

点検・修繕及びデータ管理の方針

- ・ストックの状態を適切に把握するため、各種法定点検及び法定点検に準じた点検（法定対象外）を定期的を実施し、建物の老朽化や住棟毎に異なる劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。
- ・公営住宅等の耐用年数まで活用可能な状態を維持管理していくために、定期点検、修繕周期、過去の修繕・改善履歴に基づいて計画的に修繕・改善を実施していきます。
- ・管理している公営住宅等の整備・管理に関するデータを団地単位、住棟単位に整理するものとし、施設状況、建物状況等のデータベース化を行います。また、修繕・改善履歴データも併せて記載し、履歴を確認できるようにします。

ライフサイクルコスト削減の方針

- ・今後の維持管理においては、これまでの対症療法型から住棟ごとに設定した修繕計画、改善計画に基づき、予防保全型の維持管理を行い住棟や設備の長寿命化を図っていきます。
- ・住棟や設備の長寿命化による耐久性の向上、予防保全型の維持管理の実践による修繕周期の延伸などにより、ライフサイクルコストの削減を図ります。

修繕の方針

- ・計画修繕対象団地について、定期点検の結果を踏まえつつ、安全性の確保、供給処理機能の維持、劣化の軽減、利便性の確保、美観の維持を目的として、修繕周期に基づき計画的に修繕を実施します。

改善の方針

- ・花園団地、御馬寄団地、望月団地について、定期点検の結果を踏まえつつ、居住性向上、福祉対応、長寿命化を目的として改善事業を実施します。
- ・住戸では、御馬寄団地各棟について全面的な改修（浴槽・給湯器設置、床・壁・天井ユニット化、台所・洗面所・居室改修、配管改修）、を行います。
- ・共用部分は、老朽化が進んでいる花園団地各棟、望月団地 A 棟について外壁改修、御馬寄団地各棟について屋根・外壁改修を実施します。

団地別改善計画

名称	住棟番号	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
花園	A			外壁							
	B							外壁			
	C								外壁		
	D									外壁	
	E										外壁
御馬寄	1				外壁・屋根 住戸改善						
	2										
	4										
	5					外壁・屋根 住戸改善					
	6										
	7										
	8						外壁・屋根 住戸改善				
	9										
	望月	A		外壁							

※庁内調整や事業の進捗状況により、計画の見直しをする場合があります。

計画策定の背景・目的

本市では、地域の実情に応じた計画的な建替えや用途廃止、修繕・改善により長寿命化を図るべき住宅の判別などを盛り込んだ効率的かつ効果的な事業計画に基づくストックマネジメントを実施し、更新コストの削減を目指すための管理方針を定める「佐久市公営住宅長寿命化計画（平成22年3月）」を策定しました。

その後、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定（平成28年8月）、市営住宅を含む公共施設等の今後の管理の方向性を示した「佐久市公共施設等総合管理計画」（平成29年3月）が策定され、長期的な視点を見据えた「長寿命化計画」の見直しが求められるとともに、地域の実情や需要の変化等を踏まえた新たな住宅の管理が必要となっています。

本市では、令和2年3月現在、36団地、155棟、808戸の公営住宅を管理しています。このうち、既に耐用年数を経過した住棟が98棟あり、計画期間内に耐用年数を経過する住棟を含めると全体の8割以上を占めています。

本計画は、計画策定の背景を踏まえ、長期的な視点のもと、公営住宅等に係る現状、課題を把握して、安全で快適な住まいを長きにわたって活用していくため、地域の住宅需要に対応した適切な住宅ストック形成のための総合的な活用方針を設定しています。

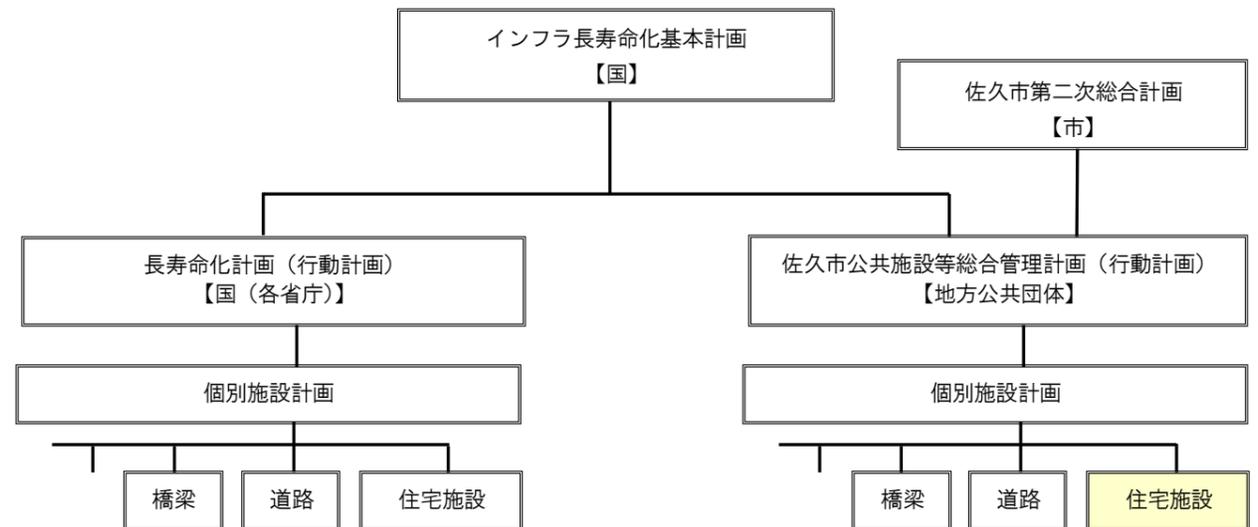
さらに、これまでの対症療法型の維持管理から点検、予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善などの方針を示す、活用方針、修繕・改善計画を定め、長期的な維持管理と長寿命化による更新コストの削減及び事業量の平準化を図ることを目的とします。

計画期間（目標年次）

本計画は、令和2年度から令和11年度までの10年間を計画期間とします。なお、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。

計画期間：令和2年度（2020年度）～令和11年度（2029年度） 目標年次：2029年度

計画の位置づけ



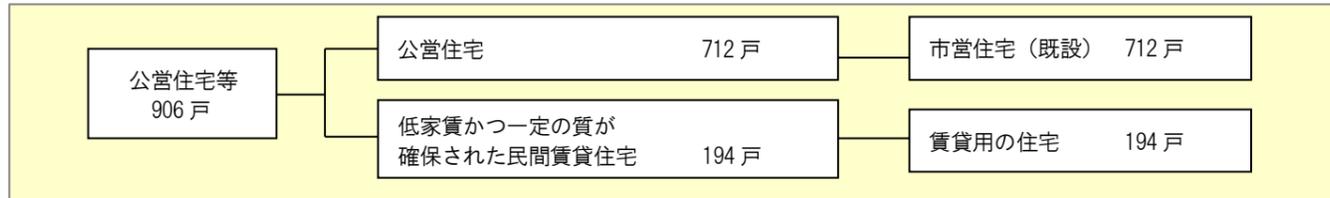
将来必要ストック数

	対応住戸	ストック数
著しい困窮世帯に対応する住戸	民営借家・給与住宅に居住する著しい困窮世帯に対応する住戸	568戸
現入居世帯に対応する住戸	計画期間における退去世帯及び収入超過入居世帯を除いた継続入居世帯に対応する住戸	338戸
合計		906戸

ストック活用の基本方針

<p><b>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</b></p> <p>(1) 自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住めない世帯への対応</p> <p>(2) 高齢者、障がい者、子育て世帯への対応</p> <p>(3) 緊急時に対応した住宅の確保</p>
<p><b>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</b></p> <p>(1) 小規模団地の統廃合による老朽化した団地の建替え、用途廃止</p> <p>(2) 居住水準及び居住環境の向上を図る改善の実施</p> <p>(3) 管理コストの縮減</p>
<p><b>基本方針3 安全で暮らしやすい住宅づくり</b></p> <p>(1) 安心して暮らせる居住環境の確保</p> <p>(2) 利便性の高い住宅ストックの確保</p> <p>(3) 福祉施策との連携</p> <p>(4) 環境と調和する住宅の供給</p>
<p><b>基本方針4 入居世帯の構成に柔軟に対応した住宅の供給</b></p> <p>(1) 各年代層が一緒に住む多様なコミュニティの形成</p> <p>(2) 入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給</p> <p>(3) 適正入居の促進</p>

公的賃貸住宅供給目標量（計画期間）



長寿命化を図るべき市営住宅（公営）

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
公営住宅管理戸数	381戸	427戸	808戸	
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	「計画修繕」 住宅の効用を維持するために計画的に行う修繕（修繕周期に基づき実施）
維持管理予定戸数	340戸	372戸	712戸	
うち計画修繕対応戸数	128戸	129戸	257戸	「個別改善」 劣化した建物や設備等の機能（耐久性、居住性等）の向上を図る
うち改善事業予定戸数	56戸	86戸	142戸	
個別改善事業予定戸数	56戸	86戸	142戸	
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	「維持保全」 住宅の効用を最低限維持するため、経常的に行う小規模な修繕（長寿命化を想定しない）
うち維持保全対応戸数	156戸	157戸	313戸	
建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
用途廃止予定戸数	41戸	55戸	96戸	

ストック活用計画

(棟・戸)

名称	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	計画期間活用手法	維持管理			建替	用途廃止	目標年次戸数
							計画修繕	個別改善	維持保全			
花園	H3	耐3	28	1	18	個別改善	—	18	—	—	—	18
	H5	耐5	26	1	30	個別改善	—	30	—	—	—	30
	H7	耐5	24	2	32	個別改善	—	32	—	—	—	32
	H8	耐3	23	1	12	個別改善	—	12	—	—	—	12
城ヶ丘	S37	木平	57	3	6	計画修繕	6	—	—	—	—	6
	S39	簡平	55	1	6	計画修繕	6	—	—	—	—	6
赤岩	S39	木平	55	9	17	用途廃止	—	—	—	—	17	0
	S47	簡平	47	4	12	用途廃止	—	—	—	—	12	0
	S51	簡二	43	1	3	用途廃止	—	—	—	—	3	0
泉	H10	耐3	21	1	18	計画修繕	18	—	—	—	—	18
	H12	耐3	19	1	12	計画修繕	12	—	—	—	—	12
	H14	耐3	17	1	18	計画修繕	18	—	—	—	—	18
	H15	耐3	16	1	18	計画修繕	18	—	—	—	—	18
白山	S44	簡平	50	7	28	維持保全	—	—	28	—	—	28
	S45	簡平	49	4	12	維持保全	—	—	12	—	—	12
	S46	簡平	48	2	8	維持保全	—	—	8	—	—	8

ストック活用計画

(棟・戸)

名称	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	計画期間活用手法	維持管理			建替	用途廃止	目標年次戸数
							計画修繕	個別改善	維持保全			
大塚	S47	簡二	47	1	8	維持保全	—	—	8	—	—	8
	S48	簡二	46	1	8	維持保全	—	—	8	—	—	8
	S51	簡二	43	1	3	維持保全	—	—	3	—	—	3
竹原	S49	簡二	45	2	12	維持保全	—	—	12	—	—	12
	S49	簡平	45	2	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
	S50	簡二	44	2	14	維持保全	—	—	14	—	—	14
冷間	S51	簡平	43	2	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
小田井樋村	S51	簡平	43	2	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
	S52	簡二	42	1	8	維持保全	—	—	8	—	—	8
	S53	簡二	41	1	8	維持保全	—	—	8	—	—	8
	S54	簡二	40	2	12	維持保全	—	—	12	—	—	12
	S55	簡二	39	1	8	維持保全	—	—	8	—	—	8
曙	S56	簡二	38	1	8	維持保全	—	—	8	—	—	8
	S52	簡平	42	2	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
	S55	簡平	39	1	2	維持保全	—	—	2	—	—	2
大和町	S53	簡平	41	1	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
	S56	簡平	38	1	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
相立	S55	簡平	39	2	4	用途廃止	—	—	—	—	4	0
宮川	S55	簡二	39	2	8	維持保全	—	—	8	—	—	8
	S56	簡二	38	2	8	維持保全	—	—	8	—	—	8
	S57	簡二	37	4	16	維持保全	—	—	16	—	—	16
	S58	簡二	36	2	5	維持保全	—	—	5	—	—	5
平尾	S55	簡平	39	1	2	用途廃止	—	—	—	—	2	0
昭和	S57	簡平	37	2	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
川原	S58	簡二	36	4	15	維持保全	—	—	15	—	—	15
	S59	簡二	35	3	11	維持保全	—	—	11	—	—	11
	S60	簡二	34	3	15	維持保全	—	—	15	—	—	15
	S61	簡二	33	2	9	維持保全	—	—	9	—	—	9
	S62	簡二	32	1	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
	S63	簡二	31	2	8	維持保全	—	—	8	—	—	8
清水	S55	簡二	39	1	5	維持保全	—	—	5	—	—	5
長士呂	S30	簡平	64	2	7	計画修繕	7	—	—	—	—	7
	S31	簡平	63	2	10	計画修繕	10	—	—	—	—	10
取出	S31	簡平	63	1	6	用途廃止	—	—	—	—	6	0
原	S32	簡平	62	1	6	用途廃止	—	—	—	—	6	0
	S33	簡平	61	1	4	用途廃止	—	—	—	—	4	0
	S34	簡平	60	1	4	用途廃止	—	—	—	—	4	0
中込原	S36	木平	58	3	6	用途廃止	—	—	—	—	6	0
	S36	簡平	58	2	11	用途廃止	—	—	—	—	11	0
中込	H1	耐4	30	1	16	計画修繕	16	—	—	—	—	16
	H2	耐3	29	1	8	計画修繕	8	—	—	—	—	8
サングリモ中込	H18	耐6	13	1	36	計画修繕	36	—	—	—	—	36
一本柳	H22	耐二	9	1	12	計画修繕	12	—	—	—	—	12
	H23	耐二	8	1	12	計画修繕	12	—	—	—	—	12
	H24	耐二	7	1	12	計画修繕	12	—	—	—	—	12
	H25	耐二	6	1	12	計画修繕	12	—	—	—	—	12
旭ヶ丘	S50	簡二	44	2	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
泉ヶ丘第一	S36	木平	58	2	4	用途廃止	—	—	—	—	4	0
泉ヶ丘第二	S37	簡平	57	2	12	用途廃止	—	—	—	—	12	0
下越	H5	耐4	26	1	32	計画修繕	32	—	—	—	—	32
	S60	木二	34	1	5	維持保全	—	—	5	—	—	5
	S61	木二	33	1	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
蓬田	S62	木二	32	2	7	維持保全	—	—	7	—	—	7
	H1	木二	30	5	10	計画修繕	10	—	—	—	—	10
	S38	簡平	56	1	4	個別改善	—	4	—	—	—	4
庄ノ上御馬寄	S39	簡平	55	1	6	個別改善	—	6	—	—	—	6
	S40	簡平	54	2	8	個別改善	—	8	—	—	—	8
	S41	簡平	53	2	8	個別改善	—	8	—	—	—	8
	S42	簡平	52	2	8	個別改善	—	8	—	—	—	8
並木	S53	簡平	41	3	6	維持保全	—	—	6	—	—	6
	S54	簡平	40	2	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
	S55	簡平	39	2	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
	S56	簡平	38	2	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
	S57	簡平	37	1	2	維持保全	—	—	2	—	—	2
望月	S61	簡平	33	1	2	維持保全	—	—	2	—	—	2
	H5	耐3	26	1	12	計画修繕	12	—	—	—	—	12
	H7	耐4	24	1	16	個別改善	—	16	—	—	—	16
大西	S34	木平	60	1	1	用途廃止	—	—	—	—	1	0
片倉口	S35	木平	59	2	4	用途廃止	—	—	—	—	4	0
計				155	808		257	142	313	0	96	712