

茅野市公営住宅等長寿命化計画

2018—2027

長野県 茅野市 都市計画課

《目 次》

はじめに

1	公営住宅の概要	2
2	公営住宅の役割	6
3	公営住宅の必要戸数	6
4	市営住宅の課題の整理	8
5	長寿命化に関する基本方針	9
6	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法	10
7	維持管理の実施方針	15
8	改善事業の実施方針	17
9	長寿命化のための事業実施予定一覧	19

—資料—

別添 1	市営住宅一覧	20
別添 2	市営住宅団地別・住棟別評価	21
別添 3	【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧	22
別添 4	【様式 2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	23
別添 5	【様式 3】共同施設に係る事業の実施予定一覧	24

はじめに

○ 目的

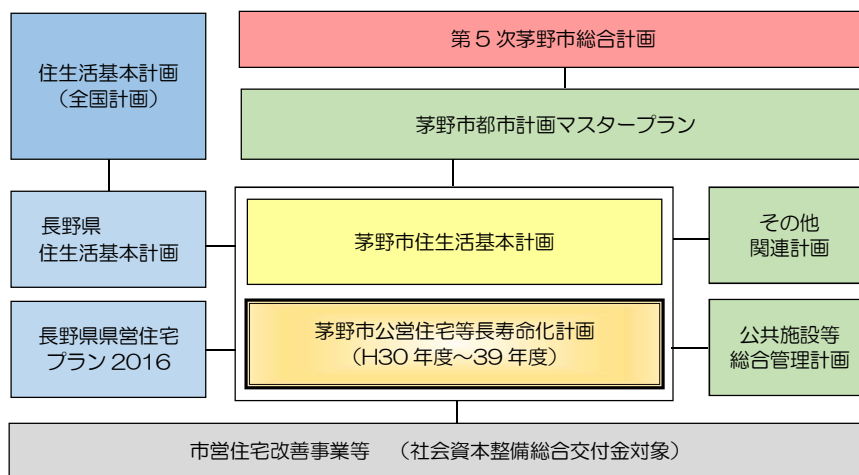
本格的な少子高齢、人口減少社会を迎える中、住まいのセーフティネットとして公営住宅の果たす役割は依然として重要です。一方、高度成長期の住宅難と言われた時代に大量に建設された住宅は老朽化が進み、既存ストックの維持管理と有効活用の視点からストックマネジメントが、ますます重要となります。

また、暮らし方・働き方の多様化に伴い住まいに対するニーズが多様化しており、子育て期、高齢期といったライフステージや個人の多様な価値観、身体機能の特性に応じた住まいの提供が求められています。

本計画はこれらの課題を踏まえ、住宅確保要配慮者の安心・安全で快適な暮らしを確保するため、関係部署と連携し、厳しい財政状況の中、市営住宅のストック有効活用と長寿命化を図りながら、居住環境の改善を図るものです。

これらを踏まえ、本市では平成 22 年 3 月に「公営住宅等長寿命化計画」を策定し、従来までの応急的に対応してきた修繕や維持管理から、計画的な修繕や各種点検の強化など予防保全的な維持管理へと転換することで、建物の長寿命化を図りながら、更新コストやライフサイクルコストの縮減につなげる施策を推進しているところです。

○ 計画の位置付け



○ 計画期間

本計画は、平成 30 年度（2018 年度）から平成 39 年度（2027 年度）までの 10 年間とし、今後の社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、必要に応じて見直すものとします。

1 公営住宅等の概要

(1) 市営住宅の管理状況

本市の市営住宅等の管理戸数は、「公営住宅」が43棟257戸、「市単独住宅」が2棟80戸で合計45棟337戸となっています。

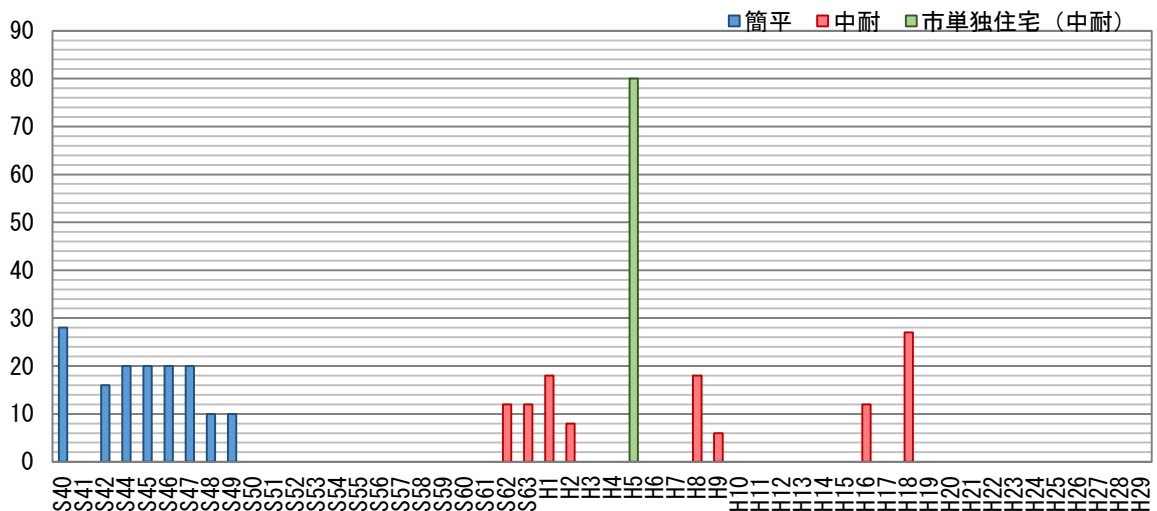
昭和36年から市営住宅の管理を開始し、平成8年からひばりヶ丘団地の建て替えが行われ、平成24年から長寿命化に資する改善事業を進めています。

また、平成22年度に雇用促進住宅を買い取り、市単独住宅として管理しています。

市営住宅管理状況

地区	市営住宅							駐車場	共同施設等										
	団地名	住棟名	建設年度	棟数	管理戸数	入居戸数	募集停止		集会場	駐輪場	ゴミ庫	物置	ポンプ室	プロパン	公園				
宮川地区	小坂団地	A棟	S63	1	12	12	0	13	○ S42	○ S62	○ S63	○ S63	-	-	○ S63	○			
		B棟	H1	1	12	12	0	13		○ S63		○ H1							
		C棟	H1	1	18	16	0	18		○ H1		○ H1							
		D棟	H2	1	8	7	0	13		○ H2		○ H2							
	ひばりヶ丘団地	40棟	S40	7	28	17	28	28	-	-	-	-	-	-	-	-	○		
		42棟	S42	4	16	9	16	16		-	-	-	-	-	-	-	-	○	
		A棟	H8	1	18	18	0	22		○ H8	-	-	-	-	-	-	-	○	
		B棟	H9	1	6	6	0	7		○ H9	-	-	-	-	-	-	-	-	
		C棟	H15	1	8	8	0	9		○ H15	-	-	○ H15					-	
		D棟	H15	1	4	4	0	6		○ H15	-	-	○ H15					-	
		E棟	H17	1	27	27	0	27		-	-	○ H17	○ H17					-	
	みどりヶ丘団地	44棟	S44	5	20	17	0	102	○ S47	-	-	-	-	-	-	-	-	○	
		45-2棟	S45	2	10	10	0			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		45-1棟		2	10	9	0			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		46-1棟	S46	3	15	13	0			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		46-2棟		1	5	5	0			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		47-2棟	S47	2	10	9	0			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		47-1棟		2	10	7	0			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		48-2棟	S48	1	5	4	0			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		48-1棟		1	5	5	0			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49-2棟		S49	2	5	2	0	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	
49-1棟	2		5	4	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
公営住宅 計				43	257	221	44	274	2	8	3	7	0	1	4				
金沢地区	サンコーボラス旭ヶ丘	I号棟	H5	1	40	18	0	82	○ H5	○ H5	○ H5	-	-	○ H5	○ H5	○			
		II号棟	H5	1	40	25	0	82	○ H5	○ H5		-	-						
市単独住宅 合計				2	80	43	0	82	1	2	1	0	1	1	1				
市営住宅 合計				45	337	264	44	356	3	10	4	7	1	2	5				

年度別建設戸数の推移



(2) 耐用年限超過状況

平成 29 年度時点の市営住宅の耐用年限の経過状況は、管理戸数 337 戸のうち 144 戸（約 43%）が耐用年限を超過しています。この 144 戸は、昭和 40 年代に建設された簡易平屋住宅（コンクリートブロック造）で、耐震強度は調査して問題はないものの老朽化が激しく入居者の安全性の維持が困難な状況です。

(3) 設備の整備状況

設備の整備状況は、高齢化対応、給湯設備についての整備が遅れています。また、簡易平屋住宅に浴槽が整備されていない状況です。

団地名	住棟名	西暦	建設年	耐用年限	経過年数	構造	管理戸数		耐震性	住戸面積	設備状況					
							棟数	戸数			浴槽	給湯設備	トイレ	高齢化対応	EV	バリアフリー
小坂団地	A棟	1988	S 63	70	29	耐火 RC 3階	1	12	新耐震	63.3	有	無	公共下水道	×	無	×
	B棟	1989	H 1	70	28	耐火 RC 3階	1	12	新耐震	63.3	有	無	公共下水道	×	無	×
	C棟	1989	H 1	70	28	耐火 RC 3階	1	18	新耐震	63.3	有	無	公共下水道	×	無	×
	D棟	1990	H 2	70	27	耐火 RC 4階	1	8	新耐震	63.3	有	無	公共下水道	×	無	×
ひばりヶ丘団地	40棟	1965	S 40	30	52	簡平 CB 1階	7	28	不要	34.9	無	無	公共下水道	×	-	×
	42棟	1967	S 42	30	50	簡平 CB 1階	4	16	不要	34.9	無	無	公共下水道	×	-	×
	A棟	1996	H 8	70	21	耐火 RC 3階	1	18	新耐震	74.4・60.7	有	3点	公共下水道	一部○	無	一部○
	B棟	1997	H 9	70	20	耐火 RC 3階	1	6	新耐震	74.4	有	3点	公共下水道	×	無	×
	C棟	2003	H 15	70	14	耐火 RC 2階	1	8	新耐震	53.9	有	3点	公共下水道	一部○	無	一部○
	D棟	2003	H 15	70	14	耐火 RC 2階	1	4	新耐震	52.5	有	3点	公共下水道	×	無	×
	E棟	2005	H 17	70	12	耐火 RC 3階	1	27	新耐震	34.9	有	3点	公共下水道	○	有	○
みどりヶ丘団地	44棟	1969	S 44	30	48	簡平 CB 1階	5	20	不要	31.8	無	無	公共下水道	×	-	×
	45-2棟	1970	S 45	30	47	簡平 CB 1階	2	10	不要	37.2	無	無	公共下水道	×	-	×
	45-1棟	1970	S 45	30	47	簡平 CB 1階	2	10	不要	33.2	無	無	公共下水道	×	-	×
	46-1棟	1971	S 46	30	46	簡平 CB 1階	3	15	不要	37.2	無	無	公共下水道	×	-	×
	46-2棟	1971	S 46	30	46	簡平 CB 1階	1	5	不要	33.2	無	無	公共下水道	×	-	×
	47-2棟	1972	S 47	30	45	簡平 CB 1階	2	10	不要	36.7	無	無	公共下水道	×	-	×
	47-1棟	1972	S 47	30	45	簡平 CB 1階	2	10	不要	33.8	無	無	公共下水道	×	-	×
	48-2棟	1973	S 48	30	44	簡平 CB 1階	1	5	不要	39.6	無	無	公共下水道	×	-	×
	48-1棟	1973	S 48	30	44	簡平 CB 1階	1	5	不要	36.7	無	無	公共下水道	×	-	×
	49-2棟	1974	S 49	30	43	簡平 CB 1階	2	5	不要	44.9	無	無	公共下水道	×	-	×
	49-1棟	1974	S 49	30	43	簡平 CB 1階	2	5	不要	41.6	無	無	公共下水道	×	-	×
サンコーボラス旭ヶ丘	I号棟	1993	H 5	60	24	耐火 RC 5階	1	40	新耐震	93.2・61.8	有	無	公共下水道	一部○	無	一部○
	II号棟	1993	H 5	60	24	耐火 RC 5階	1	40	新耐震	61.8	有	無	公共下水道	×	無	×
管理戸数							45	337								

(4) 居住面積水準状況

市営住宅に入居する世帯のうち最低居住面積水準を満たさない住戸に居住している世帯数は 5 世帯（1.8%）となっています。一方、世帯人員に対し住戸面積が広い世帯が 105 世帯（37.8%）になっています。

面積 人数	最低居住 面積	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上	合計
1人	25㎡	97	4	6	19	5	131
		74.0%	3.1%	4.6%	14.5%	3.8%	100.0%
2人	30㎡	28	2	3	33	8	74
		37.8%	2.7%	4.1%	44.6%	10.8%	100.0%
3人	40㎡	3	0	0	21	2	26
		11.5%	0.0%	0.0%	80.8%	7.7%	100.0%
4人	50㎡	0	0	3	18	4	25
		0.0%	0.0%	12.0%	72.0%	16.0%	100.0%
5人	60㎡	0	0	0	6	0	6
		0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
6人以上	70㎡以上	0	0	0	2	0	2
		0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
計		128	6	12	99	19	264
		48.5%	2.3%	4.5%	37.5%	7.2%	100.0%

※住生活基本計画（全国計画）抜粋

単身者：25㎡ 2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡

（3歳未満：0.25 3～6未満：0.5 6～10未満0.75）

	住戸面積が概ね適正と考えられる世帯
	住戸面積が広い世帯
	住戸面積が狭い世帯

(5) 入居者の状況

①世帯主年齢別入居状況

世帯主年齢別に入居状況を見ると、60歳以上の世帯主が、全体の68%を占めています。40歳代以上が91%となっており、今後ますます高齢化が進行することが予測されます。

②世帯人数別入居状況

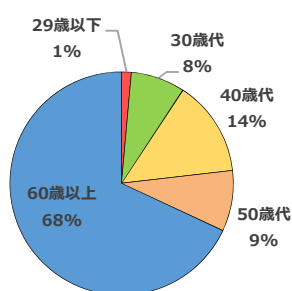
世帯人数の状況は、単身世帯が57%と最も多く、次いで2人世帯が29%となっており、小規模世帯が全体の80%をこえています。

③60歳以上世帯入居状況

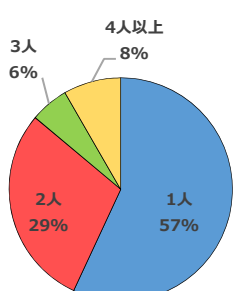
60歳以上の入居者の世帯人数は、単身世帯が71%で、2人世帯が26%となっており、高齢者の単身世帯及び2人世帯が97%を占めている状況です。

④収入分位

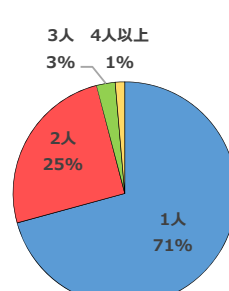
収入分位は、第1分位が82%を占めています。一方で、収入超過者及び高額所得者の可能性がある7～8分位は全体の1%となっています。



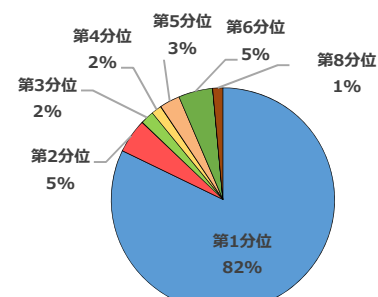
【①世帯主年齢別入居割合】



【②世帯人員別割合】



【③60歳以上世帯人員割合】



【④収入分位割合】

⑤入居期間の状況

市営住宅を入居期間別に見ると、10～19年が31.0%と最も多く、次いで30年以上が19.9%となっています。

種類	区分	1年未満	1～3年	4～6年	7～9年	10～19年	20～29年	30年以上	計
公営住宅	世帯数	9	35	17	18	67	27	43	216
	構成比	4.2%	16.2%	7.9%	8.3%	31.0%	12.5%	19.9%	
市単独住宅	世帯数	14	6	3	25	—	—	—	48
	構成比	6.5%	2.8%	1.4%	11.6%	—	—	—	

⑥市営住宅の募集の状況

1) 募集の状況

この5年間（H25～H29）の平均応募倍率は1.02倍で、H20～H24の5年間の応募倍率の2.57倍から低くなっています。団地別でみるとひばりヶ丘団地においては1.63倍で最も高く、次いで小坂団地が1.07倍、みどりヶ丘団地は1.0倍を下回る状況です。

応募倍率

団地名	管理戸数	H20～H24平均倍率			H25～H29平均倍率			備考
		募集戸数	応募者	倍率	募集戸数	応募者	倍率	
小坂	50	17	25	1.47	14	15	1.07	
ひばりヶ丘	107	18	82	4.56	24	39	1.63	簡平は募集停止
みどりヶ丘	100	16	24	1.50	24	9	0.38	
旭ヶ丘	80	—	—	—	—	—	—	随時募集
合計	337	51	131	2.57	62	63	1.02	

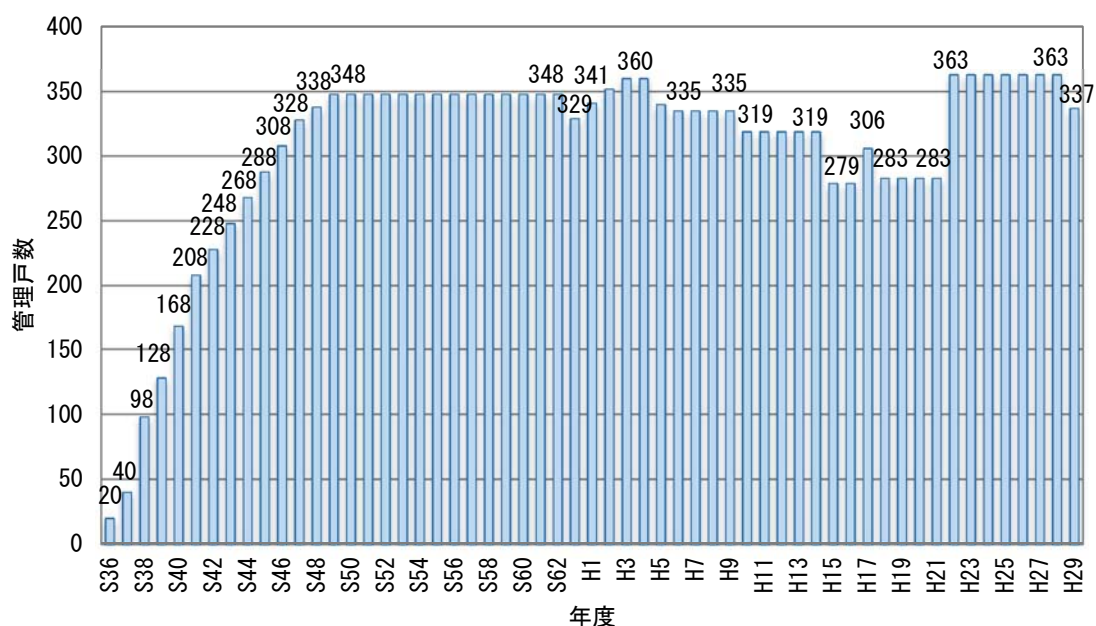
2) 空家の状況

市営住宅の空き家の状況について見ると、募集を停止している住戸を除き、空き家戸数は20戸で空き家率は7.8%となっています。空き家となっているのは、簡易平屋19戸、中耐1戸となっています。また、市単独住宅の空き家は36戸で空き家率45%です。

区分	管理戸数 ①	募集停止戸数 ②	入居可能戸数 ③=①-②	入居戸数 ④	入居可能空き家 ⑤	空き家率 ⑥=⑤/①
公営住宅	257	44	213	193	20	7.8%
市単独住宅	80	0	80	44	36	45.0%

市営住宅の年度別管理戸数の推移は次のグラフのとおりです。

市営住宅管理戸数の推移



2 公営住宅の役割

(1) 多様化する公営住宅入居者への対応

本格的な少子高齢・人口減少社会の到来、雇用の不安定化などの社会経済情勢の変化により、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯など住宅の確保に特に配慮を要する人、すなわち公営住宅が支援すべき人（以下「住宅確保要配慮者」という。）は多様化しており、その対応として、住宅セーフティネット法（「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」）に基づく基本方針において、公営住宅など公的賃貸住宅の的確な供給及び民間賃貸住宅への円滑な入居等の施策が一体となった「地域に即した重層的かつ柔軟なセーフティネット」の構築が必要であるとされています。

今後、高齢単身世帯やひとり親世帯の増加が見込まれる中、公営住宅は、住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する低額所得者世帯等の住まいの確保を支援し、健康で文化的な最低限度の生活を保障するため、引き続きその役割を担っていきます。

(2) 生活サービス利用や地域コミュニティ形成の場としての役割

住宅確保要配慮者は、住宅に困窮しているだけでなく、就労や保健・福祉など生活していく上で様々な課題を有しており、最適なサービスを提供していくためには、各分野の施策と公営住宅施策等が連携を深め取り組んでいくことが重要です。

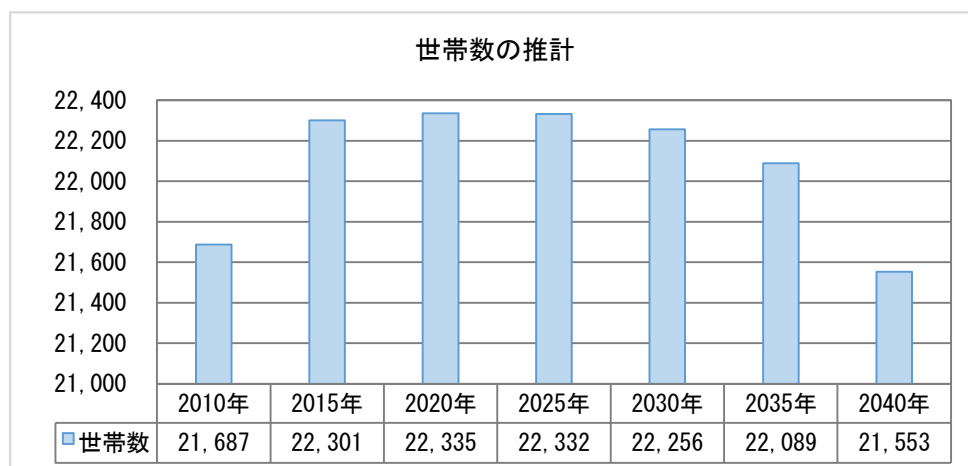
また、公営住宅は一定規模の団地を形成している場合が多く、地域コミュニティを形成する上で重要な役割も担っています。今後、まちづくりや人口定着の面での施策との連携も必要になってきます。

3 公営住宅の必要戸数

(1) 世帯数の推計

平成22年「国勢調査」並びに国立社会保障・人口問題研究所の平成26年「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」及び平成25年「日本の地域別将来推計人口」のデータを活用し、「将来の時点における世帯数等」を推計しました。

表 茅野市の世帯数の推計結果



(2) 公営住宅の必要戸数の推計

①住宅確保要配慮者世帯数の推計

「国勢調査」、「住宅・土地統計調査」及び「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」のデータを活用し推計した平成39年における本市の住宅確保要配慮者世帯数から、他の事業主体による供給見込戸数を控除したものを、本計画期間における市の公営住宅必要戸数として算出しました。

住宅確保配慮世帯数（平成39年時点）

対象世帯	世帯数
① 公営住宅を除く最低居住面積水準未満の借家に居住する著しい低年収世帯	61 世帯
② 公営住宅を除く最低居住面積水準以上の借家に居住する著しい低年収世帯のうち高家賃負担率以上の世帯 ※高家賃負担率…年収200万円以下の世帯における民間賃貸住宅の平均家賃負担率	151 世帯
③ 公営住宅に居住する低年収世帯	418 世帯
④ 公営住宅に居住する入居資格者世帯（裁量世帯等）	20 世帯
計	650 世帯

※ 他の事業主体による供給見込み戸数を除く。

茅野市の公営住宅必要戸数	293 戸
---------------------	--------------

②公営住宅供給目標戸数

本計画では、市営住宅必要戸数に対応するため、下記のとおり供給戸数を設定します。

現在の管理戸数	337 戸
H30～H39 用途廃止戸数	44 戸
H39 供給目標戸数	293 戸

公営住宅 213 戸 市単独住宅 80 戸

③廃止方針となる住戸の既存入居者を考慮

上記の供給目標戸数を踏まえて、廃止する団地住棟を設定しますが、実際に入居者がいる場合は、住棟単位で空室となった状態で廃止手続きを進めるため、継続入居の意向に配慮しつつ、より安全な住宅への住替えを促します。

④市単独住宅の考え方

上記の市営住宅必要戸数の推計より、市単独住宅(サンコーポラス旭ヶ丘)についても、住宅確保要配慮世帯の入居に対応していかなければならないため、入居条件を公営住宅並みに合わせるとともに、家賃設定・入居人員制限等の見直しが必要となる。

4 市営住宅の課題の整理

(1) 老朽化への対応

全体の約40%が耐用年限を超過しており、この住棟は全てコンクリートブロック造(簡易耐火構造)で住戸面積も狭く、設備面でも老朽化・陳腐化が著しいことから、入居者の安全性の確保の観点からも、早期に更新や用途廃止等により改善を図る必要があります。

(2) 居住性の向上

これまで、公共下水道への接続や浴室の改善など、設備面での改修も進められていますが、給湯設備が充分でない住戸や入浴設備が配備されていない住戸も多く、経常的な修繕やグレードアップ等の改善と併せて、居住性の向上を図っていく必要があります。

(3) 高齢者世帯に対応した整備

入居世帯のうち68.6%が高齢者世帯となっているが、高齢化対応されている住戸は全体の11%程度に留まっているため、高齢化に対応した設備等の更新・整備が必要です。

また、段差の解消や手すりの設置などの住戸内及び外部施設のバリアフリー化を実施していく必要があります。

(4) 長期的活用に向けた改善、改修

耐用年限は経過していないが、建設後15～30年を経過し、外壁や設備面での改修時期を迎えている耐火構造の住棟について、長期的に運営管理していくためにも、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理性の向上の観点から予防保全的な修繕・改善を図る必要があります。

(5) 世帯人数等に応じた住宅の供給

居住人数と住宅規模のミスマッチの解消を図るとともに、多様な居住ニーズに対応するために単身世帯の居住面積のあり方について検討が必要です。

(6) サンコーポラス旭ヶ丘の入居率

サンコーポラス旭ヶ丘は、平成22年度に独立行政法人雇用・能力開発機構から購入し管理運営している市単独住宅です。管理開始当初から入居率が50%程度と低い状況です。入居率が低い要因の一つにエレベーターの未配備が考えられるため、長寿命化とともに改善事業として検討します。

5 長寿命化に関する基本方針

基本方針

建物の長寿命化を図るためには、日常における適切な管理、維持保全を行なうことが極めて重要であるため、定期的な点検等を行ない、管理している市営住宅の状況を的確に把握し、劣化箇所等の早期対応につとめます。

また、全面改善や個別改善などの比較的大規模な改修工事及び定期的な改修を要する計画修繕については、中長期的な実施計画を策定し、事業費の平準化、ライフサイクルコストの縮減に努めます。

(1) 市営住宅等の状況把握

市営住宅の劣化状況や周辺環境等の状況を適切に把握するために、団地毎・住棟毎に維持管理データベースを作成し管理することで、効果的・効率的な活用方法の選定や修繕・維持管理に役立てます。

(2) 長寿命化等を図るべき建物の選定

市営住宅のストックの活用に関する必要性や経済性、効率性を基に長寿命化を図るべき建物の選定を行ないます。長寿命化を図るべき建物については、躯体への影響の低減や居住性の観点から予防保全的な改善として、長寿命化型の改善に取り組みます。

全面改善及び個別改善等の選定にあっては、定期点検結果や実態把握等を踏まえ、適切な時期に予防保全的な修繕を行なうことで、居住性・安全性等の維持・向上を図ります。なお、事業内容については、躯体の状況を踏まえ、住戸改善・共用部分改善・屋外・外構改善から適切に選定します。

(3) 各種点検の強化及び修繕等の履歴管理

公営住宅の定期点検等の実施を強化し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、点検結果について管理・検索できるシステム等を整備することで修繕等の履歴管理を行ないます。また、整備・管理するデータは住棟単位で行ないます。

(4) 長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に向けた改善事業の選定

対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理を実施することで、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげる改善事業の選定を行ないます。併せて、定期点検等を実施し、点検結果を維持管理等の参考とし、今後の建替・修繕時期を見直します。

6 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法

(1) 団地別・住棟別状況の把握

① 基礎的項目

1) 【団地単位】：敷地面積、所在地、戸数、建設年度 等

2) 【住棟単位】：建設年度、構造、階数、棟数、戸数 等

(別添1「市営住宅概要」参照)

② 事業手法の選定に関する項目

	項目	具体的指標	備考
団地単位	a 需要	応募倍率等	1次評価において使用
	b 高度利用可能性	敷地規模、敷地形状、接道条件、法規制	
	c 公営住宅としての立地妥当性	立地、周辺環境（公益施設、利便施設、教育施設等の距離）	
	d 周辺地域属性	周辺地域の状況等	3次評価において使用
	e 建替や大規模改善の際の仮住居の確保	隣接又は近接する公営住宅団地との連携の可能性	
住棟単位	a 躯体の安全性	耐震性（建設時期による新耐震基準への適否、耐震診断による耐震性の有無、耐震改修の実施可否）	2次評価において使用
	b 避難の安全性	二方向避難の確保状況と改善可能性	
	c 居住性	住戸内の設備の状況等	

③ 維持管理の計画に関する項目

	分類		
団地単位	現状	a 共同施設	集会所（数、面積）、駐車場（数、方式）、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置場の有無
		B 供給処理	給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV方式
	履歴	c 改善履歴	集会所、駐車場、下水道接続
		d 修繕履歴	受水槽防水等
		e 点検履歴	法定点検（水質、浄化槽）等
住棟単位	仕様等	a 躯体・外装	外壁、屋根防水、バルコニー床、廊下・階段室床、バルコニー手摺、廊下・階段室手摺、窓サッシ、玄関扉
		b 設備	給水管（屋外、堅管）、雑排水管、汚水管、雨水管、ガス管
		c 機器	浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台
	履歴	d 改善履歴	増築、2戸1改善、耐震改修等
		e 修繕履歴	外壁塗装、給水管取替等
		f 点検履歴	法定点検（EV、消火設備）等

(2) 事業手法の選定

ストック活用のための手法は、「建替」、「改善」、「維持保全」、「用途廃止」とします。

手法		概要
建	替	<p>現存する公営住宅を除去し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するもの。(用途廃止を行ない、他の団地への統合若しくは他の利便性の高い場所に新規新設するいわゆる非現地建替えを含む。)</p> <p>簡易耐火構造平屋：30年 耐火構造：70年</p>
改 善	全 面 的 改 善	<p>以下の事項をすべて含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行なうもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸改善（居住性向上、高齢者対応） ・共用部分改善（高齢者対応、安全性確保） ・屋外・外構部分（高齢者対応） <p>標準管理期間 改善後30年以上</p>
	個 別 改 善	<p>公営住宅の質の向上のために行なう次の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> ・規模増改善（増築、2戸1改善） ・住戸改善（長寿命化、居住性向上、高齢者対応、安全性確保） ・共用部分改善（長寿命化、居住性向上、高齢者対応、安全性確保） ・屋外・外構部分改善（居住性向上、高齢者対応、安全性確保、住環境整備） <p>標準管理期間 改善後10年以上</p>
維持保全		<p>公営住宅の効用を維持するために行なう維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等</p>
用途廃止		<p>耐用年数が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、市営住宅等の用途を廃止し、敷地をほかの用途へ有効活用する。</p>

(3) 事業手法の選定フロー

選定の手順は、1次評価として団地単位の立地条件による評価、2次評価として住棟単位の技術的条件による評価を行い、1次評価で用途廃止団地を抽出し、2次評価で建替団地及び改善・維持管理団地を抽出します。

さらに3次評価では、1次評価と2次評価の結果を踏まえ、地域の市営住宅の需要推計に対応する市営住宅ストックの状況等を考慮し最終判定を行います。

活用手法の選定は、次に示す手順により行います（手法選定のフロー参照）。

【1次評価】（団地単位の立地条件による評価）

隣接状況、敷地条件、立地条件等を総合的に評価し、団地別に用途廃止等の活用手法を判定する（継続判定とするケースあり）。

【2次評価】（住棟単位の技術的条件による評価）

1次評価の結果、継続判定とした団地の住棟を対象に、技術的検討を行い、当該住棟の活用手法を検討する。

また、技術的検討において維持管理とした住棟を対象に、次の項目をもとに長寿命化型改善の必要性を検討し、適用候補を判定する。

- ・ 建設後の経過年数及び今後利用可能な期間（耐用年限考慮）
- ・ 耐久性及び維持管理の容易性等の向上の必要性
- ・ 予防保全的な改善の必要性
- ・ 他の修繕、改善工事と合わせた効率性

【3次評価】（団地単位の総合的検討）

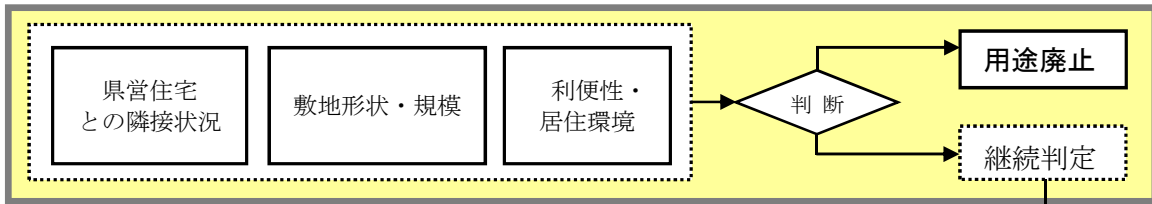
1次評価及び2次評価の結果を踏まえ、団地単位又は団地の一部を対象に次の項目について総合的検討を行い、最終的な住棟別の活用手法を選定する。

団地単位又は地域単位での効率的な整備

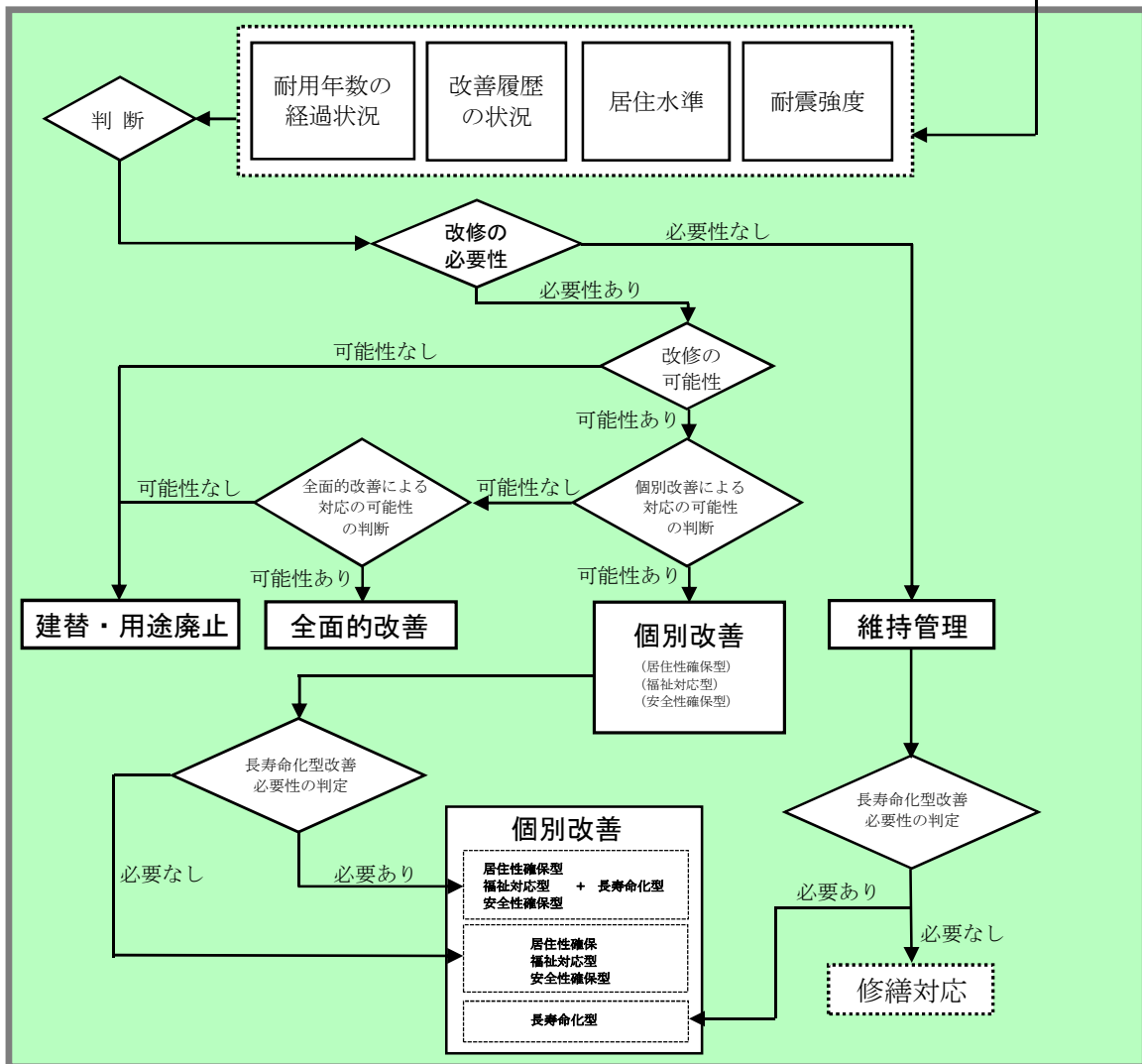
- ・ 地域の需要推計に対応する公営住宅ストックの状況
- ・ まちづくりの観点から見た地域整備への貢献
- ・ 周辺道路の整備状況、仮住居の確保等から見た事業の容易性
- ・ 他の事業主体との連携による一体的整備

《手法選定のフロー》

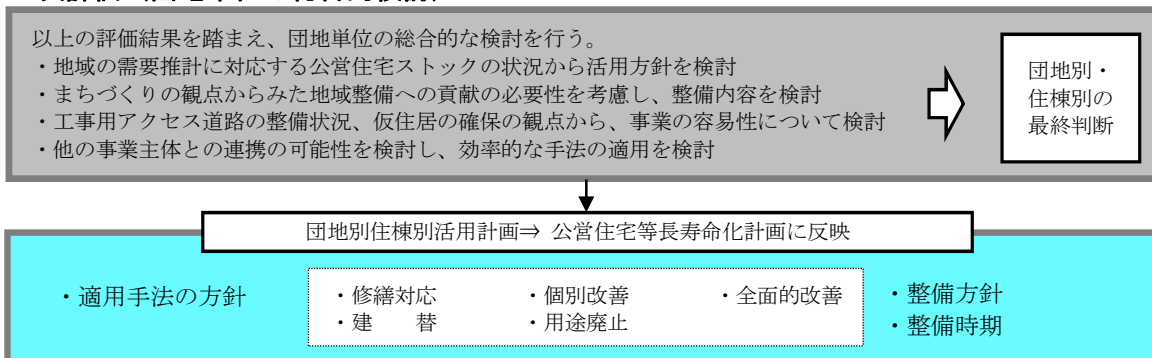
1次評価（団地単位の立地条件による評価）



2次評価（住棟単位の技術的条件による評価）



3次評価（団地単位の総合的検討）



(4) 団地別・住棟別の評価項目と基準

- ① 事業手法の選定は、団地別及び住棟別に、下記に示す団地単位の立地条件、住棟単位の技術的条件について、それぞれ評価項目、評価基準を設定して評価を行います。
- ② 立地条件の評価は、団地別に、県営住宅との隣接状況、住宅の敷地形状・規模及び団地周辺の生活利便性・居住環境の3項目について行います。
- ③ 技術的条件の評価は、住棟別に、安全性、住棟・住戸の改善履歴状況及び居住性の3項目について行います。

(別添2「市営住宅団地別・住棟別評価」参照)

		評価項目	評価基準		
団地単位の評価	需要		1未満	×	
	県営住宅との隣接状況		県営住宅が隣接している	○	
	敷地形状・規模	敷地形状がよく規模が大きい		○	
		規模は大きいが敷地形状が必ずしも良くない		△	
		戸数が概ね50戸以下で敷地規模が小さい		×	
	利便性・居住環境	交通・買い物等の利便性、周辺の居住環境が良い		○	
		郊外に立地し、居住環境は良いが利便性は必ずしも良くない		△	
共同施設が未整備で居住環境、利便性が悪い		×			
住棟単位の技術的条件評価	耐用年数の経過状況		耐用年限1/2を経過している	△	
			耐用年限を経過している	×	
	改善履歴状況		過去に住棟・住戸全ての改善を実施した	○	
			過去に住棟・住戸一部の改善を実施した	△	
	居住水準	設備状況	浴槽	風呂釜・浴槽付浴室有	○
				浴室のみ(浴槽なし)	×
			給湯	3箇所給湯	○
2箇所給湯	△				
		無	×		

(5) 事業手法の選定

- ① 事業手法の選定は、団地別及び住棟別の評価結果を踏まえ、建替、改善(個別改善、全面的改善)、維持管理、用途廃止等の4手法について行います。
- ② 用途廃止の手法を選定する団地であっても、本計画期間である10年後において継続入居者が見込まれる団地については維持管理とします。(例:用途廃止方針であっても、計画期間では全戸空室とならず用途廃止とならないため、必要な維持修繕を講じ当面の維持管理を行う等)
- ③ 維持管理(当面の維持管理を除く)又は改善とされた住棟のうち、耐用年限の長い中耐を中心に長寿命化を図ることとします。

事業手法と選定基準

事業手法	選定基準
建 替	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地条件が良い団地で耐用年限 1/2 以上を経過している住棟 (改善後 10 年を経過しない住戸のある住棟を除く)
改 善	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住水準が低く、地域の多様なニーズのある団地の住棟
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地条件が良い団地で築年数の比較的新しい住棟
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> ・ 概ね 50 戸以下の小規模団地 ・ 敷地形状・利便性が悪く、耐用年限 1/2 以上を経過する住棟のみの団地 ・ 耐用年限を経過している居住水準の低い住棟

7 維持管理の実施方針

(1) 点検の実施方針

定期点検については、建築基準法に基づく適切な点検を実施する。法定点検の対象外の住棟においては建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。

また、全ての住棟を対象に定期点検の他に、日常点検を年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」により実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。定期点検等の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回点検に役立てる。

(2) 修繕・改善履歴の保存

- ① 平成 22 年度以降、修繕（緊急修繕は除く）・改善履歴を保存することとし、今後の修繕・改善計画の参考とします。
- ② 過去の履歴についても、できる限り整理し保存します。
- ③ その他修繕箇所の位置を示す配置図等を上記①と併用することも検討します。

(3) 点検の実施

① 随時点検

職員が団地を訪問した際等の機会をとらえて、外観目視により建物の状況把握を行います。

② 定期点検

以下のとおり点検を実施し、結果を保存します。

1) 点検対象建物

簡易耐火構造、中層耐火構造の市営住宅（共同住宅、100 m²超）

2) 点検対象設備

- ・ 上記 1) に設置されている、換気設備、排煙設備、非常用照明装置、給水設備（受水槽）及び排水設備
- ・ エレベーター
- ・ 外構（遊具）

3) 点検時期

原則として、上記 1) については3年毎、上記 2) については1年毎に実施

4) その他

上記 1) 以外の市営住宅の扱いについても、今後検討します。

(履歴の記載例)

工事年度	団地名	住棟名	住戸番号	修繕区分	計画修繕項目	工事内容	工事金額	施工業者	工事名称
H〇〇	〇〇団地	全棟	全住戸	計画修繕	外壁改修	外壁改修工事	20,000,000	株〇〇建設	〇〇〇工事
H〇〇	〇〇団地	A棟	全住戸	計画修繕	浴室改修	UB化工事	10,000,000	株〇〇建設	〇〇〇工事
H〇〇	〇〇団地	B棟	〇〇	空き家修繕		退去に伴う修繕	300,000	株〇〇建設	〇〇〇工事
H〇〇	〇〇団地	I号棟	〇〇	経常修繕		床組み補強	100,000	株〇〇建設	〇〇〇工事
H〇〇	〇〇団地	C棟	全住戸	計画修繕	容量アップ	電気容量	5,000,000	株〇〇電気	〇〇〇工事
H〇〇	〇〇団地	C棟	〇〇	計画修繕	建具更新	玄関戸取替	2,000,000	株〇〇建設	〇〇〇工事

8 改善事業の実施方針

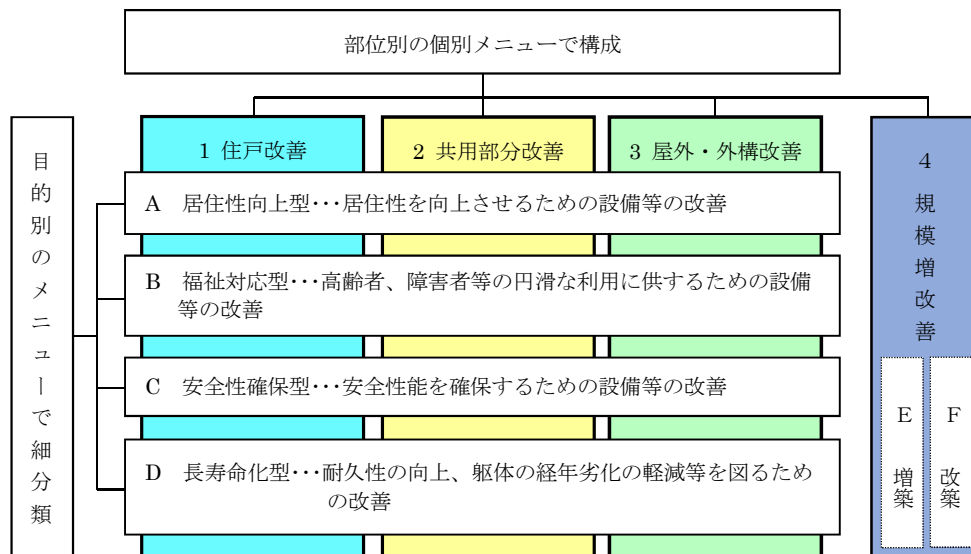
(1) 長寿命化型改善の定義

次のいずれかに該当する工事等※1

- ① 従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
- ② 従前の仕様等と比して躯体への影響が低減されるものであること。
- ③ 従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

※1 上記に該当しない事業（単なる設備更新等を含む）については長寿命化型改善事業の対象としない。

(2) 個別改善事業メニュー一覧



(3) 改善事業の構成

① 居住性向上型

引き続き活用を図る昭和40年代以降のストックについて、住戸・住棟設備の機能を向上させるなどにより、居住性の向上を図ります。

【実施内容】 入浴設備の設置、給湯設備の改善、電気容量のアップ等

② 福祉対応型

引き続き活用を図る昭和40年代以降のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

【実施内容例】 住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応等

③ 安全性確保型

- 1) 外壁材の落下や窓ガラス飛散防止、エレベーター耐震対策など、一層の耐震対策を実施します。
- 2) 防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を進めます。

【実施内容】 外壁の落下及び窓ガラスの飛散防止対策、エレベーターの耐震対策等

④ 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

【実施内容】 外壁の断熱改修、屋根の葺き替え、浴室内防水・ユニット化

⑤ 修繕対応

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことにより、躯体への影響など重大な損傷を未然に防ぎ、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。

【実施内容】 定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施 等

(4) 改善事業の対象項目

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
A 居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> 間取りの改修 給湯設備の設置 電気容量のアップ 外壁、最上階の天井等の断熱 開口部のアルミサッシ化 等	<ul style="list-style-type: none"> 給水方式の変更 断熱化対応 共聴アンテナ設備設置 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む) 等	<ul style="list-style-type: none"> 雨水貯留施設の設置 集会所の整備、増改築 児童遊園の整備 排水処理施設の整備 等
B 福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> 住戸内部の段差解消 浴室、便所等への手摺の設置 浴槽、便器の高齢者対応 高齢者対応建具 流し台、洗面台更新 等	<ul style="list-style-type: none"> 廊下、階段の手摺設置 中層E.Vの設置、機能向上 段差の解消 視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等	<ul style="list-style-type: none"> 屋外階段の手摺の設置 屋外通路等の幅員確保 スロープの設置 電線の地中化 等
C 安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> 台所壁の不燃化 避難経路の確保 ヒューズボックスが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 (※2) 等	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修 (※1) 外壁落下防止改修 バルコニーの手摺のアルミ化 防火区画 避難設備の設置 EV かがご内の防犯カメラ設置 (※2) 等	<ul style="list-style-type: none"> 避難経路となる屋外通路等の整備 屋外通路等の照明設備の照度確保 (※2) ガス管の耐震性、耐食性向上 防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 (※2) 等
D 長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> 浴室の防水性向上に資する工事 内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事 配管の耐久性向上に資する工事 等	<ul style="list-style-type: none"> 躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 等	<ul style="list-style-type: none"> 配管の耐久性、耐食性向上に資する工事 等
E 修繕対応	各種点検結果を参考とした予防保全的な経常修繕の実施		

※1 公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照。

※2 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備発第110号）」を参照。

(5) 長寿命化型改善の具体例

① 部位毎による整理

部 位	概要（工事例）	備 考
躯体	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体の耐久性を向上させる工事 ・躯体の中性を防止する工事 	
屋上及びこれに付随する部分（「屋上等」という。）	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上等の耐久性を向上させる工事 ・屋上等の断熱性を向上させる工事 ・屋上等の防水性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根も含む ・塗装塗膜による工事も可
外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁の耐久性を向上させる工事 ・外壁の断熱性を向上させる工事 ・外壁の防水性を向上させる工事 ・外壁の安全性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・ベランダの内側も可 ・塗装塗膜による工事も可
内壁	<ul style="list-style-type: none"> ・内壁の耐久性を向上させる工事 ・内壁の断熱性を向上させる工事 ・内壁コンクリートの中性を防止する工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・塗装塗膜による工事も可
給水管、排水管、汚水管、雨水管、ガス管、消火管	<ul style="list-style-type: none"> ・管の耐久性を向上させる工事 ・管の耐食性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・塗装塗膜による工事も可
シーリング	<ul style="list-style-type: none"> ・シーリング材の耐久性を向上させる工事 	
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性を向上させる工事 	
床下地材	<ul style="list-style-type: none"> ・床下地材の耐久性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・切分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可

② 工事毎による整理

部 位	概要（工事例）	備 考
配管の集約化	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事 ・住戸内の配管を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする 工事 	
電気幹線	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事 	

9 長寿命化のための事業実施予定一覧

次の資料を基に年度ごと進捗状況などの進行管理を行います。

- (1) 修繕・改善に係る事業予定一覧（住棟部分）（別添3）による
- (2) 建替に係る事業予定一覧（別添4）による
- (3) 共同施設部分に係る事業予定一覧（共同施設部分）（別添5）による

《資 料》

市営住宅住棟別一覧

平成30年1月24日 現在

区分	団地名	住棟名	建設年度	西暦	耐用年限	経過年数	構造	構造主体	階数	間取り	住戸面積	管理戸数	耐震基準	設備状況					床面積 (m ²)	敷地面積 (m ²)		
														浴槽	給湯設備	高齢化対応	EV	バリアフリー				
公営	小坂団地	A棟	S63	1988	70	29	中耐	RC	3	3DK	63.3	12	新耐震	有	無	×	無	×	980.70	4,144.17		
		B棟	H1	1989	70	28	中耐	RC	3	3DK	63.3	12	新耐震	有	無	×	無	×	890.17			
		C棟	H1	1989	70	28	中耐	RC	3	3DK	63.3	18	新耐震	有	無	×	無	×	1,413.31			
		D棟	H2	1990	70	27	中耐	RC	4	3DK	63.3	8	新耐震	有	無	×	無	×	567.70			
		集会所	S42	1967	22	50	平屋	W	1					旧耐震						61.24		
	ひばりヶ丘団地	40棟 100~103	S40	1965	30	52	簡平	CB	1	2K	34.9	4	旧耐震	無	無	×	-	×	139.86	21,003.29		
		40棟 104~107	S40	1965	30	52	簡平	CB	1	2K	34.9	4	旧耐震	無	無	×	-	×	139.86			
		40棟 108~111	S40	1965	30	52	簡平	CB	1	2K	34.9	4	旧耐震	無	無	×	-	×	139.86			
		40棟 112~115	S40	1965	30	52	簡平	CB	1	2K	34.9	4	旧耐震	無	無	×	-	×	139.86			
		40棟 116~119	S40	1965	30	52	簡平	CB	1	2K	34.9	4	旧耐震	無	無	×	-	×	139.86			
		40棟 120~123	S40	1965	30	52	簡平	CB	1	2K	34.9	4	旧耐震	無	無	×	-	×	139.86			
		40棟 124~127	S40	1965	30	52	簡平	CB	1	2K	34.9	4	旧耐震	無	無	×	-	×	139.86			
		42-1棟 182~185	S42	1967	30	50	簡平	CB	1	2K	34.9	4	旧耐震	無	無	×	-	×	104.90			
		42-1棟 190~193	S42	1967	30	50	簡平	CB	1	2K	34.9	4	旧耐震	無	無	×	-	×	104.90			
		42-1棟 194~197	S42	1967	30	50	簡平	CB	1	2K	34.9	4	旧耐震	無	無	×	-	×	104.90			
		42-2棟 186~189	S42	1967	30	50	簡平	CB	1	2K	34.9	4	旧耐震	無	無	×	-	×	104.90			
		A棟	H8	1996	70	21	中耐	RC	3	2DK・3DK	74.4・60.7	18	新耐震	有	3箇所	一部○	無	一部○	1,502.61			
		B棟	H9	1997	70	20	中耐	RC	3	3DK	74.4	6	新耐震	有	3箇所	×	無	×	528.33			
		C棟	H15	2003	70	14	中耐	RC	2	2DK	53.9	8	新耐震	有	3箇所	一部○	無	一部○	561.60			
		D棟	H15	2003	70	14	中耐	RC	2	2DK	52.5	4	新耐震	有	3箇所	×	無	×	236.08			
	E棟	H17	2005	70	12	中耐	RC	3	1DK	34.9	27	新耐震	有	3箇所	○	有	○	1,814.62				
	みどりヶ丘団地	44棟 222~225	S44	1969	30	48	簡平	CB	1	2K	31.8	4	旧耐震	無	無	×	-	×	127.26	13,572.50		
		44棟 226~229	S44	1969	30	48	簡平	CB	1	2K	31.8	4	旧耐震	無	無	×	-	×	127.26			
		44棟 230~233	S44	1969	30	48	簡平	CB	1	2K	31.8	4	旧耐震	無	無	×	-	×	127.26			
		44棟 234~237	S44	1969	30	48	簡平	CB	1	2K	31.8	4	旧耐震	無	無	×	-	×	127.26			
		44棟 238~241	S44	1969	30	48	簡平	CB	1	2K	31.8	4	旧耐震	無	無	×	-	×	127.26			
		45-2棟 242~246	S45	1970	30	47	簡平	CB	1	2K	33.2	5	旧耐震	無	無	×	-	×	166.05			
		45-2棟 247~251	S45	1970	30	47	簡平	CB	1	2K	33.2	5	旧耐震	無	無	×	-	×	166.05			
		45-1棟 252~256	S45	1970	30	47	簡平	CB	1	2K	37.2	5	旧耐震	無	無	×	-	×	186.30			
		45-1棟 257~261	S45	1970	30	47	簡平	CB	1	2K	37.2	5	旧耐震	無	無	×	-	×	186.30			
		46-1棟 262~266	S46	1971	30	46	簡平	CB	1	2K	37.2	5	旧耐震	無	無	×	-	×	186.30			
		46-1棟 267~271	S46	1971	30	46	簡平	CB	1	2K	37.2	5	旧耐震	無	無	×	-	×	186.30			
		46-1棟 272~276	S46	1971	30	46	簡平	CB	1	2K	37.2	5	旧耐震	無	無	×	-	×	186.30			
		46-2棟 277~281	S46	1971	30	46	簡平	CB	1	2K	33.2	5	旧耐震	無	無	×	-	×	166.05			
		47-2棟 282~286	S46	1971	30	46	簡平	CB	1	2K	33.2	5	旧耐震	無	無	×	-	×	169.30			
		47-2棟 287~291	S47	1972	30	45	簡平	CB	1	2K	33.8	5	旧耐震	無	無	×	-	×	169.30			
		47-1棟 292~296	S47	1972	30	45	簡平	CB	1	2K	36.7	5	旧耐震	無	無	×	-	×	184.50			
		47-1棟 297~301	S47	1972	30	45	簡平	CB	1	2K	36.7	5	旧耐震	無	無	×	-	×	184.50			
		48-2棟 302~306	S48	1973	30	44	簡平	CB	1	2K	36.7	5	旧耐震	無	無	×	-	×	183.83			
		48-1棟 307~311	S48	1973	30	44	簡平	CB	1	2K	39.6	5	旧耐震	無	無	×	-	×	198.34			
		49-2棟 312~314	S49	1974	30	43	簡平	CB	1	3K	41.6	3	旧耐震	無	無	×	-	×	124.80			
		49-2棟 315~316	S49	1974	30	43	簡平	CB	1	3K	41.6	2	旧耐震	無	無	×	-	×	83.20			
		49-1棟 317・318	S49	1974	30	43	簡平	CB	1	3K	44.9	2	旧耐震	無	無	×	-	×	89.80			
		49-1棟 319~321	S49	1974	30	43	簡平	CB	1	3K	44.9	3	旧耐震	無	無	×	-	×	134.70			
		集会所	S47	1972	30	45	平屋	CB	1					旧耐震							50.00	
市単独		サンコーボラス 旭ヶ丘	I号棟	H5	1993	70	24	中耐	RC	5	3DK	93.2・61.8	40	新耐震	有	無	一部○	無	一部○		2,479.92	9,394.49
			II号棟	H5	1993	70	24	中耐	RC	5	3DK	61.8	40	新耐震	有	無	×	無	×		2,509.53	
			集会所	H5	1993		24		RC	1					新耐震							

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 茅野市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 特種賃借(空母供給) 改良住宅 その他(市単独住宅)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考				
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39						
小坂	A	12	RC	S63	—	H30												1.332				
小坂	B	12	RC	H1	—	H30												1.237				
小坂	C	18	RC	H1	—	H30	浴室改修 (長寿命)											1.833				
小坂	D	8	RC	H2	—	H30	浴室改修 (長寿命)											844				
ひばりヶ丘	A	18	RC	H8	—	H30		外壁改修 (長寿命)										2.645				
ひばりヶ丘	B	6	RC	H9	—	H30			外壁改修 (長寿命)									752				
ひばりヶ丘	C	8	RC	H15	—	H30				外壁改修 (長寿命)								1.276				
ひばりヶ丘	D	4	RC	H15	—	H30				外壁改修 (長寿命)								417				
ひばりヶ丘	E	27	RC	H17	H29	H30		屋上防水 (長寿命)										2.949	複合施設			
みどりヶ丘	44棟 222～ 225	5	CB	S44	—	H30		外壁塗装 浴室改修 (長寿命)										91				
みどりヶ丘	44棟 226～ 229	5	CB	S44	—	H30		外壁塗装 浴室改修 (長寿命)										91				
みどりヶ丘	44棟 230～ 233	5	CB	S44	—	H30		外壁塗装 浴室改修 (長寿命)										91				
みどりヶ丘	44棟 234～ 237	5	CB	S44	—	H30		外壁塗装 浴室改修 (長寿命)										91				
みどりヶ丘	44棟 238～ 241	5	CB	S44	—	H30		外壁塗装 浴室改修 (長寿命)										91				
みどりヶ丘	45-2棟 242～ 246	5	CB	S45	—	H30			外壁塗装 浴室改修 (長寿命)									98				
みどりヶ丘	45-2棟 247～ 251	5	CB	S45	—	H30			外壁塗装 浴室改修 (長寿命)									98				
みどりヶ丘	45-1棟 252～ 256	5	CB	S45	—	H30			外壁塗装 浴室改修 (長寿命)									106				
みどりヶ丘	45-1棟 257～ 261	5	CB	S45	—	H30			外壁塗装 浴室改修 (長寿命)									106				
みどりヶ丘	46-1棟 262～ 266	5	CB	S46	—	H30				外壁塗装 浴室改修 (長寿命)								96				
みどりヶ丘	46-1棟 267～ 271	5	CB	S46	—	H30				外壁塗装 浴室改修 (長寿命)								96				
みどりヶ丘	46-1棟 272～ 276	5	CB	S46	—	H30				外壁塗装 浴室改修 (長寿命)								96				
みどりヶ丘	46-2棟 277～ 281	5	CB	S46	—	H30				外壁塗装 浴室改修 (長寿命)								114				
みどりヶ丘	47-2棟 282～ 286	5	CB	S47	—	H30					外壁塗装 浴室改修 (長寿命)							118				
みどりヶ丘	47-2棟 287～ 291	5	CB	S47	—	H30					外壁塗装 浴室改修 (長寿命)							118				
みどりヶ丘	47-1棟 292～ 296	5	CB	S47	—	H30					外壁塗装 浴室改修 (長寿命)							125				
みどりヶ丘	47-1棟 297～ 301	5	CB	S47	—	H30					外壁塗装 浴室改修 (長寿命)							125				
みどりヶ丘	48-2棟 302～ 306	5	CB	S48	—	H30						外壁塗装 浴室改修 (長寿命)						118				
みどりヶ丘	48-1棟 307～ 311	5	CB	S48	—	H30							外壁塗装 浴室改修 (長寿命)					127				
みどりヶ丘	49-2棟 312～ 314	3	CB	S49	—	H30								外壁塗装 浴室改修 (長寿命)				95				
みどりヶ丘	49-2棟 315・ 316	2	CB	S49	—	H30									外壁塗装 浴室改修 (長寿命)				64			
みどりヶ丘	49-1棟 317・ 318	2	CB	S49	—	H30										外壁塗装 浴室改修 (長寿命)				67		
みどりヶ丘	49-1棟 319～ 321	3	CB	S49	—	H30											外壁塗装 浴室改修 (長寿命)				101	
旭ヶ丘	I号棟	40	RC	H5	—	H30		外壁改修・結露 対策/屋上防水 (長寿命)	浴室改修 (長寿命)	EV設置 (改善事業)								1.668				
旭ヶ丘	II号棟	40	RC	H5	—	H30		外壁改修・結露 対策/屋上防水 (長寿命)	浴室改修 (長寿命)	EV設置 (改善事業)								1.668				

【様式 2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： _____ 〇〇市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優賃
(公共供給) 改良住宅 その他 (_____)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 進じた点検			
予定はありません									

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：茅野市

住宅の区分：
 公営住宅
特定公共賃貸住宅
地盤買収（公営供給）
改良住宅
その他
（市単独住宅）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考				
			法定点検	法定点検に準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39					
小坂団地	集会所	S48	—	H30															
みどりヶ丘	集会所	S53	—	H30		外壁塗装													
旭ヶ丘	集会所	S6	—	H30		外壁塗装													

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

茅野市公営住宅等長寿命化計画

発行 平成 30 年（2018 年）3 月

編集 長野県茅野市（都市建設部都市計画課）

〒391-8501 長野県茅野市塚原二丁目 6 番 1 号

TEL (0266) 72-2101(代) FAX (0266) 82-0237

URL <http://www.city.chino.lg.jp/>



みんなで作る
みんなの茅野市