

飯田市公営住宅等長寿命化計画 一部改訂（案） 一概要版

1. 背景と位置づけ

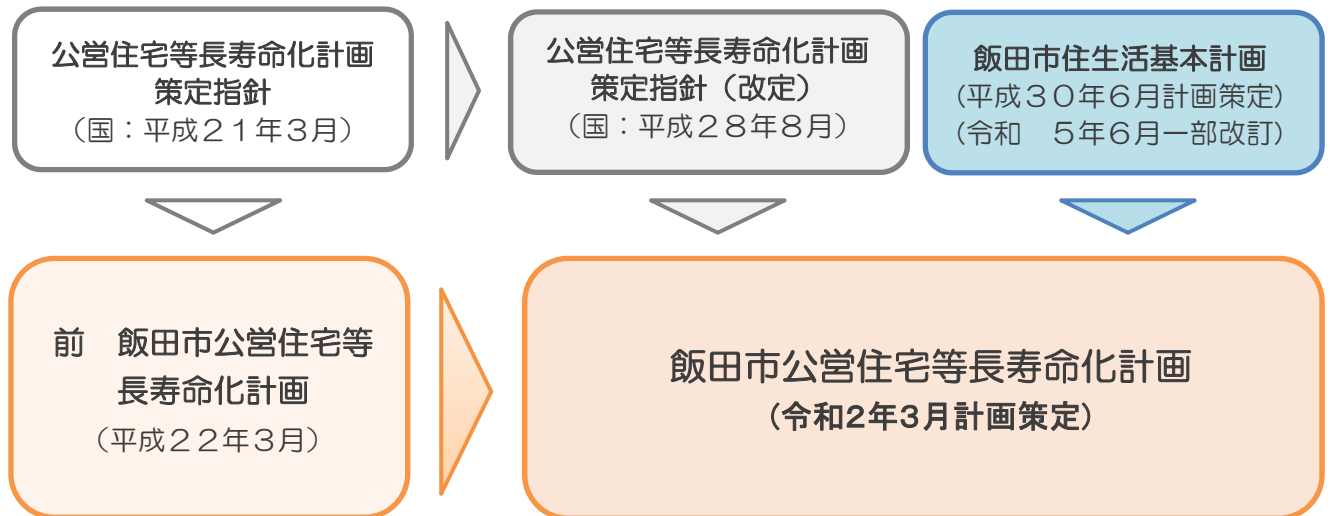
○背景

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、各施設管理者に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年をもって10年の計画期間が満了となったことから、引き続き公営住宅等の長寿命化に向けて令和2年に本計画を策定しました。

今年度、計画策定から5年を経過する中間期にあたることから、公営住宅の将来的な需要を見据えた供給目標戸数の見直しと、子育て等の支援及び激甚化する災害に対応する取組を加えた一部改訂を行います。

○本計画の位置づけは以下のとおりです。



○目的

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行うことにより、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すことを目的としています。

*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

2. 計画期間

2020年度（令和2年度）～2029年度（令和11年度） ※計画期間に変更はありません。

3. 主な変更点

本計画に基づき令和2年度より各団地の建替事業、耐震改修及び用途廃止などを実施してきました。今回の見直しによる変更点は以下のとおりです。

- ① 入居世帯の減少と公営住宅の将来的な需要を見据えた、供給目標戸数の変更
- ② 子育て支援施策（2台目駐車場の整備）の追記及び災害危険区域等にある公営住宅についての明示等を加筆修正
- ③ 公営住宅等の状況（各戸数、入居状況等）の数値の時点修正

4. 変更内容

- ① 供給目標戸数の変更
- ・供給目標戸数については、公営住宅750戸、その他の市営住宅（特公賃、若者住宅等、遠山地域内）41戸に分けて設定し、合計791戸としていました。今回の見直しでは下記の理由から公営住宅とその他の市営住宅を合わせて750戸とします。
 - ア) 計画策定時の入居世帯数は645世帯であったのに対し、現在の入居世帯は577世帯で、政策空家116戸を除いた入居率が81.6%となっており、需要の点からも支障が出ていないこと。
 - イ) 公営住宅法に基づく公営住宅は、住宅確保要配慮者を主体に住宅供給を行っています。現入居戸数を確保しつつ、需要も考慮する中で適正な供給戸数とし、併せて公営住宅敷地を有効活用するため、子育て支援の観点から2台目駐車場整備の導入を行うことで、住環境の向上を図ります。
 - ウ) その他の市営住宅（特公賃、若者住宅等）は、定住支援等を目的として住宅供給を行っています。これまでに地域と協議を行う中で、旧耐震基準の公営住宅を用途廃止し、定住促進の需要に対応するため、教員住宅を地域振興住宅に改修することで住宅供給を行っています。今後も既存の地域振興住宅や空き家の活用状況を確認する中で、地域と協議していきます。
 - エ) 令和5年6月に一部改訂を行った「飯田市住生活基本計画」の中で、目標成果指標としている公営住宅750戸は本計画の数値と整合を図っています。
- ② 子育て支援施策及び災害危険区域等のある市営住宅について
- ・子育て支援施策（2台目駐車場整備）について方針に追記します。
 - ・災害危険区域等にある公営住宅についての明示等、実施計画に加筆修正を行います。
- ③ 公営住宅等の状況（各戸数、入居状況等）の数値の更新について
- ・現在の住宅戸数、耐用年限経過状況、入居状況等を現在（令和6年9月末時点）の数値に修正します。

5. 変更箇所

今回の改訂により変更された具体的な箇所です。

章	タイトル	変更する内容等	該当頁
第1章	計画策定にあたって	<ul style="list-style-type: none"> ・計画の背景と目的について加筆修正 ・見直しの要点を追記 ・関係計画を最新の計画に修正 ・計画の概要を加筆修正 	P1～4
第2章	公営住宅等の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・表中の数について時点修正（令和6年9月末時点） 	P5～9
第3章	公営住宅等の長寿命化に関する基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・変更なし 	
第4章	長寿命化のための事業手法の選定	<ul style="list-style-type: none"> ・供給目標戸数の設定について加筆修正 ・事業手法の選定の基本的な考え方に災害危険区域等について追記 	P11
第5章	事業手法の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・建替事業の実施方針に子育て世帯支援施策（2台目駐車場）を追記 	P15
第6章	長寿命化計画の実施方針の概要及び計画期間中の実施計画	<ul style="list-style-type: none"> ・実施方針の概要及び計画期間中の実施計画について加筆修正 	P16～18

飯田市公営住宅等長寿命化計画 一部改訂（案） 一概要版一

6. 長寿命化計画の実施方針の概要及び計画期間中の実施計画（P16～18）

I 公営住宅

団地名	実施方針の概要	計画期間中の実施計画
西の原団地	○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	○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	○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	○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。 耐震改修により入居者の安全性を確保し、入居者がいない一部の棟について用途廃止を行います。
二ツ山団地	○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	○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	○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	○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	○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	○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。
中郷団地	○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。	<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。
流宮団地	○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。	<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。
程野団地	○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。	<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。
上町団地	○耐震性が確保されていることからですが、土砂災害特別警戒区域内にあることから、維持管理を行いつつ、地域と今後の方針を協議します。	<ul style="list-style-type: none"> 入居者の移転を検討するなかで、経常修繕や計画修繕などの維持管理を行います。 入居者がいない一部の棟について、用途廃止を行います。
下栗団地	○耐震性が確保されていることからですが、地すべり防止区域内にあることから、維持管理を行いつつ、地域と今後の方針を協議します。	<ul style="list-style-type: none"> 入居者の移転を検討するなかで、経常修繕や計画修繕などの維持管理を行います。

飯田市公営住宅等長寿命化計画 一部改訂（案） 一概要版一

I 公営住宅

団地名	実施方針の概要	計画期間中の実施計画
押出 第1団地	○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	○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	○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	○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

団地名	実施方針の概要	計画期間中の実施計画
夜川瀬 第3団地	○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	○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	○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	○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	○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。その後方針については地域と協議します用途廃止を予定します。	・ 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 用途廃止を行います。

7. 今後の予定

- | | |
|--------------------|------------------------|
| ○令和7年1月6日～令和7年2月4日 | パブリックコメント実施（意見聴取） |
| ○令和7年1月～2月 | 地域協議会諮問（座光寺、竜丘、南信濃、上村） |
| ○令和7年2月 | 計画策定 |
| ○令和7年3月 | 全員協議会（報告） |