

令和6年10月11日
第2回住宅対策審議会
資料5

長野市公営住宅等ストック総合活用計画について

令和元年9月策定
令和6年4月改定

建設部 住宅課

FEEL NAGANO, BE NATURAL

この街で、わたしらしく生きる。長野市

1 スtock総合活用計画の目的

(1) 公営住宅等ストックとは

これまでに建設されて、現在ある公営住宅等のことです。

本市の公営住宅等ストック

・ 市営住宅	3,377戸	} 計 3,611戸
・ その他の住宅※	234戸	
(県営住宅	3,982戸)	

(令和5年4月1日現在)

※ その他の住宅は、中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅、若者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た厚生住宅（すべて合併地域で合併前に建設されたもの）及び特別市営住宅等をいう。

(2) スtock総合活用計画とは

本計画は、長野市住宅マスタープランに基づく施策の一つで、本市の「市営住宅」と「その他の住宅」（以下「市営住宅等」といいます。）のストックについての、統廃合を踏まえた建替・改善・用途廃止などの実施計画となるものです。

本計画の期間 10年間（令和元年度～令和10年度）

※社会情勢の変化や事業の進捗状況に応じて概ね5年程度で見直していきます。

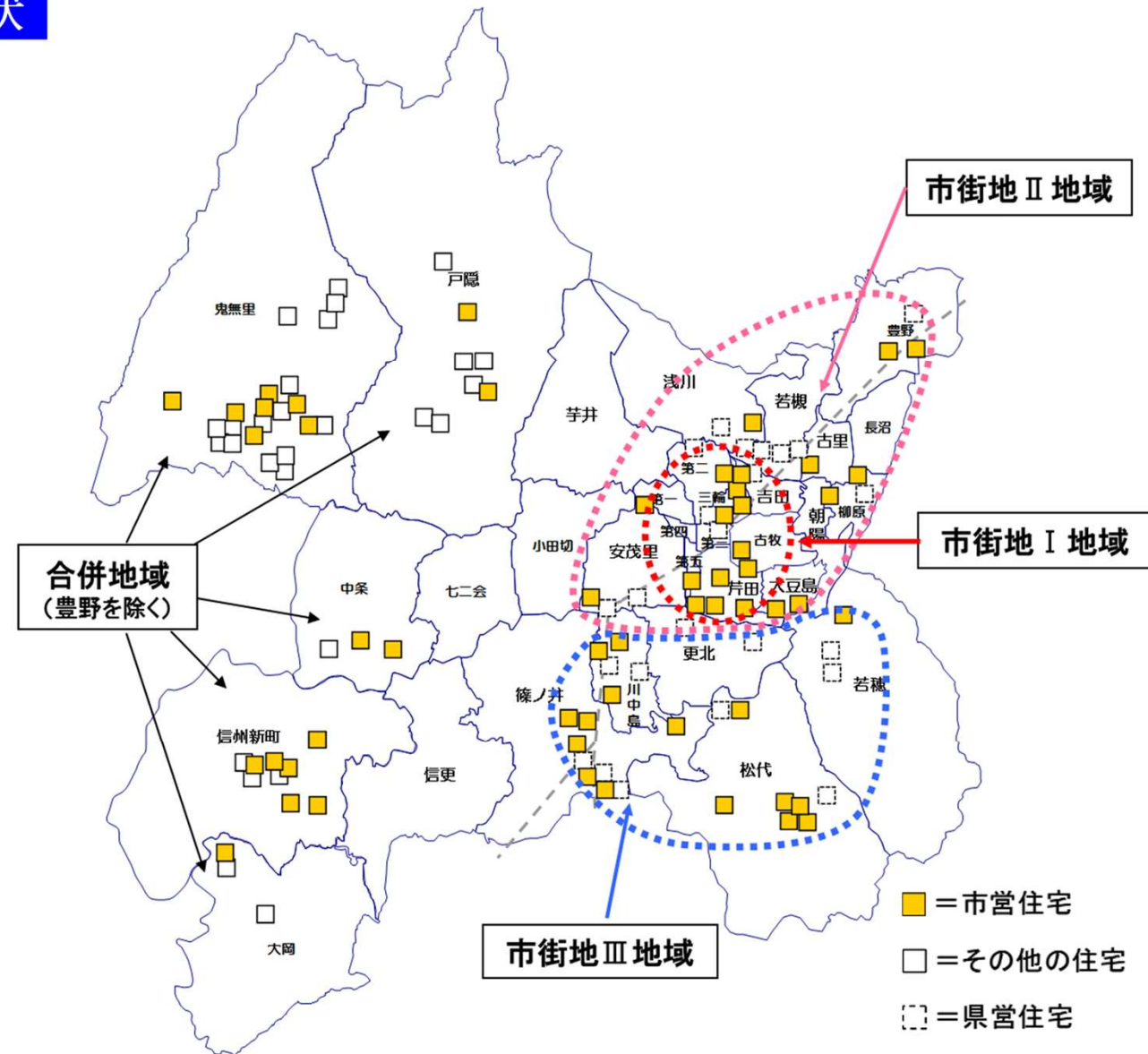
2 市営住宅等の現状

(1) 地域の区分

本市の市営住宅等及び
県営住宅の団地の位置は
右図のようになっています。

- ・市営住宅 52 団地
 - ・その他の住宅 29 団地
- (令和5年4月1日現在)

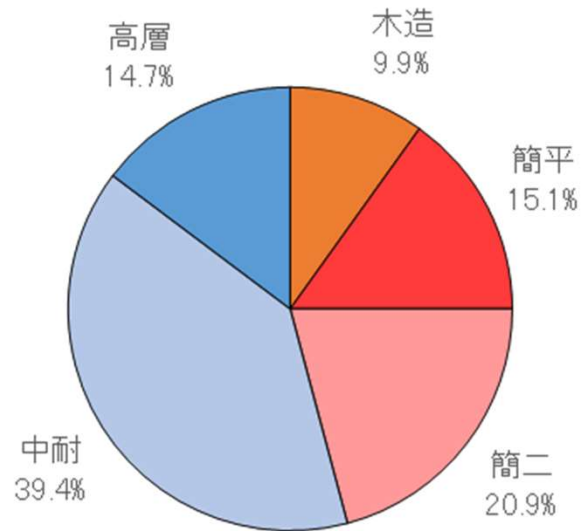
本計画では、団地の位置
によって、市内を4つの地
域に区分しています。



団地の位置と地域の区分

(2) 構造ごとの状況

本市の市営住宅等ストックは、昭和 30 年代から 50 年代を中心に建設された木造・簡平・簡二が全体の約半分を占めており、古い住宅の空き家が増えています。



市営住宅等の構造（管理戸数比）

（令和5年4月1日現在）



木造（S30年代）



簡平（S40年代）



簡二（S40～50年代）

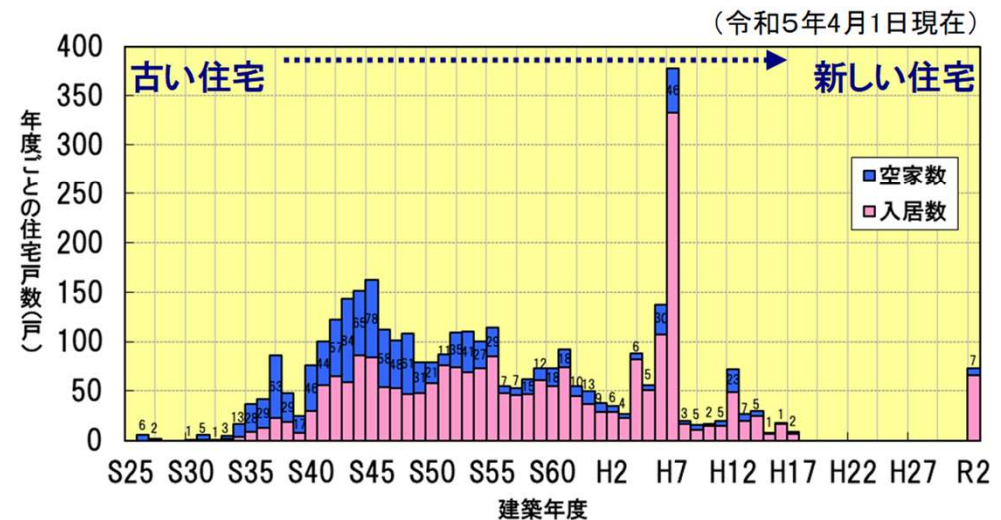


中耐（S40 年代後半以降）



高層（平成以降）

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）



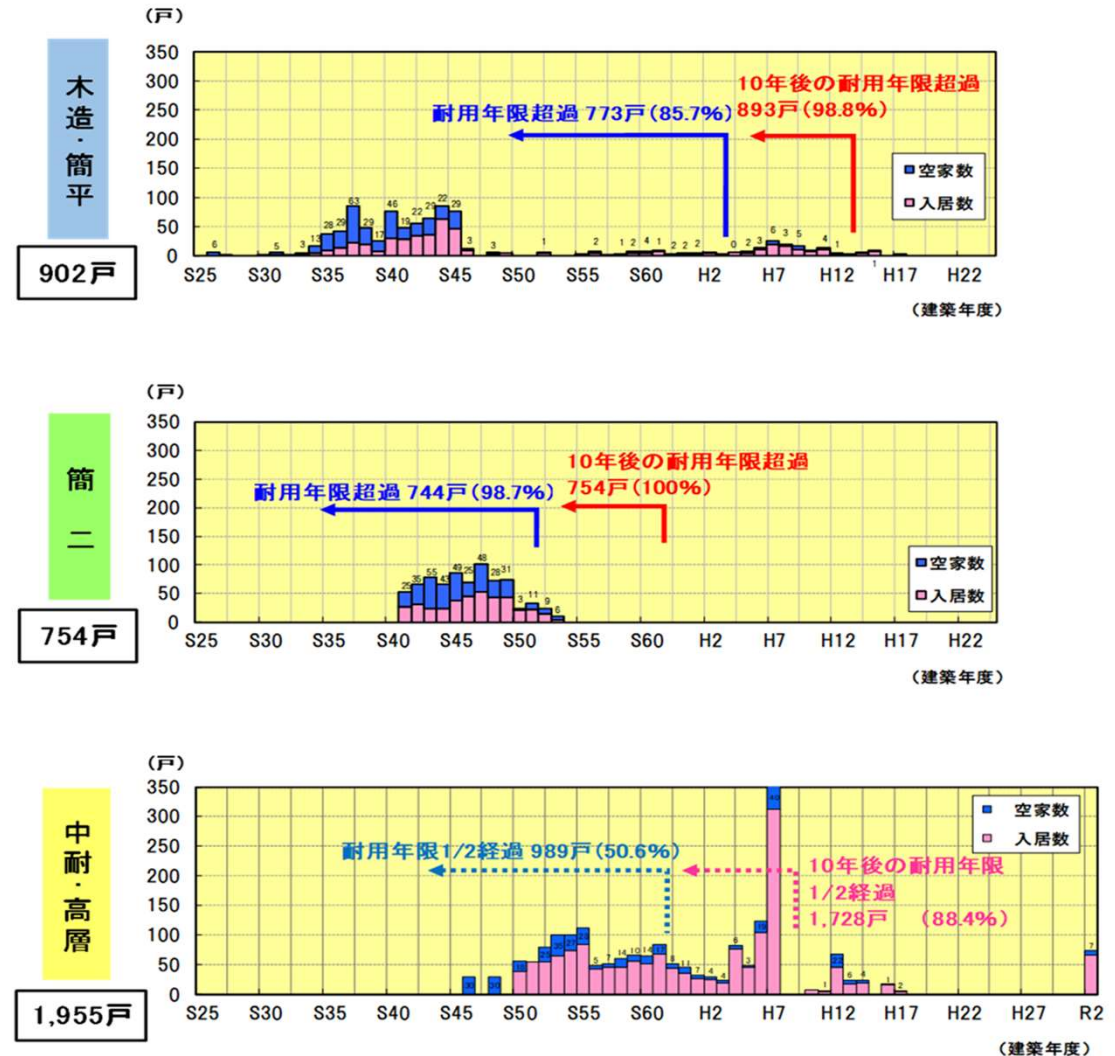
(3) 耐用年限

耐用年限は、公営住宅法により建物の構造ごとに以下のように規定されています。

◆木造・簡平 30年 ◆簡二 45年 ◆中耐・高層 70年

本市の市営住宅等は、木造・簡平で 773 戸、簡二で 744 戸、合計で 1,517 戸の住宅（全体の 42%）が既に耐用年限を超過しています。

このままの状態維持継続した場合、10 年後には木造・簡平で 893 戸、簡二で 754 戸、合計で 1,647 戸の住宅（全体の約 2 分の 1）が耐用年限を超過することになり、早急な対応が必要です。

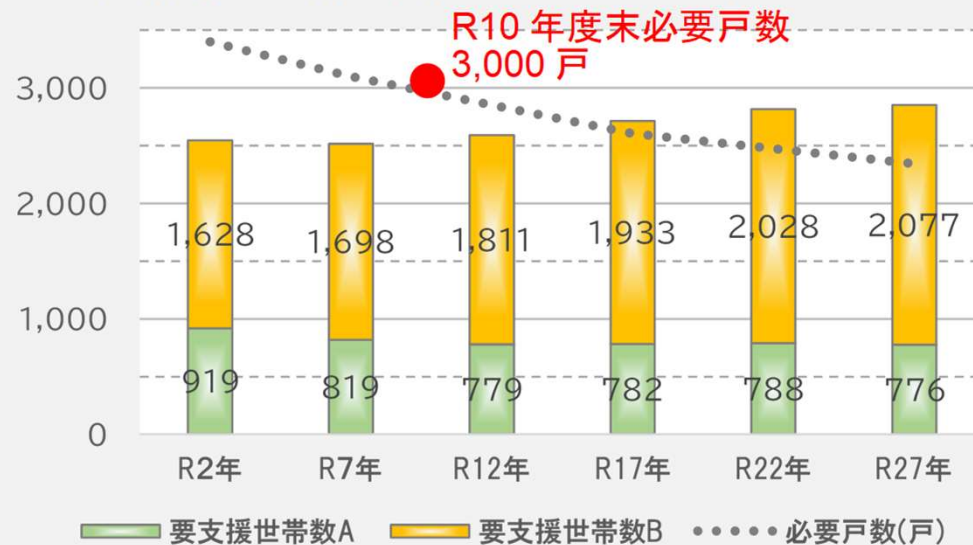


構造別の耐用年限超過等の状況

市営住宅の必要戸数の推計

令和3年度に策定した「長野市第三次住宅マスタープラン」後期計画では、令和8年度末までの供給目標戸数を600戸と推計しています（年間120戸）。この供給ペースの継続を前提とした供給戸数の合計と災害等の一時利用を考慮し、R10末時点での必要戸数を3,000戸と設定します。なお、この戸数には、特別市営住宅を含みます。

住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土技術政策総合研究所）



要支援世帯数：

自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯数

A: 著しい困窮年収水準未達であり、かつ最低居住面積水準未達である世帯

B: 著しい困窮年収水準未達であり、かつ最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯

令和10年度末の市営住宅戸数は 3,000戸

H31.4 3,516戸 → R4末 3,448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、居住者への譲渡を進めます。

市営住宅の供給必要戸数の推計結果

◎令和 3 年（2021 年）10 月に公開された『住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム』（国土技術政策総合研究所）により推計

住宅確保要配慮者世帯に対する住戸

住宅確保要配慮者世帯に対応する住戸は、住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出した要支援世帯数（著しい困窮年収未満世帯）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。

$$\begin{array}{llll} \text{① 要配慮者世帯に対応する住戸} & & \text{②要支援世帯数} & \text{③市営住宅率} \\ 1,197 \text{ 戸} & = & 2,590 \text{ 世帯} & \times 46.2\% \end{array}$$

②	住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムで推計された令和 12 年度の要支援世帯数 （特定のニーズを有する要支援世帯数_2030 年度央の A と B の合計）
③	令和 3 年 4 月 1 日時点の長野市内の公営住宅数より算出 長野市内の県営住宅（公営）：4,035 戸、市営住宅（公営）：3,462 戸

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。

$$\text{④供給目標住戸} \quad 2,948 \text{ 戸} = \frac{\text{①要配慮者世帯に対応する住戸} \quad 1,197 \text{ 戸}}{\text{⑤退去率} \quad 5.8\% \div \text{⑥期間 (R4~10)} \quad 7 \text{ 年}}$$

2,948 戸あれば、7 年間で 1,197 戸が入居可能となる。

(年間退去世帯数 × 7 年間 = 1,197 戸)

$$\text{④供給目標住戸} \quad 2,948 \text{ 戸} \times \text{⑤退去率} \quad 5.8\% \times \text{⑥期間 (R4~10)} \quad 7 \text{ 年} = \text{①要配慮者世帯に対応する住戸} \quad 1,197 \text{ 戸}$$

⑤

平成 28~30 年度・令和 2 年度・令和 3 年度の平均退去数より算出
※R1 台風災害の影響を受け除外
各年の退去数を入居戸数で割った退去率の平均値

R10 年度末の管理戸数

$$\begin{aligned} & \text{【④2,948 戸】} + \text{災害等の一時対応などの利用【約 50 戸】} \\ & = 2,948 + 52 = 3,000 \text{ 戸} \end{aligned}$$

R12 以降、②の要支援世帯数が
増加傾向にあることから、R12 の
管理戸数を前倒しして確保する

3 スtock活用の基本方針

ストック活用の基本的な考え方は以下のとおりです。

- 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

基本的な考え方を踏まえ、以下の具体的な方針で事業計画を策定しています。

- 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**
改善による長寿命化が困難なことから、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。
- ② **中耐は 全面改善又は部分改善により長期間使用**
築50年程度の中耐は、住戸が狭く使いづらい等、現在の生活様式に合わなくなっており、これらを全て解消するには、建替え又は全面改善による大規模改修が必要となりますが、いずれの事業も入居者の住替えを伴うことにより、完了するまでに長期間必要となります。よって、各団地の耐用年限までの年数及び入居者ニーズをとらえた上で、部分改善（外壁の断熱化等）による改修を取り入れながら、長寿命化の早期実現を図ります。
- ③ **敷地条件や利便性が低い団地は 用途廃止を含めて検討**
敷地の規模・形状・用途地域・災害への安全性や、公共交通・公共施設・店舗などの利便性による評価を行い、総合評価が低い団地については、生活しやすい団地への統合を進めるため用途廃止を含めて検討します。
- ④ **従前居住者用住宅等は 特別市営住宅等として活用**
従前居住者用住宅等は、現在は特別市営住宅等として管理を開始しており、今後は市営住宅に準じて、ストック活用及び長寿命化に取り組んでいきます。
なお、総延床面積の縮減計画の対象外とします。

4 計画策定の手順

策定の手順は以下のとおりです。

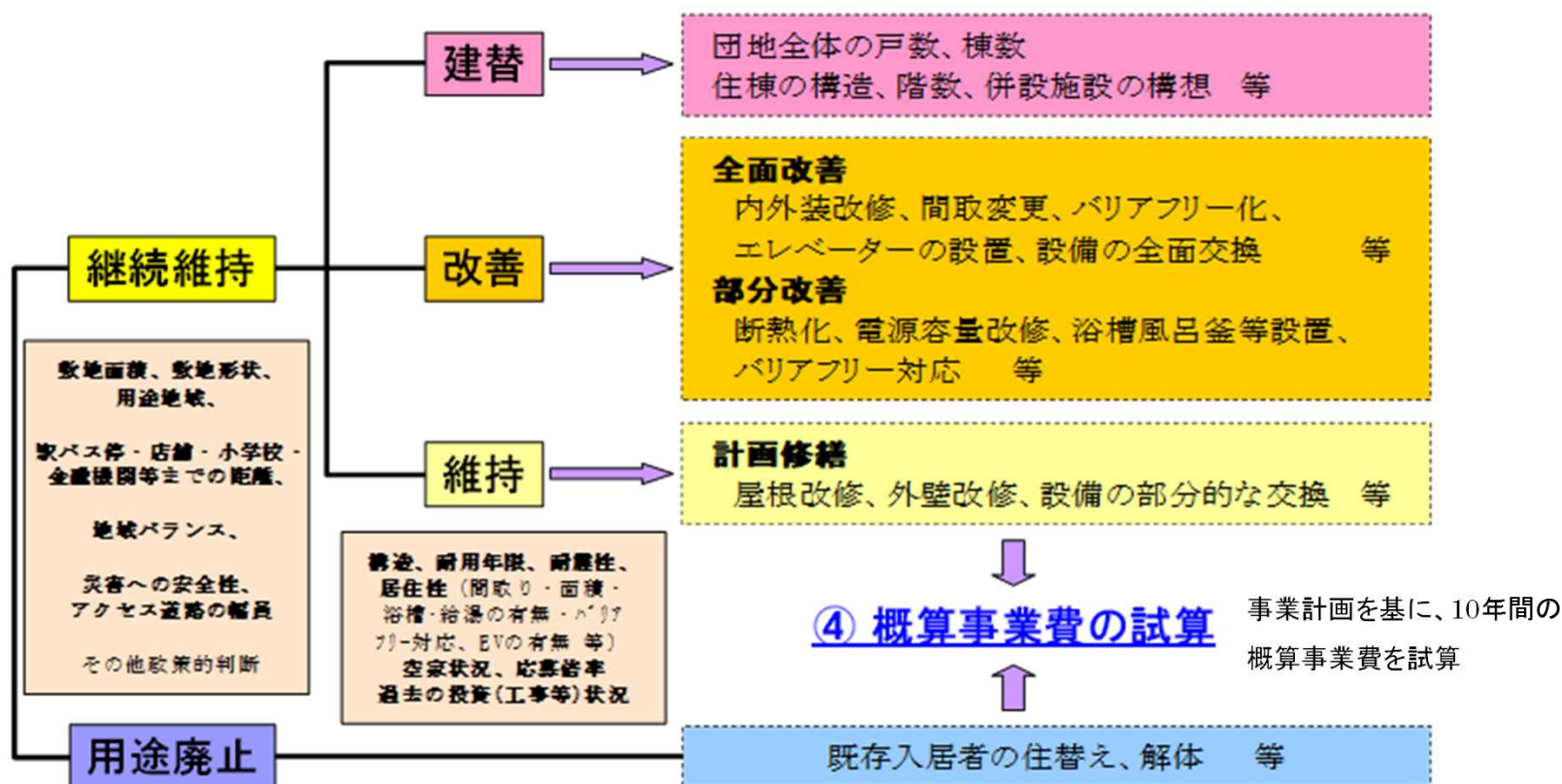
① 団地の分類 ② 建物の取扱 ③ 事業計画の策定（10年間 R元～10）

※ 今後30年の長期的視点に立って策定

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検討していく団地に分類

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について建替、改善、維持の取扱に分類

建物の取扱ごとに、建替計画、改善計画（全面改善、部分改善）、計画修繕、用途廃止の事業計画を策定



5 スtock活用計画

(1) 団地の長期的な方向性（今後 30 年）

以下の方法で団地の評価を行い、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しました。なお、合併地域については、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、地域の実状を考慮しながら別途政策的に判断します。

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

評価方法

- 項目ごとに、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
- 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

※将来的に用途廃止を含めて検討していく団地については、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。

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			
							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	中高 耐層	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	木簡 造平	S31～ 35	10	1住	0.25	c	b	a	a	b	a	a	a	a	a	a	c	5	C	用途廃止を 含めて検討
	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			
	日詰	木簡 造平	S34～ 35	22	1住	0.4	b	c	a	b	a	b	a	a	c	a	b	3			
	日詰B	木 造	S35～ 36	27	1住	0.68	b	c	a	a	a	b	a	a	c	b	b	3			
	13団地			管理 戸数	1,251戸																

評価

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

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			
							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	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			
	美濃和田(旧)	簡 平	S42～43	37	1中		a	a	a	a	b	a	a	a	a	c	a	8			
	柳原	木簡 造平	S33	6	2中	0.65	b	a	a	a	a	a	a	a	c	c	a	6	B	C	用途廃止を含めて検討
	富竹	木簡 造平	S37～39	44	2中	0.86	b	b	a	b	a	b	a	a	a	b	b	5			
	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	木簡 造平	S36～38	112	調整	1.88	a	b	c	b	a	a	a	a	c	b	b	3			
	大豆島西	簡 平	S52	6	2中	0.06	c	c	a	b	a	a	a	a	a	b	c	3			
	小市	簡簡 平二	S40～42	198	1中	4.05	a	b	a	a	c	b	b	b	c	c	b	0			
9団地			管理戸数	793戸																	

評価

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

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		
							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
	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	B	建替又は 大規模改善 を検討
	川中島	簡 平	S33～ 34	8	調整	0.12	c	a	c	a	a	a	a	a	a	b	a	6	C	
	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		
	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		
	長峰	木 造	S37	3	調整	0.24	c	b	c	c	b	a	a	a	a	a	a	3		
	庄ノ宮	簡 平	S40～ 43	93	調整	1.24	a	a	c	c	b	c	a	a	c	c	a	0		
	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		
	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		
	高野	木 造	S40	1	1住	0.01	c	c	a	a	c	a	a	a	a	c	a	3		
	金井山	簡 平	S43～ 46	48	調整	1.02	a	c	c	a	c	a	a	b	a	c	b	1		
	矢場	木 造	S40	12	調整	0.32	b	b	c	c	b	c	b	a	a	c	c	-3		
16団地 管理戸数 1,294戸																				

評価 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) 今後 10 年間の事業計画概要

団地評価の結果を踏まえた、今後 10 年間の主な事業は以下のとおりです。

事業の種別

実施をしていく団地

- 建 替 : 上松東(1棟新設)
 犀南(部分的に実施)
- 改 善
 - 全面改善 : 返目(4棟(うち3棟は実施済))
 - 部分改善 : 宇木、川合新田、吉田広町A ほか
- 用途廃止 : 日詰、日詰B、新諏訪、富竹、上野ヶ丘、
 昭和、五明、長峰、川中島、屋地、
 屋地引揚、屋地厚生、矢場、皆神、高野

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

市営住宅戸数

R1 3,516 戸



R10 3,000戸

(3) 団地別事業計画

団地ごとの事業計画は以下のとおりです。

なお、長期的な方向性（今後 30 年）は、現時点での考え方であり確定したものではありません。
今後の社会情勢の変化に応じて見直しを行っていきます。

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	73	継続維持
	宇木	中 耐	S59～H3	399	維持	計画修繕	44	継続維持
	川合新田	中 耐	S58	60	部分改善	断熱化、塗装	399	継続維持
	吉田広町A	中 耐	S58	52	部分改善	断熱化、塗装	60	継続維持
	若里	中 耐	S52～55	192	部分改善	断熱化、塗装	52	継続維持
	中御所	中 耐	S50	56	維持	計画修繕	192	縮小、建替
	返目	中 耐	S46～56	192	維持	計画修繕	56	縮小、建替
	栗田身障	簡 平	S48～49	9	縮小	住替え誘導、中耐2棟解体	132	
	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		全面改善後維持
	日詰	木造・簡平	S34～35	22	部分改善	バリアフリー化	9	用途廃止を含めて検討
	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	

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)	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Ⅱ地域	大豆島東	中 耐	S53～55	200	維持	計画修繕	200	継続維持
	小島	簡 二	S50～51	30	維持	計画修繕	30	用途廃止を含めて検討
	小市	簡平・簡二	S40～42	198	縮小	住替え誘導、一部建物解体	188	用途廃止を含めて検討
	富竹	木造・簡平	S37～39	44	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	上野ヶ丘	木造・簡平	S36～38	112	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	柳原	木 造	S33	6	縮小	住替え誘導、建物解体	0	建替
	大豆島西	簡 平	S52	6	維持	計画修繕	6	用途廃止を含めて検討
	豊:美濃和田 (新)	中 耐	H11～14	60	維持	計画修繕	60	継続維持
	(旧)	簡 平	S42～43	37	建替	建物解体、中耐2棟新設	73	継続維持
	豊: 沖	簡 二	S46～50	100	用途廃止	建物解体	0	
9 団地				管理戸数	793			
					6団地		557	

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)	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Ⅲ地域	今井	高 層	H 7	318	維持	計画修繕	318	継続維持
	北五明東	簡 二	S48～49	90	部分改善	電源改修	90	建替
	北五明西	簡 二	S46～53	137	部分改善・縮小	電源改修、一部建物解体	132	用途廃止を含めて検討
	庄ノ宮	簡 平	S40～43	93	縮小	住替え誘導、一部建物解体	70	用途廃止を含めて検討
	犀南	簡平・簡二	S43～48	491	部分建替	中耐170戸建設 北工区(273戸)48棟解体	388	建替
	昭和	木造・簡平	S37～39	44	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	五明	木 造	S35～36	24	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	長峰	木 造	S37	3	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	川中島	簡 平	S33～34	8	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	金井山	簡 平	S43～46	48	縮小	住替え誘導、一部建物解体	44	用途廃止を含めて検討
	屋地	木 造	S35	4	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	屋地引揚	木 造	S26	6	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	屋地厚生	木 造	S27～37	7	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	矢場	木 造	S40	12	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	皆神	簡 平	S40	8	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	高野	木 造	S40	1	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
16 団地				管理戸数 1,294	6団地		1,042	

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
	竈田	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	23
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		124

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
建替
建替
継続維持
建替

その他の住宅（特定公共賃貸住宅、定住促進住宅、厚生住宅、その他）

全ての団地について、原則として現状維持とします。なお、長期的な方向性については、それぞれの住宅の政策目的を踏まえて検討していきます。

住宅	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		
特定公共賃貸住宅	戸:清水	木造	H9	2	維持	計画修繕	2	政策目的を ふまえて検討
	鬼:坂口	木造	H8	3	維持	計画修繕	3	
	大:栴内	木造	H5～7	4	縮小	住替え誘導、一部建物解体	2	
	川口	木造	H6～10	11	維持	計画修繕	11	
	信:陽の あたる丘	耐火・木造	H7～10	20	維持	計画修繕	20	
	中:ライウリ なかじょう	耐火	H13～17	18	維持	計画修繕	18	
6 団地				管理戸数	58	6団地	56	
定住促進住宅	戸:ゆうあい	耐火	H10	8	維持	計画修繕	8	政策目的を ふまえて検討
	そよかぜ	木造	H10、11	4	維持	計画修繕	4	
	宝光社	木造	S59～60	4	維持	計画修繕	4	
	中村	木造	S56～58	4	維持	計画修繕	4	
	清水	木造	H1～11	5	維持	計画修繕	5	
	鬼:竈田	木造	H3～4	3	維持	計画修繕	3	
	坂口	木造	H6～9	11	維持	計画修繕	11	
	信:新町	木造	H12	4	維持	計画修繕	4	
8 団地				管理戸数	43	8団地	43	

特定公共賃貸住宅：中堅所得者向け住宅

定住促進住宅：若者の定住を目的とした住宅

その他の住宅（特定公共賃貸住宅、定住促進住宅、厚生住宅、その他）

住宅	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			
厚生住宅	鬼・直路	木	造	S63	1	譲渡		0	厚生住宅：住宅 とし、すべて 建設されたもの	
	峠	木	造	H2	1	譲渡		0		
	小鬼無里	木	造	H4	1	譲渡		0		
	財門	木	造	H4	1	譲渡		0		
	大平	木	造	H5	1	譲渡		0		
	坂口18号	木	造	H6	1	譲渡		0		
	蒲田	木	造	H6	1	譲渡		0		
	須田町	木	造	H7	1	譲渡		0		
	坂口19号	木	造	H7	1	譲渡		0		
	祖山	木	造	H8	1	譲渡		0		
	坂屋	木	造	H9	1	譲渡		0		
	上町	木	造	H10	1	譲渡		0		
	上平	木	造	H10	1	譲渡		0		
	信・新町上平	木	造	H8	1	用途廃止		0		
14 団地					管理戸数	14	0団地		0	
その他	特別市営住宅栗田	中耐		H6	41	維持	計画修繕	50		継続維持
	特別市営住宅今井	中耐		H7	30	維持	計画修繕	30		継続維持
	七瀬住宅	高層		H12	50	維持	計画修繕	50		継続維持
	3 団地					管理戸数	121	3団地		130

6 計画の実現に向けて

(1) 概算事業費の試算

建替・改善・用途廃止などの整備事業関係の費用と、修繕・管理委託・公債費などの維持管理等関係費用を合わせた10年間の概算事業費は、約159億円と試算しています。

主な財源には、国の交付金や市債、市営住宅等の家賃収入などを想定しています。

R元～R10 概算事業費（試算）

分類		項 目	金額（億円）
事業費	整備事業	建替、改善関係	108
		用途廃止・移転関係	8
		整備事業費 合計	116億円 ー①
	維持管理	修繕関係	26
		管理関係	17
		維持管理費 合計	43億円 ー②
R元～R10 概算事業費 総計 ①+②			159 億円
財 源	国の交付金		52
	市 債		51
	家賃等の収入		56

※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。

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を検討し、事業コストの縮減に取り組みます。

(2) 事業を進める上での課題

事業を円滑に進めるため、以下のような課題についても計画的に取り組んでいきます。

○ 事業費の継続的な確保

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すことが必要です。

○ 入居者の円滑な住替え

建替えや全面改善、用途廃止には住替えが必要になります。
現入居者への事前説明を十分に行い、理解と協力を得ることが必要です。

○ 地域の理解

建替えや団地再編の内容については、地域のまちづくりにも影響があることから、住民自治協議会などの理解を得ながら進めていくことが必要です。

○ 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などにより、地域社会のつながりの希薄化が懸念されるため、地域コミュニティの活性化に配慮することが必要です。