

飯田市公営住宅等長寿命化計画(案)

計画期間：令和2（2020）年度～令和11（2029）年度

令和2（2020）年3月（計画策定）

令和7（2025）年3月（一部改訂）

飯田市

飯田市公営住宅等長寿命化計画 目次

第1章 計画策定にあたって

| | |
|------------|---|
| 1 計画の背景と目的 | 1 |
| 2 計画の位置づけ | 2 |
| 3 計画の概要 | 4 |
| 4 計画の対象 | 4 |
| 5 計画期間 | 4 |

第2章 公営住宅等の状況

| | |
|------------|---|
| 1 公営住宅等の区分 | 5 |
| 2 公営住宅等の状況 | 5 |

第3章 公営住宅等の長寿命化に関する基本方針

| | |
|-----------------------------|----|
| 1 既存ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針 | 10 |
| 2 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 | 10 |

第4章 長寿命化のための事業手法の選定

| | |
|-------------------|----|
| 1 供給目標戸数の設定 | 11 |
| 2 事業手法の選定の基本的な考え方 | 11 |
| 3 事業手法の選定 | 12 |

第5章 事業手法の実施方針

| | |
|-------------|----|
| 1 点検の実施方針 | 14 |
| 2 維持管理の実施方針 | 14 |
| 3 改善事業の実施方針 | 15 |
| 4 建替事業の実施方針 | 15 |
| 5 用途廃止の実施方針 | 15 |

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

| | |
|--------------------------------|----|
| 1 公営住宅の実施方針の概要及び計画期間中の実施計画 | 16 |
| 2 その他の市営住宅の実施方針の概要及び計画期間中の実施計画 | 18 |

第1章 計画策定にあたって

1 計画の背景と目的

(1) 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^{※1}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（以下、「旧策定指針」という）」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年に策定しました。そして、5年目の中間期を迎えるにあたり、社会情勢の変化を踏まえ計画の見直しが必要となりました。

※1 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) 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、令和5年6月に一部改訂を行いました。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」の策定を行っています。

策定にあたっては、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しています。

(3) 計画の見直し

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。計画の中間期である令和6年度に、供給目標戸数の変更や子育て支援施策追加等、社会情勢の変化を踏まえた計画の見直しを行うと共に、これまでの事業の進捗状況により、第2章の市営住宅の状況について更新を行いました。

2 計画の位置づけ

関連計画等の概要及び本計画との位置づけは以下のとおりです。

(1) 前飯田市公営住宅等長寿命化計画（平成 22 年 3 月策定）

旧策定指針に基づき、以下の基本方針を掲げて策定しました。

| 項目 | 概要 |
|----------------------------|---|
| ○ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針 | <ul style="list-style-type: none"> ・定期点検、予防保全的な維持管理の実施 ・修繕履歴データの整備 |
| ○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 | <ul style="list-style-type: none"> ・定期点検の充実、修繕や改善の効率的な実施 ・仕様の水準向上等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長 |

- ・10年の計画期間において、経常的な維持管理のほか、修繕、改善、建替及び用途廃止など様々な公営住宅等施策を展開してきました。本計画は前計画を継承するものとします。

(2) 飯田市住生活基本計画（平成 30 年 6 月策定・令和 5 年 6 月一部改訂）

公営住宅等に関連する目標と基本的な施策は以下のとおりです。

| 目標 | 基本的な施策 |
|--------------------|-------------------------|
| ○住宅セーフティネットの構築 | ・地域的、社会的ニーズに応じた公営住宅等の確保 |
| ○既存ストックを活かした住まいづくり | ・大量生産大量廃棄からの脱却とストックの活用 |

- ・上記の施策展開として示されている、公営住宅の供給目標や整備の方向性との整合を図ることとします。

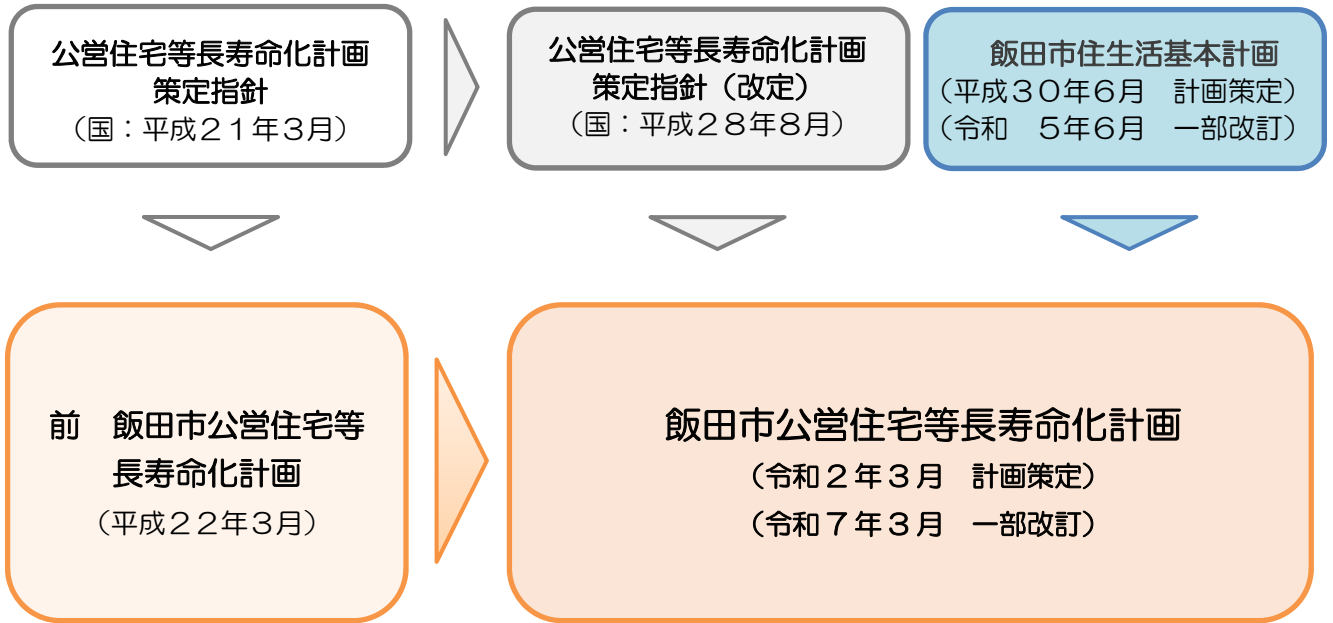
(3) 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月改定）

計画改訂の際は、この策定指針に添って行うこととなっています。改定内容は以下のとおりです。

| 改定事項 | 概要 |
|----------------------|---|
| ○点検の強化、データ管理、計画修繕の実施 | <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第 12 条の点検対象外の住棟の定期点検の実施 ・全ての住棟を対象に日常点検の実施の奨励 ・点検結果等のデータベースへの蓄積 ・適切な計画修繕の実施 |
| ○事業手法の選定方法 | <ul style="list-style-type: none"> ・将来のストック量を推計し、これを踏まえた事業選定の実施（事業の選定にあたっては、耐震性に係る安全性の確保を最優先） ・中長期的な管理の見通しに基づき、計画期間中の実施計画の作成 |
| OLCC の算定方法 | <ul style="list-style-type: none"> ・算出方法の変更、算出対象に建替事業を追加 |

- ・定期点検の対象住棟を前計画の中層耐火構造の住棟から全ての住棟とし、点検内容も設備のみから上記の法定点検同様とします。前計画に記載のない日常点検を追加します。
- ・住宅供給目標戸数を設定し、耐震性に係る安全性の確保を最優先として事業手法を選択します。
- ・各団地の長寿命化の実施方針に基づき、計画期間中の実施計画を作成します。

【図 1 計画の位置づけ】



3 計画の概要

(1) 計画の趣旨

- ア 前計画を継承しつつ、「飯田市住生活基本計画」で示された適正な供給目標や整備の方向性を踏まえたものとします。
- イ 本計画は公営住宅等の耐震化計画と併せたものとします。

(2) 計画の方針

計画の方針は以下のとおりとします。

- ア 「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ります。
- イ 前計画に基づき、取組んできた公営住宅等の点検や計画修繕を引き続き行いつつ、「飯田市住生活基本計画」に即し、公営住宅等の団地の維持管理方針、住宅改善の必要性と可能性に基づく団地・住棟の事業手法について次のような観点から精査を行います。
 - ・社会的特性（需要、効率性、立地の状況）
 - ・物理的特性（耐震性・安全性の確保、福祉対応・居住性向上）
 - ・ライフサイクルコスト比較

なお、計画期間における事業量の配分については、飯田市の財政状況と需要を踏まえて計画的に行います。

- ウ 建替え、耐震補強等の事業に合わせ、入居者の利便性向上や、共働き・子育て世帯支援として、2台目の駐車場整備を行います。
- エ 用途廃止による跡地利用は、地域への定住化を図る分譲地等として活用を検討します。

4 計画の対象

本計画の対象は、飯田市営住宅等条例に基づき管理する市営住宅（伊那上郷駅上市営住宅を除く）とします（本計画において「公営住宅等」という）。

5 計画期間

令和2年度から令和11年度の10年間を計画期間とします。

なお、社会情勢の変化等により、必要に応じて見直しを行います。

令和2（2020）年度～令和11（2029）年度（10年間）

第2章 公営住宅等の状況

1 公営住宅等の区分

本計画の対象となる公営住宅等の区分は以下のとおりです。

1. 公 営 住 宅

公営住宅、改良住宅、公営型地域優良賃貸住宅：19 団地

2. 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）：5 団地

2 公営住宅等の状況（令和6年9月末日現在）

（1）公営住宅等の概要

ア 公営住宅

19 団地、784 戸の公営住宅を管理しています。

構造^{※2}別では木平 81 戸（構成比 10.3%、以下同じ）、木2 120 戸（15.3%）、簡平 39 戸（5.0%）、簡2 172 戸（21.9%）、中耐 372 戸（47.5%）となっています。

【表 1 公営住宅の概要】

| 団地名 | 種別 | 所在地 | 建設年度 | 構造 | 階数 | 棟数 | 戸数 |
|-------|----------------|----------------|---------------------|-----|----|----|-----|
| 西の原団地 | 公営住宅/ 改良住宅 | 大休 7106 番地 1 | R3~5/ S51 | 木 2 | 2 | 6 | 26 |
| | | | | 簡 2 | 2 | 2 | 11 |
| 大堤団地 | 公営住宅 | 座光寺 888 番地 1 | S47~S51 | 簡平 | 1 | 9 | 35 |
| | | | | 簡 2 | 2 | 12 | 71 |
| 北の原団地 | 公営住宅 | 松尾常盤台 107 番地 | S57~H2 | 中耐 | 3 | 6 | 114 |
| | | | | | 4 | 4 | 112 |
| 長野原団地 | 公営住宅 | 時又 127 番地 155 | S52~S55 | 簡 2 | 2 | 12 | 79 |
| 二ツ山団地 | 公営住宅 | 山本 6722 番地 1 | H22,H23, H25~H29 | 木平 | 1 | 14 | 56 |
| | | | | 木 2 | 2 | 21 | 84 |
| 三尋石団地 | 公営住宅/ 地優良住宅 | 大瀬木 1971 番地 1 | H9,H11,H13 | 中耐 | 5 | 3 | 110 |
| 北方団地 | 公営住宅 | 北方 297 番地 | S54 | 簡平 | 1 | 1 | 2 |
| 平林団地 | 公営住宅 | 鼎切石 5119 番地 61 | H5 | 中耐 | 4 | 1 | 24 |
| 黒田団地 | 公営住宅 | 上郷黒田 1408 番地 1 | S56,S59 | 簡 2 | 2 | 2 | 7 |
| 飯沼団地 | 公営住宅 | 上郷飯沼 811 番地 1 | S54,S55 | 簡平 | 1 | 1 | 2 |
| | | | | 簡 2 | 2 | 2 | 4 |

| 団地名 | 種別 | 所在地 | 建設年度 | 構造 | 階数 | 棟数 | 戸数 |
|-----------|------|------------------|--------------------|-----------|--------|--------|--------|
| 中郷団地 | 公営住宅 | 上村 410 番地 4 | S60 | 木平 | 1 | 1 | 1 |
| 流宮団地 | 公営住宅 | 上村 413 番地 1 | H1,H2 | 木平 | 1 | 2 | 2 |
| 程野団地 | 公営住宅 | 上村 31 番地イ 他 | S58 | 木平 | 1 | 1 | 1 |
| 上町団地 | 公営住宅 | 上村 641 番地 1 他 | S60,S62, S63,H5 | 木平 木 2 | 1 2 | 4 1 | 7 4 |
| 下栗団地 | 公営住宅 | 上村 1295 番地ロ | S61 | 木平 | 1 | 1 | 2 |
| 押出第 1 団地 | 公営住宅 | 南信濃和田 132 番地 1 他 | S58,S60 | 木平 | 1 | 3 | 6 |
| 押出第 2 団地 | 公営住宅 | 南信濃和田 154 番地 1 | H3,H4,H6 | 木 2 | 2 | 3 | 6 |
| 夜川瀬第 1 団地 | 公営住宅 | 南信濃和田 369 番地 | S62,H2 | 木平 | 1 | 3 | 6 |
| 夜川瀬第 2 団地 | 公営住宅 | 南信濃和田 294 番地 1 | H12 | 中耐 | 3 | 1 | 12 |

※2 構造 木平：木造平屋建て 木 2：木造二階建て
 簡平：簡易耐火構造平屋建て 簡 2：簡易耐火構造二階建て
 中耐：中層耐火構造 3～5 階建て

イ その他の市営住宅

5 団地、39 戸のその他の市営住宅を管理しています。
 構造別では木平 6 戸（15.4%）、木 2 33 戸（84.6%）となっています。

【表 2 その他の市営住宅の概要】

| 団地名 | 種別 | 所在地 | 建設年度 | 構造 | 階数 | 棟数 | 戸数 |
|-----------|----------------|------------------|-------|-----|----|----|----|
| 夜瀬川第 3 団地 | 特公賃住宅 | 南信濃和田 311 番地 1 他 | H7～H9 | 木 2 | 2 | 7 | 9 |
| 押出第 3 団地 | 市営住宅 (若者住宅) | 南信濃和田 203 番地 4 他 | H5,H6 | 木 2 | 2 | 8 | 8 |
| 夜川瀬第 4 団地 | 市営住宅 (独身住宅) | 南信濃和田 370 番地 1 他 | H6 | 木 2 | 2 | 4 | 16 |
| 松原団地 | 市営住宅 | 南信濃和田 590 番地 1 | S57 | 木平 | 1 | 2 | 4 |
| 中橋団地 | 市営住宅 | 南信濃和田 453 番地 7 | S41 | 木平 | 1 | 1 | 2 |

(2) 建設年度及び耐用年限経過状況

ア 建設年度状況

昭和 56 年以前の旧耐震基準で建設された住戸が 210 戸 (25.5%)、昭和 57 年以降の新耐震基準で建設された住戸が 613 戸 (74.5%) となっています。

【表3 構造種別による建設年度状況】

(戸数：戸・割合：%)

| 建設年度 | 木造 | | 簡平 | | 簡2 | | 中耐 | | 合計 | |
|-------------|-----|------|----|-----|-----|------|-----|------|-----|------|
| | 戸数 | 割合 | 戸数 | 割合 | 戸数 | 割合 | 戸数 | 割合 | 戸数 | 割合 |
| 昭和 56 年以前建設 | 2 | 0.3 | 39 | 4.7 | 169 | 20.5 | 0 | 0 | 210 | 25.5 |
| 昭和 57 年以降建設 | 238 | 28.9 | 0 | 0 | 3 | 0.4 | 372 | 45.2 | 613 | 74.5 |
| 合計 | 240 | 29.2 | 39 | 4.7 | 172 | 20.9 | 372 | 45.2 | 823 | 100 |

イ 耐用年限経過状況

公営住宅法で定めている耐用年限を経過している住戸が 190 戸 (23.1%)、計画期間内に耐用年限を経過する住戸が 95 戸 (11.5%)、耐用年限を経過しない住戸が 538 戸 (65.4%) となっています。

【表4 構造種別による耐用年限経過状況】

(戸数：戸・割合：%)

| 構造 | 木造 | | 簡平 | | 簡2 | | 中耐 | | 合計 | |
|---------|-----|------|----|-----|-----|-------|-----|------|-----|------|
| | 戸数 | 割合 | 戸数 | 割合 | 戸数 | 割合 | 戸数 | 割合 | 戸数 | 割合 |
| 耐用年限 | 30年 | | | | 45年 | | 70年 | | | |
| | 戸数 | 割合 | 戸数 | 割合 | 戸数 | 割合 | 戸数 | 割合 | 戸数 | 割合 |
| 耐用年限経過 | 65 | 7.9 | 39 | 4.7 | 86 | 10.45 | 0 | 0 | 190 | 23.1 |
| 計画期間内経過 | 9 | 1.1 | 0 | 0 | 86 | 10.45 | 0 | 0 | 95 | 11.5 |
| 耐用年限未経過 | 166 | 20.2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 372 | 45.2 | 538 | 65.4 |
| 合計 | 240 | 29.2 | 39 | 4.7 | 172 | 20.9 | 372 | 45.2 | 823 | 100 |

ウ 状況からの考察

- 旧耐震基準で建設された住戸（木造、簡平、簡2）は、耐震性に課題があり、入居者の安全性確保のために早急な対応が必要となります。
- 耐用年限を経過または計画期間内に経過する住戸（木造、簡平、簡2）は、長寿命化できるよう適切な対応が必要となります。
- 耐用年限を経過していない住戸（木造、中耐）は、長期にわたって活用できるよう適切な対応が必要となります。

(3) 入居状況

ア 団地の区分別の入居状況

全管理戸数 823 戸のうち、政策空室※4 は 116 戸、入居戸数は 577 戸で、政策空室を除く入居率は 81.6%です。入居世帯は、世帯員の全てが 18 歳以上 65 歳未満の一般世帯が 74 世帯 (12.8%)、18 歳未満の世帯員がいる (高齢者世帯除く) 子育て世帯が 85 世帯 (14.8%)、65 歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が 325 世帯 (56.3%)、単身世帯が 93 世帯 (16.1%) となっています。

※4 政策空室： 計画に基づき、政策的に募集を停止している住戸

【表5 団地の区分別入居状況】

(戸・世帯・割合：%)

| 区分 | 管理戸数 | 政策空室 | 入居戸数 | 入居世帯 (下段:世帯構成比) | | | |
|----------|------|------|------|-----------------|-------|-------|------|
| | | | 入居率 | 一般世帯 | 子育て世帯 | 高齢者世帯 | 単身世帯 |
| 公営住宅 | 784 | 115 | 542 | 70 | 77 | 319 | 76 |
| | | | 81.0 | 12.9 | 14.2 | 58.9 | 14.0 |
| その他の市営住宅 | 39 | 1 | 35 | 5 | 8 | 5 | 17 |
| | | | 92.1 | 14.3 | 22.9 | 14.3 | 48.5 |
| 合計 | 823 | 116 | 577 | 74 | 85 | 325 | 93 |
| | | | 81.6 | 12.8 | 14.8 | 56.3 | 16.1 |

イ 団地別の入居状況

団地別の入居状況は以下のとおりです。平成30年度より耐震性に課題のある団地は、事業の検討のために募集を停止し政策空室としています。

【表6 団地別入居状況 (公営住宅)】

(戸・世帯)

| 団地名 | 管理戸数 | 政策空室 | 入居戸数 | 入居世帯 | | | |
|-------|------|------|------|------|-------|-------|------|
| | | | | 一般世帯 | 子育て世帯 | 高齢者世帯 | 単身世帯 |
| 西の原団地 | 37 | 6 | 29 | 4 | 1 | 20 | 4 |
| 大堤団地 | 106 | 60 | 46 | 5 | 8 | 31 | 2 |
| 北の原団地 | 226 | 0 | 173 | 21 | 13 | 114 | 25 |
| 長野原団地 | 79 | 38 | 41 | 4 | 6 | 29 | 2 |
| 二ツ山団地 | 140 | 0 | 113 | 13 | 18 | 62 | 20 |
| 三尋石団地 | 110 | 0 | 85 | 15 | 22 | 38 | 10 |
| 北方団地 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 平林団地 | 24 | 0 | 16 | 3 | 2 | 9 | 2 |
| 黒田団地 | 7 | 2 | 5 | 0 | 1 | 2 | 2 |
| 飯沼団地 | 6 | 4 | 2 | 0 | 1 | 1 | 0 |

| 団地名 | 管理戸数 | 政策空家 | 入居戸数 | 入居世帯 | | | |
|---------|------|------|------|------|-------|-------|------|
| | | | | 一般世帯 | 子育て世帯 | 高齢者世帯 | 単身世帯 |
| 中郷団地 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 流宮団地 | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 程野団地 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 上町団地 | 11 | 4 | 7 | 1 | 0 | 4 | 2 |
| 下栗団地 | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 |
| 押出第1団地 | 6 | 0 | 4 | 0 | 1 | 3 | 0 |
| 押出第2団地 | 6 | 0 | 3 | 0 | 2 | 1 | 0 |
| 夜川瀬第1団地 | 6 | 0 | 5 | 2 | 1 | 1 | 1 |
| 夜川瀬第2団地 | 12 | 0 | 9 | 2 | 1 | 1 | 5 |
| 公営住宅 計 | 784 | 115 | 542 | 70 | 77 | 319 | 76 |

【表7 団地別入居状況（その他の市営住宅）】

（戸・世帯）

| 団地名 | 管理戸数 | 政策空家 | 入居戸数 | 入居世帯 | | | |
|-----------|------|------|------|------|-------|-------|------|
| | | | | 一般世帯 | 子育て世帯 | 高齢者世帯 | 単身世帯 |
| 夜川瀬第3団地 | 9 | 0 | 8 | 2 | 3 | 3 | 0 |
| 押出第3団地 | 8 | 0 | 8 | 3 | 5 | — | 0 |
| 夜川瀬第4団地 | 16 | 0 | 15 | — | — | — | 15 |
| 松原団地 | 4 | 0 | 3 | 0 | 0 | 1 | 2 |
| 中橋団地 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| その他の市営住宅計 | 39 | 1 | 35 | 5 | 8 | 5 | 17 |

ウ 状況からの考察

- ・公営住宅等における入居は、高齢者世帯が全体の約半数を占めています。団地別では、ほとんどの団地で高齢者世帯の割合が一番大きくなっています。今後、一般世帯や単身世帯の入居者の高齢化も想定されます。入居者が安全で安心して暮らせるよう、福祉に対する対応が必要となってくるとともに、耐震性に課題のある団地については、耐震化に対する対応が必要となります。

第3章 公営住宅等の長寿命化に関する基本方針

前計画の基本方針を継承しつつ、更なる既存ストックの長寿命化のために、改定された策定指針の内容を踏まえ、本計画の基本方針は以下のとおりとします。

1 既存ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

- 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、次回の点検や修繕等に活用します。

2 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。

第4章 長寿命化のための事業手法の選定

1 供給目標戸数の設定

公営住宅とその他の市営住宅では、担う役割が異なることから、当初計画では公営住宅 750 戸、その他の市営住宅 41 戸に分けて設定し、合計 791 戸を供給目標戸数としていました。

当初の計画策定時は入居世帯数 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、需要の観点からも支障が出ていないこと、また、今後はその他の市営住宅を公営住宅として建設する想定や、必要に応じて既存施設を用途変更し、その他の市営住宅として活用することも想定され、区分によらず柔軟に対応していく必要性もあることから、公営住宅とその他の市営住宅を合わせて 750 戸とします。

(1) 公営住宅について

公営住宅は公営住宅法等に基づき、住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方）に、供給することを目的とした住宅です。

建替事業等では、現入居者数を確保しつつ、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 台目の駐車場整備を行うことで、住環境の向上を図ります。

建物の長寿命化も重要になっており、外壁塗装や設備更新等を行いながら入居者の住環境の維持を継続し、小規模団地の用途廃止及び統合も図る中で、総合的なライフサイクルコストの縮減を目指します。

(2) その他の市営住宅について

その他の市営住宅では、定住促進等を目的として住宅供給を行っています。民間賃貸住宅が少ない遠山地域において、その他の市営住宅の入居率は高く、定住に向けた役割を担っています。公営住宅も需要に応じて確保し、必要な住宅の供給については、地域振興住宅や空き家の活用状況等を確認する中で、地域と協議していくこととします。

また、災害危険区域等の内にある住宅については、入居者の移転にも配慮する中で、既存施設からその他の市営住宅に用途変更を行い、住宅の確保を行うことも検討します。

2 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事業手法を選定します。

- ・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。
- ・災害危険区域等の公営住宅については、入居者の安全性を考慮し、移転を検討するなかで、事業手法を地域と協議します。
- ・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は、建替事業を選定します。
- ・小規模な団地（遠山地域を除く）については、耐震性、耐用年限や維持管理面を考慮して用途廃止を行います。

3 事業手法の選定

次の3つの判定により事業手法を選定します（別図2）。

| |
|-------------------------------------|
| ① 1次判定：団地の維持管理方針と住宅改善の必要性と可能性に基づく検討 |
| ② 2次判定：1次判定をもとに、ライフサイクルコスト（LCC）比較等 |
| ③ 3次判定：計画期間における総合的検討 |

① 1次判定

次の1)及び2)の2段階の検討から事業手法の仮設定をします。

1) 団地の維持管理方針

社会的特性について総合的に判断し、維持管理方針（「継続管理する団地」か「継続管理について判断を留保する団地」）を判定します。

| | |
|-------|---|
| 社会的特性 | <ul style="list-style-type: none">・需要：人口の変化、入居状況等・効率性：維持管理の効率性等・立地の状況：利便性、災害危険区域等 |
|-------|---|

2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性と可能性

物理的特性について順に判断し、改善の必要性・可能性、優先的な対応の必要性を判定します。

| | |
|-------|--|
| 物理的特性 | <ul style="list-style-type: none">・耐震性・安全性：耐震基準の適否等・福祉対応・居住性向上：急勾配の階段や、浴室の設置状況等 |
|-------|--|

② 2次判定

1次判定の結果、複数の事業手法に仮設定された団地については、以下の検討により、再度事業手法を仮設定します。

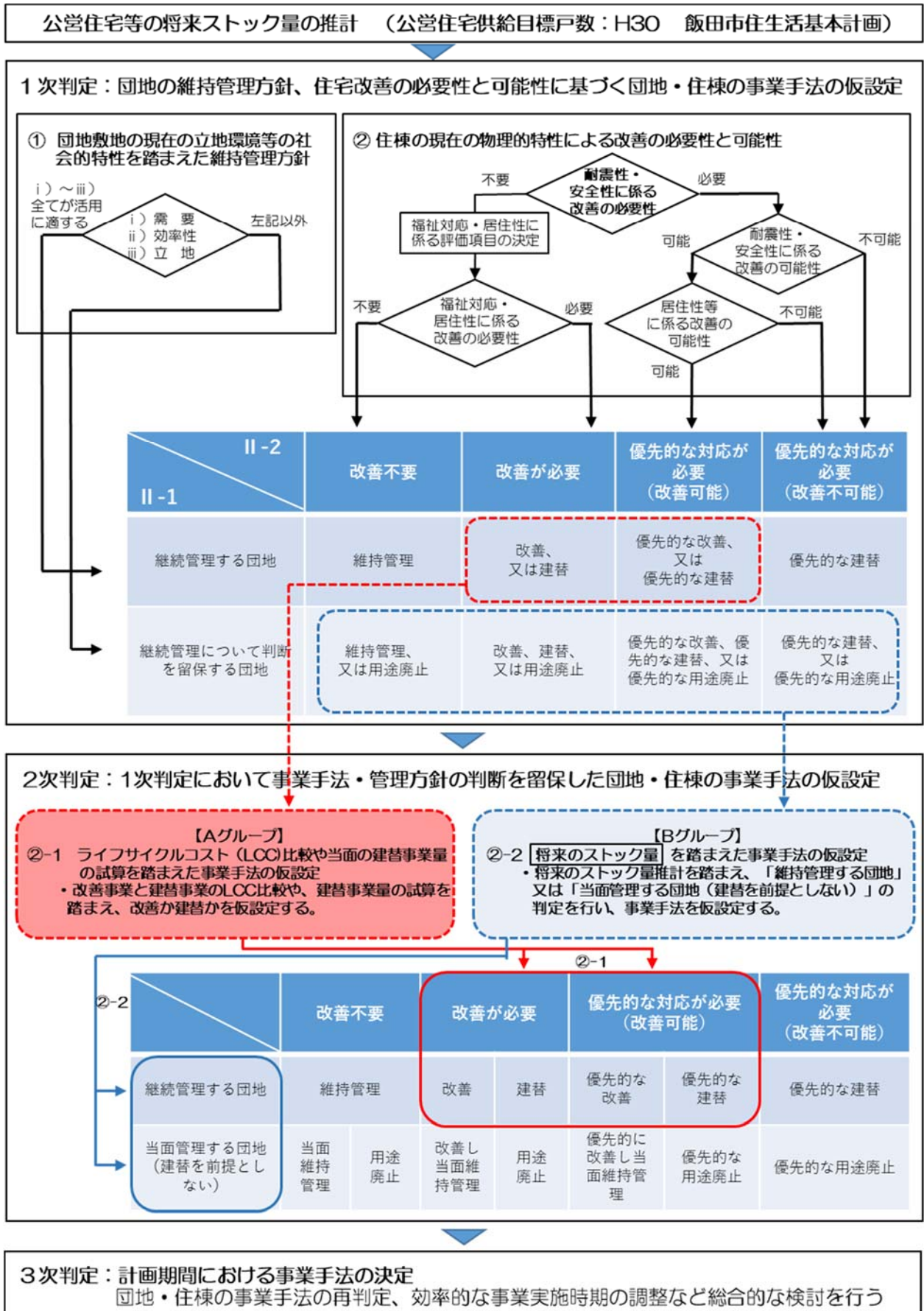
- ・ライフサイクルコスト（LCC）の比較や建替事業量の試算
- ・将来ストック量（供給目標量）を踏まえた将来的な活用の検討

③ 3次判定

1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、総合的に検討を行い、最終的な事業手法を選定します。

- ・集約等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
- ・年度別の改善や建替等に係る事業費の試算及び事業実施時期の調整検討など

【図2 事業手法の選定フロー】



第5章 事業手法の実施方針

1 点検の実施方針

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。

(1) 定期点検

- ・建築基準法第12条に基づく法定点検同様の点検を実施します。
- ・点検等の結果は、それぞれデータベース等に記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

(2) 日常点検

- ・定期点検のほか、外観からの目視により容易に確認することが可能な箇所等については、日常点検を行うことにより状況を把握し、計画的な修繕・維持管理に反映するものとします。
- ・「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課平成28年8月）」を参考とし、点検を実施します。

(3) その他の点検

- ・住宅内部に立ち入る必要がある各戸の専用部分は、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、退去時に点検を実施します。

2 維持管理の実施方針

維持管理上必要な経常修繕と、データベース等の内容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実施します。

(1) 経常修繕

- ・日常の点検や入居者からの要望等により、建物の状況を適宜把握し、建物の維持管理面、入居者の生活面（安全性、居住性等）を勘案して必要な修繕を実施します。
- ・将来的に用途廃止又は使用を休止する予定の住戸についても、入居が継続される住戸は、必要な修繕を実施します。

(2) 計画修繕

- ・部位ごとの修繕周期や事業の効率性等を考慮し、適正な時期に実施します。
- ・材料の選定については、建物の長寿命化を図る観点から、工事費、耐用年数、メンテナンス性の良否等を考慮し、決定します。
- ・これまで計画的な修繕を実施できていない団地については、建物の劣化状況等を確認しながら適宜修繕を実施します。

(3) その他の修繕

- ・入居者が居住している状態で行うことが困難な住戸内部の設備やバルコニー等については、退去時に必要な修繕をします。

3 改善事業の実施方針

団地、住棟の状況に応じた以下の改善事業の必要性・効果を考慮し、実施します。

(1) 改善事業（耐震）

- ・耐震性に課題のある住棟において、耐震改修により躯体の安全性を高めます。

(2) 改善事業（改修）

- ・安全性や一定の居住性等が確保された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により、予防保全を行います。

(3) 改善事業（福祉対応・居住性向上）

- ・バリアフリー等に配慮した改修により、高齢者等の安全・安心に関する居住性を向上させます。
- ・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上により、居住性を向上させます。

4 建替事業の実施方針

建替事業については以下を考慮し、実施します。

- ・既存団地の敷地を利用することを基本とします。
- ・供給する住戸規模及び戸数については、立地・需要等を考慮して検討します。
- ・高齢者世帯や子育て世帯にも配慮した間取りや設備について検討します。
- ・高齢者世帯向けの住戸と、子育て世帯向けの住戸を混在させるなど、年齢層や世帯が偏らないコミュニティの維持形成に考慮した住戸の配置計画を検討します。
- ・団地のコミュニティの向上のため、集会所等の共同施設の設置について検討します。
- ・入居世帯（産み育て世帯含む）のニーズに沿って、単身世帯住戸分を除き、2台分の駐車場を整備します。
- ・余剰地が生じた場合は、跡地利用（定住化のための分譲地等）を検討します。

5 用途廃止の実施方針

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。

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

1 公営住宅の実施方針の概要及び計画期間中の実施計画

公営住宅の実施方針の概要及び計画期間中の実施計画は以下のとおりです。

【表8 公営住宅の実施方針・実施計画】

| 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。 | ・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。 | ・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。 |
| 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。 | ・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。 | ・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。 | ・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。 | ・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。 | ・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。 | ・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。 | ・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。 | ・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。 |

| 団地名 | 実施方針の概要 | 計画期間中の実施計画 |
|-------------|---|---|
| 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。 | ・ 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。 | ・ 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。 | ・ 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 | ○耐震性は確保されていますが、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。 | ・ 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 | ○耐震性は確保されていますが、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。 | ・ 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。 |
| 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。 |

2 その他の市営住宅の実施方針の概要及び計画期間中の実施計画

その他の市営住宅の実施方針の概要及び計画期間中の実施計画は以下のとおりです。

【表9 その他の市営住宅の実施方針・実施計画】

| 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、入居者が退去後に用途廃止を行います。 |

飯田市公営住宅等長寿命化計画

令和2（2020）年3月（計画策定）

令和7（2025）年3月（一部改訂）

発行 長野県飯田市

編集 飯田市建設部地域計画課

〒395-8501 長野県飯田市大久保町 2534

Tel：0265-22-4511（代表）