

中野市

市営住宅個別施設計画

(令和3年度～令和 7 年度)

令和 3 年 8 月 策定

令和 5 年 3 月 改定

令和 6 年 3 月 改定

令和 7 年 3 月 改定

長野県中野市

目 次

第 1 章 個別施設計画策定の背景、目的と位置づけ

- 1 計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 公共施設等総合管理計画と個別施設計画との関係・・・・・・・・ 1

第 2 章 個別施設計画の対象施設、計画期間

- 1 対象施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 2 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第 3 章 施設の基本方針と対策内容

- 1 基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 2 「今後の方針」について・・・・・・・・・・・・ 3
- 3 対策の優先度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

第1章 個別施設計画策定の背景、目的と位置づけ

1 計画策定の背景と目的

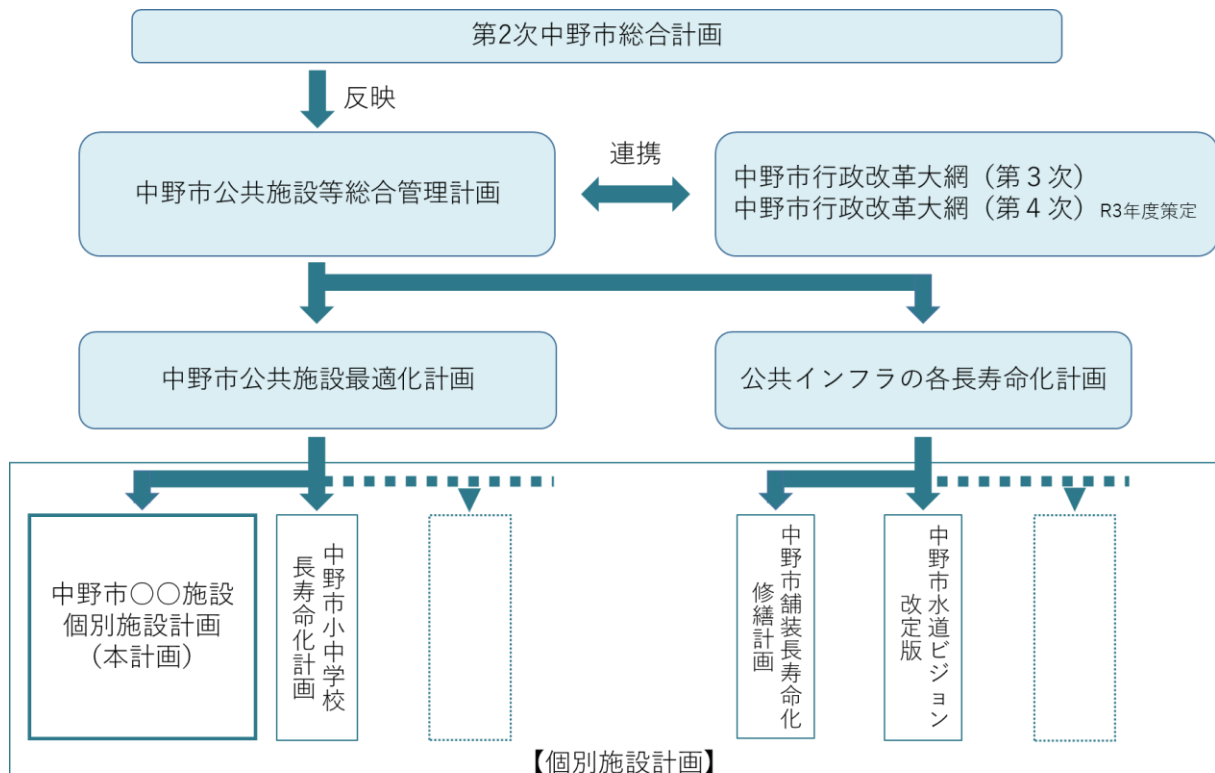
本市では、平成28年4月に長期的な視点に立って公共施設等の最適化を進めていくための基本的な方向性を示す「中野市公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）を定めました。この計画に基づき、平成29年4月に策定した「中野市公共施設最適化計画」（以下、「最適化計画」という。）では、必要な機能を維持しつつ、可能な限り次世代に負担を残さない効果的・効率的な公共施設等のあり方を実現できるよう取組を進めるため、総合管理計画で目標とした平成28年度から令和7年度の間に延床面積ベースで20%縮減に向けて、公共施設の具体的な再配置を定めました。

2 公共施設等総合管理計画と個別施設計画との関係

本計画の「中野市市営住宅個別施設計画」（以下、「個別施設計画」という。）では、公共施設の最適化に向けた取組を行うため、最適化計画で定めた今後の方向性の実行計画を目的とし、公共施設を将来にわたって適正に管理していきます。

このため、公共施設の安全性や健全性などを確認するための点検診断を実施し、劣化状況の確認を行い、今後かかる修繕等を計画的に管理する予防保全によって費用の低減などさまざまな取組を実施します。

本計画は、最適化計画の下位計画であり、国の「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月29日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）の体系における本市の個別施設計画に該当します。



第2章 個別施設計画の対象施設、計画期間

1 対象施設

本計画で対象とする施設は、最適化計画の「第1章 公共施設の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針 公共施設の保有状況」の大分類「市営住宅」を対象とし、施設類型ごとに記述します。

ただし、本計画では施設の延床面積の増減についてのみ記載することとし、詳細については中野市公営住宅等長寿命化計画に記載する。

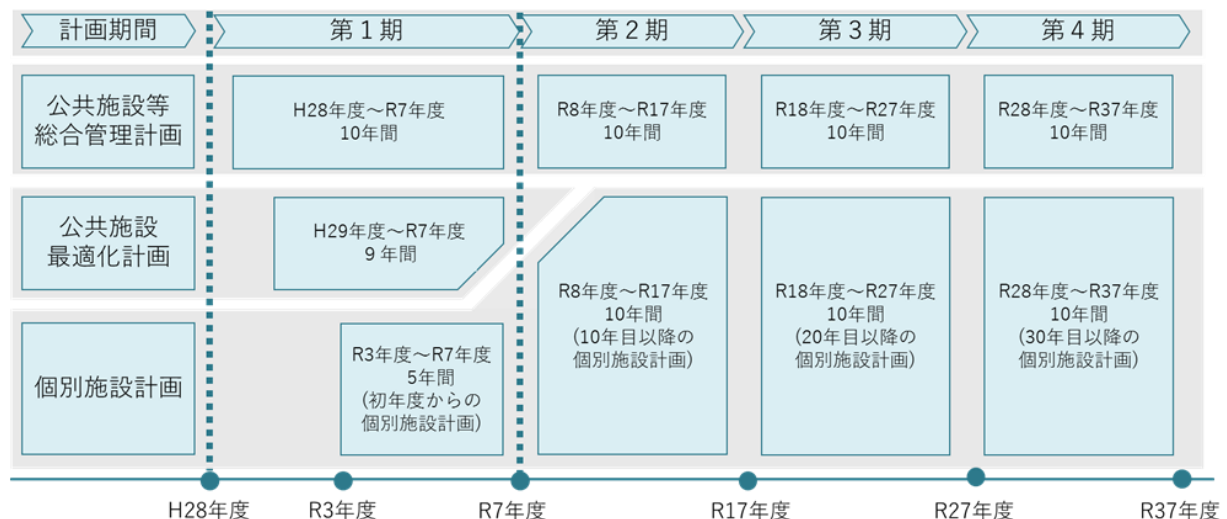
表：対象施設一覧表

施設類型	施設名	供用 開始年	最適化計画（H27.4） 延床面積	所管部署
市営住宅	一本木団地	S30	128.31 ㎡	都市計画課
	泉団地	S36	5,153.36 ㎡	都市計画課
	東山団地	S41	4,637.62 ㎡	都市計画課
	長元坊団地	S46	2,560.82 ㎡	都市計画課
	小田中団地	S51	2,523.96 ㎡	都市計画課
	城下団地	S63	397.38 ㎡	都市計画課
	若者住宅	H12	1,213.60 ㎡	都市計画課

2 計画期間

本計画の計画期間は、上位計画である最適化計画（総合管理計画）の計画終了年度とあわせ令和3年度から令和7年度までとします。

また、公共施設の計画的な施設管理には長期的に取り組む必要があることから、第1～4期に分け、第2期以降、10年ごとに個別施設計画の見直しを行います。（既存計画等に従い進めるものは、この限りではありません）



第3章 施設の基本方針と対策内容

1 基本的な方針

市営住宅については、平成29年4月策定の最適化計画において、耐震性がなく老朽化した施設の場合は、ゼロベースで用途の廃止か、建替えを検討することとしています。建替えのときは、利用者のニーズを把握し、適正な管理戸数とします。

施設の縮減目標（延床面積ベース）	
総量の2.2%分	約4,700m ²

2 「今後の方針」について

令和3年度からの施設の方針を「機能（ソフト）」と「建物（ハード）」に分けて、それぞれ検討します。

各方針については、施設の健全度や施設機能、利用状況などを考慮しながら、今後の方針を設定します。

施設	方針	内容
機能 (ソフト)	現状維持	公共施設の機能として維持
	複合化	複数の機能を持つ施設に変更
	統合	同じ機能の施設を一つに集約
	廃止	公共による事業の終了
	転用	施設の機能を異なる機能に変更
	移転	施設の機能を他の施設に移転
	検討継続	施設のあり方の検討
建物 (ハード)	現状維持	施設を維持
	取壊し	施設を解体
	建替え・新設	施設を解体し、新たに建替え又は新設
	改修	施設の改修と修繕
	譲渡・貸付	施設を譲渡又は貸付
	返還	施設を所有者へ返還
	検討継続	施設のあり方の検討

表：公共施設の施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

施設類型	施設名	棟名	最適化計画 (H27.4) 延床面積	今後の方針		縮減面積	完了 予定	R7.3現在 延床面積	取組の内容
				機能	建物				
市 営 住 宅	一本木団地	1番棟	128.31㎡	廃止	取壊し	128.31㎡	R7	128.31㎡	
	泉団地	14番棟	123.04㎡	現状維持	現状維持		-	123.04㎡	
		15番棟	123.04㎡	現状維持	現状維持		-	123.04㎡	
		1番棟	126.26㎡	現状維持	現状維持		-	126.26㎡	
		2番棟	126.26㎡	現状維持	現状維持		-	126.26㎡	
		3番棟	126.26㎡	現状維持	現状維持		-	126.26㎡	
		11番棟	126.26㎡	現状維持	現状維持		-	126.26㎡	
		12番棟	126.26㎡	現状維持	現状維持		-	126.26㎡	
		13番棟	126.26㎡	現状維持	現状維持		-	126.26㎡	
		4番棟	126.26㎡	現状維持	現状維持		-	126.26㎡	
		5番棟	126.26㎡	現状維持	現状維持		-	126.26㎡	
		6番棟	126.26㎡	現状維持	現状維持		-	126.26㎡	
		7番棟	126.26㎡	現状維持	現状維持		-	126.26㎡	
		8番棟	126.26㎡	現状維持	現状維持		-	126.26㎡	
		9番棟	126.26㎡	現状維持	現状維持		-	126.26㎡	
		10番棟	126.26㎡	現状維持	現状維持		-	126.26㎡	
		30番棟	228.40㎡	現状維持	現状維持		-	228.40㎡	
		16番棟	198.74㎡	現状維持	現状維持		-	198.74㎡	
		17番棟	198.74㎡	現状維持	現状維持		-	198.74㎡	
		18番棟	198.74㎡	現状維持	現状維持		-	198.74㎡	
		23番棟	198.74㎡	現状維持	現状維持		-	198.74㎡	
		24番棟	198.74㎡	現状維持	現状維持		-	198.74㎡	
		25番棟	198.74㎡	現状維持	現状維持		-	198.74㎡	
		31番棟	190.83㎡	現状維持	現状維持		-	190.83㎡	
		32番棟	127.22㎡	現状維持	現状維持		-	127.22㎡	
		26番棟	198.74㎡	現状維持	現状維持		-	198.74㎡	
		27番棟	198.74㎡	現状維持	現状維持		-	198.74㎡	
		19番棟	198.74㎡	現状維持	改修		R2	198.74㎡	屋根塗装及び外壁改修
		20番棟	132.50㎡	現状維持	改修		R3	132.50㎡	屋根塗装及び外壁改修
		28番棟	198.74㎡	現状維持	改修		H30	198.74㎡	屋根塗装及び外壁改修
		29番棟	132.50㎡	現状維持	改修		R1	132.50㎡	屋根塗装及び外壁改修
		21番棟	198.74㎡	現状維持	改修		R5	198.74㎡	屋根塗装及び外壁改修
		22番棟	198.74㎡	現状維持	改修		R4	198.74㎡	屋根塗装及び外壁改修
		集会所	69.57㎡	検討継続	検討継続		R7	69.57㎡	あり方の検討

表：公共施設の施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

施設類型	施設名	棟名	最適化計画 (H27.4) 延床面積	今後の方針		縮減面積	完了 予定	R7.3現在 延床面積	取組の内容
				機能	建物				
市 営 住 宅	東山団地	3番棟（第一）	142.56㎡	廃止	取壊し	142.56㎡	-	142.56㎡	空いた棟から順次解体
		7番棟（第一）	142.56㎡	廃止	取壊し	142.56㎡	-	142.56㎡	
		8番棟（第一）	142.56㎡	廃止	取壊し	142.56㎡	-	142.56㎡	
		9番棟（第一）	142.56㎡	廃止	取壊し	142.56㎡	-	142.56㎡	
		10番棟（第一）	142.56㎡	廃止	取壊し	142.56㎡	-	142.56㎡	
		11番棟（第一）	142.56㎡	廃止	取壊し	142.56㎡	-	142.56㎡	
		12番棟（第一）	178.20㎡	廃止	取壊し	178.20㎡	-	178.20㎡	
		13番棟（第一）	142.56㎡	廃止	取壊し	142.56㎡	-	142.56㎡	
		14番棟（第一）	178.20㎡	廃止	取壊し	178.20㎡	-	178.20㎡	
		15番棟（第一）	130.56㎡	廃止	取壊し	130.56㎡	-	130.56㎡	
		16番棟（第一）	130.56㎡	廃止	取壊し	130.56㎡	-	130.56㎡	
		17番棟（第一）	130.56㎡	廃止	取壊し	130.56㎡	-	130.56㎡	
		18番棟（第一）	130.56㎡	廃止	取壊し	130.56㎡	-	130.56㎡	
		19番棟（第一）	130.56㎡	廃止	取壊し	130.56㎡	-	130.56㎡	
		20番棟（第一）	130.56㎡	廃止	取壊し	130.56㎡	-	130.56㎡	
		21番棟（第一）	130.56㎡	廃止	取壊し	130.56㎡	-	130.56㎡	
		22番棟（第一）	130.56㎡	廃止	取壊し	130.56㎡	-	130.56㎡	
		23番棟（第一）	130.56㎡	廃止	取壊し	130.56㎡	-	130.56㎡	
		24番棟（第一）	130.56㎡	廃止	取壊し	130.56㎡	-	130.56㎡	
		25番棟（第一）	130.56㎡	廃止	取壊し	130.56㎡	-	130.56㎡	
		26番棟（第一）	130.56㎡	廃止	取壊し	130.56㎡	-	130.56㎡	
		27番棟（第一）	132.84㎡	廃止	取壊し	132.84㎡	-	132.84㎡	
		28番棟（第一）	132.84㎡	廃止	取壊し	132.84㎡	-	132.84㎡	
		29番棟（第一）	132.84㎡	廃止	取壊し	132.84㎡	-	132.84㎡	
		30番棟（第一）	132.84㎡	廃止	取壊し	132.84㎡	-	132.84㎡	
		31番棟（第一）	110.04㎡	廃止	取壊し	110.04㎡	-	110.04㎡	
		32番棟（第一）	110.04㎡	廃止	取壊し	110.04㎡	-	110.04㎡	
		トイレ棟	5.50㎡	廃止	取壊し	5.50㎡	-	0.00㎡	
	長元坊団地	1番棟（第二）	139.32㎡	現状維持	現状維持		-	139.32㎡	
		3番棟（第二）	139.32㎡	現状維持	現状維持		-	139.32㎡	
		4番棟（第二）	92.88㎡	現状維持	現状維持		-	92.88㎡	
		2番棟（第二）	175.16㎡	現状維持	現状維持		-	175.16㎡	
		5番棟	166.05㎡	現状維持	現状維持		-	166.05㎡	
		6番棟	166.05㎡	現状維持	現状維持		-	166.05㎡	
		7番棟	182.00㎡	現状維持	現状維持		-	182.00㎡	
		8番棟	182.00㎡	現状維持	現状維持		-	182.00㎡	
		1番棟	133.20㎡	現状維持	現状維持		-	133.20㎡	
		2番棟	133.20㎡	現状維持	現状維持		-	133.20㎡	
		3番棟	147.60㎡	現状維持	現状維持		-	147.60㎡	
		4番棟	147.60㎡	現状維持	現状維持		-	147.60㎡	
		25番棟	158.68㎡	現状維持	現状維持		-	158.68㎡	
		26番棟	147.04㎡	現状維持	現状維持		-	147.04㎡	
		27番棟	158.68㎡	現状維持	現状維持		-	158.68㎡	
		28番棟	147.04㎡	現状維持	現状維持		-	147.04㎡	
		29番棟	166.40㎡	現状維持	現状維持		-	166.40㎡	
		31番棟	166.08㎡	現状維持	現状維持		-	166.08㎡	
		30番棟	179.60㎡	現状維持	現状維持		-	179.60㎡	
		32番棟	179.60㎡	現状維持	現状維持		-	179.60㎡	

表：公共施設の施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

施設類型	施設名	棟名	最適化計画 (H27.4) 延床面積	今後の方針		縮減面積	完了 予定	R7.3現在 延床面積	取組の内容
				機能	建物				
市 営 住 宅	小田中団地	1番棟	185.24㎡	現状維持	現状維持		-	185.24㎡	
		2番棟	185.24㎡	現状維持	現状維持		-	185.24㎡	
		3番棟	204.68㎡	現状維持	現状維持		-	204.68㎡	
		4番棟	204.68㎡	現状維持	現状維持		-	204.68㎡	
		5番棟	249.16㎡	現状維持	現状維持		-	249.16㎡	
		6番棟	249.16㎡	現状維持	現状維持		-	249.16㎡	
		7番棟	249.16㎡	現状維持	現状維持		-	249.16㎡	
		8番棟	249.16㎡	現状維持	現状維持		-	249.16㎡	
		9番棟	249.16㎡	現状維持	現状維持		-	249.16㎡	
		10番棟	124.58㎡	現状維持	現状維持		-	124.58㎡	
		11番棟	124.58㎡	現状維持	現状維持		-	124.58㎡	
		12番棟	124.58㎡	現状維持	現状維持		-	124.58㎡	
		13番棟	124.58㎡	現状維持	現状維持		-	124.58㎡	
	城下団地	AB棟	132.46㎡	現状維持	現状維持		-	132.46㎡	
		CD番棟	132.46㎡	現状維持	現状維持		-	132.46㎡	
		EF番棟	132.46㎡	現状維持	現状維持		-	132.46㎡	
	若者住宅	1番棟	606.80㎡	現状維持	現状維持		-	606.80㎡	
		2番棟	606.80㎡	現状維持	現状維持		-	606.80㎡	

表：H27年4月1日からR7年3月末までに縮減した面積

施設類型	施設名	棟名	最適化計画 (H27.4) 延床面積	機能	建物	縮減面積	完了 予定	R7.3現在 延床面積	取組の内容
市 営 住 宅	東山団地	1番棟（第一）	35.64㎡	廃止	取壊し	35.64㎡	R2	0.00㎡	
		4番棟（第一）	71.28㎡	廃止	取壊し	71.28㎡	R2	0.00㎡	
		5番棟（第一）	71.28㎡	廃止	取壊し	71.28㎡	R2	0.00㎡	
		6番棟（第一）	71.28㎡	廃止	取壊し	71.28㎡	R2	0.00㎡	
		2番棟（第一）	39.75㎡	廃止	取壊し	39.75㎡	R2	0.00㎡	
		集会所1	48.00㎡	廃止	取壊し	48.00㎡	H31	0.00㎡	
			75.73㎡	廃止	取壊し	75.73㎡	H31	0.00㎡	

3 対策の優先度

中野市公営住宅等長寿命化計画を基本に、各施設の対策優先度は下表に定める順として、順位の高い施設から必要な措置を講じます。

表：対策優先度一覧表（市営住宅）

優先度	施設名	実施内容
1	東山団地	東山第一団地については、順次建替えを実施することとし、東山第二団地については、適切な維持管理に努める。
2	泉団地	外壁等の個別改善を実施しつつ、適切な維持管理に努める。
3	一本木団地	施設の老朽化に伴い、東山第一団地の建替えに併せ、施設を廃止する。
4	長元坊団地	当面は、適切な維持管理に努める。
5	小田中団地	当面は、適切な維持管理に努める。
6	城下団地	当面は、適切な維持管理に努める。
7	若者住宅	当面は、適切な維持管理に努める。