

椎葉村公営住宅等建替計画

令和8年3月

椎葉村 建設課

目 次

1. 計画の概要
 - (1) 背景
 - (2) 計画の目的
 - (3) 住宅位置図
 - (4) 上位・関連計画等
 - ア. 第6次椎葉村長期総合計画
 - イ. 椎葉公営住宅等長寿命化計画
 - ウ. 若者定住支援住環境整備事業（仮称）
 - エ. 住宅整備等に関するアンケート調査結果

2. 住宅のストック状況

3. 入居者の状況（世帯主年齢）

4. 建替及び解体すべき村営住宅

5. 住宅建替における基本方針

6. 計画期間

7. 団地毎建替計画

8. 計画期間全体建替計画

1. 計画の概要

(1) 背景

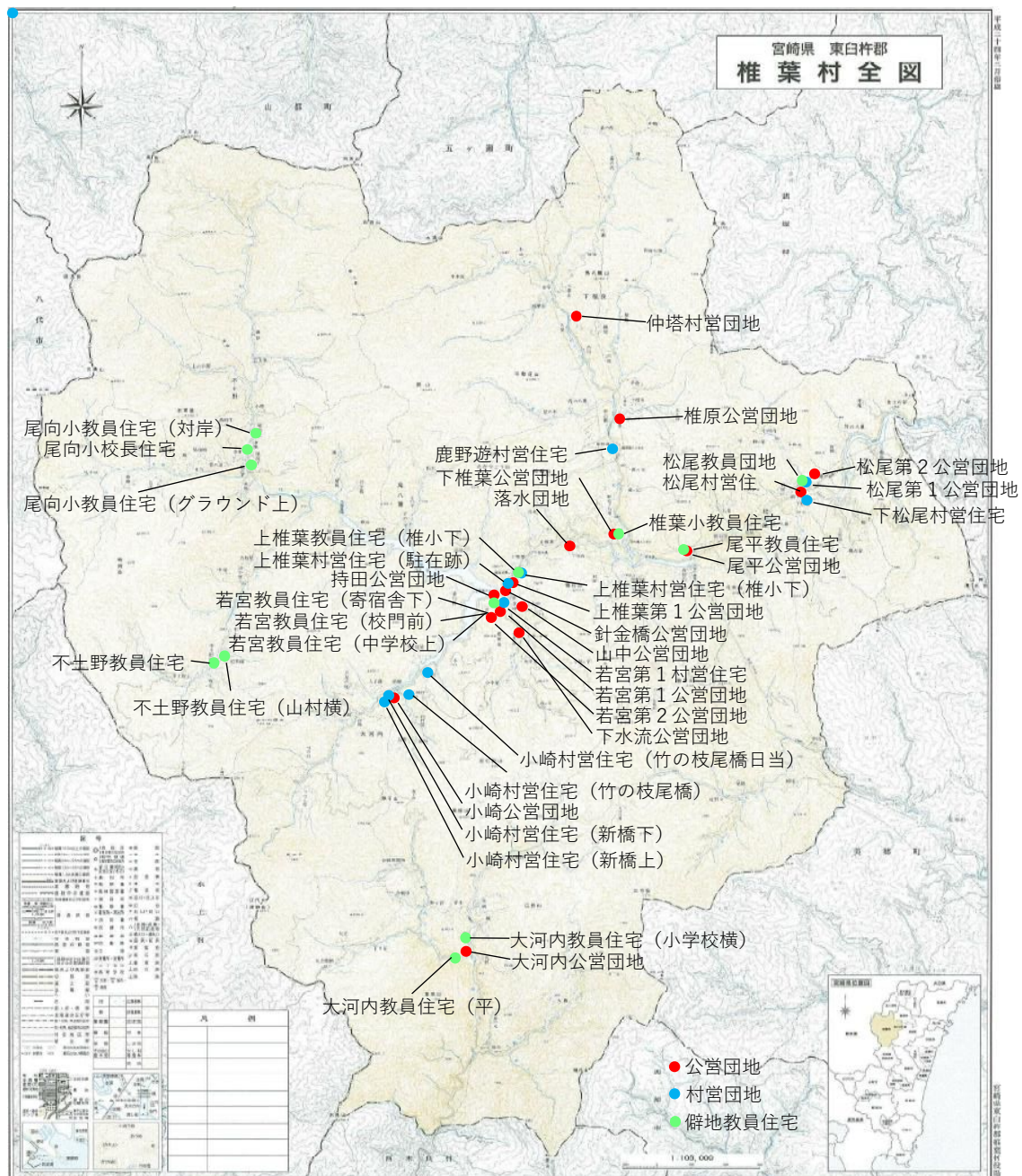
令和3年度に行った公営住宅等耐震診断策定業務にて、耐震性なしと判断された村営住宅において耐震改修が可能か耐震診断士と協議したが、改修工事費が多額になる上に、改修工事を行っても耐震基準を上回る成果が見込めないことが判明した。

耐震性なしと判断された村営住宅は6団地8棟31戸にのぼり、予防保全の観点から早急で計画的な住宅建替計画の策定が求められている。

(2) 計画の目的

安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、耐震性なしと判断された村営住宅の建替及び解体工事を行い、入居者の中長期的な安全確保を図ることを目的とする。

(3) 住宅位置図



※ 住宅の一覧は p.7の住宅ストック状況にて掲載

(4) 上位・関連計画

ア. 第6次椎葉村長期総合計画

この計画は地域住民全員が主体となる計画であり、中長期的な村づくりの方向性を示す「基本構想」、基本構想を踏まえた行政の取組むべき政策を整理した「行政計画」、各地区の住民が取組む活動を整理した「地区計画」で構成されている。

【基本構想】

- ・計画期間：2022年度～2031年度
- ・基本理念：かえりたい『郷』で生きていく。

現住民だけでなく村のことを知る全世界の人々が「かえりたい」と思えるような豊かな暮らしのある理想の「郷」を住民みんなで作っていかうという想いが込められている。そして、理想の「郷」の姿について、環境・経済・社会の3分野から表現している。

【住環境の充実について】

- ・現在U・Iターン者が増加しているおり、一方で村営住宅入居率の高止まりにつながっている。また、空き家に至っては老朽化が進み、居住不可能な空き家が増加している。
- ・2026年度までの目標：

	2021年度	2026年度	備考
村営住宅入居率	98%	95%	
村営住宅管理戸数	179戸	190戸	179戸-4戸+15戸 =190戸
サブリース物件入居件数	0件	5件	
居住環境に関する住民満足度	68.3%	90.0%	住民アンケート結果報告書 (2021年4月)

イ. 椎葉公営住宅等長寿命化計画

この計画は、昭和40年代後半から大量供給されたストックが更新時期を迎え、早期の建替えや、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画を策定し、予防保全の観点からの中長期的な維持管理を行うためにある。

【目的】

- ・安全で快適な住まいを長きに亘って確保するため、修繕、改善、建替えなどの公営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現する。
- ・予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図る。

【長寿命化に関する基本方針】

- ・計画期間：2021年度～2031年度
- ・公営住宅の定期調査を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- ・対症療法型の維持管理と、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。
- ・仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。

【公営住宅における建替事業の実施方針】

- ・木造・非木造の区別や標準対応年数、現在の利用状況を総合的に判断し、年次計画で建替、新規供給を計画する。
- ・整備された公営住宅等の必要性を考慮し、村内全域でバランスのとれた建替・新規供給計画を策定する。

	建替・供給住宅	構造	規模	備考
建替	小崎公営団地	CB造	1棟4戸	建築年：1980年 R3耐震断結果：耐震性なし
	山中公営団地	CB造	2棟10戸	建築年：1972年 R3耐震断結果：耐震性なし
	上椎葉第1公営団地	CB造	2棟4戸	建築年：1977年 R3耐震断結果：耐震性なし
	松尾第1公営団地	CB造	1棟6戸	建築年：1979年 R3耐震断結果：耐震性なし
	下椎葉公営団地	CB造	1棟4戸	建築年：1980年 R3耐震断結果：耐震性なし
	仲塔村営住宅	CB造	1棟3戸	建築年：1980年 R3耐震断結果：耐震性なし
	若宮教員住宅 (寄宿舎下)	木造	1棟1戸	建築年：1989年
	尾向教員住宅 (バス車庫横)	木造	1棟1戸	建築年：1992年
	大河内教員住宅 (小学校横)	木造	1棟1戸	建築年：1983年
新規	下水流公営団地	木造	3棟12戸	建築年：2024、5年

ウ. 若者定住支援住環境整備事業（仮称）

この事業は、令和7年度より協議が開始され令和9年度施行に向け整備されている事業である。草案の段階ではあるが、ここに記載する。

【目的】

この事業は、家族向け住宅におけるニーズに早急に対応する事と、個人での新築整備に対する建設補助拡充を実施するうえで、財政負担や行政管理事務負担等を考慮した際に、効果的かつ経済的に支援（補助）することを目的とする。

【補助内容】

補助内容については現在精査中

エ. 住宅整備に関するアンケート調査結果

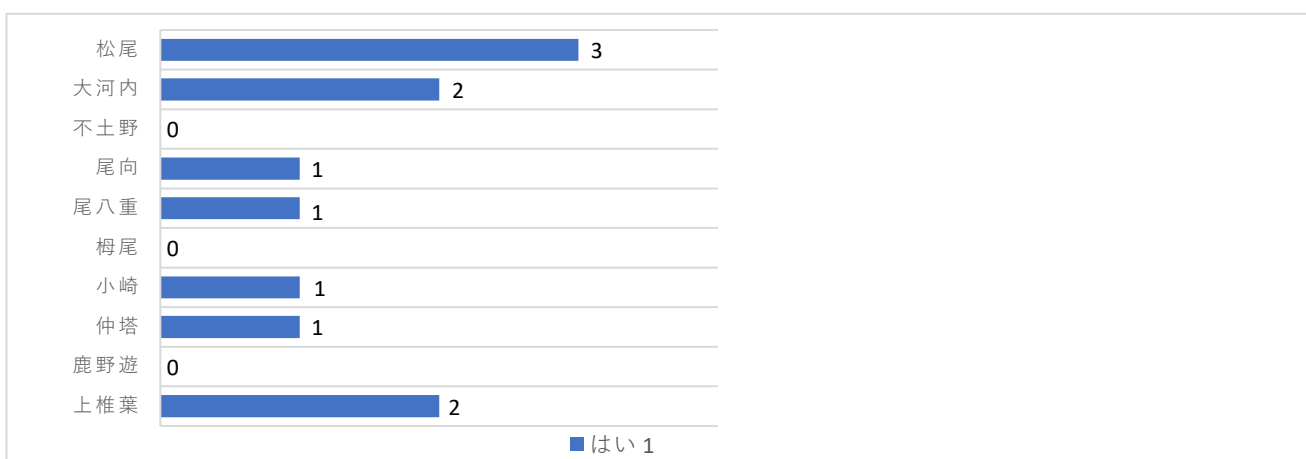
今後の住宅整備を行う目安とするため、令和7年5月から6月にかけて村内全戸を対象としたアンケート調査を行った。

【アンケート結果】

- ・対象戸数：1,090戸
- ・回答数：251戸（回答率：23.03%）

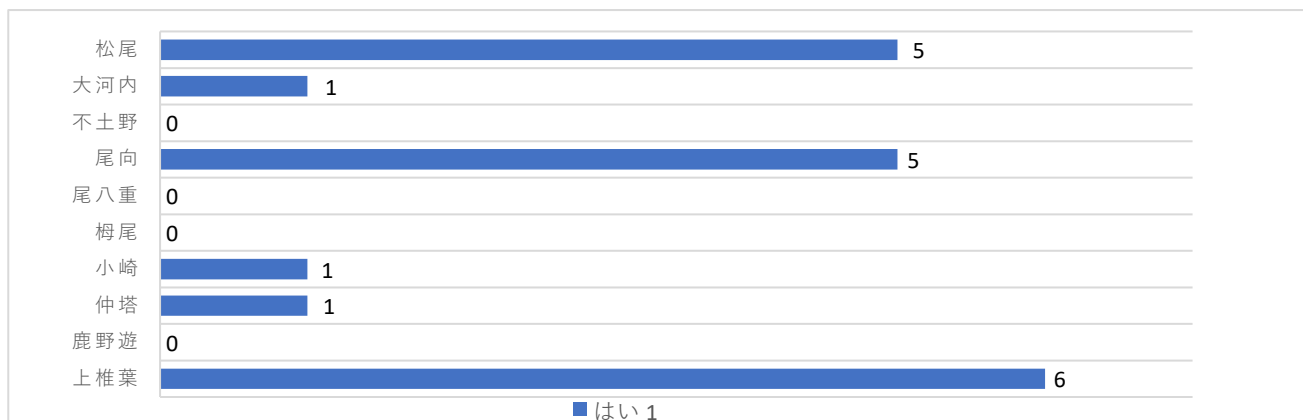
問：現在、村または民間が管理する住宅に入居していない方で、新しい住宅が出身地区に建設された場合、入居したいと思いますか（既婚者）

	上椎葉	鹿野遊	仲塔	小崎	梅尾	尾八重	尾向	不土野	大河内	松尾	計
はい	2	0	1	1	0	1	1	0	2	3	11
いいえ	16	11	9	15	1	8	12	4	17	19	112



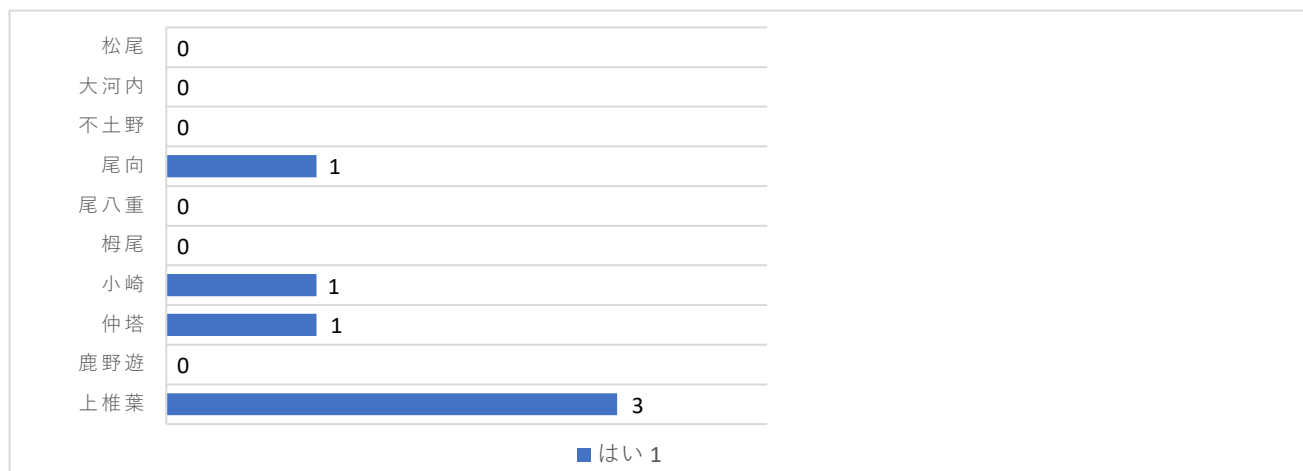
問：現在、村または民間が管理する住宅に入居されている方で、新しい住宅が出身地区に建設された場合入居したいと思いますか

	上椎葉	鹿野遊	仲塔	小崎	梅尾	尾八重	尾向	不土野	大河内	松尾	計
はい	6	0	1	0	0	0	5	0	1	5	18
いいえ	15	2	4	2	1	1	7	2	6	4	44



問：今後、ご自身の諸事情によっては村が管理する住宅に入居したいと思いますか。
 (未婚者)

	上椎葉	鹿野遊	仲塔	小崎	梅尾	尾八重	尾向	不土野	大河内	松尾	計
はい	3	0	1	1	0	0	1	0	0	0	6
いいえ	15	2	4	2	1	1	7	2	6	4	44



以上のアンケート調査結果から村内の住宅建設要望は家族向け住宅の要望が多く、全体では上椎葉、松尾、尾向、大河内、小崎、仲塔、尾八重公民館において需要があることが分かった。特に松尾、尾向、大河内については要望件数も多く既存の空き家住宅がないため建設計画に組み込む必要があると考える。

2. 住宅のストック状況

公営住宅

令和8年1月1日現在

	団地名	所在地	建設年度	構造	棟数	戸数
1	山中公営団地	大字下福良228	S47	低層準耐火2階建	2	10
2	上椎葉第1公営団地	大字下福良1803	S52	低層準耐火2階建 中層耐火3階建	3	10
3	針金橋公営団地	大字下福良1829-3	S53	中層耐火3階建	1	12
4	松尾第1公営団地	大字松尾409	S54	低層準耐火2階建	1	6
5	小崎公営団地(用途廃止)	大字大河内1783	S55	低層準耐火2階建	1	4
6	下椎葉公営団地	大字下福良578-1	S55	低層準耐火2階建	1	4
7	持田公営団地	大字下福良1826-42	S57	中層耐火階3階建	1	6
8	松尾第2公営団地	大字松尾1264-5	H1	低層耐火2階建	1	6
9	若宮第2公営団地	大字下福良84-1	H2	低層木造2階建	4	8
10	若宮第1公営団地	大字下福良106-36	H3、4	低層木造2階建	8	15
11	尾平公営団地	大字下福良501-15	H18	木造平屋建	3	3
12	大河内公営団地	大字大河内708-93	H19	木造平屋建	3	3
13	椎原公営団地	大字下福良718-5.6.7	H30	木造平屋建	3	3
14	下水流公営団地	大字下福良122-2	R5、6	低層木造2階建	3	12
計	団地数 14団地				35	102

特定公共賃貸住宅

	団地名	所在地	建設年度	構造	棟数	戸数
1	落水団地	大字下福良1736	H9	低層耐火2階建	1	4
計	団地数 1団地				1	4

村営住宅

	団地名	所在地	建設年度	構造	棟数	戸数
1	上椎葉村営住宅(駐在跡)	大字下福良1826-70	H19 改築	木造平屋建	1	1
2	仲塔村営住宅	大字下福良1183	S36	木造平屋建	1	1
			S55	低層準耐火2階建	1	3
3	上椎葉村営住宅	大字下福良1747-12	S54	木造平屋建	2	2
4	小崎村営住宅(竹の枝尾橋)	大字大河内1979	S57	木造平屋建	1	1
5	下松尾村営住宅	大字松尾396-6	S58、59	木造平屋建	2	4
6	小崎村営住宅(新橋上)	大字大河内1667-18	H4	木造長屋建	1	1
7	小崎村営住宅(竹の枝尾日当)	大字大河内1939-8	H7、8	木造平屋建	3	4
8	小崎村営住宅(新橋下)	大字大河内1783	H8	木造平屋建	1	1
9	松尾村営住宅(松尾教員団地内)	大字松尾434-3	H8	木造平屋建	1	1
10	鹿野遊村営住宅	大字下福良1647-100	H9	木造平屋建	1	1
計	団地数 10団地				15	20

村営住宅（山村定住住宅）

	団地名	所在地	建設年度	構造	棟数	戸数
1	尾前山村定住	大字不土野120、178	H6	木造平屋建	2	2
2	大河内山村定住	大字大河内708-118	H7、22	木造平屋建	2	2
3	佐礼山村定住	大字下福良1736	H8	木造平屋建	2	2
4	旧岩屋戸山村定住	大字松尾1278	H10	木造平屋建	1	1
5	下松尾山村定住	大字松尾362-9	H13	木造平屋建	1	1
6	上椎葉中山村定住	大字下福良1826-191	H16	木造平屋建	1	1
7	上椎葉地区山村定住	大字下福良1739-20	H22	木造平屋建	1	1
8	尾前地区山村定住	大字不土野303-3	H22	木造平屋建	3	3
9	鹿野遊地区山村定住	大字下福良1647-98	H23	木造平屋建	2	2
10	矢立地区山村定住	大字大河内1302-659	H24	木造平屋建	1	1
11	不土野地区山村定住	大字不土野1709-1、2	H25	木造平屋建	2	2
12	宮の裏山村定住	大字下福良1824-2、 1825-24	H26	木造平屋建	2	2
計	団地数 12団地				20	20

僻地教員住宅

	団地名	所在地	建設年度	構造	棟数	戸数
1	若宮教員住宅（中学校上）（用途廃止）	大字下福良106	S61	木造珉珉外平屋建	2	2
	若宮教員住宅（校門前）	大字下福良106-8	H15	木造平屋建	2	2
	若宮教員住宅（寄宿舍下）	大字下福良106-18	S63	木造平屋建	1	2
2	不土野教員住宅	大字不土野1394-1	S56	低層準耐火2階建	1	2
			H8	木造平屋建	2	2
			H28	木造平屋建	1	1
	不土野教員住宅（山村横）	大字不土野1708-2	H29	木造平屋建	1	1
3	松尾教員団地	大字松尾434-3	H6	木造平屋建	6	6
			H8	木造平屋建	2	2
4	尾向教員住宅(グラウンド上)	大字不土野383	H4	木造平屋建	1	1
	尾向校長住宅	大字不土野348-3	H4	木造平屋建	1	1
	尾向小教員住宅	大字不土野221-3	H9	木造平屋建	3	3
			H10	木造平屋建	1	1
5	上椎葉教員住宅	大字下福良1747-12	H9	木造平屋建	1	1
6	尾平教員住宅	大字下福良501-15	H18	木造平屋建	2	2
7	椎葉小教員住宅	大字下福良583-37	H30	木造平屋建	8	8
8	大河内教員住宅	大字大河内1107	S58	木造珉珉外長屋建	1	2
		大字大河内708-118	H7	木造平屋建	2	3
計	団地数 8団地				38	42

3. 入居者の状況（世帯主年齢）

公営住宅

令和8年1月1日現在

団地名	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80～89歳	90歳以上	計
山中公営団地			2	1		2			5
上椎葉第1公営団地	3	1	1	2			2		9
針金橋公営団地		5	1	2	2		1		11
松尾第1公営団地		2	2		1	1			6
小崎公営団地(用途廃止)									0
下椎葉公営団地			2		1		1		4
持田公営団地		4			2				6
松尾第2公営団地		3	1	1	1				6
若宮第2公営団地		1	1	2	2	2			8
若宮第1公営団地	2	4	2	2	1	1	1	1	14
尾平公営団地		1		1	1				3
大河内公営団地		1	1						2
椎原公営団地			1						1
下水流公営団地	3	2	4	1					10
合計	8	24	18	12	11	6	5	1	85

特定公共賃貸住宅

団地名	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80～89歳	90歳以上	計
落水団地			3						3
合計	0	0	3	0	0	0	0	0	3

村営住宅

団地名	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80～89歳	90歳以上	計
上椎葉村営住宅（駐在跡）	1								1
仲塔村営住宅					2		1		3
上椎葉村営住宅			1	1					2
小崎村営住宅（竹の枝尾橋）					1				1
下松尾村営住宅			4						4
小崎村営住宅（新橋上）				1					1
小崎村営住宅（竹の枝尾日当）	1	1	1						3
小崎村営住宅（新橋下）									0
松尾村営住宅(松尾教員団地内)			1						1
鹿野遊村営住宅			1						1
若宮第1村営住宅	3								3
合計	2	1	8	2	3	0	1	0	17

村営住宅（山村定住住宅）

団地名	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80～89歳	90歳以上	計
尾前山村定住				1				1	2
大河内山村定住		1		1					2
佐礼山村定住						1	1		2
下松尾山村定住			1						1
上椎葉中山村定住		1							1
上椎葉地区山村定住				1					1
尾前地区山村定住		2			1				3
鹿野遊地区山村定住			1	1					2
矢立地区山村定住				1					1
不土野地区山村定住		1	1						2
宮の裏山村定住					2				2
合 計	0	5	3	5	3	1	1	1	19

僻地教員住宅

団地名	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80～89歳	90歳以上	計
若宮教員住宅（中学校上）（用途廃止）									0
若宮教員住宅（校門前）	1			1					2
若宮教員住宅（寄宿舎下）				2					2
不土野教員住宅	1	1	1	2					5
不土野教員住宅（山村横）	1								1
松尾教員団地	1	3	2	1					7
尾向教員住宅（グラウンド上）			1						1
尾向校長住宅				1					1
尾向小教員住宅		2	1	1					4
上椎葉教員住宅				1					1
尾平教員住宅		1							1
椎葉小教員住宅		5	2	1					8
大河内教員住宅				2					2
大河内教員住宅（平）	1	1	1						3
合 計	4	12	7	12	0	0	0	0	35

4. 建替及び解体すべき村営住宅

公営住宅

団地名	規模	耐震なし戸数
山中公営団地	2棟10戸	2棟10戸
上椎葉第1公営団地	3棟10戸	2棟4戸
松尾第1公営団地	1棟6戸	1棟6戸
小崎公営団地	1棟4戸	1棟4戸
下椎葉公営団地	1棟4戸	1棟4戸

村営住宅

団地名	耐震なし戸数	耐震なし戸数
仲塔村営住宅	2棟4戸	1棟3戸

5. 住宅建替における基本方針

- ・ 椎葉村長期総合計画及び住宅整備に関するアンケートにおける集計結果、人口ビジョンとのすり合わせを行い、住宅戸数の増減及び規模を定める。
- ・ 新たに建設する住宅は建設する際の財政状況や敷地の状況等で構造や種類を決定する。
- ・ 新たに建設する住宅は村有地に建設をし、借地への建設は行わない。
- ・ 基本的に新築住宅の間取りは既存住宅と同じ2DKを基調とする。
- ・ 椎葉村が管理する住宅の規模は縮小となるが、若者定住支援住環境整備事業（仮称）にて個人住宅を整備することを検討する。

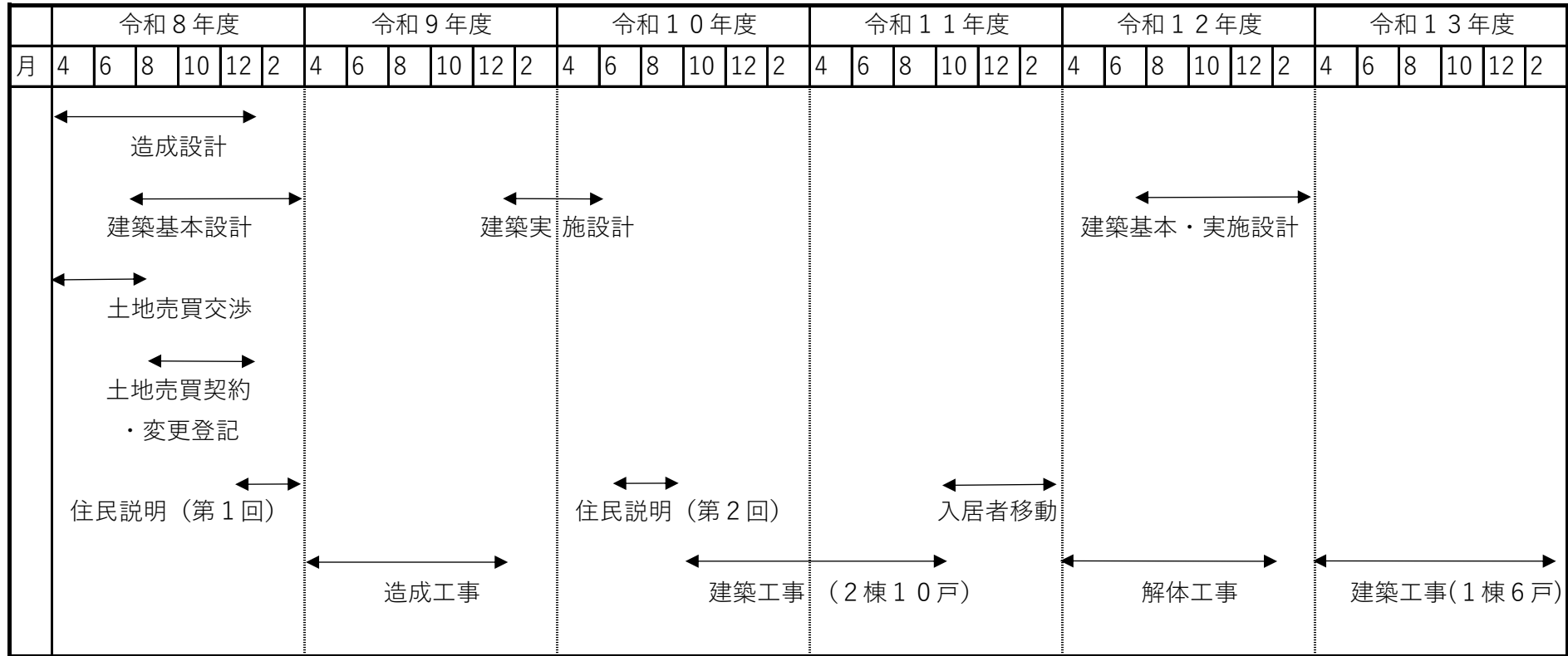
6. 計画期間

5年間

令和8年度から令和13年度までの5年間とする

7. 団地毎建替計画

山中公営団地



- ・ 2棟10戸が令和11年度に完成したのちに下椎葉公営団地、上椎葉第1公営団地、山中公営団地の一部の入居者が転居
- ・ 1棟6戸が完成したのちに残り既存山中公営団地の入居者が転居

小崎公営団地

	令和8年度						令和9年度						令和10年度						令和11年度						令和12年度						令和13年度					
月	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2
	← 解体工事 →																																			

- ・解体工事後の新築住宅は行わない。

上椎葉第1公営団地

	令和8年度						令和9年度						令和10年度						令和11年度						令和12年度						令和13年度					
月	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2
													<p>住民説明</p> <p>入居者移動</p> <p>解体工事</p>																							

- ・ 解体工事後の新築住宅は行わない。（既存建設箇所での新築が難しいため）
- ・ 既存入居者は新築する山中団地へ転居

下椎葉公営団地

		令和8年度						令和9年度						令和10年度						令和11年度						令和12年度						令和13年度					
月		4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2
								住宅用地の選定																													
								住宅用地交渉・変更登記																													
														住民説明																							
														建築基本設計						建築実施設計																	
																				造成工事						建築工事(1棟2戸)											

- ・解体工事後、1棟4戸から1棟2戸へ規模縮小（既存建設箇所の一部がレッドゾーンにかかるため）
- ・既存入居者2世帯は新築する山中団地へ転居

仲塔村営団地

		令和8年度					令和9年度					令和10年度					令和11年度					令和12年度					令和13年度										
月		4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2
		<p>住民説明</p> <p>入居者移動</p> <p>入居者移動</p> <p>建築基本・実施設計</p> <p>建築工事(1棟2戸)</p>																																			

・解体工事後、1棟4戸から1棟2戸へ規模縮小（入居者減で今後入居する予定も見込めないのため）

8. 計画期間全体建替計画

● 用途廃止報告書提出

住宅名	戸数	備考	計画概要	概算費用 (千円)	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13		
R 5 年度に公営住宅耐震診断：結果 8棟31戸 が「耐震が1.0以下」と判断 (上椎葉第1、山中公営、松尾第1、下椎葉、小崎、仲塔村営)												
小崎地区				取壊戸数	新築戸数							
小崎公営 (撤去)	1棟4戸	既存村営住宅及び若者定住支援住環境整備事業にて対応	取り壊し s55 44	4	0	25,000	● ←					
上椎葉地区 (山中)				取壊戸数	新築戸数							
山中村営 (新築)	4棟16戸	減となっている上椎葉第1及び下椎葉の入居者受け入れ	山中公営団地周辺建築箇所選定、宅地造成設計、基本設計	10	16	5,000	←	→				
			売買契約・変更登記			←	→					
			宅地造成工事				←	→				
			実施設計					←	→			
			山中村営住宅 建築・監理 (2LDK4棟16戸)					←	→			
山中公営 (撤去)	2棟10戸		取り壊し s47 52			68,000		● ←				
上椎葉地区 (中2)				取壊戸数	新築戸数							
上椎葉第1 (撤去)	2棟4戸	立地上新築困難	転居 取り壊し s52 47	4	0	27,000		←	→	● ←		
松尾地区 (中2)				取壊戸数	新築戸数							
松尾村営 (新築)	1棟6戸	不足分については若者定住支援住環境整備事業にて対応	用地交渉、取得	6	6		←	→				
			基本設計					←	→			
			造成工事						←	→		
			実施設計							←	→	
松尾第一公営 (撤去)	1棟6戸		取り壊し s54 45			36,000			● ←			
下椎葉地区				取壊戸数	新築戸数							
下椎葉村営 (新築)	1棟2戸	不足分は山中村営住宅 (新築) 及び若者定住支援住環境整備事業にて対応	基本設計	4	2	3,800		←	→			
			造成工事						←	→		
			実施設計							←	→	
			建築・監理								←	→
下椎葉公営 (撤去)	1棟4戸		下椎葉公営団地入居者 転居 取り壊し s55 44			25,000			● ←			
仲塔地区				取壊戸数	新築戸数							
仲塔村営 (新築)	1棟2戸	現在2戸が空き家で新規入居希望者が無い	基本・実施設計	4	2	15,000		←	→			
			建築・監理						←	→		
仲塔村営 (撤去)	2棟4戸	いたため2戸減	取り壊し			25,000			←	→		
				32	26	1,001,400	30,000	42,000	324,400	122,000	242,000	361,000

※ 住宅のトータル戸数が長期総合計画の目標190戸に対し185戸と5戸の減となる。