

# 前橋市公営住宅等長寿命化計画 (案)

令和 7 年 10 月





## ＜目次＞

I	計画の目的と位置づけ	1
1.	長寿命化計画策定の背景と目的	1
2.	計画の位置づけ	2
3.	計画の対象	2
4.	計画の期間	2
II	本市の住宅事情等	3
1.	人口・世帯	3
2.	住宅ストック	6
3.	住宅フロー	8
4.	居住世帯	10
5.	住宅市場	12
III	公的賃貸住宅等ストックの現況把握	13
1.	ストックの現状等	13
2.	劣化状況	28
3.	入居者の現状等	30
4.	市営住宅の管理の状況	34
IV	現行計画の進捗状況	39
1.	現行計画からの進捗状況	39
2.	各事業の実施状況	39
V	公営住宅の需要推計	41
1.	推計方法	41
2.	推計結果	42
VI	長寿命化に関する基本方針	43
1.	前橋市の公営住宅の現況と課題	43
2.	基本理念	45
3.	基本方針	45
4.	目標	46
VII	長寿命化を図るべき公営住宅等の検討	48
1.	手法選定の方法	48
2.	判定基準及び結果	50
VIII	実施方針	62
1.	事業別実施方針	62
2.	事業実施予定一覧	70
IX	ライフサイクルコストとその縮減効果	722
1.	予防保全的な維持管理による効果	722
2.	ライフサイクルコストの算出	722
X	計画の実現に向けて	75
1.	財源措置	75
2.	府内の推進体制の整備	75
3.	事業推進に向けた課題	76



# I 計画の目的と位置づけ

## 1. 長寿命化計画策定の背景と目的

前橋市では、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平成21年度に「前橋市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、平成26年度と令和2年度に改定を行い、公営住宅等ストックの維持管理を進めてきている。

社会経済情勢の大きな変化の中、住宅のセーフティネットの重要性は高まっており、現在の財政状況を鑑み既存ストックの長寿命化による長期有効活用、必要に応じた効率的かつ円滑な更新が求められている。また、平成28年8月に国の公営住宅等長寿命化計画策定指針が改定され、維持管理に関する取り組みの強化が求められている。さらに、近年では脱炭素社会や子育て支援への対応が公営住宅に求められている。

昭和40年代から50年代に建設された市営住宅の設備面等の改善時期にあるストックが多くあることから、実現可能な改善を効率的に実施する必要がある。

耐火構造の市営住宅は、耐用年限が70年となっており、市で建設した場合、建設後70年間建物を維持管理する必要がある一方で、今後人口と世帯がともに減少する局面となることが予測されており、これに伴い需要も減少することが考えられることから、本市の長期的な市営住宅需要を見据え、団地内での集約化（建替集約含む）やPFI等の民間活力の活用検討、新たな改修方針や合理的な住宅供給等が求められている。

そのため、本市における市営住宅の住宅セーフティネットとしての役割と必要性の検討を行い、これに基づいた市営住宅の長寿命化計画を策定することを目的とする。

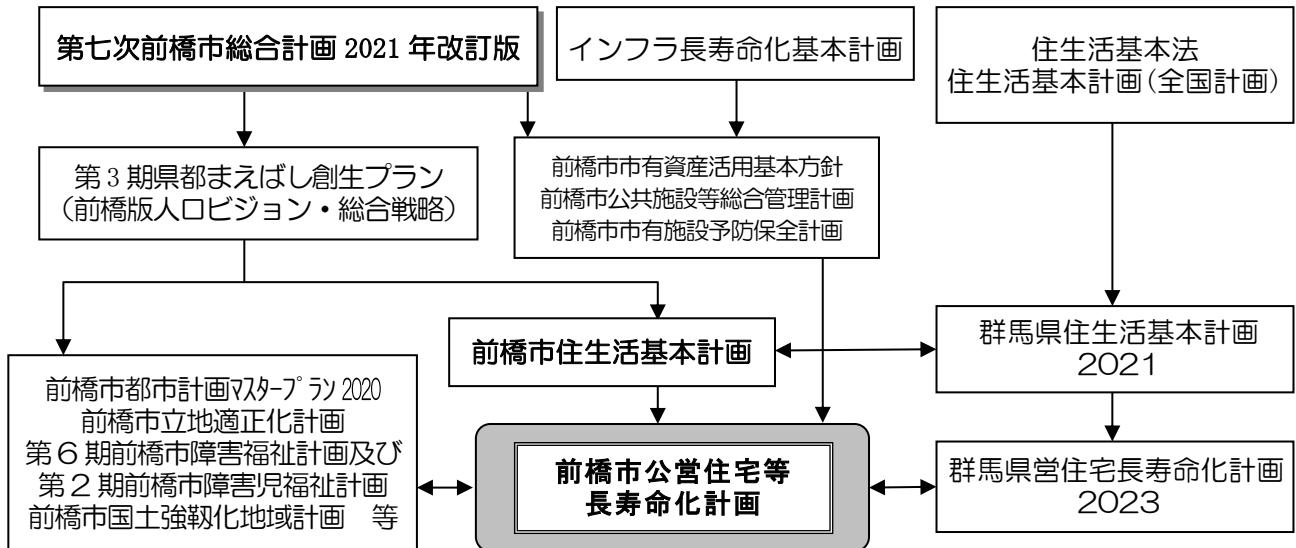
### ■前橋市市営住宅概況等(令和7年4月 現在)

管理戸数	団地数	棟数
5,380戸	33団地	218棟

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、中長期的な視点で市営住宅の活用のあり方を検討し、今後 10 年間の具体的な活用計画を定めるものであり、本市及び群馬県の上位関連計画と整合を図るものである。なお、国はインフラ長寿命化基本計画において地方自治体が公共施設等総合管理計画とともに個別施設計画を定めることとしており、本計画は市営住宅に係る個別施設計画として位置づけられる。

### ■前橋市公営住宅等長寿命化計画の位置づけ



## 3. 計画の対象

本計画の対象とする市営住宅は、前橋市が管理する公営住宅 26 団地・5,095 戸、改良住宅 5 団地・205 戸（公営住宅と一体となった 1 団地を含む）、再開発住宅 1 団地・22 戸、特別市営住宅 1 団地・50 戸、厚生住宅 1 団地・8 戸との合計 33 団地・5,380 戸とし、共同施設を含むものとする。

## 4. 計画の期間

本計画においては、およそ 30 年の中長期的な観点から市営住宅の活用の考え方を明らかにするとともに、令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 年間の具体的なストック活用計画を定めるものとする。令和 8 年度から令和 12 年度までの 5 年間を前期、令和 13 年度から令和 17 年度までの 5 年間を後期と設定する。

また、社会状況の変化や関連計画との整合等を踏まえ、概ね 5 年毎に見直しを行うものとする。

## II 本市の住宅事情等

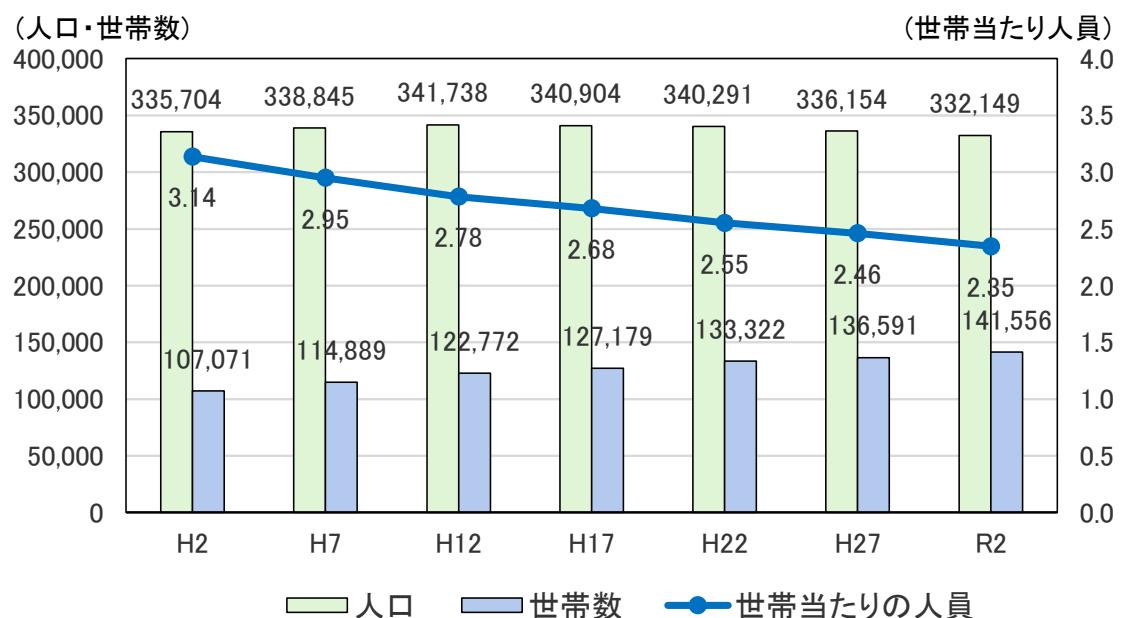
### 1. 人口・世帯

#### (1) 人口の推移

##### 人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある

令和 2 年の人口は 332,149 人、世帯数 141,556 世帯となっており、人口は平成 12 年をピークに減少傾向となっている一方で、世帯数は増加傾向が続いている。これに伴い、世帯当たりの人員も平成 7 年に 3 人/世帯を割り込み、令和 2 年には 2.35 人/世帯まで減少している。

##### ■人口・世帯数の推移



(資料：国勢調査)

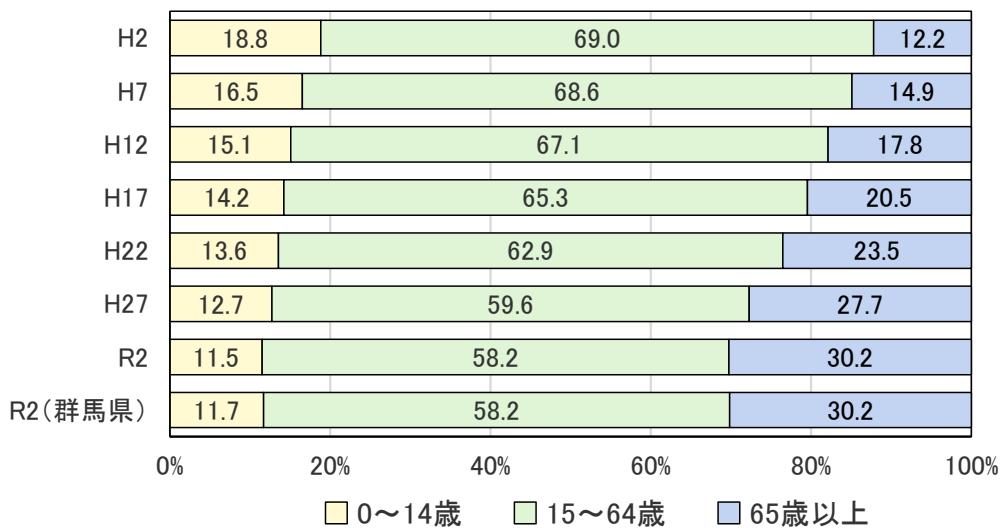
## (2) 年齢三区分人口

### 少子高齢化の進行は県平均と同程度だが、高齢人口割合は高まっている

年齢三区分人口の構成は、令和2年時点での老人人口率(65歳以上人口率=高齢化率)は30.2%、年少人口率(0~14歳人口率)は11.5%となっている。県平均と比較すると、老人人口率と年少人口率ともに県平均と同等の水準となっている。

高齢化率の推移を見ると、高齢人口の割合が増加しており、高齢化が進んでいる。

#### ■年齢三区分別人口の推移



	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R2 (群馬県)
0~14歳	63,236	56,025	51,459	48,479	45,875	41,961	38,334	226,573
15~64歳	231,459	232,307	228,742	222,344	212,620	196,034	193,385	1,127,799
65歳以上	40,832	50,474	60,836	69,625	79,503	91,143	100,430	584,738
総計	335,704	338,845	341,738	340,904	340,291	336,154	332,149	1,939,110

(資料：国勢調査)

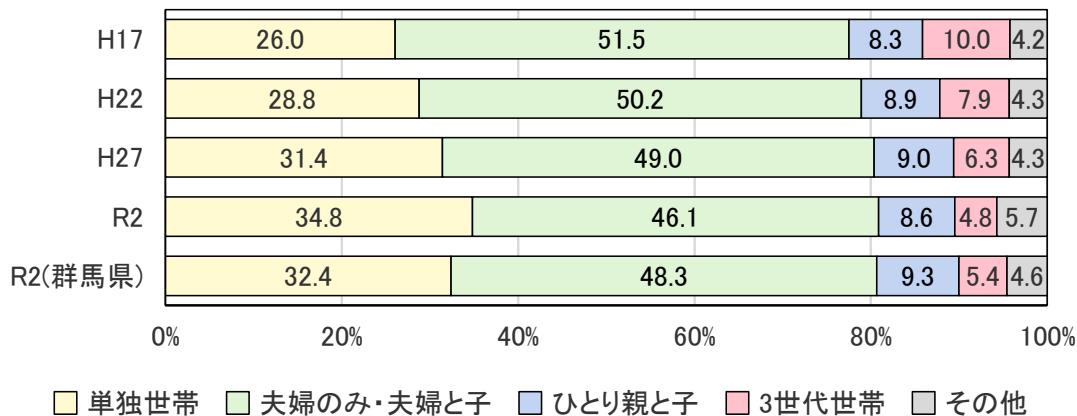
※グラフ内の数字の単位未満は、四捨五入を原則としているため、総数と内訳の計が一致しない場合がある。以降の図表についても同様。

### (3) 世帯構成の変化

#### 単独世帯の割合が増加している

平成 17 年には約 52% だった夫婦のみ・夫婦と子世帯が、令和 2 年には約 46% へと減少している。同様に、3 世代世帯も減少している。一方で、単独世帯は平成 17 年の約 26% から令和 2 年には約 35% まで増加しており、県平均の約 32% を上回っている。また、ひとり親と子世帯は、県平均の 9.3% を下回っている。

#### ■世帯構成の変化



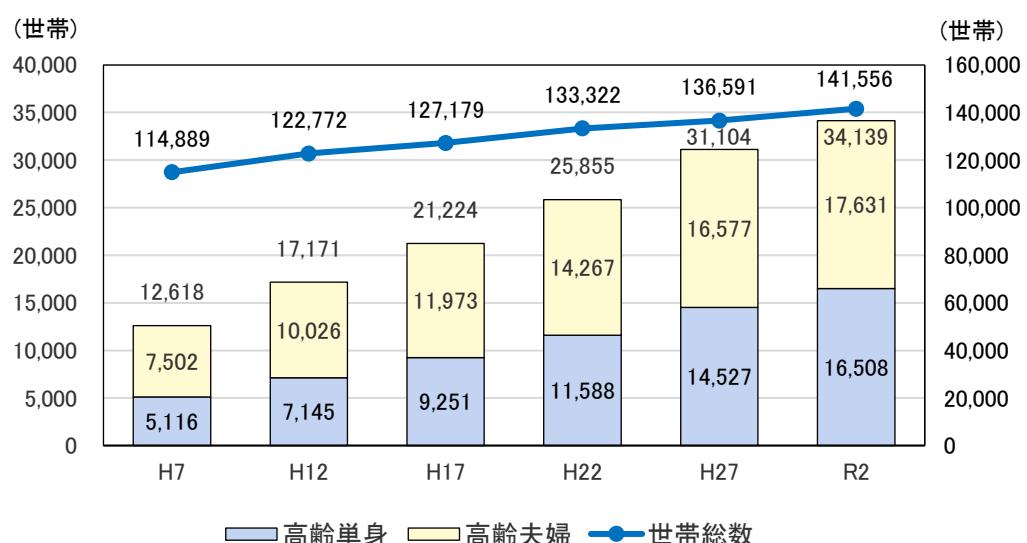
(資料：国勢調査)

### (4) 高齢者世帯の状況

#### 高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯が急激に増加している

平成 7 年では高齢単身世帯は 5,116 世帯、高齢夫婦世帯(夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦世帯)は 7,502 世帯であったのが、令和 2 年ではそれぞれ 16,508 世帯、17,631 世帯となっており、2 倍以上に増加している。

#### ■高齢者世帯の変化



(資料：国勢調査)

## 2. 住宅ストック

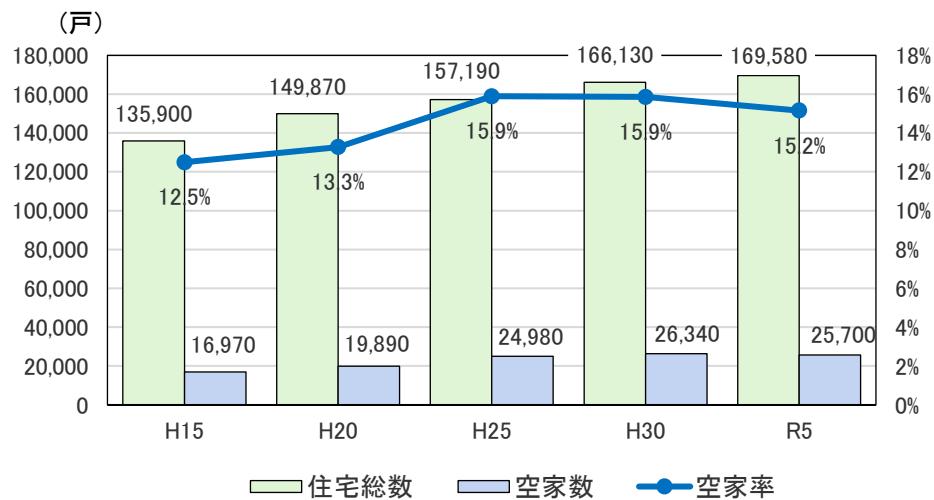
### (1) 住宅数と空家率の推移

#### 住宅数は増加傾向が続いているが、空家は減少している

本市の住宅総数は、令和 5 年時点で 169,580 戸あり、平成 30 年より 3,450 戸増加しているが、空家は 26,340 戸から 25,700 戸に 640 戸減少している。

空家率は 15.2% となっており、平成 25 年まで増加し続けてきたが、以降は横ばいの傾向にある。

#### ■住宅・空家の変化



※H15 は旧宮城村・旧粕川村を除く

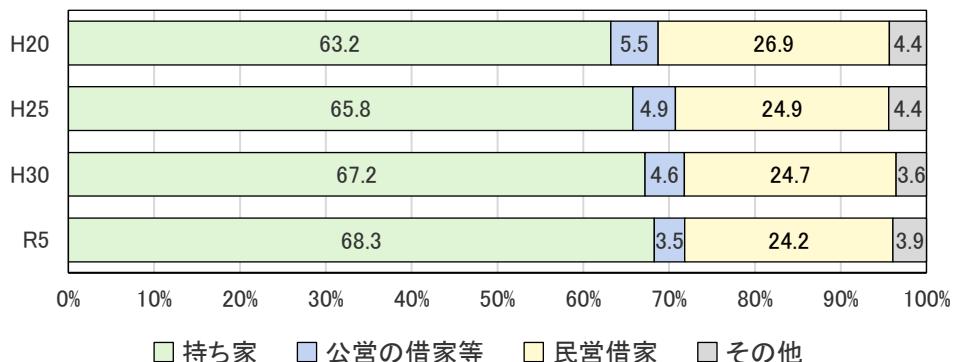
(資料：住宅・土地統計調査)

### (2) 住宅の所有関係

#### 持ち家率は高い水準となっている一方で、民営借家の割合は減少している

令和 5 年時点の所有関係別の割合は、持ち家が 68.3% で最も高く、平成 30 年より 1.1 ポイント上昇している。民営借家の割合は 0.5 ポイント下降している。

#### ■所有関係別専用住宅戸数割合



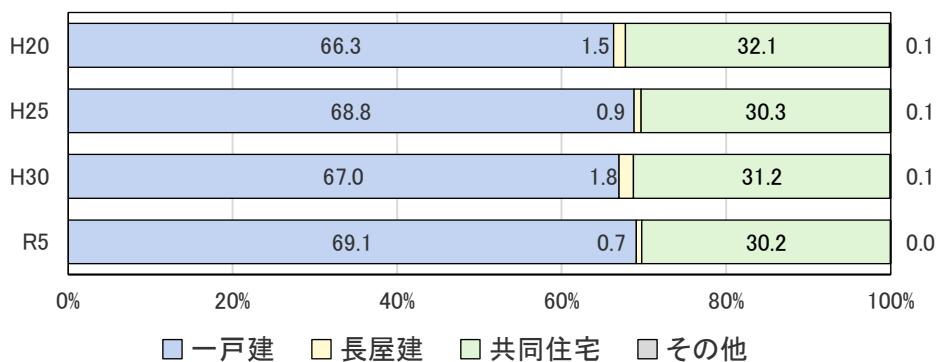
(資料：住宅・土地統計調査)

### (3) 建て方

#### 平成 20 年以降建て方別の割合に大きな変化は見られない

建て方別の住宅戸数の割合は、平成 20 年以降大きな変化はみられない。令和 5 年時点で見ると、一戸建が 69.1% で最も高く、平成 30 年より 2.1 ポイント上昇し、共同住宅の割合は 1.0 ポイント減少している。

##### ■建て方別専用住宅戸数割合



(資料：住宅・土地統計調査)

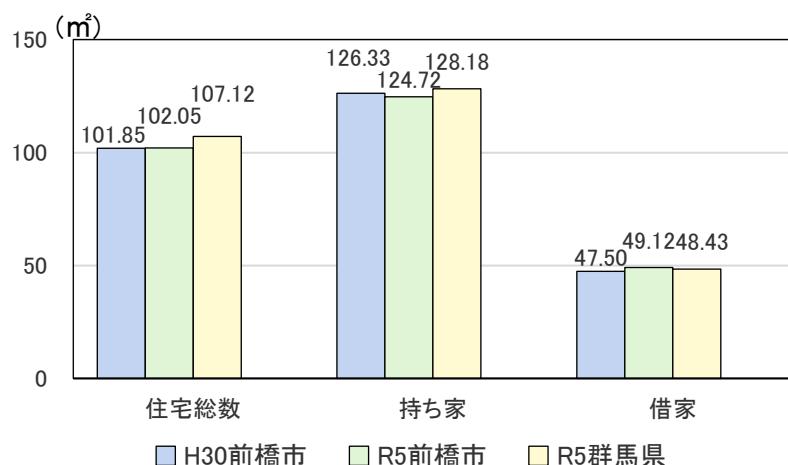
### (4) 面積規模

#### 持ち家と借家の面積格差は倍以上となっている

令和 5 年時点の 1 住宅当たり延べ床面積は、102.05 m<sup>2</sup> で、平成 30 年よりも 0.20 m<sup>2</sup> ほど増加しているが、県よりも低い値となっている。

住宅所有関係別では、持ち家が 124.72 m<sup>2</sup> で平成 30 年よりも 1.61 m<sup>2</sup> 減少している。借家は 49.12 m<sup>2</sup> で 1.62 m<sup>2</sup> の増加となっている。持ち家は借家の面積の倍以上の大さとなっている。

##### ■所有関係別専用住宅戸数割合 1 住宅当たり延べ面積



(資料：住宅・土地統計調査)

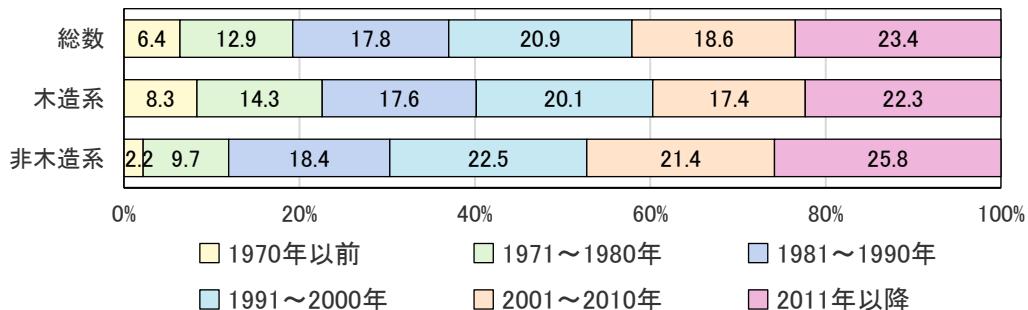
## (5) 構造別建築時期別住宅数

### 今後建替え時期を迎える木造系住宅の増加が見込まれる

建築時期別の住宅数は、総数で見ると 1990 年以前の建築後概ね 30 年以上経過した住宅が約 4 割を占めている。

構造別に見ると、木造系（木造・防火木造）では、1990 年以前の住宅の割合はやや高くなっている。特に 1980 年以前のものが概ね 4 分の 1 と建て替え時期を迎える住宅の増加が見込まれる。

■構造別建築時期別住宅戸数割合



(資料：令和 5 年住宅・土地統計調査)

## 3. 住宅フロー

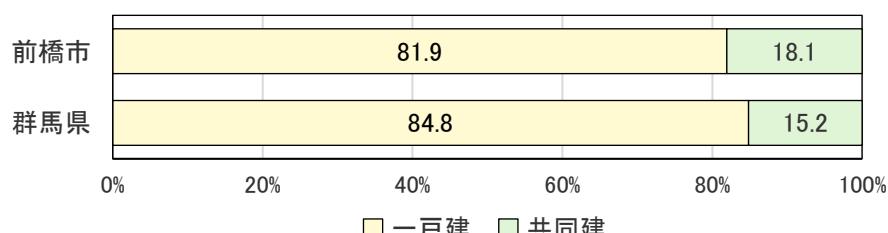
### (1) 建て方別の新設住宅着工戸数

### 近年、一戸建、共同住宅ともに減少傾向となっている

令和 6 年時点の建て方別の新設住宅着工戸数の割合を建て方別に見ると、一戸建が 81.9% で最も高いが、県の 84.8% よりも低い水準となっている。

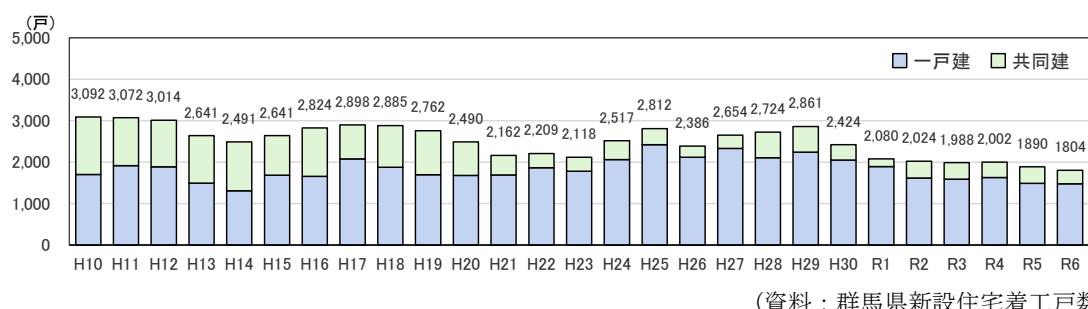
本市の新設住宅着工戸数の推移を見ると、一戸建では平成 25 年をピークに減少傾向にあり、共同住宅も平成 23 年を底に増加に転じたものの、平成 29 年をピークに減少傾向となっている。

■建て方別の新設住宅着工戸数割合



(資料：令和 6 年群馬県新設住宅着工戸数)

■建て方別の新設住宅着工戸数の推移（前橋市）



(資料：群馬県新設住宅着工戸数)

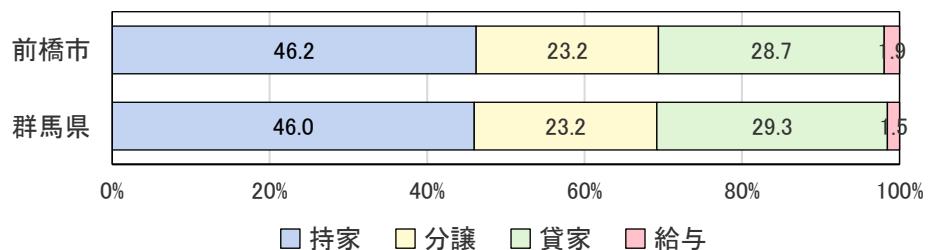
## (2) 利用関係別の新設住宅着工戸数

### 賃家は建設の推移の増減が激しい

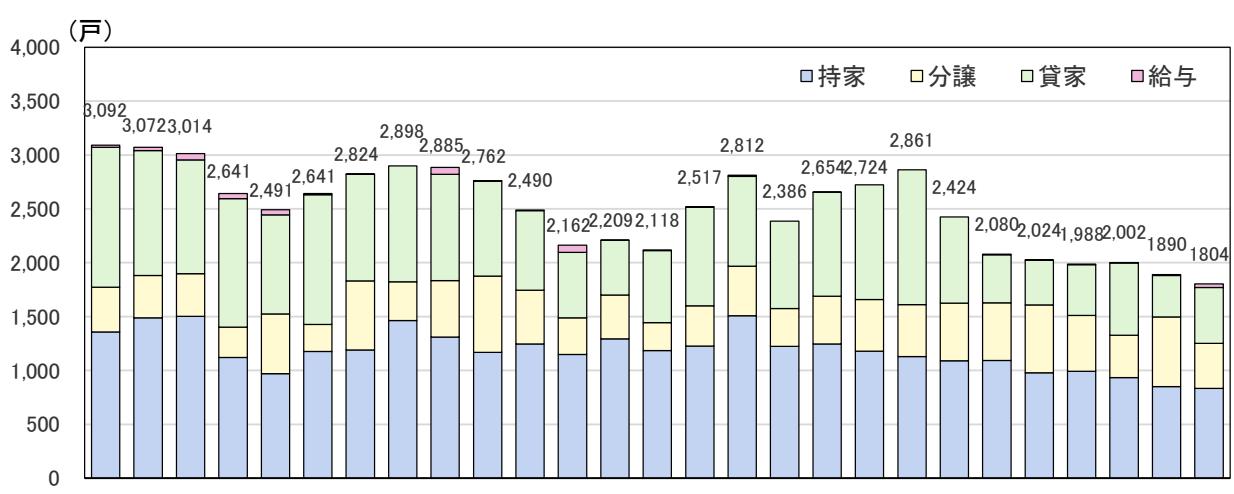
令和 6 年の利用関係別に新設住宅着工戸数の割合を見ると、持家が 46.2% と最も高く、分譲は 23.2% となっている。また、賃家は 28.7% と、いずれも県の値と同程度となっている。

推移を見ると、持家は令和元年まで 1,000 戸から 1,500 戸の間で一定の戸数が建設されていたが、令和 2 年から令和 6 年の直近 5 年間は 1,000 戸を下回り減少傾向となっている。賃家は多い年で 1,200 戸以上建設されているが、少ない年では 400 戸程度に留まるなど、増減が激しくなっている。

#### ■ 利用関係別の新設住宅着工戸数割合



#### ■ 利用関係別新設住宅着工戸数の推移（前橋市）



## 4. 居住世帯

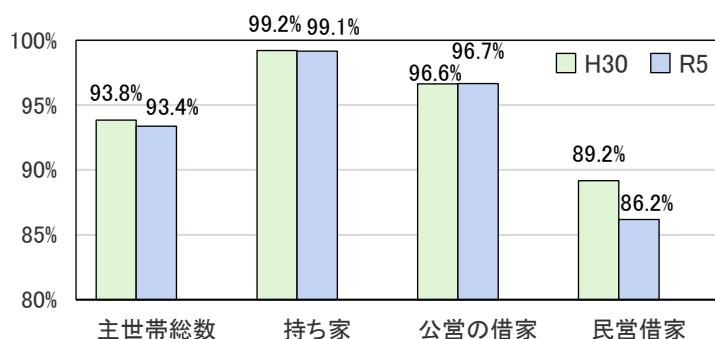
### (1) 居住面積水準の推移

**最低居住面積水準以上の世帯の割合は9割以上であり、概ね一定の水準を確保している。民営借家の誘導居住面積水準以上の割合は低い。**

主世帯総数でみると、最低居住面積水準以上の世帯の割合は9割以上となっている。持ち家に比べ借家の割合が低くなっている。

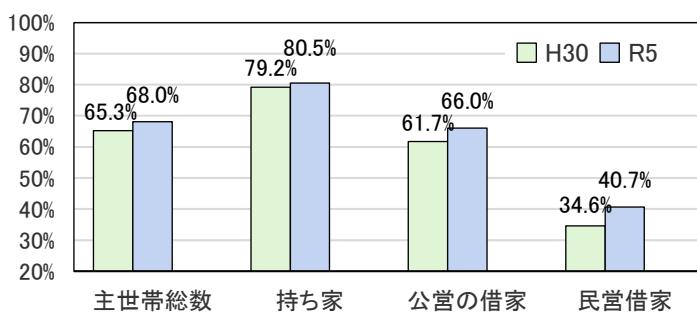
誘導居住面積水準以上の世帯の割合は、持ち家では8割を占めるが、公営の借家で約7割、民営借家では4割と大きな差となっている。しかし、公営の借家、民営借家とともに、過去5年の間に改善がみられる。

#### ■所有関係別最低居住面積水準以上の世帯割合



(資料：住宅・土地統計調査)

#### ■所有関係別誘導居住面積水準以上の世帯割合



(資料：住宅・土地統計調査)

#### ■居住面積水準について

##### □最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

①単身者 25 m<sup>2</sup>

②2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 10 m<sup>2</sup>

##### □誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

(1) 一般型誘導居住面積水準

①単身者 55 m<sup>2</sup>

②2人以上の世帯 25 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 25 m<sup>2</sup>

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

①単身者 40 m<sup>2</sup>

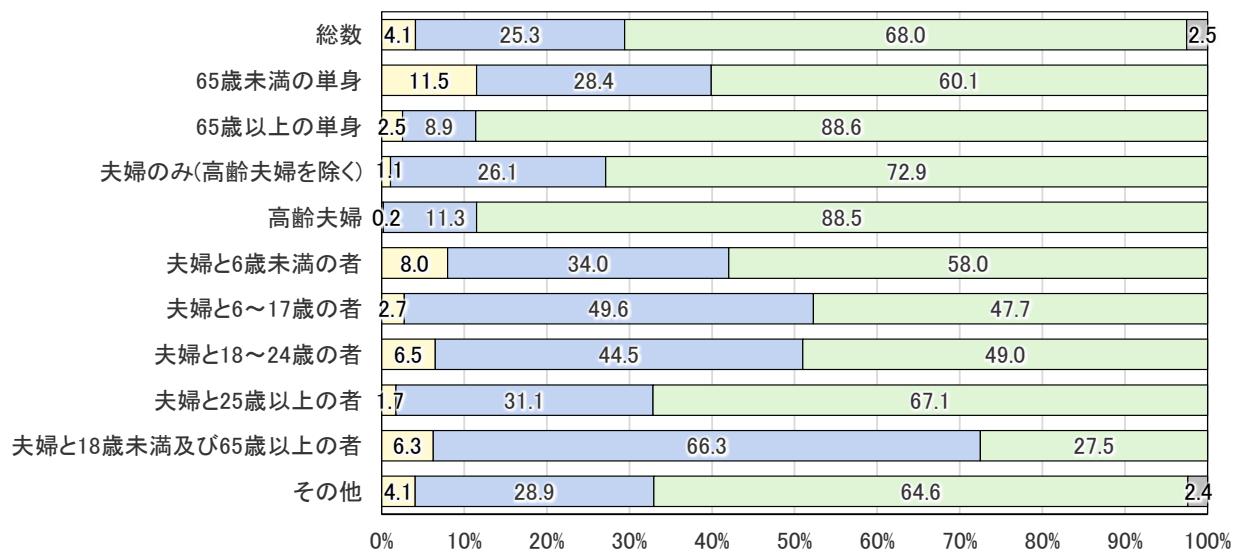
②2人以上の世帯 20 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 15 m<sup>2</sup>

## (2) 家族類型別の居住面積水準

### 子育てファミリー世帯の居住面積水準が低くなっている

家族類型別に居住面積水準をみると、「65歳未満の単身」、「夫婦と6歳未満の者」、「夫婦と18~24歳の者」、「夫婦と18歳未満及び65歳以上の者」で最低居住面積水準未満世帯の割合が高くなっている。また、夫婦と子どもを含むファミリー世帯では、全般的に誘導居住面積水準以上世帯の割合が低いことから、家族成長期にある世帯の収入では、世帯人員に見合った広さの住宅を確保することが難しい状況であることが伺える。

#### ■家族類型別居住面積水準別世帯の割合



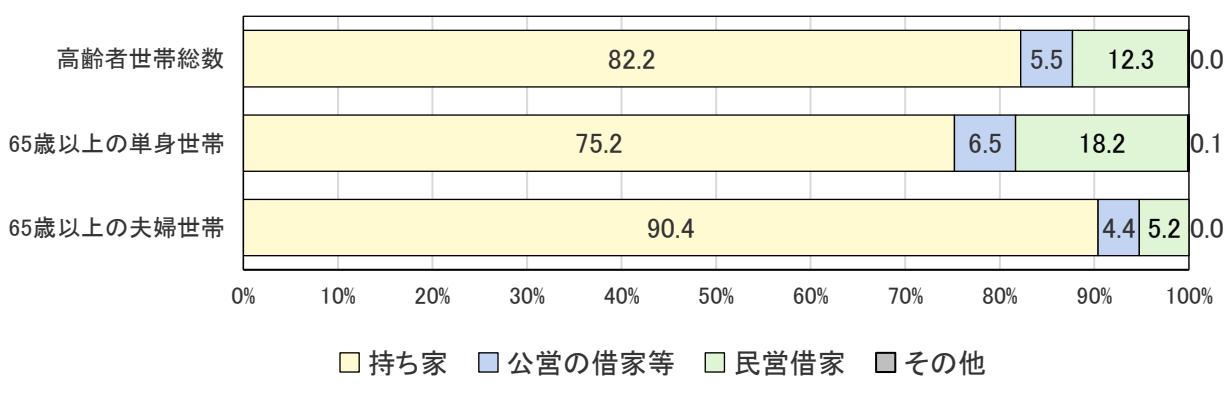
(資料：令和5年住宅・土地統計調査)

## (3) 高齢者世帯の住宅

### 高齢単身世帯の借家の割合が高くなっている。

高齢者世帯の全体では持ち家の割合が8割を超え、65歳以上の夫婦世帯では9割を超えているが、65歳以上の単身世帯では概ね8割となっている。そのため、65歳以上の単身世帯では民営借家が18.2%、公営の借家等が6.5%とやや高い割合となっている。

#### ■高齢者世帯の所有関係の割合



(資料：令和5年住宅・土地統計調査)

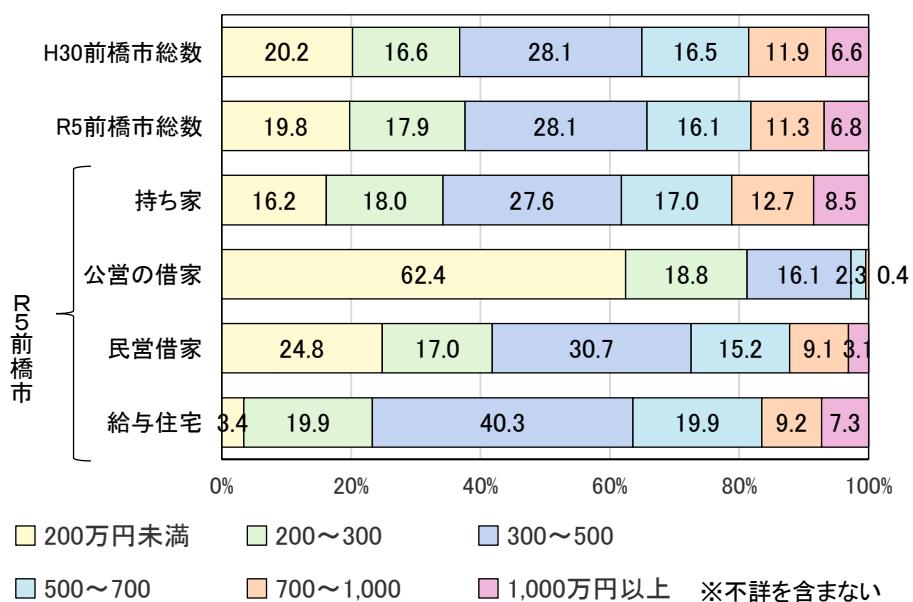
#### (4) 居住世帯の収入状況

##### 公営の借家世帯の約6割、民営借家世帯の約4分の1が年収200万円未満となっている

令和5年時点の世帯年収の割合は、300～500万円が28.1%で最も多く、次いで200万円未満の19.8%、200～300万円の17.9%となっている。

また、公営の借家に入居している世帯の約6割、民営借家に入居している世帯の約4分の1が世帯収入200万円未満の層となっている。

##### ■所有関係別世帯の収入別世帯割合



(資料：住宅・土地統計調査)

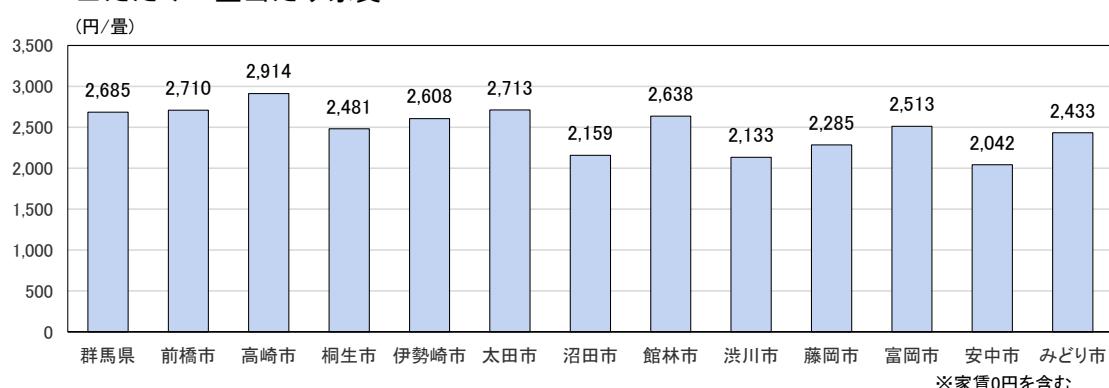
## 5. 住宅市場

### (1) 民営借家の家賃の動向

##### 本市の民営借家の家賃は県の平均値より高くなっている。

民営借家のたたみ一畳当たり家賃は、2,710円(いずれも共益費、管理費等を含む)となっており、県内他市に比べて比較的高い水準にある。

##### ■たたみ一畳当たり家賃



(資料：令和5年住宅・土地統計調査)

### III 公的賃貸住宅等ストックの現況把握

#### 1. ストックの現状等

##### (1) 市営住宅の管理戸数

###### 本市は、33 団地・5,380 戸の市営住宅を管理している

本市では、令和7年4月1日現在、合計33団地・5,380戸の市営住宅を管理している。

これらの内訳は、公営住宅26団地・5,095戸、改良住宅5団地・205戸（公営住宅と一体となった1団地を含む）、再開発住宅1団地・22戸、特別市営住宅1団地・50戸、厚生住宅1団地・8戸となっている。

###### ■市営住宅の管理戸数

種別	団地名	棟数	管理戸数	階数	建設年度	構造	間取り
公営	岩神団地※	7	271	4~9	S61~H6	中耐, 高層	2DK, 2LDK, 3DK, 3LDK, 4DK
	昭和団地※	7	129	2~4	S53~H1	耐二, 中耐	3DK, 3LDK
	国領団地※	3	136	3~5	S47~63	中耐	2DK, 3DK, 4DK
	若宮団地※	2	25	2~4	S62~H7	耐二, 中耐	3DK, 4DK
	城東団地※	10	188	2~5	S54~63	耐二, 中耐	2DK, 3DK, 3LDK, 4DK
	六供団地	1	12	3	S56	中耐	3DK
	天川団地※	6	108	3~4	S54~55	中耐	3LDK
	日吉団地	3	88	5	S54~H10	中耐	2K, 2DK, 2LDK, 3LDK
	江木団地※	12	252	3~5	S56~61	中耐	2DK, 2LDK, 3DK, 3LDK, 4DK
	元総社町団地※	7	189	5	S55~62	中耐	2DK, 2LDK, 3DK, 3LDK, 4DK
	朝倉町団地※	15	278	3~5	S56~61	中耐	2DK, 2LDK, 3DK, 3LDK, 4DK
	南橘町団地※	30	720	4~6	S57~H27	中耐, 高層	2DK, 2LDK, 3DK, 4DK, 4LDK
	広瀬団地※	52	1,535	1~12	S41~H18	簡平, 中耐, 高層	1DK, 2K, 2DK, 2LDK, 3K, 3DK, 3LDK
	芳賀団地※	15	458	4~5	S49~59	中耐	3K, 3DK, 4K
	朝日町団地※	5	112	5	S52~61	中耐	3DK
	関根団地※	3	60	5	S53	中耐	3DK
	後閑団地	3	40	3~4	S57~58	中耐	2LDK, 3DK
	文京団地	2	35	5	S62	中耐	2DK, 3DK, 4DK
	南第一団地	1	30	5	S62	中耐	2DK, 3DK
	西片貝団地※	3	57	2~5	S63	耐二, 中耐	2DK, 3DK
	天川大島団地	1	15	5	S62	中耐	2DK, 3DK
	清里前原団地※	13	160	3~4	H1~3	中耐	3DK
	上泉団地※	5	108	3~4	H4~5	中耐	2DK, 3DK, 3LDK
	荒牧団地	1	40	5	S47	中耐	3DK
	古市第一団地	1	40	5	S52	中耐	3K
	古市第二団地	2	9	5	S58	中耐	3K
改良	古市改良住宅団地※		35	4~5	S58	中耐	3K
	前橋駅南口改良住宅団地	1	30	5	S50	中耐	3K
	前橋駅南口改良第二住宅団地※	1	30	5	S62	中耐	2DK, 3DK
	日吉町改良住宅団地※	1	70	5	S56	中耐	3DK, 3LDK, 店舗
	西片貝改良住宅団地	1	40	4	S43	中耐	2K
再開発	若宮再開発住宅団地※	2	22	4	S59	中耐	3DK
厚生	朝倉母子住宅	1	8	2	S44	簡二	2K
特別	住吉第一団地※	1	50	10	H1	高層	3DK, 4DK
	合計		218	5,380			

※が付いている団地は、集会所がある団地を示す。

## (2) 立地状況

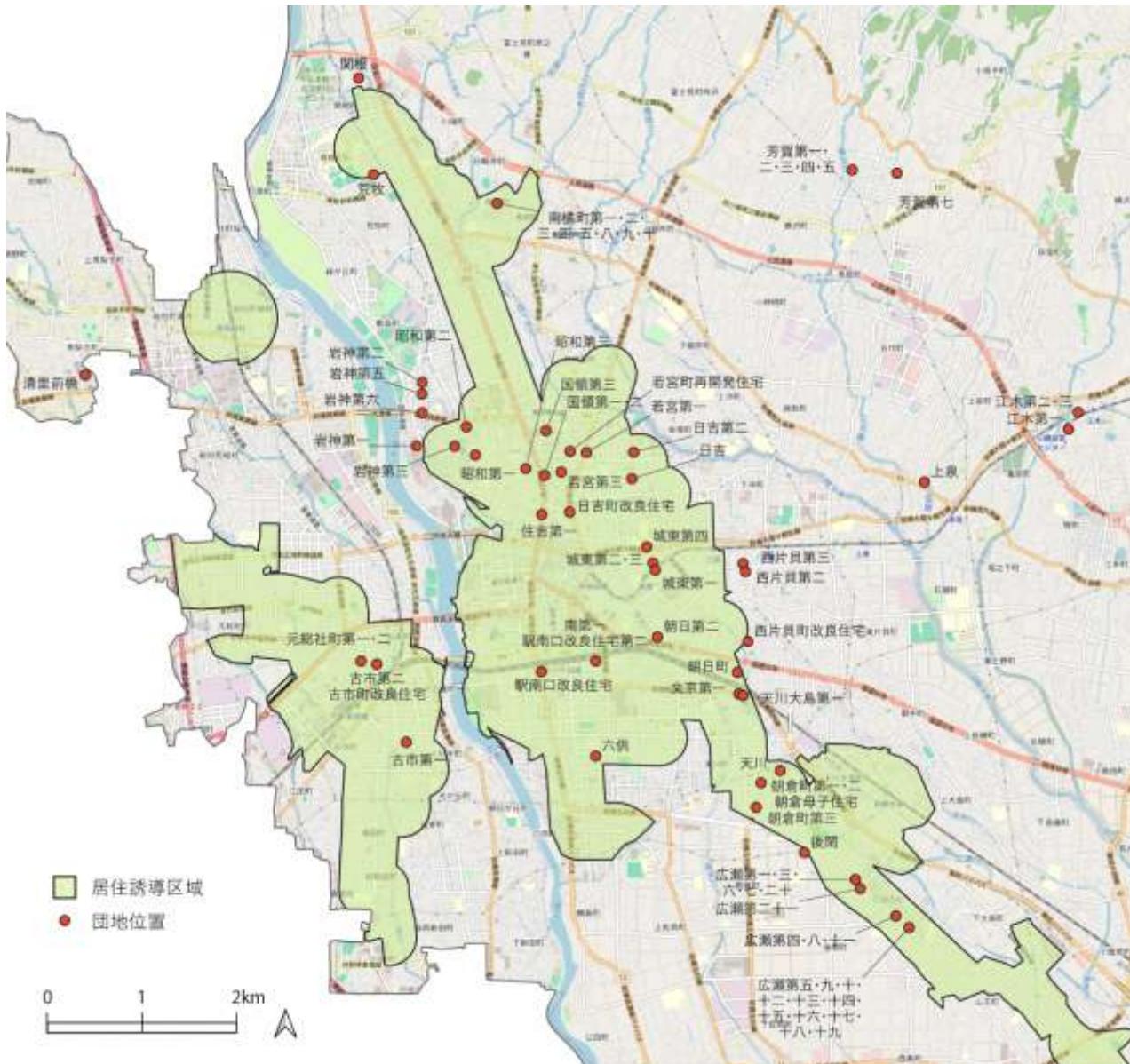
### ①利便性

#### 市営住宅は、市街化区域の住宅地域内に多く立地するなど、利便性が高い

市営住宅は、全て合併前(平成 16 年)の旧前橋市内に立地しており、特に市街化区域内の中心部の商業地を取り囲む住宅地に多い。全戸数の約 7 割が居住誘導区域内に立地し、本庁管内や大規模団地がある上川淵地区、南橋地区に多い。

一方、居住誘導区域外において、公共交通の便が少なく交通の面に課題がある地域も見られる。

#### ■市営住宅分布状況



■団地別の用途地域・居住誘導区域状況

団地名	用途地域	居住誘導区域 内	DID 内
岩神団地	第一種住居地域、近隣商業地域、 第二種中高層住居専用地域	(○) 第三のみ	○
昭和団地	第一種住居地域	○	○
国領団地	近隣商業地域、第一種住居地域	○	○
若宮団地	近隣商業地域、第一種住居地域	○	○
城東団地	第一種住居地域	○	○
六供団地	第一種住居地域	○	○
天川団地	第二種中高層住居専用地域	○	○
日吉団地	第一種住居地域、準工業地域	○	○
江木団地	市街地調整区域		
元総社町団地	第二種住居、近隣商業地域	○	○
朝倉町団地	第二種中高層住居専用地域	○	○
南橘町団地	第一種中高層住居専用地域	○	○
広瀬団地	第一種中高層住居専用地域	○	○
芳賀団地	第一種中高層住居専用地域		
朝日町団地	第一種住居地域、近隣商業地域、 準工業地域	○	○
関根団地	市街化調整		○
後閑団地	市街化調整		○
文京第一団地	第一種住居地域	○	○
南第一団地	近隣商業地域	○	○
西片貝団地	市街化調整		○
天川大島第一団地	準工業地域	○	○
清里前原団地	市街化調整		
上泉団地	市街化調整		
荒牧団地	第一種中高層住居専用地域	○	○
古市第一団地	第二種中高層住居専用地域	○	○
古市第二団地・古市町改良住宅団地	第一種住居地域	○	○
前橋駅南口改良住宅団地	商業地域	○	○
前橋駅南口改良住宅第二団地	近隣商業地域	○	○
日吉町改良住宅団地	商業地域	○	○
西片貝改良住宅団地	第一種住居地域		○
若宮町再開発住宅団地	第一種住居地域	○	○
朝倉団地母子住宅	第二種中高層住居専用地域	○	○
住吉第一団地	商業地域	○	○

## ②地域別の供給率

### 市全体では世帯に対する供給率は 4.8%

### 多い地区で 10%を超えているが、少ない地区では供給されていない場合も多い

世帯数に対する公的賃貸住宅の供給率は、市全体で 4.8% となっている。

上川淵・下川淵地区、芳賀地区、で 10% を超えている一方で、大胡地区、宮城地区、粕川地区、富士見地区では全く供給されていないなど、地区間で格差がある。

### ■地区別の公的賃貸住宅の供給率

地区	世帯数	人口	市営住宅等						県営 住宅	公的賃 貸住宅	世帯数に對 する供給率
			市営	改良	再開発	厚生	特別	計			
本庁地区	29,282	55,987	1,134	130	22	0	50	1,336	163	1,499	5.2%
上川淵・ 下川淵地区	15,481	33,634	1,853	0	0	8	0	1,861	838	2,699	17.4%
芳賀地区	4,153	8,916	458	0	0	0	0	458	0	458	11.0%
桂萱地区	13,434	27,955	417	40	0	0	0	457	272	729	5.4%
元総社・東 地区	24,181	49,022	238	35	0	0	0	273	352	625	2.6%
清里・総社 地区	7,958	17,035	160	0	0	0	0	160	0	160	2.0%
南橘地区	19,166	38,598	820	0	0	0	0	820	447	1,267	6.6%
永明・城南 地区	18,566	41,487	15	0	0	0	0	15	0	15	0.1%
大胡地区	7,655	17,438	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
宮城地区	3,060	7,089	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
粕川地区	4,338	10,063	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
富士見地区	9,552	22,057	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
総計	156,826	329,281	5,095	205	22	8	50	5,380	2,072	7,452	4.8%

※人口・世帯数は令和 6 年 9 月 30 日時点、その他戸数は令和 6 年 4 月 1 日時点のもの

※富田町は永明・城南地区に一括計上

大渡町は元総社・東地区に一括計上

川原町は南橘地区に一括計上

## ③災害に対する安全性

市営住宅では、大規模災害時に立ち退き避難が必要となる土砂災害危険区域（土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域）、土砂災害危険箇所（土石流危険区域、急傾斜地崩壊危険箇所）への立地はないが、岩神団地の一部が河岸浸食や氾濫流のおそれがある家屋倒壊等氾濫想定区域に立地している。

### (3) 敷地面積

**10,000 m<sup>2</sup>以上の大規模な敷地が最も多い**

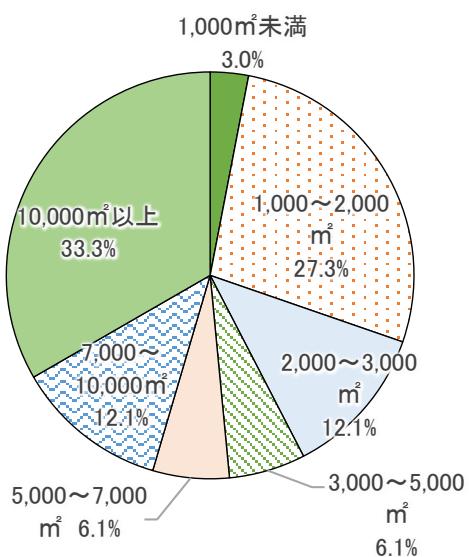
**一方で、1,000～2,000 m<sup>2</sup>の小規模な敷地も2番目に多い**

敷地規模は、10,000 m<sup>2</sup>の大規模な敷地が約33.3%で最も多く、一方で1,000～2,000 m<sup>2</sup>の小規模な敷地が27.3%と次いで多い。

その他2,000～3,000 m<sup>2</sup>と7,000～10,000 m<sup>2</sup>が12.1%となっている。

大規模な敷地の団地では、団地独自のコミュニティが形成され、周辺住宅地とのコミュニティのつながりが薄れる傾向にあることから、ストック活用に際しては、多様な活用手法の導入や地域に開放されたコミュニティ機能（集会所）や公的機能（福祉施設等）の導入に配慮することが望ましい。

■敷地面積規模別団地数割合

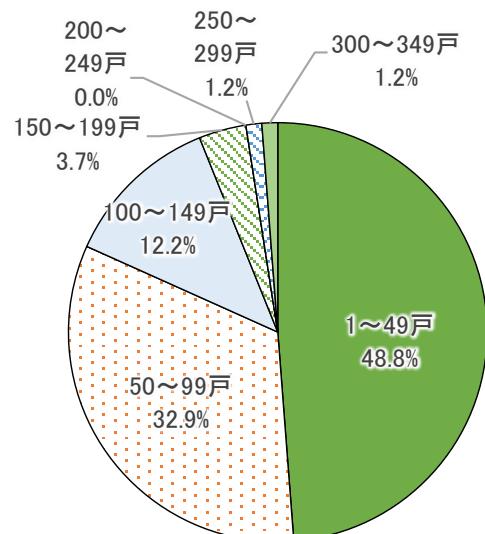


### (4) 住戸規模

**100戸以上の団地は2割に留まる**

住戸規模（団地内の住戸数）が1～49戸の団地が半数近くを占めており、建替の際に施設の併設が要件となる100戸以上の団地は2割に留まる。

■住戸規模別団地数割合



## (5) 構造

**中層耐火構造が 85%と大半を占めている**

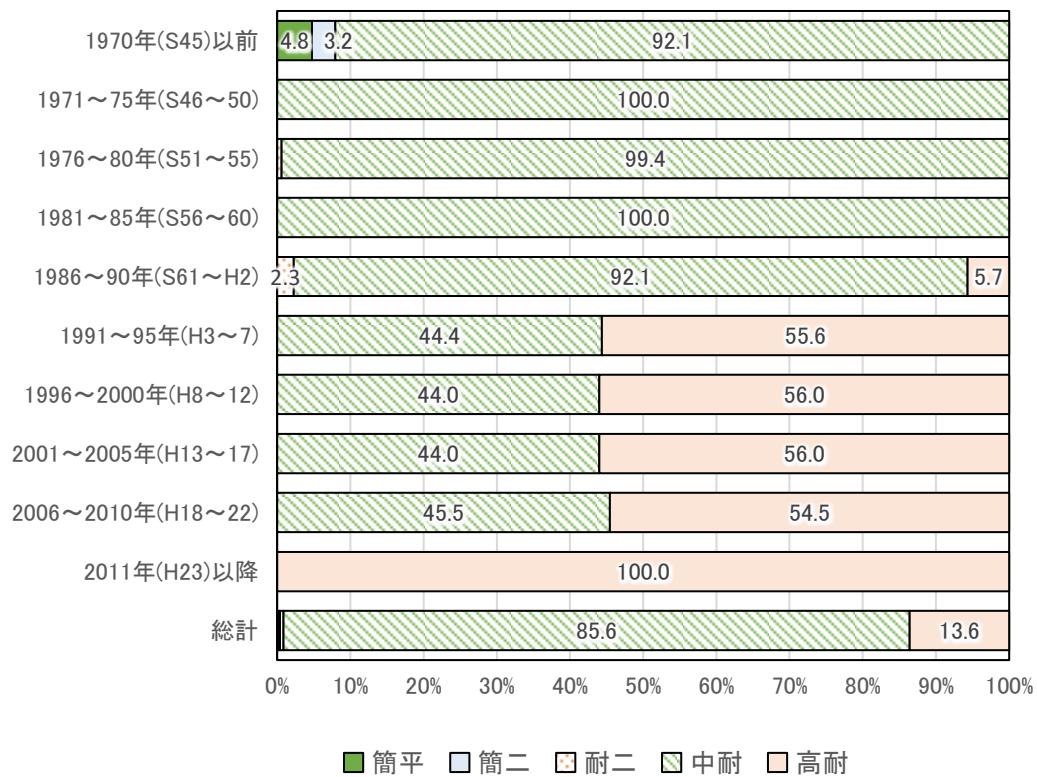
**昭和 41 年～平成 2 年に建設された建物はほとんど全て中層耐火構造となっている**

**平成 23 年以降に建設された住棟は全て高層耐火構造となっている**

中耐(中層耐火構造)約 85%で最も多く、次いで高耐(高層耐火構造)の約 14%、簡平(簡易耐火構造平屋建)、耐二(耐火構造二階建)及び簡二(簡易耐火構造二階建)は 1%未満となっている。耐火構造の住宅が 99%を占めている。

建設年次別でみると、昭和 45 年以前に建設された簡易耐火構造の建物は、除却が進められている。昭和 46 年以降は、全てが耐火構造で建設されており、平成 3 年以降は中耐よりも高耐が多く、平成 23 年以降には全てが高耐となっている。

### ■建設年別構造別管理戸数割合



### ■公営住宅の耐用年限

構造	耐用年限
木造・簡易耐火構造平屋建	30 年
簡易耐火構造二階建	45 年
耐火構造	70 年

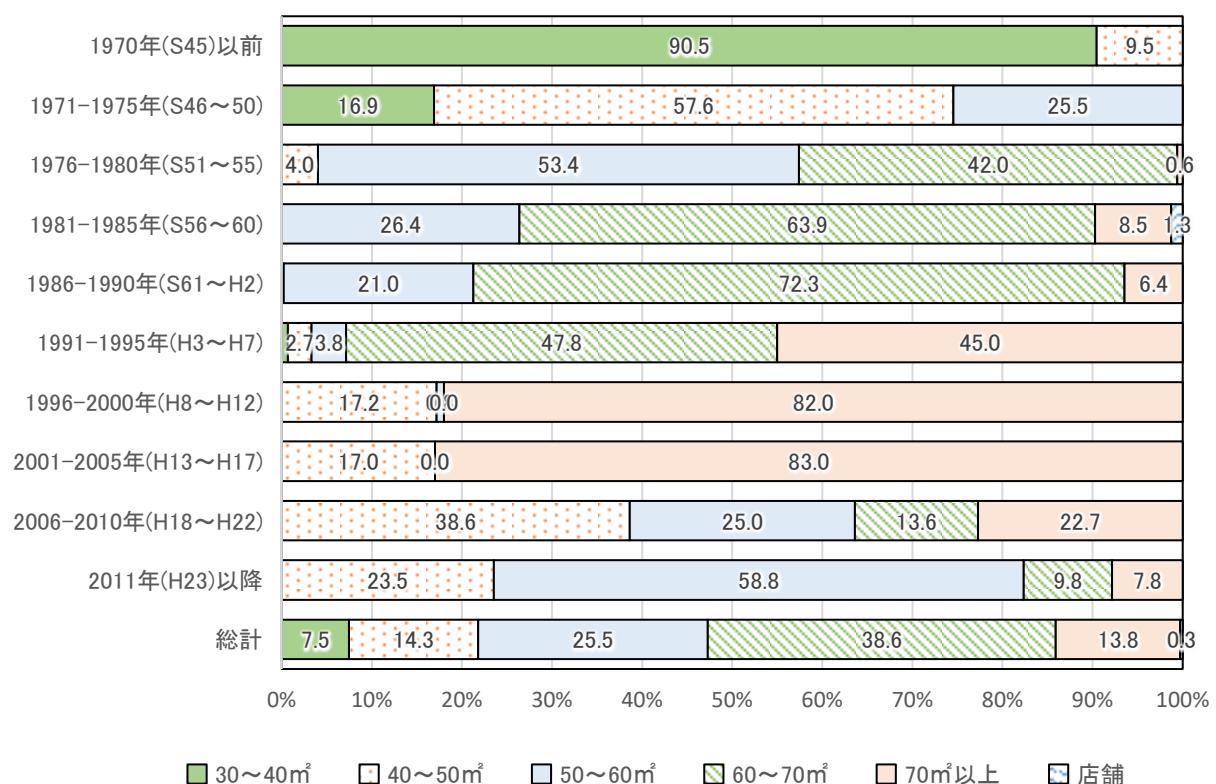
## (6) 住戸面積

### 住戸面積は 60~70 m<sup>2</sup>が中心となっている

60~70 m<sup>2</sup>が約 39%で最も多く、次いで、50~60 m<sup>2</sup>の約 25%、40~50 m<sup>2</sup>の約 15%の順となって いる。

建設年次別でみると、昭和 40 年代以前は、50 m<sup>2</sup>以下の比較的狭い住戸が中心であったが、昭和 50~平成 7 年は、50 m<sup>2</sup>以上の比較的広い住戸が中心となり、平成 3~7 年には 60 m<sup>2</sup>以上、平成 8~17 年には 70 m<sup>2</sup>以上と拡大傾向となっていた。しかし、平成 18 年以降は 60 m<sup>2</sup>以下の規模が中心となっている。

#### ■建設年別住戸面積別管理戸数割合



#### ■住生活基本計画(全国計画)に基づく居住面積水準(単位 : m<sup>2</sup>)

	1人	2人	3人	4人	5人	6人
最低居住面積水準	25	30	40	50	57	66.5
都市居住型誘導居住面積水準	40	55	75	95	109.25	128.25
一般型誘導居住面積水準	55	75	100	125	142.5	166.25

## (7) 間取り

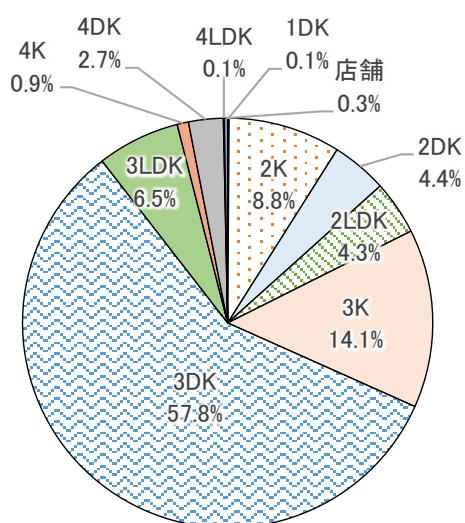
### ファミリー世帯に対応した3DKが全体の半数以上と最も多い

### 高齢者等の小規模世帯に対応した間取りが少ないが、単身者入居の面積要件を緩和

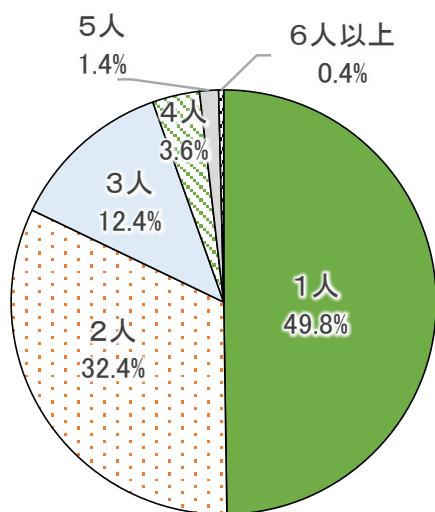
間取りは、ファミリー世帯に対応した3DKが全体の約58%と最も多くなっており、3人以上の世帯人員であっても生活にともなうプライバシーと食事・団らんの行為を機能・文化的な側面から多くの居住者に提供できる状況と言える。

高齢者等の小規模世帯に対応した間取りは少ないが、単身者入居の面積要件を緩和し対応を図っている。

■間取り別管理戸数割合



□参考 市営住宅入居世帯の世帯人員



## (8) 耐震化率

### 市営住宅の耐震化率は、100%である

旧前橋市公営住宅等長寿命化計画に基づき、平成27年度までにすべての耐震補強工事を完了したため、市営住宅の耐震化率は、用途廃止予定の住棟を除き、100%となっている。

## (9) 建設時期

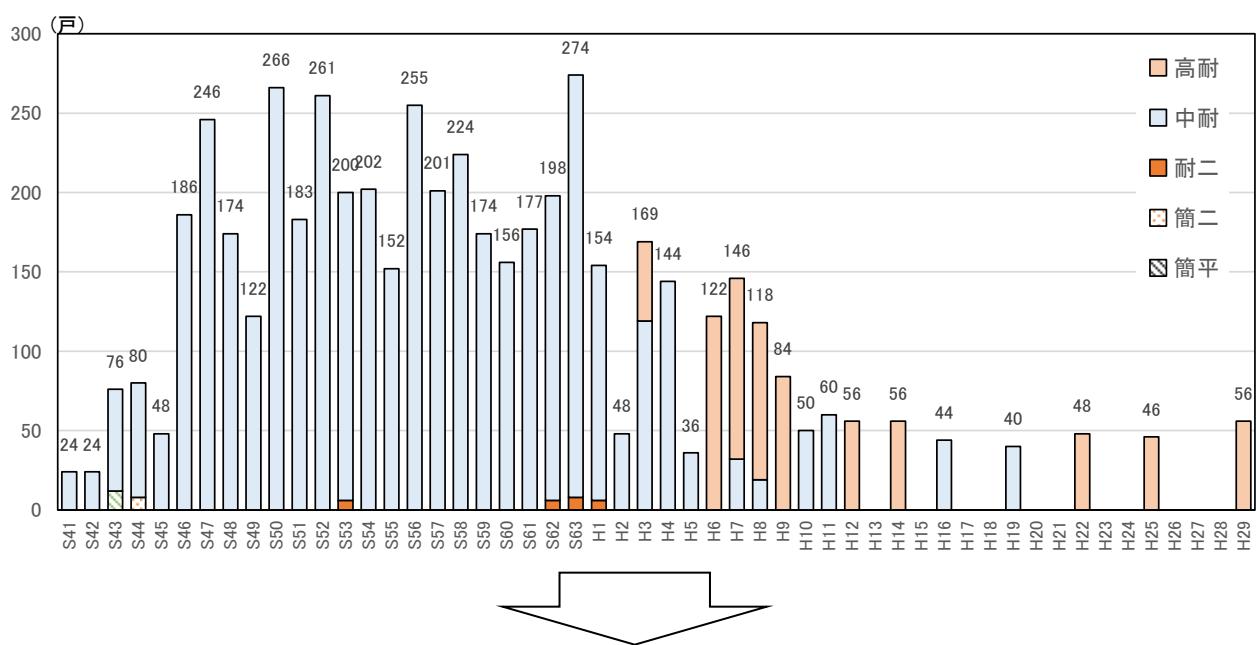
### 昭和 40 年代後半から昭和 60 年代にかけて大量に整備を行ってきている 大半を占める中層耐火構造の団地が一気に更新時期を迎えている

本市においては、昭和 40 年代の後半から昭和 60 年代にかけて、大量に市営住宅の整備を行ってきている。

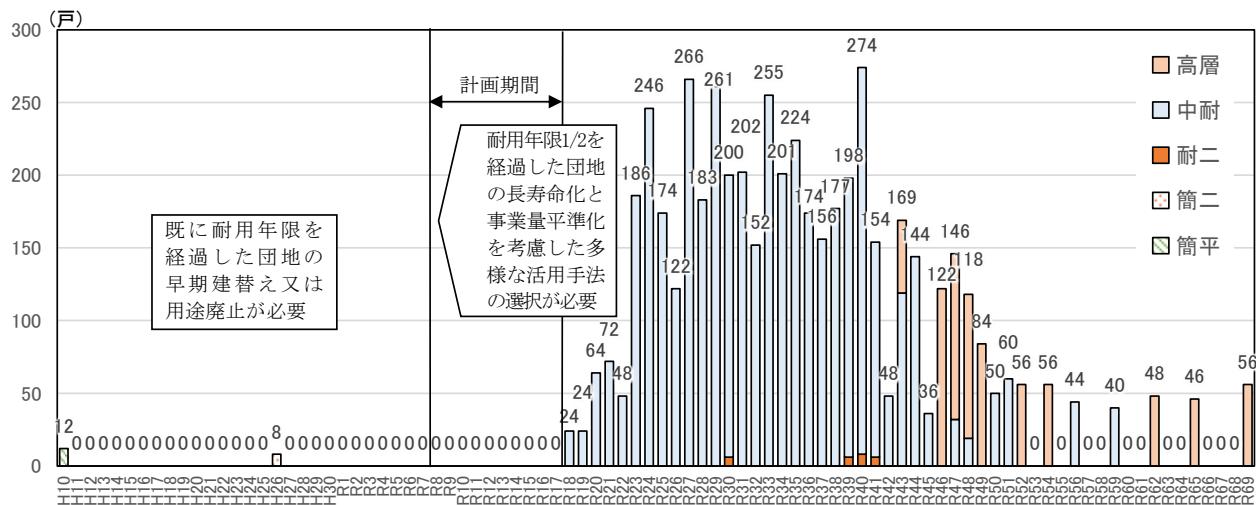
40 年代に整備された簡易耐火構造の団地は、すでに耐用年限を超過しており、早急に建替又は用途廃止が求められる。一方で、本市の市営住宅の大半を占める中層耐火構造の団地は、耐用年限の 1/2 を経過するものが多く、一斉に更新時期を迎えている。

このような状況を踏まえ、今後のストック活用においては、建設時期毎のストックの特徴を捉えて、適切な活用手法を選択し、多様な活用手法の組合せによって、施設の長寿命化と事業量の平準化を図ることによって、ライフサイクルコストの縮減を実現することが求められる。

#### ■竣工年別管理戸数



#### ■耐用年限経過年別管理戸数



## (10) 耐用年限に対する状況

### ①構造別

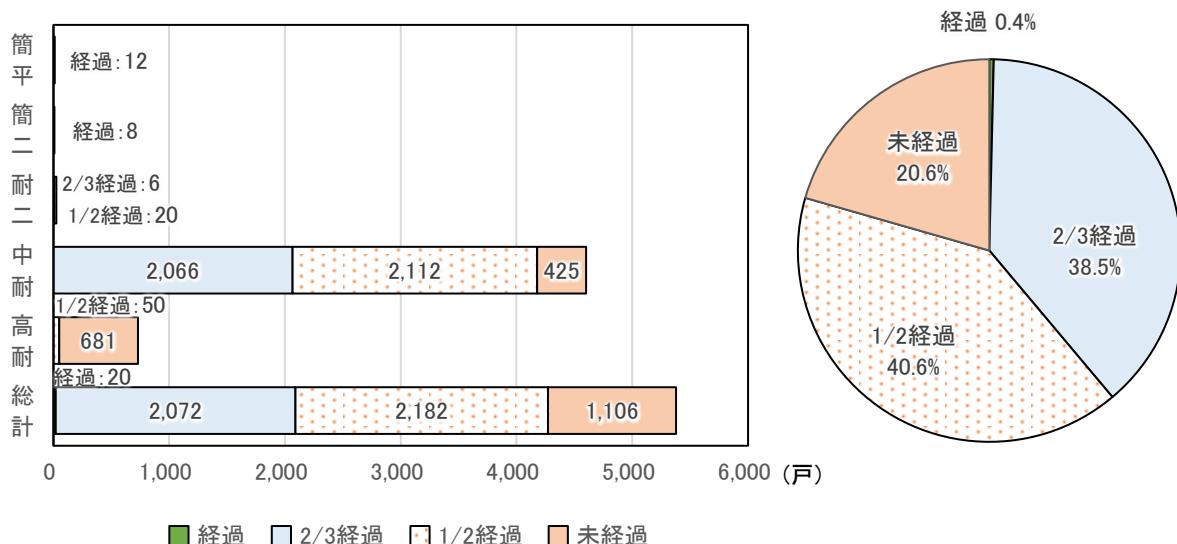
#### 全体の7割以上が計画期間中に耐用年限の2/3を経過する状況にあり、長寿命化を図るために適正な改修が必要となっている

全体の約8割が既に耐用年限の1/2、約4割が既に耐用年限の2/3を経過している。

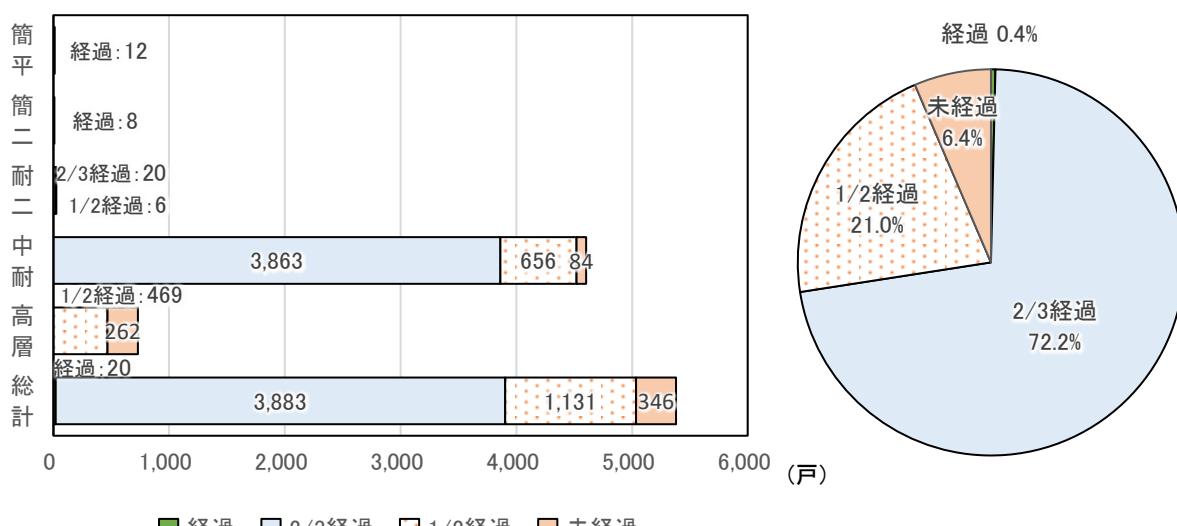
全体の7割以上が、計画期間中（令和8～17年）に耐用年限の2/3を経過する状況にあり、建物の長寿命化を図るために早急かつ適正な改修が必要となっている。

構造別に見ると、簡平、簡二は全てが既に耐用年限を超過している状況にあることから、需要や敷地条件等を鑑み、建替または用途廃止を進めていくことが必要である。

#### ■構造別耐用年限の経過状況・戸数割合(令和8年時点)



#### ■構造別耐用年限の経過状況・戸数割合(令和17年時点)

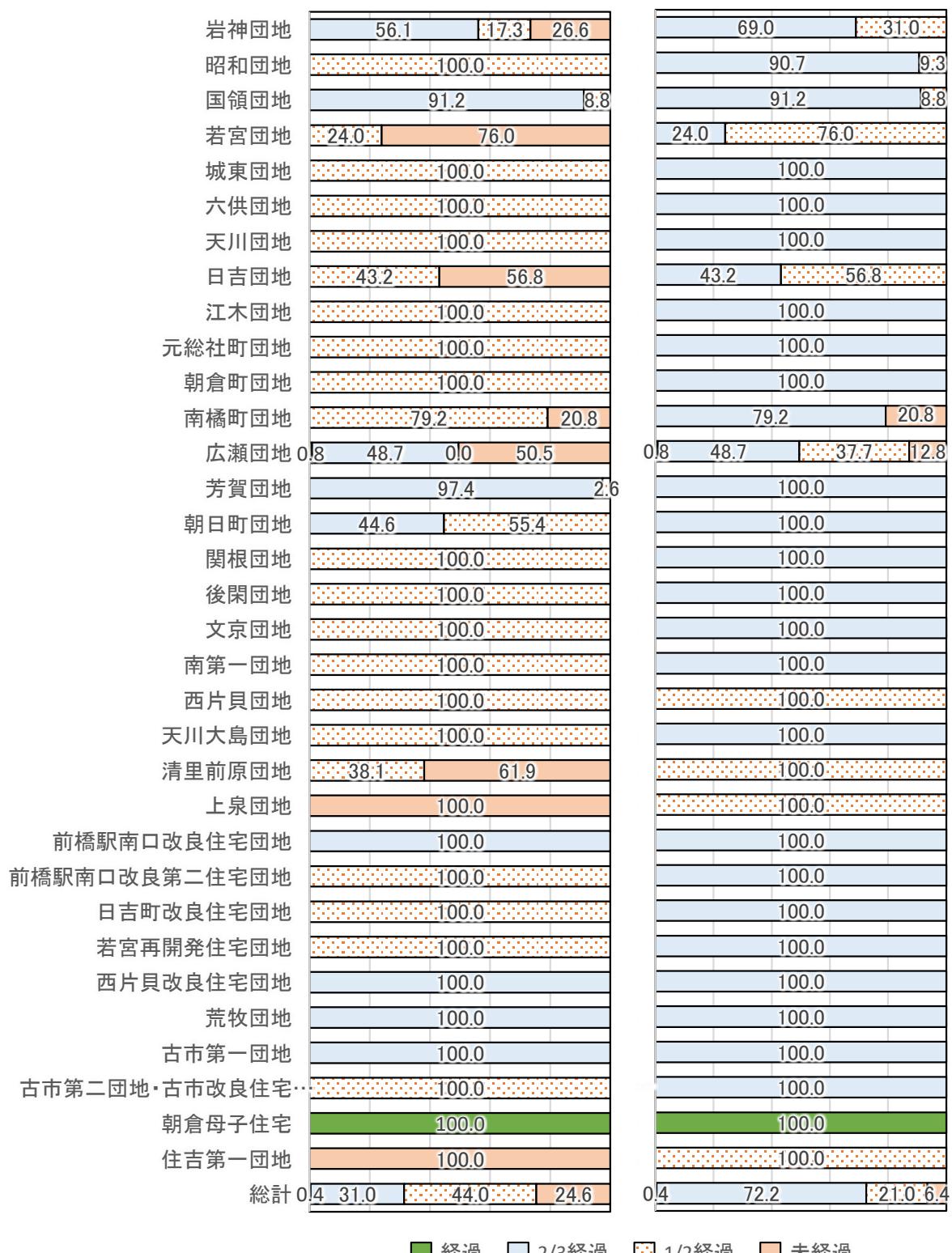


## ②団地別

### 計画期間中に大半の団地が 2/3 を経過する

計画期間当初の令和 8 年に耐用年限を経過している住宅があるのは、広瀬団地、朝倉母子住宅で、計画期間中（令和 8～17 年）に新たに耐用年限を経過する団地はない。また、全戸が耐用年限の 2/3 を経過する団地は 5 団地だが、計画期間中に 21 団地と半数以上の団地が 2/3 を経過する。

### ■団地別耐用年限の経過状況(左：令和 8 年時点、右：令和 17 年時点)



## (11) 高齢者対応の状況

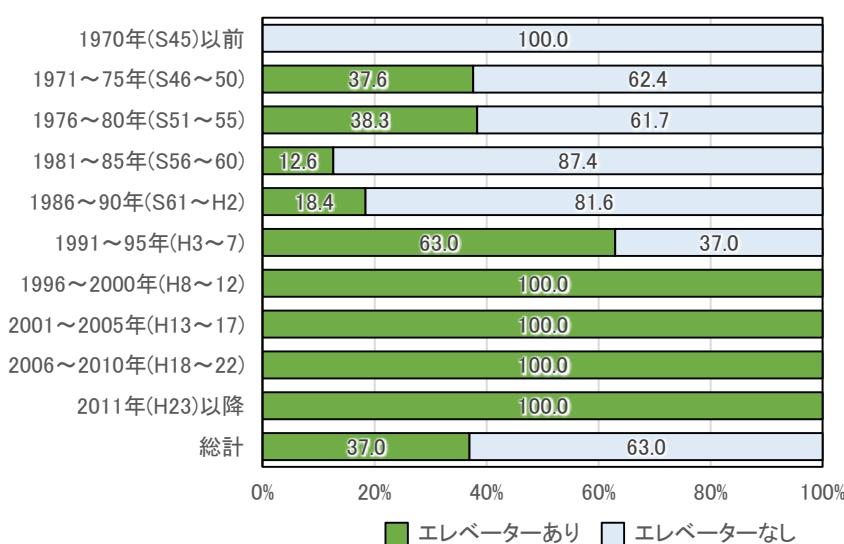
### ①エレベーターの設置状況

#### エレベーターの設置率は4割だが、上下階の移動に係る既存不適格は3割

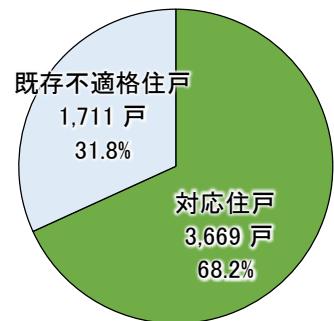
平成8年以降に建設された住棟は、全てエレベーターが設置されている。また、6階以上の住宅については建設当時からエレベーターを設置していたが、5階以上については平成3年からエレベーターを設置している。その結果、エレベーターの設置率は約37%となっている。

住戸単位で見ると、2階以上の階段移動が生じる上下階の移動に係る既存不適格の住戸は、約1,700戸で約32%となっている。

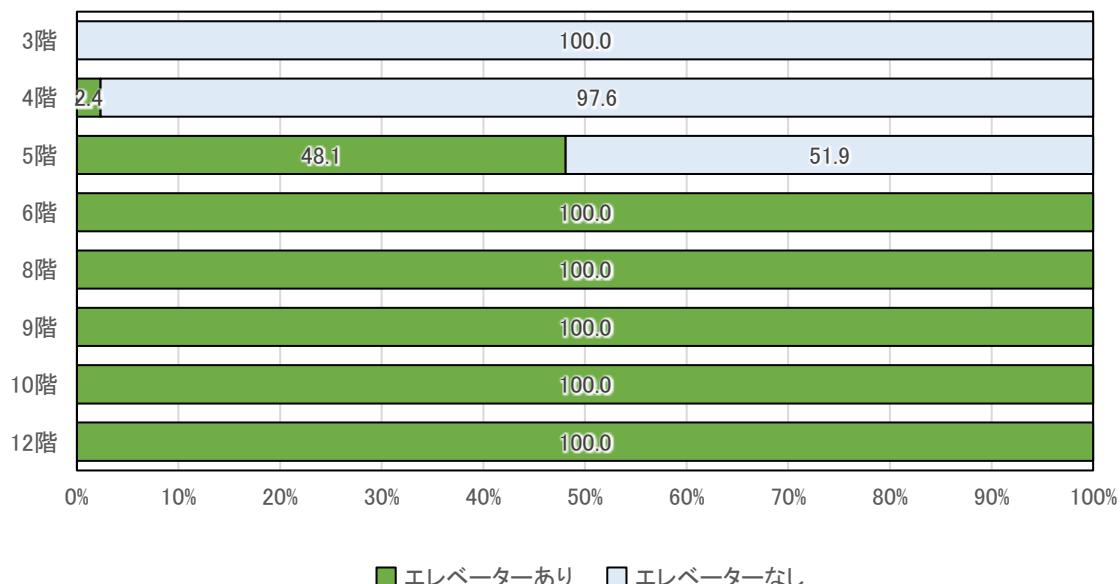
#### ■建設年別エレベーターの有無（住戸単位・3階以上）



#### ■上下階の移動に係る既存不適格住戸割合



#### ■階数別エレベーターの有無（住戸単位・3階以上）

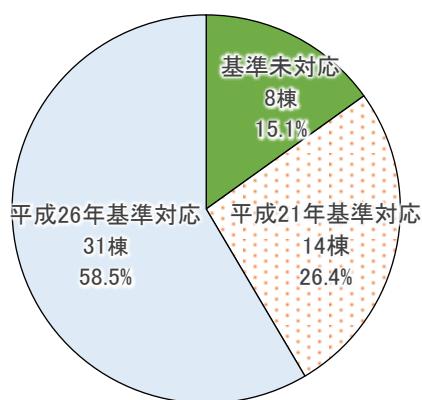


## ②エレベーターの安全基準

### エレベーターのある住棟のうち4割が安全基準に係る既存不適格

平成 21 及び 26 年にエレベーター事故の抑制、地震時の安全性強化を図るため、エレベーター等の脱落防止対策等に関する建築基準法施行令の一部が改正され(平成 21 年：戸開走行保護装置・地震時管制運転装置設置義務化 平成 26 年：釣合おもりの脱落防止のための構造基準明確化・天井脱落対策に向けた構造規定新設)、これらの基準に適合していない既存不適格の住棟は合わせて約 42% となっている。

#### ■エレベーターを設置した住棟の基準対応

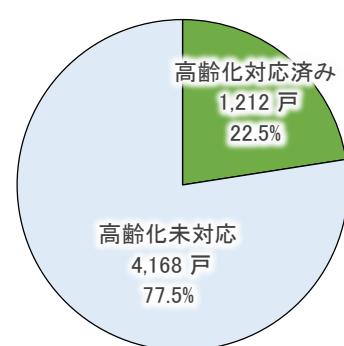
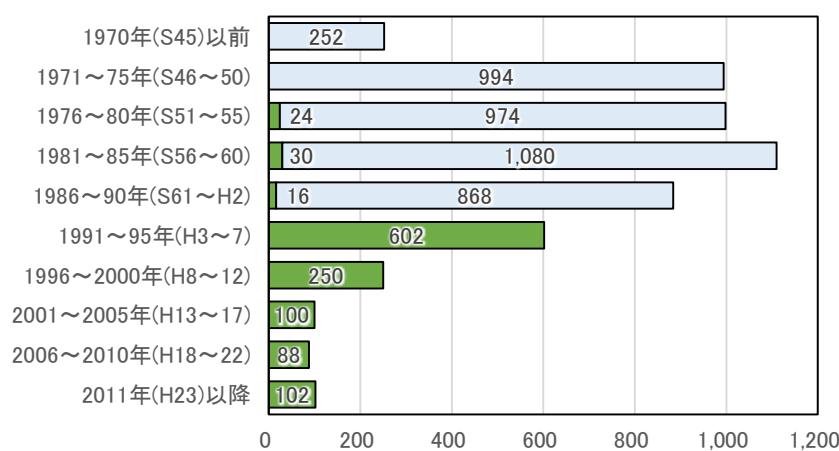


## ③住戸のバリアフリー化対応

### バリアフリー化対応は 2 割

バリアフリー化対応戸数は 1,212 戸で、全体の約 22% となっている。平成 3 年以降は公営住宅の整備に関する基準が改正されたため、全ての住宅が高齢化対応となっているが、それ以前では特定目的市営住宅が対応しているに留まっている。

#### ■建設年別バリアフリー化対応状況



※バリアフリー化：床は原則として段差なし、便所・浴室・階段の手摺り設置

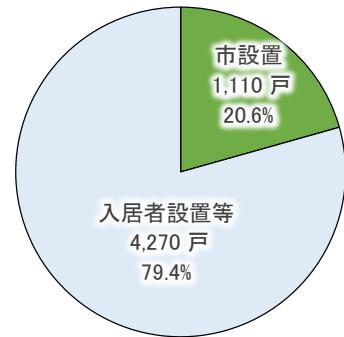
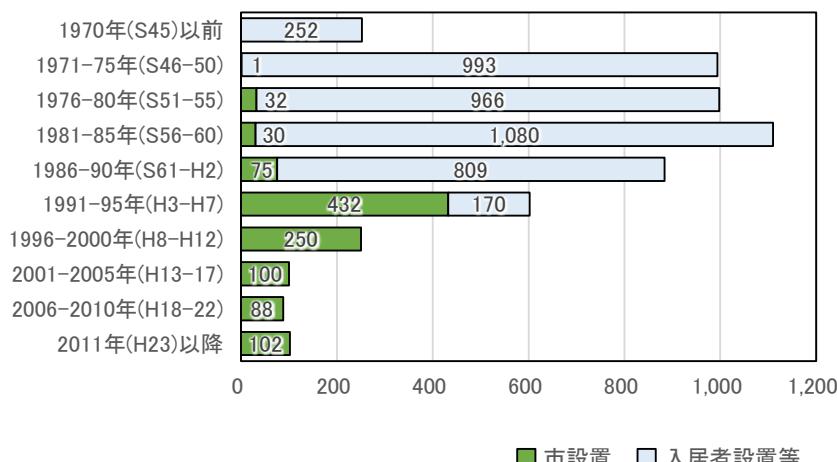
## (12) 設備の状況

### ①浴槽

#### 市が浴槽を設置した住戸は2割で平成8年以降に建設された住戸は全て設置

浴槽の設置率（市設置）は1,110戸で、全体の約2割となっており、本市では平成8年以降は全ての建設住戸に浴槽を設置している。

#### ■建設年別浴槽の設置状況



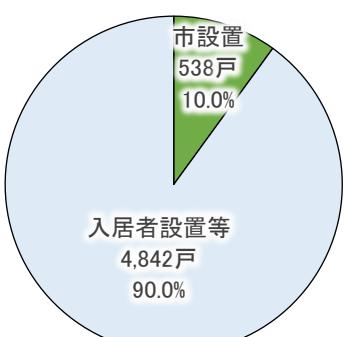
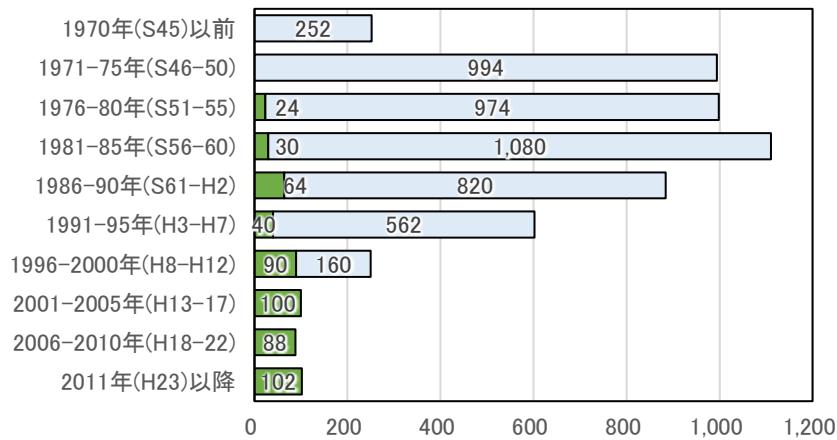
※【参考】平成26年度から浴槽・バランス釜のレンタルを実施している。

### ②給湯器

#### 3点給湯器が設置された住戸は1割

3点給湯器の設置率（市設置）は538戸で、全体の約1割に留まっている。本市では平成11年以降の建設住戸は全ての住戸に給湯器を設置している。なお、入居者設置等のうち、533戸は1点給湯器は設定されている。

#### ■建設年別給湯器の設置状況



■ 建設年別給湯器の設置状況

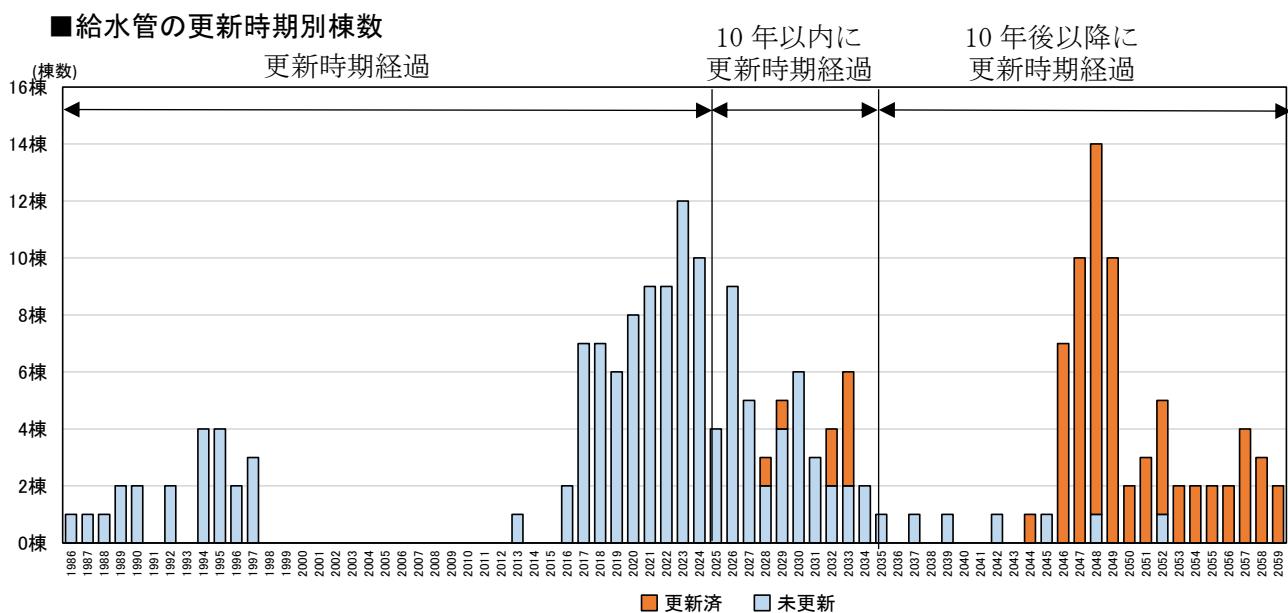
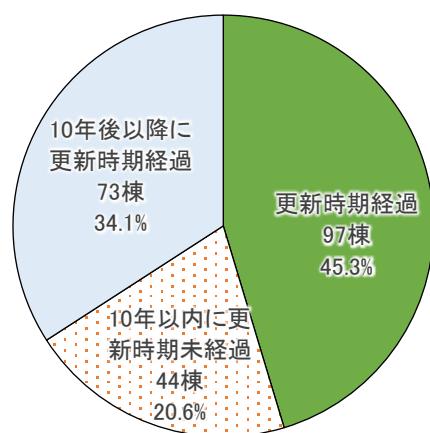
### ③給水管

#### 半数が更新時期を経過しており、2回目の更新を迎える住棟もある

約半数の住棟で給水管の更新時期※を経過しており、10年以内に7割近くまで増加する。また、10年以内に更新時期を経過する住棟には2回目の更新となるものも見られる。

※本市の市営住宅の給水管は、亜鉛メッキ鋼管とライニング鋼管のいずれかとなっており、公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)に記載されている修繕周期(前者20年、後者35年)に基づき更新時期を設定

#### ■給水管の更新時期の経過状況別棟数



## 2. 劣化状況

### (1) 調査の概要

#### ①調査方法

建築基準法第12条の点検結果を活用し、各住棟における劣化状況を整理する。

#### ②調査対象

12条点検の対象である市営住宅を対象とする。12条点検の建築物は3年に1度であることから、本市では対象団地を3分割してローテーションで実施しており、今回記載のデータは令和3年～令和5年度に実施されたものである。

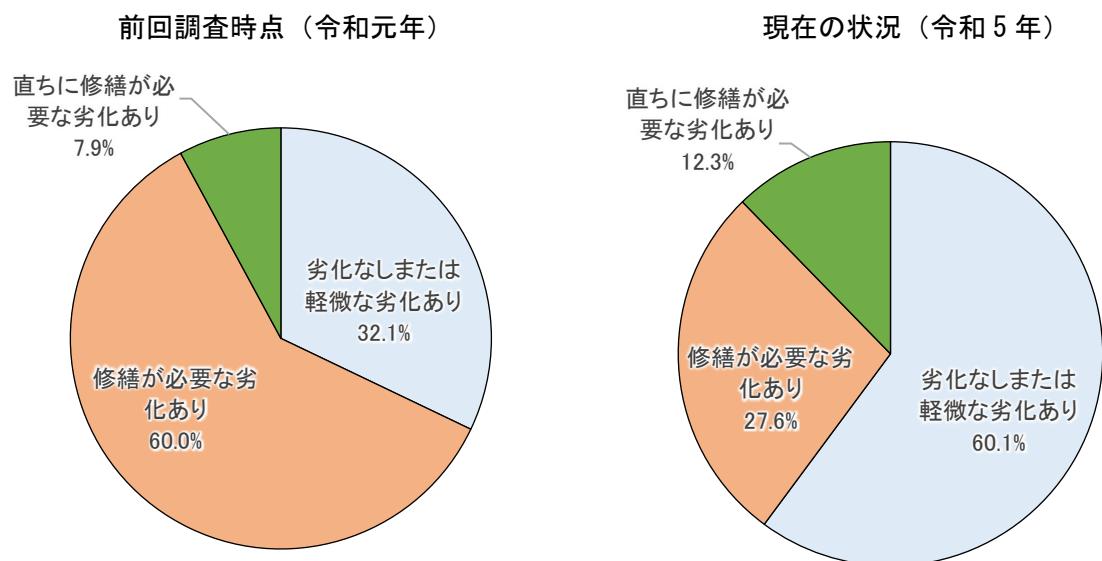
### (2) 調査の結果

#### ①全体の状況

##### 修繕が必要な住棟は約4割

修繕が必要な劣化があった住棟は約7割であったが、これまでの計画的な修繕により約4割となっている。

##### ■劣化状況別住棟割合



##### ■具体的な劣化状況の例

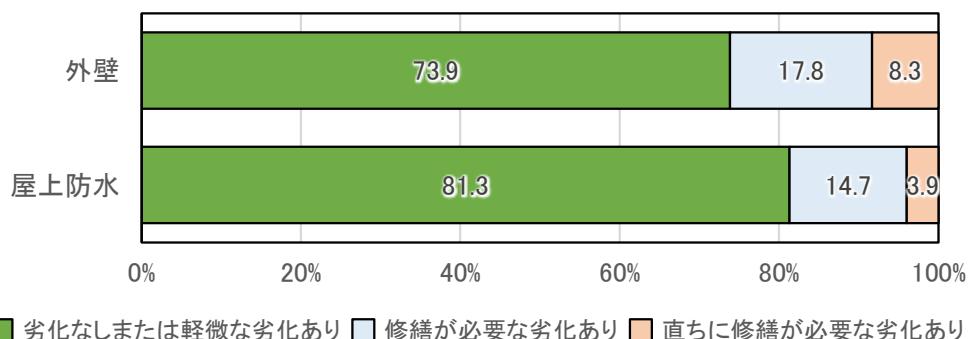
部位	劣化の内容
外壁 天井・床、庇、など	クラック、浮き、欠損、爆裂、 鉄筋暴露 など
屋上防水	防水シート など

## ②部位別の状況

### 外壁のほうが屋上防水よりやや劣化している

修繕が必要な劣化がある住棟割合を部位別に見ると、外壁は約 26%、屋上防水は約 18%で、外壁のほうがやや劣化している。

#### ■部位別劣化状況別住棟割合

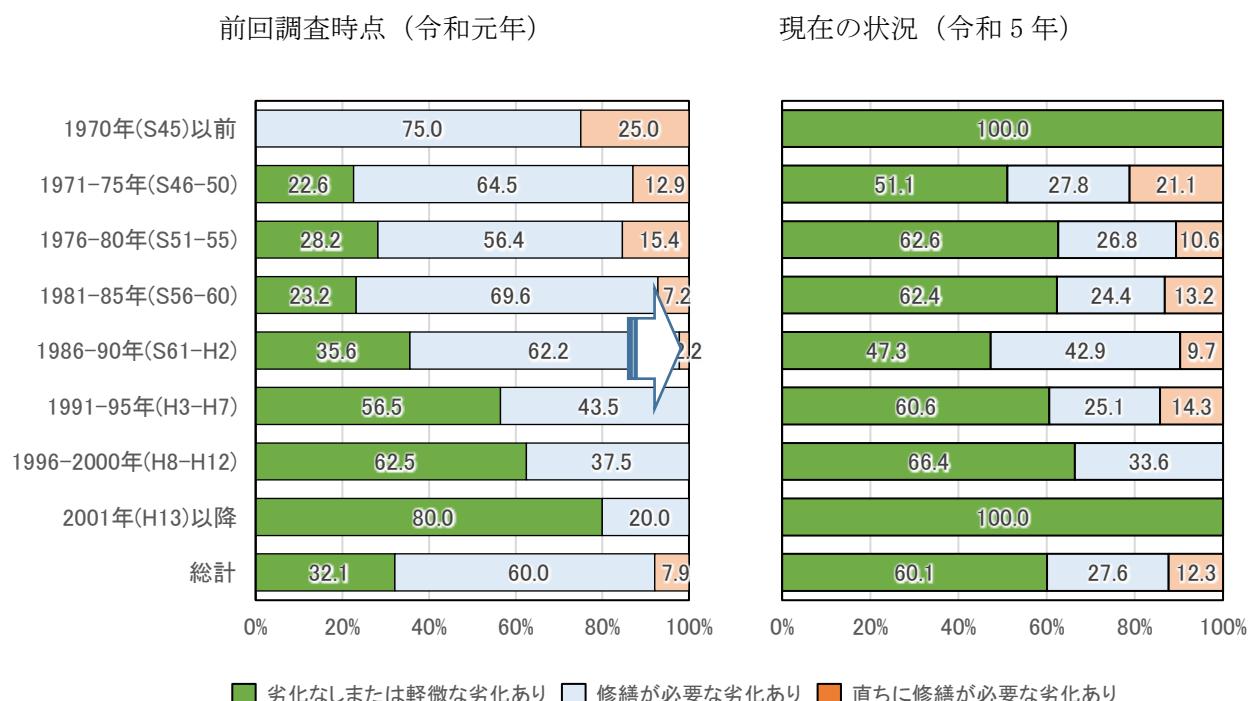


## ③建設年別の状況

### 劣化状況は前回と比較し改善、約 4 割が修繕必要

建設年別に前回調査時と比較すると、全体を通じて劣化状況は改善された。一方、直ちに修繕の必要がある住棟割合は約 3 ポイント増加しており、平成 2 年以前に建設された住棟に見られ、対策を早急に講じる必要がある。

#### ■建設年別劣化状況別住棟割合



■ 建設年別劣化状況別住棟割合

### 3. 入居者の現状等

#### (1) 入居の状況

##### ①入居率

##### 入居率は6割強で、徐々に減少

令和6年末時点で、市営住宅の管理戸数5,380戸に対して、入居者は3,427世帯となっており、入居率は64%に留まっている。

なお、広瀬第3・6・7・11・20団地、朝倉母子住宅については、老朽化に伴い募集停止となっている。

##### ■市営住宅の入居状況(年度末時点)

	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
戸数	5,390	5,390	5,380	5,380	5,380
入居	3,797	3,721	3,635	3,495	3,427
入居率	70.4%	69.0%	67.6%	65.0%	63.7%

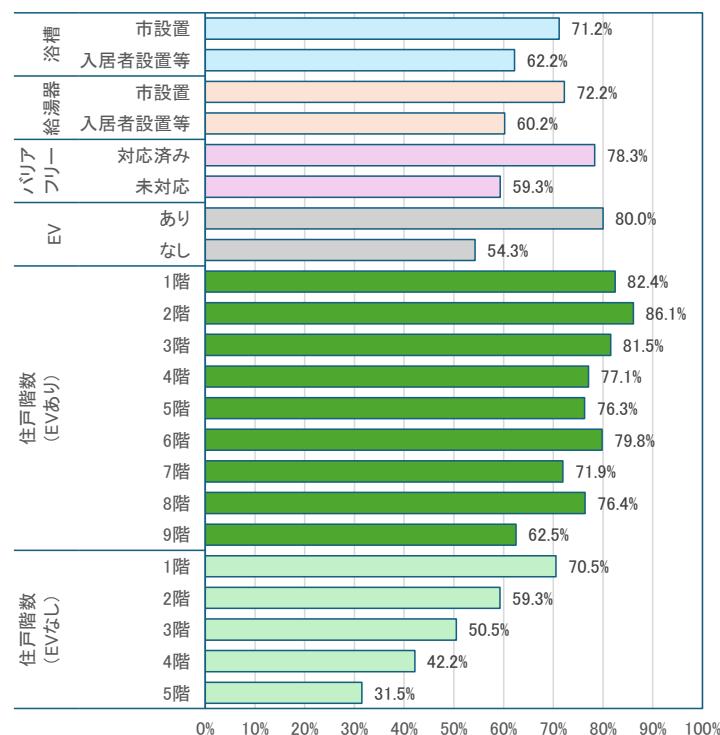
##### ②設備の状況別入居率

##### 設備の設置状況によって入居率に大きな差がある

浴槽、給湯器、バリアフリー対応、エレベーターについて、設置状況別に入居率を見ると、設置している場合の入居率が高く、特にバリアフリー対応とエレベーターについては大きな差がある。

また、住戸の階数別に入居率を見ると、上層階の入居率が低くなる傾向にあり、特にエレベーターがない場合は顕著となり、5階の入居率は3割まで低下する。

##### ■設備の状況別入居率(令和6年9月時点)



### ③入居契約率

#### 空き住戸への入居申し込み数の減少とともに、入居契約戸数も減少しているが、契約率は大きく減少していない。

空き住戸への入居申し込み数は5年平均で120件と、令和3年度以降は減少しており、契約戸数も同様に減少傾向にある。(年度別集計のため、申込数を契約数が上回る場合がある。)

#### ■市営住宅への申し込み状況

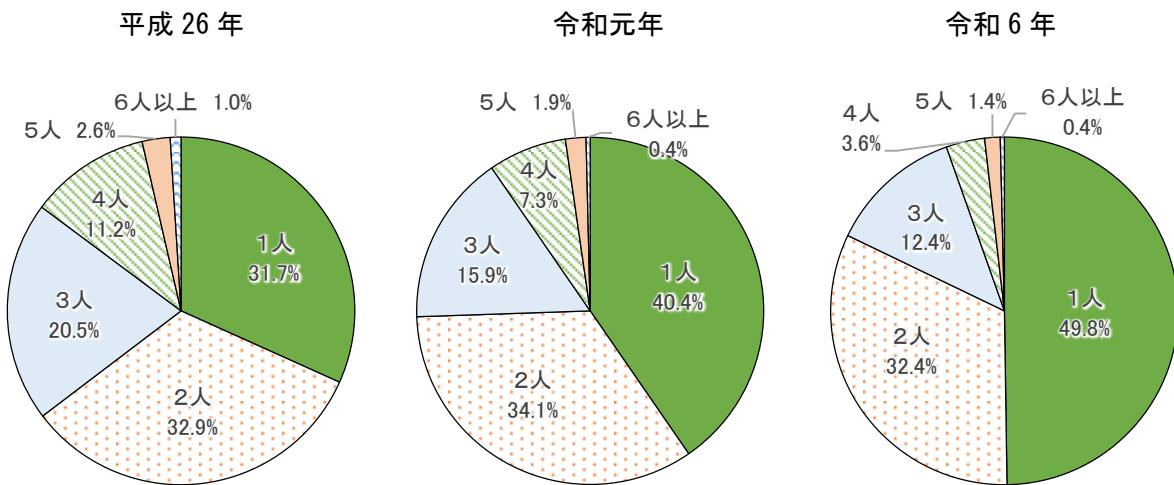
	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
申込数	111	127	128	121	115
入居戸数	118	146	131	126	98
入居契約率	1.06	1.15	1.02	1.04	0.85

### (2) 世帯人員

#### 単身世帯が概ね半数を占めている

総世帯数3,398世帯(令和6年10月時点)のうち、1人世帯が約50%で最も多く、次いで2人世帯の約32%となっており、合計で80%以上となった。近年の入居世帯人数の少人数化が進んでいく。

#### ■世帯人員別世帯割合

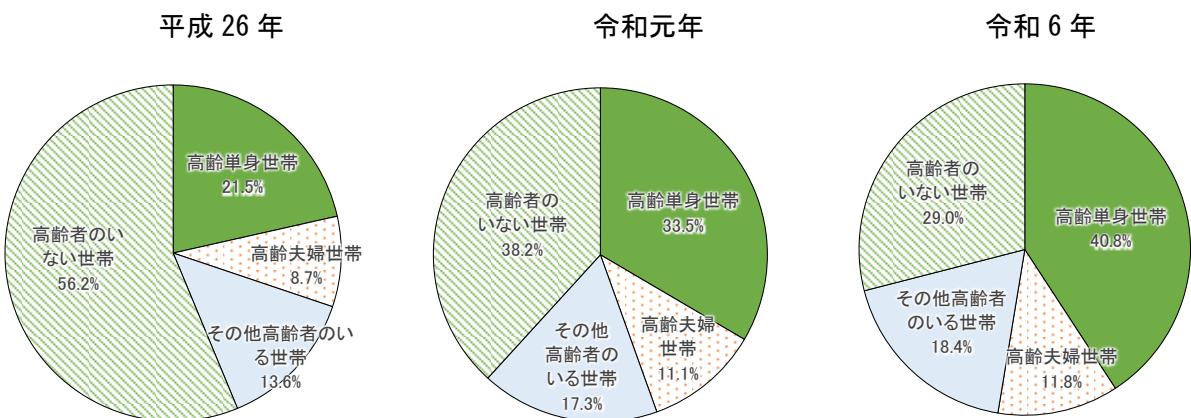


### (3) 高齢者世帯

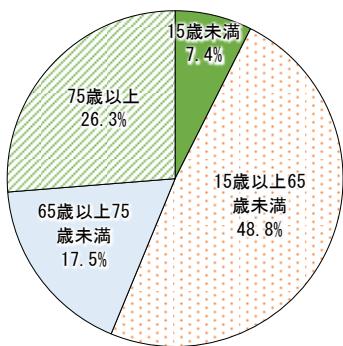
#### 高齢者居住している世帯は全世帯の7割超

高齢者が居住している世帯は全世帯の約70%を占めている。また、高齢者単身世帯は約40%を超え、経年とともに増加している。

##### ■高齢者世帯等



##### □参考 入居者年齢4区分割合



### (4) 18歳未満の子どもを含む世帯

#### 18歳未満の子どもを含む世帯は全体の約1割

18歳未満の子どもを含む世帯は393世帯で、全体の約12%である。

##### ■18歳未満の子どもを含む世帯数(令和6年10月時点)

世帯の種類	世帯数	世帯割合
18歳未満の子どもを含む世帯	393世帯	11.6%
18歳未満の子がない世帯	3,005世帯	88.4%

## (5) 外国人を含む世帯

### 外国人を含む世帯は全体の約 6%

外国人を含む世帯は 200 世帯で、全体の約 6%である。

#### ■外国人を含む世帯数(令和 7 年 1 月時点)

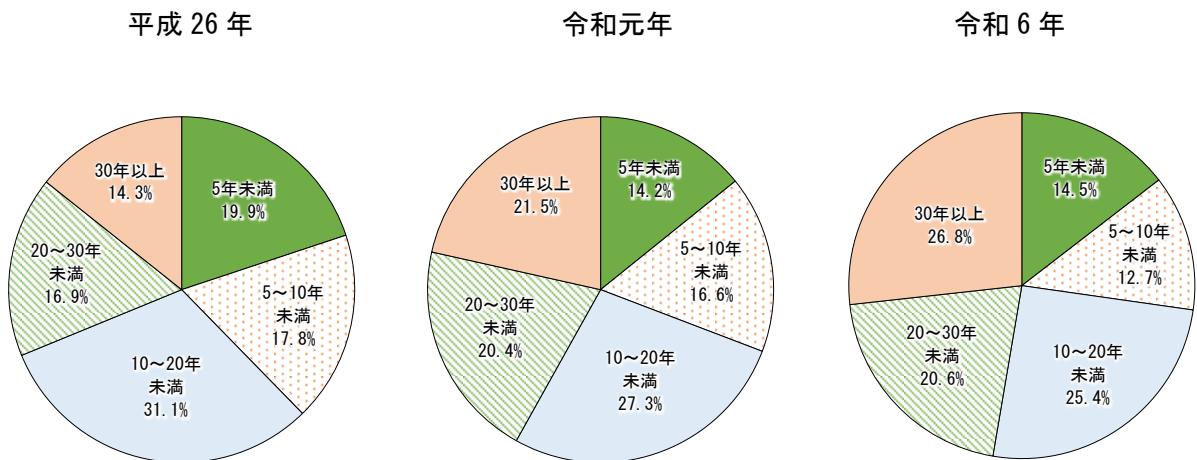
世帯の種類	世帯数	世帯割合
外国人を含む世帯	200 世帯	5.9%
外国人がいない世帯	3,174 世帯	94.1%

## (6) 居住年数

### 居住年数が長い世帯が多く、入居が長期化する傾向が強い

居住年数は、30 年以上が 26.8%と最も多く、次いで、10~20 年未満が 25.4%と多い。20 年以上居住する割合が約半数で、入居が長期化する傾向が強いことがうかがえる。

#### ■居住年数別世帯割合



## 4. 市営住宅の管理の状況

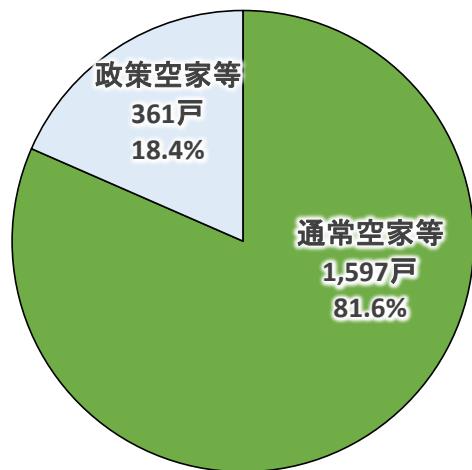
### (1) 空き住戸

#### ①空き住戸管理区分

##### **入居可能な空き住戸が8割以上を占める**

入居可能な空き住戸として、通常空家等は空き住戸のうち約80%を占めている。

##### ■空き住戸管理区分別空き住戸数(令和6年9月時点)



##### ■空き住戸管理区分

種別	内容
通常空家等	入居可能空き住戸で修繕中・修繕前の空き住戸を含む
政策空家等	募集を停止している空き住戸

## ②入退去状況と空き住戸管理区分の関係

### 大半の団地が入居可能であるが入居が進まない

大半の団地は入居が可能な状況だが、入居よりも退去が多く、空き住戸率が増加する要因となっている。

#### ■入退去状況と空き住戸状況

団地名	管理戸数	過去5年間入退去状況				令和6年9月 空き住戸状況	
		件数		割合		戸数	管理戸数あたりの割合
		入居	退去	入居	退去		
岩神	271	57	66	21.00%	24.40%	42	15.5%
昭和	129	15	29	11.60%	22.50%	35	27.1%
国領	136	29	40	21.30%	29.40%	31	22.8%
若宮	25	4	7	16.00%	28.00%	6	24.0%
城東	188	27	38	14.40%	20.20%	35	18.6%
六供	12	0	0	0.00%	0.00%	1	8.3%
天川	108	6	25	5.60%	23.10%	40	37.0%
日吉	88	18	24	20.50%	27.30%	17	19.3%
江木	252	18	44	7.10%	17.50%	143	56.7%
元総社町	189	19	42	10.10%	22.20%	59	31.2%
朝倉町	278	15	65	5.40%	23.40%	124	44.6%
南橋町	720	100	155	13.90%	21.50%	263	36.5%
広瀬	1,535	163	346	10.60%	22.50%	579	37.7%
芳賀	458	11	71	2.40%	15.50%	278	60.7%
朝日町	112	25	32	22.30%	28.60%	29	25.9%
関根	60	7	0	11.70%	0.00%	25	41.7%
後閑	40	0	0	0.00%	0.00%	18	45.0%
文京	35	4	9	11.40%	25.70%	16	45.7%
南第一	30	6	9	20.00%	30.00%	4	13.3%
西片貝	57	8	17	14.00%	29.80%	16	28.1%
天川大島	15	0	0	0.00%	0.00%	5	33.3%
清里前原	160	17	40	10.60%	25.00%	79	49.4%
上泉	108	12	31	11.10%	28.70%	35	32.4%
前橋駅南口改良	60	13	20	21.70%	33.30%	5	8.3%
日吉町改良	70	18	19	25.70%	27.10%	5	7.1%
若宮町再開発	22	1	5	4.50%	22.70%	10	45.5%
西片貝町改良	40	3	9	7.50%	22.50%	16	40.0%
荒牧	40	8	8	20.00%	20.00%	5	12.5%
古市	84	15	19	17.90%	22.60%	18	21.4%
朝倉母子	8	0	0	0.00%	0.00%	8	100.0%
住吉第一	50	0	0	0.00%	0.00%	11	22.0%
計	5,380	619	1,170	11.50%	21.70%	1,958	36.4%

※網かけは居住誘導区域外の住棟を含む団地

## (2) 入居制度

### ①入居要件

#### **単身世帯の入居要件を緩和したが、他市ではさらに緩和している事例がある**

前橋市の主な入居要件は以下のとおりとなっており、単身世帯は近年緩和したが、他市ではこれ以外の入居要件をさらに緩和している事例も見られる。

#### ■主な入居要件（令和7年8月時点）

	前橋市	他市事例
収入基準	本来階層：158千円 裁量階層：214千円（引き上げを検討中）	裁量階層：259千円
居住地	前橋市内に在住または在勤	市外からも申し込み可能
単身世帯	成人であれば入居可能	—
裁量階層 (主なもの)	・障がい者世帯 ・入居者が60歳以上かつ同居者が60歳以上または18歳未満の世帯 ・就学前の子どもがいる世帯	・若年夫婦世帯 ・新婚世帯 ・18歳未満の子どもがいる世帯 ・中学生以下の子どもがいる世帯

### ②市営住宅内での住み替え

#### **市営住宅内の住み替えは住宅の除却に加えて、人数の増減、心身機能上の制限、入居者の相互入替で実施可能**

市営住宅内での住み替えについては、特定入居（公募の例外）により、用途廃止や建替などの住宅の除却時以外に、同居者の人数の増減、心身機能上の制限、入居者の相互入替で実施可能となっている。

#### ■住み替えに係る特定入居の要件（前橋市営住宅管理条例から抜粋）

- ・ 不良住宅の撤去
- ・ 市営住宅建替事業による市営住宅の除却
- ・ 現に市営住宅に入居している者（以下この号において「既存入居者」という。）の同居者の人数に増減があったこと、既存入居者又は同居者が加齢、病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となったことその他既存入居者又は同居者の世帯構成及び心身の状況からみて市長が入居者を募集しようとしている市営住宅に当該既存入居者が入居することが適切であること
- ・ 市営住宅の入居者が相互に入れ替わることが双方の利益となること

### ③目的外使用

#### 5 団地で目的外使用を実施

本市では、罹災者用で3団地、グループホームで2団地の目的外使用を行っている。

##### ■目的外使用の状況（令和6年9月時点）

使用目的	団地数・戸数
罹災者用（災害・DV被害・ウクライナ避難民等）	3団地・14戸
グループホーム	2団地・8戸

### ④トライアルサウンディング

#### 野菜販売と移動スーパーを団地内で実施

本市では市営住宅の入居者の日常生活等を支援し、利便性、サービス及び満足度の向上等に資する取組について、民間事業者から支援活動のアイデアを収集するトライアルサウンディングを令和5年度より行っており、野菜販売と移動スーパーを実施している。

##### ■トライアルサウンディングの状況（令和6年度の実績）

使用目的	団地
野菜販売	清里前原団地
移動スーパー	朝倉町第二団地

### (3) 市営住宅の収支

#### ①収入

##### 近年の市営住宅の収入は 12 億円前後で推移

過去 4 年間の市営住宅に係る収入は平均 12.1 億円で、そのうち家賃が 9.9 億円となっている。

##### ■市営住宅に係る収入（億円）

項目	R2	R3	R4	R5	平均
家賃	10.3	10.1	9.6	9.5	9.9
駐車場使用料	1.1	1.0	1.0	1.0	1.0
交付金	1.1	1.3	1.1	1.1	1.2
計	12.5	12.4	11.8	11.6	12.1

#### ②支出

##### 長寿命化計画に基づいた整備事業は 3.3 億円/年

過去 4 年間の市営住宅に係る費用は平均 8.9 億円で、そのうち市営住宅の整備事業は 3.3 億円となっている。

##### ■市営住宅に係る支出（億円）

項目	R2	R3	R4	R5	平均
市営住宅整備事業	3.0	2.9	2.8	4.3	3.3
市営住宅管理運営事業	1.0	0.7	1.0	1.0	0.9
市営住宅管理事務に係る管理代行委託	4.7	4.6	4.7	4.7	4.7
計	8.7	8.3	8.5	9.9	8.9

##### ■支出の内容

項目	内容
市営住宅整備事業	長寿命化計画に基づき行う改修や設備設置等の整備事業 外壁・屋上防水改修、配管改修等
市営住宅管理運営事業	隔測メーター取替工事や屋上清掃、12 条点検など適切な 維持管理のため直営で行う事業
市営住宅管理事務に係る管理代行委託	入退去に伴う修繕、エレベーター・共用部排水等点検、 樹木剪定等群馬県住宅供給公社へ委託している事務

#### ③収支

##### 収入が支出を上回る状況が続いている

過去 4 年間の市営住宅に係る収支の平均は 3.2 億円であった。

##### ■市営住宅に係る収入（億円）

項目	R2	R3	R4	R5	平均
収入	12.5	12.4	11.8	11.6	12.1
支出	8.7	8.3	8.5	9.9	8.9
収支	3.8	4.1	3.3	1.7	3.2

## IV 現行計画の進捗状況

### 1. 現行計画からの進捗状況

#### 個別改善事業を実施した戸数は1,259戸、用途廃止を実施した戸数は14戸

個別改善事業を実施した戸数は1,259戸で、予定戸数の8割であった。また、用途廃止は予定よりも多く実施し、建替事業に着手した。

#### ■事業手法別戸数

事業項目	予定戸数	実施戸数(R2~6)
個別改善事業※	1,545	1,259
建替事業	192	0
用途廃止	4	14

※風呂釜設置は、住棟単位でなく住戸単位で実施しているため、計上していない

### 2. 各事業の実施状況

#### (1) 個別改善

#### 屋上防水改修、次いで風呂釜設置が多く実施された

令和2年以降における住棟の個別改善では、屋上防水改修（長寿命化型・安全性確保型）が最も多く、27棟で実施された。次いで、給水設備改修等（長寿命化型）が13棟、外壁改修（長寿命化型・安全性確保型）が12棟で行われた。

#### ■令和2年度以降のストック総合整備事業の実施住棟一覧

	長寿命化型・安全性確保型		長寿命化型			居住性向上	福祉対応型	安全性確保	解体
	屋上防水改修	外壁改修(塗装共)	給水管改修実施設計	給水設備改修等	ガス管改修				
令和2年度	城東第一R A 南橋町第八R 3 広瀬第十R K 広瀬第十R L 朝日町R A	広瀬第十八R X 広瀬第十八R Y	六供R 日吉R 元総社町第二R A 元総社町第二R B	天川R C 天川R D		広瀬第四R 7	元総社町第二R C	広瀬第五U D	朝倉町第一T 21
令和3年度	昭和第一R A 昭和第二R E 日吉R 江木第一R D 南橋町第一L 南橋町第二R E 南橋町第三R 広瀬第四S B 広瀬第十R M 広瀬第二十一R 2	城東第一R A 広瀬第十七R W	天川R E 天川R F	六供R 日吉R		広瀬第四R 4 広瀬第四R 6 広瀬第四R 7	元総社町第二R A	日吉第二A 日吉第二B	
令和4年度	朝倉町第二O 南橋町第三O 南橋町第四W 南橋町第八R 2 前橋駅南口改良R	広瀬第十R M	元総社町第二R C 元総社町第二R D 元総社町第二R E	天川R E 天川R F 元総社町第二R A 元総社町第二R B		城東第一R A 広瀬第四R 4 広瀬第四R 5 広瀬第四R 6 広瀬第四R 7 元総社町第二R C	元総社町第二R E	広瀬第五U C	朝倉町第一T 11 朝倉町第一T 17
令和5年度	朝倉町第三R A 南橋町第三S 南橋町第四V	城東第一R B 広瀬第八R H 広瀬第十R K 広瀬第十九R S	朝倉町第三R A 朝倉町第三R B 日吉町改良R	元総社町第二R C 元総社町第二R D 元総社町第二R E		広瀬第四R 4 広瀬第四R 5 広瀬第四R 6	朝倉町第二N	前橋駅南口改良R	
令和6年度	昭和第三F 元総社町第一F 広瀬第十七R W 古市第一R	元総社町第一F 広瀬第十R L 広瀬第二十一R 2		朝倉町第三R A 朝倉町第三R B	朝倉町第三R A 朝倉町第三R B	広瀬第四R 5 広瀬第四R 7		広瀬第十八R Y	

## (2) 建替

### **広瀬団地において建替事業に着手**

令和 6 年度に広瀬団地建替事業の PFI 事業者の公募を開始し、令和 8 年度より建替事業に着手する予定である。この事業により、広瀬第三、六、七、二十団地の計 192 戸が建て替えられ 70 戸の新たな団地が整備される見込み。

## (3) 用途廃止

### **用途廃止は 3 棟実施**

耐用年限を過ぎた場合や、安全面に問題が発生した場合は、用途廃止し除却することとしており、朝倉町第一団地の 3 棟 14 戸が用途廃止された。

## Ⅴ 公営住宅の需要推計

### 1. 推計方法

#### (1) 需要推計の対象

- 令和3年に国土交通省から提供された、公営住宅により支援すべき世帯で住宅確保要配慮者を推計するためのプログラム（以下、「国プログラム」という）により、30年間の公営住宅の中長期的な状況を推計する
- 国プログラムで位置づけている住宅確保要配慮者は以下のA～Dの4区分となっている

#### ■住宅確保要配慮者の基準

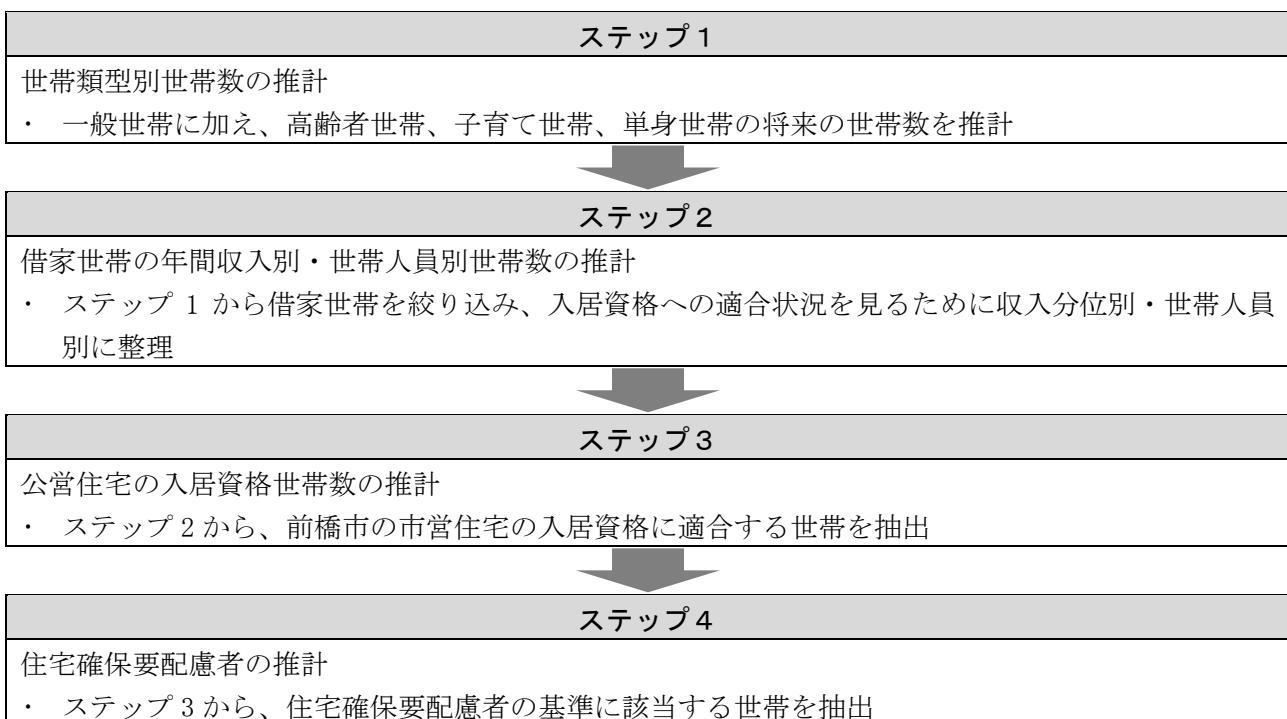
区分	住宅確保要配慮者の基準
A	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数
B	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数
C	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数
D	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数

#### ■住宅確保要配慮者の基準の詳細

著しい困窮年収	自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収						
最低居住面積水準	世帯人員	1人	2人	3人	4人	5人	6人
	延床面積	25 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
高家賃負担率	本市の民営借家に居住している年間収入200万円未満の世帯の平均家賃負担率						

#### (2) 推計のながれ

- 推計は、以下の4つのステップで実施する



### (3) 使用データ

- 使用するデータについて、現段階で更新できるものは最新のデータを活用する

#### ■推計パターン別の最新データの適用状況（太字は最新データの適用箇所）

	更新前	更新後
人口推計	日本の市区町村別将来推計人口（平成20年推計）[国立社会保障・人口問題研究所]	日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）[国立社会保障・人口問題研究所]
県世帯数推計	日本の世帯数の将来推計（都道府県別・平成31年推計）[国立社会保障・人口問題研究所]	日本の世帯数の将来推計（都道府県別・令和6年推計）[国立社会保障・人口問題研究所]
住宅・世帯の状況	平成27年国勢調査[総務省]、平成30年住宅・土地統計調査[総務省]	令和2年国勢調査[総務省]、平成30年住宅・土地統計調査[総務省]

※住宅・土地統計調査では国土交通省の独自集計値が必要であるため更新不可

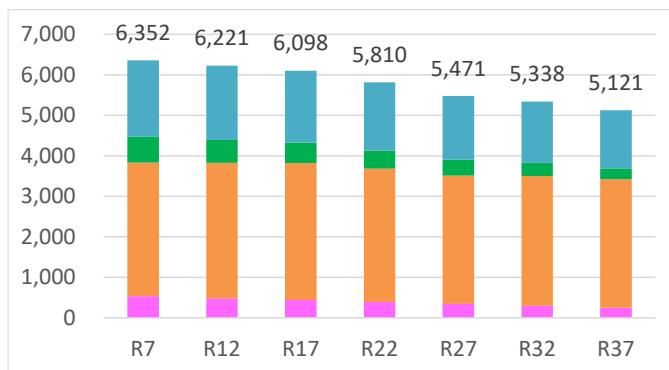
## 2. 推計結果

- 住宅確保要配慮者から県営住宅の管理戸数見込みを控除した市対応分は約3,600世帯となっている

#### ■住宅確保要配慮者の市対応分

区分	R7	R12	R17	R22	R27	R32	R37
A	530	476	435	387	343	296	250
B	3,302	3,352	3,383	3,293	3,167	3,201	3,168
C	633	561	505	446	392	329	269
D	1,887	1,832	1,776	1,683	1,568	1,513	1,434
計	6,352	6,221	6,098	5,810	5,471	5,338	5,121
うち市対応分※	4,280	4,171	4,048	3,820	3,544	3,507	3,554

※住宅確保要配慮者の計から県営住宅の管理戸数見込みを控除した値



## VI 長寿命化に関する基本方針

### 1. 前橋市の公営住宅の現況と課題

#### (1) 公営住宅ストックの規模と立地の適正化

##### ①公営住宅の需要

- ・ 現状で市営住宅 5,380 戸に対して、市営住宅の入居率は 6 割強で、入居世帯数、申込数も減少傾向にある
- ・ 公営住宅需要である住宅確保要配慮者のうち市で対応分は 10 年間で約 4,000 世帯、30 年間で約 3,500 世帯まで減少しており、需要を踏まえた更新や集約・再編が必要である

##### ②ストックの耐用年限の状況

- ・ 全体の 7 割以上が計画期間中に耐用年限の 2/3 を経過する状況にあることから、建替、改善、用途廃止などによる市営住宅の計画的な更新が必要である

##### ③立地状況

- ・ 7 割が居住誘導区域内に立地しているが、郊外に立地する団地においては空室率の高い団地が多く、交通面に課題がある地域も見られるため、立地適正化計画との整合を図る必要がある。

#### (2) 単身・高齢化への対応と入居者の多様性確保

##### ①入居者の世帯構成・年代分布の現状

- ・ 入居者の半数近くが高齢者で、高齢者のいる世帯が 7 割、単身世帯が約半数を占めるなど、団地内のコミュニティに偏りが生じている
- ・ 住戸の高齢化対応等を進めていくとともに、入居者の多様化を図り、持続可能なコミュニティを形成していくことが求められる

##### ②住戸の間取りの状況

- ・ 世帯人員は 1 人（単身世帯）が半数近くを占めている一方で、3DK が全体の半分以上を占めており子育て世帯に対応した住戸ストックを確保している

##### ③住戸の整備水準の状況

- ・ バリアフリー化率は 2 割、浴槽の設置率は 2 割、給湯器の設置率が 1 割に留まっているなど、設備の整備水準が低い住宅が多く、入居率の低さとの相関関係が顕著であり、現代の住宅ニーズとのズレが生じている

#### (3) 市営住宅事業の効率的な実施と民間活力の活用

##### ①市営住宅事業の収支状況

- ・ 過去 4 年間の市営住宅に係る収支の平均は約 3 億円で、建替事業を行っていないため、収入が支出を上回る状況が続いている
- ・ 今後建替をはじめとした市営住宅の更新が増加するとともに、改善が必要な住棟もあることから、さらなる収支の改善が重要となる

## ②建物の劣化の状況

- 修繕が必要な住棟は、5年間で約7割から約4割まで改善している

## ③市営住宅の官民連携や資産としての活用状況

- 現在広瀬団地の建替事業でPFI事業を進めているなど、支出の削減に向けて民間活力の活用を推進している
- 現在、市営住宅の空き住戸率が4割弱となっていることに対して、同居親族要件の廃止による入居要件の緩和や目的外使用を行っている
- 公営住宅需要の減少に伴い、用途廃止の団地の増加が想定される

## ④前計画の評価

- 個別改善事業を実施した戸数は1,259戸で予定戸数の8割、用途廃止は予定より多く実施し、建替事業に着手した

## 2. 基本理念

### 多様な世帯が安心して暮らせる持続可能な住まいの実現

本格的な少子高齢化社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在より将来における国民の豊かな住生活を実現するために、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、国民の住生活の質的な向上を図るべき転換点にある。

居住ニーズの多様化、人口・世帯減少社会の到来など、様々な課題を抱える中、真に豊かさを実現できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の向上を図るとともに、良質なストックを将来世代へ継承していくことに主眼を置いた政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠である。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅分野については更新時期を迎つつある老朽化した大量の市営住宅ストックの需要を踏まえた更新のほか、集約・再編による管理戸数の適正化を図り、更なる効率的な管理を行うことが求められる。

一時期に大量の住宅を再生することは財政的にも困難であることから、財政負担や費用対効果を踏まえると単純に古いものから一律に改善を行うのではなく、整備手法にもメリハリをつけて、より効率的かつ効果的に改善を図ることが必要である。

改善によって今後も十分に活用可能な住宅に対しては、積極的に予防保全的なメニューも取り入れて、ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ることも必要である。

ストックの総合的な活用を通じて住まいの長寿命化を図る。

併せて、家族構成やライフスタイルの多様化や少子高齢化の進展等の社会的背景に対応した質の高い住まいへの再生を図り、さらには福祉部等との連携による居住支援サービスの充実によって、高齢者や障害者、ひとり親世帯など、様々な問題を抱える住宅困窮者が安心してともにいきいきと暮らせる住まいを実現していく。

## 3. 基本方針

### (1) 市営住宅のストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・建築基準法に基づく法定点検に加え、日常点検による既存施設の状況把握に努める
- ・市営住宅を長期に渡って良好に維持管理していくために、点検結果に応じた修繕を実施する
- ・点検結果や修繕等の情報をデータベースに記録し、次回の点検や効率的・効果的な修繕・維持管理に役立て、メンテナンスサイクルを構築することを検討する

### (2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・住宅の安全性及び居住性を考慮し、改善事業の実施により、住宅性能の向上を図り、住宅の長寿命化に取り組む
- ・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
- ・建物の老朽化や劣化の状況を的確に把握し、長寿命化やライフサイクルコストの縮減につながる改善を実施する
- ・住宅の特徴に応じて、適切な修繕や改善のメニューを選択し、効率的なストックの活用を図る

- ・中長期的に活用するストックの最低限の整備水準を確保する
- ・カーボンニュートラルに向けた改善を実施する
- ・既存住棟へのエレベーターの設置は原則行わない

### (3) ストックの更新に関する方針

- ・公営住宅需要減少を踏まえ、建替は目標戸数を確保するための最低限の実施に留め、可能な限り抑制し、実施する場合は民間活力の活用を基本とする
- ・老朽化している市営住宅は、居住誘導区域外や災害危険区域内のものから優先的に集約・再編する
- ・集約・再編に伴い用途廃止する団地で民間活用のポテンシャルの高いものの売却等により、収入増加を図る
- ・大規模団地においては、ハードだけでなくソフトの両面からの取り組みにより、団地およびその周辺地域のコミュニティの再生を図る。

### (4) 管理運営に関する方針

- ・目的外使用と入居制度の見直しにより空き住戸の活用を行い、地域課題への対応を図るとともに、収入の増加を図る
- ・子育て世帯の入居を促進するなど、高齢者等に偏らないコミュニティの形成を図る

## 4. 目標

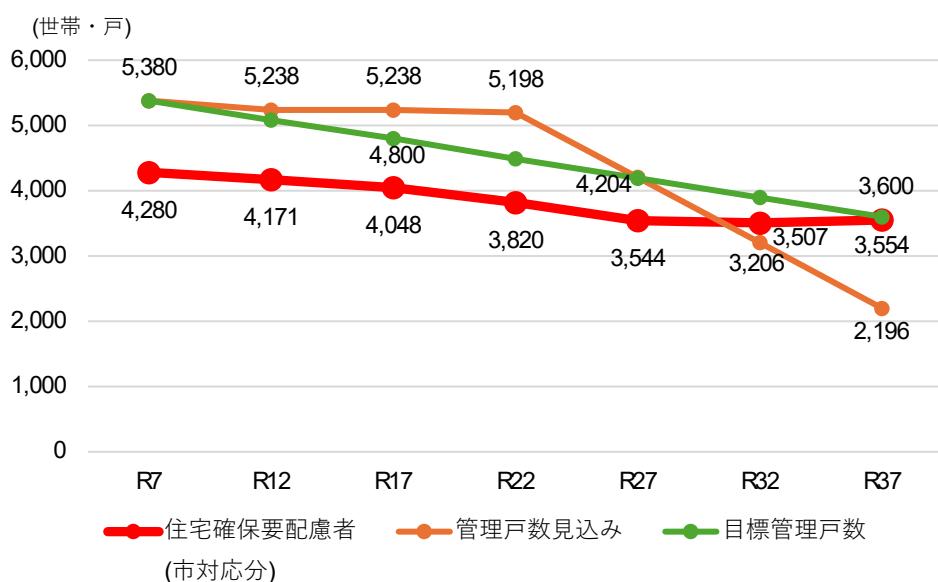
### (1) 管理戸数の目標

市営住宅の管理戸数の目標は、住宅確保要配慮者を上回るように、以下のとおり設定する。

なお、耐用年限を経過した住宅を全て用途廃止した場合の管理戸数の見込みは、令和 37 年度で 2,196 戸となることから、目標管理戸数との差分の約 1,400 戸は建替による更新が必要となる。

■目標管理戸数	
令和 17 年度	令和 37 年度
4,800 戸	3,600 戸

### ■目標管理戸数・住宅確保要配慮者・管理戸数見込みの推移



## (2) 整備水準の目標

整備水準は、整備手法に応じて以下のとおりグレードを設定する。特に個別改善については、エレベーター設置住棟や立地特性が高い団地を優先して実施する。

### ■グレード別整備水準

		グレードA	グレードB	グレードC
整備手法		建替	全面的改善	個別改善
居住性向上	浴槽設置	○	○	○
	3か所給湯	○	○	△(1か所)
福祉対応	便所、浴室、玄関の手すり	○	○	○
	段差解消	○	○	
	エレベーター設置※1	○	○	
脱炭素社会対応	共用部の照明のLED化	○	○	○
	太陽光発電装置	○	○	
	断熱化	○	○	

※中層以上の住棟のみ

## VII 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討

### 1. 手法選定の方法

#### (1) 手法選定の対象

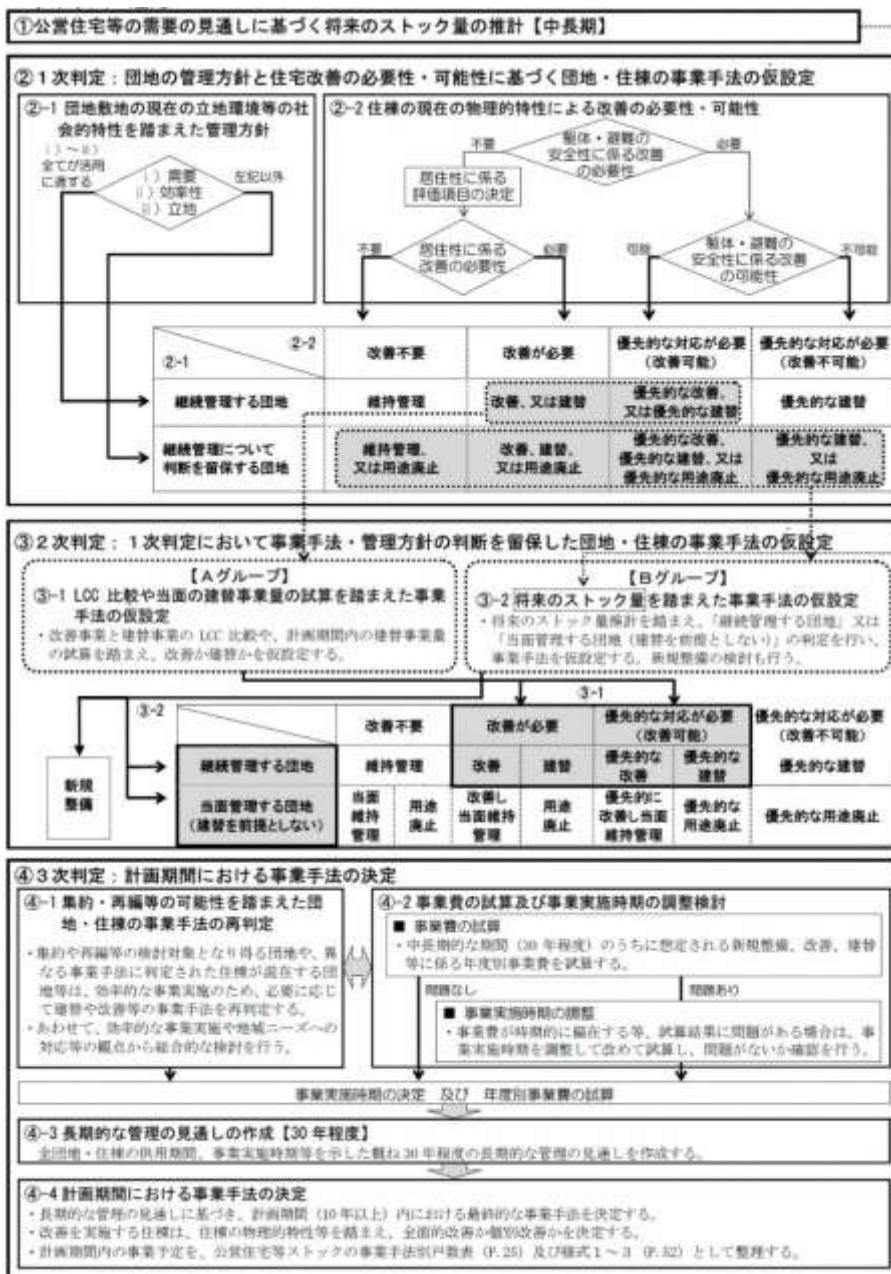
建替事業中の広瀬第三、第六、第七、第二十団地 192 戸を除いた 211 棟 5,188 戸を対象とする。

#### (2) 手法選定の概要

##### ①手法選定フロー

手法選定は、国交省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）」のフロー（下図）に基づき実施する。ただし、前計画で建替の位置づけがある住宅については手法選定を行わず、事業を継続する。

#### ■事業手法の選定フロー



## ②手法選定に用いたデータ

事業手法の選定に用いたデータは以下の通りである。

### ■手法選定に必要なデータ一覧

判定	調査項目		単位		
基礎データ	所在地（住所）		団地		
	敷地面積		団地		
	住棟数		団地		
	管理戸数		団地		
	棟別戸数		住棟		
	建設年度（築後年数）		住棟		
	階数		住棟		
	構造		住棟		
	団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	需要	空き住戸率、応募状況		
1次判定		効率性	住戸規模、住棟配置		
		立地	居住誘導区域、DID、安全性		
住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性	躯体の安全性	耐震性の有無			
	避難の安全性	二方向避難の確保			
	居住性	防火区画の確保			
		高齢化対応			
		バリアフリー			
	設備	給湯・浴槽設備			
	EV の安全に係る技術基準	平成 26 年基準			
改善の可能性	残耐用年数				
2次判定			【A グループ】LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定		
			事業量の試算、LCC 比較		
			【B グループ】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定		
3次判定	集約・再編の可能性	総合的判断			
	実施時期の調整	実施可能事業量、緊急度			
計画期間における実施手法の決定	個別改善	安全性確保型	耐震性の有無、2 方向避難の確保状況、防火区画の確保状況、エレベーターの安全に係る技術基準		
		福祉対応型	高齢化対応、共用部分		
		居住性向上型	住戸内各部、設備		
		長寿命化型	長寿命化の実施状況		
		脱炭素社会対応型	LED 化の実施状況		
		全面的改善	事業要件		

## 2. 判定基準及び結果

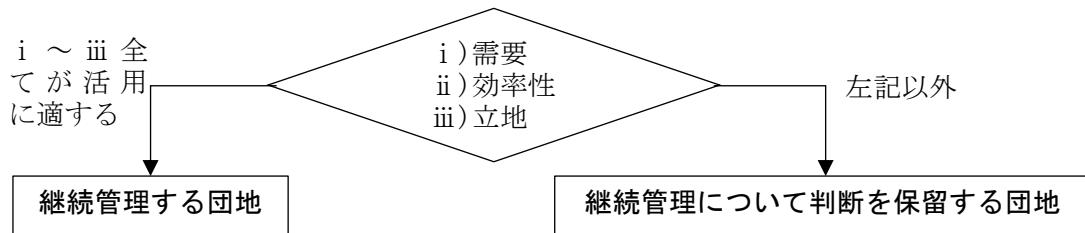
### (1) 1次判定

#### ①判定基準

##### ア. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

判定の指標となる「需要」、「効率性」、「立地」について、以下の通り判定基準を設定し、「継続管理する団地」と「継続管理について判断を保留する団地」のいずれかに判定する。

#### ■判定フロー



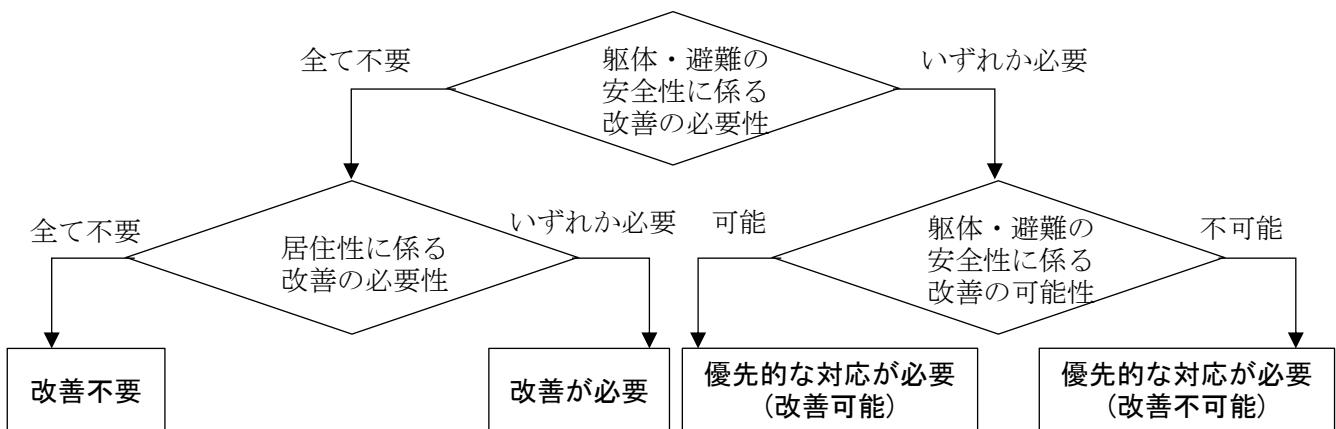
#### ■判定基準

指標	判定方法	判定基準
需要	空き住戸率、応募状況	活用に適する：空き住戸率が市営住宅平均を下回る約 36%未満かつ空き住戸が発生した際の入居募集時に応募があるもの 活用に適さない：上記に該当しない
効率性	戸数規模、住棟感覚	活用に適する：団地の戸数が 100 戸以上かつ住棟間隔等から建替が可能である 活用に適さない：上記に該当しない
立地	居住誘導区域、利便性、安全性	活用に適する：土砂災害特別警戒区域外、家屋倒壊等氾濫想定区域外で、居住誘導区域の内またはDID 内にある 活用に適さない：上記に該当しない

#### イ. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

判定の指標となる「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」、「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」、「居住性に係る改善の必要性」について、以下の通り判定基準を設定し、「改善不要」と「改善が必要」、「優先的な対応が必要(改善可能)」、「優先的な対応が必要(改善不可能)」のいずれかに判定する。

## ■判定フロー



## ■判定基準

指標	判定方法	判定基準
躯体の安全性に係る改善の必要性	耐震性の有無	不要：昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に対応（耐震診断により耐震性が確認されたもの及び耐震改修したもの） 必要：上記に該当しない
避難の安全性に係る改善の必要性	2 方向避難の確保状況	不要：設計図書により二方向避難が確保されていると判断 必要：上記に該当しない
	防火区画の確保状況	不要：設計図書により防火区画が確保されていると判断 必要：上記に該当しない
居住性に係る改善の必要性	高齢化対応	不要：高齢者入居可能住戸について平成 3 年以降の高齢者対応に適合 必要：上記に該当しない
	設備	不要：給湯器（1 点給湯以上）及び浴室・浴槽がある 必要：上記に該当しない
	EV の安全に係る技術基準	不要：平成 26 年の基準に対応している 必要：平成 26 年の基準に対応していない
躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	耐用年限の経過状況	可能：計画期間内に耐用年限を経過しない 不可能：上記に該当しない

## ②判定結果

「①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の結果をクロスさせ、「維持管理」、「改善、又は建替」、「優先的な改善、又は優先的な建替」、「優先的な建替」、「維持管理、又は用途廃止」、「改善、建替、又は用途廃止」、「優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止」、「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」のいずれかに判定する。

このうち、「改善、又は建替」、「優先的な改善、又は優先的な建替」は「A グループ」、「維持管理、又は用途廃止」、「改善、建替、又は用途廃止」、「優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止」、「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」は「B グループ」として 2 次判定へ、「維持管理」と「優先的な建替」は 3 次判定に進む。

## ■判定表

②物理的特性 ①社会的特性	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
維持管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
維持管理について 判断を保留する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止

## ■判定結果

1 次判定		戸数
維持管理		0
優先的な建替		0
A グループ	改善、又は建替	240
	優先的な改善、又は優先的な建替	0
B グループ	維持管理、又は用途廃止	842
	改善、建替、又は用途廃止	4,106
	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	0
	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	0
総計		5,188

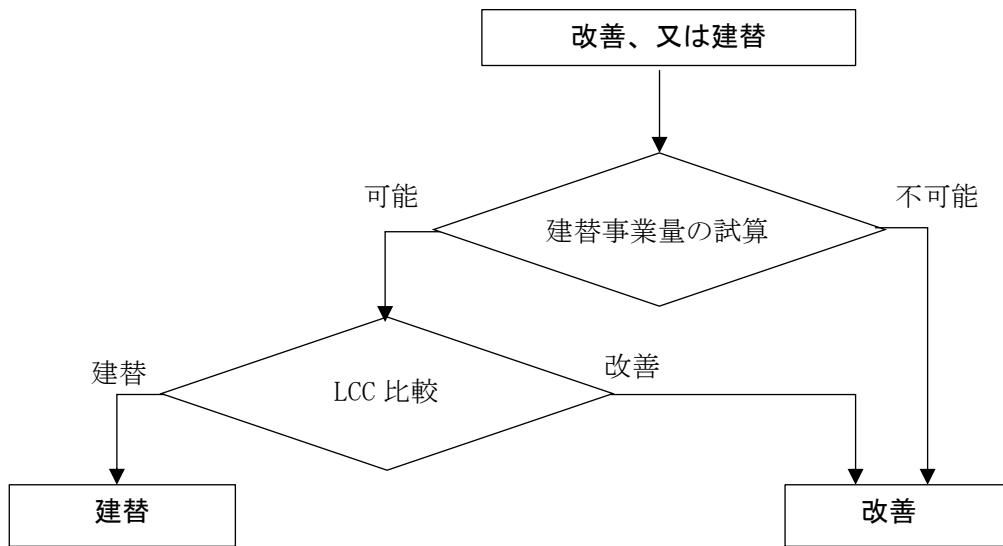
## (2) 2次判定

### ①判定基準

ア. A グループ：LCC(ライフサイクルコスト)比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

判定の指標となる「建替事業量の試算」、「LCC 比較」について、以下の通り判定基準を設定し、1次判定の結果において「優先的な改善、又は優先的な建替」の判定となるものがないことから、「建替」と「改善」のいずれかに判定する。

### ■判定フロー



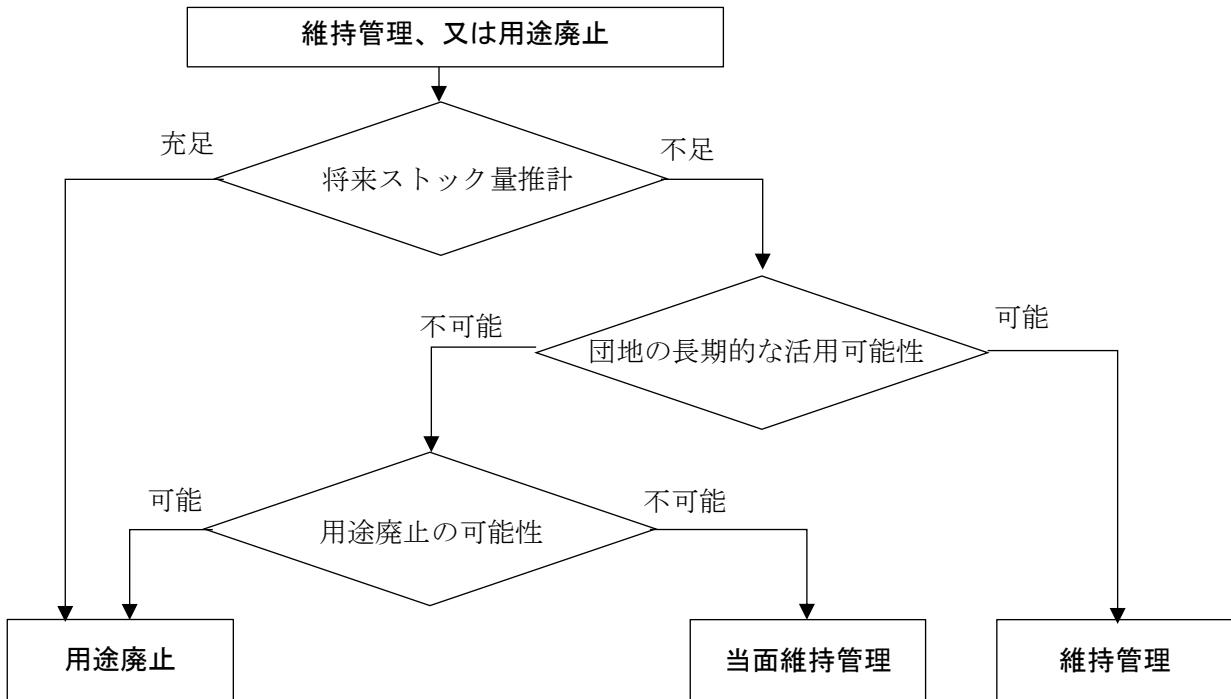
### ■判定基準

指標	判定方法	判断基準
建替事業量の試算	30年内で実施可能な事業量	可能：事業量の目安として建替必要戸数の1,400戸を下回る 不可能：1,400戸を上回る
LCC比較	建替と改善のLCCの比較	建替：建替の方がLCC有利または全面的改善実施不可※ 改善：全面的改善の方がLCC有利 ※全面的改善の要件は経過年数30年以上かつ耐用年数30年以上

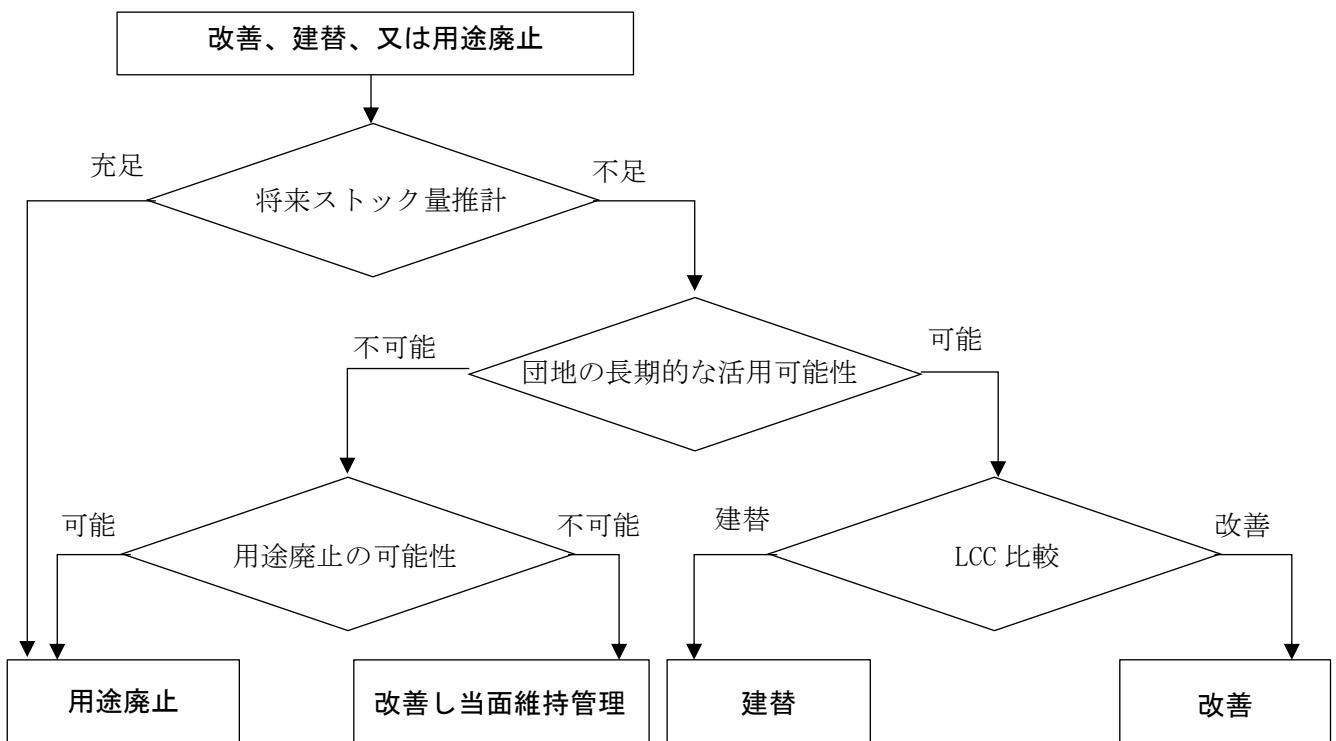
#### イ. B グループ：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

判定の指標となる「将来のストック量」、「用途廃止の必要性」、「LCC 比較」について、以下の通り判定基準を設定し、1次判定の結果において「優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止」及び「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」の判定となるものがないことから、「建替」、「改善し当面維持管理」、「用途廃止」、「当面維持管理」のいずれかに判定する。

#### ■判定フロー(1次判定「維持管理、又は用途廃止」の場合)



#### ■判定フロー(1次判定「改善、建替、又は用途廃止」の場合)



## ■判定基準

指標	判定方法	判断基準
将来のストック量	市営住宅の過不足	充足：耐用年限を経過した住棟を建替せずに用途廃止した場合、将来的(30年後)に市営住宅の管理戸数が住宅確保要配慮者を上回る 不足：耐用年限を経過した住棟を建替せずに用途廃止した場合、将来的(30年後)に市営住宅の管理戸数が住宅確保要配慮者を下回る
団地の長期的な活用可能性	団地規模、立地	可能：大規模団地（大団地単位で60戸以上）かつ立地性の評価が○の団地、またはエレベーターがある住棟 不可能：上記に該当しない
用途廃止の可能性	立地、耐用年限、改善履歴	可能：計画期間内に耐用年限を経過し、かつ過去5年以内の改善履歴なし、または立地性の評価が×で耐用年限の2/3経過 不可能：上記に該当しない
LCC比較	建替と改善のLCCの比較	建替：建替の方がLCC有利 改善：改善の方がLCC有利

## ②判定結果

### ■2次判定までの判定結果（まとめ）

事業手法	1次判定	2次判定		計
		Aグループ	Bグループ	
優先的な建替	0	0	0	0
建替	-	240	1,922	2,162
優先的な改善	-	0	-	0
改善	-	0	936	936
改善し当面維持管理	-	-	794	794
維持管理	0	-	823	823
当面維持管理	-	-	19	19
優先的な用途廃止	-	-	0	0
用途廃止	-	-	454	454
総計	0	240	4,948	5,188

### ■2次判定に基づく計画管理戸数と目標管理戸数

	R17	R37
計画管理戸数※	4,804	3,991
目標管理戸数	4,800	3,600

※令和17年度は用途廃止、令和37年度は用途廃止・改善し当面維持管理を除き、共に広瀬団地の建替70戸を加えた戸数

### (3) 3次判定

#### ①判定基準と結果

2次判定の結果について見直しを行い、最終的な選定結果(3次判定)とする。

#### ア. 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

総合的判断として、団地単位での効率的かつ均質性のあるストック活用、周辺で実施される公共事業等との連携、地域単位での効率的ストック活用を踏まえて総合的に判断する。

##### ○団地単位での効率的かつ均質性のあるストック活用

団地として、住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる効果的かつ効率的で均質性のあるストック活用の可能性について検討する。

- ・団地内の複数の事業手法が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性、ストックの均質性等を勘案して、団地単位での一体的な事業の推進を検討する
- ・大規模団地等で、コミュニティミックスを図る必要がある場合、事業の平準化を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善又は建替の複合的実施を検討する
- ・細分敷地の再編を考慮した、団地内の集約整備の可能性について検討する

##### ○地域単位での効率的ストック活用

建替や改善が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合等は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的で均質性のあるストック活用の可能性について検討する。

- ・団地相互での住み替えによりコミュニティミックスや事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的実施を検討する
- ・高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合や、土地の所有権の事情などにより長期的な活用可能性に支障がある場合は、用途廃止として他の団地への集約を検討する

#### ■ア. 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定に係る変更結果

団地名	住棟名	2次判定(変更前)	3次判定(変更後)	備考
岩神第二	B-88	改善	改善し当面維持管理	団地単位の一体的な事業推進
江木第一	RA-81	改善し当面維持管理	用途廃止	他の団地への集約
江木第一	RB-82	改善し当面維持管理	用途廃止	他の団地への集約
江木第一	RC-81	改善し当面維持管理	用途廃止	他の団地への集約
江木第一	RD-82	改善し当面維持管理	用途廃止	他の団地への集約
江木第一	RE-82	改善し当面維持管理	用途廃止	他の団地への集約
城東第二	I-88	改善	建替	団地単位の一体的な事業推進
南橋町第一	N-85	改善	建替	団地単位の一体的な事業推進
朝日第二	E-86	改善	用途廃止	他の団地への集約

#### イ. 事業量の試算及び事業実施時期の調整検討

2次判定及び「ア」で建替と判定された住棟について、令和37年度の計画管理戸数が目標管理戸数を下回らず、かつ大幅に上回らないように調整した上で、概算事業費を算出し、今後の見通しを立てる。概算事業費が想定を超過する場合は、全体的に劣化が少ない団地や、団地内で1棟しかなく建替が効率的ではないものについて、「改善」に変更する。

「改善」と「改善し当面維持管理」については緊急のものが発生した場合は、実施時期を調整する。

「用途廃止」と判定された住棟について、計画管理戸数が計画期間の目標戸数を下回る場合は、戸数の調整を図り、一部の団地を改善し当面維持管理に変更する。

#### ■事業量と事業実施時期に係る変更結果

団地名	住棟名	2次判定(変更前)	3次判定(変更後)	備考
朝倉町第一	RC-82	建替	改善	事業量の調整
朝倉町第一	RD-82	建替	改善	事業量の調整
朝倉町第一	RE-82	建替	改善	事業量の調整
朝倉町第一	F-84	建替	改善	事業量の調整
朝倉町第一	G-84	建替	改善	事業量の調整
朝倉町第一	H-84	建替	改善	事業量の調整
朝倉町第一	I-84	建替	改善	事業量の調整
朝倉町第三	RA-81	建替	改善	事業量の調整
朝倉町第三	RB-81	建替	改善	事業量の調整
芳賀第四	RH-75	用途廃止	改善し当面維持管理	管理戸数の調整
芳賀第四	RI-75	用途廃止	改善し当面維持管理	管理戸数の調整
芳賀第五	RJ-76	用途廃止	改善し当面維持管理	管理戸数の調整
芳賀第五	RK-76	用途廃止	改善し当面維持管理	管理戸数の調整
関根	RA-78	建替	改善	事業量の調整
関根	RB-78	建替	改善	事業量の調整
関根	RC-78	建替	改善	事業量の調整
前橋駅南口改良住宅	R-75	建替	改善	事業量の調整
日吉町改良住宅	R-81	建替	改善	事業量の調整
古市第一	R-77	建替	改善	事業量の調整
古市第二	A-83	建替	改善	事業量の調整
古市町改良住宅	A-83	建替	改善	事業量の調整
古市町改良住宅	B-83	建替	改善	事業量の調整

## ウ. 計画期間における実施手法の決定

### ○10年間の実施事業の調整

「建替」に判定された住棟について、個別改善の実施が決定されているもの、安全性に問題があるなど緊急性が高いものは「改善し建替」に変更し、計画期間の10年間でこれを実施し、30年以内に建替することとする。

また、「建替」で劣化状況や竣工年度等を勘案した優先順位から実施が20年後以降になるものについても「改善し建替」に変更し、10年間で最低限の改善（下記の長寿命化型と脱炭素社会対応型）を行い、入居者の居住性の建替までの維持を図る。

### ○改善事業の実施内容の決定

「改善」については、以下のとおり個別改善と全面的改善の判定を行うとともに、個別改善については、さらに改善内容（安全性確保型、福祉対応型、居住性向上型、長寿命化型、脱炭素社会対応型）について検討する。また、「維持管理」については団地内で最も古い住棟が建設から20年以上経過している場合は改善（長寿命化型）を実施する。なお、「改善し当面維持管理」については、長寿命化型と脱炭素社会型のみ実施する。

### ■改善事業の実施内容に係る判定基準

指標	判定方法	判断基準
個別改善		改善について、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型は、下記の項目で×となったものを実施する。その他の個別改善は、需要で「活用に適する」となった団地について行う（事業実施決定済みを除く）。
	安全性確保型 エレベーターの安全に係る技術基準	○：平成26年の基準に対応している ×：平成26年の基準に対応していない
	福祉対応型 高齢化対応	○：高齢者入居可能住戸について平成3年以降の高齢者対応に適合 ×：上記に該当しない
	居住性向上型 設備	○：給湯器（1点給湯以上）及び浴室・浴槽がある ×：上記に該当しない
	長寿命化型 長寿命化の実施状況	○：建設から20年以上経過 ×：上記に該当しない
	脱炭素社会対応型 共用部の照明のLED化状況	○：LED化済 ×：上記に該当しない
全面的改善	子育て支援対応型 実施しない	—
	事業要件	○：上記で5つ以上×があり、かつ全面的改善の要件（構造が耐火造、かつ計画期間内に経過年数が原則30年以上経過し、かつ残耐用年数が原則30年（標準管理期間）以上ある）かつ、20年間以内に改善事業未実施を満たす、かつエレベーターがない場合はバリアフリー化可能な片廊下型 ×：上記に該当しないもの

■計画期間における実施手法の決定に係る変更結果

団地名	住棟名	2次判定(変更前)	3次判定(変更後)	備考
岩神第三	C-94	維持管理	改善	建設から 20 年以上経過
岩神第三	D-94	維持管理	改善	建設から 20 年以上経過
岩神第三	E-94	維持管理	改善	建設から 20 年以上経過
岩神第五	R-76	建替	改善し建替	実施決定済み
国領第一	RA-72	建替	改善し建替	20 年後以降建替
城東第一	RA-79	建替	改善し建替	20 年後以降建替
城東第一	RB-79	建替	改善し建替	20 年後以降建替
城東第一	RF-80	建替	改善し建替	20 年後以降建替
天川	RA-79	建替	改善し建替	20 年後以降建替
天川	RB-79	建替	改善し建替	20 年後以降建替
天川	RC-79	建替	改善し建替	20 年後以降建替
天川	RD-79	建替	改善し建替	20 年後以降建替
天川	RE-80	建替	改善し建替	20 年後以降建替
天川	RF-80	建替	改善し建替	20 年後以降建替
日吉第二	A-98	維持管理	改善	建設から 20 年以上経過
日吉第二	B-98	維持管理	改善	建設から 20 年以上経過
元総社町第二	RA-81	建替	改善し建替	実施決定済み
元総社町第二	RB-80	建替	改善し建替	20 年後以降建替
元総社町第二	RC-80	建替	改善し建替	20 年後以降建替
元総社町第二	RD-81	建替	改善し建替	20 年後以降建替
元総社町第二	RE-81	建替	改善し建替	20 年後以降建替
南橘町第一	I-84	建替	改善し建替	20 年後以降建替
南橘町第一	J-83	建替	改善し建替	20 年後以降建替
南橘町第一	K-83	建替	改善し建替	20 年後以降建替
南橘町第一	L-84	建替	改善し建替	20 年後以降建替
南橘町第一	M-84	建替	改善し建替	20 年後以降建替
南橘町第一	N-85	建替	改善し建替	実施決定済み
南橘町第二	B-83	建替	改善し建替	20 年後以降建替
南橘町第二	RC-82	建替	改善し建替	20 年後以降建替
南橘町第二	RD-82	建替	改善し建替	実施決定済み
南橘町第二	RE-82	建替	改善し建替	20 年後以降建替
南橘町第二	F-83	建替	改善し建替	20 年後以降建替
南橘町第二	G-83	建替	改善し建替	20 年後以降建替
南橘町第二	H-83	建替	改善し建替	20 年後以降建替
広瀬第一	TA-95	維持管理	改善	建設から 20 年以上経過
広瀬第一	TB-95	維持管理	改善	建設から 20 年以上経過
広瀬第一	TC-96	維持管理	改善	建設から 20 年以上経過
広瀬第一	TD-96	維持管理	改善	建設から 20 年以上経過

団地名	住棟名	2次判定(変更前)	3次判定(変更後)	備考
広瀬第四	SA-93	維持管理	改善	建設から 20 年以上経過
広瀬第四	SB-93	維持管理	改善	建設から 20 年以上経過
広瀬第四	SC-93	維持管理	改善	建設から 20 年以上経過
広瀬第四	SD-93	維持管理	改善	建設から 20 年以上経過
広瀬第四	SE-94	維持管理	改善	建設から 20 年以上経過
広瀬第四	SF-94	維持管理	改善	建設から 20 年以上経過
広瀬第四	SG-94	維持管理	改善	建設から 20 年以上経過
広瀬第八	RJ-71	建替	改善し建替	実施決定済み
広瀬第十四	RR-72	建替	改善し建替	実施決定済み
広瀬第十七	RU-73	建替	改善し建替	実施決定済み
広瀬第十七	RW-73	建替	改善し建替	20 年後以降建替
広瀬第十八	RX-73	建替	改善し建替	実施決定済み
広瀬第十八	RY-73	建替	改善し建替	20 年後以降建替
広瀬第二十一	R1-76	建替	改善し建替	20 年後以降建替
広瀬第二十一	R2-76	建替	改善し建替	20 年後以降建替
朝日町	RA-77	建替	改善し建替	20 年後以降建替
朝日町	RB-77	建替	改善し建替	20 年後以降建替
朝日町	RC-78	建替	改善し建替	20 年後以降建替
朝日町	RD-78	建替	改善し建替	20 年後以降建替

## ②判定結果

### ■3次判定の結果一覧（詳細）

3次判定	対象戸数
維持管理	322
建替	769
改善し建替(長+安+脱)	90
改善し建替(長+脱)	901
改善(長+安+福+居+脱)	30
改善(長+安+居+脱)	44
改善(長+福+居+脱)	346
改善(長+安+脱)	134
改善(長+居+脱)	96
改善(長+脱)	1,165
改善し当面維持管理(長+脱)	820
当面維持管理	19
用途廃止	452
総計	5,188

長：長寿命化型、安：安全性確保型、福：福祉対応型、居：居住性向上型、脱：脱炭素社会対応型

### ■3次判定に基づく計画管理戸数と目標管理戸数

	R17	R37
計画管理戸数※	4,806	3,615
目標管理戸数	4,800	3,600

※令和17年度は用途廃止、令和37年度は用途廃止・改善し当面維持管理を除き、共に広瀬団地の建替  
70戸を加えた戸数

※建替戸数を対象戸数の80%と想定

## VIII 実施方針

### 1. 事業別実施方針

#### (1) 点検の実施方針

全ての団地・住棟を対象として、以下の方針で定期点検及び日常点検を実施する。

##### ①定期点検

定期点検は、建築基準法第12条に基づく法定点検及び法定点検の対象外の住棟において同様の点検を実施する。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

##### ②日常点検

日常点検は、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等について、年に一度程度「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に準じて実施する。

#### <留意点>

- 特に外構、自転車置き場等法定点検の点検項目にはないが、市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検を実施
- バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に点検を実施し、その点検記録を蓄積
- 昇降機については、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書（平成28年2月 国土交通省住宅局建築指導課）」などを参考に点検を実施

## (2) 計画修繕の実施方針

市営住宅のストックを長期にわたり維持管理するために、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、経年劣化に応じた適時適切な修繕を計画的に実施する。

計画修繕は、次の修繕周期表を参考にし、以下の点を考慮し実施する。なお、建替対象の住棟においても、実施時期まで修繕周期を超える期間がある場合は、必要に応じて修繕を実施する。

### <留意点>

- ・ 残りの供用期間が短い住棟においては、原則として計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施
- ・ 改善事業の実施時期と計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事を合わせて実施
- ・ 修繕周期の延長や LCC の縮減を図ることなどを目的として、外壁・防水の計画修繕や設備配管の更新を行う場合は、性能向上を伴う改善事業（長寿命化型改善）として実施することを検討
- ・ 点検結果やデータベース等の内容及び各年度の事業量を踏まえて行うこととし、点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することも検討
- ・ 将来の修繕や改善の実施に向け、修繕した内容をデータベース化し、修繕履歴を管理

既定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
<b>1 屋上防水</b>										
①屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
			撤去・新設24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
②傾斜屋根 (瓦)	屋根	撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
③庇・並木等 防水	庇天端、並木天端、バラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
<b>2 床防水</b>										
①バルコニー 床防水	バルコニーの床 (側溝、軒木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②間放廊下・ 階段等床防水	間放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
<b>3 外壁塗装等</b>										
①コンクリー ト補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天 (上げ窓)、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	間放廊下・階段、バルコニー等の 軒天（上げ窓）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補 修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目的、建具周り、スリーブ周 り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、 下地処理、打替え	②	○		○		

4 鉄部塗装等								
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○
	(鋼製) 立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—		○	
	屋外鉄骨階段、自転車置場、道具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—		○	
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○	
	(鋼製) 共用部分ドア、メーター・ボックス扉、手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○	
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、 避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	清浄	—		○	
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	—		○	
5 建具・金物等								
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○		
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○		
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸庫、クレセント、ピート等)の取替等	③	○		
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○		
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○		
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○		
④金物類 (集合郵便受け等)	集合郵便受け、掲示板、宅配ロッカーカー等	取替	24年	取替	③			○
		笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリープキャップ等	取替	24年	取替	③	○	
⑤金物類 (メーターボックス扉、バイパスベース扉等)	メーターボックス扉、バイパスベース扉等	取替	36年	ヒンジ金物	③			○
6 共用内部								
①共用内部	管理室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③			○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③			○
7 給水設備								
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○	
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア離手)	①		○	
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○	
②給湯管	給湯管	取替	8年	支給品	—		○	
③給水槽	受水槽	取替	25年	FRP製・ステンレス製	③		○	
④給水ポンプ	端水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○	
		取替	15年		③		○	
8 排水設備								
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼管	①		○	
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○	
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○	
		取替	50年	新設管	①		○	

③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
④雨水管	立排水管	取替	30年	ヒューム管	①		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	15年	オーバーホール	①		○			
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼管	①		○			
	ガスメーター	取替	10年	支給品	—		○			
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集合室等のエアコン	取替	15年		①				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		②		○			
11 電灯設備										
①電灯設備	公用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		①	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年		①		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		①		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		①		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配線盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		①				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配盤等※同種ケーブルを除く	取替	15年		①				○	
③インターホン設備	インターホン設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		①				○	
13 消防用設備										
①自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	10年～20年		①	○				
②連結送水管	送水口、放水口、消火栓、消火栓専用栓箱等	取替	25年		①	○				
14 置延焼設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等 全構成機器	取替	30年		①				○	
15 外構・付属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 囲籠（塀、フェンス等）、サイン（室内板）、道具、ベンチ等	補修	20年		①			○	○	
	埋設排水管、排水溝等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①	○			○	
②付属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽（高木）	取替	20年		①				○	
	整備	20年			①					○
16 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
	浴槽	取替	15年	樹脂製	—				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

#### 参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（※）
- ② UIR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築物 マンションの維持修繕技術（平成19年版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年度 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官房省営部監修（燃費保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指針・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理協会 マンション保全センター/2010年7月）

### (3) 改善事業の実施方針

#### ①改善事業の内容

個別改善の内容は、次に掲げるとおりとする。なお、複数の型の改善事業が位置づけられる住棟については、効率性や経済性、緊急性等を勘案し、同時実施と分割実施を柔軟に検討する。

##### ア. 居住性向上型改善

浴槽と1か所給湯の設備の設置を行い、居住性の向上を図る。

##### イ. 安全性確保型改善

既存不適格のエレベーターの地震時管制運転装置等の設置や外壁落下防止改修などを行い、安全性を高める。なお、既存不適格のエレベーターは入居者の安全に関わることから、可能な限り早期に実施する。

##### ウ. 福祉対応型改善

便所、浴室、玄関への手すりの設置を行い、高齢者が安全・安心して暮らせる居住性を確保する。

##### エ. 長寿命化型改善

躯体の耐久性向上のための外壁・屋上防水改修や配管改修、バルコニーの手摺のアルミ化などの耐久性や耐食性の向上に資する工事、浴室の防水性向上に資する工事などを行い、建物の長寿命化によりライフサイクルコストの縮減を図る。

##### オ. 脱炭素社会対応型改善

共用部の照明について、従来の蛍光灯からLEDに変更し、カーボンニュートラルに向けた二酸化炭素の排出削減を図る。なお、「水銀に関する水俣条約第5回締約国会議」に基づき令和9年末までに蛍光灯の製造が終了するため、可能な限り早期に実施する。

#### ②事業化の優先度

改善事業の順序については、安全性確保型改善と長寿命化型改善は竣工年度、劣化状況、修繕の実施状況を総合的に判断して優先度を設定し、居住性向上型改善、福祉対応型改善、脱炭素社会対応型改善は需要の高い団地の事業化を優先する。

なお、屋上防水や外壁改修等、複数の改修工事を予定している住棟については、事業の効率化による財政負担の軽減や入居者への影響軽減に考慮し、同時施工について検討する。

#### ③その他

##### ア. エレベーターの設置

既存住棟へのエレベーターの設置は原則行わないこととし、高齢者等の移動に配慮を要する世帯については、エレベーターが設置されている住棟や低層階への入居や住み替えを促進することで対応を図る。

## イ. 入居者対応

事業実施に当たっては、基本的に住み替えを行わないで工事を実施することとするが、工事内容から短期間の仮移転が必要な場合は、団地内に空き住戸を確保して、工事を行うことも検討する。

また、長期に渡る場合は、移転を含めて検討する。

## (4) 建替事業の実施方針

### ①整備戸数

建替後の戸数は、中長期的な需要を見据えた目標管理戸数を踏まえて現況戸数の8割への減を基本に、従前居住者の戻り入居分を確保することとし、管理戸数全体の削減を図る。

### ②整備の考え方

#### ア. 高齢者対応の推進

団地内居住者の高齢化や高齢者の需要増加を考慮し、建替において、高齢者向けにも対応可能な住戸を確保する。

#### イ. ミクスト・コミュニティの推進

事業手法の選定により建替事業の対象になった建替事業に際しては、団地内のコミュニティバランスや市営住宅等に対する需要動向を考慮して型別供給を図り、多様な世帯が居住できるよう配慮して団地コミュニティの活性化を図る。

### ■型別供給の考え方

- ・ 居住者の世帯人員構成を考慮し、入居者の戻り入居を確保する
- ・ 建替住棟は、高齢者の割合が高いため、市全体及び市営住宅全体の世帯人員構成を考慮して供給割合を設定する

## ウ. 住環境の影響への配慮

大規模団地の一部住棟の建替においては、工事による騒音、振動の他、工事車両の進入による安全問題等が懸念されることから、搬入路の確保等、居住者への影響に配慮する。

建物の配置や高さ等については、団地内及び周辺住宅地への日照や通風、プライバシーの確保等に配慮する。

団地の立地特性を考慮し、駐車場・駐輪場・児童遊園等の付属施設を適正に配置するとともに、空地の緑化等を積極的に推進し、団地の居住性の向上を図る。

## エ. 地域または団地ごとの再生ビジョンの作成

大規模団地については、地域または団地ごとに全体の建替構想や既存ストックの活用、ソフトの取組等の指針となる再生ビジョンを作成し、集約化や建替用地の確保、入居者の移転等について総合的に検討する。

また、建替判定とならない大規模団地についても、必要に応じて個別計画を作成する。

特に、建替判定とならない住棟で中長期間中に耐用年限が到来する住棟は、長寿命化計画の見直しに併せて集約化等の検討を行う。

なお、事業に着手している広瀬団地においては、広瀬団地再生ビジョンに基づく団地再生事業に取り組む。

#### **オ. 福祉施設等の併設の検討**

100戸以上の公営住宅の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが補助の要件となっていることから、導入の検討を行う。

また、高齢者の増加や多様な居住ニーズに対応するため、福祉施策と連携した生活支援サービスの提供や目的外使用の可能性も含めて検討する。

#### **カ. 民間活力の積極的な活用**

建替事業に際しては、PPP/PFI手法の導入を検討し、積極的な活用を図る。

#### **キ. 災害への配慮**

建替事業に際しては、浸水想定水域内にある建設地については、浸水の影響を配慮する。

#### **ク. 群馬県、群馬県住宅供給公社、まちづくり関係者との連携**

近隣に県営住宅や公社賃貸住宅がある場合は、必要に応じて群馬県、群馬県住宅供給公社の供給主体に加え、住民や大学、NPO、地域団体、事業者等のまちづくり関係者と連携を取りながら、建替計画を検討する。

#### **③事業化の優先度**

建替の順序については、竣工年度、劣化状況、修繕の実施状況、入居率、集約化の可能性を総合的に判断して優先度を設定するとともに、目標管理戸数を見据えた管理戸数の見通しを踏まえて事業化を図る。

### **(5) 用途廃止の実施方針**

#### **①用途廃止の時期**

用途廃止と判定された団地は、速やかに募集停止して政策空家等とともに、入居者の他の団地への集約・移転を促進し、移転が完了次第解体する。

当面維持管理となった団地は、計画期間後に用途廃止する前提で計画期間は募集停止を行わず、他の団地と同様に入居者を募集する。

#### **②用途廃止までの暫定利用**

入居者の集約・移転が完了するまで期間を要することが想定される場合で、老朽化が著しくない住棟については、他の団地の建替に係る仮移転用住宅や、解体の時期までの定期借家による民間事業者等の活用について検討する。

#### **③用途廃止後の対応**

用途廃止対象の住棟は、老朽化が著しくなく、民間事業者等による活用により地域課題の解決に資する場合は、賃貸や売却、譲渡について検討し、老朽化が著しい場合や民間事業者等による

活用が困難な場合は、速やかに解体する

解体後の跡地については、庁内で他用途としての活用の必要性について協議し、活用の必要性が低い場合は、民間事業者等による活用を見据えた借地や売却、譲渡について検討する。

また、用途廃止及び当面維持管理と判定された団地で民間事業者等による活用ニーズが高いことが期待される場合は、管理戸数が住宅確保要配慮者数を下回らない限り、予定よりも先行して用途廃止することも検討する。

## 2. 事業実施予定一覧

### (1) 概算事業費の算定

過去の実績や他都市の事例を踏まえ、各事業費単価を設定して総事業費を算出すると、30年間の総事業費は約892億円となり、1年当たりの事業費は約30億円となる。

#### ■概算事業費の単価

事業手法		部位	事業費	単位
建替		—	50,000	千円/戸
改善	居住性向上型	給湯	1,000	千円/戸
	安全性確保型	EV	30,000	千円/棟
	福祉対応型	バリアフリー	500	千円/戸
	脱炭素社会対応型	共用部 LED	20	千円/戸
	長寿命化型	外壁	1,500	千円/戸
		屋根	500	千円/戸
		配管	500	千円/戸
		計	2,500	千円/戸
用途廃止		—	4,000	戸/千円

#### ■概算事業費(億円)

事業手法	総事業費	事業費/年
建替	739.0	24.6
改善	100.8	3.4
用途廃止	51.6	1.7
計	891.5	29.7

### (2) 事業の実施スケジュールの設定

各事業について、以下の考え方に基づき事業の実施スケジュールを設定する。なお、計画期間については年ごと、計画期間後は10年ごとのスケジュールとする

#### ■事業の実施スケジュールの考え方

事業手法	考え方（上の項目ほど優先）	備考
建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>既に事業実施が決定している</li> <li>過去5年以内に改善を実施していない</li> <li>劣化状況と竣工年度、入居率、集約化の可能性の状況から総合的に判断</li> </ul>	計画期間は事業中の広瀬団地のみ
改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>既に事業実施が決定している</li> <li>団地の社会的特性の需要が活用に適する</li> <li>劣化状況と竣工年度の状況から総合的に判断</li> <li>改善と建替+改善、改善し当面維持管理はそれぞれ平準化させる</li> <li>安全性確保型と脱炭素社会対応型は10年以内に実施する</li> </ul>	住棟単位で実施
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>既に事業実施が決定している</li> <li>用途廃止、当面維持管理、改善し当面維持管理の順に優先</li> <li>劣化状況と竣工年度、入居率の状況から総合的に判断</li> </ul>	計画期間内では、江木団地、芳賀団地の各一部等が対象

■期間別事業費（億円）

	R8~17	R18~27	R28~37	計
建替※	35.2	325.8	378.0	739.0
改善	33.4	33.3	34.2	100.8
用途廃止	18.1	14.6	19.0	51.6
計	86.6	364.9	440.0	891.5

※令和18～27年度に実施する建替事業費のうち調査計画費20,000千円を令和8～17年度に計上

（3）計画期間中（10年間）の事業手法別戸数

前章で事業手法を判定した結果、本計画の計画期間中（10年間）の事業手法別戸数は下表のとおりである。

■事業手法別戸数

	1～5年目	6～10年目	合計
事業予定戸数	2,665	2,593	5,258
新規整備事業予定戸数	0	0	0
建替事業予定戸数	70	0	70
維持管理予定戸数	2,369	2,367	4,736
うち改善事業予定戸数	550	549	1,099
個別改善事業予定戸数	550	549	1,099
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うち計画修繕対応戸数※1	1,819	1,818	3,637
うちその他戸数	0	0	0
用途廃止予定戸数	226	226	452

※1 計画修繕については、必要に応じて実施

## IX ライフサイクルコストとその縮減効果

### 1. 予防保全的な維持管理による効果

市営住宅長寿命化計画を策定し、予防保全的な維持管理等を実施することによる効果を以下にまとめる。

- ・ 従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅等ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上に資する改善を実施することで、市営住宅の長寿命化が図られ、ライフサイクルコストの縮減につながる
- ・ 定期点検により、現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅の安全性が確保される
- ・ 建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算のなかで効率的かつ効果的な予防保全的な維持管理を実施することができる

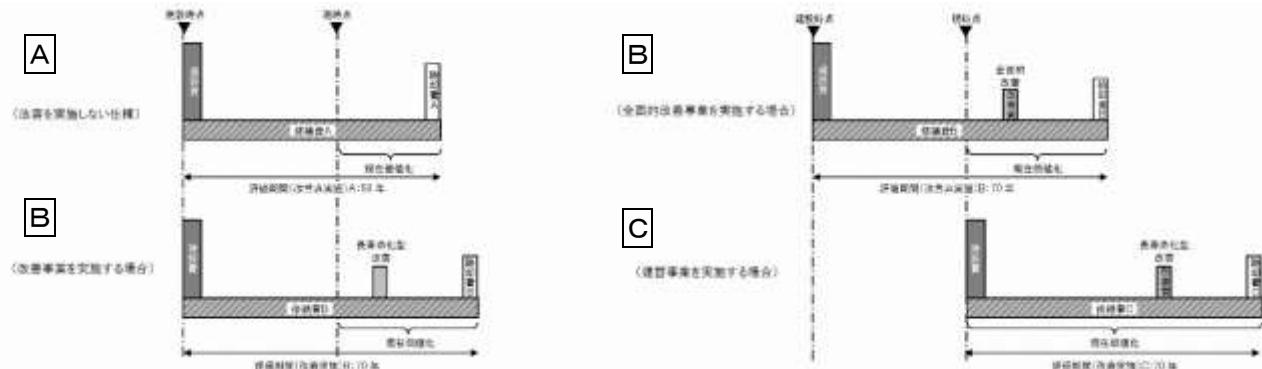
### 2. ライフサイクルコストの算出

#### (1) LCC 算出の基本的な考え方

本計画において、計画期間内に建替及び長寿命化型改善を実施する住棟について、予防保全的な維持管理等を実施することによるライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果を算出する。

LCC の算出は、公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)に基づき、以下の考え方に基づいて行う。

#### ■長寿命化型改善の LCC の縮減効果の比較対象 ■建替事業と改善事業の LCC の比較対象



## (2) LCCの算出条件

国の公営住宅等長寿命化計画策定指針を踏まえ、以下の設定条件に基づいて計画前と計画後それぞれのLCCの算出を行い、その値より年平均改善額を算出する。

### ■LCC算出の設定条件

		A 改善を実施しない住棟	B 改善を実施する住棟	C 建替を実施する住棟																																					
①使用年数		群馬県営住宅等長寿命化に合わせて50年と見込む(既に経過しているものは当該経過年数)	当該改善事業を行うことにより、耐用年限まで使用するものと想定し、70年とする	耐用年限まで使用するものと想定し、70年とする																																					
②工事費	建設	当該住棟の標準建設費(建設当時)																																							
	改善	—	2,500千円/戸(長寿命化型) 建替建設費の7割(全面的改善)	2,500千円/戸(長寿命化型)																																					
	除却	4,000千円/戸	4,000千円/戸	4,000千円/戸																																					
③累積修繕費		③累積修繕費(千円/戸) = ②工事費(建設) × ④修繕費乗率 × ①使用年数																																							
④修繕費乗率		国の公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき、以下のとおり設定																																							
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>修繕項目</th> <th>小修繕</th> <th>EV保守</th> <th>量水器</th> <th>給水ポンプ</th> <th>給湯器</th> <th>外壁</th> <th>屋上防水</th> <th>排水ポンプ</th> <th>共聴アンテナ</th> <th>給水管</th> <th>済し台</th> <th>浄水管洗浄</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>修繕費乗率</td> <td>0.278%</td> <td>0.177%</td> <td>0.232%</td> <td>0.046%</td> <td>1.296%</td> <td>4.882%</td> <td>2.472%</td> <td>0.074%</td> <td>0.037%</td> <td>2.778%</td> <td>1.296%</td> <td>0.093%</td> </tr> <tr> <td>修繕周期</td> <td>1年</td> <td>1年</td> <td>8年</td> <td>10年</td> <td>13年</td> <td>15年</td> <td>15年</td> <td>15年</td> <td>15年</td> <td>20年</td> <td>20年</td> <td>20年</td> </tr> </tbody> </table>			修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	済し台	浄水管洗浄	修繕費乗率	0.278%	0.177%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%	修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年
修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	済し台	浄水管洗浄																													
修繕費乗率	0.278%	0.177%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%																													
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年																													
⑤LCC		⑤LCC(千円/戸・年) = (②工事費 + ③累積修繕費) ÷ ①使用年数																																							
⑥年平均縮減額 (プラスであればLCC縮減効果があると判断)		<p>⑥長寿命化型改善：年平均縮減額(千円/棟・年) = (⑤AのLCC - ⑤B(長寿命化型)のLCC) × 棟当たり戸数</p> <p>⑥建替：年平均縮減額(千円/棟・年) = (⑤B(全面的改善 - ⑤CのLCC)のLCC) × 棟当たり戸数</p>																																							
現在価値化		<p>上記②工事費及び③累積修繕費について、現時点以降に実施されるもの(将来コスト)は、社会的割引率4%/年により現在価値化する。現在価値化のための算出式は次の通りとする。</p> <p>築後経過年数a年における将来コストbの現在価値B = b × c</p> <p>a : 築後経過年数</p> <p>b : ②工事費及び③累積修繕費で現時点以降に実施されるもの</p> <p>c : 現在価値化係数 <math>c = 1 \div (1+d)^a</math></p> <p>d : 社会的割引率 0.04(4%)</p>																																							

### (3) LCCの算出

#### ①建替の縮減効果

算出の結果、対象の全ての住棟で LCC の縮減効果が認められた。

#### ■LCC 算出結果

	B 改善を実施する住棟	C 建替を実施する住棟
③累積修繕費	3,321～5,915 千円/戸	3,089 千円/戸
⑤LCC	691～720 千円/年・戸	270 千円/年・戸
⑥年平均縮減額	10,660～12,808 千円/年・棟	

#### ②長寿命化型改善の縮減効果

算出の結果、対象の全ての住棟で LCC の縮減効果が認められた。

#### ■LCC 算出結果

	A 改善を実施しない住棟	B 改善を実施する住棟
③累積修繕費	4,275～7,982 千円/戸	4,039～7,861 千円/戸
⑤LCC	240～428 千円/年・戸	197～320 千円/年・戸
⑥年平均縮減額	610～7,547 千円/年・棟	

## X 計画の実現に向けて

今後は、本計画に基づき、団地毎の個別計画を作成するなどして、事業を推進することになるが、建替事業や個別改善事業、計画修繕等、多様な事業を同時併行で推進していく必要があることから、円滑な事業推進のためには、体制整備や財政措置などの多面的な条件整備が必要である。

以下に、計画実現に向けた条件整備や課題について整理する。

### 1. 財源措置

本計画では、主に「長期的な事業量の平準化」と「既存ストックの長期的な活用」の2つの観点から、建替事業、個別改善事業、計画修繕等、市営住宅ストックの総合的な活用事業を推進することとなる。

事業の着実な推進に向けては、地域住宅計画（※）に事業を位置づけ、計画的に事業を推進していくことが必要である。また、建替事業実施によって生じた余剰地や用途廃止後の資産活用を推進し、必要な財源確保を図ることが望まれる。

（※）地域住宅計画とは、地方公共団体が地域の住宅課題解決のため、公営住宅の整備などを行うための具体的な計画で、これにより国から社会資本整備総合交付金が交付される

### 2. 推進体制の整備

#### （1）福祉部局及び地域の関係者等との連携の充実

住宅確保要配慮者への住宅セーフティネットとしての役割を果たし一貫した支援を実現するため、福祉部局及び、社会福祉協議会、居住支援法人、不動産関係団体、住宅供給公社等と連携して対応する。

#### （2）関係部局との協議・調整体制の整備

既設市営住宅を活用した子育て施設や高齢者施設等の設置や、建替事業に伴う建設地での公共公益施設や福祉施設等の事業化など敷地の多様な活用が想定されることから、福祉部局をはじめとした関連部局との協議・調整体制を整備するなどして、継続的に協議していく必要がある。

#### （3）県、住宅供給公社との連携

市内の県営住宅や公社住宅は、建替や改善事業の住み替え先の一つとして考えられることから、市営住宅で住み替え先を確保することが困難な場合は、県や住宅供給公社に打診して、住み替え先を提供してもらうことが必要である。

#### （4）民間との連携

本市では、広瀬団地の建替事業においてPPP/PFI事業を導入して推進を図るとともに、県や住宅供給公社だけでなくまちづくり関係者との協働により団地全体の再生ビジョンを策定するなど、民間との連携を行っている。今後は、このような建替事業や団地全体の再生に加えて、空き住戸の目的外使用や用途廃止団地の住棟や土地の売却を含め、多様な手法による民間との連携を進めていく必要がある。

### 3. 事業推進に向けた課題

#### (1) 中長期にわたる事業の継続的かつ円滑な推進

本計画は、計画期間を10年としているが、住棟ごとの事業の実施計画は30年という中長期を見据えたものとしている。そのため、計画期間内の10年間に事業を実施しない住棟についても、点検や修繕、必要に応じて改善を実施するとともに、10年間で実施する住棟との優先順位の入替も含め、社会経済情勢や市の行財政状況を勘案し、柔軟に対応することが重要である。

#### (2) 移転・集約への対応

本計画では、人口減少に伴う公営住宅需要の減少を見据え、移転・集約(用地廃止を含む)が必要となるが、移転・集約は入居者にかかる負担が大きくなることが想定されることから、きめ細かい対応を行う必要がある。

#### (3) 入居制度の見直し

公営住宅需要の低下により発生している空き住戸を有効活用するため、目的外使用での活用と併せて、入居要件の緩和など入居制度の見直しによる需要拡大を図る必要がある。

