

令和7年度 第2回長野市公共施設適正化検討委員会 現地視察

1 開催日 令和7年12月24日（水） 午後1時～午後4時

2 日 程 2ページ目参照

3 現地視察の施設について

(1) 川中島体育館【担当：スポーツ部 スポーツ課】

設置目的：市民の体位向上を図り、体育及びレクリエーションを普及するために設置したもの

施設概要：鉄骨造 延床面積 808 m²
アリーナ、更衣室、トイレなど

(2) 市営住宅 犀南団地【担当：建設部 住宅課】

設置目的：公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸等することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

施設概要：プレキャストコンクリート造 延床面積 約21,000 m²
管理戸数 99棟 491戸

(3) 南部勤労者活躍支援センター【担当：経済産業振興部 商工労働課】

設置目的：年齢や性別に関わりなく職場と家庭で活躍し、充実した職業生活と家庭生活を支援するため、就労に役立つ知識や教養、健康増進、レクリエーション、趣味などの講座を開催するとともに、勤労者の余暇活動及び活躍支援の場を提供する。

施設概要：鉄骨造 延床面積 866.80 m²
多目的室、音楽室、大会議室、中会議室、調理実習室、託児室
相談室兼ワークスペース

長野市公共施設適正化検討委員会 現地視察日程

令和7年12月24日（水）

時刻	所要時間	場所	担当課
13:00		集合 (市役所第一庁舎市民交流スペース)	公民連携推進局 TEL224-7592
13:05		出発(第一庁舎前 市役所広場駐車場)	
↓	25分	(移動)	
13:30		1 川中島体育館 (30分) 【長寿命化改修工事 (40年目) について】 説明10分 質疑応答10分 視察10分 【会場】川中島体育館	スポーツ課 TEL224-5083
14:00			
↓	10分	(移動)	
14:10		2 市営住宅犀南団地 (5分) 視察5分 (車中)	
14:15			
↓	5分	(移動)	
14:20		3 市営住宅犀南団地ほか (45分) 【公営住宅等ストック総合活用計画・市営住宅犀南団地について】 説明25分 質疑応答20分 【会場】南部勤労者活躍支援センター大会議室	住宅課 TEL224-5127
15:05			
15:05		4 南部勤労者活躍支援センター (30分) 【南部勤労者活躍支援センター整備について】 説明10分 質疑応答10分 視察10分 【会場】南部勤労者活躍支援センター大会議室	商工労働課 TEL224-7492
15:35			
↓	25分	(移動)	
16:00		市役所 到着 (第一庁舎前 市役所広場駐車場)	
同上		(解散)	

施設概要調書

施設名：川中島体育館

担当課：スポーツ部スポーツ課

設置目的	市民の体位向上を図り、体育及びレクリエーションを普及するために設置したもの				
所在地	長野市川中島町上氷鉋17-1				
建設年度	S58年（築年数42年）				
施設概要	○ 延床面積 808㎡ ○ 構造 鉄骨造 ○ 工事履歴 令和5年度長寿命化改修工事(工事費約1.7億円) ○ その他				
管理状況	管理方法	指定期間		指定管理者	
	直営				
利用状況	項目	R3	R4	R5	R6
	利用者数(人)	21,618	26,784	5,040	22,898
	稼働率(%)	87.2%	87.9%	83.2%	92.4%
収支状況	年度	R3	R4	R5	R6
	歳入(千円)	26	31	9	48
	使用料 ※無料	0	0	0	0
	自動販売機収入	26	31	9	48
	歳出(千円)	1,669	1,082	439	880
	光熱水費	568	805	210	469
	維持管理費	1,010	187	140	314
	使用料及び賃借料	0	0	0	0
	人件費(巡回職員)	91	90	89	97
現状と課題	・令和5年度に長寿命化改修工事を実施し、利用再開後は施工前と比較して、高い稼働率を維持している。また、令和7年度には空調設備設置工事を実施。 ・今後の社会体育館有料化も踏まえ、効率的な運営を検討していく。				
その他	令和5年度は長寿命化改修工事により約9カ月間、利用休止				

川中島体育館長寿命化改修工事

【目 的】 公共施設個別施設計画に基づき、老朽化した社会体育館の全面改修を行い長寿命化を図るもの

【工 事】 工事費:172,106千円 工期:約9ヶ月

建築工事・・・149,820千円(工期 R5.6.23～R6.2.19)

電気設備工事・・・13,706千円(工期 R5.6.12～R6.2.19)

機械設備工事・・・8,580千円(工期 R5.6.22～R6.2.19)

【概 要】 屋根葺き替え、外壁塗装、アリーナ床更新、エントランス・トイレ改修、駐車場整備 他

施工前(外観)



施工後(外観)



川中島体育館〈竣工前写真〉

①アリーナ〔床、壁、照明等改修〕



②アリーナ地窓〔塗装改修〕



③アリーナ床〔張替え〕



④更衣室〔床、壁、ロッカー改修〕



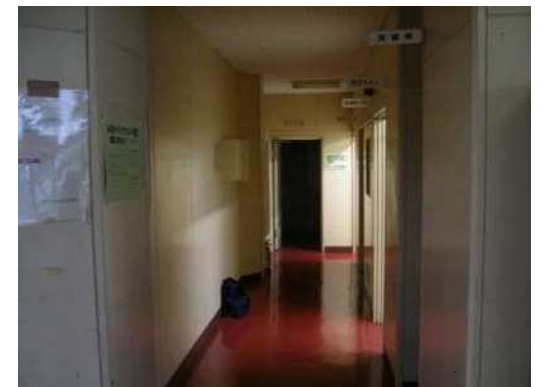
⑤洗面所〔床、壁、洗面台等改修〕



⑥トイレ〔バリアフリー化〕



⑦廊下〔床、壁、サイン等改修〕



⑧外構〔段差解消〕



社会体育館稼働率と築年数

施設名称	年間稼働率(R6年度)	建築年数(R7年度末時点)	40年	60年	80年	対策方針	備考
川中島体育館	92.4%	43年				長寿命化	R5改修済
古牧体育館	89.6%	35年				長寿命化	
朝陽体育館	88.2%	27年				長寿命化	
大豆島体育館	87.8%	9年				長寿命化	
浅川体育館	87.1%	30年				長寿命化	
三輪体育館	86.4%	47年				集約・複合化	旧耐震
川合新田体育館	86.1%	41年				長寿命化	
小松原体育館	85.9%	37年				長寿命化	
松代体育館	85.1%	43年				長寿命化	R5改修済
裾花体育館	84.7%	33年				長寿命化	
更北体育館	83.7%	12年				長寿命化	
篠ノ井体育館	83.5%	46年				集約・複合化	旧耐震
長沼体育館	83.2%	34年				長寿命化	R4復旧改修
柳原体育館	83.0%	29年				長寿命化	
芹田体育館	82.1%	45年				集約・複合化	旧耐震
塩崎体育館	79.1%	36年				長寿命化	
安茂里体育館	78.6%	44年				集約・複合化	旧耐震
若穂体育館	78.3%	43年				長寿命化	R5改修済
古里体育館	75.9%	38年				長寿命化	
豊野体育館	73.9%	43年				長寿命化	R5改修済 稼働率50%
信州新町体育館	47.1%	22年				長寿命化	
信更体育館	39.9%	41年				事後保全	
芋井体育館	39.6%	39年				事後保全	
中条体育館	38.6%	39年				事後保全	
七二会体育館	37.1%	42年				事後保全	
戸隠体育館	23.9%	45年				事後保全	旧耐震
大岡体育館	12.7%	39年				事後保全	
両京健康スポーツセンター	5.4%	42年				事後保全	
上里健康スポーツセンター	4.4%	41年				事後保全	
北郷体育館	データなし	41年				事後保全	
昭和の森公園フィットネスセンター	データなし	37年				集約・複合化	
篠ノ井村山健康スポーツセンター	データなし	27年				事後保全	

施設概要調書

施設名：市営住宅犀南団地

担当課：建設部住宅課

設置目的	公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸等することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。				
所在地	長野市篠ノ井東福寺1311番地3 ほか				
建設年度	昭和43年～昭和48年（築年数 51年～56年）				
施設概要	○ 延床面積 約21,000㎡ ○ 構造 プレキャストコンクリート造 ○ 工事履歴 大規模改修なし ○ その他 管理戸数 491戸（平屋155戸・2階建て336戸） 管理棟数 99棟（平屋40棟・2階建て59棟）				
管理状況	管理方法	管理業務期間		管理代行者	
	管理委託	R5 ～ R7		長野県住宅供給公社	
利用状況	項目	R3	R4	R5	R6
	入居戸数(戸)	294	292	260	258
	入居率(%)	59.9%	59.5%	53.0%	52.5%
収支状況	年度	R3	R4	R5	R6
	歳入(千円)	38,009	37,475	36,000	34,772
	住宅使用料	38,009	37,475	36,000	34,772
	その他				
	歳出(千円)	23,399	22,521	31,756	33,310
	維持管理費	6,932	4,445	9,782	10,391
	使用料及び賃借料				
	管理委託料	16,467	18,076	21,974	22,919
現状と課題	犀南団地は、土地の利便性が高く敷地規模も大きいことから、「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。 加えて、住戸の間取りや仕様等が現在の生活様式にあっていない等の課題があり、建替を計画している。				
その他					

団地配置



外観・内観



公共施設適正化検討委員会

「公営住宅等ストック総合活用計画について」

建設部住宅課

令和7年(2025)年12月24日

長野市公営住宅等ストック総合活用計画 《概要版》 長野市公営住宅等長寿命化計画(長野市公共施設個別施設計画)

1 ストック総合活用計画の目的

(1) 公営住宅等ストックとは

これまでに建設されて、現在ある公営住宅等のことです。

本市の公営住宅等ストック

・市営住宅	52団地	490棟	3,377戸	} 計	566棟
・その他の住宅※	29団地	76棟	234戸		3,611戸
(県営住宅	3,982戸)				

(令和5年4月1日現在)

※ その他の住宅は、中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅、若者の定住を目的とした定住促進住宅、住宅取得の促進を目的とした厚生住宅(すべて合併地域で合併前に建設されたもの)及び特別市営住宅等をいう。

(2) ストック総合活用計画とは

本計画は、長野市住宅マスタープランに基づく施策の一つで、本市の「市営住宅」と「その他の住宅」(以下「市営住宅等」といいます。)のストックについての、統廃合を踏まえた建替・改善・用途廃止などの実施計画となるものです。

本計画の期間 10年間(令和元年度～令和10年度)

※社会情勢の変化や事業の進捗状況に応じて概ね5年程度で見直していきます。

2 市営住宅等の現状

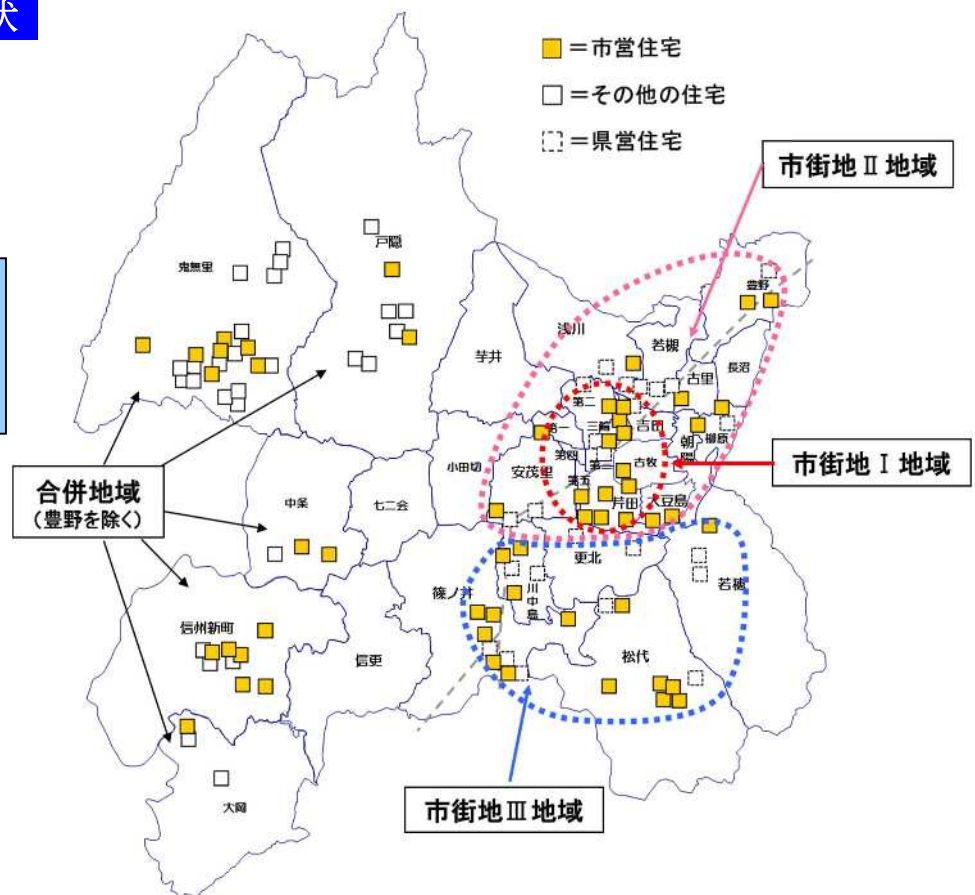
(1) 地域の区分

本市の市営住宅等及び県営住宅の団地の位置は右図のようになっています。

・市営住宅 52 団地
・その他の住宅 29 団地

(令和5年4月1日現在)

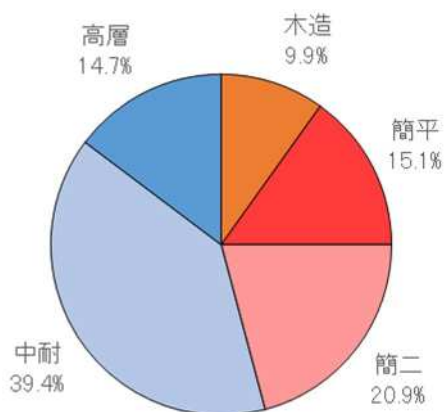
本計画では、団地の位置によって、市内を4つの地域に区分しています。



団地の位置と地域の区分

(2) 構造ごとの状況

本市の市営住宅等ストックは、昭和 30 年代から 50 年代を中心に建設された木造・簡平・簡二が全体の約半分を占めており、古い住宅の空き家が増えています。



市営住宅等の構造（管理戸数比）
（令和5年4月1日現在）



木造 (S30年代)



簡平 (S40年代)



簡二 (S40~50年代)

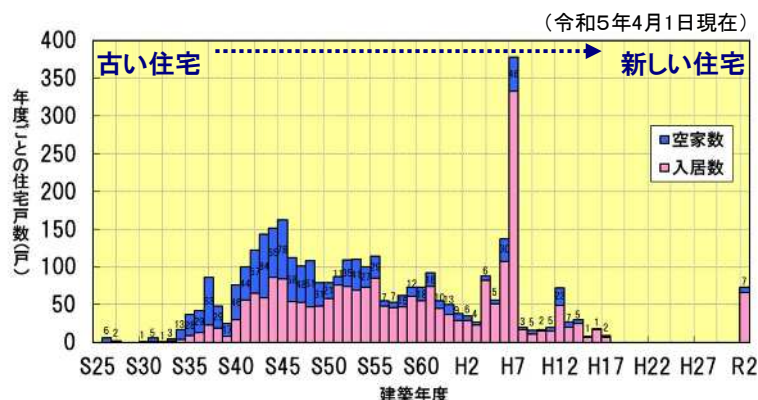


中耐 (S40 年代後半以



高層（平成以降）

木造：木造平屋建て、二階建て
簡平：簡易耐火構造平屋建て（コンクリートブロック・パネル造）
簡二：簡易耐火構造二階建て（ ” ）
中耐：中層耐火構造（鉄筋コンクリート造等 5階建て以下）
高層：高層耐火構造（ ” 6階建て以上）



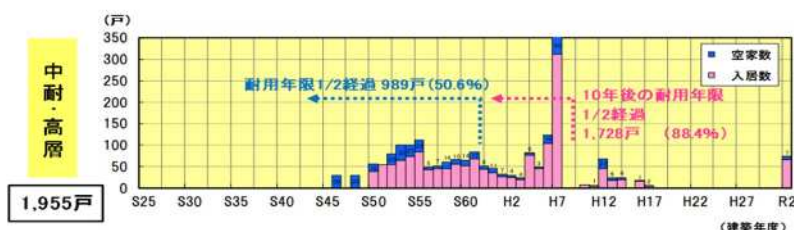
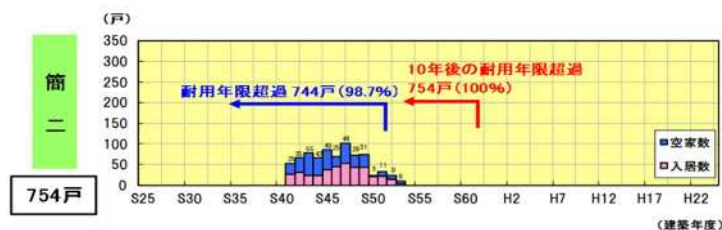
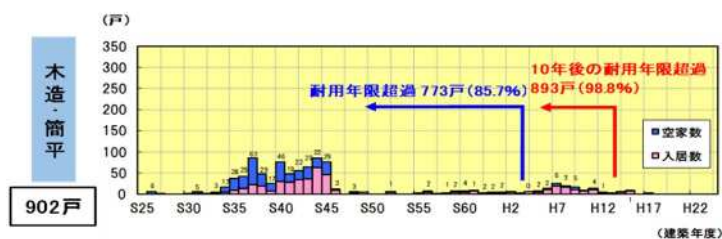
(3) 耐用年限

耐用年限は、公営住宅法により建物の構造ごとに以下のように規定されています。

◆木造・簡平 30年 ◆簡二 45年 ◆中耐・高層 70年

本市の市営住宅等は、木造・簡平で773戸、簡二で744戸、合計で1,517戸の住宅（全体の42%）が既に耐用年限を超過しています。

このままの状態維持継続した場合、10年後には木造・簡平で893戸、簡二で754戸、合計で1,647戸の住宅（全体の約2分の1）が耐用年限を超過することになり、早急な対応が必要です。



構造別の耐用年限超過等の状況

3 スtock活用の基本方針

ストック活用の基本的な考え方は以下のとおりです。

- I 既存敷地の有効活用と小規模団地の統廃合
- II 歩いて暮らせる集約型の都市構造に合った立地
- III 公共交通や日常生活の利便性を重視
- IV 中山間地域定住に向けた受け皿確保
- V 計画的かつ緩やかに建替えを進めるための既存住宅の長寿命化
- VI 建替えや維持修繕に係る費用の削減

基本的な考え方を踏まえ、以下の具体的な方針で事業計画を策定しています。

- ① **耐用年限を超過した木造・簡平・簡二は 建替え又は用途廃止**
改善による長寿命化が困難なことから、将来的に維持していく団地については原則建替えをしていきます。用途廃止を含めて検討していく団地については建替えを行わず、戸数を段階的に縮小していきます。
- ② **中耐は 全面改善又は部分改善により長期間使用**
築50年程度の中耐は、住戸が狭く使いづらい等、現在の生活様式に合わなくなっており、これらを全て解消するには、建替え又は全面改善による大規模改修が必要となりますが、いずれの事業も入居者の住替えを伴うことにより、完了するまでに長期間必要となります。よって、各団地の耐用年限までの年数及び入居者ニーズをとらえた上で、部分改善（外壁の断熱化等）による改修を取り入れながら、長寿命化の早期実現を図ります。
- ③ **敷地条件や利便性が低い団地は 用途廃止を含めて検討**
敷地の規模・形状・用途地域・災害への安全性や、公共交通・公共施設・店舗などの利便性による評価を行い、総合評価が低い団地については、生活しやすい団地への統合を進めるため用途廃止を含めて検討します。
- ④ **従前居住者用住宅等は 特別市営住宅等として活用**
従前居住者用住宅等は、現在は特別市営住宅等として管理を開始しており、今後は市営住宅に準じて、ストック活用及び長寿命化に取り組んでいきます。
なお、総延床面積の縮減計画の対象外とします。

4 計画策定の手順

策定の手順は以下のとおりです。

① 団地の分類

敷地条件等の評価により、継続して維持していく団地と将来的に用途廃止を検討していく団地に分類

② 建物の取扱

建物の構造・耐用年限・耐震性・居住性等により、継続して維持していく団地の建物について建替、改善、維持の取扱に分類

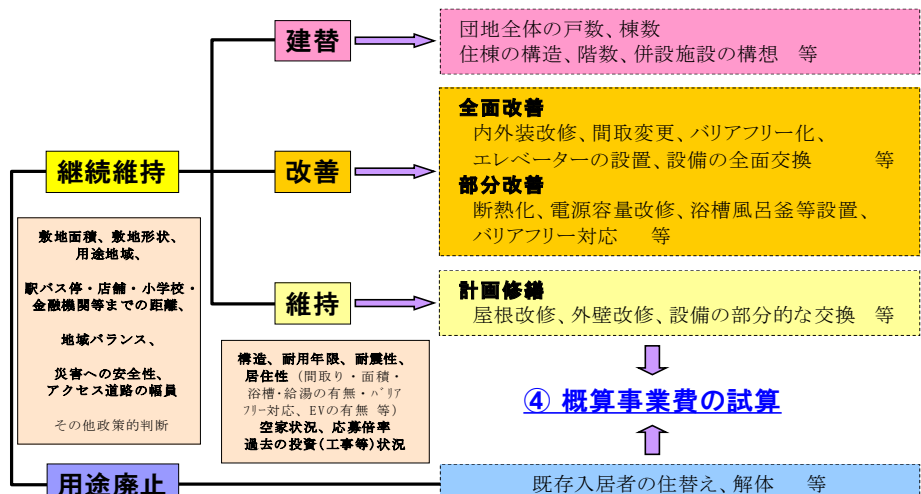
③ 事業計画の策定

建物の取扱ごとに、建替計画、改善計画（全面改善、部分改善）、計画修繕、用途廃止の事業計画を策定

④ 概算事業費の試算

事業計画を基に、10年間の概算事業費を試算

- ① 団地の分類 ② 建物の取扱 ③ 事業計画の策定（10年間 R元～10）
※ 今後30年の長期的視点に立って策定



5 スtock活用計画

(1) 団地の長期的な方向性（令和元年から30年）

以下の方法で団地の評価を行い、継続して維持していく団地と将来的に用途廃止を含めて検討していく団地に分類しました。なお、合併地域については、主に中山間地であり一律にこの評価を当てはめることは適切でないことから、地域の実状を考慮しながら別途政策的に判断します。

評価項目

- ・効率性 (3項目)：敷地面積、敷地形状、用途地域
- ・利便性 (5項目)：駅バス停・店舗・小学校・金融機関・診療施設までの距離
- ・地域バランス(1項目)
- ・安全性 (2項目)：災害への安全性、アクセス道路の幅

評価方法

- ・項目ごとに、3段階で評価し点数化
a:支障なし=+1 b:やや条件が悪い=0 c:条件が悪い=-1
- ・団地ごとに集計し、以下の基準により団地を分類（11点満点）
A:7点以上=維持 B:6点=原則維持、状況により用途廃止 C:5点以下=用途廃止

評価の結果は以下のとおりです。

地域	団地名	構造	建設年度	管理戸数	用途地域	敷地面積(ha)	効率性			利便性					地域バランス	安全性		総合評価				
							敷地置積	敷地形状	用途地域	交通	店舗	小学校	金融機関	診療施設		災害・安全性	道路	点数	評価	分類		
市街地Ⅰ地域	宇木	中 耐	S59～H3	399	1中	4.59	a	a	a	a	a	a	a	a	b	a	a	10	A	継続して維持 建替又は大規模改善を検討		
	上松東	高 層	H4～6	115	1中	1.68	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	9				
	若里	中 耐	S52～55	192	1住	1.26	a	a	a	a	a	b	a	a	b	a	a	9				
	柳町	中耐・高層	H5～6	73	2中	0.84	b	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	8				
	返目	中 耐	S46～56	192	1中	1.28	a	a	a	b	a	a	a	a	a	a	a	8				
	中御所	中 耐	S50	56	1住	0.35	b	b	a	a	a	a	a	a	a	a	b	8				
	吉田広町A	中 耐	S58	52	1中	0.54	b	a	a	a	a	a	a	a	a	o	b	a			7	
	若里西町	中 耐	H4, H16	44	1住	0.32	b	b	a	a	a	a	a	a	a	o	a	a			7	
	川合新田	中 耐	S58	60	1住	0.7	b	b	a	a	a	b	a	a	a	a	b	a			7	
	新堀訪	木造・簡平	S31～35	10	1住	0.25	o	b	a	a	b	a	a	a	a	a	o	a	5	C	用途廃止を含めて検討	
	栗田身障	簡 平	S48～49	9	1中	0.21	a	a	a	b	a	a	a	a	a	o	a	b	5			
	日結	木造・簡平	S34～35	22	1住	0.4	b	o	a	b	a	b	a	a	a	o	a	b	3			
	日結B	木 造	S35～36	27	1住	0.68	b	o	a	a	a	b	a	a	a	o	b	b	3			
13団地 管理戸数 1,251戸																						
市街地Ⅱ地域	大豆島東	中 耐	S53～55	200	1住	1.94	a	a	a	a	a	b	a	a	a	a	o	a	8	A	継続して維持 建替又は大規模改善を検討	
	美濃和田(新)	中 耐	H11～14	60	1中	1.65	a	a	a	a	b	a	a	a	a	a	o	a	8			
	美濃和田(旧)	簡 平	S42～43	37	1中																	
	柳原	木造・簡平	S33	6	2中	0.65	b	a	a	a	b	a	a	a	a	o	o	a	5	C	用途廃止を含めて検討	
	富竹	木造・簡平	S37～39	44	2中	0.86	b	b	a	b	a	b	a	a	a	a	b	b	5			
	沖	簡 二	S46～50	100	1住	0.77	b	a	a	a	a	b	a	a	a	a	a	a	5			
	小島	簡 二	S50～51	30	2中	0.27	a	a	a	a	b	a	a	a	a	o	o	b	3			
	上野ヶ丘	木造・簡平	S36～38	112	調整	1.88	a	b	o	b	a	a	a	a	a	o	b	b	3			
	大豆島西	簡 平	S52	6	2中	0.06	o	o	a	b	a	a	a	a	a	a	b	o	3			
	小市	簡平・簡二	S40～42	198	1中	4.05	a	b	a	a	a	o	b	b	b	b	o	b	0			
9団地 管理戸数 793戸																						
市街地Ⅲ地域	犀南	簡平・簡二	S43～48	491	1中	6.21	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	o	a	9	A	継続して維持 建替又は大規模改善を検討
	今井	高 層	H7	318	1中	3.05	a	a	a	a	b	b	a	a	a	a	a	a	9			
	北五明東	簡 二	S48～49	90	1低	0.79	b	a	b	b	a	b	a	a	a	a	b	a	6	C	用途廃止を含めて検討	
	川中島	簡 平	S33～34	8	調整	0.12	o	a	o	a	a	a	a	a	a	a	a	b	a			6
	北五明西	簡 二	S46～53	137	1低	0.87	b	b	b	a	a	a	a	a	a	a	b	b	5			
	五明	木 造	S35～36	24	1低	0.61	b	a	b	b	a	a	a	a	a	a	a	b	5			
	昭和	木造・簡平	S37～39	44	1住	1.12	a	a	a	a	a	a	a	a	a	a	o	b	4			
	長峰	木 造	S37	3	調整	0.24	o	b	o	o	b	a	a	a	a	a	o	a	3			
	庄ノ宮	簡 平	S40～43	93	調整	1.24	a	a	o	o	b	o	a	a	a	o	a	0				
	屋地	木 造	S35	4	1低	0.34	b	a	b	b	b	a	a	b	a	b	a	b	4			
	屋地厚生	木 造	S27～37	7	1低	0.42	b	a	b	b	b	a	a	b	a	b	a	o	3			
	屋地引揚	木 造	S26	6	1低	0.08																
	皆神	簡 平	S40	8	1低	0.18	o	a	b	b	b	a	a	b	a	b	a	b	3			
	高野	木 造	S40	1	1住	0.01	o	o	a	a	o	a	a	a	a	o	a	a	3			
	金井山	簡 平	S43～46	48	調整	1.02	a	a	o	o	a	a	a	b	a	o	o	b	1			
	矢場	木 造	S40	12	調整	0.32	b	b	o	o	b	o	b	a	a	o	o	-3				
16団地 管理戸数 1,294戸																						

※将来的に用途廃止を含めて検討していく団地については、具体化する時点で地域への影響や後利用などを含め、実状を考慮しながら改めて検討していくこととします。

(2) 令和元年から10年間の事業計画概要

団地評価の結果を踏まえた、令和元年から10年間の主な事業は以下のとおりです。

事業の種別	実施をしていく団地
○ 建 替	上松東(1棟新設) 犀南(部分的に実施)
○ 改 善	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全面改善 : 返目(4棟(実施済)) ・ 部分改善 : 宇木、川合新田、吉田広町A ほか
○ 用途廃止	日詰、日詰B、新諏訪、富竹、上野ヶ丘、昭和、五明、長峰、川中島、屋地、屋地引揚、屋地厚生、矢場、皆神、高野
※ 将来的に、建替え又は用途廃止を含めて検討していく団地については、戸数を縮小していきます。	
市営住宅戸数	R1 3,516 戸 → R10 3,000戸

(3) 団地別事業計画

団地ごとの事業計画は以下のとおりです。

なお、長期的な方向性（令和元年から30年）は、現時点での考え方であり確定したものではありません。今後の社会情勢の変化に応じて見直しを行っていきます。

市営住宅

① 市街地Ⅰ地域

地域	団地名	構造	建設年度	管理戸数 (H31.4現在)	10年間の事業計画 (R元～R10)		R10末 管理戸数	長期的な 方向性 (今後30年)
					事業	内容		
市街地Ⅰ地域	上松東	高 層	H4～6	115	建設 (65)	中耐～高層1棟新設	180	建替後維持
	柳町	中耐・高層	H5～6	73	維持	計画修繕	73	継続維持
	若里西町	中 耐	H4、H16	44	維持	計画修繕	44	継続維持
	宇木	中 耐	S59～H3	399	部分改善	断熱化、塗装	399	継続維持
	川合新田	中 耐	S58	60	部分改善	断熱化、塗装	60	継続維持
	吉田広町A	中 耐	S58	52	部分改善	断熱化、塗装	52	継続維持
	若里	中 耐	S52～55	192	維持	計画修繕	192	縮小、建替
	中御所	中 耐	S50	56	維持	計画修繕	56	縮小、建替
	返目	中 耐	S46～56	192	縮小	住替え誘導、中耐2棟解体	132	
	栗田身障	簡 平	S48～49	9	全面改善 (132)	住替え誘導、中耐6棟全面改善		全面改善後維持
	日詰B	木 造	S35～36	27	部分改善	バリアフリー化	9	用途廃止を含めて検討
	日詰	木造・簡平	S34～35	22	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	新諏訪	木造・簡平	S31～35	10	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	13 団地 管理戸数 1,251				10団地		1,197	

② 市街地Ⅱ地域

地域	団地名	構造	建設年度	管理戸数 (H31.4現在)	10年間の事業計画 (R元～R10)		R10末 管理戸数	長期的な 方向性 (今後30年)
					事業	内容		
市街地Ⅱ地域	大豆島東	中 耐	S53～55	200	維持	計画修繕	200	継続維持
	小島	簡 二	S50～51	30	維持	計画修繕	30	用途廃止を含めて検討
	小市	簡平・簡二	S40～42	198	縮小	住替え誘導、一部建物解体	188	用途廃止を含めて検討
	富竹	木造・簡平	S37～39	44	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	上野ヶ丘	木造・簡平	S36～38	112	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	柳原	木 造	S33	6	縮小	住替え誘導、建物解体	0	建替
	大豆島西	簡 平	S52	6	維持	計画修繕	6	用途廃止を含めて検討
	豊美濃和田 (新)	中 耐	H11～14	60	維持	計画修繕	60	継続維持
	(旧)	簡 平	S42～43	37	建替	建物解体、中耐2棟新設	73	継続維持
	豊:沖	簡 二	S46～50	100	用途廃止	建物解体	0	
9 団地				管理戸数 793	6団地		557	

③ 市街地Ⅲ地域

地域	団地名	構造	建設年度	管理戸数 (H31.4現在)	10年間の事業計画 (R元～R10)		R10末 管理戸数	長期的な 方向性 (今後30年)
					事業	内容		
市街地Ⅲ地域	今井	高 層	H7	318	維持	計画修繕	318	継続維持
	北五明東	簡 二	S48～49	90	部分改善	電源改修	90	建替
	北五明西	簡 二	S46～53	137	部分改善・縮小	電源改修、一部建物解体	132	用途廃止を含めて検討
	庄ノ宮	簡 平	S40～43	93	縮小	住替え誘導、一部建物解体	70	用途廃止を含めて検討
	犀南	簡平・簡二	S43～48	491	建替	住替え誘導、一部建物解体、低層～中耐170戸新設	388	建替
	昭和	木造・簡平	S37～39	44	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	五明	木 造	S35～36	24	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	長峰	木 造	S37	3	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	川中島	簡 平	S33～34	8	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	金井山	簡 平	S43～46	48	縮小	住替え誘導、一部建物解体	44	用途廃止を含めて検討
	屋地	木 造	S35	4	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	屋地引揚	木 造	S26	6	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	屋地厚生	木 造	S27～37	7	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	矢場	木 造	S40	12	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	皆神	簡 平	S40	8	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	高野	木 造	S40	1	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
16 団地				管理戸数 1,294	6団地		1,042	

④ 合併地域

地域	団地名	構造	建設年度	管理戸数 (H31.4現在)	10年間の事業計画 (R元～R10)		R10末 管理戸数	長期的な 方向性 (今後30年)
					事業	内容		
合併地域	戸:諸沢	木 造	H6	2	維持	計画修繕	2	継続維持
	中村	木 造	H7	2	維持	計画修繕	2	継続維持
	鬼:町	木 造	S62～H1	8	縮小	住替え誘導、一部建物解体	6	継続維持
	柳田	木 造	S62、H4	2	縮小	住替え誘導、一部建物解体	1	継続維持
	東京	木 造	S63、H3	3	維持	計画修繕	3	継続維持
	竜田	木 造	H4～5	5	維持	計画修繕	5	継続維持
	須田	木 造	H6	3	維持	計画修繕	3	継続維持
	坂口	木 造	H7	3	維持	計画修繕	3	継続維持
	東町	木 造	H3	1	維持	計画修繕	1	継続維持
	大:川口	木 造	S60～61	4	維持	計画修繕	4	継続維持
	信:千原田	木 造	H7～H17	22	維持	計画修繕	22	継続維持
	新町	木造・簡平	S42～H15	25	縮小	住替え誘導、一部建物解体	18	継続維持
	新町上平	木 造	H7	4	縮小	住替え誘導、一部建物解体	2	継続維持
	徳刈	簡 二	S47～51	43	縮小	住替え誘導、一部建物解体	23	建替
	竹房	簡 平	S45	20	縮小	住替え誘導、建物解体	0	建替
	道祖神	木 造	S55	2	用途廃止	住替え誘導、建物解体	0	
	中:上五十里	木造・簡平	S59～H7	23	維持	計画修繕	23	継続維持
	田越	簡 平	S56～57	6	維持	計画修繕	6	建替
18 団地				管理戸数 178	17団地		124	

その他の住宅（特定公共賃貸住宅、定住促進住宅、厚生住宅、その他）

全ての団地について、原則として現状維持とします。なお、長期的な方向性については、それぞれの住宅の政策目的を踏まえて検討していきます。

住宅	団地名	構造	建設年度	管理戸数 (H31.4現在)	10年間の事業計画 (R元～R10)		R10末 管理戸数	長期的な 方向性 (今後30年)
					事業	内容		
特定公共賃貸住宅	戸:清水	木造	H9	2	維持	計画修繕	2	政策目的を ふまえて検討
	鬼:坂口	木造	H8	3	維持	計画修繕	3	
	大:桃内	木造	H5～7	4	縮小	住替え誘導、一部建物解体	2	
	川口	木造	H6～10	11	維持	計画修繕	11	
	信:陽の あたる丘	耐火・木造	H7～10	20	維持	計画修繕	20	
	中:ライクリ なかじょう	耐火	H13～17	18	維持	計画修繕	18	
6 団地				管理戸数	58	6団地	56	
定住促進住宅	戸:ゆうあい	耐火	H10	8	維持	計画修繕	8	政策目的を ふまえて検討
	そよかせ	木造	H10、11	4	維持	計画修繕	4	
	宝光社	木造	S59～60	4	維持	計画修繕	4	
	中村	木造	S56～58	4	維持	計画修繕	4	
	清水	木造	H1～11	5	維持	計画修繕	5	
	鬼:竜田	木造	H3～4	3	維持	計画修繕	3	
	坂口	木造	H6～9	11	維持	計画修繕	11	
	信:新町	木造	H12	4	維持	計画修繕	4	
8 団地				管理戸数	43	8団地	43	
厚生住宅	鬼:直路	木造	S63	1	譲渡		0	
	峠	木造	H2	1	譲渡		0	
	小鬼無里	木造	H4	1	譲渡		0	
	財門	木造	H4	1	譲渡		0	
	大平	木造	H5	1	譲渡		0	
	坂口18号	木造	H6	1	譲渡		0	
	蒲田	木造	H6	1	譲渡		0	
	須田町	木造	H7	1	譲渡		0	
	坂口19号	木造	H7	1	譲渡		0	
	祖山	木造	H8	1	譲渡		0	
	坂屋	木造	H9	1	譲渡		0	
	上町	木造	H10	1	譲渡		0	
	上平	木造	H10	1	譲渡		0	
	信:新町上平	木造	H8	1	用途廃止		0	
14 団地				管理戸数	14	0団地	0	
その他	特別市営住宅黒田	中耐	H6	41	維持	計画修繕	50	継続維持
	特別市営住宅今井	中耐	H7	30	維持	計画修繕	30	継続維持
	七瀬住宅	高層	H12	50	維持	計画修繕	50	継続維持
3 団地				管理戸数	121	3団地	130	

6 計画の実現に向けて

事業を進める上での課題

事業を円滑に進めるため、以下のような課題についても計画的に取り組んでいきます。

○ 事業費の継続的な確保

厳しい財政状況から、国等の支援制度をできる限り活用し、市の負担を少しでも減らす必要があります。

○ 入居者の円滑な住替え

建替えや全面改善、用途廃止には住替えが必要になります。
現入居者への事前説明を十分に行い、理解と協力を得ることが必要です。

○ 地域の理解

建替えや団地再編の内容については、地域のまちづくりにも影響があることから、住民自治協議会などの理解を得ながら進めていくことが必要です。

○ 地域コミュニティの活性化

小規模世帯や高齢者世帯の増加などにより、地域社会のつながりの希薄化が懸念されるため、地域コミュニティの活性化に配慮することが必要です。

市営住宅犀南団地について

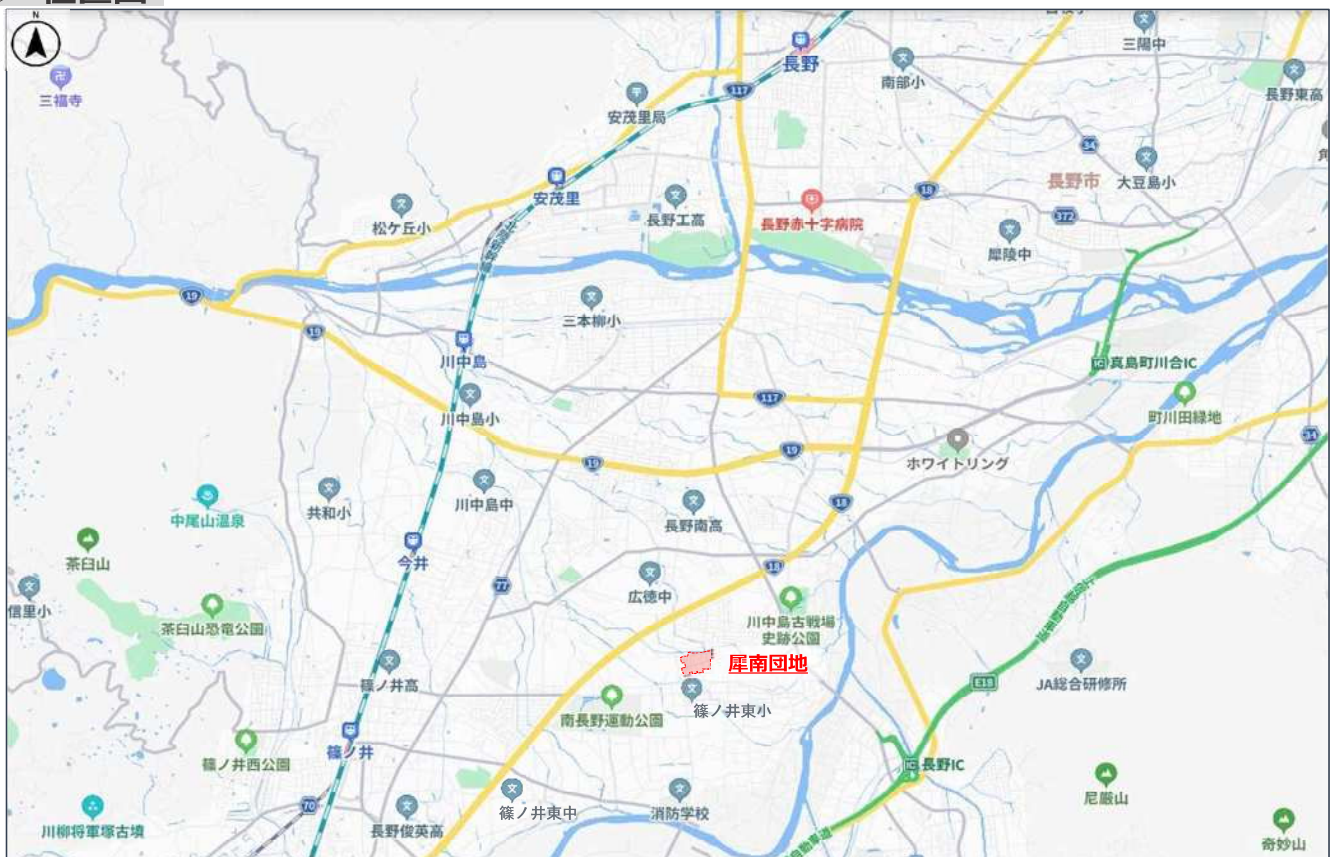
建設部 住宅課

FEEL NAGANO, BE NATURAL
この街で、わたしらしく生きる。長野市

1.市営住宅犀南団地について

1

➤ 位置図



＞ 周辺図、配置図



＞ 団地概要

所在地 : 篠ノ井東福寺
敷地面積 : 約6.2ha
建設年 : 昭和43年～48年
管理戸数 : 99棟 491戸
構造 : PC造

＞ 入居状況

区分	階数	管理棟数	入居棟数	管理戸数	入居戸数	入居率
北ブロック	平屋	8棟	8棟	36戸	25戸	38.9%
	2階	40棟	30棟	236戸	81戸	
南ブロック	平屋	32棟	32棟	119戸	84戸	68.0%
	2階	19棟	19棟	100戸	65戸	
	計	99棟	89棟	491戸	255戸	51.9%

R7.12.1時点

＞ 住戸タイプ

- 簡平(簡易耐火構造平屋建)
- ・耐用年限(30年)を超過
 - ・耐震性あり
 - ・高齢者に人気

高齢者の割合
(世帯主が65歳以上)

82.5%
90世帯/109世帯

- 簡二(簡易耐火構造二階建)
- ・耐用年限(45年)を超過
 - ・耐震性あり
 - ・高齢者は入居を敬遠

高齢者の割合
(世帯主が65歳以上)

69.8%
102世帯/146世帯



- 近年の市営住宅の間取りと比較して
- ①間取りに洗濯機置場や脱衣所の設定が無い
 - ②室内の段差や階段が狭く急勾配など、バリアフリーに対応していない
 - ③断熱性能が低い
 - ④浴槽と給湯器は入居者が設置している

など課題が多数



➤ 犀南団地の今後

犀南団地は、「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な方向性は、維持する団地となっているが、**耐用年限を超過**している。

また、**間取りや仕様が現在の生活様式にあっていない**ため、改善が必要である。

これらの課題等を解決するために、「**建替**」が必要である。

➤ 建替で想定される事業

①：市営住宅建替事業

- ・市営住宅 300戸建設
- ・付帯施設一式建設
- ・造成、外構等

②：既存住宅解体事業

- ・既存の市営住宅解体
99棟491戸

③：移転支援事業

- ・仮移転、住替移転支援
- ・本移転支援
- ・その他移転に係る支援

より効率的、より効果的な事業とするため、民間活用の手法について検討

建替手法・余剰地活用等について、**サウンディング型市場調査を実施**した。

- ・実施期間：令和7年5月21日、23日
- ・参加事業者：5団体（建築関係：4団体、福祉関係：1団体）

➤ サウンディング型市場調査を通じて確認できたこと

- 敷地周辺が住宅地であることから、市営住宅4～5階建ての集約的な建替は望ましくないこと
- 3階建てをメインとした場合の整備面積は、敷地の半分程度(31,000㎡)が見込まれること
- PPP/PFI手法を用いた住宅整備は概ね可能であるが、工区分けや事業範囲などの発注条件の検討は必要であること
- PPP/PFI事業に移転支援を含めることは可能であること など

現在策定中の基本構想やR8年度策定予定の基本計画に反映させていく。

➤ 今後のスケジュール

年度	内容
R7年度	基本構想の策定
R8年度	基本計画策定、及びPPP/PFI導入可能性調査を実施し、導入可否の判断
R9年度	地盤調査業務委託、敷地測量業務委託

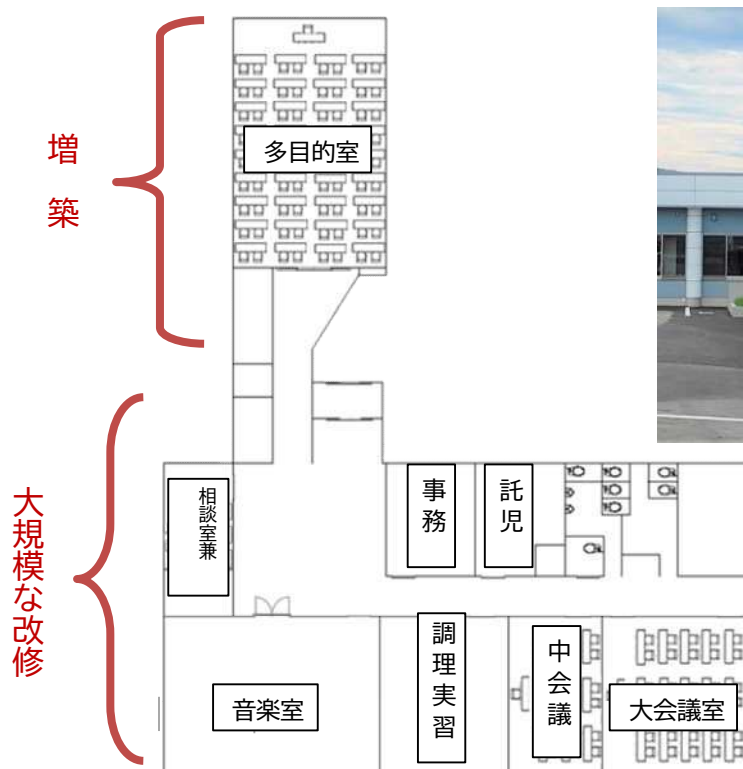
施設概要調書

施設名： 南部勤労者活躍支援センター

担当課： 経済産業振興部
商工労働課

設置目的	年齢や性別に関わりなく職場と家庭で活躍し、充実した職業生活と家庭生活を支援するため、就労に役立つ知識や教養、健康増進、レクリエーション、趣味などの講座を開催するとともに、勤労者の余暇活動及び活躍支援の場を提供する。		
所在地	長野市篠ノ井小森585番地		
建設年度	本棟：昭和60年12月（築年数40年）/増築棟：令和6年9月（築年数1年）		
施設概要	○ 延床面積 866.80㎡ ○ 構造 鉄骨造 ○ 工事履歴 令和5～6年度 長寿命化改修・増築工事（工事費約3.3億円） ○ その他 多目的室1、音楽室1、大会議室1、中会議室1、調理実習室1、託児室1、相談室兼ワークスペース1		
管理状況	管理方法	指定期間	指定管理者
	指定管理者	令和6年9月～令和9年3月	協同組合長野シーアイ開発センター
利用状況	項目	R3(2施設合計)	R6下半期～R7上半期
	利用者数(人)	36,044	29,872
	稼働率(%)	28%	35%
収支状況 (指定管理者収支)	年度	R3(2施設合計)	R6下半期～R7上半期
	歳入(千円)	33,837	29,081
	利用料金	6,289	11,463
	その他	334	98
	指定管理料	27,214	17,520
	歳出(千円)	33,994	28,886
	光熱水費	1,887	1,774
	維持管理費	1,824	1,831
	事業費・事務経費	7,482	8,521
	人件費	18,969	13,784
	本社経費・その他	3,832	2,976
現状と課題	・施設再編前と比較して、稼働率が向上しているほか、施設運営スタッフ2名の人員削減及び指定管理料9,694千円(36%)の削減を達成している。 ・施設改修により、利用者アンケートにおいて、施設管理への満足度が28%、講座および貸館の内容や運営への満足度が18%向上している。		
その他	※利用状況、収支状況について R3：南部働く女性の家、南部勤労青少年ホーム2施設の合計値 R6下半期～R7上半期：R6下半期及びR7上半期（予算含む）の12ヶ月合計値		

【平面図】



【施設外観】



【施設内観】

●多目的室 (136.1㎡)



●大会議室 (82.8㎡)



●託児室 (32.8㎡)



●中会議室 (52.9㎡)



勤労者福祉施設の再編について

- 市では現在、同様のサービスを提供する施設でありながら対象者を限定していた各種勤労者福祉施設の再編を進めている。

再編対象の勤労者福祉施設	対象年齢等
勤労者女性会館しなのき	制限なし
働く女性の家 ※再編に伴い廃止 (柳町・南部)	市内で働く者又は在住の女性
勤労青少年ホーム (北部・中部・南部)	概ね35才以下の市内で働く者又は在住の者
中高年齢労働者福祉センター	概ね45才以上の市内で働く者又は在住の者

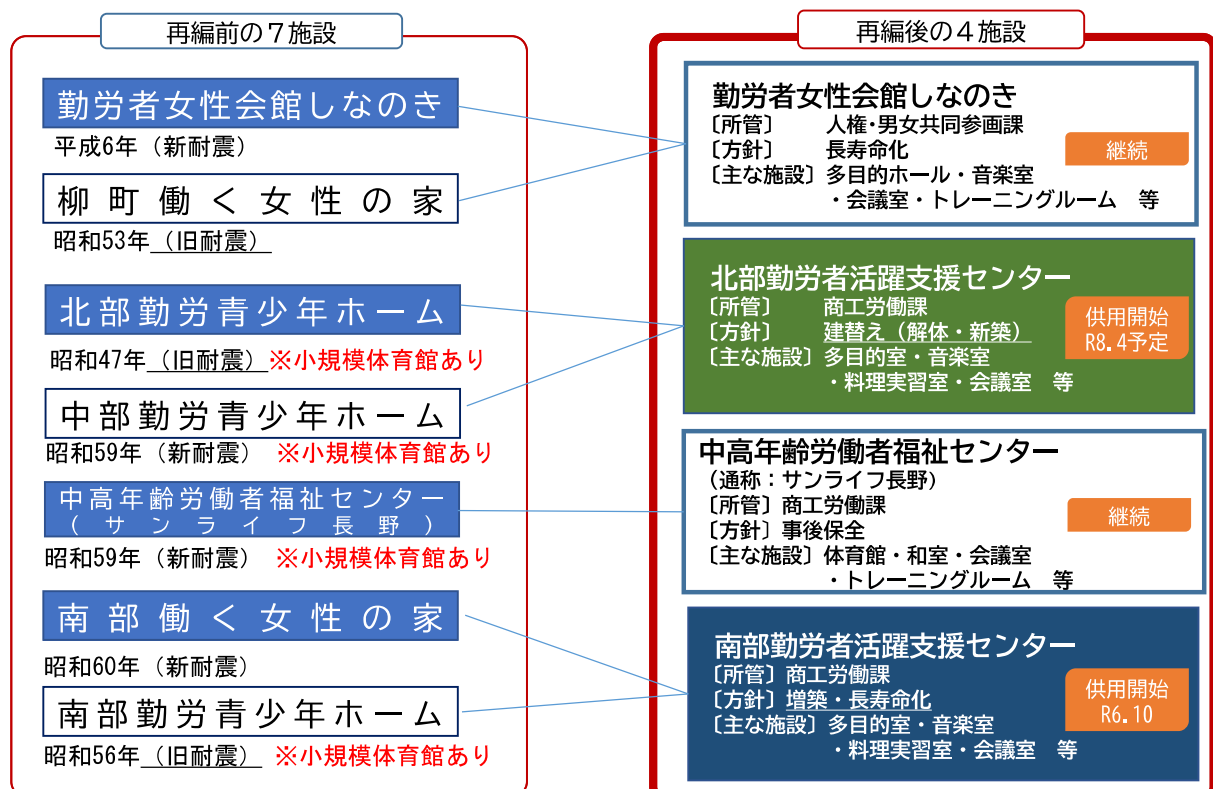
- 勤労者活躍支援センターは、働く女性の家や勤労青少年ホームの機能（余暇の充実）のほか、勤労者活躍支援に係るセミナーなども併せて行う。

勤労者活躍支援センターの目指す姿（コンセプト）

年齢や性別に関わりなく職場と家庭で活躍し、充実した職業生活と家庭生活（ワーク・ライフ・バランス実現）を支援するための施設

勤労者福祉施設再編の全体像

再編にあたり、勤労者活躍支援センターを市内に配置



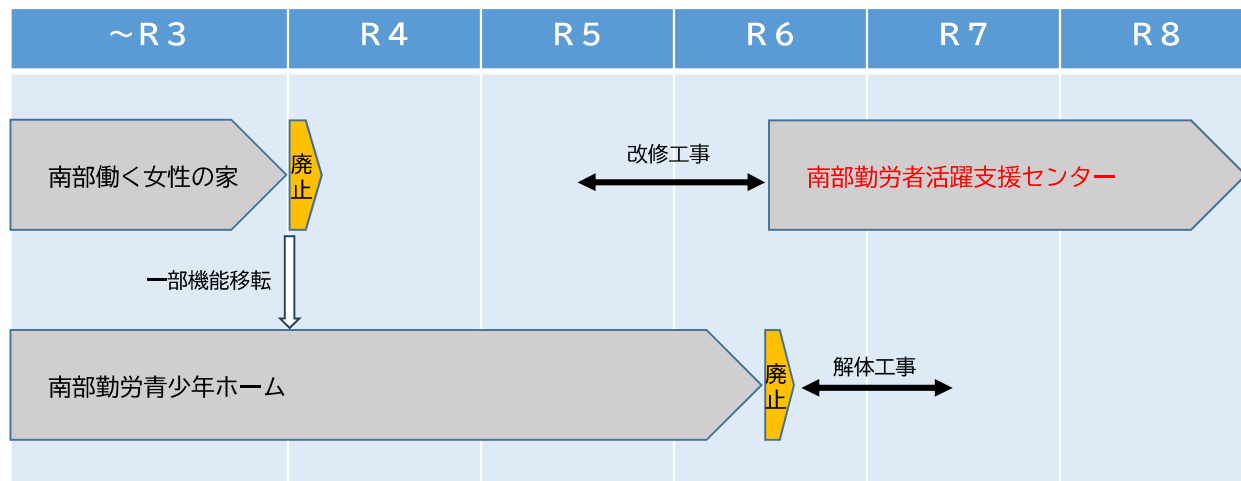
南部勤労者活躍支援センターへの再編経過

○ 施設の再編経過について

R 3 以前 南部働く女性の家、南部勤労青少年ホーム 2施設稼働

R 4 以降 南部働く女性の家閉館
→南部勤労青少年ホーム（既存施設）へ一部機能移転

R 6.10月～ 南部勤労青少年ホーム閉館
→南部勤労者活躍支援センター（新規施設）に再編



旧施設の概要

○南部働く女性の家（令和4年3月閉館）



延床面積： 697㎡ 構造：鉄骨造

図書室 19.04㎡	玄関				
相談室 19.27㎡	ホール	事務室	託児室 39.34㎡	トイレ	倉庫
倉庫	更衣室				
軽運動室 122.36㎡	料理実習室 85.48㎡	和室 38.88㎡	講習室 47.84㎡		

○南部勤労青少年ホーム（令和6年9月閉館）



延床面積：1,034㎡ 構造：鉄骨造

長野市南部勤労青少年ホーム					
	事務室 34㎡	W C			
(1F)	料理実習室 65㎡	娯楽談話室 83㎡	図書室	体育館 410㎡	
		和室 53㎡			
(2F)	音楽室 50㎡	講習室 98㎡			

⇒ 2館合計 延床面積：1,731㎡