

岡谷市営住宅長寿命化計画

2019年度～2028年度

長野県岡谷市

目 次

序 章 計画の策定にあたって	1
序－1 計画の背景と目的	1
序－2 計画の期間	1
序－3 計画の位置づけ	1
第1章 公営住宅ストックの概要	2
1－1 人口・世帯等の動向	2
1－2 住宅事情	5
1－3 市営住宅の概要	10
第2章 地域における市営住宅の需要と役割	17
2－1 市営住宅の需要予測	17
2－2 公営住宅に関する課題の整理	22
第3章 長寿命化に関する基本方針	23
3－1 長寿命化に関する基本方針	23
第4章 長寿命化計画の対象と事業手法	24
4－1 対象	24
4－2 団地別・住棟別状況の把握	24
4－3 事業手法の選定	25
4－4 事業手法の選定フロー	26
4－5 各団地・住棟ストックの事業手法の選定結果	27
第5章 市営住宅における事業実施方針	29
5－1 点検の実施方針	29
5－2 計画修繕の実施方針	29
5－3 長寿命化のための事業実施予定一覧	29

序 章 計画の策定にあたって

序－1 計画の背景と目的

本市では、平成 30 年 11 月末現在 614 戸の市営住宅を管理している。

市営住宅ストックの約 37%が耐用年限を超過しており、老朽度が高い木造住宅や簡易耐火造住宅への対応が急務であるとともに、耐火造住宅については、長期的に良好な状況での活用を可能とするための改善や計画的な修繕が求められている。

一方で、少子化による人口減少や高齢化が今後も進んでいくことが予想されるため、住まいのセーフティネットとしての公営住宅の役割は依然として重要である。

したがって、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき、総合的かつ長期的な視野に立って、市の実情に応じた市営住宅ストックの活用の検討を行い、改善、維持保全などの適切な手法の選択のもとに、市営住宅ストックの長寿命化を目的として本計画を策定する。

序－2 計画の期間

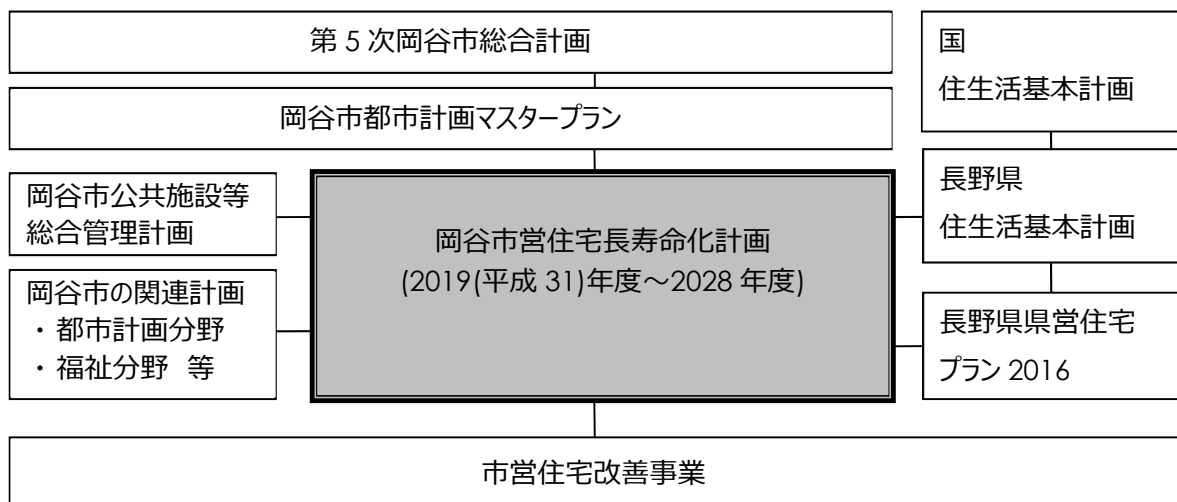
計画の期間は、2019（平成 31）年度から 2028 年度までの 10 年間とする。

なお、事業の進捗状況や社会経済情勢の変化をふまえ必要に応じて適宜見直しを行うものとする。

序－3 計画の位置づけ

本計画は「第 5 次岡谷市総合計画」「岡谷市都市計画マスタープラン」「岡谷市公共施設等総合管理計画」及び「長野県住生活基本計画」「長野県県営住宅プラン 2016」などとの整合を図り、安全で快適な市営住宅を長期的に確保するための長寿命化計画として位置づける。

図 序-1. 「岡谷市営住宅ストック総合活用計画」の位置づけ



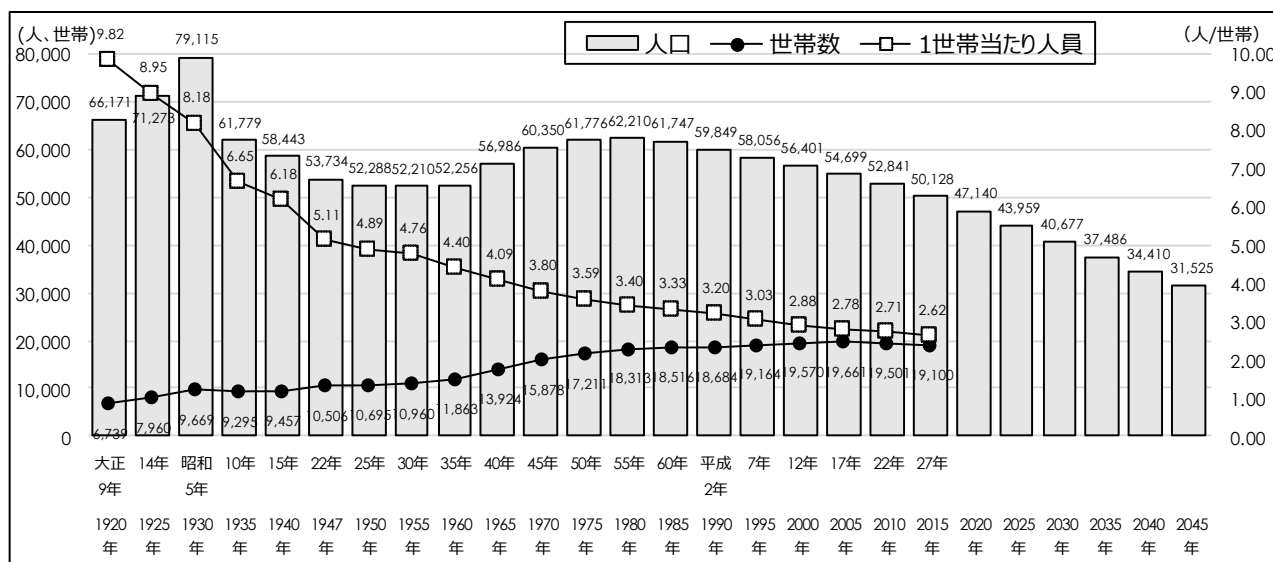
第1章 公営住宅ストックの概要

1-1 人口・世帯等の動向

1 人口・世帯数の推移

- ・本市の人口は戦後では昭和55年をピークに減少に転じて以降、減少に歯止めが効かない状況である。平成27年は50,128人で、平成22年からの5年間では約5.1%の減少率である。世帯数は19,100世帯で、人口・世帯数ともに減少している。
- ・人口減少は、転出超過による社会減と出生数が死亡数を下回る自然減が要因であり、この傾向は今後も継続すると想定される。
- ・国立社会保障・人口問題研究所による地域別将来推計人口によると、計画年次に近い2030年の人口は40,677人であり、平成27(2015)年の8割程度まで減少すると推計されている。

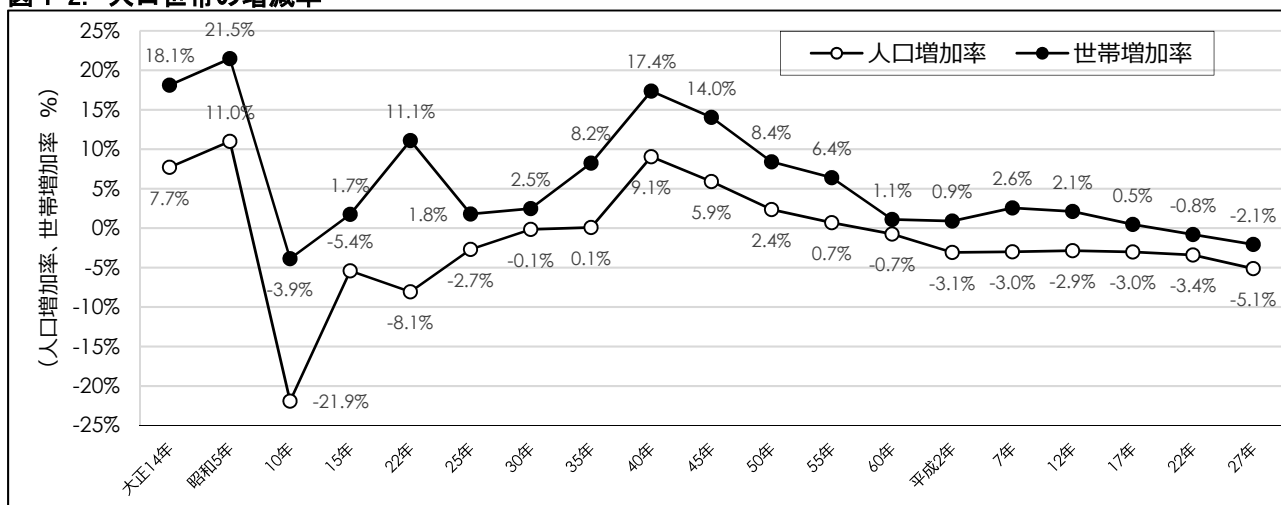
図1-1. 人口世帯の推移



注) 現在の岡谷市となる以前の値は旧村の値の合計。

資料: 平成27年までは国勢調査、2020年以降は「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」

図1-2. 人口世帯の増減率

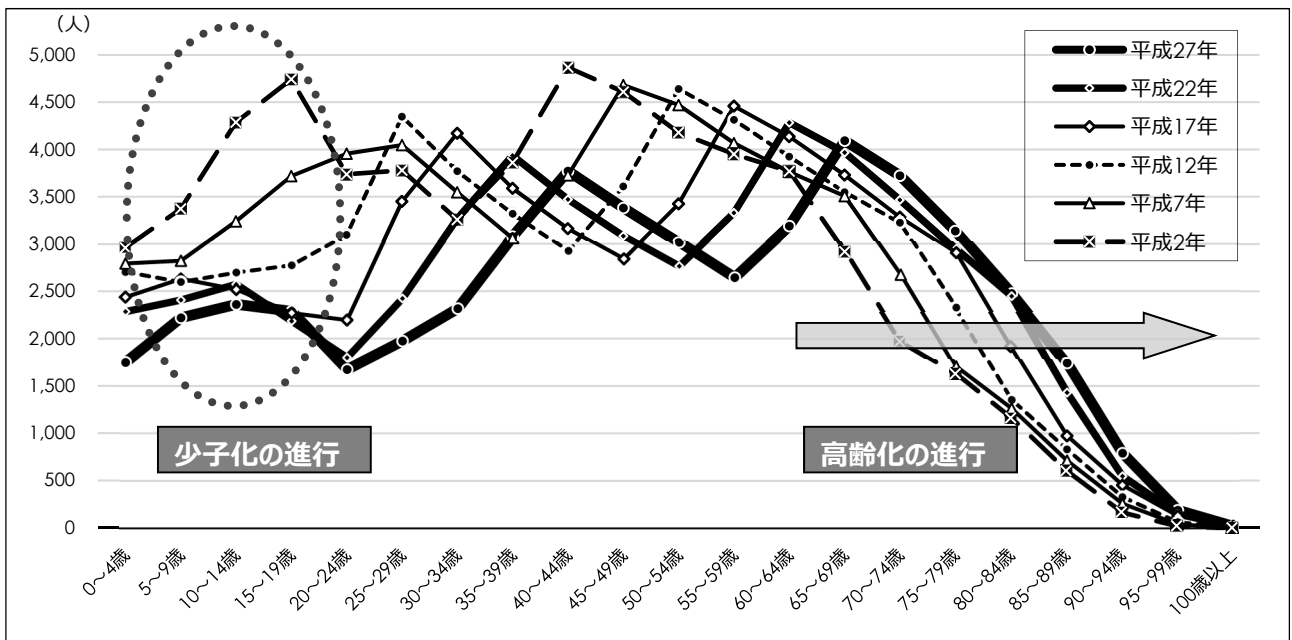


資料: 国勢調査

2 年齢別人口の推移

- ・平成27年の65歳以上人口は16,181人であり、総人口に占める割合は32.5%である。これは、同年の15歳未満人口（12.7%）の約2.5倍であり、少子化・高齢化が進行していることが伺える。
- ・年少人口率は減少が続いているが、平成12年以降は緩やかな減少となっている。それに対して高齢者人口率は平成7年以降、5年毎に3%以上ずつ増加している。

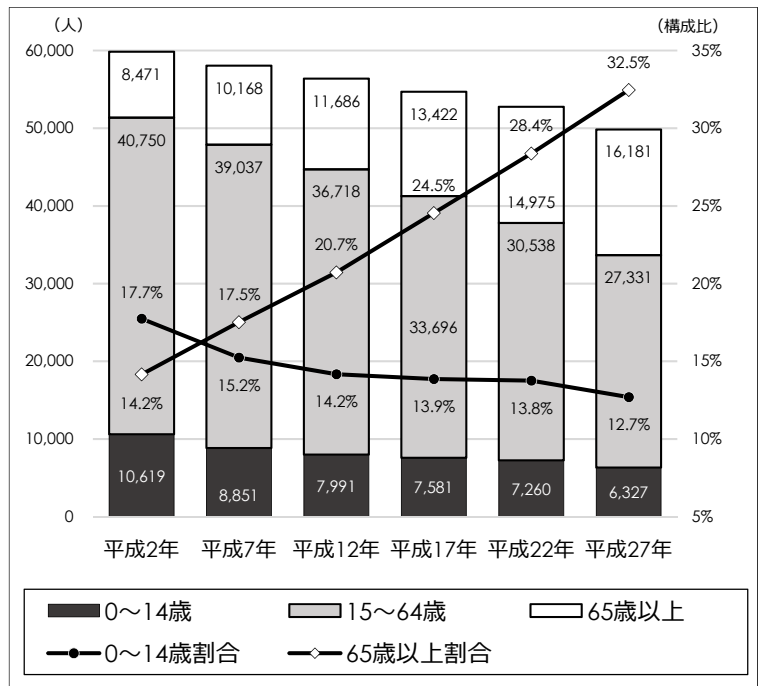
図1-3. 5歳階級別人口の推移



資料：国勢調査

図1-4. 年齢3区分による人口の推移

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
平成2年	10,619	40,750	8,471
	17.7%	68.1%	14.2%
平成7年	8,851	39,037	10,168
	15.2%	67.2%	17.5%
平成12年	7,991	36,718	11,686
	14.2%	65.1%	20.7%
平成17年	7,581	33,696	13,422
	13.9%	61.6%	24.5%
平成22年	7,260	30,538	14,975
	13.8%	57.9%	28.4%
平成27年	6,327	27,331	16,181
	12.7%	54.8%	32.5%

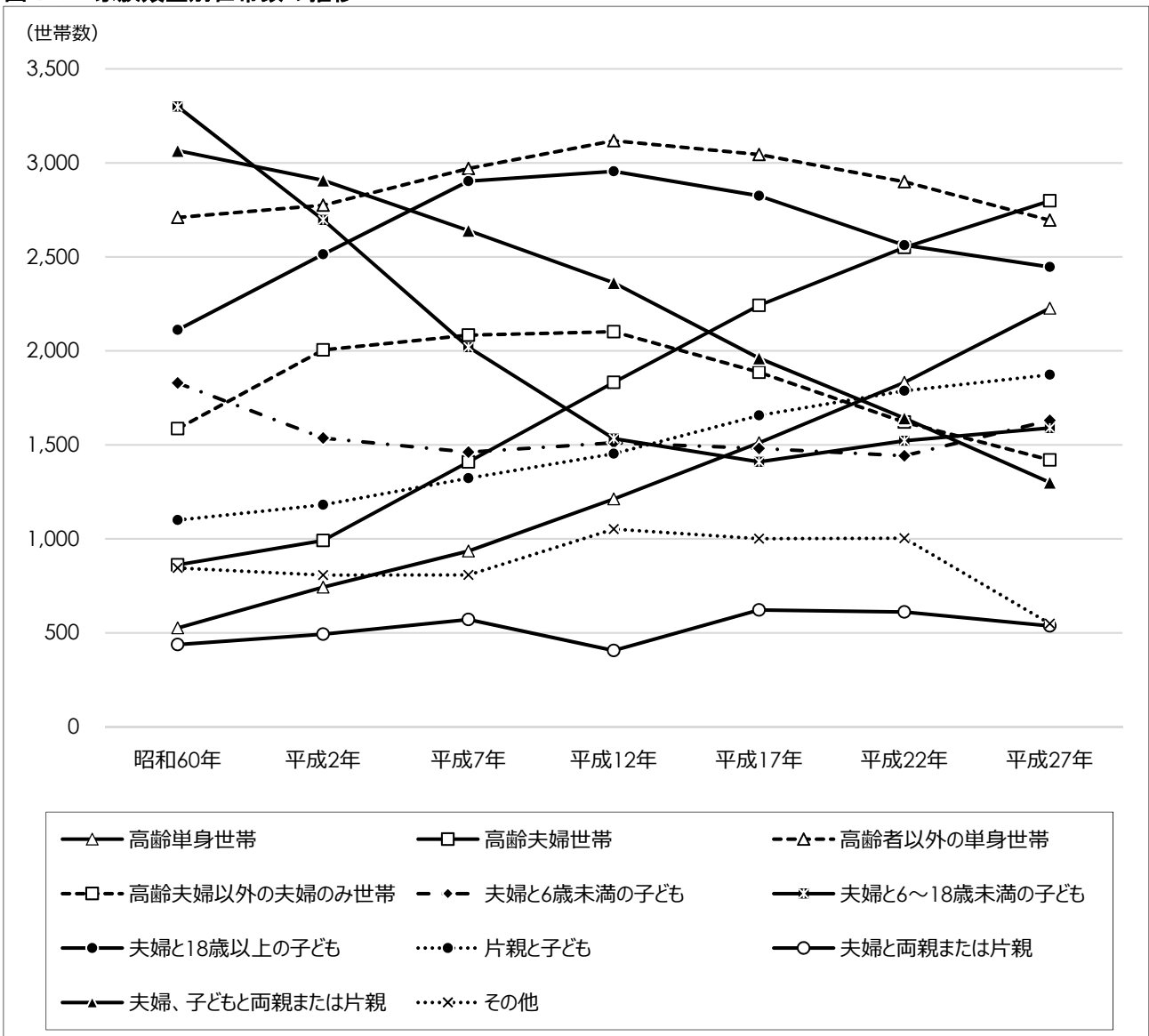


資料：国勢調査

3 世帯構成の推移

- ・近年、核家族化や世帯の小規模化が進行し、平成 27 年の 1 世帯当たり人員は 2.62 人となっている。これは、世帯の類型にもあらわれており、30 年間で「高齢単身世帯」は 4 倍、「高齢夫婦世帯」は 3 倍に増えた一方で、「夫婦、子どもと両親または片親」が一緒に暮らす 3 世代同居世帯は 6 割減となっている。
- ・「夫婦と子ども」の世帯のうち、18 歳未満の子どもを持つ“子育て”世帯は減少傾向にあったが、平成 12 年以降は比較的安定している一方で、「片親と子ども」世帯が増加するなど世帯構成の多様化が進行している。
- ・人数が多い「団塊の世代」が 65 歳を過ぎ、人口の 3 人に 1 人は高齢者という状況となっているが、昭和 60 年には 2 番目に多かった 3 世代同居世帯は減少し、高齢者のみの世帯が増加しており、世帯分離が進んでいる。

図 1-5. 家族類型別世帯数の推移



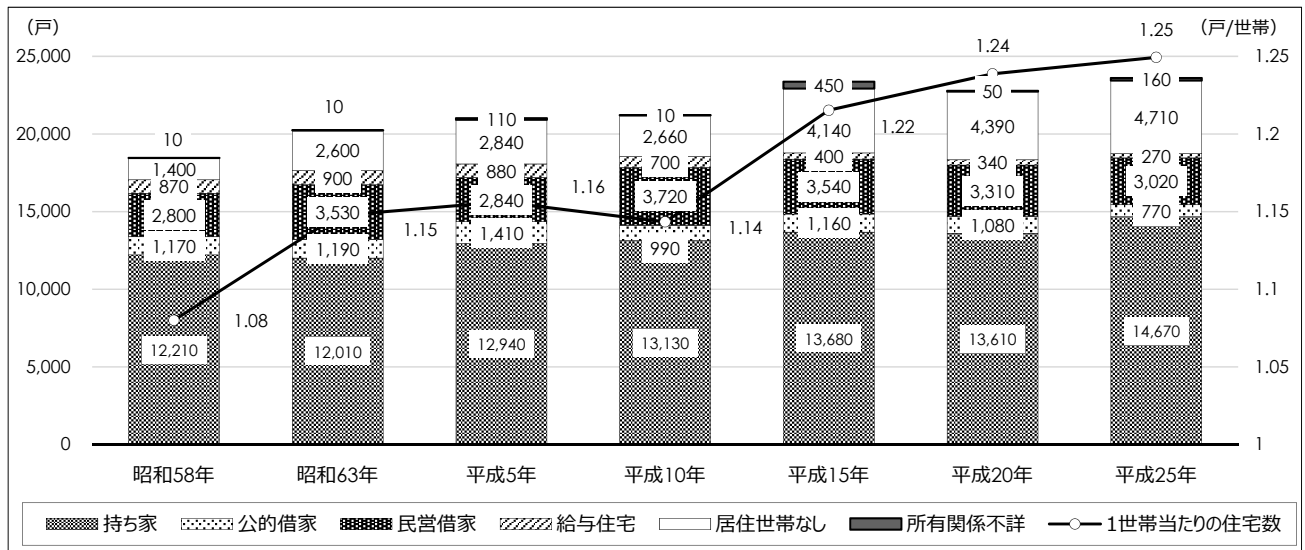
資料：国勢調査

1-2 住宅事情

1 住宅の所有関係

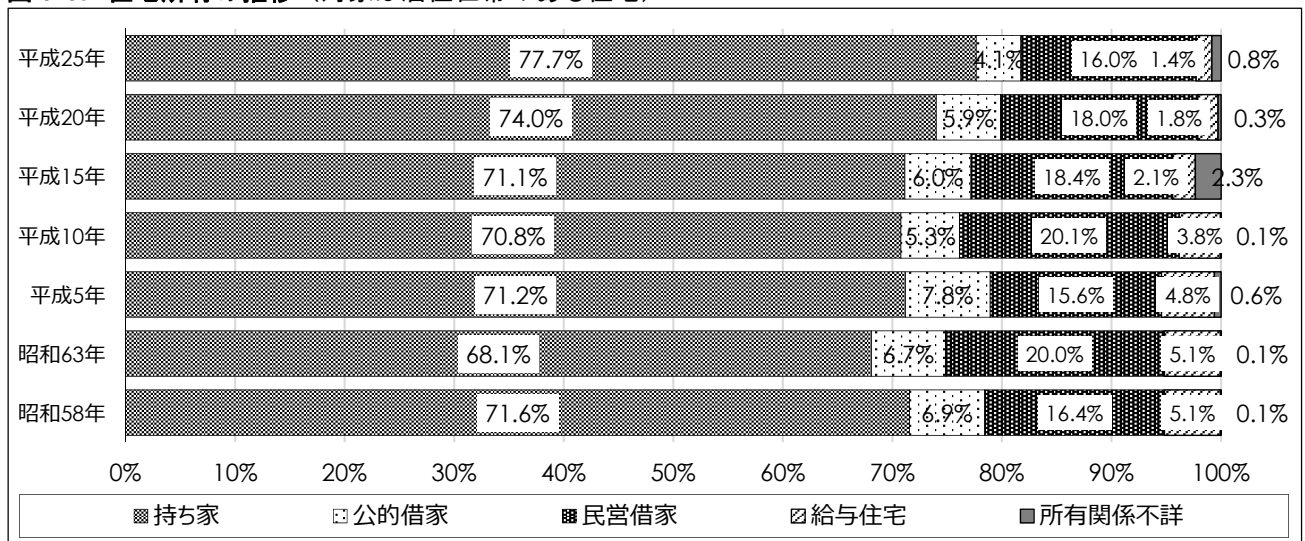
- ・平成25年における住宅数は23,600戸で総世帯数を上回り、数量的には充足している状況にある。住宅数は、昭和58年から平成15年まで増加傾向にあったが、平成15年から20年にかけて約3%の減少となった。平成20年から25年では再び約4%の増加に転じている。
- ・居住世帯のある住宅のうち、持ち家が約7割、借家が約3割と持家志向が高い。構成比は平成15年までは大きな変化はなかったが、持ち家率は、平成20年に74.0%、平成25年に77.7%と徐々に比率が高まってきている。

図1-6. 住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

図1-7. 住宅所有の推移（対象は居住世帯のある住宅）

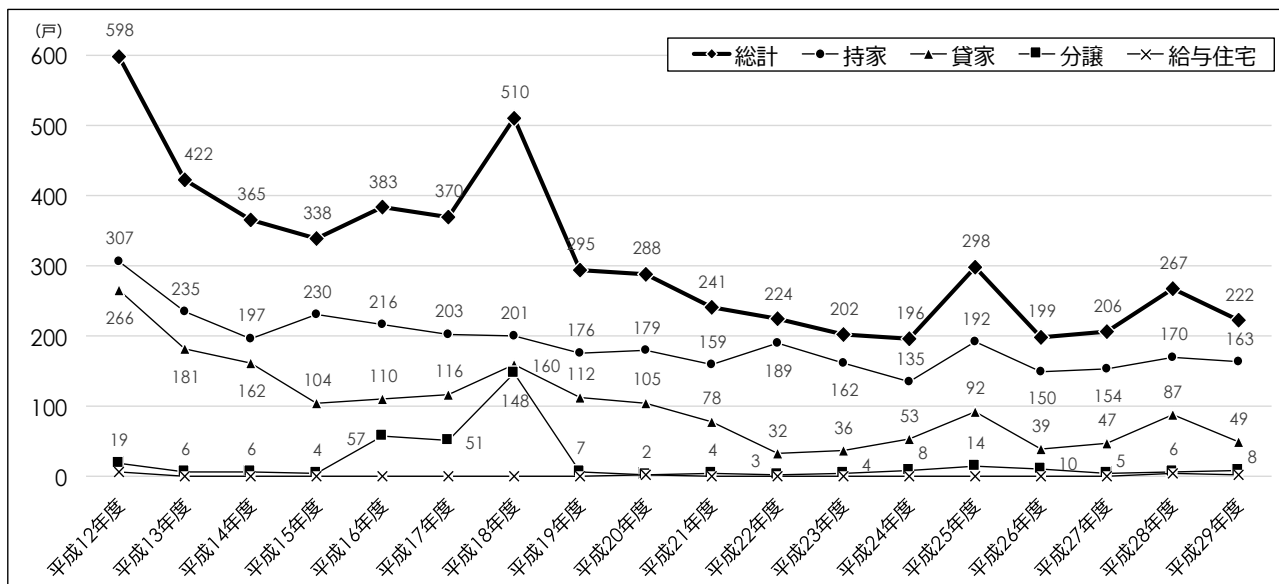


資料：住宅・土地統計調査

2 新設住宅戸数

- ・新設住宅着工戸数は、年度により変動があるものの、相対的に漸減の傾向であったが、近年は下げ止まり一定の水準を保っている。
- ・利用関係別では、各年持家がおおむね6～7割、貸家が2～3割と、両者で大半を占めている。

図1-8. 新設住宅着工戸数の推移

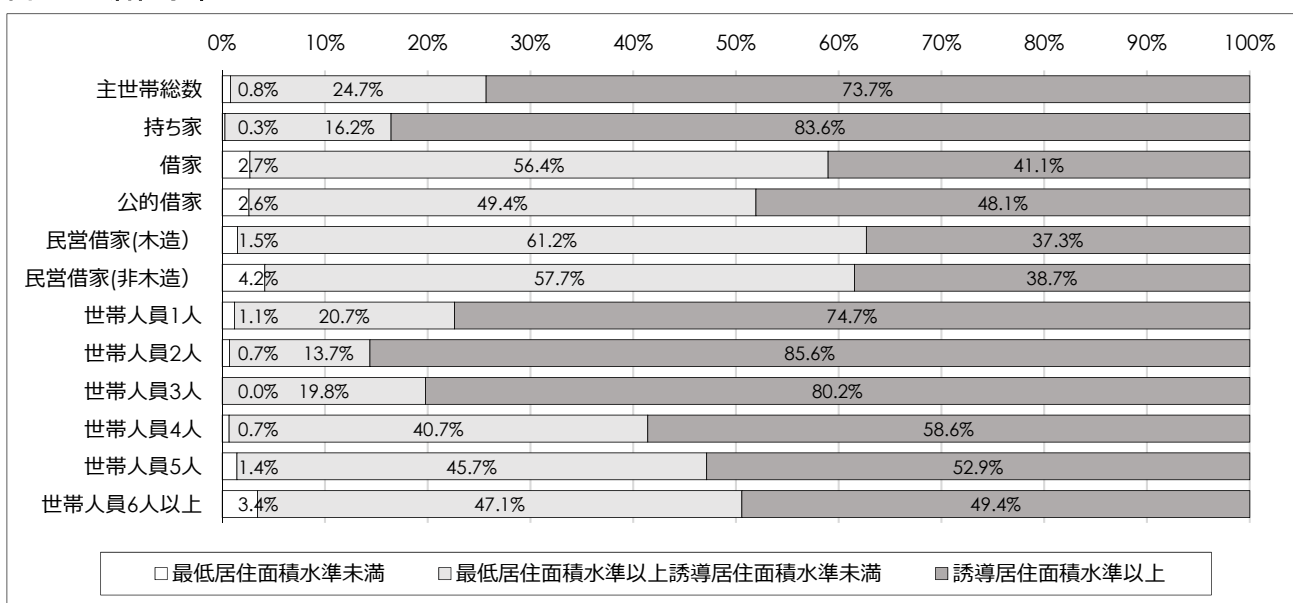


資料：建築着工統計調査

3 居住水準

- ・最低居住面積水準未済世帯は主世帯総数の0.8%にあたる150世帯であり、このうち借家が110世帯と大部分を占めている。特に、民営借家（非木造）や公的借家では高い割合となっている。
- ・1住宅あたりの延べ床面積でも、持家の142.5㎡に対して借家は56.5㎡であり、両者の格差は約2.5倍となっている。

図1-9. 居住水準



資料：平成25年住宅・土地統計調査

図 1-10. 1住宅あたり延べ床面積

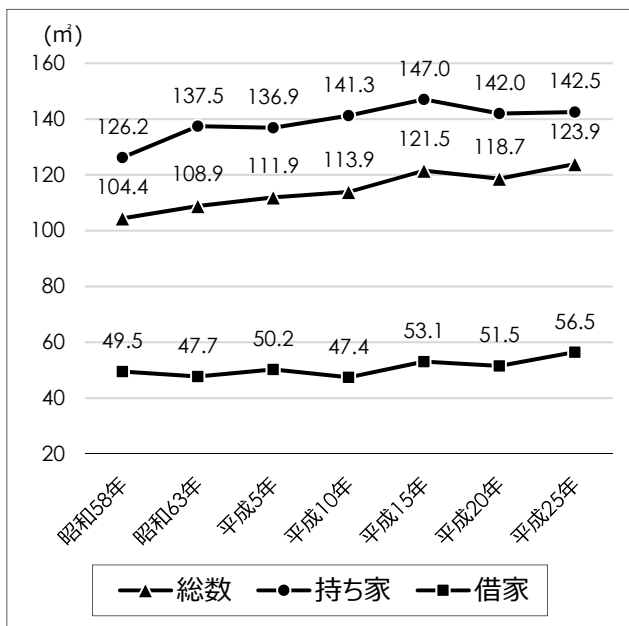
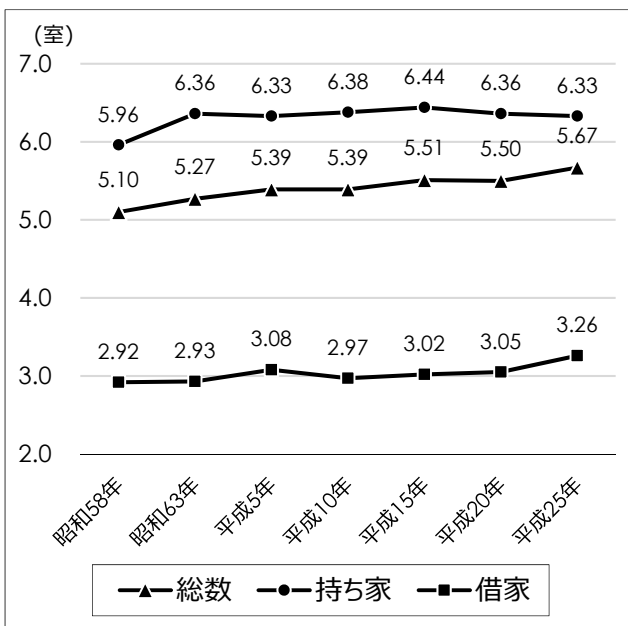


図 1-11. 1住宅あたり居住室数



資料：住宅・土地統計調査

表 1-1. <参考>居住面積水準

単位：m²

注：全員成人の場合

人	最低居住面積水準	都市居住型誘導居住面積水準	一般型誘導居住面積水準
1	25	40	55
2	30	55	75
3	40	75	100
4	50	95	125
5	60	115	150
6	70	135	175

一般型誘導居住面積水準 = 25 m² × 世帯人数 + 25 m² (単身は、50 + 5 m² ⇒ 55 m²)

都市居住型誘導居住水準 = 20 m² × 世帯人数 + 15 m² (単身は、35 + 5 m² ⇒ 40 m²)

最低居住水準 = 10 m² × 世帯人数 + 10 m² (単身は、20 + 5 m² ⇒ 25 m²)

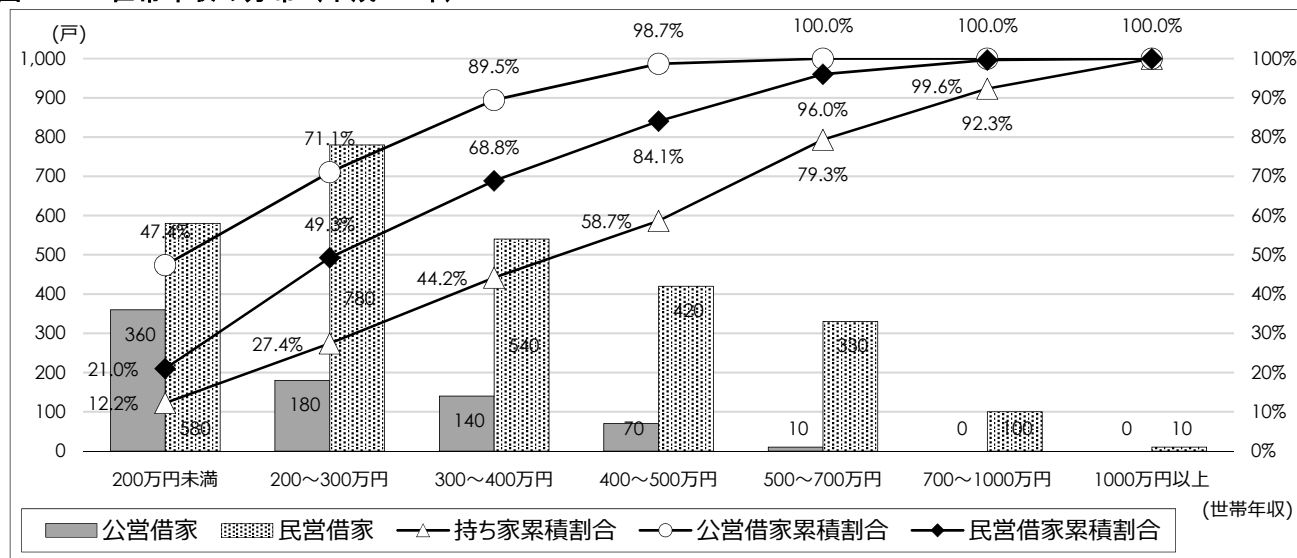
※未就学児童(6歳未満)は、0.5人カウント。

資料：住生活基本計画(全国計画)

4 世帯年収

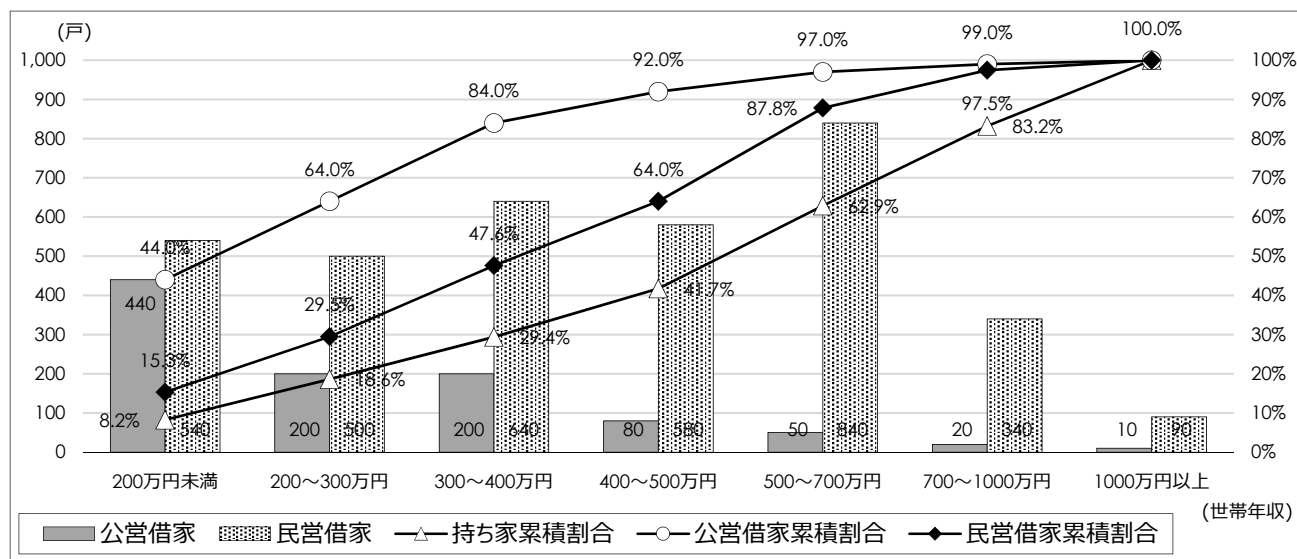
- ・世帯の年収は、民間借家の場合、平成10年で最も分布が多いのが500～700万円であったが、平成25年は200～300万円が最も多く、高齢化の進展等に伴い相対的に年収が減少する傾向にある。
- ・平成10年、25年とも持ち家世帯に比べて借家世帯では年収の少ない世帯の割合が多い傾向にある。
- ・平成25年では、民間借家は200～300万円未満の年収の世帯が最も多いのに対して、公営借家は、世帯年収が200万円未満の世帯が最も多く、年収の低い世帯割合が高くなっている。

図1-12. 世帯年収の分布（平成25年）



資料：平成25年住宅・土地統計調査

図1-13. 世帯年収の分布（平成10年）

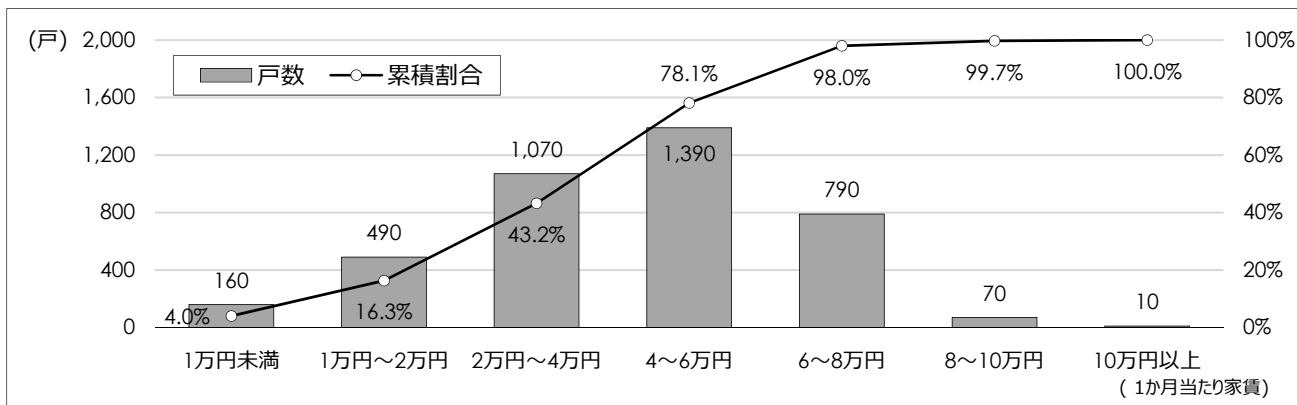


資料：平成10年住宅・土地統計調査

5 借家の家賃

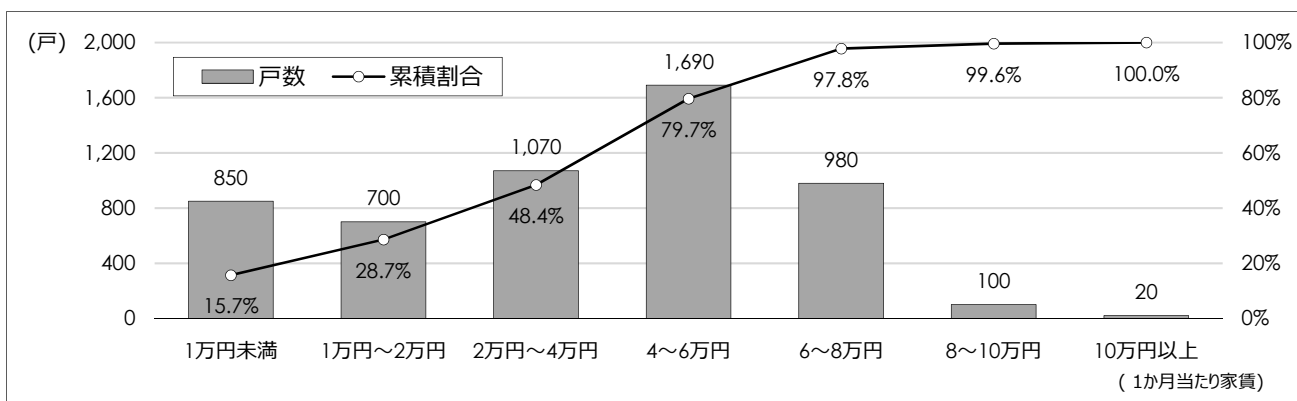
- 借家の家賃は平成10年に比べて平成25年は高くなっている。借家家賃は、平成10年、25年ともに4万円以上6万円未満が全体の3割を占めるものの、平成10年には1万円未満のものが全体の15.7%に対して、平成25年は全体の4.0%に減少し、低廉な家賃の物件が激減している。

図1-14. 借家家賃の分布（平成25年）



資料：平成25年住宅・土地統計調査

図1-15. 借家家賃の分布（平成10年）



資料：平成10年住宅・土地統計調査

6 高齢者のための設備

- 手すりがある住宅が52.1%と半数を超えているが、他の設備は10～20%台にすぎない。高齢者等のための設備がない住宅が全体の約4割となっている。
- 住宅所有別の高齢者非対応は、持家が27.5%であるのに対し、借家では87.0%であり、借家の高齢者対応が特に遅れている状況である。

表1-2. 高齢者等のための設備状況

	手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車いすで通行可能な幅	段差のない屋内	道路から玄関まで車いすで通行可能	高齢者等のための設備はない
総数	52.1%	26.0%	20.9%	20.9%	10.6%	40.0%
持ち家	64.3%	33.4%	26.4%	26.3%	13.4%	27.5%
借家	9.5%	2.8%	3.3%	3.5%	1.5%	87.0%

資料：平成25年住宅・土地統計調査

1-3 市営住宅の概要

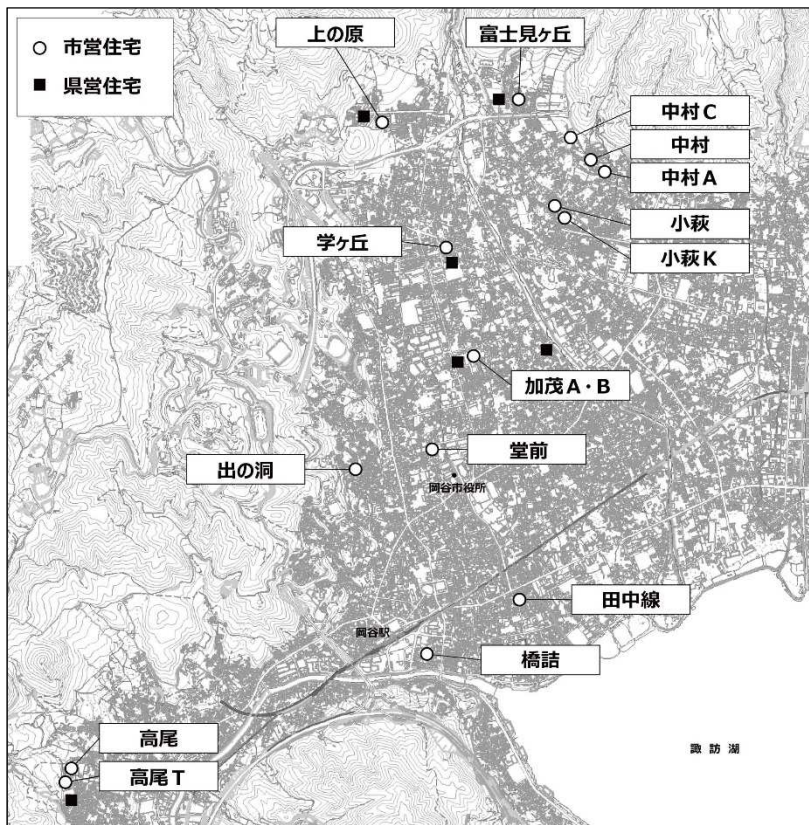
1 管理戸数及び立地状況

平成30年11月末現在、16団地614戸の市営住宅を管理しており、入居数は469戸である。空家は、一般空家が105戸、政策空家が40戸である。政策空家を除いた総戸数574戸に対する一般空家105戸の割合は約18.3%となっている。立地については市街地の外延部などに立地するものが比較的多い。

表1-3. 市営住宅の管理戸数と入居状況

	建設年度	管理戸数	入居戸数	空家(合計)		空家の内訳			
						一般空家		政策空家	
				戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
出の洞	S29年度	4	3	1	25.0%	0	0.0%	1	25.0%
橋詰	S28年度	8	6	2	25.0%	0	0.0%	2	25.0%
高尾	S35年度	36	15	21	58.3%	0	0.0%	21	58.3%
中村	S35~38年度	10	4	6	60.0%	0	0.0%	6	60.0%
小萩	S38年度	16	6	10	62.5%	0	0.0%	10	62.5%
富士見ヶ丘	S39~42年度	54	47	7	13.0%	7	13.0%	0	0.0%
上ノ原	S41年度	102	55	47	46.1%	47	46.1%	0	0.0%
学ヶ丘	S53年度	35	30	5	14.3%	5	14.3%	0	0.0%
堂前	S54年度	18	14	4	22.2%	4	22.2%	0	0.0%
中村A	S56年度	24	19	5	20.8%	5	20.8%	0	0.0%
高尾T	S57年度	24	17	7	29.2%	7	29.2%	0	0.0%
小萩K	S58~61年度	64	53	11	17.2%	11	17.2%	0	0.0%
中村C	S63~H9年度	42	35	7	16.7%	7	16.7%	0	0.0%
田中線	H16年度	16	16	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
加茂A	S46年度	100	93	7	7.0%	7	7.0%	0	0.0%
加茂B	S48年度	61	56	5	8.2%	5	8.2%	0	0.0%
合計		614	469	145	23.6%	105	17.1%	40	6.5%

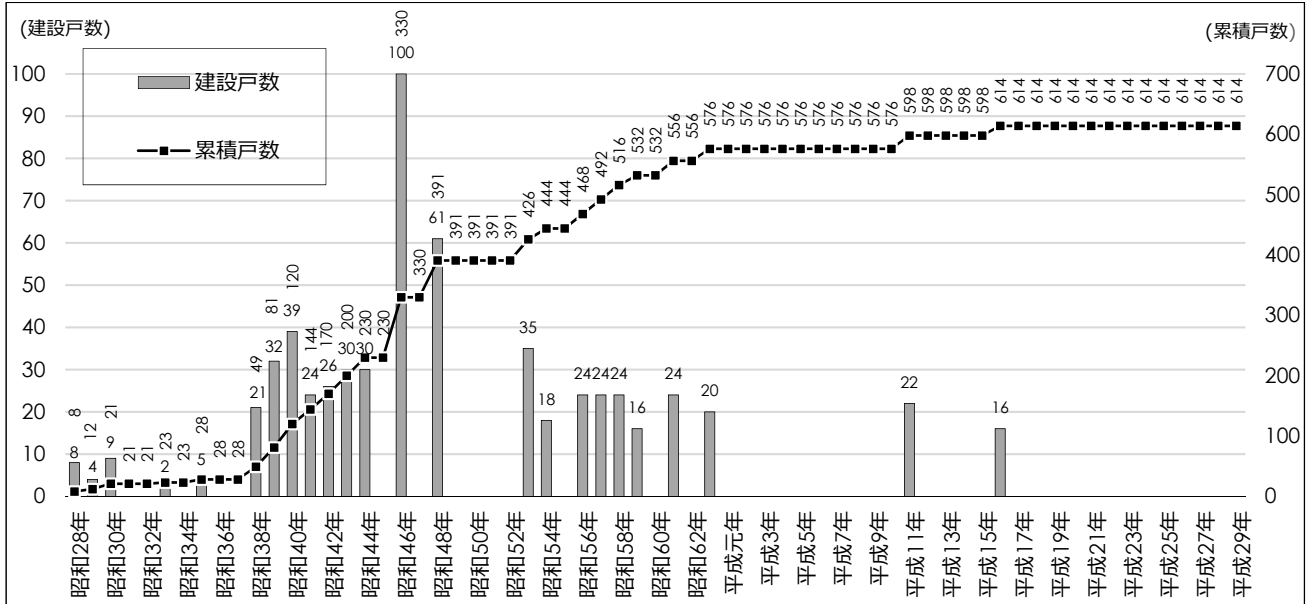
図1-16. 市営住宅の立地状況



2 建設年度

- ・ 現在管理している市営住宅は、昭和 28 年以降に供給されたものである。
- ・ 建設年代別では、昭和 30 年代、40 年代に供給されたものの割合が高く、昭和 40 年代以前に建設されたものが全体の 6 割以上を占めている。

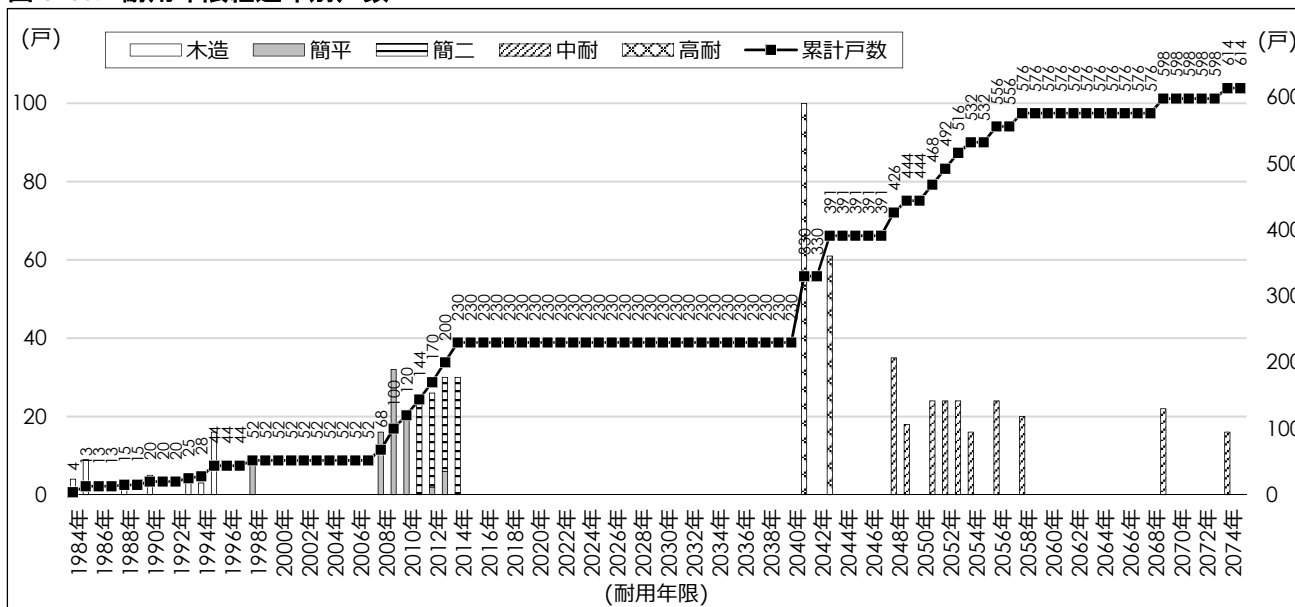
図 1-17. 建設年度別管理戸数



4 耐用年限

- ・耐用年限は、木造が 30 年、準耐火造が 45 年であるが、いずれもすべてが既に耐用年限を経過している。
- ・耐火造は耐用年限 70 年であるが、高層は 1/2 を既に経過し、中層も昭和 50 年代までに建設されたものが耐用年限の 1/2 を経過もしくは近づきつつある状況である。

図 1-18. 耐用年限経過年別戸数



5 居住水準

- ・住戸規模は、40 m²以上 50 m²未満が最も多く全体の 4 割以上を占めている。また、40 m²未満の小さな住戸が 2 割強、逆に 60 m²以上の住戸も 3 割強を占めている。
- ・昭和 56 年以降に建設された住戸は大部分が 60 m²以上であり、昭和 55 年までに建設された住戸はすべて 50 m²未満である。

表 1-5. 建設時期別規模

	30 m ² 未満	30 m ² 以上 40 m ² 未満	40 m ² 以上 50 m ² 未満	50 m ² 以上 60 m ² 未満	60 m ² 以上	計
S45(1970)年以前	16	112	102			230
S46(1971)年～S55(1980)年		7	154		53	214
S56(1981)年～H2(1990)年				8	124	132
H3(1991)年～H12(2000)年			4		18	22
H13(2001)年以降				16		16
計	16	119	260	24	195	614
構成比	2.6%	19.4%	42.3%	3.9%	31.8%	100.0%

6 居住世帯の状況

注) 入居者のデータは平成30年3月末現在

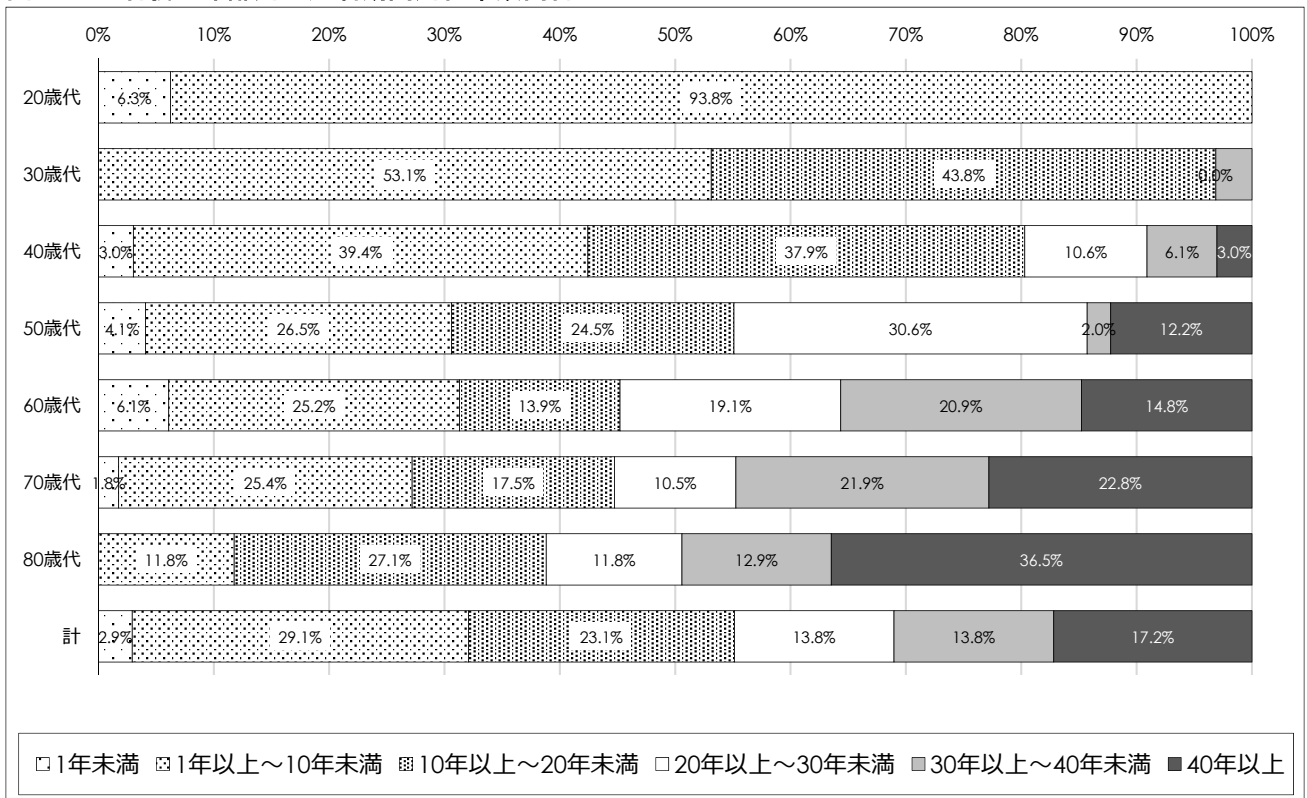
①入居期間別世帯数

- 入居名義人の年齢は50歳代以下が約1/3で、約2/3が60歳代以上となっている。
- 入居期間は平均で21.4年であり、平成22度の前計画策定時の16.9年よりも4.5年上昇している。
- 名義人の年代別の居住年数をみると、40歳代以下では20年未満が80%以上であるのに対して、60歳代以上では20年以上が50%を超えている。
- さらに長期居住をみると、60歳代以上では各年代とも30年間以上の居住者が30%を超え、年齢が高まるに従い入居期間が長い居住者の割合が高くなる傾向にある。

表 1-6. 名義人年代別状況

	世帯数	構成比
20歳代	16	3.4%
30歳代	32	6.7%
40歳代	66	13.8%
50歳代	49	10.3%
60歳代	115	24.1%
70歳代	114	23.9%
80歳代	85	17.8%
計	477	100.0%

図 1-19. 名義人年齢別の入居期間別世帯数割合



②家族構成別世帯数

- 市営団地全体では単身世帯が半数を占め、二人世帯とあわせると全体の約3/4に達している。
- 団地別では、田中線、学ヶ丘、堂前、中村A、小萩K、高尾T、中村Cの7団地は多様な世帯人員の世帯が入居しているが、これら以外の団地では入居者の約2/3以上が単身世帯となっている。
- 名義人の年齢が若いほど世帯人員は増える傾向にあり、60歳代以上は単身世帯が6割を超えている。

図 1-20. 世帯人員別世帯数割合（団地別）

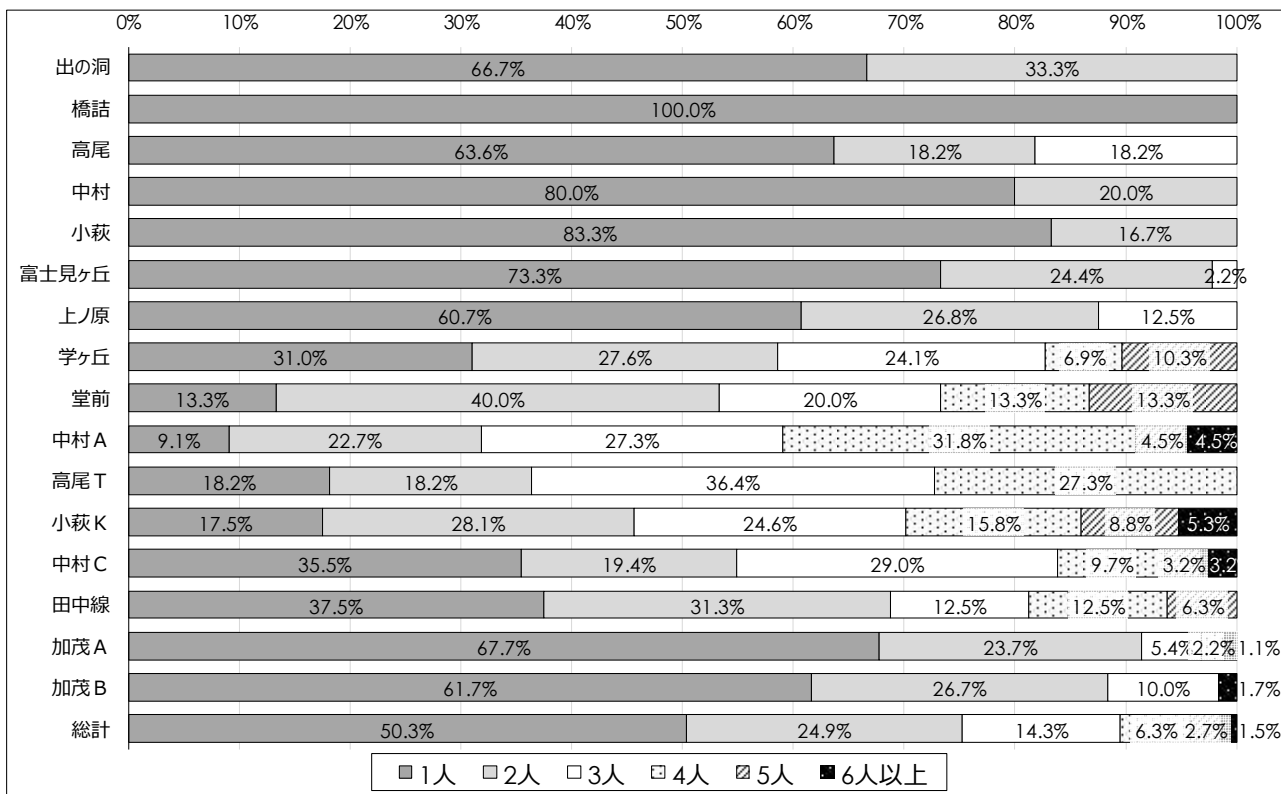
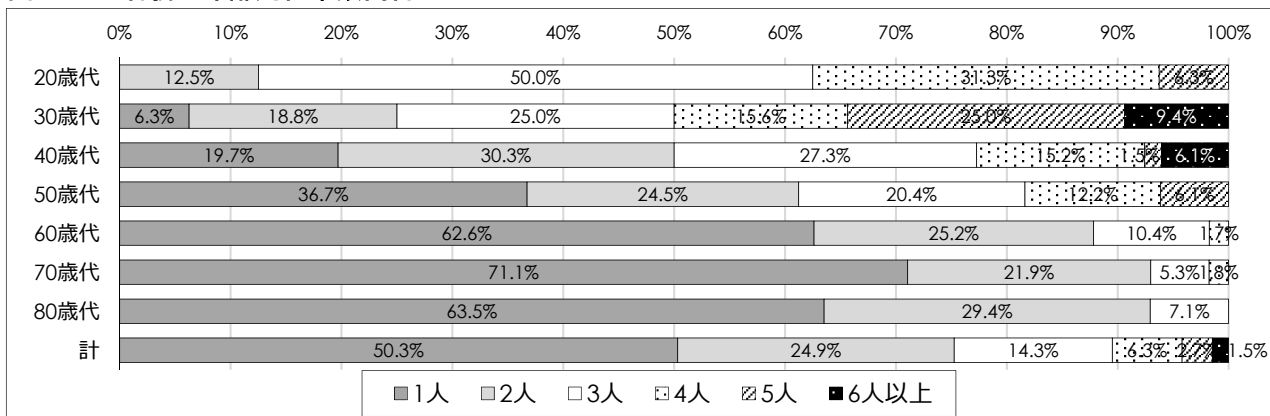


図 1-21. 名義人年齢別世帯数割合



③収入超過者、高額所得者

- ・ 公営住宅は「収入分位」と呼ばれる世帯収入水準が入居条件の一つとなっているが、入居世帯の約 8 割が最も低い水準の 1 位となっており、その他の分位の構成比は 2% から 4% となっている。
- ・ 公営住宅が本来入居対象とする収入の範囲は収入分位 4 位以下（本来階層）であり、この割合が約 9 割、5 位以上は約 1 割となっている。

表 1-7. 収入分位の状況

	1 位	2 位	3 位	4 位	5 位	6 位	7 位	8 位	合計
構成比	78.8%	4.2%	3.6%	2.1%	2.5%	2.7%	3.1%	2.9%	100.0%

注) 「収入分位」とは、公営住宅法第 16 条第 1 項に基づき毎月の家賃を定める際の家賃算定基礎額の区分であり、収入分位 1 が世帯の収入月額 10 万 4,000 円以下、収入分位 4 が同 13 万 9,000 円を超え 15 万 8,000 円以下とされている。

7 異なる事業主体の公営住宅の概要

岡谷市内に立地する県営住宅の概要は、次のとおりである。

表 1-8. 県営住宅の概要

団地名	建設年度	構造	階数	住戸タイプ	戸数 (戸)	
学びが丘	S58	中耐	3	3DKY	12	90
	S58	中耐	3	3DKY	6	
	S59	中耐	3	3DKY	12	
	S59	中耐	3	3DKY	6	
	S60	中耐	3	3DKY	27	
	S61	中耐	3	3DKY	27	
小井川	H11	中耐	4	1DKY	4	74
	H11~20	中耐	4	2DKY	16	
	H11~20	中耐	4	3DKY	26	
	H18	木造	3	1DKY	3	
	H18	木造	3	2DKY	15	
	H18	木造	3	3DKY	6	
	H20	中耐	3	1LDKY	2	
	H20	中耐	3	2LDKY	2	
富士見ヶ丘	S39	簡二	2	3DKB	6	85
	S39	簡二	2	3DKB	24	
	S39	簡二	2	3DKB	18	
	S39	簡二	2	3DKB	12	
	S39	簡二	2	5DKB	3	
	S40	簡二	2	3KB	10	
	S40	簡二	2	3DKB	12	
上の原	S41	中耐	4	4DKY	12	78
	S41	簡二	2	4DKB	6	
	S41	簡二	2	4DKB	6	
	S42	中耐	4	4DKY	12	
	S42	簡二	2	4DKB	6	
	S42	簡二	2	4DKB	3	
	S42	簡二	2	4DKB	3	
	S43	中耐	4	4DKY	12	
	S43	簡二	2	4DKB	3	
	S43	簡二	2	4DKB	6	
	S44	簡二	2	4DKB	9	
中尾	S46	簡二	2	2DKB	30	99
	S46	中耐	5	3DKB	29	
	S46	中耐	5	3DKB	23	
	S46	中耐	3	4DKY	10	
	S47	簡二	2	2DKB	7	
加茂	S48	高層	9	2DKY	8	136
	S48	高層	9	2DKY	6	
	S48	高層	9	3KB	122	
合計					6 団地	562 戸

資料：長野県HP

8 改善履歴

平成 23 年度以降の市営住宅にかかる修繕等の工事履歴を整理すると以下ようになる。

表 1-9. 平成 23 年度以降の修繕履歴（修繕履歴の数字は実施年度）

団地名	戸数 (戸)	構造	修繕履歴							駐車場 整備
			屋根外壁 防水改修	浴室手す り設置	入口風防 扉設置	非難ハッ 子改修	ガス管改 修	水道メー タ-取替え	雨水浸透 ます設置	
出の洞	4	木造								
橋詰	8	簡平								
高尾	36	木造 簡平								
中村	12	木造								
小萩	16	簡平								
富士見ヶ丘	54	簡平								24
上ノ原	102	簡二					24~25			
学ヶ丘	35	中耐						24		
堂前	18	中耐						24	24	
中村 A	24	中耐				23~24	29	26		
高尾 T	24	中耐						27		
小萩 K	64	中耐	25~27	25~27				29	26	
中村 C	42	中耐						26		
田中線	16	中耐						24	25	
加茂 A	100	高層	23		24		23	28	23	
加茂 B	61	高層	23				23	28	23	

第2章 地域における市営住宅の需要と役割

2-1 市営住宅の需要予測

1 応募の状況

平成25年度以降の市営住宅の募集・応募状況では、平成26年度までは応募倍率が0.5倍台を示していたが、27年度以降は0.3倍である。

団地別の5年間平均倍率は、「田中線」が突出して高く、「加茂A」「加茂B」が他の団地に比べて高い状況となっている。

表2-1. 市営住宅の募集・応募の状況

年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	5年間平均
募集戸数	68	80	74	85	55	72.4
応募者数	33	36	23	23	18	26.6
倍率	0.5	0.5	0.3	0.3	0.3	0.4

表2-2. 団地別の市営住宅の募集・応募の状況

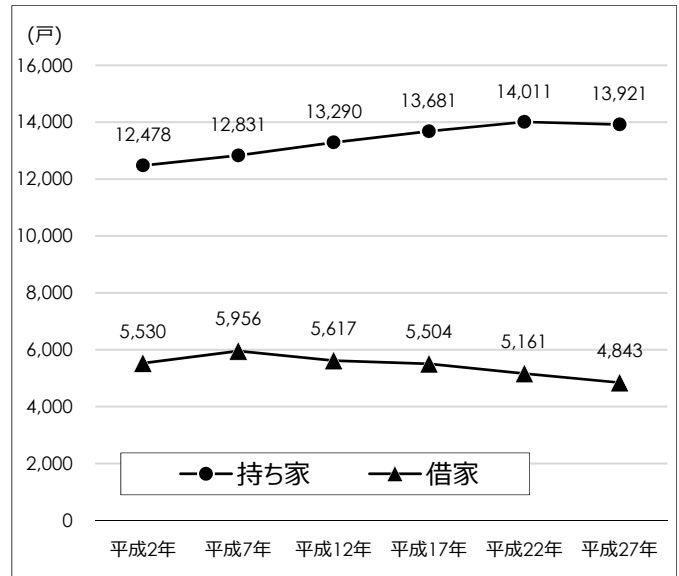
募集応募 状況	25年度			26年度			27年度			28年度			29年度			5年間平均		
	募集 戸数	応募 者数	倍率	募集 戸数	応募 者数	倍率	募集 戸数	応募 者数	倍率	募集 戸数	応募 者数	倍率	募集 戸数	応募 者数	倍率	募集 戸数 累計	応募 者数 累計	平均 倍率
出の洞	募集停止																	
橋詰	募集停止																	
高尾	募集停止																	
中村	募集停止																	
小萩	募集停止																	
富士見ヶ丘	6	0	0.0	7	0	0.0	5	1	0.2	7	1	0.1	6	5	0.8	31	7	0.2
上ノ原	30	1	0.0	35	0	0.0	30	0	0.0	34	0	0.0	10	1	0.1	139	2	0.0
学ヶ丘	3	3	1.0	3	3	1.0	3	2	0.7	5	0	0.0	6	1	0.2	20	9	0.5
堂前	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0	0.0	1	0	0.0
中村A	2	2	1.0	2	2	1.0	3	1	0.3	2	1	0.5	2	0	0.0	11	6	0.5
高尾T	4	0	0.0	8	0	0.0	10	0	0.0	12	0	0.0	13	1	0.1	47	1	0.0
小萩K	6	5	0.8	8	7	0.9	10	7	0.7	8	8	1.0	3	1	0.3	35	28	0.8
中村C	7	3	0.4	7	2	0.3	8	0	0.0	12	4	0.3	9	0	0.0	43	9	0.2
田中線	2	9	4.5	1	8	8.0	-	-	-	1	3	3.0	1	5	5.0	5	25	5.0
加茂A	4	3	0.8	6	11	1.8	4	10	2.5	1	1	1.0	3	3	1.0	18	28	1.6
加茂B	4	7	1.8	3	3	1.0	1	2	2.0	3	5	1.7	1	1	1.0	12	18	1.5
総計	68	33	0.5	80	36	0.5	74	23	0.3	85	23	0.3	55	18	0.3	362	133	0.4

2 住宅需要の推計

①借家世帯の動向

- ・住宅所有関係別世帯数の動向をみると、持ち家に居住する世帯数は平成 22 年まで増加が続いていたが、平成 27 年には減少に転じた。
- ・借家に居住する世帯数は、平成 12 年以降は減少する傾向が続き、平成 7 年と比較すると約 1,000 戸が減少している。

図 2-1. 所有関係別世帯数の動向

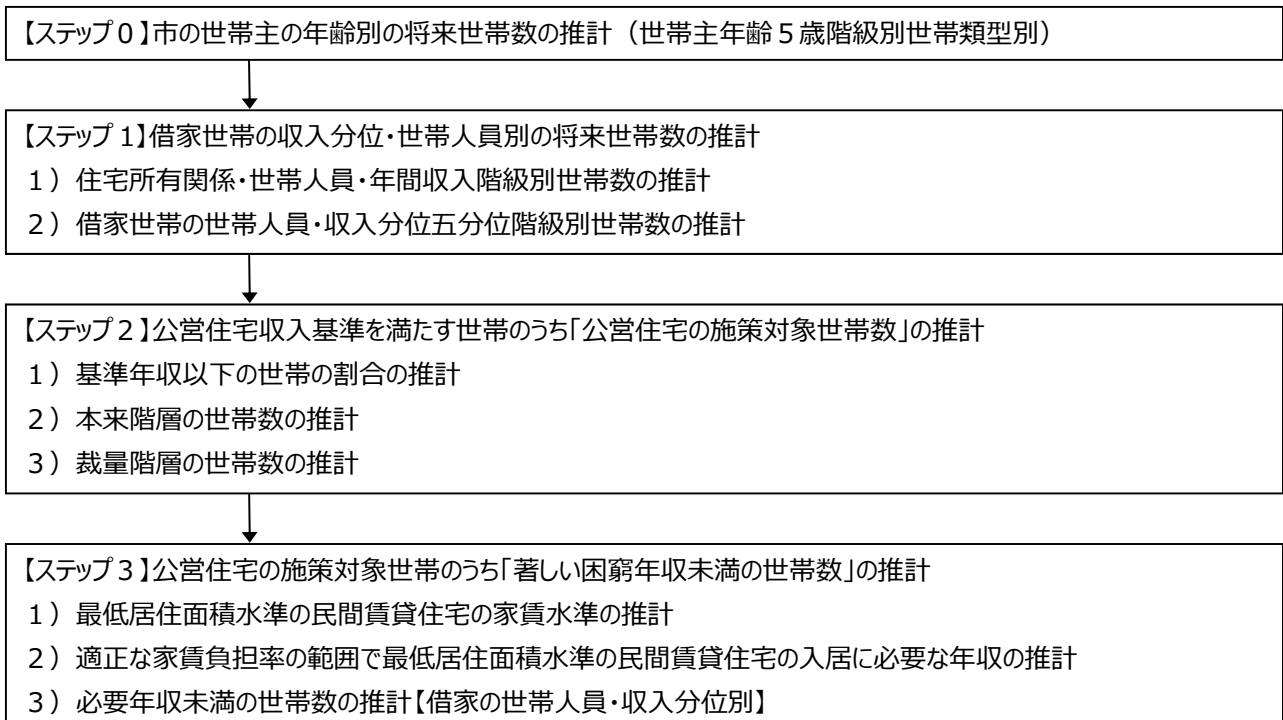


資料：国勢調査

②推計の方法

国が作成した「ストック推計プログラム」に、『国勢調査』や『住宅・土地統計調査』、『家計調査』、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』等の統計データの数値を入力し、以下のフローに基づき推計する。

図 2-2. 公営住宅推計フロー



3 公営住宅の必要戸数の推計

①市の世帯主の年齢別の将来世帯数の推計

- ・計画期間の2028年の前後の推計値を見ると、2025年は17,478世帯、2030年は16,438世帯である。2015(平成27)年から約1,600～2,600世帯が減少する。2040年には14,261世帯とさらに減少が進む。
- ・世帯主65歳以上の世帯は、2030年には7,629世帯と2015～2020年のピークを過ぎてやや減少するものの構成比は上昇する。さらに、85歳以上の世帯主が2030年に1,909世帯に達し、これ以降はピークの時期を迎える。
- ・世帯主40歳未満の世帯は子育て世代が多く含まれ、新たな住宅需要が旺盛な世代でもある。2015年の2,933世帯から2030年には2,112世帯と約3割減少する。2040年には約4割減少の1,752世帯まで減少する。

図 2-3. 岡谷市の世帯数の推計

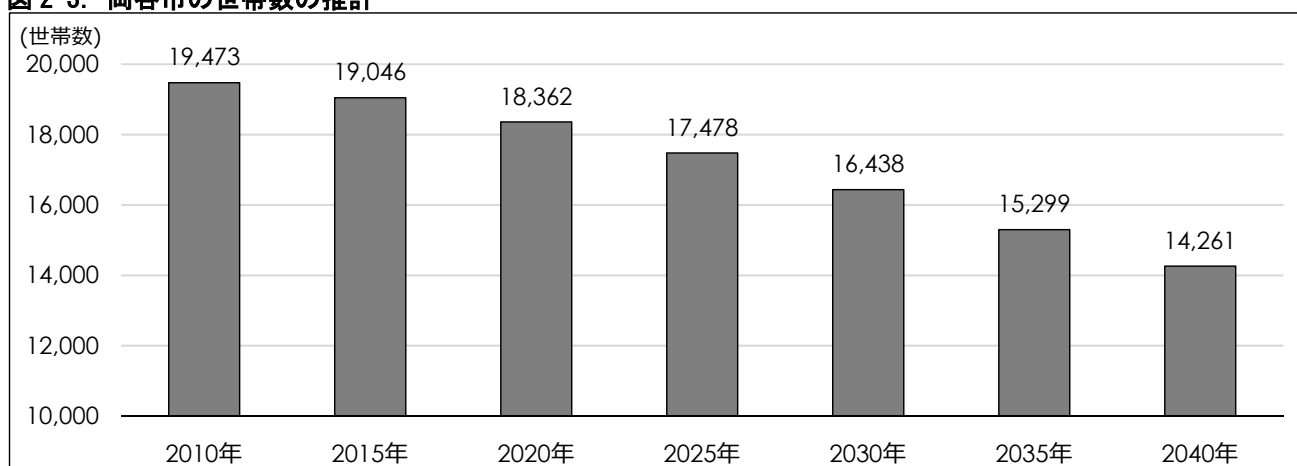


表 2-3. 年齢(5歳)階級別世帯主の年齢推計

世帯主の年齢	2010年		2015年		2020年		2025年		2030年		2035年		2040年	
総数	19,473		19,046		18,362		17,478		16,438		15,299		14,261	
20歳未満		27		20		14		10		7		4		2
20～24歳		369		347		376		350		327		256		234
25～29歳	3,684	692	2,933	555	2,428	519	2,198	540	2,112	494	1,982	449	1,752	344
30～34歳		1,077		784		618		570		588		527		476
35～39歳		1,519		1,227		901		728		696		746		696
40～44歳		1,495		1,605		1,273		931		753		724		788
45～49歳		1,401		1,584		1,710		1,352		984		794		781
50～54歳	8,127	1,360	7,651	1,503	7,497	1,703	7,291	1,854	6,697	1,479	5,878	1,079	4,944	889
55～59歳		1,607		1,319		1,466		1,658		1,794		1,447		1,058
60～64歳		2,264		1,640		1,345		1,496		1,687		1,834		1,428
65～69歳		2,142		2,183		1,578		1,281		1,404		1,570		1,691
70～74歳		1,933		2,075		2,096		1,523		1,242		1,376		1,535
75～79歳	7,662	1,578	8,462	1,732	8,437	1,853	7,989	1,881	7,629	1,371	7,439	1,118	7,565	1,247
80～84歳		1,208		1,345		1,503		1,636		1,703		1,255		1,080
85歳以上		801		1,127		1,407		1,668		1,909		2,120		2,012
40歳未満		3,684		2,933		2,428		2,198		2,112		1,982		1,752
65歳以上		7,662		8,462		8,437		7,989		7,629		7,439		7,565

②公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

計画期間の2028年の前後の推計値を見ると、公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」は、2025年で854世帯、2030年で771世帯と推計される。2040年は626世帯である。

図 2-4. 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」の世帯人員別の将来世帯数の推計

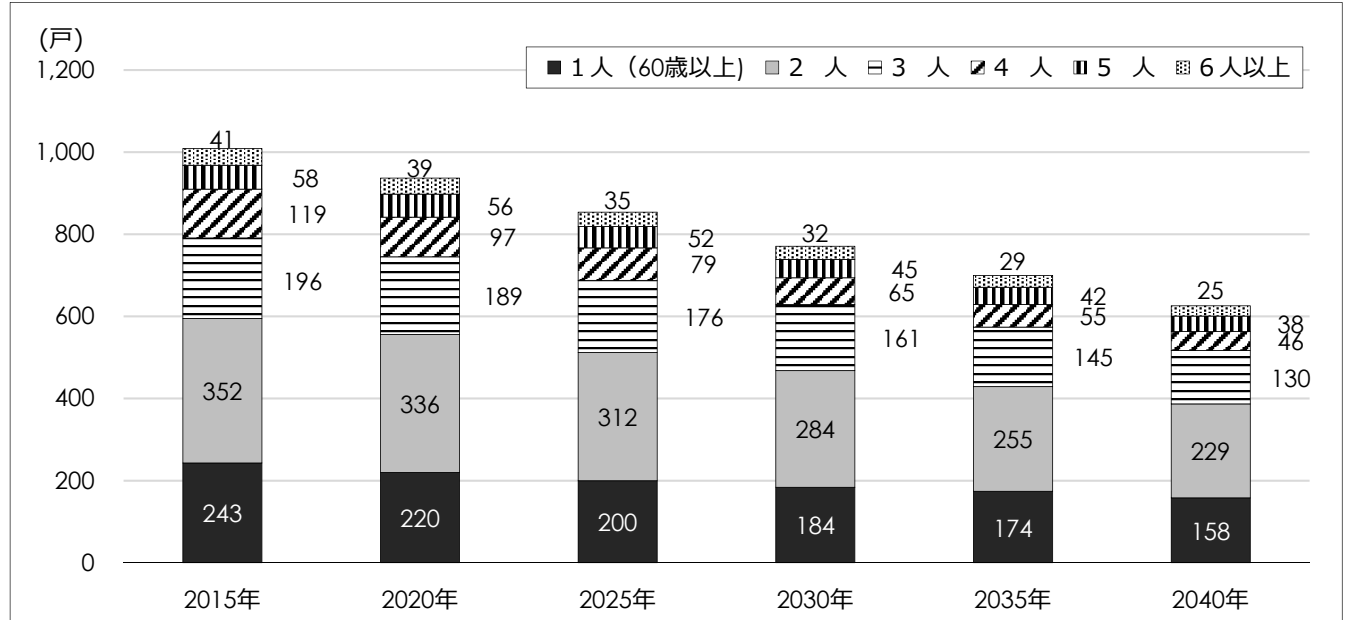


表 2-4. 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」の世帯人員別の将来世帯数の推計

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
1人 (60歳以上高齢者)	243	220	200	184	174	158
2人	352	336	312	284	255	229
3人	196	189	176	161	145	130
4人	119	97	79	65	55	46
5人	58	56	52	45	42	38
6人以上	41	39	35	32	29	25
合計	1,009	937	854	771	700	626

③公営住宅の必要戸数の検討

「著しい困窮年収未満の世帯数」は、目標年次の2028年には、以下の式によって2025年世帯数と2030年世帯数を按分し、804世帯と推計される。

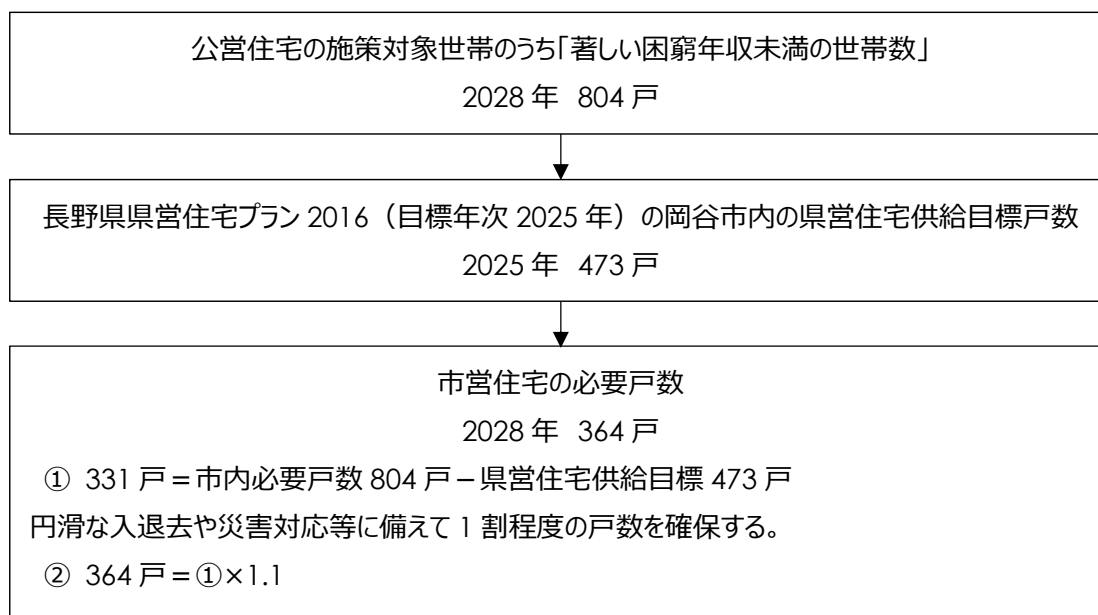
$$\text{目標年次 2028 年世帯数} = \text{2025 年世帯数} + (\text{2030 年世帯数} - \text{2025 年世帯数}) \times 3 \text{ 年} / 5 \text{ 年}$$

表 2-5. 目標年次における「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

年	2015 年	2020 年	2025 年	2028 年	2030 年	2035 年	2040 年
推計結果 (世帯数)	1,009	937	854	804	771	700	626

現在の市内の県営住宅とあわせた公営住宅の管理戸数は1,176戸であり、量的には既に充足している状況にある。

これに対応した市営住宅の必要戸数は、以下より2028年では364戸とする。



2-2 公営住宅に関する課題の整理

●将来の人口・世帯動向を踏まえた住宅供給

- ・本市の人口は減少し、世帯数も漸減していくと予想され、公営住宅需要も徐々に減っていくものと予想される。
- ・戸数は漸減傾向を示すものの、小規模世帯の増加が予想され、それら世帯への対応が必要となると考えられる。

●高齢者世帯の安定した住生活の確保

- ・民営借家では高齢者の入居に対して抵抗がある。平成27年国勢調査では借家（公営住宅等を含む）に住む高齢者単身世帯数は540世帯となっているが、今後も高齢者の世帯が増加することが予想されるため、公営住宅等を含めた住宅セーフティネットの充実を図り、高齢者世帯の安定した住生活の確保が望まれる。

●子育て世帯への支援

- ・子育て世帯の支援として低廉な家賃の住宅の供給の検討が求められる。
- ・民営借家との競合を避けるためにも、民営借家での対応が不十分と考えられる子育て世帯と高齢者世帯の入居に重点を置いた対応により、民営借家との棲み分けが必要と考えられる。

●老朽化への対応

- ・市営住宅ストックの木造住宅、簡易耐火平屋建て住戸は既に耐用年限を経過しており、住戸面積の水準や設備の老朽化・陳腐化などの観点もふまえると用途廃止や更新等の改善が望まれる。

●型別供給の推進

- ・市営住宅の大半が団地単位あるいは住棟単位で、家族の人数や構成に応じた居室構成、面積規模の住戸を設ける型別供給が図られておらず、子育て世代から高齢者まで多様な世代が暮らし、コミュニティの活性化を期待できる型別供給に向けた対応が望まれる。

●改善による既存ストックの活用

- ・耐用年限を経過していない既存の耐火構造住宅は、居住ニーズに対応するための居住水準等の質的向上を図りながら、長期活用していく事が求められる。

●ミスマッチの解消

- ・中層耐火構造の住棟にはエレベーターがなく、上層階に居住する高齢者にとっては移動に大きな負担となることが考えられる。一方で若者世帯が低層階に居住する場合もあり、居住者の状態に応じた住み替えの推進が望まれる。

第3章 長寿命化に関する基本方針

3-1 長寿命化に関する基本方針

本計画は、公営住宅ストックの状況を把握し、安全で快適な住まいを長期間にわたって確保するため、住戸住棟の整備状況、経過年数、経年劣化の状況等に応じた修繕や改善などの公営住宅の活用手法を定め、長期的な維持管理を進めるとともに、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減を目指す。

1 維持管理の方針

管理する市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整備し、市営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な管理を実施します。また、市営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる体制を整備する。

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

○予防保全的な修繕及び改善

入居者のクレームなど対症療法型の維持管理から、予防保全的な修繕及び耐久性の向上などを図る改善を計画的に実施することにより、市営住宅の長寿命化を図る。

○耐久性の向上による修繕周期の延長

屋上防水、外壁塗装、浴室の防水などの仕様のアップグレードによる耐久性の向上を図り、修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。

○定期点検の充実

標準的な修繕周期に従って住棟単位ごとの定期点検を充実し、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、修繕工事の効率的な実施を図る。

3 ストック活用の基本方針

○計画的な用途廃止

本市の市営住宅には耐用年限を経過している木造と簡易耐火平屋建ての住宅があり、入居者も高齢化が進展し、入居世帯の特性に住戸の整備水準が合わない状況にある。また、これらの住宅は、水廻りなどの設備面等で現在の生活様式にマッチし難いものとなっている。

そのため、入居者の特性や現在の生活様式にマッチした住宅への住み替え等を行うと共に、用途廃止等の検討を行う。

○入居者特性に対応した計画的な改善

耐火構造の住宅については、建物の耐久性向上を図るとともに、入居者の高齢化等に対応した改善を推進し、入居者の特性に対応した住宅への改修を推進する。

第4章 長寿命化計画の対象と事業手法

4-1 対象

平成30年11月末に市で管理する市営住宅16団地、614戸を対象とする。

4-2 団地別・住棟別状況の把握

1 基礎的項目

- ①団地単位：所在地、敷地面積、法規制、戸数 等
- ②住棟単位：建設年度、構造、階数、戸数 等

2 事業手法の選定に関する項目

表4-1. 事業手法の選定に関する項目

	項目	指標
団地単位	需要	応募倍率、空室率 等
	効率性	高度利用の可能性（用途地域、指定容積率 等）、団地の敷地規模及び形状 等
	立地	利便性（公共交通機関からの距離、公益施設・生活利便施設・教育施設等の距離 等）、地域バランス、災害危険区域等の内外 等
住棟単位	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） 等
	避難の安全性	二方向避難の確保状況と、確保されていない場合の改善可能性 等
	居住性	住戸面積、省エネルギー性、バリアフリー性、住戸内の設備の状況（浴室の設置状況 等） 等

3 維持管理の計画に関する項目

表4-2. 維持管理の計画に関する項目

	分類	項目
団地単位	共同施設	集会所（施設数 等）、駐車場（収容台数 等） 等
	供給処理	給水方式、排水方式、ガス供給方式、テレビ受信方式 等
	修繕等の履歴	改善年度、点検年度 等
住棟単位	仕様・劣化状況等	住宅形式、屋根、外壁 等
	修繕等の履歴	改善内容、改善年度 等
	その他	その他維持管理に必要な情報

4-3 事業手法の選定

ストック活用のための事業手法は、「建替」「全面的改善」「個別改善」「維持管理」及び「用途廃止」とする。

表 4-3. ストック活用のための事業手法

手 法		内 容
建 替		<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を 建設するもの(なお、用途廃止を行い、他の団地への統合又は他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる非現地建替えを含む。) ・標準管理期間 木造・簡易耐火造平屋：30年、簡易耐火造2階：45年、耐火造：70年
改善	全面的改善	<ul style="list-style-type: none"> ・以下の事項を全て含み、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うもの 1. 住戸改善（居住性向上、高齢者対応、子育て世帯対応） 2. 共用部分改善（高齢者対応、安全性確保） 3. 屋外・外構部分（高齢者対応） ・標準管理期間 改善後30年 以上
	個別改善	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の質の向上のために、以下の項目について改善を行うもの 1. 規模増改善（2戸を1戸又は3戸を1戸、増築） 2. 住戸改善 <ul style="list-style-type: none"> a. 居住性向上（設備改修等） b. 高齢者対応（間取り変更、段差解消、断熱性向上、高齢者対応建具の設置、手摺設置、情報化対応） c. 安全性確保（避難経路確保、不燃化等） 3. 共用部分改善 <ul style="list-style-type: none"> a. 居住性向上（設備改修等） b. 高齢者対応（段差解消、断熱性向上、手摺設置、情報化対応、エレベーター設置 等） c. 安全性確保（耐震改善、外壁落下防止改修、防火区画、避難設備設置 等） d. 住環境向上（景観の向上等） 4. 屋外・外構改善 <ul style="list-style-type: none"> a. 居住性向上（設備改修等） b. 高齢者対応（段差解消、幅員確保、情報化対応等） c. 安全性確保（屋外消火栓設置） d. 住環境向上（共同施設改善、景観の向上等） ・標準管理期間 改善後10年以上
維持管理		<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模修繕）、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修繕）等
用途廃止		<ul style="list-style-type: none"> ・以下の場合に公営住宅としての用途を廃止すること。 1. 公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不 適当であると認める場合 2. 耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合 3. 国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建替事業の施行のため必要がある 場合

4-4 事業手法の選定フロー

選定の手順は、1次判定として団地単位の立地条件による判定、2次判定として住棟単位の技術的条件による判定を行い、1次判定で用途廃止団地を抽出し、2次判定で建替団地及び改善・維持管理団地を抽出する。

更に3次判定では、1次判定と2次判定の結果を踏まえ、地域内のバランスや地域間のバランス等を考慮し、最終判定を行う。

事業手法の選定は、次に示す手順により行う。

【1次判定】（団地単位の立地条件による判定）

需要、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事業手法を判定する（継続判定とするケースあり）。

【2次判定】（住棟単位の技術的条件による判定）

1次判定の結果、継続判定とした団地の住棟を対象に、技術的検討を行い、当該住棟の事業手法を検討する。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

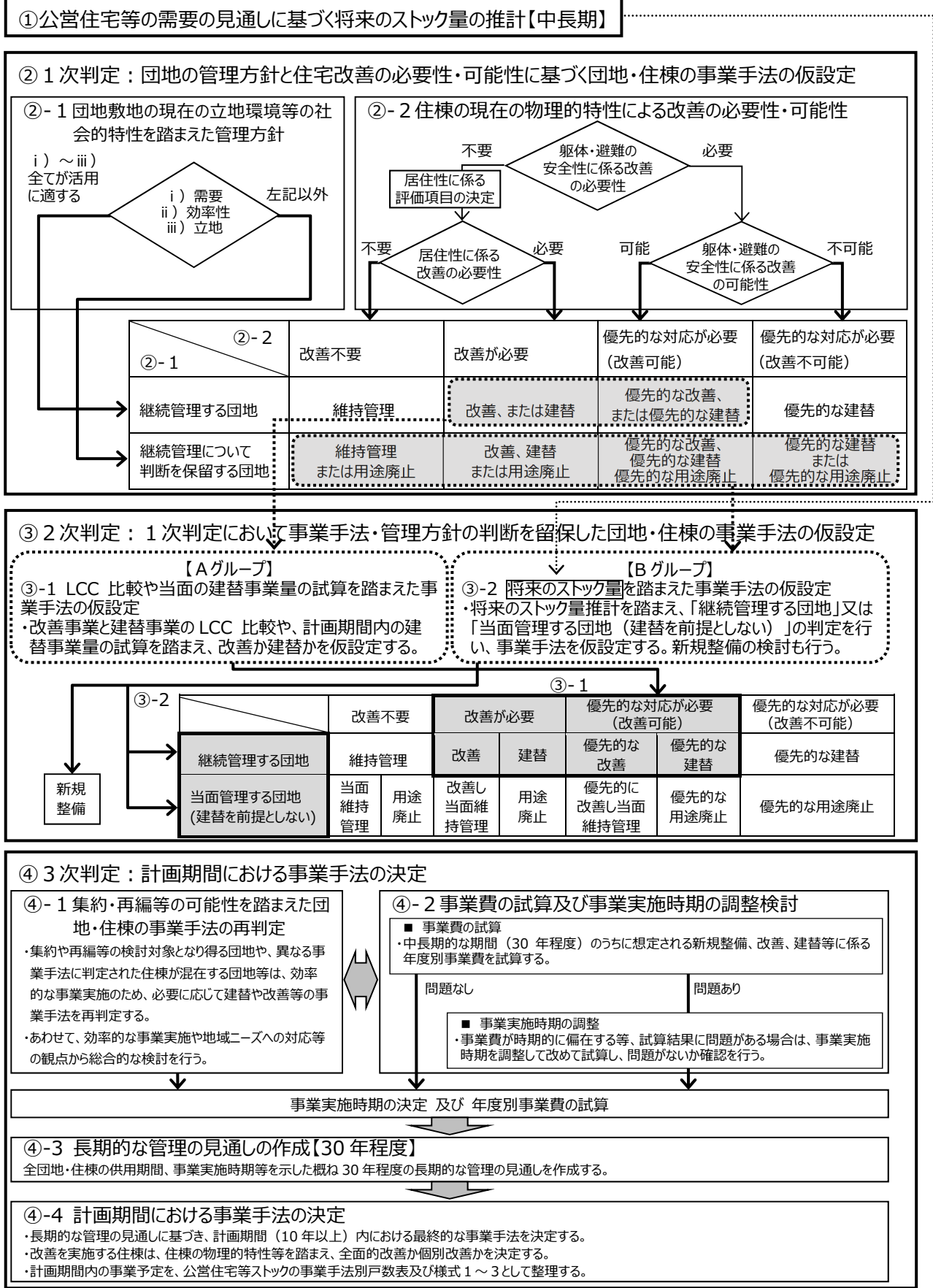
【3次判定】（団地単位の総合的検討）

1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、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、最終的な住棟別の事業手法を選定する。

団地単位又は地域単位での効率的な整備

- ・ 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

図 4-1. スtock活用判定フロー



資料：国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月

4-5 各団地・住棟ストックの事業手法の選定結果

計画期間内における団地別・住棟別に事業手法を選定した結果を以下に示す。

長寿命化のための計画修繕対応戸数は計画期間内で 344 戸、用途廃止予定戸数は 230 戸とする。

計画期間末の管理戸数は 384 戸とする。

新規整備事業や建替事業は計画期間内では予定しない。

表 4-4. 各団地・住棟ストックの事業手法の選定結果

手法	計画期間	1～5年目 (前期)	6～10年目 (後期)	合計	計画期間末 の管理戸数
公営住宅等管理戸数		614	557	—	384
新規整備事業予定戸数		0	0	0	0
維持管理予定戸数		557	384	—	384
うち計画修繕対応戸数		251	93	344	344
うち改善事業予定戸数		0	0	0	0
個別改善事業予定戸数		0	0	0	0
うちその他戸数		306	291	—	40
建替事業予定戸数		0	0	0	0
用途廃止予定戸数		57	173	230	—

表 4-5. 団地毎の事業手法の選定結果

団地名	構造	戸数	事業手法	備考
出の洞	木造	4	用途廃止	後期に実施
橋詰	簡平	8	用途廃止	前期に実施
高尾	木造 簡平	36	用途廃止	前期24戸実施 後期12戸実施
中村	木造	10	用途廃止	前期9戸実施 後期1戸実施
小萩	簡平	16	用途廃止	前期に実施
富士見ヶ丘	簡平	54	用途廃止	後期に実施
上ノ原	簡二	102	用途廃止	後期に実施
学ヶ丘	中耐	35	計画修繕	後期に実施
堂前	中耐	18	計画修繕	後期に実施
中村A	中耐	24	計画修繕	前期に実施
高尾T	中耐	24	計画修繕	前期に実施
小萩K	中耐	64	計画修繕 維持管理	後期に24戸のみ実施 残る40戸は計画期間以降 に実施予定
中村C	中耐	42	計画修繕	前期に実施
田中線	中耐	16	計画修繕	後期に実施
加茂A	高層	100	計画修繕	前期に実施
加茂B	高層	61	計画修繕	前期に実施

第5章 市営住宅における事業実施方針

5-1 点検の実施方針

点検は必要となる修繕の内容や時期を把握するため、以下の方針に基づいて進める。

1 点検の実施方針

- ・ 建築基準法に基づく法定点検が必要な団地はないが、住宅監理員による巡回および職員による団地への訪問等の機会を活用して、外観目視により建物の点検・把握を行う。
- ・ 点検項目については「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）」を参考とする。
- ・ 法定点検の点検項目にないものの公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について点検を行う。
- ・ 日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に将来調査を依頼する等の適切な対応を行う。

2 点検結果のデータベース化

- ・ 日常点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、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の点検に役立てる。

5-2 計画修繕の実施方針

計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容を以下に示す。

（福祉対応型）

- ・ 引き続き活用を図る昭和40～50年代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等を進める。

【実施内容】 浴室やトイレなどへの手摺の設置による高齢者対応 等

（安全性確保型）

- ・ 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行う。

【実施内容】 外壁の落下防止改修、バルコニー等手摺の改善等

（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う。

【実施内容】 外壁仕上げの耐久性向上、屋上防水の耐久性向上、給排水管の耐久性向上

5-3 長寿命化のための事業実施予定一覧

長寿命化を図る団地は、次の表に従い年度ごとに長寿命化のための事業を実施する。

団地名	LCC縮減効果										項目別縮減率			
	⑥ 評価期間(改善実施日) (年)	⑦-1 修繕費B2: 団地Aから評価期間B までの期間 (現在価値)(円)	⑦-2 長寿命化取組の5年計画修繕費 相当分 (現在価値)(円)	⑦ 累積修繕費B (2+1+0+1+0+2) (円)	⑧-1 長寿命化取組費 (円)	⑧ 長寿命化取組費(現在 価値)(円)※2	⑨ 減価償却費(現在価値) (円)※3	⑩-1 除却費 (円)	⑩-2 除却費の現在価値係 数	⑩ 除却費B: 現在価値 (円)	⑪ 計画後LCC (⑦+⑧+⑨+ ⑩)÷⑥ (円/戸・年)	⑫ 年平均修繕費 (⑤- ⑩)÷ (円/戸・年)	⑬ 住棟当たりの年当り削減額(⑪ ×戸数) (円/棟・年)	項目別縮減率 乗算×項目別 現在価値係 数
学ヶ丘	70	1,864,583	191,750	7,697,196	1,114,500	9,445,800	1,000,000	0.308	308,319	285,226	75,617	2,646,595	1.000	2.0%
堂前	70	1,739,098	182,497	7,258,210	1,773,000	8,990,000	1,000,000	0.296	296,460	261,652	62,193	1,119,478	1.000	2.0%
中村A	70	2,215,049	193,205	8,185,739	1,196,000	9,517,500	1,000,000	0.274	274,094	273,905	79,517	954,207	1.000	2.0%
	70	2,215,049	999,338	7,379,606	1,930,000	9,517,500	1,000,000	0.274	274,094	272,874	80,548	966,572	1.000	10.5%
高尾T	70	2,163,124	418,770	7,873,649	1,274,000	9,517,500	1,000,000	0.264	263,552	270,410	81,455	977,458	1.000	4.4%
	70	2,163,124	418,770	7,873,649	1,274,000	9,517,500	1,000,000	0.264	263,552	270,410	81,455	977,458	1.000	4.4%
小菖K	70	3,224,706	196,845	8,122,806	945,000	9,696,800	1,000,000	0.253	253,415	271,686	84,188	2,020,522	1.000	2.0%
	70	3,224,706	53,332	8,117,421	1,050,000	9,696,800	1,000,000	0.244	243,669	259,470	93,598	1,497,568	1.000	0.6%
	70	3,585,481	893,945	7,165,912	727,000	9,910,700	1,000,000	0.225	225,285	257,556	97,590	2,342,166	1.000	9.0%
中村C	70	2,993,531	178,029	6,711,078	322,500	8,769,900	1,000,000	0.208	208,289	228,740	82,002	1,640,035	1.000	2.0%
	70	4,962,203	251,925	6,872,415	1,779,500	13,189,800	1,000,000	0.135	135,301	313,957	87,552	1,926,145	1.000	1.9%
田中線	70	4,587,835	216,428	5,094,075	1,355,000	12,806,400	1,000,000	0.111	111,207	276,667	82,807	1,324,910	1.000	1.7%
加茂A	70	979,155	192,601	5,111,088	1,108,000	5,962,830	1,000,000	0.422	421,955	180,056	46,046	4,604,557	1.000	3.2%
加茂B	70	1,461,968	273,723	7,146,071	1,434,000	8,474,400	1,000,000	0.390	390,121	249,208	62,487	3,811,692	1.000	3.2%

岡谷市営住宅長寿命化計画

- 発行年月 / 2019年3月
2019年12月改正
2023年2月改正
2023年12月改正
- 発行 / 岡谷市
- 編集 / 岡谷市建設水道部都市計画課