

糸魚川市公共施設等総合管理指針

個別計画

分類：公営住宅

第1	公営住宅	1P（建設課）
第2	高齢者共同住宅	8P（福祉事務所）
第3	教職員住宅	11P（こども課）
第4	新規就農者支援住宅	14P（農林水産課）

平成31年2月 策定

令和6年3月 改訂

第1 公営住宅（市営・県営・雇用促進住宅）

1 施設一覧

(1) 施設総括表（令和5年4月1日現在）

施設名称	棟数	経過年数別の施設数					
		～10年	～20年	～30年	～40年	～50年	51年～
市営住宅	58	1	18	10	16	1	12
県営住宅	9			7		2	
雇用促進住宅	1			1			
合計	68	1	18	18	16	3	12

(2) 施設の詳細（令和5年4月1日現在）

【市営住宅】

No.	名称	棟数	建築年	構造	戸数	住戸専用床面積 m ²	備考
1	美山住宅	5	1994 H6～9	中耐	60	64.5～80.1	
2	西浜住宅	10	1954 S29～37	簡耐	52	19.8～42.9	政策空家 R5：2号棟、3号棟除却
		1	1984 S59	中耐	20	19.5～25.2	
3	梶屋敷住宅	1	1987 S62	簡耐	6	61.0	
		9	2005 H17～18	木造	18	44.62～88.96	若者向け住宅（6戸）
4	田伏住宅	3	1999 H11～15	中耐	62	36.4～76.3	特公賃（6戸）
5	能生住宅	4	1989 H1	木造	7	63.7～65.1	
6	寺地住宅	1	1999 H11	中耐	18	57.5～70.9	特公賃（6戸）
		1	2000 H12～14	高耐	42	58.4～75.0	特公賃（21戸）
7	須沢公園住宅	6	1990 H2～3	中耐	48	60.0～64.2	
8	須沢住宅	6	2002 H14～15	木造	6	57.6	
9	外波住宅	2	1970 S45	簡耐	4	42.8	政策空家 R6：1号棟、8号棟除却予定
10	玉ノ木住宅	4	1985 S60	木造	4	65.8～69.9	市単独住宅（2戸）
11	上路住宅	3	2005 H17	木造	3	42.23～62.1	
12	奴奈川住宅	1	1979 S54	中耐	16	72.36～97.88	市単独住宅 R5：用途廃止、民間譲渡
13	駅北復興住宅	1	2019 H31	木造	18	48.02～73.16	小規模改良住宅
合計		58			384		

※ 構造の中耐は中層耐火建築物、簡耐は簡易耐火建築物の略である。

【県営住宅】

No.	名称	棟数	建築年	構造	戸数	住戸専用床面積 m ²	備考
1	田伏住宅	4	1995 H7～10	中耐	32	57.1～76.6	
2	横町住宅	2	1979 S54	中耐	32	56.5	
3	寺地住宅	3	1998 H10～14	中耐	60	56.9～71.2	A棟募集停止（R5.2～）
合計		9			124		

【雇用促進住宅】

No.	名称	棟数	建築年	構造	戸数	住戸専用床面積	備考
1	サン・コーポラス能生	1	1996 H8	中耐	40	53.0	H24年度取得

2 現状と課題

(1) これまでの施設整備規模、配置状況

① 設置経過

糸魚川市内の公営住宅は、住宅確保に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で優良な住宅を供給するという法の目的のもと、旧糸魚川市、旧能生町、旧青海町及び新潟県がその時々の需要に応じて建設してきた。平成 17 年の市町合併時には、それぞれの市町で整備した公営住宅を現状のまま引き継いでいる。

市が建設主体の住宅は市営住宅、県が建設主体の住宅は県営住宅として、いずれも市が管理を行い、道路公団等から払下げを受けた住宅についても、市営住宅として管理している。

また、駅北大火の被災者に対応するため、平成 30 年度に駅北復興住宅を建設している。

② 整備規模

旧市町単位でばらつきはあるものの、建設当時の人口動態や公営住宅の需給状況、また、建替事業によるものは旧住宅の戸数等を考慮し、整備規模を設定した。近年は、施設の老朽化及び人口減少の影響等の社会情勢の変化により入居率が低下し、空き住戸が増加傾向にある（表 1 のとおり）。

③ 配置状況

公営住宅は、生活の利便性からも旧市町の市街地に多く配置されているが、災害対応等で郊外に建設された住宅もあり、市内の広範囲に配置されている。

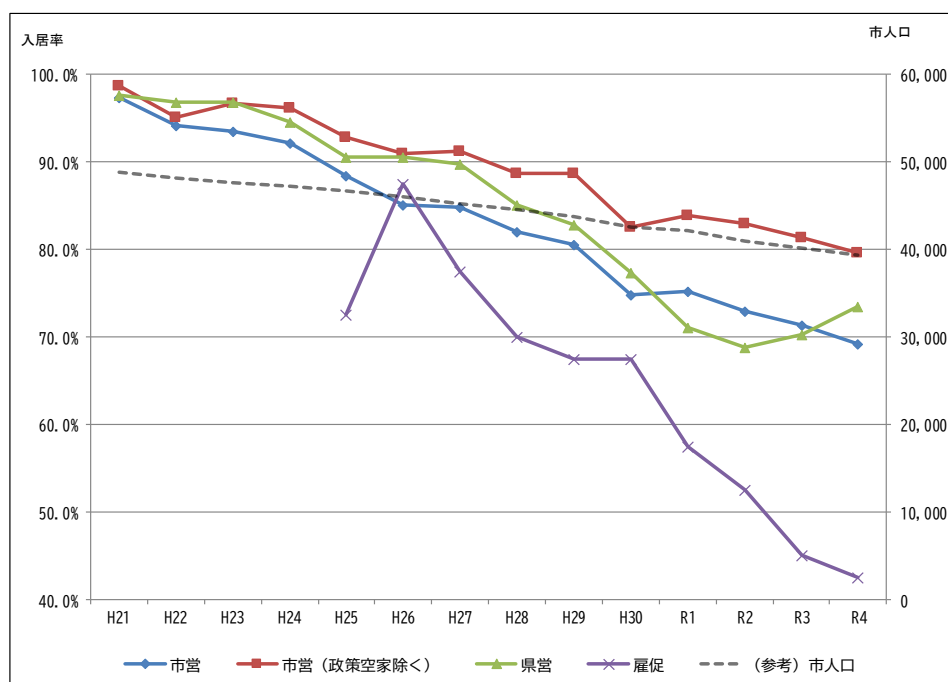
令和 5 年度の住宅数は、糸魚川地域 7 箇所、能生地域 2 箇所、青海地域 6 箇所である。

(2) 利用状況

表1 住宅別入居状況表（各年度末時点）

区分	住宅	管理戸数	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	入居率	備考	
市営住宅	能生住宅	7	7	7	7	7	7	6	7	6	7	7	7	7	7	7	100.0%		
	梶屋敷住宅	18	18	17	18	17	18	18	18	18	18	16	15	17	15	14	77.8%		
	梶屋敷住宅	6	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	3	4	66.7%	若者向け	
	田伏住宅	56	56	54	54	55	53	55	54	48	47	45	45	46	49	49	87.5%		
	田伏住宅	6	6	6	6	6	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	100.0%	特公賃	
	奴奈川住宅	16	16	13	14	13	12	11	10	12	13	11	9	10	9	9	56.3%	市単独	
	美山住宅	60	60	56	59	60	58	58	58	56	56	51	50	49	44	45	75.0%		
	西浜住宅	52	54	54	46	43	40	33	32	30	24	17	13	7	6	5	9.6%	政策空家	
	西浜13号棟	20	20	20	20	20	20	20	20	18	19	19	19	19	18	17	85.0%	単身用	
	横町住宅	0	6	5	5	5	5	5	5	3	2	0	0	0	0	0	-	政策空家	
	須沢公園住宅	48	47	47	46	47	46	45	44	44	40	39	39	39	39	33	68.8%		
	須沢住宅	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	6	6	100.0%		
	寺地住宅	33	33	33	31	29	30	30	30	30	30	23	23	27	26	25	28	84.8%	
	寺地住宅	27	26	25	27	26	23	20	23	22	24	25	27	25	26	24	88.9%	特公賃	
	外波住宅	4	6	6	6	6	5	5	4	2	2	1	1	1	1	0	0.0%	政策空家	
	玉ノ木住宅	2	3	3	4	4	3	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0.0%		
	玉ノ木住宅	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	50.0%	市単独	
	上路住宅	3	3	2	2	2	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	33.3%		
駅北復興住宅	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18	17	18	17	94.4%	小規模改良住宅		
小計	384	372	360	357	352	338	325	324	310	303	274	289	280	274	266	69.3%			
県営住宅	田伏住宅	36	35	33	34	35	34	36	35	30	26	25	25	23	23	27	75.0%		
	新西浜住宅	32	31	31	32	31	30	29	27	29	29	31	29	29	30	32	100.0%		
	寺地住宅	60	59	60	58	55	52	51	53	50	51	43	37	36	37	35	58.3%		
	小計	128	125	124	124	121	116	116	115	109	106	99	91	88	90	94	73.4%		
雇促	サン・コーポラス	40	-	-	-	-	29	35	31	28	27	27	23	21	18	17	42.5%	H24取得	
	小計	40	-	-	-	-	29	35	31	28	27	27	23	21	18	17	42.5%		
合計	552	497	484	481	473	483	476	470	447	436	400	403	389	382	377	68.3%			
市営管理戸数		382	382	382	382	382	382	382	382	378	376	366	384	384	384	384			
市営管理戸数（政策空家除く）		310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	328	328	328	328			
市営入居者（政策除く）		306	295	300	298	288	282	283	275	275	256	275	272	267	261				

グラフ1 入居率の推移



入居率は、市の人口と比例して減少傾向にあり、特に雇用促進住宅での減少率が著しい。

(3) 糸魚川市公営住宅長寿命化計画の改定（令和3年3月）

平成18年6月に住生活基本法が制定され、住宅セーフティネット[※]の確保を図り、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示された。また、平成25年には国の財政制度等審議会において、住宅に限らず社会資本全般に対して、長寿命化とライフサイクルコストの縮減が重要であることが示された。

このような背景から、当市では平成26年に同趣旨の糸魚川市公営住宅長寿命化計画（以下「長寿命化計画」という。）を策定（計画期間：平成26年度から平成35年度）し、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」により令和3年3月に改定している（計画期間：令和3年度から令和12年度）。

※ 住宅セーフティネット

住宅市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保することが困難な人が、それぞれの所得、家族構成、身体の状況等に適した住宅を確保できるようにするための仕組みのこと。

長寿命化計画では、当市における公営住宅等を取り巻く状況を、以下のように分析している。

- ・今後、世帯数の減少と共に平均世帯人員の減少、核家族化の進行が予想される。
- ・今後さらなる高齢化の進行が予想される。
- ・市営住宅の空家は30戸（全体の約8%）で、そのうち政策空家[※]が21戸である。

（令和4年度末現在、市営住宅の空家は118戸（全体の約30%）、うち政策空家は51戸）

- ・耐用年数を経過した住戸が約17%となっており、計画期間終了時には約22%を占める。（R4年度末現在17%）
- ・公営住宅等の住戸タイプは3DKが多いのに対し、入居者の家族形態は単身者が最も多く、居住人員に対する居住面積水準が高くなっている。

※ 政策空家

老朽化した公営住宅の用途廃止や建替・改善事業を行うため、既存住宅での新たな入居募集を停止することにより生じた空家のこと。

(4) 課題

社会情勢の変化、施設の老朽化を踏まえた主な課題は次のとおりである。

- ① 人口・世帯数が減少し既存住宅に空家（余剰ストック）が増加していることから、建物の耐用年数の経過（残年数）にかかわらず住宅戸数の最適化を進める必要がある。
- ② ライフサイクルコスト縮減や整備の平準化に向けた長期的な維持管理計画の策定・実施が必要である。
- ③ 住宅セーフティネットとして、入居需要に対応する供給戸数を堅持するとともに、福祉関連機関と連携強化する必要がある。
- ④ 今後も単身者ニーズの増加が想定されることから、既存住宅の再編及び民間賃貸物件の活用等を検討する必要がある。
- ⑤ 老朽化及び入居率が低下している住宅について、周辺環境を勘案し、施設の用途廃止（用途変更、譲渡、除却）を進める必要がある。

3 分析と評価

(1) 総合管理指針による分析と評価

建設年度の古い県営住宅や郊外に立地する住宅で、入居率の低下が見られるものの、住宅セーフティネットの確保を図るため、必要不可欠な施設であり、利用実績としては、低所得者に対して優良な住宅を低廉な家賃で提供するという目的に則っている。

また、長寿命化計画に基づき、計画的な点検・修繕を行なっており、ライフサイクルコスト縮減に向けた取り組みに努めている。

(2) まちづくりとの関係

現状では、まちづくりとの関係性は低いが、地域社会に必要な社会基盤施設であり、耐震性を含め、施設改修及び維持運営を図っている。

(3) 入居者の動向

全体として人口減少が進む中、今後も核家族化や単身者の増加が進む傾向にあり、引き続き入居者の減少傾向が続くものと考えられる。

4 整備方針

(1) 適正規模、適正配置の基本的な考え方

現在の供給戸数は充足しており、大きな状況変化が無い場合は、既存の住宅戸数を上限として、入居需要に対応した適正な施設規模を維持する。

併せて、社会情勢や民間賃貸住宅の動向を見ながら、既存住宅の再編及び住宅戸数の最適化を図る。

また、政策空家については、計画的な除却を行う。

(参考) 第3次糸魚川市総合計画の「施策の方向」

公営住宅の適切な維持管理

- ・施設の維持管理経費削減のため、糸魚川市公営住宅等長寿命化計画に基づく予防保全的な施設の修繕、改修を行います。
- ・入居者の生活環境改善を図るとともに、耐用年数を経過し、老朽化した住宅の除却を含めた適正な施設管理と住宅除却後の跡地利用の検討を進めます。

(2) 整備に関する基本的な考え方

基本、新規整備は実施せず、大きな状況変化が発生した場合は、民間ストックの活用制度を検討する。

既存住宅については、長寿命化計画を基本として計画的な大規模改修及び予防保全型修繕に努め、状況に応じて実施期間を調整する。

(3) 事業手法選定の基本的な考え方

長寿命化計画の「3-2 事業手法選定の基本的な考え方」(P27) のとおりとする。

事業手法	内容
建替	公営住宅を除却し、その土地の全部または一部の区域に新たに建設するもの（他の住宅への統合もしくは非現地建替を含む）。
用途廃止	公営住宅として用途を廃止するもの。
全面的改善	次に掲げる改善を行うもの（概ね10年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む）。 <ul style="list-style-type: none"> ・内装、設備等住戸部分で居住性向上型及び福祉対応型を行うもの。 ・共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの。 ・屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの。
個別改善	住戸部分、共用部分、屋外・外構について、次の改善を行うもの。 ○安全性確保型：耐震性、耐火性等安全性の確保 ○長寿命化型：劣化防止、耐久性向上、維持管理の容易化 ○福祉対応型：高齢者、障害者等の居住の円滑化 ○居住性向上型：利便性、衛生、快適性等居住性の向上 ○脱炭素社会対応型：省エネルギー性向上、再生可能エネルギー導入
維持管理	維持保守点検、経常修繕、計画修繕等

5 対策の優先順位の考え方

後述の施設点検の結果及び築後経過年数や老朽度から優先順位を判断する。

併せて、施設利用状況（入居率）や防災機能（避難所指定）、周辺環境などその他情報も考慮し、総合的に判断する。

6 個別施設の状態等

施設名	劣化の状況					特記事項等
	屋上屋根	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	
美山	B	B	B	B	B	
西浜	B	B	C	B	B	西浜13号棟勝手口劣化
梶屋敷	B	C	B	B	B	外壁塗装の剥がれ
田伏	B	B	B	B	B	
能生	B	B	B	B	B	
須沢	C	B	B	B	B	軒天・サッシ周り劣化
須沢公園	B	B	B	B	B	
寺地	B	B	B	B	B	
玉ノ木	B	B	B	B	B	
上路	B	B	B	B	B	
駅北復興	A	A	A	A	A	
サン・コーポラス能生	B	B	B	B	B	

(A 概ね良好 B 部分的に劣化 C 広範囲に劣化 D 広範囲に著しい劣化)

※外波住宅、奴奈川住宅は含めない。

7 令和元年度から令和10年度までの検討計画

- ・計画期間は、令和元年度から令和10年度までの10年間とする。

令和元年度から令和4年度までは決算額、令和5年度は決算見込額、令和6年度から令和10年度までは投資的経費調査の数値とする。

単位：千円

スケジュール					
年度	R1	R2	R3	R4	R5
内容	寺地住宅D棟 給湯器更新 3,845		須沢公園住宅1~3号棟 トップライト改修 17,006	須沢公園住宅4~6号棟 トップライト改修 10,450	寺地住宅D棟 照明LED化工事 9,790 田伏住宅1~3号棟 給湯器格納庫改修 4,950
計	3,845		17,006	10,450	14,740

スケジュール					
年度	R6	R7	R8	R9	R10
内容	田伏住宅1~3号棟 照明LED化工事 20,000 外波1・8号棟 解体工事 16,000	寺地住宅D棟 自火報改修 35,000 寺地住宅D棟 ガス警報器改修 2,500 西浜住宅1号棟 解体工事 13,000	寺地住宅E棟 照明LED化工事 5,000 美山住宅1・2・5 号棟照明LED化工 事 4,000 西浜住宅8・9号棟 解体工事 15,000	美山住宅3・4号 棟照明LED化工事 4,000 須沢公園住宅1~3 号棟照明LED化工 事 7,000 田伏2・3号棟住 戸内照明LED化工 事 1,500 西浜住宅11号棟 解体工事 12,000 玉ノ木住宅1・2 号棟解体工事 11,000	須沢公園住宅4~6 号棟照明LED化工 事 7,000 田伏住宅1号棟住 戸内LED化工事 500 須沢住宅住戸内 LED化工事 500 玉ノ木住宅3・4 号棟解体工事 11,000
計	36,000	50,500	24,000	35,500	19,000

※上記の計画は、令和5年度における総合計画実施計画や予算編成等の調整前の検討資料である。

第2 高齢者共同住宅

1 施設一覧

(1) 施設総括表（令和5年4月1日現在）

区分	施設数	経過年数別の施設数					
		～10年	～20年	～30年	～40年	～50年	51年～
高齢者共同住宅	1			1			

(2) 施設の詳細（令和5年4月1日現在）

No.	施設名称	代表所在地	設置年 (経過年数)	構造	延床面積 ㎡	備考
1	高齢者共同住宅 (桜木荘)	能生 1682-5	2002 H14(21)	木造 2階建	278.87	
計					278.87	

※ RC造：鉄筋コンクリート造

2 現状と課題

(1) これまでの施設整備規模、配置状況

① 設置経過

高齢者共同住宅（桜木荘）

桜木荘は、国庫補助を受けて平成14年に新設し、翌年から供用開始している。

えちごトキめき鉄道能生駅及び糸魚川バス能生駅前バス停、ショッピングセンターが近くにあり、生活しやすい立地環境にある。

建築事業費 49,087,500円

補助金 平成13年度新潟県介護予防拠点整備事業 45,000,000円

(厚生労働省補助：平成13年度社会福祉施設整備事業 介護予防拠点整備事業)

耐用年数 木造（住宅用） 22年

1階は共同住宅、2階は集会場として整備されている。

2階は桜木地区の集会や高齢者サロン等で定期的に活用されており、地域住民の交流の場となっている。

② 整備規模

高齢者共同住宅（桜木荘）

建設当時の需用に合わせ、整備した。

個人室5室で、最大5名が入居可能である。

③ 配置状況

利用者の減少に伴い、平成 30 年度末をもって糸魚川地域の高齢者共同住宅（サンハイツ）の使用を中止し、その後用途廃止した（令和 5 年 3 月 市内民間企業へ売却済み）。

現在、高齢者共同住宅は、高齢化率が比較的他の地域より高い能生地域に 1 棟のみ設置している。

(2) 利用状況

① 高齢者共同住宅（桜木荘）

入居可能数は最大 5 名のところ、令和 5 年 4 月 1 日現在の入居者は 5 名である。

(3) 課題

① 高齢者共同住宅

施設の老朽化に伴い、修繕費及び修繕箇所が年々増加しており、効率的かつ効果的に維持管理していく必要がある。

3 分析と評価

(1) 総合管理指針による分析と評価

① 高齢者共同住宅

家族の介護や介護サービスを受けながら自宅又は、介護付き高齢者施設での生活を希望する高齢者が多い。

【R5.3 月実施 高齢者アンケート結果】

※ 配布 2,000 人 有効回答 1,597 人

「家族の介護や介護サービスを受けながら自宅に住みたい」 48.7%

「特別養護老人ホームやケアハウス、有料老人ホーム等の高齢者施設に住みたい」 23.8%

この結果からすると、現状は共同住宅に対するニーズは少なく、当初の設置目的が薄まりつつあるが、セーフティネット*の面からすると、少数であっても必要な施設である。

※ セーフティネット

万一の事態に備え、整えておく最低限の生活保障や社会保険などの仕組み。

(2) まちづくりとの関係

施設の性質上、まちづくりとの関係性は低いと考える。

(3) 利用対象者の動向

現在の高齢者人口の推計では、令和 2 年に 65 歳以上の高齢者人口が 16,603 人で、その後は徐々に減少しており、令和 22 年には 12,902 人なることが推測されている。

ただし、現役世代人口がそれよりも早く減少することから高齢化率は上昇する見込みである。全体として、利用対象者数は遞減傾向にある。

区 分	R2年	R3年	R4年	R5年	…	R22年
高齢者人口（人）	16,603	16,506	16,378	16,107	…	12,902
高齢化率（％）	39.7	40.3	40.8	40.9	…	47.4

※令和2から5年度は住民基本台帳人口各年4月1日現在の実績値。

令和22年度は推計値。（第9期糸魚川市介護保険事業計画より）

4 整備方針

(1) 適正規模、適正配置の基本的考え方

高齢者アンケート（R5.3月実施）のニーズは限定的であるものの、「住まい」に対する多様なニーズに応えられるよう、民間事業者との連携も視野に入れ、併せて需用と供給のバランスを検証し、必要に応じて入居対象者条件の緩和など運営方法の見直しについて検討していく。

(2) 整備に関する基本的考え方

まず、現在の施設について、適正な維持管理と必要な改修等を行っていく。

そのうえで、状況に応じて民間事業者の施設を活用する方法も検討する。

5 対策の優先順位の考え方

原則として後述の施設点検の結果及び建築後の経過年数から優先順位を判断する。なお、それだけでは順位付けが難しい場合、施設利用状況や防災機能などその他情報も考慮し、総合的に判断する。

6 個別施設の状態等

施設名	劣化の状況					特記事項等
	屋上 屋根	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	
桜木荘	A	A	A	A	A	

(A 概ね良好 B 部分的に劣化 C 広範囲に劣化 D 広範囲に著しい劣化)

7 令和元年度から令和10年度までの検討計画

・計画期間は、令和元年度から令和10年度までの10年間とする。

【高齢者共同住宅】

スケジュール						
年度	R1～R5	R6	R7	R8	R9	R10
内容	施設維持	施設維持（民間利用検討） 桜木地区との協議（施設利用）				

※上記の計画は、令和5年度における総合計画実施計画や予算編成等の調整前の検討資料である。

第3 教職員住宅

1 施設一覧

(1) 施設基本情報（令和5年4月1日現在）

	施設名称	所在地	土地筆数	土地面積 m ²	建築年 (経過年数)	構造	延床面積 m ²	備考
1	横町教職員住宅	横町 5-79-3	8	1,638	1994 H6(29)	RC造	965	20世帯
2	東寺町教職員住宅	東寺町 3-4-8	6	1,593	1996 H8(27)	木造	722	20世帯
3	須沢教職員住宅	大字須沢 3152	3	897	1997 H9(26)	木造	514	10世帯
計			17	4,128			2,201	

※ RC造：鉄筋コンクリート造

2 現状と課題

(1) これまでの施設整備規模、配置状況

市町合併前に整備した教職員住宅を現状のまま引き継ぎ、維持管理している。

(2) 利用状況

入居率は年々減少傾向となっている。（各年度末現在）

	施設名称	戸数	R 1		R 2		R 3		R 4	
1	横町教職員住宅	20	12人	60.0%	10人	50.0%	12人	60.0%	12人	60.0%
2	東寺町教職員住宅	15	13人	86.7%	11人	73.3%	8人	53.3%	11人	73.3%
3	須沢教職員住宅	10	10人	100.0%	9人	90.0%	9人	90.0%	9人	90.0%
合計		45	35人	77.8%	30人	66.7%	29人	64.4%	32人	71.1%

(3) 課題

現在の3施設は、建築から20年以上が経過しており、利用状況も減少傾向となっている。

県が所有する教職員住宅についても処分を進めており、今後も維持していくのか、廃止するのか、方針決定する時期を迎えている。

家賃収入については維持管理経費に充てている。

3 分析と評価

(1) 総合管理指針による分析と評価

教職員住宅は、設置目的にしたがって良好な運営を行っている。

なお、前述の教職員住宅の方針が決まるまでの間は、施設の維持管理を図っていく必要がある。

(2) まちづくりとの関係

教職員住宅は、今のところ、まちづくりの観点では特に関係性は無い。

(3) 利用者の動向

施設がある限り、引き続き使用するものであるが、教員数の減少や、施設の老朽化により民間事業者の共同住宅への移行など、今後は利用者が減ることが想定される。

4 整備方針

(1) 適正規模、適正配置の基本的考え方

現在、教職員住宅に関する基本方針は定めておらず、地域ごとに施設が配置されているものの、利用者数は減少傾向となっている。今後、学校再編等により職員数の減少が考えられ、施設の集約化や廃止など、規模縮小の検討が必要である。

(2) 整備に関する基本的考え方

(1)の考え方により、新たな教職員住宅を整備する必要性はないと考えている。そのため、現在の施設が使える限り使用し、建て替えが必要な時期が到来した時点で、取り壊すこととし、大規模な修繕は実施しない。借地はすべて返還する。

5 対策の優先順位の考え方

4 整備方針のとおり、施設の利用状況や建物の状態などを総合的に見て、優先順位を判断する。

6 個別施設の状態等

施設名	劣化の状況					特記事項等
	屋上 屋根	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	
横町教職員住宅	B	C	B	B	B	
東寺町教職員住宅	A	B	B	B	B	
須沢教職員住宅	A	B	B	B	B	

(A 概ね良好 B 部分的に劣化 C 広範囲に劣化 D 広範囲に著しい劣化)

7 令和元年度から令和10年度までの検討計画

- ・計画期間は、令和元年度から令和10年度までの10年間とする。

単位：千円

スケジュール					
年度	R 1	R 2	R 3	R 4	R 5
内容				須沢教職員住宅 エアコン更新 601	須沢教職員住宅 エアコン更新 348

スケジュール					
年度	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10
内容	関係者協議／方針決定／解体計画（政策空家～取壊し）				

※上記の計画は、令和5年度における総合計画実施計画や予算編成等の調整前の検討資料である。

第4 新規就農者支援住宅

1 施設一覧

(1) 施設基本情報（令和5年4月1日現在）

	施設名称	所在地	土地筆数	土地面積 m ²	建築年 (経過年数)	構造	延床面積 m ²	備考
1	新規就農者支援住宅	上路 1087-3	1	197	2000 H12(22)	木造	住宅 99.37 作業所 30.00	1世帯

2 現状と課題

(1) これまでの施設整備規模、配置状況

平成12年に旧青海町が上路地区の農業の担い手確保と定住を図るため建設した。

平成17年の市町合併時には、新規就農者支援住宅を現状のまま引き継いでいる。

(2) 利用状況

近年、市外からの就農希望者がいないため、平成27年以降は上路地区を中心に耕作している担い手の休憩所及び作業所として利用されている。

(3) 課題

これまで、大きな修繕は行っていないが、建築から22年が経過し、耐用年数を超過したことから、今後、老朽化に伴う修繕費が必要となってくる。

また、農業の担い手不足は、市が抱える農業振興における大きな課題の一つであり、特に、上路地区は過疎と高齢化が進み、農業の担い手不足は深刻な問題となっていることから、新規就農者の確保にむけて、他の農業支援策と合わせて取り組む必要がある。

加えて、現在、定住する意思のある新規就農者が不在のため、一時的に上路地区振興のため上路地区外の担い手が農作業用として使用しているが、新規就農者がある場合は円滑な交代支援が必要である。

3 分析と評価

(1) 総合管理指針による分析と評価

施設自体は有効に使われているので、今後、最低限の修繕を実施していくことは必要である。

(2) まちづくりとの関係

上路地区への移住を希望する新規就農者の確保を担っており、地域の農業振興、活性化につながる施設である。

(3) 利用者の動向

農業の担い手不足は、農業振興における大きな課題の一つであり、利用者である新規就農者の確保にむけて、他の農業支援策と合わせて取り組んでいるが非常に難しい状況である。

4 整備方針

(1) 適正規模、適正配置の基本的考え方

基本方針は定められていないが、市内からの地理的な条件が悪く、過疎・高齢化が進む地区であり、今後も新規就農者の確保を担う施設として、適切な維持管理に努める。

(2) 整備に関する基本的考え方

今後、新たな整備は行わないこととする。基本的に新規就農者の住居問題については、市営住宅、空き家の利活用や移住者に対する支援策と合わせて検討する。

5 対策の優先順位の考え方

原則として後述の施設点検の結果から優先順位を判断する。農業振興が目的の施設であることから、新規就業者の状況を勘案しつつ施設のあり方と並行して総合的に判断する。

6 個別施設の状態等

施設名	劣化の状況					特記事項等
	屋上 屋根	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	
新規就農者 支援住宅	B	B	B	B	B	

(A 概ね良好 B 部分的に劣化 C 広範囲に劣化 D 広範囲に著しい劣化)

7 その他

第3次糸魚川市総合計画の施策の方向は、以下のとおりである。

農業の振興

担い手の育成と経営の安定化

- ・将来に向けて農業の生産活動を維持するため、新規就農及び経営継承・発展の取組を支援します。

8 令和元年度から令和10年度までの検討計画

- ・計画期間は、令和元年度から令和10年度までの10年間とする。

スケジュール						
年度	R1～R5	R6	R7	R8	R9	R10
内容	新規就農者の状況を注視しつつ、施設のあり方を検討する					