

令和5年11月20日政策説明会終了まで

非 公 開

令和5年11月13日

臨時部長会議資料

長野市公営住宅等ストック総合活用計画の  
見直し(案)について

建設部 住宅課

# 1. 計画の位置付けと見直しの趣旨（本編第1章）

「長野市公営住宅等ストック総合活用計画」とは？

「長野市第三次住宅マスタープラン」に基づく施策

⇒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

中間見直しの趣旨

策定より5年経過し、社会情勢の変化や事業の進捗状況に即した計画に見直すもの

本計画期間 R1 R2 R3 R4 R5 R6 R7 R8 R9 R10

中間見直し

## 計画の位置付け

### 住生活基本法

住生活基本計画（全国計画）  
R3～R12 国

長野県住生活基本計画  
R3～R12 県

長野市第三次住宅マスタープラン  
後期計画（R4～R8） 市

インフラ長寿命化基本計画  
(H25.11) 国

国土交通省インフラ  
長寿命化計画(H26.5) 国

長野市公共施設等  
総合管理計画(R4.2改訂) 市

今回見直し

整合

長野市公営住宅等ストック総合活用計画  
長野市公営住宅等長寿命化計画  
(長野市公共施設個別施設計画) 市

## 2. 計画の主な概要

### (1) スtock活用の基本的な考え方【本編第3章】

現計画と変更なし

- 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 【利便性】
- 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 【長寿命化】

### (2) 長寿命化に関する基本方針【本編第6章】

現計画と変更なし

予防保全的な維持管理及び住環境向上を図る改善を実施

- ・長寿命化 屋根改修、外壁改修
- ・安全性確保 耐震補強、エレベーター改修
- ・居住性向上 浴槽設置、断熱性能向上、  
間取りの変更、電気容量アップ
- ・バリアフリー化 エレベータ設置、車イス対応

### 3. 変更箇所

#### (1) 必要戸数の設定【本編第2章】

必要戸数の内訳の変更

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)により要支援世帯数を推計し、必要戸数を算定

R10年度末の市営住宅の必要戸数は **3,000戸**

**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

**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

変更前: 市営住宅のみで3,000戸

**変更後:** 特別市営住宅80戸を含めて3,000戸

## (2)ストック活用の方針【本編第3章】

### 昭和40～50年代に建設された中耐 (築40～60年)の改修方針変更

中耐:中層耐火構造  
(鉄筋コンクリート造5階建て以下)

#### 【課題】

- ・現代の生活様式に合わず、申込の倍率が低下
- ・住戸が狭く間取りが悪い
- ・断熱性能が悪く結露がひどい
- ・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

#### 【変更理由】

全面改善を実施するには、現入居者の住替えが必要となり、事業が長期間となる

築40年を超えており、残耐用年数が少ない

対象の中耐全て(18棟)を全面改善により長寿命化することは困難

残耐用年数と入居ニーズをとらえた上で長寿命化の早期実現を図る

変更前

全面改善

部分改善

変更後

全面改善:エレベーターの設置・間取り変更、設備更新・外断熱化を行う大規模改修  
部分改善:外壁断熱化、浴槽設置等の個別改修

### (3)個別団地の

事業計画変更①・・・完了した事業を計画に反映するもの

- 美濃和田団地

変更前：R20までに建替(37戸)

変更後：災害公営住宅として必要戸数73戸を決定し、  
建替を実施

- 沖団地

変更前：R30までに廃止(100戸)

変更後：被災により、前倒しで廃止

## (4)個別団地の 事業計画変更②・・・団地の戸数変更

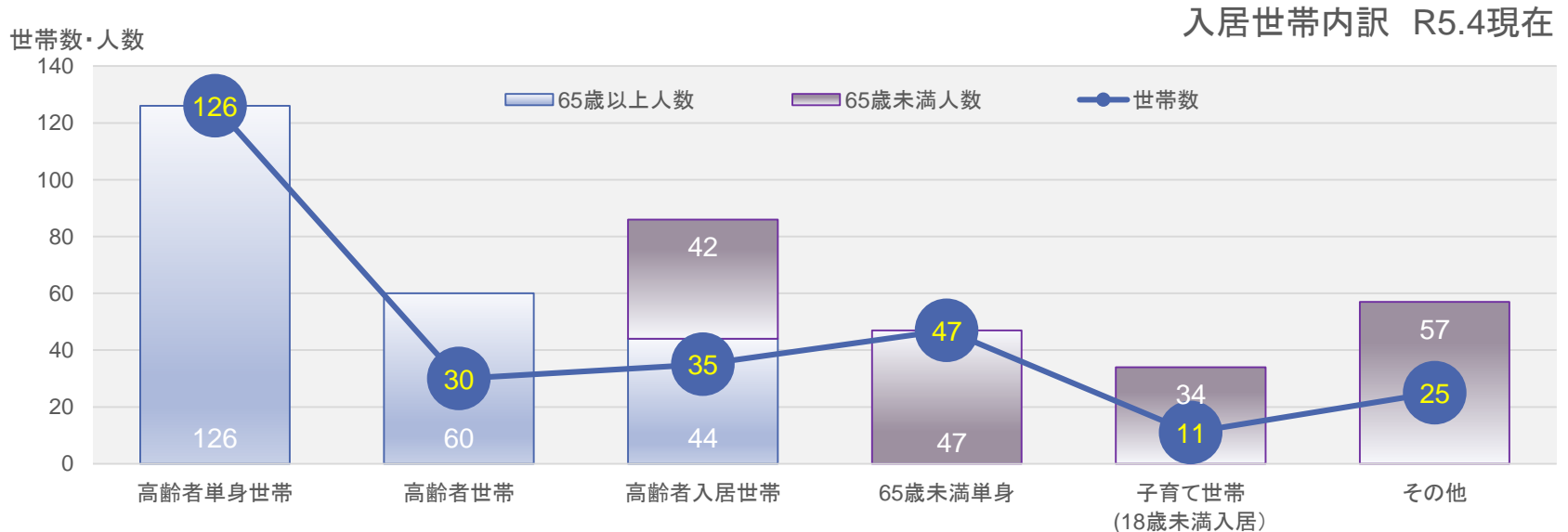
### ■ 犀南団地

変更前：491戸→482戸確保  
変更後：491戸→**300戸確保**

※この変更により減少する戸数分（減182戸）  
は、R11以降のストック計画で再編する

変更理由：

- ①現在入居中の274世帯の内、約6割が高齢者世帯
- ②65歳以上の人口推移はR23年（2040）をピークに減少傾向を示している



## (5) その他の変更

- 用途廃止後の跡地利用の方針追記
- 解体棟数の見直し(小市、北五明西、穂刈)
- 概算事業費の見直し R1～R10総事業費166億円→159億円

## 4. 今後のスケジュール

日程	項目	内容
11月13日	部長会議	公営住宅等ストック総合活用計画(案)説明
11月20日	政策説明会	
12月～1月	(地元説明)	
2月中旬	住宅対策審議会	
4月上旬	部長会議	公営住宅等ストック総合活用計画説明
4月中旬	政策説明会	
4月中旬	記者会見等	公営住宅等ストック総合活用計画公表

R5年度内予定: 公共施設適正化検討委員会