

伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画

令和 7 年 3 月

伊 勢 崎 市

目 次

第1章 計画改定にあたり

1 計画改定の背景・目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画の期間	2
4 計画の対象	2
5 計画改定の視点	2

第2章 市営住宅等の状況

1 市営住宅の状況	3
2 県営住宅の状況	12
3 入居状況	14

第3章 住宅別劣化状況等調査

1 調査の目的	22
2 対象住宅・調査の視点・調査方法	22
3 調査結果	22
4 調査結果総括	39

第4章 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

1 人口・世帯数・将来人口	40
2 公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計	42
3 市営住宅の将来の供給方針	48

第5章 市営住宅ストックの課題及び基本方針

1 市営住宅ストックの課題	49
2 市営住宅ストックに関する基本方針	52

第6章 事業手法の選定

1 事業手法選定の概要	54
2 事業手法選定の手順	54
3 事業手法の選定	56

第7章 点検の実施方針

1 定期点検に関する方針	84
2 日常点検に関する方針	84
3 点検結果の活用	84

第8章 計画修繕の実施方針

1 計画修繕の位置づけ	86
2 計画修繕の方針	86

第9章 改善事業の実施方針

1 改善事業の方針	89
2 改善事業の類型	89
3 LED照明器具の導入・エレベーターの耐震改修	90
4 平成28年度以降に実施した改善事業等	91

第10章 建替事業等の実施方針

1 建替の方針	95
2 用途廃止の方針	96
3 市営住宅跡地の活用	98

第11章 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（公営住宅）	99
【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（特定公共賃貸住宅）	103
【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（従前居住者用住宅）	103
【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧（公営住宅）	104
【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）（公営住宅）	104

第12章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

1 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の考え方	105
2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出結果	107

第13章 住宅セーフティネット制度活用の検討

1 住宅セーフティネット制度の概要	108
2 本市における住宅セーフティネット活用の検討	109
3 住戸確保の3つの手法によるコスト比較と検討	112
4 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	115

用語解説	116
------	-----

第1章 計画改定にあたり

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

第10章

第11章

第12章

第13章

用語解説

1 計画改定の背景・目的

伊勢崎市（以下「本市」という。）では、市営住宅ストックの長寿命化を図り、事業費の削減を図ることを目的として、平成22年3月に伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画（以下「本計画」という。）を策定しました。その後、本市を取り巻く住宅事情や社会経済情勢の変化への対応、国による「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定等との整合を図るため、平成30年3月に本計画の見直しを行い、市営住宅ストックの修繕や改善、建替、除却を進めてきました。

本計画の見直しから6年が経過し、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(※)の改正や「第3次伊勢崎市総合計画」、「伊勢崎市住生活基本計画」、「伊勢崎市公共施設等総合管理計画」等の上位・関連計画の改定に対応するため、再び本計画を改定します。

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、長寿命化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）の削減を図りながら、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。

※平成19年法律第112号（平成29年4月改正・令和6年6月改正）

2 計画の位置づけ

本計画は、国の「インフラ長寿命化基本計画」及び「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（以下「策定指針」という。）」を踏まえ策定するもので、「第3次伊勢崎市総合計画」、「伊勢崎市住生活基本計画」、「伊勢崎市公共施設等総合管理計画（平成28年8月策定・令和4年3月改訂、以下「総合管理計画」という。）」等の上位・関連計画との整合を図るものです。

なお、総合管理計画においては、本市が所有する施設の状況や更新費用の推計、施設区分別の方針等を示していますが、施設毎の具体的な整備については、当該施設の所属による各個別施設計画に委ねられています。そのため、令和2年2月に「伊勢崎市市営住宅個別施設計画」を策定しましたが、この度の改定においては、当該計画を本計画に統合します。

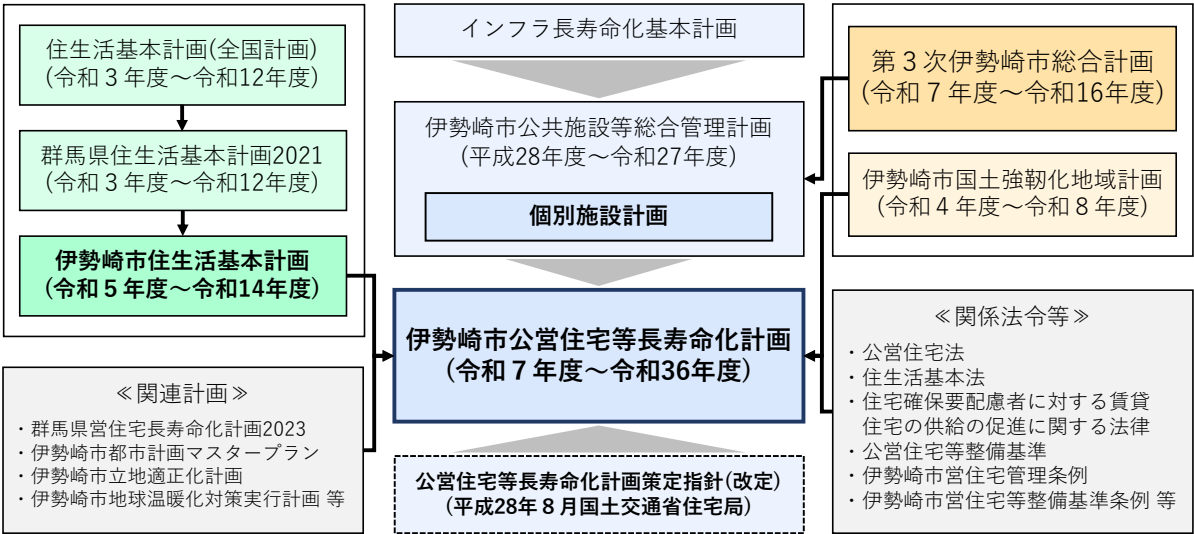


図1-1 計画の位置づけ

3 計画の期間

策定指針及び総合管理計画を踏まえ、本計画の計画期間は次のとおりとします。

なお、今後の事業の進捗状況や社会経済情勢の変化、国の動向等を踏まえ、おおむね5年ごとに見直しを検討します。

区分	計画期間
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

4 計画の対象

本計画においては、令和6年6月時点において、本市が管理する市営住宅を対象とします。

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 ^{※3}	1 ^{※3}	5
従前居住者用住宅 ^{※2}	1 ^{※3}	1 ^{※3}	30
合計	28	119	1,949

※1 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく中堅所得者向けの住宅。

※2 住宅市街地総合整備事業制度要綱に基づく、密集市街地整備事業に伴う従前居住者用のための住宅。

※3 公営住宅と合築のため、合計数は公営住宅のみ算出。

5 計画改定の視点

現時点における本市の市営住宅が抱える課題と、本計画の改定の視点は次のとおりです。

市営住宅が抱える課題	計画改定の視点
■市営住宅の<u>入居率や応募倍率の低下傾向</u>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、<u>令和20年から30年代にかけて建替の集中期間を迎える</u>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、<u>建物の老朽化や設備の劣化等</u>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、<u>市営住宅全体のスリム化</u>を図っていく必要がある。	■市営住宅の<u>将来ストック量を見定め</u>つつ、入居の状況や建物の劣化状況などを考慮した上で<u>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</u>こと。 ■<u>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</u>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、<u>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</u>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<u>民間賃貸住宅等の活用を検討</u>すること。

第2章 市営住宅等の状況

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

第10章

第11章

第12章

第13章

用語解説

1 市営住宅の状況

(1) 市営住宅の立地等

令和6年6月時点における本市の市営住宅は、28団地、119棟、1,949戸で、中心市街地から郊外部まで広範囲に立地する一方で、居住誘導区域外に立地している住宅があります。

また、本市の総合防災マップにおける洪水浸水想定区域との関係を見ると、市営住宅の多くが浸水する区域内に立地しています。

なお、全体の約8割を超える住宅が、建設後30年以上を経過している状況です。



図 2-1 市営住宅位置図

(2) 敷地条件

敷地条件をみると、17 住宅が市街化区域内、8 住宅が市街化調整区域、2 住宅が非線引き都市計画区域内の用途無指定地域、1 住宅が非線引き都市計画区域内の用途指定地域に立地しています。市街化区域内に立地する住宅のうち、三光住宅、平和住宅及び i タワー花の森住宅が商業系用途地域内に立地し、その他は住居系用途地域に立地しています。

敷地面積でみると、10,000 m²以上の大規模住宅は6 住宅ある一方、2,000 m²未満の小規模住宅が4 住宅です。

区分	住宅名	所在地	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	用途地域	その他 指定等	指定 建ぺい率 (%)	指定 容積率 (%)
公営	1 三光住宅	三光町12-31	2,334	126	239	近商	準防火	80%	200%
	2 安堀住宅	安堀町236-2	3,080	764	764	1 中高	－	60%	200%
	3 昭和住宅	昭和町1651-1	1,699	477	1,802	1 住	－	60%	200%
	4 茂呂島住宅	新栄町3836-11	41,825	8,679	31,689	1 中高	－	60%	200%
	5 茂呂住宅	新栄町3859-1	6,072	1,499	2,539	1 中高	－	60%	200%
	6 豊城西住宅	豊城町2109-2	21,822	4,657	12,952	1 低	－	40%	80%
	7 豊城北住宅	豊城町2263-2	3,627	877	2,632	1 住	－	60%	200%
	8 羽黒住宅	羽黒町31	42,994	5,385	23,620	1 中高	－	60%	200%
	9 高田住宅	東本町112-1	2,103	388	1,531	2 住	－	60%	200%
	10 釈迦堂住宅	鹿島町581-1	2,533	575	2,033	1 住	－	60%	200%
	11 山王住宅	山王町1075-1	24,908	4,555	16,936	1 中高	－	60%	200%
	12 太田住宅	太田町1129	15,069	2,722	7,974	1 住	－	60%	200%
	13 波志江住宅	波志江町3681-4	5,313	1,040	3,492	調整	－	70%	200%
	14 今泉住宅	今泉町一丁目3-1	2,658	553	4,627	2 住	－	60%	200%
	15 平和住宅 平和従前居住者用住宅	平和町27-15	3,257	483	3,785	商業	準防火	80%	400%
従前									
公営	16 赤堀粕川住宅	市場町一丁目1416	4,724	95	95	用途無指定	－	70%	200%
	17 赤堀草倉住宅	野町119	4,331	437	437	2 住	－	60%	200%
	18 赤堀千鳥住宅	磯町6	1,631	352	1,039	用途無指定	－	70%	200%
	19 境木島住宅	境木島534-1	4,336	1,067	3,161	調整	－	70%	200%
	20 境下武士住宅	境下武士1301	3,249	685	2,035	調整	－	70%	200%
	21 境上武士住宅	境上武士983-1	10,296	1,197	2,071	調整	－	70%	200%
	22 境熊野前住宅	境女塚79-2	4,801	664	2,597	1 中高	－	60%	200%
	23 境広瀬住宅	境下武士2760	4,070	580	2,320	1 中高	－	60%	200%
	24 境百々第1住宅	境百々146-3	2,737	1,097	1,170	調整	－	70%	200%
	25 境百々第2住宅	境百々124	1,459	318	955	調整	－	70%	200%
	26 境の前住宅	境140	3,116	973	1,264	調整	－	70%	200%
	27 境保泉住宅	境保泉1130-2	1,958	685	1,346	調整	－	70%	200%
	28 iタワー花の森住宅	大手町3-1	3,722	823	4,792	近商	準防火	80%	200%
特公賃									

図 2-2 市営住宅の敷地条件等

(3) 耐用年限状況

① 市営住宅全体の状況

耐用年限の超過状況をみると、すでに耐用年限を超過している住戸は50戸（三光住宅、安堀住宅、山王住宅(53-1-B棟)、赤堀粕川住宅、赤堀草倉住宅）で全体の2.6%、計画期間の短期及び中期（当初10年間）に耐用年限を超過する住戸が48戸（境百々第1住宅、境の前住宅、境保泉住宅）で全体の2.4%を占めています。また、同期間に耐用年限の2分の1を経過する住戸は1,471戸で全体の75.5%を占めています。

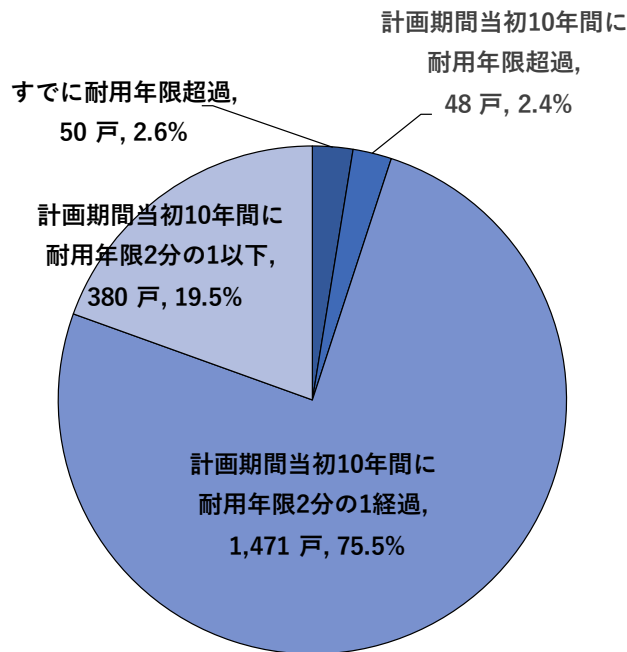


図 2-3 市営住宅の耐用年限状況

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	

図 2-4 構造別耐用年数表

②住棟別の状況

区分	住宅名		棟名	建設 年度	竣工 年度	構造	階数	戸数	耐用 年数	経過 年数	耐用 年限	計画当初10年間の耐用年数経過状況		
												既に 経過	1/2 経過	1/2経過 しない
公営	1	三光住宅	28-1-A	S28	S28	簡易耐火	2	4	45	71	1999	○		
	2	安堀住宅	1-1	S41	S42	簡易耐火	1	3	30	57	1998	○		
			1-2	S41	S42	簡易耐火	1	3	30	57	1998	○		
			1-3	S42	S42	簡易耐火	1	3	30	57	1998	○		
			2-1	S42	S42	簡易耐火	1	3	30	57	1998	○		
			2-2	S42	S42	簡易耐火	1	4	30	57	1998	○		
			2-3	S42	S42	簡易耐火	1	3	30	57	1998	○		
			2-4	S42	S42	簡易耐火	1	4	30	57	1998	○		
	3	昭和住宅	－	S63	H2	耐火	4	24	70	34	2061		○	
	4	茂呂島住宅	2-2-A	H2	H3	耐火	4	24	70	33	2062		○	
			2-2-B	H2	H3	耐火	4	24	70	33	2062		○	
			2-1-C	H2	H3	耐火	3	18	70	33	2062		○	
			2-1-D	H2	H3	耐火	3	18	70	33	2062		○	
			3-2-E	H3	H4	耐火	3	18	70	32	2063		○	
			3-1-F	H3	H4	耐火	3	18	70	32	2063		○	
			3-1-G	H3	H3	耐火	3	12	70	33	2062		○	
			4-2-H	H4	H5	耐火	4	24	70	31	2064		○	
			4-2-I	H4	H5	耐火	4	24	70	31	2064		○	
			4-1-J	H4	H5	耐火	3	18	70	31	2064		○	
			4-1-K	H4	H5	耐火	3	18	70	31	2064		○	
			5-1・2-L	H5	H6	耐火	4	32	70	30	2065		○	
			6-2-M	H6	H7	耐火	4	24	70	29	2066		○	
			6-1-N	H6	H7	耐火	4	24	70	29	2066		○	
			7-2-O	H7	H8	耐火	4	24	70	28	2067		○	
			7-1-P	H7	H8	耐火	4	24	70	28	2067		○	
			7-2-Q	H7	H8	耐火	4	32	70	28	2067		○	
			8-R	H8	H9	耐火	4	24	70	27	2068		○	
			9-S	H9	H10	耐火	4	16	70	26	2069		○	
	5	茂呂住宅	A	H22	H22	準耐火	2	4	45	14	2056		○	
			B	H22	H22	準耐火	2	4	45	14	2056		○	
			C	H24	H24	準耐火	2	4	45	12	2058			○
			D	H24	H24	準耐火	2	4	45	12	2058			○
			E	H27	H27	準耐火	2	4	45	9	2061			○
			F	H27	H27	準耐火	2	4	45	9	2061			○
			G	H28	H28	準耐火	2	4	45	8	2062			○
			H	H28	H28	準耐火	2	4	45	8	2062			○
			I	H30	H30	準耐火	2	4	45	6	2064			○
			J	H30	H30	準耐火	2	4	45	6	2064			○
	6	豊城西住宅	61-1-A	S61	S62	耐火	3	18	70	37	2058		○	
			61-1-B	S61	S62	耐火	3	24	70	37	2058		○	
			61-2-C	S61	S62	耐火	3	24	70	37	2058		○	
			62-1-D	S62	S63	耐火	3	18	70	36	2059		○	
			62-2-E	S62	S63	耐火	3	24	70	36	2059		○	
			62-1-F	S62	S63	耐火	3	18	70	36	2059		○	
			63-2-G	S63	H1	耐火	3	21	70	35	2060		○	
			63-1-H	S63	H1	耐火	3	12	70	35	2060		○	
			63-1-I	S63	H1	耐火	3	18	70	35	2060		○	

図 2-5 住棟別の耐用年限状況 (1/3)

区分		住宅名	棟名	建設 年度	竣工 年度	構造	階数	戸数	耐用 年数	経過 年数	耐用 年限	計画当初10年間の耐用年数経過状況		
												既に 経過	1/2 経過	1/2経過 しない
公営	7	豊城北住宅	59-1	S59	S60	耐火	3	24	70	39	2056		○	
			60-1	S60	S60	耐火	3	12	70	39	2056		○	
	8	羽黒住宅	47-1	S47	S47	耐火	4	32	70	52	2043		○	
			48-1-A	S48	S48	耐火	4	32	70	51	2044		○	
			48-1-B	S48	S48	耐火	4	24	70	51	2044		○	
			49-2	S49	S49	耐火	4	16	70	50	2045		○	
			10-A	H10	H11	耐火	3	12	70	25	2070			○
			10-B	H10	H11	耐火	3	12	70	25	2070			○
			12-C	H12	H13	耐火	5	30	70	23	2072			○
			12-D	H12	H13	耐火	5	30	70	23	2072			○
			13-E	H13	H14	耐火	5	20	70	22	2073			○
			13-F	H13	H14	耐火	5	20	70	22	2073			○
			17-G	H17	H18	耐火	5	30	70	18	2077			○
			19-H	H19	H20	耐火	5	30	70	16	2079			○
			25- I	H25	H26	耐火	4	40	70	10	2085			○
	9	高田住宅	－	S49	S49	耐火	4	24	70	50	2045		○	
	10	釈迦堂住宅	49-1	S49	S49	耐火	4	24	70	50	2045		○	
			50-2	S50	S50	耐火	3	12	70	49	2046		○	
	11	山王住宅	50-1-A	S50	S50	耐火	4	32	70	49	2046		○	
			50-1-B	S50	S50	耐火	4	24	70	49	2046		○	
			51-1-A	S51	S51	耐火	4	24	70	48	2047		○	
			51-1-B	S51	S51	耐火	4	24	70	48	2047		○	
			51-2	S51	S51	耐火	4	24	70	48	2047		○	
			52-1-A	S52	S52	耐火	4	24	70	47	2048		○	
			52-1-B	S52	S52	耐火	4	24	70	47	2048		○	
			52-2	S52	S52	耐火	4	24	70	47	2048		○	
			53-1-A	S53	S53	耐火	4	32	70	46	2049		○	
			53-1-B	S53	S53	簡易耐火	2	8	45	46	2024	○		
			53-2	S53	S53	耐火	4	24	70	46	2049		○	
	12	太田住宅	54-1-A	S54	S54	耐火	3	24	70	45	2050		○	
			54-1-B	S54	S54	耐火	3	24	70	45	2050		○	
			54-2	S54	S54	耐火	3	24	70	45	2050		○	
			55-1	S55	S55	耐火	3	24	70	44	2051		○	
			55-2	S55	S55	耐火	3	24	70	44	2051		○	
	13	波志江住宅	56-1	S56	S56	耐火	4	32	70	43	2052		○	
57-1			S57	S57	耐火	3	18	70	42	2053		○		
14	今泉住宅	－	S58	S59	耐火	7	52	70	40	2055		○		
従前	15	平和住宅	－	H11	H12	耐火	9	20	70	24	2071			○
		平和従前居住者用住宅						30						

図 2-5 住棟別の耐用年限状況 (2/3)

区分	住宅名	棟名	建設 年度	竣工 年度	構造	階数	戸数	耐用 年数	経過 年数	耐用 年限	計画当初10年間の耐用年数経過状況		
											既に 経過	1/2 経過	1/2経過 しない
公営	16 赤堀柏川住宅	23	S41	S41	木造	1	1	30	58	1997	○		
		31	S43	S43	木造	1	1	30	56	1999	○		
		32	S42	S42	木造	1	1	30	57	1998	○		
	17 赤堀草倉住宅	70-2	S45	S45	簡易耐火	1	4	30	54	2001	○		
		70-3	S45	S45	簡易耐火	1	4	30	54	2001	○		
		71-1	S45	S45	簡易耐火	1	4	30	54	2001	○		
	18 赤堀千鳥住宅	－	H3	H3	耐火	3	15	70	33	2062		○	
公営	19 境木島住宅	A	H6	H7	耐火	3	18	70	29	2066		○	
		B	H8	H9	耐火	3	18	70	27	2068		○	
	20 境下武士住宅	－	H10	H11	耐火	3	24	70	25	2070			○
	21 境上武士住宅	A	H16	H17	木造	1～2	5	30	19	2036		○	
		B	H16	H17	木造	1～2	4	30	19	2036		○	
		C	H16	H17	木造	1～2	4	30	19	2036		○	
		D	H19	H19	準耐火	2	4	45	17	2053		○	
		E	H19	H19	準耐火	2	4	45	17	2053		○	
		F	H19	H19	準耐火	2	4	45	17	2053		○	
		G	H20	H20	準耐火	2	4	45	16	2054		○	
		H	H20	H20	準耐火	2	4	45	16	2054		○	
	22 境熊野前住宅	1	S51	S52	耐火	4	24	70	47	2048		○	
		2	S53	S54	耐火	4	16	70	45	2050		○	
	23 境広瀬住宅	1	S55	S56	耐火	4	16	70	43	2052		○	
		2	S57	S58	耐火	4	16	70	41	2054		○	
	24 境百々第 1 住宅	A	H14	H14	木造	1～2	5	30	22	2033		○	
		B	H14	H14	木造	1～2	4	30	22	2033		○	
		C	H15	H15	木造	1～2	4	30	21	2034		○	
		D	H15	H15	木造	1～2	5	30	21	2034		○	
	25 境百々第 2 住宅	－	H5	H6	耐火	3	12	70	30	2065		○	
	26 境の前住宅	A	H11	H12	木造	1～2	5	30	24	2031		○	
		B	H11	H12	木造	1～2	5	30	24	2031		○	
		C	H11	H12	木造	1～2	5	30	24	2031		○	
		D	H11	H12	木造	1～2	5	30	24	2031		○	
	27 境保泉住宅	A	H13	H13	木造	1～2	5	30	23	2031		○	
		B	H13	H13	木造	1～2	5	30	23	2031		○	
	28 iタワー花の森住宅	－	H15	H16	耐火	13	45	70	20	2075			○
特公賃					5								
公営住宅 計							1,914						
従前居住者用住宅 計							30						
特公賃住宅 計							5						
市営住宅 合計							1,949						

図 2-5 住棟別の耐用年限状況 (3/3)

(4) 建設時期別住戸規模状況

管理戸数 1,949 戸のうち、住戸面積別にみると、50～59 m²の住戸が 799 戸（41.0%）と最も多く、そのうち、昭和 50 年～昭和 59 年にかけて 474 戸が建設されています。次いで 60～69 m²の住戸が 752 戸（38.6%）となっており、そのうち、昭和 60 年～平成 7 年に 397 戸が整備されています。

項目	40m ² 未満	40～49m ²	50～59m ²	60～69m ²	70m ² 以上	合計
昭和39年以前	0	0	4	0	0	4
	0.0%	0.0%	0.5%	0.0%	0.0%	0.2%
昭和40～49年	38	88	40	24	0	190
	71.7%	71.5%	5.0%	3.2%	0.0%	9.7%
昭和50～59年	0	12	474	108	0	594
	0.0%	9.8%	59.3%	14.4%	0.0%	30.5%
昭和60～平成7年	0	11	130	397	96	634
	0.0%	8.9%	16.3%	52.8%	43.2%	32.5%
平成8～17年	15	12	77	171	122	397
	28.3%	9.8%	9.6%	22.7%	55.0%	20.4%
平成18年以降	0	0	74	52	4	130
	0.0%	0.0%	9.3%	6.9%	1.8%	6.7%
合 計	53	123	799	752	222	1949
	2.7%	6.3%	41.0%	38.6%	11.4%	100.0%

図 2-6 建設時期別住戸規模状況

(5) 住戸内設備状況

住戸内の設備状況をみると、流し台・コンロ台、換気扇（レンジフード）は、全ての住宅で市が設置しています。

浴槽は、住戸改善を行った住戸や平成 18 年以降に入居のあった住戸については市が設置している場合もありますが、一部の住戸では入居者が設置しています。

3 点給湯（台所、浴室、洗面所）は、住戸改善を行った住戸や比較的新しい住棟には設置されており、一部の住棟では 3 点給湯ではない状態となっています。

区分	住宅名	建設年度	竣工年度	住戸数	流し台・ コンロ台	浴室	浴槽	3 点給湯	換気扇 (レンジフード)
公営	1 三光住宅	S28	S28	4	○	○	●	×	○
	2 安堀住宅	S41～42	S42	23	○	○	●	×	○
	3 昭和住宅	S63	H2	24	○	○	○	○	○
	4 茂呂島住宅	H2～9	H3～10	416	○	○	○	○	○
	5 茂呂住宅	H22～30	H22～30	40	○	○	○	○	○
	6 豊城西住宅	S61～63	S62～H1	177	○	○	○	○	○
	7 豊城北住宅	S59～60	S60	36	○	○	○	○	○
	8 羽黒住宅	S47～49	S47～49	104	○	○	△	△	○
		H10～25	H11～26	224	○	○	○	○	○
	9 高田住宅	S49	S49	24	○	○	●	×	○
	10 釈迦堂住宅	S49～50	S49・50	36	○	○	●	×	○
	11 山王住宅	S50～53	S50～53	264	○	○	△	△	○
	12 太田住宅	S54～55	S54～55	120	○	○	△	△	○
	13 波志江住宅	S56～57	S56～57	50	○	○	△	△	○
従前	14 今泉住宅	S58	S59	52	○	○	○	△	○
	15 平和住宅	H11	H12	50	○	○	○	○	○
公営	平和従前居住者用住宅								
	16 赤堀粕川住宅	S41～43	S41～43	3	○	○	●	×	○
	17 赤堀草倉住宅	S45	S45	12	○	○	●	×	○
	18 赤堀千鳥住宅	H3	H3	15	○	○	○	○	○
	19 境木島住宅	H6～8	H7～9	36	○	○	○	○	○
	20 境下武士住宅	H10	H11	24	○	○	○	○	○
	21 境上武士住宅	H16～20	H17～20	33	○	○	○	○	○
	22 境熊野前住宅	S51～53	S52～54	40	○	○	△	×	○
	23 境広瀬住宅	S55～57	S56～58	32	○	○	●	×	○
	24 境百々第 1 住宅	H14～15	H14～15	18	○	○	○	○	○
	25 境百々第 2 住宅	H5	H6	12	○	○	○	○	○
	26 境の前住宅	H11	H12	20	○	○	○	○	○
	27 境保泉住宅	H13	H13	10	○	○	○	○	○
特公賃	28 iタワー花の森住宅	H15	H16	50	○	○	○	○	○

○：市が設置、●：入居者が設置、△：住戸改善した住戸又は平成 18 年以降の入居者の住戸は市が設置

図 2-7 住戸内設備状況

(6) 共同施設等

集会所・集会室は7住宅で設置されています。

駐車場は、24住宅で区画を整備し設置しており、これらの住宅では住戸数以上の駐車場台数を確保しています。

自転車置場は、耐用年限を超過している4住宅（三光住宅、安堀住宅、赤堀粕川住宅、赤堀草倉住宅）以外は、全て設置されています。

区分	住宅名	建設年度	竣工年度	住戸数	集会所 集会室	自転車 置場	駐車区画	エレベーター
公営	1 三光住宅	S28	S28	4	－	－	－	－
	2 安堀住宅	S41～42	S42	23	－	－	－	－
	3 昭和住宅	S63	H2	24	－	○	24	－
	4 茂呂島住宅	H2～9	H3～10	416	○	○	458	－
	5 茂呂住宅	H22～30	H22～30	40	－	○	77	－
	6 豊城西住宅	S61～63	S62～H1	177	○	○	182	－
	7 豊城北住宅	S59～60	S60	36	－	○	36	－
	8 羽黒住宅	S47～49 H10～25	S47～49 H11～26	328	○	○	445	5※
	9 高田住宅	S49	S49	24	－	○	24	－
	10 釈迦堂住宅	S49～50	S49～50	36	－	○	36	－
	11 山王住宅	S50～53	S50～53	264	○	○	347	－
	12 太田住宅	S54～55	S54～55	120	○	○	177	－
	13 波志江住宅	S56～57	S56～57	50	○	○	52	－
	14 今泉住宅	S58	S59	52	○	○	52	1
従前	15 平和住宅	H11	H12	50	－	○	62	1
	平和従前居住者用住宅							
公営	16 赤堀粕川住宅	S41～43	S41～43	3	－	－	－	－
	17 赤堀草倉住宅	S45	S45	12	－	－	－	－
	18 赤堀千鳥住宅	H3	H3	15	－	○	15	－
	19 境木島住宅	H6～8	H7～9	36	－	○	39	－
	20 境下武士住宅	H10	H11	24	－	○	24	－
	21 境上武士住宅	H16～20	H17～20	33	－	○	48	－
	22 境熊野前住宅	S51～53	S52～54	40	－	○	46	－
	23 境広瀬住宅	S55～57	S56～58	32	－	○	32	－
	24 境百々第1住宅	H14～15	H14～15	18	－	○	18	－
	25 境百々第2住宅	H5	H6	12	－	○	13	－
	26 境の前住宅	H11	H12	20	－	○	20	－
	27 境保泉住宅	H13	H13	10	－	○	10	－
特公賃	28 iタワー花の森住宅	H15	H16	50	－	○	50	1

※エレベーターは、12-C と 12-D、13-E と 13-F で共有

図 2-8 共同施設等状況

2 県営住宅の状況

(1) 県営住宅の立地等

本市には、市営住宅のほかに県営住宅が13団地50棟1,002戸あります。なお、宗高団地及び女塚団地については募集停止中となっています。

■伊勢崎市内に立地する県営住宅一覧

※募集停止中

団地名	所在地	建設年度	階数	棟	戸数
宗高※	宗高町153-2	S26	2	2	8
上泉	上泉町294 他	S27～28	3	2	36
太田町	太田町663-5	H10～12	3	3	54
茂呂	新栄町3835-3	S63～H2	3	3	60
上植木	本関町1171-3	H6～8	3～4	5	90
羽黒	羽黒町32	S47	4	3	60
		H15～20	5	3	77
山王	山王町98-1 他	S50～54	4	9	248
今泉	今泉町1-1497	S55	3～4	3	52
今井	今井町261-1	S58～59	4	2	47
曲輪町	曲輪町20-1	S59～60	3	2	48
田中島	田中島町1431-1	H1～5	3	9	156
三ツ木	境三ツ木247-7	S61	4	1	18
女塚※	境女塚423-12	H2～H5	3	3	48
合 計				50	1002



図 2-9 県営住宅位置図

(2) 県営住宅長寿命化の方針

「群馬県営住宅長寿命化計画 2023（令和5年3月）」では、以下の基本方針及び計画の推進方策に基づき、県営住宅の管理戸数を、計画策定時の9,991戸から令和34年度の8,283戸へと減少させる計画となっています。

■基本方針

基本方針	内 容
①ニーズ減少を見据えた 県営住宅の集約・再編	■将来的な県営住宅の需要の減少を見据えた団地集約・再編等による管理戸数の削減
②財政状況を踏まえた実現 可能な整備	■県営住宅の住棟・住戸の状況に応じた、改善事業、用途廃止、必要最小限の建替及び耐用年限延長等の組み合わせによる全体事業量の低減と平準化 ■予防保全的な計画修繕の実施による県営住宅の長寿命化
③地域特性に基づく県と 市町村の役割分担	■住宅確保要配慮者に対して、県と市町村が連携して公営住宅を供給 ■県営団地の市町村移管や隣接・近接する団地での建替における市町村との連携・協力
④県営住宅におけるカーボン ニュートラルの実現	■建替におけるZEH※水準の省エネ化や太陽光発電設備などの再生可能エネルギーの導入による、カーボンニュートラルの実現 ※ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略で、年間の一次エネルギー消費量の収支ゼロを目指した住宅。

■計画の推進方策

計画の推進方策	内 容
①カーボンニュートラル への対応	■新築については、ZEH水準の省エネ化と太陽光発電設備の設置を義務化 ■2050年時点で耐用年限まで一定期間ある住棟については、ZEH水準の省エネ化と太陽光発電設備の設置を検討 ■建替時における一部住棟の除却後の敷地の暫定利用として、太陽光発電設備の設置を検討
②県営住宅資産の活用	■余剰地の活用 ・用途廃止により発生した余剰地に関して、他の県施設の移転・集約先、市町村・民間事業者への貸付や売却等の活用についてのガイドラインを定めるなどの仕組みづくりを実施 ■空き住棟・空き住戸の活用 ・用途廃止の対象団地のうち、社会的特性や物理的特性の評価が高いものについては、解体を行わずに県営住宅以外の用途としての活用や市町村への移管を検討 ・3m未満の浸水が想定される洪水浸水想定区域にある団地については、1階部分を用途廃止することから、住宅以外の用途としての活用を検討
③モデル団地における PPP/PFI事業の導入	■民間活用のポテンシャルが高いと想定される大規模団地については民間活力の導入可能性について調査するなど、モデル団地として積極的にPPP/PFI事業の導入を検討

3 入居状況

(1) 住宅別入居率

令和6年6月1日現在、本市の市営住宅には1,296世帯が入居しており、市営住宅全体の入居率は66.5%となっています。住宅の区分別の入居率は、公営住宅が66.1%、従前居住者用住宅が83.3%、特公賃住宅が100.0%となっています。

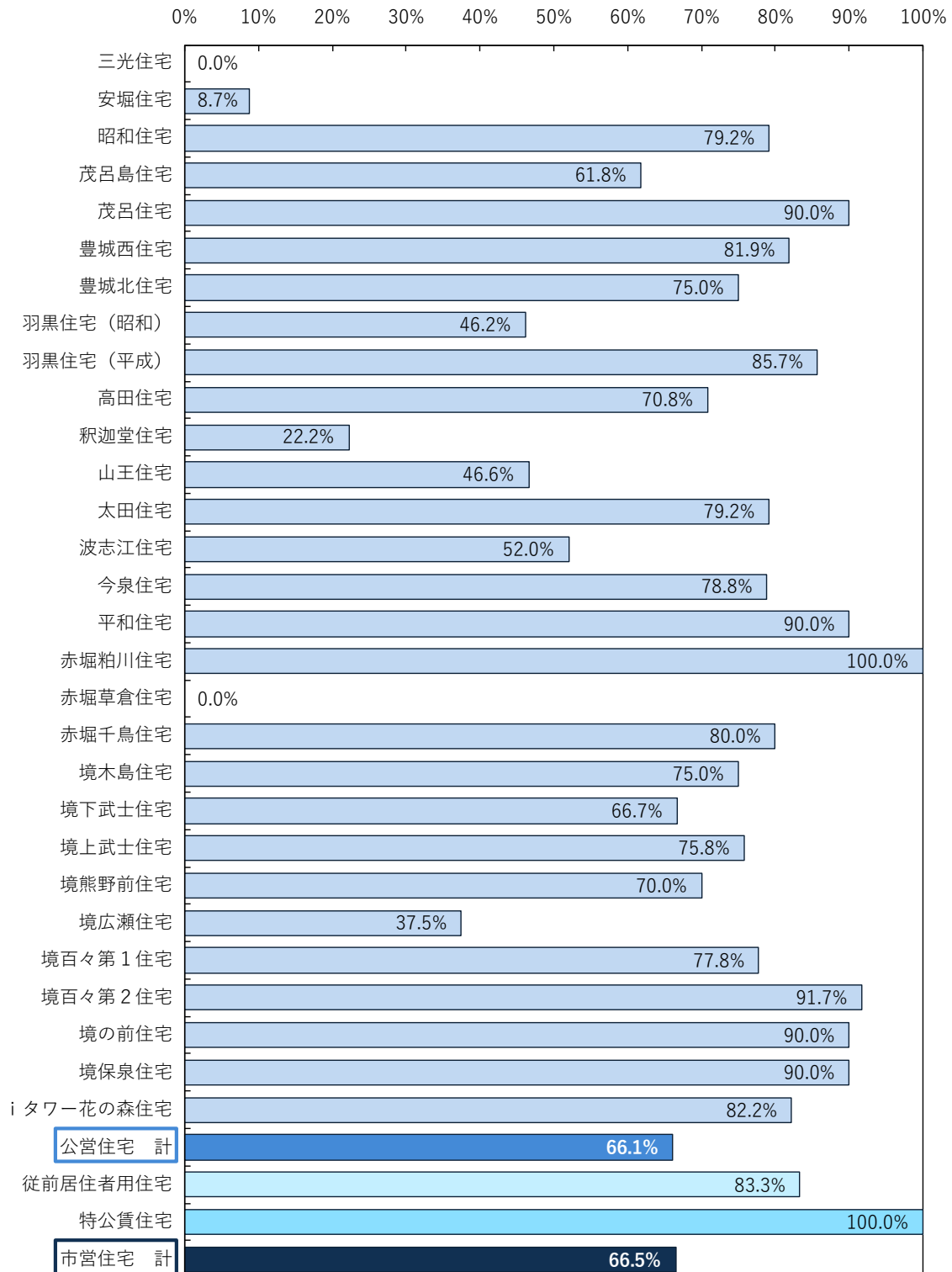
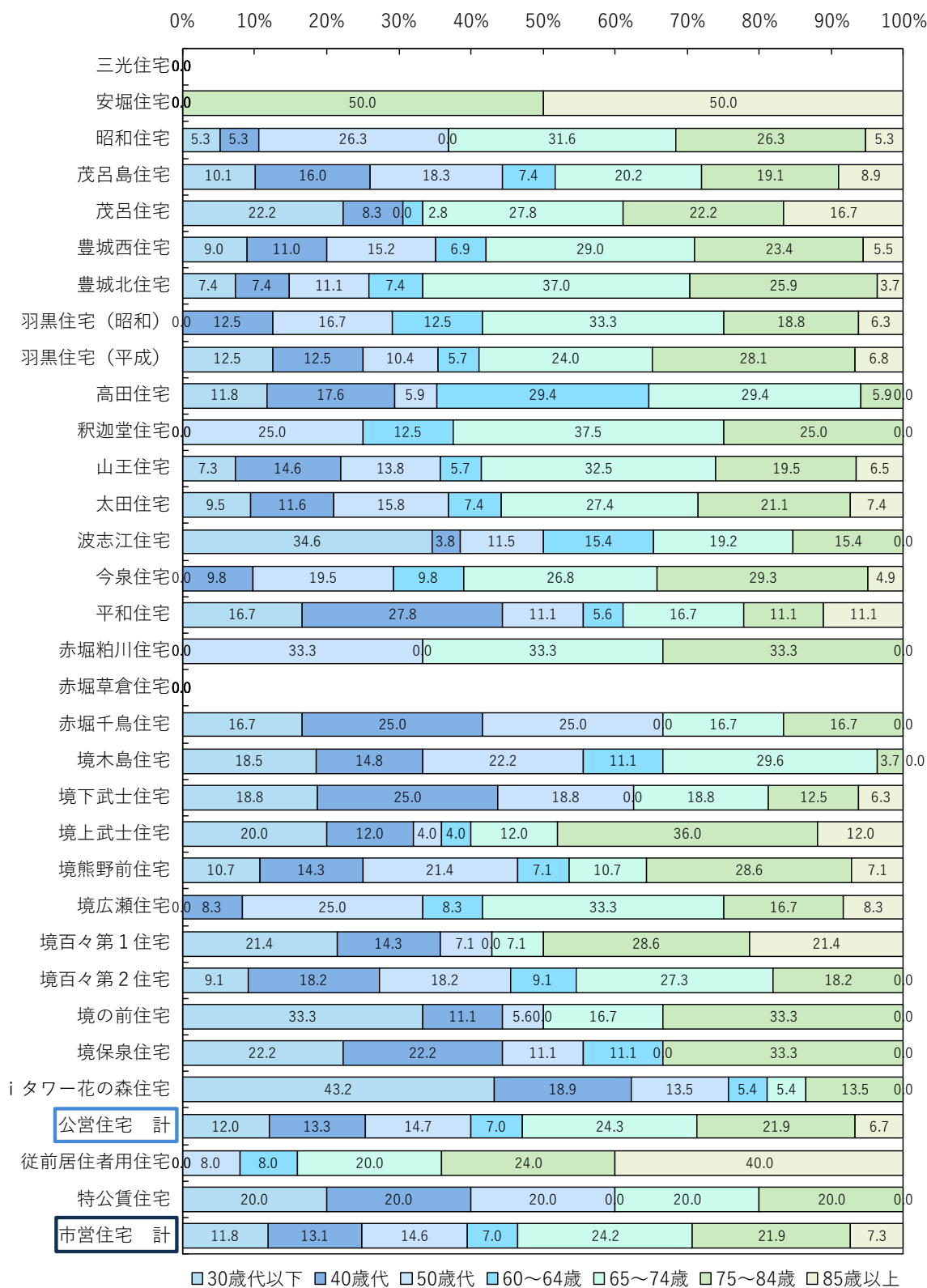


図 2-10 住宅別入居率

(2) 世帯主の年齢

世帯主の年齢は、市営住宅全体では、50歳代以下が39.5%で最も多く、65～74歳が24.2%、75～84歳代が21.9%となっています。65歳以上は53.4%であり、全体の約5割の世帯主が高齢者の状況です。



□30歳代以下 □40歳代 □50歳代 □60～64歳 □65～74歳 □75～84歳 □85歳以上

図 2-11 住宅別世帯主の年齢別割合

(3) 入居者の年齢

入居者の年齢は、市営住宅全体では、65～74歳が16.7%で最も多く、75～84歳が14.2%、10歳代が12.2%となっています。住宅別でみると、境保泉住宅とiタワー花の森住宅では、入居者の4割以上が10歳代以下という状況です。

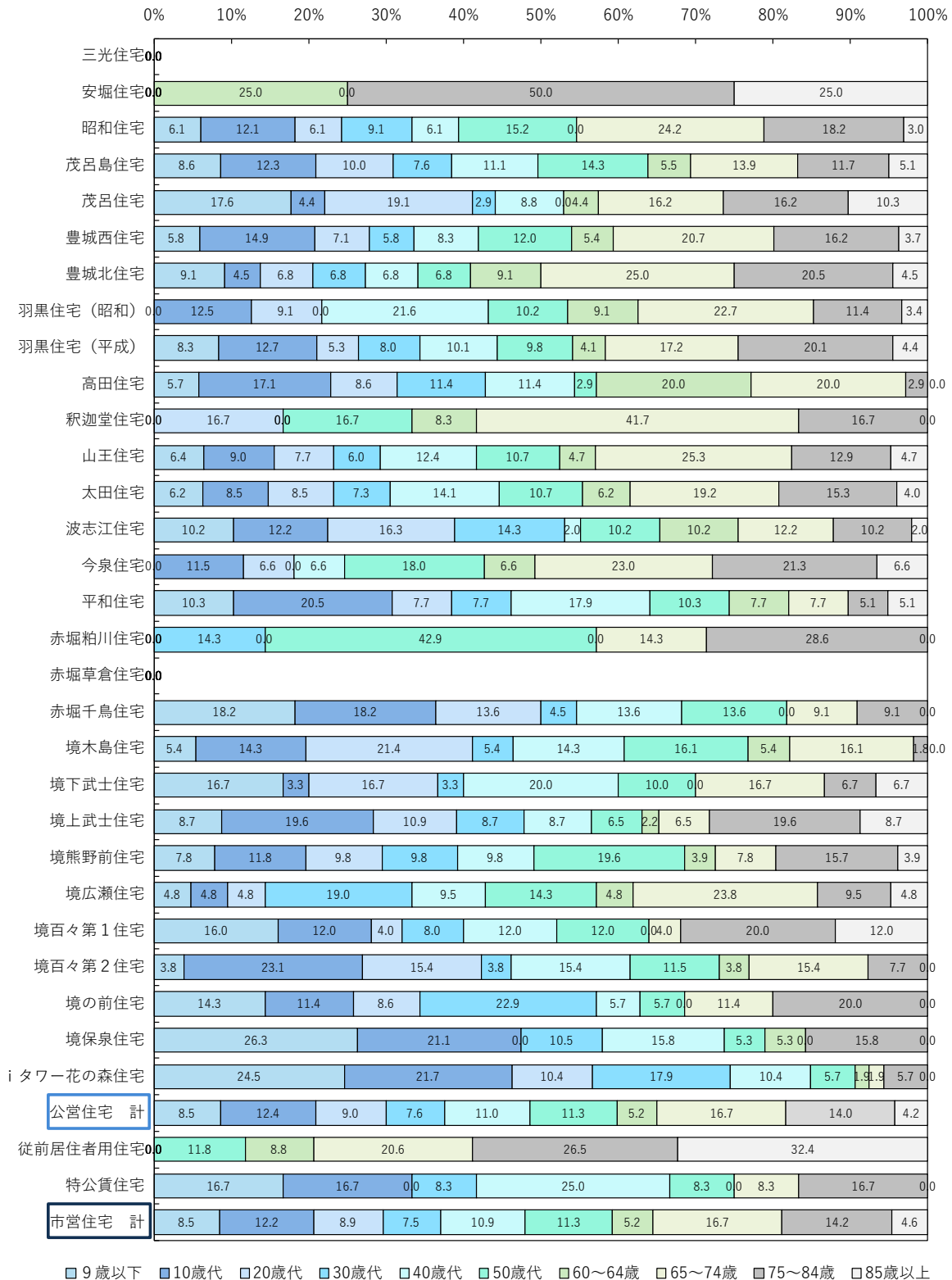


図 2-12 住宅別入居者の年齢別割合

(4) 高齢化の状況

65 歳以上の高齢者の割合が 30%以上の住宅は 18 住宅あり、特に、安堀住宅と平和従前居住者用住宅では、65 歳以上の入居者が 7 割を超えている状況です。

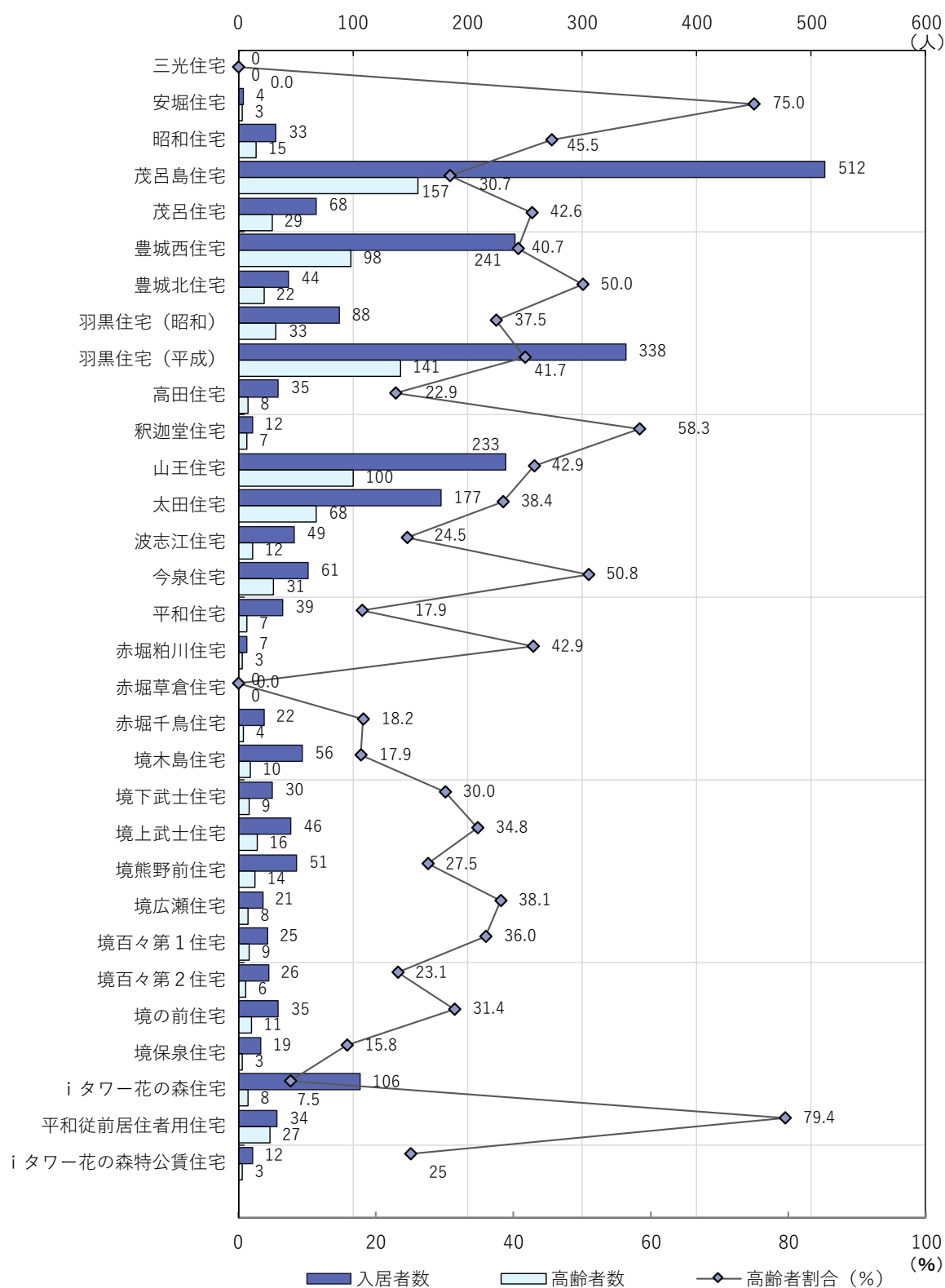


図 2-13 住宅別高齢者数・高齢者割合

(5) 世帯人員

世帯人員は、1人世帯が46.3%で最も多く、2人世帯が32.3%と、2人以下の世帯が7割以上を占めています。住宅別でみると、iタワー花の森住宅、特公賃住宅では、3人以上の世帯が4割以上を占めている状況です。

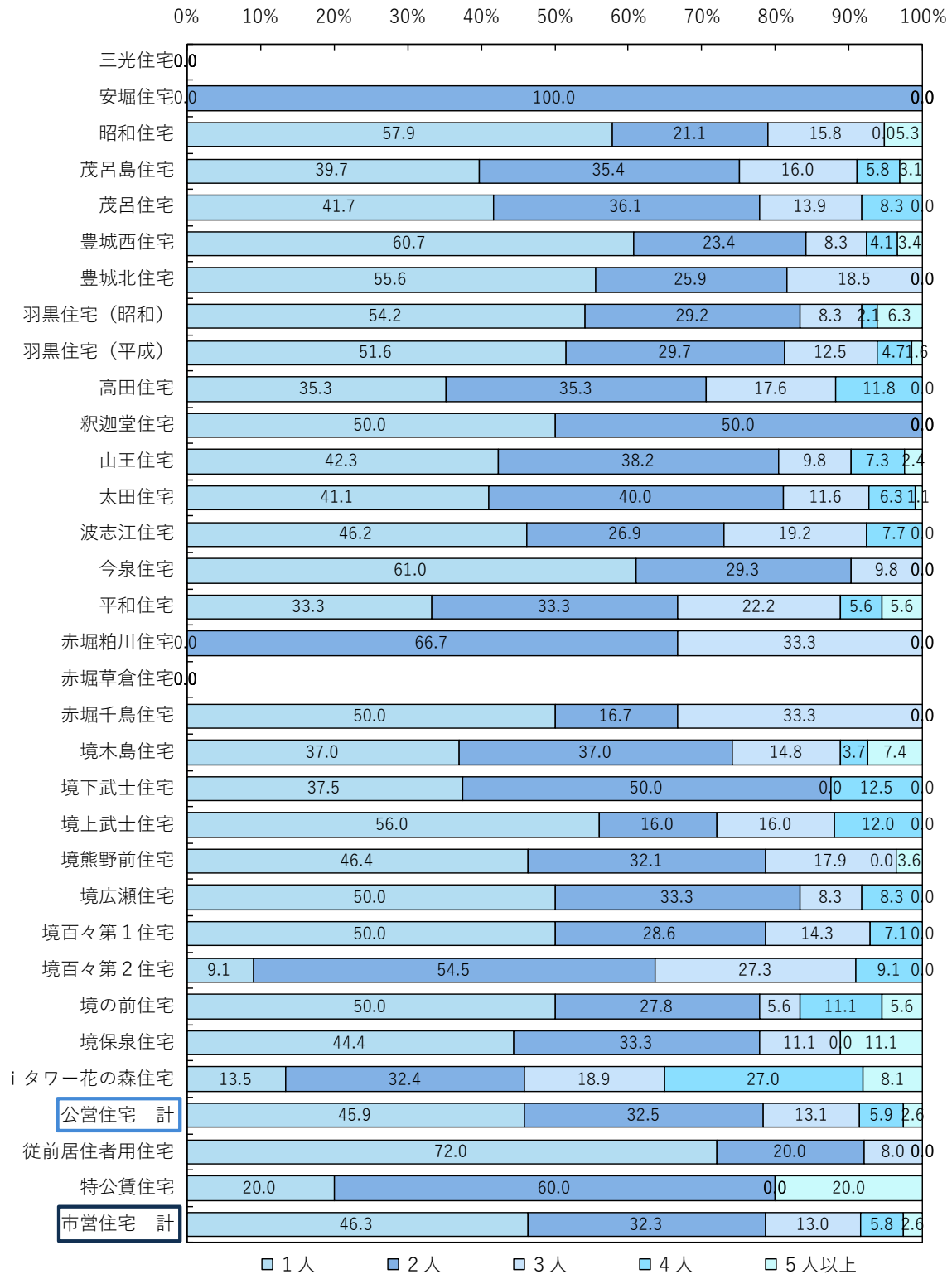


図 2-14 住宅別世帯人員割合

(6) 入居年数

居住年数は、5～10年未満が20.8%で最も多く、10～20年未満が20.1%、20年以上は30%を超える状況です。

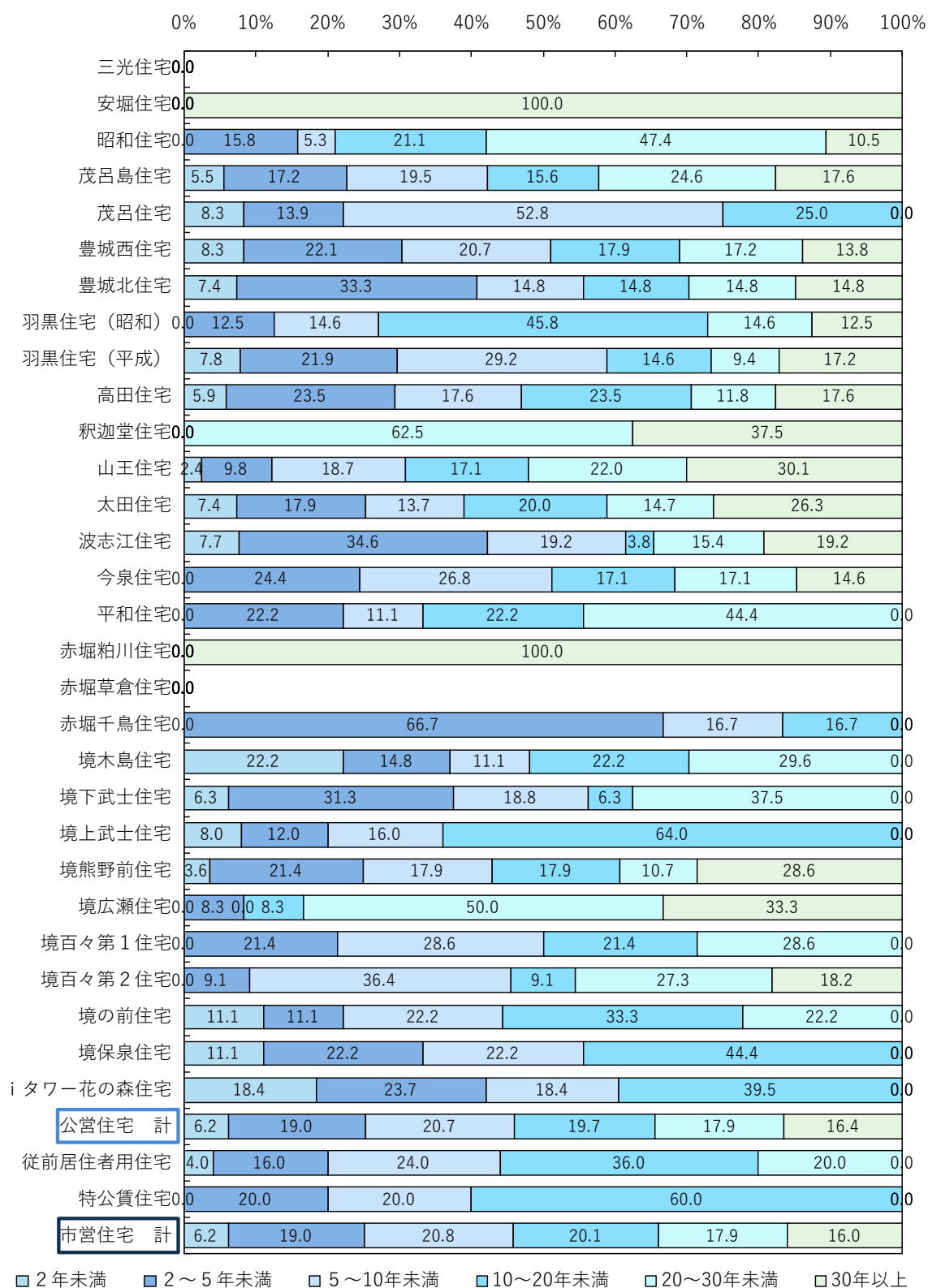


図 2-15 住宅別入居年数割合

(7) 応募状況

令和元年度から令和5年度までの過去5年間の市営住宅全体の応募状況は、令和元年度から令和3年度までは応募倍率1倍未満、令和4・5年度では1倍を超えています。5年平均の応募倍率は0.71倍となっています。5年平均の倍率が1倍以上の住宅は、茂呂住宅、太田住宅、平和住宅、iタワー花の森住宅で、その他の住宅は1倍未満の状況です。

住宅名	R1	R2	R3	R4	R5	5年平均
三光住宅	－	－	－	－	－	－
安堀住宅	－	－	－	－	－	－
昭和住宅	0.38	0.50	0	0	0	0.42
茂呂島住宅	0.30	0.43	0.61	0.72	0.43	0.48
茂呂住宅	2.00	2.33	0	3.25	1.50	2.33
豊城西住宅	0.26	0.75	0.75	0.38	0.83	0.49
豊城北住宅	0.18	0.08	0	0	0	0.13
羽黒住宅	0.76	0.86	0.71	1.08	0.93	0.85
高田住宅	0.45	0	0	0	0	0.45
釈迦堂住宅	－	－	－	－	－	－
山王住宅	0.94	1.00	1.00	0	0	0.94
太田住宅	2.00	0	1.00	2.00	3.29	1.83
波志江住宅	0.17	0.50	1.00	1.00	0	0.35
今泉住宅	0.52	0.50	0.33	2.00	0	0.58
平和住宅	1.40	0.20	0	2.50	0	1.00
赤堀粕川住宅	－	－	－	－	－	－
赤堀草倉住宅	－	－	－	－	－	－
赤堀千鳥住宅	0.50	0.33	0.33	0	0	0.39
境木島住宅	0.27	0.25	0.50	0.29	0.40	0.31
境下武士住宅	0.44	0.29	0.33	0.33	0	0.36
境上武士住宅	0.25	0.20	0	0.50	0.33	0.29
境熊野前住宅	0	0	0	0	0	0
境広瀬住宅	0.14	0	0	0	0	0.08
境百々第2住宅	0.00	1.00	0	0	0	0.20
境の前住宅	0.50	0.33	0	0.33	0.67	0.43
境保泉住宅	0.50	0.50	0.50	0.67	0	0.55
境百々第1住宅	1.00	0.67	0.44	0.75	0	0.59
iタワー花の森住宅	1.50	2.25	3.56	6.33	4.83	3.25
従前居住者用住宅	－	－	－	－	－	－
特公賃住宅	－	－	－	－	－	－
市営住宅全体	0.50	0.56	0.82	1.13	1.30	0.71

図 2-16 令和元年度から令和5年度における住宅別応募状況

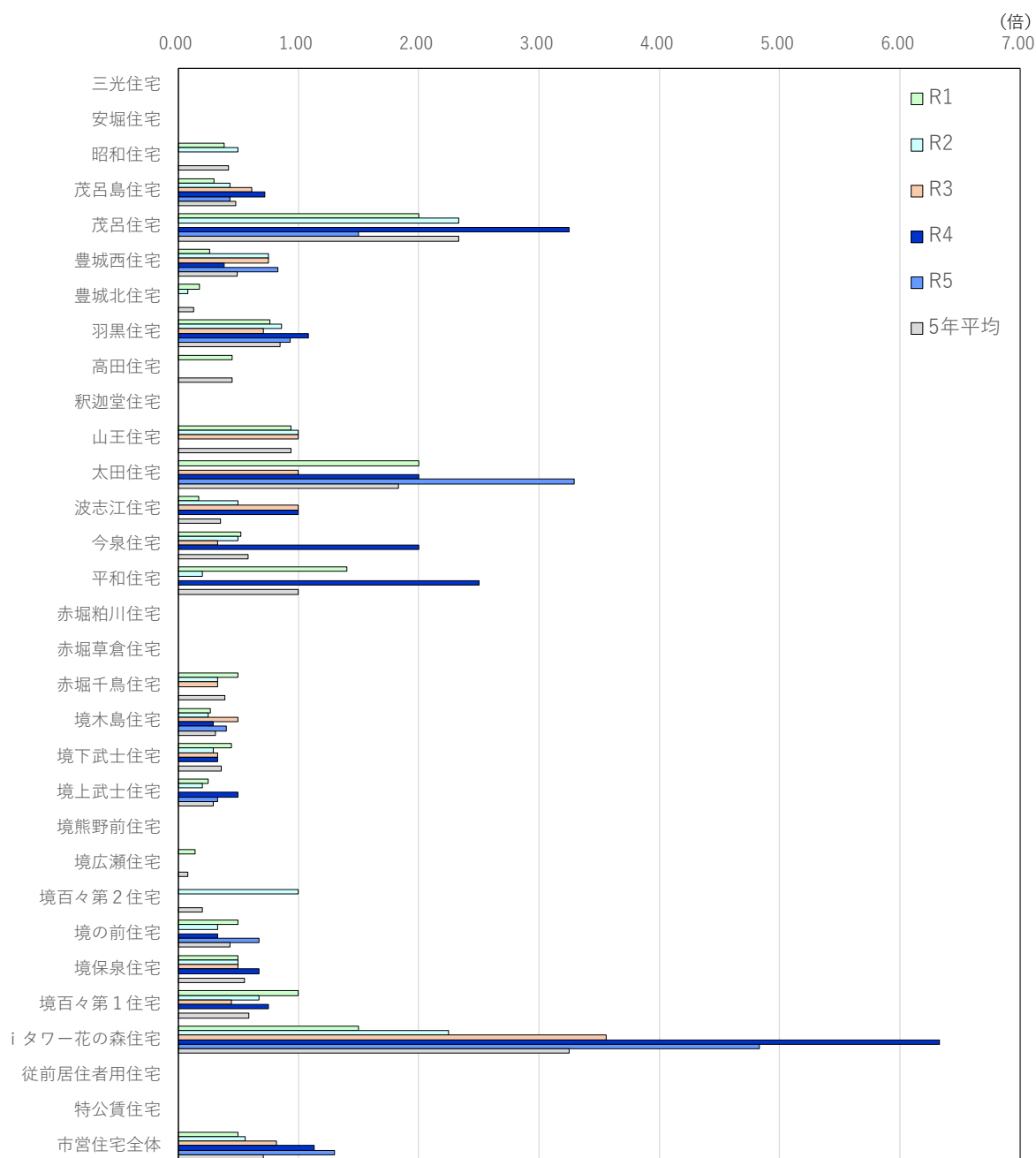


図 2-17 令和元年度から令和5年度における住宅別応募状況

(8) 収入超過者・高額所得者への対応

「収入超過者」に認定した入居者に対しては、収入超過者に該当する旨の通知を送付し、収入状況等に応じた指導を行っています。また、やむを得ない事情等で引き続き入居を希望する場合であっても、近傍同種の住宅の家賃以下で収入に応じて算出した家賃を課しています。

収入超過者への対応と同様、「高額所得者」に認定した入居者に対しても、通知の送付及び指導を行うとともに、近傍同種の住宅の家賃を課することとしています。

第3章 住宅別劣化状況等調査

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

第10章

第11章

第12章

第13章

用語解説

1 調査の目的

市営住宅を適切に維持管理し、住宅ストックとして活用していくためには、既存住宅の劣化状況等を把握し、効果的な改善方法や改善時期を判断することが必要です。

そのため、市営住宅の劣化状況等を把握することを目的に調査を実施しました。

2 対象住宅・調査の視点・調査方法

劣化状況等調査の対象は、建設年度や過去の改修実績、将来的に用途廃止を予定するかなどの条件を整理した上で各住宅から抽出した住棟とし、劣化が進行しやすい部位を中心に、住宅の外観及び住戸内の目視調査を実施しました。なお、調査時には、令和4年度に実施した建築基準法第12条点検における指摘事項を併せて確認しました。

3 調査結果

(1) 昭和住宅

- ・平成2年度竣工・耐火構造4階建・経過年数34年
- ・調査では、特に基礎の不陸やき裂が見られ、外壁や手すり壁、階段室床に汚損やさび汁を確認しました。

外観	基礎:不陸、き裂	外壁:若干の汚損、さび汁
		
手すり壁:若干の汚損、さび汁	手すり壁:汚損	階段室床:汚損
		

(2) 茂呂島住宅 (9-S 棟)

- ・平成10年度竣工・耐火構造4階建・経過年数26年
- ・調査では、屋上の保護層、外壁、階段室壁のき裂、樋の継手部に腐食を確認しました。

外観	屋上:保護層のき裂	外壁:き裂
		
樋:接合部の腐食	階段室天井:塗装のはく離	階段室壁:き裂
		

■12条点検指摘事項の確認 4-2-H 棟

- ・平成5年度竣工・耐火構造4階建・経過年数31年
- ・12条点検では、「屋上防水シートの浮き」が指摘されています。

屋上防水シートの浮き		
		

■12条点検指摘事項の確認 6-2-M 棟

- ・平成7年度竣工・耐火構造4階建・経過年数29年
- ・12条点検では、「屋上ドレンの詰まり」が指摘されています。

屋上ドレンの詰まり		
		

■12 条点検指摘事項の確認 6-1-N 棟

- ・平成7年度竣工・耐火構造4階建・経過年数29年
- ・12条点検では、「屋上防水の破損」が指摘されています。

屋上防水の破損		
		

(3) 茂呂住宅

- ・平成22年度竣工・準耐火構造2階建・経過年数14年
- ・調査では、外壁サイディングのき裂、外階段鉄部の腐食を確認しました。

外観	基礎	外壁:サイディングのき裂
		
樋	階段室天井	階段床:外階段鉄部の腐食
		

(4) 豊城西住宅

- ・昭和62年度竣工・耐火構造3階建・経過年数37年
- ・調査では、屋上の汚損や排水不良、基礎や外壁のき裂、樋留め具の腐食を確認しました。

外観	基礎:き裂	屋上:保護層の汚損、排水不良
		
外壁:汚損	外壁:汚損、き裂	樋:留め具の腐食
		

■12条点検指摘事項の確認 63-2-G棟

- ・平成元年度竣工・耐火構造3階建・経過年数35年
- ・12条点検では、「屋上排水ドレンの詰まり」が指摘されています。
- ・調査では、防水層の汚損を確認しました。

屋上排水ドレンの詰まり・防水層汚損		
		

(5) 豊城北住宅

- ・昭和60年度竣工・耐火構造3階建・経過年数39年
- ・調査では、基礎や外壁のき裂、軒裏や階段室天井の漏水跡、樋接合部の腐食などを確認しました。

外観	基礎:き裂	軒裏:塗装のはく落、漏水痕
		
外壁:き裂、はく離	樋:接合部の腐食	階段室天井:塗装のき裂、漏水痕
		

(6) 羽黒住宅

- ・昭和49年度竣工・耐火構造4階建・経過年数50年
- ・調査では、軒裏や外壁、階段室天井のはく落、樋留め具の腐食などを確認しました。

外観	基礎:き裂	軒裏:塗装のはく落
		
外壁:はく落	樋:留め具の腐食	階段室天井:コンクリートのはく落
		

■12条点検指摘事項の確認 12-C・D棟

- ・平成13年度竣工・耐火構造5階建・経過年数23年
- ・12条点検では、「外壁のき裂（複数）」が指摘されています。



■12条点検指摘事項の確認 13-E・F棟

- ・平成14年度竣工・耐火構造5階建・経過年数22年
- ・12条点検では、「外壁のき裂（複数）」が指摘されています。



（7）高田住宅

- ・昭和49年度竣工・耐火構造4階建・経過年数50年
- ・調査では、屋上の排水不良、外壁のはく落、樋接合部からの漏水などを確認しました。



(8) 山王住宅

■50-1-A 棟

- ・昭和 50 年度竣工・耐火構造 4 階建・経過年数 49 年
- ・調査では、基礎、軒裏、外壁のき裂、階段蹴上コンクリートの白華などを確認しました。

外観	基礎:き裂、白華	軒裏:塗装のき裂
		
外壁:き裂	樋	階段:蹴上コンクリートの白華
		

■52-1-A 棟

- ・昭和 52 年度竣工・耐火構造 4 階建・経過年数 47 年
- ・調査では、屋上の排水不良、階段室壁のはく離やはく落、階段蹴上コンクリートの白華などを確認しました。

外観	基礎:き裂、白華	屋上:排水不良
		
軒裏	階段室壁:塗装のはく離、白華	階段:蹴上コンクリートの白華
		

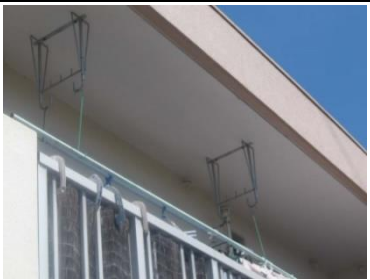
■52-1-B 棟

- ・昭和52年度竣工・耐火構造4階建・経過年数47年
- ・調査では、屋上の排水不良、基礎のき裂、階段室壁のはく落、階段踏面の摩耗や損傷を確認しました。

外観	基礎:き裂	屋上:排水不良
		
階段室壁:塗装のはく落	樋	階段:踏面の摩耗、損傷
		

■53-1-B 棟

- ・昭和53年度竣工・簡易耐火構造2階建・経過年数46年
- ・調査では、基礎のき裂や白華、階段踏面の摩耗や損傷を確認しました。

外観	基礎:き裂、白華	軒裏
		
樋	手すり壁	階段:踏面の摩耗、損傷
		

(9) 太田住宅

- ・昭和54年度竣工・耐火構造3階建・経過年数45年
- ・調査では、基礎のき裂、階段室壁の損傷を確認しました。

外観	基礎:き裂	屋上
		
軒裏	樋	階段室壁:損傷
		

(10) 波志江住宅

- ・昭和57年度竣工・耐火構造3階建・経過年数42年
- ・調査では、基礎、軒裏、外壁、階段室のはく落などを確認しました。

外観	基礎:き裂、モルタルのはく落	軒裏:き裂、はく落
		
外壁:モルタルのはく落	階段室天井:塗装のはく落	階段室壁:き裂、塗装のはく離
		

■12条点検指摘事項の確認 56-1 棟

- ・昭和 56 年度竣工・耐火構造 4 階建・経過年数 43 年
- ・12 条点検では、「階段裏の爆裂、基礎の欠損」が指摘されています。



(11) 今泉住宅

- ・昭和 59 年度竣工・耐火構造 7 階建・経過年数 40 年
- ・調査では、基礎のき裂、手すり壁の汚損、階段踏面のき裂や白華、滑り止めの欠損を確認しました。



(12) 平和住宅（従前居住者用住宅合築）

- ・平成12年度竣工・耐火構造9階建・経過年数24年
- ・調査では、屋根瓦留め具の浮き、樋留め具の腐食、廊下や外階段のき裂や白華、漏水痕などを確認しました。

外観	屋根・屋上:屋根瓦留め具の浮き	樋:留め具の腐食
		
廊下天井:塗装のき裂、漏水痕	廊下壁・天井:コンクリートの白華	外階段天井:塗装のき裂、漏水痕
		

(13) 赤堀千鳥住宅

- ・平成3年度竣工・耐火構造3階建・経過年数33年
- ・調査では、基礎の不陸、屋上や外壁、手すり壁の汚損を確認しました。

外観	基礎:不陸	屋上:保護層の汚損
		
外壁:汚損	樋	手すり壁:汚損
		

(14) 境木島住宅

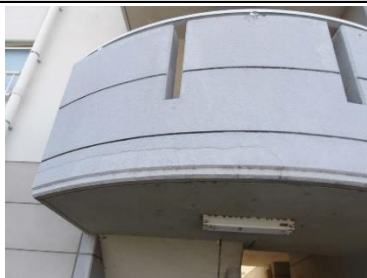
■ A棟

- ・平成7年度竣工・耐火構造3階建・経過年数29年
- ・調査では、基礎や外壁、手すり壁のき裂、樋の漏水痕などを確認しました。

外観	基礎:き裂	外壁:き裂、白華、汚損
		
外壁:き裂、白華	樋:漏水痕	手すり壁:き裂
		

■ B棟

- ・平成9年度竣工・耐火構造3階建・経過年数27年
- ・調査では、基礎や外壁、手すり壁のき裂、階段蹴上げコンクリートのはく離を確認しました。

外観	基礎:き裂、白華	外壁:き裂
		
樋	手すり壁:き裂、汚損	階段: 蹴上げコンクリートはく離
		

(15) 境下武士住宅

- ・平成11年度竣工・耐火構造3階建・経過年数25年
- ・調査では、外壁や階段室のき裂や白華、樋留め具の腐食などを確認しました。

外観	基礎	外壁:き裂、はく落、白華
		
樋:留め具の腐食	階段室天井:き裂、白華	階段室床:防水層のはく離、汚損
		

(16) 境上武士住宅

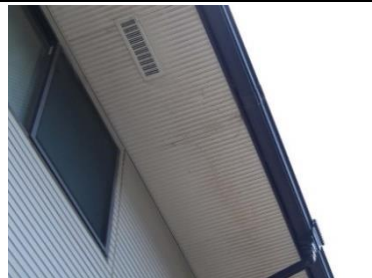
■ A棟

- ・平成17年度竣工・木造1、2階・建経過年数19年
- ・調査では、外壁サイディングのき裂、樋の汚損を確認しました。

外観	基礎	外壁:サイディングのき裂
		
樋:汚損	外壁	スロープ
		

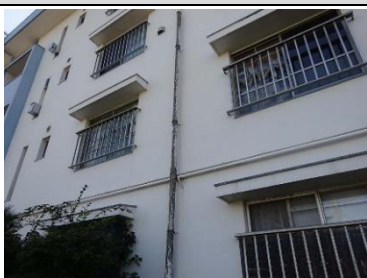
■D棟

- ・平成19年度竣工・準耐火構造2階建・経過年数17年
- ・調査では、屋根スレートの損傷、外階段鉄部の腐食を確認しました。

外観	基礎	屋根:スレートの損傷
		
軒裏	外壁	階段床:外階段鉄部の腐食
		

(17) 境熊野前住宅

- ・昭和52年度竣工・耐火構造4階建・経過年数47年
- ・調査では、基礎のき裂、外壁の汚損、樋接合部からの漏水(詰まりの可能性あり)などを確認しました。

外観	基礎:き裂、白華	軒裏
		
外壁:汚損	樋:接合部からの漏水	階段
		

(18) 境広瀬住宅

- ・昭和56年度竣工・耐火構造4階建・経過年数43年
- ・調査では、基礎や軒裏、外壁のき裂、白華、階段室の漏水痕、樋留め具の腐食などを確認しました。

外観	基礎:き裂、白華	軒裏:き裂、白華、漏水痕
		
外壁:き裂、白華、汚損	樋:留め具の腐食	階段室:天井の白華、漏水痕
		

(19) 境百々第1住宅

- ・平成14年度竣工・木造1、2階建・経過年数22年
- ・調査では、早急に対応を要する不具合は確認されませんでした。

外観	基礎	屋根
		
軒裏	外壁	スロープ
		

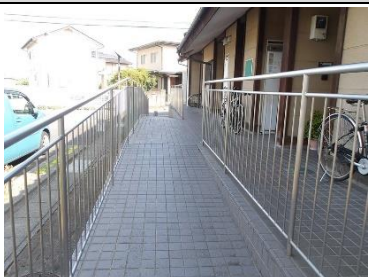
(20) 境百々第2住宅

- ・平成6年度竣工・耐火構造3階建・経過年数30年
- ・調査では、外壁の汚損、手すり壁のき裂や白華、配管の腐食などを確認しました。

外観	基礎	屋根
		
外壁:汚損	配管:腐食	手すり壁:き裂、白華、汚損
		

(21) 境の前住宅

- ・平成12年度竣工・木造1、2階建・経過年数24年
- ・調査では、早急に対応を要する不具合は確認されませんでした。

外観	基礎	屋根
		
外壁	樋	スロープ
		

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

第10章

第11章

第12章

第13章

用語解説

(22) 境保泉住宅

- ・平成13年度竣工・木造1、2階建・経過年数23年
- ・調査では、樋の腐食を確認しました。

外観	基礎	屋根
		
軒裏	樋:腐食	スロープ
		

(23) i タワー花の森住宅

- ・平成16年度竣工・耐火構造13階建・経過年数20年
- ・調査では、屋根の汚損、外壁のき裂・白華、階段室天井や床の塗装・防水層のはく離を確認しました。

外観	基礎	屋根(金属):汚損
		
外壁:き裂、白華	階段室天井:塗装のはく離	階段室床:防水層のはく離
		

4 調査結果総括

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。

そこでまず、次章では「市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計」を行い、第5章において「老朽化した市営住宅への対応の方針」を定めた上で、第6章で「団地・住棟ごとの事業手法の選定」を行います。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

第10章

第11章

第12章

第13章

用語解説

第4章 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1章
第2章
第3章
第4章
第5章
第6章
第7章
第8章
第9章
第10章
第11章
第12章
第13章
用語解説

1 人口・世帯数・将来人口

(1) 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。

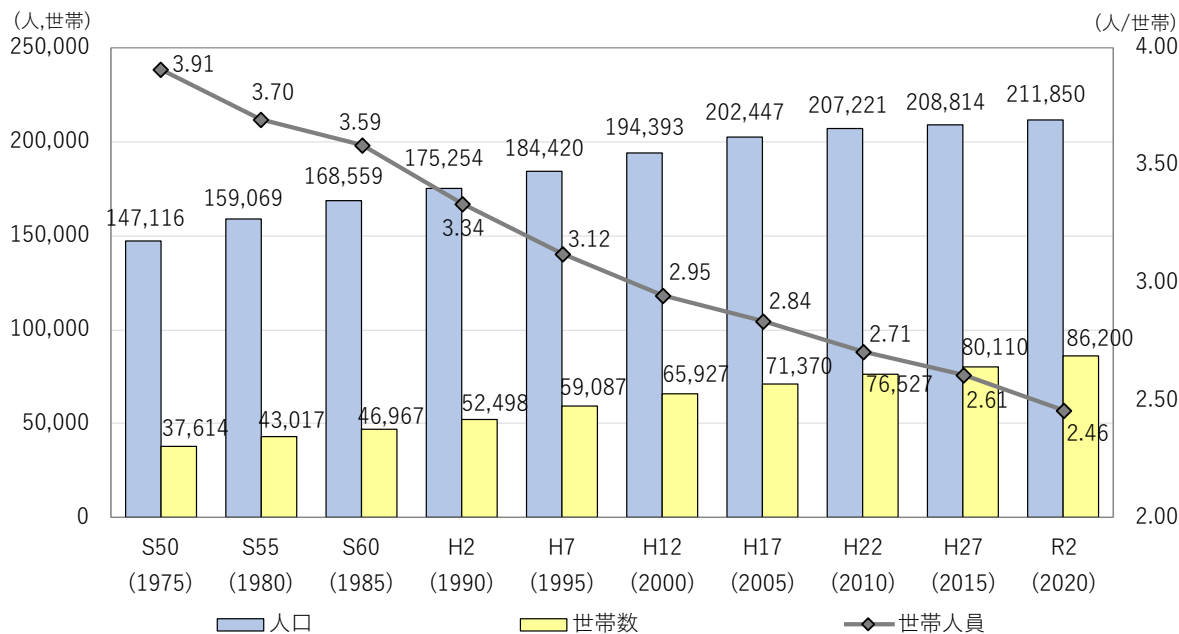


図 4-1 伊勢崎市の人口・世帯数・世帯人員の推移（令和 2 年国政調査）

(2) 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。

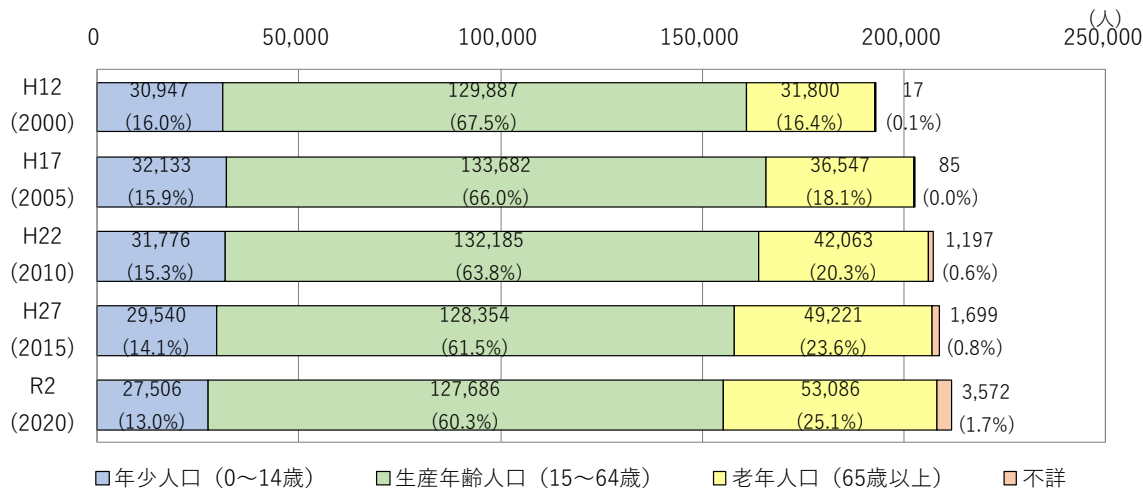


図 4-2 伊勢崎市の年齢 3 区分別人口の推移（令和 2 年国政調査）

(3) 世帯人員の推移

令和2年時点における世帯人員別一般世帯数をみると、1人世帯及び2人世帯は年々増加していますが、3人以上の世帯は年々減少しており、1人世帯が31.3%で最も多く、次いで2人世帯が28.1%と、5割以上が2人以下の世帯という状況です。

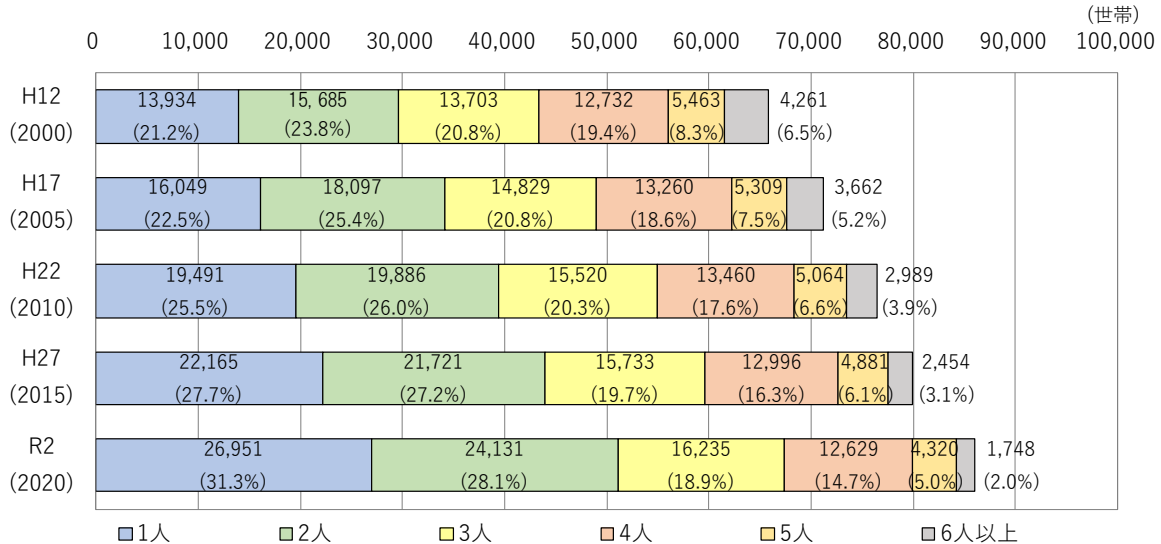


図4-3 伊勢崎市の世帯人員別一般世帯数の推移（令和2年国政調査）

(4) 将来人口

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の推計による本市の将来人口は、平成27年をピーク（208,549人）に減少をはじめ、令和42年には約166,588人と試算されていますが、本市の人口推計による将来展望では、令和2年をピーク（209,971人）として減少し、令和42年において約195,000人の維持が見込まれています。

なお、市営住宅の将来のストック量については、社人研による推計結果を踏まえ、策定指針が示す手法により推計するものとします。

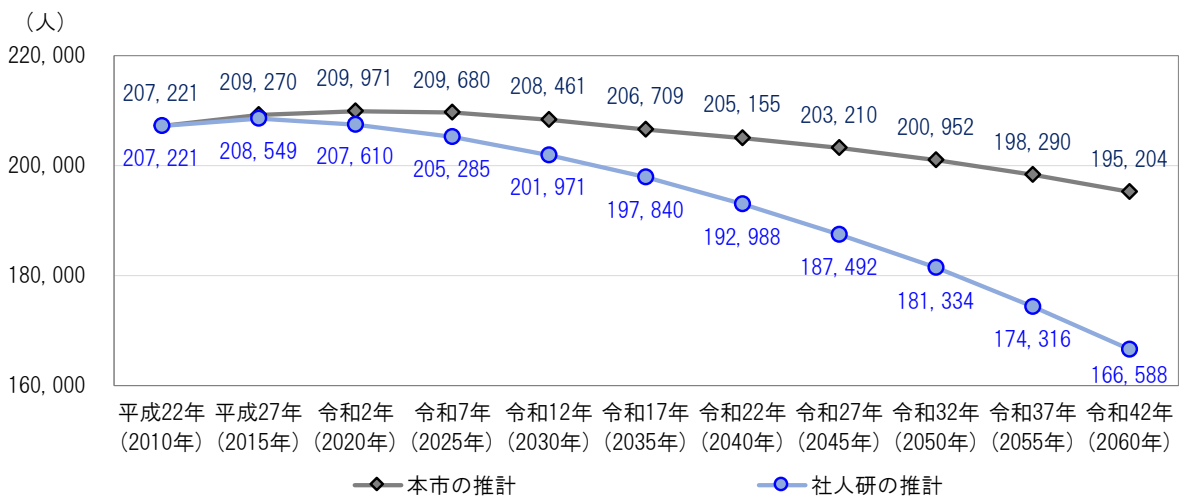


図4-4 伊勢崎市の将来人口推計（伊勢崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略）

2 公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計

(1) 本市の世帯数の将来推計

市営住宅ストックのマネジメントに係る事業手法の選定にあたっては、策定指針による「公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準（※1）を達成することが著しく困難な年収である世帯を推計する」との趣旨に沿い、国土交通省国土技術政策総合研究所（※2）の「世帯数推計支援プログラム（改良版）（※3）」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（※4）」を用いて、「公営住宅の入居資格世帯数（※5）」及び「公営住宅による要支援世帯数（※6）」を推計します。

本市の将来世帯数は、「世帯数推計支援プログラム（改良版）」により、社人研が公表している「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」、国勢調査等の資料を基に世帯主率法を用いて推計します。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって、世帯主数、すなわち世帯数を求める手法です（図4-5）。当プログラムにおいては、国勢調査で表章されている都道府県と市区町村の年齢5歳階級別の人口と世帯数の関係をもとに、都道府県の世帯主率を市区町村別に補正して推計し適用する方法を用いています。「世帯数推計支援プログラム」による世帯数の推計フローは図4-6に示すとおりです。

はじめに世帯主率を推計（図4-6の¹）した上で、社人研の「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」において公表されている男女・年齢5歳階級別の推計人口を乗じる（図4-6の²）ことで、将来の世帯数を推計します。

$$\boxed{\text{世帯数}} = \boxed{\text{世帯主数}} = \boxed{\text{人口}} \times \boxed{\frac{\text{世帯主率}}{(\text{人口に占める世帯主数の割合})}}$$

図4-5 世帯主率法による世帯数の推計の考え方

- ※1 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、単身者は25㎡、2人以上の世帯は10㎡×世帯人数+10㎡とされる。
- ※2 国土交通省が所管する事業において、調査、試験、研究、開発などを行うことを目的に設置された社会資本整備に関する唯一の研究機関で、略称は国総研。国土交通省が行う政策の企画立案の支援、技術基準の策定、地方公共団体の事業執行に必要な技術支援を行う。
- ※3 国総研が開発・配布する推計支援プログラムで、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等を国勢調査等の統計資料を用いて推計する。
- ※4 国総研が開発・配布する推計支援プログラムで、公営住宅等長寿命化計画策定に係る将来のストック量（ストックの管理目標戸数）を見定めるための中長期的な観点から、公営住宅等の需要を把握するため、国勢調査や住宅・土地統計調査などの統計資料を用いて要配慮者世帯数を推計する。
- ※5 入居収入基準は、本来階層の世帯は政令月額158,000円以下の世帯、裁量階層の世帯は政令月額214,000円以下の世帯。
- ※6 賃貸住宅市場において、自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住住の安定の確保を図るべき世帯。

1 世帯主率の推計

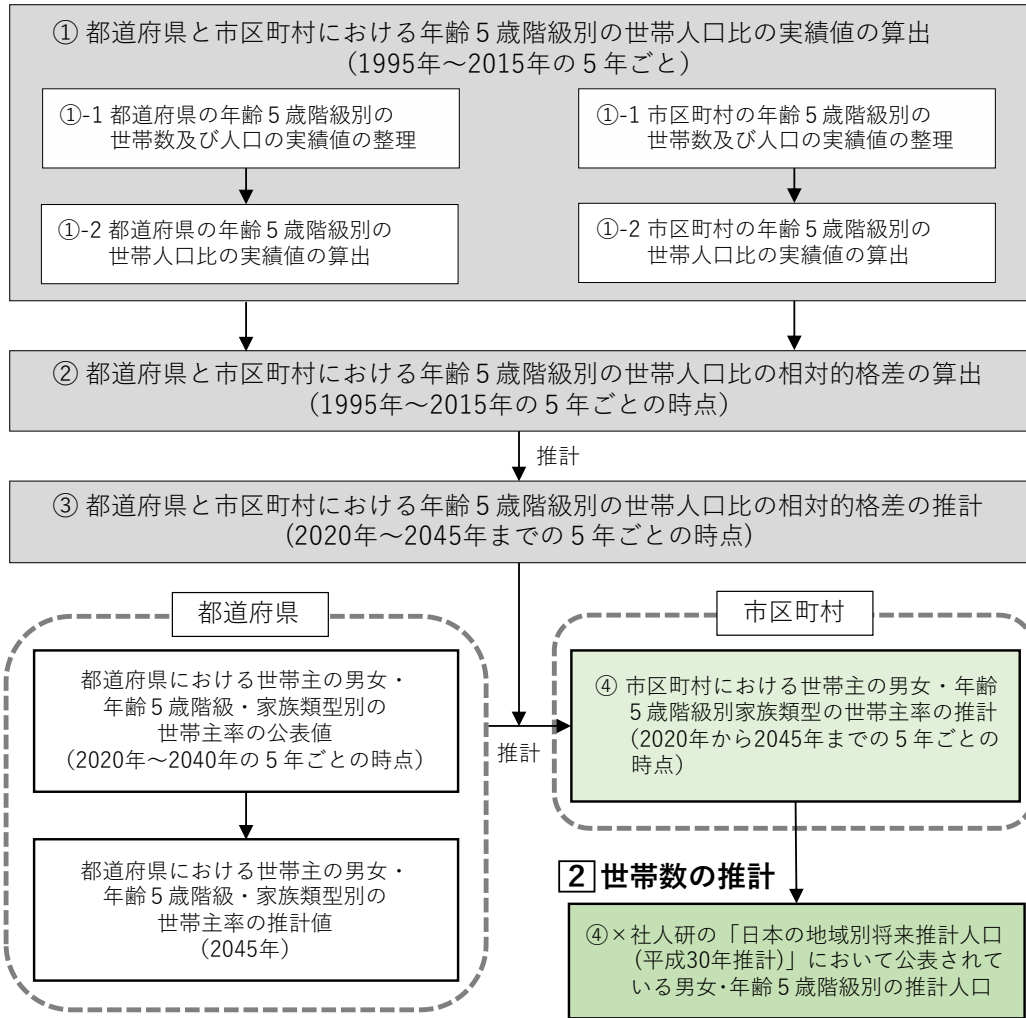


図 4-6 世帯数の推計フロー

世帯数推計支援プログラムによる推計の結果、本市の世帯数は、令和2年の81,609世帯から令和12年の82,646世帯まで増加するものの、その後は減少を続け、令和27年には78,829世帯となる見通しとなっています。世帯数の推計結果を図4-7に示します。

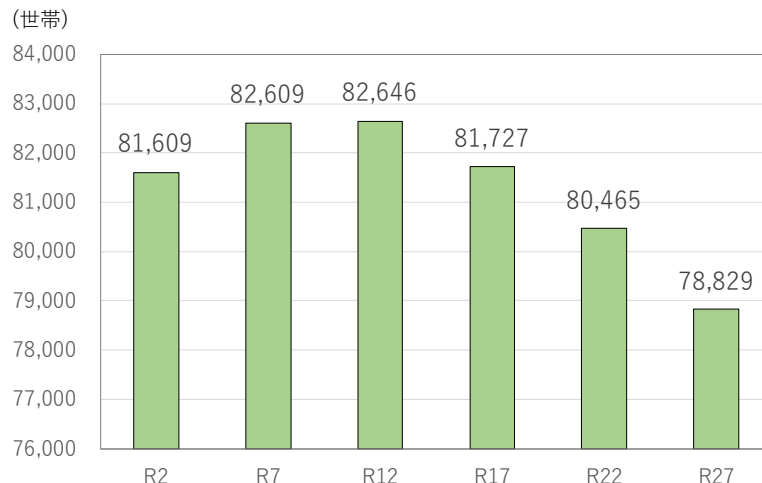


図 4-7 世帯数の推計結果

(2) 公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計

次に、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」により、(1) で得られた本市の将来世帯数の推計結果を基に、国勢調査、住宅・土地統計調査、家計調査等の政府統計調査で把握できるデータを組み合わせて、「公営住宅の入居資格世帯数」のうちの「公営住宅による要支援世帯数」の推計を行います。これらの推計は、図 4-8 に示す「公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー（以下「要支援世帯数推計フロー」という。）の、【ステップ1】から【ステップ3】に従って行います。

【ステップ1】 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計

【ステップ2】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

【ステップ3】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計

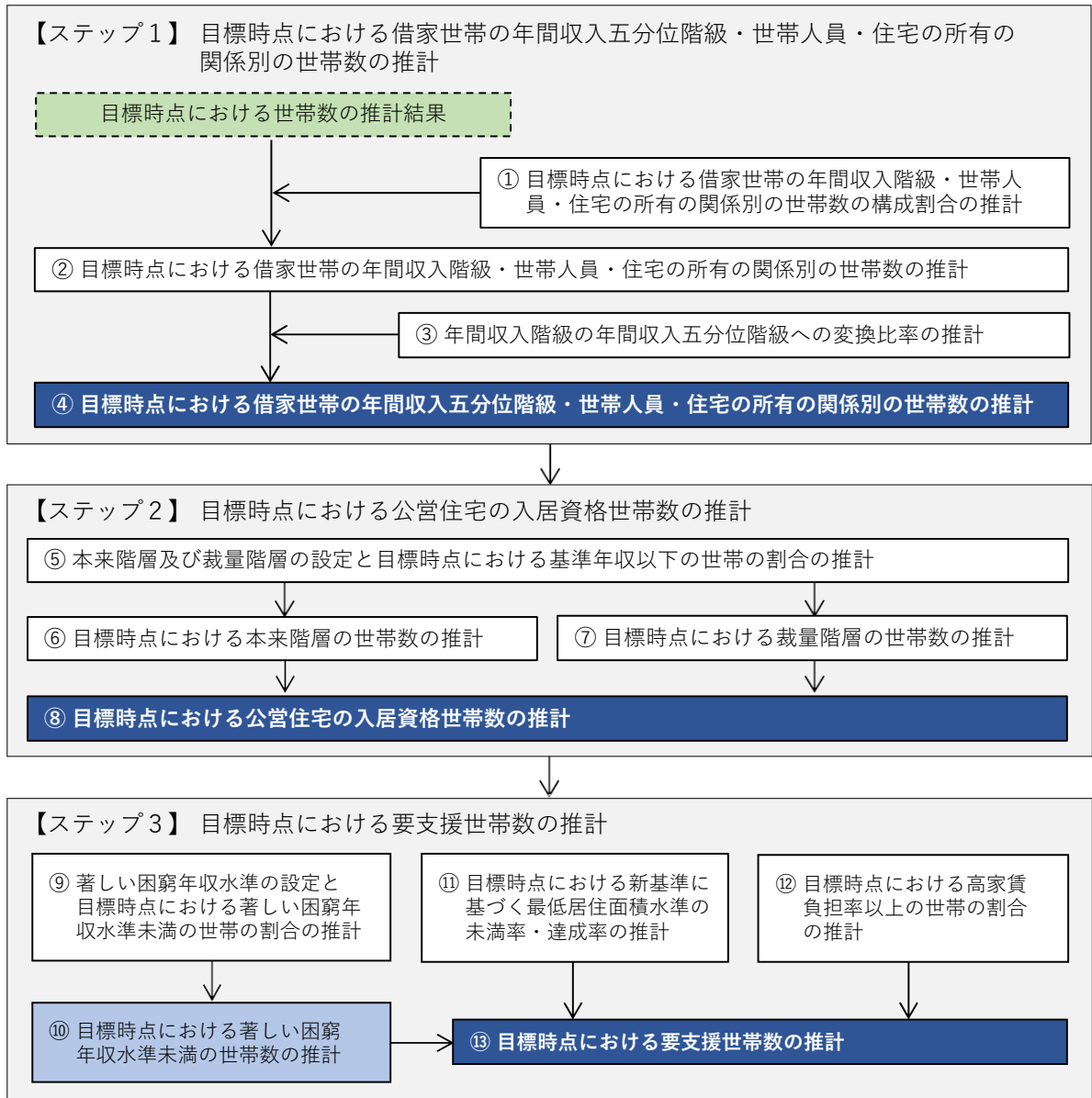


図 4-8 公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー

①公営住宅の入居資格世帯数の推計

まず、要支援世帯数推計フローの【ステップ1】に従い、目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計（フロー④）を行い、次に【ステップ2】において目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計を行います（フロー⑧）。

公営住宅の入居資格世帯数の推計結果を図4-9に示します。推計の結果、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。

②公営住宅による要支援世帯数の推計

次に、公営住宅の入居資格世帯の全てが公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らないため、公営住宅の入居資格世帯のうちの公営住宅による要支援世帯数を的確に推計する必要があります。

ここでは、要支援世帯数推計フローの【ステップ3】に従い、【ステップ2】で推計した目標時点における公営住宅の入居資格世帯数（フロー⑧）と、目標時点における著しい困窮年収水準未満の世帯の割合（フロー⑨）から、年間収入五分位階級・世帯人員別の「著しい困窮年収水準未満の世帯数」を推計します（フロー⑩）。著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計結果は図4-10に示すとおりです。

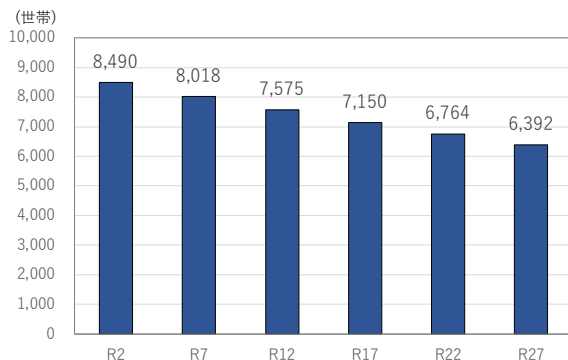


図4-9 公営住宅の入居資格世帯数の推計結果

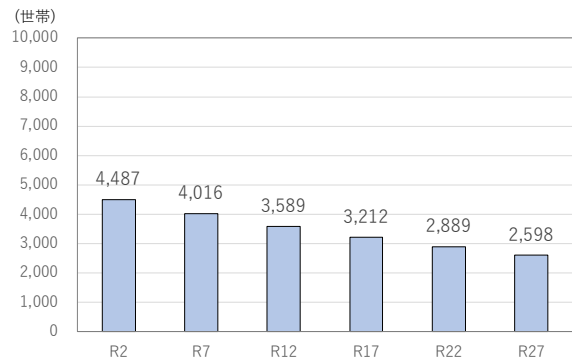


図4-10 著しい困窮年収水準未満の世帯数

最後に、フロー⑪及びフロー⑫の推計結果を踏まえて、図4-11に示すAからDの4つの類型ごとに、目標時点における要支援世帯数を推計します（フロー⑬）。公営住宅による要支援世帯数の推計結果は図4-12及び図4-13に示すとおりです。

- | |
|---|
| <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> |
|---|

図4-11 公営住宅による要支援世帯数の4つの類型

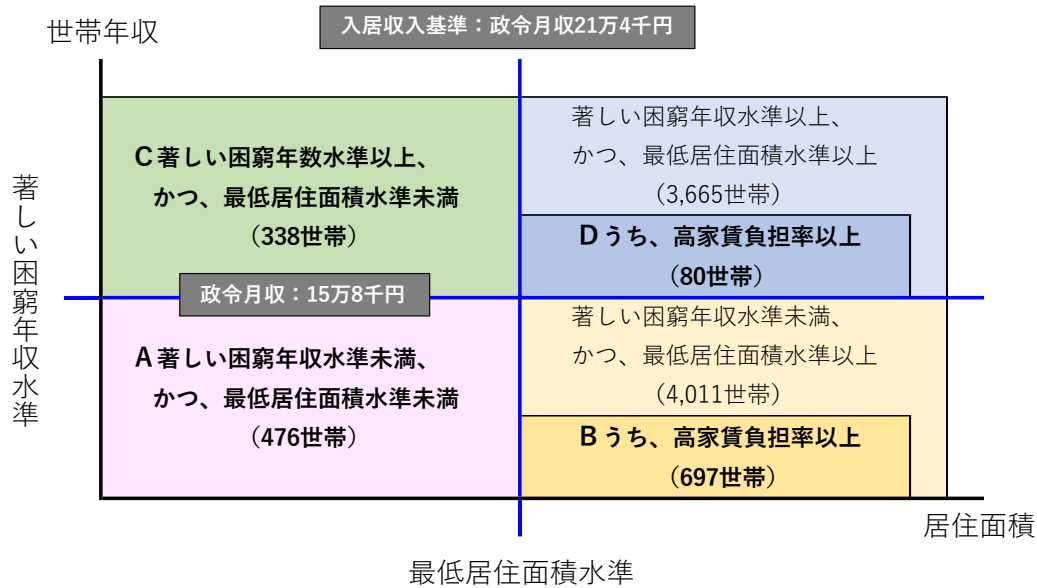


図 4-12 公営住宅による要支援世帯数の推計結果（令和2年度の内訳）

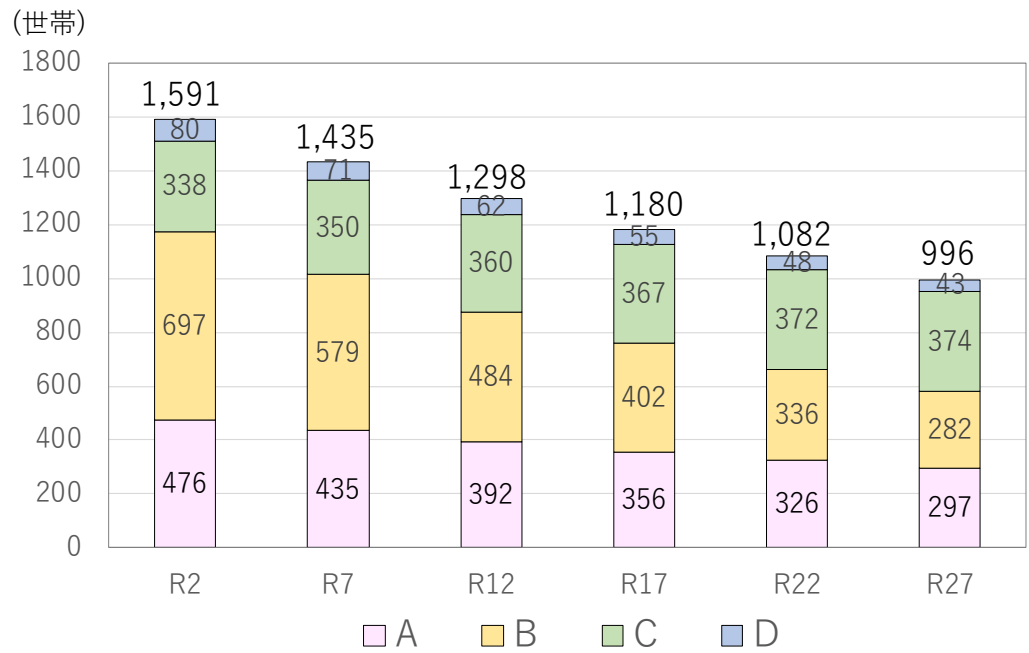
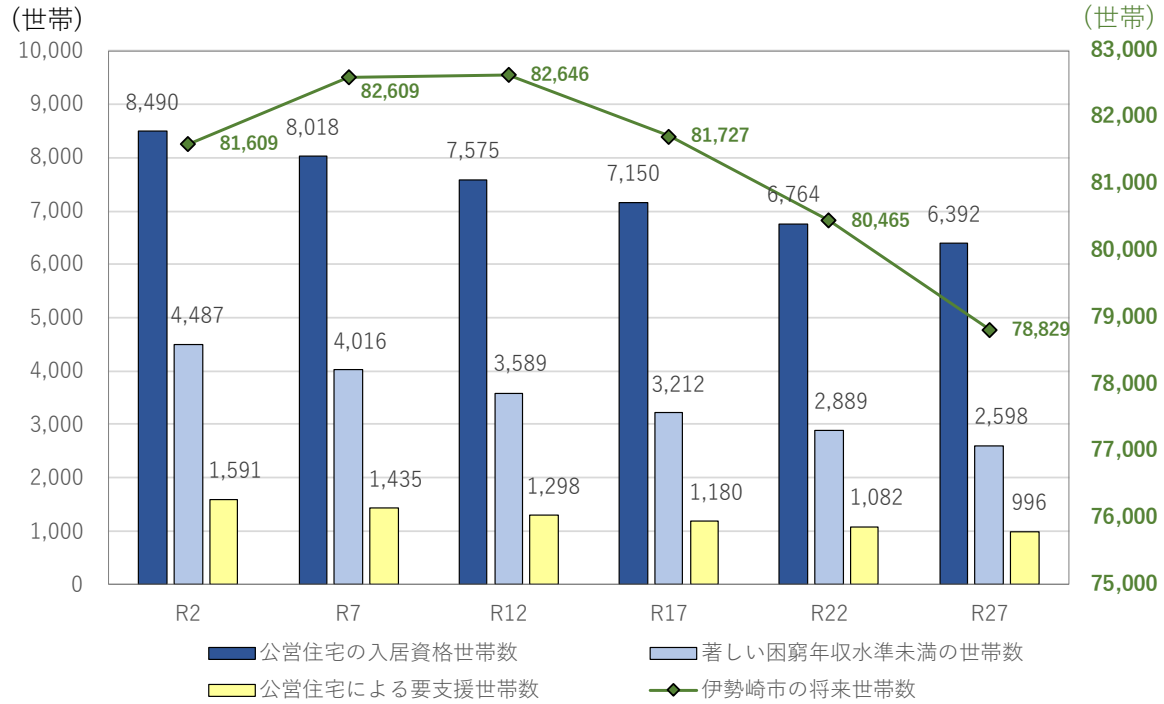


図 4-13 公営住宅による要支援世帯数の推計結果

「世帯数推計支援プログラム」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」により、本市の世帯数は、今後減少していく中で、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。

さらに、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。公営住宅の将来ストック量の推計結果のまとめを図4-14に示します。



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

項目	R2	R7	R12	R17	R22	R27
(1) ①将来世帯数に対する、②公営住宅の入居資格世帯数の割合	10.4%	9.7%	9.2%	8.7%	8.4%	8.1%
(2) ②公営住宅の入居資格世帯数に対する、④要支援世帯数の割合	18.7%	17.9%	17.1%	16.5%	16.0%	15.6%
(3) ①将来世帯数に対する、④要支援世帯数の割合	1.9%	1.7%	1.6%	1.4%	1.3%	1.3%

図 4-14 公営住宅の将来のストック量の推計結果まとめ

3 市営住宅の将来の供給方針

(1) 公営住宅の将来のストック量の推計結果を踏まえた考察

公営住宅の将来のストック量の推計結果から考察されることを、次のとおり整理します。

市営住宅の需要	■ 将来世帯数、公営住宅の入居資格世帯数、著しい困窮年収水準未満の世帯数及び公営住宅による要支援世帯数のいずれの推計結果からも、本市の市営住宅の需要は将来的に減少していくと予測されます。 ■ 将来世帯数に対する公営住宅の入居資格世帯数は平均約9%で推移（図4-14(1)）、また、要支援世帯数は平均約1.5%で推移（図4-14(3)）することから、今後、市営住宅の需要が増加する可能性は低いと考えられます。 ■ 令和6年6月時点の市営住宅の入居率は66.5%であり、過去5年間の市営住宅の応募倍率は一部の住宅を除いた多くの住宅で平均倍率1.0倍未満であることなどから、現在における市営住宅の需要は低下傾向であると考えられます。
市営住宅の供給量	■ 令和7年度における公営住宅による要支援世帯数は1,435戸という推計結果に対して、令和6年6月時点における市営住宅の管理戸数は1,949戸であり、かつ、本市内の県営住宅1,002戸も含めると、現在、募集を停止している住宅や用途廃止を予定している住宅を除いても、市営住宅の管理戸数は需要に対して供給過多の状態にあると考えられます。

(2) 市営住宅の将来の供給方針

公営住宅の将来のストック量の推計結果及び現在における需要を踏まえ、本市の市営住宅のストック量は、将来的には現在の管理戸数をそのまま維持するのではなく、需要に応じた適正な管理戸数に削減していく必要があると考えられます。

そこで、次章においては、「市営住宅の課題」及び「市営住宅ストックに関する基本方針」を定めるとともに、第6章において、需要に応じた市営住宅のストック量の適正化を図るための「事業手法の選定」を行うものとします。

第5章 市営住宅ストックの課題
及び基本方針

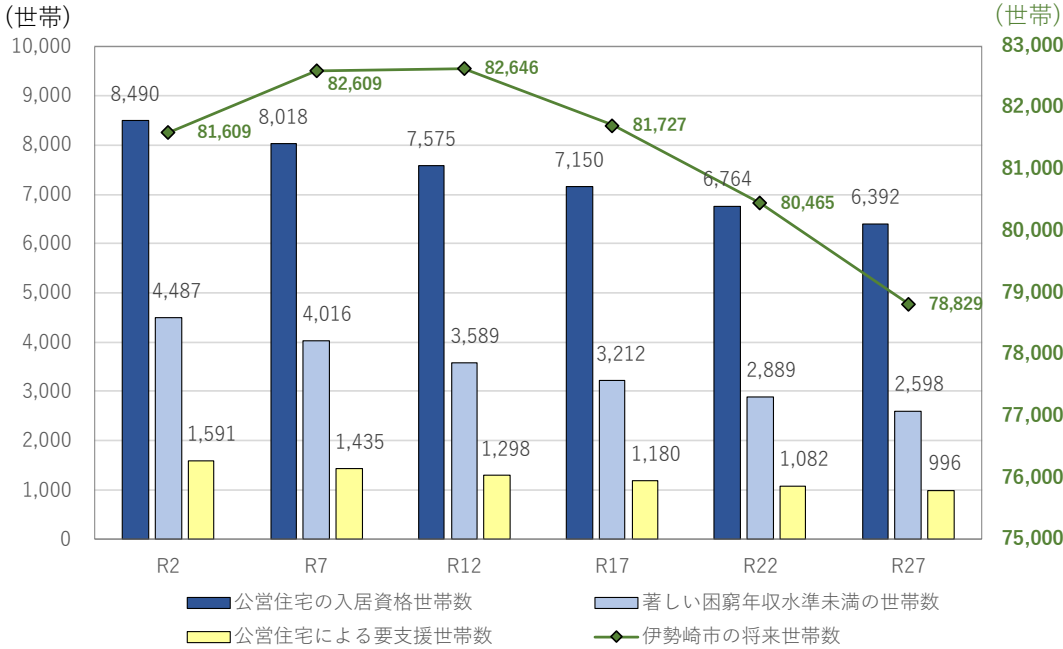
第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
第6章
第7章
第8章
第9章
第10章
第11章
第12章
第13章
用語解説

1 市営住宅ストックの課題

第4章までを踏まえ、本市の市営住宅ストックの課題を次のとおり整理します。

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かです。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。



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

（再掲）公営住宅の将来のストック量の推計結果まとめ

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。

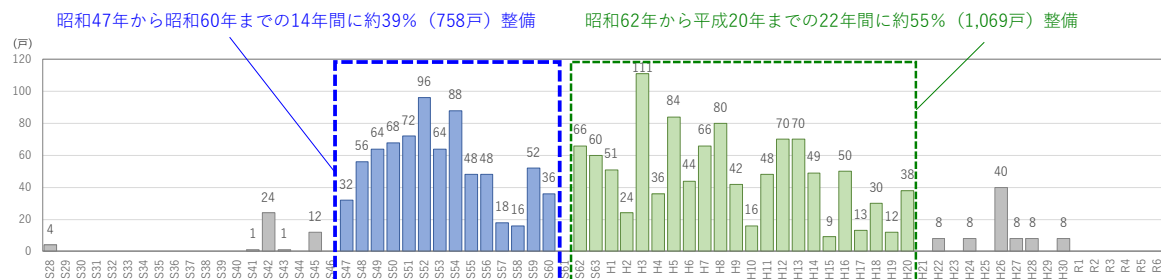


図 5-1 市営住宅の整備状況

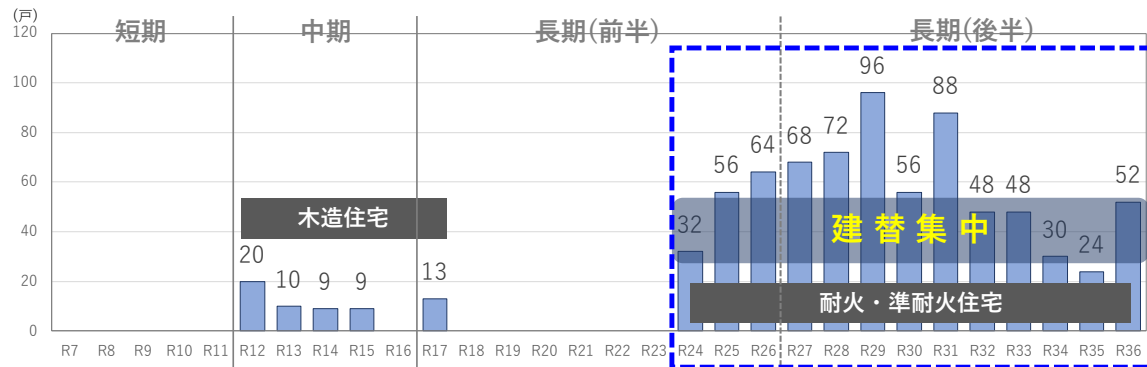
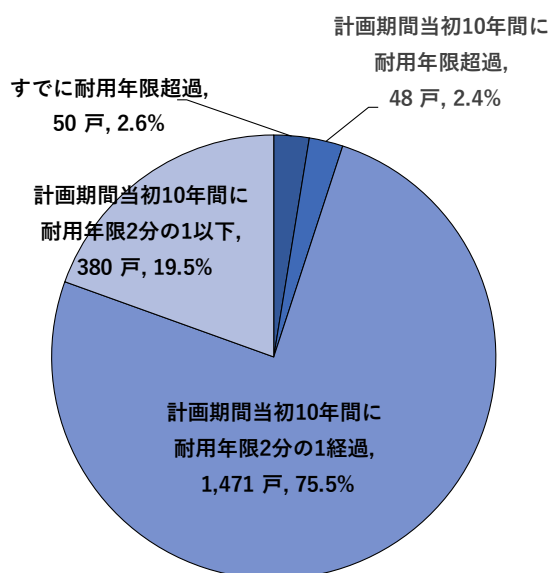


図 5-2 計画期間における市営住宅の建替集中時期

※令和40年から50年代にかけて第2の建替集中期間を迎えますが、本計画の対象期間外であるため、この期間については今後の計画の進捗等を踏まえ将来的に検討。

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。



（再掲）市営住宅の耐用年限の状況

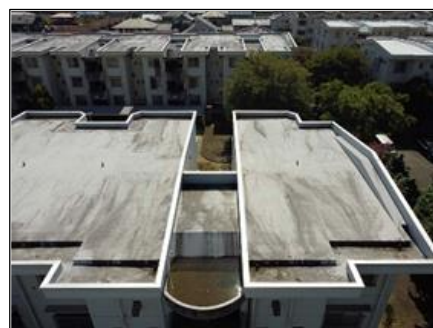


図 5-3 屋上・外壁の劣化等

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。

2 市営住宅ストックに関する基本方針

市営住宅ストックの課題1から課題4を踏まえ、本市の市営住宅ストックに関する基本方針を次のとおり定めます。

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）の削減を図ります。

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）」に沿い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。

第 6 章 事業手法の選定

第 1 章
第 2 章
第 3 章
第 4 章
第 5 章
第 6 章
第 7 章
第 8 章
第 9 章
第 10 章
第 11 章
第 12 章
第 13 章
用語解説

1 事業手法選定の概要

本計画の対象とする市営住宅について、第4章における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結果を踏まえ、令和7年度から令和36年度までの計画期間における住棟別の事業手法の選定を行います。事業手法の選定にあたっては、策定指針の「事業手法の選定フロー（図6-1）」に沿い判定を進めつつ、第5章の市営住宅ストックの課題及び基本方針を踏まえた総合的な判断を行い、住棟別の事業手法を決定するものとします。

2 事業手法選定の手順

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、図6-1に示す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。

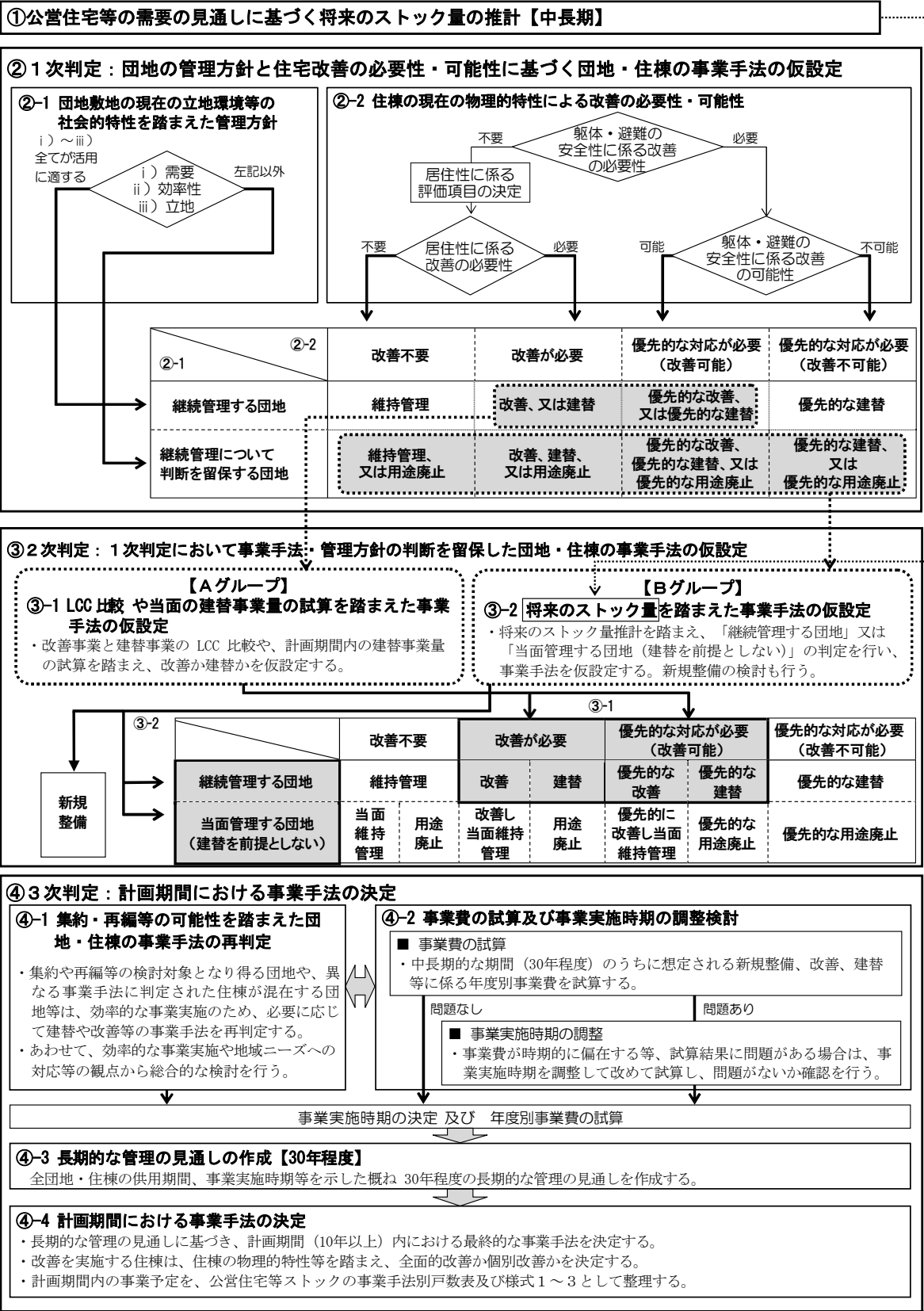


図 6-1 事業手法の選定フロー

3 事業手法の選定

(1) 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

1次判定においては、団地別に、社会的特性に係る現在の評価に基づく「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」及び「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2段階の検討により事業手法を仮設定します。

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

はじめに、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」について、「需要」・「効率性」・「立地」の3項目により判定します。

3つの判定基準のうち、2つ以上の基準を満たしている団地については「(Ⅰ) 継続管理する団地」とし、そのほかの団地については「(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地」とします。

■ 1次判定①判定基準

項目	判定基準
需要	・ 過去5年間の平均応募倍率が1.0倍以上の住宅は、需要が高いと判定します。 ・ 令和5年度における入居率が60%以上の住宅は、需要が高いと判定します。 ※上記2項目のうち1つでも満たしていない場合は、需要は低いものと判定します。
効率性	・ 対象住宅のうち敷地規模が5,000㎡以上の住宅は、建替における効率性が高いと判定します。
立地	・ 居住誘導区域内に立地する住宅は、将来にわたり居住を優先するものとして立地性に優れるものと判定します。

■ 居住誘導区域について

居住誘導区域設定の考え方

- ・ 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点・生活拠点とその周辺の区域
- ・ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスでき、拠点内に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

人口のまとまり	・ 既に一定の人口密度が確保された区域 ・ 将来にわたって人口密度の維持・誘導が可能な区域
良好な居住環境	・ 良質な都市基盤施設を備えた区域 ・ 工業や業務施設等の立地を優先した土地利用計画が定められていない区域
移動の利便性	・ まとまりある都市機能へのアクセスが徒歩または公共交通によって確保された区域

伊勢崎市立地適正化計画（平成30年3月）より

1次判定①の内容及び結果は、図6-2及び図6-3に示すとおりです。

住宅名	需要			効率性		立地		1次判定①
	応募倍率(倍)	入居率(%)	判定	敷地面積(㎡)	判定	居住誘導区域	判定	
三光住宅	-	-	×	2,334.14	×	内	○	(Ⅱ)
安堀住宅	-	8.7	×	3,079.66	×	内	○	(Ⅱ)
昭和住宅	0.42	79.2	×	1,698.82	×	内	○	(Ⅱ)
茂呂島住宅	0.48	61.8	×	41,824.70	○	内	○	(Ⅰ)
茂呂住宅	2.33	90.0	○	6,072.26	○	内	○	(Ⅰ)
豊城西住宅	0.49	81.9	×	21,822.28	○	内	○	(Ⅰ)
豊城北住宅	0.13	75.0	×	3,627.49	×	内	○	(Ⅱ)
羽黒住宅	0.85	73.2	×	42,994.44	○	内	○	(Ⅰ)
高田住宅	0.45	70.8	×	2,103.00	×	内	○	(Ⅱ)
釈迦堂住宅	-	22.2	×	2,533.10	×	内	○	(Ⅱ)
山王住宅	0.94	46.6	×	24,907.96	○	内	○	(Ⅰ)
太田住宅	1.83	79.2	○	15,069.14	○	内	○	(Ⅰ)
波志江住宅	0.35	52.0	×	5,313.03	○	外	×	(Ⅱ)
今泉住宅	0.58	78.8	×	2,657.59	×	内	○	(Ⅱ)
平和住宅	1.00	90.0	○	3,256.65	×	内	○	(Ⅰ)
赤堀粕川住宅	-	100.0	×	4,724.27	×	外	×	(Ⅱ)
赤堀千鳥住宅	0.39	80.0	×	1,631.00	×	外	×	(Ⅱ)
境木島住宅	0.31	75.0	×	4,336.00	×	外	×	(Ⅱ)
境下武士住宅	0.36	66.7	×	3,249.38	×	外	×	(Ⅱ)
境上武士住宅	0.29	75.8	×	10,296.44	○	外	×	(Ⅱ)
境熊野前住宅	-	70.0	×	4,801.00	×	内	○	(Ⅱ)
境広瀬住宅	0.08	37.5	×	4,069.00	×	内	○	(Ⅱ)
境百々第1住宅	0.59	77.8	×	2,737.17	×	外	×	(Ⅱ)
境百々第2住宅	0.20	91.7	×	1,459.29	×	外	×	(Ⅱ)
境の前住宅	0.43	90.0	×	3,115.53	×	外	×	(Ⅱ)
境保泉住宅	0.55	90.0	×	1,958.41	×	外	×	(Ⅱ)
iタワー花の森住宅	3.25	82.2	○	3,721.94	×	内	○	(Ⅰ)

図6-2 1次判定①の内容

1次判定①	住宅名
(Ⅰ)継続管理する団地	茂呂島住宅、茂呂住宅、豊城西住宅、羽黒住宅、山王住宅、太田住宅、平和住宅、iタワー花の森住宅
(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地	三光住宅、安堀住宅、昭和住宅、豊城北住宅、高田住宅、釈迦堂住宅、波志江住宅、今泉住宅、赤堀粕川住宅、赤堀千鳥住宅、境木島住宅、境下武士住宅、境上武士住宅、境熊野前住宅、境広瀬住宅、境百々第1住宅、境百々第2住宅、境の前住宅、境保泉住宅

図6-3 1次判定①の結果

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

次に、「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」について、「躯体の安全性」・「避難の安全性」・「居住性」の3項目により判定します。

3つの判定基準及び1次判定②のフロー（図6-4）に従い、住棟別に（a）改善不要、（b）改善が必要、（c）優先的な対応が必要（改善可能）、（d）優先的な対応が必要（改善不可能）の4つの判定を行います。

■ 1次判定②判定基準

項目	判定基準
躯体の安全性	・公営住宅法の耐用年数を経過している住棟は、「安全性能はないもの」と判定します。 ・昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟は、耐震性を有するものと判定します。 ・新耐震基準に基づかない住棟で、すでに診断を行い耐震性が確認されたもの等については、耐震性を有するものと判定します。
避難の安全性	・二方向避難の経路確保状況により判定します。
居住性	・40㎡以上の住戸で構成（一部40㎡未満の住戸を含むものも可）されている住棟は、改善不要と判定します。 ・改善事業等による高齢化対応（住棟の階段や住戸内の手すり、ユニットバス等が設置され、高齢者でも住みやすい設備が整備されている状態）済みの住棟は、改善不要と判定します。 ・すべての住戸の水回り設備（水洗化、浴槽設置、3箇所給湯）が整っている住棟は、改善不要と判断します。 ※上記3項目のうち1つでも満たしていない場合は、改善が必要と判定します。

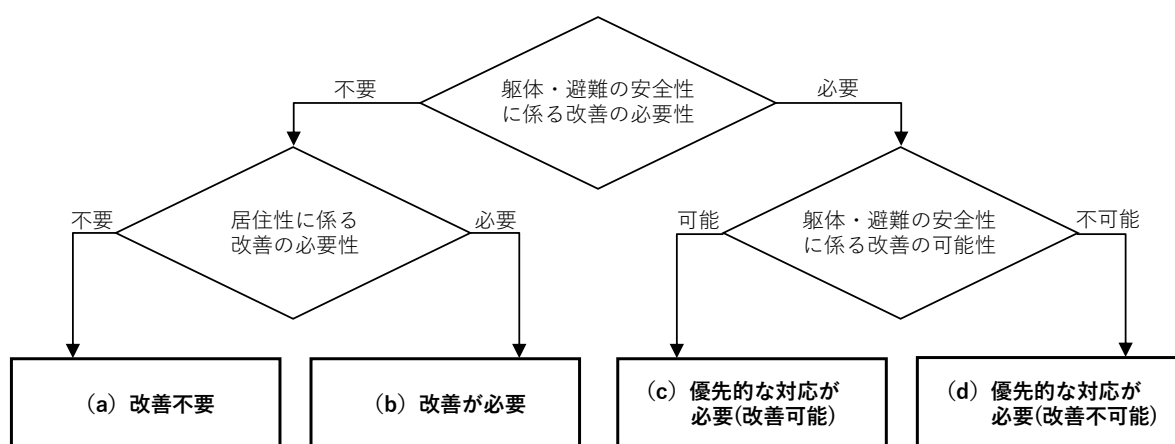


図 6-4 1次判定②の判定フロー

1次判定②の内容及び結果は、図 6-5 及び図 6-6 に示すとおりです。

住宅名	棟名	躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性				1次判定②
		耐震性 判定	二方向 避難判定	住戸面積	高齢化 対応	水回り 設備	判定	
三光住宅	28-1-A	×	○	○	×	×	×	(d)
安堀住宅	1-1	×	○	×	×	×	×	(d)
	1-2	×	○	×	×	×	×	(d)
	1-3	×	○	×	×	×	×	(d)
	2-1	×	○	×	×	×	×	(d)
	2-2	×	○	×	×	×	×	(d)
	2-3	×	○	×	×	×	×	(d)
	2-4	×	○	×	×	×	×	(d)
昭和住宅	—	○	○	○	○	○	○	(a)
茂呂島住宅	2-2-A	○	○	○	○	○	○	(a)
	2-2-B	○	○	○	○	○	○	(a)
	2-1-C	○	○	○	○	○	○	(a)
	2-1-D	○	○	○	○	○	○	(a)
	3-2-E	○	○	○	○	○	○	(a)
	3-1-F	○	○	○	○	○	○	(a)
	3-1-G	○	○	○	○	○	○	(a)
	4-2-H	○	○	○	○	○	○	(a)
	4-2-I	○	○	○	○	○	○	(a)
	4-1-J	○	○	○	○	○	○	(a)
	4-1-K	○	○	○	○	○	○	(a)
	5-1・2-L	○	○	○	○	○	○	(a)
	6-2-M	○	○	○	○	○	○	(a)
	6-1-N	○	○	○	○	○	○	(a)
	7-2-O	○	○	○	○	○	○	(a)
	7-1-P	○	○	○	○	○	○	(a)
	7-2-Q	○	○	○	○	○	○	(a)
	8-R	○	○	○	○	○	○	(a)
	9-S	○	○	○	○	○	○	(a)
茂呂住宅	A	○	○	○	○	○	○	(a)
	B	○	○	○	○	○	○	(a)
	C	○	○	○	○	○	○	(a)
	D	○	○	○	○	○	○	(a)
	E	○	○	○	○	○	○	(a)
	F	○	○	○	○	○	○	(a)
	G	○	○	○	○	○	○	(a)
	H	○	○	○	○	○	○	(a)
	I	○	○	○	○	○	○	(a)
	J	○	○	○	○	○	○	(a)

図 6-5 1次判定②の内容 (1/3)

住宅名	棟名	躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性				1次判定②
		耐震性 判定	二方向 避難判定	住戸面積	高齢化 対応	水回り 設備	判定	
豊城西住宅	61-1-A	○	○	○	○	○	○	(a)
	61-1-B	○	○	○	○	○	○	(a)
	61-2-C	○	○	○	○	○	○	(a)
	62-1-D	○	○	○	○	○	○	(a)
	62-2-E	○	○	○	○	○	○	(a)
	62-1-F	○	○	○	○	○	○	(a)
	63-2-G	○	○	○	○	○	○	(a)
	63-1-H	○	○	○	○	○	○	(a)
	63-1-I	○	○	○	○	○	○	(a)
豊城北住宅	59-1	○	○	○	○	○	○	(a)
	60-1	○	○	○	○	○	○	(a)
羽黒住宅	47-1	○	○	○	○	×	×	(b)
	48-1-A	○	○	○	○	×	×	(b)
	48-1-B	○	○	○	○	×	×	(b)
	49-2	○	○	○	○	×	×	(b)
	10-A	○	○	○	○	○	○	(a)
	10-B	○	○	○	○	○	○	(a)
	12-C	○	○	○	○	○	○	(a)
	12-D	○	○	○	○	○	○	(a)
	13-E	○	○	○	○	○	○	(a)
	13-F	○	○	○	○	○	○	(a)
	17-G	○	○	○	○	○	○	(a)
	19-H	○	○	○	○	○	○	(a)
	25- I	○	○	○	○	○	○	(a)
高田住宅	—	○	○	○	○	×	×	(b)
釈迦堂住宅	49-1	○	○	○	×	×	×	(b)
	50-2	○	○	○	×	×	×	(b)
山王住宅	50-1-A	○	○	○	○	×	×	(b)
	50-1-B	○	○	○	○	×	×	(b)
	51-1-A	○	○	○	○	×	×	(b)
	51-1-B	○	○	○	○	×	×	(b)
	51-2	○	○	○	○	×	×	(b)
	52-1-A	○	○	○	○	×	×	(b)
	52-1-B	○	○	○	○	×	×	(b)
	52-2	○	○	○	○	×	×	(b)
	53-1-A	○	○	○	○	×	×	(b)
	53-1-B	○	○	○	○	×	×	(b)
	53-2	○	○	○	○	×	×	(b)

図 6-5 1次判定②の内容 (2/3)

住宅名	棟名	躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性				1次判定②
		耐震性 判定	二方向 避難判定	住戸面積	高齢化 対応	水回り 設備	判定	
太田住宅	54-1-A	○	○	○	○	×	×	(b)
	54-1-B	○	○	○	○	×	×	(b)
	54-2	○	○	○	○	×	×	(b)
	55-1	○	○	○	○	×	×	(b)
	55-2	○	○	○	○	×	×	(b)
波志江住宅	56-1	○	○	○	○	×	×	(b)
	57-1	○	○	○	○	×	×	(b)
今泉住宅	—	○	○	○	○	○	○	(a)
平和住宅	—	○	○	○	○	○	○	(a)
赤堀粕川住宅	23	×	○	×	×	×	×	(d)
	31	×	○	×	×	×	×	(d)
	32	×	○	×	×	×	×	(d)
赤堀千鳥住宅	—	○	○	○	×	○	×	(b)
境木島住宅	A	○	○	○	○	○	○	(a)
	B	○	○	○	○	○	○	(a)
境下武士住宅	—	○	○	○	○	○	○	(a)
境上武士住宅	A	○	○	○	○	○	○	(a)
	B	○	○	○	○	○	○	(a)
	C	○	○	×	○	○	×	(b)
	D	○	○	○	○	○	○	(a)
	E	○	○	○	○	○	○	(a)
	F	○	○	○	○	○	○	(a)
	G	○	○	○	○	○	○	(a)
	H	○	○	○	○	○	○	(a)
境熊野前住宅	1	○	○	○	○	×	×	(b)
	2	○	○	○	○	×	×	(b)
境広瀬住宅	1	○	○	○	○	×	×	(b)
	2	○	○	○	○	×	×	(b)
境百々第1住宅	A	○	○	○	○	○	○	(a)
	B	○	○	○	○	○	○	(a)
	C	○	○	○	○	○	○	(a)
	D	○	○	○	○	○	○	(a)
境百々第2住宅	—	○	○	○	○	○	○	(a)
境の前住宅	A	○	○	○	○	○	○	(a)
	B	○	○	○	○	○	○	(a)
	C	○	○	○	○	○	○	(a)
	D	○	○	○	○	○	○	(a)
境保泉住宅	A	○	○	○	○	○	○	(a)
	B	○	○	○	○	○	○	(a)
i タワー花の森住宅	—	○	○	○	○	○	○	(a)

図 6-5 1次判定②の内容 (3/3)

1次判定②	住宅名
(a) 改善不要	昭和住宅、茂呂島住宅（全19棟）、茂呂住宅（全10棟）、 豊城西住宅（全9棟）、豊城北住宅（全2棟）、 羽黒住宅（9棟：10-A、10-B、12-C、12-D、13-E、13-F、17-G、 19-H、25-I）、今泉住宅、平和住宅、境木島住宅（全2棟）、 境下武士住宅、境上武士住宅（7棟：A、B、D、E、F、G、H）、 境百々第1住宅（全4棟）、境百々第2住宅、境の前住宅（全4棟）、 境保泉住宅（全2棟）、iタワー花の森住宅
(b) 改善が必要	羽黒住宅（4棟：47-1、48-1-A、48-1-B、49-2）、高田住宅、 釈迦堂住宅（全2棟）、山王住宅（全11棟）、太田住宅（全5棟）、 波志江住宅（全2棟）、赤堀千鳥住宅、境上武士住宅（1棟：C）、 境熊野前住宅（全2棟）、境広瀬住宅（全2棟）
(c) 優先的な対応が必要 （改善可能）	—
(d) 優先的な対応が必要 （改善不可能）	三光住宅、安堀住宅（全7棟）、赤堀粕川住宅（全3棟）

図 6-6 1次判定②の結果

③ 1次判定の結果

1次判定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」及び1次判定②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」に基づき、図6-7に示すとおり団地別の事業手法を仮設定します。

なお、図6-7に示す「Aグループ」及び「Bグループ」については、2次判定を行います。

1次判定① \ 1次判定②	(a) 改善不要	(b) 改善が必要	(c) 優先的な対応が必要(改善可能)	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)
(Ⅰ) 継続管理する団地	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
	・茂呂島住宅 ・茂呂住宅 ・豊城西住宅 ・羽黒住宅（9棟） ・平和住宅 ・iタワー花の森住宅	Aグループ		・該当なし
		・羽黒住宅（4棟） ・山王住宅 ・太田住宅	・該当なし	
(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	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
	Bグループ			
	・昭和住宅 ・豊城北住宅 ・今泉住宅 ・境木島住宅 ・境下武士住宅 ・境上武士住宅（7棟） ・境百々第1住宅 ・境百々第2住宅 ・境の前住宅 ・境保泉住宅	・高田住宅 ・釈迦堂住宅 ・波志江住宅 ・赤堀千鳥住宅 ・境上武士住宅（1棟） ・境熊野前住宅 ・境広瀬住宅	・該当なし	・三光住宅 ・安堀住宅 ・赤堀粕川住宅

Aグループ	「(Ⅰ)継続管理する団地」のうち、「(b) 改善が必要」又は「(c) 優先的な対応が必要(改善可能)」と評価された団地・住棟については、「2次判定」により、「改善」又は「建替」の事業手法の仮設定を行います。なお、「(c) 優先的な対応が必要(改善可能)」と評価された団地・住棟は無いため、「優先的な改善」又は「優先的な建替」の事業手法の仮設定は行いません。
Bグループ	「(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地」については、「2次判定」により、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、建替を前提とせず「当面管理する団地」とするのかを判定します。

図6-7 1次判定の結果

(2) 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

2次判定では、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、「①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「②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。

①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

はじめに、1次判定においてAグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保するもの）と判定した団地・住棟について、「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を用いて、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を試算し、どちらの手法が費用面で有利であることを確認します。

試算結果を図6-8に示します。試算の結果、全ての住棟において改善事業が有利であることが確認できます。

住宅名	棟名	建設年度	構造	戸数	経過年数	LCC（千円/戸・年）		2次判定①
						改善	建替	
羽黒住宅	47-1	S47	RC造	32	52	196	260	改善
	48-1-A	S48	RC造	32	51	180	260	改善
	48-1-B	S48	RC造	24	51	181	260	改善
	49-2	S49	RC造	16	50	177	260	改善
山王住宅	50-1-A	S50	RC造	32	49	217	261	改善
	50-1-B	S50	RC造	24	49	218	261	改善
	51-1-A	S51	RC造	24	48	238	261	改善
	51-1-B	S51	RC造	24	48	238	261	改善
	51-2	S51	RC造	24	48	238	261	改善
	52-1-A	S52	RC造	24	47	251	261	改善
	52-1-B	S52	RC造	24	47	251	261	改善
	52-2	S52	RC造	24	47	251	261	改善
	53-1-A	S53	RC造	32	46	256	261	改善
	53-2	S53	RC造	24	46	256	261	改善
太田住宅	54-1-A	S54	RC造	24	45	245	261	改善
	54-1-B	S54	RC造	24	45	245	261	改善
	54-2	S54	RC造	24	45	245	261	改善
	55-1	S55	RC造	24	44	246	261	改善
	55-2	S55	RC造	24	44	246	261	改善

※金額は、国土交通省が示す LCC 算出のための単価（社会的割引率（4%）を適用して現在価値化）により算出。

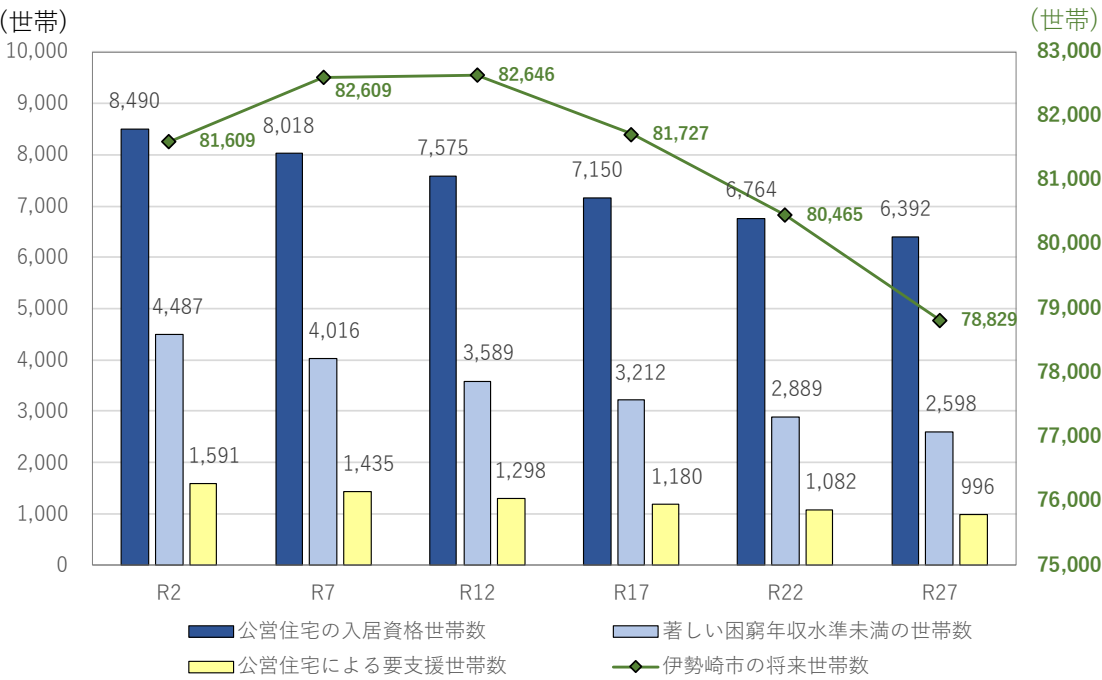
※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、策定指針の資料及び近年の実績を使用。

※山王住宅 53-1-B 棟は、構造（簡易耐火構造）が「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」に対応していないため比較対象外。

図 6-8 2次判定①の結果

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

次に、1次判定においてBグループ「継続管理について判断を留保する団地」と判定した団地・住棟を対象として、第4章の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及び第5章の市営住宅ストックの課題及び基本方針を踏まえて将来的な優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定します。



（再掲）公営住宅の将来のストック量の推計結果まとめ

令和6年6月時点の市営住宅の入居率は66.5%であること、過去5年間の市営住宅の応募倍率は一部の住宅を除いた多くの住宅で平均倍率1.0倍未満となることなどから、現在における市営住宅の需要は低下傾向であると考えられます。

また、第4章の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の結果から、本市の市営住宅の需要は将来的に減少していくと予測され、今後、市営住宅の需要が増加する可能性は低いと考えられます。

一方、令和7年度における市営住宅による要支援世帯数は1,435戸という推計結果に対して、令和6年6月時点における市営住宅の管理戸数は1,949戸であり、現在、募集を停止している住宅や用途廃止を予定している住宅を除いても、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考えられます。

したがって、本市の市営住宅のストック量は、将来的には現在の管理戸数をそのまま維持するのではなく、需要に応じた適正な管理戸数に削減していく必要があると考えられます。

そのため、用途廃止する住棟と維持管理する住棟の選別を行い、公営住宅法の耐用年数をすでに経過した住棟や入居の募集を停止している住棟、将来のまちづくりの観点から居住誘導区域外に立地している住棟は「用途廃止」又は「優先的な用途廃止」とし、管理戸数を削減します。

2次判定②においては、はじめに対象とする団地・住棟別に、需要・効率性・立地の3つの判定項目及び2次判定②－(1)・(2)の判定フロー（図6-9）に従い、将来的な活用にあたって「継続管理する団地」とするのか、「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかについての判定を行った上で、同フローに従い「当面維持管理」、「改善し当面維持管理」、「用途廃止」、「優先的な用途廃止」の4つの判定を行います。

■ 2次判定②判定基準

項目	判定基準
2次判定②－(1)	・まちづくりの観点から、居住誘導区域内であれば立地条件を満たすものとします。 ・立地条件を満たし、かつ、需要又は効率性を1つ以上満たしていれば、「継続管理する団地」と判定します。 ・立地条件を満たしていても、需要及び効率性を満たさない場合は、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定します。 ・立地条件を満たさない場合は、需要及び効率性を満たしていても、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定します。
2次判定②－(2)	・2次判定②－(1)において、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地・住棟のうち、 1) 居住誘導区域内で、かつ、1次判定②で「(a) 改善不要」と判定された場合は、「当面維持管理」と判定します。 2) 居住誘導区域内で、かつ、1次判定②で「(b) 改善が必要」と判定された場合は、「改善し当面維持管理」と判定します。 3) 居住誘導区域外の場合は、「用途廃止」と判定します。 4) 3) について、1次判定②で「(d) 優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定され、かつ、すでに公営住宅法の耐用年数を超過している場合は、「優先的な用途廃止」と判定します。

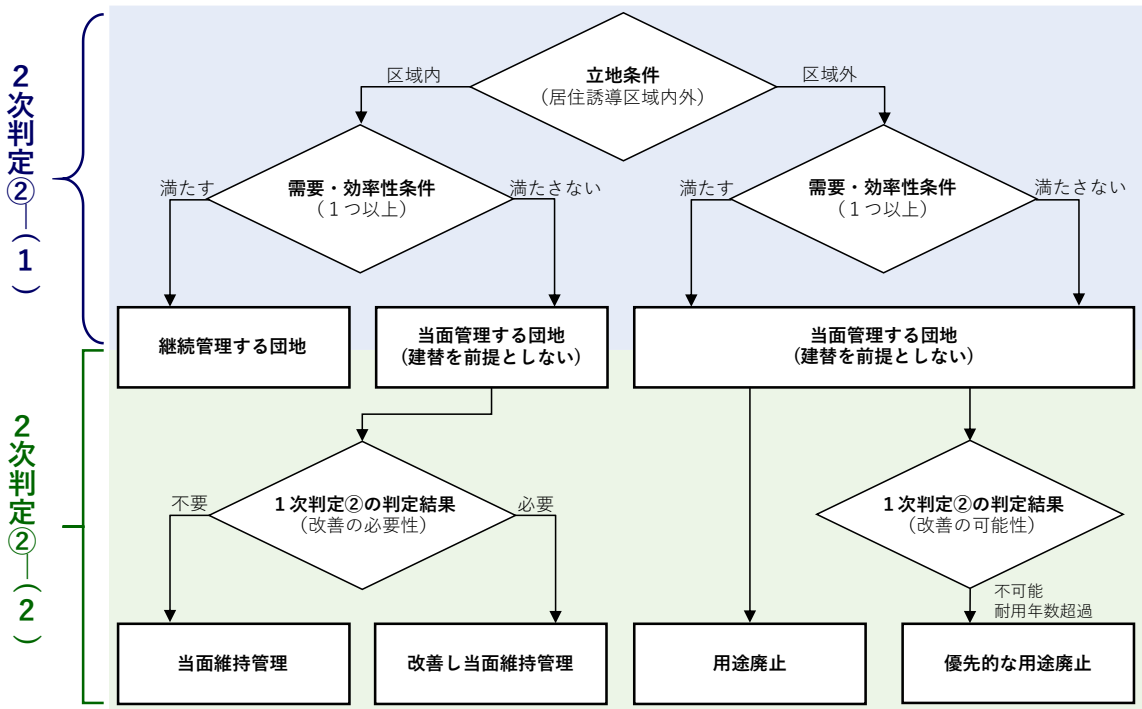


図 6-9 2次判定②－(1)・(2)の判定フロー

③2次判定の結果

2次判定②の内容及び2次判定の結果は、図6-10及び図6-11に示すとおりです。

住宅名	立地	需要	効率性	2次判定②－(1)	1次判定結果 (※)	耐用年数 超過状況	2次判定②－(2)
昭和住宅	○	×	×	当面管理する団地	(a)	超過せず	当面維持管理
豊城北住宅	○	×	×	当面管理する団地	(a)	超過せず	当面維持管理
今泉住宅	○	×	×	当面管理する団地	(a)	超過せず	当面維持管理
境木島住宅	×	×	×	当面管理する団地	(a)	超過せず	用途廃止
境下武士住宅	×	×	×	当面管理する団地	(a)	超過せず	用途廃止
境上武士住宅	×	×	○	当面管理する団地	(a)	超過せず	用途廃止
境百々第1住宅	×	×	×	当面管理する団地	(a)	超過せず	用途廃止
境百々第2住宅	×	×	×	当面管理する団地	(a)	超過せず	用途廃止
境の前住宅	×	×	×	当面管理する団地	(a)	超過せず	用途廃止
境保泉住宅	×	×	×	当面管理する団地	(a)	超過せず	用途廃止
高田住宅	○	×	×	当面管理する団地	(b)	超過せず	改善し当面維持管理
釈迦堂住宅	○	×	×	当面管理する団地	(b)	超過せず	改善し当面維持管理
波志江住宅	×	×	○	当面管理する団地	(b)	超過せず	用途廃止
赤堀千鳥住宅	×	×	×	当面管理する団地	(b)	超過せず	用途廃止
境上武士住宅	×	×	○	当面管理する団地	(b)	超過せず	用途廃止
境熊野前住宅	○	×	×	当面管理する団地	(b)	超過せず	改善し当面維持管理
境広瀬住宅	○	×	×	当面管理する団地	(b)	超過せず	改善し当面維持管理
三光住宅	○	×	×	当面管理する団地	(d)	超過	優先的な用途廃止
安堀住宅	○	×	×	当面管理する団地	(d)	超過	優先的な用途廃止
赤堀粕川住宅	×	×	×	当面管理する団地	(d)	超過	優先的な用途廃止

※ (a) 改善不要 (b) 改善が必要 (c) 優先的な対応が必要(改善可能) (d) 優先的な対応が必要(改善不可能)

図6-10 2次判定②の内容

1次判定②	(a) 改善不要	(b) 改善が必要	(c) 優先的な対応が必要(改善可能)	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)
1次判定①				
(Ⅰ)継続管理する団地	維持管理 ・茂呂島住宅 ・茂呂住宅 ・豊城西住宅 ・羽黒住宅(9棟) ・平和住宅 ・iタワー花の森住宅	改善 ・羽黒住宅(4棟) ・山王住宅 ・太田住宅 建替 ・該当なし	優先的な改善 ・該当なし 優先的な建替 ・該当なし	優先的な建替 ・該当なし
(Ⅱ)継続管理について 判断を留保する団地	2次判定②－(1) 継続管理する団地 ・該当なし 当面管理する団地(建替を前提としない) 2次判定②－(2) 当面維持管理 ・昭和住宅 ・豊城北住宅 ・今泉住宅 用途廃止 ・境木島住宅 ・境下武士住宅 ・境上武士住宅(7棟) ・境百々第1住宅 ・境百々第2住宅 ・境の前住宅 ・境保泉住宅	2次判定②－(2) 改善し当面維持管理 ・高田住宅 ・釈迦堂住宅 ・境熊野前住宅 ・境広瀬住宅 用途廃止 ・波志江住宅 ・赤堀千鳥住宅 ・境上武士住宅(1棟)	2次判定②－(2) 優先的に改善し当面維持管理 ・該当なし 優先的な用途廃止 ・該当なし	2次判定②－(2) 優先的な建替 ・三光住宅 ・安堀住宅 ・赤堀粕川住宅

図6-11 2次判定の結果

(3) 3次判定 計画期間における事業手法の決定

3次判定では、①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、②事業実施時期の調整検討、③事業費の試算及び長期的な管理の見通しの作成、④計画期間における事業手法の決定の4段階の検討により、計画期間における住棟別の事業手法を決定します。事業手法の決定にあたっては、1次判定及び2次判定の結果を踏まえつつ、第5章の市営住宅ストックの課題及び基本方針を重視した総合的な判断を行うものとします。

①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

3次判定①においては、1次判定及び2次判定の結果を踏まえつつ、次に示す視点による検討を行った上で、団地・住棟別に、改善、建替及び用途廃止の事業手法を再判定します。再判定にあたっては、団地単位・地域単位で判定結果を俯瞰し、集約等の対象となり得る団地の検討、事業の実施時期の調整、まちづくりの観点などから総合的な検討を行います。

以下に、3次判定①における再判定の視点を示します。

■ 3次判定①再判定の視点

項目	再判定の視点
1次・2次判定結果の見直し	・「(I)継続管理する団地のうち (a) 改善不要」と判定した団地・住棟について、住棟の残耐用年数が30年以上あるものは、躯体保護のため改善対象とします。 ・「(I)継続管理する団地のうち (b) 改善が必要」と判定した団地・住棟について、住棟の建築後経過年数や劣化状況、入居率等を勘案して再判定を行います。 ・すでに耐用年数を超過している住棟は、用途廃止とします。 ・現在、入居の募集を停止している住棟は、用途廃止とします。
建替・集約	・令和20年から30年代にかけての建替集中期間における事業費の縮減と平準化を図るため、建替対象となる団地・住棟の選別と建替時期の調整等を図ります。 ・建替に関しては、解体に伴う余剰地の民間への売却等、土地の有効活用を前提とした集約や非現地建替を検討します。 ・一定の地域において複数の団地・住棟が存在する場合は、集約の可能性を検討します。
まちづくり	・まちづくりの観点から、居住誘導区域外に立地する団地は、原則、用途廃止とします。 ・団地の立地バランス及び「第3章 住宅別劣化状況調査」の結果を踏まえ、建物の劣化が軽微な住棟については、耐用年数を超えた供用期間の延長を検討します。



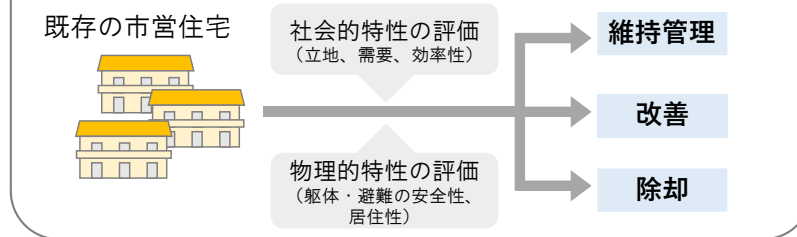
豊城北住宅



山王住宅

図 6-12 一団の土地確保・住棟の集約化の例

伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画に基づく整備



今後の空き部屋の発生や市営住宅の集約等のタイミングを想定

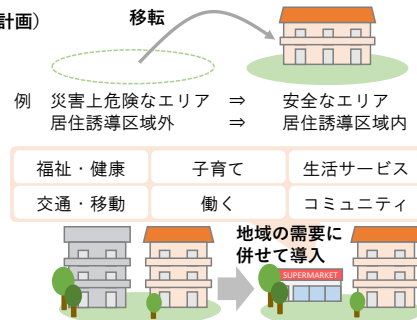
まちづくりと連携した市営住宅のイメージ

適切な場所への移転(立地適正化計画)

- ・防災や都市計画等の観点から適切なエリアに移転
- ・跡地の有効活用

機能の複合化

- ・地域の課題解決に向けた空き
部屋の活用
- ・集約等のタイミングで、立地
や敷地条件に応じて、地域の
暮らしの拠点として必要な機
能の導入を検討



伊勢崎市住生活基本計画（令和5年3月）より

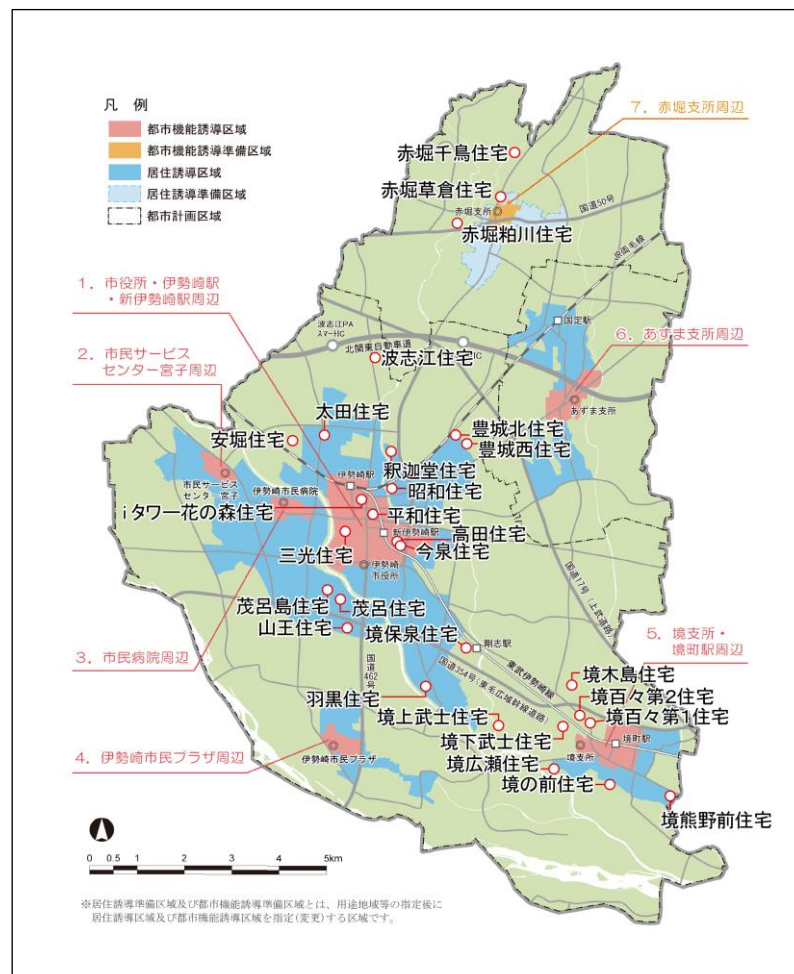


図 6-13 居住誘導区域と市営住宅の立地の関係

3次判定①による団地・住棟別の事業手法の再判定結果は図 6-14 に示すとおりです。

1次判定②	(a) 改善不要	(b) 改善が必要	(c) 優先的な対応が必要(改善可能)	(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)
1次判定①				
(Ⅰ) 継続管理する団地	維持管理	改善 ・ 茂呂島住宅 ・ 茂呂住宅 (9 棟) ・ 豊城西住宅 ・ 羽黒住宅 (9 棟) ・ 平和住宅 ・ i タワー花の森住宅	優先的な改善 ・ 該当なし	優先的な建替 ・ 該当なし
		建替 ・ 茂呂住宅 (1 棟) ・ 山王住宅 (4 棟) ・ 太田住宅 ・ 今泉住宅 ・ 豊城北住宅 (1 棟)	優先的な建替 ・ 該当なし	
(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	2次判定② (1) 継続管理する団地 ・ 該当なし 当面管理する団地(建替を前提としない)			
	2次判定② (1) (2) 当面維持管理	改善し当面維持管理 ・ 赤堀千鳥住宅 ・ 昭和住宅	優先的に改善し当面維持管理 ・ 該当なし	優先的な用途廃止 ・ 三光住宅 ・ 安堀住宅 ・ 赤堀粕川住宅
	用途廃止 ・ 境上武士住宅 (3 棟) ・ 境百々第 1 住宅 ・ 境の前住宅 ・ 境保泉住宅 ・ 羽黒住宅 (4 棟) ・ 山王住宅 (7 棟) ・ 高田住宅 ・ 釈迦堂住宅 ・ 境熊野前住宅 ・ 境広瀬住宅 ・ 豊城北住宅 (1 棟) ・ 波志江住宅 (1 棟)	用途廃止 ・ 波志江住宅 (1 棟) ・ 境上武士住宅 (5 棟) ・ 境木島住宅 ・ 境下武士住宅 ・ 境百々第 2 住宅	優先的な用途廃止 ・ 該当なし	

図 6-14 3次判定①の結果

3次判定①においては、1次判定で「(Ⅰ) 継続管理する団地のうち (a) 改善不要」と判定した住宅について、改善又は建替の対象とする判定の見直しを行いました。

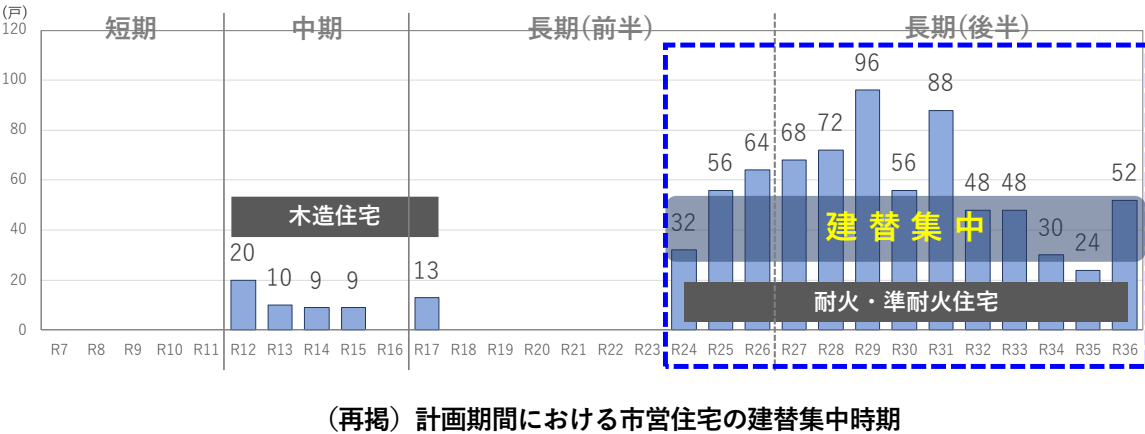
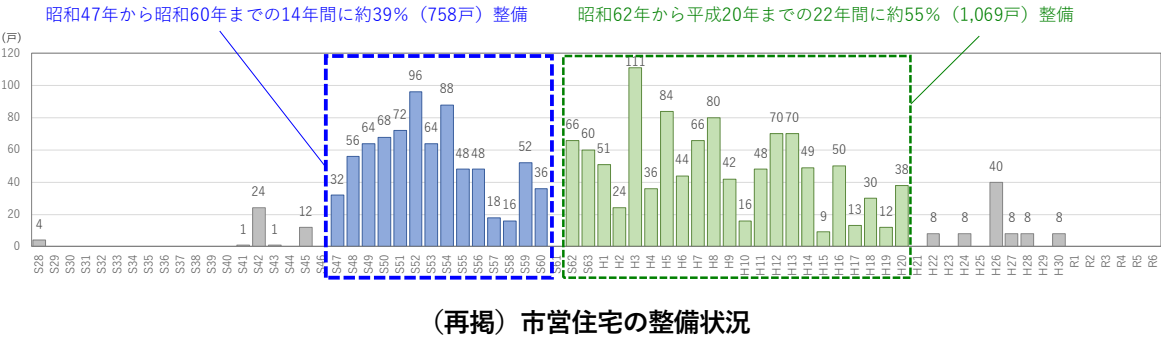
また、2次判定で「(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地のうち当面維持管理」と判定した住宅についても、改善、建替又は用途廃止いずれかの対象とする判定の見直しを行いました。

なお、三光住宅・安堀住宅・赤堀粕川住宅については、すでに耐用年数を超過していることから、1次判定及び2次判定において「優先的な用途廃止」とした判定結果に変更はありません。

②事業実施時期の調整検討

3次判定②では、3次判定①の再判定結果を踏まえ、全ての住棟について計画期間における改善、建替及び用途廃止の実施時期の調整を行います。

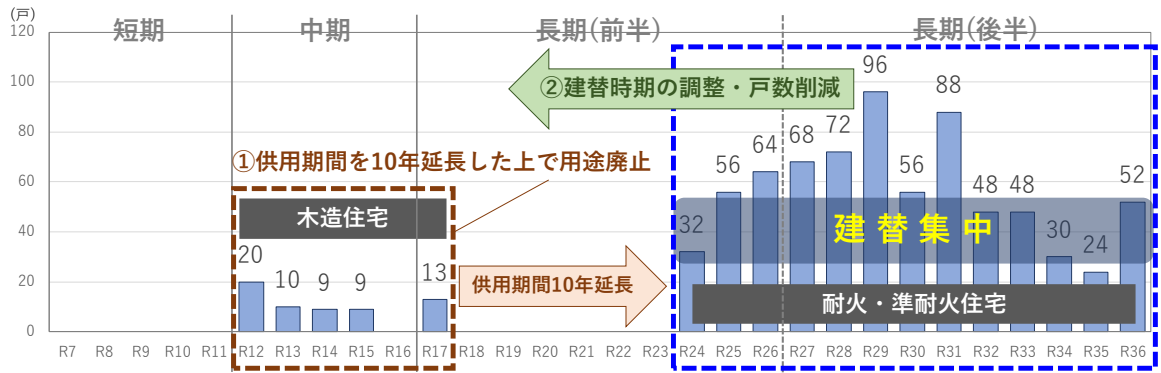
本市の市営住宅のストック量は需要に対して供給過多の状態であり、需要に応じた適正な管理戸数に削減していく必要があります。仮に、建替時期の調整等を図らない場合、「(再掲)計画期間における市営住宅の建替集中時期」に示すとおり、主に計画期間の後半において建替の集中時期を迎えますが、将来のストック量の推計結果及び現在における需要を踏まえると、全ての住棟の建替を実施することは困難です。そのため、建替の対象とする住棟の選別と建替時期の調整等を図ることで、建替住棟数の削減及び平準化による事業費の抑制を行います。



具体的には、①住棟の劣化が軽微である木造住宅（境上武士住宅A～C棟の3棟・境百々第1住宅・境の前住宅・境保泉住宅）（図6-15）については、公営住宅法の耐用年数よりも供用期間を10年間延長するとともに、②計画期間の後半における耐火・準耐火構造の住宅における建替対象とする住棟の選別、建替時期の調整及び建替戸数の削減を図ります（図6-16）。建替時期の調整については、建替対象とする住棟の入居状況や建物・設備の老朽化具合等を踏まえて、将来的な事業費の平準化を図る観点から、耐用年限よりも建替の時期を前倒しする調整を行います。

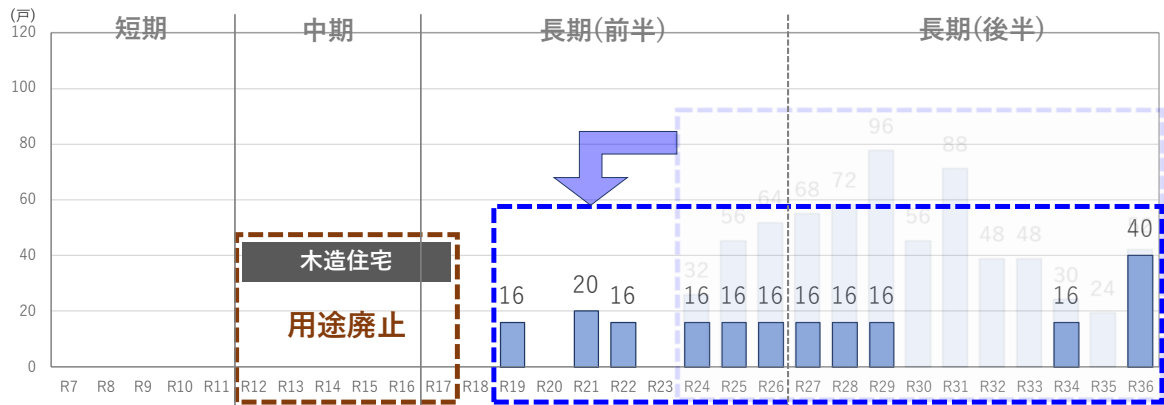


図 6-15 供用期間を 10 年間延長する木造住宅



建替対象とする住棟の選別と建替時期の調整等の結果は、図 6-17 に示すとおりです。

なお、建替の対象とする住棟については、将来的な市営住宅の需要減少を踏まえて、原則、既存戸数の 7 割以下の規模とすることを原則とします。



事業実施時期の調整検討の結果、前述の木造 4 住宅については、供用期間を延長した上で計画期間の長期において 61 戸を用途廃止し、耐火・準耐火構造の住宅については、建替を行わずに用途廃止とする住棟も含めて、建替予定戸数を 734 戸から 204 戸に削減する調整を図ります。

③事業費の試算及び長期的な管理の見通しの作成

3次判定③においては、3次判定①による団地・住棟別の事業手法の再判定結果、3次判定②による事業実施時期の調整検討を踏まえ、計画期間に想定される住棟別の供用期間、事業の実施時期及び改善・建替・用途廃止の年度別事業費を試算し、長期的な管理の見通しを作成します。

事業費の試算にあたっては、過去に実施した事業の実績額、住棟の延床面積・建築面積・住戸数等から試算した概算額、住宅局所管事業に係る標準建設費における除却工事費等に、物価上昇率等を考慮して算出した金額を使用します。

以上を踏まえて作成した長期的な管理の見通しを、次ページの図 6-18 に示します。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

第10章

第11章

第12章

第13章

用語解説

No	住宅名	棟名	構造 階数	戸数	建設 年度	経過 年数	立地 適正化 計画	短 期					中 期					長 期				
								1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
								R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21
								2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
1	三光住宅	28-1-A	簡耐 2	4	S28	71	○	廃止・解体 8,348														
2	安福住宅	1-1	簡耐 1	3	S41	57	○			廃止・解体 4,039												
		1-2	簡耐 1	3	S41	57				廃止・解体 4,039												
		1-3	簡耐 1	3	S42	57				廃止・解体 4,039												
		2-1	簡耐 1	3	S42	57			廃止・解体 3,461													
		2-2	簡耐 1	4	S42	57			廃止・解体 3,461													
		2-3	簡耐 1	3	S42	57			廃止・解体 4,615													
		2-4	簡耐 1	4	S42	57			廃止・解体 4,615													
3	昭和住宅	-	耐火 4	24	S63	34	○															
4	茂呂島住宅	2-2-A	耐火 4	24	H2	33	○											屋上・外壁 53,720				
		2-2-B	耐火 4	24	H2	33												屋上・外壁 53,720				
		2-1-C	耐火 3	18	H2	33													屋上・外壁 45,899			
		2-1-D	耐火 3	18	H2	33												屋上・外壁 45,899				
		3-2-E	耐火 3	18	H3	32													屋上・外壁 45,072			
		3-1-F	耐火 3	18	H3	32													屋上・外壁 45,899			
		3-1-G	耐火 3	12	H3	33													屋上・外壁 31,553			
		4-2-H	耐火 4	24	H4	31																
		4-2-I	耐火 4	24	H4	31																
		4-1-J	耐火 3	18	H4	31														屋上・外壁 47,329		
		4-1-K	耐火 3	18	H4	31														屋上・外壁 47,329		
		5-1-2-L	耐火 4	32	H5	30																
		6-2-M	耐火 4	24	H6	29		外壁 101,952														
		6-1-N	耐火 4	24	H6	29			外壁 101,952													
		7-2-O	耐火 4	24	H7	28				外壁 101,952												
		7-1-P	耐火 4	24	H7	28					外壁 101,952											
		7-2-Q	耐火 4	32	H7	28						外壁 135,936										
		8-R	耐火 4	24	H8	27							外壁 101,952									
		9-S	耐火 4	16	H9	26			屋上 15,671					外壁 67,968								
5	茂呂住宅	A	準耐 2	4	H22	14	○											屋上・外壁 8,757				
		B	準耐 2	4	H22	14												屋上・外壁 8,757				
		C	準耐 2	4	H24	12													屋上・外壁 8,757			
		D	準耐 2	4	H24	12														屋上・外壁 8,757		
		E	準耐 2	4	H27	9																
		F	準耐 2	4	H27	9																
		G	準耐 2	4	H28	8																
		H	準耐 2	4	H28	8																
		I	準耐 2	4	H30	6																
		J	準耐 2	4	H30	6																
6	豊城西住宅	61-1-A	耐火 3	18	S61	37	○											屋上・外壁 47,371				
		61-1-B	耐火 3	24	S61	37												屋上・外壁 63,665				
		61-2-C	耐火 3	24	S61	37								屋上・外壁 62,212								
		62-1-D	耐火 3	18	S62	36											屋上・外壁 45,572					
		62-2-E	耐火 3	24	S62	36														屋上・外壁 54,220		
		62-1-F	耐火 3	18	S62	36											屋上・外壁 50,296					
		63-2-G	耐火 3	21	S63	35														屋上・外壁 44,265		
		63-1-H	耐火 3	12	S63	35											屋上・外壁 38,241					
		63-1-I	耐火 3	18	S63	35											屋上・外壁 50,317					

図 6-18 長期的な管理の見通し (1/3)

(前半)					長期(後半)										改善	建替	解体	合計
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30				
R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36				
2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054				
																	8,348	8,348
																	4,039	4,039
																	4,039	4,039
																	4,039	4,039
																	3,461	3,461
																	3,461	3,461
																	4,615	4,615
																	4,615	4,615
			屋上・外壁 55,841												55,841			55,841
															53,720			53,720
															53,720			53,720
															45,899			45,899
															45,899			45,899
															45,072			45,072
															45,899			45,899
															31,553			31,553
			屋上・外壁 54,548												54,548			54,548
			屋上・外壁 54,548												54,548			54,548
															47,329			47,329
															47,329			47,329
			屋上・外壁 74,540												74,540			74,540
			屋上・外壁 55,970												157,922			157,922
			屋上・外壁 56,828												158,780			158,780
						屋上・外壁 56,925									158,877			158,877
							屋上・外壁 57,745								159,697			159,697
								屋上・外壁 76,153							212,089			212,089
									屋上・外壁 55,190						157,142			157,142
									屋上・外壁 38,981						122,620			122,620
															建替 109,988	8,757	109,988	118,745
															8,757			8,757
															8,757			8,757
															8,757			8,757
															8,774			8,774
			屋上・外壁 8,774												8,774			8,774
			屋上・外壁 8,774												8,774			8,774
			屋上・外壁 8,774												8,774			8,774
			屋上・外壁 8,774												8,774			8,774
				屋上・外壁 8,774											8,774			8,774
					屋上・外壁 8,774										8,774			8,774
						屋上・外壁 8,774									8,774			8,774
															47,371			47,371
															63,665			63,665
															62,212			62,212
															45,572			45,572
															54,220			54,220
															50,296			50,296
															44,265			44,265
															38,241			38,241
															50,317			50,317

(金額は千円単位)

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

第10章

第11章

第12章

第13章

用語解説

第6章 事業手法の選定

No	住宅名	棟名	構造 階数	戸数	建設 年度	経過 年数	立地 適正化 計画	短 期					中 期					長 期				
								1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
								R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21
								2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
7	豊城北住宅	59-1	耐火 3	24	S59	39	○	住戸・屋上・外壁 101,077														
		60-1	耐火 3	12	S60	39															用途廃止	解体 46,969
8	羽黒住宅	47-1	耐火 4	32	S47	52											用途廃止				解体 83,274	
		48-1-A	耐火 4	32	S48	51											用途廃止			解体 83,274		
		48-1-B	耐火 4	24	S48	51											用途廃止		解体 71,360			
		49-2	耐火 4	16	S49	50											用途廃止	解体 45,877				
		10-A	耐火 3	12	H10	25	○				屋上・外壁 30,897											
		10-B	耐火 3	12	H10	25					屋上・外壁 30,897											
		12-C	耐火 5	30	H12	23							屋上・外壁									
		12-D	耐火 5	30	H12	23							90,016									
		13-E	耐火 5	20	H13	22								屋上・外壁								
		13-F	耐火 5	20	H13	22								59,636								
		17-G	耐火 5	30	H17	18									屋上・外壁 69,407							
		19-H	耐火 5	30	H19	16										屋上・外壁 67,553						
		25-I	耐火 4	40	H25	10										屋上・外壁 102,597						
9	高田住宅	-	耐火 4	24	S49	50	○												用途廃止	解体 80,772		
10	釈迦堂住宅	49-1	耐火 4	24	S49	50	○					用途廃止	解体 71,360									
		50-2	耐火 3	12	S50	49						用途廃止	解体 35,680									
11	山王住宅	50-1-A	耐火 4	32	S50	49															建替 549,936	
		50-1-B	耐火 4	24	S50	49																
		51-1-A	耐火 4	24	S51	48						用途廃止			解体 79,717							
		51-1-B	耐火 4	24	S51	48						用途廃止			解体 79,717							
		51-2	耐火 4	24	S51	48													建替 439,949	解体 75,176		
		52-1-A	耐火 4	24	S52	47	○										用途廃止	解体 85,314				
		52-1-B	耐火 4	24	S52	47			住戸 46,992													
		52-2	耐火 4	24	S52	47						用途廃止				解体 80,785						
		53-1-A	耐火 4	32	S53	46											用途廃止		解体 113,751			
		53-1-B	簡耐 2	8	S53	46						用途廃止	解体 28,438									
		53-2	耐火 4	24	S53	46											用途廃止		解体 80,785			
12	太田住宅	54-1-A	耐火 3	24	S54	45	○															
		54-1-B	耐火 3	24	S54	45																
		54-2	耐火 3	24	S54	45																
		55-1	耐火 3	24	S55	44																
		55-2	耐火 3	24	S55	44																
13	渡志江住宅	56-1	耐火 4	32	S56	43	×		住戸 62,656					屋上・外壁 72,139								
		57-1	耐火 3	18	S57	42														用途廃止	解体 64,977	
14	今泉住宅	-	耐火 7	52	S58	40	○									屋上・外壁 99,664						
15	平和住宅	-	耐火 9	50	H11	24	○					屋上・外壁 93,071										
16	赤堀粕川住宅	23	木造 1	1	S41	58						廃止・解体 1,147										
		31	木造 1	1	S43	56	×					廃止・解体 1,184										
		32	木造 1	1	S42	57						廃止・解体 1,184										
17	赤堀千鳥住宅	-	耐火 3	15	H3	33	×															
18	境木島住宅	A	耐火 3	18	H6	29	×				屋上・外壁 54,071											
		B	耐火 3	18	H8	27					屋上・外壁 55,871											
19	境下武士住宅	-	耐火 3	24	H10	25	×				屋上・外壁 72,010											

図 6-18 長期的な管理の見通し (2/3)

(前半)					長 期 (後半)										改善	建替	解体	合計
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30				
R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36				
2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054				
												建替 439,949	解体 92,014		101,077	439,949	92,014	633,040
																	46,969	46,969
																	83,274	83,274
																	83,274	83,274
																	71,360	71,360
																	45,877	45,877
									屋上・外壁 30,897						61,794			61,794
									屋上・外壁 30,897						61,794			61,794
									屋上・外壁 90,016						180,032			180,032
										屋上・外壁 59,636					119,272			119,272
											屋上・外壁 69,407				138,814			138,814
												屋上・外壁 67,553			135,106			135,106
													屋上・外壁 102,597		205,194			205,194
																	80,772	80,772
																	71,360	71,360
																	35,680	35,680
解体 100,234																549,936	100,234	650,170
建替 439,949	解体 75,176															439,949	75,176	515,125
																	79,717	79,717
																	79,717	79,717
																439,949	75,176	515,125
																	85,314	85,314
		建替 439,949	解体 85,314												46,992	439,949	85,314	572,255
																	80,785	80,785
																	113,751	113,751
																	28,438	28,438
																	80,785	80,785
		解体 85,314			建替 439,949											439,949	85,314	525,263
			解体 85,314			建替 439,949										439,949	85,314	525,263
				解体 80,785			建替 439,949									439,949	80,785	520,734
	解体 85,314			建替 439,949												439,949	85,314	525,263
解体 80,785			建替 439,949													439,949	80,785	520,734
										用途廃止	解体 115,515				134,795		115,515	250,310
																	64,977	64,977
														解体 243,355	99,664		243,355	343,019
									屋上・外壁 93,071						186,142			186,142
																	1,147	1,147
																	1,184	1,184
																	1,184	1,184
屋上・外壁 37,662															37,662			37,662
										用途廃止	解体 80,661				54,071		80,661	134,732
												用途廃止	解体 85,822		55,871		85,822	141,693
														用途廃止	72,010			72,010

(金額は千円単位)

No	住宅名	棟名	構造 階数	戸数	建設 年度	経過 年数	立地 適正化 計画	短 期					中 期					長 期				
								1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
								R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21
								2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
20	境上武士住宅	A	木造 1~2	5	H16	19	×												供用期間延長			
		B	木造 1~2	4	H16	19													供用期間延長			
		C	木造 1	4	H16	19													供用期間延長			
		D	準耐 2	4	H19	17									屋上・外壁 8,353							
		E	準耐 2	4	H19	17									屋上・外壁 8,353							
		F	準耐 2	4	H19	17									屋上・外壁 8,353							
		G	準耐 2	4	H20	16										屋上・外壁 8,353						
		H	準耐 2	4	H20	16										屋上・外壁 8,913						
21	境黒野前住宅	1	耐火 4	24	S51	47	○											用途廃止	解体 79,691			
		2	耐火 4	16	S53	45												用途廃止		解体 56,876		
22	境広瀬住宅	1	耐火 4	16	S55	43	○												用途廃止		解体 61,480	
		2	耐火 4	16	S57	41													用途廃止			解体 61,480
23	境百々第1住宅	A	木造 1~2	5	H14	22	×									供用期間延長						
		B	木造 1~2	4	H14	22										供用期間延長						
		C	木造 1~2	4	H15	21										供用期間延長						
		D	木造 1~2	5	H15	21										供用期間延長						
24	境百々第2住宅	-	耐火 3	12	H5	30	×				屋上・外壁 34,942											
25	境の前住宅	A	木造 1~2	5	H11	24	×							供用期間延長								
		B	木造 1~2	5	H11	24								供用期間延長								
		C	木造 1~2	5	H11	24								供用期間延長								
		D	木造 1~2	5	H11	24								供用期間延長								
26	境保泉住宅	A	木造 1~2	5	H13	23	×								供用期間延長							
		B	木造 1~2	5	H13	23									供用期間延長							
27	タワ 花の森住宅	-	耐火 13	50	H15	20	○				屋上・外壁 87,704											
改善								203,029	180,279	258,886	296,608	290,801	191,968	261,955	205,502	184,483	198,465	250,654	177,180	8,757	201,900	
建替																				439,949		549,936
解体								8,348	16,152	12,117		3,515	99,798	35,680	79,717	79,717	80,785	210,882	241,987	306,311	219,930	111,946
合計								211,377	196,431	271,003	296,608	294,316	291,766	297,635	285,219	264,200	279,250	461,536	419,167	755,017	421,830	661,882

図 6-18 長期的な管理の見通し (3/3)

(前半)					長 期 (後半)										改善	建替	解体	合計
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30				
R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36				
2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054				
					用途廃止	解体 11,944											11,944	11,944
					用途廃止	解体 9,095											9,095	9,095
					用途廃止	解体 5,699											5,699	5,699
												用途廃止	解体 9,561		8,353		9,561	17,914
												用途廃止	解体 9,561		8,353		9,561	17,914
												用途廃止	解体 9,561		8,353		9,561	17,914
													用途廃止	解体 9,561	8,353		9,561	17,914
													用途廃止	解体 11,630	8,913		11,630	20,543
																	79,691	79,691
																	56,876	56,876
																	61,480	61,480
																	61,480	61,480
			用途廃止	解体 10,823													10,823	10,823
			用途廃止		解体 10,823												10,823	10,823
				用途廃止		解体 10,823											10,823	10,823
				用途廃止			解体 10,823										10,823	10,823
									用途廃止	解体 50,602					34,942		50,602	85,544
用途廃止	解体 11,697																11,697	11,697
用途廃止		解体 11,697															11,697	11,697
用途廃止			解体 11,697														11,697	11,697
用途廃止				解体 11,697													11,697	11,697
	用途廃止	解体 25,359															25,359	25,359
	用途廃止		解体 24,454														24,454	24,454
											屋上・外壁 87,704				175,408			175,408
46,436	313,982	64,615	8,774	8,774		56,925	57,745	76,153	155,965	183,087	147,340	69,407	67,553	102,597	4,269,820	4,619,465	3,069,595	11,958,880
439,949		439,949	439,949	439,949	439,949	439,949	439,949					439,949		109,988	4,619,465			
181,019	172,187	122,370	217,602	103,305	10,823	37,561				50,602	80,661	115,515	206,519	264,546	3,069,595			
667,404	486,169	626,934	666,325	552,028	450,772	534,435	497,694	76,153	155,965	233,689	228,001	624,871	274,072	477,131	11,958,880			

(金額は千円単位)

④計画期間における事業手法の決定

3次判定①から③に基づき、計画期間に実施を予定する事業手法を決定します。なお、住棟の物理的特性等を踏まえ、改善を実施する住棟については、全ての住棟において個別改善を実施するものとします。計画期間における事業手法は、図 6-19 に示すとおりです。

住宅名	棟名	建設年度	構造	戸数	耐用年数	経過年数	短期(1～5年)	中期(6～10年)	長期(前半)(11～20年)	長期(後半)(21～30年)
1 三光住宅	28-1-A	S28	簡易耐火	4	45	71	用途廃止			
2 安堀住宅	1-1	S41	簡易耐火	3	30	57	用途廃止			
	1-2	S41	簡易耐火	3	30	57	用途廃止			
	1-3	S42	簡易耐火	3	30	57	用途廃止			
	2-1	S42	簡易耐火	3	30	57	用途廃止			
	2-2	S42	簡易耐火	4	30	57	用途廃止			
	2-3	S42	簡易耐火	3	30	57	用途廃止			
	2-4	S42	簡易耐火	4	30	57	用途廃止			
3 昭和住宅	—	S63	耐火	24	70	34	その他	その他	改善	その他
4 茂呂島住宅	2-2-A	H2	耐火	24	70	33	その他	その他	改善	その他
	2-2-B	H2	耐火	24	70	33	その他	その他	改善	その他
	2-1-C	H2	耐火	18	70	33	その他	その他	改善	その他
	2-1-D	H2	耐火	18	70	33	その他	その他	改善	その他
	3-2-E	H3	耐火	18	70	32	その他	その他	改善	その他
	3-1-F	H3	耐火	18	70	32	その他	その他	改善	その他
	3-1-G	H3	耐火	12	70	33	その他	その他	改善	その他
	4-2-H	H4	耐火	24	70	31	その他	その他	改善	その他
	4-2-I	H4	耐火	24	70	31	その他	その他	改善	その他
	4-1-J	H4	耐火	18	70	31	その他	その他	改善	その他
	4-1-K	H4	耐火	18	70	31	その他	その他	改善	その他
	5-1・2-L	H5	耐火	32	70	30	その他	その他	改善	その他
	6-2-M	H6	耐火	24	70	29	改善	その他	改善	その他
	6-1-N	H6	耐火	24	70	29	改善	その他	改善	その他
	7-2-O	H7	耐火	24	70	28	改善	その他	その他	改善
	7-1-P	H7	耐火	24	70	28	改善	その他	その他	改善
	7-2-Q	H7	耐火	32	70	28	改善	その他	その他	改善
	8-R	H8	耐火	24	70	27	その他	改善	その他	改善
	9-S	H9	耐火	16	70	26	改善	改善	その他	改善
5 茂呂住宅	A	H22	準耐火	4	45	14	その他	その他	改善	建替
	B	H22	準耐火	4	45	14	その他	その他	改善	その他
	C	H24	準耐火	4	45	12	その他	その他	改善	その他
	D	H24	準耐火	4	45	12	その他	その他	改善	その他
	E	H27	準耐火	4	45	9	その他	その他	改善	その他
	F	H27	準耐火	4	45	9	その他	その他	改善	その他
	G	H28	準耐火	4	45	8	その他	その他	改善	その他
	H	H28	準耐火	4	45	8	その他	その他	改善	その他
	I	H30	準耐火	4	45	6	その他	その他	改善	その他
	J	H30	準耐火	4	45	6	その他	その他	改善	その他

図 6-19 計画期間における事業手法の選定結果 (1/3)

住宅名		棟名	建設年度	構造	戸数	耐用年数	経過年数	短期(1～5年)	中期(6～10年)	長期(前半)(11～20年)	長期(後半)(21～30年)
6	豊城西住宅	61-1-A	S61	耐火	18	70	37	その他	改善	その他	その他
		61-1-B	S61	耐火	24	70	37	その他	改善	その他	その他
		61-2-C	S61	耐火	24	70	37	その他	改善	その他	その他
		62-1-D	S62	耐火	18	70	36	その他	改善	その他	その他
		62-2-E	S62	耐火	24	70	36	その他	その他	改善	その他
		62-1-F	S62	耐火	18	70	36	その他	改善	その他	その他
		63-2-G	S63	耐火	21	70	35	その他	その他	改善	その他
		63-1-H	S63	耐火	12	70	35	その他	その他	改善	その他
		63-1-I	S63	耐火	18	70	35	その他	その他	改善	その他
7	豊城北住宅	59-1	S59	耐火	24	70	39	改善	その他	その他	建替
		60-1	S60	耐火	12	70	39	その他	その他	用途廃止	
8	羽黒住宅	47-1	S47	耐火	32	70	52	その他	用途廃止		
		48-1-A	S48	耐火	32	70	51	その他	用途廃止		
		48-1-B	S48	耐火	24	70	51	その他	用途廃止		
		49-2	S49	耐火	16	70	50	その他	用途廃止		
		10-A	H10	耐火	12	70	25	改善	その他	その他	改善
		10-B	H10	耐火	12	70	25	改善	その他	その他	改善
		12-C	H12	耐火	30	70	23	その他	改善	その他	改善
		12-D	H12	耐火	30	70	23	その他	改善	その他	改善
		13-E	H13	耐火	20	70	22	その他	改善	その他	改善
		13-F	H13	耐火	20	70	22	その他	改善	その他	改善
		17-G	H17	耐火	30	70	18	その他	改善	その他	改善
		19-H	H19	耐火	30	70	16	その他	改善	その他	改善
		25- I	H25	耐火	40	70	10	その他	改善	その他	改善
9	高田住宅	－	S49	耐火	24	70	50	その他	その他	用途廃止	
10	釈迦堂住宅	49-1	S49	耐火	24	70	50	用途廃止			
		50-2	S50	耐火	12	70	49	用途廃止			
11	山王住宅	50-1-A	S50	耐火	32	70	49	その他	その他	建替	その他
		50-1-B	S50	耐火	24	70	49	その他	その他	建替	その他
		51-1-A	S51	耐火	24	70	48	用途廃止			
		51-1-B	S51	耐火	24	70	48	用途廃止			
		51-2	S51	耐火	24	70	48	その他	その他	建替	その他
		52-1-A	S52	耐火	24	70	47	その他	用途廃止		
		52-1-B	S52	耐火	24	70	47	改善	その他	建替	その他
		52-2	S52	耐火	24	70	47	用途廃止			
		53-1-A	S53	耐火	32	70	46	その他	用途廃止		
		53-1-B	S53	簡易耐火	8	45	46	用途廃止			
		53-2	S53	耐火	24	70	46	その他	用途廃止		
12	太田住宅	54-1-A	S54	耐火	24	70	45	その他	その他	建替	建替
		54-1-B	S54	耐火	24	70	45	その他	その他	建替	建替
		54-2	S54	耐火	24	70	45	その他	その他	建替	建替
		55-1	S55	耐火	24	70	44	その他	その他	建替	その他
		55-2	S55	耐火	24	70	44	その他	その他	建替	その他

図 6-19 計画期間における事業手法の選定結果 (2/3)

住宅名		棟名	建設 年度	構造	戸数	耐用 年数	経過 年数	短期 (1～5年)	中期 (6～10年)	長期(前半) (11～20年)	長期(後半) (21～30年)
13	波志江住宅	56-1	S56	耐火	32	70	43	改善	改善	その他	用途廃止
		57-1	S57	耐火	18	70	42	その他	その他	用途廃止	
14	今泉住宅	－	S58	耐火	52	70	40	その他	改善	その他	建替
15	平和住宅	－	H11	耐火	20	70	24	改善	その他	その他	改善
16	赤堀粕川住宅	23	S41	木造	1	30	58	用途廃止			
		31	S43	木造	1	30	56	用途廃止			
		32	S42	木造	1	30	57	用途廃止			
17	赤堀千鳥住宅	－	H3	耐火	15	70	33	その他	その他	改善	その他
18	境木島住宅	A	H6	耐火	18	70	29	改善	その他	その他	用途廃止
		B	H8	耐火	18	70	27	改善	その他	その他	用途廃止
19	境下武士住宅	－	H10	耐火	24	70	25	改善	その他	その他	用途廃止
20	境上武士住宅	A	H16	木造	5	30	19	その他	その他	その他	用途廃止
		B	H16	木造	4	30	19	その他	その他	その他	用途廃止
		C	H16	木造	4	30	19	その他	その他	その他	用途廃止
		D	H19	準耐火	4	45	17	その他	改善	その他	用途廃止
		E	H19	準耐火	4	45	17	その他	改善	その他	用途廃止
		F	H19	準耐火	4	45	17	その他	改善	その他	用途廃止
		G	H20	準耐火	4	45	16	その他	改善	その他	用途廃止
		H	H20	準耐火	4	45	16	その他	改善	その他	用途廃止
21	境熊野前住宅	1	S51	耐火	24	70	47	その他	用途廃止		
		2	S53	耐火	16	70	45	その他	用途廃止		
22	境広瀬住宅	1	S55	耐火	16	70	43	その他	用途廃止		
		2	S57	耐火	16	70	41	その他	用途廃止		
23	境百々第1住宅	A	H14	木造	5	30	22	その他	その他	用途廃止	
		B	H14	木造	4	30	22	その他	その他	用途廃止	
		C	H15	木造	4	30	21	その他	その他	用途廃止	
		D	H15	木造	5	30	21	その他	その他	用途廃止	
24	境百々第2住宅	－	H5	耐火	12	70	30	改善	その他	その他	用途廃止
25	境の前住宅	A	H11	木造	5	30	24	その他	その他	用途廃止	
		B	H11	木造	5	30	24	その他	その他	用途廃止	
		C	H11	木造	5	30	24	その他	その他	用途廃止	
		D	H11	木造	5	30	24	その他	その他	用途廃止	
26	境保泉住宅	A	H13	木造	5	30	23	その他	その他	用途廃止	
		B	H13	木造	5	30	23	その他	その他	用途廃止	
27	i タワー花の森住宅	－	H15	耐火	50	70	20	改善	その他	その他	改善

図 6-19 計画期間における事業手法の選定結果 (3/3)

(4) 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」とする。

※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、建替として整理する。

※建替は、原則、既存戸数の7割以下の規模とする。

計画期間の短期及び中期（当初10年間）における事業手法別の対象戸数を示します。

■計画期間の短期及び中期（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。

※改善・建替・用途廃止以外の現状を維持する住戸を「その他」とする。

第 7 章 点検の実施方針

第 1 章
第 2 章
第 3 章
第 4 章
第 5 章
第 6 章
第 7 章
第 8 章
第 9 章
第 10 章
第 11 章
第 12 章
第 13 章
用語解説

1 定期点検に関する方針

市営住宅の適切な維持管理のためには、定期的な点検の実施による予防保全的な管理が重要です。定期的な点検を行うことにより、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、改善事業や修繕等の効率的な実施につながると考えられます。

本市では、これまで「建築基準法第12条に基づく定期点検」を実施しています。今後も予防保全の観点から、市営住宅ストックの状態を把握して効率的な改善事業や修繕等につなげるため、定期点検を継続します。

2 日常点検に関する方針

市営住宅の消防設備や水道施設については、消防法や水道法等に基づく点検を実施しています。また、市営住宅の不具合への迅速な対応を図るためには日常的な点検が重要であることから、日常の管理の中で適宜実施しています。なお、住戸内部については、居住者の入退去時や入居者からの連絡等に基づき、随時点検や修繕を実施しています。

昇降機については、国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」及び「エレベーター保守・点検業務標準契約書」（いずれも令和6年6月改正）等を参考として、点検を実施しています。

今後も、策定指針と合わせて公表された「公営住宅等日常点検マニュアル」における「日常点検項目一覧」を参考に、建物、設備等の日常点検を継続し、不具合が判明した場合の調査や修繕を実施する等、市営住宅ストックの状態把握に努めます。

3 点検結果の活用

定期点検及び日常点検の結果は、策定指針と合わせて公表された「公営住宅等維持管理データベース」等を参考にデータベース化し、改善事業や修繕等の的確な実施や将来の点検等に活用していくものとします。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

第10章

第11章

第12章

第13章

用語解説

■日常点検項目一覧

		点検部位	点検項目	定期点検対象
建築物	敷地及び地盤	ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
		イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	●
		ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	●
		エ) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
			■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
		オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	●
			■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
		カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
		キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
		ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
			■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
		ケ) 付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	
	建築物の外部	ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	●
			■基礎の劣化及び損傷の状況	●
		イ) 土台	■土台の沈下等の状況	●
			■土台の劣化及び損傷の状況	●
		ウ) 外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			■PCa鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
		エ) 外壁（外装仕上げ材等）	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	● (塗り仕上げを除く)
			■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
			■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●
			■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
			■シーリングの劣化及び損傷の状況	
		オ) 外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
		カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
			■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
		キ) 金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
			■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	
	屋上及び屋根	ア) 屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	●
			■雨樋の劣化及び損傷の状況	
		イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●
	避難施設等	ア) 廊下（共用廊下）	■物品の放置の状況	●
			■手すりの劣化及び損傷の状況	
			■床の劣化及び損傷の状況	
			■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
			■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
		イ) 出入口	■物品の放置の状況	●
		ウ) パルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	●
			■物品の放置の状況	●
			■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
			■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
		エ) 階段	■物品の放置の状況	●
			■階段各部の劣化及び損傷の状況	●
建築設備	給水施設及び排水設備	ア) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	■配管の腐食及び漏水の状況	●
		イ) 給水タンク等、給水ポンプ	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
		ウ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

第10章

第11章

第12章

第13章

用語解説

第8章 計画修繕の実施方針

第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
第6章
第7章
第8章
第9章
第10章
第11章
第12章
第13章
用語解説

1 計画修繕の位置づけ

市営住宅を良好に維持管理していくためには、定期点検及び日常点検の結果、データベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、適時適切な修繕を実施していくことが重要です。策定指針においては、「①将来見込まれる修繕工事の内容・修繕周期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画として定めておくことが望ましい」とされ、また、「②長期修繕計画と公営住宅等長寿命化計画は、その役割において、次のとおり整理される」として、次のように示されています。

■長期修繕計画及び公営住宅等長寿命化計画の整理

区分	役割
長期修繕計画	公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30 年以上）。将来的に必要な計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。
公営住宅等長寿命化計画	計画期間（10 年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、本指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

さらに、「③公営住宅等長寿命化計画において判定された事業手法は、長期修繕計画に示されている計画修繕との整合を図りつつ、連動して工事を実施することが望ましい」とされています。

したがって、策定指針における①から③の趣旨に沿い、第6章の事業手法の選定（3）3次判定③で作成した「長期的な管理の見通し（30 年間）」を、本計画における長期修繕計画とみなすこととし、計画修繕の実施方針を次のとおり示します。

2 計画修繕の方針

「長期的な管理の見通し（30 年間）」に基づき、策定指針による「修繕周期表」を参考にしつつ、計画的な改善事業を実施するものとします。

改善事業に該当しない建物の内外装・設備等の経年劣化に対する修繕については、当該住棟全体の状態、供用期間、入居状況等を踏まえ、必要に応じて適時適切に実施します。

また、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、必要に応じて修繕の実施を延期するなど、対象となる住棟・住戸の状態を踏まえた調整を行い柔軟に対応します。

さらに、修繕の内容によっては、複数の修繕を同時に実施することでコスト縮減や入居者への負担軽減が図られる可能性があるため、実施の際には、他の修繕の同時実施が可能かどうかについても検討するものとします。

なお、第6章の事業手法の選定の結果、計画期間の短期又は中期（当初10年間）に用途廃止の対象とした住棟については、安全性の確保や居住性の低下を防止する観点から緊急性や必要性があるものを除き、原則、改善事業及び修繕は実施しないものとします。

■修繕周期表 (1/2)

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様
屋根 防水	①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修
			修繕	24年	下地調整のうえ露出防水（かぶせ方式）
	②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水のうえ保護塗装（かぶせ方式）
			撤去 新設	24年	既存防水層全面撤去のうえ下地調整、露出アス ファルト防水等
	③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整のうえ保護塗装
			撤去 葺替	24年	既存屋根材を全面撤去のうえ下地補修、葺替
	④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラベツ天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄のうえ下地調整、塗膜防水等
床防水	①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄のうえ下地調整、塗膜防水等
	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	高圧洗浄のうえ下地調整、塗膜防水等
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、鉄筋の発錆、モルタル の浮き等の補修
	②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄のうえ下地処理、仕上げ塗材塗り等
	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	高圧洗浄のうえ下地処理、仕上げ塗材塗り等
	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
	⑤シーリング	外壁目地、建具回り、スリーブ回り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去のうえ下地処理、 打替
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	下地処理のうえ塗装
		(鋼製) 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、 避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板柵、物干金物等	塗替	6年	下地処理のうえ塗装
		屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理のうえ塗装
	②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理のうえ塗装
		(鋼製) 共用部分ドア、メーター、ボックス扉、手すり、照明 器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理のうえ塗装
	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	洗浄のうえコーティング
		(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理のうえ塗装
建具・ 金物等	①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	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
			取替	36年	撤去又はかぶせ工法
		窓サッシ、面格子、網戸、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
			取替	36年	撤去又はかぶせ工法
	②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去のうえアルミ製手すりに取替
	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
			取替	36年	全部撤去のうえ取替
	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
		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、立て樋・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
		屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去のうえアルミ製フェンスに取替
	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	撤去又はかぶせ工法
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	張替 塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等
		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
給水 設備	①給水管	共用給水立て管	取替	20年	硬質塩化ビニル管
		専用給水枝管	取替	35年	亜鉛メッキ鋼管
			取替	40年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）
			取替		ステンレス鋼管
	②貯水槽	水道メーター	取替	8年	支給品
		受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製
	③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
			取替	15年	

■修繕周期表（2/2）

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様
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
			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
	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
			取替	50年	鋳鉄管
	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
	④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管
ガス設備	⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
			取替	15年	
	①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管
		ガスメーター	取替	10年	
	②ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
			取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管
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	
	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	
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	
		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	
	③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年	
	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	
	⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年	
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	
	②テレビ共聴設備	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光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年	
	④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年	
消防用設備	①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年	
	②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	20年	
	③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年	
昇降機設備	①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年	
		全構成機器	取替	30年	
立体駐車場設備	①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替
			建替	30年	全部撤去のうえ建替
	②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換
外構・附属施設	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	
		囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年	
		埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	20年	
	②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年	
		植栽	整備	20年	
仮設工事	①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置場等
	②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等
専用部分	①住設機器	浴室ユニット	取替	25年	
		分電盤	取替	15年	
	②設備機器	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年	
		換気扇	取替	20年	

第9章 改善事業の実施方針

第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
第6章
第7章
第8章
第9章
第10章
第11章
第12章
第13章
用語解説

1 改善事業の方針

第6章の事業手法の選定において作成した、「長期的な管理の見通し」等に基づき「改善」とした住棟については、国の社会資本整備総合交付金事業における公営住宅等ストック総合改善事業の実施により、住戸内の居住性向上等、建物の屋上（屋根）・外壁の長寿命化や安全性の確保を図るため、「改善事業の類型(※)」に該当する改善を行います。

改善事業の実施にあたっては、「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内容を検討します。

また、改善事業の実施時点における、改善対象とする住棟全体の状態、供用期間、入居状況、緊急性等を踏まえて、適宜、改善内容の変更や実施時期の調整を行うなど、実施について柔軟に判断するものとします。

※本計画改定時点における内容であり、今後変更される可能性あり。

2 改善事業の類型

公営住宅等ストック総合改善事業の類型を図9-1のとおり示します。
また、改善の目的別のメニュー内容を次ページの図9-2に示します。

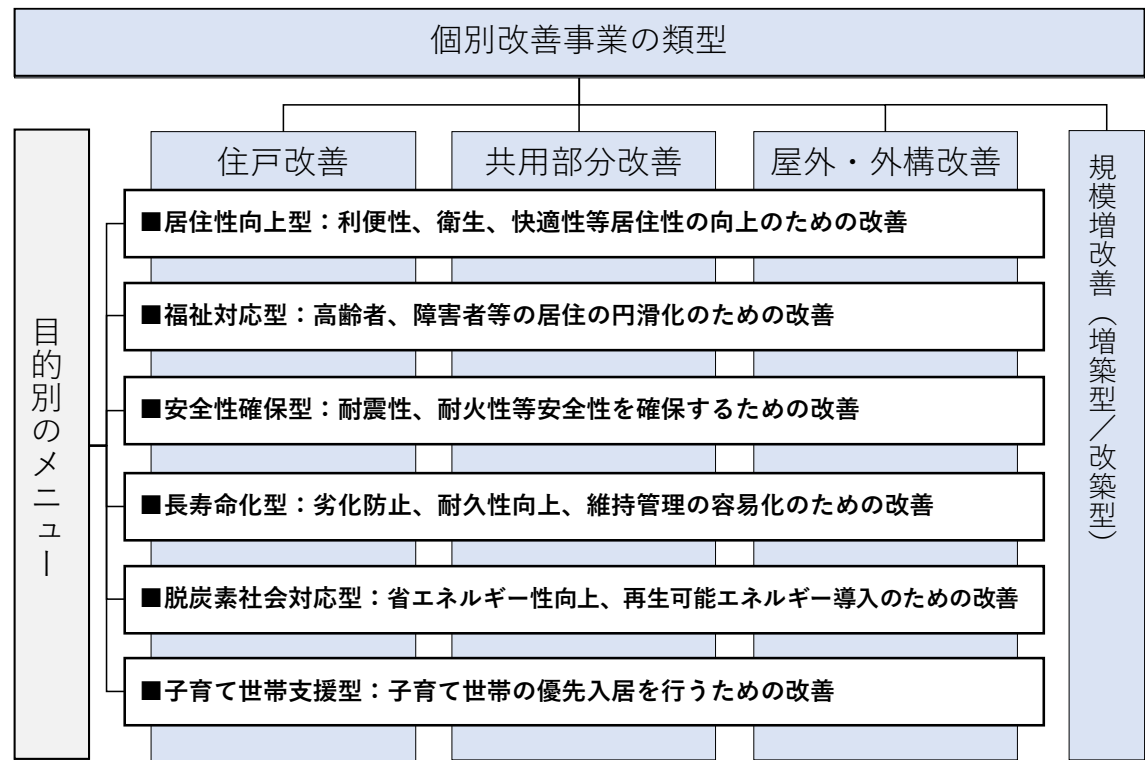


図9-1 公営住宅等ストック総合改善事業の類型

目的別のメニュー	主な改善内容	改善の例
居住性向上型	継続的に活用を図る住宅に対する、住戸規模・居住想定世帯に応じた間取りへの改修、設備の機能向上による居住性の向上。	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・給水方式の変更 等
福祉対応型	継続的に活用を図る住宅に対する、高齢者や障害者等の円滑な利用に供するための住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化。	・住戸内の段差解消 ・浴室、トイレの高齢者対応 ・流し台、洗面台の更新 等
安全性確保型	継続的に活用を図る住宅に対する、耐震性の確保や落下防止をはじめとした生活事故防止に配慮した改善。	・屋根、外壁落下防止改修 ・エレベーターの耐震改修 等
長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保された継続的に活用を図る住棟に対する、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善。	・屋上、外壁の耐久性向上 ・給水設備、排水設備、ガス設備の耐久性向上 等
脱炭素社会対応型	脱炭素化を推進する観点からの、断熱化等の省エネルギー性能を向上させる改善改善。	・外壁の断熱化 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等
子育て世帯支援型	子育てのしやすさに配慮した住戸内の改修、子どもの安全性確保に資する設備等の導入。	・転倒等によるけが防止策 ・壁、床等の遮音性能の向上に資する改修 等

図 9-2 改善の目的別のメニュー内容

3 LED照明器具の導入・エレベーターの耐震改修

(1) 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。

※地球温暖化対策の推進に関する法律に基づき、地方公共団体の事務及び事業から生じる温室効果ガス排出量の削減等のための措置に関する計画。本市においては、長期目標として、令和12年度までに平成25年度比で、温室効果ガス排出量を27.3%削減することを定めている。

(2) 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。

4 平成 28 年度以降に実施した改善事業等

総合管理計画の策定（平成 28 年度）以降に実施した事業の状況は次に示すとおりです。
各事業の内訳については、（１）～（９）に示すとおりです。

■平成 28 年度以降に実施した事業一覧

事業	棟数・戸数
（１）建替	4棟16戸
（２）用途廃止	10棟73戸
（３）住戸改善	8棟49戸
（４）外壁改修	18棟396戸
（５）屋上防水改修	5棟128戸
（６）給水方式の変更	12棟231戸
（７）排水管の改修	5棟90戸
（８）階段手摺の設置	実施なし
（９）エレベーター改修	5棟212戸

（１）建替

平成 28 年度以降、茂呂住宅の建替（４棟 16 戸）を実施しました。

住宅名	棟名	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	合計 (戸)
茂呂住宅	G 棟	4									4
	H 棟	4									4
	I 棟			4							4
	J 棟			4							4
合計（戸）		8	0	8	0	0	0	0	0	0	16

（２）用途廃止

老朽化が著しい三光住宅（３棟 12 戸）、赤堀草倉住宅（３棟 9 戸）、安堀改良住宅（１棟 40 戸）を用途廃止しました。

住宅名	棟名	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	合計 (戸)
三光住宅	28-1-B			4							4
	29-1-A	4									4
	29-1-B		4								4
赤堀草倉住宅	44			1							1
	70-1	4									4
	70-2									4	4
	70-3									4	4
	71-1									4	4
	71-2					4					4
安堀改良住宅	－								40		40
合計（戸）		8	4	5	0	4	0	0	40	12	73

(3) 住戸改善

一定の住戸面積があり、おおむね昭和 50 年前後に建設された住棟について、間取りの変更やバリアフリー化など、居住性向上等に資する住戸改善を行っています。

住宅名	棟名	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	合計 (戸)
山王住宅	52-1-B			8					4		12
太田住宅	54-1-A						2		3		5
	54-1-B							5			5
	54-2	4				1		1		2	8
	55-1	4					2				6
	55-2					5					5
波志江住宅	56-1		6								6
	57-1		2								2
合計 (戸)		8	8	8	0	6	4	6	7	2	49

(4) 外壁改修

予防保全的な観点、建物の耐久性の向上及び外壁落下防止による安全性の確保を図るため、外壁改修を行っています。

住宅名	棟名	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	合計 (戸)
昭和住宅	－	24									24
茂呂島住宅	3-2-E		18								18
	4-2-H								24		24
	4-2-I							24			24
	4-1-J							18			18
	4-1-K								18		18
	5-1・2-L									32	32
豊城西住宅	63-1-H		12								12
	63-1-I			18							18
山王住宅	53-1-A				32						32
	52-2	24									24
	53-1-B		8								8
	53-2					24					24
太田住宅	54-1-A					24					24
	54-1-B					24					24
	54-2						24				24
	55-1					24					24
	55-2						24				24
合計 (戸)		48	38	18	32	96	48	42	42	32	396

(5) 屋上防水改修

予防保全的な観点及び建物の耐久性の向上を図るため、屋上防水の改修を行っています。

住宅名	棟名	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	合計 (戸)
昭和住宅	－	24									24
茂呂島住宅	7-2-O						24				24
	7-1-P						24				24
	7-2-Q						32				32
	8-R						24				24
合計（戸）		24	0	0	0	0	104	0	0	0	128

(6) 給水方式の変更

安全性の確保及び安定した供給を図るため、受水槽方式から増圧直結方式への変更を行っています。

住宅名	棟名	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	合計 (戸)
茂呂島住宅	2-2-A				24						24
	2-2-B				24						24
	2-1-C				18						18
	2-1-D				18						18
	3-2-E				18						18
	3-1-F				18						18
	3-1-G				12						12
	4-2-H		24								24
	4-2-I		24								24
	4-1-J		18								18
	4-1-K		18								18
赤堀千鳥住宅	－					15					15
合計（戸）		0	84	0	132	15	0	0	0	0	231

(7) 排水管の改修

漏水や管の破損などのトラブルを未然に防ぐため、排水管の改修を行っています。

住宅名	棟名	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	合計 (戸)
太田住宅	54-1-A					24					24
	54-1-B					24					24
	54-2						12				12
	55-1					15					15
	55-2						15				15
合計 (戸)		0	0	0	0	63	27	0	0	0	90

(8) 階段手摺の設置

高齢化対応の観点から、共用階段における手摺の設置を実施しています。近年は、外壁改修等の躯体保護のための改善を中心に実施していることから、平成 28 年度以降の階段手摺の設置は実施していない状況です。

住宅名	棟名	H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	合計 (戸)
羽黒住宅	48-1-A					32					32
合計 (戸)		0	0	0	0	32	0	0	0	0	32

(9) エレベーター改修

安全性確保の観点から、エレベーターの改修を実施しています。

住宅名	棟名	H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	合計 (戸)
羽黒住宅	12-C								30		30
	12-D								30		30
	13-E				20						20
	13-F				20						20
	17-G					30					30
	19-H				30						30
	25-I ※										—
今泉住宅	—								52		52
平和住宅	—								50		50
i タワー 花の森住宅	—								50		50
合計 (戸)		0	0	0	70	30	0	0	212	0	312

※羽黒住宅 25-I 棟は、建設時に 14 耐震まで実施済み。

第 1 0 章 建替事業等の実施方針

第 1 章
第 2 章
第 3 章
第 4 章
第 5 章
第 6 章
第 7 章
第 8 章
第 9 章
第 10 章
第 11 章
第 12 章
第 13 章
用語解説

1 建替の方針

市営住宅の建替は、長期に及ぶ建設期間と多大な建設費用を要します。本市の限りある財源を有効活用しながら、適正な量の市営住宅ストックを維持していくためには、令和20年から30年代に迎える建替の集中期間において、全ての住宅の建替を実施することは困難です。そのため、建替については、市営住宅の需要や将来のまちづくりの観点なども踏まえ、慎重に検討する必要があります。そこで、第6章の事業手法の選定における事業実施時期の調整検討においては、建替の対象とする住棟の選別と建替時期の調整等を図ることで建替住棟数の削減を行うこととしました。

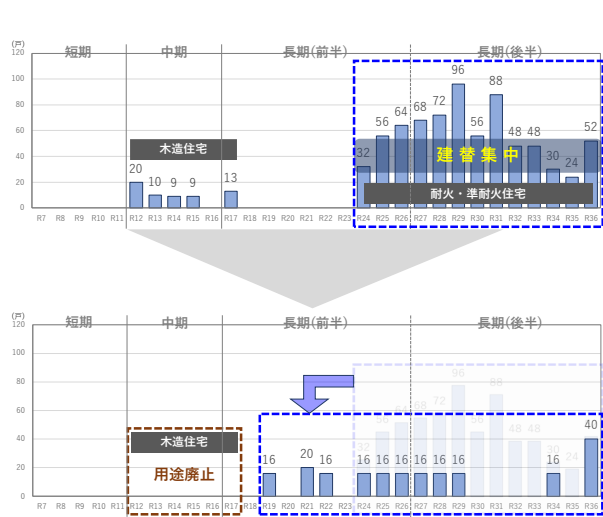
今後、建替を実施する場合は、まちづくりの観点から居住誘導区域内において行うものとし、居住誘導区域内であっても洪水浸水想定区域内であれば、想定される浸水の深さなどを考慮し、安全を第一に慎重に建替の検討を行うものとします。

また、将来的な世帯数や世帯人員の減少等を考慮して、既存の戸数を削減した上での建替を前提とするとともに、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）等による建替についても検討します。

さらに、近年の人件費の上昇や物価の高騰を踏まえると、今後も建設費は上昇していくものと思われるため、市営住宅の建替による住宅供給のほか、民間活力を導入したPPP/PFI手法等による整備、セーフティネット住宅、民間賃貸住宅による住宅供給など、市の財政を考慮しつつ、時勢に応じた柔軟で効率的、効果的な住宅供給の手法を検討していきます。

項目	再判定の視点
建替・集約	- 令和20年から30年代にかけての建替集中期間における事業費の縮減と平準化を図るため、建替対象となる団地・住棟の選別と建替時期の調整等を図ります。 - 建替に関しては、解体に伴う余剰地の民間への売却等、土地の有効活用を前提とした集約や非現地建替を検討します。 - 一定の地域において複数の団地・住棟が存在する場合は、集約の可能性を検討します。
まちづくり	- まちづくりの観点から、居住誘導区域外に立地する団地は、原則、用途廃止とします。 - 団地の立地バランス及び「第3章 住宅別劣化状況調査」の結果を踏まえ、建物の劣化が軽微な住棟については、耐用年数を超えた供用期間の延長を検討します。

(再掲) 3次判定①再判定の視点 (抜粋)



(再掲) 3次判定② 建替住棟数の削減及び平準化



(再掲) 居住誘導区域と市営住宅の立地の関係

2 用途廃止の方針

世帯数及び公営住宅による要支援世帯数の減少により、本市における市営住宅の需要は将来的に減少してくものと予測されます。

また、令和7年度における公営住宅による要支援世帯数は1,435戸という推計結果に対して、令和6年6月時点における市営住宅の管理戸数は1,949戸（入居戸数：1,296戸、入居率：66.5%）であり、かつ、本市内の県営住宅1,002戸も含めると、市営住宅の管理戸数は需要に対して供給過多の状態にあります。

これらの事情を踏まえ、市営住宅のストック量の適正化を図るため、次の方針に基づき、計画期間における市営住宅の用途廃止を進めていくこととします。

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、入居の募集を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。

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

図 10-1 計画期間における用途廃止状況

住宅名	棟名	建設年度	構造	戸数	計画期間	用途廃止時期
三光住宅	28-1-A	S28	簡易耐火	4	短期	R7（2025）
安堀住宅	1-1	S41	簡易耐火	3	短期	R9（2027）
	1-2	S41	簡易耐火	3	短期	R9（2027）
	1-3	S42	簡易耐火	3	短期	R9（2027）
	2-1	S42	簡易耐火	3	短期	R8（2026）
	2-2	S42	簡易耐火	4	短期	R8（2026）
	2-3	S42	簡易耐火	3	短期	R8（2026）
	2-4	S42	簡易耐火	4	短期	R8（2026）
豊城北住宅	60-1	S60	耐火	12	長期	R20（2038）

図 10-2 計画期間（30 年間）に用途廃止する住棟一覧（1/2）

住宅名	棟名	建設年度	構造	戸数	計画期間	用途廃止時期
羽黒住宅	47-1	S47	耐火	32	中期	R16 (2034)
	48-1-A	S48	耐火	32	中期	R16 (2034)
	48-1-B	S48	耐火	24	中期	R16 (2034)
	49-2	S49	耐火	16	中期	R16 (2034)
高田住宅	－	S49	耐火	24	長期	R18 (2036)
釈迦堂住宅	49-1	S49	耐火	24	短期	R11 (2029)
	50-2	S50	耐火	12	短期	R11 (2029)
山王住宅	51-1-A	S51	耐火	24	短期	R11 (2029)
	51-1-B	S51	耐火	24	短期	R11 (2029)
	52-1-A	S52	耐火	24	中期	R16 (2034)
	52-2	S52	耐火	24	短期	R11 (2029)
	53-1-A	S53	耐火	32	中期	R16 (2034)
	53-1-B	S53	簡易耐火	8	短期	R11 (2029)
	53-2	S53	耐火	24	中期	R16 (2034)
波志江住宅	56-1	S56	耐火	32	長期	R33 (2051)
	57-1	S57	耐火	18	長期	R20 (2038)
赤堀粕川住宅	23	S41	木造	1	短期	R11 (2029)
	31	S43	木造	1	短期	R11 (2029)
	32	S42	木造	1	短期	R11 (2029)
境木島住宅	A	H6	耐火	18	長期	R32 (2050)
	B	H8	耐火	18	長期	R34 (2052)
境下武士住宅	－	H10	耐火	24	長期	R36 (2054)
境上武士住宅	A	H16	木造	5	長期	R27 (2045)
	B	H16	木造	4	長期	R27 (2045)
	C	H16	木造	4	長期	R27 (2045)
	D	H19	準耐火	4	長期	R34 (2052)
	E	H19	準耐火	4	長期	R34 (2052)
	F	H19	準耐火	4	長期	R34 (2052)
	G	H20	準耐火	4	長期	R35 (2053)
	H	H20	準耐火	4	長期	R35 (2053)
境熊野前住宅	1	S51	耐火	24	中期	R16 (2034)
	2	S53	耐火	16	中期	R16 (2034)
境広瀬住宅	1	S55	耐火	16	中期	R16 (2034)
	2	S57	耐火	16	中期	R16 (2034)
境百々第1住宅	A	H14	木造	5	長期	R24 (2042)
	B	H14	木造	4	長期	R24 (2042)
	C	H15	木造	4	長期	R25 (2043)
	D	H15	木造	5	長期	R25 (2043)
境百々第2住宅	－	H5	耐火	12	長期	R31 (2049)
境の前住宅	A	H11	木造	5	長期	R22 (2040)
	B	H11	木造	5	長期	R22 (2040)
	C	H11	木造	5	長期	R22 (2040)
	D	H11	木造	5	長期	R22 (2040)
境保泉住宅	A	H13	木造	5	長期	R23 (2041)
	B	H13	木造	5	長期	R23 (2041)

図 10-2 計画期間（30 年間）に用途廃止する住棟一覧（2/2）

3 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への売却などを検討していきます。

安堀住宅は、すでに住棟の耐用年数を27年超過し、現在は入居の募集を停止していることから、令和8年から令和9年の2か年にかけて、用途廃止とともに住棟の解体を予定しています。

また、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お願いすることになります。

こ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。

また、境熊野前住宅及び境広瀬住宅は令和16年度に用途廃止を予定していますが、居住誘導区域内に立地していることから、用途廃止後の跡地については建替用地としての活用を検討します。

なお、建替の実施にあたっては、市営住宅の需要等を見定めながら慎重に検討していくものとします。

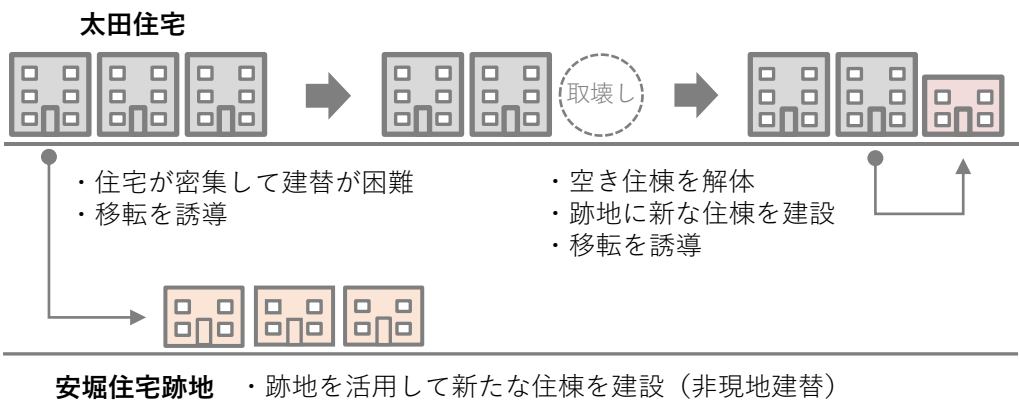
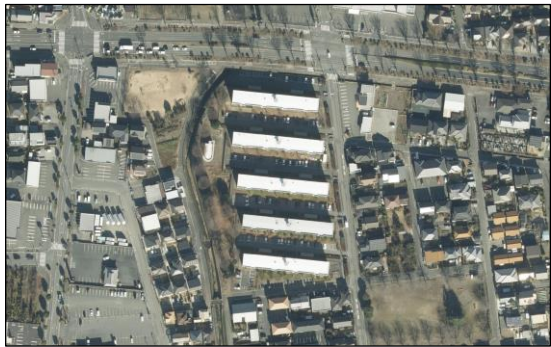


図 10-3 跡地を活用した建替のイメージ



太田住宅



安堀改良住宅跡地・安堀住宅

第 1 1 章 長寿命化のための事業
実施予定一覧

第 1 章
第 2 章
第 3 章
第 4 章
第 5 章
第 6 章
第 7 章
第 8 章
第 9 章
第 10 章
第 11 章
第 12 章
第 13 章
用語解説

【様式 1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧（公営住宅）

住宅名	棟名	戸数	構造	竣工 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
三光住宅	28-1-A	4	簡耐	S28	R7													
安堀住宅	1-1	3	簡耐	S42	R7													
安堀住宅	1-2	3	簡耐	S42	R7													
安堀住宅	1-3	3	簡耐	S42	R7													
安堀住宅	2-1	3	簡耐	S42	R7													
安堀住宅	2-2	4	簡耐	S42	R7													
安堀住宅	2-3	3	簡耐	S42	R7													
安堀住宅	2-4	4	簡耐	S42	R7													
昭和住宅	－	24	中耐	H2	R7													
茂呂島住宅	2-2-A	24	中耐	H3	R7													
茂呂島住宅	2-2-B	24	中耐	H3	R7													
茂呂島住宅	2-1-C	18	中耐	H3	R7													
茂呂島住宅	2-1-D	18	中耐	H3	R7													
茂呂島住宅	3-2-E	18	中耐	H4	R7													
茂呂島住宅	3-1-F	18	中耐	H4	R7													
茂呂島住宅	3-1-G	12	中耐	H3	R7													
茂呂島住宅	4-2-H	24	中耐	H5	R7													
茂呂島住宅	4-2-I	24	中耐	H5	R7													
茂呂島住宅	4-1-J	18	中耐	H5	R7													
茂呂島住宅	4-1-K	18	中耐	H5	R7													
茂呂島住宅	5-1・2-L	32	中耐	H6	R7													
茂呂島住宅	6-2-M	24	中耐	H7	R7		外壁 (長寿命化型) (安全性確保型) (防災素社会対応型)										1,413	
茂呂島住宅	6-1-N	24	中耐	H7	R7			外壁 (長寿命化型) (安全性確保型) (防災素社会対応型)									1,627	
茂呂島住宅	7-2-O	24	中耐	H8	R7				外壁 (長寿命化型) (安全性確保型) (防災素社会対応型)								1,651	
茂呂島住宅	7-1-P	24	中耐	H8	R7					外壁 (長寿命化型) (安全性確保型) (防災素社会対応型)							1,983	
茂呂島住宅	7-2-Q	32	中耐	H8	R7						外壁 (長寿命化型) (安全性確保型) (防災素社会対応型)						2,673	
茂呂島住宅	8-R	24	中耐	H9	R7							外壁 (長寿命化型) (安全性確保型) (防災素社会対応型)					2,057	
茂呂島住宅	9-S	16	中耐	H10	R7			窓上 (長寿命化型) (安全性確保型) (防災素社会対応型)					外壁 (長寿命化型) (安全性確保型) (防災素社会対応型)				1,224	
茂呂住宅	A	4	準耐	H22	R7													
茂呂住宅	B	4	準耐	H22	R7													

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（公営住宅）

住宅名	棟名	戸数	構造	竣工 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	自主点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
茂呂住宅	C	4	準耐	H24	R7													
茂呂住宅	D	4	準耐	H24	R7													
茂呂住宅	E	4	準耐	H27	R7													
茂呂住宅	F	4	準耐	H27	R7													
茂呂住宅	G	4	準耐	H28	R7													
茂呂住宅	H	4	準耐	H28	R7													
茂呂住宅	I	4	準耐	H30	R7													
茂呂住宅	J	4	準耐	H30	R7													
豊城西住宅	61-1-A	18	中耐	S62	R7									屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)			1,554	
豊城西住宅	61-1-B	24	中耐	S62	R7									屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)			2,214	
豊城西住宅	61-2-C	24	中耐	S62	R7								屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)				2,268	
豊城西住宅	62-1-D	18	中耐	S63	R7											屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)	1,592	
豊城西住宅	62-2-E	24	中耐	S63	R7													
豊城西住宅	62-1-F	18	中耐	S63	R7											屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)	1,699	
豊城西住宅	63-2-G	21	中耐	H1	R7													
豊城西住宅	63-1-H	12	中耐	H1	R7													
豊城西住宅	63-1-I	18	中耐	H1	R7													
豊城北住宅	59-1	24	中耐	S60	R7		住戸改善 (居住性向上型) (福祉対応型) (安全性確保型) 屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)										1,880	
豊城北住宅	60-1	12	中耐	S60	R7													
羽黒住宅	47-1	32	中耐	S47	R7													
羽黒住宅	48-1-A	32	中耐	S48	R7													
羽黒住宅	48-1-B	24	中耐	S48	R7													
羽黒住宅	49-2	16	中耐	S49	R7													
羽黒住宅	10-A	12	中耐	H11	R7						屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)						1,262	
羽黒住宅	10-B	12	中耐	H11	R7						屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)						1,326	
羽黒住宅	12-C	30	中耐	H13	R7							屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)					4,590	
羽黒住宅	12-D	30	中耐	H13	R7							屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)					4,590	
羽黒住宅	13-E	20	中耐	H14	R7								屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)				2,997	
羽黒住宅	13-F	20	中耐	H14	R7								屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)				2,997	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（公営住宅）

住宅名	棟名	戸数	構造	竣工 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC 削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15			R16
羽黒住宅	17-G	30	中耐	H18	R7									屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)			3,005	
羽黒住宅	19-H	30	中耐	H20	R7										屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)		2,755	
羽黒住宅	25-I	40	中耐	H26	R7											屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)	3,677	
高田住宅	－	24	中耐	S49	R7													
釈迦堂住宅	49-1	24	中耐	S49	R7													
釈迦堂住宅	50-2	12	中耐	S50	R7													
山王住宅	50-1-A	32	中耐	S50	R7													
山王住宅	50-1-B	24	中耐	S50	R7													
山王住宅	51-1-A	24	中耐	S51	R7													
山王住宅	51-1-B	24	中耐	S51	R7													
山王住宅	51-2	24	中耐	S51	R7													
山王住宅	52-1-A	24	中耐	S52	R7													
山王住宅	52-1-B	24	中耐	S52	R7				住戸改善 (居住性向上型) (福祉対応型) (安全性確保型)									LCC算定 対象外
山王住宅	52-2	24	中耐	S52	R7													
山王住宅	53-1-A	32	中耐	S53	R7													
山王住宅	53-1-B	8	簡耐	S53	R7													
山王住宅	53-2	24	中耐	S53	R7													
太田住宅	54-1-A	24	中耐	S54	R7													
太田住宅	54-1-B	24	中耐	S54	R7													
太田住宅	54-2	24	中耐	S54	R7													
太田住宅	55-1	24	中耐	S55	R7													
太田住宅	55-2	24	中耐	S55	R7													
波志江住宅	56-1	32	中耐	S56	R7				住戸改善 (居住性向上型) (福祉対応型) (安全性確保型)				屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)				3,302	
波志江住宅	57-1	18	中耐	S57	R7													
今泉住宅	－	52	高耐	S59	R7										屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)		6,788	
平和住宅	－	20	高耐	H12	R7						屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)						2,803	
赤堀粕川住宅	23	1	木造	S41	R7													
赤堀粕川住宅	31	1	木造	S43	R7													
赤堀粕川住宅	32	1	木造	S42	R7													
赤堀千鳥住宅	－	15	中耐	H3	R7													

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（公営住宅）

住宅名	棟名	戸数	構造	竣工 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 達した年度	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
境木島住宅	A	18	中耐	H7	R7				屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)								23	
境木島住宅	B	18	中耐	H9	R7				屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)								9	
境下武士住宅	ー	24	中耐	H11	R7					屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)							174	
境上武士住宅	A	5	木造	H17	R7													
境上武士住宅	B	4	木造	H17	R7													
境上武士住宅	C	4	木造	H17	R7													
境上武士住宅	D	4	準耐	H19	R7									屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)				LCC算定 対象外
境上武士住宅	E	4	準耐	H19	R7									屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)				LCC算定 対象外
境上武士住宅	F	4	準耐	H19	R7									屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)				LCC算定 対象外
境上武士住宅	G	4	準耐	H20	R7										屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)			LCC算定 対象外
境上武士住宅	H	4	準耐	H20	R7									屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)				LCC算定 対象外
境熊野前住宅	1	24	中耐	S52	R7													
境熊野前住宅	2	16	中耐	S54	R7													
境広瀬住宅	1	16	中耐	S56	R7													
境広瀬住宅	2	16	中耐	S58	R7													
境百々第1住宅	A	5	木造	H14	R7													
境百々第1住宅	B	4	木造	H14	R7													
境百々第1住宅	C	4	木造	H15	R7													
境百々第1住宅	D	5	木造	H15	R7													
境百々第2住宅	ー	12	中耐	H6	R7					屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)							19	
境の前住宅	A	5	木造	H12	R7													
境の前住宅	B	5	木造	H12	R7													
境の前住宅	C	5	木造	H12	R7													
境の前住宅	D	5	木造	H12	R7													
境保泉住宅	A	5	木造	H13	R7													
境保泉住宅	B	5	木造	H13	R7													
i タワー 花の森住宅	ー	45	高耐	H16	R7					屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)							5,260	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC 削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（特定公共賃貸住宅）

住宅名	棟名	戸数	構造	竣工 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC 削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 達した点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
i タワー 花の森住宅	-	5	高耐	H16	R7				屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)								584	公営住宅 と併設

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC 削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（従前居住者用住宅）

住宅名	棟名	戸数	構造	竣工 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC 削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 達した点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15			R16
平和住宅	－	30	高耐	H12	R7						屋上・外壁 (長寿命化型) (安全性確保型)						4,204	公営住宅 と併設

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC 削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧（公営住宅）

住宅名	棟名	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規整備又は 建替予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
該当なし									

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）（公営住宅）

住宅名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	
該当なし															

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第 1 2 章 ライフサイクルコスト
(LCC) とその縮減効果の算出

第 1 章
第 2 章
第 3 章
第 4 章
第 5 章
第 6 章
第 7 章
第 8 章
第 9 章
第 10 章
第 11 章
第 12 章
第 13 章
用語解説

1 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の考え方

策定指針に基づき、計画期間の短期及び中期（当初 10 年間）において長寿命化型改善事業を実施する住棟について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出します。

なお、策定指針によれば、長寿命化型改善事業のほか全面的改善事業、新規整備及び建替事業を実施する住棟についても同縮減効果を算出することとされていますが、本計画の当初 10 年間においては当該事業の実施を予定しないことから、第 11 章の長寿命化のための事業実施予定一覧に示した長寿命化型改善を実施する耐火構造の住棟のみを対象として、同縮減効果を算出するものとします。

ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出は、策定指針で示された算定方法に従い、「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を用いて行います。

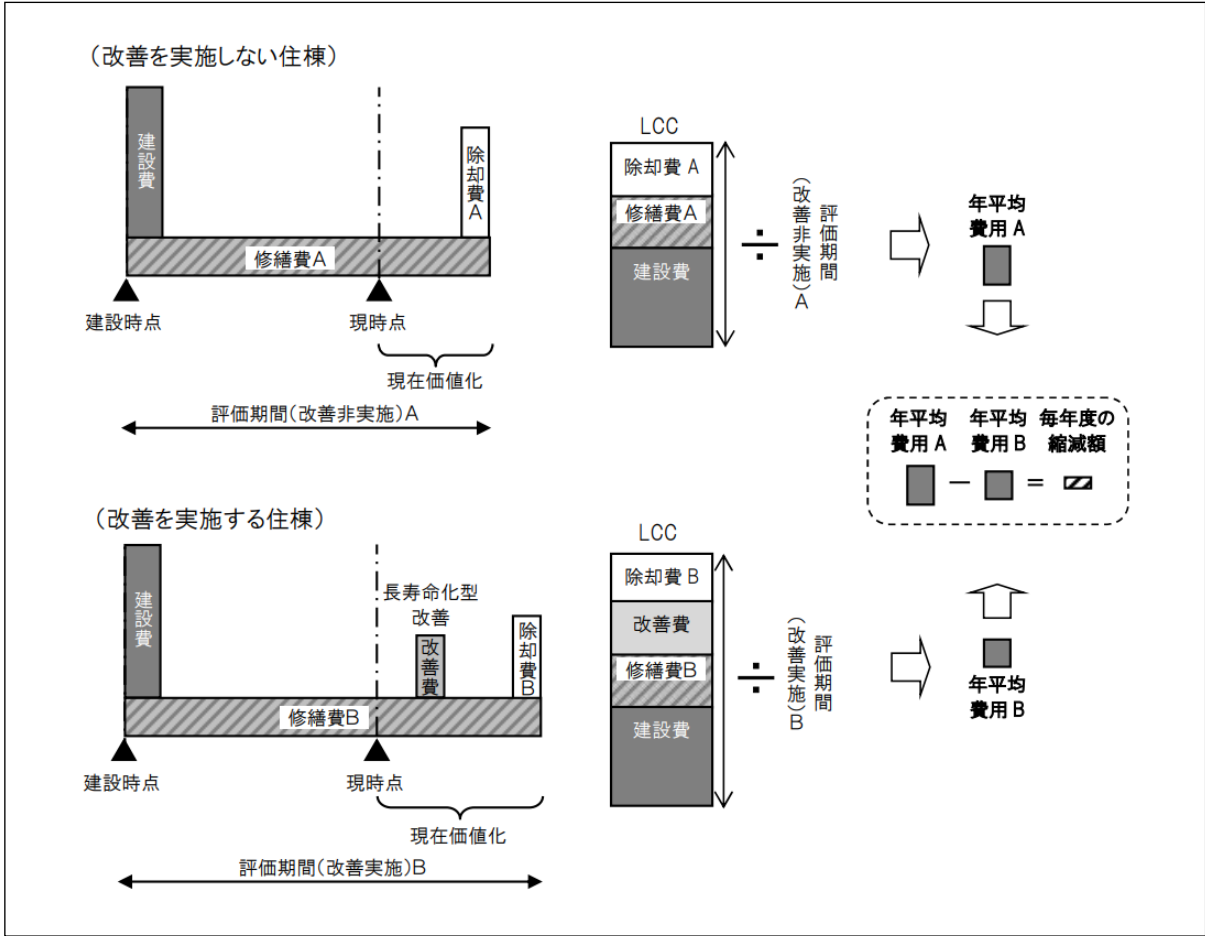


図 12-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出イメージ

$$\text{① 1棟のLCC縮減効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)} \quad (\text{単位：千円/棟・年})$$

$$\text{② LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times \text{※1}}{\text{評価期間 (改善非実施)}} \quad (\text{単位：千円/棟・年})$$

※1 (建設費 + 修繕費 + 除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC算定対象) を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- ・ 建設費：推定再建築費 (= 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第23条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・ 修繕費：建設後、評価期間 (改善非実施) 末までに実施した修繕工事費 (※2)。
- ・ 除却費：評価期間 (改善非実施) 末に実施する除却工事費 (※2)。
- ・ 評価期間 (改善非実施)：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。

※2：現時点以降、将来に発生するコスト (将来の修繕費、除却費) については、社会的割引率 (4%) を適用して現在価値化する。

$$\text{② LCC (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times \text{※3}}{\text{評価期間 (改善実施)}} \quad (\text{単位：千円/棟・年})$$

※3 (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC算定対象) 及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業 (LCC算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間) に要するコスト。

- ・ 建設費：②の記載と同じ。
- ・ 改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額 (※4)。
- ・ 修繕費：建設後、評価期間 (改善実施) 末までに実施した修繕工事費 (※4)。
- ・ 除却費：評価期間 (改善実施) 末に実施する除却工事費 (※4)。
- ・ 評価期間 (改善実施)：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定対象) 及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業 (LCC 算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間)。

※4：現時点以降、将来に発生するコスト (将来の改善、修繕、除却費) については、社会的割引率 (4%) を適用して現在価値化する。

図 12-2 ライフサイクルコスト (LCC) の算出方法

2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出結果

策定指針の算定方法及び「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を用いて算出した、計画期間の短期及び中期（当初10年間）における、長寿命化型改善事業を実施する住棟のライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を図12-3に示します。

長寿命化型改善事業を実施せずに50年間で建替を行う場合（計画前）と、改善事業を実施して住棟の長寿命化を図る場合（計画後）とを比較すると、計画後においては、年間で棟当たり平均約250万円のライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果があることが確認できました。

したがって、計画期間の短期及び中期（当初10年間）においては、長寿命化のための事業実施予定一覧に従い、将来的に維持管理する住棟に対する長寿命化型改善事業を進めるものとします。

住宅名	棟名	構造階数	竣工年度	戸数	計画前		計画後		戸当たりの年平均縮減額 (円/戸・年)	棟当たりの年平均縮減額 (円/棟・年)
					評価期間 (年)	LCC (円/戸・年)	評価期間 (年)	LCC (円/戸・年)		
茂呂島住宅	6-2-M	耐火4	H7	24	50	433,748	67	374,853	58,895	1,413,470
茂呂島住宅	6-1-N	耐火4	H7	24	50	435,213	68	367,435	67,777	1,626,656
茂呂島住宅	7-2-O	耐火4	H8	24	50	432,236	68	363,456	68,780	1,650,718
茂呂島住宅	7-1-P	耐火4	H8	24	50	433,562	70	350,936	82,626	1,983,026
茂呂島住宅	7-2-Q	耐火4	H8	32	50	432,310	70	348,769	83,541	2,673,318
茂呂島住宅	8-R	耐火4	H9	24	50	436,448	70	350,725	85,723	2,057,343
茂呂島住宅	9-S	耐火4	H10	16	50	435,857	70	359,384	76,472	1,223,556
豊城西住宅	61-1-A	耐火3	S62	18	50	390,901	68	304,553	86,348	1,554,258
豊城西住宅	61-1-B	耐火3	S62	24	50	392,789	69	300,528	92,261	2,214,256
豊城西住宅	61-2-C	耐火3	S62	24	50	389,369	70	294,848	94,521	2,268,493
豊城西住宅	62-1-D	耐火3	S63	18	50	356,158	70	267,711	88,448	1,592,056
豊城西住宅	62-1-F	耐火3	S63	18	50	368,736	70	274,344	94,392	1,699,064
豊城北住宅	59-1	耐火3	S60	24	50	402,507	67	324,153	78,354	1,880,491
羽黒住宅	10-A	耐火3	H11	12	50	459,040	69	353,834	105,207	1,262,480
羽黒住宅	10-B	耐火3	H11	12	50	459,040	70	348,537	110,503	1,326,040
羽黒住宅	12-C	耐火5	H13	30	50	510,176	70	357,171	153,006	4,590,166
羽黒住宅	12-D	耐火5	H13	30	50	510,176	70	357,171	153,006	4,590,166
羽黒住宅	13-E	耐火5	H14	20	50	499,522	70	349,678	149,844	2,996,875
羽黒住宅	13-F	耐火5	H14	20	50	499,522	70	349,678	149,844	2,996,875
羽黒住宅	17-G	耐火5	H18	30	50	397,960	70	297,797	100,163	3,004,890
羽黒住宅	19-H	耐火5	H20	30	50	364,665	70	272,843	91,822	2,754,646
羽黒住宅	25-I	耐火4	H26	40	50	379,930	70	288,004	91,926	3,677,052
波志江住宅	56-1	耐火4	S56	32	50	402,930	70	299,748	103,182	3,301,820
今泉住宅	ー	耐火7	S59	52	50	475,512	70	344,974	130,538	6,788,002
平和住宅	ー	耐火9	H12	50	50	532,061	70	391,918	140,143	7,007,143
境木島住宅	A	耐火3	H7	18	50	436,767	70	435,474	1,293	23,270
境木島住宅	B	耐火3	H9	18	50	441,323	70	440,802	521	9,387
境下武士住宅	ー	耐火3	H11	24	50	450,609	70	443,352	7,256	174,153
境百々第2住宅	ー	耐火3	H6	12	50	414,214	70	412,651	1,563	18,755
iタワー 花の森住宅	ー	耐火13	H16	50	50	444,820	70	327,941	116,878	5,843,924
合 計				774		13,018,101		10,353,269	2,664,833	74,202,348

※ライフサイクルコスト算定プログラムは耐火構造の住棟を想定していることから、耐火構造以外の住棟は対象外。

図12-3 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出結果

第13章 住宅セーフティネット
制度活用を検討

第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
第6章
第7章
第8章
第9章
第10章
第11章
第12章
第13章
用語解説

1 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）（以下「住宅セーフティネット法」という。）」に基づき、実施されています。

また、同法は平成 29 年 4 月に改正され、新たに「都道府県による『要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する計画』の策定」、「要配慮者が入居できる住宅の登録及び情報公開」、「登録住宅の改修や入居への支援」、「居住支援法人による『家賃債務保証』の実施」などが定められました。改正法では、高齢者や障害者、子育て世帯などの要配慮者が今後も増加する見込みの中で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用して、配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することとされました。

さらに、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。

※物件紹介等の要配慮者の入居支援、入居後の見守りや相談等を行う法人（都道府県知事指定）。

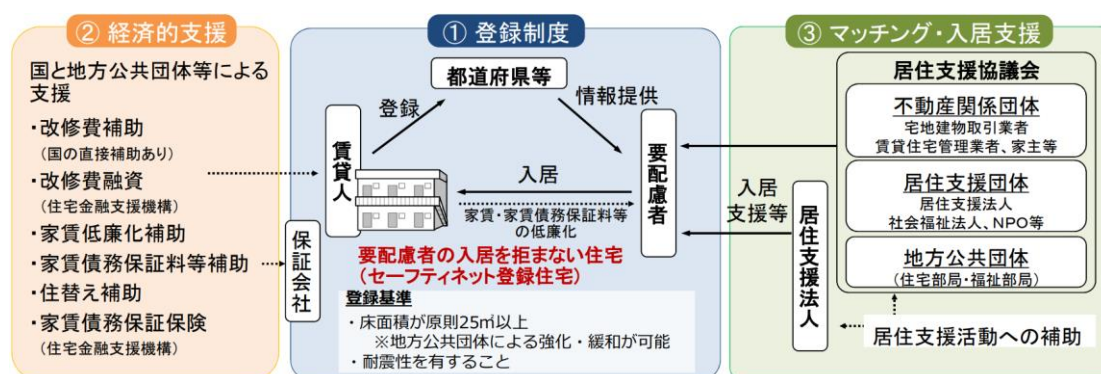


図 13-1 住宅セーフティネット制度のイメージ（平成 29 年度法改正）（国土交通省）

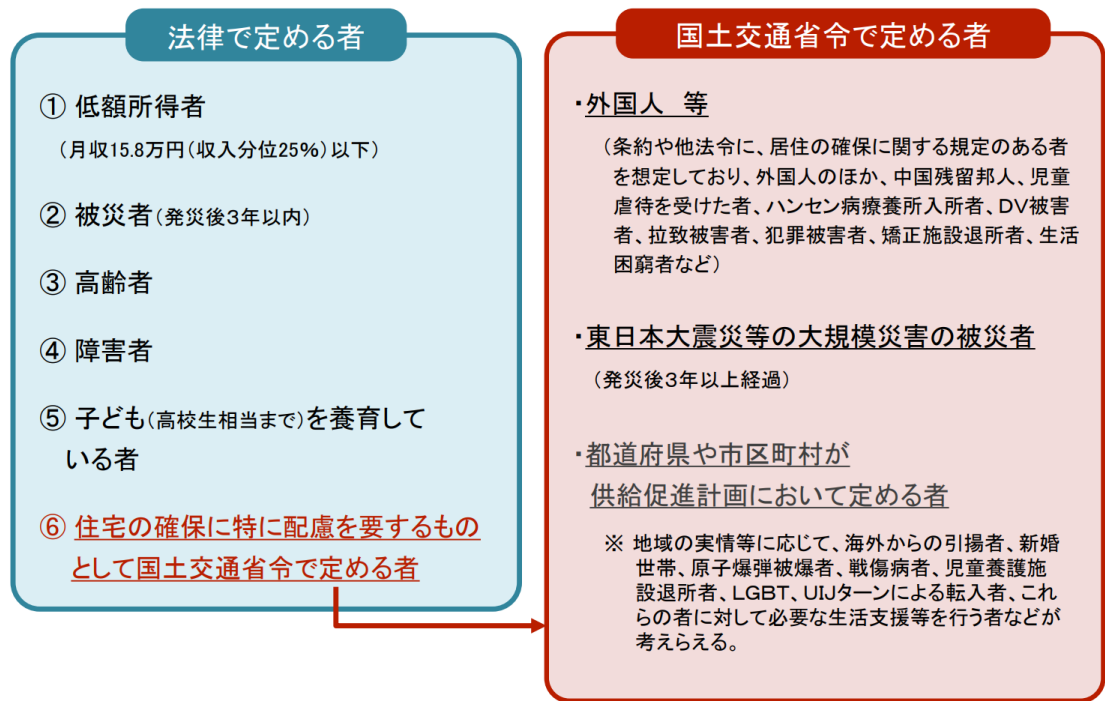


図 13-2 住宅確保要配慮者の範囲（国土交通省）

2 本市における住宅セーフティネット活用の検討

(1) 本市の市営住宅の需要等

本市の市営住宅の需要は、第4章の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で示したとおり、将来的には減少する見込みです。「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」は、令和7年度に1,435世帯、令和12年度においては1,298世帯となる見込みで、この世帯数は、令和6年6月時点の市営住宅の入居世帯数である1,296世帯(入居率66.5%)とほぼ同数となっています。また、過去5年間ににおける市営住宅の応募倍率を見ると、一部の住宅を除いたほとんどの住宅で平均倍率1.0倍未満となっています。

これらの状況から、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ということは各章において記述したとおりです。

一方で、市営住宅の特に排水管等の建物内部の設備の老朽化・不具合に対しては、改修工事による入居者の大規模な移転を伴うことが想定されることから、小規模な修繕等に留まらざるを得ないという状況もあります。

したがって、第10章で示した「計画期間(30年間)に用途廃止する住棟一覧」のとおり、本市の市営住宅については、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。

第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
第6章
第7章
第8章
第9章
第10章
第11章
第12章
第13章
用語解説

(2) 市営住宅の建替に係る費用

近年における資材や人件費の高騰などの社会経済情勢の変化に伴い、住宅の建設費用は年々増加しており、市営住宅の建替に関してもその影響を大きく受けています。

茂呂住宅を例にすると、平成22年度にはA・B棟は工事費約1億円で建設できましたが、平成30年度のI・J棟では工事費約1億5千万円と、8年間で工事費が約1.5倍となっており、令和7年度以降において同等の住宅を建設するとした場合、その工事費は約2億2千万円が見込まれます。近年は、国際的な脱炭素化の動きと相まって、国等による住宅の性能水準の引き上げなどが活発に行われていることから、新たに建設する住宅に関しては更なる工事費の増額が予想されます。建設に係る初期費用とともに、その後の維持管理費用も含めると、市営住宅の管理に係る費用は多大なものとなります。

したがって、本市においては多額の工事費を投じての新規整備や建替は想定しづらく、市営住宅の需要等も踏まえると、建替を行う場合であっても「戸数を削減した建替」が大前提であると考えられます。

(3) 民間賃貸住宅（セーフティネット住宅）の状況等

本市の市営住宅は将来的な需要の減少が見込まれ、また、老朽化する住宅の一律的な建替も困難という状況の一方で、市内における民間賃貸住宅(※1)は20,740戸あり、そのうち7,870戸が空き家・空き室(約38%)となっていることから、市営住宅を補完するものとして民間賃貸住宅を活用することが考えられます。

民間賃貸住宅のうち、住宅セーフティネット法第8条の規定により登録を受けている「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅(以下「登録住宅」という。)(※2)」の戸数(※3)は、令和7年3月時点において市内に約2,200戸ありますが、入居可能な登録住宅は約10戸と極端に少ない状況となっています。

※1 令和5年住宅・土地統計調査(総務省統計局)より。

※2 低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、被災者等の入居を拒まない住まいで、耐震性、一定の面積、設備等の基準を備えた賃貸住宅。

※3 国土交通省運用サイト「セーフティネット住宅情報提供システム」より。

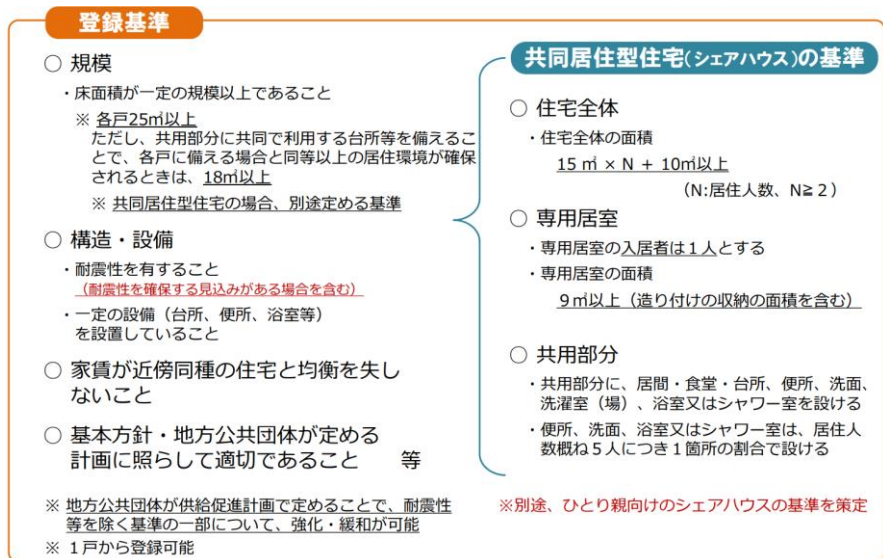


図13-3 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（登録住宅）の登録基準（国土交通省）

登録住宅は、住宅確保要配慮者円滑な入居賃貸住宅事業を行う賃貸人等が、入居を受け入れることとする要配慮者の範囲を任意で選択可能であり、かつ、家賃については近傍同種の賃貸住宅の家賃額と均衡を失しないこととされています。制度上、登録住宅は「低額所得者でなければ入居できない」という性質の住宅ではないことから、入居可能な登録住宅が少ない状況に関しては、「自力で適正な住宅を確保することが難しいとされる要配慮者には該当しない人」が入居している現状が推察され、住宅セーフティネットとして十分に機能しているかどうかについて疑問視する見解もあります。

一方、登録住宅のうち、入居者の所得や世帯構成等について公営住宅に準じた入居条件を満たす要配慮者のみが入居できる住宅として、「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（以下「専用住宅」という。）」があります。本市における登録住宅約2,200戸のうち、専用住宅の登録を受けているものは10戸未満に留まります。専用住宅の賃貸人に対しては、国等による家賃低廉化に係る補助（以下「家賃補助」という。）が制度化されているものの、この補助を受けるためには、入居者の所得や世帯構成等の条件に加え、専用住宅の家賃の額が近傍同種の住宅の家賃額と均衡を失しない水準以下であること、賃貸人は入居者を原則として公募し、抽選その他公正な方法により選定すること等の条件を満たす必要があることから、この補助の活用や専用住宅の普及には課題があるものと考えられます。

しかしながら、将来的な需要の減少が見込まれ、また、一律的な建替も困難である本市の市営住宅の状況からすれば、市営住宅のハード的な整備から、将来的には、専用住宅や改正住宅セーフティネット法（令和6年6月）第40条の規定により新たに創設された「居住安定援助賃貸住宅（以下「居住サポート住宅」という。）（※4）」を活用したソフト事業の検討により、住宅セーフティネット機能の維持を図っていくことが重要と考えられます。

※4 居住支援法人（※5）等が、要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつながりを行う住宅（市区町村長等が認定）。

※5 要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、要配慮者に対して家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。

●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等の一部を改正する法律（令和6年法律第43号）

令和6年6月5日公布

背景・必要性

○ 単身世帯の増加（※）、持家率の低下等により、要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定される。

※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。

○ 孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安から、単身高齢者など要配慮者に対する大家の拒否感大きい。他方、賃貸の空き室は一定数存在。

○ 改正住宅セーフティネット法（H29年）の施行後、全国で800を超える居住支援法人（※）が指定され、地域の居住支援の担い手は着実に増加。

※ 要配慮者の入居支援（物件の紹介等）、入居後の見守りや相談等を行う法人（都道府県知事指定）

1. 大家と要配慮者のいずれもが安心して利用できる市場環境の整備
2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進
3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

が必要

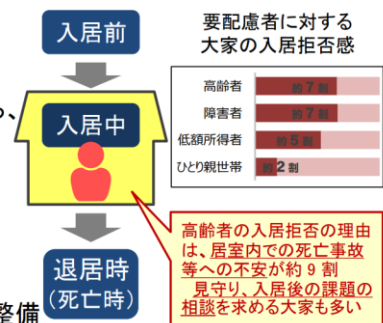


図13-4 改正住宅セーフティネット法（令和6年6月公布）の背景・必要性（国土交通省）



図 13-5 改正住宅セーフティネット法（令和6年6月公布）の概要（国土交通省）

3 住戸確保の3つの手法によるコスト比較と検討

（1）概要

前述したとおり、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があります。そのため、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もあると考えられます。必要十分な数の住戸を確保し住宅セーフティネット機能を維持するためには、ハード事業・ソフト事業の双方においていくつかの手法が挙げられます。

本市においては、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。

※公営住宅等ストック総合改善事業による、住戸内の居住性向上・福祉対応・子育て世帯支援等に資する改修工事。

(2) 3つの手法によるコスト比較

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上で、建替については、本市の市営住宅の中では最も新しい住宅である茂呂住宅をモデルに行います。茂呂住宅はA棟からJ棟までの10棟40戸、建設費用は約6億6千2百万円の住宅です。この茂呂住宅の建替を行うものとして仮定します。前述したとおり、本市における市営住宅の需要等を踏まえると、戸数を削減した建替が大前提であると考えられることから、この比較では、現在の戸数から30%削減した28戸で建替を行うものとし、住戸改善は住宅・住棟を問わず28戸の改善工事を実施するものとし、家賃補助は、賃貸人等を対象とした28戸分の家賃補助を月額3万円、1戸につき10年間継続するものと仮定します。なお、いずれの手法についても、国庫補助を受けることができますが、この比較では国庫補助は見込まないものとします。

(3) コストの試算

① コストの試算のための計算式

コストを比較する①から③の計算式を図13-6に示すとおり設定します。

手法	計算式
①建 替	工事単価（円）×延床面積（㎡／戸）×戸数（戸）
②住戸改善	工事単価（円）×戸数（戸）
③家賃補助	補助月額（円）×月数（月）×年数（年）×戸数（戸）

図13-6 コストの計算式

② 3つの手法のコストを試算する上での留意点

- ・建替の工事単価は、平成30年度の茂呂住宅I・J棟の工事費を参考にしています。
- ・住戸改善の工事単価は、令和5年度に太田住宅で実施した住戸改善の工事費を参考にしています。
- ・建替と住戸改善のいずれについても、工事実施年度以降の物価上昇率等を加味した金額を設定しています。
- ・家賃補助の補助月額3万円は、本市の民間賃貸住宅の平均月額家賃（※）が約4万8千円であり、賃貸人等に対して月額3万円の補助を行うとした場合、入居者の実質的な家賃負担額は約1万8千円となるため、市営住宅の平均月額家賃約2万円との均衡を図るものとして設定した金額です。なお、この試算においては、家賃以外の共益費や駐車場料金等は見込まないものとします。

※令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）より。

③ 3つの手法による試算結果

3つの手法によるコストを試算した結果を、次ページの図13-7に示します。

手 法	計算結果
①建 替	$432,000\text{円} \times 63.65\text{m}^2 \times 28\text{戸} = 769,910,400\text{円} \div 7\text{億}7\text{千万円}$
②住戸改善	$12,488,000\text{円} \times 28\text{戸} = 349,664,000\text{円} \div 3\text{億}5\text{千万円}$
③家賃補助	$30,000\text{円} \times 12\text{ヶ月} \times 10\text{年間} \times 28\text{戸} = 100,800,000\text{円} \div 1\text{億円}$

図 13-7 コストの試算結果

④ 3つの手法に関する検討

①建替、②住戸改善、③家賃補助を比較した結果、住宅の戸数を確保する上で、コスト面においては③家賃補助が有利であることが分かります。建替よりもコストを抑えられる手法である住戸改善を実施し、かつ、市営住宅 28 戸の家賃収入 10 年間分を加味（約 6 千 7 百万円）したとしても、その金額は約 2 億 8 千 3 百万円であり、家賃補助のコストを上回ります。

住戸改善は、給湯設備や流し台・洗面台の更新、浴槽・トイレ等への手すりの設置等、老朽化した住戸の居住性向上・福祉対応化とともに、用途廃止する住棟から継続管理する住棟への入居者の移転先の確保のためなど、住戸の確保において柔軟な手法であると考えられます。そのため、今後も実施する住宅を見定めながら、コストを抑えた効果的な住戸改善を進めていくことが重要であると考えられます。

建替は、既存住棟の配置等の制約がありつつも、基本的には新たな建設用地を取得する必要がなく、まとまった数の戸数を確保できるという利点がある一方で、将来的な需要の減少が見込まれる本市の市営住宅の状況、多大な費用を要すること、限りある財源を有効活用して最大限の効果を生む行政運営が求められるといった観点からは、実施についてはより慎重に判断すべきであると考えられます。

市営住宅の建替や住戸改善の場合、本市において住宅を所有し、原則、耐用年限（耐火構造：70 年間、準耐火構造：45 年間等）まで継続管理する必要があります。そのため、初期費用に加えてその間の維持管理費まで含めると、市営住宅の管理に要する費用は多大なものとなります。

一方、既存の住宅の立地的な制約がありますが、民間賃貸住宅は市内全域に存在するため、住戸を確保する上で立地的な制約を受けにくく、入居者が対象物件の範囲内で自由に選ぶことができるという特徴があります。

また、家賃補助は、「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施策を総合的かつ効果的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与する」ことを目的とする住宅セーフティネット法に則ったものであり、市営住宅による住宅の確保と併せて、今後は重要な施策の一つになり得ると考えられます。

さらに、本市の民間賃貸住宅の空き室を利用することにより、民間賃貸住宅の空き室対策や市内の経済活性化対策に寄与することも考えられます。

以上を踏まえ、この試算から考察されることは、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から、将来的には、セーフティネット住宅や居住サポート住宅向けの家賃補助等のソフト的な手法を検討することにより、必要十分な数の住戸を確保した住宅セーフティネット機能の維持が可能であるということが考察されます。

住戸を確保する 3 つの手法、①建替、②住戸改善、③家賃補助によるコストを比較した結果と各手法によるメリット・デメリットを、次ページの図 13-8 に示します。

	①建替	②住戸改善	③家賃補助
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、比較的短期間での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。

図 13-8 住戸確保の3つの手法によるコスト・メリット・デメリット

4 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、前述したように、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、賃貸人等の理解や協力が不可欠となります。そのため、本市としては、今後、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ものとします。

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において、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る住宅セーフティネット機能の維持に努めます。

用語解説

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

第10章

第11章

第12章

第13章

用語解説

第1章		
第2章		
第3章		
第4章		
第5章		
第6章		
第7章		
第8章		
第9章		
第10章		
第11章		
第12章		
第13章		
	あ	伊勢崎市住生活基本計画
		住生活基本計画（全国計画）や群馬県住生活基本計画2021との整合を図るとともに、「伊勢崎市総合計画」の分野別個別計画の1つであり、本市の住宅施策の指針となるもの。平成25年3月に策定され、平成30年3月と令和5年3月に改定を行っている。計画期間は令和5年度から令和14年度までの10年間。
		著しい困窮年収水準未達の世帯数
		国土技術政策総合研究所（国総研）の公開する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」において、著しい困窮年収水準未達の世帯は、収入分位1（世帯収入月額10万4,000円以下）の世帯に公営住宅の家賃算定における各地方公共団体の「市町村立地係数」などを乗じて算出された世帯数をいう。
		エレベーターの耐震基準
		過去の地震や災害、建築物の構造変化、機能維持、安全性といった観点から、エレベーターの基準は都度見直しがされている。近年では、2009年（09耐震）にエレベーターへの安全対策の義務、2014年（14耐震）では釣合おもりの脱落防止などの耐震性強化に係る対策が基準として追加された。
		エレベーター保守・点検業務標準契約書
		昇降機の安全性を維持するためには、所有者・管理者、保守点検業者及び製造業者がそれぞれの役割を認識した上で適切な維持管理を行うことが必要であり、エレベーターに関する専門的な知識を有していない所有者・管理者が、保守点検業者と契約する際に参考となるものとして、国土交通省が策定したもの。
	か	カーボンニュートラル
		二酸化炭素等の温室効果ガスの排出量と、植林・森林管理などによる吸収量を均衡させ、温室効果ガスの排出量を実質的にゼロにすることを意味する。令和2年10月、政府は令和32年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言した。
		家計調査
		統計法に基づく基幹統計である家計統計を作成するための統計調査であり、全国の世帯を調査対象として、国民生活における家計収支の実態を把握し、国の経済政策・社会政策の立案のための基礎資料を提供することを目的とするもの。
		簡易耐火構造
		建物の壁、柱、床、梁、などの主要構造部が、準耐火構造と同等の準耐火性能を有するための技術的基準に適合し、かつ、延焼の恐れのある開口部（窓やドア）に防火戸など、火災を遮る設備を有する建築物をいう。

か	基準年収	住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムにおいて使用する、公営住宅の入居資格の収入基準を本来階層及び裁量階層それぞれについて設定し、扶養親族数別に算出した年間税込総収入金額（入居要件を満たす基準年収）のこと。同プログラムでは、目標時点における基準年収以下となる世帯の割合を、年間収入五分位階級・世帯人員別に推計する。
	居住誘導区域	人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活のサービスや公共交通、また地域コミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべきとされる区域。
	現在価値化	同じ額面の商品（金銭）でも受け取る時点によって価値が異なる（一般に早く受け取る方が価値が高い）。現在価値化とは、このような考え方にに基づき、将来又は過去の便益や費用を現在の価値として統一的に評価するために、将来または過去の価値を、現在（基準年度）の価値に換算することを指す。
	建築基準法第12条に基づく定期点検	建築物の敷地及び構造の状況について安全上、防火上又は衛生上支障がないことを確認するために十分なものとして3年以内ごとに行うものとされている点検。建築物の点検と建築設備（昇降機以外）の点検に分けられる。建築物の点検は、主に屋根・外壁等、外部に接する部分や、屋内の防火・避難等に関係する部分を対象とする。建築設備（昇降機以外）の点検は、主に換気設備・非常照明設備・排煙設備・給排水設備等について行われる。
	公営住宅	都道府県や市区町村などの地方公共団体が建築し、低所得者向けに割安な家賃で提供している公的賃貸住宅。
	公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱（平成17年8月1日付け国住備第38－3号）に基づき実施される、住戸内の居住性向上・福祉対応・子育て世帯支援等に資する工事、外壁や屋上の防水等、躯体保護に資する工事等、公営住宅等に対して実施される、社会資本整備総合交付金による国庫補助を受けて行う事業。
	公営住宅等長寿命化計画	公営住宅等の安全で快適な住まいを長期にわたって確保するための計画。公営住宅等の状況や将来的な需要見通しを踏まえて、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定する。予防保全的な維持管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を目指すことを目的とする。国の補助事業に係る要件として策定が求められている。

第1章		
第2章	か	公営住宅等長寿命化計画策定指針
第3章		公営住宅等における点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減を目指し、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成21年3月に国土交通省において策定されたもの（平成28年8月改定）。
第4章		公営住宅法
第5章		憲法第25条（生存権の保障）の趣旨にのっとり、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること（法第1条）」を目的として制定された、主に公営住宅に関して規定する法律。
第6章		高額所得者
第7章		収入超過者と同様、一定期間の継続居住及び一定額以上の収入のある入居者で、収入超過者となる基準を相当程度超える者。公営住宅法においては、事業主体は明渡請求をなし得ることとされ、また、明渡請求を受けていない高額所得者に対しては近傍同種の住宅の家賃の徴収を行うこととされている。
第8章		洪水浸水想定区域
第9章		水防法に基づき、洪水時の円滑かつ迅速な避難を確保し、または浸水を防止することにより、水害による被害の軽減を図るため、当該河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域と水深を表示するもので、河川管理者が指定し公表するもの。ハザードマップにより表示される。
第10章		公的賃貸住宅
第11章		地方公共団体や公的機関が整備・管理する賃貸住宅のことをいい、公営住宅、特定公共賃貸住宅、都市再生機構賃貸住宅、地方住宅供給公社賃貸住宅などを指す。
第12章		国勢調査
第13章		国内の人及び世帯の実態を把握し、各種行政施策その他の基礎資料を得ることを目的とする調査。調査事項は、「世帯員に関する事項」と「世帯に関する事項」があり、令和2年国勢調査では、19項目について調査が実施された。
		国立社会保障・人口問題研究所
		社会保障及び人口問題に関する調査及び研究を行うことを通じて、国民の福祉向上に貢献することを目的として平成8年12月に、厚生省人口問題研究所と特殊法人社会保障研究所を統合する形で設立された機関。

か さ	五分位階級	全ての世帯の毎月の実収入（現金収入）、世帯主の定期収入、世帯の年間収入などを収入の低い方から順番に並べ、それを調整集計世帯数の上で五等分して五つのグループを作った場合の各グループのこと。収入の低い方から順次、第Ⅰ、第Ⅱ、第Ⅲ、第Ⅳ、第Ⅴ分位階級という。所得階層別に家計収支を見たり、所得の格差の動きを見たりする際に有用とされる。
	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、単身者は25㎡、2人以上の世帯は10㎡×世帯人数+10㎡とされている。
	裁量階層	高齢者や障害者など、民間住宅市場の中で適切な住宅を確保することが困難な実情や、収入のみで測れない家計の経済状況などを考慮し、事業主体の判断で対象範囲を定めて入居収入基準を一定の額まで引き上げることができるとされており、これを裁量階層と呼ぶ。公営住宅法により、裁量階層の入居収入基準額は、政令で定める金額（25万9,000円）を上限として事業主体が条例で定めることとされている。
	3点給湯	1台のガス給湯器等で、台所・浴室・洗面所の3か所の給湯をする装置のこと。これらの給湯方式で、それぞれの給湯器を設置する場合と比べて、ガス給湯器等を1台設置するだけでどの給湯からでも湯を出すことができ、利便性が高い。
	市街化区域	市街化を促す区域のことで、都市計画区域の中で既に市街地を形成している一団の区域や、今後、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。市街化区域には、土地利用を適切に誘導するために用途地域を指定することになっている。
	市街化調整区域	無秩序な市街地の拡大を防ぐため、市街化を抑制される区域。開発許可制度の導入により農地の改廃を防止し営農環境が保持されるとともに、自然環境の保全や調和に寄与するものとされる。
	市町村立地係数	公営住宅の家賃算定に用いる市町村の立地条件の偏差を示す数値。係数は、市町村の地価を勘案して、0.7以上1.6以下で定め、伊勢崎市は0.8となっている。
	社会的割引率	時間軸上の価値を補正するもので、同じ財の現在と将来の交換比率を指す。すなわち、将来の費用（効果又は便益）と現在の費用（効果又は便益）は実質的な価値が異なり、現在の費用に比べ将来の費用の価値が低いものとする。その価値の低減度合いを示すものが社会的割引率とされる。

第1章		
第2章	さ	
第3章	住宅局所管事業に係る 標準建設費	公営住宅法、住宅地区改良法等の規定による、国土交通省住宅局所管事業についての国の補助金額の算定の基準となる、国土交通大臣の定める標準建設費その他の額のこと。毎年度、国土交通省により見直しが行われている。
第4章	住宅ストック	ある一時点における住宅の量や既存住宅そのものを示す言葉。市営住宅においては、管理する住棟戸数をいう。
第5章	住宅セーフティネット	セーフティネットとは「安全網」のことであり、住宅セーフティネットとは、自力で適正な水準の住宅を確保できない者など、住宅の確保に特に配慮を要する者に対して、行政が関与・支援し、健康で文化的な生活を営むための居住の安定の確保を図ることをいう。
第6章	住宅・土地統計調査	住宅及び世帯の実態を把握するため、総務省統計局が昭和23年以来5年ごとに実施している調査。国勢調査が全数調査であるのに対して、住宅・土地統計調査は抽出調査。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画等の諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用される。
第7章	収入超過者	一定期間公営住宅に居住し、かつ、一定の基準を超える収入のある入居者。公営住宅法においては、住宅の明渡努力義務を課すとともに、家賃についても収入等を勘案した割増家賃にし、最終的には近傍同種の住宅の家賃とすることとされている。
第8章	収入分位	公営住宅法に基づく毎月の家賃を定める際の家賃算定基礎額の区分であり、収入月額を金額で8段階に分けたもの。収入分位1が世帯収入月額10万4,000円以下、収入分位4が同13万9,000円を越え15万8,000円以下、収入分位8が同25万9,001円以上とされる。
第10章	準耐火構造	耐火構造より少し緩やかな基準となり、「通常の火災による延焼を抑制するために必要な構造」とされている。階数が低く、延床面積が小さな建物のみに該当する基準。構造部分により異なるが、最長1時間、火災で部材の強度が弱まり建物が崩壊し、あるいは他に火災が広がらないことが求められる。
第11章	省エネルギー性能	省エネルギー能力の特性を大きさを表したもののこと。省エネルギー性能は定量化された指標で表し、表示形式には、財団法人省エネルギーセンターが提供する省エネルギーラベルや統一省エネルギーラベルがある。
第12章		
第13章		

さ	昇降機の適切な維持管理に関する指針	国土交通省が、所有者等が昇降機の適切な維持管理のためになすべき事項、保守点検業者の選定にあたって留意すべき事項等を取りまとめたもの。この指針では特に、保守点検業者の選定の際に、価格のみによって選定するのではなく、昇降機に関する知識及び実務経験に裏打ちされた技術力を有する者を選定することが重要である旨を記載している。
	消防法	「火災を予防し、警戒し及び鎮圧し、国民の生命、身体及び財産を火災から保護するとともに、火災又は地震等の災害による被害を軽減するほか、災害等による傷病者の搬送を適切に行い、もって安寧秩序を保持し、社会公共の福祉の増進に資すること（法第1条）」を目的とし、全ての建築物に対して適用され、管理者に消防用設備の設置と定期点検を義務付けている。
	水道法	「水道の布設及び管理を適正かつ合理的ならしめるとともに、水道の基盤を強化することによって、清浄にして豊富低廉な水の供給を図り、もって公衆衛生の向上と生活環境の改善に寄与すること（法第1条）」を目的とし、国民が水道を安心して利用するための国・地方公共団体の役割、国民についても水道を適正に利用するための役割が示されている。
	セーフティネット	人々に安全や安心を提供するための仕組み（社会保障など）を指す。
	セーフティネット住宅	住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅。賃貸住宅の賃貸人は、セーフティネット登録住宅として、都道府県・政令市・中核市に賃貸住宅を登録することができる。都道府県等では、その登録された住宅の情報を、住宅確保要配慮者等に広く提供する。
	総合防災マップ	洪水ハザードマップと地震や雪害対策などの情報を一つにまとめ、「総合防災マップ」として、本市の総務部安心安全課により平成29年度に発行されたもの。初版の発行後、災害対策基本法や水防法の改正等を受け改訂されている。
	耐火構造	壁や床などが一定の耐火性能（通常の火災が終了するまでの間、建築物の倒壊、および延焼を防止するために必要な性能）を備えた構造のこと。
た	耐震基準	昭和53年の宮城県沖地震の後、昭和56年6月に建築基準法（耐震基準の抜本的な見直し）が施行された。これを境に昭和56年5月31日以前の基準を「旧耐震基準」、昭和56年6月1日以降の基準を「新耐震基準」と表現している。

第1章		
第2章		
第3章		
第4章		
第5章		
第6章		
第7章		
第8章		
第9章		
第10章		
第11章		
第12章		
第13章		
用語解説		

た	脱炭素化	地球温暖化の原因となる代表的な温室効果ガスである二酸化炭素の排出量をゼロにするための取り組みのこと。また、二酸化炭素の排出が実質ゼロになった社会のことを脱炭素社会という。
	都市機能	都市で営まれる活動を構成する機能全般のこと。「居住機能」「工業生産機能」「物流機能」「商業・業務機能」「行政機能」「文化機能」「レクリエーション機能」などが含まれる。
	都市計画区域	中心市街地を含み、かつ、自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現況・推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域のこと。
な	日本の地域別将来推計人口	将来の人口を都道府県・市区町村別に求めることを目的として、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）が取りまとめたもの。最新の国勢調査を基に、30年間（5年ごと）について、男女年齢（5歳）階級別の将来人口を推計する。
は	ハザードマップ	過去の災害データや地理情報をもとに、それぞれの地域で起こる災害を予測し、被害範囲を地図にしたもの。
	バリアフリー	高齢者や障害者が社会生活を送るうえで、障壁（バリア）となるものを除去する考えであり、住宅では、段差などの物理的障壁の除去を意味する。
	PPP/PFI手法	公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームをPPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携）と呼ぶ。PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）とは、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等に民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る、PPPの代表的な手法の一つ。
	非線引き都市計画区域	都市計画区域内において、市街化区域と市街化調整区域に区分されていない都市計画区域のこと。市街化区域は、すでに市街化されている区域や、近年中に市街化を図るべき区域を指し、市街化調整区域は市街化を抑制する区域を指す。
	本来階層	公営住宅法第は、「住宅に困窮する定額所得者に対して低廉な家賃で賃貸」と規定していることから、市営住宅の入居対象者は「住宅に困窮する低額所得者」であることが原則である。この入居対象者を本来階層と呼び、公営住宅法により、本来階層の入居収入基準額は、政令で定める金額（15万8,000円）を参酌して事業主体が条例で定めることとされている。

ま	木造	建物の柱、梁、桁、小屋組み、壁などの構造体を木材でつくる建築物をいう。
や	ユニバーサルデザイン	年齢、性別、文化、身体状況など、人々が持つ様々な個性や違いに関わらず、最初から誰もが利用しやすく、暮らしやすい社会となるよう、まちや建物、もの、しくみ、サービスなどを提供していこうとする考え方のこと。
	ユニバーサルデザイン2020 行動計画	共生社会の実現に向けた大きな二つの柱である、国民の意識やそれに基づくコミュニケーション等個人の行動に向けて働きかける取組（心のバリアフリー分野）と、ユニバーサルデザインの街づくりを推進する取組（街づくり分野）として、政府により閣議決定されたもの。
	用途指定地域	都市計画法の地域地区の一つで、用途の混在を防ぐことを目的に、住居、商業、工業など市街地の地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類がある。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建物の種類、建ぺい率、容積率、高さ制限などを決定することができる。
	用途無指定地域	都市計画区域内で用途地域が指定されていない区域や区域区分が指定されていない地域を指す。一般的には、都市計画区域内の市街化調整区域、非線引き都市計画区域の一部、都市計画区域外の地域が用途無指定地域とされる。
ら	ライフサイクルコスト（LCC）	企画設計費、建設費、運用費（光熱水費）、保全費、修繕更新費、一般管理費、解体処分費など、建物の一生に必要となる全てのコストのことをいう。
	ライフサイクルコスト（LCC） 算定プログラム	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）の「ライフサイクルコストとその縮減効果の算出」に示すLCCの縮減効果を算定するためのプログラム。
	立地適正化計画	人口減少・高齢化の下、高齢者や子育て世代にとって、安心できる快適な生活環境や、地域の財政及び経済が持続可能な都市経営の実現といった都市づくりの課題に対応するため、都市再生特別措置法の改正により平成26年に創設された計画。都市の特性に応じて市町村が独自に定めるもので、医療・福祉施設、商業施設といった生活に必要な都市機能の立地を誘導すべき「都市機能誘導区域」、人口密度を維持するため居住を誘導すべき「居住誘導区域」等を定める。

伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画

令和 7 年 3 月

発行：伊勢崎市 建設部 住宅課

〒372-8501

伊勢崎市今泉町二丁目 410 番地

TEL 0270-24-5111（代表）