

伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画

概要版

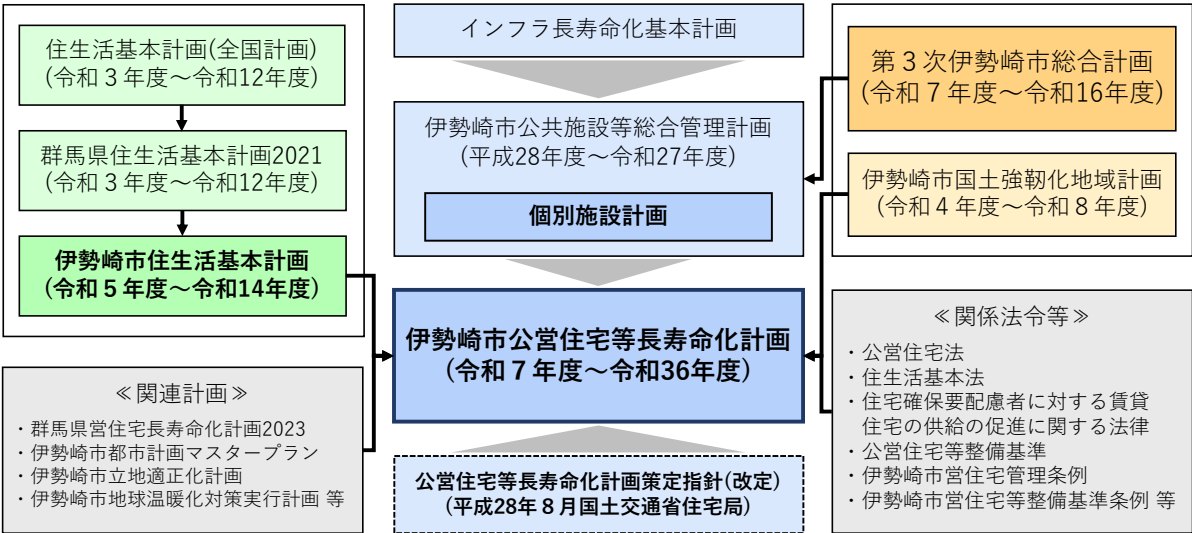
令和7年3月

伊勢崎市

計画改定の背景・目的（第1章1）

本計画は、市営住宅を取り巻く状況や市営住宅に対する将来的な需要の見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で、団地別・住棟別に適切な用途廃止、効果的な改善事業等の手法を選定するとともに、長寿寿命に資する予防保全的な管理を計画的に推進することでライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図りながら、本市の市営住宅ストックの適切なマネジメントを図ることを目的とするものです。

計画の位置づけ（第1章2）



計画の期間（第1章3）

短期	令和7年度から令和11年度までの5年間
中期	令和12年度から令和16年度までの5年間
長期	令和17年度から令和36年度までの20年間

おおむね5年ごとに見直しを検討

計画の対象（第1章4）

種別	団地数	棟数	戸数
公営住宅	28	119	1,914
特定公共賃貸住宅※	1	1	5
従前居住者用住宅※	1	1	30
合 計	28	119	1,949

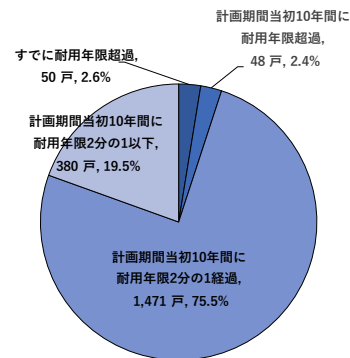
※公営住宅と合築

計画改定の視点（第1章5）

市営住宅が抱える課題
■市営住宅の 入居率や応募倍率の低下傾向 が見られる。
■昭和47年から昭和60年までに建設された住宅が、 令和20年から30年代にかけて建替の集中期間を迎える 一方で、全ての住宅の建替を行うことは困難。
■計画期間の短期及び中期（当初10年間）において、市営住宅の約80%が耐用年限の1/2を経過し、 建物の老朽化や設備の劣化等 が見られる。
■限られた財源の中での建替や改善事業の実施等、ハード整備による住宅セーフティネット機能を維持する一方で、 市営住宅全体のスリム化 を図っていく必要がある。

計画改定の視点
■市営住宅の 将来ストック量を見定め つつ、入居の状況や建物の劣化状況などを考慮した上で 老朽化や需要減少が見込まれる住棟の用途廃止、将来的に維持管理する住棟に対する改善事業の実施等を計画的に進めていく こと。
■ 建替対象となる住宅の選別と建替時期の調整等による事業費の平準化 を検討すること。
■将来的なまちづくりにも配慮する観点から、 伊勢崎市立地適正化計画の居住誘導区域（以下「居住誘導区域」という。）の考え方を参考に、建替等の方針を定める こと。
■市営住宅によるハード整備とともに住宅セーフティネット機能維持のための新たな手法として 民間賃貸住宅等の活用を検討 すること。

市営住宅の状況（第2章）

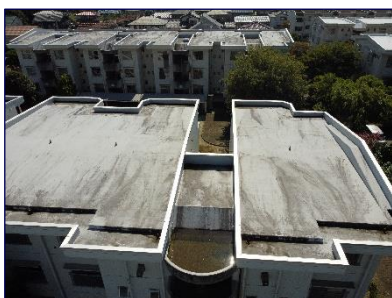


区分	戸数	割合
すでに耐用年限超過	50	2.6%
計画期間当初 10 年間に耐用年限超過	48	2.4%
計画期間当初 10 年間に耐用年限 2 分の 1 経過	1,471	75.5%
計画期間当初 10 年間に耐用年限 2 分の 1 以下	380	19.5%
合 計	1,949	100%

住宅の構造	耐用年数
耐火構造の住宅	70 年
準耐火構造の住宅・簡易耐火構造 2 階建	45 年
木造の住宅（耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅を除く）	30 年
簡易耐火構造平家建	

住宅別劣化状況等調査（第3章）

住宅別劣化状況等調査の結果、直近数年以内に改善事業（屋上防水工事や外壁改修工事等）を実施した住棟を除き、多くの住宅において屋上・屋根、外壁、階段室の汚損や劣化が見られました。特に、屋根材に瓦を使用している住宅に関しては、一部の住宅において屋根瓦のずれや留め具の浮きなどが確認されたため、**劣化防止や安全性の観点から適切な改修を加える必要**があると考えられます。また、屋上の防水シートや外壁の劣化は、雨水の浸水等による居室内への影響等が懸念されることから、本調査結果と合わせ、**築年数、耐用年数、過去の改修実績等を考慮した上で、建物の長寿命化や安全性確保に資する改善事業を実施し、躯体保護を図ることが重要です。**



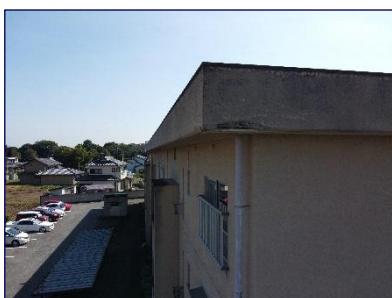
保護層の汚損、排水不良



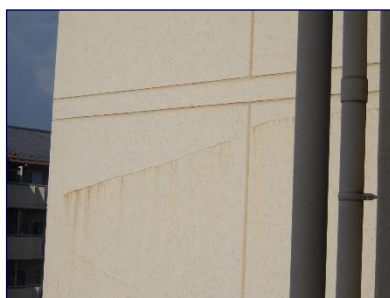
瓦留め具の浮き



保護層の汚損



モルタルのはく離



外壁のき裂



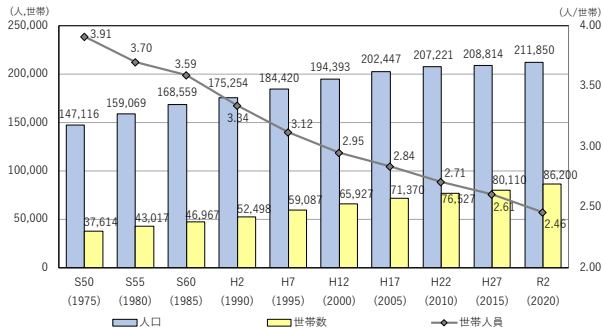
階段裏の爆裂

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（第4章）

■人口・世帯数の推移

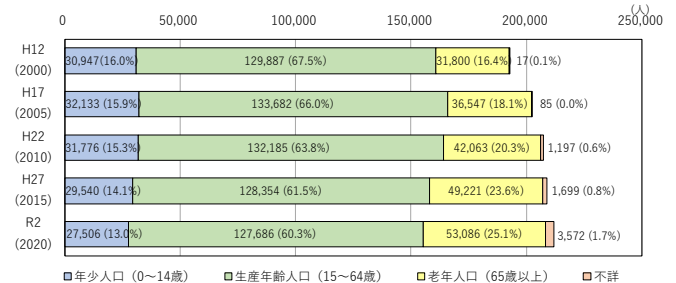
本市の人口は平成17年に20万人を超え、令和2年時点において、人口は211,850人、世帯数は86,200世帯で、1世帯当たり人員は2.46人となっています。

人口、世帯ともに増加傾向は続いています。近年、増加傾向は緩やかになっています。



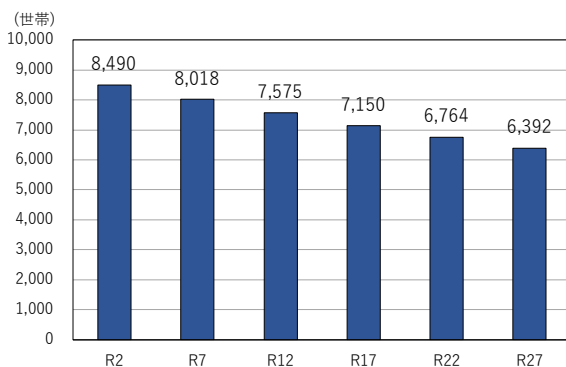
■年齢別人口の推移

本市の年齢3区分別の人口割合の推移を見ると、年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）は減少している一方で、老年人口（65歳以上）は増加し続けており、平成22年には2割を超えました。令和2年時点において、年少人口割合は13.0%、生産年齢人口割合は60.3%、老年人口割合は25.1%という状況です。



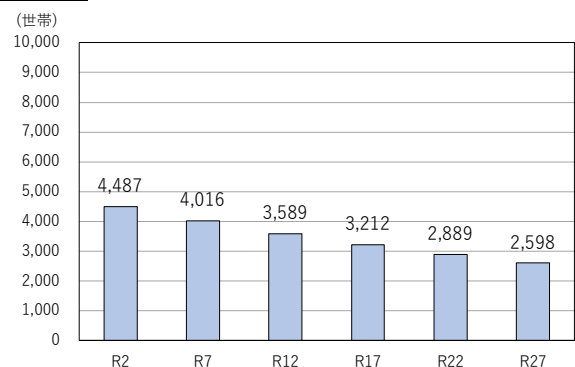
■公営住宅による要支援世帯数の推計

本市における公営住宅の入居資格世帯数は、**令和2年度の8,490世帯から減少を続け、令和27年度には6,392世帯となる見通し**となっています。



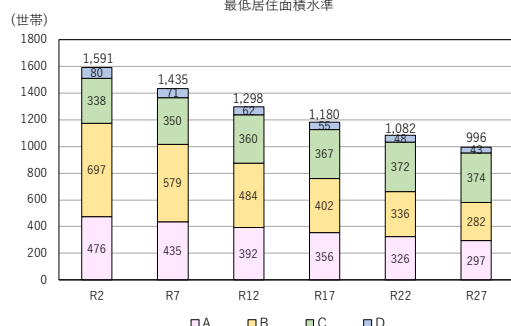
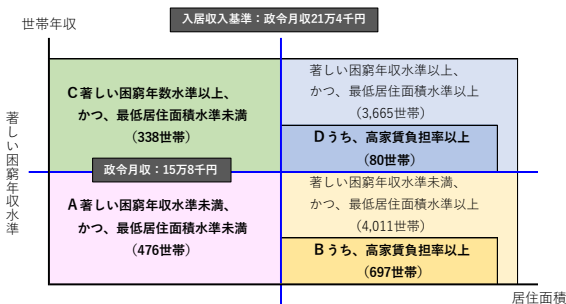
公営住宅の入居資格世帯数の推計結果

公営住宅の入居資格世帯数のうちの著しい困窮年収水準未満の世帯も減少していき、**令和2年度の4,487世帯から令和27年度には2,598世帯となり、約42%減少する見込み**です。

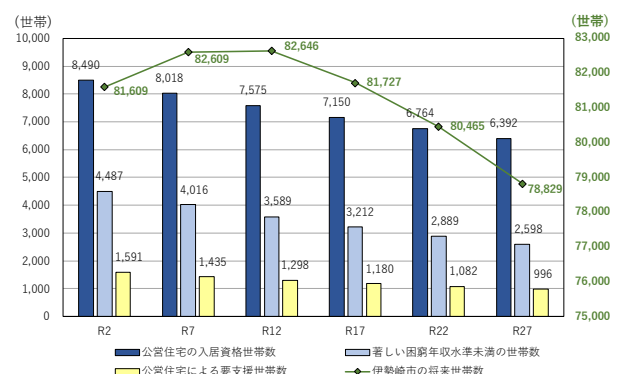


著しい困窮年収水準未満の世帯数

公営住宅の入居資格世帯数のうち、公営住宅により居住の安定の確保を図るべき要支援世帯数を見ると、**令和2年度の1,591世帯から令和27年度には996世帯となり約37%減少する見込み**です。



公営住宅による要支援世帯数の推計結果



項目	R2	R7	R12	R17	R22	R27
① 伊勢崎市の将来世帯数	81,609	82,609	82,646	81,727	80,465	78,829
② 公営住宅の入居資格世帯数	8,490	8,018	7,575	7,150	6,764	6,392
③ 著しい困窮年収水準未満の世帯数	4,487	4,016	3,589	3,212	2,889	2,598
④ 公営住宅による要支援世帯数	1,591	1,435	1,298	1,180	1,082	996

市営住宅ストックの課題（第5章1）

課題1 需要に応じたストック量の適正化と事業費の平準化等

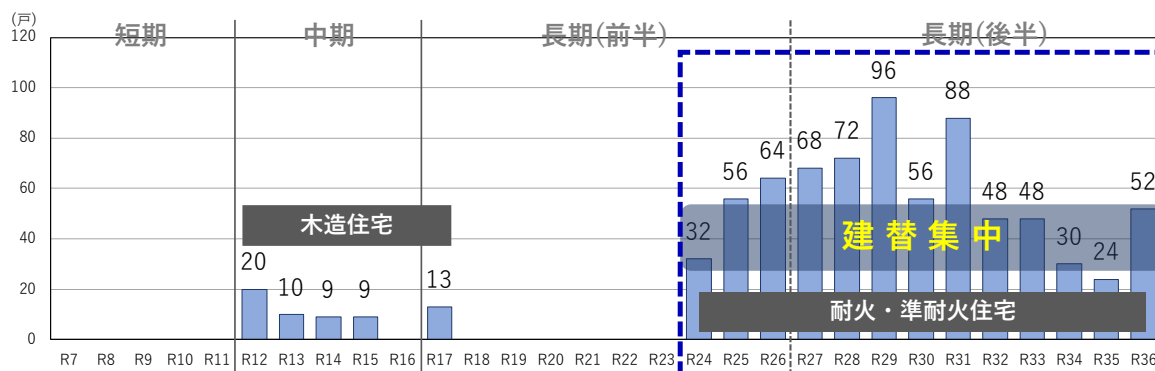
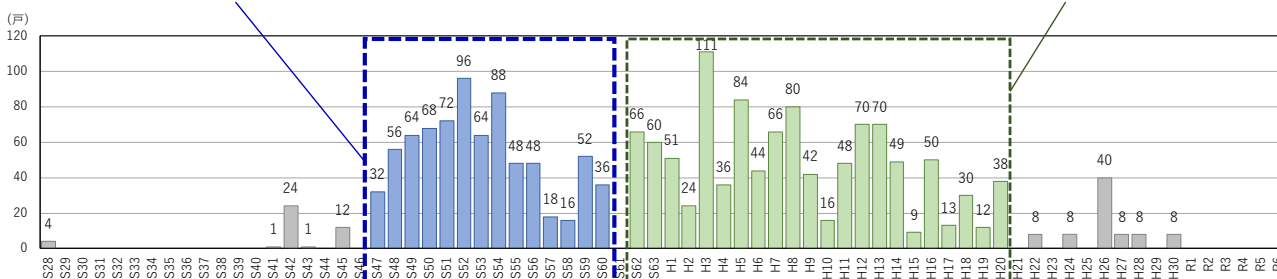
市営住宅は、これまで市民の住宅セーフティネットとして重要な役割を果たしてきましたが、将来のストック量の推計結果、市営住宅の入居率や応募倍率から、**市営住宅の管理戸数は需要に対して供給過多の状態であるとともに、将来的にも現在の管理戸数を維持する必要はない**ことは明らかなです。そのため、需要に応じたストック量の適正化を図ることで、市営住宅の維持管理に要する事業費の平準化や、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図る必要があると考えられます。

課題2 建替対象となる住宅の選別と建替時期の調整等

市営住宅は、**昭和47年から昭和60年までの14年間に約39%（758戸）**、昭和62年から平成20年までの22年間に約55%（1,069戸）が整備されており、建設に係る2つの大きな時期があることが確認できます。このうち、昭和47年から昭和60年までに建設された住宅については、**令和20年から30年代にかけて建替の集中期間**を迎えることが分かっています。

しかしながら、課題1の「需要に応じたストック量の適正化」を踏まえると、全ての住宅の建替を実施することは困難であり、建替対象となる住宅の選別と建替時期の調整等を図る必要があると考えられます。

昭和47年から昭和60年までの14年間に約39%（758戸）整備 **昭和62年から平成20年までの22年間に約55%（1,069戸）整備**



課題3 老朽化した市営住宅への適切な対応

計画期間の短期及び中期（当初10年間）において、**市営住宅の約80%が耐用年限の2分の1を経過**（すでに耐用年限超過の住棟を含む）することになり、建物の老朽化や設備の劣化等が生じています。そのため、課題1の「需要に応じたストック量の適正化」や、課題2の「建替対象となる住宅の選別と建替時期の調整等」を踏まえた**適切な用途廃止**を進めるとともに、改善事業の対象となる住棟や改善内容を整理した上で、**老朽化した市営住宅への適切な対応**が必要であると考えられます。

課題4 住宅セーフティネット機能維持のための新たな手法の検討

課題1の「需要に応じたストック量の適正化と事業費の平準化等」、課題2の「建替対象となる住宅の選別と建替時期の調整等」、課題3の「老朽化した市営住宅への適切な対応」を踏まえ、今後は、ストック量の削減、限られた財源による効率的な建替や効果的な改善事業の実施等、ハード整備による住宅セーフティネット機能を維持しつつも、**市営住宅全体のスリム化**を図っていく必要があります。そのため、**住宅セーフティネット機能維持のための新たな手法として、民間賃貸住宅等の活用を検討**する必要があると考えられます。

市営住宅ストックに関する基本方針（第5章2）

基本方針1 需要に応じたストック量の適正化と事業費の平準化等

- ①将来ストック量の推計結果、市営住宅の入居率、応募倍率等を踏まえ、需要に対する管理戸数としては供給過多の状態であるストック量の適正化を図るため、すでに耐用年数を超過した住棟、入居の募集を停止している住棟の用途廃止を進めます。
- ②耐用年限内の住棟であっても、需要や建物の状態によっては用途廃止の対象とします。
- ③耐用年数を超過する住宅について、立地や需要等を踏まえつつ建物の状態を考慮した上で、必要に応じて供用期間の延長を検討します。
- ④まちづくりの観点から、居住誘導区域外にある住宅については、原則、建替は行わず用途廃止の対象とします。
- ⑤大規模団地内の住棟の用途廃止に際しては、民間への余剰地売却後の土地利用を考慮して、一団の土地を確保することを前提とします。
- ⑥住棟の経過年数、過去の改善事業の実施の有無や時期等を踏まえ、建替時期の調整や効率的な改善事業の実施を図ることで、事業費の平準化やライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。

基本方針2 建替対象とする住宅の選別と建替時期の調整等

- ①令和20年から30年代にかけて建替の集中期間を迎える昭和終期に建設された住宅については、建替対象とする住宅の選別と建替時期の調整等を図ります。
- ②建替については、将来的な世帯数の減少等を考慮して、既存の戸数・面積を削減した上での建替を前提とします。また、建設・維持管理・解体等に係る費用を踏まえ、耐火構造（耐用年数70年）以外の準耐火構造（耐用年数45年）等についても検討します。
- ③まちづくりの観点から、居住誘導区域外にある住宅については、原則、建替は行わず用途廃止の対象とします。（再掲）
- ④居住誘導区域内であっても洪水浸水想定区域内に立地する住宅については、想定される浸水の深さなどを考慮し、慎重に、かつ、安全を第一に建替の検討を行います。
- ⑤建替計画の立案や建替の実施時には、PPP/PFI手法などの民間活力の導入可能性について検討します。

基本方針3 老朽化した市営住宅への適切な対応

- ①市営住宅の維持管理に充てられる財源には限りがあるため、老朽化した市営住宅の全てに対する改善事業の実施は困難です。そのため、住棟の経過年数、過去の改善事業の実施の有無、将来の改善時期や改善内容等を整理した上で効率的な改善事業の実施を図り、事業費の平準化やライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。
- ②将来的に維持管理する住棟、用途廃止までに数十年を有する住棟については、主に建物の屋上（屋根）・外壁の長寿命化や安全性確保に資する改善事業を実施し躯体の保護を図ります。
- ③「第3次伊勢崎市地球温暖化対策実行計画（事務事業編）」に沿って脱炭素化を推進するため、既存の設備よりも省エネルギー性能・耐久性に優れた機器の導入を検討します。
- ④「ユニバーサルデザイン2020行動計画」の趣旨に沿い、バリアフリーの推進やユニバーサルデザインの導入に配慮した改善内容を検討します。

基本方針4 住宅セーフティネット機能維持のための新たな手法の検討

- ①需要に応じた市営住宅のストック量の適正化、建替対象となる住宅の選別と建替時期の調整、老朽化した住宅への適切な対応等といった市営住宅のハード整備と合わせ、住宅セーフティネット機能を維持するための新たな手法として、住宅セーフティネット制度による民間賃貸住宅等の活用を検討します。
- ②住宅セーフティネット機能の維持のために本市がとり得る手法（市営住宅の建替・公営住宅等ストック総合改善事業による住戸改善・セーフティネット住宅等向けの家賃補助）について、それぞれのコスト・メリット・デメリットを比較し、いずれの手法が有利であるかを検討します。
- ③市営住宅に代わる住宅確保の手段として、住宅セーフティネット制度による「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（専用住宅）」や「居住安定援助賃貸住宅（居住サポート住宅）」の普及促進のため、本市がとり得る対応について検討します。

事業手法選定の手順（第6章2）

事業手法の選定は、本計画の対象とする市営住宅のうち、令和6年度中に用途廃止及び解体を行った赤堀草倉住宅（3棟12戸）を除いた、27住宅116棟1,937戸を対象とし、1次判定から3次判定に従って行います。

1次判定	団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定 ・社会的特性に係る現在の評価に基づく「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」及び「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2段階の検討により事業手法を仮設定します。
2次判定	1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定 ・1次判定において、事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、「ライフサイクルコスト（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」及び「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の2段階の検討により事業手法を仮設定します。
3次判定	計画期間における事業手法の決定 ・1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、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を行います。 ・中長期的な期間のうちに想定される年度別事業を試算して今後の見通しを立て、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整します。 ・決定した事業実施時期を基に計画期間における「長期的な管理の見通し」を作成し、計画期間に実施を予定する事業を決定します。

■計画期間における事業手法別対象戸数

事業手法の決定に基づき、計画期間に実施を予定する事業手法別の対象戸数を示します。

■計画期間における事業手法別対象戸数

項目	短期 (1～5年)	中期 (6～10年)	長期(前半) (11～20年)	長期(後半) (21～30年)
改善	378	446	426	444
建替	0	0	148	56
用途廃止	146	256	102	137
その他	1,413	1,089	783	696
合 計	1,937	1,791	1,459	1,333

※改善・建替・用途廃止以外の現状を維持する住戸を「その他」とします。

※太田住宅・今泉住宅の建替に伴い先行して行う住棟の解体は、建替として整理します。

※建替は、原則、既存戸数の7割以下の規模とします。

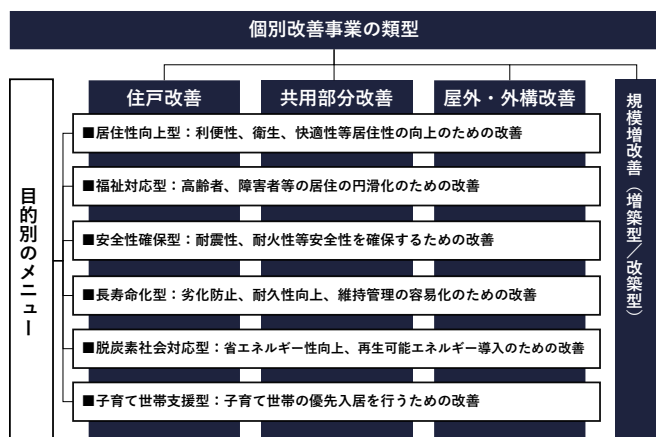
■当初10年間における事業手法別対象戸数

項目	短期 (1～5年目)	中期 (6～10年目)	合 計
市営住宅管理戸数	1,937	1,791	1,535
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	1,791	1,535	1,535
うち計画修繕対応戸数	0	0	0
うち改善事業予定戸数	378	446	824
個別改善事業予定戸数	378	446	824
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	1,413	1,089	711
建替事業予定戸数	0	0	0
用途廃止予定戸数	146	256	402

※計画修繕は、修繕周期に基づく、住宅の効用維持のため計画的に行う修繕のみを実施するものです。

※改善・建替・用途廃止以外の現状を維持する住戸を「その他」とします。

改善事業の実施方針（第9章）



■市営住宅の共用部分におけるLED照明器具の導入

「第3次伊勢崎市地球温暖化対策実行計画（事務事業編）」に沿って脱炭素化を推進するため、令和8年度から令和12年度までの5か年において、「脱炭素社会対応型」等の改善事業として、市営住宅の共用部分（廊下・階段・外灯等）の照明器具のLED改修を実施します。

共用部分へのLED照明器具の導入を通じた省エネルギー性能・耐久性の向上等により、市営住宅の長寿命化と入居者の共益費負担の軽減を図ります。

■エレベーターの耐震改修

平成21年及び平成26年の法令改正に伴いエレベーターの耐震基準の見直しが行われました。この改正により既存不適格となったエレベーターがあることから、安全性能向上のための耐震化改修を検討します。

建替事業等の実施方針（第10章）

■用途廃止の方針

- 将来ストック量の推計結果、市営住宅の入居率、応募倍率等を踏まえ、需要に対して供給過多の状態であるストック数の適正化を図るため、すでに耐用年数を超過した住棟、募集停止している住棟は用途廃止とします。
- 耐用年限内の住棟であっても、需要や建物の状態によっては用途廃止の対象とします。
- まちづくりの観点から、居住誘導区域外にある住宅については、原則、建替は行わず用途廃止の対象とします。
- 大規模団地内の住棟の用途廃止に際しては、民間への余剰地売却後の土地利用を考慮して、一団の土地を確保することを想定します。
- 用途廃止・解体後の跡地については、市営住宅の建替用地としての活用を検討します。
- 計画期間の短期及び中期（当初10年間）において、用途廃止の対象とする住棟に入居している方々に対しては、事前に用途廃止に関するお知らせの通知、移転に関するアンケート等による周知を図ります。

■市営住宅跡地の活用

用途廃止をした住宅や、将来的に用途廃止を行う住宅の跡地については、市営住宅の建替用地としての活用や民間企業への売却などを検討していきます。

安堀住宅に近接する太田住宅では、計画期間の長期に住棟の建替を想定していますが、同一敷地内に住棟が密集していることから、現地において建替用地を確保するためには既存住棟の解体を行う必要があります。そのため、建替を行う場合には、入居者には他の市営住宅への移転等を願うことになります。

そのような状況を踏まえ、令和5年度に解体した安堀改良住宅や、解体を予定している安堀住宅の跡地を活用し、あらかじめ太田住宅の移転先となる住棟を建設（非現地建替）することが考えられます。そして、安堀住宅跡地に建設した住棟への既存住棟の入居者の移転が完了したのち、既存の太田住宅の用途廃止・解体を進め、当該地に新たな住棟を建設するといった流れの建替を検討します。

■計画期間における用途廃止状況

計画期間	棟数	戸数
短期（R7～R11）	17	146
中期（R12～R16）	11	256
長期（R17～R36）	26	239
合 計	54	641



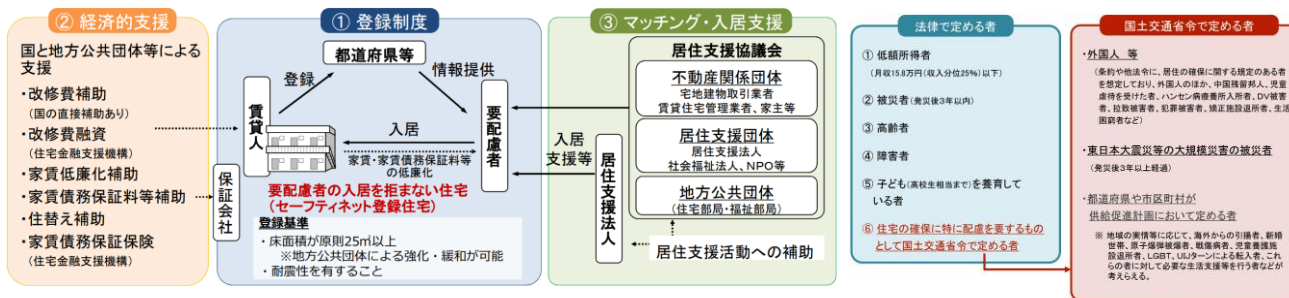
住宅セーフティネット制度活用の検討（第13章）

■住宅セーフティネット制度の概要

住宅セーフティネット制度とは、既存の賃貸住宅や空き家等の有効活用を通じて、住宅の確保に配慮が必要な「住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者その他住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「要配慮者」という。）」が入居しやすい賃貸住宅の供給促進を図るものであり、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）に基づき、実施されています。

同法は令和6年6月に改正（全面施行は令和7年10月を予定）され、単身世帯の増加、持ち家率の低下などにより、今後、高齢者や低額所得者などの要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが更に高まることが見込まれる一方で、賃貸人の中には孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持つ人が多くいる状況を踏まえ、要配慮者に対して入居前や入居後の支援を行う居住支援法人などの地域の担い手の協力を得ながら、要配慮者が安心して居住できる環境を整備することとされています。

以上のような国等の動向からすると、**要配慮者の住宅確保の担い手である公営住宅等によるハード的な整備と共に、民間賃貸住宅等を活用したソフト事業の必要性が増加している状況**が伺えます。



■本市の市営住宅の需要等

本市の市営住宅はすでに需要を満たしている状況であり、現在の管理戸数を増加することは想定されず、住宅の維持管理費の縮減等も踏まえながら、需要に応じた適正な管理戸数まで削減する必要があることから、計画期間である**令和7年度から令和16年度までの10年間で402戸、令和36年度までの30年間で延べ641戸の戸数を削減**することとしています。

■住戸確保の3つの手法によるコスト比較と検討

本市の市営住宅は将来的な需要の減少が見込まれ、老朽化する住宅の一律的な建替も想定されないという状況であることから、住宅セーフティネット法に基づく民間のセーフティネット住宅の活用を検討する必要があると考えられます。そこで、**①市営住宅の建替（建替）、②市営住宅の住戸改善（住戸改善）、③セーフティネット住宅の家賃補助（家賃補助）の3つの手法を比較**することで、将来的な本市の住宅セーフティネット機能の維持のためにどの手法が適しているかを検討します。

	①建替（1棟4戸×7棟＝28戸分を建設）	②住戸改善（28戸分で改善工事を実施）	③家賃補助（民間賃貸住宅28戸分で月額3万円を10年間補助）
コスト	約7億7千万円	3億5千万円	約1億円
メリット	■住宅を直接的に所有することで安定的な供給が可能となり、一度にまとまった数の住戸を確保できます。 ■既存用地を活用できます。 ■国の補助を活用できます。 ■市営住宅家賃を歳入として取り扱えます。	■既存の住宅を活用し、比較的短期間で住戸の提供が可能です。 ■浴室等の水回りの設備の更新、段差解消等の福祉対応により、改善前よりも居住性が向上します。 ■建替よりも低コストでの実施が可能です。	■住宅の建設費、維持管理費等を要しないためコストの大幅な低減となります。 ■入居者の申込により提供するため、空室管理等が不要となります。 ■入居者への家賃徴収事務が不要となります。
デメリット	■多大な建設費を要します。 ■住宅の耐用年限までの維持管理費、廃止時の解体費を要します。 ■対象住宅の全ての住棟の完成までに、一定程度の年数を要します。 ■建替対象となる住宅における入居者の大規模な移転を伴います。	■入居者が居住しながらの工事は困難であるため対象が空き室に限定され、入居状況により、需要の多い低層階で実施できない可能性があります。 ■エレベーターの無い住宅では施工上の手間が増し、受注者離れが生じる可能性があります。	■専用住宅や居住サポート住宅の普及には賃貸人等の理解が必要です。 ■高齢者や障がい者等は、賃貸人等から敬遠される傾向にあります。 ■立地や間取り等が申込者の希望通りとならない可能性があります。

■住宅セーフティネット制度活用にあたっての課題と対応

コストを抑えた上で住宅セーフティネット機能を維持するために、民間賃貸住宅向けの家賃補助は有効な手法になり得ます。一方で、家賃補助を受けるためには、賃貸人等が自身の所有する物件をセーフティネット専用住宅として登録するか、居住支援法人等が居住サポート住宅の認定を受ける必要があります。

専用住宅に関しては、入居者の所得や入居可能な世帯の制限、家賃の額の設定、入居者の選定方法等の条件を満たす必要があります。そのため、本市としては、賃貸人等に向けて住宅セーフティネット制度に関する周知・情報提供を行うとともに、意見交換の機会を設けること等を通じて、セーフティネット住宅の普及に努めることが重要であると考えます。

また、**居住サポート住宅に関しては、居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じた安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う**ものとされています。現在、本市を業務地域とする複数の居住支援法人があり、要配慮者が増加する中で、**今後、居住支援法人の役割はさらに増すことが予想**されます。

したがって、建替や住戸改善による市営住宅の建設・維持管理といったハード的な手法を踏まえつつ、今後は、**家賃補助等のソフト的な手法の検討、居住支援法人や民間賃貸事業者等との連携、本市の福祉部門との協力体制の構築等**により、住宅セーフティネット機能の維持に努めることが重要であると考えます。

伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画（概要版）

令和 7 年 3 月

発行：伊勢崎市 建設部 住宅課

〒372-8501

伊勢崎市今泉二丁目 410 番地

TEL 0270-24-5111（代表）