

**千曲市 市営住宅整備・管理事業**

**～ ヘルプ！市住の輝く未来を考えたい～**

千曲市役所 建設部建築課空き家対策係 飯島

# 目次

- 市の概要・心構え・体制
- 事業の現状①～②
- 課題・サウンディングの目的
- 市の役割
- サウンディングで聞きたいこと
- さいごに





# 千曲市概要

千曲川が流れるまち千曲市！  
川の流れのように  
清らかな気持ちでお出迎えします

人 口：約59,000人

世帯数：約22,000世帯

面 積：約120km<sup>2</sup>

施設数：市民文化系施設 35件

社会教育施設 6件

スポーツ系施設 14件など

市管理施設144件

うち指定管理導入施設：42件

各施設の改修や在り方検討を行っていくにあたり

優先的に民間活力導入の検討していきます🔥



# 千曲市民間活力導入ガイドライン 庁内検討フロー

個別施設計画において新設・更新・改修等が予定される施設について検討



庁内で公民連携のルールを作り、公民共創推進室や財政課が担当課をサポートしながら事業を進めて行きます🔥





# さまざまな施設について民間活力導入の検討中！

## ☆行政財産

（市として用途は決まっているが、改修方法等が未定の施設）

**歴史関連施設2件**

## ☆指定管理施設

（市の施設であり運営が企業・団体などの施設）

**温浴施設2件、キャンプ場1件、物販施設1件**

## ☆普通財産

（行政として用途未定の土地）

**市有地3件**



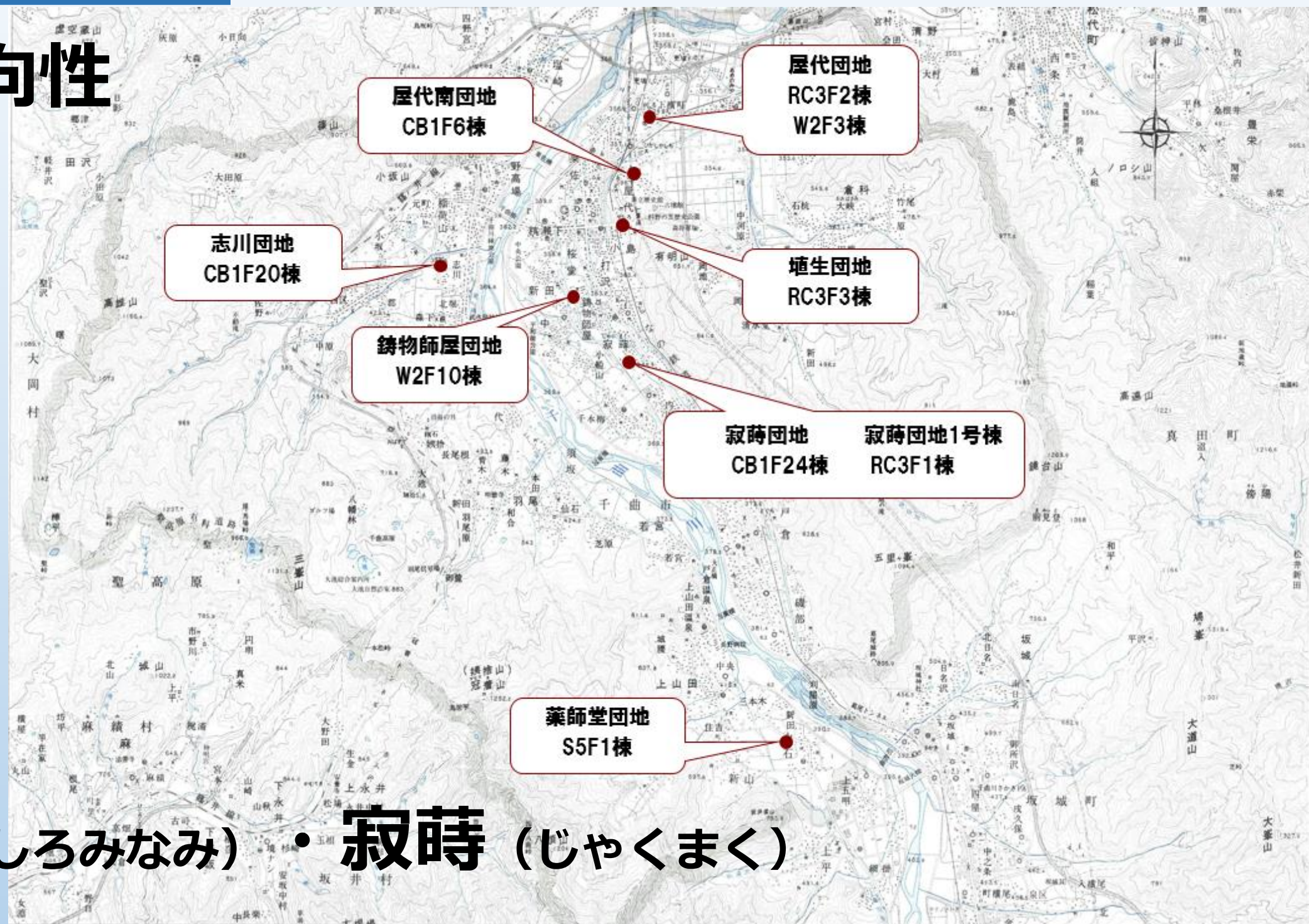
**今後は上記施設のサウンディング情報を  
公開予定です！詳細はHPをご確認ください👉**





# 事業の現状①

## ☆ 団地の原状と方向性



☆ 除却：屋代南（やしろみなみ）・寂蒔（じゃくまく）

☆ 継続維持：屋代（やしろ）・埴生（はにゅう）・薬師堂（やくしどう）  
鑄物師屋（いもじや）・寂蒔団地1号棟

☆ 建替：志川（しがわ）



凡例		
屋代南	11/18	(5,663.15㎡)
↑	↑	↙
団地名	入居戸数/空家戸数	敷地面積

# ☆今後のスケジュール

	現状	対応状況
①	除却 屋代南11/18 (5,663.15㎡) 寂蒔30/65 (20,459.93㎡)	構想：屋代南R9除却完了。寂蒔R18除却完了の計画となっている。 跡地は宅地分譲する計画になっている。 屋代南は新たな利用計画の提案を受け入れやすい状況にある。 寂蒔は市の内部でも様々な検討がされている状況にある。
②	市営住宅の包括管理 全団地	構想：全団地の入退去、使用料、滞納整理のほか、日常的な修繕対応をお願いしたい。法令点検の手続等の実施なども含む。
③	建て替え 志川54/33 (13,928.19㎡)	構想：RC造2階建てをR16に1棟、R27に1棟建築、空きスペースは入居者用駐車場にする計画となっている。（長寿命化計画に基づく）

- ◆ 除却は現在進行中。入居者の住まい確保の関係からあまり進んでいない。
- ◆ 建替・継続維持の計画内容やスケジュールは、事業者様の提案に柔軟に対応します。

## 屋代南（やしろみなみ）団地

敷地5,663.15㎡

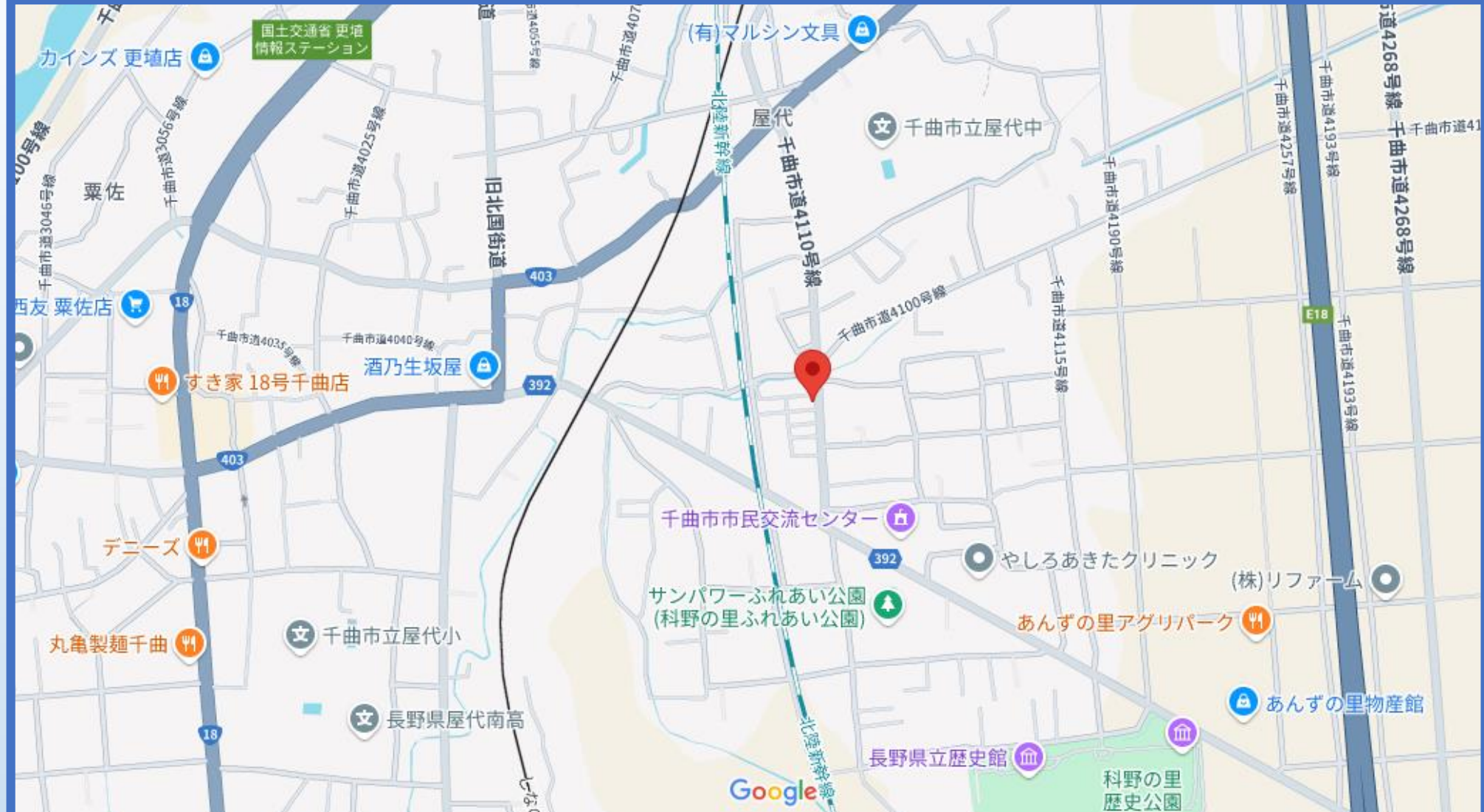
第一種住居地域

建蔽率60% 容積率200%

保育園 1.0 km

小学校 1.2 km

中学校 0.3 km



## 寂蒔（じゃくまく）団地

敷地5,663.15㎡

第一種低層住宅専用地域

建蔽率50% 容積率80%

保育園 1.1 km

小学校 1.2 km

中学校 0.8 km



# 課題・サウンディングの目的

◆ 課題①：市営住宅の除却や建替には、入居者の移動が必要であるが、住まい確保の観点からうまく進められない。

⇒目的：敷地要件や入居者の生活等を考えると、同じ場所での建替でよいか疑問もあるので、引っ越しや解体等が進められるような、また、立替の見直しも含め民間アイディア・ノウハウを求めています。

◆ 課題②：職員による市営住宅の管理はマンパワーの不足により、日常管理も困難になってきている。

⇒目的：家賃収納、日常的な修繕などすべての市営住宅について民間アイディア・ノウハウを求めています。

◆ 課題③：建て替える予定の敷地は交通の便が良くないので、入居者は不便を感じている。

⇒目的：現地建て替えが良いのか、移転が良いのか、はたまた民間アパートの借り上げが良いのか、様々な民間アイディアを求めています。



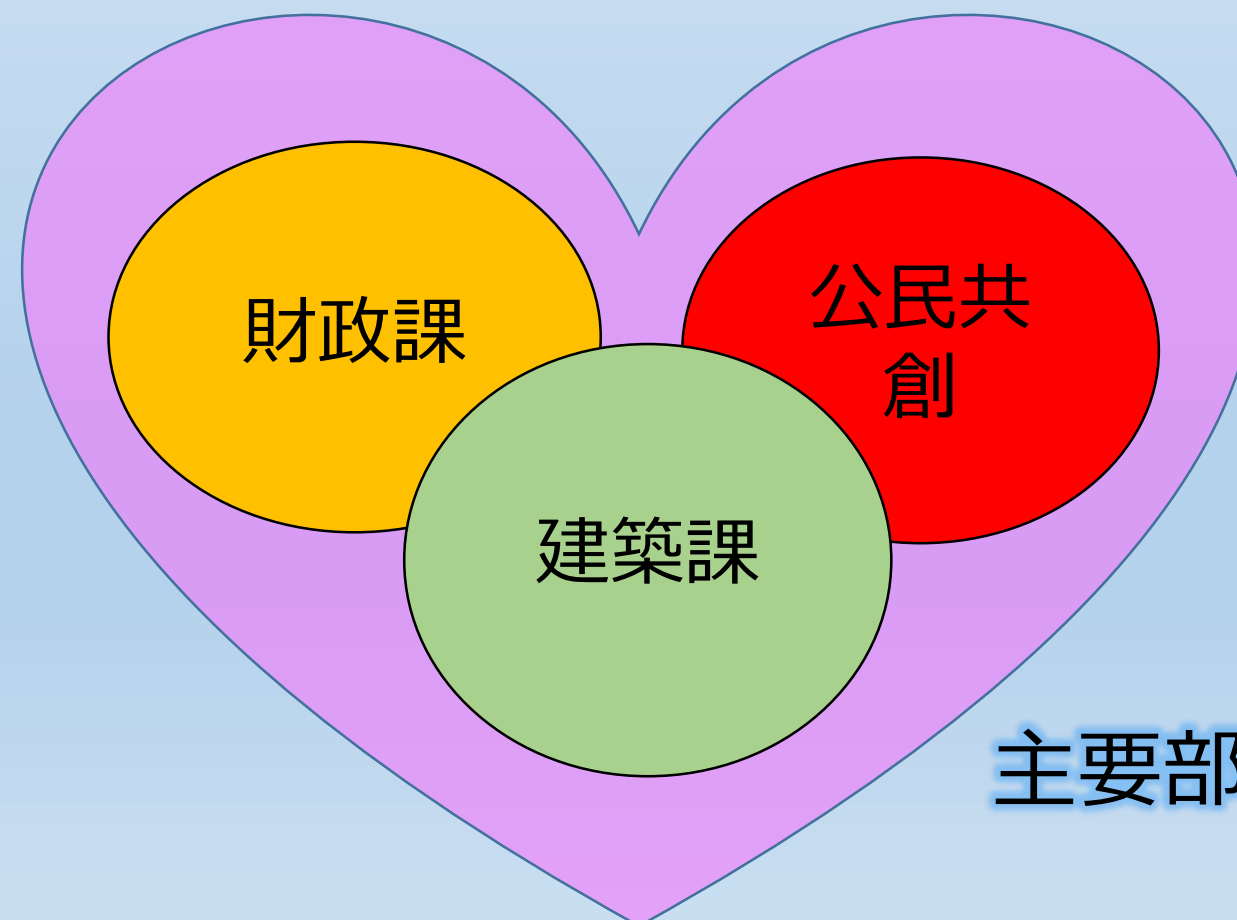
# 市の役割

☆入居者の対応：事業の説明会や引っ越しに伴う入居者の対応は市が行います！

☆予算の確保：財政当局との連携もします！

☆法的手続きの対応：国・県との協議のほか、必要であれば規制に係る手続きも対応します！

☆現地視察等の対応：公民共創連携室も対話や現地視察に参加し、公と民をお繋ぎします！



主要部局の連携もバッチリ😊



# サウンディングで聞きたいこと

## ☆地域活性化に質する跡地を活用した事業アイデアはありませんか？

【背景】 寂蒔団地と屋代南団地は除却後の跡地利用について、長寿命化計画には宅地分譲とありますが、生活するうえでの魅力があるか疑問なので、他の活用も検討したいと考えています。

## ☆建て替えを実施しない団地について、効率的な維持管理・運営方法があればご教示いただけますでしょうか。

【背景】 維持していきませんが、空きが増えている団地もあります。マンパワー不足から、職員による管理運営は難しい状況です。

## ☆志川団地の建替えについて、別の場所に移転もしくは民間所有のアパートの借り上げ等、コスト削減及び入居率を高める事業アイデアがあればご教示いただけますでしょうか。

【背景】 志川団地は同じ場所に建替える計画ですが、生活に不便なので立地の良いところのアパートを借り上げるなど、検討していきたいと思っています。



# さいごに

☆まだボンヤリとした構想ですが、このサウンディングをきっかけに市所有の団地を見直して、時代やニーズに合わせた運営をしたいと考えています！

☆空き室の活用提案も求めています！

世代関係なく交流できる場の提供や、市民サービス向上になるアイデアも求めています！

千曲市は建築課主導のもと、財政課、公民共創推進室が連携し、企業様と共に造り上げていく体制・心構えができています！！  
皆様のご提案で千曲市を助けてください！！

千曲市役所 建設部建築課空き家対策係 飯島信也  
TEL026-273-1111 (内3421)  
kenchiku@city.chikuma.lg.jp  
akiya@city.chikuma.lg.jp

