~H2	29~55	6	106
	篠ノ井	庄ノ宮	簡平・簡二	S40~44	50~54	30	74
	みこと川	みこと川	簡平・簡二・中耐	S47~H4	27~47	20	440
	真島	サンコーポ真島	木造・中耐	S59~60	34~35	11	52
	川中島	御厨	簡平・簡二	S45~46	48~49	37	117
	川中島	古森沢	簡平・簡二	S46~47	47~48	32	137
	青木島	青木島	簡平・簡二	S50~51	43~44	14	91
	松代町	東条	簡平	S41~42	52~53	5	24
	松代町	金井山	簡平	S43~44	50~51	7	34
	若穂	若穂	簡平	S42	52	4	20
	若穂	白塚	簡平・簡二	S45~47	47~49	13	36
11 団地					管理棟・戸数	179	1,131
23 団地					管理棟・戸数	347	4,082

4 必要戸数の設定

(1)人口・世帯数の推移

人口は平成12年にピークを迎え、以降緩やかに減少しており、世帯数も令和2年以降に減少に転じる見込みとなっています。



(2)市営住宅の必要戸数の推計

平成29年度に策定した「長野市第三次住宅マスタープラン」では、令和8年度末の必要戸数を3,050戸と推計しています。本計画は計画年度を令和10年度としていますので、2年分の人口減などを加味し、必要戸数を3,000戸と設定します。

10年後の市営住宅戸数は 3,000 戸

H30 3,519 戸 → R8末 3,050 戸 ⇒ R10 末 3,000 戸

その他の住宅である特定公共賃貸住宅・定住促進住宅については、原則、建替えすることなく修繕により現状戸数の100戸程度を維持します。厚生住宅については、居住者への譲渡を検討します。

【参考】

住宅確保要配慮者世帯に対応する住戸

要配慮者世帯に対応する住戸は、セーフティネットプログラムにより算出した要配慮者世帯を県営住宅と分担するものとする、以下のように算出される。

$$\text{要配慮者世帯に対応する住戸} = \text{要配慮者世帯数} \times \text{市営住宅率}$$

$$937 \text{ 戸} = 1,927 \text{ 世帯} \times 48.6 \%$$

※将来市営住宅率:「長野県県営住宅プラン2016」(将来の長野地域における市町村営率48.6%)を踏まえて設定。

ストック数算出データ

県営住宅管理戸数(公営)	4,170 戸
市営住宅管理戸数(公営)	3,523 戸
市営住宅率(市営住宅÷県・市営住宅)	45.8 %

H29.4.1現在

市営(公営)住宅供給目標住戸

計画期間における供給目標住戸は、要配慮者世帯に対応する住戸数、退去率から、以下のように算出される。

$$\text{供給目標住戸} = \text{要配慮者世帯に対応する住戸} \div \text{退去率} \div \text{計画期間}$$

$$1,487 \text{ 戸} = 937 \text{ 戸} \div 6.3 \% \div 10 \text{ 年}$$

ストック数算出データ

廃止予定を除く住宅の現入居世帯数	2,232 世帯
廃止予定を除く住宅の最近3年間の退去世帯数	424 世帯
廃止予定を除く住宅の最近3年間の年平均退去率	6.3 %

H29.4.1現在

$$1,487 \text{ 戸} + 1,506 \text{ 戸} + \text{災害等の一時対応などの利用} 50 \text{ 戸} = 3,043 \text{ 戸} \Rightarrow 3,050 \text{ 戸}$$

著しい低年収未満世帯入居住戸

著しい低年収未満世帯入居住戸は、セーフティネットプログラムから算出される著しい低年収未満世帯を、県営住宅と分担するものとする、以下のように算出される。

$$\text{継続入居世帯に対応する住戸} = \text{著しい低年収未満世帯数} \times \text{市営住宅率}$$

$$1,506 \text{ 戸} = 3,098 \text{ 世帯} \times 48.6 \%$$

※将来市営住宅率:「長野県県営住宅プラン2016」(将来の長野地域における市町村営率48.6%)を踏まえて設定。

(長野市第三次住宅マスタープラン より)

第3章 ストック活用の方針

平成 29 年度に策定した「長野市第三次住宅マスタープラン」に基づき、人口・世帯数の減少に合わせて市営住宅戸数を段階的に縮小します。また、長野市公共施設マネジメント指針では令和 17 年度までに平成 27 年度当時の総延床面積から 20%縮減する目標を掲げていることから、本計画期間において総延床面積を 10%削減するように努めます。

1 市営住宅等の役割と方向性

(1) 市営住宅

人口・世帯数減少時代を迎え民間借家にも空き家が増えていることから、本市では、市営住宅は“真に住宅に困窮する方々”に対する住宅セーフティネットと位置づけ、単に入居資格を有するだけでなく、著しい低年収の世帯や災害等被害者などで民間借家に住むことが困難な世帯を対象に提供していきます。

(2) その他の住宅

特定公共賃貸住宅、定住促進住宅、厚生住宅は、合併町村がそれぞれ地域の住宅政策を反映して、中堅所得者向けや定住促進、住宅取得の促進などを目的とし合併前に建設したものです。今後も、中山間地域の定住に向けた受け皿としてそれぞれの地域の実情を考慮しながら展開していきます。

2 ストック活用の基本的な考え方

計画の策定にあたっては、以下の基本的な考え方に立ち、具体的な方針を検討していきます。

- I 既存敷地の有効活用と小規模団地の統廃合
- II 歩いて暮らせる集約型の都市構造に合った立地
- III 公共交通や日常生活の利便性を重視
- IV 中山間地域定住に向けた受け皿確保
- V 計画的かつ緩やかに建替えを進めるための既存住宅の長寿命化
- VI 建替えや維持修繕に係る費用の削減

3 具体的な方針

本計画は、概ね今後 30 年のうちに市営住宅等で必要となる整備を想定し、それに向けた当初 10 年間（令和元年度～10 年度）の事業計画です。以下の具体的な方針に基づき、建替・改善・用途廃止などの事業計画を策定します。

(1)耐用年限を超過した木造・簡平・簡二は 建替え又は用途廃止

昭和 30 年代から 50 年代に建設された木造・簡平・簡二については、以下の理由から改善による長寿命化が困難であり、建替え又は用途廃止が必要です。

- ・ 老朽化が著しい
- ・ 耐震補強が困難なものあり
- ・ 住戸面積が狭い
- ・ 浴室がないものあり（浴槽についてはほとんどなし）
- ・ 簡二は1つの住戸が2層でバリアフリー化が困難 等

このため、将来的に維持していく団地については原則建替えをしていきます。用途廃止を含めて検討していく団地については、建替えを行わず戸数を段階的に縮小していきます。

また、建替え等によって家賃の負担が困難となる世帯に対し低廉な家賃の住宅を提供できるよう、簡平の一部については改修・長寿命化を行います。

(2)中耐は 基本的に全面改善により長期間使用

昭和 40 年代から 50 年代に建設された築 45 年程度の中耐は、以下の理由から現在の生活様式に合わなくなっており、申込みの倍率が低下しています。

- ・ 住戸が狭く使いづらい
- ・ 断熱性能が低く結露が多い
- ・ 浴槽や給湯設備がない
- ・ 設備配管等の劣化による機能の低下、
- ・ エレベーターがなく高齢者等は生活困難 等

このため、現状では公営住宅法の耐用年限である 70 年（今後 25 年）の使用が困難であり、本来なら建替えが望まれます。しかし、解体・新築のコストを削減し既存ストックの有効活用を図る観点から、全面改善（大規模改修）を行い長寿命化を図りながら、できる限り長期間使用していくこととします。

(3)敷地条件・利便性が低い団地は 用途廃止を含めて検討

団地ごとに、以下の敷地条件等による評価を行います。

- ・ 効率性（敷地面積、敷地形状、用途地域）
- ・ 利便性（駅バス停・店舗・小学校・金融機関・診療施設までの距離）
- ・ 地域バランス
- ・ 安全性（災害への安全性、アクセス道路の幅）

総合的な評価が低い団地については、生活しやすい団地への統合推進を図るため、用途廃止を含めて団地のあり方を検討します。

なお、合併地域（豊野を除く）については、主に中山間地であり一律にこの評価を当てはめることは適切でないことから、建物の老朽化の程度や団地の規模、土地状況などにより地域の実状を考慮しながら政策的に判断します。

(4)今後 市営住宅等として使用しうる住宅について

現在は市営住宅等ではなく、今後 10 年間の計画には入れていませんが、長期的には市営住宅として使用することを想定して検討することとします。

なお、総延床面積の縮減計画の対象とはしません。

4 民間住宅等の活用について

民間住宅等を買取り又は借上げて市営住宅とすることについては、以下のような理由などから、中核市ではまだ実績が少ないのが実状です。

買取：新築の場合、公営住宅整備基準に基づき建設するため、工事費については直接建設方式と基本的には変わらない。既存の場合、基準に合う物件の有無、建物品質と修繕コスト増大のリスクあり。

借上：土地を所有する地方都市ではメリットが少なく、空き家でも家賃の支払が必要なこともあり、長期的には直接建設より割高となる。借上期間満了の入居者への対応が難しい。

このため、現時点では事業計画に具体的に盛り込むことが困難ですが、今後も他市の状況を注視しながら様々な手法や活用について検討していくこととします。

また、低額所得世帯、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯など、住宅の確保に配慮が必要な世帯が増加傾向にあることを踏まえ、良質な賃貸住宅の安定確保に向けた取り組みについても研究を進めます。

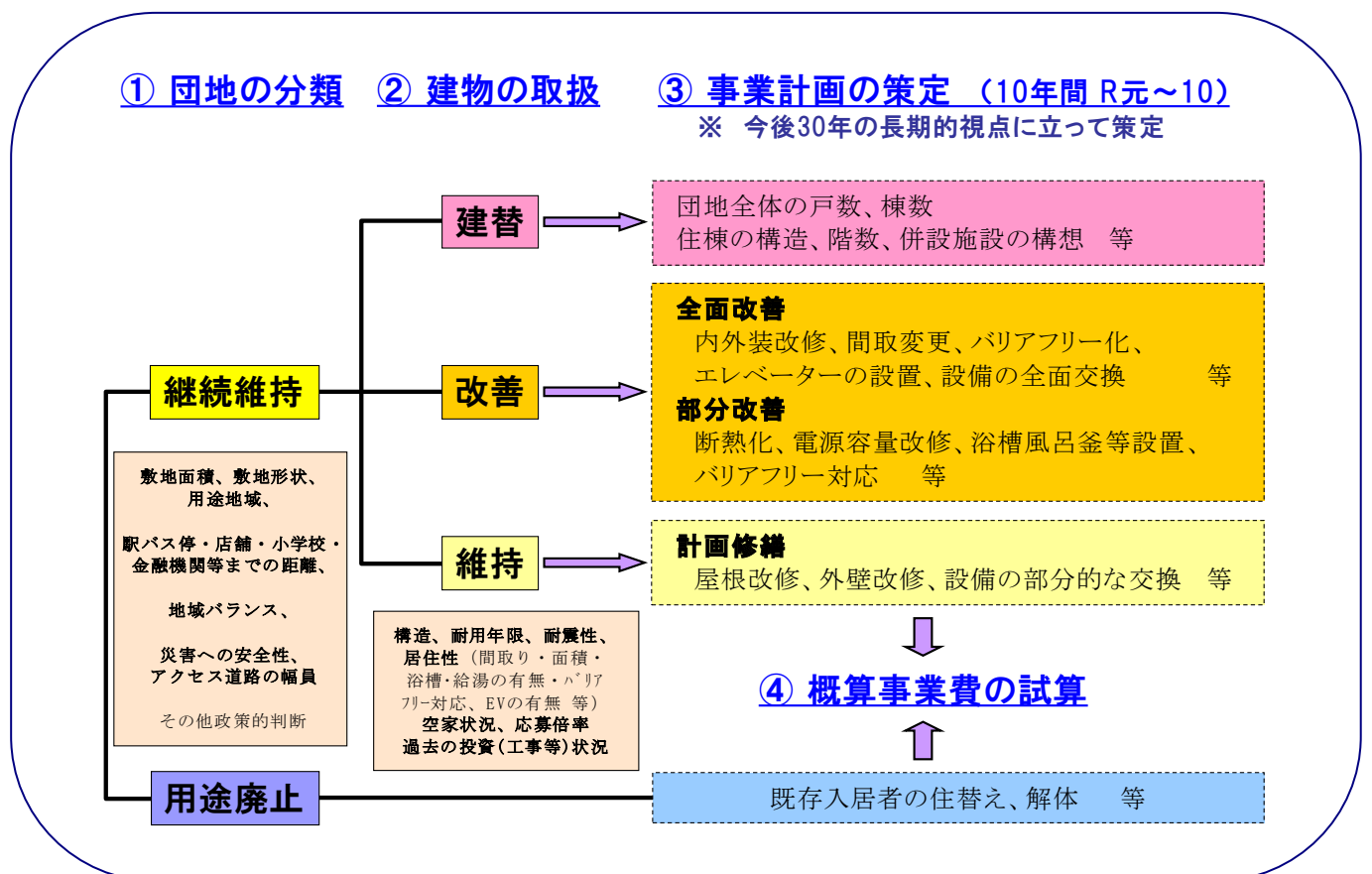
第4章 計画策定の手順

1 計画策定のフロー

以下の手順により、事業を実施する団地と団地ごとの建物の取扱いを分類し、10年間の年次計画と概算事業費の試算を行います。

- ① 団地の分類 : 敷地条件等の評価により、継続して維持していく団地と将来的に用途廃止を含めて検討していく団地に分類
 - ↓
- ② 建物の取扱 : 建物の構造、耐用年限、耐震性、居住性等により、継続して維持していく団地の建物(住棟)について建替・改善・維持の取扱いに分類
 - ↓
- ③ 事業計画の策定 (10年間)
 - ↓
 - : 建物の取扱いごとに、建替計画、改善計画(全面改善、部分改善)、修繕計画、用途廃止の事業計画を策定
- ④ 概算事業費の試算
 - ↓
 - : 事業計画を基に概算事業費を試算

ストック計画策定のフロー



2 整備水準の目標

前述したストック活用の具体的な方針に基づき、建替・改善・用途廃止などの事業計画を策定します。各事業を実施する際の整備水準の目標を以下のとおりとします。

なお、事業計画の策定にあたっては、敷地条件や入居状況、ライフサイクルコスト等を含め総合的に判断することとします。

(1)建替事業

老朽化が進み建替えが必要な団地については、入居者の住替えを誘導し、円滑に事業が進められるようにします。

市街地およびその近傍の団地では、中耐・高層の鉄筋コンクリート造などでの建替えを目指します。一方、郊外の団地については周辺住環境との調和を考慮し、低層の鉄筋コンクリート造やプレキャストコンクリート造、鉄骨造、木造などでの建替えを目指します。

団地内には、各住戸とも最低居住面積水準以上の面積を確保した上で、子育て世帯、高齢者世帯や障害者世帯など多様な世帯向けの住戸のほか近年増加傾向にある単身者向けの住戸を取り入れ、家賃も考慮してむやみに面積を増やさぬよう適正規模で計画します。また、社会福祉施設の併設といった公共施設の複合化や多機能化についても検討します。

居住面積水準

世帯人数	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		都市居住型 (共同住宅)	一般型 (戸建住宅)
単身	25㎡	40㎡	55㎡
2人	30㎡	55㎡	75㎡
3人	40㎡	75㎡	100㎡
4人	50㎡	95㎡	125㎡
5人	57㎡	109.25㎡	142.5㎡
6人	66.5㎡	128.25㎡	166.25㎡

最低：単身=25㎡、2人以上=10×世帯人数+10㎡、4人超は5%控除

都市型：単身=40㎡、2人以上=20×世帯人数+15㎡、4人超は5%控除

一般型：単身=55㎡、2人以上=25×世帯人数+25㎡、4人超は5%控除

居住面積水準

国が住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）で示している世帯人数に応じた住宅の広さ（面積）の水準

最低居住面積水準：健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積

誘導居住面積水準：豊かな住生活実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積

都市居住型 = 都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの

一般型 = 都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建て住宅居住を想定したもの

(2)改善(改良保全)

改善事業には、建物の長寿命化を図るための「全面改善」と、居住性を向上させるため等の「部分改善」とがあります。対象とする建物と改善の内容についてはそれぞれ以下のとおりです。

①全面改善

対象：築40年を経過した中耐（建替・解体の対象となっているものを除く）

内容：内外装の改修、エレベーターの設置、建物全体のバリアフリー化
間取りの変更、建物全体の

全面改善を行う建物は、事業実施後40年以上の使用を前提として選定します。また、全面改善をする場合には原則としてエレベーターの設置を行うこととします。なお、工事は内外装や間取り、給排水などの設備を含めた建物全体に及ぶため、実施に先立ち入居者の住替えが必要となります。

②部分改善

対象：今後20年以上使用する住棟で、居住性等の改善が必要なもの

内容：a. 安全性確保

法改正により既存不適格となったエレベーターについて、更新時期と合わせて適法となるよう必要な装置等を設置する改修工事を順次行います。

b. 居住性向上（断熱化・浴槽風呂釜等設置）

断熱化は、実際に住戸内の結露が問題となっている中耐・高層について、外壁等の断熱化工事を進めます。浴槽風呂釜等の設置は、空き室が増えてきた中耐の中・上層階を主に設置し、現在の一般的な生活水準に必要な設備の整備を目指します。

c. 高齢者・障害者対応（バリアフリー化）

主に中耐の1階部分や簡平を対象に、高齢者や障害者等がより暮らしやすくなるよう段差の解消や手摺の設置などを行います。

なお、これらの部分改善は、今後20年以内に建替えや全面改善、用途廃止の対象となっている住棟については原則除くこととし、入居者の住替えを進めます。

(3)計画修繕(予防保全)

今後 10 年を超えて維持していく建物については、延命化を図るため、定期的に屋根や外壁の改修、設備の部分的な交換などの修繕を計画的に実施します。主なものの修繕周期は概ね以下のとおりとします。

量水器交換	: 8年(法定)	給湯設備交換	: 20年
屋根塗装	: 20年	屋上防水	: 20年
外壁改修	: 20年	EV更新	: 30年

(4)用途廃止

建物が既に老朽化している団地で、敷地の規模や形状により建替えが困難なもの、敷地の利便性が低いもの、借地で返却の必要があるもの等は、団地の用途廃止について検討し、入居者の安全性確保と利便性の向上、小規模団地の統合による維持管理の効率化を目指します。

なお、用途廃止を行う場合には、入居者との個別調整を十分に行い、適切な団地等への住替えを行っていきます。

また、将来的に用途廃止を含めて検討する団地については、具体化する時点で地域への影響や後利用などを含め、実状を考慮しながら改めて検討していくこととします。それまでの間は建替えや改善等は行わず、老朽化が進んだ住棟を中心に戸数を段階的に縮小していきます。

(5)多様なニーズへの対応検討

建替えや改善等の機会に合わせて、ルームシェアに対応した住宅やペット共生住宅などの、多様なニーズに対応した市営住宅等の可能性についても研究していきます。また、自然エネルギーの活用についても併せて検討していきます。

第5章 ストック活用計画

1 団地の長期的な方向性（今後 30 年）

(1) 団地評価の方法

維持していく団地と将来的に用途廃止を含めて検討していく団地を分類するため、以下の方法で団地評価を行いました。

① 評価項目

- ・ 効率性 3項目 （敷地面積、敷地形状、用途地域）
- ・ 利便性 5項目 （駅バス停・店舗・小学校・金融機関・診療施設までの距離）
- ・ 地域バランス 1項目
- ・ 安全性 2項目 （災害への安全性、アクセス道路の幅）

② 評価方法

項目ごとに、以下の 3 段階で評価し点数化

- a : 支障なし = + 1
- b : やや条件が悪い = 0
- c : 条件が悪い = - 1

・ 効率性 3 項目

項目	敷地面積	敷地形状	用途地域
a :	1.0ha 以上	整形、平地	市街化区域 住居系(一低は除く)
b :	0.3ha 以上	長方形、三角形、傾斜地、 一部借地	市街化区域 一低・商業系・工業系
c :	0.3ha 未満	全借地、狭小(0.1ha 未満)、 不整形(飛地、凹凸)	市街化調整区域

・利便性（距離） 5項目

項目	駅又はバス停	店舗(スーパー等生鮮食品)	小学校
a:	距離 300m以内	距離 800m以内	距離 800m以内
b:	距離 600m以内	距離 1,600m以内	距離 1,600m以内
c:	距離 600m超	距離 1,600m超	距離 1,600m超
項目	金融機関(コンビニ含む)	診療施設	
a:	距離 800m以内	距離 800m以内	
b:	距離 1,600m以内	距離 1,600m以内	
c:	距離 1,600m超	距離 1,600m超	

・地域バランス 1項目

項目	隣接する公営住宅との位置
a:	中耐以上の公営(県営含む)住宅から 1000m 超
b:	中耐以上の公営(県営含む)住宅から 1000m 以内(近隣と比較して敷地面積が最大)
c:	中耐以上の公営(県営含む)住宅から 1000m 以内

・安全性 2項目

項目	災害・安全性	アクセス道路(敷地に接する国県市道)
a:	災害のおそれなし	道路幅員 6m 以上
b:	災害のおそれあり 土砂災害防止法の警戒区域(イエロー) 浸水の恐れ(1.0m 未満)	道路幅員 4m 以上 6m 未満
c:	災害の経過あり 土砂災害防止法の特別警戒区域(レッド) 浸水の恐れ(1.0m 以上)	道路幅員 4m 未満

③ 総合評価

団地ごとに集計し、以下の基準により団地を分類(11点満点)

A: 7点以上=維持

B: 6点 =原則維持、状況により用途廃止

C: 5点以下=用途廃止

(2)団地評価の結果

地域	団地名	構造	建設年度	管理戸数	用途地域	敷地面積 (ha)	効率性			利便性				地域バランス	安全性		総合評価			備考		
							敷地面積	敷地形状	用途地域	交通	店舗	小学校	金融機関		診療施設	災害・安全性	道路	点数	評価		分類	
市街地Ⅰ地域	宇木	中耐	S59~H3	399	1中	4.59	a	a	a	a	a	a	a	a	b	a	a	10	A	継続して維持 建替又は大規模改善を検討		
	上松東	高層	H4~6	115	1中	1.68	a	a	a	a	a	a	a	a	c	a	a	9				
	若里	中耐	S52~55	192	1住	1.26	a	a	a	a	a	b	a	a	b	a	a	9				
	柳町	中耐・高層	H5~6	73	2中	0.84	b	a	a	a	a	a	a	a	c	a	a	8				
	返目	中耐	S46~56	192	1中	1.28	a	a	a	b	a	a	a	a	c	a	a	8				
	中御所	中耐	S50	56	1住	0.35	b	b	a	a	a	a	a	a	a	a	b	8				
	吉田広町A	中耐	S58	52	1中	0.54	b	a	a	a	a	a	a	a	c	b	a	7				
	若里西町	中耐	H4,H16	44	1住	0.32	b	b	a	a	a	a	a	a	c	a	a	7				
	川合新田	中耐	S58	60	1住	0.7	b	b	a	a	a	b	a	a	a	b	a	7				
	新諏訪	木造・簡平	S31~35	10	1住	0.25	c	b	a	a	b	a	a	a	a	a	c	5	C	用途廃止を含めて検討	傾斜地 小規模団地	
栗田身障	簡平	S48~49	9	1中	0.21	c	a	a	b	a	a	a	a	c	a	b	5	小規模団地				
日詰	木造・簡平	S34~35	22	1住	0.4	b	c	a	b	a	b	a	a	c	a	b	3	敷地形状が不整形				
日詰B	木造	S35~36	27	1住	0.68	b	c	a	a	a	b	a	a	c	b	b	3	敷地形状が不整形 敷地内に民有地有				
13団地		管理戸数		1,251戸																		
市街地Ⅱ地域	大豆島東	中耐	S53~55	200	1住	1.94	a	a	a	a	a	b	a	a	a	a	c	a	8	A	継続して維持 建替又は大規模改善を検討	
	美濃和田(新)	中耐	H11~14	60	1中	1.65	a	a	a	a	b	a	a	a	a	c	a	8	新団地隣接により統合			
	美濃和田(旧)	簡平	S42~43	37	1中																	
	柳原	木造・簡平	S33	9	2中	0.65	b	a	a	a	a	a	a	a	c	c	a	6	B			
	富竹	木造・簡平	S37~39	44	2中	0.86	b	b	a	b	a	b	a	a	a	b	b	5	C	用途廃止を含めて検討	敷地形状が不整形 一部河川保全区域内	
	沖	簡二	S46~50	100	1住	0.77	b	a	a	a	a	b	a	a	c	c	a	5				
	小島	簡二	S50~51	30	2中	0.27	c	a	a	a	a	a	a	a	c	c	b	4				
	上野ヶ丘	木造・簡平	S36~38	112	調整	1.88	a	b	c	b	a	a	a	a	c	b	b	3			市街化調整区域 傾斜地	
	大豆島西	簡平	S52	6	2中	0.06	c	c	a	b	a	a	a	a	a	b	c	3			小規模団地	
	小市	簡平・簡二	S40~42	198	1中	4.05	a	b	a	a	c	b	b	b	c	c	b	0			傾斜地、土留構造物老朽化 一部土砂災害特別警戒区域内	
9団地		管理戸数		796戸																		
市街地Ⅲ地域	犀南	簡平・簡二	S43~48	491	1中	6.21	a	a	a	a	a	a	a	a	a	c	a	9	A	継続して維持 建替又は大規模改善を検討		
	今井	高層	H7	318	1中	3.05	a	a	a	a	b	b	a	a	a	a	a	9				
	北五明東	簡二	S48~49	90	1低	0.79	b	a	b	b	a	b	a	a	a	b	a	6	C	用途廃止を含めて検討		
	川中島	簡平	S33~34	8	調整	0.12	c	a	c	a	a	a	a	a	a	b	a	6			市街化調整区域 小規模団地	
	北五明西	簡二	S46~53	137	1低	0.87	b	b	b	a	a	b	a	a	a	b	b	5			敷地狭長 一部河川保全区域内	
	五明	木造	S35~36	24	1低	0.61	b	a	b	b	a	a	a	a	c	a	b	5				
	昭和	木造・簡平	S37~39	44	1住	1.12	a	c	a	a	a	a	a	a	c	c	b	4			県営住宅隣接であるため 一体的利用可能	
	長峰	木造	S37	3	調整	0.24	c	b	c	c	b	a	a	a	a	a	a	3			市街化調整区域 小規模団地	
	庄ノ宮	簡平	S40~43	93	調整	1.24	a	a	c	c	b	c	a	a	c	c	a	0			市街化調整区域	
	屋地	木造	S35	4	1低	0.34	b	a	b	b	b	a	a	b	a	b	b	4				
	屋地厚生	木造	S27~37	7	1低	0.42	b	a	b	b	b	a	a	b	a	b	c	3			敷地隣接であるため 一団の利用可能	
	屋地引揚	木造	S26	6	1低	0.08																
	皆神	簡平	S40	8	1低	0.18	c	a	b	b	b	a	a	b	a	b	b	3			小規模団地	
	高野	木造	S40	1	1住	0.01	c	c	a	a	c	a	a	a	a	c	a	3			小規模団地	
	金井山	簡平	S43~46	48	調整	1.02	a	c	c	a	c	a	a	b	a	c	b	1			市街化調整区域	
	矢場	木造	S40	12	調整	0.32	b	b	c	c	b	c	b	a	a	c	c	-3			敷地形状が不整形 市街化調整区域 土砂災害特別警戒区域内	
16団地		管理戸数		1,294戸																		

2 団地別事業計画

団地評価の結果を踏まえた市営住宅等の今後10年間の主な事業計画は、次のとおりです。

- 建替 : 上松東団地(1棟新設)、犀南団地(部分的に実施)
- 改善
 - 全面改善 : 返目団地(4棟(うち2棟は実施済))
 - 部分改善 : 宇木団地、川合新田団地、吉田広町A団地 ほか
- 用途廃止 : 日詰B団地、日詰団地、新諏訪団地、富竹団地、上野ヶ丘団地、昭和団地、五明団地、長峰団地、川中島団地、屋地団地、屋地引揚団地、屋地厚生団地、矢場団地、皆神団地、高野団地

※将来的に、建替え又は用途廃止を含めて検討する団地については、戸数を縮小していきます。

なお、団地ごとの詳細な事業計画は下表のとおりです。

(1) 市営住宅

① 市街地I地域

地域	団地名	構造	建設年度	管理戸数 (H31.4現在)	10年間の事業計画 (R元~R10)		R10末 管理戸数	長期的な 方向性 (今後30年)
					事業	内容		
市街地I地域	上松東	高層	H4~6	115	建設(65)	中耐~高層1棟新設	180	建替後維持
	柳町	中耐・高層	H5~6	73	維持	計画修繕		継続維持
	若里西町	中耐	H4、H16	44	維持	計画修繕	継続維持	
	宇木	中耐	S59~H3	399	維持	計画修繕	継続維持	
	川合新田	中耐	S58	60	部分改善	ユニットバス化	399	全面改善、縮小
	吉田広町A	中耐	S58	52	部分改善	断熱化、塗装	60	全面改善
	若里	中耐	S52~55	192	部分改善	断熱化、塗装	52	全面改善
	中御所	中耐	S50	56	維持	計画修繕	192	全面改善、縮小
	返目	中耐	S46~56	192	維持	計画修繕	56	全面改善、縮小
	栗田身障	簡平	S48~49	9	縮小	住替え誘導、中耐2棟解体	132	全面改善後維持
	日詰B	木造	S35~36	27	全面改善(132)	住替え誘導、中耐6棟全面改善		用途廃止を含めて検討
	日詰	木造・簡平	S34~35	22	部分改善	バリアフリー化	9	
	新諏訪	木造・簡平	S31~35	10	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
				用途廃止	住替え誘導、建物解体	0		
				用途廃止	住替え誘導、建物解体	0		
13 団地 管理戸数 1,251					10 団地		1,197	H31比 95.7%

② 市街地Ⅱ地域

地域	団地名	構造	建設年度	管理戸数 (H31.4 現在)
市街地Ⅱ地域	大豆島東	中 耐	S53~55	200
	小島	簡 二	S50~51	30
	小市	簡平・簡二	S40~42	198
	富竹	木造・簡平	S37~39	44
	上野ヶ丘	木造・簡平	S36~38	112
	柳原	木 造	S33	6
	大豆島西	簡 平	S52	6
	豊:美濃和田 (新)	中 耐	H11~14	60
	(旧)	簡 平	S42~43	37
	豊:沖	簡 二	S46~50	100
9 団地				管理戸数 793

10年間の事業計画 (R元~R10)		R10末 管理戸数
事業	内容	
維持	計画修繕	200
維持	計画修繕	30
縮小	住替え誘導、一部建物解体	192
用途廃止	住替え誘導、建物解体	0
用途廃止	住替え誘導、建物解体	0
縮小	住替え誘導、建物解体	0
維持	計画修繕	6
維持	計画修繕	60
縮小	住替え誘導、建物解体	0
縮小	住替え誘導、一部建物解体	82
7団地		570

長期的な 方向性 (今後30年)
全面改善、縮小
用途廃止を含めて検討
用途廃止を含めて検討
建替
用途廃止を含めて検討
継続維持
建替(沖団地を統合)
建替(美濃和田団地に統合)
H31比
71.9%

③ 市街地Ⅲ地域

地域	団地名	構造	建設年度	管理戸数 (H31.4 現在)
市街地Ⅲ地域	今井	高 層	H7	318
	北五明東	簡 二	S48~49	90
	北五明西	簡 二	S46~53	137
	庄ノ宮	簡 平	S40~43	93
	犀南	簡平・簡二	S43~48	491
	昭和	木造・簡平	S37~39	44
	五明	木 造	S35~36	24
	長峰	木 造	S37	3
	川中島	簡 平	S33~34	8
	金井山	簡 平	S43~46	48
	屋地	木 造	S35	4
	屋地引揚	木 造	S26	6
	屋地厚生	木 造	S27~37	7
	矢場	木 造	S40	12
	皆神	簡 平	S40	8
	高野	木 造	S40	1
	16 団地			

10年間の事業計画 (R元~R10)		R10末 管理戸数
事業	内容	
維持	計画修繕	318
部分改善	電源改修	90
部分改善	電源改修	137
縮小	住替え誘導、一部建物解体	70
部分建替	住替え誘導、一部建物解体、中耐7棟新設	437
用途廃止	住替え誘導、建物解体	0
用途廃止	住替え誘導、建物解体	0
用途廃止	住替え誘導、建物解体	0
用途廃止	住替え誘導、建物解体	0
縮小	住替え誘導、一部建物解体	44
用途廃止	住替え誘導、建物解体	0
用途廃止	住替え誘導、建物解体	0
用途廃止	住替え誘導、建物解体	0
用途廃止	住替え誘導、建物解体	0
用途廃止	住替え誘導、建物解体	0
用途廃止	住替え誘導、建物解体	0
6団地		1096

長期的な 方向性 (今後30年)
継続維持
建替
用途廃止を含めて検討
用途廃止を含めて検討
建替
用途廃止を含めて検討
H31比
84.7%

④ 合併地域

地域	団地名	構造	建設年度	管理戸数 (H31.4現在)
合併地域	戸: 諸沢	木造	H6	2
	中村	木造	H7	2
	鬼: 町	木造	S62~H1	8
	柳田	木造	S62、H4	2
	東京	木造	S63、H3	3
	麓田	木造	H4~5	5
	須田	木造	H6	3
	坂口	木造	H7	3
	東町	木造	H3	1
	大: 川口	木造	S60~61	4
	信: 千原田	木造	H7~H17	22
	新町	木造・簡平	S42~H15	25
	新町上平	木造	H7	4
	穂刈	簡二	S47~51	43
	竹房	簡平	S45	20
	道祖神	木造	S55	2
	中: 上五十里	木造・簡平	S59~H7	23
	田越	簡平	S56~57	6
18 団地 管理戸数				178

10年間の事業計画 (R元~R10)		R10末 管理戸数
事業	内容	
維持	計画修繕	2
維持	計画修繕	2
縮小	住替え誘導、一部建物解体	6
縮小	住替え誘導、一部建物解体	1
維持	計画修繕	3
維持	計画修繕	5
維持	計画修繕	3
維持	計画修繕	3
維持	計画修繕	1
維持	計画修繕	4
維持	計画修繕	22
縮小	住替え誘導、一部建物解体	18
縮小	住替え誘導、一部建物解体	2
縮小	住替え誘導、一部建物解体	36
縮小	住替え誘導、建物解体	0
用途廃止	住替え誘導、建物解体	0
維持	計画修繕	23
維持	計画修繕	6
17団地		137

長期的な 方向性 (今後30年)
継続維持
継続維持
継続維持
継続維持
継続維持
継続維持
継続維持
継続維持
継続維持
継続維持
継続維持
継続維持
継続維持
建替
建替
継続維持
建替

H31比
77.0%

(2) その他の住宅（特定公共賃貸住宅、定住促進住宅、厚生住宅）

住宅	団地名	構造	建設年度	管理戸数 (H31.4 現在)
特定公共賃貸住宅	戸:清水	木造	H9	2
	鬼:坂口	木造	H8	3
	大:椛内	木造	H5~7	4
	川口	木造	H6~10	11
	信:陽の あたる丘	耐火・木造	H7~10	20
	中:ライヴリィ なかじょう	耐火	H13~17	18
6 団地 管理戸数				58
定住促進住宅	戸:ゆうあい	耐火	H10	8
	そよかせ	木造	H10、11	4
	宝光社	木造	S59~60	4
	中村	木造	S56~58	4
	清水	木造	H1~11	5
	鬼:菟田	木造	H3~4	3
	坂口	木造	H6~9	11
	信:新町	木造	H12	4
8 団地 管理戸数				43
厚生住宅	鬼:直路	木造	S63	1
	峠	木造	H2	1
	小鬼無里	木造	H4	1
	財門	木造	H4	1
	大平	木造	H5	1
	坂口18号	木造	H6	1
	蒲田	木造	H6	1
	須田町	木造	H7	1
	坂口19号	木造	H7	1
	祖山	木造	H8	1
	坂屋	木造	H9	1
	上町	木造	H10	1
	上平	木造	H10	1
	信:新町上平	木造	H8	1
14 団地 管理戸数				14

10年間の事業計画 (R元~R10)		R10末 管理戸数
事業	内容	
維持	計画修繕	2
維持	計画修繕	3
縮小	住替え誘導、一部建物解体	2
維持	計画修繕	11
維持	計画修繕	20
維持	計画修繕	18
6団地		56
維持	計画修繕	8
維持	計画修繕	4
維持	計画修繕	4
維持	計画修繕	4
維持	計画修繕	5
維持	計画修繕	3
維持	計画修繕	11
維持	計画修繕	4
8団地		43
撤廃		0
撤廃		0
撤廃		0
撤廃		0
撤廃		0
撤廃		0
撤廃		0
撤廃		0
撤廃		0
撤廃		0
撤廃		0
撤廃		0
0団地		0

長期的な 方向性 (今後30年)
政策目的を ふまえて検討
H31比 96.6%
政策目的を ふまえて検討
100.0%
0.0%

第6章 長寿命化計画

1 長寿命化に関する基本方針

(1)ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

管理する公営住宅等の点検結果及び整備・管理データを整理・蓄積することとします。

- ・ 定期点検を実施するとともに、点検結果を踏まえて予防保全的な維持管理(計画修繕)を実施します。
(建築基準法第 12 条に規定される「法定点検」の対象外の住棟においても、技術者による法定点検と同様の点検を行います)
- ・ 定期点検のほかに、日常的な保守点検が望ましい部位等については、管理主体が日常的に点検を行います。
- ・ 修繕履歴等を随時確認できる仕組みを構築します。

(2)長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ることとします。

- ・ 修繕標準周期に先立って定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善を効率的に行います。
- ・ 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

2 建替事業の実施方針

団地の規模・需要・利便性などの政策的判断、耐用年数・耐震性・設備などの物理的状況及び周辺の土地利用状況・地域間のバランス・需要の動向などを総合的に判断し、建替(統合)事業を実施していきます。

3 維持管理計画

(1)修繕・改善の内容

①修繕対応

方針：標準修繕周期を踏まえ定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。

内容：定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

②居住性向上型

方針：引続き活用を図る住戸・住棟について、設備機能や断熱性能の改善を行い、居住性を向上させます。

内容：浴槽又はUBの設置、外断熱、電気容量のアップ等

③福祉対応型

方針：引続き活用を図る住戸・住棟について、住戸や共用部のバリアフリー化を進め、高齢者等が安全で安心して居住できるよう対応します。

内容：共用部へのエレベーター設置、段差解消や手すりの設置、建具や間取りの変更、浴室や便所の高齢者・車椅子対応等

④安全性確保型

方針：防犯や落下・転倒など生活事故防止に配慮した改善を行い、生活の安全を確保します。

内容：エレベーターの既存不適格解消、防犯や生活事故防止に配慮した建物部品の設置等

⑤長寿命化型

方針：一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上、維持管理の容易性の向上、躯体への影響の低減といった観点から予防保全的な改善を行い、長寿命化を図ります。

内容：屋根改修(カバー工法)、外壁改修等

(2)修繕・改善の事業予定

①修繕・改善に係る事業予定一覧〈住棟部分〉

【様式1】(別冊)による

②建替に係る事業予定一覧

【様式2】(別冊)による

③共同施設部分に係る事業予定一覧〈共同施設部分〉

【様式3】(別冊)による

4 維持管理による効果

定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅等の安全性を確保します。また重要度に応じた維持管理を計画的に実施することで、効率化が図られます。

第7章 計画の実現に向けて

1 概算事業費の試算

試算に当たり、事業に伴う支出と財源はそれぞれ以下のとおりです。

事業費と財源の想定

分類	項目	内容
事業費	建替、改善関係 委託費 工事費 用途廃止・移転関係 解体費 移転費	測量、地盤調査、設計、監理等の委託費 建設、改善・修繕、それらに係る撤去等の工事費 廃止建物の解体・処分、敷地整備費用 等 入居者の住替えに伴う移転・協力費 等
	修繕関係 計画修繕、一般修繕 入居前修繕 管理関係	計画的に実施する予防保全的な修繕、故障等による緊急的な修繕 募集のための住戸内修繕等 指定管理委託料(敷地・建物・設備の管理・点検費)、保険料 等
財源	国の交付金 市債 家賃等の収入	対象となる事業費の50% (社会資本整備総合交付金) [対象となる総事業費－国の交付金]の100% (公営住宅建設事業債) 入居者からの家賃収入、駐車場料金収入

事業計画を基にした、本計画期間の概算事業費の試算は以下のとおりです。

令和元年度から10年度までの10年間で約166億円と試算しています。

R元～R10 概算事業費（試算）

分類	項目	金額（億円）
事業費	建替、改善関係	108
	用途廃止・移転関係	7
	整備事業費 合計	115億円 ①
	修繕関係	34
管理関係	17	
	維持管理費 合計	51億円 ②
R元～R10 概算事業費 総計 ①+②		166 億円
財源	国の交付金	52
	市債	51
	家賃等の収入	63

概算事業費は現時点での見込みであり、事業の進捗状況により適宜見直しをします。標準設計の導入、複数住棟の一括発注、民間建築物等で導入されている工法の導入等について検討し、事業コスト縮減に取り組みます。

2 事業を進める上での課題

(1)事業費の継続的な確保

今後 10 年間の事業計画を実現していくためには、事業費の継続的な確保が必要です。厳しい財政状況から、国等の支援制度をできる限り活用し、市の負担を少しでも減らしていくことが必要です。事業費を抑えて入居率を上げることで、市債を減らし家賃等の収入額を増やしていくようにします。

(2)入居者の円滑な住替え

建替えや全面改善、用途廃止を進める上では、現入居者の円滑な住替えが重要になります。このため、事業についての事前説明を十分に行い、入居者の理解と協力を得ていくことが必要です。住替えについては、意向調査の実施やそれを踏まえた個別調整を行い適切な移転先を確保することが必要です。

(3)地域の理解

団地再編や建替えなどの具体的な内容については、地域のまちづくりにも影響があることから、住民自治協議会や周辺住民の理解を得ながら進めていく必要があります。

(4)地域コミュニティの活性化

小規模世帯や高齢者世帯の増加、建替えに伴う住替え等のため、地域社会とのつながりの希薄化が懸念されます。防災・防犯などの共助の観点からも、地域コミュニティの活性化に配慮しながら事業を進める必要があります。

長野市
公営住宅等ストック総合活用計画
平成 13 年度 策定
平成 19 年度 改定
平成 24 年度 改定
令和 元年度 改定（長寿命化計画と統合）

建設部 住宅課