

# 長野市公営住宅等ストック総合活用計画(案)

建設部 住宅課

# 計画の目的等

「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

「長野市公営住宅等ストック総合活用計画」「長野市公営住宅長寿命化計画」

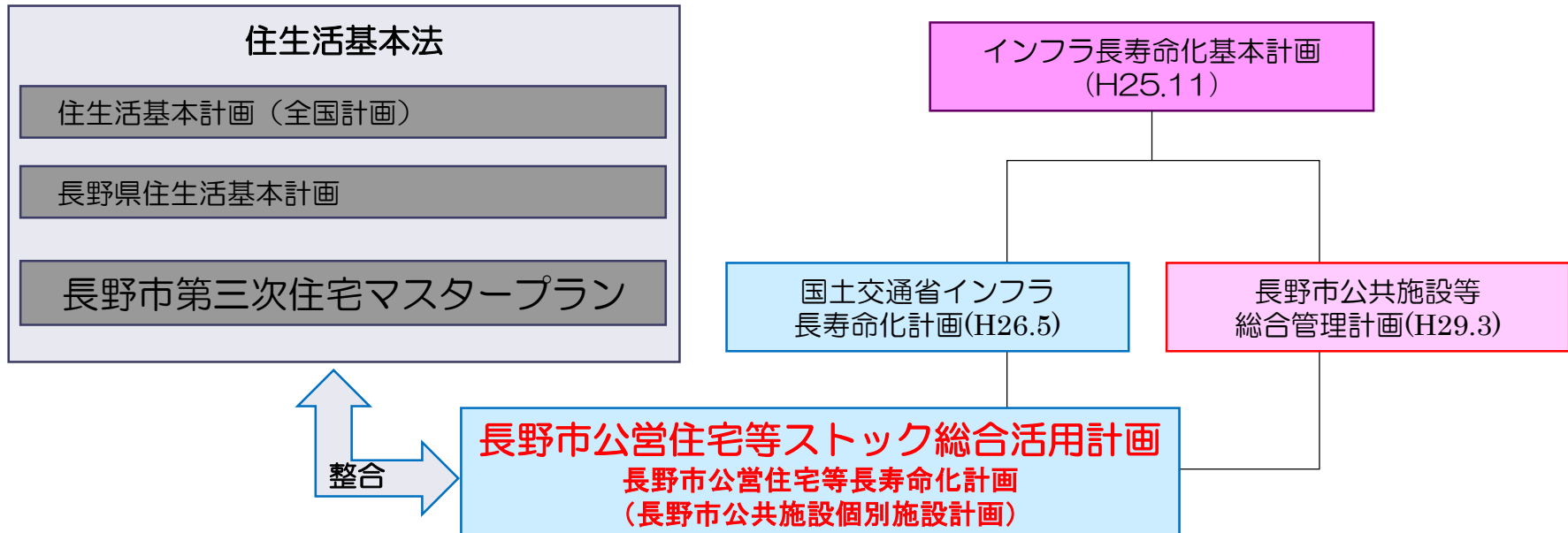
平成25年度～平成34年度

見直し

「長野市公営住宅等ストック総合活用計画」

「長野市公営住宅長寿命化計画」（長野市公共施設等総合管理計画・個別施設計画）

令和元年度～令和10年度



## ストック活用の基本的な考え方

- 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

## 長寿命化に関する基本方針

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

- ・居住性向上 設備機能改善、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
- ・安全性確保 耐震補強、生活事故防止
- ・長寿命化 屋根改修、外壁改修 など

## 具体的な方針

① 10年後の市営住宅必要戸数は **3,000戸**

○人口・世帯数の減少に合わせて段階的に縮小

○民間借家に住むことが困難な世帯を対象に提供

## 市営住宅の必要戸数

第三次住宅マスタープラン(H29年度策定)に基づき設定

H30 3,519戸 → R8末 3,050戸 → R10末 3,000戸

※市内の県営住宅戸数を考慮した上での必要戸数

## ストック総合活用計画長期計画

【H25策定】 R4末 3,250戸 → R14末 2,990戸 → R24末 2,720戸

【 R1案 】 R10末 3,000戸 → R20末 2,730戸 → R30末 2,440戸

## 具体的な方針

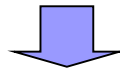
### ② 耐用年限を超過した木造・簡平・簡二は 建替え又は用途廃止

昭和30～50年代に建設された木造・簡平・簡二

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



- ・将来的に維持する団地については、原則建替え
- ・用途廃止を含めて検討する団地は段階的に縮小
- ・簡平の一部は、建替等に伴う住替え用に改修、長寿命化

（低廉な家賃の住宅を提供）

※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（ " ）

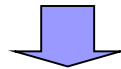
## 具体的な方針

### ③中耐は 基本的に全面改善により長期間使用

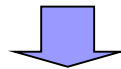
昭和40～50年代に建設された中耐（築45年程度）

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



現状のままでは、法的耐用年限の70年（今後25年間）の使用が困難



全面改善（大規模改修）により、長期間使用（長寿命化）

※中耐：中層耐火構造(鉄筋コンクリート造5階建て以下)

## 具体的な方針

### ④ 敷地条件・利便性が悪い団地は 用途廃止を含めて検討

### 評点方式により総合評価の低い団地を廃止の対象とした

評価項目 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**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)

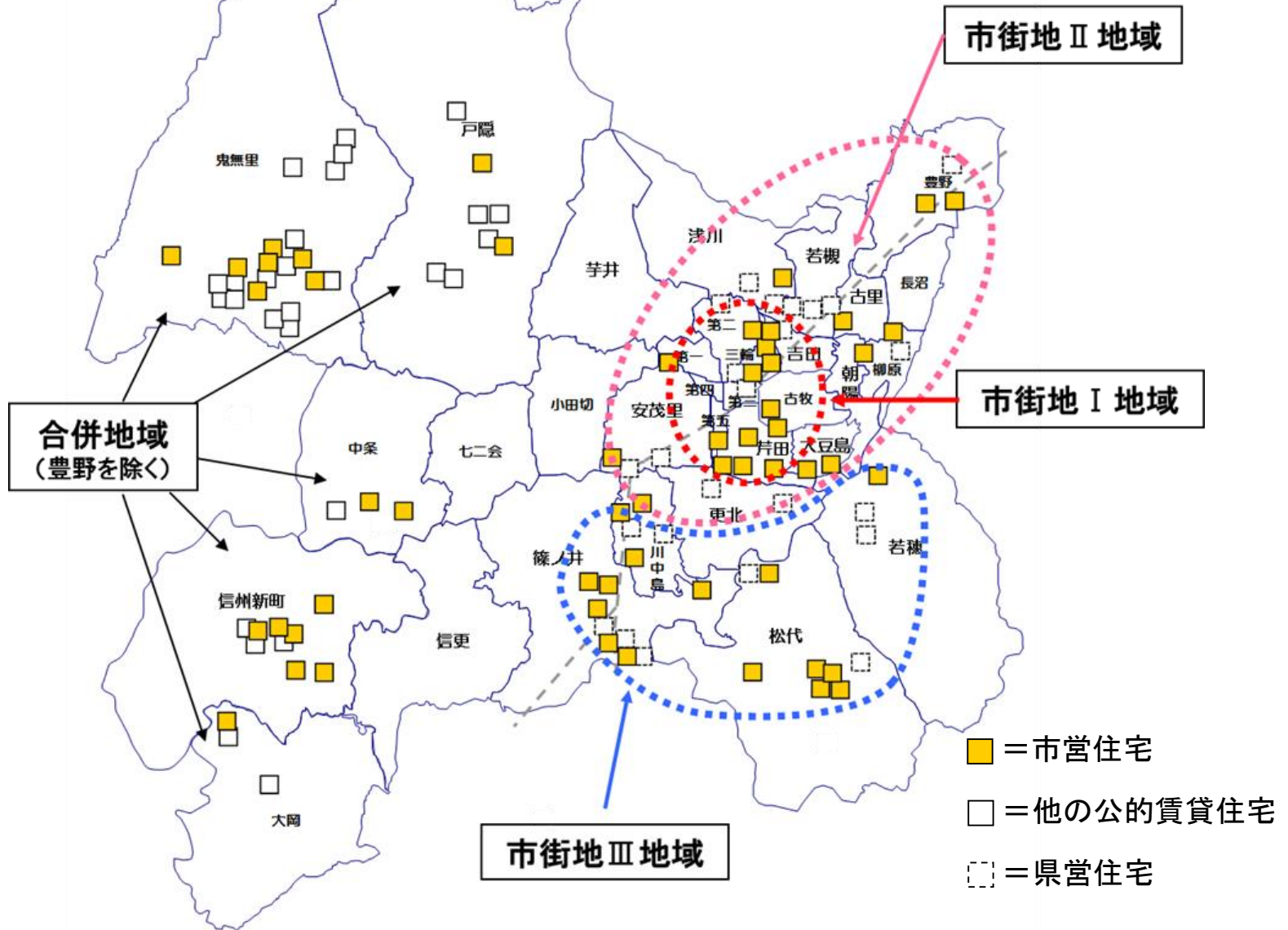
評価方法 項目ごとに3段階で評価し点数化 ⇒ 団地ごとに集計し、分類

総合評価 (10点満点)	7点以上	A	維持
	6～5点	B	原則維持、状況により用途廃止
	4点以下	C	用途廃止

中山間地域については、この評価を適用せず、

老朽化の程度、団地規模、土地状況等により個別に判断

# 地域区分図





# 団地評価結果（市街地Ⅰ）

地域	団地名	構造	建設年度	管理戸数	用途地域	敷地面積 (ha)	総合評価		長期的な方向性 (今後30年)	備考	
							点数	評価			
市街地Ⅰ地域	宇木	中耐	S59~H3	399	1中	4.59	9	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	1.53	8				
	若里	中耐	S52~55	192	1住	1.25	8				
	柳町	中耐・高層	H5~6	73	2中	0.83	7				
	返目	中耐	S46~56	192	1中	1.28	7				
	中御所	中耐	S50	56	1住	0.35	7				
	吉田広町A	中耐	S58	52	1中	0.53	6	B			
	若里西町	中耐	H4, H16	44	1住	0.39	6				
	川合新田	中耐	S58	60	1住	0.73	6				
	新諏訪	木造・簡平	S31~35	10	1住	0.25	4	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	0.11	4				小規模団地。
	日詰	木造・簡平	S34~35	22	1住	0.38	2				敷地形状が不整形。
	日詰B	木造	S35~36	27	1住	0.66	2				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					

※ 廃止団地については、

地域への影響を考慮しながら、今後30年間で段階的に廃止をしていく計画

# 団地評価結果（市街地Ⅱ）

地域	団地名	構造	建設年度	管理戸数	用途地域	敷地面積 (ha)	総合評価		長期的な方向性 (今後30年)	備考
							点数	評価		
市街地Ⅱ地域	大豆島東	中 耐	S53～55	200	1住	1.94	7	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	0.89	7			
	美濃和田(旧)	簡 平	S42～43	37	1中	0.36				
	柳原	木造・簡平	S33	6	2中	0.71	5			
	富竹	木造・簡平	S37～39	44	2中	0.86	4	B	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	0.63	4			美濃和田団地へ集約可能。
	小島	簡 二	S50～51	30	2中	0.26	3	C		小規模団地。
	上野ヶ丘	木造・簡平	S36～38	112	調整	1.88	2			市街化調整区域。傾斜地。
	大豆島西	簡 平	S52	6	2中	0.06	2			小規模団地。アクセス道路狭小。
小市	簡平・簡二	S40～42	198	1中	3.87	0	傾斜地。一部土砂災害特別警戒区域内。 土留構造物老朽化。			
9団地						管理戸数	793			

# 団地評価結果（市街地Ⅲ）

地域	団地名	構造	建設年度	管理戸数	用途地域	敷地面積 (ha)	総合評価		長期的な方向性 (今後30年)	備考
							点数	評価		
市街地Ⅲ地域	犀南	簡平・簡二	S43～48	491	1中	6.18	8	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	3.18	8			
	北五明東	簡二	S48～49	90	1低	0.86	5			
	川中島	簡平	S33～34	8	調整	0.12	5	B	用途廃止を含めて検討	市街化調整区域。小規模団地。
	北五明西	簡二	S46～53	137	1低	0.86	4			敷地狭長。過去に水害有。一部河川保全区域内。
	五明	木造	S35～36	24	1低	0.60	4	北五明東団地へ集約可能。		
	昭和	木造・簡平	S37～39	44	1住	1.11	3	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	0.23	2	市街化調整区域。小規模団地。		
	庄ノ宮	簡平	S40～43	93	調整	1.28	-1	市街化調整区域。		
	屋地	木造	S35	4	1低	0.34	4	小規模団地。アクセス道路狭小。		
	屋地厚生	木造	S27～37	7	1低	0.40	3	小規模団地。アクセス道路狭小。		
	屋地引揚	木造	S26	6	1低	0.07		小規模団地。アクセス道路狭小。		
	皆神	簡平	S40	8	1低	0.17	3	小規模団地。		
	高野	木造	S40	1	1住	0.01	2	小規模団地。		
	金井山	簡平	S43～46	48	調整	1.02	1	市街化調整区域。 敷地形状が不整形。敷地内に民有地有。		
矢場	木造	S40	12	調整	0.31	-4	市街化調整区域。土砂災害特別警戒区域内。			
11団地						管理戸数 1294				

# 事業計画 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)
市街地Ⅰ地域	上松東	高層	H4~6	115
	柳町	中耐・高層	H5~6	73
	若里西町	中耐	H4、H16	44
	宇木	中耐	S59~H3	399
	川合新田	中耐	S58	60
	吉田広町A	中耐	S58	52
	若里	中耐	S52~55	192
	中御所	中耐	S50	56
	返目	中耐	S46~56	192
	栗田身障	簡平	S48~49	9
	日詰B	木造	S35~36	27
	日詰	木造・簡平	S34~35	22
	新諏訪	木造・簡平	S31~35	10
13 団地		管理戸数 1,251		

10年間の事業計画 (R元~R10)		R10末 管理戸数
事業	内容	
建設 (65)	中耐~高層1棟新設	180
維持	計画修繕	
維持	計画修繕	73
維持	計画修繕	44
部分改善	ユニットバス化	399
部分改善	断熱化、塗装	60
部分改善	断熱化、塗装	52
維持	計画修繕	192
維持	計画修繕	56
縮小	住替え誘導、中耐2棟解体	132
全面改善 (132)	住替え誘導、中耐6棟全面改善	
部分改善	バリアフリー化	9
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
10団地		1,197

長期的な 方向性 (今後30年)
建替後維持
継続維持
継続維持
継続維持
全面改善、縮小
全面改善
全面改善
全面改善、縮小
全面改善、縮小
全面改善後維持
用途廃止を含めて検討

H31比

95.7%

返目-2棟解体、他棟は全面改善(大規模改修)で団地を再生

# 事業計画 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%

富竹・上野ヶ丘は用途廃止

# 事業計画 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		管理戸数 1294		

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%

昭和・五明・屋地・屋地引揚・屋地厚生は新たに用途廃止

# 事業計画 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	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%

**耐震性不足、レッドゾーン内の住宅を解体**

# 事業計画 その他の住宅

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:花内	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:堀の 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	H31比 96.6%
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
	そよかせ	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:籠田	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	100.0%

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	0.0%
	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	譲渡		0	
14 団地 管理戸数				14	0団地		0	

レッドゾーン内の住宅を解体 厚生住宅は譲渡



# 概算事業費の試算

## 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	106
		用途廃止・移転関係	7
		<b>整備事業費 合計</b>	<b>113億円 ①</b>
	維持管理	修繕関係	36
		管理関係	17
	<b>維持管理費 合計</b>	<b>53億円 ②</b>	
<b>R元～R10 概算事業費 総計 ①+②</b>			<b>166 億円</b>
財源	国の交付金		51
	市債		50
	家賃等の収入		65

## 用途廃止団地敷地面積

10年間で用途廃止予定の団地	16団地
敷地面積合計	75,339m <sup>2</sup>

## 今後のスケジュール

日 程	項 目	内 容
7月1日	部長会議	公営住宅等ストック総合活用計画(案)説明
7月8日	政策説明会	
7月24日	住宅対策審議会	
8月7日	公共施設の在り方 調査研究特別委員会	
8月9日	建設企業委員会	
9月4日	公共施設適正化 検討委員会	
9月中旬	住宅対策審議会	
9月25日	部長会議	公営住宅等ストック総合活用計画決定
10月3日	政策説明会	公営住宅等ストック総合活用計画説明
10月4日	記者会見	公営住宅等ストック総合活用計画公表