

伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画（案）

令和7年3月

伊勢崎市

目次

序章 計画のあらまし	- 1 -
1 計画の目的と位置づけ	- 1 -
（1）計画改定にあたり	- 1 -
2 計画の概要	- 3 -
（1）計画期間	- 3 -
（2）計画改定のフロー	- 3 -
第1章 公営住宅等の状況	- 4 -
1 対象住宅	- 4 -
（1）計画の対象	- 4 -
（2）他の公的賃貸住宅の状況	- 5 -
（3）県営住宅長寿命化の方針	- 6 -
2 公営住宅等管理状況	- 7 -
（1）立地及び敷地条件	- 7 -
（2）共同施設状況	- 8 -
（3）住戸内設備状況	- 9 -
（4）耐用年限状況	- 10 -
（5）住戸の規模・建設時期別状況	- 15 -
3 平成28年度以降における改善等の実績	- 15 -
（1）実施状況一覧	- 15 -
（2）建替・用途廃止	- 16 -
（3）住戸改善	- 16 -
（4）外壁改修	- 16 -
（5）屋上防水改修	- 16 -
（6）給水方式の変更	- 17 -
（7）排水管の改修	- 17 -
（8）階段手摺の設置	- 17 -
（9）エレベーター改修	- 17 -
4 入居状況	- 18 -
（1）入居世帯数	- 18 -
（2）世帯主の年齢	- 19 -
（3）入居者の年齢	- 20 -
（4）高齢化の状況	- 21 -
（5）世帯人員	- 22 -
（6）入居年数	- 23 -
（7）応募状況	- 24 -
（8）収入超過者・高額所得者への対応	- 25 -
5 公営住宅等ストックの課題	- 26 -
（1）老朽化した市営住宅への適切な対策	- 26 -
（2）入居者ニーズに対応した既存住宅ストックの有効活用と適切な整備・維持管理	- 26 -
（3）需要に応じた的確な供給と建替・用途廃止時期の調整	- 26 -

(4) コミュニティバランス等に配慮した住宅団地の形成	- 27 -
第2章 住宅別劣化状況等の把握	- 28 -
1 住宅別劣化状況調査	- 28 -
(1) 調査の目的	- 28 -
(2) 対象住宅・調査の視点・調査方法	- 28 -
第3章 長寿命化に関する基本方針	- 45 -
1 長寿命化に関する基本方針	- 45 -
(1) 需要に応じた的確な供給による住宅セーフティネット機能の確保	- 45 -
(2) 入居者ニーズに対応した既存住宅ストックの適切な整備・維持管理	- 45 -
(3) コミュニティバランス等に配慮した住宅団地の形成	- 45 -
2 スtockの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針	- 45 -
(1) Stockの状況の把握（定期点検及び日常点検）の方針	- 45 -
(2) 修繕の実施方針	- 45 -
(3) データ管理に関する方針	- 46 -
3 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	- 46 -
第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	- 47 -
1 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来Stock量の推計	- 48 -
(1) 世帯数の推計	- 49 -
(2) 公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援者世帯数の推計フロー	- 50 -
(3) 「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果	- 51 -
(4) 目標時点における特定のニーズを有する要支援者世帯数の推計	- 52 -
(5) 目標年度における公営住宅等の供給方針	- 53 -
2 住宅団地別・住棟別の事業手法の選定	- 54 -
(1) 事業手法の選定方法	- 54 -
(2) 1次判定	- 54 -
(3) 2次判定	- 63 -
(4) 3次判定	- 68 -
(5) 事業手法の選定結果	- 69 -
第5章 点検の実施方針	- 77 -
1 点検の実施方針	- 77 -
(1) 基本的な方針	- 77 -
(2) 点検実施の体制等	- 77 -
2 点検の対象部位と点検項目	- 77 -
第6章 計画修繕の実施方針	- 79 -
1 計画修繕の基本方針	- 79 -
2 修繕項目と周期	- 79 -
第7章 改善事業の実施方針	- 82 -
1 改善事業の実施方針	- 82 -

(1) 市営住宅の共用部分におけるLED照明器具の導入について	- 83 -
(2) エレベーターの耐震改修について	- 83 -
2 住宅別棟別個別改善計画	- 84 -
(1) 三光住宅	- 84 -
(2) 安堀住宅	- 84 -
(3) 昭和住宅	- 84 -
(4) 茂呂島住宅	- 84 -
(5) 茂呂住宅	- 86 -
(6) 豊城西住宅	- 87 -
(7) 豊城北住宅	- 88 -
(8) 羽黒住宅	- 88 -
(9) 高田住宅	- 90 -
(10) 釈迦堂住宅	- 90 -
(11) 山王住宅	- 90 -
(12) 太田住宅	- 91 -
(13) 波志江住宅	- 91 -
(14) 今泉住宅	- 91 -
(15) 平和住宅	- 92 -
(16) 赤堀粕川住宅	- 92 -
(17) 赤堀草倉住宅	- 92 -
(18) 赤堀千鳥住宅	- 92 -
(19) 境木島住宅	- 92 -
(20) 境下武士住宅	- 93 -
(21) 境上武士住宅	- 93 -
(22) 境熊野前住宅	- 94 -
(23) 境広瀬住宅	- 94 -
(24) 境百々第1住宅	- 94 -
(25) 境百々第2住宅	- 95 -
(26) 境の前住宅	- 95 -
(27) 境保泉住宅	- 95 -
(28) iタワー花の森住宅	- 95 -
第8章 建替事業等の実施方針	- 96 -
1 建替事業の方針	- 96 -
2 市営住宅跡地の活用について	- 97 -
3 用途廃止の方針	- 98 -
第9章 住宅セーフティネット制度活用の検討	- 100 -
1 住宅セーフティネット制度の概要	- 100 -
2 本市における住宅セーフティネット活用の検討	- 101 -
(1) 本市の市営住宅の需要等	- 101 -
(2) 市営住宅の建替に係る費用	- 102 -
(3) 民間賃貸住宅（セーフティネット住宅）の状況等	- 102 -
3 住戸確保の3つの手法によるコスト比較と検討	- 104 -

(1) 概要	- 104 -
(2) 3つの手法によるコスト比較	- 105 -
(3) コストの試算	- 105 -
4 課題と対応	- 108 -
第10章 長寿命化のための事業実施予定一覧	- 109 -
1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	- 109 -
第11章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	- 115 -
1 ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方	- 115 -
2 長寿命化型改善の実施によるライフサイクルコストとその縮減効果の算出	- 117 -
資料編	- 118 -
1 市営住宅の状況	- 118 -
(1) 人口・世帯	- 118 -
(2) 住宅・住環境の状況	- 123 -

序 章 計画のあらまし

1 計画の目的と位置づけ

(1) 計画改定にあたり

1) 計画の背景・目的

伊勢崎市（以下、「本市」という。）では、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、平成 30 年に改定した同計画に基づき、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。計画改定から数年が経過し、本市を取り巻く社会経済情勢の変化に対応するため、かつ、「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（以下「総合管理計画」という。）」等の上位・関連計画の改定に対応するため、本計画の改定を行うものです。

平成 28 年 8 月に策定、令和 4 年 3 月に改訂された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にかかる費用の推計、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各個別施設計画に委ねられることとなっています。そのため、総合管理計画に基づき令和 2 年 2 月に策定した「伊勢崎市市営住宅個別施設計画（以下「個別施設計画」という。）」は、この度の改定において個別施設計画の基礎である本計画に統合し、両計画を一体のものとしします。

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、費用対効果に優れた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）の縮減を図りながら、本市の市営住宅ストックの適切なマネジメントを図ることを目的とするものです。

2) 計画改定の視点

令和 6 年 6 月現在、28 団地 119 棟 1,949 戸を管理するうち、入居率は 66.5%であることから住宅の供給過多の状態にあります。一方で、住棟の構造による耐用年数と建設した年代から約 20 年後に住棟の建替え集中期間（令和 27 年から令和 46 年までの 20 年間）を迎えることが分かっています。

そこで、市営住宅の将来ストックを見定めつつ、入居状況や建物の劣化状況などを考慮した上で、老朽化や需要減少が見込まれる住棟の用途廃止、将来的に維持管理する住棟に対する改善事業の実施等を計画的に進めていくことを本計画の改定の視点とします。

また、将来ストックの動向と併せて、伊勢崎市立地適正化計画における居住誘導の考え方に基づく用途廃止・建替の方針を定める等、まちづくりの観点からも配慮します。

本計画は、計画的な用途廃止を進めるとともに、維持管理する住棟に対しては必要十分な改修を行い、建替については慎重に検討する等、市営住宅のスリム化を目指すものです。

序章

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

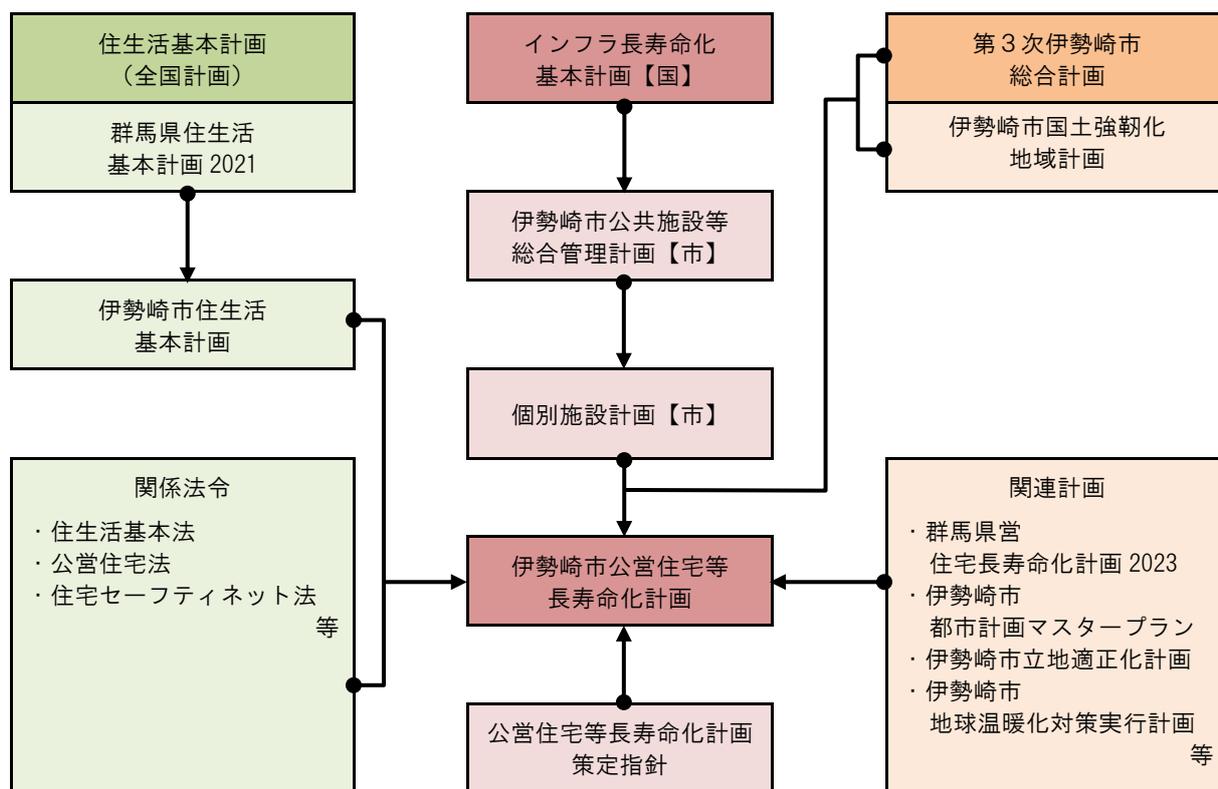
第11章

資料編

3) 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」に基づき、「伊勢崎市公共施設等総合管理計画」の個別施設計画として、平成28年8月に国が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を踏まえ策定するもので、「第3次伊勢崎市総合計画」や「伊勢崎市住生活基本計画」等の上位・関連計画との整合を図るものです。

■計画の位置づけ



2 計画の概要

(1) 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

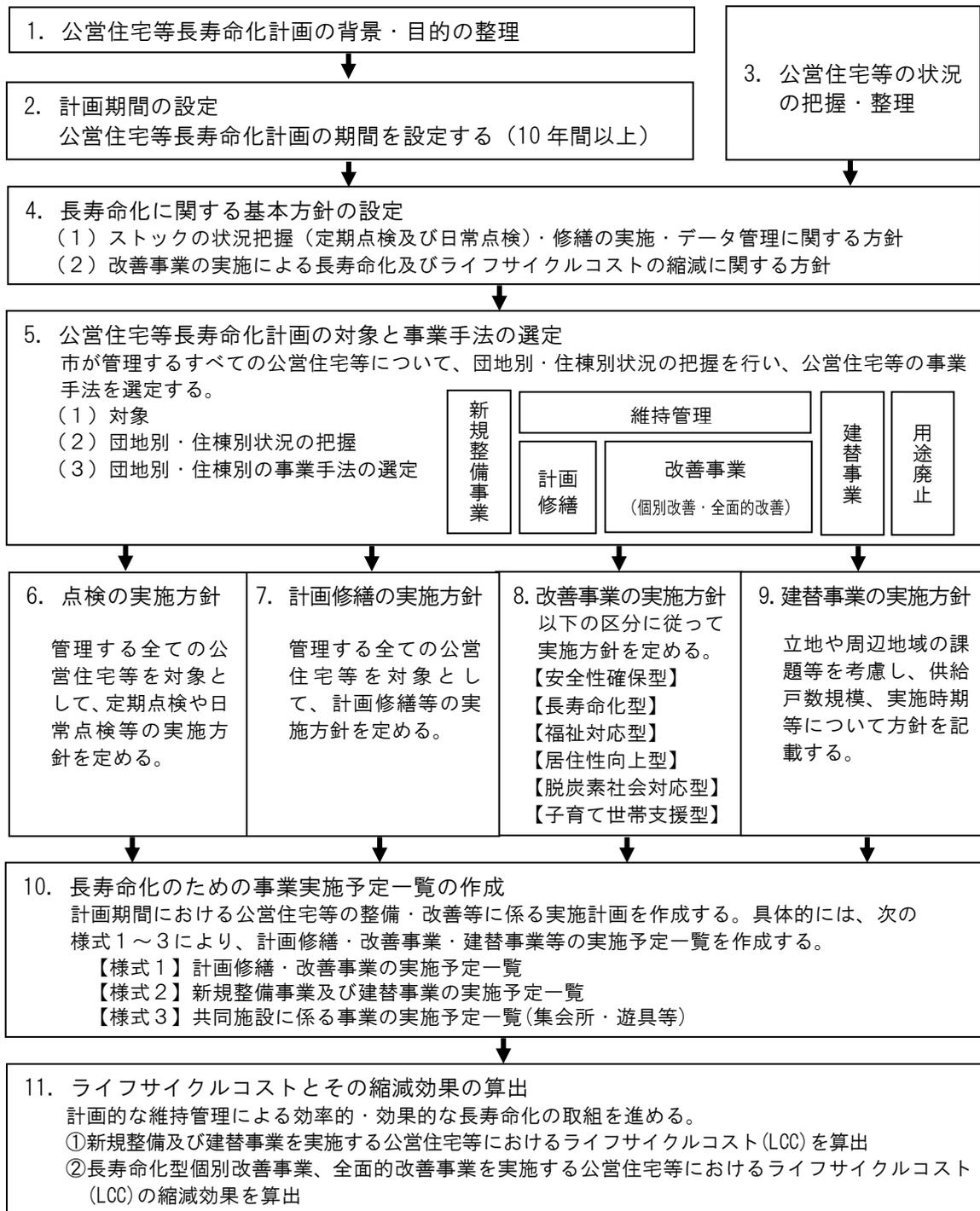
長期：令和17年度から令和36年度までの20年間

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

(2) 計画改定のフロー

本計画は、平成28年8月に国が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」における「公営住宅等長寿命化計画の策定フロー」に基づき改定します。

■公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



序章

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

資料編

第1章 公営住宅等の状況

1 対象住宅

(1) 計画の対象

本計画では、令和6年6月において、本市が管理する市営住宅を対象とします。

■計画の対象

種別	住宅数	棟数	戸数
公営住宅	28	119	1,914
特公賃住宅※1	1※3	1※3	5
従前居住者用住宅※2	1※3	1※3	30
合計（市営住宅）	28	119	1,949

※1：特定公共賃貸住宅（特公賃住宅）：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：従前居住者用住宅：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

■市営住宅等位置図



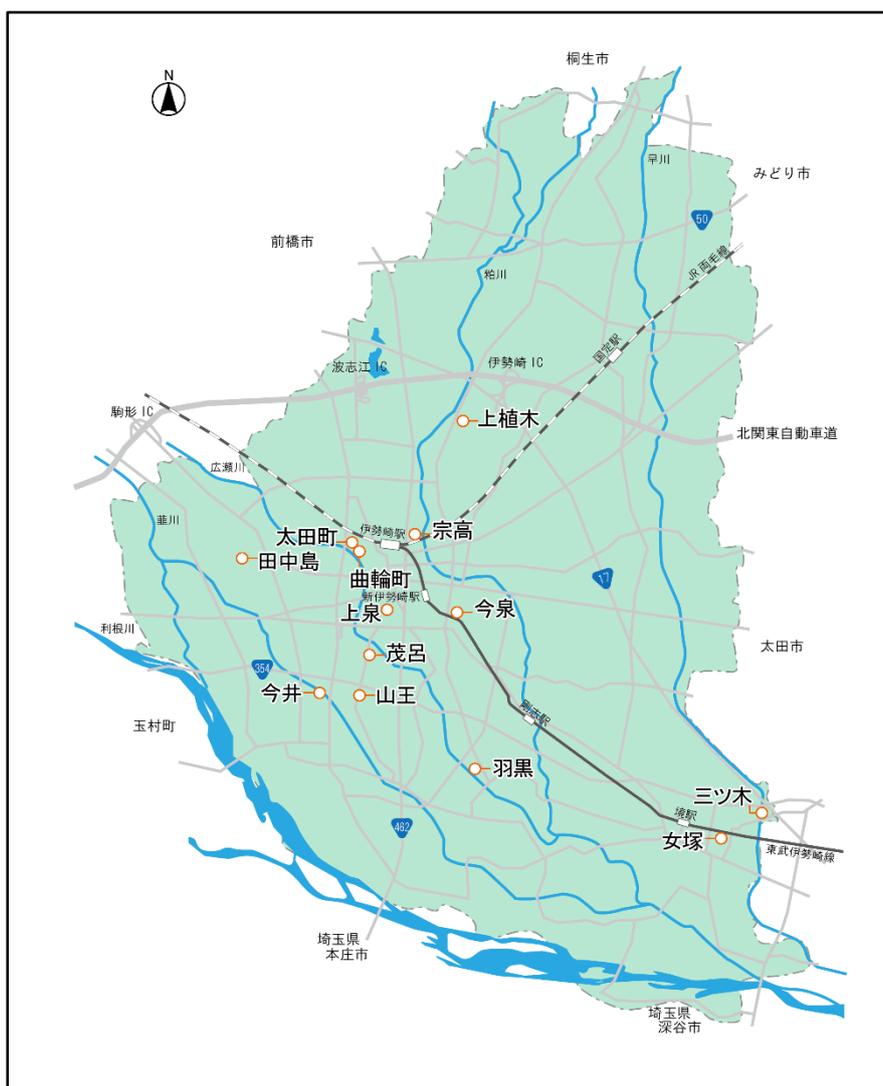
(2) 他の公的賃貸住宅の状況

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
		S47	4	3	60
羽黒	羽黒町 32	H15~20	5	3	77
		S50~54	4	9	248
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

■県営住宅位置図



序章
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
資料編

(3) 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	①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 ②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

2 公営住宅等管理状況

(1) 立地及び敷地条件

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㎡以上の大規模住宅は6住宅ある一方、2,000㎡未満の小規模住宅が4住宅です。

■立地及び敷地条件

区分	住宅名	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	2,334.14	125.91	238.71	近商	準防火	80%	200%
	2 安堀住宅	3,079.66	763.94	763.94	1中高	—	60%	200%
	3 昭和住宅	1,698.82	477.08	1,802.35	1住	—	60%	200%
	4 茂呂島住宅	41,824.70	8,679.49	31,689.19	1中高	—	60%	200%
	5 茂呂住宅	6,072.26	1,499.00	2,539.28	1中高	—	60%	200%
	6 豊城西住宅	21,822.28	4,656.92	12,951.77	1低	—	40%	80%
	7 豊城北住宅	3,627.49	877.31	2,631.91	1住	—	60%	200%
	8 羽黒住宅	42,994.44	5,385.40	23,619.80	1中高	—	60%	200%
	9 高田住宅	2,103.00	387.88	1,530.88	2住	—	60%	200%
	10 釈迦堂住宅	2,533.10	574.59	2,033.19	1住	—	60%	200%
	11 山王住宅	24,907.96	4,554.60	16,935.56	1中高	—	60%	200%
	12 太田住宅	15,069.14	2,722.28	7,973.96	1住	—	60%	200%
	13 波志江住宅	5,313.03	1,040.34	3,492.30	調整	—	70%	200%
	14 今泉住宅	2,657.59	552.72	4,626.75	2住	—	60%	200%
	従前	15 平和住宅	3,256.65	482.76	3,785.06	商業	準防火	80%
平和従前居住者用住宅								
公営	16 赤堀粕川住宅	4,724.27	95.00	95.00	用途無指定	—	70%	200%
	17 赤堀草倉住宅	4,330.77	436.80	436.80	2住	—	60%	200%
	18 赤堀千鳥住宅	1,631.00	351.59	1,038.97	用途無指定	—	70%	200%
	19 境木島住宅	4,336.00	1,067.06	3,161.18	調整	—	70%	200%
	20 境下武士住宅	3,249.38	685.41	2,035.17	調整	—	70%	200%
	21 境上武士住宅	10,296.44	1,197.39	2,070.53	調整	—	70%	200%
	22 境熊野前住宅	4,801.10	664.18	2,596.72	1中高	—	60%	200%
	23 境広瀬住宅	4,069.76	580.00	2,320.00	1中高	—	60%	200%
	24 境百々第1住宅	2,737.17	1,096.80	1,170.00	調整	—	70%	200%
	25 境百々第2住宅	1,459.29	318.25	954.75	調整	—	70%	200%
	26 境の前住宅	3,115.53	972.56	1,264.44	調整	—	70%	200%
	27 境保泉住宅	1,958.41	685.36	1,346.26	調整	—	70%	200%
	特公賃	28 iタワー花の森住宅	3,721.94	823.03	4,792.19	近商	準防火	80%

(2) 共同施設状況

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。

■住宅別設置状況（棟・戸・台）

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	EV	備考	
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	EVは、12-Cと 12-D、13-Eと 13-Fで共有	
	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	

(3) 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、お風呂、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。

■住戸内設備の状況

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 H10～25	S47～49 H11～26	104	○	○	△	△	○
					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	○	○	△	△	○	
	14 今泉住宅	S58	S59	52	○	○	○	△	○	
従前	15 平和住宅	H11	H12	50	○	○	○	○	○	
	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	○	○	○	○	○	
	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	○	○	○	○	○

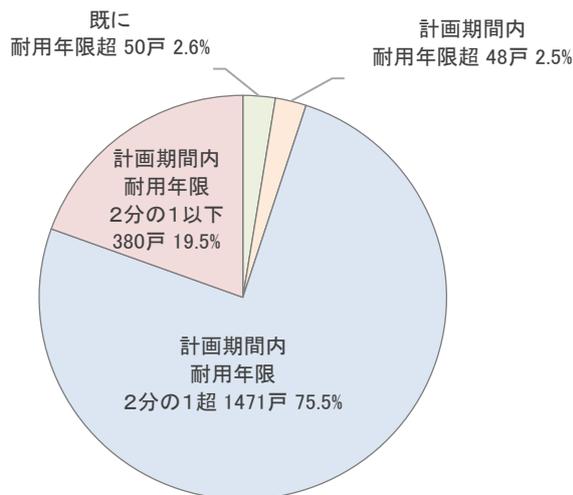
○：市が設置、●：入居者が設置、△：住戸改善した住戸又は平成18年以降の入居者の住戸は市が設置

(4) 耐用年限状況

耐用年限の超過状況をみると、既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%、計画期間内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2.5%を占めています。

計画期間内に耐用年限の2分の1を超過する住戸は1,471戸で全体の75.5%を占めています。

■耐用年限の状況



住宅	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階建て	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） 簡易耐火構造平屋建て	30年

■住棟別耐用年限の状況 (1/4)

区分	住宅名	住棟番号	建設年度	竣工年度	構造	耐用年数	階数	戸数	経過年数	耐用年限	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	45	2	4	71	1999	○		
		2	安堀住宅	1-1	S41	S42	簡易耐火	30	1	3	57	1998	○	
	1-2		S41	S42	簡易耐火	30	1	3	57	1998	○			
	1-3		S42	S42	簡易耐火	30	1	3	57	1998	○			
	2-1		S42	S42	簡易耐火	30	1	3	57	1998	○			
	2-2		S42	S42	簡易耐火	30	1	4	57	1998	○			
	2-3		S42	S42	簡易耐火	30	1	3	57	1998	○			
	2-4		S42	S42	簡易耐火	30	1	4	57	1998	○			
	3	昭和住宅	—	S63	H2	耐火	70	4	24	34	2061		○	
	4	茂呂島住宅	2-2-A	H2	H3	耐火	70	4	24	33	2062		○	
			2-2-B	H2	H3	耐火	70	4	24	33	2062		○	
			2-1-C	H2	H3	耐火	70	3	18	33	2062		○	
			2-1-D	H2	H3	耐火	70	3	18	33	2062		○	
			3-2-E	H3	H4	耐火	70	3	18	32	2063		○	
			3-1-F	H3	H4	耐火	70	3	18	32	2063		○	
			3-1-G	H3	H3	耐火	70	3	12	33	2062		○	
			4-2-H	H4	H5	耐火	70	4	24	31	2064		○	
			4-2-I	H4	H5	耐火	70	4	24	31	2064		○	
			4-1-J	H4	H5	耐火	70	3	18	31	2064		○	
			4-1-K	H4	H5	耐火	70	3	18	31	2064		○	
			5-1・2-L	H5	H6	耐火	70	4	32	30	2065		○	
			6-2-M	H6	H7	耐火	70	4	24	29	2066		○	
			6-1-N	H6	H7	耐火	70	4	24	29	2066		○	
			7-2-O	H7	H8	耐火	70	4	24	28	2067		○	
			7-1-P	H7	H8	耐火	70	4	24	28	2067		○	
			7-2-Q	H7	H8	耐火	70	4	32	28	2067		○	
			8-R	H8	H9	耐火	70	4	24	27	2068		○	
			9-S	H9	H10	耐火	70	4	16	26	2069		○	
	5	茂呂住宅	A	H22	H22	準耐火	45	2	4	14	2056		○	
			B	H22	H22	準耐火	45	2	4	14	2056		○	
			C	H24	H24	準耐火	45	2	4	12	2058			○
			D	H24	H24	準耐火	45	2	4	12	2058			○
E			H27	H27	準耐火	45	2	4	9	2061			○	
F			H27	H27	準耐火	45	2	4	9	2061			○	
G			H28	H28	準耐火	45	2	4	8	2062			○	
H			H28	H28	準耐火	45	2	4	8	2062			○	
I			H30	H30	準耐火	45	2	4	6	2064			○	
J			H30	H30	準耐火	45	2	4	6	2064			○	

序章
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
資料編

伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画

■住棟別耐用年限の状況 (2/4)

区分	住宅名	住棟番号	建設年度	竣工年度	構造	耐用年数	階数	戸数	経過年数	耐用年限	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	6 豊城西住宅	61-1-A	S61	S62	耐火	70	3	18	37	2058		○	
		61-1-B	S61	S62	耐火	70	3	24	37	2058		○	
		61-2-C	S61	S62	耐火	70	3	24	37	2058		○	
		62-1-D	S62	S63	耐火	70	3	18	36	2059		○	
		62-2-E	S62	S63	耐火	70	3	24	36	2059		○	
		62-1-F	S62	S63	耐火	70	3	18	36	2059		○	
		63-2-G	S63	H1	耐火	70	3	21	35	2060		○	
		63-1-H	S63	H1	耐火	70	3	12	35	2060		○	
		63-1-I	S63	H1	耐火	70	3	18	35	2060		○	
7	豊城北住宅	59-1	S59	S60	耐火	70	3	24	39	2056		○	
		60-1	S60	S60	耐火	70	3	12	39	2056		○	
8	羽黒住宅	47-1	S47	S47	耐火	70	4	32	52	2043		○	
		48-1-A	S48	S48	耐火	70	4	32	51	2044		○	
		48-1-B	S48	S48	耐火	70	4	24	51	2044		○	
		49-2	S49	S49	耐火	70	4	16	50	2045		○	
		10-A	H10	H11	耐火	70	3	12	25	2070			○
		10-B	H10	H11	耐火	70	3	12	25	2070			○
		12-C	H12	H13	耐火	70	5	30	23	2072			○
		12-D	H12	H13	耐火	70	5	30	23	2072			○
		13-E	H13	H14	耐火	70	5	20	22	2073			○
		13-F	H13	H14	耐火	70	5	20	22	2073			○
		17-G	H17	H18	耐火	70	5	30	18	2077			○
		19-H	H19	H20	耐火	70	5	30	16	2079			○
		25-I	H25	H26	耐火	70	4	40	10	2085			○
9	高田住宅	—	S49	S49	耐火	70	4	24	50	2045		○	
10	釈迦堂住宅	49-1	S49	S49	耐火	70	4	24	50	2045		○	
		50-2	S50	S50	耐火	70	3	12	49	2046		○	
11	山王住宅	50-1-A	S50	S50	耐火	70	4	32	49	2046		○	
		50-1-B	S50	S50	耐火	70	4	24	49	2046		○	
		51-1-A	S51	S51	耐火	70	4	24	48	2047		○	
		51-1-B	S51	S51	耐火	70	4	24	48	2047		○	
		51-2	S51	S51	耐火	70	4	24	48	2047		○	
		52-1-A	S52	S52	耐火	70	4	24	47	2048		○	
		52-1-B	S52	S52	耐火	70	4	24	47	2048		○	
		52-2	S52	S52	耐火	70	4	24	47	2048		○	
		53-1-A	S53	S53	耐火	70	4	32	46	2049		○	
		53-1-B	S53	S53	簡易耐火	45	2	8	46	2024	○		
		53-2	S53	S53	耐火	70	4	24	46	2049		○	

■住棟別耐用年限の状況 (3/4)

区分	住宅名	住棟番号	建設年度	竣工年度	構造	耐用年数	階数	戸数	経過年数	耐用年限	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	12 太田住宅	54-1-A	S54	S54	耐火	70	3	24	45	2050		○		
		54-1-B	S54	S54	耐火	70	3	24	45	2050		○		
		54-2	S54	S54	耐火	70	3	24	45	2050		○		
		55-1	S55	S55	耐火	70	3	24	44	2051		○		
		55-2	S55	S55	耐火	70	3	24	44	2051		○		
	13 波志江住宅	56-1	S56	S56	耐火	70	4	32	43	2052		○		
		57-1	S57	S57	耐火	70	3	18	42	2053		○		
	14 今泉住宅	—	S58	S59	耐火	70	7	52	40	2055		○		
	15 平和住宅	従前居住者用住宅	—	H11	H12	耐火	70	9	20	24	2071			○
									30					
公営	16 赤堀粕川住宅	23	S41	S41	木造	30	1	1	58	1997	○			
		31	S43	S43	木造	30	1	1	56	1999	○			
		32	S42	S42	木造	30	1	1	57	1998	○			
	17 赤堀草倉住宅	70-2	S45	S45	簡易耐火	30	1	4	54	2001	○			
		70-3	S45	S45	簡易耐火	30	1	4	54	2001	○			
		71-1	S45	S45	簡易耐火	30	1	4	54	2001	○			
	18 赤堀千鳥住宅	—	H3	H3	耐火	70	3	15	33	2062		○		
	19 境木島住宅	A	H6	H7	耐火	70	3	18	29	2066		○		
		B	H8	H9	耐火	70	3	18	27	2068		○		
	20 境下武士住宅	—	H10	H11	耐火	70	3	24	25	2070			○	
	21 境上武士住宅	A	H16	H17	木造	30	1~2	5	19	2036		○		
		B	H16	H17	木造	30	1~2	4	19	2036		○		
		C	H16	H17	木造	30	1~2	4	19	2036		○		
		D	H19	H19	準耐火	45	2	4	17	2053		○		
		E	H19	H19	準耐火	45	2	4	17	2053		○		
		F	H19	H19	準耐火	45	2	4	17	2053		○		
		G	H20	H20	準耐火	45	2	4	16	2054		○		
		H	H20	H20	準耐火	45	2	4	16	2054		○		
	22 境熊野前住宅	1	S51	S52	耐火	70	4	24	47	2048		○		
		2	S53	S54	耐火	70	4	16	45	2050		○		
	23 境広瀬住宅	1	S55	S56	耐火	70	4	16	43	2052		○		
		2	S57	S58	耐火	70	4	16	41	2054		○		
	24 境百々第1住宅	A	H14	H14	木造	30	1~2	5	22	2033		○		
		B	H14	H14	木造	30	1~2	4	22	2033		○		
		C	H15	H15	木造	30	1~2	4	21	2034		○		
D		H15	H15	木造	30	1~2	5	21	2034		○			
25 境百々第2住宅	—	H5	H6	耐火	70	3	12	30	2065		○			

序章

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

資料編

伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画

■住棟別耐用年限の状況 (4/4)

区分	住宅名		住棟番号	建設年度	竣工年度	構造	耐用年数	階数	戸数	経過年数	耐用年限	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	26	境の前住宅	A	H11	H12	木造	30	1~2	5	24	2031		○	
			B	H11	H12	木造	30	1~2	5	24	2031		○	
			C	H11	H12	木造	30	1~2	5	24	2031		○	
			D	H11	H12	木造	30	1~2	5	24	2031		○	
公営	27	境保泉住宅	A	H13	H13	木造	30	1~2	5	23	2031		○	
			B	H13	H13	木造	30	1~2	5	23	2031		○	
特公賃	28	iタワー 花の森住宅	—	H15	H16	耐火	70	13	45	20	2075			○
									5					
市営住宅						計			1,914					
特公賃住宅						計			5					
従前居住者用住宅						計			30					
市営住宅						合計			1,949					

序章

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

資料編

(5) 住戸の規模・建設時期別状況

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(1975)～59(1984)年に 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(1985)～平成 7(1995)年に 397 戸が整備されています。

■住戸規模・建設時期別状況（戸）

項目	40 m ² 未満	40～49 m ²	50～59 m ²	60～69 m ²	70 m 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%

3 平成 28 年度以降における改善等の実績**(1) 実施状況一覧**

総合管理計画が策定された平成 28 年度以降の実施状況を整理すると以下のとおりです。

建替	4 棟 16 戸
用途廃止	7 棟 74 戸
住戸改善	8 棟 47 戸
外壁改修	17 棟 364 戸
屋上防水改修	5 棟 128 戸
給水方式の変更	12 棟 231 戸
排水管の改修	5 棟 90 戸
階段手摺の設置	実施なし
エレベーター改修	5 棟 212 戸

(2) 建替・用途廃止

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。

一方、用途廃止は、三光住宅（3棟12戸）、赤堀草倉住宅（3棟22戸）、安堀改良住宅（1棟40戸）で行われました。

(3) 住戸改善

一定の住戸面積があり、概ね昭和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。

■住戸改善実施状況

団地名	住棟名	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	H31・R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	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		6
	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	47

(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。

■外壁改修実施状況

団地名	住棟名	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	H31・R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	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
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
太田住宅	53-2					24				24
	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	364

(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。

■屋上防水改修実施状況

団地名	住棟名	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	H31・R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	合計 (戸)
昭和住宅	-	24								24
茂呂島住宅	7-2-0						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	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。

■給水方式の変更実施状況

団地名	住棟名	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	H31・R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	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	—					15				15
合計(戸)		0	84	0	132	15	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。

■排水管の改修実施状況

団地名	住棟名	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	H31・R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	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	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。

■階段手摺の設置実施状況(参考)

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

■エレベーター改修の実施状況(参考)

団地名	住棟名	H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	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
今泉住宅	—							52		52
平和住宅	—							50		50
iタワー	—							50		50
合計(戸)		0	0	0	70	30	0	0	212	312

※羽黒住宅 25-1 は、建設時に 14 耐震まで実施済み。

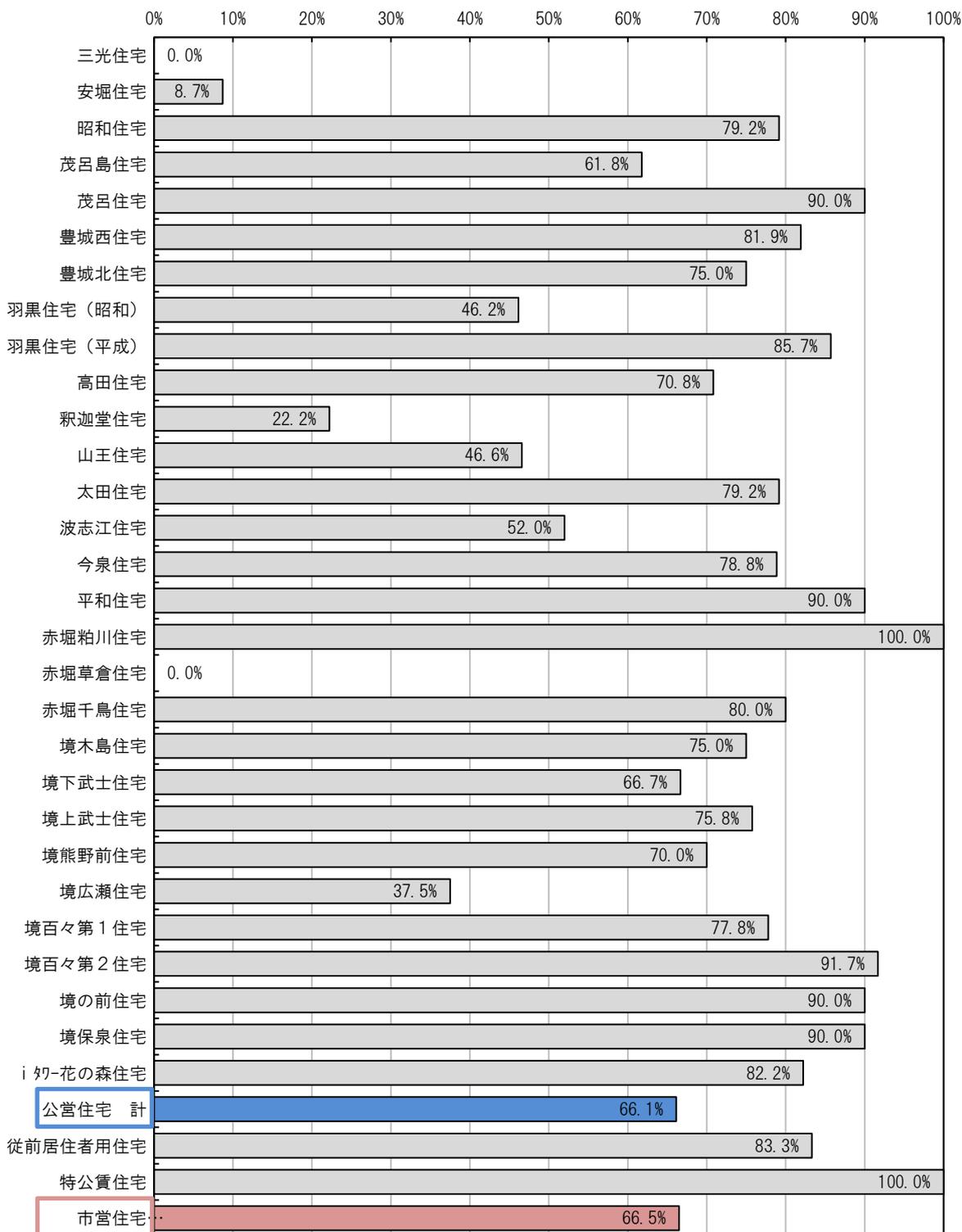
4 入居状況

(1) 入居世帯数

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。

住宅の種類別の入居率は、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。

■住宅別入居状況



(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歳以上でみると、53.4%と全体の約5割の世帯主が高齢者となっています。

■住宅別世帯主の年齢別世帯数割合



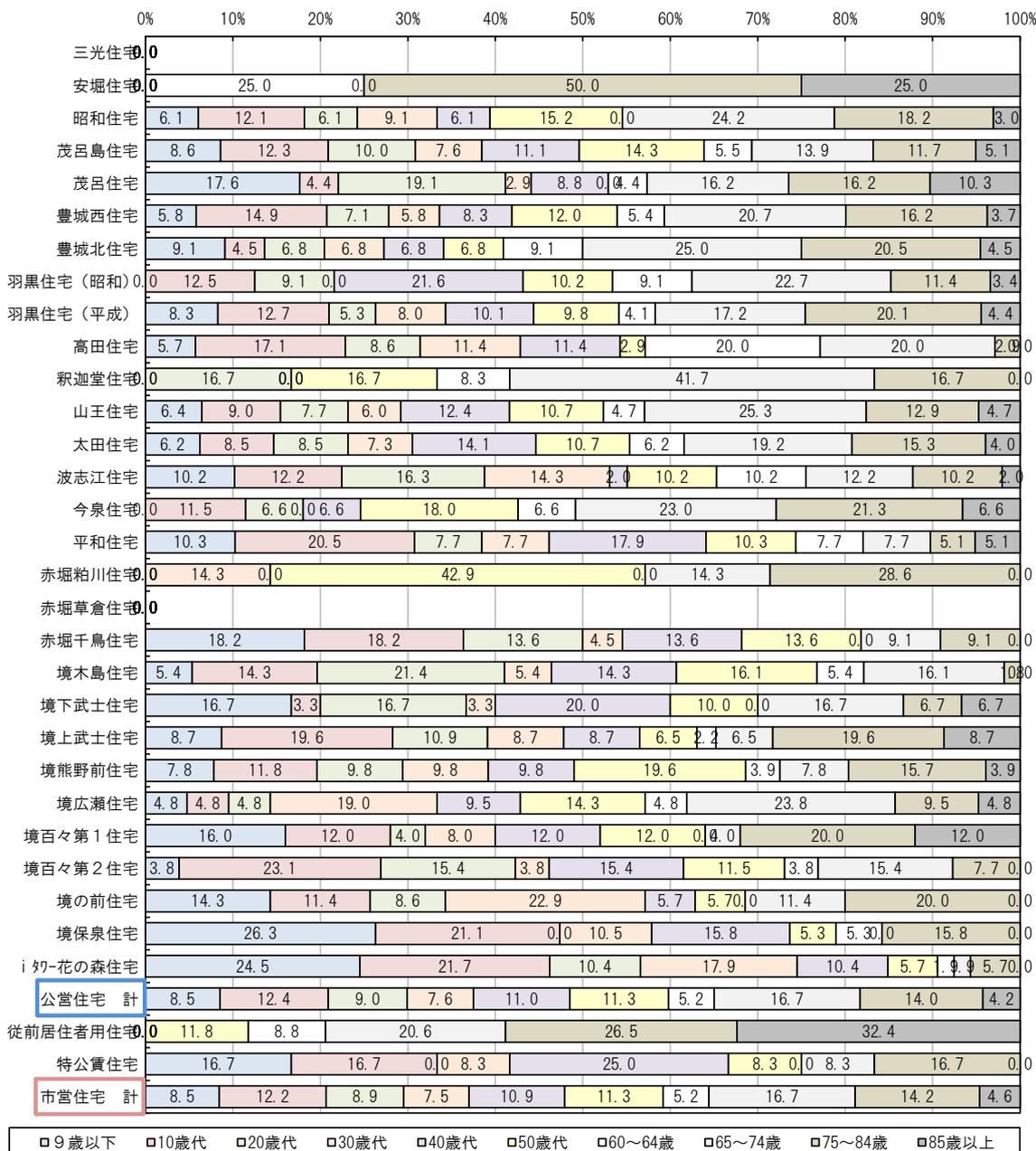
序章
第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
第6章
第7章
第8章
第9章
第10章
第11章
資料編

(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。

住宅別で見ると、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歳代以下となっています。

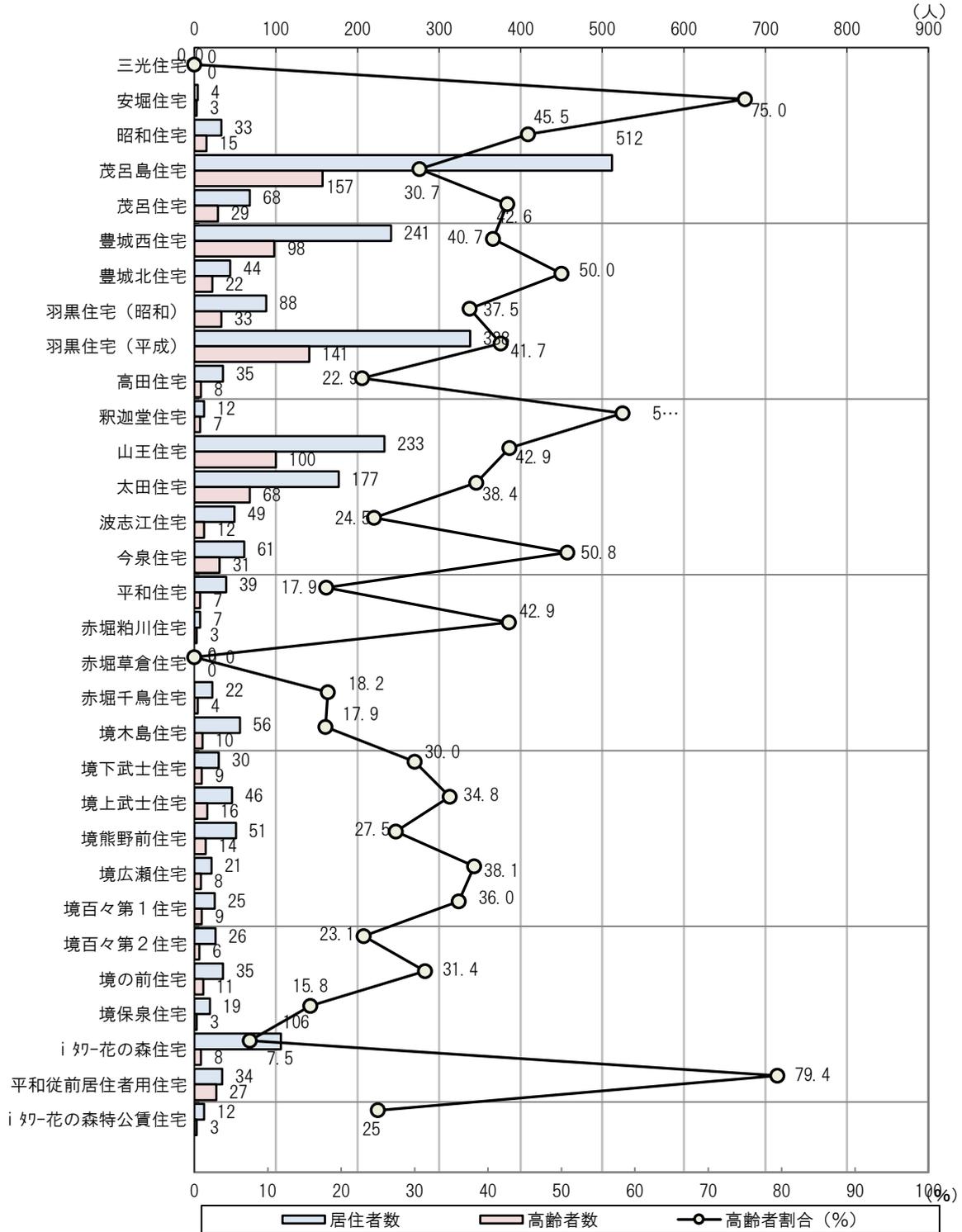
■住宅別年代別全入居者の年齢の割合



(4) 高齢化の状況

住宅別に高齢化率をみると、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割以上となっています。

■住宅別高齢者数と高齢化率



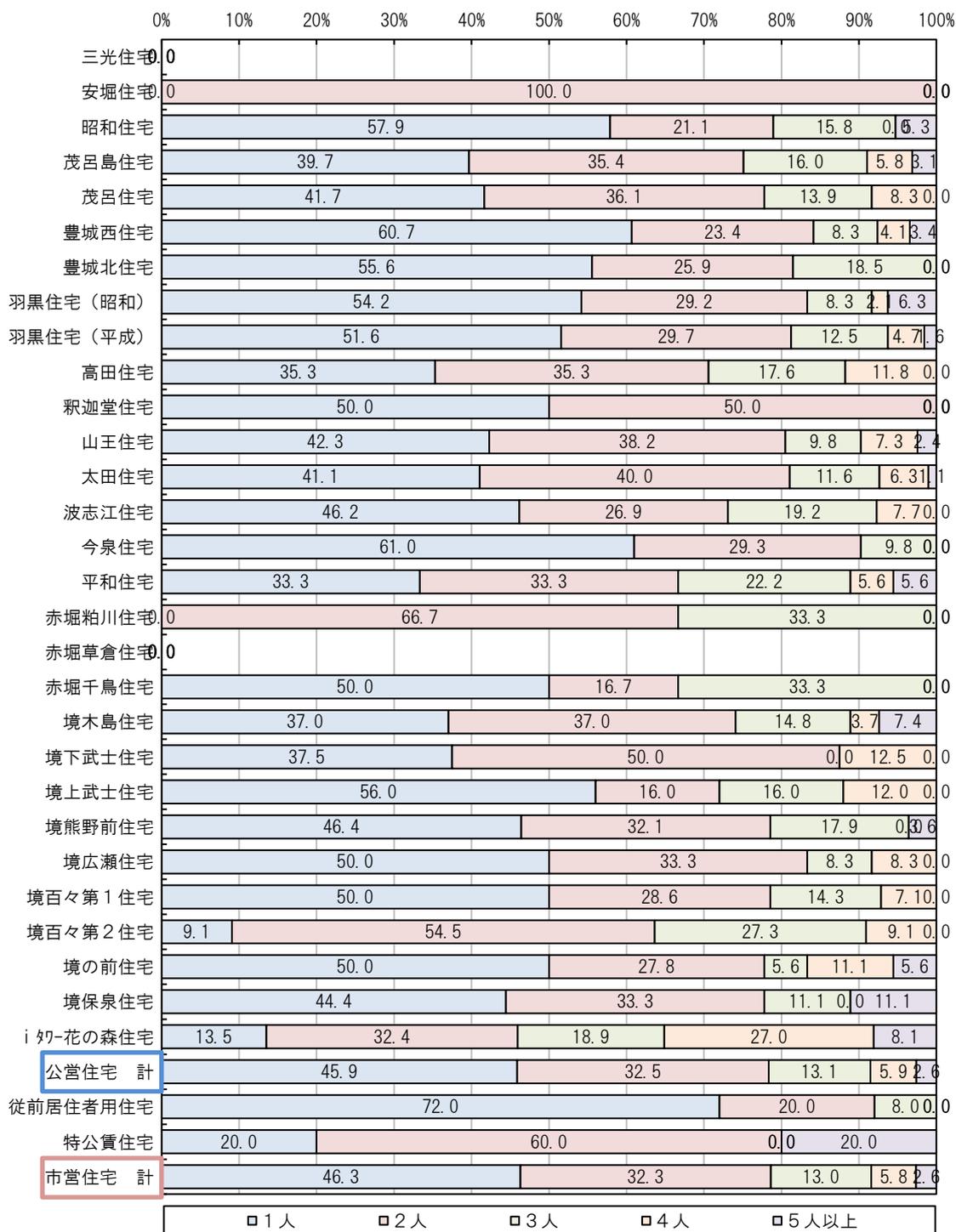
序章
第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
第6章
第7章
第8章
第9章
第10章
第11章
資料編

(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。

住宅別で見ると、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割以上を占めています。

■住宅別世帯人員別世帯数割合



(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%となっています。

■住宅別入居年数別世帯数割合



序章
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
資料編

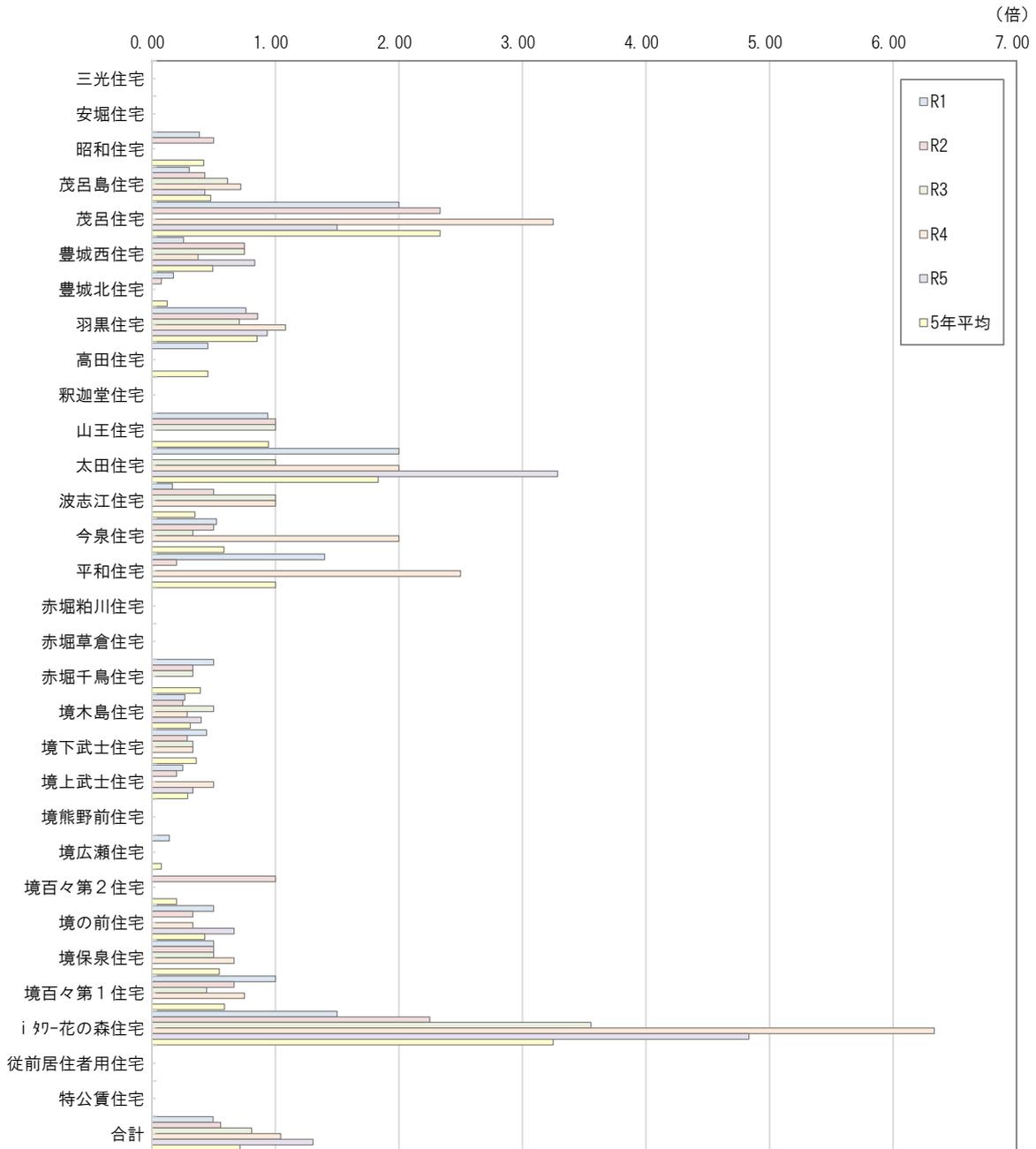
(7) 応募状況

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倍を下回り、令和4・5年度では1倍を超える状況です。住宅別で見ると、茂呂住宅、太田住宅、平和住宅、iタワー花の森住宅の応募倍率は1倍以上ですが、その他の住宅は1倍に満たない状況です。

■令和元年度から令和5年度における住宅別応募状況

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	0.00	0.00	0.00	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	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.13
羽黒住宅	0.76	0.86	0.71	1.08	0.93	0.85
高田住宅	0.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.45
釈迦堂住宅	-	-	-	-	-	-
山王住宅	0.94	1.00	1.00	0.00	0.00	0.94
太田住宅	2.00	0.00	1.00	2.00	3.29	1.83
波志江住宅	0.17	0.50	1.00	1.00	0.00	0.35
今泉住宅	0.52	0.50	0.33	2.00	0.00	0.58
平和住宅	1.40	0.20	0.00	2.50	0.00	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	0.00	0.00	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	0.00	0.36
境上武士住宅	0.25	0.20	0.00	0.50	0.33	0.29
境熊野前住宅	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境広瀬住宅	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.08
境百々第2住宅	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.20
境の前住宅	0.50	0.33	0.00	0.33	0.67	0.43
境保泉住宅	0.50	0.50	0.50	0.67	0.00	0.55
境百々第1住宅	1.00	0.67	0.44	0.75	0.00	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	-	-	-	-	-	-
合計	0.50	0.56	0.81	1.04	1.30	0.71

■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こととしています。

序章
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
資料編

序章
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
資料編

5 公営住宅等ストックの課題

(1) 老朽化した市営住宅への適切な対策

既に耐用年限を超過している一部の住棟においては、建物の老朽化が著しく、居住性の低下に加え、安全性・防災性等の観点や維持管理費の増大などの課題を抱えており、入居状況を踏まえながら、適切な対応を進めていく必要があります。

(2) 入居者ニーズに対応した既存住宅ストックの有効活用と適切な整備・維持管理

エレベーター設備のない中層耐火構造住宅（階段室タイプ）では、高層階の空き住戸が多い状況です。入居希望があっても契約には至らないケースが多々見受けられますが、これは民間賃貸住宅（集合住宅）においてエレベーターが標準的に設置されていることから見劣りしてしまうものと思われます。空き住戸が多い状況でも住棟を維持するために必要な経費はわかりません。空き住戸が多い状況で漏水対策の屋上防水工事や外壁改修工事を行うと費用対効果が低い工事になってしまいます。このため、入居率を上げるためのリフォーム（住戸改善）や電気使用料を抑えられる照明設備のLED改修など、費用対効果が高く、ランニングコストが抑えられる設備改修が必要となっています。

(3) 需要に応じた的確な供給と建替・用途廃止時期の調整

令和6年6月現在、28住宅119棟1,949戸を管理するうち、入居率は66.5%であることから住宅の供給過多の状態です。また、本市の人口、世帯数ともに現時点においては増加傾向にありますが、国土技術政策総合研究所が提供する世帯数推計支援プログラムによると令和12年の82,646世帯から減少に転じ、令和27年には78,829世帯まで減少する見通しとなっています。

一方で、市営住宅の多くの住棟で、約20年後に建替え集中期間（令和27年から令和46年までの20年間）を迎えることが分かっています。このため、将来の必要ストック数を見定めながら、用途廃止する住棟と今後も維持する住棟の選別が必要であるとともに、住宅団地再編に向けた入居者の積極的な住替えが必要です。

さらに、住宅団地再編には財政的な負担が大きいことから、事業量の平準化や概算事業費の見通しを立てるなど、実現可能な計画が必要となっています。

(4) コミュニティバランス等に配慮した住宅団地の形成

入居者募集に際しては、本市では特定目的別分散入居制度を実施しており、コミュニティバランスに配慮しながら、住宅に困窮する世帯が入居できるように入居管理を行っています。今後も継続して実施し、適正な入居管理を進めていく必要があります。

序
章第
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
章資
料
編

第2章 住宅別劣化状況等の把握

1 住宅別劣化状況調査

(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。

1) 昭和住宅

平成2(1990)年度に竣工された耐火構造4階建の住棟で、経過年数は34年となっています。住棟の劣化調査において、特に基礎の不陸やき裂がみられ、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

平成 10(1998)年度に竣工された耐火構造 4 階建の住棟で、経過年数は 26 年となっています。住棟の劣化調査において、特に屋上の保護層、外壁、階段室壁にき裂を確認しました。また、樋の継手部に腐食がおきています。

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

12 条点検結果の確認 4-2-H 号棟

平成 5(1993)年度に竣工された耐火構造 4 階建の住棟で、経過年数は 31 年となっています。令和 4 年に実施した 12 条点検で「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 条点検結果の確認 6-2-M 号棟

平成 7(1995)年度に竣工された耐火構造 4 階建の住棟で、経過年数は 29 年となっています。令和 4 年に実施した 12 条点検で「屋上ドレン詰まり」が指摘されています。

屋上ドレン詰まり		
		

序章

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

資料編

12条点検結果の確認 6-1-N号棟

平成7(1995)年度に竣工された耐火構造4階建の住棟で、経過年数は29年となっています。令和4年に実施した12条点検で「屋上防水破損」が指摘されています。



3) 茂呂住宅

平成22年度に竣工された準耐火構造2階建の住棟で、経過年数は14年となっています。住棟の劣化調査において、特に外壁サイディングのき裂と外階段鉄部に腐食を確認しました。



4) 豊城西住宅

昭和 62(1987)年度に竣工された耐火構造 3 階建の住棟で、経過年数は 37 年となっています。住棟の劣化調査において、屋上の保護層に汚損と排水不良を確認しました。また、基礎と外壁に汚損やき裂があり、樋の留め具に腐食がおきています。

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 条点検結果の確認 63-2-G 号棟

平成元(1989)年度に竣工された耐火構造 3 階建の住棟で、経過年数は 35 年となっています。令和 4 年に実施した 12 条点検で「屋上排水ドレンの詰まり」が指摘されており、今回の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		
		

序章

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

資料編

5) 豊城北住宅

昭和 60(1985)年度に竣工された耐火構造 3 階建の住棟で、経過年数は 39 年となっています。住棟の劣化調査において、特に基礎と外壁にき裂やはく離、軒裏と階段室天井に塗装のはく落やき裂、漏水跡を確認しました。また、樋の継手部に腐食がおきています。

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:継手部の腐食	階段室天井:塗装のき裂、白華、漏水痕
		

6) 羽黒住宅

昭和 49(1974)年度に竣工された耐火構造 4 階建の住棟で、経過年数は 50 年となっています。住棟の劣化調査において、特に軒裏や外壁、階段室天井のコンクリートにはく落を確認しました。また、樋の留め具に腐食がおきています。

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、白華
		

12 条点検結果の確認 12-C・D号棟

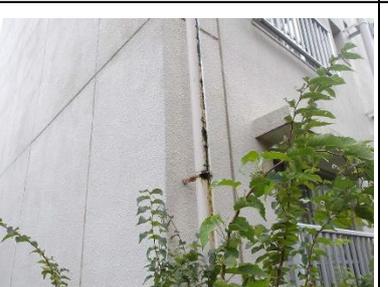
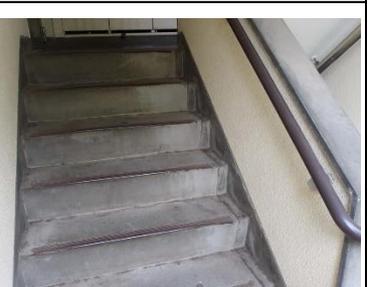
平成 13 年度に竣工された耐火構造 5 階建の住棟で、経過年数は 23 年となっています。令和 4 年に実施した 12 条点検で「外壁にき裂（複数）」が指摘されています。

**12 条点検結果の確認 13-E・F号棟**

平成 14 年度に竣工された耐火構造 5 階建の住棟で、経過年数は 22 年となっています。令和 4 年に実施した 12 条点検で「外壁にき裂（複数）」が指摘されています。

**7) 高田住宅**

昭和 49(1974)年度に竣工された耐火構造 4 階建の住棟で、経過年数は 50 年となっています。住棟の劣化調査において、特に屋上に排水不良がみられ、外壁塗装のはく落や樋の接合部からの漏水（詰まりの可能性あり）を確認しました。

外観	基礎：き裂、白華	屋上：排水不良
		
外壁：塗装のはく落	樋：接合部からの漏水	階段：踏み面、滑り止めの摩耗
		

8) 山王住宅

(50-1-A号棟)

昭和 50(1975)年度に竣工された耐火構造 4 階建の住棟で、経過年数は 49 年となっています。住棟の劣化調査において、特に基礎、軒裏、外壁にき裂がみられ、階段の蹴上コンクリートには白華を確認しました。

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号棟)

昭和 52(1977)年度に竣工された耐火構造 4 階建の住棟で、経過年数は 47 年となっています。住棟の劣化調査において、特に屋上に排水不良がみられ、階段室壁に塗装のはく離、はく落、白華を確認しました。

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、はく落、白華	階段:蹴上コンクリートの白華
		

(52-1-B号棟)

昭和52(1977)年度に竣工された耐火構造4階建の住棟で、経過年数は47年となっています。住棟の劣化調査において、特に屋上に排水不良がみられ、基礎のき裂や階段室壁に塗装のはく落、階段踏面の摩耗・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号棟)

昭和53(1978)年度に竣工された簡易耐火構造2階建の住棟で、経過年数は46年となっています。住棟の劣化調査において、特に基礎のき裂と白華、階段踏面の摩耗・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
		

序章
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
資料編

9) 太田住宅

昭和 54(1979)年度に竣工された耐火構造 3 階建の住棟で、経過年数は 45 年となっています。住棟の劣化調査において、特に基礎のき裂と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(1982)年度に竣工された耐火構造 3 階建の住棟で、経過年数は 42 年となっています。住棟の劣化調査において、特に基礎、軒裏、外壁、階段室壁のき裂やはく落を確認しました。

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 条点検結果の確認 56-1 号棟

昭和 56(1981)年度に竣工された耐火構造 4 階建の住棟で、経過年数は 43 年となっています。令和 4 年に実施した 12 条点検で「階段裏爆裂、基礎の欠損」が指摘されています。※今回の劣化調査において基礎の欠損については雑草の繁茂により目視不可



11) 今泉住宅

昭和 59(1984)年度に竣工された耐火構造 7 階建の住棟で、経過年数は 40 年となっています。住棟の劣化調査において、特に基礎のき裂や手すり壁の汚損、階段踏面にき裂、白華、滑り止めの欠損を確認しました。



序章
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
資料編

12) 平和住宅（従前居住者用住宅合築）

平成 12 年度に竣工された耐火構造 9 階建の住棟で、経過年数は 24 年となっています。住棟の劣化調査において、屋根瓦の留め具の浮き、樋の留め具の腐食を確認しました。また、廊下や外階段に塗装のき裂、白華、漏水痕がみられました。

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、白華、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、白華、漏水痕
		

13) 赤堀千鳥住宅

平成 3 (1991) 年度に竣工された耐火構造 3 階建の住棟で、経過年数は 33 年となっています。住棟の劣化調査において、特に基礎の不陸や屋上保護層と外壁、手すり壁に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号棟)

平成7(1995)年度に竣工された耐火構造3階建の住棟で、経過年数は29年となっています。住棟の劣化調査において、基礎や外壁、手すり壁にき裂や白華がみられ、樋に漏水跡を確認しました。

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号棟)

平成9(1997)年度に竣工された耐火構造3階建の住棟で、経過年数は27年となっています。住棟の劣化調査において、基礎や外壁、手すり壁にき裂がみられ、階段の防水層に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:防水層のはく離
		

序
章第
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
章資
料
編

15) 境下武士住宅

平成 11(1999)年度に竣工された耐火構造 3 階建の住棟で、経過年数は 25 年となっています。住棟の劣化調査において、特に外壁と階段室にき裂やはく離、白華を確認しました。

外観	基礎	外壁:き裂、白華
		
外壁:塗装のはく離	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号棟)

平成 17 年度に竣工された木造 1～2 階建の住棟で、経過年数は 19 年となっています。住棟の劣化調査において、外壁サイディングのき裂と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号棟)

平成19年度に竣工された準耐火構造2階建の住棟で、経過年数は17年となっています。住棟の劣化調査において、屋根スレートの損傷と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年度に竣工された耐火構造4階建の住棟で、経過年数は47年となっています。住棟の劣化調査において、特に基礎のき裂や外壁の汚損、樋の接合部からの漏水(詰まりの可能性あり)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
		

序章
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
資料編

18) 境広瀬住宅

昭和 56 年度に竣工された耐火構造 4 階建の住棟で、経過年数は 43 年となっています。住棟の劣化調査において、特に基礎や軒裏、外壁にき裂や白華がみられ、階段室に漏水跡と樋の留め具に腐食を確認しました。

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 年度に竣工された木造 1～2 階建の住棟で、経過年数は 22 年となっています。住棟の劣化調査において、早急に対応を要する状況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(1994)年度に竣工された耐火構造3階建の住棟で、経過年数は30年となっています。住棟の劣化調査において、特に外壁の汚損、配管の腐食、手すり壁にき裂、白華、汚損を確認しました。

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年度に竣工された木造1～2階建の住棟で、経過年数は24年となっています。住棟の劣化調査において、早急に対応を要する状況は確認されませんでした。

外観	基礎	屋根
		
外壁	樋	スロープ
		

序
章

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

資料
編

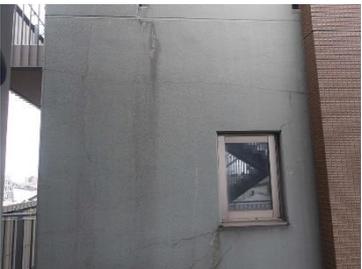
22) 境保泉住宅

平成 13 年度に竣工された木造 1～2 階建の住棟で、経過年数は 23 年となっています。住棟の劣化調査において、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（特公賃合築）

平成 16 年度に竣工された耐火構造 13 階建の住棟で、経過年数は 20 年となっています。住棟の劣化調査において、特に屋根の汚損や外壁のき裂、白華と階段室の天井や床に塗装や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
		

第3章 長寿命化に関する基本方針

1 長寿命化に関する基本方針

(1) 需要に応じた的確な供給による住宅セーフティネット機能の確保

市営住宅は、市民の住宅セーフティネットとして重要な機能を果たしていますが、現在の管理戸数は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がわかりました。

一方で、住棟の構造による耐用年数と建設した年代から約 20 年後に住棟の建替え集中期間（令和 27 年から令和 46 年までの 20 年間）を迎えることが分かっています。このため、将来の必要ストック数を見定めながら、用途廃止する住棟と今後も維持する住棟の選別を行い住宅団地再編に取り組みます。

また、管理住棟が多いことからこれまで実施できなかった漏水対策工事などの積み残しや、残りの使用年数などを考慮しつつ、需要に応じて、用途廃止や建替えの前倒しを行うことで事業量の平準化と財政負担の軽減に努めます。

さらに、住宅団地再編の進展に向けて、入居者の積極的な住替えを検討します。検討に当たっては、市営住宅以外として、県営住宅、セーフティネット住宅、借上げ住宅、家賃補助など、入居者のニーズに対応した適切な手法を検討していきます。

(2) 入居者ニーズに対応した既存住宅ストックの適切な整備・維持管理

今後も維持管理する住棟では、入居率を上げる取り組みと費用対効果が高く、地球環境やランニングコストに配慮した施設改修を行います。

また、用途廃止とする住宅団地・住棟においても売却や建物の再利用の可能性を検討することで既存住宅ストックの有効活用に努めます。

(3) コミュニティバランス等に配慮した住宅団地の形成

住宅に困窮する世帯が安心して入居できるよう、特定目的別分散入居制度を継続し、適正な入居管理を進めていきます。

建替や改善等を行う際には、環境に配慮した住まいづくりを推進するとともに、地域で必要とする施設の併設を検討するなど、周辺地域と一体となったまちづくりを進めていくことを検討していきます。

2 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

(1) ストックの状況の把握（定期点検及び日常点検）の方針

定期点検は、建築基準法第 12 条に基づく点検を 3 年に 1 度実施しています。

また、日常点検は、各住宅を訪問した際に外構や住棟の外観における不具合を把握するとともに、住戸内部は入居者の退去のタイミングで行っています。

(2) 修繕の実施方針

中長期の維持管理計画（長期修繕計画）を策定し、計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できることから、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位について予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜、維持管理計画の修正を行います。

序章

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

資料編

序章
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
資料編

(3) データ管理に関する方針

定期点検や日常点検の結果及び修繕・改善履歴は、データとして整備・管理し、次回点検時や維持管理計画の見直し時、本計画の見直し時に活用します。

3 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

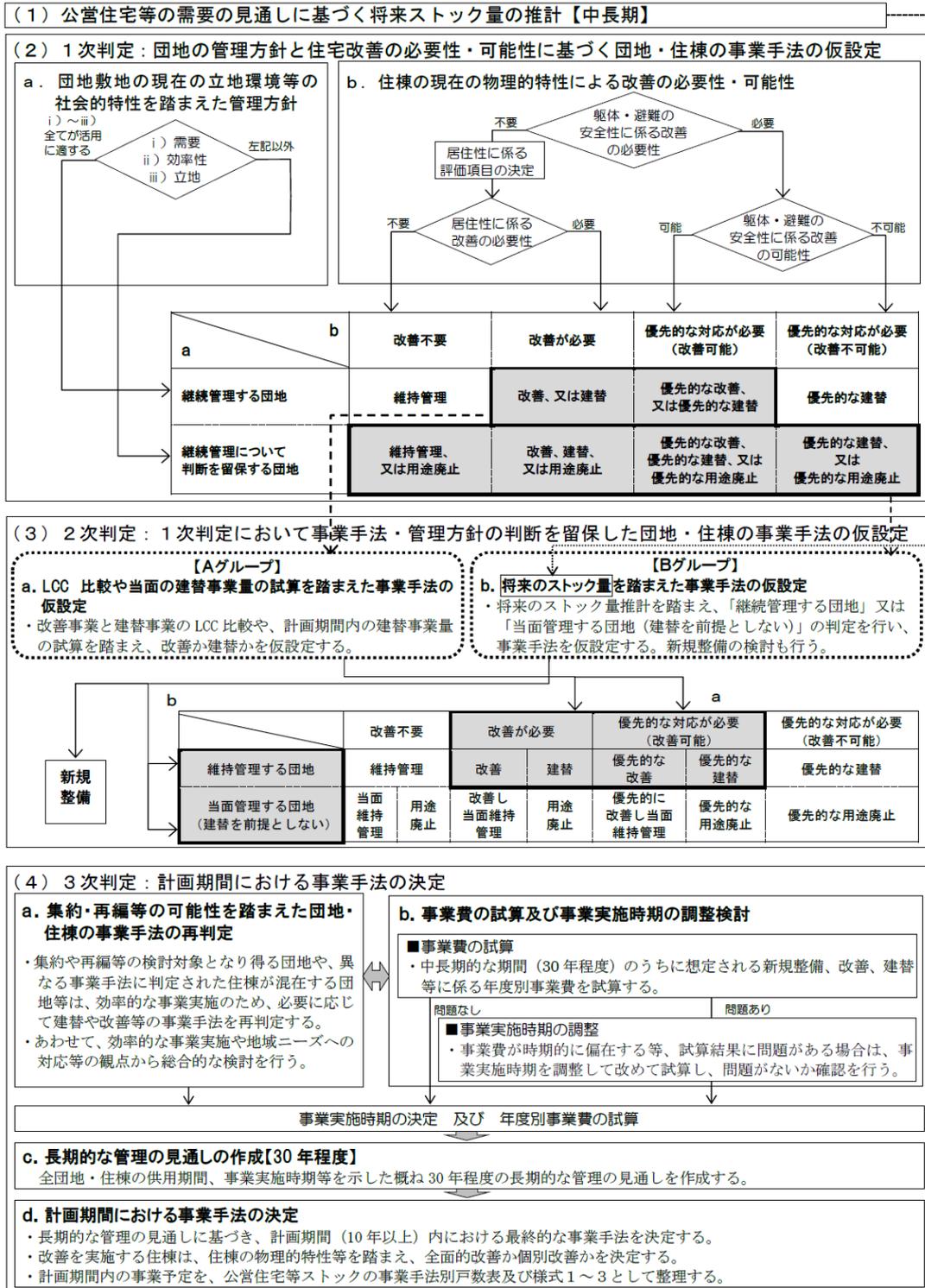
現在、これまでの対処療法的な維持管理から予防保全的な維持管理に取り組んでいます。長寿命化計画に基づく、計画立てた改善事業を実施することで住棟を適切な状態に維持するとともに、日常点検・定期点検で把握した施設・設備の不具合を軽微なうちに修繕することで、住棟寿命の延命とライフサイクルコストの縮減に努めます。また、改善事業を計画立てることで、将来の財政負担の見通しと事業量の平準化に努めます。

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

本計画に位置づける対象住宅について、公営住宅等の必要量の推計と需給状況から、将来ストック数を設定します。また、対象住宅の住宅団地別・住棟別の状況を踏まえ、事業手法を選定します。

事業手法の選定に当たっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の「事業手法の選定フロー」に基づき、住宅団地・住棟別に事業手法の判定を行います。

■事業手法の選定フロー



序章

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

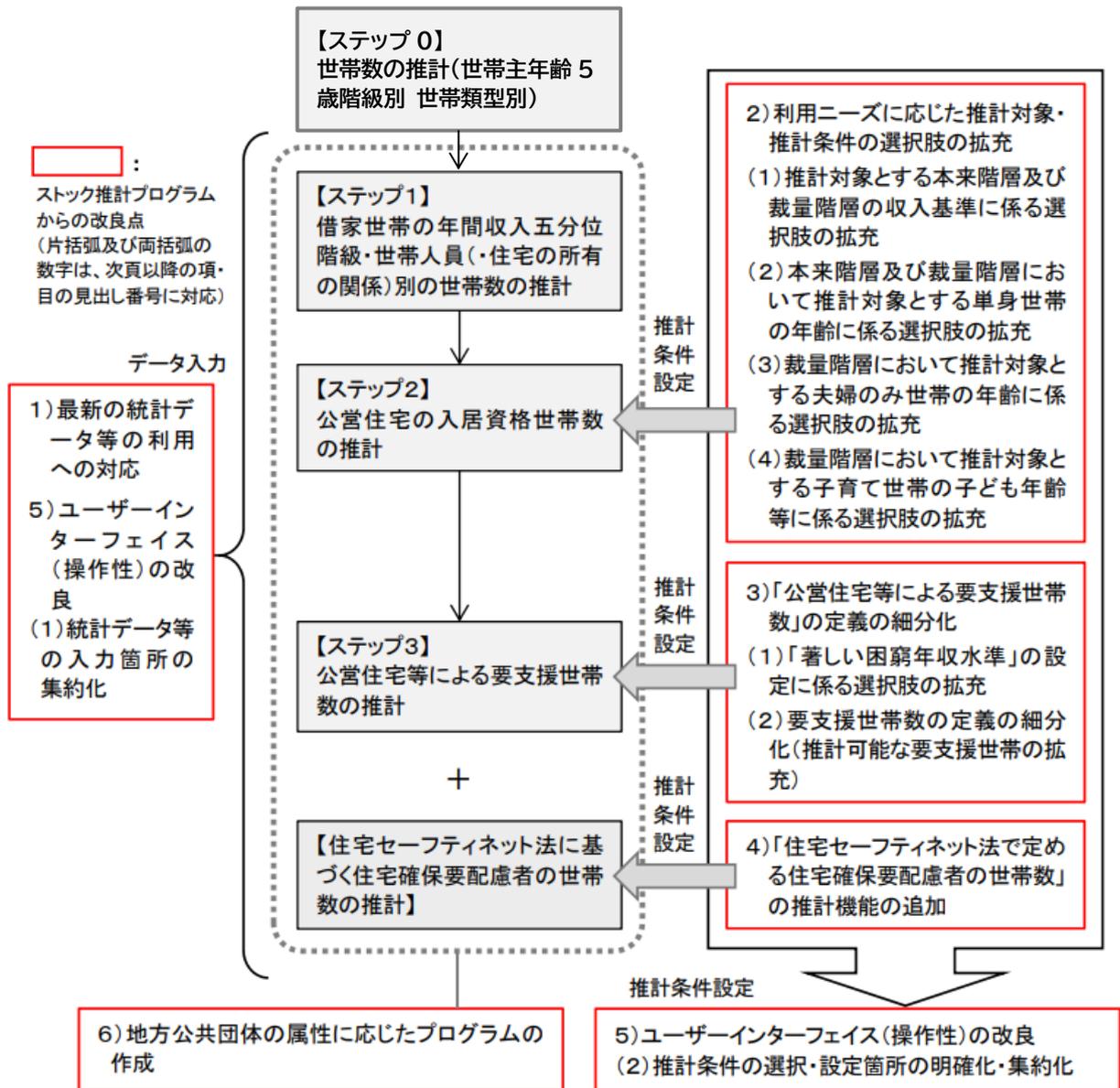
第11章

資料編

1 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

国土交通省国土技術政策総合研究所が提供する「世帯数推計支援プログラム（改良版）」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」を推計し、対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定します。

■住宅確保要配慮者世帯数の推計の基本フローとストック推計プログラムからの改良点



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説を一部加工

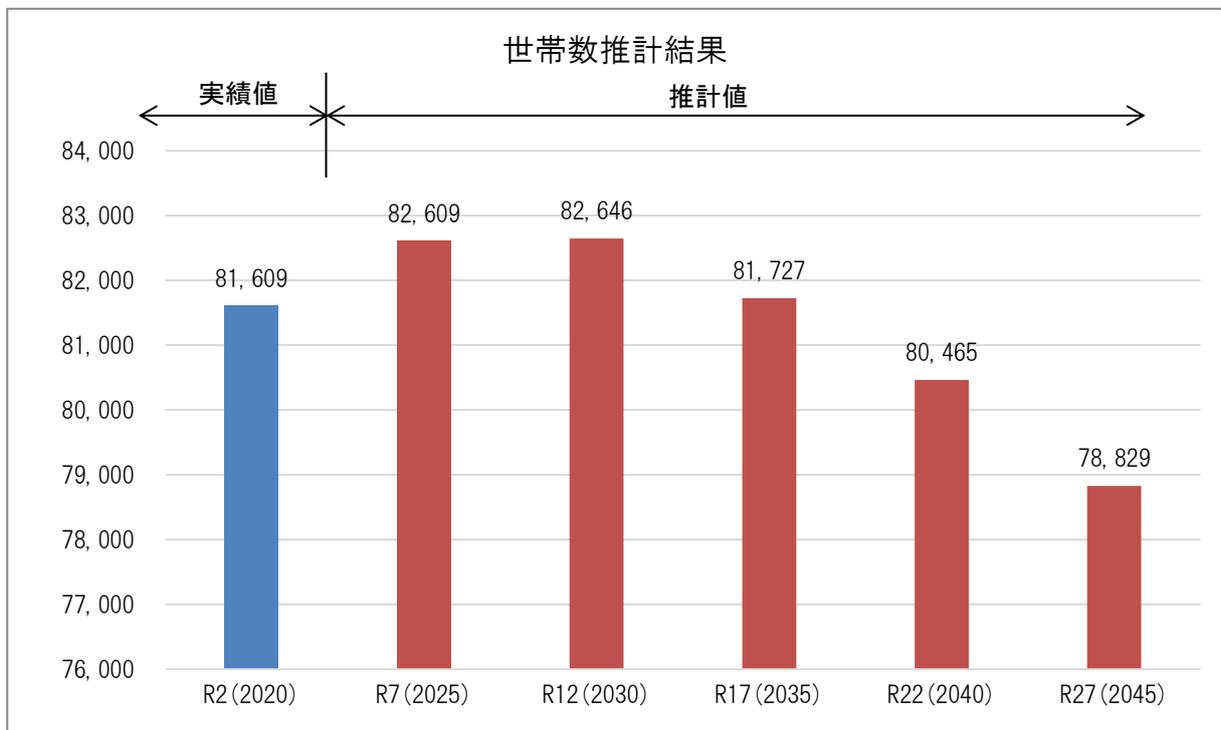
(1) 世帯数の推計

世帯数推計には、世帯主率法を用います。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。

「世帯数推計支援プログラム（改良版）」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ています。

世帯数推計支援プログラムによると、本市の世帯数は、令和2年の81,609世帯から令和12年には82,646世帯まで増加し、その後、令和27年には78,829世帯まで世帯数が減少する見通しとなっています。

■目標時点における世帯数の推計結果

序
章第
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
章資
料
編

(2) 公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援者世帯数の推計フロー

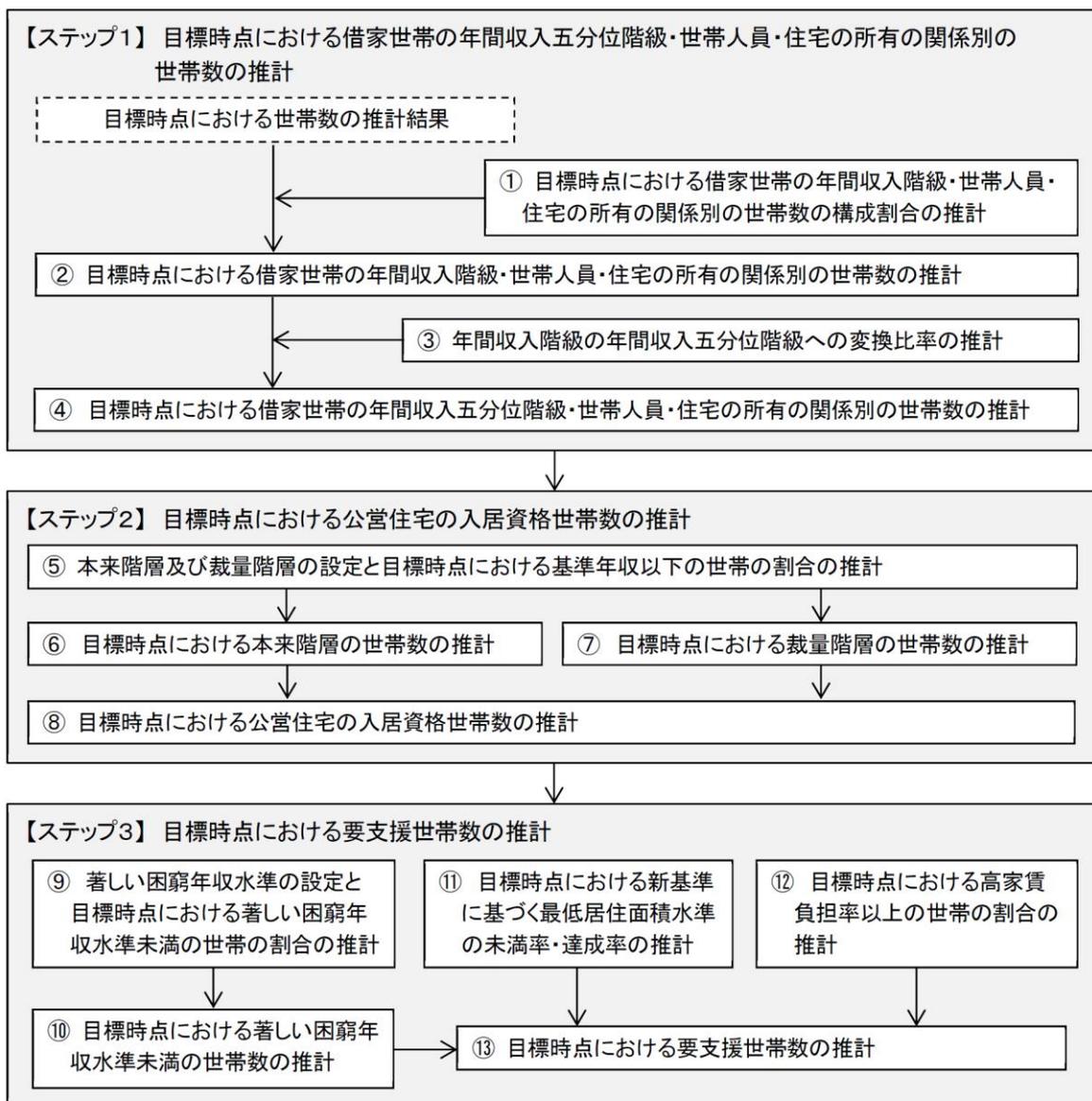
公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローを下記に示します。次の3ステップで推計を行います。

【ステップ1】 目標時点における借家世帯や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等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等の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計

■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フロー



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説

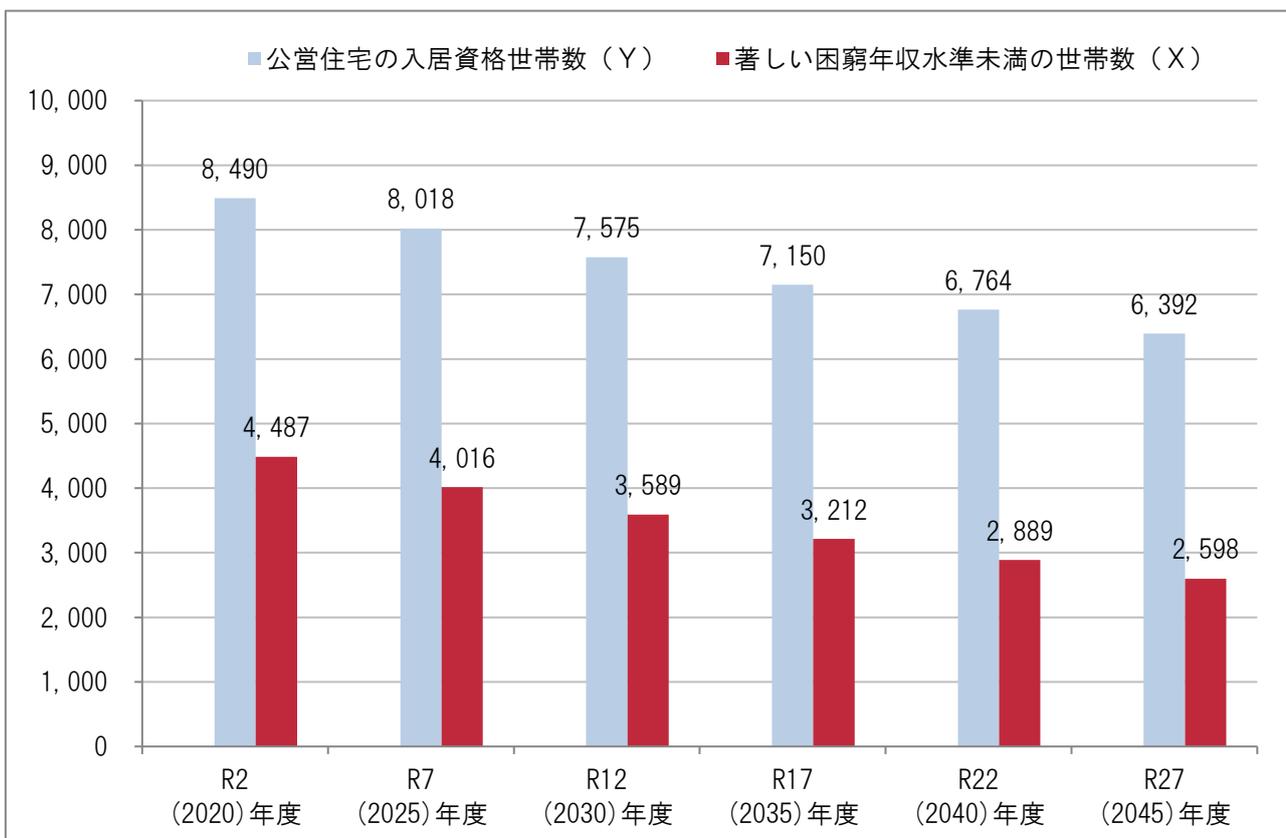
(3) 「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて算定される「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は以下ようになります。

なお、著しい困窮年収水準未満の世帯数は、令和2年度の4,487世帯から令和27年度の2,598世帯へ減少する見通しとなっています。

■ 「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	R2 (2020)年度	R7 (2025)年度	R12 (2030)年度	R17 (2035)年度	R22 (2040)年度	R27 (2045)年度
公営住宅の入居資格世帯数 (Y)	8,490	8,018	7,575	7,150	6,764	6,392
著しい困窮年収水準未満の世帯数 (X)	4,487	4,016	3,589	3,212	2,889	2,598
減少率 (%) = 各年度(X) ÷ R2(2020)年度 (X:4,487世帯)	100.0%	89.5%	80.0%	71.6%	64.4%	57.9%

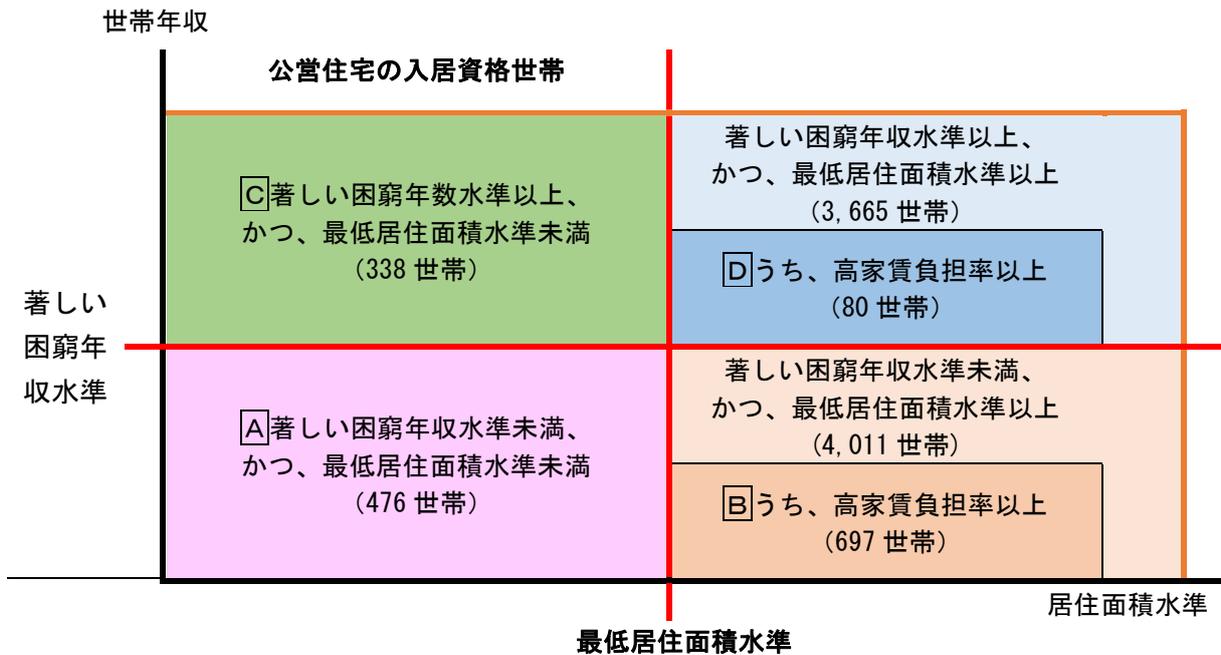


(4) 目標時点における特定のニーズを有する要支援者世帯数の推計

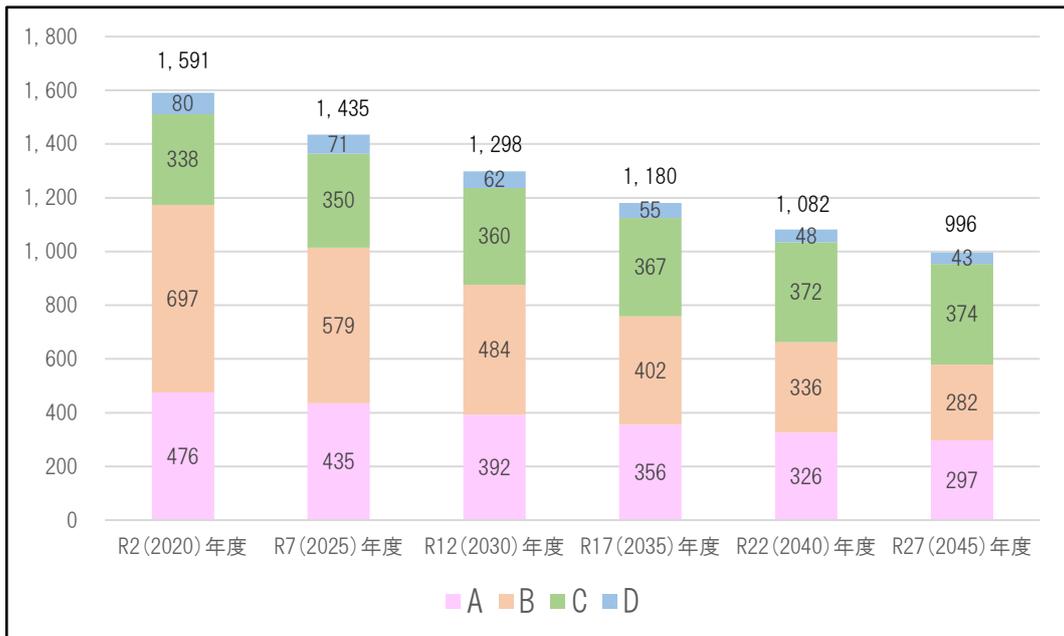
目標年度における公営住宅等の入居資格世帯数のうち、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき要支援世帯数を推計します。

公営住宅等の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯とします。

■特定のニーズを有する要支援世帯数の詳細(R2(2020)年度)



■特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果



(5) 目標年度における公営住宅等の供給方針

公営住宅等の供給方針については、先に算出した「著しい困窮年収水準未満の世帯数推計結果」と「特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果」を踏まえ、受け皿となる「公営住宅等」を対象に供給方針を設定します。

世帯数推計支援プログラムより、本市の世帯数は今後減少していくなかで、「著しい困窮年収水準未満世帯」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4割減少する見込みです。

さらに、「特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果」から、公営住宅の入居資格世帯数（公営住宅収入基準以下）のうち、公的な支援により居住の安定確保を図るべき要支援世帯数（A～D合計）をみると、令和2年度の1,591世帯から令和27年度には996世帯になり、約3割強減少する見込みです。

これに対し、市営住宅の管理戸数は令和6年時点において1,949戸であり、現在募集停止や用途廃止、解体を予定している150戸を除いても1,799戸確保されていることから、将来的なニーズには十分対応できることが推計結果から考察されます。

今後、用途廃止と設定した住棟については、入居者の退去状況に応じて、住棟の除却を行うものとします。

また、耐用年数を向かえる市営住宅の存続の必要性については、セーフティネット住宅等向けの家賃補助などを含めた総合的な検討を進めていきます。

なお、災害等や経済状況の変化などにより、一時的に需要が急増した場合には、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅ストック等の活用を検討していきます。

序
章第
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
章資
料
編

2 住宅団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の選定方法

令和6年現在、募集を停止している住棟や用途廃止を予定している住棟に加え、今年度中に解体を予定している住棟を除き、前計画において、「維持管理」または、「改善」と設定した27住宅116棟1,937戸を対象に行うものとします。

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次判定は、社会的特性に係る現在の評価に基づき、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」を判定、2)「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」を判定する2段階の検討から事業手法を仮設定します。

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)

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）を留保した住宅団地・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」、2)「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

3) 3次判定

(計画期間における事業手法の決定)

1次判定、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住宅団地・住棟の事業手法の再判定を行います。また、30年程度のうちに想定される年度別事業を試算し、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。さらに、決定した事業実施時期を基に、概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成し、計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

(2) 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次判定は、以下の2段階の検討から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

1次判定①

社会的特性に係る現在の評価に基づき、住宅団地の将来的な管理方針を判定します。

■検討内容（判定基準）

需要	<ul style="list-style-type: none"> ・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断します。 ・令和5年度の平均入居率を参考に、入居率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つでも条件を満たしていない場合は、需要は低いものと判断します。
効率性	<ul style="list-style-type: none"> ・対象住宅のうち敷地規模が5,000㎡以上の住宅は建替えにおける効率性が高いものと判定します。
立地	<ul style="list-style-type: none"> ・伊勢崎市立地適正化計画の「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住宅であると判断します。

※洪水ハザードマップの浸水区域内外による判断は、建替え検討の際に用いるものとします。
 上記3項目のうち、2つ以上条件を満たしている場合は、(I)「継続管理する団地」とし、
 それ以外を(II)「継続管理について判断を留保する団地」とします。

序
章第
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
章資
料
編

伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画

■ 1次判定①の内容

序章	住宅名	需要判定			効率性判定		立地		1次判定①
		応募倍率	入居率	判断	敷地面積	判断	誘導区域	判断	
第1章	三光住宅	-	-	×	2,334.14	×	内	○	(Ⅱ)
	安堀住宅	-	8.7	×	3,079.66	×	内	○	(Ⅱ)
第2章	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)
第3章	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)
第4章	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)
第5章	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)
第6章	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)
第7章	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)
第8章	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)
第9章	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)
第10章	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)
第11章	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)
資料編	iタワー 花の森住宅	3.25	82.2	○	3,721.94	×	内	○	(Ⅰ)

※(Ⅰ) 継続管理する団地

※(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地

■ 1次判定①の結果

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

2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

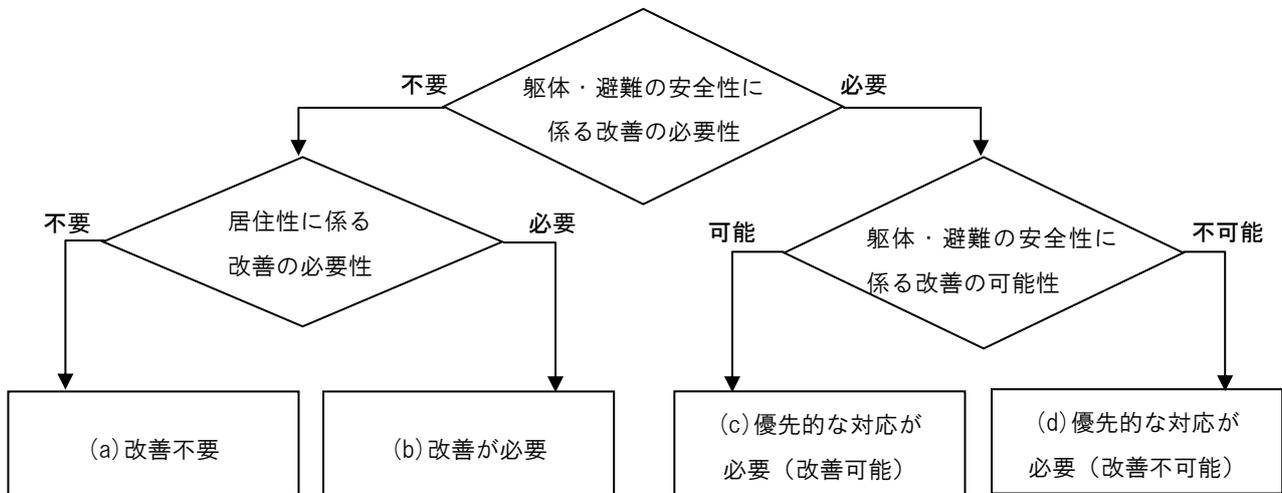
1次判定②

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

■ 検討内容（判定基準）

躯体の 安全性	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅法の耐用年数を経過している場合は「安全性能はない」と判断します。 昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものと判断します。 新耐震基準に基づかない住棟で、既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断します。
避難の 安全性	<ul style="list-style-type: none"> 二方向避難の経路確保状況により判定します。
居住性	<ul style="list-style-type: none"> 40㎡以上の住戸で構成（一部40㎡未満の住戸が含まれていても可）されていれば改善不要と判断します。 住棟の階段や住戸内に手すりの設置やユニットバス、住戸内改善（リフォーム）など、高齢者でも住みやすい設備（高齢化対応）が整備されていれば改善不要と判断します。 すべての住戸の水回り設備（水洗化、浴槽設置、3箇所給湯）が整っていれば改善不要と判断します。 ※上記3項目のうち1つでも条件を満たしていない場合は、改善が必要と判断します。

■ 1次判定②の検討フロー



序章
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
資料編

伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画

■ 1次判定②の内容 (1/4)

序章	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
第1章	三光住宅	28-1-A	×	○	○	×	×	×	(d)
第2章	安堀住宅	1-1	×	○	×	×	×	×	(d)
第3章		1-2	×	○	×	×	×	×	(d)
第4章		1-3	×	○	×	×	×	×	(d)
第5章		2-1	×	○	×	×	×	×	(d)
第6章		2-2	×	○	×	×	×	×	(d)
第7章		2-3	×	○	×	×	×	×	(d)
第8章	2-4	×	○	×	×	×	×	(d)	
第9章	昭和住宅	—	○	○	○	○	○	○	(a)
第10章	茂呂島住宅	2-2-A	○	○	○	○	○	○	(a)
第11章		2-2-B	○	○	○	○	○	○	(a)
資料編		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)

(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②の内容 (2/4)

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	
茂呂住宅	F	○	○	○	○	○	○	(a)
	G	○	○	○	○	○	○	(a)
	H	○	○	○	○	○	○	(a)
	I	○	○	○	○	○	○	(a)
	J	○	○	○	○	○	○	(a)
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)
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)
高田住宅	—	○	○	○	○	×	×	(b)
	—	○	○	○	○	×	×	(b)
釈迦堂住宅	49-1	○	○	○	×	×	×	(b)
	50-2	○	○	○	×	×	×	(b)

(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）

序
章第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
章資料
編

伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画

■ 1次判定②の内容 (3/4)

序章	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	
第1章	山王住宅	50-1-A	○	○	○	○	×	×	(b)
第2章		50-1-B	○	○	○	○	×	×	(b)
第3章		51-1-A	○	○	○	○	×	×	(b)
		51-1-B	○	○	○	○	×	×	(b)
第4章		51-2	○	○	○	○	×	×	(b)
		52-1-A	○	○	○	○	×	×	(b)
第5章		52-1-B	○	○	○	○	×	×	(b)
		52-2	○	○	○	○	×	×	(b)
第6章		53-1-A	○	○	○	○	×	×	(b)
		53-1-B	○	○	○	○	×	×	(b)
第7章		53-2	○	○	○	○	×	×	(b)
		太田住宅	54-1-A	○	○	○	○	×	×
54-1-B	○		○	○	○	×	×	(b)	
54-2	○		○	○	○	×	×	(b)	
55-1	○		○	○	○	×	×	(b)	
55-2	○		○	○	○	×	×	(b)	
第8章	波志江住宅	56-1	○	○	○	○	×	×	(b)
		57-1	○	○	○	○	×	×	(b)
第9章	今泉住宅	—	○	○	○	○	○	(a)	
第10章	赤堀粕川住宅	23	×	○	×	×	×	×	(d)
		31	×	○	×	×	×	×	(d)
		32	×	○	×	×	×	×	(d)
第11章	赤堀千鳥住宅	—	○	○	○	×	○	×	(b)
	境木島住宅	A	○	○	○	○	○	○	(a)
B		○	○	○	○	○	○	(a)	
資料編	境下武士住宅	—	○	○	○	○	○	○	(a)
	境上武士住宅	A	○	○	○	○	○	○	(a)
		B	○	○	○	○	○	○	(a)
		C	○	○	×	○	○	×	(b)
		D	○	○	○	○	○	○	(a)
E		○	○	○	○	○	○	(a)	

(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②の内容 (4/4)

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
境上武士住宅	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)

(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②の結果

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）

序章

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

資料編

3) 1次判定結果のまとめ

これまでの「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)の検討結果に基づき、下表のとおり事業手法を仮設定します。

なお、下表に示す「Aグループ」、「Bグループ」については、引き続き「2次判定」を実施します。

■判断内容

Aグループ

「(I)継続管理する住宅」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)」と評価された住棟については、改善か建替かの判断を留保します。そのうえで、引き続き「2次判定」を実施し、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

Bグループ

「(II)継続管理について判断を留保する住宅」については、引き続き「2次判定」を実施し、「継続管理する住宅」か「当面管理する住宅(建替を前提としない)」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

■1次判定結果のまとめ(事業手法の仮設定)

1次判定② \ 1次判定①		(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)
		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
(I)維持管理する団地	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)維持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	

(3) 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住宅団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

1) ライフサイクルコスト（LCC）の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**2次判定①**

Aグループは、継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保した住宅団地・住棟であるため、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益であるかを確認しました。

試算の結果、すべての住棟において改善事業が有益であることを確認しました。

■ 2次判定①（Aグループ）

住宅名	住棟名	建設年度	構造	戸数	経過年数	LCC（千円/戸・年）		2次判定①
						全面改善	建替え	
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

※LCC算定結果の金額は、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しています。）により算出しました。

※LCC算定結果の金額は、千円以下を四捨五入しています。

※各種改善項目の戸当たり費用の単価は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28年8月）に関する「公営住宅等長寿命化計画 策定Q&A（H30年1月）」の別添資料に示された建設モデル別のバックデータと近年の実績を参考としました。

※山王住宅53-1-Bは構造が（簡易耐火構造）ライフサイクルコスト算定プログラムに対応していないため、比較対象外となります。

2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定 2次判定②

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）と判定された住宅団地・住棟を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他の住宅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。

本計画は、短期（令和11年終了）、中期（令和16年終了）、長期（令和36年終了）に計画期間を分け、今後30年の公営住宅の在り方を設定するものです。

この各計画期間における必要なストック数は、推計支援プログラムにおける近似値を参考に設定するものとします。

短期計画期間が終了する令和11年における推計支援プログラム上の近似値として、令和12年の「特定のニーズを有する要支援世帯の推計結果（AからD区分の合計）」1,298世帯に着目します。

令和6年6月現在の管理戸数は、28住宅119棟1,949戸を管理しており、入居戸数は1,296戸（入居率66.5%）となっています。

令和12年の必要ストック数1,298世帯と現在の入居戸数1,296世帯はほぼ同数であることから現在の空き室は余剰ストックとして削減できると考えられます。

中期計画期間が終了する令和16年における推計支援プログラム上の近似値として、令和17年の「特定のニーズを有する要支援世帯の推計結果（AからD区分の合計）」1,180世帯ですが、長期計画期間が終了する令和36年までは、現在の推計プログラムでは必要ストック数は算出できない状況です（プログラム上、令和27年の996戸まで算出可能）。

結果として、令和27年までは996戸を確保していくものとします。

■特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果（年度）

項目		R2 2020	R7 2025	R12 2030	R17 2035	R22 2040	R27 2045
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	476	435	392	356	326	297
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	697	579	484	402	336	282
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	338	350	360	367	372	374
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	80	71	62	55	48	43
合計		1,591	1,435	1,298	1,180	1,082	996

さらに、第3章の長寿命化に関する基本方針で示したように現在の管理戸数は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がわかりました。

一方で、住棟の構造による耐用年数と建設した年代から約20年後に住棟の建替え集中時期（令和27年から令和46年までの20年間）を迎えることがわかっていることから、将来の必要ストック数を見定めながら、用途廃止する住棟と維持管理する住棟の選別を行います。

公営住宅法の耐用年数をすでに経過した住棟や現在入居の募集を停止している住棟、都市計画の観点から立地適正化計画の居住誘導区域外に立地している住棟は「用途廃止」または、「優先的な用途廃止」とし、管理戸数の削減に取り組みます。

■判断内容

対象住宅団地については、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の重要性から「継続管理する団地」、又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を判定します。

2次判定②-ア	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画の観点から立地適正化計画の誘導区域内であれば立地条件を満たすものとする。立地条件を満たさない場合は、需要、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）」と判断します。 立地条件を満たし、かつ、需要、効率性のどちらか1つの条件を満たしていれば「継続管理する団地」と判断する（2つ以上クリア）。それ以外は、「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判断します。
2次判定②-イ	<ul style="list-style-type: none"> 「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された住宅団地・住棟のうち、立地適正化計画の誘導区域外の場合は「用途廃止」します。 「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された住宅団地・住棟のうち、1次判定②において改善不可能と判定され、既に公営住宅法の耐用年数を経過している場合は「優先的な用途廃止」とします。 それ以外の住宅団地・住棟は「当面維持管理」または、「改善し、当面維持管理」とします。

序章
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
資料編

伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画

■ 2次判定② (Bグループ) (1/2)

項目	昭和住宅	豊城北住宅	今泉住宅	境木島住宅	境下武士住宅
構造	耐火 4	耐火 3	耐火 7	耐火 3	耐火 3
管理戸数	1 棟 24 戸	2 棟 36 戸	1 棟 52 戸	2 棟 36 戸	1 棟 24 戸
1 次判定結果	維持管理、 又は用途廃止	維持管理、 又は用途廃止	維持管理、 又は用途廃止	維持管理、 又は用途廃止	維持管理、 又は用途廃止
需要	×	×	×	×	×
効率性	×	×	×	×	×
立地	○	○	○	×	×
2 次判定 ②-ア	当面管理 する団地	当面管理 する団地	当面管理 する団地	当面管理 する団地	当面管理 する団地
耐用年数 経過状況 (残り年数)	34	39	40	29	25
	36	31	30	41	45
2 次判定 ②-イ	当面維持管理	当面維持管理	当面維持管理	用途廃止	用途廃止

項目	境上武士住宅	境百々第 1 住宅	境百々第 2 住宅	境の前住宅	境保泉住宅
構造	木造 1~2・準耐火 2	木造 1~2	耐火 3	木造 1~2	木造 1~2
管理戸数	7 棟 29 戸	4 棟 18 戸	1 棟 12 戸	4 棟 20 戸	2 棟 10 戸
1 次判定結果	維持管理、 又は用途廃止	維持管理、 又は用途廃止	維持管理、 又は用途廃止	維持管理、 又は用途廃止	維持管理、 又は用途廃止
需要	×	×	×	×	×
効率性	○	×	×	×	×
立地	×	×	×	×	×
2 次判定 ②-ア	当面管理 する団地	当面管理 する団地	当面管理 する団地	当面管理 する団地	当面管理 する団地
耐用年数 経過状況 (残り年数)	19	22	30	24	23
	11	8	40	6	7
2 次判定 ②-イ	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止

項目	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
構造	耐火 4	耐火 3・4	耐火 3・4	耐火 3	木造 1~2
管理戸数	1 棟 24 戸	2 棟 36 戸	2 棟 50 戸	1 棟 15 戸	1 棟 4 戸
1 次判定結果	改善、建替、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止
需要	×	×	×	×	×
効率性	×	×	○	×	○
立地	○	○	×	×	×
2 次判定 ②-ア	当面管理 する団地	当面管理 する団地	当面管理 する団地	当面管理 する団地	当面管理 する団地
耐用年数 経過状況 (残り年数)	50	50	43	33	19
	20	20	27	37	11
2 次判定 ②-イ	改善し、 当面維持管理	改善し、 当面維持管理	用途廃止	用途廃止	用途廃止

※複数住棟の場合、耐用年数経過状況の表示は一番年数が経過している住棟情報を表示します。

■ 2次判定② (Bグループ) (2/2)

項目	境熊野前住宅	境広瀬住宅	三光住宅	安堀住宅	赤堀粕川住宅
構造	耐火4	耐火4	簡易耐火2	簡易耐火1	木造1
管理戸数	2棟40戸	2棟32戸	1棟4戸	7棟23戸	3棟3戸
1次判定結果	改善、建替、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	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	優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止
需要	×	×	×	×	×
効率性	×	×	×	×	×
立地	○	○	○	○	×
2次判定 ②-ア	当面管理 する団地	当面管理 する団地	当面管理 する団地	当面管理 する団地	当面管理 する団地
耐用年数 経過状況 (残り年数)	43	43	71	57	58
	27	27	-26	-27	-28
2次判定 ②-イ	改善し、 当面維持管理	改善し、 当面維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止

※複数住棟の場合、耐用年数経過状況の表示は一番年数が経過している住棟情報を表示します。

3) 2次判定結果のまとめ

以上の2次判定の結果を踏まえ、判定結果を以下の通り設定します。

■ 2次判定結果のまとめ

1次判定①	1次判定②		(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)	
	(a) 改善不要	(b) 改善が必要			
(I) 維持管理する団地	維持管理	改善	優先的な改善	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	羽黒住宅(4棟)、 山王住宅、 太田住宅	該当なし	該当なし	該当なし
		建替	優先的な建替		
		該当なし	該当なし		
(II) 維持管理について 判断を留保する団地	継続管理	改善し 当面維持管理	優先的に改善し、 当面維持管理	優先的な 用途廃止	
	該当なし	高田住宅、 釈迦堂住宅、 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	
	当面維持管理				
	昭和住宅、 豊城北住宅、 今泉住宅				
	用途廃止	用途廃止	優先的な 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	波志江住宅、 赤堀千鳥住宅、 境上武士住宅(1棟)	該当なし			

(4) 3次判定

3次判定は、「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」、「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討（長期的な管理の見通しの作成）」、「計画期間における事業手法の決定」の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

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

集約や再編等の検討対象となり得る住宅団地や、効率的な事業実施への対応等の観点から総合的な検討を行います。

■判断内容

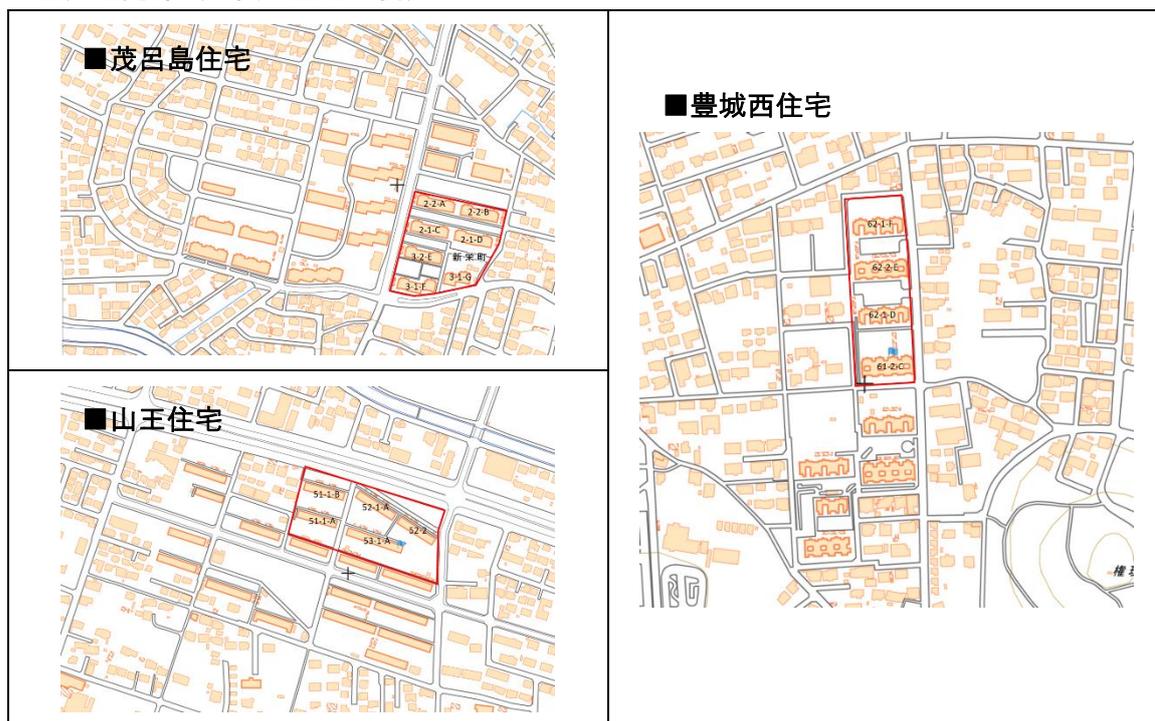
- ・ 1次判定、2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る住宅団地や、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。
- ・ 効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

2次判定では、住棟の安全性からすでに耐用年数を経過した住棟の「優先的な用途廃止」や、都市計画の観点から立地適正化計画の誘導区域外に立地する住棟の「用途廃止」を取り決めました。

3次判定では、20年後に迎える住棟の建替え集中期間（令和27年から令和46年までの20年間）における建替えの平準化や建替えボリュームの削減を目指し、必要ストック数を見定めながら財政負担の軽減に努めます。

また、人口減少にともないこれまでの住宅団地規模を今の形態のまま維持する必要がなくなりつつあります。現状の規模を維持するためには多大な維持管理費が必要となることから、解体に伴う余剰地については、民間への売却等を検討します。なお、用地の売却は、売却後の土地活用を考慮して一団の土地を確保することを想定します。

■用地売却（一団の土地の例）



■ 3次判定結果

判定結果	内容	対象
用途廃止	建替えボリュームの削減に向けて用途廃止する住棟	茂呂島住宅：7棟 (2-2-A、2-2-B、2-1-C、2-1-D、3-2-E、3-1-F、3-1-G) 豊城西住宅：4棟 (61-2-C、62-1-D、62-2-E、62-1-F) 豊城北住宅：1棟(60-1) 高田住宅：全1棟 山王住宅：4棟(52-1-A、53-1-A、53-1-B、53-2)
	募集停止にともない用途廃止する住棟	羽黒住宅：4棟(47-1、48-1-A、48-1-B、49-2) 釈迦堂住宅：全2棟 山王住宅：3棟(51-1-A、51-1-B、52-2) 境熊野前住宅：全2棟 境広瀬住宅：全2棟
維持管理	当面維持管理する住棟から維持管理する住棟への変更	豊城北住宅：1棟(59-1) 今泉住宅：全1棟
当面維持管理	住棟の劣化が軽微なため、耐用年数から10年延長して活用する住棟	境上武士住宅：3棟(A、B、C) 境百々第1住宅：全4棟 境の前住宅：全4棟 境保泉住宅：全2棟

(5) 事業手法の選定結果

前項の(1)事業手法の選定方法で、令和6年度に住棟を取り壊した「赤堀草倉住宅」を含め、事業手法を整理します。

■ 事業手法の選定結果 (1/4)

住宅名	棟名	建設年度	構造階数	戸数	備考
三光住宅	28-1-A	S28	簡易耐火2	4	優先的な用途廃止
安堀住宅	1-1	S41	簡易耐火1	3	優先的な用途廃止
	1-2	S41	簡易耐火1	3	優先的な用途廃止
	1-3	S42	簡易耐火1	3	優先的な用途廃止
	2-1	S42	簡易耐火1	3	優先的な用途廃止
	2-2	S42	簡易耐火1	4	優先的な用途廃止
	2-3	S42	簡易耐火1	3	優先的な用途廃止
	2-4	S42	簡易耐火1	4	優先的な用途廃止
昭和住宅	—	S63	耐火4	24	当面維持管理
茂呂島住宅	2-2-A	H2	耐火4	24	用途廃止
	2-2-B	H2	耐火4	24	用途廃止
	2-1-C	H2	耐火3	18	用途廃止
	2-1-D	H2	耐火3	18	用途廃止
	3-2-E	H3	耐火3	18	用途廃止
	3-1-F	H3	耐火3	18	用途廃止
	3-1-G	H3	耐火3	12	用途廃止
	4-2-H	H4	耐火4	24	維持管理
	4-2-I	H4	耐火4	24	維持管理
	4-1-J	H4	耐火3	18	維持管理
	4-1-K	H4	耐火3	18	維持管理

伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画

■事業手法の選定結果 (2/4)

住宅名	棟名	建設年度	構造階数	戸数	備考
茂呂島住宅	5-1-2-L	H5	耐火 4	32	維持管理
	6-2-M	H6	耐火 4	24	維持管理
	6-1-N	H6	耐火 4	24	維持管理
	7-2-0	H7	耐火 4	24	維持管理
	7-1-P	H7	耐火 4	24	維持管理
	7-2-Q	H7	耐火 4	32	維持管理
	8-R	H8	耐火 4	24	維持管理
	9-S	H9	耐火 4	16	維持管理
茂呂住宅	A	H22	準耐火 2	4	維持管理
	B	H22	準耐火 2	4	維持管理
	C	H24	準耐火 2	4	維持管理
	D	H24	準耐火 2	4	維持管理
	E	H27	準耐火 2	4	維持管理
	F	H27	準耐火 2	4	維持管理
	G	H28	準耐火 2	4	維持管理
	H	H28	準耐火 2	4	維持管理
	I	H30	準耐火 2	4	維持管理
	J	H30	準耐火 2	4	維持管理
豊城西住宅	61-1-A	S61	耐火 3	18	維持管理
	61-1-B	S61	耐火 3	24	維持管理
	61-2-C	S61	耐火 3	24	用途廃止
	62-1-D	S62	耐火 3	18	用途廃止
	62-2-E	S62	耐火 3	24	用途廃止
	62-1-F	S62	耐火 3	18	用途廃止
	63-2-G	S63	耐火 3	21	維持管理
	63-1-H	S63	耐火 3	12	維持管理
63-1-I	S63	耐火 3	18	維持管理	
豊城北住宅	59-1	S59	耐火 3	24	維持管理
	60-1	S60	耐火 3	12	用途廃止
羽黒住宅	47-1	S47	耐火 4	32	用途廃止
	48-1-A	S48	耐火 4	32	用途廃止
	48-1-B	S48	耐火 4	24	用途廃止
	49-2	S49	耐火 4	16	用途廃止
	10-A	H10	耐火 3	12	維持管理
	10-B	H10	耐火 3	12	維持管理
	12-C	H12	耐火 5	30	維持管理
	12-D	H12	耐火 5	30	維持管理
	13-E	H13	耐火 5	20	維持管理
	13-F	H13	耐火 5	20	維持管理
	17-G	H17	耐火 5	30	維持管理

■事業手法の選定結果 (3/4)

住宅名	棟名	建設年度	構造階数	戸数	備考
羽黒住宅	19-H	H19	耐火 5	30	維持管理
	25- I	H25	耐火 4	40	維持管理
高田住宅	—	S49	耐火 4	24	用途廃止
釈迦堂住宅	49-1	S49	耐火 4	24	用途廃止
	50-2	S50	耐火 3	12	用途廃止
山王住宅	50-1-A	S50	耐火 4	32	改善し、維持管理
	50-1-B	S50	耐火 4	24	改善し、維持管理
	51-1-A	S51	耐火 4	24	用途廃止
	51-1-B	S51	耐火 4	24	用途廃止
	51-2	S51	耐火 4	24	改善し、維持管理
	52-1-A	S52	耐火 4	24	用途廃止
	52-1-B	S52	耐火 4	24	改善し、維持管理
	52-2	S52	耐火 4	24	用途廃止
	53-1-A	S53	耐火 4	32	用途廃止
	53-1-B	S53	簡易耐火 2	8	用途廃止
	53-2	S53	耐火 4	24	用途廃止
太田住宅	54-1-A	S54	耐火 3	24	改善し、維持管理
	54-1-B	S54	耐火 3	24	改善し、維持管理
	54-2	S54	耐火 3	24	改善し、維持管理
	55-1	S55	耐火 3	24	改善し、維持管理
	55-2	S55	耐火 3	24	改善し、維持管理
波志江住宅	56-1	S56	耐火 4	32	用途廃止
	57-1	S57	耐火 3	18	用途廃止
今泉住宅	—	S58	耐火 7	52	維持管理
平和住宅	—	H11	耐火 9	50	維持管理
赤堀粕川住宅	23	S41	木造 1	1	優先的な用途廃止
	31	S43	木造 1	1	優先的な用途廃止
	32	S42	木造 1	1	優先的な用途廃止
赤堀草倉住宅	70-2	S45	簡易耐火 1	4	用途廃止
	70-3	S45	簡易耐火 1	4	用途廃止
	71-1	S45	簡易耐火 1	4	用途廃止
赤堀千鳥住宅	—	H3	耐火 3	15	用途廃止
境木島住宅	A	H6	耐火 3	18	用途廃止
	B	H8	耐火 3	18	用途廃止
境下武士住宅	—	H10	耐火 3	24	用途廃止
境上武士住宅	A	H16	木造 1・2	5	当面維持管理
	B	H16	木造 1・2	4	当面維持管理
	C	H16	木造 1	4	当面維持管理
	D	H19	準耐火 2	4	用途廃止

序章

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

資料編

伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画

■事業手法の選定結果（4/4）

住宅名	棟名	建設年度	構造階数	戸数	備考
境上武士住宅	E	H19	準耐火2	4	用途廃止
	F	H19	準耐火2	4	用途廃止
	G	H20	準耐火2	4	用途廃止
	H	H20	準耐火2	4	用途廃止
境熊野前住宅	1	S51	耐火4	24	用途廃止
	2	S53	耐火4	16	用途廃止
境広瀬住宅	1	S55	耐火4	16	用途廃止
	2	S57	耐火4	16	用途廃止
境百々第1住宅	A	H14	木造1・2	5	当面維持管理
	B	H14	木造1・2	4	当面維持管理
	C	H15	木造1・2	4	当面維持管理
	D	H15	木造1・2	5	当面維持管理
境百々第2住宅	—	H5	耐火3	12	用途廃止
境の前住宅	A	H11	木造1・2	5	当面維持管理
	B	H11	木造1・2	5	当面維持管理
	C	H11	木造1・2	5	当面維持管理
	D	H11	木造1・2	5	当面維持管理
境保泉住宅	A	H13	木造1・2	5	当面維持管理
	B	H13	木造1・2	5	当面維持管理
iタワー 花の森住宅	—	H15	耐火13	50	維持管理
合計 28 住宅	119 棟			1,949	

※令和6年度に取壊した「赤堀草倉住宅」も含めています。

事業手法の選定結果に基づき、計画期間に実施する事業は以下のとおりです。
住戸保有数の削減に向けて、今後 10 年間で 414 戸を用途廃止し、その後、住棟の建替えを行いながら 20 年間で 35 戸を用途廃止しながら住宅団地再編に取り組みます。

■今後 30 年間の事業内容

項目	短期 (1～5 年)	中期 (6～10 年)	長期 (11～20 年)	長期 (21～30 年)
個別改善事業	378	446	450	444
その他	1,413	1,089	783	648
建替事業	0	0	148	104
用途廃止	158	256	102	137
合計	1,949	1,791	1,483	1,333

※令和 6 年度に取壊した「赤堀草倉住宅」も含めています。

※現状を維持する住戸（計画期間内で計画修繕・改善事業を行わないもの）を「その他住戸」とします。

※太田住宅、今泉住宅の建替えに伴う先行した住棟の解体は建替事業として整理しています。

※建替は、既存住戸の 7 割以下の規模とします。

■計画期間における事業手法の決定

項目	1～5 年目	6～10 年目
市営住宅管理戸数	1,949	1,791
新規整備事業予定戸数	0	0
維持管理予定戸数	1,791	1,535
うち計画修繕対応戸数	0	0
うち改善事業予定戸数	378	446
個別改善事業予定戸数	378	446
全面的改善事業予定戸数	0	0
うちその他戸数	1,413	1,089
建替事業予定戸数	0	0
用途廃止予定戸数	158	256

※令和 6 年度に解体した「赤堀草倉住宅」も含めています。

※現状を維持する住戸（計画期間内で計画修繕・改善事業を行わないもの）を「その他住戸」とします。

序
章第
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
章資
料
編

伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画

■今後30年間の事業内容(1/3)

住宅名	棟名	建設年度	短期 (1~5年)	中期 (6~10年)	長期 (11~20年)	長期 (21~30年)
三光住宅	28-1-A	S28	用途廃止			
安堀住宅	1-1	S41	用途廃止			
	1-2	S41	用途廃止			
	1-3	S42	用途廃止			
	2-1	S42	用途廃止			
	2-2	S42	用途廃止			
	2-3	S42	用途廃止			
	2-4	S42	用途廃止			
昭和住宅	—	S63	その他	その他	個別改善事業	その他
茂呂島住宅	2-2-A	H2	その他	その他	個別改善事業	その他
	2-2-B	H2	その他	その他	個別改善事業	その他
	2-1-C	H2	その他	その他	個別改善事業	その他
	2-1-D	H2	その他	その他	個別改善事業	その他
	3-2-E	H3	その他	その他	個別改善事業	その他
	3-1-F	H3	その他	その他	個別改善事業	その他
	3-1-G	H3	その他	その他	個別改善事業	その他
	4-2-H	H4	その他	その他	個別改善事業	その他
	4-2-I	H4	その他	その他	個別改善事業	その他
	4-1-J	H4	その他	その他	個別改善事業	その他
	4-1-K	H4	その他	その他	個別改善事業	その他
	5-1・2-L	H5	その他	その他	個別改善事業	その他
	6-2-M	H6	個別改善事業	その他	個別改善事業	その他
	6-1-N	H6	個別改善事業	その他	個別改善事業	その他
	7-2-O	H7	個別改善事業	その他	その他	個別改善事業
	7-1-P	H7	個別改善事業	その他	その他	個別改善事業
	7-2-Q	H7	個別改善事業	その他	その他	個別改善事業
8-R	H8	その他	個別改善事業	その他	個別改善事業	
9-S	H9	個別改善事業	個別改善事業	その他	個別改善事業	
茂呂住宅	A	H22	その他	その他	個別改善事業	建替え
	B	H22	その他	その他	個別改善事業	その他
	C	H24	その他	その他	個別改善事業	その他
	D	H24	その他	その他	個別改善事業	その他
	E	H27	その他	その他	個別改善事業	その他
	F	H27	その他	その他	個別改善事業	その他
	G	H28	その他	その他	個別改善事業	その他
	H	H28	その他	その他	個別改善事業	その他
	I	H30	その他	その他	個別改善事業	その他
	J	H30	その他	その他	個別改善事業	その他
豊城西住宅	61-1-A	S61	その他	個別改善事業	その他	その他
	61-1-B	S61	その他	個別改善事業	その他	その他

■今後30年間の事業内容(2/3)

住宅名	棟名	建設年度	短期 (1～5年)	中期 (6～10年)	長期 (11～20年)	長期 (21～30年)
豊城西住宅	61-2-C	S61	その他	個別改善事業	その他	その他
	62-1-D	S62	その他	個別改善事業	その他	その他
	62-2-E	S62	その他	その他	個別改善事業	その他
	62-1-F	S62	その他	個別改善事業	その他	その他
	63-2-G	S63	その他	その他	個別改善事業	その他
	63-1-H	S63	その他	その他	個別改善事業	その他
	63-1-I	S63	その他	その他	個別改善事業	その他
豊城北住宅	59-1	S59	個別改善事業	その他	その他	建替え
	60-1	S60	その他	その他	用途廃止	
羽黒住宅	47-1	S47	その他	用途廃止		
	48-1-A	S48	その他	用途廃止		
	48-1-B	S48	その他	用途廃止		
	49-2	S49	その他	用途廃止		
	10-A	H10	個別改善事業	その他	その他	個別改善事業
	10-B	H10	個別改善事業	その他	その他	個別改善事業
	12-C	H12	その他	個別改善事業	その他	個別改善事業
	12-D	H12	その他	個別改善事業	その他	個別改善事業
	13-E	H13	その他	個別改善事業	その他	個別改善事業
	13-F	H13	その他	個別改善事業	その他	個別改善事業
	17-G	H17	その他	個別改善事業	その他	個別改善事業
	19-H	H19	その他	個別改善事業	その他	個別改善事業
	25-I	H25	その他	個別改善事業	その他	個別改善事業
高田住宅	—	S49	その他	その他	用途廃止	
釈迦堂住宅	49-1	S49	用途廃止			
	50-2	S50	用途廃止			
山王住宅	50-1-A	S50	その他	その他	建替え	その他
	50-1-B	S50	その他	その他	建替え	その他
	51-1-A	S51	用途廃止			
	51-1-B	S51	用途廃止			
	51-2	S51	その他	その他	建替え	その他
	52-1-A	S52	その他	用途廃止		
	52-1-B	S52	個別改善事業	その他	建替え	その他
	52-2	S52	用途廃止			
	53-1-A	S53	その他	用途廃止		
	53-1-B	S53	用途廃止			
	53-2	S53	その他	用途廃止		
太田住宅	54-1-A	S54	その他	その他	建替え	建替え
	54-1-B	S54	その他	その他	建替え	建替え
	54-2	S54	その他	その他	建替え	建替え
	55-1	S55	その他	その他	建替え	その他

序章

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

資料編

伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画

■今後30年間の事業内容(3/3)

序章	住宅名	棟名	建設年度	短期 (1~5年)	中期 (6~10年)	長期 (11~20年)	長期 (21~30年)
第1章	太田住宅	55-2	S55	その他	その他	建替え	その他
	波志江住宅	56-1	S56	個別改善事業	個別改善事業	その他	用途廃止
		57-1	S57	その他	その他	用途廃止	
第2章	今泉住宅	—	S58	その他	個別改善事業	その他	建替え
	平和住宅	—	H11	個別改善事業	その他	その他	個別改善事業
第3章	赤堀粕川住宅	23	S41	用途廃止			
		31	S43	用途廃止			
		32	S42	用途廃止			
第4章	赤堀草倉住宅	70-2	S45	用途廃止			
		70-3	S45	用途廃止			
		71-1	S45	用途廃止			
第5章	赤堀千鳥住宅	—	H3	その他	その他	個別改善事業	その他
	境木島住宅	A	H6	個別改善事業	その他	その他	用途廃止
		B	H8	個別改善事業	その他	その他	用途廃止
第6章	境下武士住宅	—	H10	個別改善事業	その他	その他	用途廃止
	境上武士住宅	A	H16	その他	その他	その他	用途廃止
		B	H16	その他	その他	その他	用途廃止
		C	H16	その他	その他	その他	用途廃止
		D	H19	その他	個別改善事業	その他	用途廃止
		E	H19	その他	個別改善事業	その他	用途廃止
		F	H19	その他	個別改善事業	その他	用途廃止
		G	H20	その他	個別改善事業	その他	用途廃止
H		H20	その他	個別改善事業	その他	用途廃止	
第7章	境熊野前住宅	1	S51	その他	用途廃止		
		2	S53	その他	用途廃止		
第8章	境広瀬住宅	1	S55	その他	用途廃止		
		2	S57	その他	用途廃止		
第9章	境百々第1住宅	A	H14	その他	その他	用途廃止	
		B	H14	その他	その他	用途廃止	
		C	H15	その他	その他	用途廃止	
		D	H15	その他	その他	用途廃止	
第10章	境百々第2住宅	—	H5	個別改善事業	その他	その他	用途廃止
	境の前住宅	A	H11	その他	その他	用途廃止	
B		H11	その他	その他	用途廃止		
C		H11	その他	その他	用途廃止		
D		H11	その他	その他	用途廃止		
第11章	境保泉住宅	A	H13	その他	その他	用途廃止	
		B	H13	その他	その他	用途廃止	
資料編	i タワー花の森住宅	—	H15	個別改善事業	その他	その他	個別改善事業

第5章 点検の実施方針

1 点検の実施方針

(1) 基本的な方針

法定点検については、引き続き法令（建築基準法第12条による。以下「法定点検」）に基づき適切に実施します。

また、全ての住棟を対象に年に1度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に記載の「日常点検」に則り住棟の点検を実施することとし、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施など効率的に行います。

(2) 点検実施の体制等

日常点検は、担当者が目視で行える範囲の内容とし、備品の携帯や車両の運転、安全性を考慮し、複数人数で実施します。

日常点検を行う際には、前回点検時の所見を事前に確認し、劣化の進行程度、既に修繕済みの箇所について経過を重点的に点検できるようにします。

2 点検の対象部位と点検項目

年に1度の日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル」を踏まえ、以下の対象部位別の日常点検項目一覧に従い実施します。

また、屋上点検に併せて、屋上清掃を行います。ルーフトレンの排水詰まり解消など、適切に排水できる環境を整えることで漏水などによる住棟の傷みを軽減していきます。

序章

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

資料編

伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画

■ 日常点検項目一覧

序章	点検部位	点検項目	法定点検対象	
第1章	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	●
第2章		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	●
第3章		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	
第4章	ケ) 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	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	●
			・P C a 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	・落下防護底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		
建築物	び屋上根及	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	●
			・手すり等劣化及び損傷の状況	●
	ウ) バルコニー	・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	給排水施設及び	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6章 計画修繕の実施方針

事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、必要な計画修繕等の実施方針を設定します。

1 計画修繕の基本方針

建物を長期にわたって良好に維持管理するためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、修繕周期等を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要となります。計画修繕の実施にあたり、実際の計画時には対象住棟の劣化の状況を十分に調査したうえで、修繕内容を的確に判断して修繕費用の抑制に努めるとともに、各年度の修繕住棟数の平準化を図るための調整を行うこととします。

2 修繕項目と周期

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計画的に実施することが重要であり、以下に示す修繕の項目と周期を参照し、住棟の劣化状況を考慮の上、修繕を実施していきます。(主要な修繕項目を抜粋記載)

■公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8)(1/3)

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推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、 パラペット天端・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	

伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画

■公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）(H28.8) (2/3)

序章	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定する修繕工事の仕様
第1章	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
第2章		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、ピート等）の取替等
			取替	36年	撤去又はかぶせ工法
第3章	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
第4章	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
第5章	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
第6章	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
		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
第7章	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
第8章	①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管
			取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 (コア継手)
第9章	②貯水槽	水道メーター 受水槽、高置水槽	取替	40年	ステンレス鋼管
			取替	8年	支給品
第10章	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	取替	25年	FRP製
			補修	8年	オーバーホール
第11章	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
資料編	②污水管（屋内）	共用污水立て管 専用污水枝管	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
			取替	30年	ヒューム管
	④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管
			補修	8年	オーバーホール
	⑤排水ポンプ	排水ポンプ	取替	15年	
			取替	15年	
ガス設備	①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管
		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

■公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）(H28.8) (3/3)

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定する修繕工事の仕様
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・プルボックス等	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、消防隊専用栓箱等	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
			建替	20年	撤去、新設
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	
		困障（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 植栽	取替 整備	20年 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	

序章

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

資料編

第7章 改善事業の実施方針

1 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施します。

なお、改善事業は、対象となる住棟の入居状況、住棟の劣化状況や緊急性等を踏まえて的確に判断するものとし、改善の必要性や効果等を総合的に判断した上で実施を検討します。

■改善事業のタイプ

①居住性向上型	継続的に活用を図る住宅について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。 【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】
②福祉対応型	継続的に活用を図る住宅について、高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。 【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】
③安全性確保型	継続的に活用を図る住宅について、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を行います。 【屋根・外壁落下防止改修、エレベーターの耐震改修 等】
④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ついて、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を行います。 【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】
⑤脱炭素社会対応型	脱炭素化を推進する観点から、断熱化等の省エネルギー性向上に資する改善を行います。 【外壁の断熱化、省エネルギー性能の高い設備への交換 等】
⑥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を行います。 【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】

(1) 市営住宅の共用部分におけるLED照明器具の導入について

「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、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です。

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ます。

(2) エレベーターの耐震改修について

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。

序
章第
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
章資
料
編

2 住宅別住棟別個別改善計画

各住棟の取り扱いと、今後 30 年間の管理計画は以下のとおりです。

(1) 三光住宅

住棟名	個別改善計画
28-1-A	建設から 71 年が経過し、耐用年数を 26 年超過しています。 現在募集を停止していることから令和 7 年に用途廃止します。

(2) 安堀住宅

住棟名	個別改善計画
1-1	建設から 57 年が経過し、耐用年数を 27 年超過しています。 現在募集を停止していることから令和 9 年に用途廃止します。
1-2	建設から 57 年が経過し、耐用年数を 27 年超過しています。 現在募集を停止していることから令和 9 年に用途廃止します。
1-3	建設から 57 年が経過し、耐用年数を 27 年超過しています。 現在募集を停止していることから令和 9 年に用途廃止します。
2-1	建設から 57 年が経過し、耐用年数を 27 年超過しています。 現在募集を停止していることから令和 8 年に用途廃止します。
2-2	建設から 57 年が経過し、耐用年数を 27 年超過しています。 現在募集を停止していることから令和 8 年に用途廃止します。
2-3	建設から 57 年が経過し、耐用年数を 27 年超過しています。 現在募集を停止していることから令和 8 年に用途廃止します。
2-4	建設から 57 年が経過し、耐用年数を 27 年超過しています。 現在募集を停止していることから令和 8 年に用途廃止します。

(3) 昭和住宅

住棟名	個別改善計画
-	建設から 34 年が経過し、令和 42 年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は当面維持管理であることから、耐用年限に併せて用途廃止します。 耐用年限を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和 24 年に屋上外壁の改修工事を行います。

(4) 茂呂島住宅

住棟名	個別改善計画
2-2-A	建設から 33 年が経過し、令和 43 年に住棟の耐用年限を迎えます。 建替えボリュームの削減に向けて、耐用年限に併せて用途廃止します。 耐用年限を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和 17 年に屋上外壁の改修工事を行います。
2-2-B	建設から 33 年が経過し、令和 43 年に住棟の耐用年限を迎えます。 建替えボリュームの削減に向けて、耐用年限に併せて用途廃止します。 耐用年限を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和 17 年に屋上外壁の改修工事を行います。
2-1-C	建設から 33 年が経過し、令和 43 年に住棟の耐用年限を迎えます。 建替えボリュームの削減に向けて、耐用年限に併せて用途廃止します。 耐用年限を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和 18 年に屋上外壁の改修工事を行います。
2-1-D	建設から 33 年が経過し、令和 43 年に住棟の耐用年限を迎えます。 建替えボリュームの削減に向けて、耐用年限に併せて用途廃止します。 耐用年限を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和 17 年に屋上外壁の改修工事を行います。

住棟名	個別改善計画
3-2-E	建設から32年が経過し、令和44年に住棟の耐用年限を迎えます。建替えボリュームの削減に向けて、耐用年限に併せて用途廃止します。耐用年限を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和18年に屋上外壁の改修工事を行います。
3-1-F	建設から32年が経過し、令和44年に住棟の耐用年限を迎えます。建替えボリュームの削減に向けて、耐用年限に併せて用途廃止します。耐用年限を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和18年に屋上外壁の改修工事を行います。
3-1-G	建設から33年が経過し、令和43年に住棟の耐用年限を迎えます。建替えボリュームの削減に向けて、耐用年限に併せて用途廃止します。耐用年限を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和18年に屋上外壁の改修工事を行います。
4-2-H	建設から31年が経過し、令和45年に住棟の耐用年限を迎えます。事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和23年に屋上外壁の改修工事を行います。
4-2-I	建設から31年が経過し、令和45年に住棟の耐用年限を迎えます。事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和23年に屋上外壁の改修工事を行います。
4-1-J	建設から31年が経過し、令和45年に住棟の耐用年限を迎えます。事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和20年に屋上外壁の改修工事を行います。
4-1-K	建設から31年が経過し、令和45年に住棟の耐用年限を迎えます。事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和20年に屋上外壁の改修工事を行います。
5-1・2-L	建設から30年が経過し、令和46年に住棟の耐用年限を迎えます。事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和23年に屋上外壁の改修工事を行います。
6-2-M	建設から29年が経過し、令和47年に住棟の耐用年限を迎えます。事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和7年に外壁改修、16年後の令和23年に屋上外壁の改修工事を行います。
6-1-N	建設から29年が経過し、令和47年に住棟の耐用年限を迎えます。事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和8年に外壁改修、15年後の令和23年に屋上外壁の改修工事を行います。

序章

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

資料編

序章
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
資料編

住棟名	個別改善計画
7-2-0	建設から28年が経過し、令和48年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和9年に外壁改修、19年後の令和28年に屋上外壁の改修工事を行います。
7-1-P	建設から28年が経過し、令和48年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和10年に外壁改修、19年後の令和29年に屋上外壁の改修工事を行います。
7-2-Q	建設から28年が経過し、令和48年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和11年に外壁改修、19年後の令和30年に屋上外壁の改修工事を行います。
8-R	建設から27年が経過し、令和49年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和12年に外壁改修、19年後の令和31年に屋上外壁の改修工事を行います。
9-S	建設から26年が経過し、令和50年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和8年に屋上工事、令和13年に外壁工事、令和31年に屋上外壁の改修工事を行います。

(5) 茂呂住宅

住棟名	個別改善計画
A	建設から14年が経過し、令和37年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期を前倒し、令和36年に建替えを行います。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和17年に屋上外壁の改修工事を行います。
B	建設から14年が経過し、令和37年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和18年に屋上外壁の改修工事を行います。
C	建設から12年が経過し、令和39年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和19年に屋上外壁の改修工事を行います。
D	建設から12年が経過し、令和39年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和20年に屋上外壁の改修工事を行います。

住棟名	個別改善計画
E	建設から9年が経過し、令和42年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和22年に屋上外壁の改修工事を行います。
F	建設から9年が経過し、令和42年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和23年に屋上外壁の改修工事を行います。
G	建設から8年が経過し、令和43年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和23年に屋上外壁の改修工事を行います。
H	建設から8年が経過し、令和43年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和24年に屋上外壁の改修工事を行います。
I	建設から6年が経過し、令和45年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和25年に屋上外壁の改修工事を行います。
J	建設から6年が経過し、令和45年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和26年に屋上外壁の改修工事を行います。

(6) 豊城西住宅

住棟名	個別改善計画
61-1-A	建設から37年が経過し、令和39年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和14年に屋上外壁の改修工事を行います。
61-1-B	建設から37年が経過し、令和39年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和14年に屋上外壁の改修工事を行います。
61-2-C	建設から37年が経過し、令和39年に住棟の耐用年限を迎えます。 建替えボリュームの削減に向けて、耐用年限に併せて用途廃止します。 耐用年限を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和13年に屋上外壁の改修工事を行います。

序章

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

資料編

序章
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
資料編

住棟名	個別改善計画
62-1-D	建設から36年が経過し、令和40年に住棟の耐用年限を迎えます。建替えボリュームの削減に向けて、耐用年限に併せて用途廃止します。耐用年限を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和16年に屋上外壁の改修工事を行います。
62-2-E	建設から36年が経過し、令和40年に住棟の耐用年限を迎えます。建替えボリュームの削減に向けて、耐用年限に併せて用途廃止します。耐用年限を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和20年に屋上外壁の改修工事を行います。
62-1-F	建設から36年が経過し、令和40年に住棟の耐用年限を迎えます。建替えボリュームの削減に向けて、耐用年限に併せて用途廃止します。耐用年限を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和16年に屋上外壁の改修工事を行います。
63-2-G	建設から35年が経過し、令和41年に住棟の耐用年限を迎えます。事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和20年に屋上外壁の改修工事を行います。
63-1-H	建設から35年が経過し、令和41年に住棟の耐用年限を迎えます。事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和17年に屋上外壁の改修工事を行います。
63-1-I	建設から35年が経過し、令和41年に住棟の耐用年限を迎えます。事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和17年に屋上外壁の改修工事を行います。

(7) 豊城北住宅

住棟名	個別改善計画
59-1	建設から39年が経過し、令和37年に住棟の耐用年限を迎えます。事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、2回目の屋上外壁改修の時期に合わせて令和34年に前倒します。建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和7年に住戸改善と屋上外壁の改修工事を行います。
60-1	建設から39年が経過し、令和37年に住棟の耐用年限を迎えます。建替えボリュームの削減に向けて、屋上外壁の改修時期に合わせて令和20年に用途廃止します。

(8) 羽黒住宅

住棟名	個別改善計画
47-1	建設から52年が経過し、令和24年に住棟の耐用年限を迎えます。現在募集を停止していることから用途廃止時期を前倒して令和16年に廃止します。
48-1-A	建設から51年が経過し、令和25年に住棟の耐用年限を迎えます。現在募集を停止していることから用途廃止時期を前倒して令和16年に廃止します。
48-1-B	建設から51年が経過し、令和25年に住棟の耐用年限を迎えます。現在募集を停止していることから用途廃止時期を前倒して令和16年に廃止します。

住棟名	個別改善計画
49-2	建設から50年が経過し、令和26年に住棟の耐用年限を迎えます。 現在募集を停止していることから用途廃止時期を前倒して令和16年に廃止します。
10-A	建設から25年が経過し、令和51年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和11年と令和31年に屋上外壁の改修工事を行います。
10-B	建設から25年が経過し、令和51年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和11年と令和31年に屋上外壁の改修工事を行います。
12-C	建設から23年が経過し、令和53年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和12年と令和32年に屋上外壁の改修工事を行います。
12-D	建設から23年が経過し、令和53年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和12年と令和32年に屋上外壁の改修工事を行います。
13-E	建設から22年が経過し、令和54年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和13年と令和33年に屋上外壁の改修工事を行います。
13-F	建設から22年が経過し、令和54年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和13年と令和33年に屋上外壁の改修工事を行います。
17-G	建設から18年が経過し、令和58年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和14年と令和34年に屋上外壁の改修工事を行います。
19-H	建設から16年が経過し、令和60年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和15年と令和35年に屋上外壁の改修工事を行います。
25-I	建設から10年が経過し、令和66年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和16年と令和36年に屋上外壁の改修工事を行います。

序章

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

資料編

(9) 高田住宅

住棟名	個別改善計画
-	建設から50年が経過し、令和26年に住棟の耐用年限を迎えます。 建替えボリュームの削減に向けて、屋上外壁の改修時期に合わせて令和18年に用途廃止します。

(10) 釈迦堂住宅

住棟名	個別改善計画
49-1	建設から50年が経過し、令和26年に住棟の耐用年限を迎えます。 現在募集を停止していることから用途廃止時期を前倒して令和11年に廃止します。
50-2	建設から49年が経過し、令和27年に住棟の耐用年限を迎えます。 現在募集を停止していることから用途廃止時期を前倒して令和11年に廃止します。

(11) 山王住宅

住棟名	個別改善計画
50-1-A	建設から49年が経過し、令和27年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は改善し、維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、屋上外壁の改修時期に合わせて令和21年に前倒します。
50-1-B	建設から49年が経過し、令和27年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は改善し、維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、屋上外壁の改修時期に合わせて令和22年に前倒します。
51-1-A	建設から48年が経過し、令和28年に住棟の耐用年限を迎えます。 現在募集を停止していることから用途廃止時期を前倒して令和11年に廃止します。
51-1-B	建設から48年が経過し、令和28年に住棟の耐用年限を迎えます。 現在募集を停止していることから用途廃止時期を前倒して令和11年に廃止します。
51-2	建設から48年が経過し、令和28年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は改善し、維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、屋上外壁の改修時期に合わせて令和19年に前倒します。
52-1-A	建設から47年が経過し、令和29年に住棟の耐用年限を迎えます。 建替えボリュームの削減に向けて、屋上外壁の改修時期に合わせて令和16年に用途廃止します。
52-1-B	建設から47年が経過し、令和29年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は改善し、維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、屋上外壁の改修時期に合わせて令和24年に前倒します。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和9年に住戸改善を行います。
52-2	建設から47年が経過し、令和29年に住棟の耐用年限を迎えます。 現在募集を停止していることから用途廃止時期を前倒して令和11年に廃止します。
53-1-A	建設から46年が経過し、令和30年に住棟の耐用年限を迎えます。 建替えボリュームの削減に向けて、令和16年に用途廃止します。
53-1-B	建設から46年が経過し、耐用年数を1年超過しています。 耐用年数をすでに超過していることから令和11年に用途廃止します。
53-2	建設から46年が経過し、令和30年に住棟の耐用年限を迎えます。 建替えボリュームの削減に向けて、屋上外壁の改修時期に合わせて令和16年に用途廃止します。

(12) 太田住宅

住棟名	個別改善計画
54-1-A	建設から45年が経過し、令和31年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は改善し、維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。また、建替用地を確保するため、先に住棟を取壊した後、建替えを行います。 令和24年に住棟を取壊し、令和27年に建替えを行います。
54-1-B	建設から45年が経過し、令和31年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は改善し、維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。また、建替用地を確保するため、先に住棟を取壊した後、建替えを行います。 令和25年に住棟を取壊し、令和28年に建替えを行います。
54-2	建設から45年が経過し、令和31年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は改善し、維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。また、建替用地を確保するため、先に住棟を取壊した後、建替えを行います。 令和26年に住棟を取壊し、令和29年に建替えを行います。
55-1	建設から44年が経過し、令和32年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は改善し、維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。また、建替用地を確保するため、先に住棟を取壊した後、建替えを行います。 令和23年に住棟を取壊し、令和26年に建替えを行います。
55-2	建設から44年が経過し、令和32年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は改善し、維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。建替えに際しては、他の住棟と建替時期が集中することから建替時期の前倒しを行います。また、建替用地を確保するため、先に住棟を取壊した後、建替えを行います。 令和22年に住棟を取壊し、令和25年に建替えを行います。

(13) 波志江住宅

住棟名	個別改善計画
56-1	建設から43年が経過し、令和33年に住棟の耐用年限を迎えます。 波志江住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。 また、令和20年に57-1を先に用途廃止するため、入居者の住替先として当面維持管理しながら建替時期に合わせて令和33年に用途廃止します。 用途廃止時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和8年に住戸改善、令和13年に屋上外壁の改修工事を行います。
57-1	建設から42年が経過し、令和34年に住棟の耐用年限を迎えます。 波志江住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。用途廃止時期は、屋上外壁の改修時期に合わせて令和20年とします。

(14) 今泉住宅

住棟名	個別改善計画
-	建設から40年が経過し、令和36年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和15年に屋上外壁の改修工事を行います。

序
章第
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
章資
料
編

(15) 平和住宅

住棟名	個別改善計画
-	建設から24年が経過し、令和52年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和11年と令和32年に屋上外壁の改修工事を行います。

(16) 赤堀粕川住宅

住棟名	個別改善計画
23	建設から58年が経過し、耐用年数を28年超過しています。 赤堀粕川住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。用途廃止時期は、現在募集を停止していることから令和11年に廃止します。
31	建設から56年が経過し、耐用年数を26年超過しています。 赤堀粕川住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。用途廃止時期は、現在募集を停止していることから令和11年に廃止します。
32	建設から57年が経過し、耐用年数を27年超過しています。 赤堀粕川住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。用途廃止時期は、現在募集を停止していることから令和11年に廃止します。

(17) 赤堀草倉住宅

住棟名	個別改善計画
70-2	令和6年度に解体済み
70-3	令和6年度に解体済み
71-1	令和6年度に解体済み

(18) 赤堀千鳥住宅

住棟名	個別改善計画
-	建設から33年が経過し、令和43年に住棟の耐用年限を迎えます。 赤堀千鳥住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。用途廃止時期は、住棟の耐用年数と他の住棟の建替時期を見定めながら令和37年とします。 用途廃止時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和22年に屋上外壁の改修工事を行います。

(19) 境木島住宅

住棟名	個別改善計画
A	建設から29年が経過し、令和47年に住棟の耐用年限を迎えます。 境木島住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。用途廃止時期は、2回目の屋上外壁改修の時期に合わせて令和28年とします。 用途廃止時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和9年に屋上外壁の改修工事を行います。

住棟名	個別改善計画
B	建設から27年が経過し、令和49年に住棟の耐用年限を迎えます。 境木島住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。用途廃止時期は、2回目の屋上外壁改修の時期に合わせて令和28年とします。 用途廃止時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和9年に屋上外壁の改修工事を行います。

(20) 境下武士住宅

住棟名	個別改善計画
-	建設から25年が経過し、令和51年に住棟の耐用年限を迎えます。 境下武士住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。用途廃止時期は、2回目の屋上外壁改修の時期に合わせて令和30年とします。 用途廃止時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和10年に屋上外壁の改修工事を行います。

(21) 境上武士住宅

住棟名	個別改善計画
A	建設から19年が経過し、令和17年に住棟の耐用年限を迎えます。 境上武士住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。なお、木造住宅の劣化が軽微であることから、耐用年限を10年延長して活用し、用途廃止時期は令和27年とします。
B	建設から19年が経過し、令和17年に住棟の耐用年限を迎えます。 境上武士住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。なお、木造住宅の劣化が軽微であることから、耐用年限を10年延長して活用し、用途廃止時期は令和27年とします。
C	建設から19年が経過し、令和17年に住棟の耐用年限を迎えます。 境上武士住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。なお、木造住宅の劣化が軽微であることから、耐用年限を10年延長して活用し、用途廃止時期は令和27年とします。
D	建設から17年が経過し、令和34年に住棟の耐用年限を迎えます。 境上武士住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。用途廃止時期は、建替時期に合わせて令和34年とします。用途廃止時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和14年に屋上外壁の改修工事を行います。
E	建設から17年が経過し、令和34年に住棟の耐用年限を迎えます。 境上武士住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。用途廃止時期は、建替時期に合わせて令和34年とします。用途廃止時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和14年に屋上外壁の改修工事を行います。
F	建設から17年が経過し、令和34年に住棟の耐用年限を迎えます。 境上武士住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。用途廃止時期は、建替時期に合わせて令和34年とします。用途廃止時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和14年に屋上外壁の改修工事を行います。
G	建設から16年が経過し、令和35年に住棟の耐用年限を迎えます。 境上武士住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。用途廃止時期は、建替時期に合わせて令和35年とします。用途廃止時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和15年に屋上外壁の改修工事を行います。

序章

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

資料編

序章
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
資料編

住棟名	個別改善計画
H	建設から16年が経過し、令和35年に住棟の耐用年限を迎えます。境上武士住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。用途廃止時期は、建替時期に合わせて令和35年とします。用途廃止時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和15年に屋上外壁の改修工事を行います。

(22) 境熊野前住宅

住棟名	個別改善計画
1	建設から47年が経過し、令和29年に住棟の耐用年限を迎えます。現在募集を停止していることから用途廃止時期を前倒して令和16年に廃止します。
2	建設から45年が経過し、令和31年に住棟の耐用年限を迎えます。現在募集を停止していることから用途廃止時期を前倒して令和16年に廃止します。

(23) 境広瀬住宅

住棟名	個別改善計画
1	建設から43年が経過し、令和33年に住棟の耐用年限を迎えます。現在募集を停止していることから用途廃止時期を前倒して令和16年に廃止します。
2	建設から41年が経過し、令和35年に住棟の耐用年限を迎えます。現在募集を停止していることから用途廃止時期を前倒して令和16年に廃止します。

(24) 境百々第1住宅

住棟名	個別改善計画
A	建設から22年が経過し、令和14年に住棟の耐用年限を迎えます。境百々第1住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。なお、木造住宅の劣化が軽微であることから、耐用年限を10年延長して活用し、用途廃止時期は令和24年とします。
B	建設から22年が経過し、令和14年に住棟の耐用年限を迎えます。境百々第1住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。なお、木造住宅の劣化が軽微であることから、耐用年限を10年延長して活用し、用途廃止時期は令和24年とします。
C	建設から21年が経過し、令和15年に住棟の耐用年限を迎えます。境百々第1住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。なお、木造住宅の劣化が軽微であることから、耐用年限を10年延長して活用し、用途廃止時期は令和25年とします。
D	建設から21年が経過し、令和15年に住棟の耐用年限を迎えます。境百々第1住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。なお、木造住宅の劣化が軽微であることから、耐用年限を10年延長して活用し、用途廃止時期は令和25年とします。

(25) 境百々第2住宅

住棟名	個別改善計画
-	建設から30年が経過し、令和46年に住棟の耐用年限を迎えます。 境百々第2住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。用途廃止時期は、2回目の屋上外壁改修の時期に合わせて令和29年とします。 用途廃止時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和10年に屋上外壁の改修工事を行います。

(26) 境の前住宅

住棟名	個別改善計画
A	建設から24年が経過し、令和12年に住棟の耐用年限を迎えます。 境の前住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。なお、木造住宅の劣化が軽微であることから、耐用年限を10年延長して活用し、用途廃止時期は令和22年とします。
B	建設から24年が経過し、令和12年に住棟の耐用年限を迎えます。 境の前住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。なお、木造住宅の劣化が軽微であることから、耐用年限を10年延長して活用し、用途廃止時期は令和22年とします。
C	建設から24年が経過し、令和12年に住棟の耐用年限を迎えます。 境の前住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。なお、木造住宅の劣化が軽微であることから、耐用年限を10年延長して活用し、用途廃止時期は令和22年とします。
D	建設から24年が経過し、令和12年に住棟の耐用年限を迎えます。 境の前住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。なお、木造住宅の劣化が軽微であることから、耐用年限を10年延長して活用し、用途廃止時期は令和22年とします。

(27) 境保泉住宅

住棟名	個別改善計画
A	建設から23年が経過し、令和13年に住棟の耐用年限を迎えます。 境保泉住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。なお、木造住宅の劣化が軽微であることから、耐用年限を10年延長して活用し、用途廃止時期は令和23年とします。
B	建設から23年が経過し、令和13年に住棟の耐用年限を迎えます。 境保泉住宅は、立地適正化計画の誘導区域外に立地しているため用途廃止します。なお、木造住宅の劣化が軽微であることから、耐用年限を10年延長して活用し、用途廃止時期は令和23年とします。

(28) i タワー花の森住宅

住棟名	個別改善計画
-	建設から20年が経過し、令和56年に住棟の耐用年限を迎えます。 事業手法の選定結果は維持管理であり、住棟の建替えを行いながら今後も維持管理していきます。 建替時期を迎えるまでの期間、住棟を適切に維持管理するため、令和10年と令和33年に屋上外壁の改修工事を行います。

序
章第
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
章資
料
編

第8章 建替事業等の実施方針

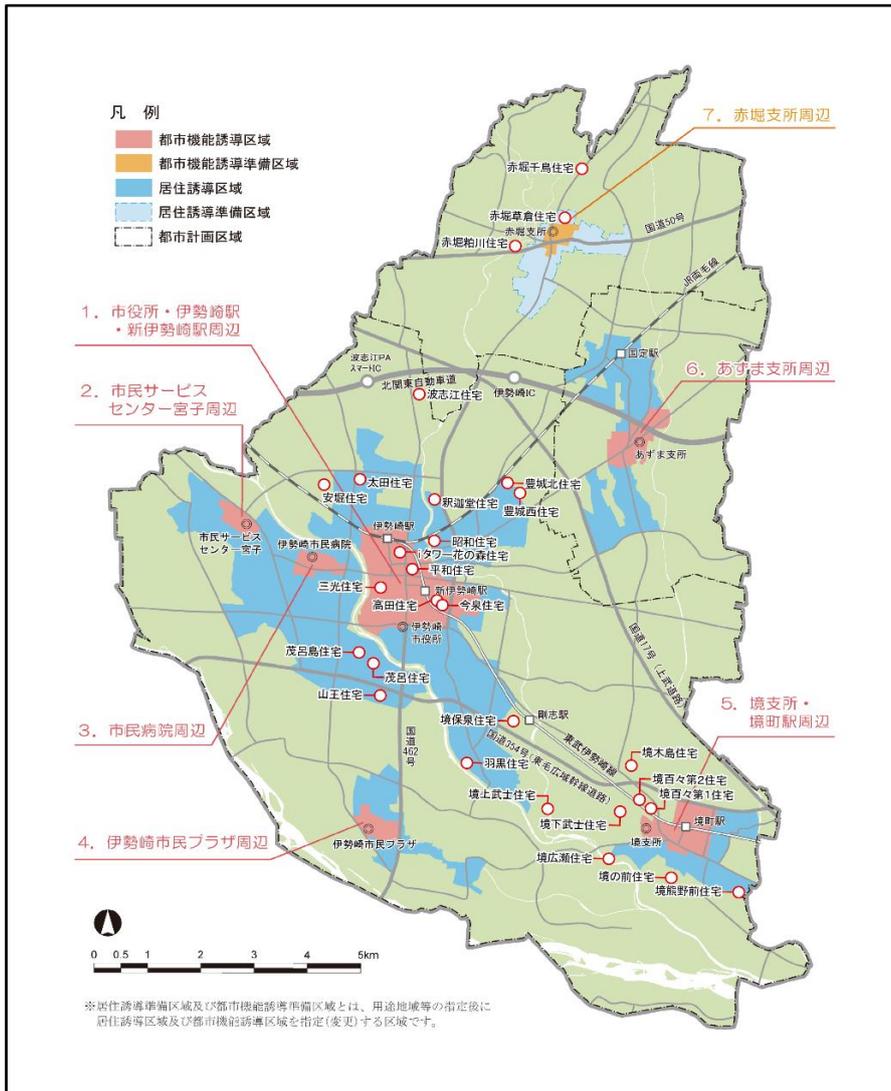
1 建替事業の方針

今後、建替を実施する場合は、まちづくりの観点から立地適正化計画の居住誘導区域内において建替を行うものとします。また、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。

短期及び中期計画期間（今後10年間）では建替の予定はありませんが、長期計画期間の令和19年度（山王住宅51-2）からは、市営住宅の需要を見定めながら、建替を検討します。また、建替を行う場合、建設に要する期間等を踏まえつつ、今後の人口減少等を考慮して、既存の戸数を削減した上での建替を前提とします。

なお、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ます。そのため、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。

■誘導区域と市営住宅の位置図



2 市営住宅跡地の活用について

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

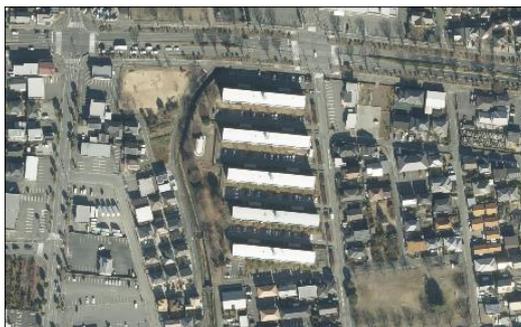
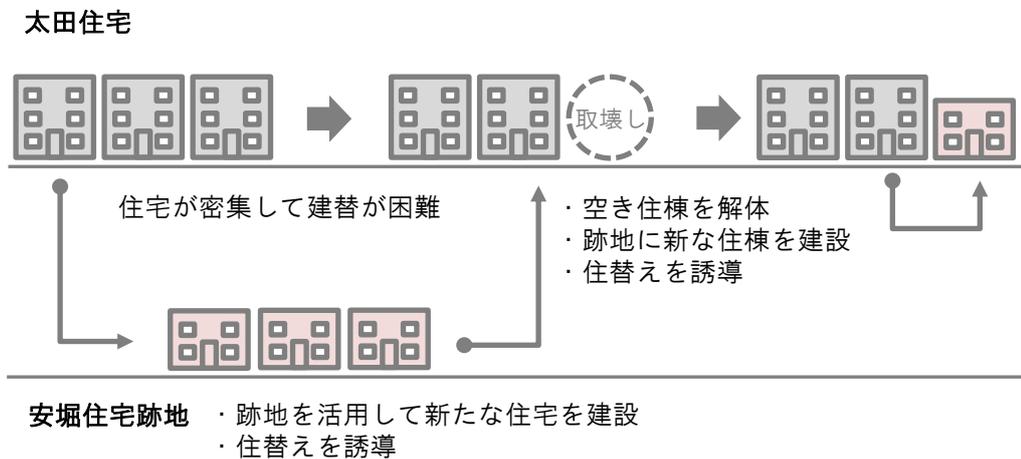
安堀住宅は、すでに住棟の耐用年数を27年超過し、現在は募集停止をしていることから、令和8年から令和9年の2か年にかけて用途廃止とともに住棟の取壊しを予定しています。また、安堀住宅に近接する太田住宅では、長期計画期間中に住棟の建替を想定していますが、同一敷地内に住棟が密集していることから、現地において建替用地を確保するためには既存住棟の解体を行う必要があります。そのため、建替を行う場合には、入居者には他の市営住宅への住替え等をお願いすることになります。

そのような状況を踏まえ、令和5年度に解体した安堀改良住宅や解体を予定している安堀住宅の跡地を活用し、あらかじめ太田住宅の住替先となる住棟を建設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宅への入居者の住替えが完了したのち、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玉突き型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、立地適正化計画の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。

■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

3 用途廃止の方針

令和6年6月現在、28住宅119棟1,949戸を管理するうち、入居率は66.5%であることから住宅の供給過多の状態にあります。一方で、住棟の構造による耐用年数と建設した年代から約20年後に住棟の建替え集中期間（令和27年から令和46年までの20年間）を迎えることが分かっていることから将来必要戸数を踏まえた積極的な住宅団地再編を行います。

都市計画の観点から立地適正化計画の誘導区域外に立地する住宅団地、すでに住棟の耐用年数を経過した住棟、募集停止している住棟、建替えボリュームの削減に向けた用途廃止などにより、長期計画期間までの今後30年間で57棟653戸を廃止していきます。

■計画期間における用途廃止状況

計画期間	棟数	戸数
計画作成年（R6）	3	12
短期（R7～R11）	17	146
中期（R12～R16）	11	256
長期（R17～R36）	26	239
合計	57	653

■今後30年以内に用途廃止する住棟一覧（1/2）

住宅名	住棟名	建設年度	構造	戸数	計画期間	用途廃止年度
三光住宅	28-1-A	S28	簡耐火2	4	短期	R7（2025）
安堀住宅	1-1	S41	簡耐火1	3	短期	R9（2027）
	1-2	S41	簡耐火1	3	短期	R9（2027）
	1-3	S42	簡耐火1	3	短期	R9（2027）
	2-1	S42	簡耐火1	3	短期	R8（2026）
	2-2	S42	簡耐火1	4	短期	R8（2026）
	2-3	S42	簡耐火1	3	短期	R8（2026）
	2-4	S42	簡耐火1	4	短期	R8（2026）
豊城北住宅	60-1	S60	耐火3	12	長期	R20（2038）
羽黒住宅	47-1	S47	耐火4	32	中期	R16（2034）
	48-1-A	S48	耐火4	32	中期	R16（2034）
	48-1-B	S48	耐火4	24	中期	R16（2034）
	49-2	S49	耐火4	16	中期	R16（2034）
高田住宅	—	S49	耐火4	24	長期	R18（2036）
釈迦堂住宅	49-1	S49	耐火4	24	短期	R11（2029）
	50-2	S50	耐火3	12	短期	R11（2029）
山王住宅	51-1-A	S51	耐火4	24	短期	R11（2029）
	51-1-B	S51	耐火4	24	短期	R11（2029）
	52-1-A	S52	耐火4	24	中期	R16（2034）
	52-2	S52	耐火4	24	短期	R11（2029）
	53-1-A	S53	耐火4	32	中期	R16（2034）
	53-1-B	S53	簡耐火2	8	短期	R11（2029）
	53-2	S53	耐火4	24	中期	R16（2034）
波志江住宅	56-1	S56	耐火4	32	長期	R33（2051）
	57-1	S57	耐火3	18	長期	R20（2038）

■今後 30 年以内に用途廃止する住棟一覧 (2/2)

住宅名	住棟名	建設年度	構造	戸数	計画期間	用途廃止年度
赤堀粕川住宅	23	S41	木造 1	1	短期	R11 (2029)
	31	S43	木造 1	1	短期	R11 (2029)
	32	S42	木造 1	1	短期	R11 (2029)
赤堀草倉住宅	70-2	S45	簡耐火 1	4	-	R6 (2024)
	70-3	S45	簡耐火 1	4	-	R6 (2024)
	71-1	S45	簡耐火 1	4	-	R6 (2024)
境木島住宅	A	H6	耐火 3	18	長期	R28 (2046)
	B	H8	耐火 3	18	長期	R28 (2046)
境下武士住宅	—	H10	耐火 3	24	長期	R30 (2048)
境上武士住宅	A	H16	木造 1・2	5	長期	R27 (2045)
	B	H16	木造 1・2	4	長期	R27 (2045)
	C	H16	木造 1	4	長期	R27 (2045)
	D	H19	準耐火 2	4	長期	R34 (2052)
	E	H19	準耐火 2	4	長期	R34 (2052)
	F	H19	準耐火 2	4	長期	R34 (2052)
	G	H20	準耐火 2	4	長期	R35 (2053)
	H	H20	準耐火 2	4	長期	R35 (2053)
境熊野前住宅	1	S51	耐火 4	24	中期	R16 (2034)
	2	S53	耐火 4	16	中期	R16 (2034)
境広瀬住宅	1	S55	耐火 4	16	中期	R16 (2034)
	2	S57	耐火 4	16	中期	R16 (2034)
境百々第 1 住宅	A	H14	木造 1・2	5	長期	R24 (2042)
	B	H14	木造 1・2	4	長期	R24 (2042)
	C	H15	木造 1・2	4	長期	R25 (2043)
	D	H15	木造 1・2	5	長期	R25 (2043)
境百々第 2 住宅	—	H5	耐火 3	12	長期	R29 (2047)
境の前住宅	A	H11	木造 1・2	5	長期	R22 (2040)
	B	H11	木造 1・2	5	長期	R22 (2040)
	C	H11	木造 1・2	5	長期	R22 (2040)
	D	H11	木造 1・2	5	長期	R22 (2040)
境保泉住宅	A	H13	木造 1・2	5	長期	R23 (2041)
	B	H13	木造 1・2	5	長期	R23 (2041)

序
章第
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
章資
料
編

第9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

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。

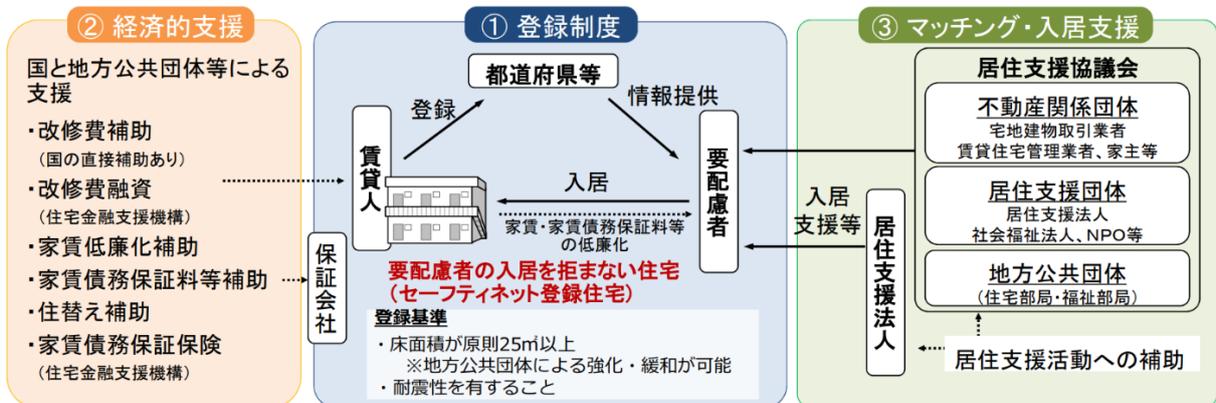
また、同法は平成29年4月に改正され、新たに「都道府県による『要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する計画』の策定」、「要配慮者が入居できる住宅の登録及び情報公開」、「登録住宅の改修や入居への支援」、「居住支援法人による『家賃債務保証』の実施」などが定められました。改正法では、高齢者や障がい者、子育て世帯などの要配慮者が今後も増加する見込みの中で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用して、配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することとされました。

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を見込まれる一方で、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。

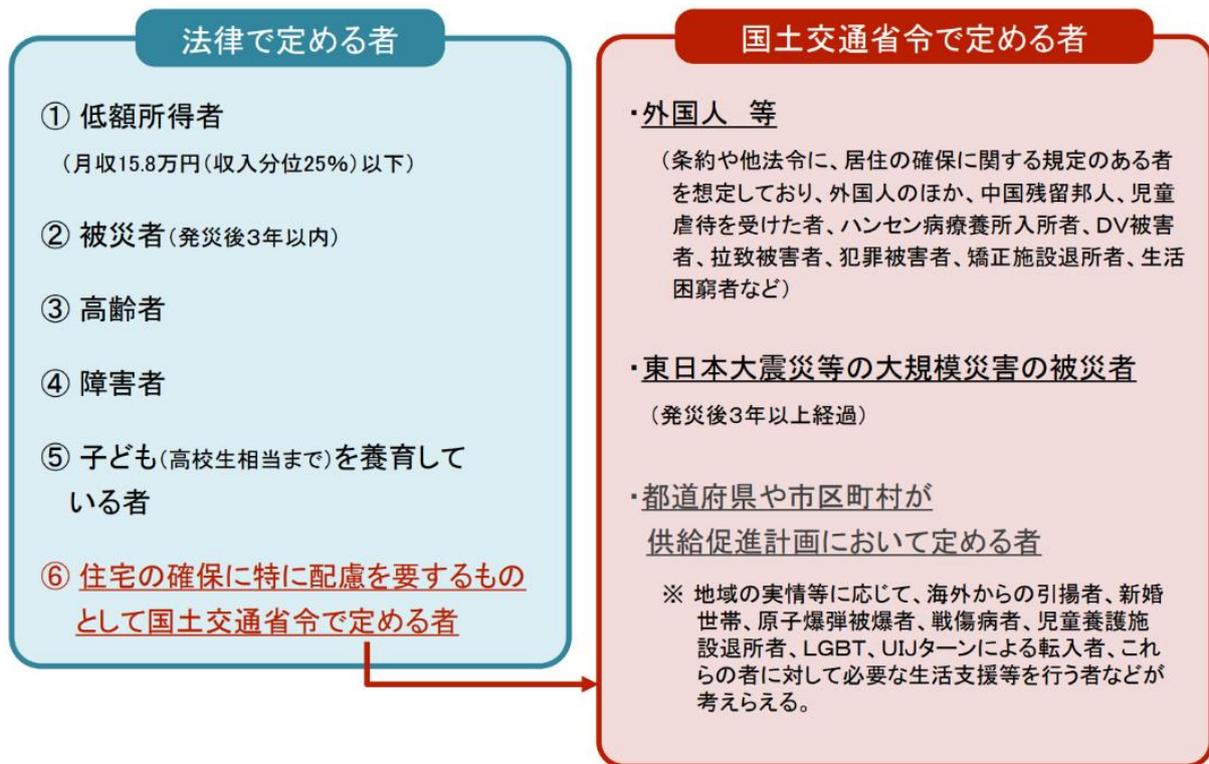
※物件紹介等の要配慮者の入居支援、入居後の見守りや相談等を行う法人（都道府県知事指定）。

■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）



出典：国土交通省

■住宅確保要配慮者の範囲



出典：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「将来ストック推計」で示したとおり、将来的には減少する見込みです。公的な支援により居住の確保を図るべきとされる「特定のニーズを有する要支援世帯数」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が考察されます。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8章の「用途廃止に関する方針」で示したとおり、本市の市営住宅については、本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。

※上記に、令和6年度に取壊した「赤堀草倉住宅」の12戸は含んでいません。

序章
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
資料編

(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想定されない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 1 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 20 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。

■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

登録基準	共同居住型住宅(シェアハウス)の基準
<ul style="list-style-type: none"> ○ 規模 <ul style="list-style-type: none"> ・床面積が一定の規模以上であること ※ 各戸25㎡以上 ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上 ※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準 ○ 構造・設備 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性を有すること （耐震性を確保する見込みがある場合を含む） ・一定の設備（台所、便所、浴室等）を設置していること ○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと ○ 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること 等 <p>※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能</p> <p>※ 1戸から登録可能</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅全体 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅全体の面積 $15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2$以上 (N:居住人数、N≥2) ○ 専用居室 <ul style="list-style-type: none"> ・専用居室の入居者は1人とする ・専用居室の面積 9 m^2以上（造り付けの収納の面積を含む） ○ 共用部分 <ul style="list-style-type: none"> ・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室（場）、浴室又はシャワー室を設ける ・便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける <p>※別途、ひとり親向けのシェアハウスの基準を策定</p>

出典：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、一律的な建替も想定されない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ぎを行う住宅（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。

■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

○ **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が大きい。**
 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**

要配慮者に対する
大家の入居拒否感

高齢者	約7割
障害者	約7割
低額所得者	約5割
ひとり親世帯	約2割

高齢者の入居拒否の理由は、居室内での死亡事故等への不安が約9割見守り、入居後の課題の相談を求める大家も多い

出典：国土交通省

序章
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
資料編

■改正住宅セーフティネット法（令和6年6月公布）の概要

序章		
第1章		
第2章		
第3章		
第4章		
第5章		
第6章		
第7章		

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備
【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

- **終身建物賃貸借（※）の利用促進**
※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する（相続人に相続されない）賃貸借
- ・終身建物賃貸借の**認可手続を簡素化**（住宅ごとの認可から**事業者の認可へ**）
- **居住支援法人による残置物処理の推進**
- ・入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務に**、入居者からの委託に基づく**残置物処理を追加**
- **家賃債務保証業者の認定制度の創設**
- ・**要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者（認定保証業者）を国土交通大臣が認定**
- ⇒（独）**住宅金融支援機構**の家賃債務保証**保険**による要配慮者への**保証リスクの低減**
- **居住サポート住宅による大家の不安軽減**
（2. 参照）

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
【住宅セーフティネット法】

- **居住サポート住宅（※）の認定制度の創設**
※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」
- ・**居住支援法人等が、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ぎ**を行う住宅（**居住サポート住宅**）の供給を促進（**市区町村長（福祉事務所設置）等が認定**）
- ⇒生活保護受給者が入居する場合、**住宅扶助費（家賃）について代理納付（※）を原則化**
※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う
- ⇒入居する要配慮者は**認定保証業者（1.参照）が家賃債務保証を原則引受け**

<居住サポート住宅のイメージ>

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
【住宅セーフティネット法】

- 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定
- **市区町村による居住支援協議会（※）設置を促進（努力義務化）し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進**

※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体

出典：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があります。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考えられます。

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）（最終改正令和6年3月29日）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改修工事。

(2) 3つの手法によるコスト比較

比較は、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。この茂呂住宅を建て替える場合を想定します。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、住戸改善は住宅団地・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想定します。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を見込まないものとします。

(3) コストの試算

1) 計算式

■コスト計算式

手法	計算式
①建替	工事単価(円) × 延床面積(m ² /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)

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) 計算結果

■計算結果

手 法	計算式
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	$30,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} \times 10 \text{ 年間} \times 28 \text{ 戸} = 100,800,000 \text{ 円} \div 1 \text{ 億円}$

4) 3つの手法についての検討

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家賃補助が優位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2億8千3百万円であり、家賃補助のコストを下回ることはありません。

また、既存の工事内容を見直した住戸改善を実施し、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1億5千3百万円であり、やはり家賃補助のコストを下回ることはありません。

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、新たに建設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や、限りある財源を有効活用して最大限の効果を生むことが求められる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、木造：30年間）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、建替等の市営住宅の建設・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。

以下に、住戸を確保する3つの手法、①建替、②住戸改善、③家賃補助を比較した結果と各手法によるメリット・デメリットを示します。

■住戸確保の3つの手法によるコスト比較と各手法によるメリット・デメリット

	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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。

序章

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

資料編

4 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として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、賃貸人等に向けて住宅セーフティネット制度に関する周知・情報提供を行うとともに、意見交換の機会を設けること等を通じて、セーフティネット住宅の普及に努めることが重要であると考えます。

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

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

序章
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
資料編

■長期的管理の見通し (R7～R36の30年間) (3/3)

Table with columns for no., 所在地, 住棟名, 建設年度, 構造, 戸数, 延床面積, 築年数, 立地適正化計画, and a 30-year timeline (R7-R36) for 改善, 建替, 解体, and 合計. Includes summary rows for 改善, 建替, 解体, and 合計 at the bottom.

序章

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

資料編

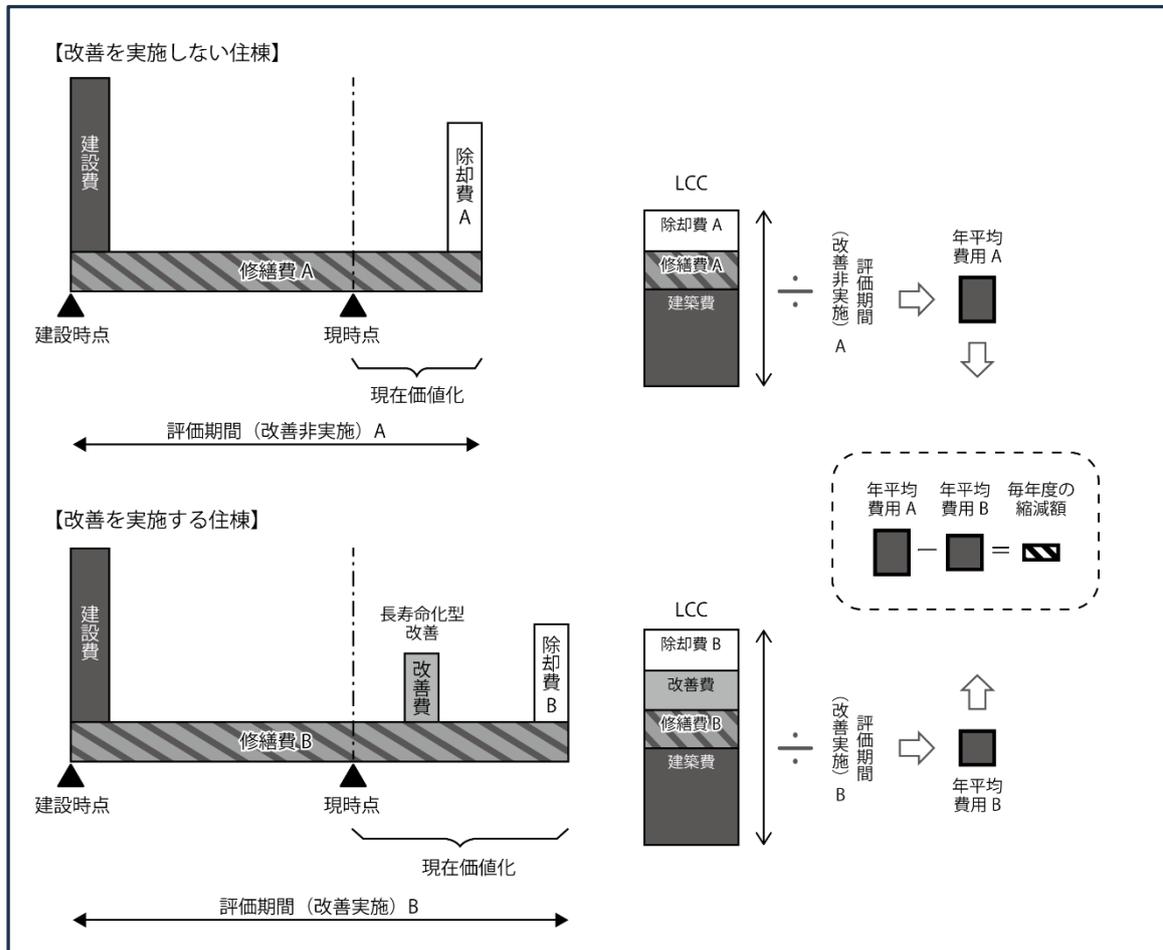
第 11 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

維持管理を継続する住棟について、住棟ごとの建設・改善・修繕・除却に要する経費を考慮したライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出を行い、同事業を実施することによる効果を把握します。

なお、LCC の算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省平成 28 年 8 月）で示された方法及び「ライフサイクルコスト算定プログラム」を用います。

■ライフサイクルコストの算出イメージ



序
章

① 1 棟の LCC 縮減効果 = LCC (計画前) - LCC (計画後)

(単位：千円/棟・年)

第
1
章第
2
章② LCC (計画前) =
$$\frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{\ast 1}}{\text{評価期間 (改善非実施)}}$$

(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。

第
3
章第
4
章第
5
章

- ・建設費：推定再建築費。
- ・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。

第
6
章第
7
章③ LCC (計画後) =
$$\frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{\ast 3}}{\text{評価期間 (改善実施)}}$$

(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。

第
8
章第
9
章第
10
章

- ・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。

第
11
章資
料
編

2 長寿命化型改善の実施によるライフサイクルコストとその縮減効果の算出

短期及び中期計画期間（今後10年間）で行う改善事業について、ライフサイクルコストとその縮減効果を確認します。

長寿命化型改善事業を実施せずに50年間で建替えを行う場合と、改善事業を実施して長寿命化を図る場合を比較検討します。改善事業を実施して長寿命化を図る場合、年間棟当たり100万円から700万円の縮減効果が期待できることを確認しました。

■ライフサイクルコスト縮減効果

住宅名	住棟名	構造階数	竣工年度	戸数	計画前		計画後		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	7-2-0	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	335,696	66,811	1,603,461
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
山王住宅	52-1-B	耐火4	S52	24	50	384,764	65	318,805	65,960	1,583,038
波志江住宅	56-1	耐火4	S56	32	50	402,930	70	314,962	87,968	2,814,978
今泉住宅	—	耐火7	S59	52	50	475,512	70	344,974	130,538	6,788,002
平和住宅	—	耐火9	H12	50	50	532,061	70	391,918	140,143	7,007,143
iタワー 花の森住宅	—	耐火 13	H16	50	50	444,820	70	327,941	116,878	5,843,924
合計				726		11,659,953		8,966,552	2,693,401	74,795,951

※ライフサイクルコスト算定プログラムは耐火構造（RC）を想定していることから、耐火構造以外の住棟は対象外となります。
※建設から50年程度で取壊しを行う住棟は、検証の対象外となります。

資料編

1 市営住宅の状況

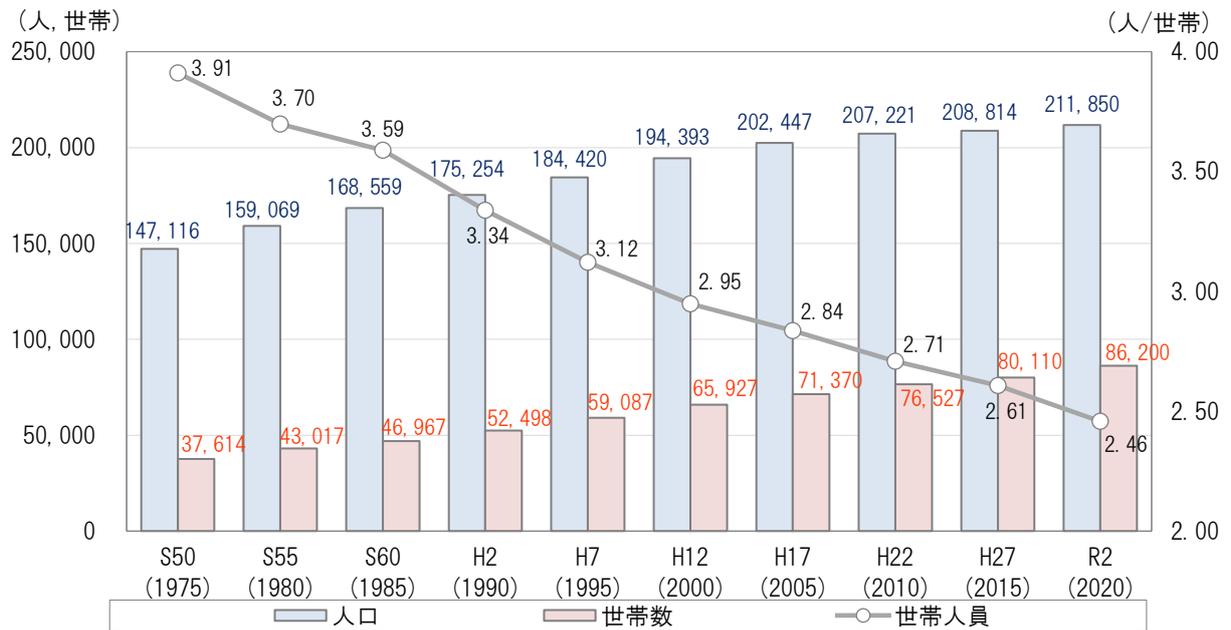
(1) 人口・世帯

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 年現在、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。

■人口・世帯数・世帯人員の推移



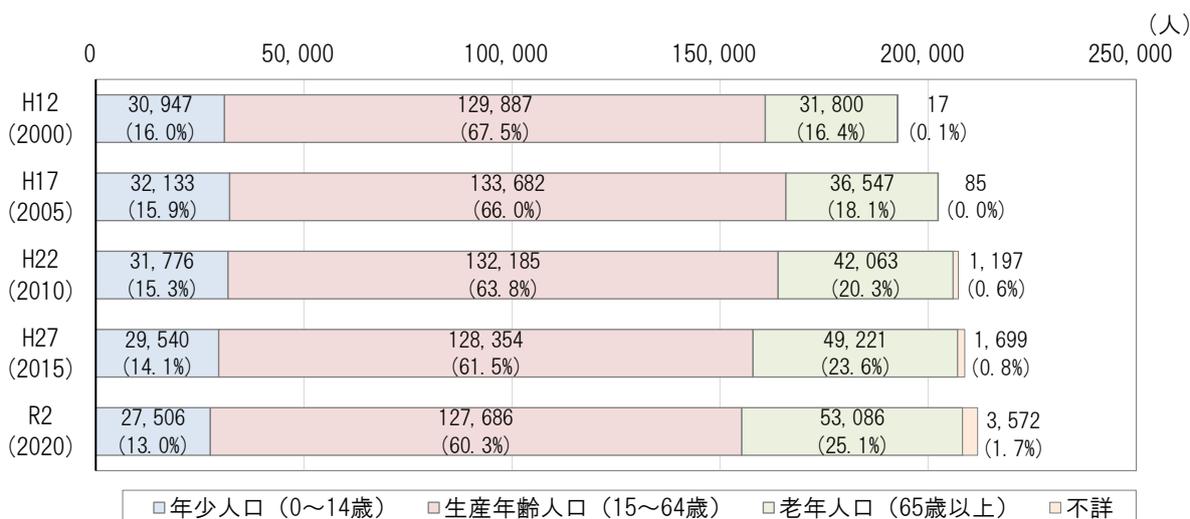
資料：国勢調査（令和 2 年）

2) 年齢別人口の推移

年齢3区分別の人口割合の推移をみると、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、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年現在、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%となっています。

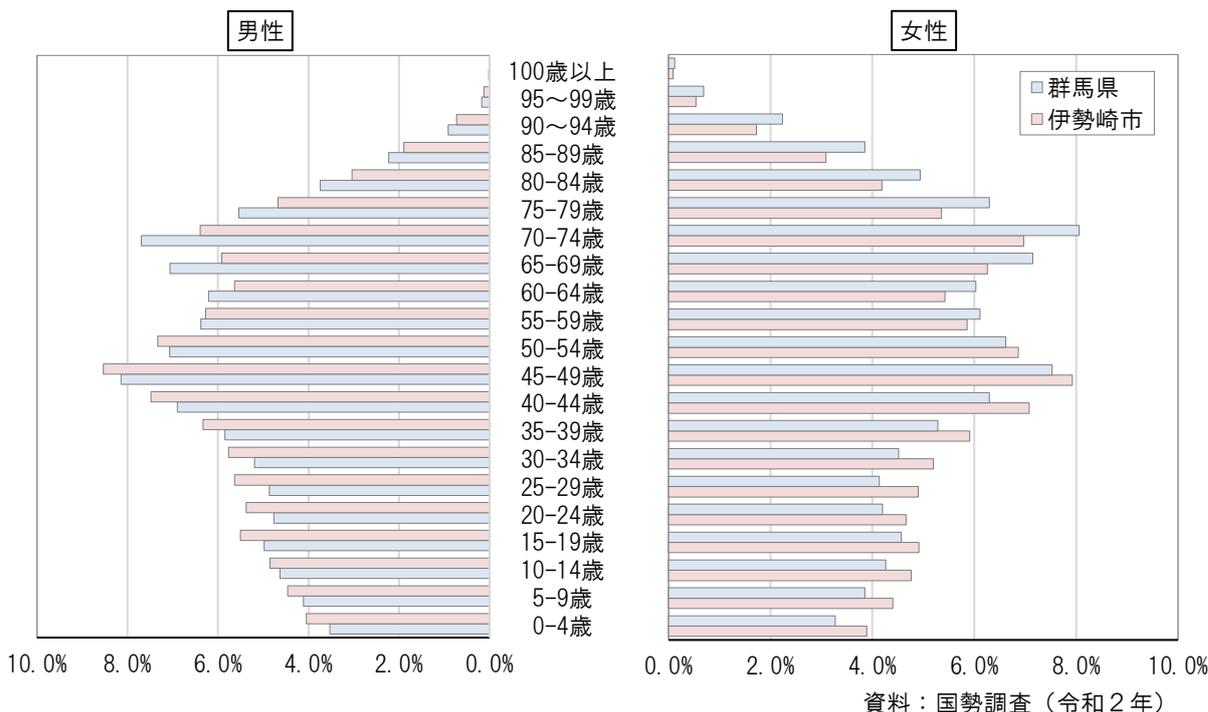
■年齢3区分別人口の推移



資料：国勢調査（令和2年）

令和2年時点の5歳階級別人口比率を群馬県全体と比べてみると、本市は54歳以下までは男女ともに群馬県全体よりも高く、55歳以上は男女ともに群馬県全体よりも低くなっており、群馬県全体と比べて年齢層の低い人口構成となっています。

■5歳階級別人口比率

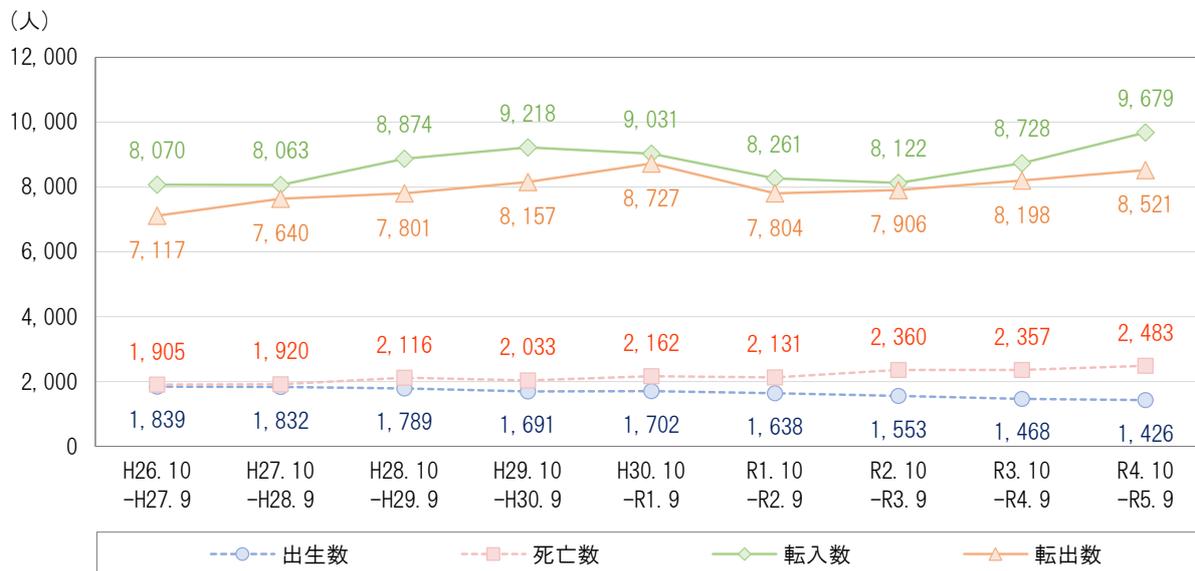
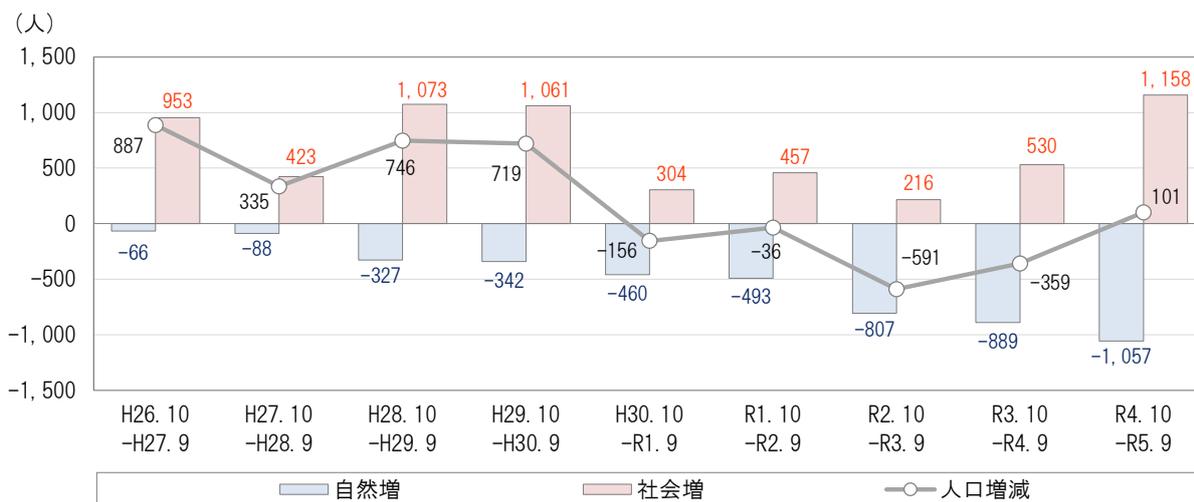


3) 人口動態

人口動向（自然増減）をみると、出生数は減少傾向であるのに対し、死亡数は増加傾向にあります。

また、社会増減をみると、転出数より転入数が多く、転入数の令和4年と平成26年を比較すると1,609人増加しています。

■人口動態の状況



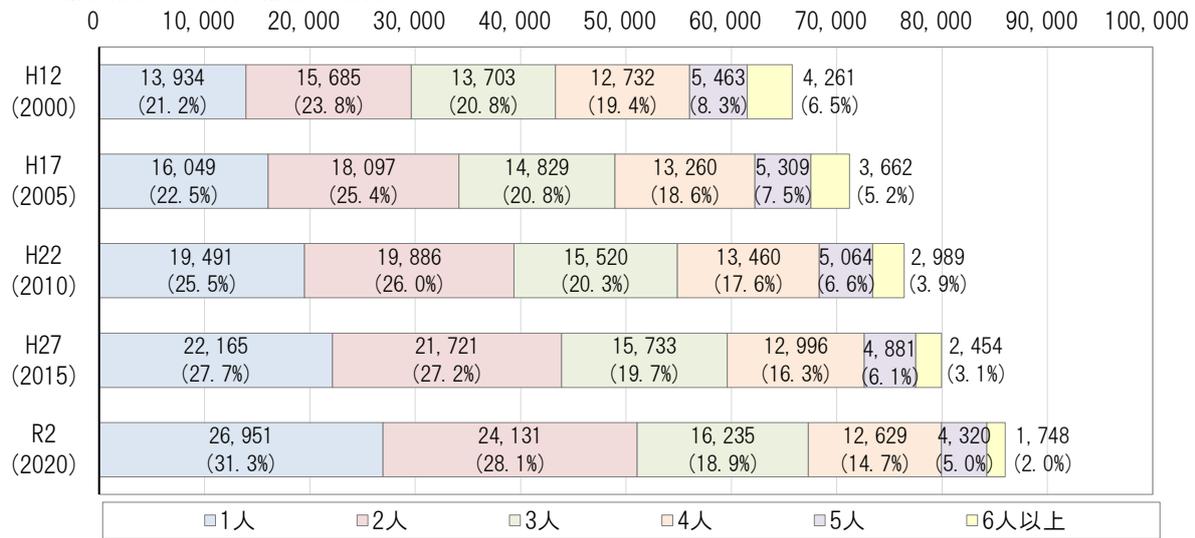
資料：群馬県移動人口調査

4) 世帯人員

令和2年の世帯人員別一般世帯数をみると、1人世帯が31.3%で最も多く、次いで2人世帯が28.1%と、半数以上が2人以下の世帯となっています。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いることから核家族化が進行していることがわかります。

■世帯人員別一般世帯数の割合

(世帯)



資料：国勢調査（令和2年）

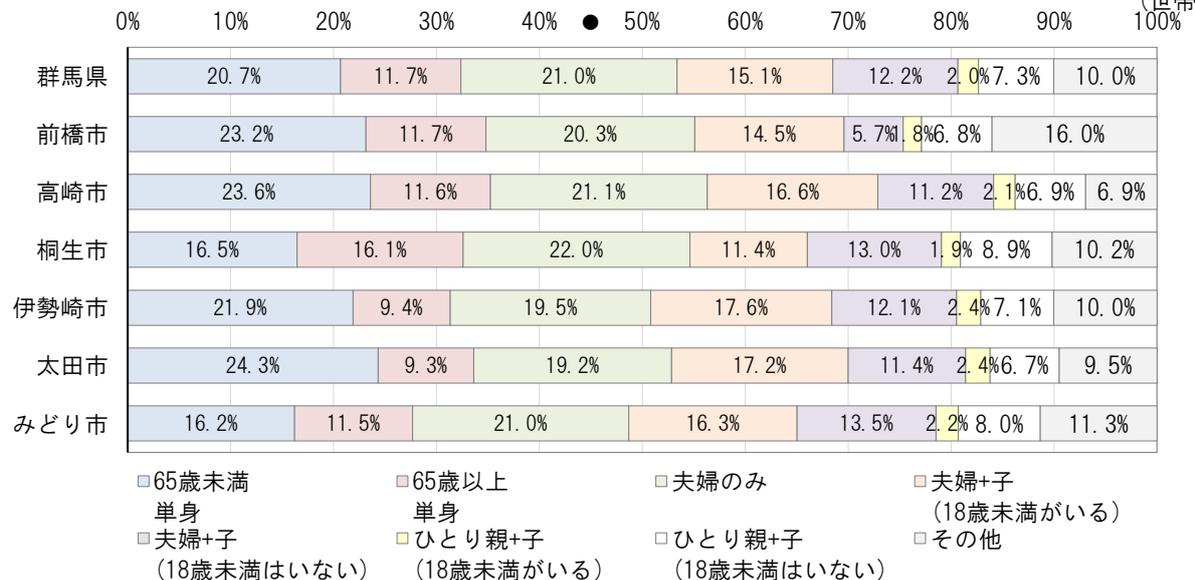
5) 世帯の型

令和2年の世帯の型別一般世帯数割合をみると、本市は65歳以上単身世帯の比率が群馬県全体及び周辺自治体に比べて低い状況です。

一方で、夫婦と18歳未満の子どもがいる世帯（17.6%）は、群馬県全体（15.1%）より高い状況にあります。

■世帯の型別一般世帯数割合

(世帯)



資料：国勢調査（令和2年）

序章
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
資料編

6) 所有関係別世帯主の年齢別世帯数

住宅の住まい方をみると、34歳までは共同住宅等の借家が多く、35歳以上になると一戸建・長屋建ての持ち家が多くなっています。

■所有関係別世帯主の年齢別世帯数

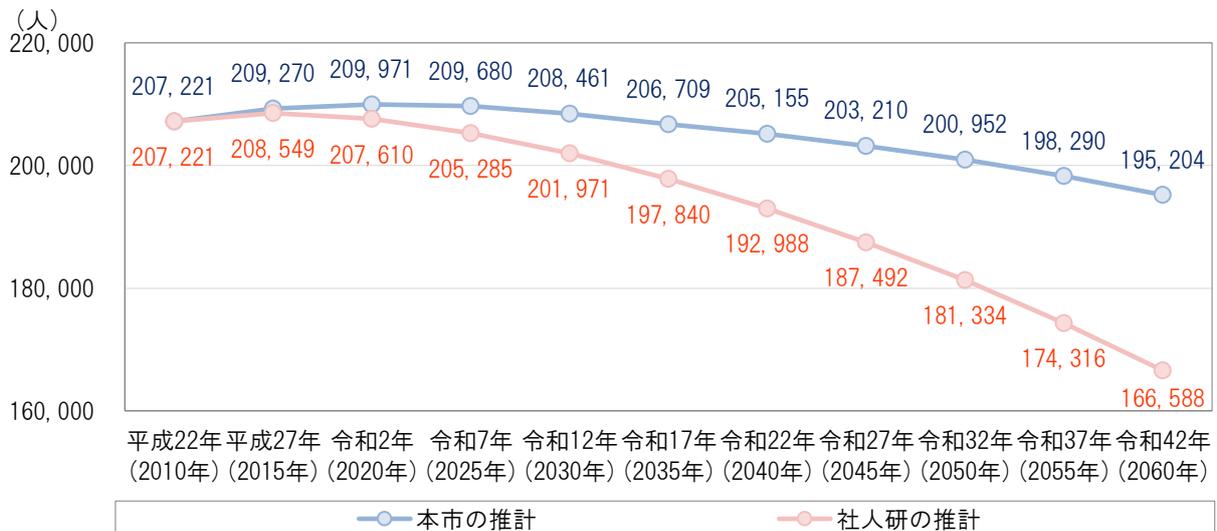


資料：住宅・土地統計調査(令和5年)

7) 将来人口

国立社会保障・人口問題研究所(社人研)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年に人口規模は約196,000人の維持が見込まれています。

■伊勢崎市の将来人口



出典：伊勢崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略(平成28年3月)

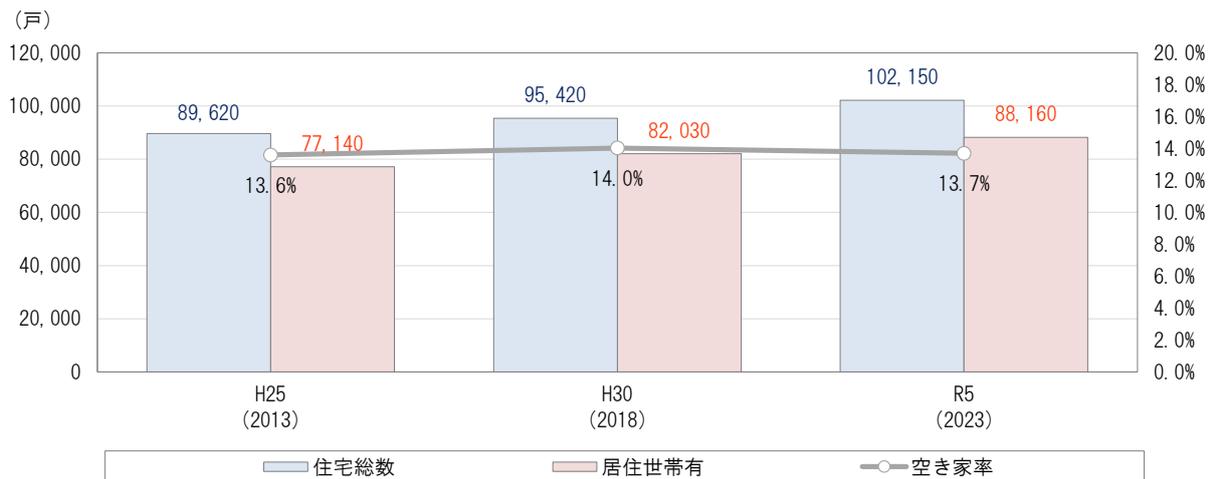
(2) 住宅・住環境の状況

1) 住宅総数の推移

本市の住宅総数は年々増加しており、令和5年では住宅総数は102,150戸となっています。

このうち居住世帯のある住宅は88,160戸で、居住世帯のない住宅は13,990戸となっています。

■住宅総数の推移



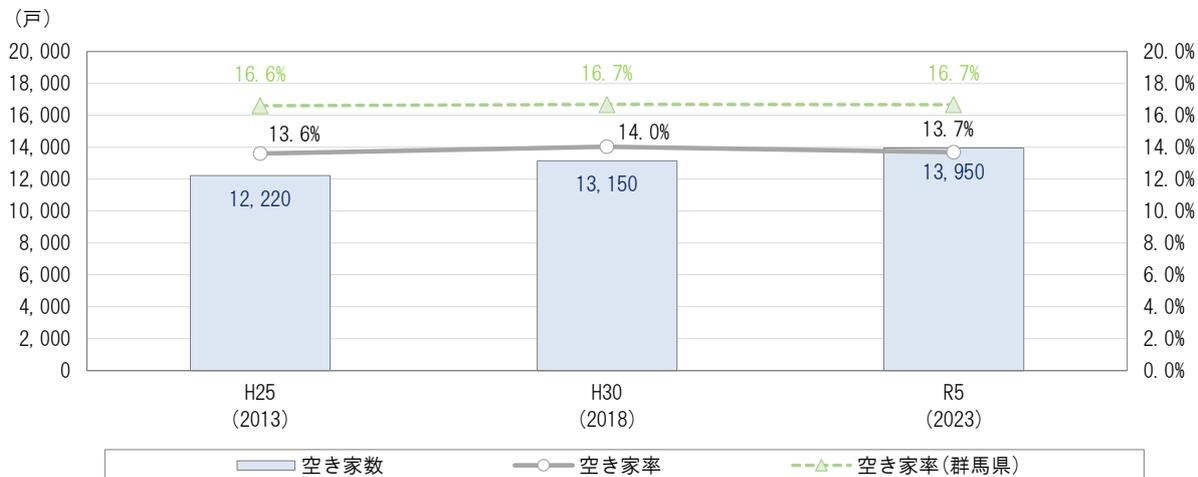
資料：住宅・土地統計調査(令和5年)

2) 空き家の状況

住宅・土地統計調査によると、本市の空き家数は、令和5年は13,950戸で空き家率は13.7%となっています。

平成25年に比べて空き家率は微増し、空き家数は1,730戸増加しています。群馬県全体の空き家率は令和5年で16.7%となっており、本市の空き家率は群馬県全体に比べるとやや低くなっています。

■空き家数・空き家率の推移

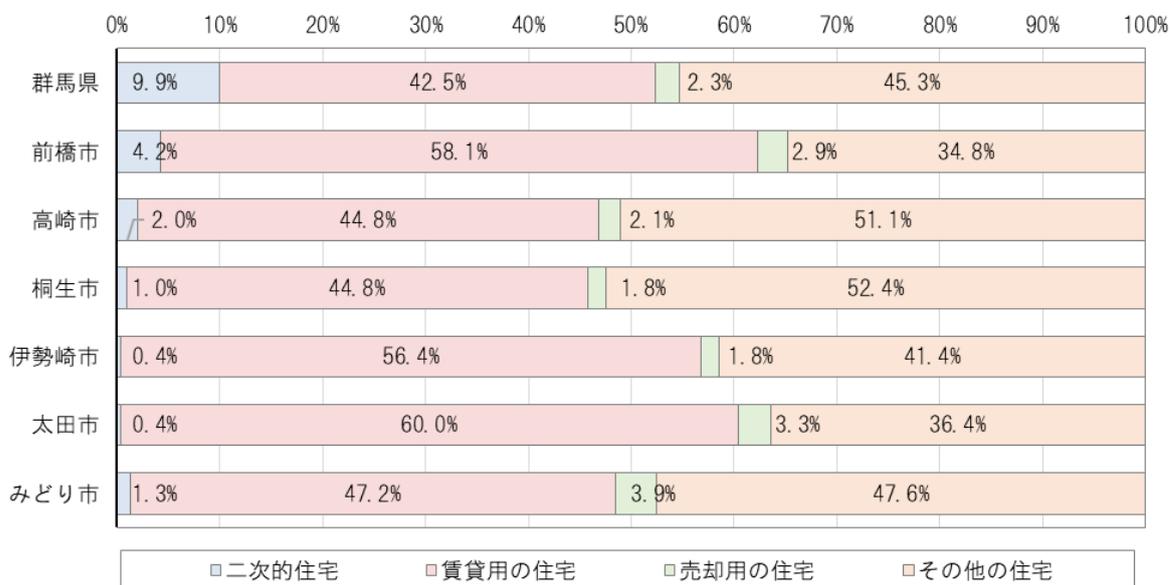


資料：住宅・土地統計調査(令和5年)

空き家の内訳をみると、本市は群馬県全体と比べて賃貸用の住宅の割合が高く、二次的住宅の割合は少なくなっています。

近隣市と比べると、賃貸用の住宅の割合は、概ね同様の傾向となっています。

■種類別空き家数の割合

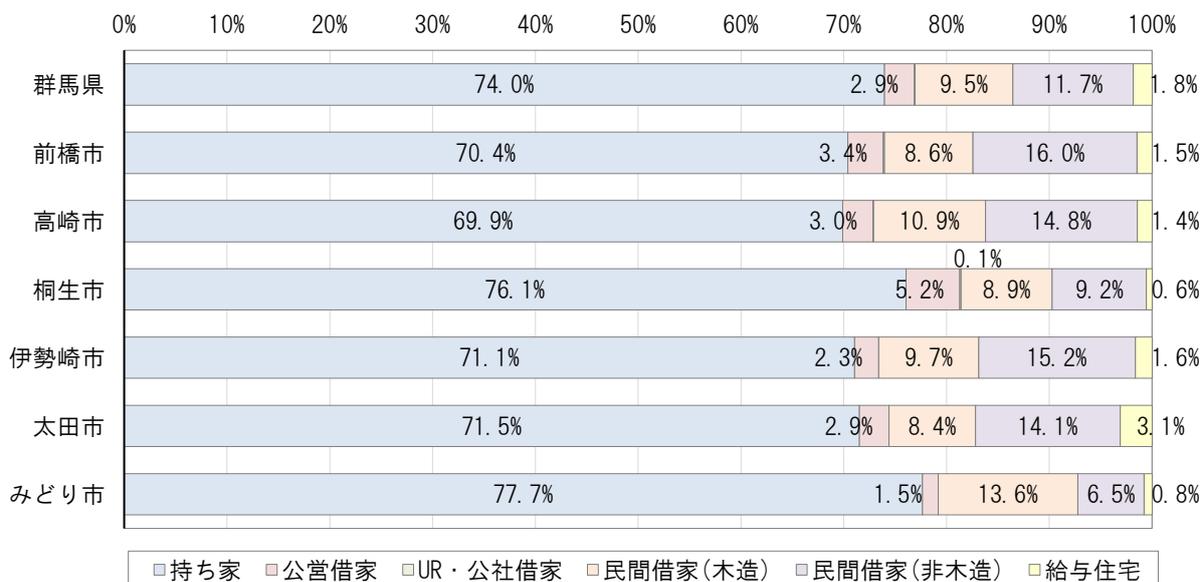


資料：住宅・土地統計調査(令和5年)

3) 住宅の所有の関係

本市の住宅の所有関係は、持ち家が71.1%、民間借家が24.9%で、群馬県全体と比べると、持ち家と借家の割合は概ね同様の傾向となっています。

■住宅の所有の関係別住宅数割合



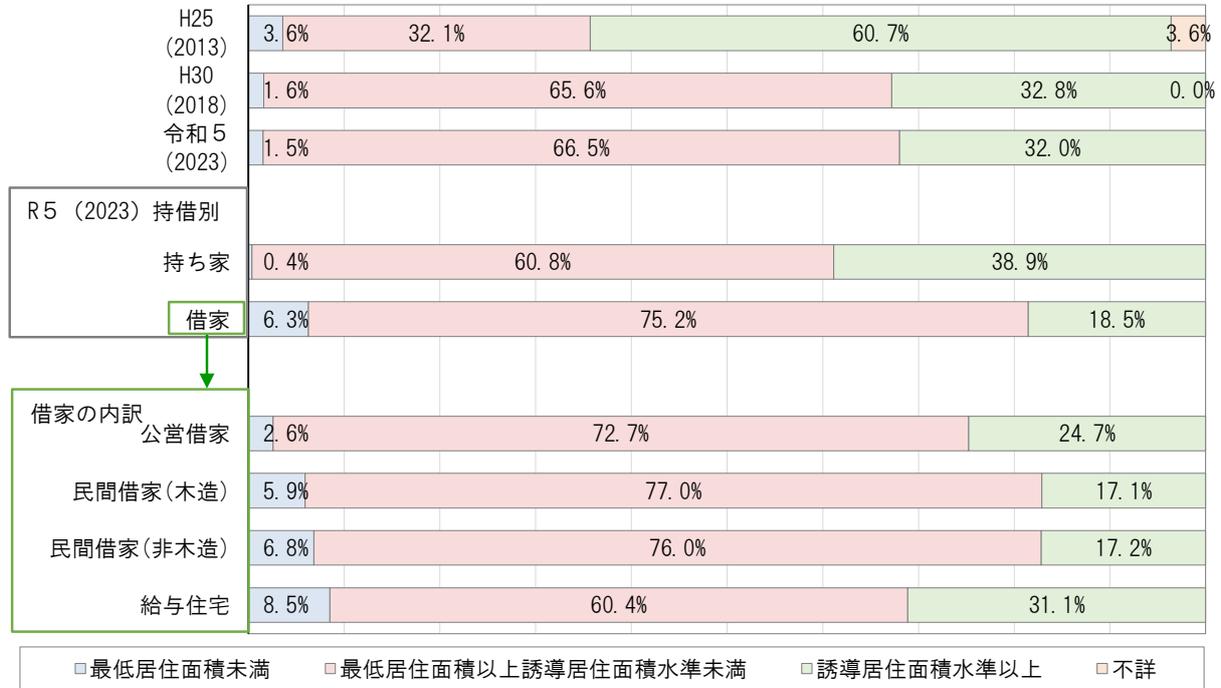
資料：住宅・土地統計調査(令和5年)

4) 居住面積水準の状況

最低居住面積水準未達の世帯の割合は、令和5年では全体で1.5%です。

住宅の所有関係別にみると、持ち家は0.4%であるのに対し、借家は6.3%となっており、その中で公営借家は2.6%となっています。

■居住面積水準別世帯数割合

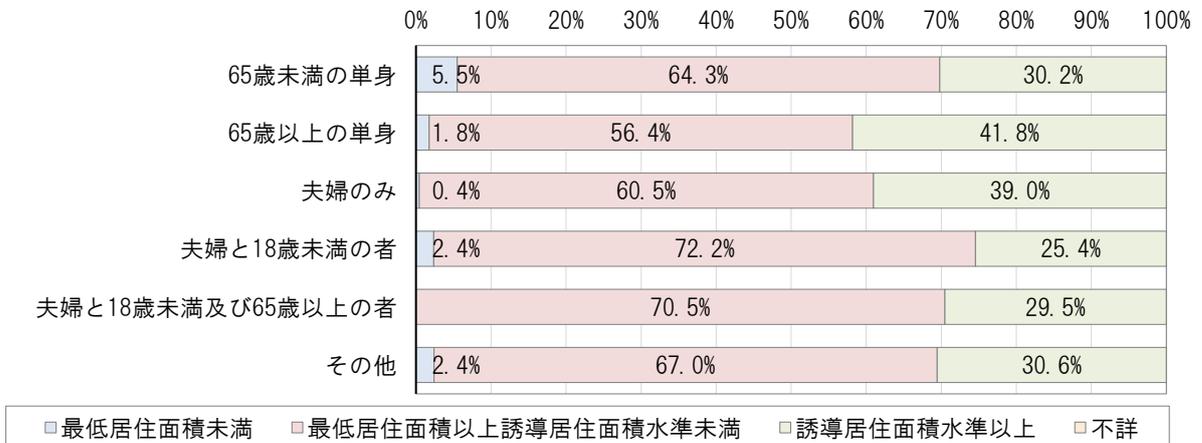


資料：住宅・土地統計調査(令和5年)

世帯の型別でみると、65歳未満の単身が5.5%、次いで夫婦と18歳未満の者、その他の2.4%が最低居住面積水準未達となっています。

また、夫婦と18歳未満の者は、誘導居住面積水準以上が25.4%で、世帯の型別の中では最も低くなっています。

■世帯の型別居住面積水準別世帯数割合



資料：住宅・土地統計調査(令和5年)

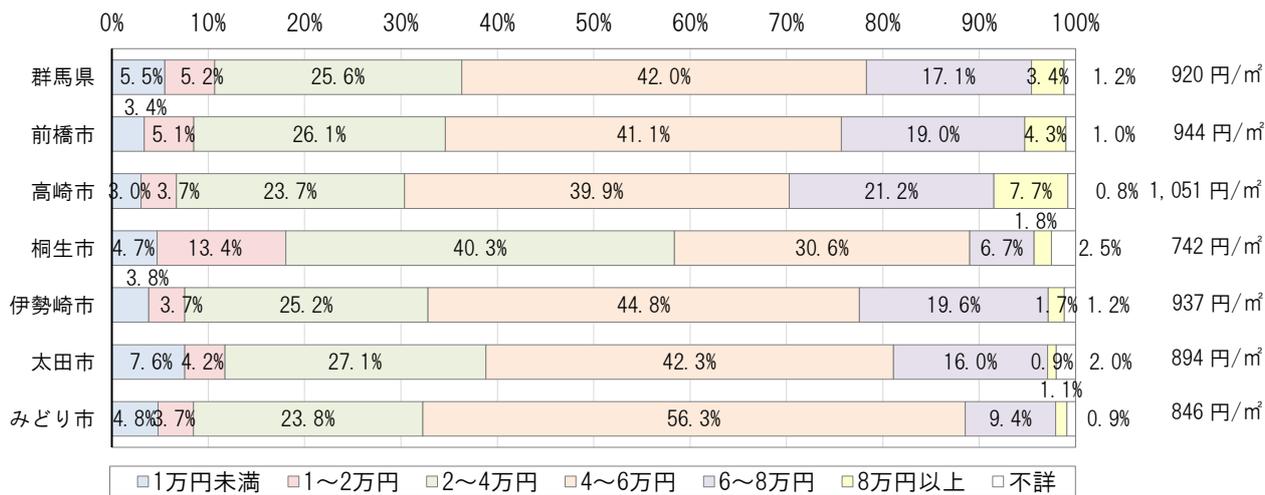
序章
第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
第6章
第7章
第8章
第9章
第10章
第11章
資料編

5) 1か月当たりの家賃の状況

本市の借家の1か月当たりの平均家賃は45,053円で、群馬県全体と比べるとやや高くなっています。

1か月当たりの家賃は937円/㎡で、群馬県全体の920円/㎡と比べて高く、近隣市と比べても高崎市、前橋市に次いで高くなっています。

■ 1か月当たりの家賃階層別住宅数の割合及び延べ面積1㎡当たり家賃



資料：住宅・土地統計調査(令和5年)

■ 1か月当たり平均家賃の分布



資料：住宅・土地統計調査(令和5年)

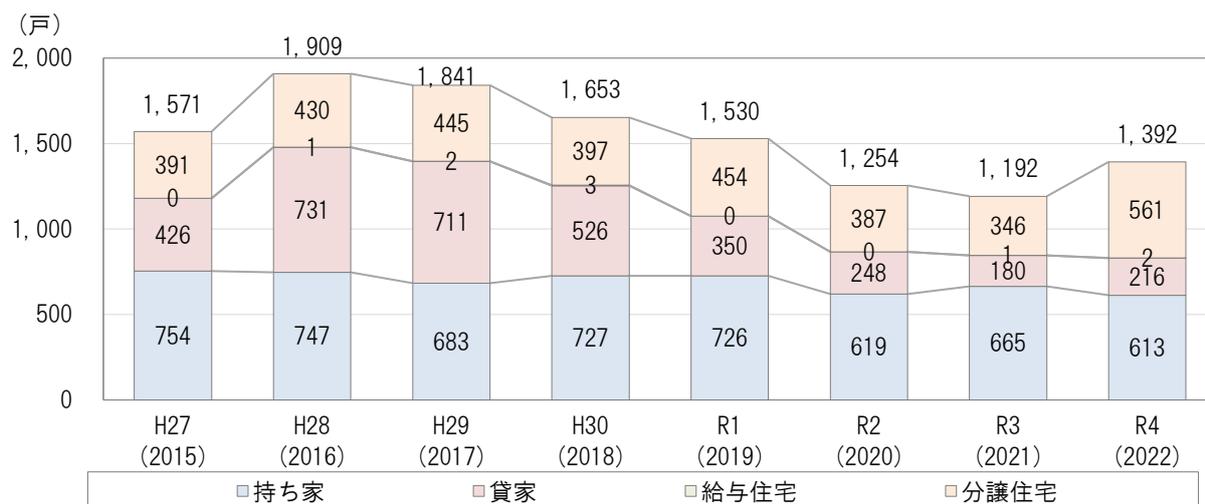
6) 住宅着工数

本市の住宅着工数は、平成 28 年度は年間 1,900 戸を超えていましたが、その後は減少し、令和元年度頃から 1,600 戸を下回る数で推移しています。

しかしながら、令和 4 年度は再び増加し、約 1,400 戸となっています。

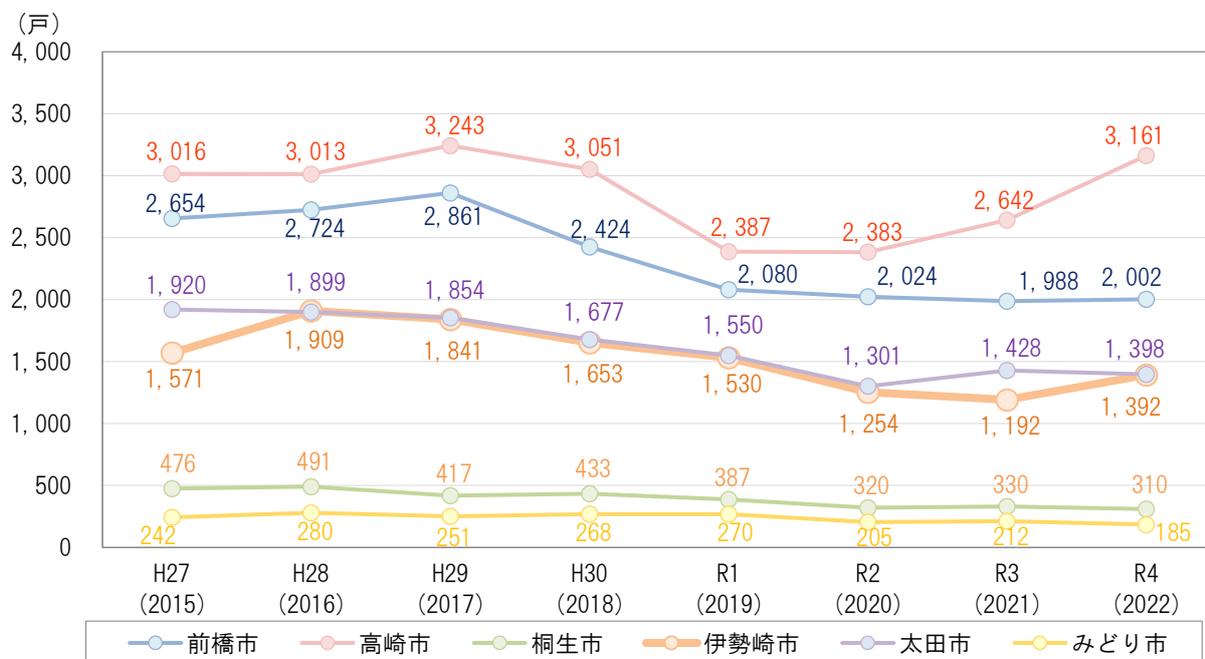
利用関係別でみると、持ち家は安定して推移しているものの、貸家及び分譲住宅の着工数の増減の変動が大きくなっています。

■住宅着工数の推移（伊勢崎市）



資料：群馬県新設住宅着工統計

■住宅着工数の推移（周辺市）



資料：群馬県新設住宅着工統計

伊勢崎市公営住宅等長寿命化計画（案）

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）