

## 第4章 市営住宅等ストック活用計画

### 1 ストック活用の方針

#### 1) 基本方針

##### 基本方針1 真に住宅に困窮する世帯に対応した住宅の供給

#### (1) 最低居住面積水準を満たす住宅に住むことができない世帯への対応

現在、最低居住面積水準を満たさない民間借家・給与住宅に住み、自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住むことができない世帯や、民間住宅・給与住宅に居住し、転居が想定される高齢者世帯を対象とした住宅の供給を図ります。

##### 最低居住面積水準

単身者	25 m <sup>2</sup>
2人以上の世帯	10 m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 10 m <sup>2</sup>

住生活基本計画（全国計画）

#### (2) 高齢者、障がい者、子育て世帯への対応

高齢者、障がい者、子育て世帯等を対象とした住宅の供給と居住環境の提供を図るとともに、公営住宅と空き家、民間賃貸住宅の連携により、いつでも安定した居住が確保できる住宅セーフティネットの充実を図ります。

#### (3) 緊急時に対応した住宅の確保

配偶者等からの暴力被害者や災害時の一時的住宅困窮者等に対する空住戸の確保など、緊急時に対応した住宅の確保を図ります。

##### 基本方針2 入居需要と適正管理を踏まえた住宅ストックの活用

#### (1) 老朽化した団地の建替え、集約化と余剰資産（土地及び建物）の活用

地域のコミュニティや需要のバランスを踏まえつつ、著しく老朽化した団地について、建替えまたは集約化等による用途廃止を進めます。

廃止によって生ずる跡地については、上田市公共施設マネジメント方針に基づき原則売却とします。ただし、福祉や子育て、産業等との連携によって、市民サービス向上に寄与する跡地については売却せず、関係各課で利活用を協議します。また、売却にあたっては宅建協会等関係団体と協議しながら検討します。

また、耐震性があり活用が可能な既存住宅についても、恒常的な空き住戸を使用し、高齢者支援や子育て支援サービスの提供など地域活動を行う団体へ活動拠点として住戸を提供するなど、関係各課及び宅地利活用に係る関係機関等と協議しながら検討します。

#### (2) 居住水準及び居住環境の向上を図る改善の実施

住宅の老朽化に対応して、入居者の意識に配慮しつつ、居住性向上や長寿命化を目的とした改善を進め、快適に居住できる住宅の供給を図ります。

### **(3) 管理コストの縮減**

日常点検、修繕、改善等に関する計画的な実施体制を構築し、維持管理に要する費用を縮減するとともに、ライフサイクルコストに配慮した設計・工法を導入し、適切な耐久性の確保に努めて住宅の長寿命化を図り、管理コストの縮減を進めます。

## **基本方針3 安全で暮らしやすい住宅づくり**

### **(1) 安心して暮らせる居住環境の確保**

バリアフリー化等の福祉対応や防火、避難等の安全性確保を目的とした改善や集会所、公園、開放的なオープンスペースの設置など、居住者の交流や周辺を含めたコミュニティが形成され、安心して暮らせる居住環境の確保を図ります。

### **(2) 利便性の高い住宅ストックの確保**

公共公益施設や生活施設が集積する場所にある住宅の建替え、改善を推進し、日常生活の利便性の高い住宅ストックの確保を図ります。

### **(3) 福祉施策との連携**

福祉施策との連携により、福祉サービス環境が確保され、介護がしやすく、高齢者にも使いやすい住宅の供給を図り、安心して生活できる居住環境づくりを進めます。

### **(4) 環境と調和する住宅の供給**

地元産材や再生建築資材の利用と建設廃棄物の減量等により、循環型社会を形成する一助となる住宅づくりを進め、地域の気候、風土、環境に配慮し、環境の負荷を軽減する住宅の供給を図ります。

## **基本方針4 入居世帯の構成に柔軟に対応した住宅の活用**

### **(1) 各年代層が一緒に住む多様なコミュニティの形成**

ファミリー層だけでなく、単身者や夫婦のみの高齢者世帯等それぞれの世帯構成に対応できる住戸を供給するとともに、各年代層が一緒に住む多様なコミュニティの形成を図ります。

### **(2) 入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給**

構造的に不安のある、老朽化の著しい住宅の用途廃止を進めるとともに、建替え等にあわせ、各入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給を図ります。

### **(3) 適正入居の促進**

高齢者世帯、単身者世帯等の世帯構成に応じた適切な住戸への住み替えや真に住宅に困窮する世帯が入居できるよう適正入居の促進を図ります。

## 2) 整備水準

敷地、住宅、共同施設の基本的な整備水準は、「公営住宅等整備基準(2011(平成23)年)」及び「上田市営住宅等に関する条例」に準拠するものとします。

高齢者に配慮した整備水準は、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(2009(平成21)年)」に準拠するものとします。

### 基本的な整備水準

項目		内容
敷地の基準	位置の選定	・災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならない。
	敷地の安全等	・敷地が地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。 ・敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。
住宅の基準	住棟等の基準	・住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。
	住宅の基準	・防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。 ・外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置が講じられていなければならない。 ・床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。 ・住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置が講じられていなければならない。 ・給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置が講じられていなければならない。
	住戸の基準	・1戸の床面積の合計(共同住宅においては共用部分の床面積を除く。)は、25㎡以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。 ・台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていなければならない。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。 ・居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置が講じられていなければならない。
	住戸内の各部	・移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置が講じられていなければならない。
	共用部分	・通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。
	附帯施設	・入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮して必要な自転車置場、物置、ごみ置場等を設ける。
共同施設の基準	児童遊園	・位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。
	集会所	・位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。
	広場・緑地	・位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。
	通路	・敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。 ・通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助すり又は傾斜路が設けられていなければならない。

### 高齢者に対応した整備水準

項目	主な内容
部屋の配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関、便所、洗面所、浴室、脱衣室、居間・食事室及び高齢者等の寝室は、できる限り同一階に配置する。</li> <li>・高齢者等の寝室と便所、洗面所、居間・食事室は、できる限り近接配置とする。</li> </ul>
段差	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内の床は、原則として段差のない構造のものとする。ただし、玄関の出入口及び上がりかまち、浴室出入口、バルコニー等への出入口は除く。</li> </ul>
手すり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・階段、浴室には、手すりを設ける。</li> <li>・玄関、便所、洗面所、脱衣室、居間・食事室、高齢者等の寝室等及び廊下等には、手すりを設けるか設置できるようにする。</li> <li>・手すりは、使用しやすい形状、材質とし、適切な位置に設置する。</li> </ul>
通路・出入口の幅員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内の廊下等の通路及び出入口は、できる限り歩行補助具及び介助用車いすの使用に配慮した幅員を確保する。</li> </ul>
床・壁の仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内の床・壁の仕上げは、滑り、転倒等に対する安全性に配慮したものとする。</li> </ul>
建具	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建具は、開閉がしやすく、安全性に配慮したものとする。また、建具のとして、引き手及び錠は使いやすい形状のものとし、適切な位置に取付ける。</li> </ul>
設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内の給水給湯設備、電気設備、ガス設備は、安全性に配慮するとともに、操作が容易なものとする。</li> <li>・住戸内の照明設備は、安全に必要な個所に設置するとともに、十分な照度を確保する。</li> <li>・火災その他のための通報装置及び警報装置等を設けるか、設置できるようにする。</li> </ul>
温熱環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各居室等の温度差をできる限りなくすよう断熱及び換気に配慮するとともに、年間を通じて適切な温度が維持できるように暖冷房設備等を用いることができる構造とする。</li> </ul>
収納スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日常使用する収納スペースは、適切な量を確保するとともに、無理のない姿勢で出し入れできる位置に設ける。</li> </ul>
玄関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関の出入口に生じる段差は、安全性に配慮したものとする。</li> <li>・玄関は、できる限りベンチ等が設置できる空間を確保する。</li> <li>・上がりかまちの段差は、安全上支障のない高さとし、必要に応じて式台を設置する。</li> </ul>
階段	<ul style="list-style-type: none"> <li>・階段の勾配、形状等は、昇降の安全上支障のないものとする。</li> </ul>
便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・便所は、できる限り介助可能な広さを確保する。</li> <li>・便所の出入口は、緊急時の救助に支障のない構造のものとする。</li> <li>・便器は、腰掛け式とする。</li> </ul>
洗面所・脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洗面所は、手洗い等の利便性に配慮したものとする。</li> <li>・脱衣室は、衣服の着脱等の安全性等に配慮したものとする。</li> </ul>
浴室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室は、できる限り介助可能な広さを確保する。</li> <li>・浴室の出入口に段差が生じる場合は、安全上支障のない形状の段差とするとともに、出入口に縦手すりを設置する。</li> <li>・浴室の出入口建具は、安全性に配慮するとともに、緊急時の救助に支障のない構造のものとする。</li> <li>・浴槽は、安全性に配慮した形状、寸法とする。</li> </ul>
高齢者等の寝室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者等の寝室は、できる限り介助に必要な広さを確保するとともに、遮音性能や避難のしやすさに配慮する。</li> </ul>
バルコニー等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口に生じる段差を安全性に配慮した形状とする等の配慮を行う。</li> </ul>
屋外空間及び共用部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要な団地内通路及び住棟出入口は、歩行及び車いすでの移動の安全性及び利便性に配慮した構造とする。住棟出入口附近には、できる限り、自動車が寄り付けられるようにするとともに、駐車スペースを確保する。</li> <li>・共用階段の勾配、形状等は、昇降の安全上支障のないものとする。</li> <li>・共用廊下はできる限り車いす利用に配慮した幅員等を確保するとともに段差は設けない。</li> <li>・アプローチ、住棟出入口、階段、傾斜路及び共用廊下等の床の仕上げは、滑りやつまずきに対する安全性に配慮したものとする。</li> <li>・階段、傾斜路及び共用廊下には、手すりを設け、使用しやすい形状、材質とし、適切な位置に設置する。</li> <li>・6階以上の高層住宅にはエレベーターを設置するとともに、できる限り3～5階の中層住宅等にもエレベーターを設ける。</li> <li>・住棟出入口からエレベーターホールへの通路、エレベーターホール及びエレベーターのかごは、車いす利用に配慮した形状、寸法等とする。</li> <li>・屋外アプローチ及び共用部分の照明設備は、安全性に配慮して十分な照度を確保する。</li> </ul>

## 2 ストック活用計画

### 1) 団地別ストック活用方針

ストック活用手法の選定を踏まえ、団地別のストック活用方針は、以下のとおりとします。

(活用については合わせて 53 ページ参照。関連 95 ページ「別表」)

#### 団地別活用方針

(棟・戸)

団地名	棟数	戸数	計画期間 (2018 (H30) ~2027 (H39) )		目標 ストック数	計画期間以降 (2028 (H40) ~)	
			用途 廃止	敷地が散在して敷地条件が悪く老朽化が著しいため用途を廃止する。			
宮裏	4	5	用途 廃止	敷地が散在して敷地条件が悪く老朽化が著しいため用途を廃止する。	0	—	—
緑が丘 北	7	13	建替	隣接する緑が丘西団地と統合建替することとし、(仮称) 緑が丘団地として整備を行う。	50	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。
緑が丘 西	13	40	建替	隣接する緑が丘北団地と統合建替することとし、(仮称) 緑が丘団地として整備を行う。			
新屋	16	22	用途 廃止	敷地が散在して敷地条件が悪く老朽化が著しいため用途を廃止する。	0	—	—
上田原 第一	71	230	建替	近接する上田原第二団地を統合して建替することとし、(仮称) 上田原団地として整備を行う。	260	建替 ・ (後) 維持 管理	(仮称) 上田原団地として整備を行う。
上田原 第二	20	36	建替	近接する上田原第一団地へ統合して建替することとし、(仮称) 上田原団地として整備を行う。			
御所	8	22	用途 廃止	敷地が散在して敷地条件が悪く老朽化が著しいため用途を廃止する。	0	—	—
材木町	2	3	用途 廃止	団地を形成できない小規模な敷地条件で老朽化が著しいため用途を廃止する。	0	—	—
内堀	10	128	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	128	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。
千曲町	12	180	維持 管理	老朽化に対応し、長寿命化を図るため、改善事業を実施する。	180	維持 管理	老朽化に対応し、長寿命化を図るため、改善事業を実施する。
神科	1	2	用途 廃止	団地を形成できない小規模な敷地条件で老朽化が著しいため用途を廃止する。	0	—	—
泉町	5	23	用途 廃止	敷地が散在して敷地条件が悪く老朽化が著しいため用途を廃止する。	0	—	—
岡	23	86	用途 廃止	全敷地が岡城跡で建替が困難であり老朽化が激しいため用途を廃止する。	0	—	—
桜台	57	185	用途 廃止	既に耐用年数を経過し、市街地から離れた立地条件で老朽化が進んでいることから、用途を廃止する。	0	建替	地域需要を考慮しつつ、戸数の縮小または統合建替を行う。
梅が丘	42	164	用途 廃止	既に耐用年数を経過し、市街地から離れた立地条件で老朽化が進んでいることから、用途を廃止する。	0		
古里	21	88	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	88		
塩尻	14	60	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	60	建替 用途 廃止	地域需要を考慮しつつ、戸数縮小建替え又は用途を廃止する。
前山	2	2	用途 廃止	団地を形成できない小規模な敷地条件で老朽化が進んでいるため用途を廃止する。	0	—	—
学海	14	60	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	60	建替 用途 廃止	地域需要を考慮しつつ、戸数縮小建替え又は用途を廃止する。
中之条	1	2	用途 廃止	団地を形成できない小規模な敷地条件で老朽化が進んでいるため用途を廃止する。	0	—	—

団地名	棟数	戸数	計画期間（2018（H30）～2027（H39））		目標 ストック数	計画期間以降（2028（H40）～）	
			維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。		用途 廃止	老朽化にともない、用途を廃止する。
岩門	5	27	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	27	用途 廃止	老朽化にともない、用途を廃止する。
下之郷 桜	14	78	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	78	建替 用途 廃止	地域需要を考慮しつつ、戸数縮小建替え又は用途を廃止する。
矢沢	7	14	用途 廃止	市街地から離れた立地条件や傾斜し共同施設の整備ができない敷地条件で、住棟の老朽化も進んでいることから、用途を廃止する。	0	—	—
思川 第二	10	60	用途 廃止	市道による敷地分断や排水処理が難しい等敷地条件が悪く老朽化が著しいため用途を廃止する。	0	—	—
馬場町	1	10	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	10	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。
中丸子	9	132	維持 管理	老朽化に対応し、長寿命化を図るため、改善事業を実施する。	132	維持 管理	老朽化に対応し、長寿命化を図るため、改善事業を実施する。
中丸子 第2	1	20	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	20	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。
上長瀬	1	24	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	24	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。
辰ノ口 池ノ平	1	2	用途 廃止	団地を形成できない小規模な敷地条件で老朽化が進んでいるため用途を廃止する。	0	—	—
上丸子	1	40	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	40	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。
宮原	3	6	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	6	建替	地域需要を考慮しつつ、戸数を調整して建替えを図る。
萩	3	6	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	6		
大畑	3	6	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	6		
片羽	1	2	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	2	建替	地域需要を考慮しつつ、戸数を調整して建替えを図る。
荒神前	1	4	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	4		
鳥屋	3	6	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	6		
上武石	2	6	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	6		
上鳥居	2	6	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	6		
上沖	6	6	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	6		
堀ノ内	7	7	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	7		
石経	3	5	維持 管理	居住水準及び居住環境を維持・向上するための適切な管理を行う。	5		
合計	427	1,818			1,217		

※ 用途廃止：建物の老朽化等のため、入居者が退去後、募集はせず、空家となった建物は原則として解体します。

基本的には現入居者に対し、空家とする目的での退去は求めていません。

※ 「計画期間以降（2028（H40）～）」については、本計画期間終了後に見直します。

## 2) 住棟別ストック活用計画 (2018 (H30) ~2027)

住棟別のストック活用計画は、ストック活用方針を踏まえ、以下のとおりとします。

(活用手法の詳細は53ページ「ストック活用手法及び内容」参照)

### ストック活用計画 (2018 (H30) ~2027)

(棟・戸)

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替	個別改善	修繕		用途廃止	目標ストック数 (建替+改善+修繕)
									計画修繕	経常修繕		
宮裏	公営	S24	木1	1	1	用途廃止					1	0
	公営	S27	簡1	3	4	用途廃止					4	0
緑が丘北	公営	S24	木1	2	3	建替						
緑が丘西	公営	S32	木1	5	10	建替						
	公営	S31	簡1	2	10	建替	50			3	50	
	公営	S32	木1	5	10	建替						
	公営	S32	簡1	1	6	建替						
公営	S33	木1	4	8	建替							
新屋	公営	S33	簡1	1	6	建替						
	公営	S28	簡1	2	3	用途廃止					3	0
	公営	S29	木1	6	6	用途廃止					6	0
	公営	S29	簡1	2	4	用途廃止					4	0
	公営	S30	木1	1	1	用途廃止					1	0
	公営	S30	簡1	2	4	用途廃止					4	0
上田原第一	公営	S31	木1	2	2	用途廃止					2	0
	公営	S50	簡1	1	2	用途廃止					2	0
	公営	S30	簡1	6	16	建替	260*			6	260	
	公営	S33	木1	8	16	建替						
	公営	S36	木1	3	6	建替						
	公営	S37	木1	10	20	建替						
	公営	S37	簡1	5	20	建替						
	公営	S37	耐3	1	12	建替						
	公営	S38	木1	8	16	建替						
	公営	S38	簡1	6	25	建替						
	公営	S38	簡2	1	6	建替						
	公営	S38	耐3	1	18	建替						
	公営	S39	木1	13	24	建替						
	公営	S39	簡1	7	27	建替						
公営	S39	簡2	1	6	建替							
公営	S39	耐3	1	18	建替							
上田原第二	公営	S41	木1	10	18	建替						
	公営	S42	木1	10	18	建替						
御所	公営	S30	簡1	1	8	用途廃止					8	0
	公営	S35	木1	7	14	用途廃止					14	0
材木町	公営	S33	木1	2	3	用途廃止					3	0
内堀	公営	H7	耐3	2	24	計画修繕		24				24
	公営	H9	耐4	3	40	計画修繕		40				40
	公営	H11	耐4	1	16	計画修繕		16				16
	公営	H12	耐3	1	12	計画修繕		12				12
	公営	H13	耐3	1	12	計画修繕		12				12
	公営	H14	耐3	2	24	計画修繕		24				24
千曲町	公営	S58	耐3	2	42	改善		42				42
	公営	S61	耐3	2	30	改善		30				30
	公営	S63	耐3	3	36	改善		36				36
	公営	H1	耐3	3	36	改善		36				36
	公営	H4	耐3	2	36	改善		36				36
神科	公営	S37	木1	1	2	用途廃止					2	0
泉町	公営	S37	木1	1	3	用途廃止					3	0
	公営	S39	木1	1	6	用途廃止					6	0
	公営	S41	木1	1	5	用途廃止					5	0
	公営	S42	木1	1	6	用途廃止					6	0
	公営	S43	木1	1	3	用途廃止					3	0
岡	公営	S38	木1	5	10	用途廃止					10	0
	公営	S38	簡1	3	16	用途廃止					16	0
	公営	S39	簡1	3	12	用途廃止					12	0
	公営	S40	簡1	4	16	用途廃止					16	0
	公営	S41	簡1	3	12	用途廃止					12	0
	公営	S42	簡1	4	16	用途廃止					16	0
	公営	S43	簡1	1	4	用途廃止					4	0

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替	個別改善	修繕		用途廃止	目標ストック数 (建替+改善+修繕)
									計画修繕	経常修繕		
桜台	公営	S40	木1	7	14	用途廃止					14	0
	公営	S40	簡1	13	52	用途廃止					52	0
	公営	S41	木1	4	7	用途廃止					7	0
	公営	S41	簡1	14	52	用途廃止					52	0
	公営	S42	木1	4	8	用途廃止					8	0
	公営	S42	簡1	15	52	用途廃止					52	0
梅が丘	公営	S43	木1	4	7	用途廃止					7	0
	公営	S43	簡1	16	63	用途廃止					63	0
	公営	S44	簡1	9	40	用途廃止					40	0
	公営	S45	簡1	4	18	用途廃止					18	0
	公営	S45	簡2	2	12	用途廃止					12	0
	公営	S46	簡1	7	24	用途廃止					24	0
塩尻	公営	S47	簡1	7	30	経常修繕				30		30
	公営	S48	簡1	7	30	経常修繕				30		30
前山	公営	S49	簡1	2	2	用途廃止					2	0
学海	公営	S49	簡1	7	30	経常修繕				30		30
	公営	S50	簡1	7	30	経常修繕				30		30
中之条	公営	S50	簡1	1	2	用途廃止					2	0
岩門	公営	S51	簡2	3	16	経常修繕				16		16
	公営	S52	簡2	2	11	経常修繕				11		11
下之郷桜	公営	S52	簡2	4	19	経常修繕				19		19
	公営	S53	簡2	5	30	経常修繕				30		30
	公営	S54	簡2	5	29	経常修繕				29		29
矢沢	改良	S52	簡2	7	14	用途廃止					14	0
古里	公営	S56	簡2	15	64	経常修繕				64		64
	公営	S57	簡2	6	24	経常修繕				24		24
思川第二	公営	S33	簡2	3	18	用途廃止					18	0
	公営	S34	簡2	3	18	用途廃止					18	0
	公営	S35	簡2	4	24	用途廃止					24	0
馬場町	公営	H14	耐13	1	10	経常修繕				10		10
中丸子	公営	S56	耐4	1	24	改善	24					24
	公営	S57	耐3	1	18	改善	18					18
	公営	S58	耐3	1	18	改善	18					18
	公営	S59	耐3	1	12	改善	12					12
	公営	S61	耐3	1	12	改善	12					12
	公営	S62	耐3	2	24	改善	24					24
	公営	S63	耐3	1	12	改善	12					12
	公営	H1	耐3	1	12	改善	12					12
中丸子第2	公営	H12	耐5	1	20	計画修繕			20			20
上長瀬	公営	H9	耐3	1	24	計画修繕			24			24
辰ノ口池ノ平	公営	S53	簡1	1	2	用途廃止					2	0
上丸子	公営	H18	耐5	1	40	計画修繕			40			40
宮原	公営	S63	木2	3	6	経常修繕				6		6
萩	公営	H2	木2	3	6	経常修繕				6		6
大畑	公営	H4	木2	3	6	経常修繕				6		6
片羽	公営	S52	簡1	1	2	経常修繕				2		2
荒神前	公営	S53	簡1	1	4	経常修繕				4		4
鳥屋	公営	S60	木1	1	2	経常修繕				2		2
	公営	S61	木1	1	2	経常修繕				2		2
	公営	S62	木1	1	2	経常修繕				2		2
上武石	公営	S62	木1	1	3	経常修繕				3		3
	公営	S63	木1	1	3	経常修繕				3		3
上鳥居	公営	H2	木1	1	3	経常修繕				3		3
	公営	H3	木1	1	3	経常修繕				3		3
上沖	公営	H4	木2	2	2	経常修繕				2		2
	公営	H5	木2	2	2	経常修繕				2		2
	公営	H6	木2	2	2	経常修繕				2		2
堀ノ内	公営	H7	木2	2	2	経常修繕				2		2
	公営	H8	木2	2	2	経常修繕				2		2
	公営	H9	木2	3	3	経常修繕				3		3
石経	公営	H10	木2	2	3	経常修繕				3		3
	公営	H11	木2	1	2	経常修繕				2		2
合計				427	1,818		310	312	212	383	601	1,217

※ 上田原第一及び上田原第二団地の建替は計画期間以降の2027～2032を予定しています。(64ページ参照)

※ 計画期間内に「全面的改善」の予定はありません。

※ 計画期間内における事業手法である現地建替・統合建替は、建替として記載してあります。



### 3 建替事業の実施方針

#### 1) 基本方針

建替は、ストック活用計画で「建替」とした4団地の111棟、319戸を対象として以下の方針に基づき建替を行います。

- ・現行の耐震基準を満たさないなど、安全性に課題のある団地・住棟の建替事業については、優先的に実施する。
- ・建替事業を選定する場合は、他の団地との集約・再編等について検討する。

入居世帯構成

(棟・戸)

団地名	入居住戸	一般世帯 (65歳未満)				高齢者世帯 (65歳以上)			
		単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
緑が丘北	8	1	2	0	3	4	1	0	5
緑が丘西	22	0	5	0	5	15	2	0	17
上田原第一	148	6	29	15	50	70	27	1	98
上田原第二	21	2	5	1	8	10	3	0	13
合計	199	9	41	16	66	99	33	1	133

#### 2) 実施方針

建替え時期は、2023年～2024年、2027年～2032年とし、統合集約する建替えを進めます。

- ・市営住宅に加えて、高齢者支援施設、障がい者福祉施設、子育て支援施設、医療施設、福祉施設等を併設した複合的な施設の導入も視野に入れて検討します。
- ・現入居者の世帯構成を考慮しつつ、適正な住宅タイプ(1LDK、2LDK、3LDK)の整備を行います。
- ・建替え及び建設後の管理運営について民間活力の導入の可能性も視野に入れながら、検討していくものとします。
- ・技術的な助言として2015(平成27)年1月に国が通知した「公営住宅建替事業の施行要件について」に即し、利便性の高い場所への建替えを原則、進めていくものとします。

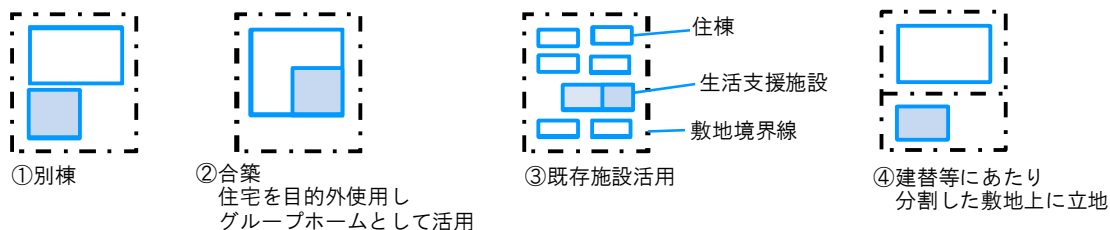
建替に係る事業計画

団地名	棟数	戸数	構造	建築年度	建替予定年度	備考		
緑が丘北	2	3	木1	S24	2023、2024	統合建替 50戸建設予定		
	5	10	木1	S32				
緑が丘西	2	10	簡1	S31				
	5	10	木1	S32				
	1	6	簡1	S32				
	4	8	木1	S33				
	1	6	簡1	S33				
上田原第一	6	16	簡1	S30			2027～2032	統合建替 260戸建設予定
	8	16	木1	S33				
	3	6	木1	S36				
	10	20	木1	S37				
	5	20	簡1	S37				
	1	12	耐3	S37				
	8	16	木1	S38				
	6	25	簡1	S38				
	1	6	簡2	S38				
	1	18	耐3	S38				
	13	24	木1	S39				
	7	27	簡1	S39				
	1	6	簡2	S39				
	1	18	耐3	S39				
上田原第二	10	18	木1	S41				
	10	18	木1	S42				

併設とは、市営住宅敷地内に生活支援施設がある状態です。

100戸以上の大規模な公営住宅の建替において、原則として保育所や高齢者施設等の併設をすることを社会資本整備総合交付金の助成条件としています。

### 併設施設の例



	施設名	左記以外で類似の施設名称の例
高齢者 (在宅支援)	訪問介護、訪問看護、訪問リハビリ、訪問入浴事業所等	(ホーム) ヘルパーステーション、訪問看護ステーション
	通所介護、通所看護、デイサービス、デイケア事業所	デイサービスセンター、デイケア、通所リハビリセンター、高齢者住宅サービスセンター、老人介護支援センター
	ショートステイ事業所	短期入所施設(介護、療養)
	小規模多機能型居宅介護事業所	小規模多機能センター
	地域活動支援センター、在宅介護支援センター	地域包括支援センター
	高齢者福祉サービス拠点	老人憩いの家(所)、地域福祉館、地域福祉センター、老人集会所、地域ケアプラザ、高齢者コミュニティセンター
	その他	生活相談室、団らん室、LSA*室、グループリハビリ
高齢者 (入所施設)	介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)	
	介護老人保健施設	
	軽費老人ホーム(ケアハウス)	軽費老人ホームA、B型、ケアハウス、養護老人ホーム
	有料老人ホーム	
	認知症高齢者グループホーム	
	介護療養型医療施設	療養病床
	生活支援ハウス	高齢者(生活)福祉センター
	その他	高齢者作業所、高齢者合宿施設、老人福祉寮
障がい者支援	居宅介護、重度訪問介護、行動援護事業所	身体障がい者デイサービス、障がい児デイサービス、ショートステイ、児童デイサービスセンター
	生活介護、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援事業所	障がい者生活訓練ホーム、中途障がい者支援センター、更正施設、療育センター
	共同生活介護(ケアホーム)・共同生活援助(グループホーム)事業所	知的障がい者グループホーム、精神障がい者グループホーム
	授産施設、福祉工場	高齢者・障がい者授産施設、福祉工場
	地域活動支援センター	地域生活支援センター
	小規模作業所	
	指定相談支援事業所	
	その他	身体障がい者福祉センター、知的障がい者・児一時保護施設、障がい者・児童福祉施設、障がい保険福祉センター、地域福祉センター、心身障がい者福祉センター、障がい者福祉施設、在宅障がい者福祉センター
子育て支援	保育所(無認可保育所を含む)	保育室、保育ステーション、託児所、乳児保育
	幼稚園	幼稚園
	児童館	児童センター
	学童保育	学童クラブ、学童保育所
	ファミリーサポートセンター	地域子育て支援センター
	その他	母子生活支援施設、児童養護施設、児童福祉施設、療育センター、子育てサロン、つどいの広場、児童・家庭支援センター、子ども家庭支援センター
施設医療	病院、診療所、歯科診療所等医療施設	介護療養型病床以外の医療施設
他その	福祉施設(上記に掲げるものを除く)	老人福祉センター、保健福祉センター

集会所(定期的に高齢者支援、子育て支援を目的として使用する場合のみ)も併設の対象となります。

※ LSA: 生活援助員(ライフサポートアドバイザー)

#### 4 長寿命化を図るべき市営住宅等

ストック活用手法の判定で維持管理の対象団地は、23団地の137棟、907戸で、このうち計画修繕<sup>※1</sup>対象は212戸、改善<sup>※2</sup>対象は312戸とします。

長寿命化を図るべき市営住宅等

(戸)

対 象	1～5年目	6～10年目	合計
管理戸数（2017（平成29）年4月1日現在）	745	1,073	1,818
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	495	412	907
うち計画修繕対応戸数 <sup>※1</sup>	88	124	212
うち改善事業予定戸数 <sup>※1</sup>	216	96	312
個別改善事業予定戸数	216	96	312
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（経常修繕） <sup>※2</sup>	191	192	383
建替事業予定戸数	0	310	310
用途廃止予定戸数 <sup>※3</sup>	250	351	601

※1 改善、計画修繕は、主な事業（外壁改修、外壁塗装）を「1～5年目」「6～10年目」に振り分けています。

※2 経常修繕は、「1～5年目」「6～10年目」に区分することが不可のため均等に按分しています。

※3 用途廃止は、S40までに建設した住棟を「1～5年目」、S41年以降に建設した住棟を「6～10年目」に区分していません。

#### 〈公営住宅等の種別ごとの対象戸数〉

長寿命化を図るべき公営住宅

対 象	1～5年目	6～10年目	合計
管理戸数（2017（平成29）年4月1日現在）	745	1,059	1,804
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	495	412	907
うち計画修繕対応戸数	88	124	212
うち改善事業予定戸数	216	96	312
個別改善事業予定戸数	216	96	312
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（経常修繕）	191	192	383
建替事業予定戸数	0	310	310
用途廃止予定戸数	250	337	587

長寿命化を図るべき改良住宅

対 象	1～5年目	6～10年目	合計
管理戸数（2017（平成29）年4月1日現在）	0	14	14
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	0	0	0
うち計画修繕対応戸数	0	0	0
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（経常修繕）	0	0	0
建替事業予定戸数	0	0	0
用途廃止予定戸数	0	14	14

※1 計画修繕：修繕周期等に基づき計画的に建物や設備等が劣化した状態を元通りにする。改善を除くRCを対象とする。

※2 改善：劣化した建物や設備等の機能（耐久性・居住性）を向上する。

## 維持管理対象団地

(戸)

団地名	種別	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	活用手法	計画修繕		改善	
								1～5年目	6～10年目	1～5年目	6～10年目
内堀	公営	H7	耐3	22	2	24	修繕	24			
	公営	H9	耐4	20	3	40	修繕	40			
	公営	H11	耐4	18	1	16	修繕		16		
	公営	H12	耐3	17	1	12	修繕		12		
	公営	H13	耐3	16	1	12	修繕		12		
	公営	H14	耐3	15	2	24	修繕		24		
千曲町	公営	S58	耐3	34	2	42	改善			42	
	公営	S61	耐3	31	2	30	改善			30	
	公営	S63	耐3	29	3	36	改善			12	24
	公営	H1	耐3	28	3	36	改善				36
	公営	H4	耐3	25	2	36	改善				36
古里	公営	S56	簡2	36	15	64	修繕				
	公営	S57	簡2	35	6	24	修繕				
塩尻	公営	S47	簡1	45	7	30	改善				
	公営	S48	簡1	44	7	30	改善				
学海	公営	S49	簡1	43	7	30	修繕				
	公営	S50	簡1	42	7	30	修繕				
岩門	公営	S51	簡2	41	3	16	修繕				
	公営	S52	簡2	40	2	11	修繕				
下之郷桜	公営	S52	簡2	40	4	19	修繕				
	公営	S53	簡2	39	5	30	修繕				
	公営	S54	簡2	38	5	29	修繕				
馬場町	公営	H14	耐13	15	1	10	修繕				
中丸子	公営	S56	耐4	36	1	24	改善			24	
	公営	S57	耐3	35	1	18	改善			18	
	公営	S58	耐3	34	1	18	改善			18	
	公営	S59	耐3	33	1	12	改善			12	
	公営	S61	耐3	31	1	12	改善			12	
	公営	S62	耐3	30	2	24	改善			24	
	公営	S63	耐3	29	1	12	改善			12	
	公営	H1	耐3	28	1	12	改善			12	
中丸子第2	公営	H12	耐5	17	1	20	修繕		20		
上長瀬	公営	H9	耐3	20	1	24	修繕	24			
上丸子	公営	H18	耐5	11	1	40	修繕		40		
宮原	公営	S63	木2	29	3	6	修繕				
菽	公営	H2	木2	27	3	6	修繕				
大畑	公営	H4	木2	25	3	6	修繕				
片羽	公営	S52	簡1	40	1	2	修繕				
荒神前	公営	S53	簡1	39	1	4	修繕				
鳥屋	公営	S60	木1	32	1	2	修繕				
	公営	S61	木1	31	1	2	修繕				
	公営	S62	木1	30	1	2	修繕				
上武石	公営	S62	木1	30	1	3	修繕				
	公営	S63	木1	29	1	3	修繕				
上鳥居	公営	H2	木1	27	1	3	修繕				
	公営	H3	木1	26	1	3	修繕				
上沖	公営	H4	木2	25	2	2	修繕				
	公営	H5	木2	24	2	2	修繕				
	公営	H6	木2	23	2	2	修繕				
堀ノ内	公営	H7	木2	22	2	2	修繕				
	公営	H8	木2	21	2	2	修繕				
	公営	H9	木2	20	3	3	修繕				
石経	公営	H10	木2	19	2	3	修繕				
	公営	H11	木2	18	1	2	修繕				
合計					137	907		88	124	216	96

※ 計画修繕、改善に入力のないものは経常修繕に該当します。