

上田市市営住宅等長寿命化計画 = 概要版 =

10 建替事業の実施方針

- 1) 基本方針
 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
 他の団地との集約・再編等について検討
- 2) 実施方針
 緑が丘北及び緑が丘西を 2023 年～2024 年に、また上田原第一及び上田原第二を 2027 年～2032 年にそれぞれ
 統合して建替を予定
 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、福祉施設等の併設も検討
 現入居者の世帯構成を考慮しながら、適正な住宅タイプ（1LDK、2LDK、3LDK）を整備
 建替え及び建設後の管理運営について民間活力の導入を検討
 利便性の高い場所への建替えを推進

11 長寿命化に関する基本方針

- 1) 点検・修繕実施及びデータの管理方針
 定期点検の実施及び効率的な修繕、改善による予防保全的な維持管理の実施
 修繕、維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てるために、施設状況、建物状況並びに改善履歴等の管理
 データを整理
- 2) 長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針
 市営住宅の長寿命化を目的とした予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施
 耐久性の向上、予防保全的な維持管理による修繕周期の延長等により、ライフサイクルコストを縮減

12 修繕の実施方針

- 1) 屋上防水や外壁塗装等の計画修繕
 （予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な時期に実施）
- 2) 経常的な修繕（居住性・安全性の維持を図り、長期的に活用する観点から実施）
- 3) 空家修繕（安全性の維持を図る観点から実施）

13 団地別改善の方針（千曲町・中丸子団地について、以下のとおり改善事業を予定しています）

- 1) 住戸改善

居住性向上型	3 箇所給湯設備設置（中丸子のみ）
福祉対応型	浴室・便所等の手すり設置
長寿命化型	浴室の防水性向上
- 2) 共用部分改善

長寿命化型	外壁・屋根改修、配管の耐久性向上（中丸子のみ）
居住性向上型	廊下・階段の LED 化
- 3) 屋外・外構改善

居住性向上型	団地敷地内の LED 化
--------	--------------

14 維持管理による効果

- 1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

コスト縮減		
適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善の実施	長寿命化が図られコスト縮減	
安全性の確保		
定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善の実施	安全性を確保	
効率的な維持管理		
建設年度、立地等を踏まえた維持管理の実施	限られた予算で効率的な維持管理	
- 2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果
 長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合を比較して、住棟当たりの年平均改善額（LCC 縮減効果）
 を算出【27,563 千円 / 年】

1 計画策定の背景・目的

2007（平成 19）年に施行された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称：住宅セーフティネット法）」において、公営住宅は、低額所得者以外に、高齢者、障がい者、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことを位置づけられました。

一方、住宅ストックに限らず、社会資本ストック全般に対するストック重視の方針として、財政制度等審議会「平成 20 年度予算の編成等に関する建議」（2007（平成 19）年）において、「社会資本ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。」と建議されています。

上田市では、2010（平成 22）年に「上田市市営住宅等ストック総合活用計画」を策定し、公営住宅施策を展開する指針としていましたが、計画期間を経過したため、新たな活用方針を含む「市営住宅等長寿命化計画」の策定が必要となっています。

本計画では、このような背景のもと、市営住宅等における課題を踏まえ、今後 30 年間程度の中長期的な団地別・住棟別活用方針のあり方と計画期間内における長寿命化に資する予防保全的な維持管理や改善を推進するための施策、適切なマネジメントを実施するためのライフサイクルコスト縮減等、将来にわたって市営住宅ストックを有効活用するための中長期的な視点にたった計画的な事業の推進を図ることを目的として策定するものです。

ライフサイクルコスト(LCC)：計画・設計・施工から、その建物の維持管理、最終的な解体・廃棄までに要する費用の総額

2 計画期間と目標年次

計画期間 **2018（平成30）年度～2027年度** → 目標年次 **2027年度**

※今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

3 計画の位置づけ

総務省が 2013（平成 25）年 11 月に定めた「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、今後保有する公共施設が老朽化により、順次建て替え等の時期を迎えることや人口減少による税収減、少子高齢化に伴う社会保障関連経費の増大が見込まれる中で、財政負担の平準化や縮減を図るとともに、保有する公共施設を適切に維持管理、有効活用することを目的とした「上田市公共施設マネジメント基本方針」を 2016（平成 28）年 3 月に策定しました。

本計画は「上田市公共施設マネジメント基本方針」における個別施設毎の長寿命化計画として位置付けるものです。

4 住宅施策の基本方針

基本理念 **安全・安心・快適に暮らせる、笑顔あふれる住まいづくりをめざして**

基本目標 1 誰もが安定した居住を確保できる住まいづくり

- (1) 地域的、社会的ニーズに応じた市営住宅等の適切な管理運営
- (2) 民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅セーフティネット機能の活用
- (3) いつまでも利用できる住まいづくり

基本目標 2 環境にやさしく、安全、安心に暮らせる住まいづくり

- (1) 効率的なエネルギー利用を促す住まいづくり
- (2) 循環型住宅市場の形成と地元産材を利用した住まいづくり
- (3) 安全・安心に暮らせる住まいづくり
- (4) 快適で健康に暮らせる居住空間づくり

基本目標 3 地域に根ざし、いつまでも住み続けたい住まいづくり

- (1) 年代に応じた住宅の供給促進と住替えがしやすい環境づくり
- (2) 街なかにおける居住の促進と良好な住環境づくり
- (3) 地域に根ざした住宅産業の継承と住宅ストックビジネスの活性化

5 市営住宅の将来ストック数の算定と目標ストック数

対象住戸	考え方	ストック数
住宅確保要配慮者世帯のうち著しい困窮世帯に対応する住戸	現在民間賃貸住宅に居住し自力で住宅確保が困難な「住宅セーフティネット法」で示す主な住宅確保要配慮者 ¹ のうち、セーフティプログラム ² で算出される著しい困窮世帯 ³	515 戸
公営住宅入居世帯のうち著しい低年収世帯に対応する住戸	現在市営住宅等に居住し民間賃貸住宅に移ることが困難な「セーフティプログラム」で算出される著しい低年収未満 ³ 世帯	639 戸
緊急時に対応する住戸	被災者・DV被害者等緊急時に住居を必要とする世帯	63 戸
目標ストック数		1,217 戸

1 住宅確保要配慮者：低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等住宅の確保に配慮を要する者
 2 セーフティプログラム：セーフティネット供給量算出プログラム
 3 著しい低年収未満：家賃負担限度率の範囲内では最低居住面積水準を満たす借家に入居できない年収

6 ストック活用の基本方針

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
- (2) 高齢者、障がい者、子育て世帯への対応
- (3) 緊急時に対応した住宅の確保

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
- (2) 居住水準及び居住環境の向上を図る改善の実施
- (3) 管理コストの縮減

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
- (2) 利便性の高い住宅ストックの確保
- (3) 福祉施策との連携
- (4) 環境と調和する住宅の供給

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
- (2) 入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給
- (3) 適正入居の促進

7 ストック活用方針・手法とその判定

1) ストック活用方針・手法

活用方針	建替・維持管理・用途廃止
活用手法	建替・改善・修繕・用途廃止

2) ストック活用手法の判定

団地毎の活用手法は、次の主な評価項目により判定

1次判定	需要、効率性、立地
2次判定	躯体の安全性、避難の安全性、居住性
3次判定	総合的に判断し評価（団地単位での効率的な活用に関する検討、集約・再編等の可能性に関する検討、地域ニーズ等への対応等総合的な検討、事業費の試算及び事業実施時期の調整検討等）

8 活用方針・手法別の目標ストック数

活用方針	活用手法	戸数	備考	
建替	建替	310	緑が丘北、緑が丘西、上田原第一、上田原第二 4 団地	
維持管理	改善	全面的改善	0	
		個別改善	312	千曲町、中丸子 2 団地
	修繕	計画修繕	212	内堀、中丸子第 2、上長瀬、上丸子 4 団地
		経常修繕	383	塩尻、学海、岩門、下之郷桜、古里、馬場町、宮原、萩、大畑、片羽、荒神前、鳥屋、上武石、上鳥居、上沖、堀ノ内、石経 17 団地
用途廃止	用途廃止	601	宮裏、新屋、御所、材木町、神科、泉町、岡、桜台、梅が丘、前山、中之条、矢沢、思川第二、辰ノ口池ノ平 14 団地	
目標ストック数		1,217	・方針における建替（310 戸）+ 維持管理（907 戸）の合計数 ・手法における建替（310 戸）+ 改善（312 戸）+ 修繕（595 戸）の合計数	

9 団地別ストック活用計画 2018（H30）～2027（H39）

団地名	建設年度	構造階数	棟数（棟）	戸数（戸）	【旧】活用手法（2010-2017）	【新】活用手法（2018-2027）	目標ストック数	計画期間以降の活用方針（2028～）
宮裏	S24 S27	木 1 簡 1	4	5	用途廃止	用途廃止	0	-
緑が丘北	S24 S32	木 1	7	13	建 替	建 替	50	維持管理
緑が丘西	S31～33	木 1 簡 1	13	40	建 替	建 替		
新屋	S28～31 S50	木 1 簡 1	16	22	用途廃止	用途廃止	0	-
上田原第一	S30 S33 S36～39	木 1 簡 1.2 耐 3	71	230	建 替	建 替	260	建替のち維持管理
上田原第二	S41～42	木 1	20	36	用途廃止	建 替		
御所	S30 S35	木 1 簡 1	8	22	用途廃止	用途廃止	0	-
材木町	S33	木 1	2	3	用途廃止	用途廃止	0	-
内堀	H7 H9 H11～14	耐 3.4	10	128	維持管理	計画修繕	128	維持管理
千曲町	S58 S61 S63 H1 H4	耐 3	12	180	維持管理	改 善	180	維持管理
神科	S37	木 1	1	2	用途廃止	用途廃止	0	-
泉町	S37 S39 S41～43	木 1	5	23	用途廃止	用途廃止	0	-
岡	S38～43	木 1 簡 1	23	86	用途廃止	用途廃止	0	-
桜台	S40～S42	木 1	15	29	用途廃止	用途廃止	0	建 替
	S40～S43	簡 1	42	156	維持管理	用途廃止	0	
梅が丘	S43	木 1	4	7	用途廃止	用途廃止	0	
	S43～46	簡 1.2	38	157	維持管理	用途廃止	0	
古里	S56～S57	簡 2	21	88	維持管理	経常修繕	88	-
塩尻	S47～48	簡 1	14	60	維持管理	経常修繕	60	建替または用途廃止
前山	S49	簡 1	2	2	用途廃止	用途廃止	0	-
学海	S49～50	簡 1	14	60	維持管理	経常修繕	60	建替または用途廃止
中之条	S50	簡 1	1	2	用途廃止	用途廃止	0	-
岩門	S51～52	簡 2	5	27	維持管理	経常修繕	27	用途廃止
下之郷桜	S52～54	簡 2	14	78	維持管理	経常修繕	78	建替または用途廃止
矢沢	S52	簡 2	7	14	用途廃止	用途廃止	0	-
思川第二	S33～35	簡 2	10	60	用途廃止	用途廃止	0	-
馬場町	H14	耐 12	1	10	維持管理	経常修繕	10	維持管理
中丸子	S56～H1	耐 3.4	9	132	維持管理	改 善	132	維持管理
中丸子第 2	H12	耐 5	1	20	維持管理	計画修繕	20	維持管理
上長瀬	H9	耐 3	1	24	維持管理	計画修繕	24	維持管理
辰ノ口池ノ平	S53	簡 1	1	2	用途廃止	用途廃止	0	-
上丸子	H18	耐 5	1	40	維持管理	計画修繕	40	維持管理
宮原	S63	木 2	3	6	維持管理	経常修繕	6	建 替
萩	H2	木 2	3	6	維持管理	経常修繕	6	
大畑	H4	木 2	3	6	維持管理	経常修繕	6	建 替
片羽	S52	簡 1	1	2	維持管理	経常修繕	2	
荒神前	S53	簡 1	1	4	維持管理	経常修繕	4	
鳥屋	S60～62	木 1	3	6	維持管理	経常修繕	6	
上武石	S62～63	木 1	2	6	維持管理	経常修繕	6	
上鳥居	H2～3	木 1	2	6	維持管理	経常修繕	6	
上沖	H4～6	木 2	6	6	維持管理	経常修繕	6	
堀ノ内	H7～9	木 2	7	7	維持管理	経常修繕	7	
石経	H10～11	木 1	3	5	維持管理	経常修繕	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、空屋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、空屋とする目的での退去は求めません。

【旧】活用手法の「維持管理」は【新】活用手法では「改善」「計画修繕」「経常修繕」に細分化。計画期間以降の活用方針（2028～）については、本計画期間終了後に見直します。