

5月9日の地元説明会後まで  
非 公 開

令和6年4月25日  
部長会議資料

1

# 長野市公営住宅等ストック総合活用計画（案）の 決定について

建設部 住宅課

# 1. ストック総合活用計画とは【本編第1章】

「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  
⇒長野市公営住宅等長寿命化計画と長野市公共施設個別施設  
計画としても位置付けている

## 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

## 2. 計画の主な概要

### (1) ストック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 エレベーター設置、車イス対応

### 3. 変更箇所

#### (1) 必要戸数の設定【本編第2章】

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

市営住宅管理戸数:3,322戸（R6.4.1現在）

R10年度末の市営住宅の必要戸数は **3,000戸**

現計画と  
変更なし

**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  
団地ごとの必要戸数変更

## 3. 変更箇所

## (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)

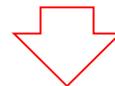
## 【課題】

- ・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

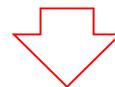
## 【変更理由】

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

変更後

全面改善

全面改善  
部分改善

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. 変更箇所

## (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

団地名	変更前	変更後
美濃和田団地	R20までに建替（37戸）	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	R30までに廃止（100戸）	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

ストック 計画期間	変更前	変更後
R6.4現在 管理戸数	491	
～R10 (本計画)	437	388
R11～ (長期的な方向性)	482	300

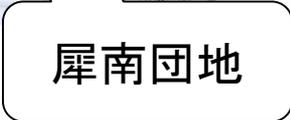
変更理由：

- 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R22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

# 【個別団地の位置図】



## 4. 協議等経過

日 程	名 称	
R5年11月13日	部長会議	
R5年11月20日	政策説明会	
R5年12月19日	篠ノ井地区住民自治協議会	篠ノ井地区 地元説明
R6年1月14日	東福寺地区区長会	
R6年2月14日	住宅対策審議会	

## 5-(1) 篠ノ井地区地元説明での意見等

分類	内 容	市の考え方	意見等に対する市の対応
見直し内容	犀南団地の建替事業について、事業前に近隣地域への説明を充分に行い、明るいイメージの団地になるよう、良い計画を立ててもらいたい。	近隣地域への説明を充分に行うとともに、入居者の意向を確認しながら、明るいイメージになるように計画する。	計画（案）を修正しないが、今後の取組において検討又は参考とする
計画全般	区の管理の中で、市営住宅の管理（区費納付）が一番困っている。そのため、公営住宅は縮小し、管理を民間に切り替えて行って欲しい。	市営住宅戸数は縮小の方向である。また、建替の際は、民間活力の導入や、適切な管理方法等を検討する。	
	用途廃止予定について計画を前倒しして、跡地を早めに民間に売却して欲しい。	入居者の意向を確認しながら、移転交渉を進め、跡地の活用を図っていく。	

## 5-(2)住宅対策審議会での意見等

分類	内容	市の考え方	意見等に対する市の対応
計画全般	断熱化を行う計画は有るが、CO2削減の具体的な取組み、関連性を検討して欲しい。	建替時は、ZEH基準の適合や、太陽光発電設備など再生可能エネルギーの導入を目指す。	計画（案）を修正しないが、今後の取組において検討又は参考とする
	電気自動車が普及しているが、市営住宅での充電場所や電気容量の改善を検討しているのか。	必要性を含め、建替時の計画で検討する。	
	市営住宅の戸数について、評価項目だけでなく、人口分布によって地域バランスを検討した方が良いのではないか。	各地域の戸数比率を追記 ⇒本文P9 今後、地域ごとの人口の推移や入居ニーズを分析しながら、必要戸数について検討する。	計画（案）を修正する

## 6. 今後のスケジュール

日程	名称	内容
4月25日	部長会議	公営住宅等ストック総合活用計画説明
5月8日	政策説明会	
5月9日	篠ノ井住民自治協議会総務部会	
5月中旬	プレスリリース	公営住宅等ストック総合活用計画公表

令和6年度内予定：公共施設適正化検討委員会