

前橋市営住宅広瀬団地建替事業

基本計画

【広瀬第三・第六・第七・第二十団地】

令和6年4月

前 橋 市

目次

第1 基本計画の目的	1
第2 現況及び課題の整理	2
1 広瀬団地の現況及び課題	2
2 上位計画や関連計画の整理	14
3 関係法令等の整理	22
4 本事業に係る基準の整理	25
第3 整備計画	26
1 基本方針	26
2 整備内容	28
3 整備の方針	31
4 余剰地活用の方針	38
5 建替基本計画案の作成	40
6 付帯施設等の考え方	44
7 構造計画	46
第4 事業スキーム	61
1 事業手法	61
2 事業範囲	61
3 事業スキーム図	61
4 リスク分担（案）	62
第5 事業スケジュール（案）	65

第1 基本計画の目的

(1) 背景と目的

前橋市（以下「市」という。）の市営住宅の管理戸数は、218 棟 5,380 戸（令和 6 年 3 月 31 日時点）です。このうち、公営住宅は 208 棟 5,095 戸、改良住宅は 6 棟 205 戸、再開発住宅は 2 棟 22 戸、特別市営住宅は 1 棟 50 戸、厚生住宅は 1 棟 8 戸です。

市は市営住宅ストックの長寿命化によるライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化を実現するため、「前橋市公営住宅等長寿命化計画（令和 3 年 3 月改訂）」を策定し、公営住宅等ストックの維持管理を進めています。

本事業は、「前橋市公営住宅等長寿命化計画」において「建替」と位置付けられている広瀬団地内の一部の団地を再整備するものです。

広瀬団地は、52 棟・管理戸数 1,535 戸（令和 6 年 3 月 31 日時点）を有する市内最大の大規模団地です。

本事業の対象である広瀬第三、第六、第七、第二十団地の管理戸数 192 戸であり、広瀬団地全体の西側エリアに位置し、昭和 41 年から 45 年に建設されました。

対象団地は公営住宅の耐用年限 70 年のうち、2/3（50 年）以上を経過しており、建物の老朽化が進んでいるとともに、高齢者への対応不足や、時代にあった居住性を確保できていないなどの課題があります。

また、対象団地に限らず、広瀬団地全体で高齢化や単身化、空き家の増加が進行しており、住環境の低さから若い世代の入居率も低く、地域コミュニティの硬直化や希薄化が課題として挙げられています。

加えて団地内の商業施設の空き店舗も増加しており、団地としての魅力や活気が失われつつあります。

本基本計画は、これらの課題に対応し、快適かつ安全・安心に暮らせる住環境を整備するとともに、活気ある広瀬団地を実現するため、再整備の基本方針や整備内容を定めるために策定します。

(2) 民間活力の活用

本事業を実施するにあたり、令和 4 年度に「前橋市営住宅広瀬団地建替事業における PFI 導入可能性調査」を実施しました。

民間企業への市場調査や定量的評価・定性的評価を踏まえ、本事業においては設計・施工を一括して発注する BT 方式（Build Transfer の略称）が適していると評価しました。

調査結果を踏まえ、官民協働で本事業を進めていくことで、民間のノウハウを活用し、より良質なサービスの提供を目指します。

第2 現況及び課題の整理

1 広瀬団地の現況及び課題

(1) 位置

広瀬団地は市の南東に位置し、J R前橋大島駅から概ね2 k m圏内にあります。

図 広瀬団地の位置

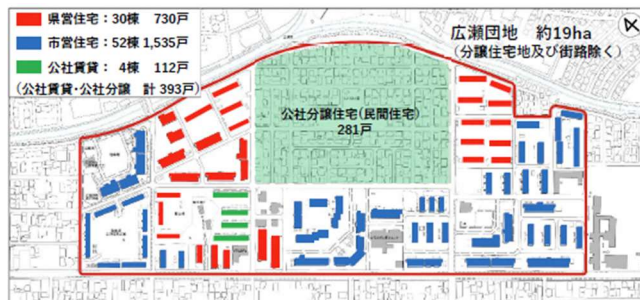


(2) 団地の状況

広瀬団地は市営住宅及び県営住宅に加え、公社賃貸住宅と公社分譲住宅（民間住宅）から構成される市内唯一の住宅団地です。

「前橋市公営住宅等長寿命化計画」では、立地や需要等の観点から継続的に維持管理する団地に位置付けられています。

図 広瀬団地の写真及び配置図



(3) 周辺の状況

広瀬団地の周辺には、主に下記の施設が立地しています。

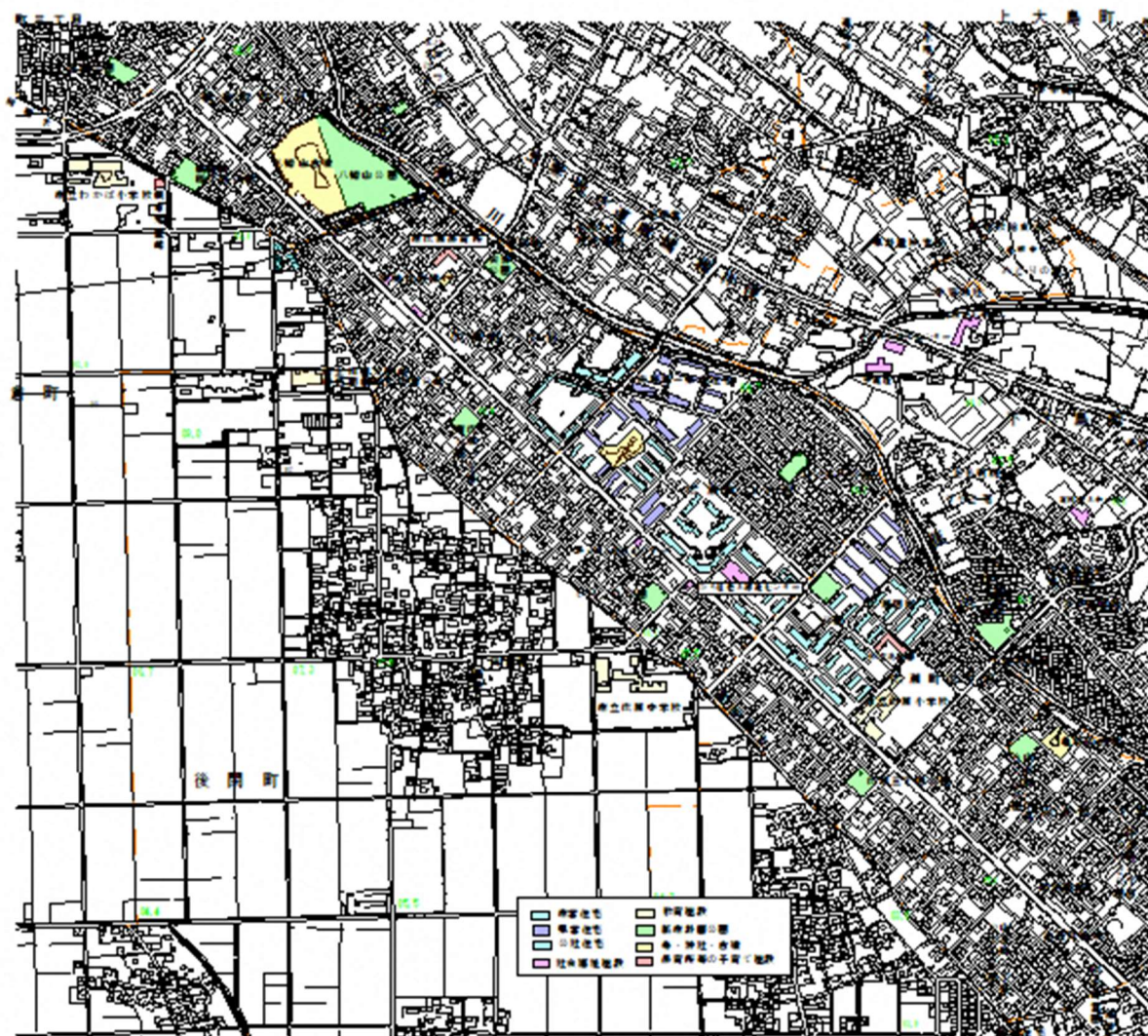
住宅団地 : 県営住宅団地、公社住宅団地

社会福祉施設 : ひろせ老人福祉センター、民間有料老人ホーム、民間サービス付き高齢者向け住宅、民間デイサービスセンター

教育施設 : わかば小学校、広瀬小学校、明桜中学校

子育て施設 : 広瀬保育所、広瀬幼稚園

図 広瀬団地の周辺状況

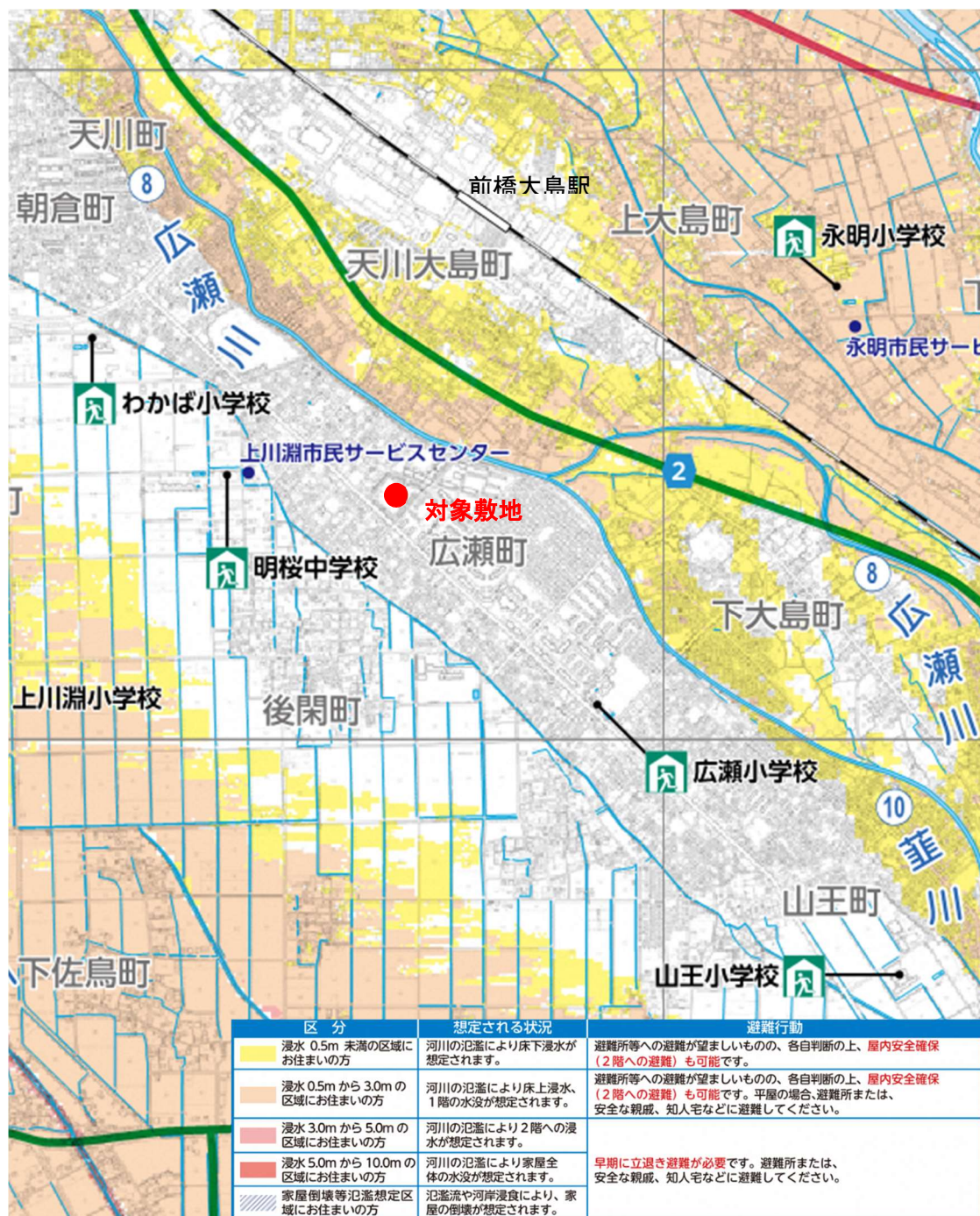


(4) 防災上の観点

広瀬団地周辺の洪水・土砂災害ハザードマップは以下の通りです。

広瀬団地は浸水想定区域ではありませんが、周辺に広瀬川などの河川が多く、浸水想定地域に近接しています。平成10年以降では、平成19年に1度道路冠水が起きています。（過去の浸水履歴（平成10年以降）より）

周辺の避難場所：広瀬小学校、明桜中学校



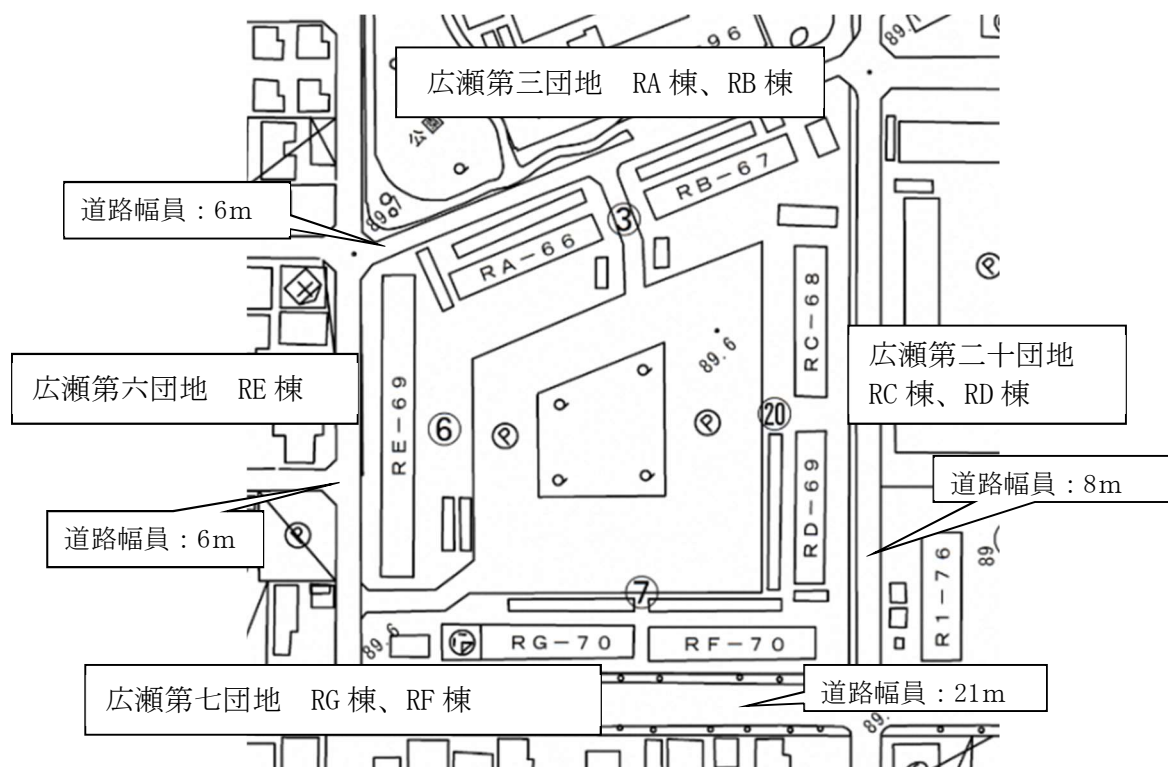
(5) 団地の概要

ア 周辺道路の概要

本計画地の広瀬団地周辺の道路状況は以下のとおりです。団地南側には広瀬町のバス路線である大通りがあります。



市道 13-086 認定幅員 6m 建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路
 市道 13-089 認定幅員 6m 建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路
 市道 00-094 認定幅員 8m 建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路
 市道 00-096 認定幅員 21m 建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路

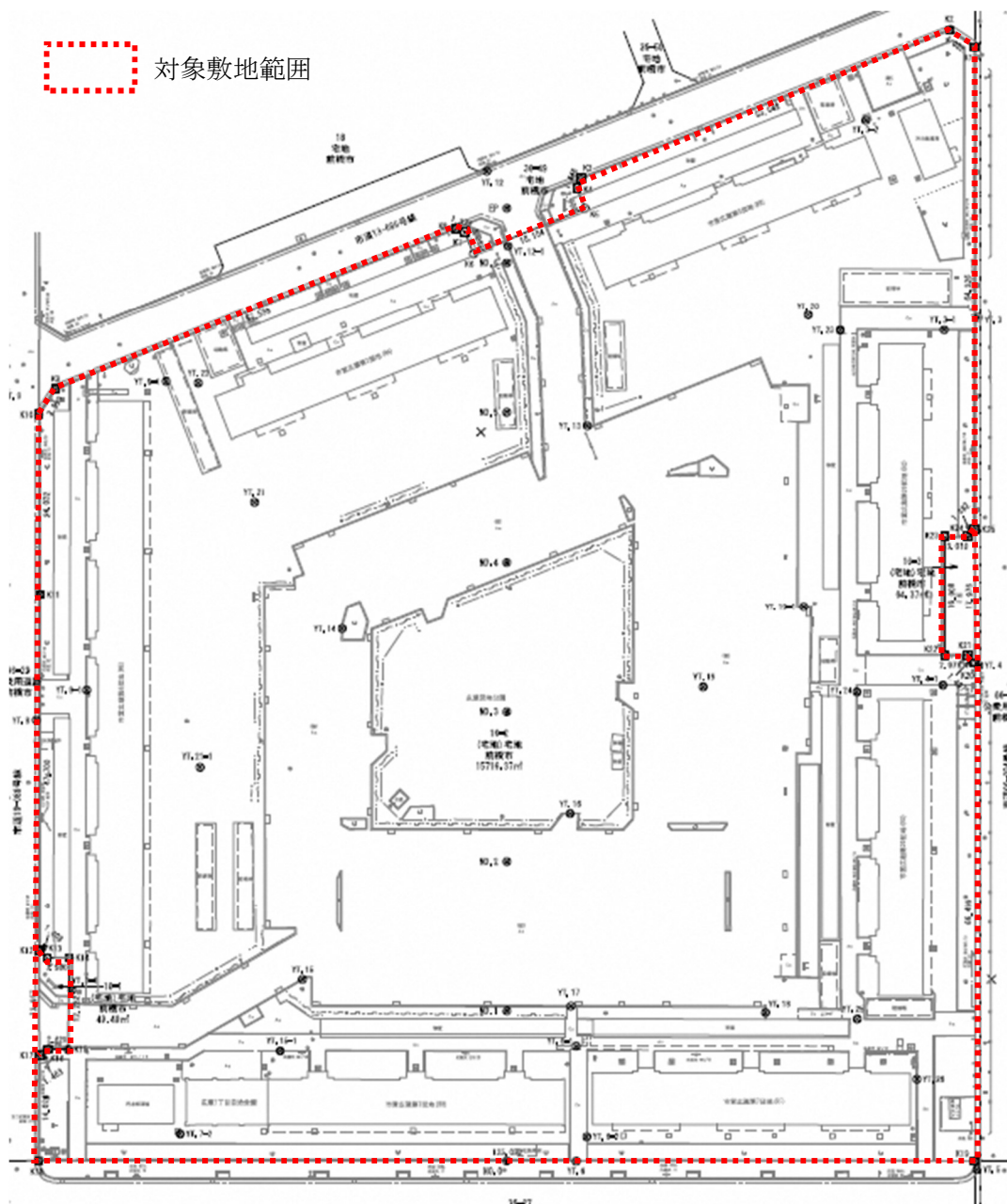


イ 対象敷地の概要

(7) 敷地の概要

所有者	前橋市
所在地	前橋市広瀬町一丁目 16 番 1、2
対象敷地面積	15,830.24 m ² (測量値)
都市計画 (立地適正化計画)	第一種中高層住居専用地域 (居住誘導区域)
防火地域	指定なし
日影規制	4 時間-2.5 時間 平均地盤面高さ 4m
容積率 (建ぺい率)	200% (60%)
高さ制限	道路斜線制限/隣地斜線制限

図 対象敷地範囲



a 水道

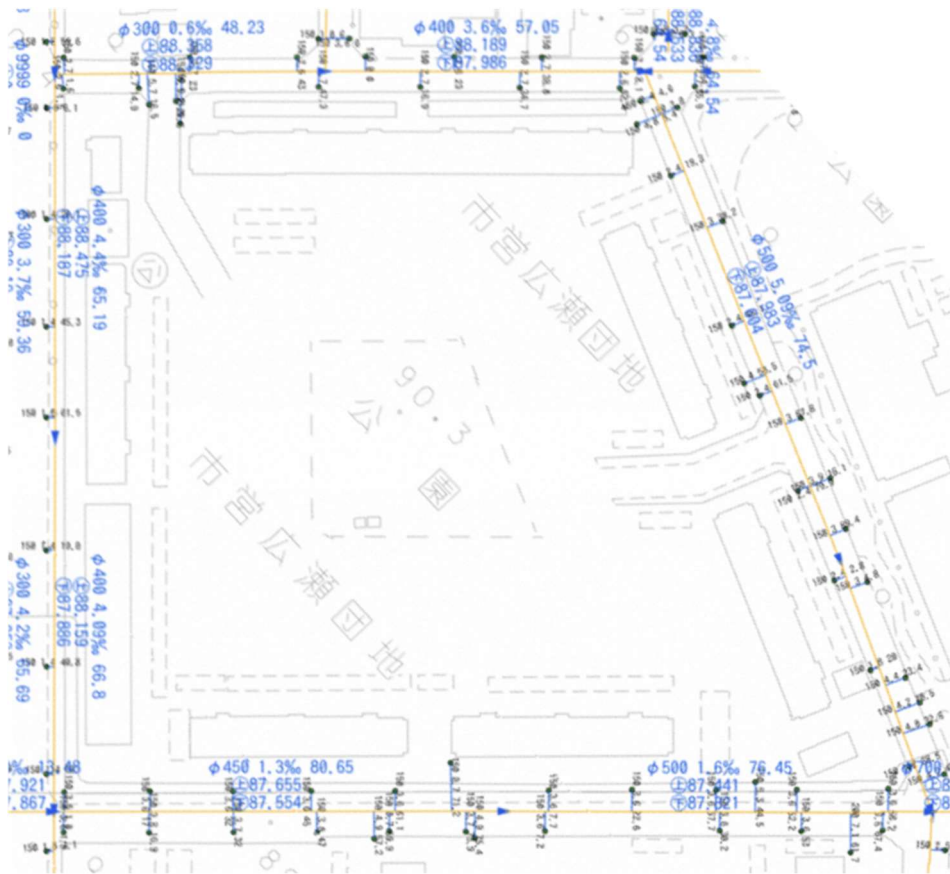
滋賀県 (Shiga Prefecture) map showing water supply infrastructure. Key features include:

- Water Treatment Plants (DIP, DIPT, DIPNS, VP):** Locations are marked with blue dots and labels.
 - DIPNS 75mm 2009年** (DIPNS 75mm 2009) is located near the bottom center.
 - DIP 75mm 2009年** (DIP 75mm 2009) is located near the bottom left.
 - DIPT 150mm 1989年** (DIPT 150mm 1989) is located near the top center.
 - DIPT 75mm 1989年** (DIPT 75mm 1989) is located near the top right.
 - DIPT 150mm 1998年** (DIPT 150mm 1998) is located near the top right.
 - DIPT 75mm 1998年** (DIPT 75mm 1998) is located near the top right.
 - VP 50mm 1999年** (VP 50mm 1999) is located near the top left.
 - VP 50mm 1979年** (VP 50mm 1979) is located near the top left.
 - VP 50mm 1977年** (VP 50mm 1977) is located near the top left.
 - VP 50mm 1989年** (VP 50mm 1989) is located near the top left.
 - VP 50mm 1998年** (VP 50mm 1998) is located near the top right.
- Water Supply Lines:** Blue lines represent the water supply network, with labels indicating the pipe diameter (e.g., 150mm, 75mm, 50mm) and the year of installation (e.g., 1989, 1998, 2009).
- Other Labels:**
 - 市営広瀬団地** (City-owned Hirose Residential Complex) is labeled in the center.
 - 琵琶湖** (Biwa Lake) is labeled in the bottom right corner.
 - 琵琶湖** (Biwa Lake) is labeled in the bottom right corner.
 - 琵琶湖** (Biwa Lake) is labeled in the bottom right corner.

(a) 污水

(b) 雨水

以下のとおり敷地周辺道路沿いに整備されています。



c 電気・通信

- ・ 電気：敷地周辺道路に設置の電柱（東京電力）から引込んでいます。
- ・ 通信：敷地周辺道路に設置の電柱（NTT 東日本）から引込んでいます。

d ガス（東京ガス）

- ・ 都市ガス供給区域 敷地周辺道路沿いに整備されています。

(ウ) 地質の状況

計画敷地の支持層は GL-20m 程度です。

なお、GL-1m から -4m 程度の位置に N 値の低い砂質層があり、かつ地下水位が GL-2m 程度と高いため、地盤の液状化への考慮が必要です。

(I) 埋蔵文化財の状況

計画敷地は前橋市「0330 遺跡」内のため、計画敷地の一部について、埋蔵文化財の試掘調査を実施しました。調査結果及び「埋蔵文化財のしおり（前橋市教育委員会）」に基づき、適切な対応をする必要があります。

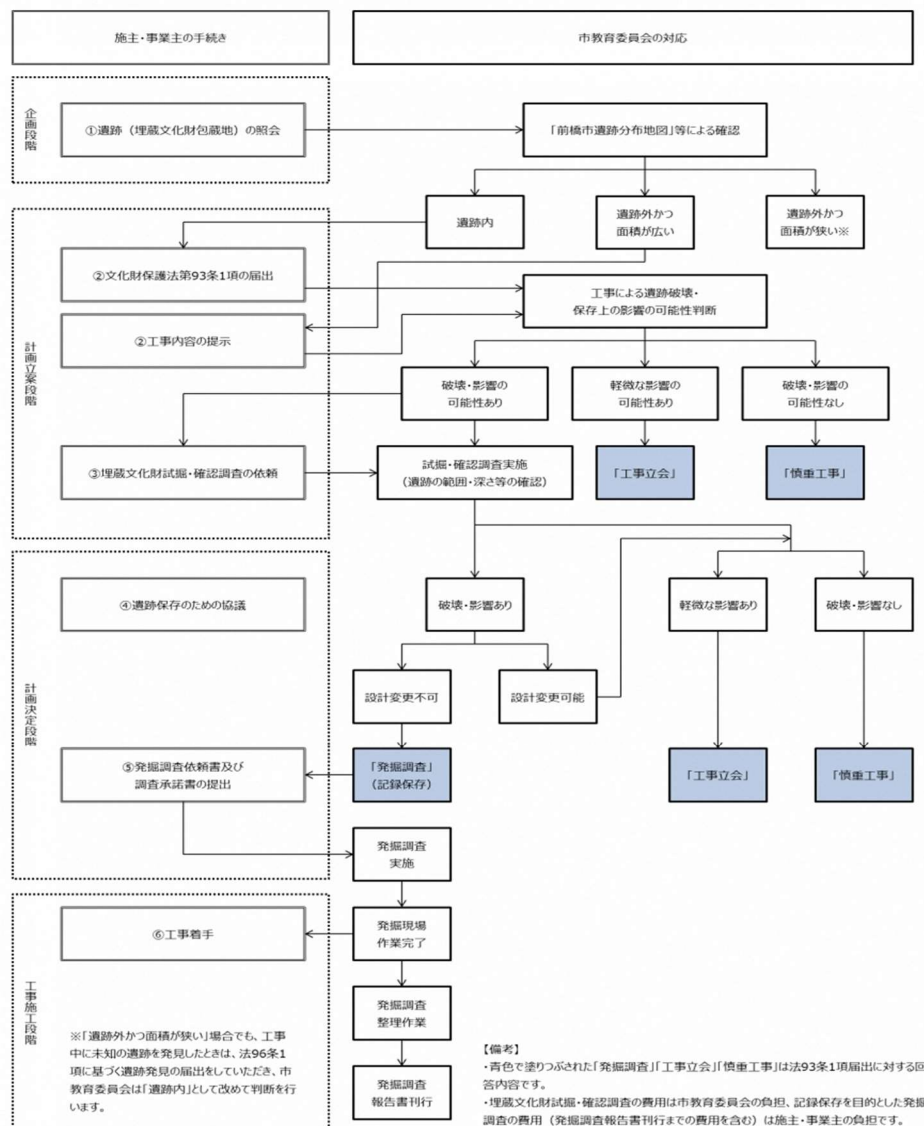
埋蔵文化財確認調査の結果（前橋市文化財保護課より）

調査の結果、古墳周堀と思われる溝 18 条、時期不明の竪穴住居 1 軒、土坑 3 基、ピット 3 基を検出しました。

計画は、旧利根川の低地から上がった南側の台地上に位置し、周辺はかつて 150 基以上の古墳があったとされる朝倉・広瀬古墳群に位置します。現在、墳丘が残るものはわずかですが、地中に埋もれた周堀等が検出されることがあります。古墳周堀はローム質地山を掘り込む形で検出され、数多くの古墳周堀と思われる溝が確認されたことから、複数の古墳があったものと考えられます。

検出された遺構については、埋蔵文化財の保護措置を講ずる必要があります。工事計画により現状保存が不可能な場合は、工事着手前に記録保存を目的とした発掘調査が必要になりますので、文化財保護課と協議をお願いいたします。

建築・土木工事に伴う埋蔵文化財関係の手続きの流れ



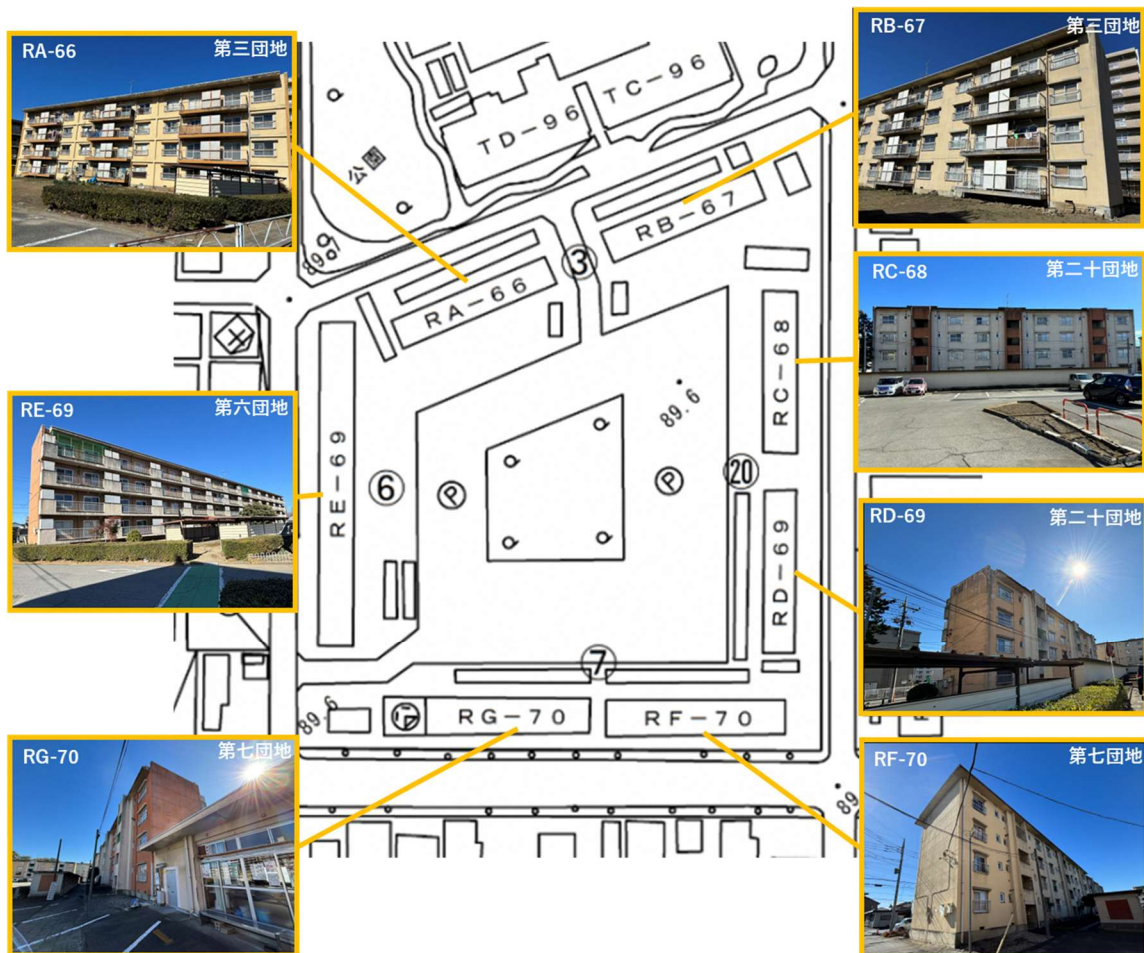
ウ 住棟の概要

(7) 住棟の構成

現在の住棟はすべて中層耐火構造 4 階建て、階段室型の住戸タイプです。耐用年数 70 年に対し、耐用年限の 2/3 以上を経過しています。

現在、新規入居は中止しています。

団地名	棟名	竣工年度	階数	構造		戸数	住戸面積	間取り	浴槽	給湯	入居戸数
広瀬第三団地	RA-66	41	4	RC	中耐	24	32.14	2K	なし	なし	7
	RB-67	42	4	RC	中耐	24	32.14	2K	なし	なし	10
広瀬第六団地	RE-69	44	4	RC	中耐	48	33.51	2K	なし	なし	12
広瀬第七団地	RF-70	45	4	RC	中耐	24	42.57	3K	なし	なし	12
	RG-70	45	4	RC	中耐	24	33.52	2K	なし	なし	6
広瀬第二十団地	RC-68	43	4	RC	中耐	24	33.41	2K	なし	なし	13
	RD-69	44	4	RC	中耐	24	33.41	2K	なし	なし	7
計						192	-	-	-	-	67



(イ) 入居の状況

令和5年12月時点での入居状況は以下のとおりです。入居世帯の69%が単身高齢世帯であり、団地の単身化・高齢化が深刻化しています。

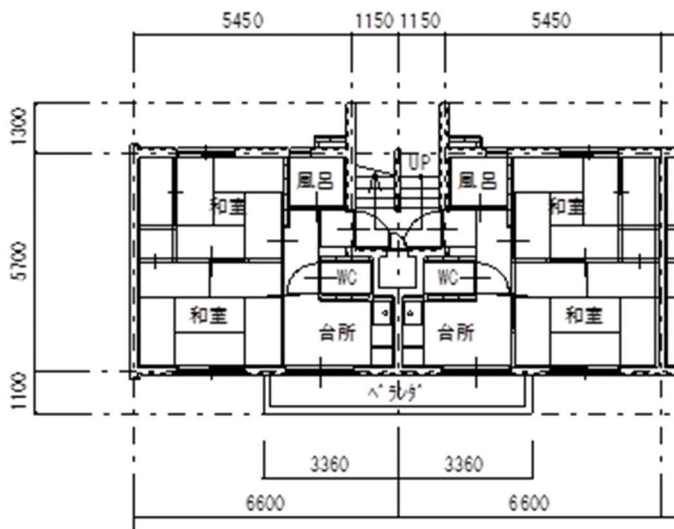
合計		単身世帯		2人世帯		3人世帯		4人世帯	
世帯数	高齢世帯	世帯数	高齢世帯	世帯数	高齢世帯	世帯数	高齢世帯	世帯数	高齢世帯
67	63	50	46	12	12	5	5	0	0

	世帯数	全世帯に対する 各世帯の割合	高齢世帯	全世帯に対する 高齢世帯の割合
単身世帯	50	75%	46	69%
2人世帯	12	18%	12	18%
3人世帯	5	7%	5	7%
4人世帯	0	0%	0	0%
合計	67	100%	63	94%

(ウ) 住戸の現況

a 2K タイプ

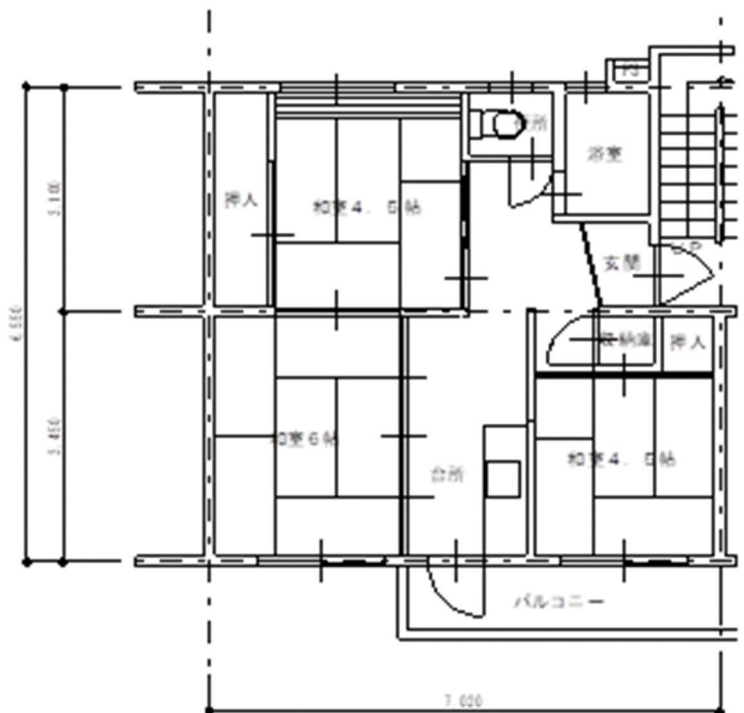
以下は、広瀬第三団地 RB 棟の住戸平面図です。



構造:RC 造(壁式構造)
 間取り:2K(和室 6 畳、4 畳半)、32 m²
 階高:2,600mm
 天井高:2,120mm
 階段の幅:940mm(有効)
 踏み面:230mm
 蹴上げ:190mm
 踊り場幅:825mm(有効)
 ベランダの奥行き:820mm(有効)
 洗面所:無
 洗濯機置場:ベランダ

b 3K タイプ

以下は、広瀬第七団地 RF 棟の住戸平面図です。



構造:RC 造(壁式構造)
 間取り:3K(和室 6 畳、4 畳半、4 畳半)
 42 m²
 階高:2,600mm
 天井高:2,120mm
 階段の幅:765mm(有効)
 踏み面:240mm
 蹴上げ:190mm
 踊り場幅:845mm(有効)
 ベランダの奥行き:865mm(有効)
 洗面所:無
 洗濯機置場:ベランダ

c 共同施設

- ・駐車場 : 有 (200 台)
- ・駐輪場 : 有 (90.93 m²)
- ・児童遊園 : 有 (1061.1 m²)
- ・集会室兼自治会事務所 : 有 (73.21 m²)
- ・物置 : 有 (949.7 m²)

(6) 団地の課題

ア 建物の老朽化

すべての住棟で老朽化が進んでおり、子育て世帯を含めた新しい入居者が見込めない住環境のため、改善が必要です。

イ 低水準の住戸

- ・ 住戸タイプが2K（32㎡程度）のため、3人世帯の場合、「前橋市住生活基本計画」で定める最低居住面積水準の40㎡を満たしていません。また、都市居住型誘導居住面積水準についても、単身者の面積水準である40㎡を満たしていません。
- ・ 浴槽と給湯器があらかじめ備わっておらず、入居者負担であることから、入居の応募が見込める一般的な設備とはいえません。
- ・ 洗面脱衣室や室内に洗濯機置場がなく、生活利便性が低いといえます。
- ・ 階高が低いため、玄関ドア等の建具の高さが低く、住みやすいといえません。
- ・ エレベーターが設置されておらず、床の段差解消や手すり設置がされていないことから子育て世帯や高齢者、障がいのある方が安心して住める環境ではありません。



ウ 近隣商店等の不足

付近にスーパーはありますが、大通りを隔てたところにあるため、高齢者にとって不便な状況があり、日用品を買える店舗が団地内にほしいという意見があります。

エ 自治会の担い手不足

広瀬町一丁目の自治会は、広瀬町一丁目自治会・広瀬第一団地自治会・広瀬町一丁目天神山自治会の3つに分かれています。広瀬町一丁目自治会は、広瀬第三・第六・第七・第二十団地のみで自治会を構成しており、単身高齢者が多い当該団地では自治会の担い手不足の課題があります。コミュニティの場である集会所も老朽化しており、新たなコミュニティが生まれる環境も整っていません。

オ 団地の単身化・高齢化

当該団地は単身化・高齢化が進行しており、上記のように団地の魅力が軽減していることから子育て世帯を含めた若い世代の入居が見込みにくく、団地の活性化につながる多世代の交流が生まれにくい状況にあります。

カ 環境性能の不足

すべての住棟で断熱性能向上やLED化、創エネ機能などの改修を行っていないことから、CO2排出量抑制のため、環境負荷軽減の方策をとる必要があります。

2 上位計画や関連計画の整理

(1) 第七次前橋市総合計画(平成30年度)(令和3年度改訂版)(計画期間:10年間)

【基本構想】

1 ビジョン

「めぶく。～良いものが育つまち(Where good things grow)～」

2 政策方針

■将来都市像

「新しい価値の創造都市・前橋」

市民一人ひとりが個性と能力を生かし、個々に輝くことにより

新しい前橋らしさを想像するまち

■行動指針(市民・企業・団体、行政のそれぞれが大切にする姿勢)

- ① 認め合い、支え合う
- ② つながり、創造する
- ③ 未来へ責任を持つ

■まちづくりの柱

- ① 教育・人づくり
- ② 結婚・出産・子育て
- ③ 健康・福祉
- ④ 産業振興
- ⑤ シティプロモーション
- ⑥ 都市基盤

【推進計画(本計画に關係する施策を抜粋)】

第2章 希望をかなえるまちづくり(結婚・出産・子育て)

重点施策02 子育て支援の推進

目標 社会情勢の変化に伴う子育てへの不安や悩みを解消する

ことで、誰もが安心して子育てに取り組めるまちを実現します

- 子育てに関する悩みや不安を解消するための支援を推進します
- 子育て世代が交流できる環境づくりを進めます

第3章 生涯活躍のまちづくり(健康・福祉)

重点施策01 地域包括ケアの推進

目標 地域内の保健・医療・福祉のサービスを一体的に提供することで、一人ひとりが住み慣れた地域で安心して暮らし続け、生涯にわたって活躍できる希望をもたらします

- 保健・医療・介護・地域の連携を強化します
- 医療・介護・住居・生きがい創出等の機能を集積し、地域において多世代が交流できる拠点を整備します
- 障害のある人もない人も共に生きる地域社会を目指し、自立と社会参加を支援します 改訂のポイント！

第6章 持続可能なまちづくり(都市基盤)

重点施策01 都市機能の集約と拠点性の向上

目標 コンパクトで機能的なまちづくりを進めることで、快適で住みやすいまちを目指します

- 今後の社会情勢を考慮し、地域の特性に応じた土地利用を推進します
- まちの拠点において都市基盤を整備し都市機能を集約した利便性の高いまちをつくれます
- 市有資産の適切な維持保全と財政負担の軽減を両立し、市民が必要とする行政サービスの維持・向上を図りながら、持続可能な行政運営を目指します 改訂のポイント！

(2) 前橋市都市計画マスタープラン(令和2年5月)(計画期間:令和17年まで)

【都市づくりの基本方針】

1 将来都市像

「新しい価値の創造都市・前橋」

2 都市づくりの理念

多様な都市機能の備わったにぎわいのある市街地環境づくり

豊かな自然と地域特性を活かした潤いと安らぎのある住居環境づくり

【都市づくりの基本目標】

- ① 市の発展、都市活力の創出の中心となる都心核・地域核の形成
- ② 地域の発展や地域住民の生活を支える地域拠点・生活拠点の形成
- ③ 誰もが快適に移動できる公共交通を中心とした交通ネットワークの形成
- ④ すべての人々が生き生きと暮らせる居住環境の形成
- ⑤ 都市と自然が調和した土地利用の推進

【全体構想（政策テーマ別構想）】

1：本市の特性を踏まえた 『コンパクトなまちづくり』	2：良好な自然環境を次世代に継承する 『環境負荷の少ないまちづくり』	5：いつまでも住み続けることができる 『安全安心なまちづくり』
①市あるいは地域の発展をけん引する都心核等の形成 ②都心核等の連携強化 ③魅力と求心力ある中心市街地の整備 ④自然と市街地が共生できる土地利用の実現 ⑤公共施設の適正な見直しと市有資産の活用	①環境にやさしく、調和のとれた市街地環境の形成 ②自然環境の保全・活用 ③環境にやさしい公共交通を中心としたまちづくり ④環境に配慮した施設整備	①災害に強いまちづくり ②すべての人が活動しやすい都市空間の整備 ③高齢者や障害のある人などの生活を支えるまちづくり ④交通安全や防犯に配慮したまちづくり

【地域別構想（上川淵・下川淵地区）】

1 将来像

高速交通網を活かして新たな市の活力を生み出すまち

2 基本方針

- ・ 大規模商業施設の立地や交通利便性を活かした、多くの人々の生活を支える市南部の拠点としての市街地を形成します。
- ・ 前橋南インターチェンジと連携した道路ネットワークを整備し、公共交通の利便性向上を図ります。
- ・ 豊かな田園環境、工業団地の操業環境の適正な配置や住宅団地などの居住環境、医療環境の充実を図ります。

3 まちづくりの方針

上川淵・下川淵地区まちづくり方針図では、本計画地は「一般住宅地」に位置づけられています。



■土地利用の方針（一般住宅地）

- ・ 大部分が土地区画整理事業により基盤が整備されている北東部の一般的な住宅地は、未整備地区の基盤を整えながら、未利用地の有効利用などを誘導しながら生活しやすい居住環境の保全・形成を図ります。
- ・ 特にその縁辺部などにおいては、農地等との共生に配慮し、無秩序な拡大を抑制します。

(3) 前橋市立地適正化計画(平成31年3月)(平成4年7月変更)(計画期間:20年間)

【まちづくり方針】

『誰もが多様なライフスタイルで生涯活躍できる地域連携型まちづくりの推進』

【基本方針】

基本方針1：「都市機能の集積とまとまりのある居住の推進」

それぞれ地域の拠点における医療や福祉、商業といった都市機能の集約性を高め、周辺における居住を誘導するまちのコンパクト化を推進します。

基本方針2：「利便性と効率性の高い都市機能の誘導を推進」

今後の社会構造によるニーズを踏まえ、公的不動産の活用や民間事業者等との連携により効率的な都市機能の誘導を推進します。

基本方針3：「公共交通の充実によるネットワーク性の向上を推進」

地域公共交通網形成計画をはじめとする公共交通施策との連携により、公共交通によるアクセス性の高い、移動環境の向上を推進します。

【都市機能誘導に向けたまちづくりの方向性】

■前橋大島駅周辺地区（生活拠点）

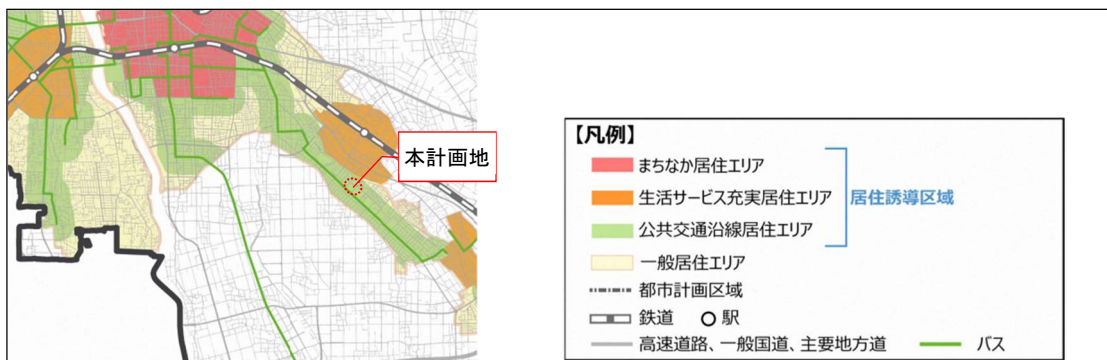
住宅と工業施設が適した環境の中で共存し、日常生活機能の充実を図ることで多世代にわたって便利で活力のあるまちづくり

【都市機能誘導区域（前橋大島駅周辺地区）】

本計画地は、前橋大島駅周辺地区の都市機能誘導区域外になります。

【居住誘導区域】

本計画地は、「居住誘導区域の公共交通沿線住居エリア」に位置づけられています。



(4) 前橋市公共施設白書(平成 25 年 7 月)(平成 31 年 3 月改定)

【資産活用の方向性】

- ① 長寿命化の推進
- ② 保有総量の縮減
- ③ 効率的利活用の推進

【今後の市営住宅の配置】

老朽化した団地の集約建替えなどを検討するとともに、立地適正化計画の住居誘導区域への住居機能の集約化等を踏まえ、コンパクトシティに対応した供給のあり方についても検討する必要があります。また、平成 31 年度からの行財政改革推進計画において、老朽化した公営住宅からの入居者移転、用途廃止及び解体が位置付けられ、計画的な戸数の最適化を行うこととしています。

【ファシリティマネジメントの取組状況（公営住宅）】

「前橋市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、給排水管及びガス管の改修を進め施設の長寿命化を図るほか、エレベーターを設置し、多様な世帯に配慮した住環境整備を進めた上で、入居率が低い老朽化が進む団地や効率的な建替えが困難な団地については順次用途廃止を進め、管理戸数の適正化に努めています。

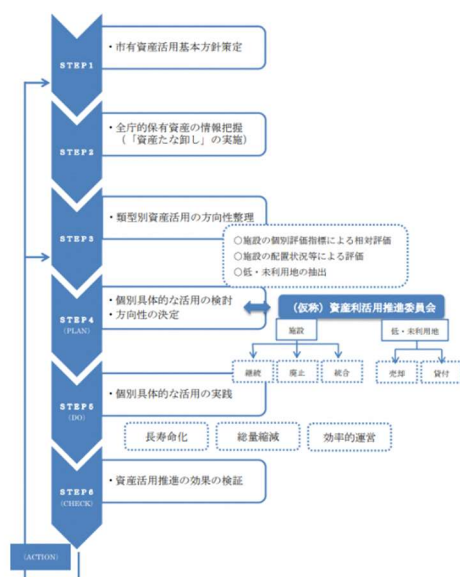
(5) 前橋市市有資産活用基本方針(平成 26 年 5 月)

(6) 前橋市公共施設等総合管理計画(平成 27 年 8 月)(令和 4 年 12 月改定)(計画期間:40 年間)

【資産活用の方向性】

前橋市公共施設白書と同様

【資産活用の手順】



【推進体制】

- ① 全庁的な推進体制の整備
- ② 情報一元化・実施体制
- ③ 群馬県等との連携の強化

(7) 前橋市住生活基本計画(平成24年3月策定)(令和3年3月改訂)(計画期間:令和7年度まで)

【基本理念】

1 基本理念

恵み豊かな自然と調和した個性の中で豊かな心を育み、
すべての市民が元気で快適に暮らすことができる住生活を実現する。

2 テーマ

～環境と人へのやさしさに包まれた豊かな心を育む住まい・まちづくり～

【基本目標・成果指標】

基本目標1: 安心・快適で良質な住まい・まちづくり

指標名称	データ根拠	市現状値	H32 目標値	達成値	R7 目標値
1 住宅の耐震化率	新耐震基準以降に建てられた住宅ストックの比率 (『前橋市耐震改修促進計画』より) ※前橋市耐震改修促進計画では、目標値を「95%」 (平成32年度)としているが、県の住生活基本計画の目標に従い「おおむね解消」に設定。	70.7% (平成20年度)	90% (平成32年度)	79% (令和2年度)	おおむね解消 (令和7年度)
2 住宅改修の実施率	(住宅・土地統計調査) リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合(平均推移により設定) ※H32年度目標値は国の住生活基本計画の目標値	3.4% (平成16～20年度)	6% (平成32年度)	14% (平成30年度)	21% (令和7年度)
3 応急危険度判定士数	大規模な災害が発生した場合に被災地に赴き、建物の安全性を判定する活動を行う資格者数。 県の住生活基本計画の目標値に見合う本市の目標値を設定。	316名 (平成22年度)	450名 (平成32年度)	246名 (令和2年度)	450名 (令和7年度)
4 認定長期優良住宅の割合	新築時における認定長期優良住宅の割合。 県の目標値「20%」をすでに上回っているため、「30%」を設定。	26.7% (平成22年度)	30% (平成32年度)	26.2% (令和2年度)	30% (令和7年度)

基本目標2: すべての市民にやさしい住まい・まちづくり

指標名称	データ根拠	市現状値	H32 目標値	達成値	R7 目標値
5 共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	(住宅・土地統計調査) 県の住生活基本計画の目標値に従い「18%」を設定。	4.5% (平成20年度)	18% (平成32年度)	13% (平成30年度)	18% (令和7年度)
6 最低居住面積水準未満率	(住宅・土地統計調査) 県の住生活基本計画の目標値に従い「早期に解消」を設定。	4.8% (平成20年度)	早期に解消	5% (平成30年度)	早期に解消
7 高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅のバリアフリー化率(一定のバリアフリー化率)	(住宅・土地統計調査) 国の住生活基本計画「75%」を上回っているため「おおむね解消」に設定。	36.6% (平成20年度)	75% (平成32年度)	82% (平成30年度)	おおむね解消 (令和7年度)
8 高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅のバリアフリー化率(高度のバリアフリー化率)	(住宅・土地統計調査) 国の住生活基本計画に従い、「25%」を設定。	7.7% (平成20年度)	25% (平成32年度)	19% (平成30年度)	25% (令和7年度)
9 暮らしやすいと思う市民の割合	(前橋市市民意識調査: 概ね2年に1回実施) ※「住みやすい」「まあまあ住みやすい」と応えた人の割合を「上昇」を設定。	84.2% (平成19年度)	上昇 (平成32年度)	86% (令和元年度)	上昇 (令和7年度)

基本目標3: 豊かな自然環境と地域特性を活かした住まい・まちづくり

指標名称	データ根拠	市現状値	H32 目標値	達成値	R7 目標値
10 一定のエネルギー対策	(住宅・土地統計調査)・・・「全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用」 ※県の住生活基本計画に従い、「46%」を設定。	21.5% (平成20年度)	46% (平成32年度)	30% (平成30年度)	46% (令和7年度)
11 中心市街地の世帯数	県の住生活基本計画の目標値に従い目標値を設定。※ ※H32年度の目標値は第六次前橋市総合計画における世帯推計	7,692世帯 (平成22年度)	8,400世帯 (平成32年度)	7,184世帯 (令和2年度末)	まちなかへの居住誘導の促進を図る

(8) 群馬県住生活基本計画 2021（令和4年3月）（計画期間：10年間）

【基本目標】

多様な県民の居住ニーズに応える住まい・まちづくり

誰一人取り残さない安全・安心の住まい・まちづくり

幸福を実感できる住まい・まちづくり

自立分散型の社会に対応した住まい・まちづくり

【成果目標】

基本目標 1：多様な県民の居住ニーズに応える住まい・まちづくり

成果指標	現在値	目標値
①子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	48.8%(R1)	64%(R12)
②高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	3.2%(R2)	(令和2年から) 概ね現状維持(R12)
③高齢者のいる住宅のバリアフリーリフォーム実施戸数	9,200 戸(R1)	10,000 戸(R12)
④リフォーム実施戸数	32,410 戸(R1)	40,000 戸(R12)

基本目標 2：誰一人取り残さない安全・安心の住まい・まちづくり

成果指標	現在値	目標値
①耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	12.6%(R2)	(R12)概ね解消
②最低居住面積水準未達率	2.7%(R1)	(R12)早期に解消
③公営住宅の供給目標量	8,800 戸(当初5年間)	17,000 戸(10年間)
④セーフティネット住宅登録戸数	4,593 戸(R2)	17,000 戸(R12)
⑤居住支援法人の業務エリアの市町村数	19 市町村(R2)	29 市町村(R12)

基本目標 3：幸福を実感できる住まい・まちづくり

成果指標	現在値	目標値
①認定長期優良住宅のストック数	20,533 戸(R2)	42,000 戸(R12)
②再掲リフォーム実施戸数	32,410 戸(R1)	40,000 戸(R12)
③情報提供（相談）件数	1,146 件(R2)	1,500 件(R12)
④マンション管理の活動が停滞している管理組合の適正化	－	概ね解消(R12)

基本目標 4：自立分散型の社会に対応した住まい・まちづくり

成果指標	現在値	目標値
①住宅の一定の省エネルギー対策率（既存・新築全ての住宅における、全部または一部の窓に2重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅ストックの比率）	34.4%(R1)	50%(R12)
②空家等対策計画を策定した市町村数の全体市町村数に対する割合	7 割(R2)	概ね 9 割(R12)
③空き家バンク登録数	1,246 件(R2)	3,200 件(R12)

(9) 前橋市公営住宅等長寿命化計画(平成 27 年)(令和 3 年改訂)(計画期間:10 年間)

【基本方針】

1 基本理念

長寿命化する団地再生により

様々な世帯が安心していきいきと暮らせる住まいを実現する。

2 課題に対する基本的な考え方

- ① 適正な供給量と管理戸数
- ② 長寿命化型改善によるライフサイクルコストの縮減化
- ③ 建替と高齢者対応改善による高齢者対応住戸の確保
- ④ 福祉との連携による安心して暮らせる住まいづくりの推進
- ⑤ 全面的改善など多角的な手法による整備水準の向上
- ⑥ 民間活力の積極的な活用
- ⑦ コンパクトなまちづくりを前提とした市営住宅等の柔軟な整備
- ⑧ 空家削減に向けた取組み

【建替事業の実施方針】

1 整備戸数

建替後の戸数は、従前居住者分の確保を基本とし、中長期的な需要に応じた管理戸数全体の削減を図る。

2 事業化の優先度

建替の順序については、基本的に建設年度が古く老朽化が進んだ住棟の事業化を優先する。

3 整備の考え方

- ① 高齢者対応の推進
- ② ミクスト・コミュニティの推進
- ③ 住環境の影響への配慮
- ④ 地域または団地ごとの建替構想の作成
- ⑤ 福祉施設等の併設の検討
- ⑥ 民間活力の積極的な活用
- ⑦ 災害への配慮
- ⑧ 群馬県、群馬県住宅供給公社との連携

(10) 群馬県営住宅長寿命化計画 2023(令和 5 年)(計画期間:10 年間)

【基本方針】

- ① ニーズ減少を見据えた県営住宅の集約・再編
- ② 財政状況を踏まえた実現可能な整備
- ③ 地域特性に基づく県と市町村の役割分担
- ④ 県営住宅におけるカーボンニュートラルの実現

【実施方針（建替）】

- ・ 長寿命化を基本とし、耐用年限を経過して維持管理が困難な場合のみ建替を実施
- ・ 原則として、民間のノウハウの活用が期待できる PPP/PFI 手法を導入
- ・ 各団地の状況や課題のほか、周辺地域の公営住宅の立地状況、周辺環境との調和及び県営住宅用地の活用した地域貢献等を考慮した建替計画を策定
- ・ カーボンニュートラルへの対応として、ZEH 水準の省エネ化と太陽光発電設備を設置
- ・ 地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の併設を検討
- ・ 市町村営住宅・公社賃貸住宅・民間賃貸住宅との連携を検討

3 関係法令等の整理

(1) 法律等

- ア 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）
- イ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ウ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- エ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- オ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- カ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- キ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号。以下「品確法」という。）
- ク 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ケ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- コ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- サ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- シ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ス 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
- セ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号。以下「建設リサイクル法」という。）
- ソ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- タ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- チ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- ツ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）
- テ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ト 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- ナ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- ニ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- ヌ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ネ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- ノ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ハ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ヒ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- フ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ヘ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ホ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- マ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ミ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ム 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号。以下「廃棄物処理法」という。）
- メ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- モ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）

- ヤ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ユ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- ヨ 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号）
- ラ 脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成 22 年法律第 36 号）
- リ 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ル 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）
- レ 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- ロ 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成 18 年国土交通省令第 378 号）

(2) 群馬県条例等

- ア 群馬県建築基準法施行条例（昭和 58 年条例第 15 号）
- イ 群馬県建築基準法施行細則（昭和 58 年規則 48 号）
- ウ 群馬県の生活環境を保全する条例（平成 12 年条例第 50 号）
- エ 人にやさしい福祉のまちづくり条例（平成 15 年条例第 15 号）
- オ 群馬県高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行細則（平成 8 年規則第 44 号）
- カ 群馬県都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等計画の認定等に関する規則（平成 24 年規則第 56 号）
- キ 群馬県建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行細則（平成 28 年規則第 41 号）
- ク 群馬県宅地建物取引業法施行細則（平成 21 年規則第 25 号）
- ケ 群馬県文化財保護条例（昭和 51 年条例第 39 号）
- コ 群馬県環境基本条例（平成 8 年条例第 36 号）
- サ 群馬県自然環境保全条例（昭和 48 年条例第 24 号）
- シ 林業県ぐんま県産木材利用促進条例（平成 30 年条例第 81 号）
- ス 群馬県個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年条例第 76 号）
- セ 群馬県個人情報の保護に関する法律施行条例施行規則（令和 5 年規則第 23 号）
- ソ 群馬県屋外広告物条例（昭和 39 年条例第 81 号）
- タ 群馬県屋外広告物条例施行規則（昭和 44 年規則第 33 号）

(3) 前橋市条例等

- ア 前橋市営住宅管理条例（平成 9 年条例第 53 号）
- イ 前橋市市営住宅管理条例施行規則（平成 9 年規則第 70 号）
- ウ 前橋市営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例（平成 25 年条例第 8 号）
- エ 前橋市営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例施行規則（平成 25 年規則第 24 号）
- オ 前橋市開発行為等の規則に関する規則（昭和 60 年規則第 6 号）
- カ 前橋市建築基準法等施行規則（昭和 59 年規則第 7 号）

- キ 前橋市中高層建築物日影規制条例（平成 15 年条例第 47 号）
- ク 前橋市文化財保護条例（昭和 38 年条例第 19 号）
- ケ 前橋市公共下水道条例（昭和 37 年条例第 54 号）
- コ 前橋市公共下水道条例施行規程（平成 5 年水道局管理規程第 8 号）
- サ 前橋市水道事業給水条例（平成 5 年条例第 19 号）
- シ 前橋市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年条例第 43 号）
- ス 前橋市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 38 号）
- セ 前橋市景観条例（平成 22 年条例第 15 号）
- ソ 前橋市景観条例等施行規則（平成 22 年規則第 22 号）
- タ 前橋市移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例（平成 25 年条例第 5 号）
- チ 前橋市道路構造条例（平成 25 年条例第 3 号）
- ツ 前橋市火災予防条例（平成 16 年条例第 57 号）
- テ 前橋市火災予防条例等施行規則（昭和 16 年規則第 106 号）
- ト 前橋市環境基本条例（平成 12 年条例第 19 号）
- ナ 前橋市水と緑のまちをつくる条例（昭和 49 年条例第 29 号）
- ニ 前橋市屋外広告物条例（平成 20 年条例第 47 号）
- ヌ 前橋市屋外広告物条例施行規則（平成 21 年規則第 54 号）

4 本事業に係る基準の整理

(1) 開発許可（都市計画法第 29 条関係）

項目	内容
適用範囲	・市街化区域の場合、開発区域が 1,000 m ² 以上で区画形質の変更がある場合
道路	・原則、6m以上の道路に接する（住宅の用途） ・原則、9m以上の道路に接する（住宅以外で開発区域の規模 1,000 m ² 以上）
公園等	・公園、緑地又は広場の設置 ・開発区域面積の 3%以上（開発区域面積 0.3ha 以上 5ha 未満の場合）
消防施設	・貯水槽（40 m ³ 以上）の設置
雨水施設	・遊水池、浸透施設の設置

(2) 一団地の総合的設計制度

項目	内容
適用範囲	・一団地内に二以上の構えを成す建築物を同一敷地内にあるものとみなして、特定対象規定を適用できる (原則として、更地に同時期に建築されるもの。)
特定対象規定	・接道義務、容積率制限、建ぺい率制限、斜線制限、日影規制など
敷地の条件	・各敷地は相互に接続していること。 ・敷地内には各建築物から道路に通じる十分な幅員を有する通路（原則、4m 以上）を確保すること。
建築計画の条件	・外壁の開口部：各建築物の開口部を対面させない。 ・空地の確保：採光、通風上有効な空地等を設ける。 (道路又は隣地に対して確保される天空光と同量以上の天空光を確保する) ・日照：対象内の他の居住部分に対して、日影規制を考慮。 複合日影に対応した計画とする。

第3 整備計画

1 基本方針

【基本理念】広瀬団地全体の活性化につながる、新たな活気を生み出す団地整備

広瀬団地は市内最大の大型団地ですが、団地全体で高齢化が進んでおり、地域コミュニティの衰退が課題とされています。

本事業は、対象団地を単に新しく建て替えるだけでなく、新たな賑わいを生み出すことにより、広瀬団地全体の活性化につなげることを目的に実施します。

1. 老朽化・低水準の改善、多様化するニーズに対応した住環境の向上

大規模団地建替えの新たなモデルとして、地域の魅力を高める住環境を整備します。

- 1) バリアフリー化や防犯・防災面を考慮した設備・配置計画等により、子どもから高齢者まで誰もが安全・安心に暮らせる住環境を整備します。
- 2) カーボンニュートラルやZEHを目指し総合的な環境性能評価を実施し、ライフサイクルを通じた環境対策の推進、多世代が気持ちよく過ごせる住居性能を確保します。
- 3) ポストコロナ時代における新たな生活様式に対応した住環境を整備します。

2. 多世代入居の促進による地域コミュニティの活性化

地域住民の憩いと活動の場である広場・集会場を、地域のコミュニティの核となる場（エリア）へと再生します。

- 1) 高齢化・単身化による自治会運営への影響等の課題を解決するため、現役世代や子育て世帯を積極的に受け入れ、様々な年代が活躍できる、活気ある地域コミュニティの組成を目指します。
- 2) 憩いの広場や使い勝手がよく様々な活動に対応した集会所を整備し、地域住民が日常的に集え、新たな賑わいやコミュニティを生み出す環境を醸成します。
- 3) 民間付帯施設や別事業で整備する保育所とあわせて明るい雰囲気 of 団地を整備することで、若い世代が住みたくなるようなエリアとします。

3. 団地整備を通じた地域の安心安全の向上

前橋市総合防災マップ（ハザードマップ）等の防災情報を基に安全な住環境を整備し、地域の安心安全に貢献する共用空間（集会場等）を整備します。

- 1) 通学路や保育所の送迎動線などを考慮した、周辺地域に開かれた団地を整備します。
- 2) 保育所・小学校等が近接するため、地域子ども達にとって安心して過ごせる共用空間や防犯に配慮した住環境を整備します。

- 3) 共用空間の整備によって、防災に関する地域コミュニティ活動の醸成を図り、安心安全な地域づくりを進めます。

4. 周辺地域や環境に配慮した団地の整備

周辺地域に溶け込むファサードに配慮した景観づくりや、省エネ性能の向上・木材活用による地球環境にも配慮した団地整備を目指します。

- 1) 歴史のある神社・古墳のある立地から、意匠・景観等に配慮し整備します。
- 2) 十分な断熱性能等の確保や一次エネルギー消費量の削減を行うことで、省エネ性能を向上させます。
- 3) 木材をふんだんに活用することで環境に優しく、木のぬくもりを感じられるあたたかい空間づくりを目指します。

5. 民間活力の導入による利便性の向上・財政負担の軽減

民間提案に基づく住環境の整備や余剰地活用等による地域の魅力（ブランド）の向上とともに事業の効率化、コスト縮減を図ります。

- 1) 再整備後に見込まれる余剰地には民間事業を誘致します。
- 2) とくに近隣で不足している買い物機能を導入し、利便性を向上させることで、遠くまで買い物に行けない高齢世帯や、日々忙しい子育て世帯などの誰もが住みやすい環境を整えます。
- 3) 買い物機能は民間企業の独立採算とするとともに、借地料等の収入を見込むことで、市の財政負担を軽減させます。また、事業全体を民間企業に一括して発注することで、民間ノウハウの活用による事業費の軽減やより質の高い公共サービスの実現を目指します。

2 整備内容

(1) 建替戸数・住戸タイプの検討

① 整備戸数の検討

年間平均退去者数に基づき、整備戸数は以下のとおりとします。

前橋市営住宅広瀬団地建替事業 基本構想より

平成 29 年度から令和 4 年度の入居世帯数の傾向を基に、令和 10 年度までの入居世帯数の予測をおこないました。

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4	減少率(年平均実績)
広瀬第三団地	33	31	25	24	24	21	-7.3%
広瀬第六団地	31	28	27	26	17	14	-11.0%
広瀬第七団地	30	29	26	25	23	23	-4.7%
広瀬第二十団地	31	27	26	25	25	24	-4.5%
合計	125	115	104	100	89	82	-6.9%

上記のとおり、平成 29 年度から令和 4 年度までに全体で 6.9%の世帯が退去しています。各団地の減少率を基に、令和 10 年度までの世帯数の変化を次のとおり予測しました。

【計算式】

前年度世帯数 × 減少率(年平均実績) = 予測世帯数

年度	R5	R6	R7	R8	R9	R10	減少率(R4比較)
広瀬第三団地	19	18	17	16	15	14	-33.3%
広瀬第六団地	12	11	10	9	8	7	-50.0%
広瀬第七団地	22	21	20	19	18	17	-26.1%
広瀬第二十団地	23	22	21	20	19	18	-25.0%
合計	76	72	68	64	60	56	-31.7%

6 年後の令和 10 年末時点では合計 56 世帯（令和 4 年度と比較すると▲31.7%）へ減少すると推測されます。（右表参照）

最低必要戸数は 56 戸ですが、新たな子育て世帯の入居等を考慮する必要があります。

現在の当該団地の現役世帯が約 2 割であることを踏まえると、令和 10 年度末の現役世帯は約 12 世帯と推定されます。

コミュニティミックスを促進するためには現役世帯（とくに子育て世帯）の割合を増やすことが必要であることから、現役世帯の数を現在の 2 倍とするため、計画戸数は 70 戸として整備することとします。

最低必要戸数 56 戸（うち現役世帯 12 戸）＋新たな現役世帯 12 戸 = 68 戸 ≒ 70 戸

計画戸数：70 戸

② 型別供給戸数の検討

本団地における現在の住戸とタイプは2K及び3Kの2タイプのみです。一方で、団地住民の単身高齢化率が高く、将来的には、多様な世帯が暮らす住環境が求められます。

そこで、幅広く選択可能な住戸タイプを計画し、コミュニティミックスの観点から子育て世代をはじめとする幅広い世代の入居を促進します。現在1人世帯が多いことを考慮するとともに、将来的に学生の入居者の受け入れも可能とするため、新たに1LDKを整備します。現役世代や子育て世帯に対しては2LDK及び3LDKを整備し、いろいろな世代が生活しやすい環境を提供します。

また、これに伴い、現在の高齢者を含む多様な人の住まいとして段差の解消、エレベーター設置など住棟や共用部分にユニバーサルデザインを採用します。

型別供給の配分においては、アンケート結果（令和4年12月実施）及び年間平均退去者数に基づき、検討します。

前橋市営住宅広瀬団地建替事業 基本構想より

【建替後の単身入居希望者】

現時点の単身世帯数	36 世帯（令和4年度）
供用開始時の単身世帯数	25 世帯（令和10年度）▲31.7%

令和10年度までの予測退去率が31.7%のため、供用開始想定年度の令和10年度には約25世帯が新住宅へ入居する単身世帯であると見込まれます。

1人世帯用の住戸は最低限度の25戸を確保し、残りは2人世帯以上の住戸として計画します。また、仮に現在の単身世帯55戸が新しい住宅に移りたいとなった場合に備え、1LDKと2LDKをあわせて55戸を確保し、現状の世帯構成にも対応した配分とします。

	世帯人員	1人	2人	3人以上
計画案	住戸タイプ	1LDK	2LDK	3LDK
	世帯数	25	30	15
	構成比	35.7%	42.9%	21.4%
	住戸面積	40 m ²	60 m ²	75 m ²

<参考例>

○単身（1人）世帯 35.7% ⇒ 1LDK

○夫婦（2人）世帯 42.9% ⇒ 1LDK/2LDK

○多子（3人以上）世帯 21.4% ⇒ 2LDK/3LDK

(2) 導入機能

再整備における導入機能は次のとおりです。

施設名		詳細・導入の条件
公営住宅		・整備戸数 70 戸（1LDK：25 戸 2LDK：30 戸 3LDK：15 戸） ・エレベーターを設置し、ユニバーサルデザイン化を図ります。
付帯 施設	駐車場	・1 戸あたり 1 台分を、住棟 1 棟あたり身障者用を 1 台整備します。 ・その他に来客用及び管理用を整備します。
	駐輪場	・1 戸あたり 1 台分を整備します。
	ごみ置場	・場所等については、自治会等と協議の上決定します。
	集会所	・現状と同様に自治会の活動を行える集会所を整備します。 ・加えて、コミュニティの場となるような設備を備えます。
	児童遊園	・子育て世帯の入居を考慮し、遊具のある広場を整備します。
広場及び緑地		・集会所や児童遊園とあわせて、コミュニティの活性化につながる広場等を整備します。

(3) 社会福祉施設（保育所）の整備

本事業敷地内に、今後建替予定である近隣市立保育所の建替予定地を整備します。園の予定規模や園庭、駐車場等のスペースを考慮し、約 3,800 m²を確保します。

3 整備の方針

広瀬第三・第四・第六・第二十団地の建替え基本理念を実現するため、5つの基本指針に基づき、住棟および住戸の整備のあり方について検討します。

1. 老朽化・低水準の改善、多様化するニーズに対応した住環境の向上

- 1) バリアフリー化や防犯・防災面を考慮した設備・配置計画等により、子どもから高齢者まで誰もが安全・安心に暮らせる住環境を整備します。

- ・極力段差を減らし、エレベーターを設置するなど、誰もが暮らしやすい整備を目指します。
- ・引き手のドアや手すりなど、子どもや高齢者、障害者、車いす使用者等の誰もが利用しやすい機能をもつ住宅とし、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れた住宅を目指します。

- 2) カーボンニュートラルや ZEH を目指し総合的な環境性能評価を実施し、ライフサイクルを通じた環境対策の推進、多世代が気持ちよく過ごせる住居性能を確保します。

① 維持管理の配慮

- ・ ライフサイクルコスト（LCC）の観点から、将来に渡る維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮します。
- ・ 使用する建築資材や設備機器等の選定にあたっては、計画修繕や空き住戸修繕、設備更新時のコスト縮減に配慮するとともに、耐候性や耐久性に配慮します。

② 環境共生への配慮

- ・ 住棟や集会所の省エネ化や脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上において木材利用を促進し、かつ団地全体の ZEH（net Zero Energy House ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略称）基準化をすすめ、カーボンニュートラルを目指します。
- ・ ZEH では、「①強化外皮基準を設定して一定の断熱性能を求めること、②再生可能エネルギーを算出することで一次エネルギーの収支を概ねゼロにすること」が基準です。集合住宅において、正味 100%以上の省エネ率を実現するものは「ZEH-M」と定義され、省エネ率の高い順に、「Nearly ZEH-M」「ZEH-M Ready」「ZEH-M Oriented」という基準が設けられており、本事業では「ZEH-M Oriented」基準を目指します。なお、「ZEH-M Oriented」基準には再生可能エネルギーの活用は含まれていませんが、太陽光発電設備を整備し、共用部等の一部電力に供給します。

名称	断熱性能	内容	
		再生可能エネルギー【除く】	再生可能エネルギー【含む】
ZEH-M	強化外皮基準 (前橋市は 6 地域であることから、0.60 [W/m ² K]以下)に適合)	再生可能エネルギー等を除き、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から 20%以上の一次エネルギー消費量削減	基準一次エネルギー消費量から 100%以上の一次エネルギー消費量削減
Nearly ZEH-M			基準一次エネルギー消費量から 75%以上 100%未満の一次エネルギー消費量削減
ZEH-M Ready			・基準一次エネルギー消費量から 50%以上 75%未満の一次エネルギー消費量削減
ZEH-M Oriented			・再生可能エネルギー機能の導入は不要

- ・ 上記に加えて、環境負荷の軽減や循環型社会の実現など、地球環境に配慮します。

① 共用部では地域で活用可能なワーキングや自習スペース等の地域の共有スペースを確保します。

- ## ② 平面プランの検討

-
- 1DK
39.749m²
- 2LDK
61.279m²
- 3LDK
74.529m²

32

2. 多世代入居の促進による地域コミュニティの活性化

- 1) 高齢化・単身化による自治会運営への影響等の課題を解決するため、現役世代や子育て世帯を積極的に受け入れ、様々な年代が活躍できる、活気ある地域コミュニティの組成を目指します。

- ・ 現入居者の再入居を踏まえつつ、単身世帯用の住戸の確保及び現役世帯や子育て世帯の入居の促進に配慮した住戸の供給を検討します。
- ・ 高齢者や障害者、子育て世代が過ごしやすい動線に配慮した整備を行います。
- ・ 公共空間を利用した、まちのにぎわいや活性化に寄与する取り組みを促進するため、こうした取り組みを行う多様な主体に団地を開放し、より活発な活動を促します。



飯玉神社での夏祭りの様子



社会教育団体や学生が広瀬団地でのイベントを企画している様子

- 2) 憩いの広場や使い勝手がよく様々な活動に対応した集会所を整備し、地域住民が日常的に集え、新たな賑わいやコミュニティを生み出す環境を醸成します。

- ・ 住民にひらかれた広場や集会所を整備することで、現役世帯・子育て世帯と地域の高齢者等の交流を促進することを目指します。
- ・ 集会所は、市民のための公共財産として地域コミュニティに寄与できるよう、入居者だけでなく周辺の地域住民も利用可能とし、講習会やイベントを実施できる施設を目指します。



広場を活用したイベントの様子



様々な人が集まる集会所の様子

3) 民間付帯施設や別事業で整備する保育所とあわせて明るい雰囲気のある団地を整備することで、若い世代が住みたくするようなエリアとします。

- ・ 民間付帯施設を整備することで、入居者だけでなく、多くの人が訪れる活気ある団地を目指します。
- ・ 保育所の利用者が安心して団地を訪れることができるよう、明るく、活気のある住宅の整備を目指します。
- ・ 団地内には広場や遊具を設置し、子どもの遊び場づくりを行います。



団地内の遊具イメージ



コミュニケーション型遊具イメージ

3. 団地整備を通じた地域の安心安全の向上

1) 通学路や保育所の送迎動線などを考慮した、周辺地域に開かれた団地を整備します。

- ・ 歩道の幅員を十分に確保し、子どもや高齢者が安心して過ごすことができる歩行者空間を目指します。
- ・ 地域をつなぐ道路ネットワークを改善し、より安全で快適なものにします。

2) 保育所・小学校等が近接するため、地域の子供達にとって安心して過ごせる共用空間や防犯に配慮した住環境を整備します。

- ・ 周辺施設と連携しながら、団地内外問わず、高齢・子育て世代が安全・安心に生活できる住環境整備を推進します。
- ・ 周囲からの見通しが確保されるような配置計画、動線計画とします。また、共用廊下や屋外空間では外灯を適切に設置・管理する等、防犯性の高い住宅を整備します。



見通しのよい団地内のイメージ



外灯で明るく照らされる団地のイメージ

3) 共用空間の整備によって、防災に関する地域コミュニティ活動の醸成を図り、安心安全な地域づくりを進めます。

- ・ 様々な入居者が災害時にスムーズな避難を行えるよう、避難経路を確保します。
- ・ 団地入居者を対象としたハザードマップの周知や避難場所の説明会、定期的な避難訓練の実施を行います。
- ・ 災害発生時の身近な避難場所や活動場所として活用できるように、かまどベンチやマンホールトイレの設置等、災害時に必要な機能の導入を積極的に検討します。



かまどベンチ



避難訓練の様子

4. 周辺地域や環境に配慮した団地の整備

1) 歴史のある神社・古墳のある立地から、意匠・景観等に配慮し整備します。

- 本団地の東側、広瀬団地内には飯玉神社があり、参拝や季節の行事等で多くの人が集まります。また、広瀬団地の西側には国指定史跡八幡山古墳があるなど、歴史のある立地といえます。これらの立地を意識し、意匠や景観等に配慮した整備を行います。



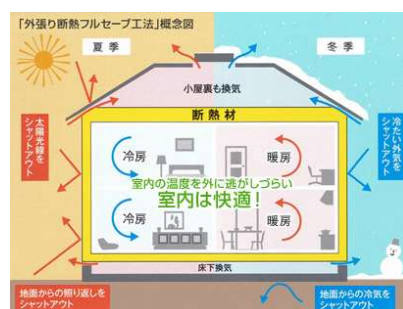
飯玉神社



国指定史跡八幡山古墳

2) 十分な断熱性能等の確保や一次エネルギー消費量の削減を行うことで、省エネ性能を向上させます。

- 屋外灯や共用部灯に LED を使用する等、省エネルギー設備を整備します。
- 断熱性の高い住宅を整備し、住棟全体の省エネルギー化を図ります。



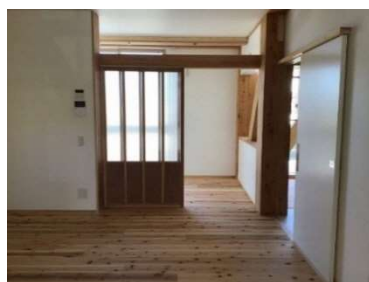
断熱性の高い住宅のイメージ



LEDの共用部灯のイメージ

3) 木材をふんだんに活用することで環境に優しく、木のぬくもりを感じられるあたたかい空間づくりを目指します。

- 内装に木の表しを施すことで、住民にとって安心感や温かみのある空間を目指します。
- 県産材を積極的に使用することで、木材の地産地消を進めるとともに、住む人にとって親近感がわくような住宅を目指します。
- 熱伝導率が低く、断熱効果の高い木材を使用して一定の断熱仕様で施工することにより、「冬は暖かく、夏は涼しい」快適な住宅を整備します。



木を多く利用した公営住宅



スギの木材を使用した玄関

5. 民間活力の導入による利便性の向上・財政負担の軽減

1) 再整備後に見込まれる余剰地には民間事業を誘致します。

- ・ 本事業は 192 戸の住戸を 70 戸に縮小して整備する計画のため、整備後の敷地には余剰地が生じる見込みです。令和 4 年度に実施したアンケートでは買い物場所を求める意見が多かったことや、近隣の小型商業施設が閉店している現状を踏まえ、買い物ができる機能を備えた民間施設を誘致します。本団地だけでなく、広瀬団地の入居者がこのエリアに集まることによって、新たな賑わいの創出も目指します。

2) とくに近隣で不足している買い物機能を導入し、利便性を向上させることで、遠くまで買い物に行けない高齢世帯や、日々忙しい子育て世帯などの誰もが住みやすい環境を整えます。

- ・ 日用品を購入できる施設の整備を目指します。
- ・ 団地に住む住民だけではなく、地域住民からのアクセスにも配慮し、周辺地域全体の生活利便性の向上を目指します。



団地内の商業施設のイメージ



子育て世帯の買い物のイメージ

3) 買い物機能は民間企業の独立採算とするとともに、借地料等の収入を見込むことで、市の財政負担を軽減させます。また、事業全体を民間企業に一括して発注することで、民間ノウハウの活用による事業費の軽減やより質の高い公共サービスの実現を目指します。

- ・ 包括発注による工期縮減効果から行政サービスの早期提供とコスト縮減が期待できます。
- ・ 価格と提案の総評評価により、民間ノウハウによる良質な市営住宅の設計・建設の提案を受け付けます。

4 余剰地活用の方針

(1) 基本的な考え方

住宅本体及び付帯施設等の用地と保育所用地を確保しても余剰地が生じると想定されることから、余剰地を活用した民間事業の誘致を検討します。

買い物場所に対するニーズが高いため、スーパーやドラッグストア等の民間施設の実施を求め、その他の事業実施については民間提案によるものとします。

(2) 民間企業へのヒアリング

余剰地活用の可能性について、令和4年度の導入可能性調査に加えて、令和5年度にアンケート・ヒアリング調査を実施しました。その結果は以下のとおりです。

ア 対象企業

分野	地域	対象数	
		アンケート	ヒアリング
建設	地元	4社	4社
	全国	3社	1社
設計	地元	1社	1社
	全国	1社	1社

イ ヒアリング結果

- ・ コンビニエンスストアに加えて、スーパーやドラッグストア、飲食店などの中規模店舗の実施可能性が示されました。
- ・ 上記の他、診療所や高齢者施設、住宅、公共サービス施設などの可能性が示されました。
- ・ 事業の実現可能性向上のため、土地の貸付だけではなく売却を可能とすることへの要望がなされました。
- ・ いずれの内容を実施する場合であっても、第一種中高層住居専用地域では実施できる内容が非常に限定的であるため、用途地域の変更や緩和措置を求める意見が多くなされました。

(3) 活用条件の整理

ア 貸付と売却

余剰地の活用においては、貸付と売却の2通りが想定されます。ヒアリングでは売却も含めた活用条件の設定を求める意見がありましたが、将来的な再更新時の事業用地の確保や民間が実施する事業内容の担保の観点から、市が土地を所有することが必要と考えられます。そのため、余剰地の活用は貸付を前提とします。

(4) 実施方針

ア 用途地域

現在の用途地域（第一種中高層住居専用地域）では業種により2階以下かつ床面積500㎡以下の小型店舗しか建設できません。

民間企業へのヒアリングで可能性が示された中規模店舗を誘致するためには、建築基準法第48条ただし書き許可による用途規制の緩和や用途地域の変更が必要です。

5 建替基本計画案の作成

(1) 建築確認の対象となる法的条件等の整理

確認申請の際に適合が必要となる法律については以下の通りです。

(整備される市営住宅を木造 3 階建と想定した場合の法的条件等となります。)

関連法令 (申請関連窓口)	項目 (条項等)	規定等	該当 非該当 未確定	担当課
建築基準法	道路 (法 42 条)	北東側：市道 13-086 号線 幅員約 6.0m 南東側：市道 00-094 号線 幅員約 8.0m 南東側：市道 00-096 号線 幅員約 21.0m 北西側：市道 13-089 号線 幅員約 6.0m		建築指導課
	用途地域 (法 48 条)	第一種中高層住居専用地域		
	容積率 (法 52 条)	200%		
	建ぺい率 (法 53 条)	60%		
	建物高さ制限 (法 56 条)	道路斜線：1/1.25 (適用距離 20m) 隣地斜線：1/1.25 (立ち上がり 20m) 北側斜線：適用なし		
	日影制限 (法 56 条の 2)	4 時間／2.5 時間 (平均地盤面高さ 4m)		
	防火・準防火地域 (法 61 条)	指定なし	該当	
	法 22 条区域 (法 22 条)	適用	非該当	
	一団地の総合的設 計制度 (法 86 条)	一団地内に二以上の構えを成す建築物を同一敷地内にあるもの とみなして、特定対象規定を適用	未確定	
都市計画法	都市計画区域 (法 5 条)	都市計画区域内		都市計画課
	市街化区域 (法 7-2 条)	市街化区域内		
	開発の許可 (法 29 条)	市街化区域内においては、1000 ㎡以上で土地の区画・形質 の変更がある場合に適用 (道路の新設等)	未確定	
消防法	防火対象物 (令別表 1)	令別表第 1 (5) 項 ロ (寄宿舎・下宿・共同住宅) 非特定用途の防火対象物		消防局予防課
	消火器 (令 10 条)	延床面積 150 ㎡以上	該当	
	屋内消火栓 (令 11 条)	延床面積 700 ㎡以上 1,400 以上 (主要構造部が準耐火構造で内装制限したもの又は 耐火構造) 2,100 ㎡以上 (耐火構造で内装制限)	該当	
	スプリンクラー設 備 (令 12 条)	11 階以上の階のみ	非該当	

関連法令 (申請関連窓口)	項目 (条項等)	規定等	該当 非該当 未確定	担当課
消防法	水噴霧消火設備 (令 13～18 条)	電気室、ボイラー室：延床面積 200 ㎡以上	非該当	消防局予防課
	屋外消火栓 (令 19 条)	1 階又は 1 階及び 2 階の部分の合計床面積が 9,000 ㎡以上 (耐火建築物) 6,000 ㎡以上 (準耐火建築物)、3,000 ㎡以上 (その他建築物)	未確定	
	動力消防ポンプ設備 (令 20 条)	屋内及び屋外消火栓設備が必要な防火対象物	未確定	
	自動火災報知設備 (令 21 条)	一般 延床面積 500 ㎡以上、3 階以上の階は 300 ㎡以上	該当	
	ガス漏れ火災警報設備 (令 21 条の 2)	規制なし	非該当	
	漏電火災警報器 (令 22 条)	延床面積 150 ㎡以上 (木造下地のラスモルタル壁・天井等のあるもののみ)	未確定	
	火災報知設備 (令 23 条)	延床面積 1000 ㎡以上 ※電話設備あれば免除	該当	
	非常警報器具 (令 24 条)	規制なし ※自動火災報知設備又は非常ベル等あれば免除	非該当	
	非常ベル・自動式サイレン 又は放送設備 (令 24 条)	収容人数 50 人以上 (地階・無窓階は 20 人) ※自動火災報知設備あれば免除	未確定	
	避難器具 (令 25 条)	2 階以上の階又は地階の収容人数 30 人以上	未確定	
	誘導灯、誘導標識 (令 26 条)	誘導灯：11 階以上の部分 誘導標識：全部	該当 (誘導標識)	
	消防用水 (令 27 条)	敷地面積 20,000 ㎡以上で下記のもの 1 階又は 1 階及び 2 階の部分の合計床面積が 15,000 ㎡以上 (耐火建築物) 10,000 ㎡以上 (準耐火建築物)、5,000 ㎡以上 (その他建築物)	非該当	
	排煙設備 (令 28 条)	規制なし	非該当	
	連結散水設備 (令 28 条の 2)	地階の床面積合計 700 ㎡以上	非該当	
	連結送水管 (令 29 条)	地階を除く階数が 7 以上又は 地階を除く階が 5 以上かつ延床面積 6000 ㎡以上	非該当	
	非常コンセント設備 (令 29 条の 2)	地階を除く階数が 11 以上	非該当	
	無線通信補助設備 (令 29 条の 3)	規制なし	非該当	
	総合操作盤 (規 12-1-8)	床面積 50,000 ㎡以上	非該当	
屋外広告物法 (法 3～5 条) 前橋市屋外広告物 条例	広告物等の制限 (法 3～5 条)	第一種中高層住居専用地域のため禁止地域に該当 (条例第 7 条第 1 号)	該当	都市計画課

関連法令 (申請関連窓口)	項目 (条項等)	規定等	該当 非該当 未確定	担当課
駐車場法 前橋市建築物における駐車施設の 附置等に関する条例	駐車施設の附置 (法 20 条)	非特定用途のため非該当 (条例 4 条)	非該当	建築指導課
水道法	給水装置の構造及び材質 (法 16 条)	給水装置の構造及び材質が基準に適合していないときは、給水を停止することができる (水道法施行令 6 条)	該当	水道整備課
下水道法	排水設備の設置等 (法 10 条第 1 項、第 3 項)	公共下水道の供用が開始された場合、排水区域内の土地所有者等は、公共下水道に接続する排水設備を設置すること、また、その排水設備は技術上の基準に適合すること (下水道法施行令 8 条)	該当	下水道整備課
	都市下水路に接続する特定排水施設の構造 (法 30 条第 1 項)	都市下水路に接続する工場、事業所の排水施設は、法令の規定によるほか、技術技術上の基準によること (下水道法施行令 22 条)	非該当	
自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律	自転車等の駐車対策の総合的推進 (法 5 条 4 項)	市内は自転車駐輪場附置の条例の定めなし	非該当	-
浄化槽法	浄化槽による尿尿処理等 (法 3 条の 2 第 1 項)	便所と連結して尿尿を処理し、終末処理下水道以外に放流するための設備又は施設として、浄化槽以外の設置の禁止	非該当	西部清掃事務所
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の推進に関する法律	特別特定建築物の建築主等の努力義務等 (法 14 条)	・ 集会場が特別特定建築物に該当 ・ 2000 ㎡未満のため、基準の努力義務が課せられる	該当 (努力義務)	建築指導課
都市緑地法	緑化地域内の緑化率等 (法 35 条、法 36 条、法 39 条の 1 項)	市内は緑化地域の定めなし	非該当	-
建築物エネルギー消費性能の向上に関する法律	特定建築物に係る届出、指示、勧告等 (法 75 条、75 条の 2)	(現行) 300 ㎡以上の非住宅建物の新築、増改築の場合に適合が必要 (2025 年 4 月改定後) すべての住宅の新築の場合に適合が必要	該当	建築指導課
建設リサイクル法	対象建設工事の届出等 (法 10 条)	建築物の解体 : 80 ㎡以上 建築物の新築、増築 : 500 ㎡以上	該当	建築指導課
景観法 前橋景観条例	届出の対象行為 (法 16 条)	新築、増築、改築、移転、外観の変更又は色彩の変更を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更において高さ 13m 又は建築面積 1,000 ㎡を超えるもの	該当	都市計画課
都市の低炭素化の促進に関する法律	低炭素建築物新築等計画の認定基準等 (法 54 条)	低炭素建築物の認定基準 【定量評価項目 (必須)】 ・ 外皮性能及び一次エネルギー消費性能を誘導基準に適合 ・ 建築物省エネ法に基づく省エネ基準と比較して、一次エネルギー消費量が 20%以上削減 (住宅の場合) されていること 【選択的項目】下記のいずれかの措置を講じる ・ エネルギーマネジメント (HEMS 等の設置、再生可能エネルギーを利用した発電設備及び連系した定置型の蓄電池を設置している) ・ 節水対策 (節水機器の設置、井水等の利用) ・ 躯体の低炭素化 (劣化軽減の措置を講じている、木造である、高炉セメント等を構造耐力上主要な部分に使用している) ・ ヒートアイランド対策 ・ V2H 充放電設備の設置	未確定	建築指導課

(2) 建物配置の基本的な考え方

本事業における配置計画案は以下のとおりです。

大通り沿いに民間用地を確保し、北側に市営住宅エリア（公営住宅、付帯設備及び広場）と保育所用地を配置します。

なお、配置計画は民間提案により変更となる場合があります。



6 付帯施設等の考え方

(1) 敷地内通路等

- ・ 人と車両の動線について、明確に分離するなど、安全性を確保します。
- ・ 住棟の出入口付近、エレベーターホールや歩行者用通路沿いに、オープンスペースやベンチを配置するなど、入居者等の交流や憩いの空間を確保します。

(2) 駐車場

- ・ 原則として平面駐車場とし、70台（入居者用）のスペース（1台あたり約2.5m×5.0m）を確保します。
- ・ 入居者用とは別に、介護者駐車場を住棟ごとに1台のスペース（1台あたり約3.5m×5.0m）を確保します。
- ・ 入居者用とは別に、来場者駐車場を住棟ごとに1台のスペース（1台あたり約2.5m×5.0m）を確保します。
- ・ 住棟に近接する場合は、植栽等（低木に限る）でライト、排気ガス対策など、入居者の良好な生活環境に配慮します。

(3) 駐輪場

- ・ 駐輪場は屋根付き及び自動二輪対応とし、1戸あたり1台のスペース（1台あたり0.6m×2.3m）を確保します。
- ・ 外灯または照明を設け、夜間でも必要な照度を確保し、自転車の盗難防止に配慮します。
- ・ 上州空っ風等強風により、自転車の転倒がないよう、配慮します。
- ・ 建替え住棟ごとに、原則別棟で整備します。

(4) ゴミ置き場

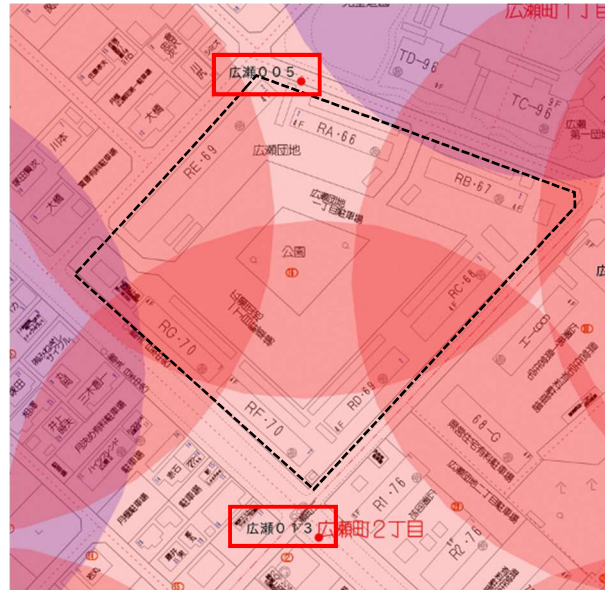
- ・ 建替え住棟と分離させ、地元自治会と本市ごみ収集課と協議の基、適正な場所に整備します。また、ゴミ収集車両の寄り付き、清掃、メンテナンス、小動物による汚損等に十分に配慮します。
- ・ 各住棟からの距離や動線など利用者の利便性や周辺環境等に十分に配慮し、かつ、敷地内に設置し不法投棄等に配慮します。

(5) 電気室・受水槽・ポンプ室等

- ・ 電気室等は、必要に応じて、建替え住棟と別棟とし、浸水被害も想定し、適切な場所の整備を検討します。
- ・ 車両の寄り付きやメンテナンス等に十分に配慮します。

(6) 防火水槽

- ・ 現在、防火水槽は敷地の北側と南側に配置されており、対象敷地の範囲を網羅しているため、本事業での整備は不要です。防火水槽の配置及び範囲は以下のとおりです。



(7) 社会福祉施設（保育所）

- ・ 隣接する保育所の送迎動線に十分に配慮します。

7 構造計画

(1) 構造種別の検討

本事業では余剰地活用を予定しており、様々な民間事業の実施を見越した敷地確保のためには、中高層の住宅整備を視野に入れ、敷地の有効活用を図る必要があります。

3階建て以上の住宅整備においては「鉄骨造」や「鉄筋コンクリート造」が一般的ですが、「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」や「建築物等における木材の利用の促進に関する方針（群馬県）」、「前橋市公共建築物等における木材の利用の促進に関する方針」等を踏まえ、「木造」での整備も含めて構造種別を検討します。

(2) 木造整備における整理事項

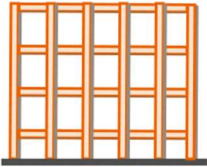
ア 法令改正

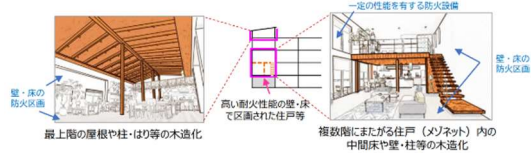
住宅・建築物の省エネ対策の強力を進めるために、国土交通省から「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和4年6月17日）」が公布されました。この法令改正を受け、木造建築物にかかる法令等の改正及び本事業への影響について、以下の通り整理しました。

建築分野において木造利用が更に促進されるよう規制の整備に取り組みやすくなるような見直しが多くなされています。

	改定項目	内容	本事業への影響
1	木造の建築確認制度の建築物規模の見直し（2025年4月施行）	【建築基準法第6条第1項】 ■改正前 ・都市計画内 建築確認：すべての建築物 構造等の安全性審査：階数3以上又は延べ面積500㎡超の建築物 ・都市計画外 建築確認及び構造等の安全性審査：階数3以上又は延べ面積500㎡超の建築物 ↓ ■改正後 ・都市計画内 建築確認：すべての建築物 構造等の安全性・省エネ審査：階数2以上又は延べ面積200㎡超の建築物 ・都市計画外 建築確認及び構造等の安全性・省エネ審査：階数2以上又は延べ面積200㎡超の建築物	改正の前後に関わらず、建築確認、構造等の安全性審査については、想定される規模から必要である。 省エネ基準の適合については、大規模2000㎡以上の住宅は、届出義務から適合義務に改正されるため、改正後は省エネ適合判定が必要となる。

		<省エネ基準適合の改正> ▶ 建築主の義務等 <table><tr><th></th><th colspan="2">現行</th><th colspan="2">改正</th></tr><tr><th></th><th>非住宅</th><th>住宅</th><th>非住宅</th><th>住宅</th></tr><tr><td>大規模 2,000㎡以上</td><td>適合義務 2017.4～</td><td>届出義務</td><td>適合義務 2017.4～</td><td>適合義務</td></tr><tr><td>中規模</td><td>適合義務 2021.4～</td><td>届出義務</td><td>適合義務 2021.4～</td><td>適合義務</td></tr><tr><td>300㎡未満 小規模</td><td>説明義務</td><td>説明義務</td><td>適合義務</td><td>適合義務</td></tr></table> ※政令で定める規模(10㎡を想定) 以下の建築物は適合義務の対象外		現行		改正			非住宅	住宅	非住宅	住宅	大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4～	届出義務	適合義務 2017.4～	適合義務	中規模	適合義務 2021.4～	届出義務	適合義務 2021.4～	適合義務	300㎡未満 小規模	説明義務	説明義務	適合義務	適合義務				
	現行		改正																												
	非住宅	住宅	非住宅	住宅																											
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4～	届出義務	適合義務 2017.4～	適合義務																											
中規模	適合義務 2021.4～	届出義務	適合義務 2021.4～	適合義務																											
300㎡未満 小規模	説明義務	説明義務	適合義務	適合義務																											
2	階高の高い 3 階建て木造建 築物等の構造 計算の合理化 (2025 年 4 月 施行)	【建築基準法第 20 条第 1 項第 2 項】 2 級建築士においても設計できる簡易な構造計算(許容応力度計算)で設計できる建築物の規模 ■改正前 高さ 13m 以下かつ軒高 9m 以下 ⇓ ■改正後 階数 3 以下かつ高さ 16m 以下	改正の前後に関わらず、想定される規模(2階以上かつ1,000㎡超)から、2 級建築士による設計は不可である。																												
3	構造計算が必要 な木造建 築物の規模の引 き下げ (2025 年 4 月施行)	【建築基準法第 20 条第 1 項第 3 項】 構造計算が必要となる規模 ■改正前 延べ面積 500 ㎡超 ⇓ ■改正後 延べ面積 300 ㎡超 <table><tr><th colspan="2"></th><th colspan="3">改正</th></tr><tr><th colspan="2">高さ</th><th>高さ16m以下</th><th>高さ16m超 60m以下</th><th>高さ60m超</th></tr><tr><td rowspan="2">1階建</td><td>300㎡以下</td><td>仕様規定</td><td rowspan="6">高度な構造計算 (許容応力度等計算、 保有水平耐力計算)</td><td rowspan="6">時刻歴 応答解析</td></tr><tr><td>300㎡超</td><td>簡易な構造計算 (許容応力度計算)</td></tr><tr><td rowspan="2">2階建</td><td>300㎡以下</td><td>仕様規定</td></tr><tr><td>300㎡超</td><td>簡易な構造計算 (許容応力度計算)</td></tr><tr><td>3階建</td><td></td><td></td></tr><tr><td>4階建～</td><td></td><td>高度な構造計算 (許容応力度等計算、 保有水平耐力計算)</td></tr></table>			改正			高さ		高さ16m以下	高さ16m超 60m以下	高さ60m超	1階建	300㎡以下	仕様規定	高度な構造計算 (許容応力度等計算、 保有水平耐力計算)	時刻歴 応答解析	300㎡超	簡易な構造計算 (許容応力度計算)	2階建	300㎡以下	仕様規定	300㎡超	簡易な構造計算 (許容応力度計算)	3階建			4階建～		高度な構造計算 (許容応力度等計算、 保有水平耐力計算)	改正の前後に関わらず、想定される規模から構造計算が必要である。
		改正																													
高さ		高さ16m以下	高さ16m超 60m以下	高さ60m超																											
1階建	300㎡以下	仕様規定	高度な構造計算 (許容応力度等計算、 保有水平耐力計算)	時刻歴 応答解析																											
	300㎡超	簡易な構造計算 (許容応力度計算)																													
2階建	300㎡以下	仕様規定																													
	300㎡超	簡易な構造計算 (許容応力度計算)																													
3階建																															
4階建～		高度な構造計算 (許容応力度等計算、 保有水平耐力計算)																													

4	中大規模建築物の木造化を促進する防火規定の合理化 (2024 年 4 月施行)	【建築基準法第 21 条第 2 項】 延べ面積が 3,000 m²を超える大規模建築物を木造とする場合の設計法 ■改正前 ・壁、柱等を耐火構造とする ・3,000 m²毎に耐火構造体で区画する ⇓ ■改正後 ・火災時に周辺に大規模な危害が及ぶことを防止でき、木材の「あらわし」による設計が可能な構造方法を導入 <政令以下で規定構造方法の例> ・大断面の木造部材を使用しつつ、防火区画を強化すること等により、火災による延焼を抑制し、周囲への延焼を抑制できる構造 燃えしろ設計法 (大断面材の使用) + 防火区画の強化等により延焼を抑制  燃えしろ厚さの確保  燃焼後の太い柱の確保  【建築基準法（施行令）】 階数に応じて要求される耐火性能基準 ■改正前 階数 4 以内… 1 時間耐火性能 階数 5 以上 14 以内… 2 時間耐火性能 階数 15 以上… 3 時間耐火性能 階数 5 の建築物と階数 14 の建築物の最下層に関して同水準の耐火性能を要されるなど、きめ細かな規定となっていないと指摘があった。) ⇓ ■改正後 木造による耐火設計ニーズの高い中層建築に適用する耐火性能基準を合理化 (階数 5 以上 9 以下の建築物の最下層については、90 分耐火性能でも設計可能とする等)	今後、計画する建築物が 3,000 m²超や 5 階建以上となる場合は、改正後の基準を適用することが可能である。
---	--	--	--

5	部分的な木造化を促進する防火規定の合理化（2024 年 4 月施行）	【建築基準法第 2 条第 9 号の 2 ほか】 大規模建築物における部分的な木造化の促進 ■改正前 耐火性能が要求される大規模建築物において、壁・柱等のすべての構造部材を例外なく耐火構造とする ⇓ ■改正後 防火上・避難上支障がない範囲内で、部分的な木造化を可能とする  【建築基準法第 21 条、第 27 条、第 61 条】 防火規定上の別棟扱いの導入による低層部分の木造化の促進 ■改正前 低層部（例：階数 3）についても高層部（例：階数 4 以上）と一体的に防火規制を適用し、建築物全体に耐火性能を要求 ⇓ ■改正後 高い耐火性能の壁等や十分な離隔距離を有する渡り廊下で分棟的に区画された高層部・低層部をそれぞれ防火規定上の別棟として扱うことで、低層部分の木造化を可能とする 	今後、RC 造で計画する場合においても防火上・避難上支障がない範囲内で部分的に木造化することが可能である。
---	---	---	--

【建築基準法第 26 条】

防火壁の設置範囲の合理化

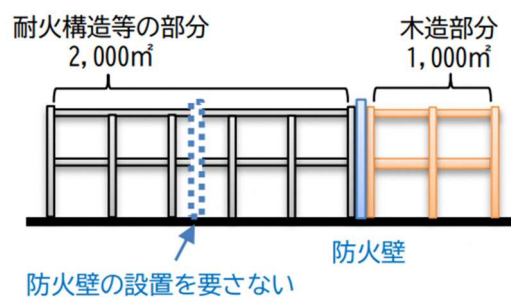
■改正前

木造部分と一体で耐火構造又は準耐火構造の部分を計画する場合、耐火・準耐火構造部分にも防火壁の設置が求められる



■改正後

他の部分と防火壁で区画された 1,000 m² 超の耐火・準耐火構造部分には、**防火壁の設置は要さない**こととする

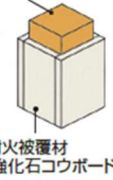
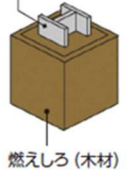


イ 耐火性能

(ア) 耐火建築物

木造の「耐火建築物」とは「躯体が燃えない木造」を指し、想定する火災終了時間後でも建物が倒壊せず自立している「耐火構造」が求められます。例えば、2 時間耐火構造ならば火災発生から 2 時間経った後、建物が倒壊せず自立している必要があります。

現在、木造の耐火建築物の耐火構造は、強化石膏ボードなどで主要構造部を隙間なく被覆した「被覆型（メンブレン型）」が一般的です。仕様が告示化されており、大臣認定を取得している件数も多い耐火構造です。「燃え止まり型」や「鋼材内蔵型」による耐火構造は特殊な技術工法であり、現時点での実績は限られます。

部材の断面構成	被覆型（メンブレン型）	燃え止まり型	鋼材内蔵型
			
構造	木造	木造	鉄骨造＋木造
特徴	木構造部を耐火被覆し燃焼・炭化しないようにする。木構造を現わしにはできない。	加熱中は燃えしろが燃焼し、加熱終了後、燃え止まり層で燃焼が停止する。木構造を現わしにできる。	加熱中は燃えしろが燃焼し、加熱終了後、燃えしろ木材で燃え止まり、鉄骨強度に影響しない。木質構造を現わしにできる。
樹種	制限なし	スギ、カラマツ等	ペイマツ・カラマツ
部位	外壁・間仕切壁・柱・床・はり・階段・屋根	柱・はり	柱・はり

出典：「非住宅施設の木造化にかかる低コストマニュアル・事例集（令和 4 年 3 月）岐阜県林政部県産材流通課」

また、階数や部位に応じて以下のとおり耐火性能が設定されています。

建築基準法では、最上階から数えた階数が 4 以下の階は 1 時間耐火構造、5 以上 14 以下の階は 2 時間耐火構造（法改正後（2024 年 4 月施行）は、階数 5 以上 9 以下は 90 分耐火構造、10 以上 14 以下は 2 時間耐火構造）が、屋根・階段については階数によらず 30 分耐火構造が求められています。

木材の耐火性能により、主要構造部（外壁・間仕切壁・柱・床・はり）については 1 時間及び 2 時間耐火構造、屋根・階段については 30 分耐火構造の大臣認定取得品があります。

部位				通常の火災		屋内側の火災	
				最上階から数えた階数	非損傷性	遮熱性	遮炎性
壁	間仕切壁	耐力壁		階数 15 以上の階	2 時間	1 時間	－ ※
				階数 5～14 の階			
				最上階、階数 2～4 の階	1 時間		
		非耐力壁		－	－	1 時間	1 時間
	外壁	耐力壁		階数 15 以上の階	2 時間	1 時間※※	1 時間
				階数 5～14 の階			
				最上階、階数 2～4 の階	1 時間		
		非耐力壁	炎症の恐れのある部分	－	－	1 時間※※	1 時間
			上記以外	－	－	30 分※※	30 分
柱				階数 15 以上の階	3 時間	－	－
				階数 5～14 の階	2 時間		
				最上階、階数 2～4 の階	1 時間		
床				階数 15 以上の階	2 時間	1 時間	－ ※
				階数 5～14 の階			
				最上階、階数 2～4 の階	1 時間		
はり				階数 15 以上の階 3 時間	3 時間	－	－
				階数 5～14 の階	2 時間		
				最上階、階数 2～4 の階	1 時間		
屋根				－	30 分	－	30 分
階段				－	30 分	－	－

非損傷性：構造耐力上支障のある変形、溶融、破損等の損傷を生じない

遮熱性：過熱面以外の面（屋内に面するもの）の温度が可燃物燃焼温度以上に上昇しない

遮炎性：屋外に火炎を出す原因となる損傷を生じない

※：壁及び床の遮炎性は、遮熱性を確保することにより性能を満たす

※※：外壁の遮熱性は屋内に面する部分に張る

(イ) 準耐火建築物

木造の「準耐火建築物」は、火災中にゆっくりと燃えるが、一定の時間は倒壊しない建物です。

大きく3種類に分類され、いずれも延焼のおそれのある部分の外壁開口部に防火設備(防火戸等)を設けたものです。主要構造部を準耐火構造とした「イ 準耐火建築物」、外壁を耐火構造として屋根に一定の防火性能をもたせる「ロ 準耐火建築物1号」、主要構造部を不燃材料等で作る「ロ 準耐火建築物2号」があります。木造で多く用いられている「イ 準耐火建築物」では、石膏ボードを張って耐火被覆する方法のほかに、「燃えしろ設計」とすることで、主要構造部を現わし(木材を外部にそのまま露出して使用すること)で作ることができます。木部の架構を見せることで木造らしさを表現でき、加えて内装の仕上げにかかるコストや手間を省略できます。

なお、燃えしろ設計は耐火建築物には適用できません。

図 準耐火建築物の定義

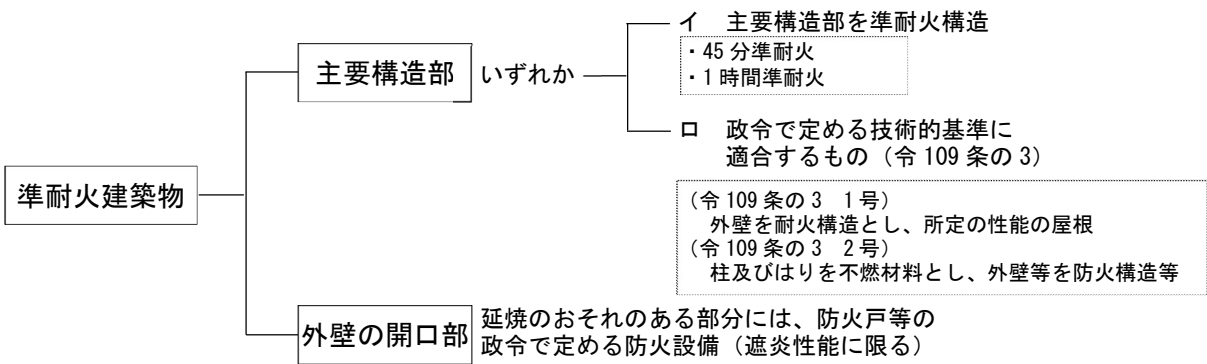


表 燃えしろ設計基準

通常火災に基づく加熱時間	30分間	45分間	1時間	75分間
構造用集成材 構造用単板積層材	25mm	35mm	45mm	65mm (フェノール樹脂等接着剤使用) 85mm (非フェノール樹脂等接着剤使用)
構造用製材	30mm	45mm	60mm	—
その他の条件	—	—	—	残存断面の小径 200mm以上
備考 (関連する告示)	昭62建告第1901号 第1902号	平12建告第1358号	令1国交告第195号	令1国交告第193号

出典：「非住宅施設の木造化にかかる低コストマニュアル・事例集
(令和4年3月) 岐阜県林政部県産材流通課」

準耐火建築物では、部位に応じて以下のとおり耐火性能が設定されています。

部位				通常の火災		屋内側の火災
				非損傷性	遮熱性	遮炎性
壁	間仕切壁	耐力壁		45 分	45 分	－ ※1
		非耐力壁		－	45 分	－ ※1
	外壁	耐力壁		45 分	45 分※2	45 分
		非耐力壁	延焼の恐れのある部分	－	45 分※2	45 分
			上記以外	－	30 分※2	30 分
	柱				45 分	－
床				45 分	45 分	－ ※1
はり				45 分	－	－
屋根の軒裏		延焼の恐れのある部分		－	45 分	－
		上記以外		－	30 分	－
屋根				30 分	－	30 分
階段				30 分	－	－

非損傷性：構造耐力上支障のある変形、溶融、破損等の損傷を生じない

遮熱性：過熱面以外の面（屋内に面するもの）の温度が可燃物燃焼温度以上に上昇しない

遮炎性：屋外に火炎を出す原因となる損傷を生じない

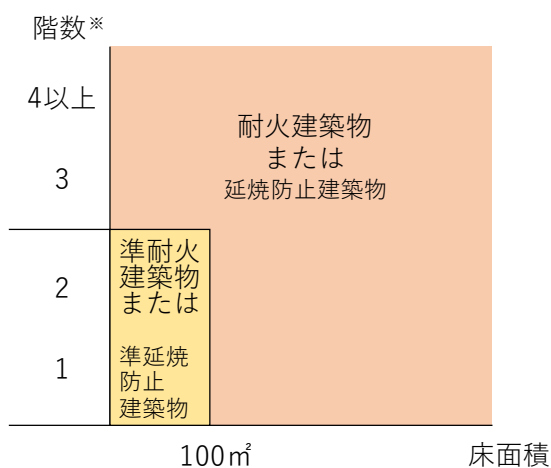
※1：壁及び床の遮炎性は、遮熱性を確保することにより性能を満たす

※2：外壁の遮熱性は屋内に面する部分に張る

ウ 立地による耐火性能制限

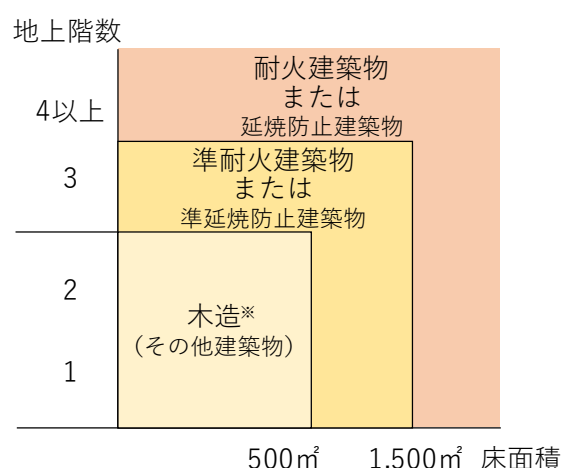
市街地における火災の危険を防ぐため、都市計画では、地域を限って「防火地域」「準防火地域」を指定しています。建築基準法では、これらの地域区分に応じた階数や規模を定め、建築物の構造を制限しています。そのほか、特定行政庁が、屋根の火の粉による延焼を防止するために、「法22条区域（屋根不燃化区域）」を指定しています。

図 立地と規模(延べ面積・階数)による構造制限 出典：木造建築の防・耐火設計マニュアル



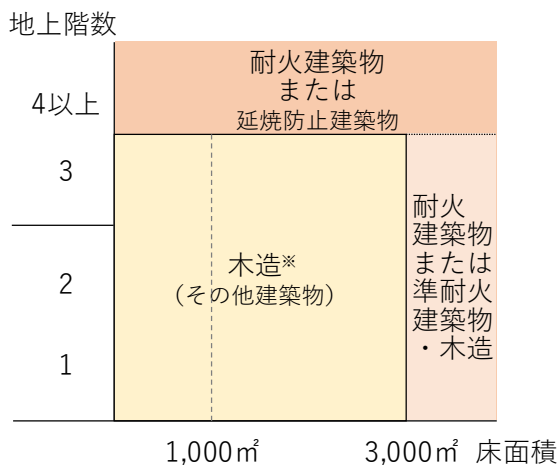
【防火地域】

※階数：
階数は地階を含む階数とする
(すなわち、地上2階、地下1階の建物は
階数3とし耐火建築物とする)



【準防火地域】

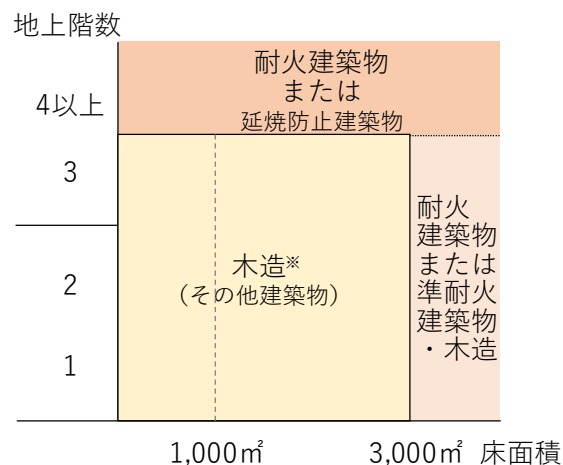
※木造（その他建築物）：
延焼のおそれのある部分の外壁・軒裏
は防火構造とする



【法22条区域】

※木造（その他建築物）：
延焼のおそれのある部分の外壁は
準防火性能とする
(延べ面積1,000㎡を超える場合は
外壁・軒裏を防火構造とする)

※3階建て以下・延べ面積3,000㎡以下：
壁等を用いて延べ面積3,000㎡以内毎に
区画すれば耐火建築物以外とできる



【その他の地域】

※木造（その他建築物）：
延べ面積1,000㎡を超える建物の
延焼のおそれのある部分の外壁・軒裏
を防火構造とする

※3階建て以下・延べ面積3,000㎡以下：
壁等を用いて延べ面積3,000㎡以内毎に
区画すれば耐火建築物以外とできる

エ 木造集合住宅の事例

(7) 木造構造の事例

木造集合住宅は公営・民営含め、全国で様々な事例があります。3階建て以上の住宅では、鉄筋コンクリート造との混構造の事例も見受けられます。

事例	長野県営上新井団地	兵庫県営八千代下野間住宅	兵庫県営宝塚切畑住宅
工法	在来工法	在来工法（外壁県産杉材）	在来工法
参考			
出典	木造公営住宅－その魅力と課題への取り組み－（国土交通省住宅局 住宅総合整備課）	同左（以下「木造住宅資料」）	木造住宅資料

事例	群馬県営金井淵住宅	いわき市復興公営住宅	長岡市営竹沢団地
工法	RH 工法	CLT 工法	在来工法（2戸長屋2階建）
参考			
出典		CLT 建築物の設計ガイドブック	木造住宅資料

事例	新浜町団地県住宅2号棟	民間事例	
工法	在来工法 （木造あらわし）	2～5階：在来工法 1階：RC造	2～5階：CLTパネル工法 1階：RC造
参考			
出典	「GOOD DESIGN AWARD（2023年受賞）HP	新建築 2014年2月号	「第3回 COFI 中層木造建築デザインアワード」HP

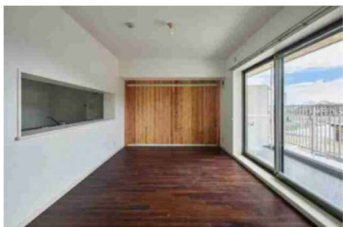
(イ) 外装の事例

住宅の外装や外構部分に木材を使用し、現し等で整備している事例を整理しました。

事例	いわき市復興公営住宅	美弥・来福台山口県営住宅
参考		
出典	一般社団法人日本 CLT 協会 HP	木造建築設計情報プラットフォーム HP : 建築事例

オ 内装木質化の事例

構造耐力上主要な部分以外の天井や床、壁等の内装に木材を用いた事例を整理しました。

事例	いわき市復興公営住宅	長岡市営竹沢団地
参考		
出典	公共建築物における木材の利用の取組に関する事例集(令和2年版)	同左

(3) 民間企業へのヒアリング

中高層の木造住宅整備にあたり、実施可能性や技術上の課題等について、民間企業へアンケート・ヒアリング調査を実施しました。ヒアリング結果は以下のとおりです。

ア 対象企業

「第3/2/(4)/イ 民間企業へのヒアリング」と同様

イ ヒアリング結果

ヒアリング結果は以下のとおりです。中高層の木造住宅整備について、課題はあるものの実現可能性はあるという結果でした。

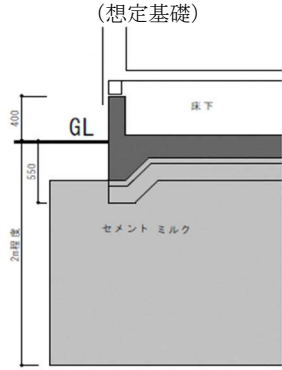
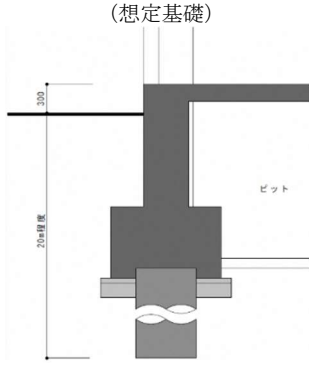
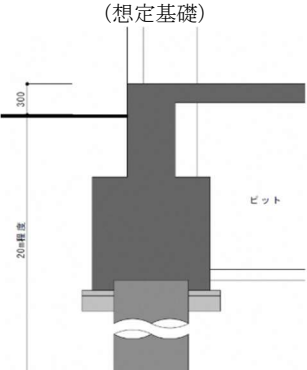
- ・ 中高層の木造住宅の施工実績をもつ事業者は少ないが、木造を得意とする事業者と連携することで、事業参加は可能という意見がなされた。
- ・ 敷地の有効活用のためには、木造でも5～6階建ての検討が必要という意見がなされた。
- ・ 住宅性能評価に定める高い遮音等級を求めるとであれば、木造ではなく、RC造が適しているとの意見もなされた。なお、混構造での施工や遮音材を設置することで、遮音性能を上げることは可能という意見がなされた。
- ・ RC造に比べるとより定期的なメンテナンスが必要であるが、丁寧に管理することで建物を長期に維持することが可能という意見がなされた。
- ・ 構造部以外では、内装材に県産材を活用することが可能という意見がなされた。

(4) 本事業における構造種別

ア 構造種別の比較

本事業での構造種別を検討するにあたり、木造、鉄骨造及び鉄筋コンクリート造における性能面や経済性等を以下のとおり比較しました。

項目			木造 (中高層)	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
構造別基本特性	居住快適性	遮音性	1 時間準耐火構造の場合には、一般的な木造に比べて高いが他の構造に比べては低い 遮音性能の向上には重量のある材料の使用が求められ、建物が重くなると共に壁や床が厚くなる	遮音性は木造より高く鉄筋コンクリート造より低い	遮音性は主要構造部が湿式となり気密性が高まるため鉄筋コンクリート造が最も高い
			△	○	◎
		断熱性	木自体の断熱性が高いため、断熱対策を行いやすい	熱しやすく冷めやすい素材のため、柱・梁などを覆うように断熱を施工する必要がある	有効床面積は狭くなるが、断熱材を厚く設置する必要がある
			◎	○	◎
		調湿効果	木材には湿度が高まると湿気を吸い、空気が乾燥すると蓄えていた湿気を空気中に放出する調湿性がある	木造と比較すると部材に調湿効果がないため、内部に湿度が溜まりやすく結露が起りやすい	他の構造と比較すると部材に調湿効果がないため、気密性が高い分、内部に湿度が溜まりやすく結露が起りやすい
			◎	○	○
		快適性	木の温かみや香りによるリラックス効果に期待できる	木質化により、一定程度の効果を期待できる	木質化により、一定程度の効果を期待できる
			◎	○	○
			◎	○	◎
	安全性	耐震性	柱と梁などの接合部が多く、他の構造と比べると耐震性はやや低い	構造体自体に柔軟性があり鉄筋コンクリート造に比べれば耐震性がやや低いものの、木造に比べれば高い	構造体が一体的であるため、耐震性は他の構造に比べて最も高い
			○	◎	◎
		耐火性	他の構造に比べると燃えやすいが、木材が古くなると炭化層が生成されにくくなり、完全に燃え尽きにくい	鋼材は熱に対して弱く耐火性は鉄筋コンクリート造に比べては低いものの構造自体が不燃材のため木造に比べると高い	構造材自体が不燃材であるため耐火性能は高い
			○	○	◎
			○	◎	◎
	耐久性	構造体の耐久性	十分にメンテナンスすることによって風化や腐朽などによる老朽化対策が可能。	内部に湿度が溜まりやすく結露が起りやすく錆につながるため、断熱対策が必要	他の構造に比べて最も耐久性が高い
			○	○	◎
		維持管理	定期的にシーリング補修や外壁塗装が必要。こまめにメンテナンスすることで長期間保持できる	定期的にシーリング補修や外壁塗装が必要	定期的にシーリング補修（鉄骨造や木造に比べてシーリング部が少ない）や外壁塗装が必要
			○	○	◎
			○	○	◎
	建築後の変更等	間取り変更の容易性	住戸内に構造壁を配置した場合には、築後の間取り変更がやや難しい	間仕切り壁を構造体とする必要性が低くなるため、築後の間取り変更は行いやすい	間仕切り壁を構造体とする必要性が低くなるため、築後の間取り変更は行いやすい
			○	◎	◎
		解体の容易性	他の構造に比べて主要部材が小さく軽いため解体が行いやすい	木造に比べて主要部材が大きいものの鉄筋コンクリート造に比べれば解体は行いやすい	柱、壁、床が一体成形となることから他の構造に比べて解体の容易性は低い
			◎	○	△
			◎	◎	○
	工期		一般的に他構造よりも工期が短い	工場で製作した部材を現場で組立する作業が多くなるため、一般的に工期短縮が可能	鉄筋の組立てやコンクリート打設などの現場作業が多くなるため、一般的に工期が長くなる
			◎	○	△

環境性能		建設時におけるCO2排出量が他の構造に比べて最も低い 木材の地産地消により、森林の適正整備及び木材の自給率向上につながる。	建設時におけるCO2排出量が鉄筋コンクリート造に比べれば低いものの木造に比べると多い	建設時におけるCO2排出量が他の構造に比べて最も多い
		◎	○	△
耐用年数	法定耐用年数	22年	34年	47年
	公営住宅法耐用年数	準耐火 45年	耐火 70年	耐火 70年
		○	◎	◎
土地の有効利用		3階建てでも余剰地を3,000㎡程度確保が可能 5～6階建てとすることによって、さらなる確保が可能	高層化しやすいため、余剰地の確保が容易	高層化しやすいため、余剰地の確保が容易
		○	○	○
コスト	概算工事費※	26,391.3千円／戸	26,816.5千円／戸	27,745.9千円／戸
				
		GL－2m程度 ベタ基礎＋表層地盤改良工法	杭長20m程度 杭基礎	杭長20m程度 杭基礎
		◎（安価）	○	△（高価）
	設計費	柱等の構造部材数が多いため、構造設計のコストがやや高い。	木造に比べると低い	木造に比べると低い
		○	◎	◎
		○	○	○
補助制度		公営住宅の建設費等を交付金算定対象事業費とし、その概ね45%を国が助成。	公営住宅の建設費等を交付金算定対象事業費とし、その概ね45%を国が助成。	公営住宅の建設費等を交付金算定対象事業費とし、その概ね45%を国が助成。
		◎	◎	◎
メリット		- 特殊基礎の深さが他の構造に比べて浅くすむため、埋蔵文化財への影響が少ない。また、一般的に他の構造に比べて短工期で建設可能。 - また、遮音性能は低いものの断熱性や調湿効果など快適性が他の構造に比べて高い。	鉄筋コンクリート造に比べれば住宅としての性能は落ちるが、木造と同等あるいはそれ以上の性能を持つ住宅が低めの整備費で建設可能となる。	住宅としての性能は他の構造に比べて最も高く、多くの共同住宅が鉄筋コンクリートで建設されていることもあり、地元を含めてノウハウを持った建設会社が多い。
デメリット		- 共同住宅の中で最も高く求められる遮音性が他の構造に比べて低い。 - 木造中高層共同住宅の普及が進んでおらず、経験の豊富な建設会社が少ない。 - 基本的に水に弱く、雨がかかり部分を含め、短期間でのメンテナンスが必要となる。	- 住宅としての性能は鉄筋コンクリート造に比べて低い。 - 埋蔵文化財への影響がコスト、工期に大きく影響する可能性が高い。 - 木造ほどではないが水に弱い部分があり、雨がかかり部分において短期間でのメンテナンスが必要となる。	- 他の構造に比べて最も建設費が高く、とりわけ当該計画地は地盤に恵まれていないため、特殊基礎工事に多くの工事費が必要となる見込みである。 - 埋蔵文化財への影響がコスト、工期に大きく影響する可能性が高い。

※ 「令和5年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について（令和5年3月31日国土交通事務次官通知）」及び想定基礎における特殊基礎工事の概算より算出

イ 比較検討の結果

「ア 構造種別の比較」では、それぞれの構造においてメリットデメリットがあると評価がなされました。

本事業の基本方針である「団地全体に活気をもたらす」ためには、多世代が明るく暮らせる環境の提供が必要であり、居住性能を高めることが重要と考えられます。

木造は遮音性や安全性、耐久性が他の構造と比べてやや劣りますが、高い調湿性や断熱性、木のもたらす快適性により、居住性能が優れていると考えられます。

加えて、建設時のCO₂排出量の抑制や木材の地産地消など、環境性能においても優れた効果を生み出します。

また、上記の劣る項目については、遮音材や混構造とすることによる遮音性の向上、耐火被覆の設置による耐火性の向上、またこまめにメンテナンスを行うことによる長寿命化など、整備や維持管理の工夫により一定程度のデメリットを解消することが可能です。

コスト面においては、木造では設計費がやや高額となるものの、標準建設費を用いて算定した工事費においては、工期短縮や想定基礎工事費削減により木造がやや有利であり、構造種別ごとの大きな差はないという評価結果でした。

これらの比較検討の内容及び「前橋市公共建築物等における木材の利用の促進に関する方針」を踏まえ、本事業では居住性や環境性能の評価の高い「木造」を前提とした整備を行うこととします。

なお、純木造だけではなく、鉄骨造や鉄筋コンクリート造等との混構造を含めるものとし、木造住宅であっても十分な遮音性や安全性等を確保することで、多世代が安全安心に暮らすことのできる環境整備を目指します。

第4 事業スキーム

1 事業手法

令和4年度PFI導入可能性調査の結果により、本事業はPFI（BT）方式で実施します。

2 事業範囲

本事業の範囲は以下のとおりです。

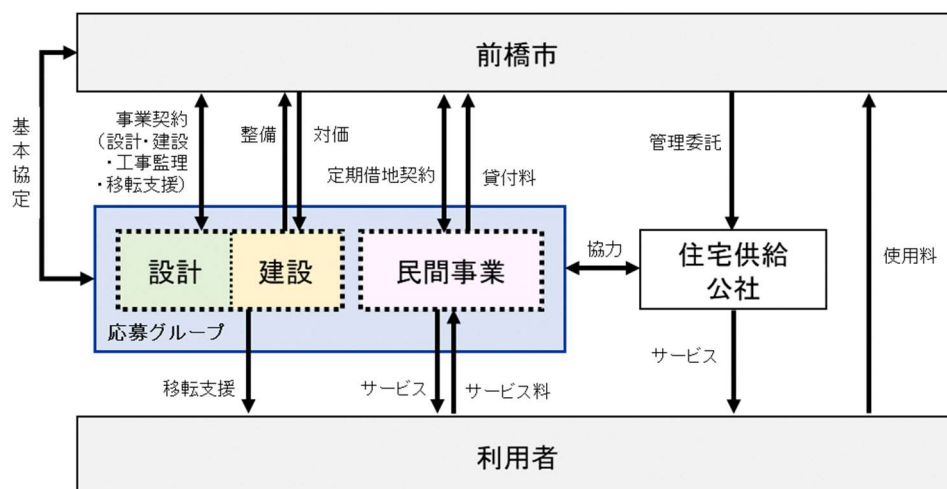
設計～建設に加えて、移転支援や余剰地活用を事業範囲に含めます。

	項目	内容	実施	負担
1	設計・調査	新住宅の設計及び設計に必要な各種調査業務。 設計において、別途市が実施する予定の保育所用地の配置についての検討も行う。	民	市
2	工事	解体	民	市
		建設	民	市
3	工事監理	建設工事に対する監理業務を実施する。	民	市
4	移転支援	現入居者の仮移転先又は新規入居先への移転の支援（引越しの調整や各種手続き等）を実施する。 仮移転先から新住宅への移転の支援を実施する。	民	市
5	引渡し （所有権移転）	竣工後、測量調査等の必要な調査を実施した上で、市への施設引渡しを行う。	民	市
6	民間事業 （付帯事業）	事業用定期借地により敷地の余剰地を借り受けて民間施設を整備し、付帯事業を実施する。	民	民

3 事業スキーム図

本事業は、上記事業範囲を一括して公募・発注します。応募グループと事業全体を包括する基本協定を締結したのち、市営住宅の設計～引き渡しまでの「事業契約」及び民間事業の実施にかかる「定期借地契約」を、それぞれ実施する企業と締結します。事業契約と定期借地契約を別契約とすることで、それぞれのリスクを適正に分担させます。

なお、施設完成後の管理は群馬県住宅供給公社が担うこととし、市は借地期間に亘って民間事業者から貸付料を収受します。



4 リスク分担（案）

(1) 共通リスク

	リスクの種類		リスクの内容	負担者 ○：主 △：従	
				市	事業者
共通	募集要項等リスク		募集要項等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○	
	契約リスク	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止		※1	※1
		上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止		○	
		事業者（落札者）の事由による契約締結の遅延・中止			○
	応募リスク		応募費用の負担に関するもの		○
	制度関連 リスク	政策転換 リスク	本事業に直接的影響を及ぼす市に関わる政策の変更・中断・中止	○	
		法制度リスク	本事業に直接関係する根拠法令変更、新たな規制法の成立（税制度を除く。）	○	
			上記以外の法令の変更		○
		許認可リスク	事業者の必要な許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		○
			市の事由により本事業に必要な許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	○	
		税制度リスク	消費税及び地方消費税の範囲及び税率変更に関するもの	○	
			法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		○
			建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（建替え後の市営住宅の市へ所有権移転前）	○	
			本事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	○	
			上記以外の税制度の新設・変更等（法人税率の変更）		○
	社会リスク	住民対応 リスク	本事業そのものに対する住民反対運動、訴訟、要望、苦情等への対応に関するもの（入札説明書等に記載されている範囲も含む）	○	
			上記以外のもの		○
		第三者賠償 リスク	市に起因して第三者に及ぼした損害	○	
			事業者による本業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
		環境問題 リスク	事業者が行う調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○
	債務不履行リスク		市の債務不履行による中断・中止	○	
			事業者の債務不履行による中断・中止		○
			事業者の提供するサービスの品質が要求水準書の示す一定の水準を満たしていないことに関するもの		○
	不可抗力リスク		天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見可能な範囲を超えるもの	※2	※2

経済 リスク	資金調達リスク	市が調達する必要な資金の確保に関するもの	○	
		事業者が調達する必要な資金の確保に関するもの		○
	金利リスク	金利変動		○
	物価リスク	インフレ・デフレ	△	○

(2) 設計・建設段階のリスク

	リスクの種類	リスクの内容	負担者 ○：主 △：従	
			市	事業者
設計・建設	発注者責任リスク	市の指示の不備、変更による契約内容の変更	○	
		事業者の指示・判断の不備、変更による契約内容の変更		○
	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に関するもの	○	
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
		地質調査、地中埋設物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要になった測量・調査に関するもの（但し売却後の活用用地に関するものを除く）	○	
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
		事業者側の活用用地の開発の影響によるもの		○
	用地の確保のリスク	事業用地の確保に関するもの	○	
		事業用地以外での事業に必要な、進入路や資材置き場等の確保に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク	市が事前に公表した調査資料により、予見できることに関するもの		○
		上記資料により、予見できない埋蔵文化財、土壌汚染、地質障害・地中障害物等に関するもの	○	
		上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの		○
	工期変更（工事遅延）リスク	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延		○
	建設コスト（工事費増大）リスク	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	○	
		上記以外の事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大		○
	建設物価変動リスク	建設物価の価格変動に関するもの	※3	※3
	工事監理リスク	工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生した場合		○
	住民対応リスク	建設に伴い発生した周辺環境等の変化に係る苦情処理に関するもの		○
	警備リスク	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの		○
	第三者の使用に伴うリスク	請負人の使用に関するもの		○
	要求水準未達成リスク	施設完成後、市による検査で発見された要求水準の不適合・施工不良に関するもの		○

支払遅延・不能リスク	サービス対価の支払の遅延・不能に関するもの	○	
施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○
契約不適合リスク	契約不適合責任期間中に発見された不適合（契約の内容に適合しないもの）に関するもの		○
瑕疵担保リスク	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵又は施設の隠れた瑕疵の担保責任		○
工事の中止リスク	市の指示による工事の中止	○	
	事業者の責めに帰すべき事由による工事中止		○
安全管理リスク	建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じたもの		○

(3) 入居者移転支援のリスク

	リスクの種類	リスクの内容	負担者 ○：主 △：従	
			市	事業者
入居者移転支援	入居者の要望苦情リスク	事業者の業務に関するもの		○
		上記以外のもの	○	
	個人情報管理リスク	事業者の管理する個人情報に関するもの		○
		上記以外のもの	○	
	仮住居の不足リスク	物件提示数の不足		○
	仮駐車場の不足リスク	物件提示数の不足		○
	要求水準書未達成リスク	事業者が行う入居者移転支援業務が要求水準書に達していない場合		○
	期間変更リスク	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	
		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	
		事業者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		○
	費用増大リスク	入居者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	
		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	
		事業者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大		○

※1 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、それまでにかかった市及び事業者の費用は、それぞれの負担とする。

※2 詳細なリスクの負担方法については、事業契約書案において調整する。

※3 建設物価変動率で一定調整する。基準日・条件等の詳細は事業契約書案において調整する。

第5 事業スケジュール（案）

- ・ 基本計画の見直し後、令和6年5月頃に実施方針を公表する予定です。
- ・ 実施方針の公表後、応募希望者との対話等の内容を踏まえて、令和6年9月に特定事業の選定を行う予定です。
- ・ 債務負担の設定後、令和6年10月頃に公募開始の予定です。
- ・ 令和7年5月に事業者を選定し、同年6月に事業契約の締結予定です。
- ・ 契約締結後は設計期間に18ヶ月、解体建設期間に30ヶ月確保し、令和11年度中の供用開始を目指します。
- ・ 余剰地を活用した民間事業についても、令和11年度中の事業開始を目指します。
- ・ なお、スケジュールは予定のため、今後変更する可能性があります。

