

9. 市営住宅等

(1) 概要

本市が管理する市営住宅は、一定額以下の収入で住宅に困窮する世帯に提供する一般的な「市営住宅」と「その他の住宅」があります。その他の住宅は、中堅所得者向けの「特定公共賃貸住宅」、若者世帯の定住を目的とした「若者向け住宅」、住宅取得の促進を目的とした「厚生住宅」があり、すべて合併地域で合併前に建設された住宅です。

管理戸数の状況は 656 棟、総戸数 3,708 戸（平成 24 年4月1日現在）となっており、その内訳を見ると、市営住宅 3,590 戸、その他の住宅 118 戸となっています。

市営住宅のうち 300 戸以上の大きな団地は、犀南団地（篠ノ井）の 491 戸、次いで宇木団地（三輪）の 399 戸、今井団地（川中島）の 318 戸となっています。

市営住宅の状況

区 分		施設(団地)数	棟 数	戸 数	延床面積(m ²)
市営住宅	一般市営住宅	57	577	3,590	211,247
	その他の住宅	31	79	118	9,070
合 計		88	656	3,708	220,317

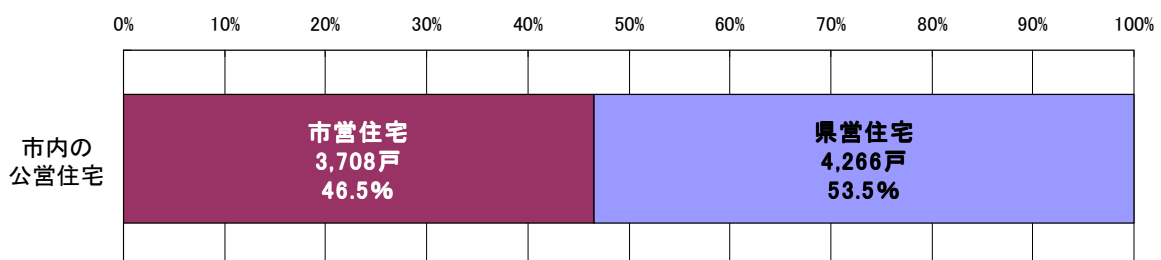
また、市営住宅の他に本市が管理する住宅として、土地区画整理事業又は市街地再開発事業の施行に伴い、住宅に困窮することとなる者等に賃貸するための「従前居住者用住宅」など8棟、121 戸があります。

従前居住者住宅等の状況

区 分	施設(団地)数	棟 数	戸 数	延床面積(m ²)
従前居住者用住宅等	3	8	121	10,460

なお、市内には、公営住宅として長野県が管理する県営住宅が 24 団地、総戸数 4,266 戸あり、最大の団地は、柳町団地の 815 戸となっています。

市内の公営住宅の状況（平成 24 年 4 月 1 日現在）



第5章 施設分類別の状況

9. 市営住宅等

	団地名	所在地区	建築年 (最古)	建築年 (最新)	棟数	戸数	構造	延床 面積(m ²)
1	宇木団地	三輪	1985年7月	1992年5月	16	399	RC	30,038
2	上松東団地	第二	1994年3月	1996年3月	2	115	RC	8,896
3	柳町団地	三輪	1995年7月	—	2	73	RC	7,109
4	返目団地	三輪	1972年3月	1982年9月	8	192	RC	11,231
5	吉田広町A団地	吉田	1983年10月	—	3	52	RC	3,951
6	新諏訪団地	第一	1957年1月	1960年11月	3	10	CB・W	323
7	上野ヶ丘団地	若槻	1961年4月	1963年11月	41	116	CB・W	3,631
8	富竹団地	古里	1963年4月	1965年4月	19	44	CB・W	1,399
9	小島団地	柳原	1976年3月	1977年3月	5	30	PC	1,527
10	柳原団地	柳原	1958年4月	—	8	16	CB・W	454
11	大豆島東団地	大豆島	1979年12月	1981年9月	6	200	RC	13,937
12	大豆島西団地	大豆島	1977年10月	—	2	6	PC	237
13	日詰団地	芹田	1959年11月	1960年12月	11	28	CB・W	881
14	日詰B団地	芹田	1961年3月	1962年4月	15	29	W	845
15	川合新田団地	芹田	1984年11月	—	2	60	RC	4,609
16	栗田身障団地	芹田	1974年3月	1975年3月	4	9	PC	434
17	若里団地	芹田	1978年7月	1981年5月	5	192	RC	12,892
18	中御所団地	第五	1976年3月	—	2	56	RC	3,247
19	小市団地	安茂里	1966年12月	1968年3月	48	202	CB	9,544
20	若里西町団地	芹田	1993年10月	2004年3月	2	44	RC	3,092
21	犀南団地	篠ノ井	1969年12月	1974年3月	99	491	PC	20,319
22	昭和団地	篠ノ井	1962年4月	1964年4月	30	49	CB・W	1,630
23	庄ノ宮団地	篠ノ井	1965年12月	1968年12月	24	97	CB	3,402
24	五明団地	篠ノ井	1960年4月	1961年4月	17	33	W	978
25	北五明東団地	篠ノ井	1974年11月	1975年3月	12	90	PC	4,338
26	北五明西団地	篠ノ井	1972年3月	1977年3月	25	137	PC	6,832
27	金井山団地	松代	1968年4月	1972年2月	12	48	CB・PC	1,603
28	矢場団地	松代	1965年4月	—	6	12	W	389
29	皆神団地	松代	1965年4月	—	2	8	CB	272
30	屋地団地	松代	1960年4月	—	5	5	W	146
31	屋地引場団地	松代	1951年4月	—	3	6	W	151
32	屋地厚生団地	松代	1952年4月	1962年4月	13	13	W	421
33	今井団地	川中島	1998年7月	1998年8月	4	318	SRC	30,477
34	長峰団地	川中島	1962年12月	—	6	6	W	167
35	川中島団地	川中島	1958年4月	—	2	8	CB	284
36	高野団地	若穂	1965年4月	—	1	1	W	46
37	沖団地	豊野	1971年4月	1975年4月	18	100	CB・PC	4,508
38	美濃和田団地	豊野	1967年4月	2003年2月	14	101	RC・CB	6,515
39	川口団地	大岡	1985年12月	1987年2月	2	4	W	245
40	諸沢団地	戸隠	1995年3月	—	2	2	W	159
41	中村団地	戸隠	1996年3月	—	2	2	W	160
42	上里団地	鬼無里	1987年12月	—	1	1	W	73
43	町団地	鬼無里	1987年12月	1990年2月	8	8	W	591
44	柳田団地	鬼無里	1987年12月	1993年5月	2	2	W	143
45	東京団地	鬼無里	1988年12月	1992年3月	3	3	W	231
46	籠田団地	鬼無里	1993年2月	—	5	5	W	397
47	須田団地	鬼無里	1994年12月	—	3	3	W	240
48	坂口団地	鬼無里	1996年3月	—	3	3	W	238
49	東町団地	鬼無里	1992年3月	—	1	1	W	79
50	千原田団地	信州新町	1981年3月	2006年3月	10	26	W	1,678
51	竹房団地	信州新町	1970年4月	—	4	20	PC	664
52	道祖神団地	信州新町	1980年8月	—	1	2	W	137
53	新町団地	信州新町	1967年3月	2003年12月	6	28	CB・W	885
54	穂刈団地	信州新町	1972年3月	1976年3月	8	43	PC	2,297
55	上平団地	信州新町	1996年7月	—	2	4	W	308
56	田越団地	中条	1982年3月	1996年12月	3	6	S	350
57	上五十里団地	中条	1985年3月	1996年3月	11	23	PC・W	1,615

第5章 施設分類別の状況
9. 市営住宅等

区分	団地名	所在地区	建築年 (最古)	建築年 (最新)	棟数	戸数	構造	延床 面積(m ²)
特定公共 賃貸住宅	椈内団地	大岡	1994年3月	1996年3月	5	5	W	428
	川口団地	大岡	1994年12月	1999年1月	11	11	W	987
	清水団地	戸隠	1998年3月	—	2	2	W	163
	坂口団地	鬼無里	1997年3月	—	3	3	W	261
	ハイツ陽のあたる丘	信州新町	1996年3月	1999年2月	9	20	RC・W	2,134
	ライヴリィなかしょう	中条	2002年3月	2006年3月	3	18	RC	1,409
若者向け 住宅	ハイツゆうあい	戸隠	1999年3月	—	1	8	S	341
	ハイツそよかぜ	戸隠	2000年3月	—	1	4	W	159
	宝光社団地	戸隠	1984年11月	1985年11月	4	4	W	242
	中村団地	戸隠	1983年11月	—	3	4	W	121
	清水団地	戸隠	1990年2月	2000年3月	5	5	W	323
	籠田団地	鬼無里	1992年3月	1993年3月	3	3	W	191
	坂口団地	鬼無里	1995年2月	1998年3月	11	11	W	788
	新町団地	信州新町	2000年11月	—	1	4	W	163
	竹房団地	信州新町	1964年4月	—	2	2	CB	146
厚生住宅	市野瀬団地	鬼無里	1996年3月	—	1	1	W	79
	直路団地	鬼無里	1989年2月	—	1	1	W	73
	峠団地	鬼無里	1990年12月	—	1	1	W	79
	小鬼無里団地	鬼無里	1992年12月	—	1	1	W	79
	財門団地	鬼無里	1993年2月	—	1	1	W	67
	大平団地	鬼無里	1994年3月	—	1	1	W	79
	西京団地	鬼無里	1994年3月	—	1	1	W	79
	坂口団地(18号・19号)	鬼無里	1994年12月	1996年3月	2	2	W	159
	蒲田団地	鬼無里	1994年12月	—	1	1	W	80
	須田町団地	鬼無里	1996年3月	—	1	1	W	80
	祖山団地	鬼無里	1997年1月	—	1	1	W	75
	坂屋団地	鬼無里	1997年3月	—	1	1	W	79
	上町団地	鬼無里	1998年12月	—	1	1	W	75
	上平団地	鬼無里	1998年12月	—	1	1	W	75
	新町上平団地	信州新町	1996年12月	—	1	1	W	56

区分	住宅名	所在地区	建築年 (最古)	建築年 (最新)	棟数	戸数	構造	延床 面積(m ²)
従前居住 者用住宅 等	七瀬従前居住者用住宅	芹田	2002年10月		1	50	SRC	4,723
	東口仮住宅	芹田	1994年4月	1995年4月	6	21	その他	1,571
	栗田従前居住者用住宅	芹田	1996年3月		1	50	RC	4,166

第5章 施設分類別の状況

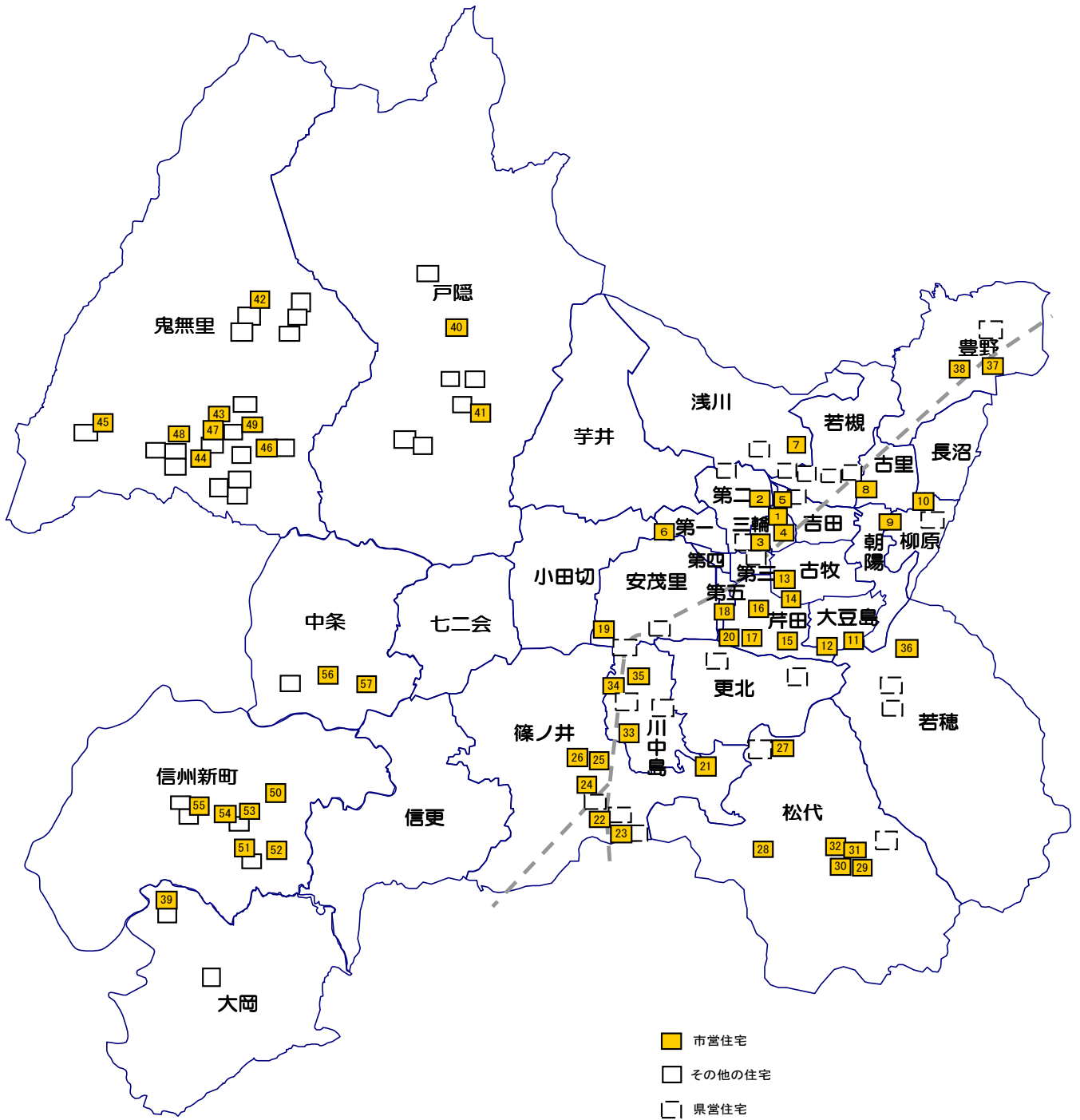
9. 市営住宅等

【参考】市内の県営住宅

(平成24年4月1日現在)

団地名	所在地	棟数	戸数	団地名	所在地	棟数	戸数
柳町	三輪5	11	815	鳥居	豊野	5	26
鶴賀ビル	東鶴賀	2	64	篠ノ井第4	篠ノ井	6	102
吉田広町	吉田2	7	190	庄ノ宮	篠ノ井	30	74
浅川	浅川5	3	72	みこと川	みこと川	20	440
若槻	若槻	6	144	サンコーポ真島	真島	11	52
若槻第2	若槻	18	98	御厨	川中島	37	117
湯谷第2	上松5	5	137	古森沢	川中島	32	137
柳原	柳原	2	300	青木島	青木島	14	91
犀北	安茂里	15	282	東条	松代町	5	24
小市南	安茂里	20	432	金井山	松代町	7	34
駒沢新町	上駒沢	56	302	若穂	若穂	4	20
駒沢新町第2	徳間	32	277	白塚	若穂	13	36
合 計						361	4,266

市内の公営住宅配置図



1	宇木	11	大豆島東	21	犀南	31	屋地引揚	41	中村	51	竹房
2	上松東	12	大豆島西	22	昭和	32	屋地厚生	42	上里	52	道祖神
3	柳町	13	日詰	23	庄ノ宮	33	今井	43	町	53	新町
4	返目	14	日詰B	24	五明	34	長峰	44	柳田	54	穂刈
5	吉田広町A	15	川合新田	25	北五明東	35	川中島	45	東京	55	上平
6	新諏訪	16	栗田身障	26	北五明西	36	高野	46	籠田	56	田越
7	上野ヶ丘	17	若里	27	金井山	37	沖	47	須田	57	上五十里
8	富竹	18	中御所	28	矢場	38	美濃和田	48	坂口		
9	小島	19	小市	29	皆神	39	川口	49	東町		
10	柳原	20	若里西町	30	屋地	40	諸沢	50	千原田		

第5章 施設分類別の状況

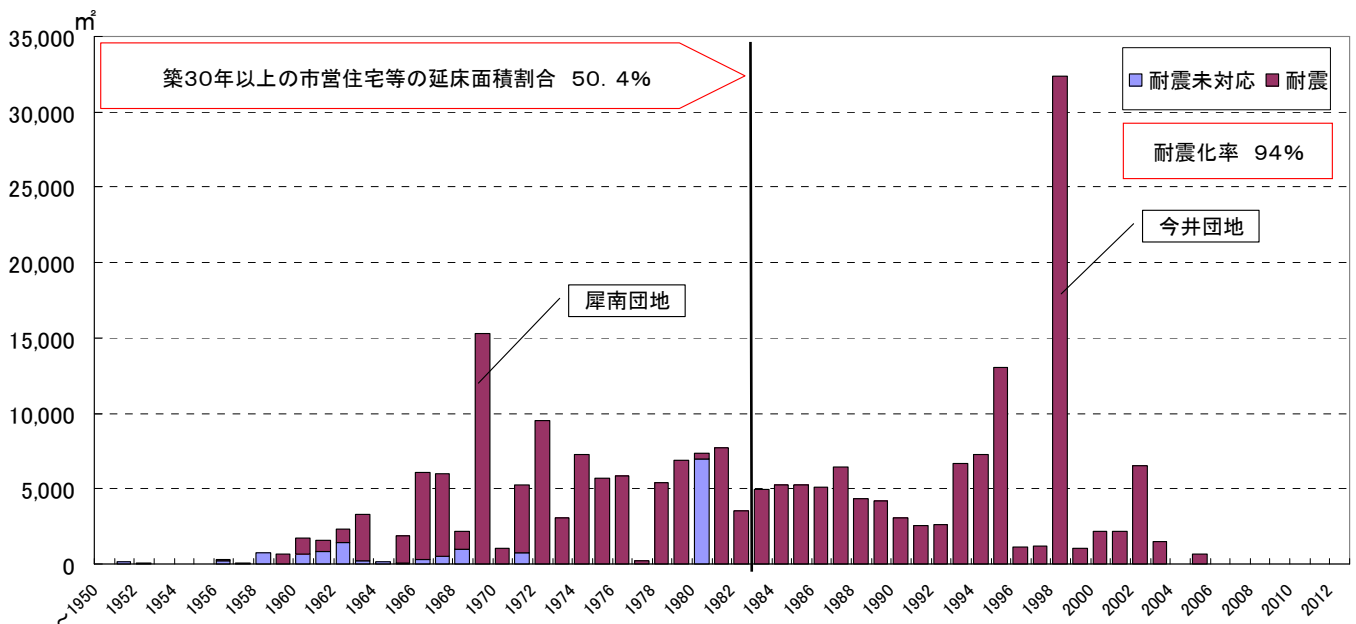
9. 市営住宅等

(2) 建物の状況

建築整備年別の延床面積のグラフを見ると、本市の市営住宅等は1960年(昭和35年)頃から建設が始まり、1969年(昭和44年)の犀南団地をピークとして、昭和40年代から50年代にかけて建設された住宅が、既に築30年以上を経過しており、その割合は、全体の半分を占めています。

その後も、市営住宅は計画的に整備を行うとともに、1998年(平成10年)には、長野冬季オリンピックの選手村として使用された今井団地(約3万㎡)を取得しています。

市営住宅等の建築整備年別延床面積



※延床面積及び耐震化率は、従前居住者用住宅等を含みます。

(3) 市営住宅の空家率

住宅が建設された年代ごとの空家率を見ると、昭和40年代以前の住宅は、25～30%、昭和50年代の住宅は約10%、昭和60年代以降の住宅は約7%となっており、建設年代が古い住宅の空家率が高くなっています。

建設年代ごとの管理戸数と空家戸数

建設時期	S29年以前 1954年以前	S30年代 1955～1964年	S40年代 1965～1974年	S50年代 1975～1984年	S60年～H6年 1985～1994年	H7年～16年 1995～2004年	合計
管理戸数	8	364	1,329	855	616	536	3,708
空家戸数	0.2%	9.8%	35.8%	23.1%	16.6%	14.5%	100.0%
空家戸数	2	116	372	88	42	37	657
空家率	25.0%	31.9%	28.0%	10.3%	6.8%	6.9%	17.7%

※管理戸数は、平成24年4月1日現在、空家戸数は、同年7月1日現在

市営住宅の年代別状況(現存建物)



木造 (S30年代)



簡平 (S40年代)



簡二 (S40~50年代)



中耐 (S40年代後半以降)



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)

第5章 施設分類別の状況

9. 市営住宅等

(4) コストの状況

① 市営住宅

市営住宅の管理運営は、指定管理者として長野県住宅供給公社が行っています。

平成 24 年度決算の収支状況を見ると、維持管理経費は、約 1.9 億円となっており、主な内訳は、指定管理料が約 1.1 億円、改修等工事費が 0.8 億円となっています。

また、市営住宅の年間減価償却費は約 5.3 億円で、減価償却費を含めたトータルコストは、約 7.2 億円となります。

収入の状況を見ると、住宅使用料(家賃)と駐車場使用料を合わせて、約 6.8 億円となっています。

市営住宅のコスト

(千円)

		施設名	市営住宅
I 現金収支を伴うもの		施設数	88
【コストの部】		延床面積	220,317
施設維持管理費	修繕費		78,803
	建物管理委託料		27,755
	人件費		64,305
	その他の経費		18,327
	施設維持管理費 計		189,190
現金収支を伴うコスト計 ①			189,190
【収益の部】			
利用料金等	市		681,918
	指定管理者		0
収益計 ②			681,918
II 現金収支を伴わないもの			
【コストの部】			
減価償却費 ③			531,222
III 総括			
トータルコスト(①+③) ④			720,412
収支差額(④-②)			38,494

指定管理料 110,387 千円

② 従前居住者用住宅

従前居住者用住宅は、長野駅周辺第二土地区画整理事業により住宅に困窮する権利者に対応するため、仮住宅としての使用が主となる施設で、管理運営は市の直営となっていますが、賃貸をしている入居者は、全戸の 2 割弱であり、残りの 8 割強は中断移転の補償として入居しているため、家賃を徴収していません。

平成 24 年度決算の収支状況を見ると、人件費を含めた維持管理経費は、約 2,200 万円となっています。これに年間減価償却費約 4,600 万円を含めたトータルコストは、約 6,800 万円となります。収入の状況を見ると、住宅使用料(家賃)が、約 1,200 万円となっています。

(5)まとめ

「公営住宅等ストック総合活用計画」について

市では、市営住宅等（従前居住者用住宅は除く。）の現状と課題を鑑み、既に将来の市営住宅の統廃合を踏まえた、建替え、改善、用途廃止などの実施計画として「公営住宅等ストック総合活用計画」を策定しています。

この計画の期間は、平成 25 年度から平成 34 年度の 10 年間としていますが、社会情勢の変化や事業の進捗状況に応じて、概ね5年程度で見直しをすることとしています。

本計画の基本的な考え方は、次の5つです。

- ① 既存敷地の有効活用と小規模団地の統合
- ② 歩いて暮らせる集約型の都市構造に合った立地
- ③ 公共交通や日常生活の利便性を重視
- ④ 中山間地域定住に向けた受け皿確保
- ⑤ 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

この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 10 年後(平成 34 年度)の市営住宅戸数は、3,250 戸(平成 24 年 4 月 1 日現在 3,590 戸)
- ② 耐用年限を超過した木造住宅、簡易耐火構造平屋・二階建て住宅は、原則、建替え
- ③ 中層耐火構造の住宅は、基本的に全面改善して長期間使用
- ④ 敷地条件や利便性の低い団地は、用途廃止を含めて検討

「公営住宅等ストック総合活用計画」では、上記の方針に基づき、各団地の今後 30 年の長期的な方向性を具体的に示していますが、合併地域については、中山間地域の実情を考慮しながら別途政策的な判断をすることとし、また、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、実情を考慮しながら改めて検討していくこととしています。