

前橋市公営住宅等長寿命化計画

令和3年3月

水と緑と詩のまち



<目次>

序章 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
5. 計画見直しのポイント	3
第1章 公的賃貸住宅等ストックの現況把握	5
1. ストックの現状等	5
2. 劣化状況等の実態	19
3. 入居者の現状等	22
4. 市営住宅ストック活用の進捗状況	24
5. 将来ストックの推計	25
第2章 長寿命化に関する基本方針	27
1. 市営住宅の課題	27
2. 公営住宅等長寿命化計画に関する基本方針	31
3. 居住水準の目標	34
第3章 事業手法の選定	37
1. 手法選定の概要	37
2. 判定基準及び結果	39
第4章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針	51
1. 点検の実施方針	51
2. 計画修繕の実施方針	52
3. 改善事業の実施方針	55
4. 建替事業の実施方針	59
5. 長寿命化のための事業実施予定一覧	61
第5章 ライフサイクルコストとその縮減効果	62
1. 予防保全的な維持管理による効果	62
2. ライフサイクルコストの算出	62
第6章 計画の実現に向けて	65
1. 財源措置	65
2. 庁内の推進体制の整備	65
3. 事業推進に向けた課題	65
資料編	67

序章 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 22 年に「前橋市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、平成 27 年に改定を行い、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。

本市の市営住宅は昭和 34 年から建設され、最も古い市営住宅は建設後 50 年以上経過し、活用の方向性を含めて再生等の検討が求められている。また、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ことから、本市の長期的な市営住宅需要を見据えた整備が求められている。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。

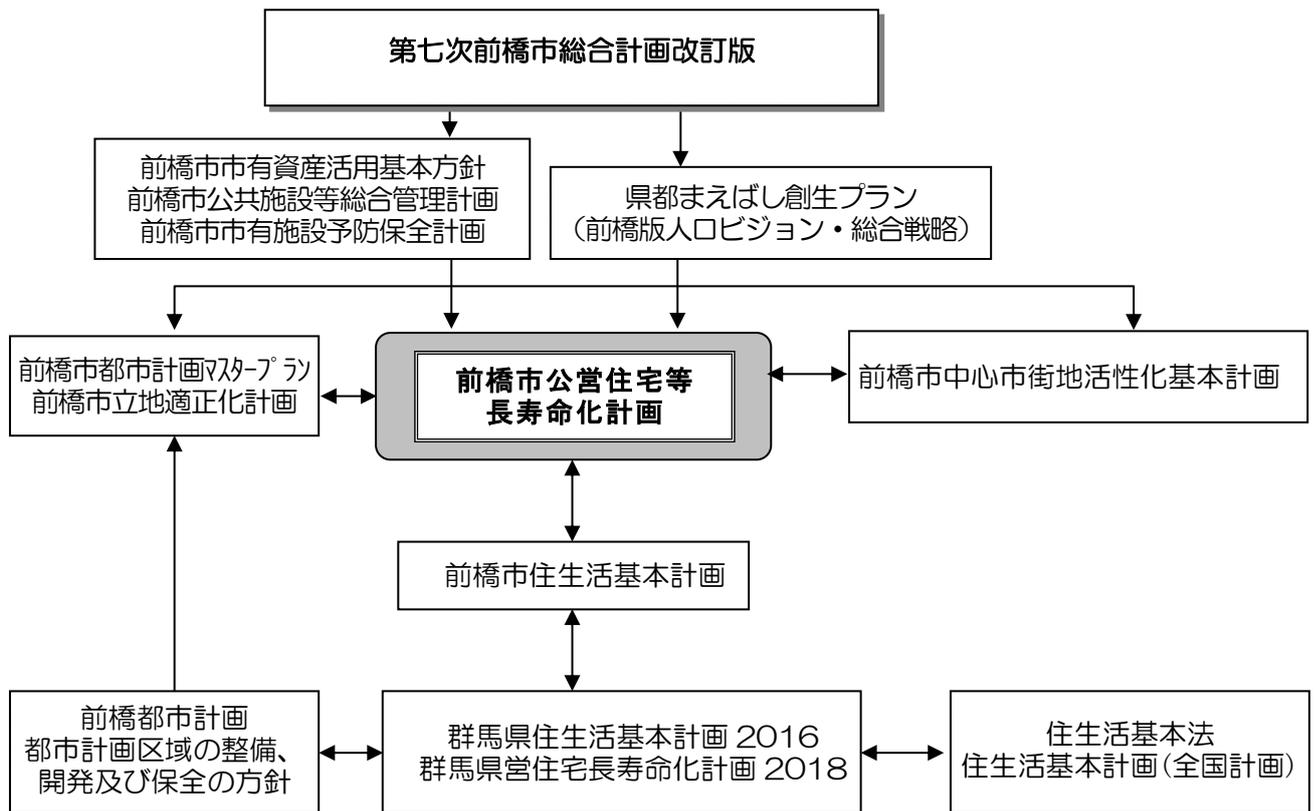
■前橋市市営住宅概況等(平成 31. 4. 1 現在)

管理戸数	団地数	棟数
5,394 戸	33 団地	221 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・5,109 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・5,394 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 2 年度から令和 11 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 2 年度から令和 6 年度までの 5 年間の前期、令和 7 年度から令和 11 年度までの 5 年間の後期と設定する。

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。

5. 計画見直しのポイント 新規

(1) 国の策定指針の改定への対応

本計画は、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に準拠して策定されており、同指針が平成28年8月に改定されていることから、これに対応した計画として見直す必要がある。

■公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)のポイント

○中長期的な公営住宅需要を踏まえた計画

従来の指針では、公営住宅の需要推計は位置づけられていなかったが、新たに市町村向けの推計プログラムが示され、これに基づいて中長期的な公営住宅需要の視点を踏まえて計画を策定する必要がある。

○建替の検討の厳格化

事業手法選定にあたっては、長寿命化を図ることが基本となっており、建替に位置づけられるものは、以下のものに限られることとなっている。

- ・安全性に問題があり、改修等による対応が不可能な住棟
- ・公営住宅の需要が見込める団地
- ・ライフサイクルコスト(LCC)を比較して、改善よりも建替が有利となる住棟

○点検の取り組み強化

計画に位置づける項目として、点検に関する基本方針や実施方針が新たに加わり、その取り組みの強化が求められている。

○LCC算定プログラムの見直し

事業手法選定にあって、長寿命化型改善または全面的改善については、国が示すLCC算定プログラムにより、コスト縮減効果が認められた場合にのみ、計画に位置づけることができる。指針改定により、そのLCC算定プログラムが見直されており、長寿命化の効果が表れやすいものとなっている。

○事業手法選定フローの見直し

上記を踏まえて、事業手法選定フローとその条件が大きく見直されており、事業手法も従来と比べて以下のとおり細分化されている。

従来の事業手法	改定後の事業手法
建替	建替 優先的な建替
全面的改善 個別改善	改善 優先的な改善 優先的に改善し当面維持管理 改善し当面維持管理
修繕対応	維持管理 当面維持管理
用途廃止	優先的な用途廃止 用途廃止

(2) 現行計画の進捗状況を踏まえた実効性の向上

現行計画では、今年度までの5年間で、2団地の建替、1団地の全面的建替、6団地以上の個別改善、1団地の修繕対応、用途廃止を位置づけている。

これまでの5年間で、建替1団地、個別改善18団地、用途廃止2団地実施しているが、建替などが実施できていない団地もある(詳細は24ページを参照)。

計画の見直しにあたっては、これらの状況を踏まえ、予算確保の見通しを踏まえた事業量の想定、建替対象団地の選定の厳格化などにより、計画の実効性を向上させることが重要である。

(3) 市営住宅需要を踏まえた供給のあり方の検討

本市では、入居率が約75%となっている。一方で、国の公営住宅を含めた要支援世帯の需要推計方法によると、現状ではやや不足しているが、需要は減少していくことが予測されており、15年後には充足し、供給が上回る状況が想定される。このため、中長期的な視点から、建替による戸数調整や用途廃止を進めていく必要がある。

第1章 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・5,394 戸の市営住宅を管理している。

本市では、平成31年4月1日現在、合計33団地・5,394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・5,109戸、改良住宅5団地・205戸（公営住宅と一体となって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※	18	292	2～5	S34～61	簡二, 中耐	2DK, 2LDK, 3K, 3DK, 3LDK, 4DK
	南橋町団地※	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～H9	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	2	40	5	S52	中耐	3K
	古市第二団地	2	44	4～5	S58	中耐	3K
改良	古市改良住宅団地※	1	30	5	S50	中耐	3K
	前橋駅南口改良住宅団地	1	30	5	S62	中耐	2DK, 3DK
	前橋駅南口改良第二住宅団地※	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		221	5,394				

※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

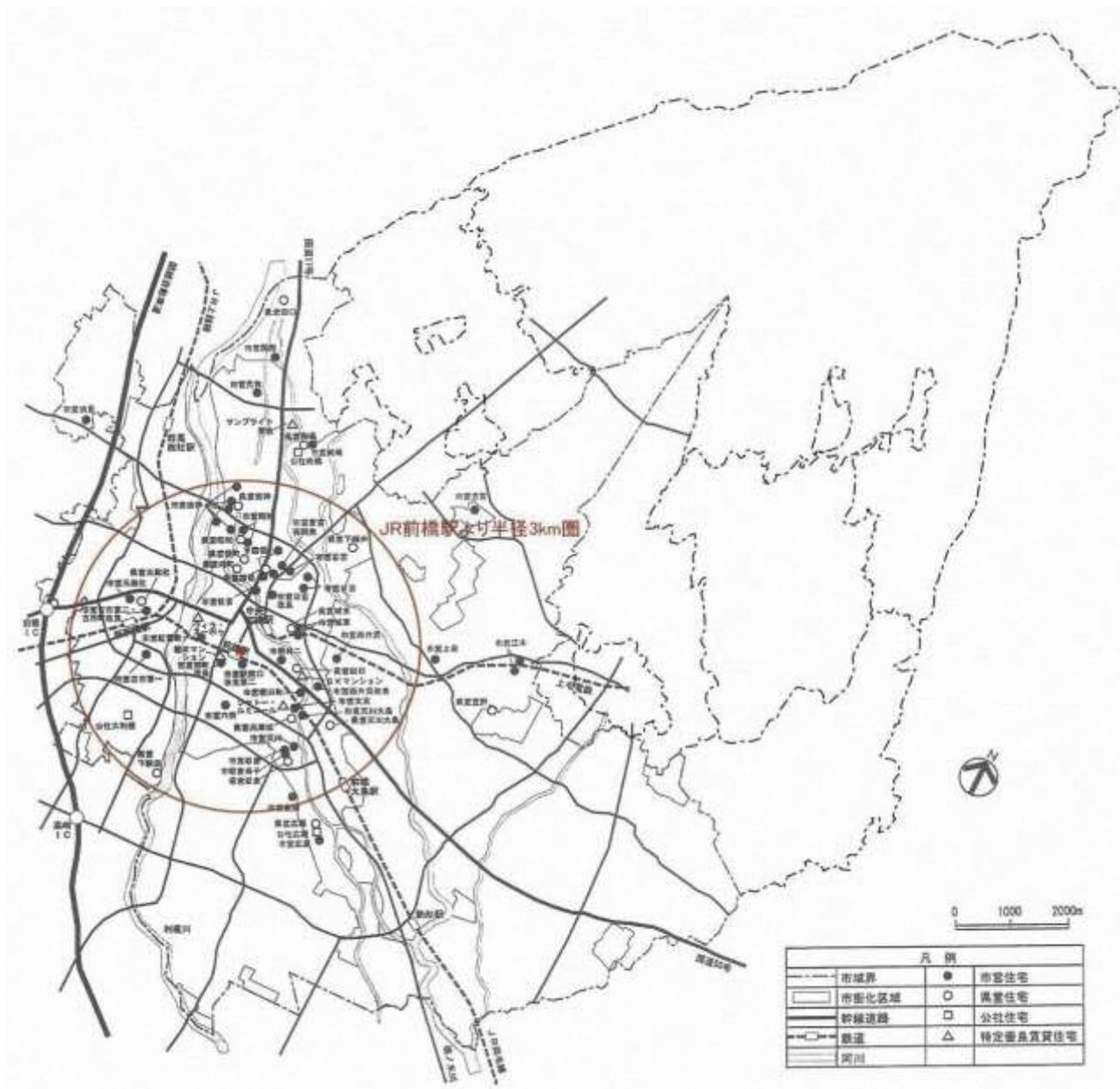
① 利便性

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、主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く立地しており、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。

また、居住誘導区域外においても、全て最寄りの駅またはバス停から徒歩圏の400m以内に立地しており、交通アクセス条件は良好となっている。

■ 市営住宅分布状況



■団地別の用途地域・DIDの状況

団地名	用途地域	DID
岩神団地	第二種中高層住居専用地域、 第一種住居地域、 近隣商業地域	DID内
昭和団地	第一種住居地域	DID内
国領団地	第一種住居地域、 近隣商業地域	DID内
若宮団地	第一種住居地域、 近隣商業地域	DID内
城東団地	第一種住居地域	DID内
六供団地	第一種住居地域	DID内
天川団地	第二種中高層住居専用地域	DID内
日吉団地	第一種住居地域、 準工業地域	DID内
江木団地	市街化調整	
元総社町団地	第二種住居地域、 近隣商業地域	DID内
朝倉町団地	第二種中高層住居専用地域	DID内
南橋町団地	第一種中高層住居専用地域	DID内
広瀬団地	第一種中高層住居専用地域	DID内
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	DID内
関根団地	市街化調整	DID内
後閑団地	市街化調整	DID内
文京第一団地	第一種住居地域	DID内
南第一団地	近隣商業地域	DID内
西片貝団地	市街化調整	DID内
天川大島団地	準工業地域	DID内
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	DID内
古市第一団地	第二種中高層住居専用地域	DID内
古市第二団地・古市町改良住宅団地	第一種住居地域	DID内
前橋駅南口改良住宅団地	商業地域	DID内
前橋駅南口改良住宅第二団地	近隣商業地域	DID内
日吉町改良住宅団地	商業地域	DID内
西片貝改良住宅団地	第一種住居地域	DID内
若宮町再開発住宅団地	第一種住居地域	DID内
朝倉母子住宅団地	二種中高層	DID内
住吉第一団地	商業地域	DID内

第1章 公的賃貸住宅等ストックの現況把握

②地域別の供給率

市全体では世帯に対する供給率は5%。

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、市全体で約5%となっている。

上川淵地区、芳賀地区、清里地区で10%を超えている一方で、下川淵地区、総社地区、城南地区、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						計	県営住宅	公的賃貸住宅	世帯数に対する供給率
			市営	改良	再開発	厚生	特別					
本庁管内	28,420	57,940	1,134	130	22	0	50	1,336	224	1,560	5.5%	
上川淵地区	11,306	25,261	1,867	0	0	8	0	1,875	857	2,736	24.2%	
下川淵地区	3,536	9,198	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
芳賀地区	3,954	9,529	458	0	0	0	0	458	0	458	11.6%	
桂萱地区	12,915	28,751	417	40	0	0	0	457	272	729	5.6%	
東地区	14,390	32,193	49	35	0	0	0	84	272	356	2.5%	
元総社地区	8,514	17,072	189	0	0	0	0	189	80	269	3.2%	
総社地区	6,001	13,227	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
南橘地区	18,109	39,216	820	0	0	0	0	820	447	1,267	7.0%	
清里地区	1,466	3,633	160	0	0	0	0	160	0	160	10.9%	
永明地区	9,983	22,628	15	0	0	0	0	15	0	15	0.2%	
城南地区	7,287	18,704	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
大胡地区	7,273	18,126	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
宮城地区	2,903	7,724	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
粕川地区	4,168	10,762	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
富士見地区	8,793	22,669	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	
総計	149,018	336,641	5,109	205	22	8	50	5,394	2,152	7,550	5.1%	

※人口・世帯数は平成31年3月31日時点、その他は平成31年4月1日時点

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

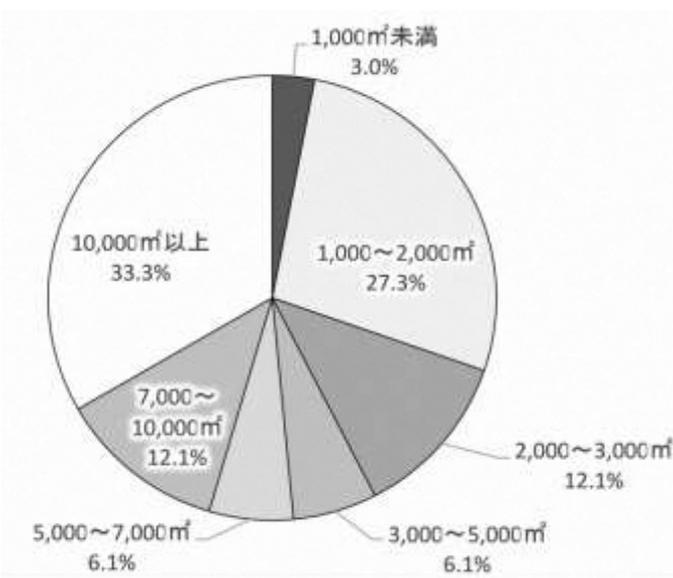
10,000 m²以上の大規模な敷地が最も多い。
一方で、1,000～2,000 m²の小規模な敷地も2番目に多い。

敷地規模は、10,000 m²の大規模な敷地が 33.3%で最も多く、一方で 1,000～2,000 m²の小規模な敷地が 27.3%と次いで多い。

その他 2,000～3,000 m²の 12.1%、7,000～10,000 m²の 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、ストック活用之際には、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) 構造

中層耐火構造が85%と大半を占めている。

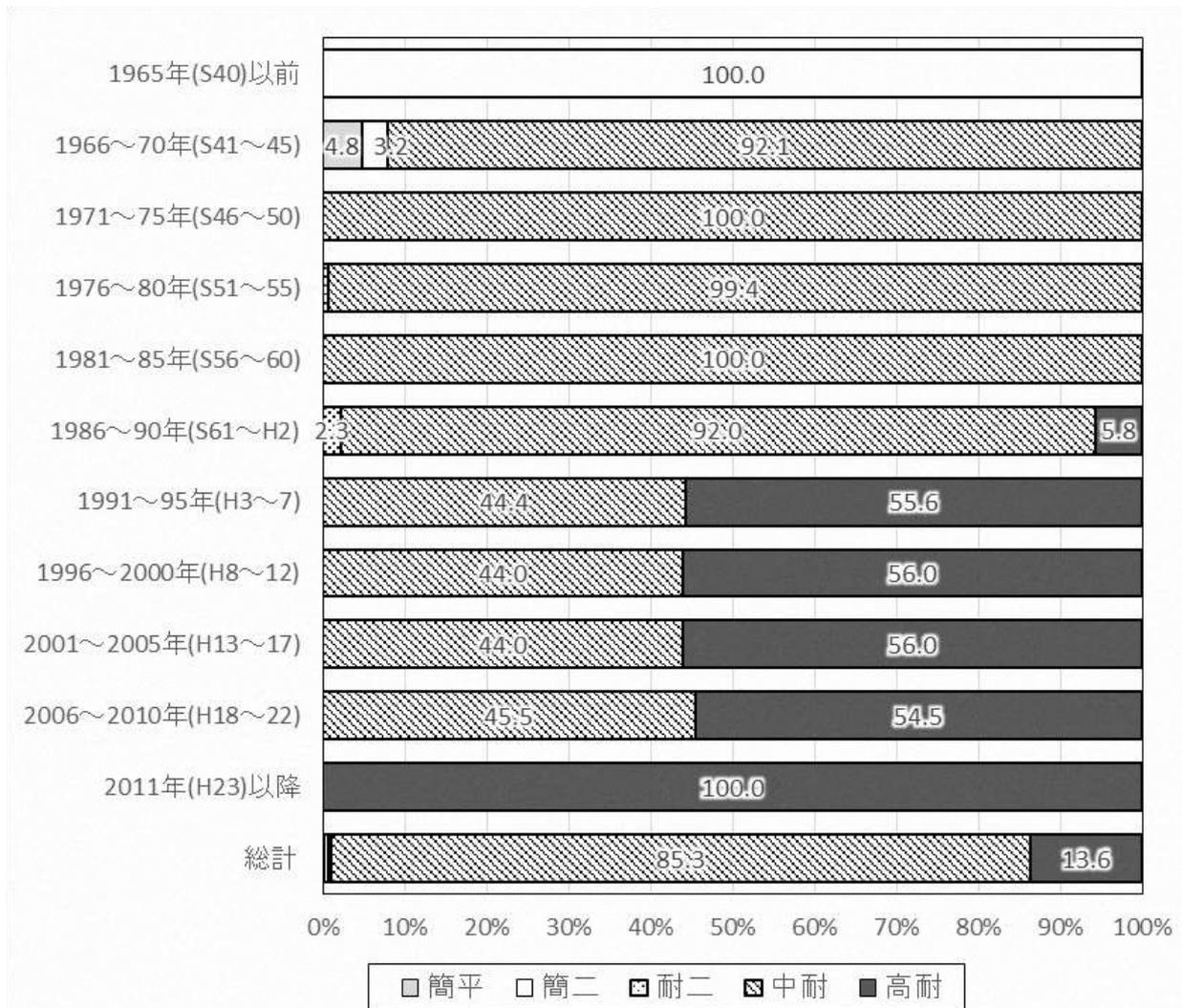
昭和45年以前に建設された住宅の全てが耐用年限の短い簡易耐火構造となっている。

近年は高層耐火構造の建設が多くなっている。

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%、耐二(耐火構造二階建)の約1%となっており、簡平(簡易耐火構造平屋建)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。

建設年次別で見ると、昭和45年以前は、耐用年限の短い簡易耐火構造で占められ、早期の建替または用途廃止が望まれる。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

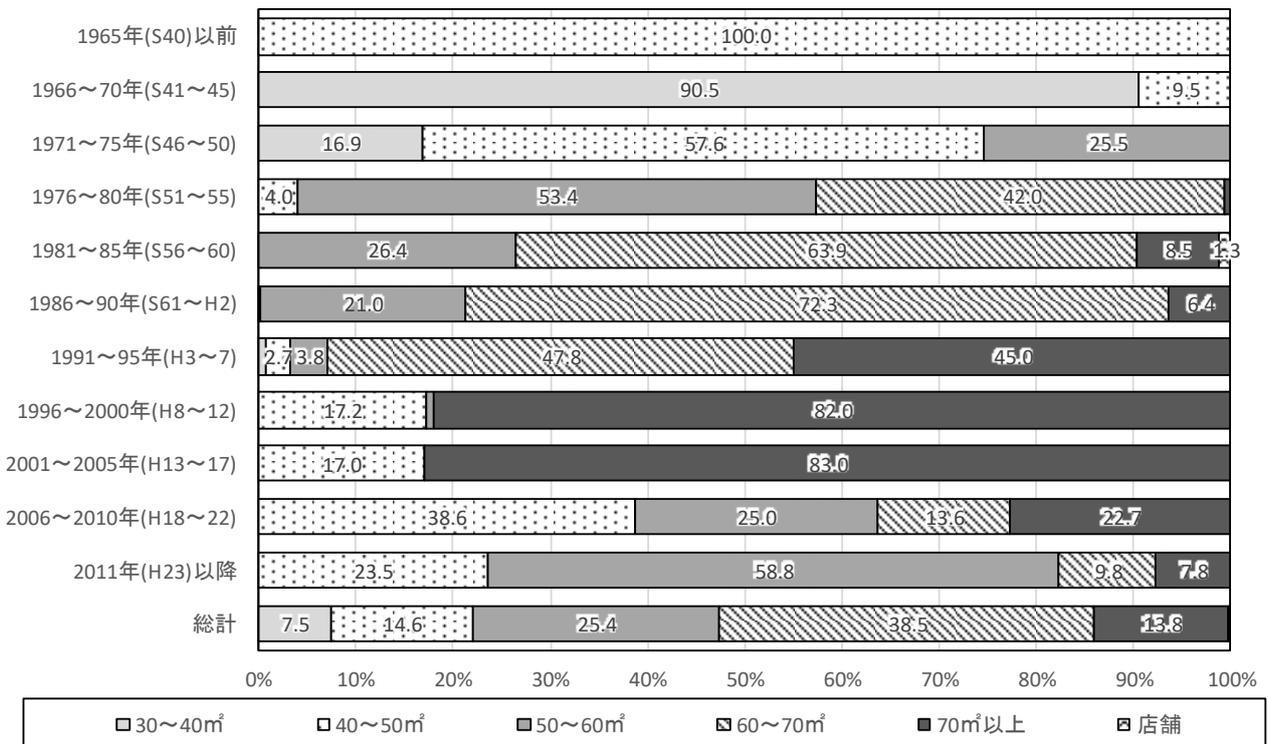
(5) 住戸面積

住戸面積は 60～70 m²が中心となっている。

60～70 m²が約 39%で最も多く、次いで、50～60 m²の約 25%、40～50 m²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 m²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 m²以上の比較的広い住戸が中心となり、平成 3～7 年には 60 m²以上、平成 8～17 年には 70 m²以上と拡大傾向となっていた。しかし、平成 18 年以降は 60 m²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：m²)

	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

(6) 間取り

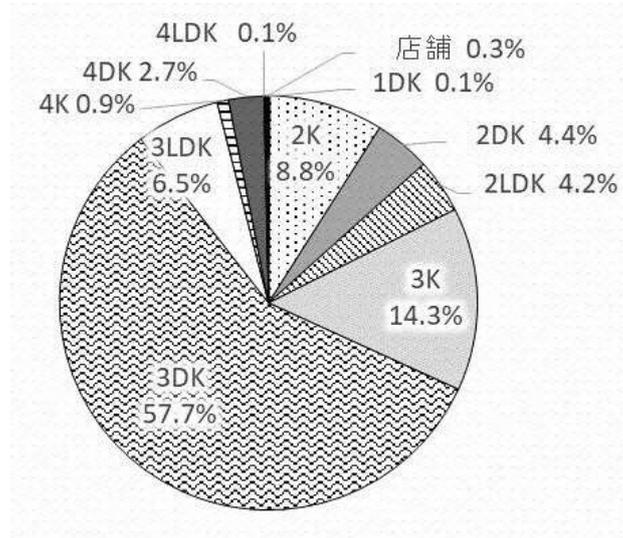
ファミリー世帯に対応した 3DK が全体の半数以上と最も多い。

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し高齢社会へ対応。

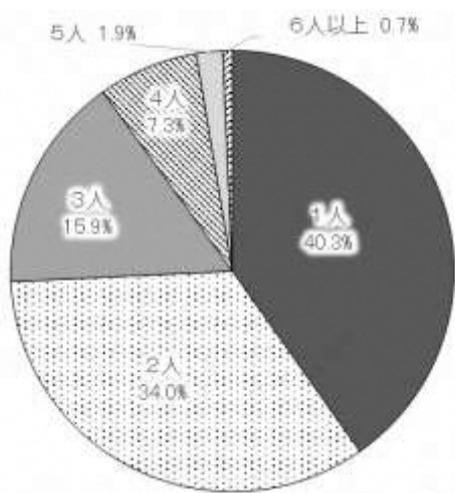
間取りは、ファミリー世帯に対応した 3DK が全体の約 58% と最も多くなっており、3人以上の世帯人員であっても生活にともなうプライバシーと食事・団らんの行為を機能・文化的な側面から多くの居住者に提供できる状況と言える。

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と家族構成



(7) 耐震化率 新規

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、耐震性能が不足していた住棟（9棟）については、順次耐震補強工事を進め、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、100%となっている。

(8) 建設時期

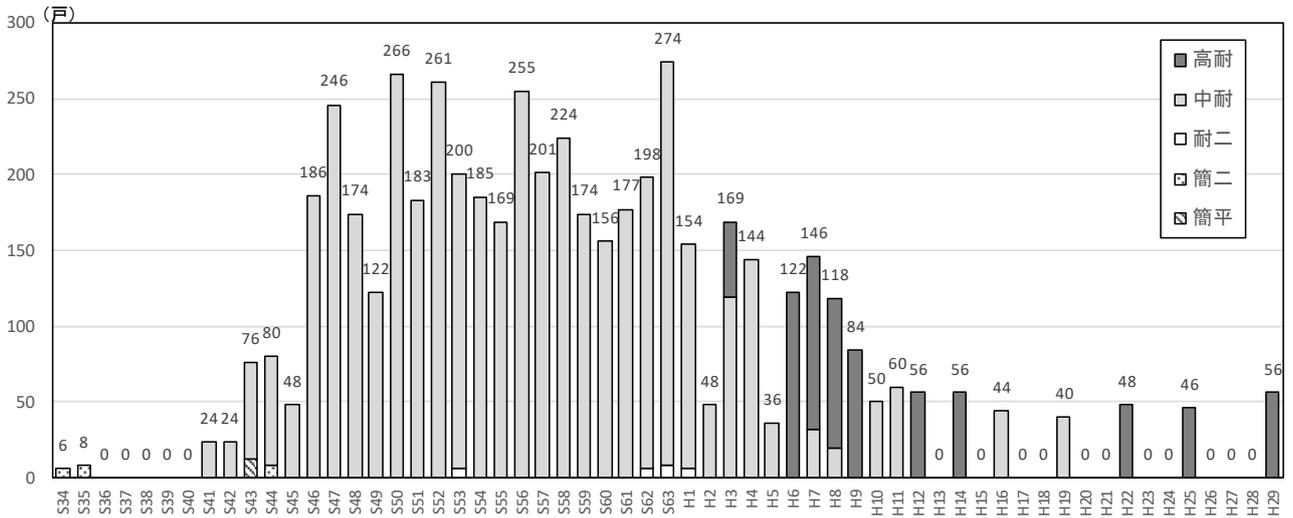
**昭和40年代後半から昭和60年代にかけて大量に整備を行ってきた。
大半を占める中層耐火構造の団地が一気に更新時期を迎えている。**

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た。

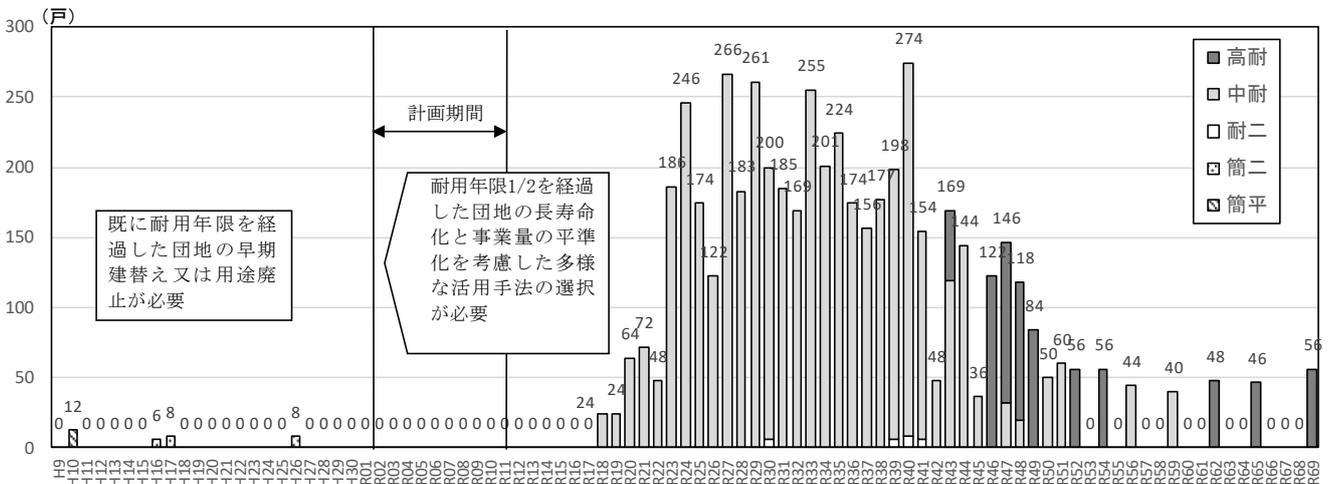
昭和30年代から40年代にかけて整備された簡易耐火構造の団地は、その多くが耐用年限を超過しており、早急に建替又は用途廃止が求められる。一方で、本市の市営住宅の大半を占める中層耐火構造の団地は、耐用年限の1/2を経過するものが多く、一斉に更新時期を迎えている。

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削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



(9) 耐用年限に対する状況

① 構造別

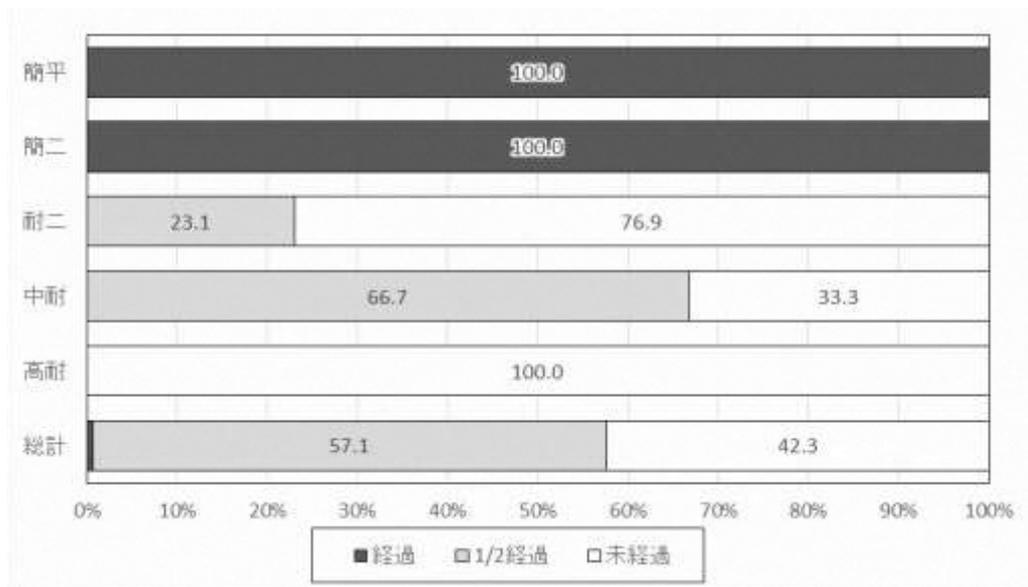
全体の8割以上が計画期間中に耐用年限の1/2を経過する状況にあり、長寿命化を図るためには適正な改修が必要となっている。

全体の約6割が既に耐用年限の1/2を経過している。

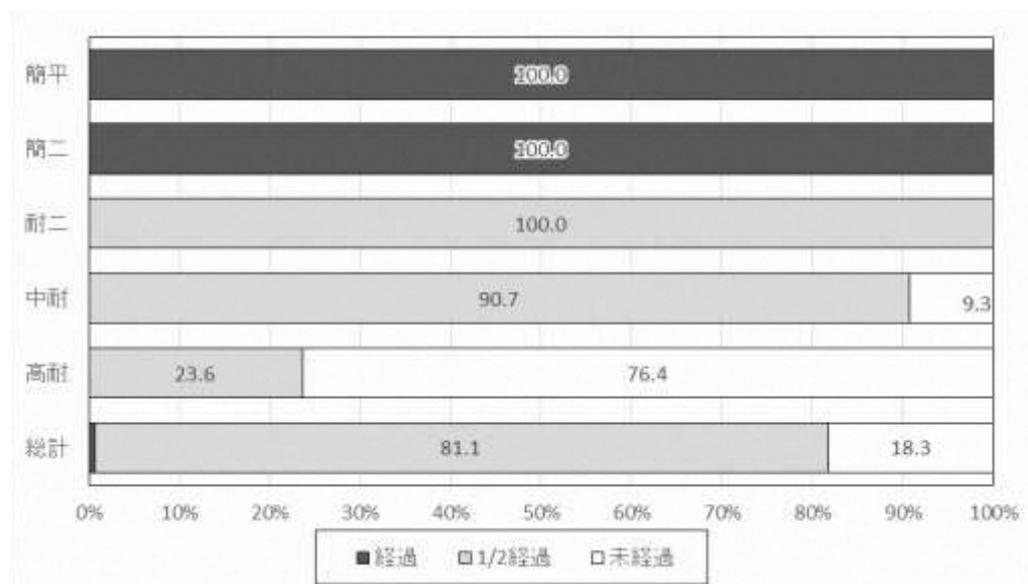
全体の8割以上が、計画期間中（令和2～11年）に耐用年限の1/2を経過する状況にあり、外壁や防水、給排水管などの更新時期を迎えていることから、建物の長寿命化を図るためには適正な改修が必要となっている。

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(平成31年時点)



■ 構造別耐用年限の経過状況(令和11年時点)

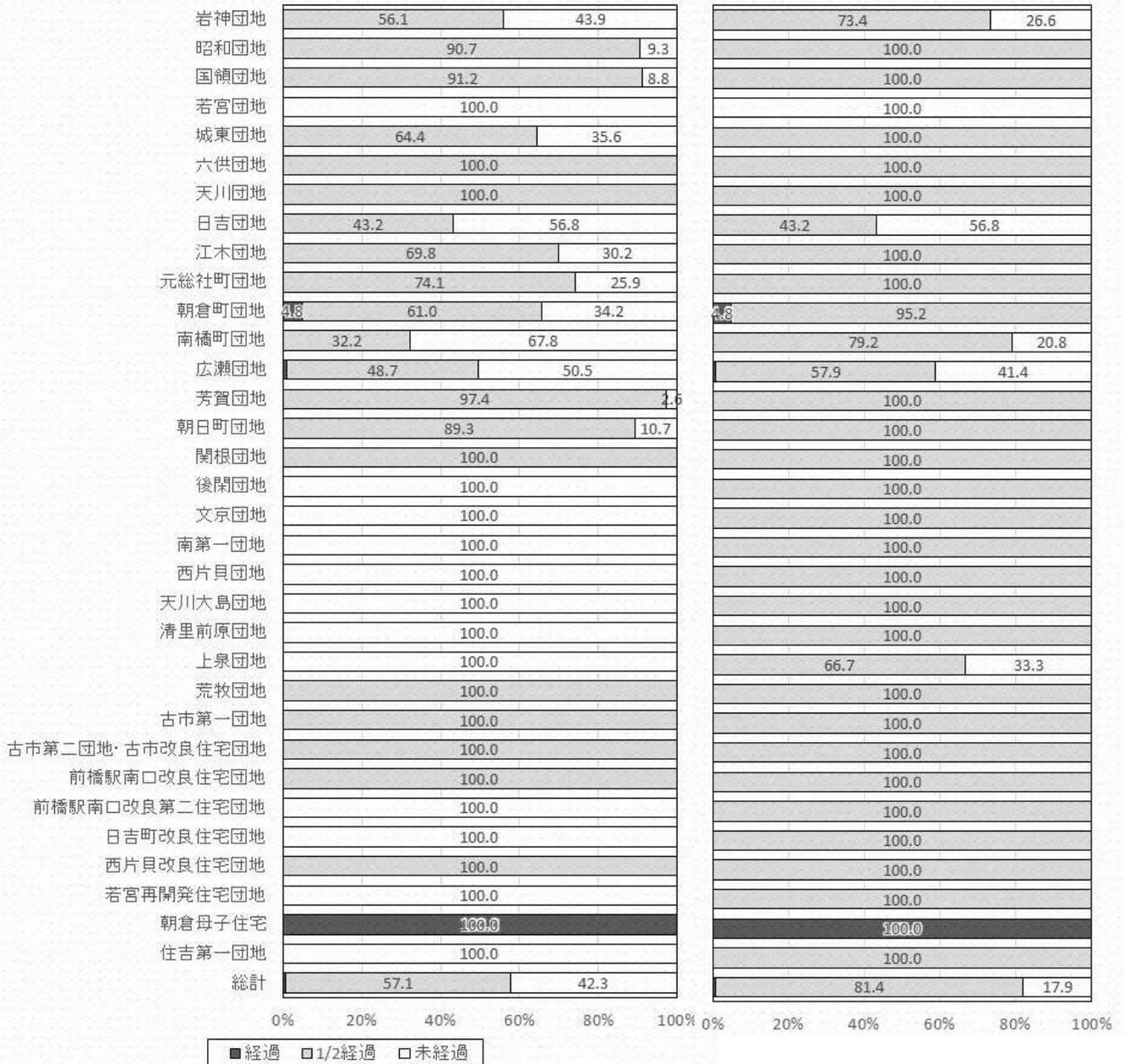


②団地別

計画期間中に朝倉町団地、広瀬団地の各一部、朝倉母子住宅で耐用年限を経過し、大半の団地が1/2を経過する。

現時点(平成31年)で耐用年限を経過している住宅があるのは、朝倉町団地、広瀬団地、朝倉母子住宅で、計画期間中(令和2~11年)に加わる団地はない。また、耐用年限の1/2を経過する団地は約半数だが、計画期間中に約8割の団地が1/2を経過する。

■団地別耐用年限の経過状況(左：平成31年時点、右：令和11年時点)



第1章 公的賃貸住宅等ストックの現況把握

(10) 高齢者対応の状況

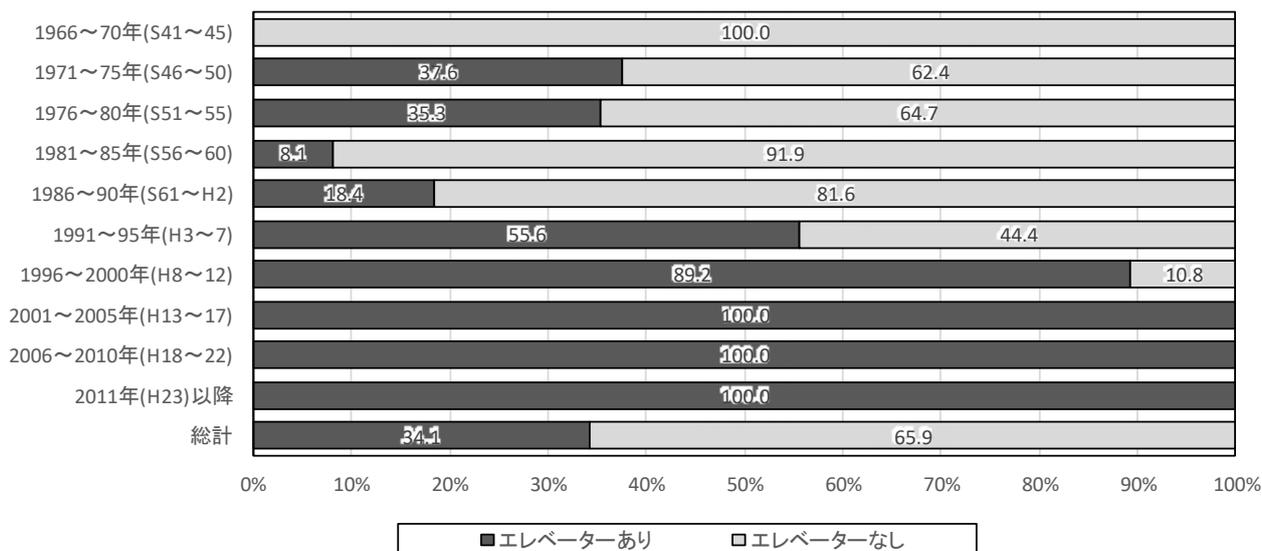
①エレベーター

エレベーターの設置率は34%。

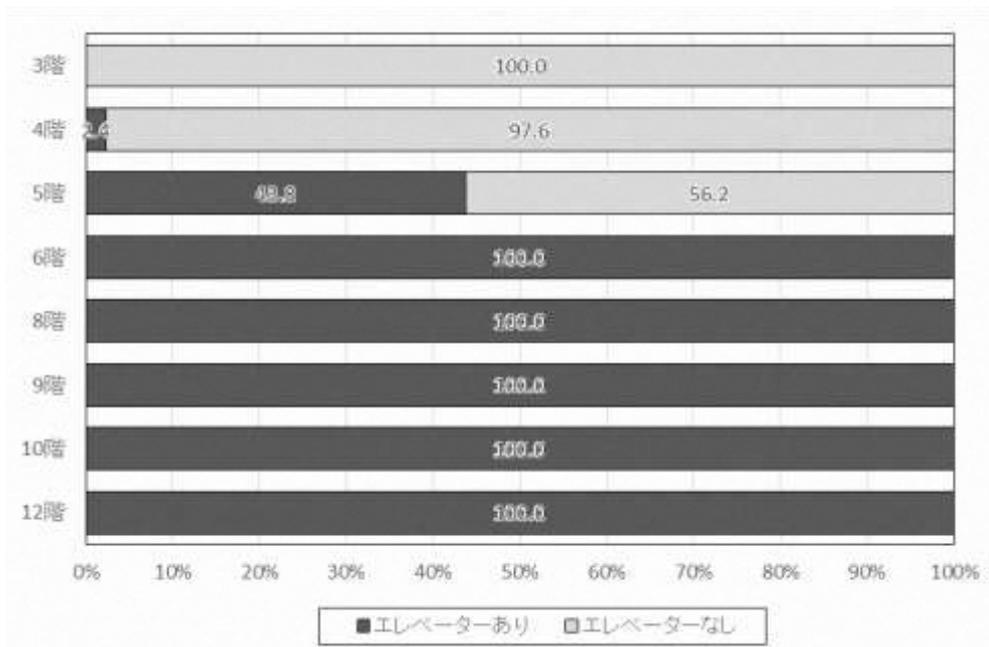
エレベーターの設置率は約34%となっている。6階以上の住宅については建設当時からエレベーターを設置していたが、5階以上については平成3年からエレベーターを設置している。

近年では、5階以下の平成3年以前の既設住宅についても、エレベーターの設置工事を進めている。

■建設年別エレベーターの有無（住戸単位・3階以上）



■階数別エレベーターの有無（住戸単位・3階以上）

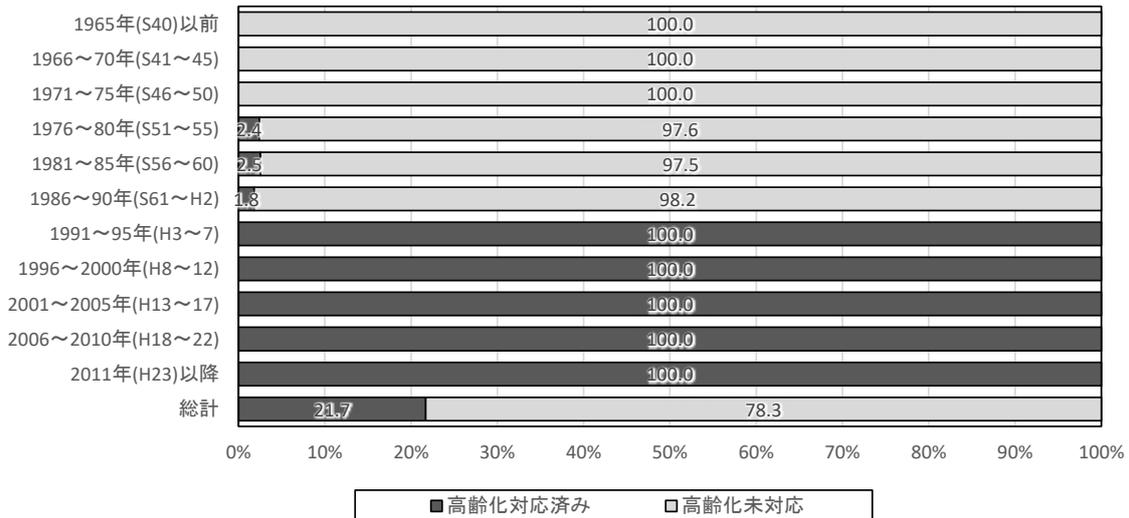


②住戸のバリアフリー化対応

バリアフリー化率は22%。

バリアフリー化率は約 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

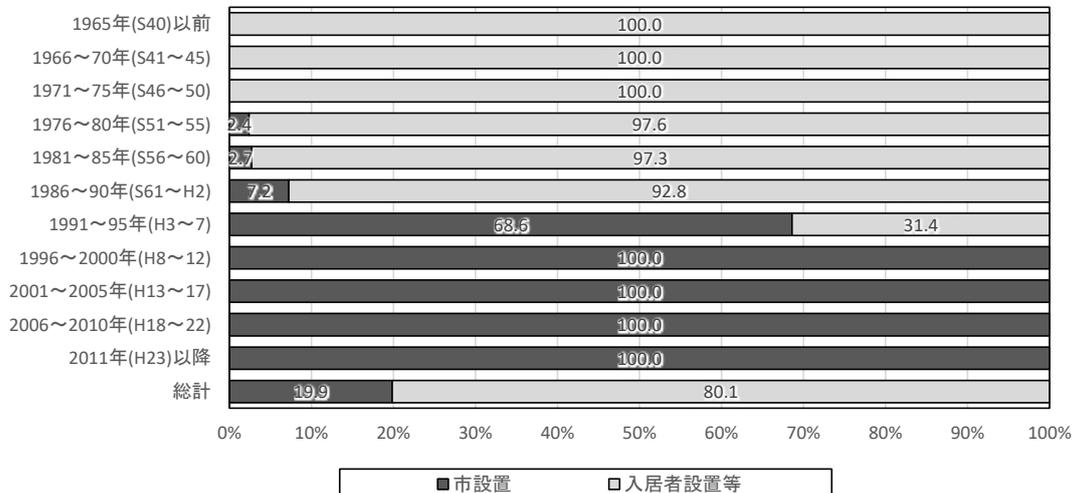
(11) 設備の状況

①浴槽

浴槽の設置率は20%。

浴槽の設置率（市設置）は約 20%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



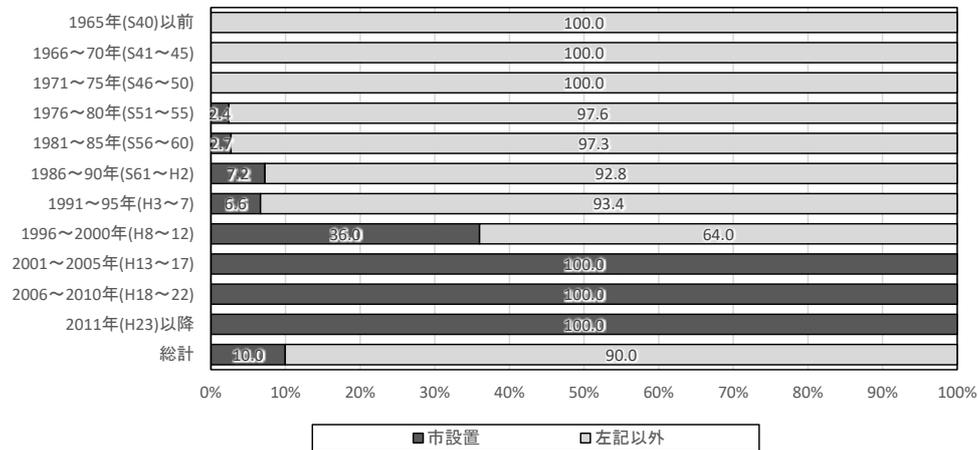
※【参考】平成 26 年度から浴槽・バランス釜のレンタルを実施している。

②給湯器

給湯器の設置率は10%

給湯器の設置率(市設置)は約10%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。

■建設年別給湯器の設置状況



2. 劣化状況等の実態

(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平成29～令和元年度に実施されたものである。なお、平成29年度に建設された南橋町団地のNC-15棟については、建設から間もないことから対象外とする。

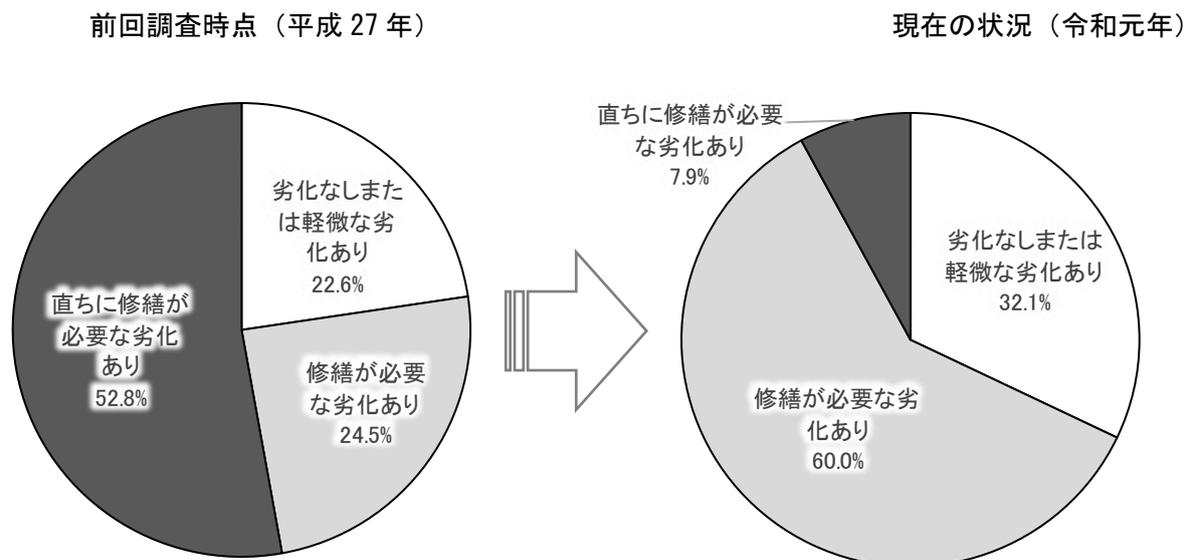
(2) 調査の結果

①全体の状況

全体の半数以上に修繕が必要な状況。

直ちに修繕が必要な劣化については、減少しているが、全体としては約2/3の住棟に劣化が見られ修繕が必要な状況となっている。

■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	外壁、階段室、共用廊下、バルコニー 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	雨漏り、縮み、断裂 など
共用鉄部	手摺り、金具 など	錆 など
建築設備	配管、電気設備、避難ハッチ など	破損、故障 など
その他	外構(歩道、外灯等)、付帯施設 など	故障 など

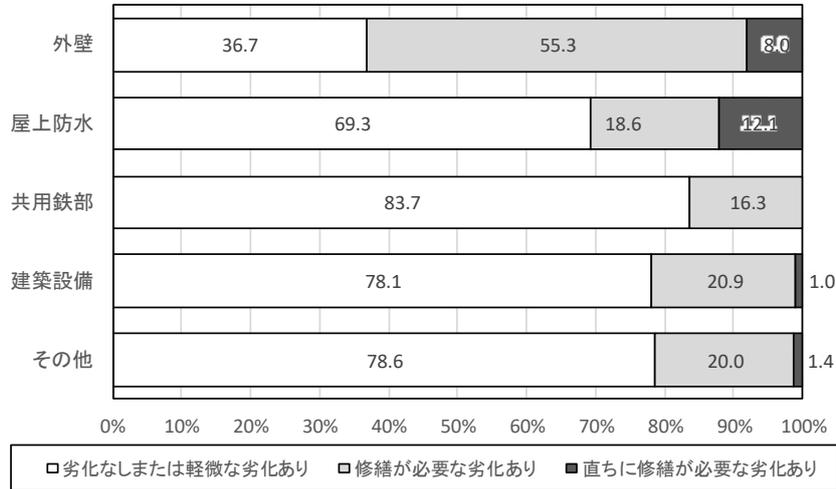
第1章 公的賃貸住宅等ストックの現況把握

② 部位別の状況

外壁の劣化が著しい。

部位別に見ると、外壁の劣化が非常に多く見られ、約6割に修繕が必要な状況となっており、次いで屋上防水が約3割、建築設備が約2割となっている。

■ 部位別劣化状況別住棟割合

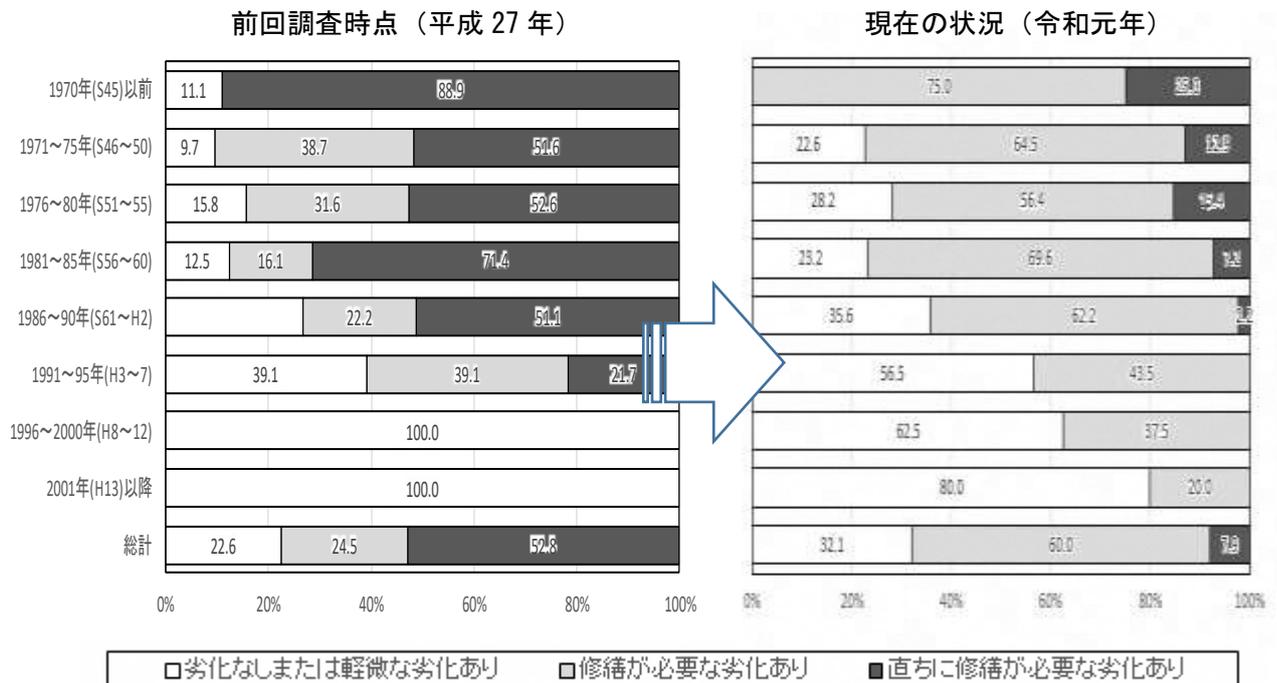


③ 建設年別の状況

昭和45年以前の住棟の劣化が著しい。

建設年別に見ると、建設年が新しい住棟ほど劣化が少ない傾向で、建設から最も時間が経過している昭和45年以前が最も劣化の割合が高く、次いで昭和46～50年の住棟となっている。前回の調査より直ちに修繕が必要な劣化の割合が減少しているが、これは、全体的に修繕が行われているため、劣化状況は改善されてきたが、次の劣化の周期が訪れていることが考えられる。

■ 建設年別劣化状況別住棟割合

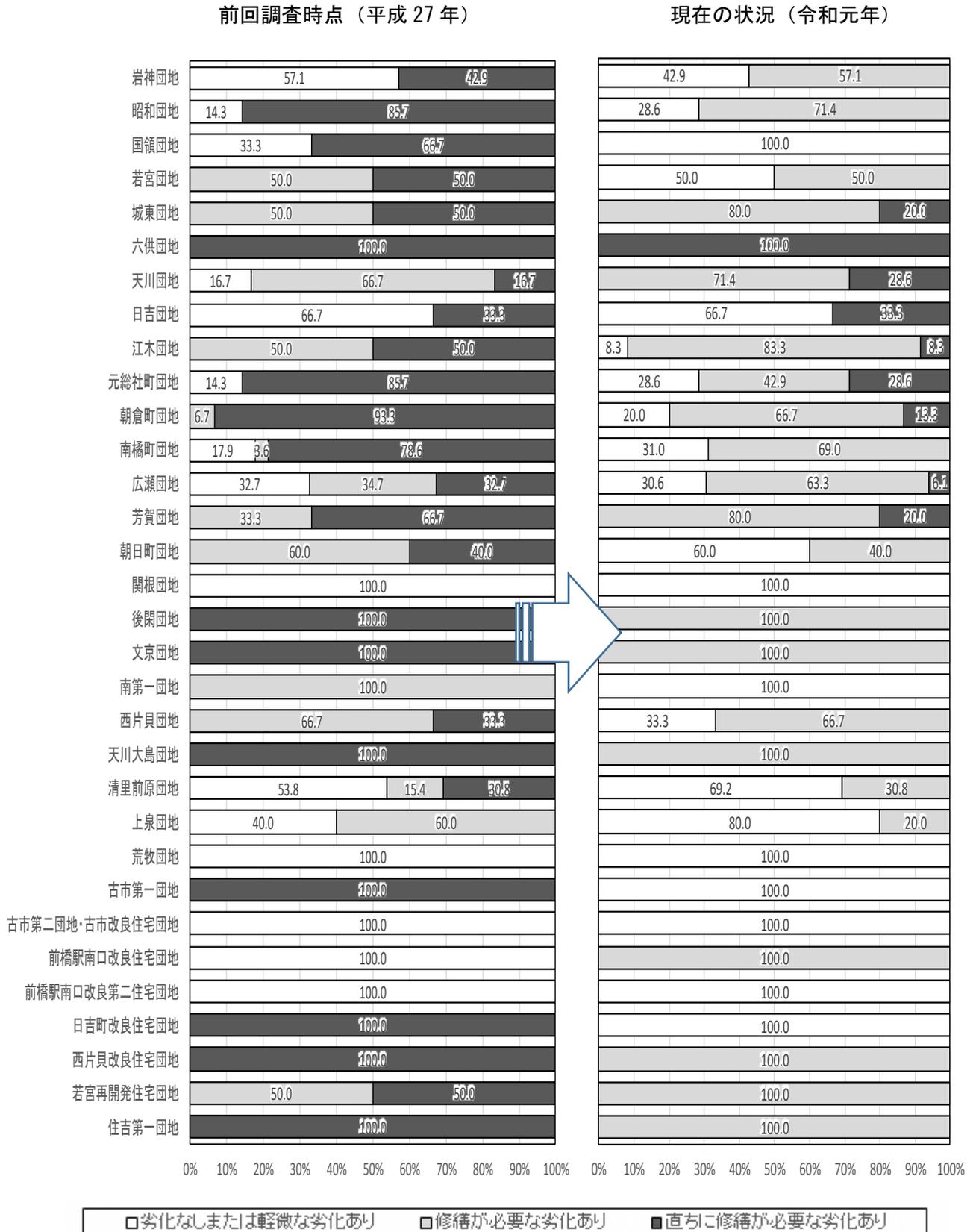


④団地別の状況

直ちに修繕が必要な劣化が著しい住棟の割合は減少してきた。

団地別に見ると、全体的な傾向としては直ちに修繕が必要な劣化の割合が減少している。1団地1棟である六供団地などでは直ちに修繕が必要な劣化がある住棟割合が100%となるものがある。

■団地別劣化状況別住棟割合



3. 入居者の現状等

(1) 空家の状況

入居率は75%に留まる。

空家への入居申し込み数は200件前後、入居したのは130件前後で推移。

平成30年度末時点で、市営住宅の管理戸数5,394戸に対して、入居者は4,048世帯となっており、入居率は75%に留まっている。朝倉町第一団地の一部、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。

空家への入居申し込み数は、近年200件前後で推移しているのに対して、入居したのは130件前後となっている。

■市営住宅の入居状況(年度末時点)

	平成28年	平成29年	平成30年
戸数	5,404	5,460	5,394
入居	4,279	4,152	4,048
入居率	79.2%	76.0%	75.0%

■市営住宅への申し込み状況

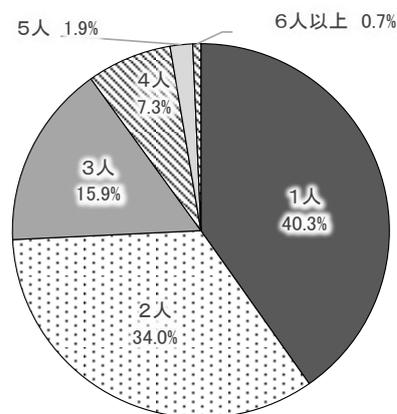
	平成28年	平成29年	平成30年
申込数	167	221	173
入居戸数	126	145	139
倍率	1.3	1.5	1.2

(2) 世帯人員

少人数世帯が全体の概ね 74%を占めている。

1人世帯が約 40%で最も多く、次いで2人世帯の約 34%となっており、合計で約 74%となっており、少人数世帯が多くなっている。

■世帯人員別世帯割合



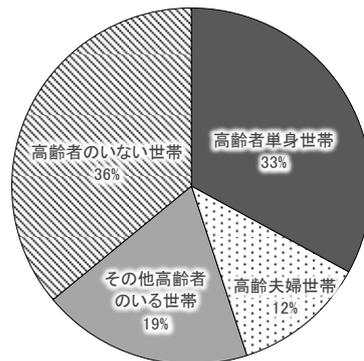
(3) 高齢者世帯等

高齢单身・夫婦世帯が全体の 45%となっている。

高齢単身世帯が約 33%、高齢夫婦世帯（夫 60 才以上、妻 60 歳以上）が約 12%となっており、高齢单身・夫婦世帯が全体の 45%となっている。

また、その他高齢者のいる世帯を合わせた世帯員に高齢者がいる世帯は、全体の約 64%となっており、段差解消や手摺りの設置などハード面の整備や、福祉との連携によるソフト面での支援など、高齢者対応の充実が必要となっている。

■高齢者の有無別世帯割合

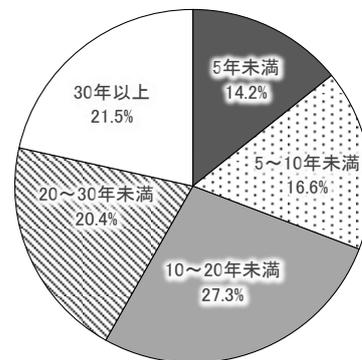


(4) 居住年数

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、10～20 年未満が約 27%で最も多く、次いで、30 年以上が 21.5%で、20 年以上の合計が 42%を占めるなど、居住年数が長い世帯が多くなっており、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



(5) 収入

収入超過者が 489 名 (12%)、高額所得者が 12 名 (0.3%) いる。

収入超過者が 489 名、高額所得者が 12 名おり、それぞれ総世帯数の約 12%と約 0.3%となっている。

第1章 公的賃貸住宅等ストックの現況把握

4. 市営住宅ストック活用の進捗状況

(1) 建替

計画に従って南橋町団地で建替を実施した

現行計画（平成26年～令和元年）では南橋町団地の一部が建替に位置づけられ、平成26年度以降は、計画通り1棟56戸を建設した。

(2) 個別改善

長寿命化型改善を中心に屋上防水改修と給水管改修に特に力を入れている

給水設備改修等が最も多く、28棟実施され、次いで、屋上防水改修(全面)が17棟、エレベーター設置が12棟行われている。ストック総合整備事業におけるメニューは長寿命化型改善、福祉対応型改善、安全性確保型改善、居住性向上型改善の4つに分類されるが、長寿命化型改善を中心に実施している。

■平成26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						福祉対応型		安全性確保型		解体	建替
	屋上防水改修(全面)	外壁改修(塗装共)	ハシクッ改修(階段室)	給水設備改修等	排水管改修	ガス管改修	流し台改修	エレベーター設置	エレベーター改修	耐震改修		
平成26年度	荒牧R 日吉改R 西片貝改R 広瀬RS 城東RB 南橋町R1	岩神R 荒牧 日吉改R 西片貝改		岩神第五 古市R 西片貝改 前橋南改R 南橋町I 南橋町J 南橋町K 南橋町B 南橋町F 南橋町G 南橋町H		昭和RA		岩神R 荒牧 日吉改R 朝日町RB	広瀬SD 広瀬SE	岩神R 荒牧 日吉改R 西片貝改	南橋町第五 南橋町第六 南橋町第十	
平成27年度	後閑B 朝倉RC 朝倉M 天川RF	国領RA 国領RB		関根RA 関根RB 関根RC 昭和RD 昭和RE 南橋町L 南橋町M 南橋町N		昭和RB		朝日町RC 朝日町RD		国領RA 国領RB		
平成28年度	朝倉J 朝倉N 天川RB			関根RA 関根RB 関根RC				国領RA 国領RB	岩神C 岩神D 岩神E		芳賀第六	
平成29年度	天川RE 南橋町N			広瀬R1 広瀬R2 朝日町RA 朝日町RB				元総社F 元総社G	広瀬TA 広瀬TB			南橋町第五NC
平成30年度	江木K 広瀬RU			朝日町RC 朝日町RD		昭和RC 岩神第六		城東RA 元総社RB	広瀬TC 広瀬TD		南橋町第七	

(3) 用途廃止

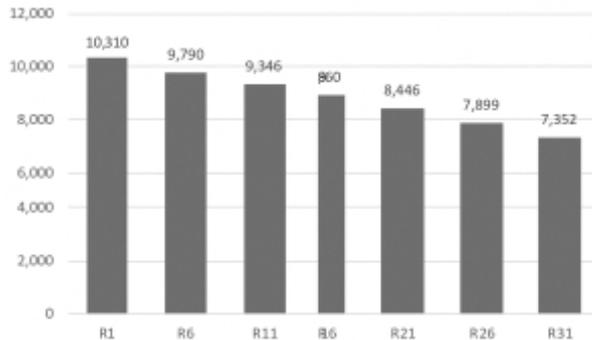
用途廃止は26棟実施した

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、建替を含む用途廃止は26棟170戸実施されている。

5. 将来ストックの推計

(1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

住宅確保要配慮者として、国の「ストック推計プログラム」により算定される著しい困窮年収未満の世帯を位置づける。著しい困窮年収未満の世帯は以下のとおり(各年の値は国のプログラムの値を線形補完して算出)。



参考：著しい困窮年収

自力で最低居住面積水準を達成すること（適切な家賃負担割合で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅を確保すること）が著しく困難な年収

○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の基本とし必要不可欠な住宅面積に関する水準で、住生活基本計画（全国計画）において以下の計算式で定めている

- ・ 単身者：25 m²
- ・ 2人以上の世帯：10 m²×世帯人数+10 m²

(2) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の考え方

公営住宅以外で住宅確保要配慮者の住宅となり得る「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」について、群馬県営住宅長寿命化計画の考え方と整合を図るため、以下のとおり定める。

■「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方(群馬県営住宅長寿命化計画2018から抜粋)

- ・ 群馬県の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯は30,000円未満、2人以上の世帯については、40,000円未満を「低廉な家賃」と考える。(※)
- ・ 住宅面積が25平方メートル以上(1人世帯の最低居住面積水準を上回るストックを対象)であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年(1981年)以降に建設されたストックを「一定の質」と考える。

※低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の家賃は、住宅・土地統計調査結果における延べ面積の区分、及び住生活基本計画における居住面積水準(誘導居住面積水準)を考慮し、ここでは世帯人員と延べ面積の対応関係を、1人世帯：30～49 m²、2人以上世帯：50 m²以上と仮定し算定する。

【参考】群馬県の住宅扶助費一般基準上限額(床面積15 m²超)

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人
前橋市、高崎市	34,200円	41,000円	44,500円	48,000円	53,400円
2級地(桐生市)	30,000円	36,000円	39,000円	42,000円	47,000円
3級地(上記以外)	30,700円	37,000円	39,900円	43,000円	47,900円

第1章 公的賃貸住宅等ストックの現況把握

(3) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の算出

1人世帯の家賃3万円未満かつ面積30～49㎡以下、2人以上世帯の家賃4万円未満かつ面積50㎡以上の民間借家は2,270戸、民間借家で昭和56年以降の割合は81.8%であることから、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅は $2,270 \times 81.8\% = 1,857$ 戸となる。

■1か月当たり家賃別住宅の延べ面積別民間借家の専用住宅数

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上
総数	33,460	760	210	1,970	6,720	15,400	7,250	1,150
29㎡以下	8,510	140	40	1,200	3,290	3,410	430	0
30～49㎡	12,390	250	40	370	2,720	7,080	1,750	180
50～69㎡	8,790	180	40	220	590	3,470	3,840	450
70～99㎡	2,700	70	90	60	50	1,030	980	420
100～149㎡	850	100	0	120	70	270	210	80
150㎡以上	220	20	0	0	0	140	40	20

■建設時期別民間借家の住宅数

総数	昭和55年以前	昭和56年以降	不詳
33,570	2,070(6.1%)	27,460(81.8%)	4,040(12.0%)

(4) 著しい困窮年収未満の世帯数に対する住宅セーフティネットの充足率

著しい困窮年収未満の世帯数に対して、公営住宅に低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅を合わせた住宅セーフティネットでは、現状は充足率が約90%となる。住宅セーフティネットの戸数が維持されたとすると、計画期間末の令和11年には充足率がほぼ100%となり、令和31年は、需要推計と民間賃貸住宅を含めた現況戸数に約28%の差が生じる。

■著しい困窮年収未満の世帯数に対する充足率

		令和元年	令和6年	令和11年	令和16年	令和21年	令和26年	令和31年
著しい困窮年収未満世帯		10,310	9,790	9,346	8,960	8,446	7,899	7,352
公営住宅	市営	5,394	5,394	5,394	5,394	5,394	5,394	5,394
	県営	2,152	2,152	2,152	2,152	2,152	2,152	2,152
民間賃貸住宅※		1,857	1,857	1,857	1,857	1,857	1,857	1,857
住宅セーフティネット計		9,403	9,403	9,403	9,403	9,403	9,403	9,403
充足率		91.2%	96.0%	100.6%	105.0%	111.3%	119.0%	127.9%

※低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅

第2章 長寿命化に関する基本方針

これまでの調査結果を踏まえて、住宅及び住環境の課題を整理するとともに、上位・関連計画における位置づけや関連施策等を踏まえ、市営住宅長寿命化に関する基本方針を設定する。

1. 市営住宅の課題

(1) 市営住宅を取り巻く社会環境の変化等に係る課題

①人口減少時代への対応

本市の人口は、平成 12 年をピークに年々減少しており、第七次前橋市総合計画の人口フレームによれば、平成 22 年の 340,291 人から令和 12 年の 20 年間で 306,475 人まで減少すると推計されている。一方、世帯数は、現在も増加傾向が続いているが、世帯の少人数化によるものであり、世帯数についても将来的には減少に向かうことが予測される。こうした人口・世帯の動向を踏まえ、将来的な需要動向を考慮して、市営住宅の適正な供給量と既存ストックの活用を検討する必要がある。

②少子・高齢化への対応

本市においても少子高齢化は着実に進行しており、特に老年人口は急速に高まっており、対応が求められている。

高齢化に伴い、高齢単身世帯、高齢者夫婦世帯が増加しているが、高齢者のみの世帯は、民営借家において依然として入居制限を受けることがあり、公的借家はその受け皿として機能している。実際、市全体に比べて公的借家に居住する割合が高い状況にある。

また、一般的に民間市場では利益が優先される傾向にあることから、住戸面積が狭い借家が多く、借家に居住する子育て世帯において、最低居住面積水準を確保できていない世帯が多く、子育て世帯を対象に低廉で良質な住宅を供給することも必要である。なお、本市では、特別市営住宅の供給を通じて支援を行っているが、高齢者世帯や子育て世帯への支援は、今後も重要な課題であり、支援の充実が求められている。

③住宅確保要配慮者への対応 新規

平成 19 年に住宅セーフティネット法が制定され、低所得者や高齢者、子育て世帯をはじめとした住宅確保要配慮者に対する重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築することが求められている。その後、平成 29 年に改正住宅セーフティネット法が施行され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度が創設されたことにより、民間賃貸住宅の活用を検討することが求められている。

④環境問題への対応

温室効果ガスの排出による地球温暖化など、地球規模での環境問題が深刻化しており対応が求められている。今後の住宅施策においても、低炭素社会など持続可能な社会の実現に向けて、住宅ストックの有効活用や長寿命化を進めていくと共に、建築物省エネ法への対応も必要となる。

⑤市有資産のマネジメントへの対応

本市の市営住宅を含めた市有資産は、現在の財政規模では全てを現状のままで更新することは困難な状況となっている。そのため、従来から進められている長寿命化によって長期的に使用するだけでなく、市有資産全体において積極的な保有総量の縮減に取り組む必要がある。

そのため、市営住宅においてもますます進む人口減少と見据えた需要を的確に踏まえた管理戸数を明確にするとともに、民間賃貸住宅や空家の活用など、住宅市場と連携することで、ハード面だけでなくソフト面でも住宅セーフティネットを構築することで、保有総量の削減を図る事も重要である。

⑥コンパクトなまちづくりへの対応

本市の都市計画マスタープランではコンパクトなまちづくりに向けて、施設の集約や土地利用の誘導などを進めているなかで、国においては都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画制度が創設され、都市機能誘導区域への都市機能の集約、居住誘導区域への居住機能の集約を加速させようとしている。本市においても、平成31年に前橋市立地適正化計画が策定され、コンパクトなまちづくりと公共交通によるネットワークの連携を図る計画としている。

⑦他分野の施策連携への対応

市営住宅は、住宅施策の核として住宅確保要配慮者のセーフティネットとして機能することが第一に求められるが、少子高齢化をはじめとした福祉施策に対応しなければならないなど、幅広い施策への対応が求められている。

本市においては、中心市街地活性化に向けた中心市街地に立地する住吉第一団地の活用や、障害者支援に向けた市営住宅のグループホームとしての活用など、幅広い分野からの市営住宅の活用を検討し、実施している。

(2) 市営住宅ストックの再生に係る課題

①更新時期を迎えた中層住宅の長寿命化

本市においては、昭和40年の後半から昭和60年代にかけて、市営住宅を大量に供給してきており、耐用年限の1/2を既に経過した住宅が6割、今計画期間中に経過するものが8割となっており、一斉に更新時期を迎えている。

市営住宅ストックの劣化状況調査においても、外壁のクラックや剥落の劣化が確認され、住宅の安全性確保や躯体の耐久性向上の観点から、適正な修繕が必要であり、長寿命化の観点から、予防保全的な修繕メニューも取り入れていくことが望ましい。

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、住宅の特徴に応じて適切な整備内容を選択し、より効率的かつ効果的な改善によって、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化を図ることが必要である。

②高齢者対応の充実

市営住宅における65歳以上の高齢者がいる世帯の割合は、4割を超えており、入居者の高齢化が進行している。

本市においては、高齢者への重点的な支援として、居住者の生活支援サービスがついたシルバーハウジングや高齢者向けの特定目的住宅等を供給してきているが、入居者の高齢化と高齢者需要の増加は、それを上回るスピードで進行している。そのため、既存の市営住宅の高齢者対応を図るとともに、福祉部門との連携によって、高齢者が安心して暮らせる環境を整えることが求められている。

③老朽住宅の建替・用途廃止を通じたストックの質の向上

昭和30年代から昭和40年代にかけて供給された簡易耐火構造の住宅は、全てが耐用年限を超過している。これらは、住戸規模も狭小であり、内装の老朽化、設備の陳腐化等、あらゆる面で居住水準が低いため、公営住宅の目的である健康で文化的な生活を営むに足る住宅としての水準を確保できていない。また、老朽化に伴い維持修繕費も高く、財政的にも負担が大きいという問題を抱えている。

そのため、今後の市営住宅ストックの活用にあたっては、老朽住宅の建替または用途廃止を推進し、建替を通じて、居住水準の向上や高齢者対応、子育て世帯への支援等の充実を図ることが必要である。

④都市構造に対応した市営住宅の適正な配置

市営住宅は、市街地の中心商業地を取り囲む形で、市街化区域内に多く分布しており、郊外には芳賀団地、南橋町団地、江木団地など、比較的規模の大きな団地を供給している。各団地とも駅又はバス停から徒歩圏に立地し交通利便性が高く、高齢化が進む中、望ましい立地性を有していると評価できる。

今後の市営住宅の供給については、同市の都市構造を考慮して、郊外の大型団地を維持する一方、中心市街地活性化の観点からも中心部の団地の有効活用を検討することが考えられる。

⑤昭和 50 年代中耐ストックの質の向上

昭和 40 年代のストックは、面積や設備の水準が低い上に、構造上の問題からバリアフリー化などの高齢者対応が困難なものも多く、小規模な改善では十分な居住性の向上が望めない。一方、昭和 50 年代以降のストックは、改善によって居住性の向上を図ることが可能である。

現状では、5 階でもエレベーターが設置されていないもの、高齢化対応がされていないもの、浴槽や給湯器などの設備が不十分なものなど、質的向上が求められるストックが多いなかで、外壁をはじめとして劣化が著しいストックも多く見られる。そのため、厳しい財政事業も勘案し、最小限の投資で最大限の効果が得られるような、質的向上が重要である。

⑥新たなニーズに対応した整備のあり方

入居者においては、高齢者世帯、特に高齢単身世帯と高齢夫婦世帯が増加している。また、共同住宅の住まい方についても、近年ではシェアハウスや入居者自らによるリフォームなど、国の政策の後押しもあり、さらなる多様化を見せている。一方で、市営住宅には空家も見られ、必ずしも有効活用されているとは言えない状況となっている。そのため、新たな住まい方のニーズに対応した市営住宅の整備について検討することも重要である。

2. 公営住宅等長寿命化計画に関する基本方針

(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。**

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。

「社会資本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につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである」

財政制度等審議会「平成20年度予算の編成等に関する建議」（平成19年11月）

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えつつある老朽化した大量の市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅需要に的確に対応することが求められる。

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、様々な課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。

(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 新規

将来人口や世帯数の推計などから市営住宅の需要を把握し、既存施設の建替・長寿命化・用途廃止等を行うことで適正な供給量・管理戸数とする。

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

一斉に更新時期を迎えている中層耐火構造の住宅に対しては、住宅の特徴を踏まえて効率性や費用対効果を考慮して改善メニューを選択し、改善の実施により十分な効果が望め長期間活用可能な住宅を中心に、外壁改修や屋上防水、給排水管の更新等の長寿命化型改善を行い、住宅ストックの長寿命化によって事業量の平準化とライフサイクルコストの縮減化を図る。

③建替と高齢者対応改善による高齢者対応住戸の確保

入居者の高齢化や高齢者需要の増加に対応するため、耐用年限を超過した住宅については、高齢者対応住戸の確保、防災性の向上、最低居住水準未満世帯の解消等を目的として、円滑に建替または用途廃止を推進する。また、中層耐火構造の住宅の高齢単身者入居可能住戸のうち高齢者対応の仕様となっていない設置階（エレベーター設置階含む）の住戸を対象に、エレベーターやスロープの設置等の共用部のバリアフリー化等の高齢者対応の個別改善を行い、高齢者向け住戸の確保を目指す。

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

建替や個別改善を通じて、高齢者や子育て世帯、一人親世帯等に対応した住戸を確保するとともに、福祉施策と連携して生活支援サービスの充実を図り、高齢者や子育て世帯、一人親世帯等をはじめとした多様な世帯が安心して暮らせる居住環境を実現する。

⑤全面的改善など多角的な手法による整備水準の向上

本市には昭和 50 年代のストックを多く抱えるなかで、現在の居住ニーズに適合していない整備水準の低い住宅については、全面的改善などによって根本的に刷新していくなど、大きく整備水準を向上させることで、今後長期にわたって活用できるストックの形成を図る。

⑥民間活力の積極的な活用

本市の市営住宅は、今後耐用年限の 1/2 を経過し、更新の時期を迎えるものが急増するが、これは本市の市有資産全体に言えることで、その際には更新時期が集中し、現在の財政規模では更新が困難となる。そのため、更新を抑制するとともに、民間活力を活用し、事業費の削減か平準化を行うなど、財政負担が小さくなるようなマネジメントを行う。

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

本市で進めるコンパクトなまちづくりに向け、市営住宅等のまちなかや地域の拠点への集約、まちなか居住ニーズに合わせた住宅タイプの整備など、他分野の制度を有効利用しながら、市営住宅を柔軟に活用・整備する。

⑧空家削減に向けた取組み 新規

市営住宅の空家率が高いことから、需要と供給のミスマッチを解消するため、建替時の整備戸数の調整や団地の移転集約等により改善を図る。

また、グループホームなどの新たなニーズへの対応に空家を有効活用することも検討する。

(3) 長寿命化に関する基本方針

課題に対する基本的な考え方を踏まえ、以下に長寿命化に関する方針を示す。

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

適切なストックマネジメントのために、市営住宅ストックの状況を的確に把握し、それを日常的な維持へと結びつけることが重要である。

下記のとおり、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を定める。

基本方針

・ 定期点検及び日常点検の実施

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。

・ 点検結果等に基づく修繕の実施

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。

・ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

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

市営住宅ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要である。

予防保全的な観点に立った定期的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実により、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実現する。

下記のとおり、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を定める。

基本方針

・ 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。

・ 定期点検によって建物の老朽化や劣化の状況を的確に把握し、適切な修繕や改善の実施につなげる。

・ 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。

第2章 長寿命化に関する基本方針

3. 居住水準の目標

住生活基本計画（全国計画）を居住水準に関する目標を踏まえ、市営住宅ストックの居住面積水準、住宅性能水準、居住環境水準を以下のように設定する。

(1) 居住面積水準の目標

本市の市営住宅における居住面積水準の目標を示す。

- ア. 各居室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、最低居住面積水準以上を確保する。
- イ. 専用の台所その他の家事スペース、便所、洗面所および浴室を確保する。
- ウ. 世帯構成に対応した適切な収納スペースを確保する。

■住生活基本計画（全国計画）における居住面積水準

居住面積水準については、住生活基本計画（全国計画）において示された基準を踏まえ、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最低居住面積水準を確保するものとする。

世帯人員別の最低居住面積水準及び都市居住型誘導居住面積水準の範囲は、以下のとおりとなっている。

○居住者の想定（居住水準：世帯人員と住戸規模）

	20 m ²	30 m ²	40 m ² (1DK)	50 m ² (1LDK・2DK)	60 m ² (3DK)	70 m ²
1人	25 m ²	40 m ²	単身高齢者			
2人		30 m ²		55 m ²		
3人			40 m ²			75 m ²
4人				50 m ²		95 m ²
5人					60 m ²	115 m ²
6人						70 m ² 135 m ²

○居住面積水準の設定

居住面積水準	根拠
一般型誘導居住面積水準	①単身者 55 m ² ②2人以上の世帯 25 m ² ×世帯人数+25 m ²
都市居住型誘導居住面積水準	①単身者 40 m ² ②2人以上の世帯 20 m ² ×世帯人数+15 m ²
最低居住面積水準	①単身者 25 m ² ②2人以上の世帯 10 m ² ×世帯人数+10 m ²

(2) 住宅性能水準の目標

本市の市営住宅における住宅性能水準の目標を示す。

■住宅性能水準の目標

項目	内容
①耐震性等	想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。
②防火性	火災に対して安全であるように、延焼防止及び避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。
③防犯性	外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等において侵入防止策等を確保する。
④耐久性	長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。
⑤維持管理への配慮	設備配管等の維持管理・修繕の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築・改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。
⑥省エネルギー性	暖冷房等に係るエネルギーの使用の合理化が図られるように、結露防止などに配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。
⑦保健性	清浄な空気環境を保つため、内装材等からの汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が少ないよう、適正な水準を確保する。
⑧開放性	外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。
⑨遮音性	隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁、外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。
⑩高齢者等への配慮	加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、段差の解消、廊下幅の確保、手すり設置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。
⑪その他	落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防犯、防水性、雑排水の処理、解体処理・リサイクルの容易性について、適正な水準を確保する。

第2章 長寿命化に関する基本方針

(3) 居住環境水準の目標

本市の市営住宅における居住環境水準の目標を示す。

■居住環境水準の目標

項目	内容
安全・安心	
①地震・大規模な火災に対する安全性	地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して避難上安全であること。
②自然災害に対する安全性	浸水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。
③日常生活の安全性	敷地内道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。
④環境阻害の防止	騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。
美しさ・豊かさ	
①緑	緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。
②市街地の空間のゆとり・景観	住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。
持続性	
①良好なコミュニティ及び市街地の持続性	バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替等により良好な居住環境が維持できること。
②環境負荷への配慮	環境への負荷の低減に配慮した団地であること。
日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ	
①高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ	高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスが容易に利用できること。
②バリアフリー	高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

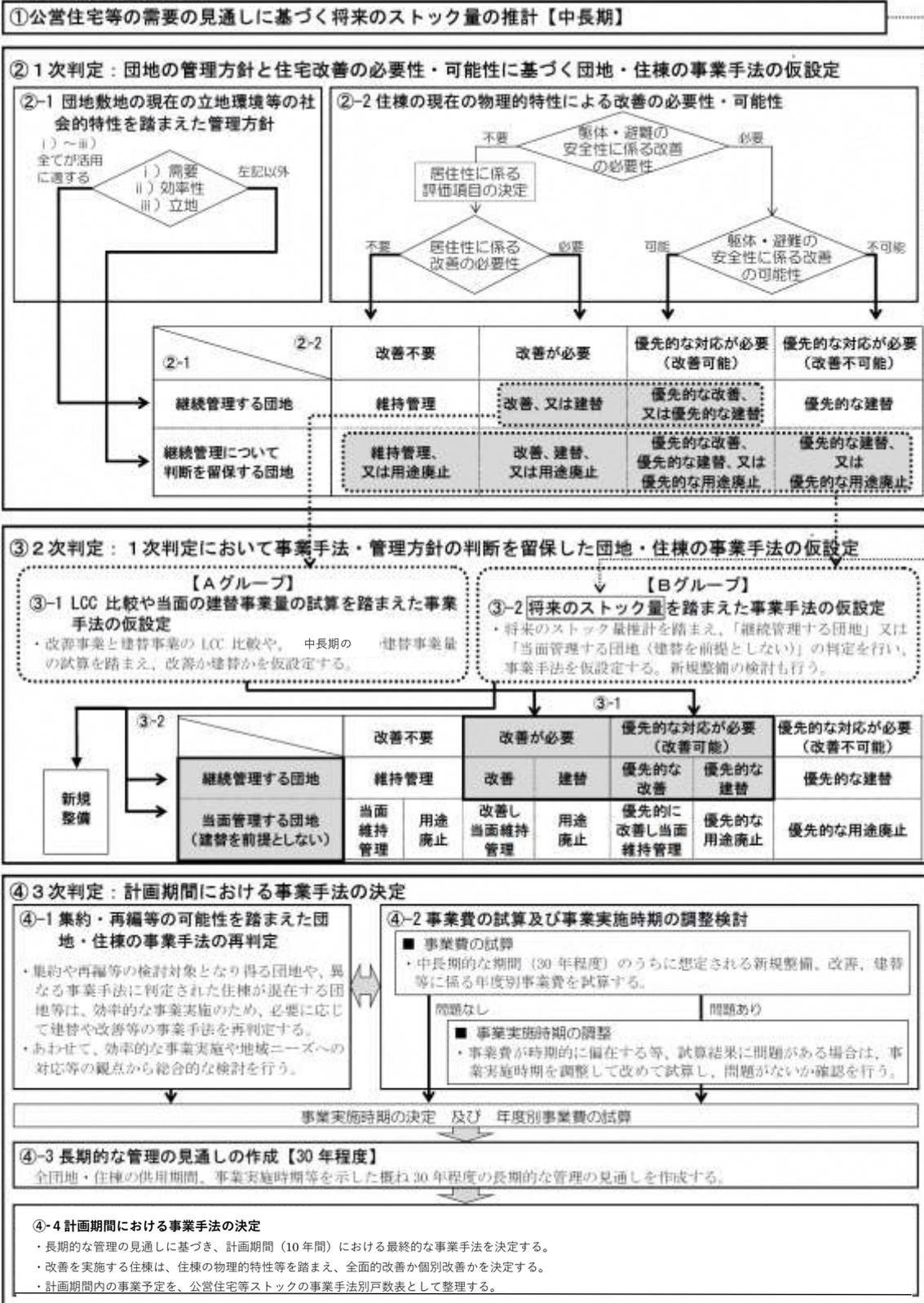
第3章 事業手法の選定

1. 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



第3章 事業手法の選定

(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	
1次判定	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	空家率、応募状況	団地	
		効率性	敷地面積、住棟配	団地	
		立地	居住誘導区域、利便性、安全性	団地	
	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		住棟
			避難の安全性	二方向避難の確保	
		防火区画の確保		住棟	
		居住性	高齢化対応	バリアフリー	住棟
			設備	給湯・浴槽設備	住棟
			共用部分	EV設置	住棟
			EVの安全に係る技術基準	平成26年基準	住棟
改善の可能性	残耐用年数		住棟		
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削減効果		住棟	
	【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	将来ストック量推計		全市	
		用途廃止の可能性、LCC比較		住棟	
3次判定	集約・再編の可能性	総合的判断		団地	
	実施時期の調整	実施可能事業量、緊急度		団地	
	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	住棟
			福祉対応型	高齢化対応、共用部分	住棟
			居住性向上型	住戸内各部、設備	住棟
			長寿命化型	長寿命化の実施状況	住棟
全面的改善		事業要件		住棟	

2. 判定基準及び結果

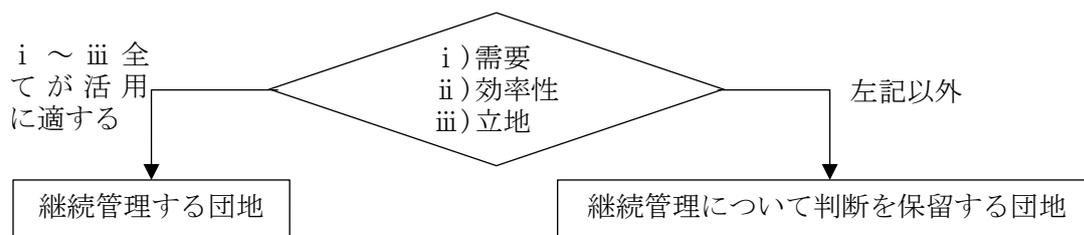
(1) 1次判定

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	応募状況	○(活用に適する)：空家率が過去3年間の市営住宅平均を下回る約19%未満 ^{※1} かつ空家が発生した際の入居募集時に応募がある、または事業実施中 ^{※2} のもの ×(活用に適さない)：上記に該当しない
効率性	敷地の規模	○(活用に適する)：敷地形状が整形かつ敷地規模1,000㎡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駅・バス停から概ね400m以内にある ×(活用に適さない)：上記に該当しない

※1 政策空家等を除く

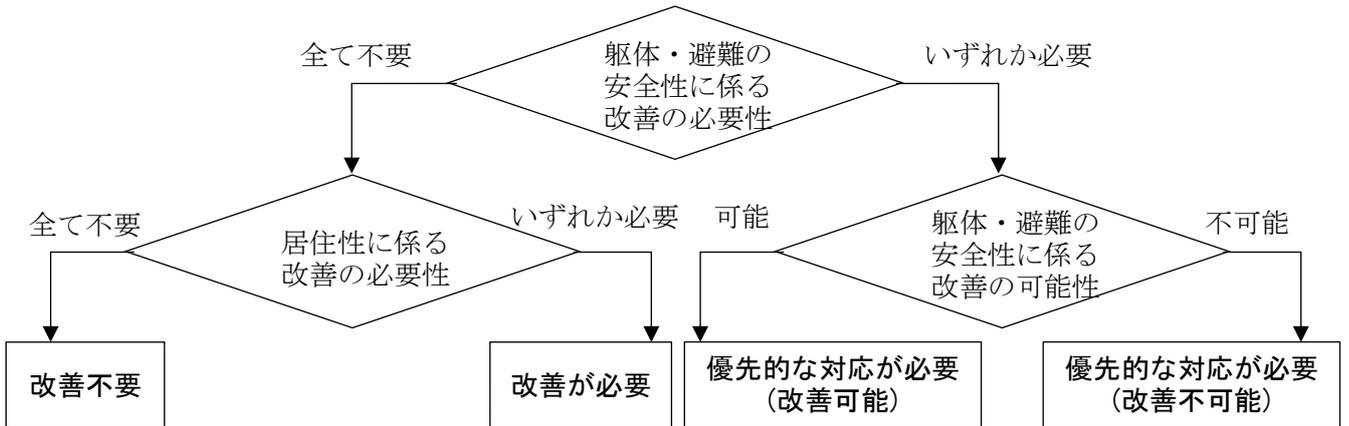
※2 既定計画で建替や全面改善事業等が決まっており、事業実施中または準備に入っているもの

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。

第3章 事業手法の選定

■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を含む） ×(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)：3 箇所給湯及び浴室・浴槽がある ×(必要)：上記に該当しない
	共用部分	○(不要)：5 階以上の住棟でエレベーターがある、または 5 階以上の住棟でエレベーターがないが、設置スペースがない ×(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

A グループ

B グループ

➔

2次判定へ

■判定結果

1次判定		対象戸数
維持管理		169
優先的な建替		0
A グループ	改善、又は建替	1,895
	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	32
	改善、建替、又は用途廃止	3,298
	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		5,394

第3章 事業手法の選定

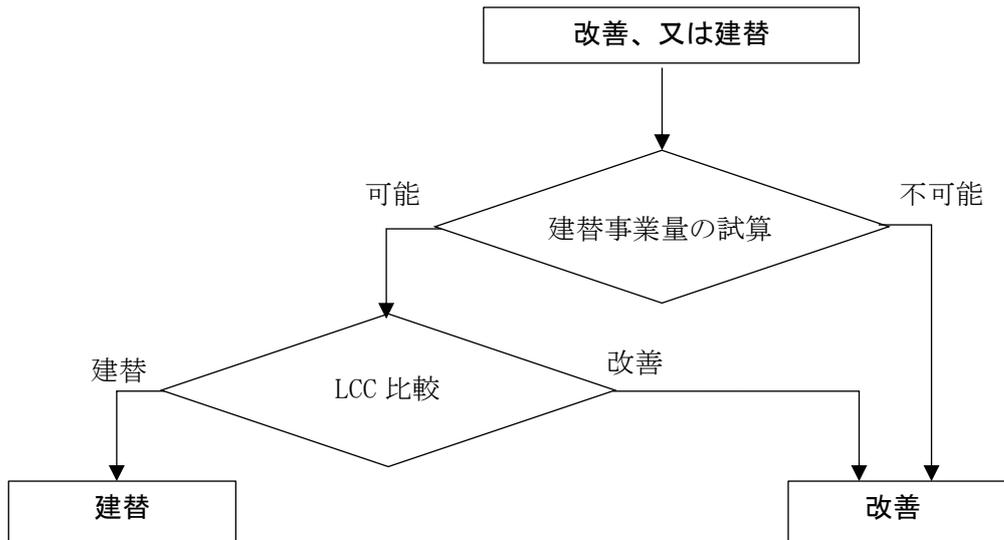
(2) 2次判定

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

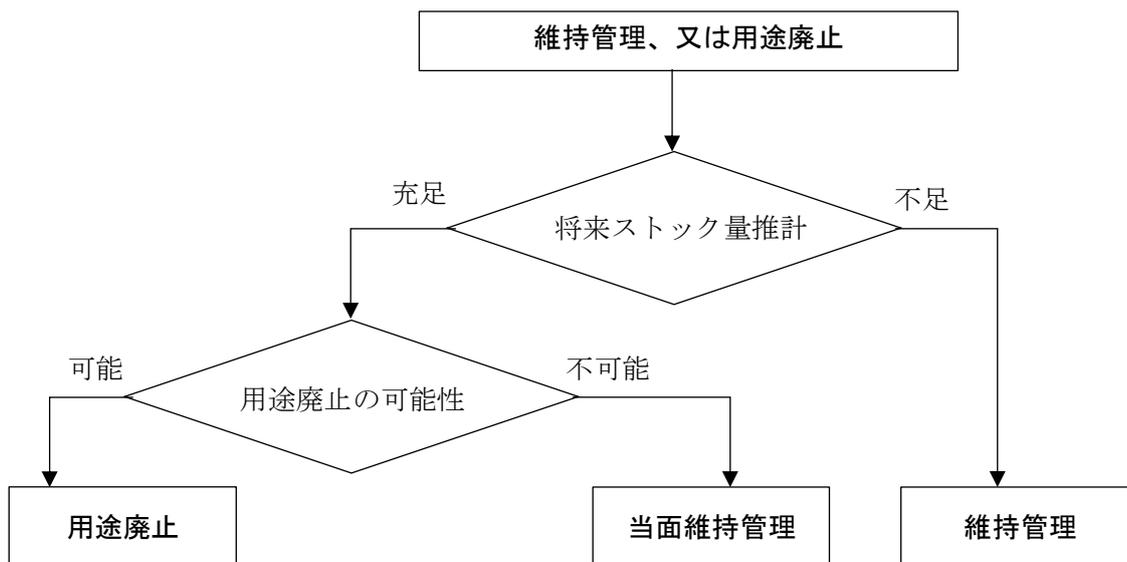
指標	判定方法	判断基準
建替事業量の試算	30年以内で実施可能な事業量	○(可能)：30年以内の実施可能な建替事業量を試算して、残耐用年数が短い住棟(過去10年以内に大規模な改修工事※を行ったものを除く)を優先して位置づけたもの ×(不可能)：実施可能な事業量を超過したもの
LCC比較	建替と改善のLCCの比較	○(建替)：建替の方がLCC有利 ×(改善)：全面的改善の方がLCC有利

※耐震改修、エレベーター設置、外壁改修

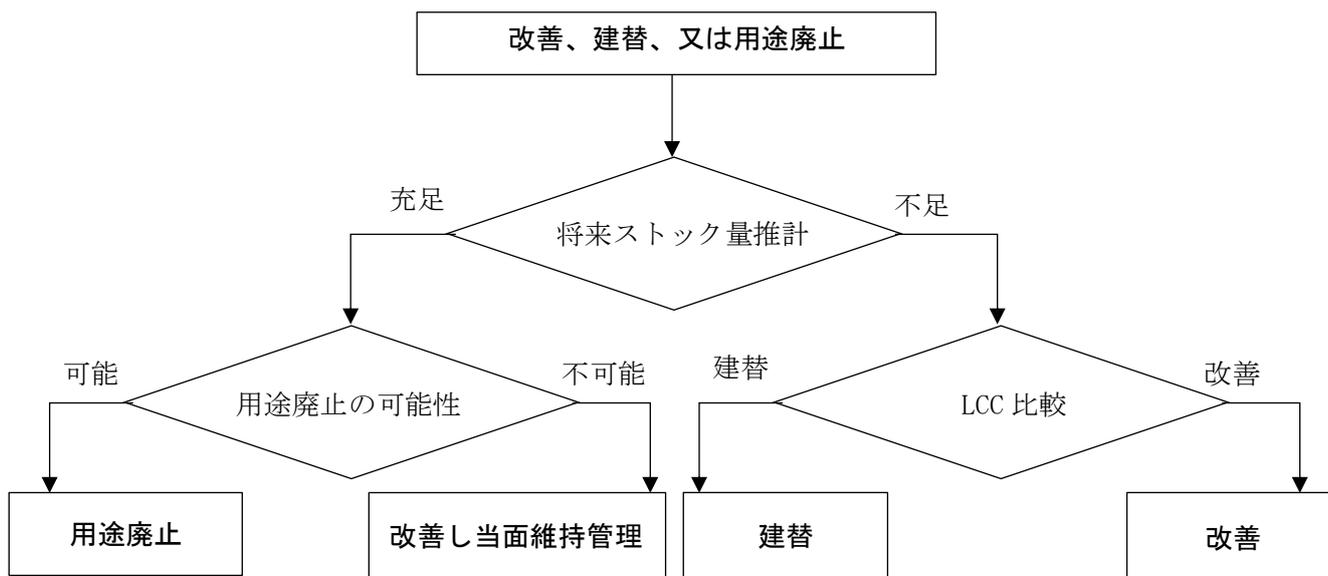
イ. Bグループ：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

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)：将来的(30年後)に市営住宅が余ると予測 ×(不足)：将来的(30年後)に市営住宅が不足すると予測
用途廃止の可能性	耐用年限、改善履歴及び標準管理期間	○(可能)：計画期間内に耐用年限を経過し、かつ改善履歴なしまたは改善後の標準管理期間※を計画期間内に経過 ×(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

※全面的改善 30年、個別改善(設計を伴うもの)20年、個別改善(設計を伴わないもの)10年

②判定結果

■A グループの判定結果

2次判定(Aグループ)	対象戸数
建替	623
改善	1,272
計	1,895

■B グループ判定結果

2次判定(Bグループ)	対象戸数
建替	0
改善	0
改善し当面維持管理	3,264
維持管理	0
当面維持管理	32
用途廃止	34
総計	3,330

1次判定結果と2次判定結果のAグループとBグループを合わせると、以下のとおりとなる。

■2次判定までの判定結果(まとめ)

2次判定	対象戸数
建替	623
改善	1,272
改善し当面維持管理	3,264
維持管理	169
当面維持管理	32
用途廃止	34
総計	5,394

(3) 3次判定

①判定基準

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实施を検討する
- ・ 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

○周辺で実施される公共事業等との連携

団地の周辺において公益的施設等及び基盤施設の整備水準向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。

- ・ 団地周辺に係る都市計画道路や公共下水道、土地区画整理事業等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等を検討する

○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实施を検討する
- ・ 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には、別の敷地での整備（いわゆる非現地建替）を検討する

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」で建替または改善と判定された住棟について、計画期間内における概算事業費を算出し、今後の見通しを立てる。

「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。

ウ. 計画期間における実施手法の決定

建替または改善に判定された住棟について、実施可能な事業量や既に実施が決定されている、安全性に問題があるなどの緊急性等を勘案し、計画期間の10年間で実施するものを判定する。

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)について検討する。

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、福祉対応型(共用部分)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。	
	安全性確保型	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を含む) ×(必要)：上記に該当しない
		2方向避難の確保状況	○：2方向避難が確保されている ×：上記に該当しない
		防火区画の設置状況	○：防火区画が設置されている ×：上記に該当しない
		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
		共用部分	○：5階以上の住棟でエレベーターがある、または5階以上の住棟でエレベーターがないが、設置スペースがない ×：上記に該当しない
	居住性向上型	設備	○：3箇所給湯及び浴室・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10年以上経過 ×：上記に該当しない
	全面的改善	事業要件	○：上記で3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、10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設置スペースがある ×：上記に該当しないもの

第3章 事業手法の選定

②判定結果

■3次判定「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」の結果一覧

団地名	2次判定 (変更前)	3次判定 (変更後)	3次判定の考え方
元総社町団地の一部	改善し当面維持管理	改善	・ 地域単位での効率的ストック活用
広瀬団地の一部	当面維持管理	改善し当面維持管理	・ 団地単位での効率的かつ均質性のあるストック活用
広瀬団地の一部	改善	改善し当面維持管理	・ 地域単位での効率的ストック活用
広瀬団地の一部	改善し当面維持管理	建替	・ 地域単位での効率的ストック活用

■3次判定「イ.事業量の試算及び事業実施時期の調整検討」の結果一覧

計画期間における事業量の試算

事業手法	戸数		事業費(億円)
	対象戸数	整備後戸数	10年累計
建替	288	135 ^{※1}	26.7
改善	897	897	11.0
改善し当面維持管理	1,962	1,962	28.9
維持管理	2,233	2,233	0
用途廃止	14	0	0.1
総計	5,394	5,227	66.7

※1 建替戸数を対象戸数の67%と想定(将来人口減等の入居者要素を含む)

3次判定の結果をまとめると、以下のとおりとなる。

■判定結果（計画期間内）

3次判定	対象戸数
建替	288
改善(長+安+福+居)	30
改善(長+安)	348
改善(長+福+居)	399
改善(長)	120
改善し当面維持管理(長+安)	118
改善し当面維持管理(長+福)	427
改善し当面維持管理(長)	1,303
改善し当面維持管理(長+福+居)	114
維持管理	2,233
用途廃止	14
計	5,394

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

【参考】中長期間中に耐用年限を迎える住宅を建替とした場合の管理の見通しについて

中長期的な管理の見通し

参考として、計画期間内の計画を作成するにあたり、想定した中長期の想定に基づき、中長期間中に耐用年限を迎える住宅について、改善を実施し、耐用年限までストック活用し、耐用年限後に建替すると仮設定した場合の中長期的な管理の見通しを以下のとおり示す。

■中長期的な管理の見通し

事業手法	戸数		概算事業費(億円)
	対象戸数	整備後戸数	30年累計
建替	695	408 ^{※1}	80.8
改善し耐用年限後建替	896	403 ^{※2}	94.9
改善	1,128	1,128	33.2
改善し当面維持管理	2,472	2,472	82.9
用途廃止	34	0	0.3
維持管理	169	169	0
総計	5,394	4,580	292.1

※1 建替戸数を対象戸数の67%と想定（将来人口減等の入居者要素を含む）

※2 耐用年限後建替戸数を対象戸数の45%と想定

第4章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針

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。

また、効果的・効率的に行うため、日常点検は原則として定期点検と同時に実施する。

<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する。
- ・ 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する。
- ・ 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、点検を実施する。

第4章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針

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。

- ・ 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する。
- ・ 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する。
- ・ 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する。
- ・ 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する。
- ・ 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、修繕履歴を管理する。

■参考資料 修繕周期表		公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定） 平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課より抜粋								
指定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋上防水										
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、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー 床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・ 階段等床防水	開放廊下・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			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート 補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天 (上げ裏)、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、鉄筋の露筋、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	開放廊下・階段、バルコニー等の 軒天（上げ裏）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)	(編製) 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	—				○	
	(編製) 立て種・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、遊具、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)	(編製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③				○	
	(編製) 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	○				
	窓サッシ、面格子、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)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	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	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 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	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、立種・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	ヒンジ金物	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井 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、張替等	③					○
		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(コア兼手)	①			○		
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥			○		
	水道メーター	取替	8年	支給品	—			○		
②給湯管	給湯管	取替	45年	配管更生	—			○		
③貯水槽	受水槽	取替	25年	FRP製・スチール製	③			○		
④給水ポンプ	揚水ポンプ、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	鋳鉄管	①			○		

第4章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針

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		○		
		取替	30年	ヒューム管	④		○		
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○		
⑤排水ポンプ 排水ポンプ		補修	8年	オーバーホール	③		○		
		取替	15年		④		○		
9 ガス設備									
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○		
	ガスメーター	取替	10年	支筋品	—		○		
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	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、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○
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		③		○		
11 電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・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		③	○	○		
	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・プルボックス等	取替	30年		③		○		
③幹線設備	引込用開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年		③		○		
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・帯線・接地線等	取替	40年		④		○		
12 情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年		③				○
②テレビ共用設備	アンテナ、増幅器、分配機等※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○
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		③				○
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		③	○			
②消火給水管設備	送水口、放水口、消火管、消火栓専用給水栓等	取替	25年		③	○			
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方弁等全構成機器	取替	30年		③				○
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	補修	20年		①			○	○
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○
	埋設排水管、排水溝等、※埋設給水管を除く	取替	20年		③		○		
②付属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○
	植栽(高木)	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		③				○
	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(案)
- ② UR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 建築編 マンションの維持修繕技術(平成19年新版)(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庁営繕課監修(建築保全センター/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)高層住宅管理業協会 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) 個別改善の実施方針

①事業化の優先度

個別改善事業の順序については、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。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。

②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ている住棟については、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

間取りの改修や給湯設備・浴槽の設置などを行い、居住性の向上を図る。

イ. 安全性確保型改善

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。

ウ. 福祉対応型改善

エレベーターの設置、浴槽の高齢者対応、段差の解消、手摺りの設置、流し台・洗面台の交換、ドアノブ等のレバー化等の改修を行い、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。

③エレベーターの設置

5階建て以上の住棟については、原則、エレベーターを設置する。

ただし、残耐用年数やエレベーターの設置スペース及び搬入経路などの施工可能性を考慮するものとする。

④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、団地内に空家を確保して、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。

第4章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針

参考：個別改善における福祉対応を中心とした住戸改善に関する実施方針

実施方針		
対象住戸	・高齢者入居対象住戸（1階住戸を優先する）	
基本的な考え方	・高齢者対応住宅を量的に確保する ・交付金を有効活用する	
工事方法	・団地内で住替え用の住戸を確保して、住戸単位で仮移転した上で工事を実施する	
改善メニュー	タイプ	住戸改善
	居住性向上型	○床仕上材の張り替え ○その他（和室天井改修、給湯設備）
	福祉対応型	○住戸内部の段差解消 ○浴室・便所等の手摺の設置 ○ユニットバス化 ○便器の高齢者対応（暖房便座の設置） ○流し台・洗面台の交換 ○その他（浴室折戸（可能な場合は引戸）採用、ドアノブや水道コックのシングルレバー化）
長寿命化型	○浴室の防水工事 ○配管の耐久性向上に資する更新	
備考	・上層階や隣接住戸への騒音等の抑制が課題となる	

住戸改善事業について<イメージ>

便所： ドアノブのレバー化
暖房便座の設置

洗面所： 流しの交換
水道コックのシングルレバー化
給湯方式の採用

浴室： ユニットバス化
各所補助手摺の設置
入口の折戸（可能な場合は引戸）採用



台所： 流し台の交換
水道コックのシングルレバー化
給湯方式の採用
床仕上材の張り替え

参考資料：公営住宅ストック総合改善事業の対象項目の例示

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A：居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> 間取りの改修 給湯設備の設置 電気容量のアップ 外壁・最上階の天井等の断熱 開口部のアルミサッシ化等 	<ul style="list-style-type: none"> 給水方式の変更 断熱化対応 共視聴アンテナ設備設置 地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む)等 	<ul style="list-style-type: none"> 雨水貯留施設の設置 地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む) 集会所の整備・増改築 児童遊園の整備 排水処理施設の整備等
B：福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> 住戸内部の段差解消 浴室、便所等への手摺の設置 浴槽、便器の高齢者対応 高齢者対応建具 流し台、洗面台更新等 	<ul style="list-style-type: none"> 廊下、階段の手摺設置 中層 EV の設置・機能向上 段差の解消 視覚障害者誘導用ブロック等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> 屋外階段の手摺の設置 屋外通路等の幅員確保 スロープの設置 電線の地中化等
C：安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> 台所壁の不燃化 避難経路の確保 住宅用防災警報器等の設置(*1) アスベストの除去等 ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置(*3)等 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修(*2) 外壁落下防止改修 バルコニーの手摺のアルミ化 防火区画 避難設備の設置 アスベストの除去等 EV かご内の防犯カメラ設置(*3) 地震時管制運転装置等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> 屋外消火栓設置 避難経路となる屋外通路等の整備 屋外通路等の照明設備の照度確保(*3) ガス管の耐震性・耐食性向上 防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(*3)等
D：長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> 浴室の防水性向上に資する工事 内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 配管の耐久性向上に資する工事等 	<ul style="list-style-type: none"> 躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上・避難施設の耐久性向上等 	<ul style="list-style-type: none"> 配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等

*1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置については、「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について(通知)(平成17年9月16日国住備第50号)」を参照。

*2 公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について(平成18年4月28日国住備第31号)」を参照。

*3 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について(平成13年3月23日国住備発第110号)」を参照。

(2) 全面的改善の実施方針

①整備水準の向上

全面的改善については、躯体以外は全てリニューアルを行い、整備水準を近年本市で建設した市営住宅と同等への向上を図る。

併せて、躯体についても耐震性が確保されていないものや劣化が生じているものについては、改修を行う。

②住戸規模の変更

住戸については、2戸1または3戸2等により入居者ニーズに応じた居住面積の確保、食事室、洋室化などの対応も検討する。

■3戸2による住戸規模の変更の例



③入居者の移転の負担軽減

整備に伴い入居者の仮移転が必要になることから、ローリングにより仮移転を減らすなど、移転を最小限に抑えて入居者負担の軽減を図ることも検討する。

④高齢者対応の間取り変更

高齢化や高齢者の需要増加を考慮し、必要に応じて単身者向けにも対応可能な型別供給を検討する。

4. 建替事業の実施方針

(1) 整備戸数

建替後の戸数は、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高年齢者対応の推進

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。

②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

③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・児童遊園等の附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。

④地域または団地ごとの建替構想の作成 新規

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。

⑤福祉施設等の併設の検討 新規

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）

第4章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針

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。

⑥民間活力の積極的な活用 新規

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。

⑦災害への配慮 新規

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。

⑧群馬県、群馬県住宅供給公社との連携 新規

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と連携を取りながら、建替計画を検討する。

5. 長寿命化のための事業実施予定一覧

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	2,854	2,540	5,394
新規整備事業予定戸数	0	0	0
建替事業予定戸数	192	96	288
維持管理予定戸数	2,662	2,430	5,092
うち改善事業予定戸数	1,545	1,314	2,859
個別改善事業予定戸数	1,545	1,314	2,859
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	—	—	2,233
うちその他戸数	0	0	0
用途廃止予定戸数	4	10	14

※1 計画修繕については、必要に応じて実施。

第5章 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

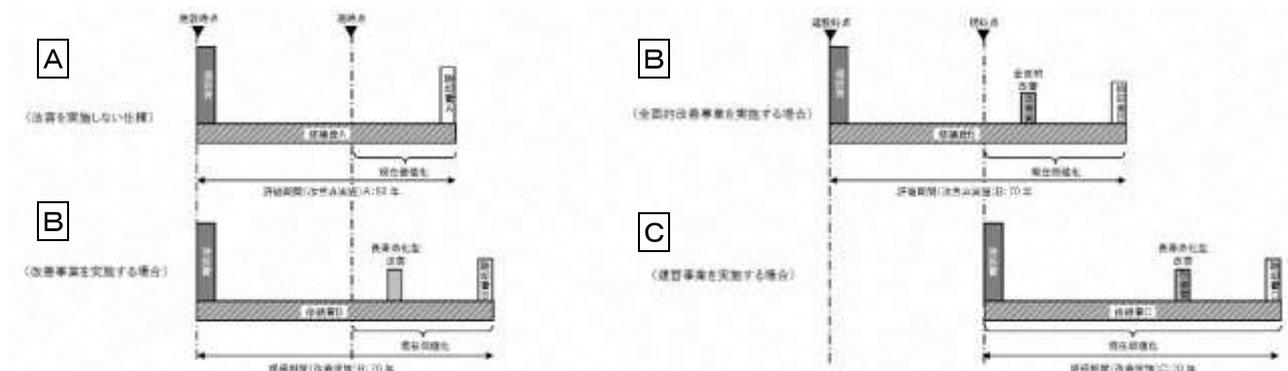
(1) LCC 算出の基本的な考え方

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	—	2,300 千円/戸(長寿命化型) 建替建設費の 7 割(全面的改善)	2,300 千円/戸(長寿命化型)																																							
	除却	1,000 千円/戸	1,000 千円/戸	1,000 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		<p>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</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>修繕項目</th> <th>小修繕</th> <th>EV保守</th> <th>電水器</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>流し台</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>2.776%</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> <p>全面的改善及び長寿命化型改善を実施する場合は重複する計画修繕相当を控除</p>			修繕項目	小修繕	EV保守	電水器	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	流し台	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%	2.776%	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
修繕項目	小修繕	EV保守	電水器	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	流し台	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%	2.776%	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 c = 1 ÷ (1+d)^a</p> <p>d : 社会的割引率 0.04(4%)</p>																																									

第5章 ライフサイクルコストとその縮減効果

(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	2,773～4,250 千円/戸	2,996 千円/戸
⑤LCC	249～284 千円/戸	244 千円/戸
⑥年平均縮減額	5～40 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	3,854～7,916 千円/戸	4,252～8,469 千円/戸
⑤LCC	198～488 千円/戸	158～361 千円/戸
⑥年平均縮減額	501～7,115 千円/年・棟	

第6章 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の売却費等を事業費に充てることなどにより、必要な財源措置を図ることが望まれる。

2. 庁内の推進体制の整備

(1) 福祉部局との連携の充実

今後、市営住宅は子育て施設や高齢者施設等の設置などが想定される。また、既設市営住宅の社会福祉事業等への活用も想定されることから、入居者が安心して暮らせる住宅・住環境を形成するため、必要に応じて福祉部局と連携して対応を検討する。

(2) 関係部局との協議・調整体制の整備

建替事業に伴う建設地については、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、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。

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 新規

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) 空家への入居ルールの明確化

今後は、建替事業や福祉対応の個別改善事業の推進に伴い、住み替え住宅を量的に確保することが必要となってくる。そのため、空家の利用目的が多様化することによる新規需要対応とストック活用事業対応との優先順位や、対象者の年齢・属性に応じた優先順位など、空家利用のルールの明確化を図る必要がある。

資料編

1. 上位・関連計画の整理

(1) 第七次前橋市総合計画(平成30年3月) 更新

第七次前橋市総合計画は、前橋市におけるまちづくりの最上位計画で、総合計画が示す考え方は、前橋市が所管するあらゆる計画や事業推進の前提とし、相互に補完し合うことで各分野における取組の効果を高める。

①計画期間

平成30～令和9年度

②将来都市像

「新しい価値の創造都市・前橋」

③重点施策

ア. 人をはぐくむまちづくり

- 施策01 個性を伸ばし、主体性を育む人づくり
- 施策02 学び合い、高め合う人づくり
- 施策03 ふるさとを愛し、未来へ繋げる人づくり

イ. 希望をかなえるまちづくり

- 施策01 結婚や出産に対する支援の充実
- 施策02 子育て支援の推進
- 施策03 子育てと仕事の両立支援

ウ. 生涯活躍のまちづくり

- 施策01 地域包括ケアの推進
- 施策02 健康づくりと介護予防の推進

エ. 活気あふれるまちづくり

- 施策01 地域の産業の活性化
- 施策02 働く意欲と機会の創出
- 施策03 魅力ある農林業への転換

オ. 魅力あふれるまちづくり

- 施策01 地域資源を活かした新たな観光振興
- 施策02 移住・定住促進
- 施策03 市民主体の魅力づくりの推進
- 施策04 魅力的なまちづくりの推進

カ. 持続可能なまちづくり

- 施策 01 都市機能の集約と拠点性の向上
- 施策 02 交通ネットワークの充実
- 施策 03 環境配慮型社会の形成
- 施策 04 安全・安心なまちづくりの推進

(2) 第2期県都まえばし創生プラン（前橋版人口ビジョン・総合戦略）更新

①人口ビジョン

ア. 人口の将来展望

●2040年

- ・人口 30万2千人
- ・人口割合（年少：生産年齢：老年）＝12%：50%：38%

●2060年

- ・人口 27万1千人
- ・人口割合（年少：生産年齢：老年）＝14%：50%：36%

②総合戦略

ア. 計画期間

2020年度（令和2年度）～2024年度（令和6年度）の5年間

イ. 基本目標

- 若者の結婚・出産・子育ての希望をかなえる
- 若者の定着と高齢者の活躍により、地域の活力を維持する

ウ. 重要業績指標（KPI）

- 指標 1.：合計特殊出生率 1.41（2017年度）⇒ 1.54（2024年度）
- 指標 2.：20～24歳の市外への転出超過数 -369人（2018年度）⇒ 179人（2024年度）

エ. 体系

基本目標 1 結婚・出産子育ての希望をかなえる

優先課題（1）未婚率の上昇と出生数の減少

- 施策①結婚・出産の希望実現
- 施策②子育てしやすい環境づくり
- 施策③子どもの育ちを支える教
- 施策④安定的な雇用と収入の確保

基本目標 2 若者の定着と多様な人材の活躍により、地域の力を維持する

優先課題（2）若者の総数減少

- 施策⑤市内大学生等の定着
- 施策⑥魅力あふれるしごとづくり
- 施策⑦関係人口の増加

施策⑧移住・定人口の増加

優先課題（3）高齢者・外国人住民の増加

施策⑩外国人材の定着・活躍促進

基本目標1・2共通

優先課題（4）進展する人口減少（横断的課題）

施策⑪誰もが暮らしやすいまちづくり

施策⑨生涯活躍のまちづくり 24

（3）前橋市都市計画マスタープラン(令和2年5月) 更新

①改訂の趣旨

本市では平成21年3月に策定し、その後の富士見村との合併や、第六次前橋市総合計画の改訂とも整合するよう、平成27年3月に改訂した。

現在、本市では第七次前橋市総合計画が策定され、都市計画の分野では前橋市立地適正化計画等の新たな施策も展開されていることから、これらに対応した見直しや、都市づくりに関わる施策・事業の進捗による時点修正を行うため、都市計画マスタープランを改訂することとした。

②対象区域

- ・ 市全域 (311.59 k m²)

③目標年次

- ・ 令和17年 (2035年)

④都市づくりの基本方針

ア. 将来都市像

「新しい価値の創造都市・前橋」

イ. 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居住環境づくり

ウ. 前橋市が目指すコンパクトなまちづくり

- ・ ひとつの都市として市全体が地域とともに発展するコンパクトなまちづくり

エ. 都市づくりの基本目標

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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
- ・ すべての人々が生き生きと暮らせる居住環境の形成
- ・ 都市と自然が調和した土地利用の推進

オ. 将来都市構造

都市と自然の調和を基本に、多様な人々や資源、情報が交流する都心核と、地域核や地域拠点・生活拠点など、地域の発展を支える集約拠点を結びつけることで、市全体が地域とともに発展するまちづくりを推進します。

■将来都市構想図



(4) 前橋市立地適正化計画(平成31年3月) **新規**

立地適正化計画とは、都市再生特別措置法に位置づけられた医療や福祉、商業などや住居がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が、公共交通により、これらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直すものであり、これまでの都市計画法に基づく都市計画マスタープランや土地利用規制等とは異なり、これまで以上に都市における活動や都市機能に着目し、高度な取り組みを推進する計画となる。

①目標年次

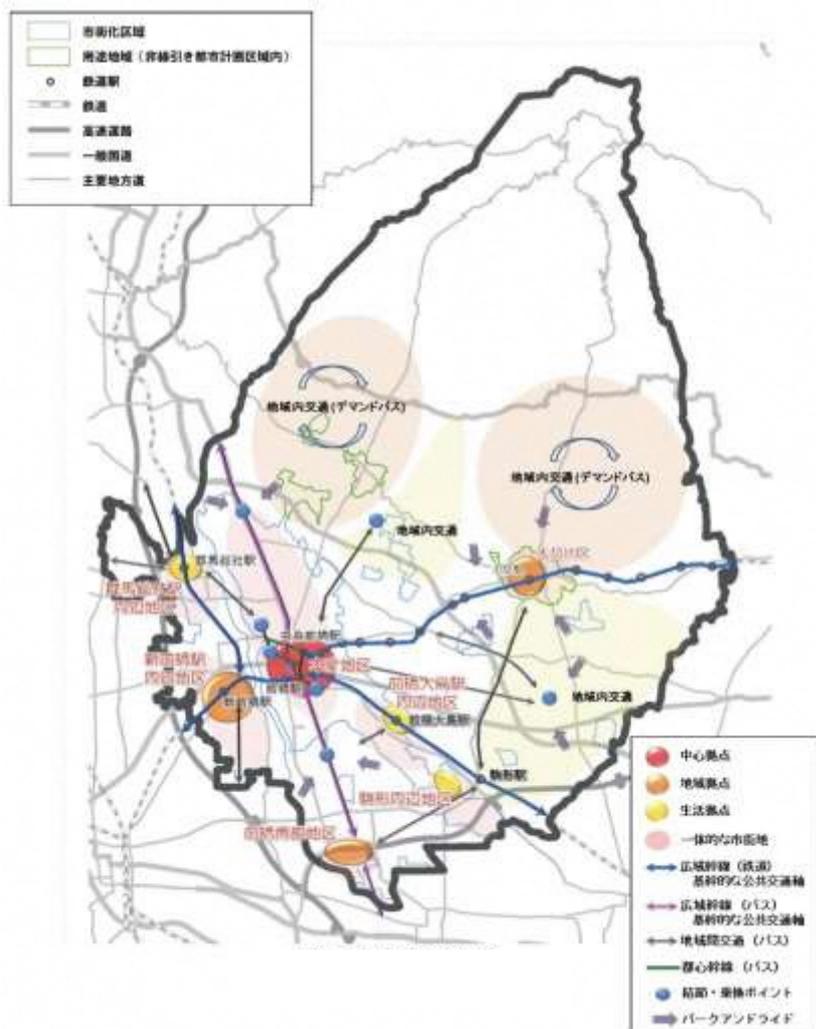
おおむね20年先(平成52年(2040年))の都市づくりを見据えた計画

②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1】 「都市機能の集積とまとまりのある居住の推進」
- 【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」
- 【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」

③都市の骨格構造



④居住誘導区域

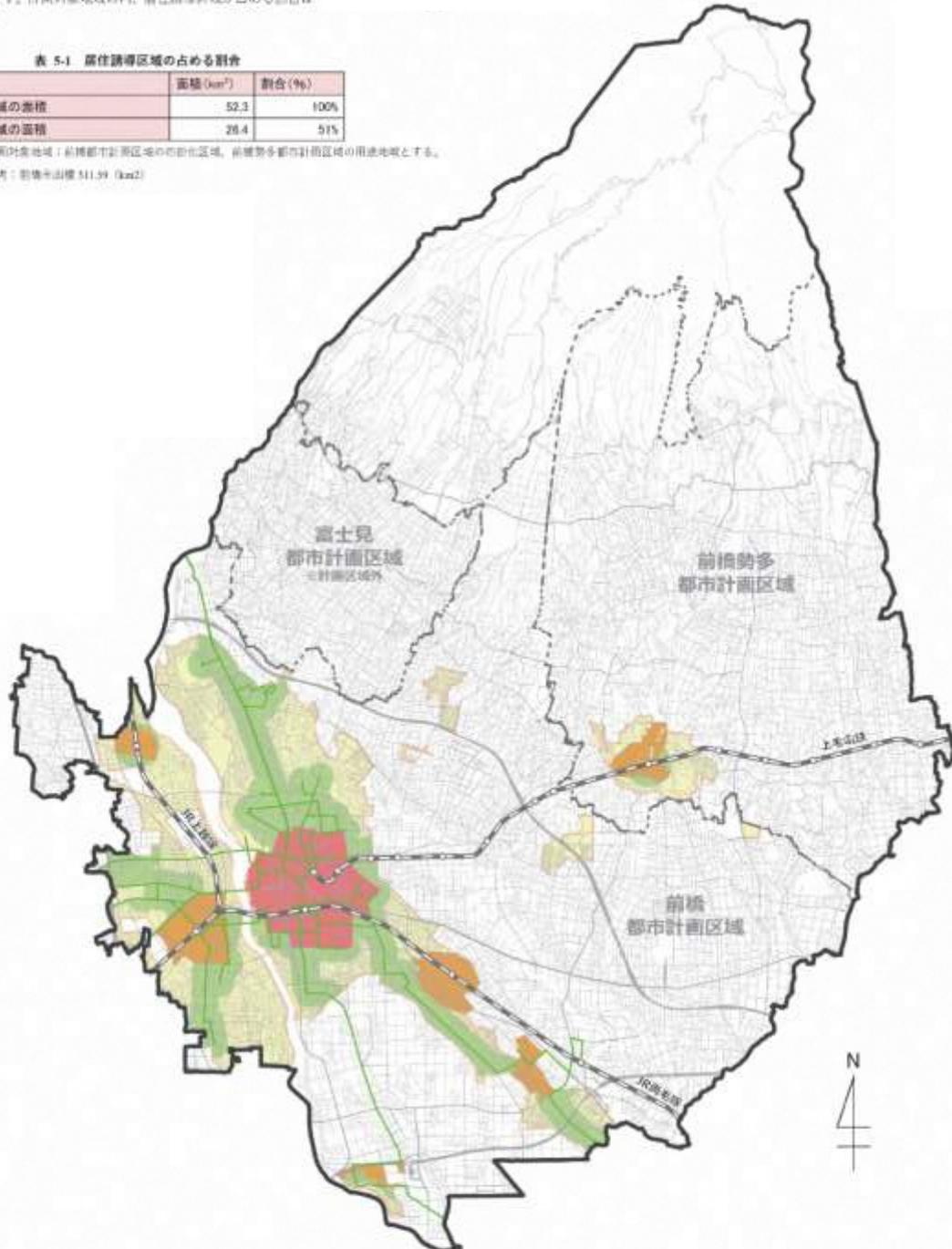
長期的な人口見通しを見据えつつ、地域の生活サービスやコミュニティを維持できるように居住を誘導すべき地域として居住誘導区域を位置づけている。

まちなか居住エリア、生活サービス充実居住エリア、公共交通沿線居住エリアを含む居住誘導区域と、一般居住エリアを全市と以下の通りです。計画対象地域内、居住誘導区域が占める割合は約52%です。

表 5-1 居住誘導区域の占める割合

	面積 (km ²)	割合 (%)
計画対象地域の面積	52.3	100%
居住誘導区域の面積	28.4	51%

※計画対象地域：前橋都市計画区域の都市化区域、前橋勢多都市計画区域の用途地域とする。
※参考：前橋市面積 511.59 (km²)



【凡例】

- まちなか居住エリア
- 生活サービス充実居住エリア
- 公共交通沿線居住エリア
- 一般居住エリア
- 都市計画区域
- 鉄道 ○ 駅
- 高速道路、一般国道、主要地方道
- バス

居住誘導区域

※各居住エリアにおいては、工業専用地域及び地区計画等で住宅の建築が制限されている区域を除きます。
 ※土砂災害等の恐れのある区域については、災害リスクの観点から、一部誘導区域に含まない区域があります。
 ※バス路線については、前橋市地域公共交通形成計画に示される「広域幹線」「都心幹線」及び現状において運行本数が一定以上等のバス路線を表示しています。

(5) 前橋市市有資産活用基本方針(平成 26 年 5 月)

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、持続可能な行財政運営を行うために策定されている。

①対象とする資産の範囲

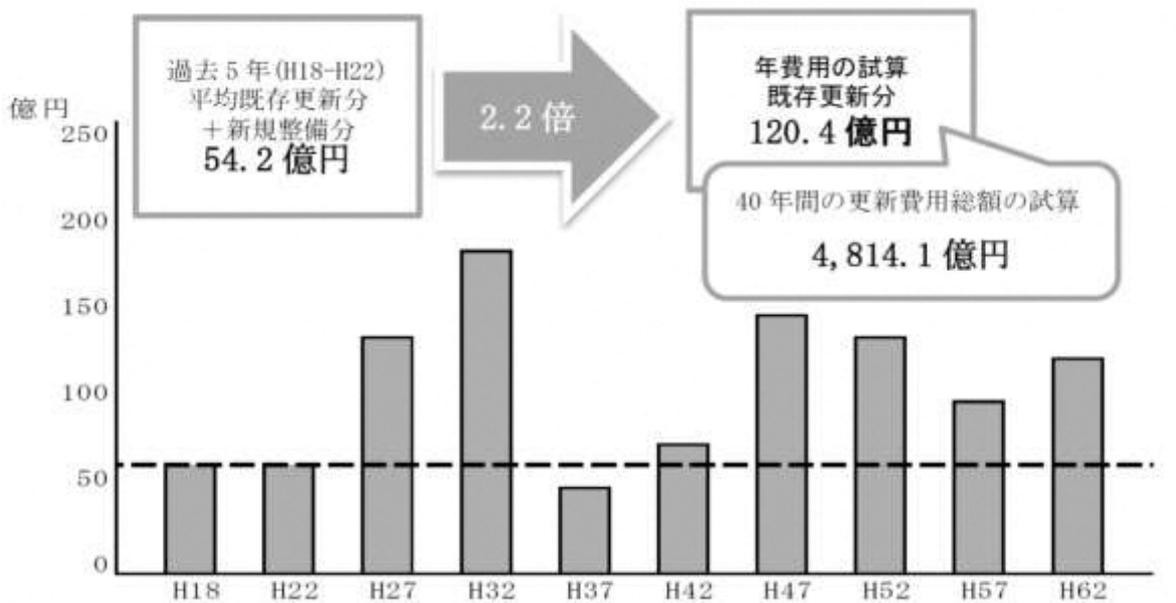
本方針の対象とする市有資産は、市が保有する全ての土地、建物、設備とする(ただし、道路・橋りょう・上下水道施設等のインフラ資産は含めない)。

②基本的な考え方

具体的なデータによる資産分析・評価を行い、全庁横断的・中長期的な視点から、市有資産の総合的なマネジメントへの取り組みや『供給(量)』『品質(質)』『財務(コスト)』の面から資産の最適化を図る。

③将来の更新費用推計

今後 40 年間に必要な更新費用が過去 5 年間の投資的経費と比較し、年間で 2.2 倍必要となる。



④資産活用推進の方向性

ア. 長寿命化の推進

計画的な予防保全を推進し、性能を維持・向上させながら、施設を長期的に使用することにより、中長期的な視点から財政負担の軽減と年度間の平準化を図る。

イ. 保有総量の縮減

施設は、機能維持を目的とした複合化・集約化に取り組むとともに、施設規模の適正化を図る。新たな土地購入は行わないことを原則とし、低・未利用地や将来的な利用が見込めない土地は、積極的に売却を行う。

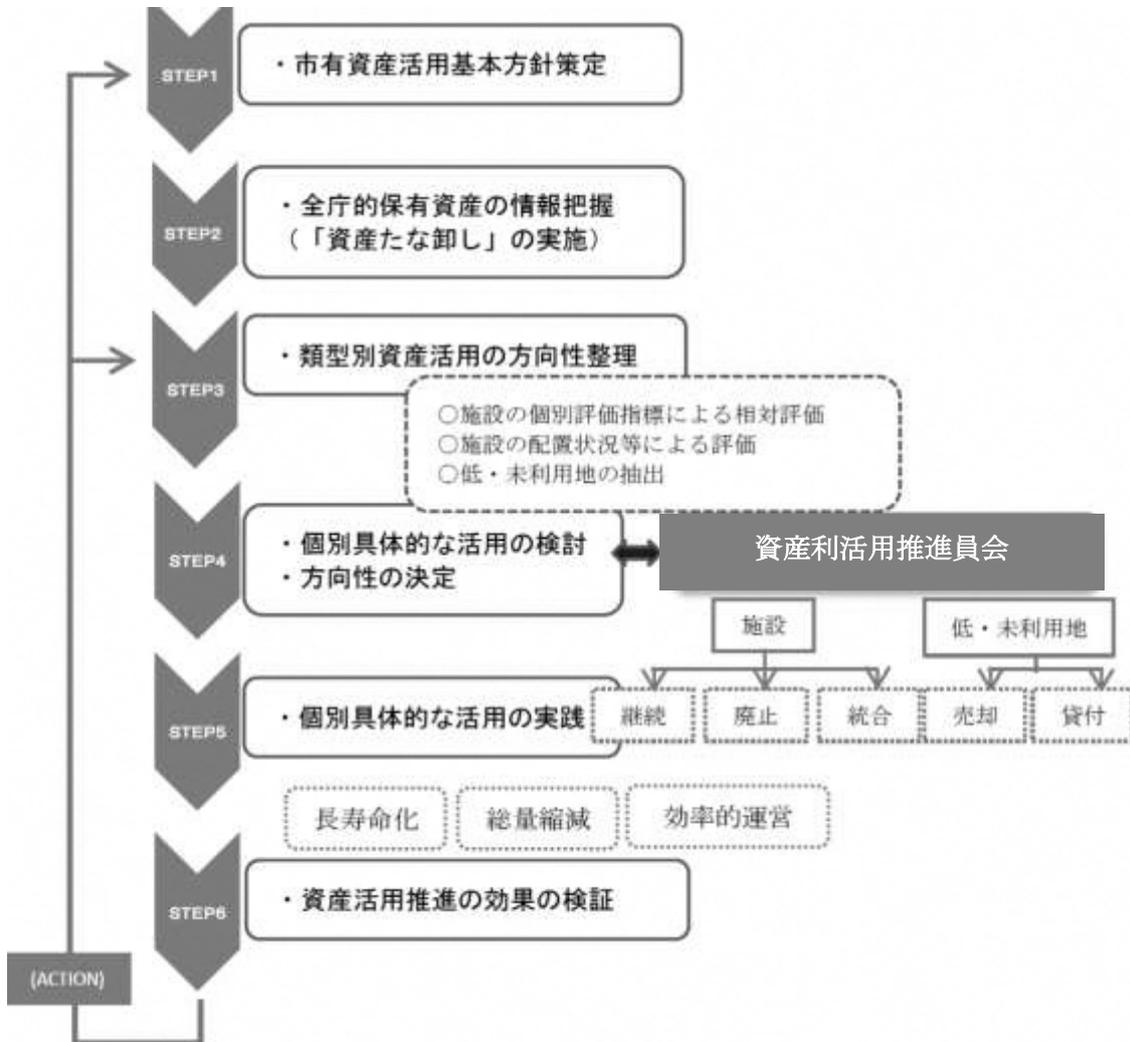
ウ. 効率的利活用の推進

各施設に係る管理コストや利用者ニーズを把握し、より効率的な運営方法を多角的に検討する。

土地は、管理状況を検証し、適正化に向けて取り組む。

⑤資産活用の手順

以下マネジメントサイクルにより進行を管理する。



(7) 前橋市公共施設等総合管理計画（平成 27 年 8 月）新規

①計画の目的

公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点で、長寿命化・更新・統廃合などを計画的に行い、財政負担の軽減化、適切な行政サービス提供等を目指す。

②計画対象とする範囲

本計画の対象とする公共施設等は、道路・橋りょう・上下水道施設等のインフラ資産も含めた、市が保有する全ての土地、建物、設備とする。

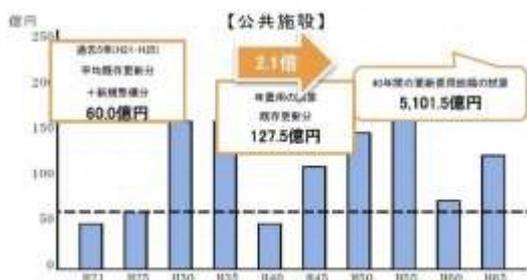
③計画期間

平成 27～令和 36 年度

④将来の更新費用推計

(単位：億円)

	過去5年 実績平均 (A)	推計		
		40年間総計	1年あたり(B)	倍率(B/A)
公共施設	60.0	5,101.5	127.5	2.1倍
道路	41.6	1,940.8	48.5	1.2倍
橋りょう	1.0	333.7	8.3	8.3倍
上水道	16.7	1,690.6	42.3	2.5倍
下水道	32.2	1,839.6	46.0	1.4倍



⑤将来の更新費用推計今後の方針（公共建築物、保有土地に関する抜粋）

ア. 基本的な考え方

具体的なデータによる資産分析、評価を行い、全庁横断的・中長期的な視点から、総合的なマネジメントに取り組み、『供給(量)』『品質(質)』『財務(コスト)』面から資産の最適化を図る。

イ. 資産活用の方向性

- ・長寿命化の推進
- ・保有総量の縮減
- ・効率的利活用の推進

(8) 前橋市市有施設予防保全計画 新規

①計画の目的

市有施設を市民が今後も安全に利用できるよう建築物の安全性及び機能性を維持し、長寿命化を図るとともに必要な経費の将来見通しを把握し、財政負担の軽減を図りながら計画的な予防保全工事を進めることを目的とする。

今後、多くの施設で老朽化に伴う大量の更新・改修が見込まれるが、限られた財源の中で施設の安全性（品質）を高めていくためには、残すべき施設を選択した上で、予防保全計画に基づき長寿命化を図る必要がある。

②計画の対象範囲

以下の施設が対象で、市営住宅は 239 棟が対象となっている（計画策定当時の棟数）。

- ・延床面積 500 平方メートル以上の建築物
- ・延床面積 200 平方メートル以上かつ避難所に指定されている建築物
- ・面積要件未満であっても、計画的な保全の必要性が認められる建築物

③目標使用年数の設定

構造種別	目標使用年数
鉄骨鉄筋コンクリート造	65 年
鉄筋コンクリート造	65 年
プレキャストコンクリート造	65 年
鉄骨造	65 年
コンクリートブロック造	65 年
木造	48 年

(注意)・耐震性能を満たしていることを前提とする

- ・市営住宅は、既定の長寿命化計画により 70 年とする
- ・教育施設における鉄骨造は、既定の長寿命化計画により 45 年とする
- ・躯体の安全性を確認した上で、目標使用年数を超えて使用することもある
- ・文化財等の歴史的価値を有する建築物は対象外とする

④計画の対象部位

予防保全計画で管理する対象部位は、建築物の長寿命化につながる部位を対象とする。したがって予防保全計画には、内装・天井・床などの部位は含んでいない。

ア. 対象部位

- ・躯体
- ・屋根・防水
- ・外壁
- ・外部建具
- ・給排水・衛生・給湯設備
- ・受変電設備

(9) 前橋市住生活基本計画(平成 24 年 3 月)

本市において市民のニーズに応じた良質な住宅の供給や、防災、防犯、福祉や環境問題に配慮した住宅の供給が必要とされていることから、昨今の社会経済情勢や国における住宅政策の動向等を把握し、住生活基本法に基づく群馬県住生活基本計画(群馬県住宅マスタープラン)との整合を図りつつ、本市の特性に応じた総合的かつ計画的な住宅施策を推進するために策定されたものである。

①計画期間

平成 23 年度から平成 32 年度(2020 年度)

②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。

～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～

③施策体系

ア. 基本目標 1 安全・快適で良質な住まい・まちづくり

基本方針	1-1 災害に強い住宅・住環境の実現 1-2 住み続けられる良質な住まいの供給促進 1-3 分譲マンションの管理の適正化
------	--

イ. 基本目標 2 すべての市民にやさしい住まい・まちづくり

基本方針	2-1 すべての市民が安心・快適に暮らせる住まいの確保 2-2 高齢者等の安全・安心な暮らしの支援
------	--

ウ. 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

基本方針	3-1 自然環境との調和に配慮した住環境の形成 3-2 地域特性を活かした愛着の持てる住環境の形成 3-3 市民の協働による持続可能な住環境の形成
------	---

④市営住宅に係る事項

基本方針			具体的な取り組み・事業
大項目	中項目	内容	
1-1 災害に強い住宅・住環境の実現	②老朽化の著しい市営住宅の建替え及び用途廃止の推進	<ul style="list-style-type: none"> 前橋市の管理する市営住宅の中には、老朽化が著しく空き家が多く発生している住宅も存在し、災害や防犯の面で問題になることも考えられることから、市営住宅の整備計画（前橋市市営住宅長寿命化計画）に基づいた建替えや用途廃止を推進 建替えや用途廃止に際しては、地域の防災対策へ寄与するような活用を検討 	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の建替え、有効活用
2-1 すべての市民が安心・快適に暮らせる住まいの確保	①市民のセーフティネットとしての公的住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> 収入が低いために適切な住まいを取得できない市民の生活のセーフティネットとして有効に活用できるよう、市営住宅において、収入超過世帯の退去の誘導など適正な管理により、市営住宅を必要とする市民の入居機会の公平性を確保 	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の適正な管理による有効活用
	③市街地内の空き家の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> 市街地内に増えつつある住宅の空き家について、防災、防犯、地域活性化の面から必要な改修費の助成に加え、多様な世帯の入居の可能性を高めるよう、家賃補助を含めた入居のための助成策を検討 	<ul style="list-style-type: none"> 借り上げ公営住宅等の検討 良質な民間賃貸住宅の家賃補助の検討 あんしん賃貸支援事業（群馬県）の周知 住宅改修支援等の検討
2-2 高齢者等の安全・安心な暮らしの支援	②高齢者及び障害者の身体機能の状況にあわせた安全・安心な生活の確保	<ul style="list-style-type: none"> 住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者の身体機能の状況にあわせて求められる居住ニーズに対応して選択可能なサービス付き高齢者向け住宅を民間事業者との連携により供給を促進 認知症等の精神的な障害を抱えた高齢者及び障害者が安全・安心に共同で生活を送ることができるよう、市営住宅の空き住戸などに民間活力を活用した高齢者等のための住まいの供給を促進 	<ul style="list-style-type: none"> サービス付き高齢者向け住宅の供給促進 シルバーハウジングの管理の充実 住み替え支援策の検討 市営住宅のグループホームへの活用

(10) 中心市街地活性化基本計画（平成 29 年 3 月改訂）更新

本市では長期間にわたって、空き店舗の常態化や、中心商業地における商品販売額や歩行者通行量等の減少化傾向が継続しているため、平成 12 年 3 月に、本市としては最初の中心市街地活性化基本計画（旧計画）を策定、平成 17 年 11 月に旧計画を改訂し、今回の「前橋市中心市街地活性化基本計画」では、これまでの活性化事業の成果等の評価・検証を行った上で、中心市街地の現状や今後の方向性を踏まえた、実効性の高い計画として策定されている。

「中心市街地の活性化に関する法律」（平成 10 年 6 月 3 日法律第 92 号）の立法趣旨に基づき、従前計画（平成 23～28 年度）に代わる新たな中心市街地活性化基本計画を策定した。

①中心市街地の目標像

平成 29 年 4 月～令和 4 年 3 月まで（5 年間）

②将来の目標像**ア．5 年後の目標**

多様な市民が自信と誇りをもって活躍できるまち

イ．中長期の目標

世界中の人々から「暮らしてみたい」と選ばれるまち

③基本方針

- a) まちの文化芸術交流を高める
- b) まちの職住近接を高める
- c) まちの経済活力を高める
- d) まちのデザイン力を高める

④重点事業

- a) 官民連携による都市再生整備計画事業の推進
- b) 駅前けやき並木通りの活性化と本町二丁目交差点改良の促進
- c) 広瀬川河畔地区まちづくり推進事業
- d) まちなか居住及びまちなか就労の推進

⑤市営住宅に係る事項**ア．市施行事業による居住促進施策**

二中地区や千代田町三丁目地区で市施行による土地区画整理事業に取り組んでおり、これを着実に進めることで、中心市街地の居住環境整備に万全を期す。

【主な取り組み】

- 市営住宅の利用促進（住吉第一団地）

2. 本市の住宅事情等

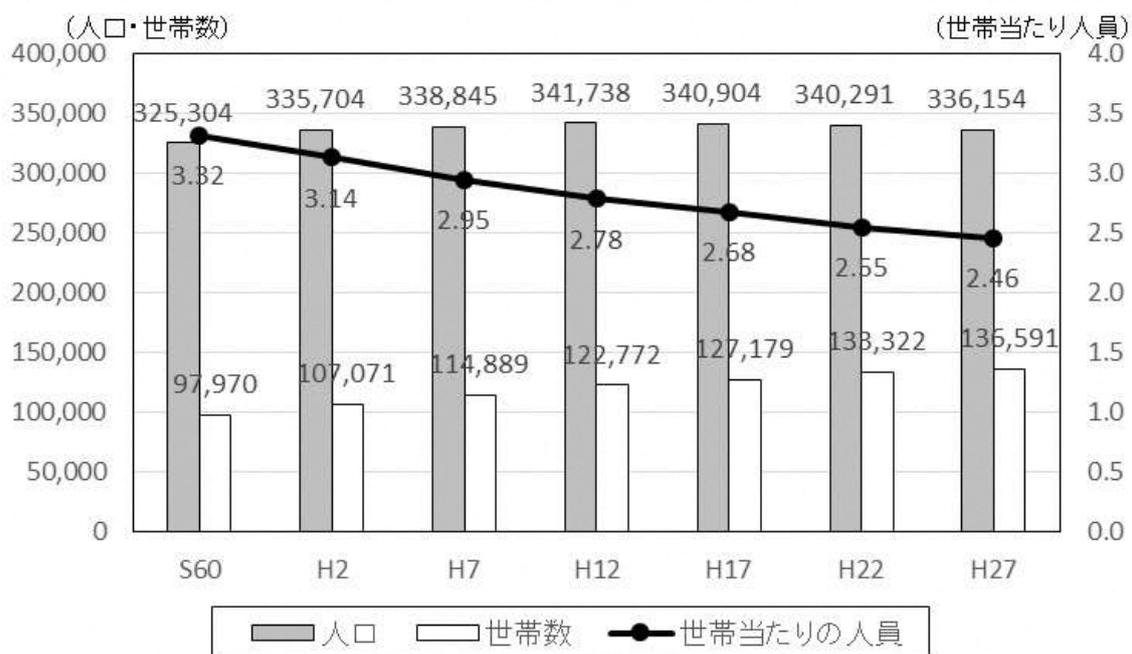
(1) 人口・世帯の状況 更新

①人口の推移

人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある

平成27年の人口は336,154人、世帯数135,591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、平成27年には2.46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)

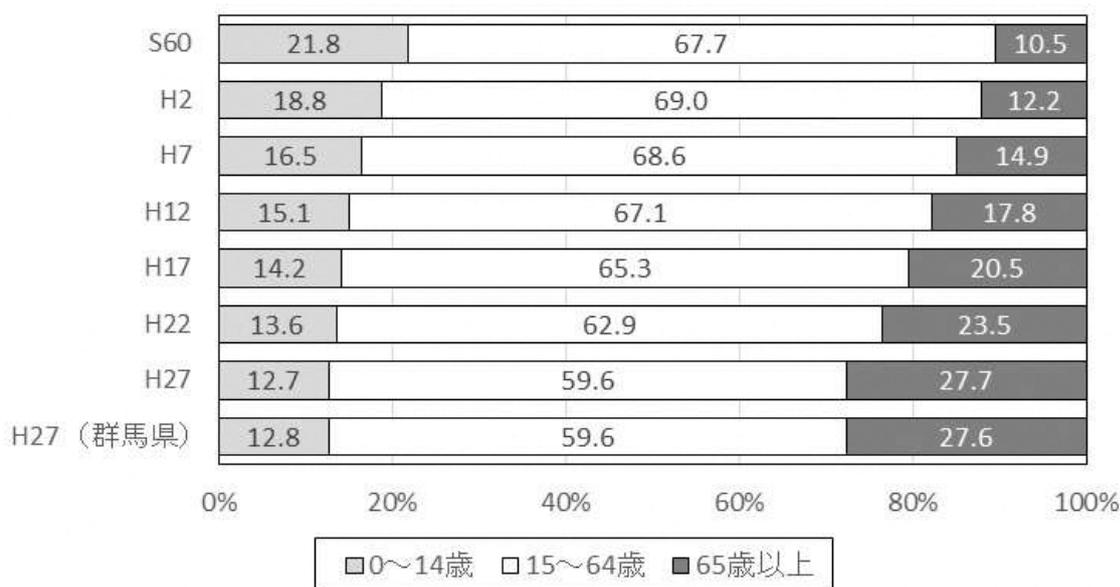
②年齢三区分別人口

少子高齢化の進行は県平均と同程度だが、高齢人口割合は急速に高まっている

年齢三区分別人口の構成は、平成27年時点で老年人口率(65歳以上人口率＝高齢化率)は27.7%、年少人口率(0～14歳人口率)は12.7%となっている。県平均と比較すると、老年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、昭和60年から平成2年にかけては1.7ポイントの上昇であったのが、平成22年から平成27年にかけては4.2ポイントの上昇となっており、高齢化が急速に進んでいることがうかがえる。

■年齢三区分別人口の推移



	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	H27 (群馬県)
0～14歳	71,026	63,236	56,025	51,459	48,479	45,875	41,961	250,884
15～64歳	220,177	231,459	232,307	228,742	222,344	212,620	196,034	1,165,780
65歳以上	34,101	40,832	50,474	60,836	69,625	79,503	91,143	540,026
総計	325,304	335,704	338,845	341,738	340,904	340,291	336,154	1,973,115

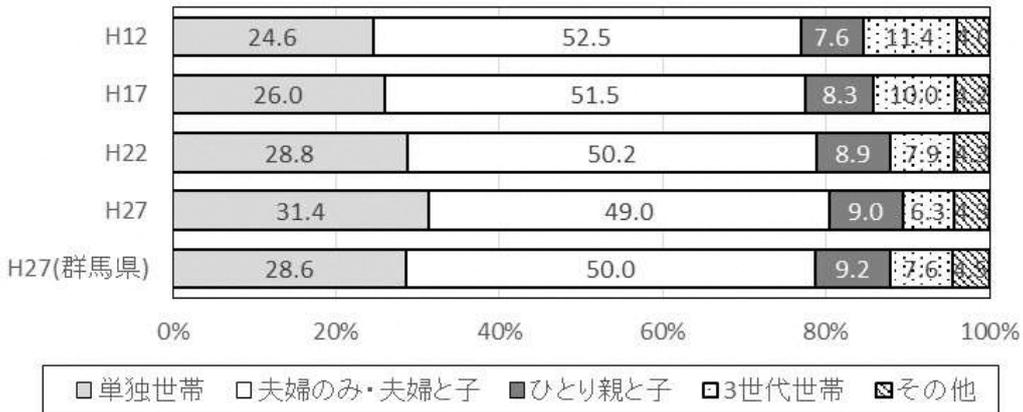
(資料：国勢調査)

③世帯構成の変化

単独世帯とひとり親世帯の割合が増加している

平成12年には約53%だった夫婦のみ・夫婦と子世帯が、平成27年には約49%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12年の約25%から平成27年には約31%まで増加しており、県平均の約29%を上回っている。また、ひとり親と子世帯も増加しており、小規模な世帯が増加している。

■世帯構成の変化



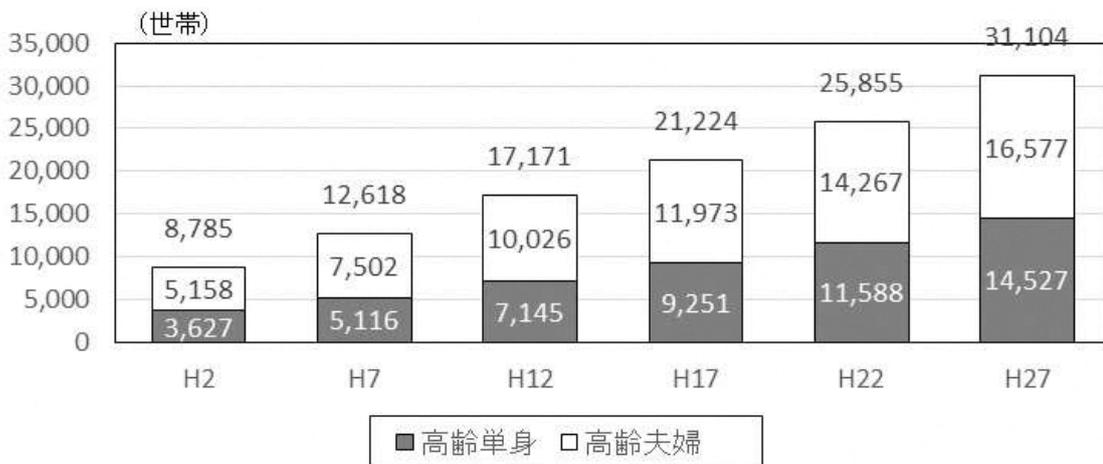
(資料：国勢調査)

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2年では高齢単身世帯は3,627世帯、高齢夫婦世帯(夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦世帯)は5,158世帯であったのが、平成27年ではそれぞれ14,527世帯、16,577世帯となっており、3倍以上に増加している。

■高齢者世帯の変化



(資料：国勢調査)

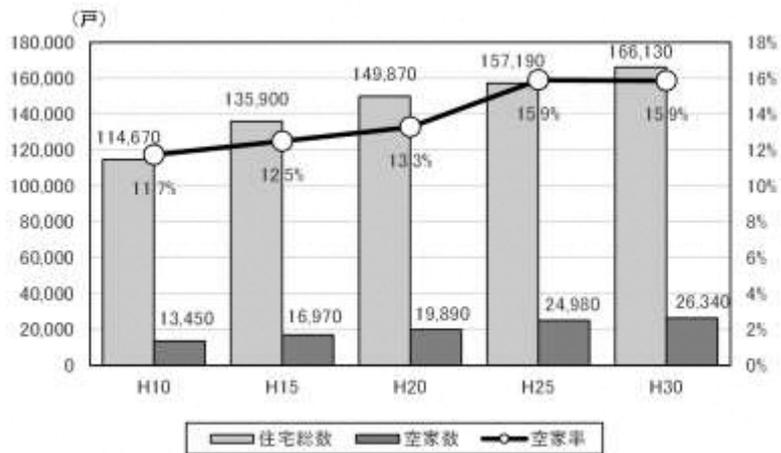
(2) 住宅ストック **更新**

①住宅数と空家率の推移

住宅数、空家数ともに増加傾向が続いているが、空家率は横ばいとなっている

本市の住宅総数は、平成 30 年時点で 166,130 戸あり、平成 25 年より約 9,000 戸増加している。このうち空家は 24,980 戸から 26,340 戸に約 1,300 戸増加しており、空家率は 15.9%となっている。平成 25 年まで増加し続けてきた空家率は、この 5 年の間は横ばいに転じている。

■住宅・空家の変化



※H10 は旧大胡町・旧富士見村・旧宮城村・旧粕川村、H15 は旧宮城村・旧粕川村を除く

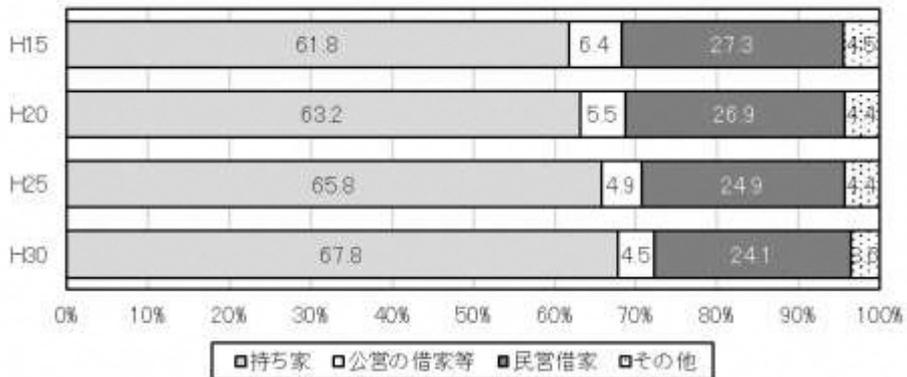
(資料：住宅・土地統計調査)

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、民間借家の割合は減少している

平成 30 年時点の所有関係別の割合は、持ち家が 67.8%で最も高く、平成 25 年より 2.0 ポイント上昇している。民間借家の割合は 0.8 ポイント下降している。

■所有関係別専用住宅戸数割合



※H15 は旧宮城村・旧粕川村を除く

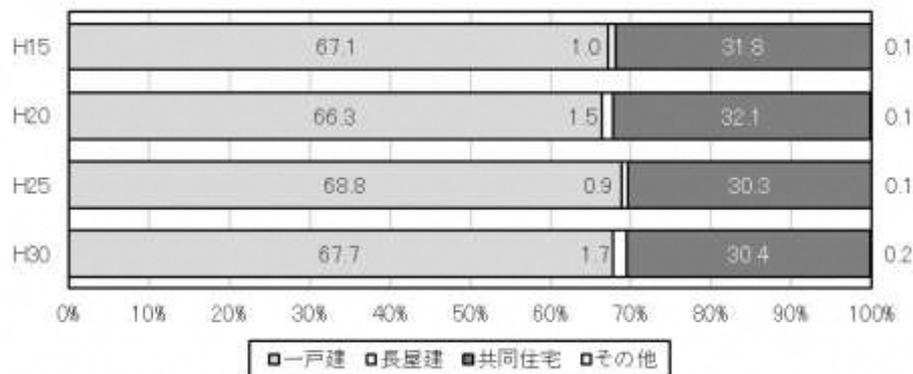
(資料：住宅・土地統計調査)

③建て方

平成 15 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 15 年以降大きな変化はみられない。平成 30 年時点で見ると、一戸建が 67.7% で最も高く、平成 25 年より 1.1 ポイント下降し、共同住宅の割合は 0.1 ポイント上昇している。

■建て方別専用住宅戸数割合



※H15 は旧宮城村・旧粕川村を除く

(資料:住宅・土地統計調査)

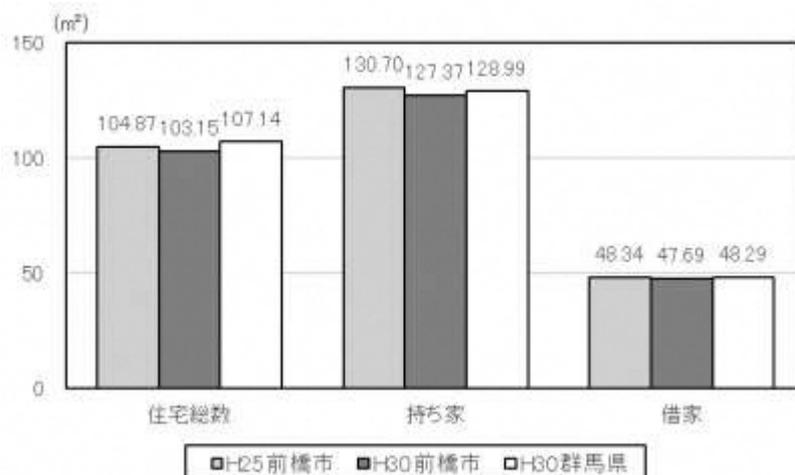
④面積規模

持ち家と借家の面積格差は倍以上となっている

平成 30 年時点の 1 住宅当たり延べ床面積は、103.15 m² で、平成 25 年よりも 1.72 m² 減少し、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 127.37 m² で平成 25 年よりも 3 m² 以上減少している。借家は 48.34 m² で 0.7 m² ほどの減少となっている。持ち家は借家の面積の倍以上の大きさとなっている。

■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:平成 30 年住宅・土地統計調査)

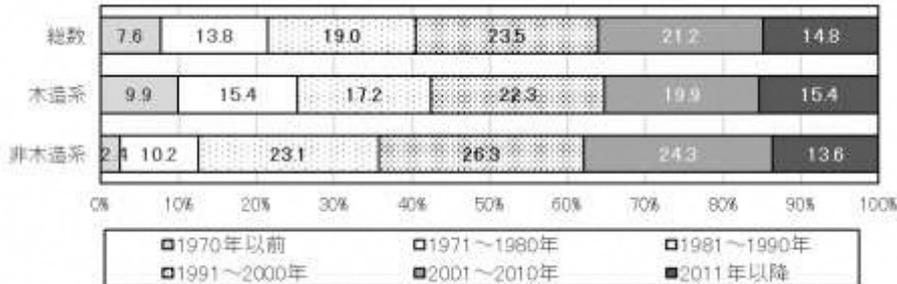
⑤構造別建築時期別住宅数

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:平成30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、一戸建の増加が著しい

平成29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、一戸建が約79%で最も高いが、県の約85%よりもやや低い水準となっている。

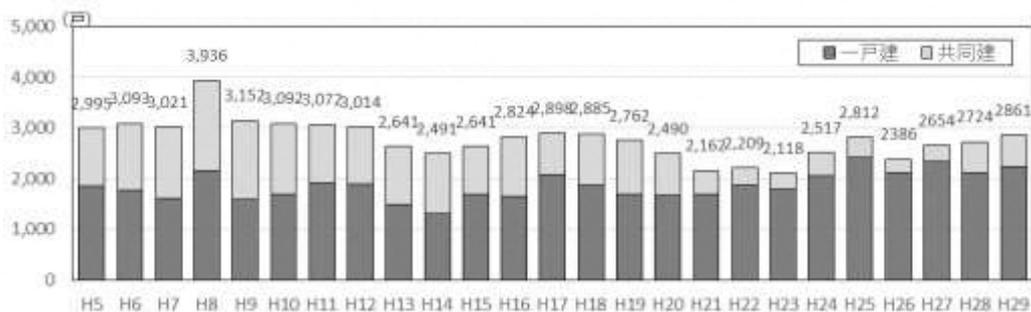
新設住宅着工戸数の推移を見ると、一戸建ては平成25年をピークにやや減少傾向にあるのに対して、共同住宅は平成22年を底に徐々に増加傾向に転じている。

■建て方別の新設住宅着工戸数割合



(資料:平成29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



(資料:群馬県新設住宅着工戸数)

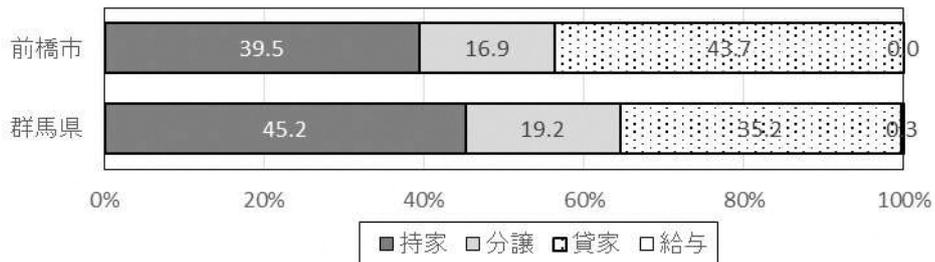
②利用関係別の新設住宅着工戸数

貸家は建設の推移の増減が激しい

平成 29 年の利用関係別に新設住宅着工戸数の割合を見ると、持家が約 40%と最も高くなっているが、県の約 45%よりやや低い値となっている。一方で、貸家は約 44%で県の約 35%より高くなっている。分譲と給与はほぼ同じ値となっている。

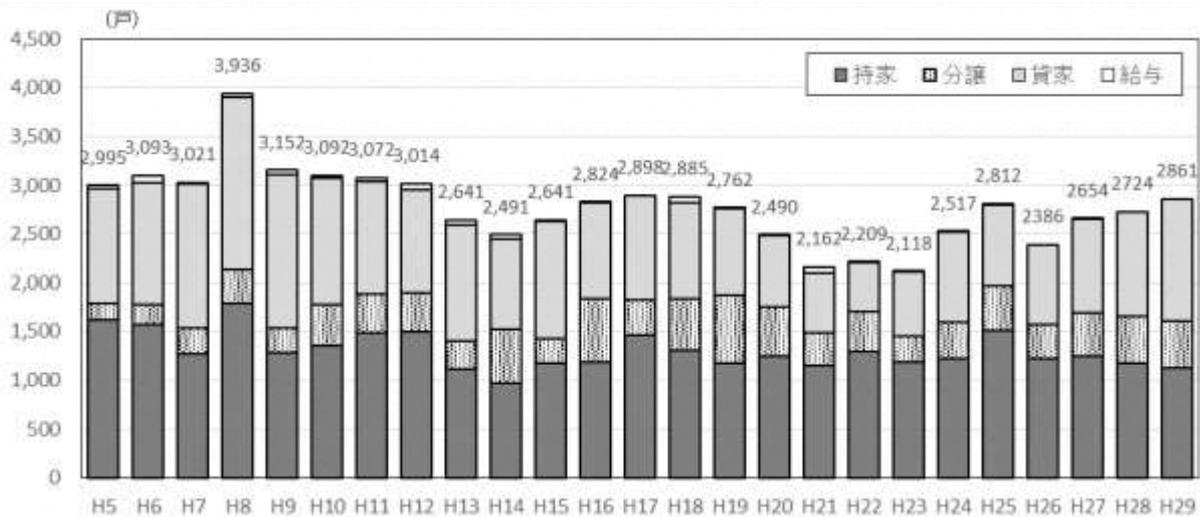
推移を見ると、持家は 1,000 戸から 1,500 戸の間で一定の戸数が建設されているのに対して、貸家は多い年で 1,700 戸以上建設されているが、少ない年では半数以下の 500 戸に留まるなど、増減が激しくなっている。

■利用関係別の新設住宅着工戸数割合



(資料:平成 29 年群馬県新設住宅着工戸数)

■利用関係別新設住宅着工戸数の推移



(資料:群馬県新設住宅着工戸数)

(4) 居住世帯

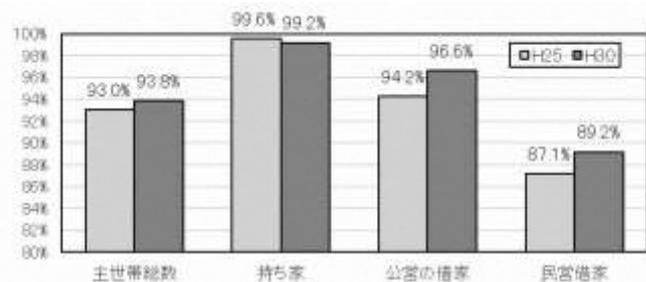
① 居住面積水準の推移

最低居住面積水準未滿の世帯の割合が低くなっているが、民営借家の誘導居住面積水準以上の割合は低い。

最低居住面積水準以上の世帯の割合は、持ち家、借家とも概ね9割以上の水準を示している。持ち家に比べ借家の水準が低くなっているが、着実に水準が上昇してきていることがわかる。

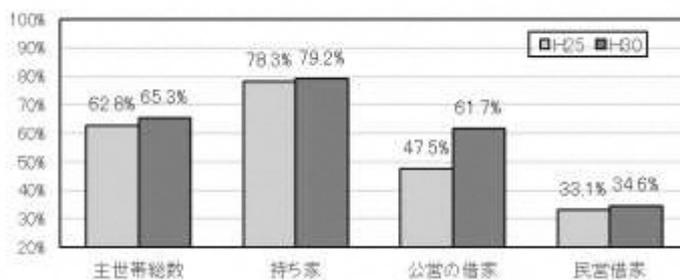
誘導居住面積水準以上の世帯の割合は、持ち家では8割近い水準にあるが、公営の借家で約6割、民営では全体の3分の1程度と大きな差となっている。公営の借家については、過去5年の間に大きな改善がみられるが、民営借家はわずかな改善にとどまっている。

■ 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 m²
- ② 2人以上の世帯 10 m² × 世帯人数 + 10 m²

□ 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。

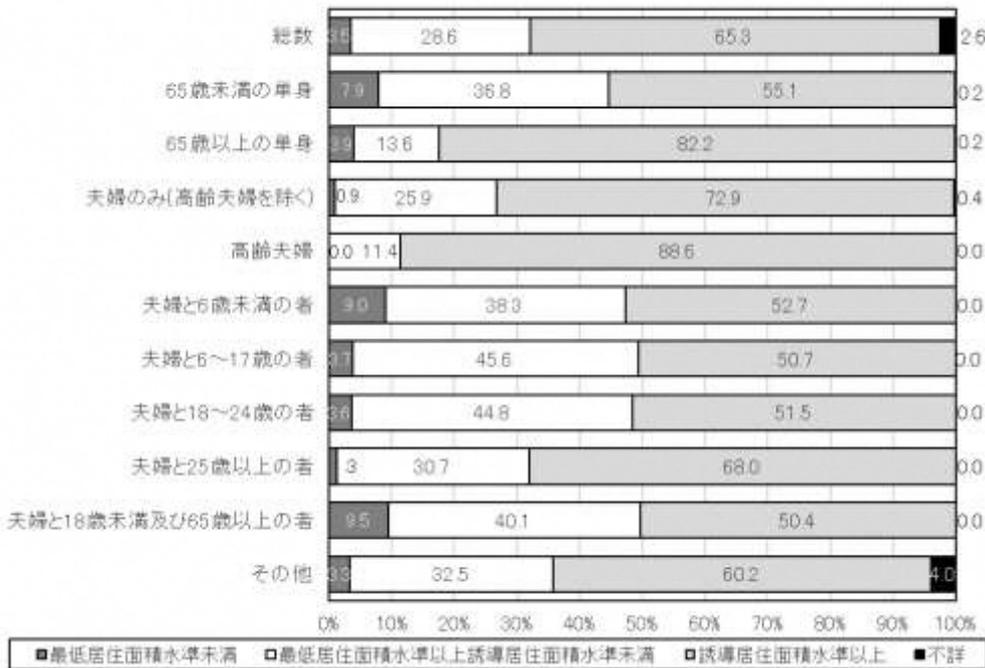
- (1) 一般型誘導居住面積水準
 - ① 単身者 55 m²
 - ② 2人以上の世帯 25 m² × 世帯人数 + 25 m²
- (2) 都市居住型誘導居住面積水準
 - ① 単身者 40 m²
 - ② 2人以上の世帯 20 m² × 世帯人数 + 15 m²

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



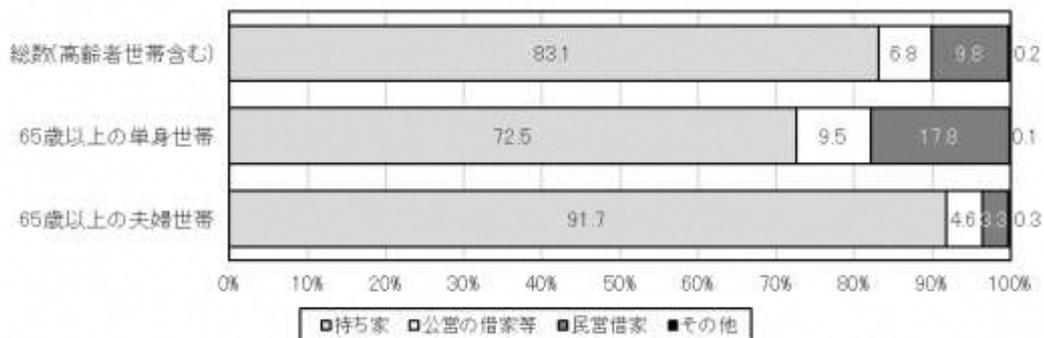
(資料:平成30年住宅・土地統計調査)

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7割となっている。そのため、65歳以上の単身世帯では民間借家が17.8%、公営の借家が9.5%が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:平成30年住宅・土地統計調査)

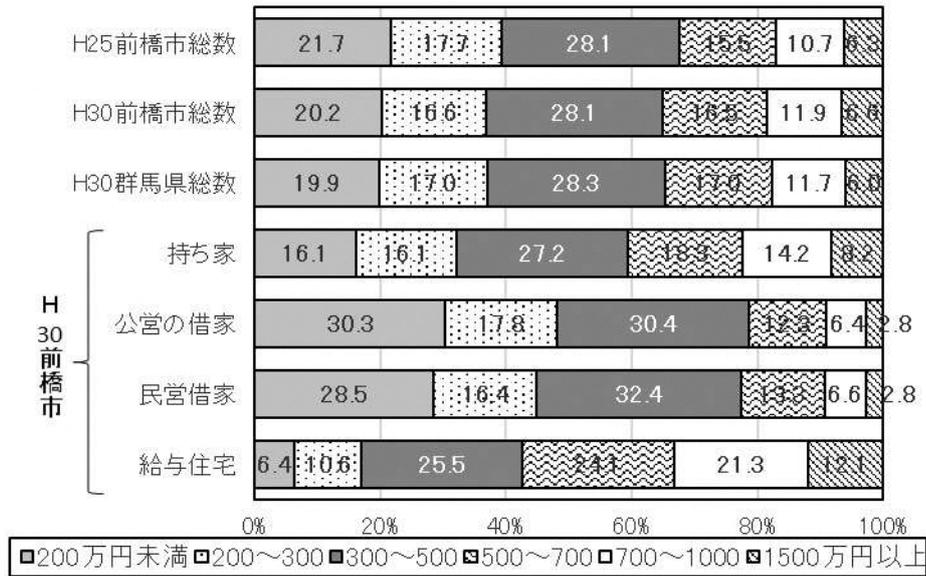
④居住世帯の収入状況

公営の借家、 民営借家世帯の約 3 割が年収 200 万円未満となっている

平成 30 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 20.2%、200～300 万円の 16.6%となっている。200 万円未満の層で 1.5 ポイント、200～300 万円で 1.1 ポイント減少し、500～700 万円で 1.0 ポイント、700～1000 万円で 1.2 ポイント増加しており、所得の上昇傾向がみられる。

また、公営の民営借家、借家に入居している世帯の約 3 割が世帯収入 200 万円未満の層となっている。

■所有関係別世帯主の収入別世帯割合



※不詳を含まない
(資料:住宅・土地統計調査)

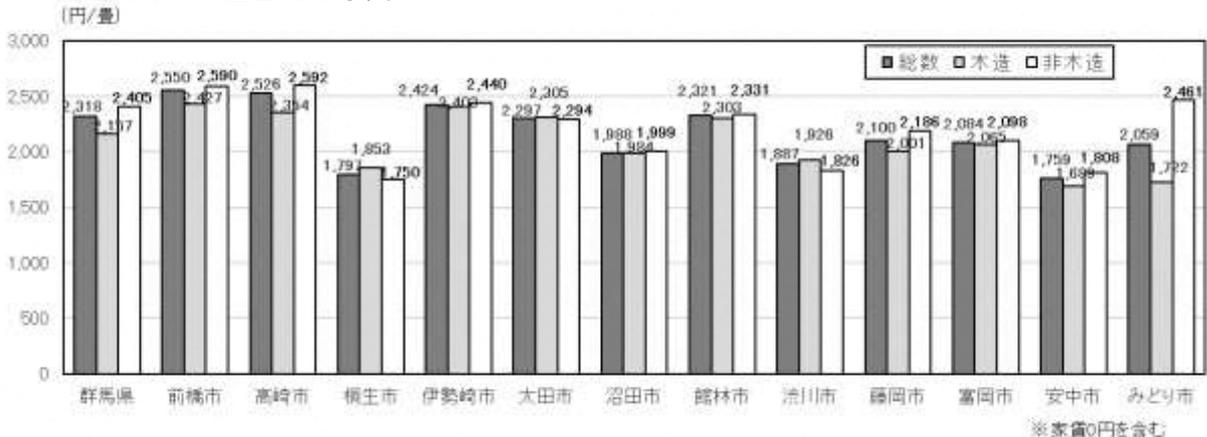
(5) 住宅市場の状況

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、木造で2,427円、非木造で2,590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:平成 30 年住宅・土地統計調査)

3. 前橋市公営住宅等長寿命化計画検討委員会名簿

	氏名	職名	備考 (専門分野)
委員長	宮崎 均	前橋工科大学工学部教授	都市計画
副委員長	井上 修	群馬県県土整備部住宅政策課長	行政
委員	石川 直美	不動産鑑定士	不動産
〃	高橋 秀一	群馬県建設業協会前橋支部 建築担当副支部長	建設
〃	堤 洋樹	前橋工科大学工学部准教授	ファシリテイ マネジメント
〃	萩原 香	群馬建築士会 建築士	建築計画
〃	松井 英治	前橋市社会福祉協議会常務理事	福祉

(委員は50音順、職名は委嘱時点)

前橋市公営住宅等長寿命化計画
令和3年3月改定

編集・発行：前橋市都市計画部建築住宅課
〒371-8601

前橋市大手町二丁目12番1号
電話 027-224-1111（代表）

協力：ランドブレイン株式会社
〒102-0093

東京都千代田区平河町一丁目2番10号
電話 03-3263-3811（代表）