

令和8年5月27日
住宅対策審議会資料
建設部住宅課

長野市営住宅犀南団地建替事業基本構想 【概略版】

○団地全体(R8.4.1時点)

建設年 : 昭和43年～48年
敷地面積 : 約6.2ha
管理戸数 : 491戸
入居戸数 : 257戸
入居率 : 52.3%

○北ブロック

管理戸数 : 272戸
入居戸数 : 107戸
入居率 : 39.3%

○南ブロック

管理戸数 : 219戸
入居戸数 : 150戸
入居率 : 68.4%

令和8年4月23日策定
建設部 住宅課

FEEL NAGANO, BE NATURAL

この街で、わたしらしく生きる。長野市

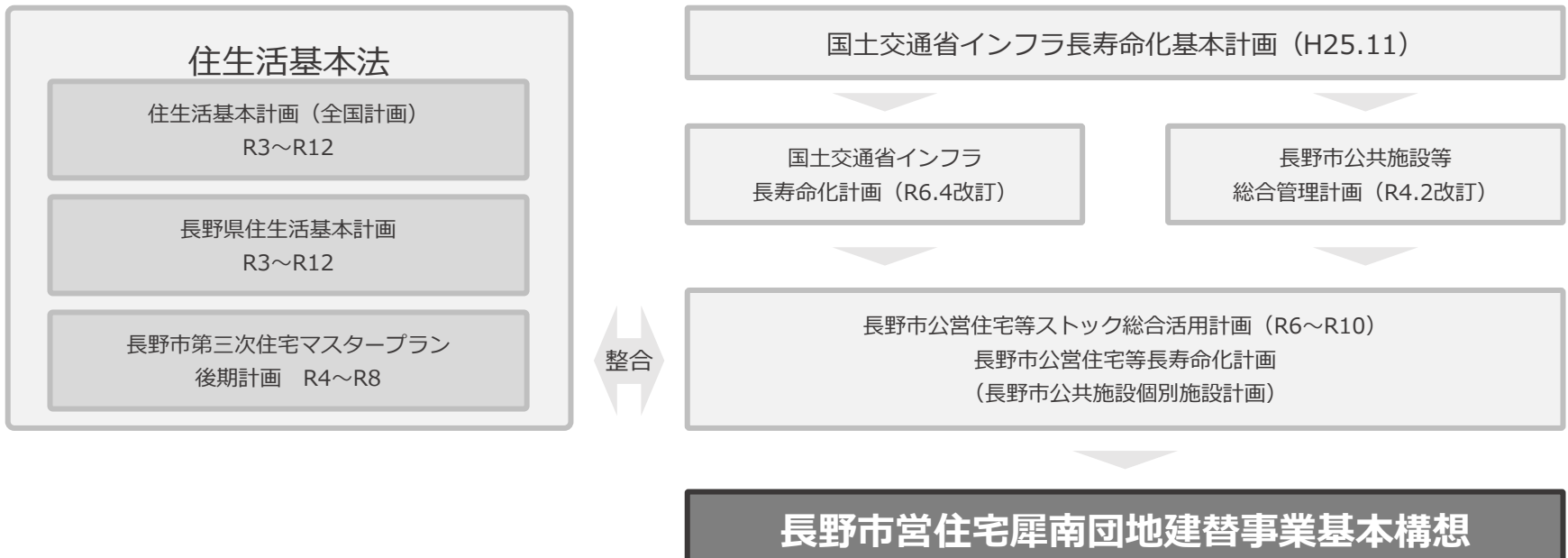


➤ 目的と位置づけ

長野市営住宅犀南団地（以下、「犀南団地」という。）は、市内最大規模の団地であるが、築50年以上が経過し、全ての住戸が耐用年限を超過している。これらの老朽化した住戸は、設備や断熱性能などの居住性や、バリアフリー性にも課題を有している。

犀南団地は、「公営住宅等ストック総合活用計画」の中で、今後も維持する団地と位置付けているが、住戸の耐用年限が超過しているため、「建替」を計画している。

建替事業を円滑に推進するため、**建替後の居住環境の方針や団地が抱える課題解決等の方向性を示す基本構想を策定**する。



➤ 市営住宅等の現況

管理
戸数

▶ **3,532戸**(R8.4.1現在)

- ・市営住宅 : 3,371戸 (特別市営住宅73戸を含む)
- ・市営住宅以外 : 161戸 (特定公共賃貸住宅,定住促進住宅,厚生住宅,七瀬住宅)

管理
方針

▶ **公営住宅等ストック総合活用計画** (住宅マスタープランに基づく施策)

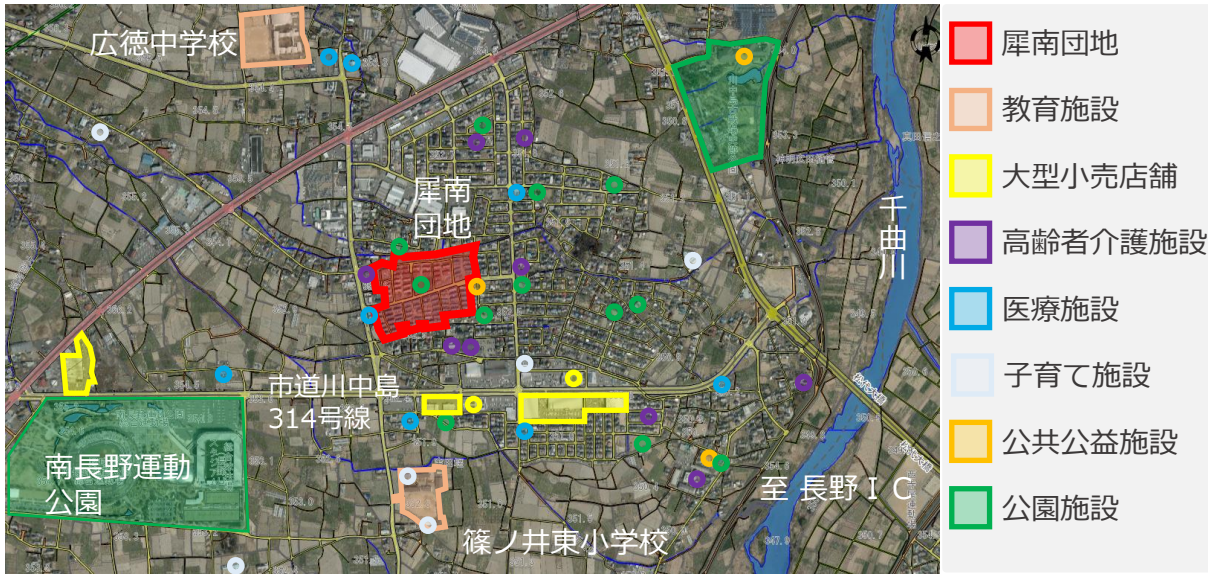
- ・維持管理すべき団地の長寿命化に向けた修繕等を行う。
- ・利便性が高い団地への集約化や長寿命化が困難な団地の建替を行う。
- ・居住性向上や安全性向上のための改善を行う。
- ・市営住宅の管理戸数3,371戸をR10年度末までに3,000戸とする。

➤ 市営住宅等の課題

- ・昭和30年～50年代に掛けて約2,150戸が建設され、**R7年度末で耐用年限を超過した住戸**、及び**耐用年限の1/2を経過した中耐・高層**の住戸が、全体の**70%を超えている**。
 - ・耐用年限超過した住戸は、浴槽・給湯器が無い、断熱性能がほとんど無いなど、**現代の生活様式に合っていない**。
 - ・住戸の**老朽化**が進んでいることから入居率が低下し、**空家増加の原因**となっている。
 - ・築年数経過に伴い給排水設備、ガス配管といった**設備の更新時期を迎えている**。
- ⇒これら年数の経過と共に増えていく**老朽化した市営住宅等への対応**が大きな課題となっている。

1.計画的な建替・改善等 2.現代の生活様式に合った住戸の確保 3.利便性の高い地区への集約化

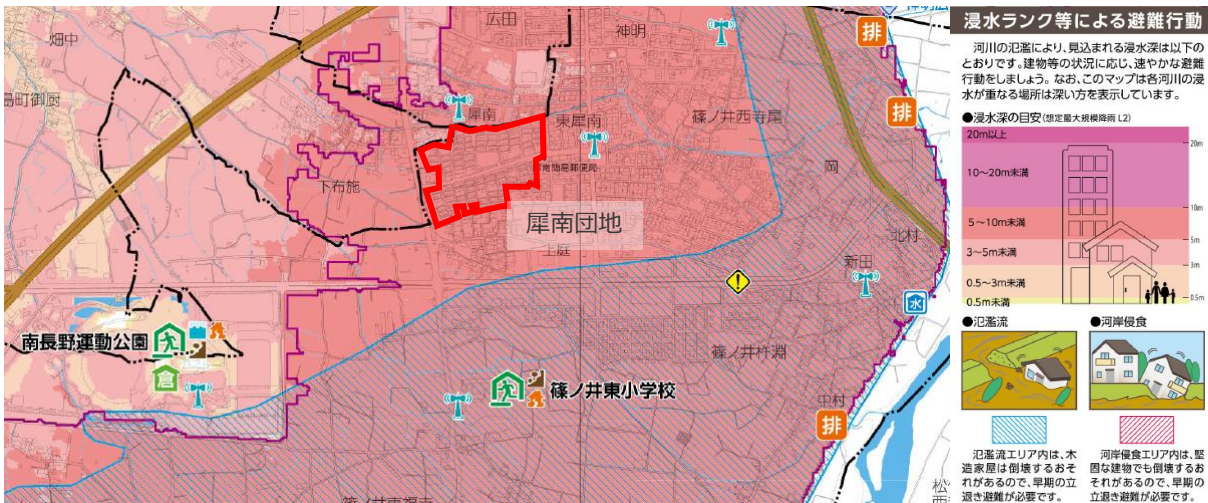
➤ 周辺地域の施設



計画地周囲には戸建て住宅が建ち並んでおり、南側に東西に走る市道川中島314号線沿いに商業施設や、南長野運動公園等が接している。

公共交通機関としてバス（平日のみ）が運行しており、長野ICが近接している。

➤ 洪水ハザードマップ



犀南団地は、氾濫流による家屋倒壊等氾濫想定区域外ではあるが、想定最大規模降雨 L2では、5m～10m未満の浸水エリアに想定されている。

L2・・・概ね1,000年に1回程度の確率で発生する降雨

➤ 周辺地域の市営住宅



	団地名	棟数	戸数
①	犀南団地	99	491
	今井団地	4	318
	北五明東団地	12	90
②	庄ノ宮団地	23	93
	昭和団地	27	44
	北五明西団地	25	137
	金井山団地	11	44
	矢場団地	6	12
	皆神団地	2	8

・犀川以南の市街地には、犀南団地を中心に5km圏内に9つの団地が存在し、「公営住宅等ストック総合活用計画」で定めた団地の長期的（R30年）な方向性はそれぞれ下記のとおりである。

⇒ ①の団地：継続して維持する団地 ②の団地：用途廃止を含めて検討する団地

・②の6団地338戸は耐用年限を超過しており、利便性や敷地の効率性などが低いため、用途廃止を含めた検討が必要である。

・用途廃止を進める場合は現入居者の移転先が必要となるが、その受け皿となる団地は生活の利便性が高く、敷地規模も大きい犀南団地が適地である。

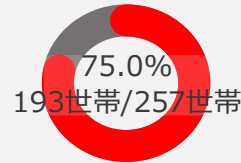
➤ 入居者の構成 (R8.4.1時点)

・ 入居世帯数 : 257世帯
 [北ブロック : 107世帯
 南ブロック : 150世帯

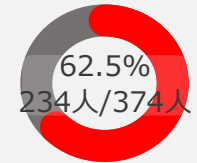
・ 入居者数 : 374人
 [北ブロック : 161人
 南ブロック : 213人

・ 高齢者の割合

世帯数
(世帯主が65歳以上)



入居者数
(65歳以上)



・ 子供の割合

世帯数
(18歳以下の子供が同居)

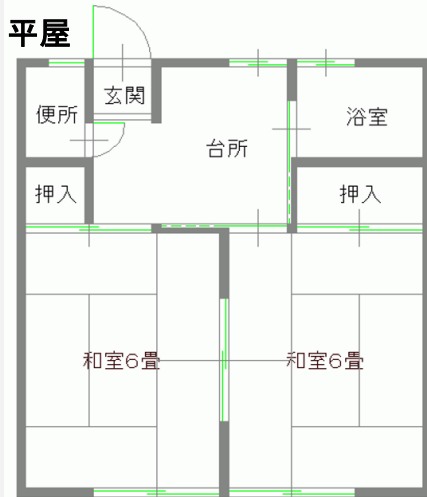


入居者数
(18歳以下)

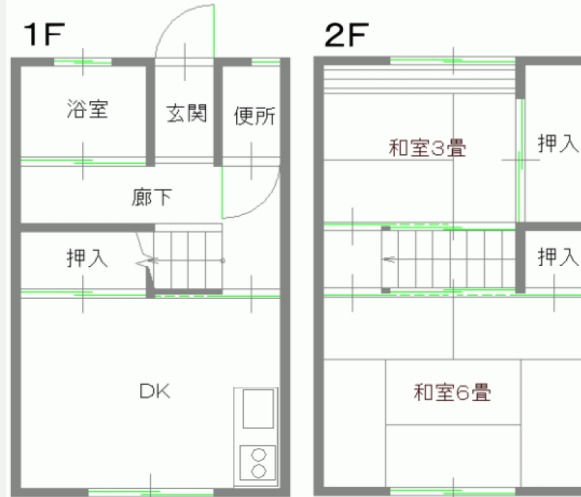


➤ 住戸の課題

○ 簡平の間取り



○ 簡二の間取り



○ 現代の生活様式と合わない間取り

- ・ 室内に洗濯機置場や脱衣所の設定が無く、また、断熱性能が低い
- ・ 階段が急であったり、室内に段差があるなど、バリアフリーに対応していない
- ・ 浴槽や給湯器が無い

など・・・

➤ 建替の基本方針

建替を進めていくにあたり、基本方針を定める。

▶ 基本方針

多様な世帯が共生する、だれもが暮らしやすい魅力ある団地づくり

- 単身世帯から子育て世帯、高齢者世帯等、様々な世帯や背景を持つ人々が暮らし、共に豊かなコミュニティを育める団地づくりを目指す。
- 団地が地域から孤立することなく、お互いに協力し合い暮らしていける団地づくりを目指す。
- 周辺環境と調和した良好な住環境の整備を目指す。

▶ 建替戸数・配置方針

建替戸数：「公営住宅等ストック総合活用計画」より、建替後の必要戸数は**300戸**である。

建替配置：今後の土地利用や現在の入居住戸の配置等を考慮し、**北ブロックに市営住宅の建替を、南ブロックは解体後、余剰地として確保**する。

➤ 建替の方向性

▶ 住棟・住戸整備に関する方向性

○多様な年代構成に対応できる柔軟な住戸

- ・単身世帯から子育て世帯、高齢者世帯を想定した住戸計画
- ・家族構成やライフスタイルの変化に対応可能な、可変性のある住戸計画

○安全や暮らしやすさに配慮された住棟・住戸や外構計画

- ・ユニバーサルデザインを基本とし、必要に応じてバリアフリー化を図る
- ・交流を促すような仕掛け(憩いスペース、遊歩道、公園等)の整備計画

○災害に対する対策

- ・建物の構造を強固なものとし、耐震性の向上や、水害レジリエンス対策を図る
- ・水害時における垂直避難を可能とする住棟(階層)計画

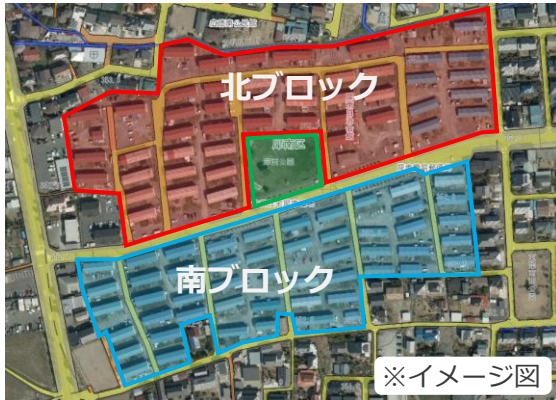
○ライフサイクルコストの縮減

- ・耐用年数の高い資材の選定など、維持管理費の縮減に向けた配慮
- ・将来を見据えたZEH-M等に配慮した省エネ住宅

建替手順の方向性

現況

【事業開始前】



■ : 都市公園

ステップ01
【既存入居者の仮移転】 (北ブロック)



北ブロック入居者の仮移転

ステップ02
【既存住戸の解体】 (北ブロック)



北ブロックの既存住宅の解体。

ステップ03
【市営住宅整備(北ブロック)】



北ブロックに市営住宅を整備

ステップ04
【仮移転者等の本移転】



仮移転者等の建替住宅への本移転

ステップ05
【既存住戸の解体(南ブロック)】



南ブロック移転完了後、解体

➤ アンケートの概要

- 令和6年2月 犀南団地入居者を対象に住宅課で実施
- 設 問：現在の生活状況や将来への希望等
- 回答数：191件/261件
- 回答率：73.2%

➤ 犀南団地の建替に反映・検討する項目

- I. 9割近くの入居者が挨拶以上の近隣付き合いがある
⇒建替後も近所付き合いがし易い環境整備の検討が必要
- II. 現在の住まいに家賃の安さにメリットを感じている入居者が多数
⇒家賃にも配慮し、住戸タイプごとの適正な部屋の面積および戸数設定の検討が必要
- III. 現在の住まいに住環境の悪さを感じている入居者が多数
⇒断熱性、利便性など、現代の住宅の性能や生活様式にあった設計プランの検討が必要
- IV. 建替後の家賃や引越しについて不安を感じている方が多数
⇒引越しに伴う各種申請手続や荷造り等に寄り添えるような「移転支援」の検討が必要
- V. 入居者が望む犀南団地の将来像について
⇒安心・安全で、さまざまな世代間で交流が生まれる団地づくりの検討が必要
- VI. 新しい犀南団地に望まれている施設・設備
⇒外物置、エレベーターなど、必要とされる付帯設備の検討が必要

➤ R8年度以降

年度	内容
R8.4.1～	基本計画策定 及び 民間活力導入可能性調査業務委託プロポーザル実施要領公表
R8.4.23	部長会議(承認⇒基本構想_完成)
R8.5.11	政策説明会
R8.5.26	プロポーザル審査
R8.6 中旬頃～	基本計画策定 及び 民間活力導入可能性調査 業務開始
R9.3月末頃	基本計画の完成(会議日程等により承認日に変動有)
R9年度	地盤調査業務委託、敷地測量業務委託
導入可能性調査の結果 民間活力の導入可能と判断できた場合	
R9～10年度	アドバイザー業務委託