

飯田市公営住宅等長寿命化計画（改訂） ー概要版ー

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

背景

本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を控え、平成18年6月に現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するための「住生活基本法」が制定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ健全な住宅市場を整備するとともに、住生活の「質」の向上を図り、良質な既存ストックを将来へ継承する新たな住宅施策の方向性が示されました。

このような社会的背景のもと、公営住宅等の長寿命化を図り※ライフサイクルコストの縮減のために、国により、平成21年3月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が示され、予防保全的管理や長寿命化に資する改善を推進するための計画の策定が求められました。

これに基づき飯田市では、平成22年3月に「飯田市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、各種施策を展開してきました。

平成31年度をもって10年の計画期間が満了となることから、引き続き公営住宅等の長寿命化のために、計画の改訂が必要となります。

※ライフサイクルコスト：建物の企画、設計から始まり、建設を経て、運用維持管理、解体処分までを建物の生涯と定義して、その全期間に要する費用のこと

目的

飯田市では、住宅全般を対象とした今後推進すべき住宅施策の指針として、平成30年6月に「飯田市住生活基本計画」を策定しました。この計画の中で、公営住宅等についての適正な供給目標や整備の方向性を示しています。

上記の計画を踏まえつつ、平成28年8月に国により改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、「飯田市公営住宅等長寿命化計画」の改訂を行います。

改訂にあたっては、前計画を継承しつつ、公営住宅等の状況や将来的な需要見通しを踏まえ、効率的・効果的な団地別の事業手法の選定をすることにより、今後の飯田市の公営住宅等の長寿命化に向けた取組みを明確にし、ライフサイクルコストの縮減を目指します。

2. 計画の位置づけ

本計画の位置づけは以下のとおりです。



3. 計画期間

改訂後の計画期間は令和2年度から令和11年度までの10年間とします。

令和2（2020）年度～令和11（2029）年度（10年間）

4. 改訂の前提条件

改訂の前提条件は国の策定指針に添って以下のとおりとします。

「耐震性に係る安全性の確保を優先事項」として、入居者の安全確保を図る

本計画は公営住宅等の耐震化計画とします。

飯田市公営住宅等長寿命化計画（改訂） ー概要版ー

5. 公営住宅等長寿命化計画の基本方針

既存ストックの状況把握及び維持管理方針

- 定期点検や日常点検等を実施し、既存ストックの劣化状況を的確に把握し、その点検結果に応じた計画修繕等により、対症療法型の維持管理から予防保全的な維持管理を行います。
- 団地単位、住棟単位で各種点検結果や修繕等をデータベース等に記録し蓄積することにより、随時履歴データの確認を行い、次の点検や修繕等に活用します。

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

- 住宅供給目標戸数を踏まえた適切な事業手法の選定を行い、予防保全的な維持管理、改善事業、建替事業等を計画的に実施することにより、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。
- 仕様の水準向上等による耐久性の向上や、修繕周期及び建替周期の延長などにより、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。

6. 計画の対象団地の区分と供給目標戸数の設定

以下のように団地を区分し、それぞれについて供給目標戸数の設定をします。

I 公営住宅

公営住宅、改良住宅、公営型地域優良賃貸住宅：20団地

「飯田市住生活基本計画」においては、国の算定プログラムで算出したセーフティネット供給量の785戸を民間との適正な分担により供給するものとして、公営住宅としては750戸を供給することとしています。建替えを行う場合の戸数の設定、小規模団地の用途廃止等により公営住宅供給目標戸数の750戸を目指します。

II その他の市営住宅

特定公共賃貸住宅、市営住宅（若者住宅、独身住宅等）：6団地

民間賃貸住宅が少ない遠山地域において、市営住宅は若者住宅や独身住宅等、様々な役割のために供給しています。供給目標戸数は、現在の供給戸数41戸とします。

7. 事業手法の選定の基本的な考え方

以下の考え方を基本とし、計画期間内の事業手法を選定します。（※選定結果はP3～P4の実施計画参照）

- 公営住宅等の将来的な需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や改善事業（耐震改修等）、建替事業、用途廃止などの事業手法を検討します。
- 耐震性、耐用年数も十分にある団地については、計画的に改善事業を実施して長寿命化を図ります。
- 耐震性など安全性の確保に課題のある団地については、改善事業（耐震改修等）を実施します。
- 居住性等が改善されない場合や、改善事業と比較してライフサイクルコスト等が有益な場合に建替事業を選定します。
- 小規模な団地（遠山地域除く）については、耐震性、耐用年数や維持管理面を考慮して用途廃止を行います。
- 遠山地域で、耐震性が確保されておらず、耐用年限が経過している団地については、安全性の確保のために、入居者には他の団地等へ転居していただき、当面の使用を休止します。休止後の活用については、民間賃貸住宅が少ないことも踏まえ、地域と協議します。

8. 事業手法の実施方針

点 検

定期点検や日常点検等を実施し、既存ストックの状況を把握します。

維持管理

維持管理上必要な修繕と、点検結果や履歴データ等を踏まえた経年劣化に応じた計画修繕等により、予防保全的な維持管理をします。

改善事業（耐震）

耐震性に課題のある住棟において、耐震改修を実施します。

改善事業（改修）

長期的な活用を図る住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減等の改修を行います。

建替事業

既存団地の敷地を利用し、供給する住戸規模及び戸数、住戸の配置計画、集会所設置の有無、余剰地が生ずる場合の活用方法等について、検討を行い、建替事業を実施します。

用途廃止

入居者に他の団地等への転居をお願いし、入居者退去後に用途廃止します。

飯田市公営住宅等長寿命化計画（改訂） ー概要版ー

I 公営住宅の概要と実施方針及び計画期間中の実施計画

団地名	区分	所在地	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	実施方針の概要	計画期間中の実施計画
西の原 団地	改良 住宅	羽場	S49～ S51	簡易 耐火	2	10	60	○建替えにより長寿命化を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> 建設年度が新耐震基準以前であり、安全性が確保できないこと、また階段、浴室など居住性に問題があることから規模を縮小して建替えを行います。
大堤 団地	公営 住宅	座光寺	S47～ S51	簡易 耐火	1・2	21	106	○建設年度が新耐震基準以前であり、安全性が確保できないことから、一部耐震改修を行いながら建替えをして長寿命化を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> 安全性が確保できないことから、一部耐震改修を行い仮住居として活用しながら規模を縮小して建替えを行います。 整備完了後の余剰地は地域への定住化を図るため、分譲していく予定です。
北の原 団地	公営 住宅	松尾	S57～H2	中層 耐火	3・4	10	226	○耐震性、耐用年数も十分にあるので、計画的な改修を行いながら長寿命化を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> 経常修繕や計画修繕などの維持管理を行います。
長野原 団地	公営 住宅	竜丘	S52～ S55	簡易 耐火	2	12	79	○建設年度が新耐震基準以前であり、安全性が確保できないことから、耐震改修を行い、その後建替えを検討します。	<ul style="list-style-type: none"> 全ての棟を耐震改修することで安全性の確保を行います。
二ツ山 団地	公営 住宅	山本	H22,H23, H25～ H29	木造	1・2	35	140	○耐震性、耐用年数も十分にあるので、計画的な改修を行いながら長寿命化を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> 経常修繕や計画修繕などの維持管理を行います。
三尋石 団地	公営 住宅/ 地優賃 住宅	伊賀良	H9,H11, H13	中層 耐火	5	3	110	○耐震性、耐用年数も十分にあるので、計画的な改修を行いながら長寿命化を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> 経常修繕や計画修繕などの維持管理を行います。 長寿命化のため、外壁等の改修を行います。
北方 団地	公営 住宅	伊賀良	S54	簡易 耐火	1	1	2	○建設年度が新耐震基準以前であり、安全性が確保できないこと、また小規模な団地であることなど、維持管理面により用途廃止を予定します。	<ul style="list-style-type: none"> 安全性が確保できないことから他の団地への転居をお願いし、入居者全員が退去後に用途廃止を行います。
平林 団地	公営 住宅	鼎	H5	中層 耐火	4	1	24	○耐震性、耐用年数も十分にあるので、計画的な改修を行いながら長寿命化を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> 経常修繕や計画修繕などの維持管理を行います。
黒田 団地	公営 住宅	上郷	S56,S59	簡易 耐火	2	2	7	○建設年度が新耐震基準以前であり、安全性が確保できないこと、また小規模な団地であることなど、維持管理面により用途廃止を予定します。	<ul style="list-style-type: none"> 安全性が確保できないことから他の団地への転居をお願いし、入居者全員が退去後に用途廃止を行います。
飯沼 団地	公営 住宅	上郷	S54,S55	簡易 耐火	1・2	3	6	○建設年度が新耐震基準以前であり、安全性が確保できないこと、また小規模な団地であることなど、維持管理面により用途廃止を予定します。	<ul style="list-style-type: none"> 安全性が確保できないことから他の団地への転居をお願いし、入居者全員が退去後に用途廃止を行います。

団地数、戸数は令和元年12月末日 現在

飯田市公営住宅等長寿命化計画（改訂） —概要版—

I 公営住宅の概要と実施方針及び計画期間中の実施計画

団地名	区分	所在地	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	実施方針の概要	計画期間中の実施計画
中郷団地	公営住宅	上村	S60	木造	1	1	1	○耐震性が確保されていることから維持管理を行いつつ、地域と今後の方針を協議します。	・経常修繕や計画修繕などの維持管理を行います。
流宮団地	公営住宅	上村	H1,H2	木造	1	2	2	○耐震性が確保されていることから維持管理を行いつつ、地域と今後の方針を協議します。	・経常修繕や計画修繕などの維持管理を行います。
程野団地	公営住宅	上村	S58	木造	1	1	1	○耐震性が確保されていることから維持管理を行いつつ、地域と今後の方針を協議します。	・経常修繕や計画修繕などの維持管理を行います。
上町団地	公営住宅	上村	S60,S62,S63,H5	木造	1・2	5	11	○耐震性が確保されていることから維持管理を行いつつ、地域と今後の方針を協議します。	・経常修繕や計画修繕などの維持管理を行います。
下栗団地	公営住宅	上村	S61	木造	1	1	2	○耐震性が確保されていることから維持管理を行いつつ、地域と今後の方針を協議します。	・経常修繕や計画修繕などの維持管理を行います。
樋口団地	公営住宅	南信濃	S53	簡平	1	1	2	○建設年度が新耐震基準以前であり、耐用年数を経過していることから、使用を休止します。その後の方針については地域と協議します。	・安全性が確保できないことから他の団地への転居をお願いし、入居者が退去後に当面の使用を休止します。
押出第1団地	公営住宅	南信濃	S58,S60	木造	1	3	6	○耐震性が確保されていることから維持管理を行いつつ、地域と今後の方針を協議します。	・経常修繕や計画修繕などの維持管理を行います。
押出第2団地	公営住宅	南信濃	H3,H4,H6	木造	2	3	6	○耐震性が確保されていることから維持管理を行いつつ、地域と今後の方針を協議します。	・経常修繕や計画修繕などの維持管理を行います。
夜川瀬第1団地	公営住宅	南信濃	S62,H2	木造	1	3	6	○耐震性が確保されていることから維持管理を行いつつ、地域と今後の方針を協議します。	・経常修繕や計画修繕などの維持管理を行います。
夜川瀬第2団地	公営住宅	南信濃	H12	中層耐火	3	1	12	○耐震性、耐用年数も十分にあるので、計画的な改修を行いながら長寿命化を図ります。	・経常修繕や計画修繕などの維持管理を行います。

II その他の市営住宅の概要と実施方針及び計画期間中の実施計画

団地名	区分	所在地	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	実施方針の概要	計画期間中の実施計画
夜川瀬第3団地	特公賃住宅	南信濃	H7~H9	木造	2	7	9	○耐震性が確保されていることから維持管理を行いつつ、地域と今後の方針を協議します。	・経常修繕や計画修繕などの維持管理を行います。
押出第3団地	市営住宅(若者住宅)	南信濃	H5,H6	木造	2	8	8	○耐震性が確保されていることから維持管理を行いつつ、地域と今後の方針を協議します。	・経常修繕や計画修繕などの維持管理を行います。
夜川瀬第4団地	市営住宅(独身住宅)	南信濃	H6	木造	2	4	16	○耐震性が確保されていることから維持管理を行いつつ、地域と今後の方針を協議します。	・経常修繕や計画修繕などの維持管理を行います。
松原団地	市営住宅	南信濃	S57	木造	1	2	4	○耐震性が確保されていることから維持管理を行いつつ、地域と今後の方針を協議します。	・経常修繕や計画修繕などの維持管理を行います。
中橋団地	市営住宅	南信濃	S41	木造	1	1	2	○建設年度が新耐震基準以前であり、耐用年限を経過していることから、使用を休止します。その後の方針については地域と協議します。	・安全性が確保できないことから他の団地への転居をお願いし、入居者が退去後に当面の使用を休止します。
木沢団地	市営住宅	南信濃	S40	木造	1	1	2	○建設年度が新耐震基準以前であり、耐用年限を経過していることから、使用を休止します。その後の方針については地域と協議します。	・安全性が確保できないことから他の団地への転居をお願いし、入居者が退去後に当面の使用を休止します。