

邑楽町町営住宅長寿命化計画

令和2年

邑 楽 町

目 次

第1章 公営住宅等長寿命化の目的	1
（1）背景	1
（2）目的	1
（3）計画期間	2
（4）計画の位置づけ	2
第2章 町営住宅の状況の把握・整理	3
2-1 町の住宅事情	3
（1）人口および世帯の状況	3
（2）住宅等の状況	8
2-2 公営住宅等の状況	10
（1）管理戸数	10
（2）入居者の状況	13
（3）収入の状況および収入超過者・高額所得者に対する取組状況	14
（4）建替事業実績等	15
2-3 上位・関連計画の整理	16
2-4 公営住宅等の需要見通しの推計	18
（1）推計方法	18
（2）推計結果	19
第3章 長寿命化に関する基本方針	21
（1）町営住宅の課題	21
（2）ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	22
（3）改善事業の実施による長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針	23
第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	24
（1）基本的な考え方	24
（2）事業手法の選定	27
第5章 手法別実施方針	43
（1）点検の実施方針	43
（2）計画修繕の実施方針	44
（3）改善事業の実施方針	49
（4）建替事業の実施方針	50
第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	51
第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧	55

第1章 公営住宅等長寿命化計画の目的

(1) 背景

公営住宅等については、厳しい財政状況の下で、更新期を迎えつつある老朽化した大量のストックを効率的かつ円滑に更新を行い、また、住民の多様なニーズに対応したストックの整備を進めるとともに、適切に維持・管理を行っていくことが必要となっています。

国においては、2013年（平成25年）11月に「インフラ長寿命化基本計画」が策定され、2014年（平成26年）4月には、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」が示され、地方公共団体に対して、公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うための総合管理計画の策定を要請しており、公営住宅等について、2009年（平成21年）3月に策定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を2016年（平成28年）8月に改定し、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が公表されています。

邑楽町（以下、「本町」という。）においても、公営住宅等ストックの整備・維持・管理について、適切なマネジメントを行う必要があり、2010年（平成22年）3月に「邑楽町町営住宅長寿命化計画」を策定し、計画に基づき公営住宅の適切な維持・管理を実施するとともに、旧石打町営住宅、久保林町営住宅および大黒第1町営住宅の3つの団地の集約建替を行っています。

本町の町営住宅は、3団地141戸（2019年（平成31年）4月現在、用途廃止11戸を含む）を管理していますが、石打町営住宅を除き、耐用年数を経過した住宅となっており、老朽化が進んでいます。さらに、今後、高齢化が一層進展し、高齢者の増加が見込まれるなか、町営住宅の現況を踏まえ、長期的な視点に立ったうえで、住宅セーフティネットの一部として、適切な更新や維持・管理が必要となっています。

(2) 目的

本計画は、住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネットの役割を果たし、将来にわたって、安全で安心な住宅を確保するために、「邑楽町公共施設等総合管理計画」との整合を図りつつ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき現行の計画を見直し、定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施、計画的な修繕による予防保全的管理の実施、長寿命化に資する改善事業の実施などの取組を計画的に実施し、ライフサイクルコストを縮減することを目的とします。

（３）計画期間

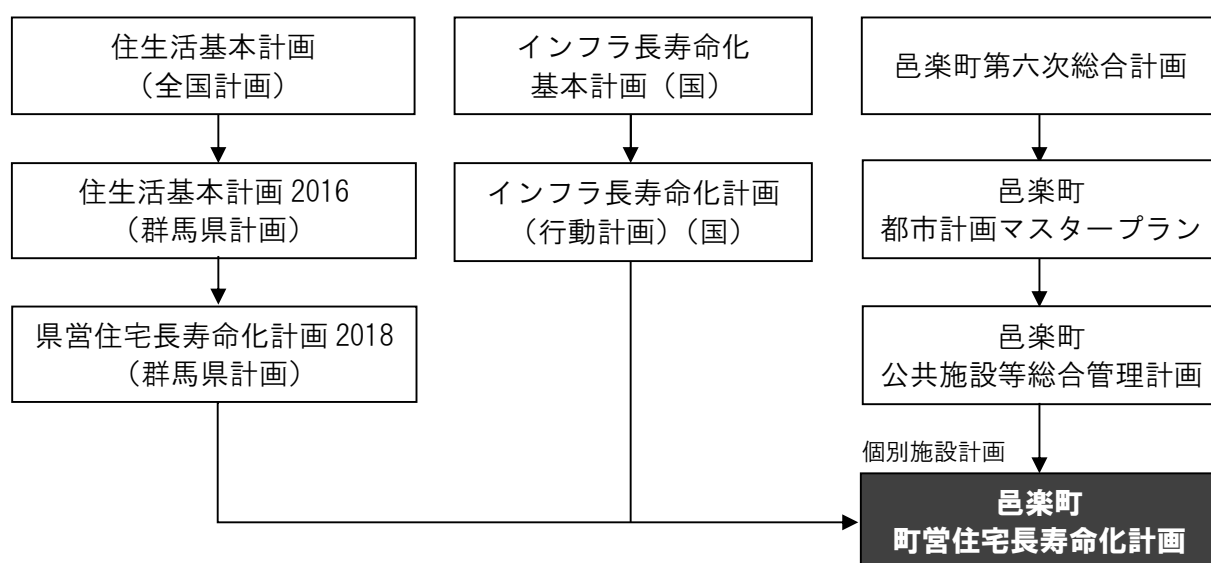
本計画の計画期間は、2020 年（令和 2 年）度から 2029 年（令和 11 年）度までの 10 年間とします。

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、適宜見直しを行うものとします。

（４）計画の位置づけ

本計画の位置づけは、以下に示すとおりです。

図表 1-1 計画の位置づけ



第2章 町営住宅の状況の把握・整理

2-1 町の住宅事情

(1) 人口および世帯の状況

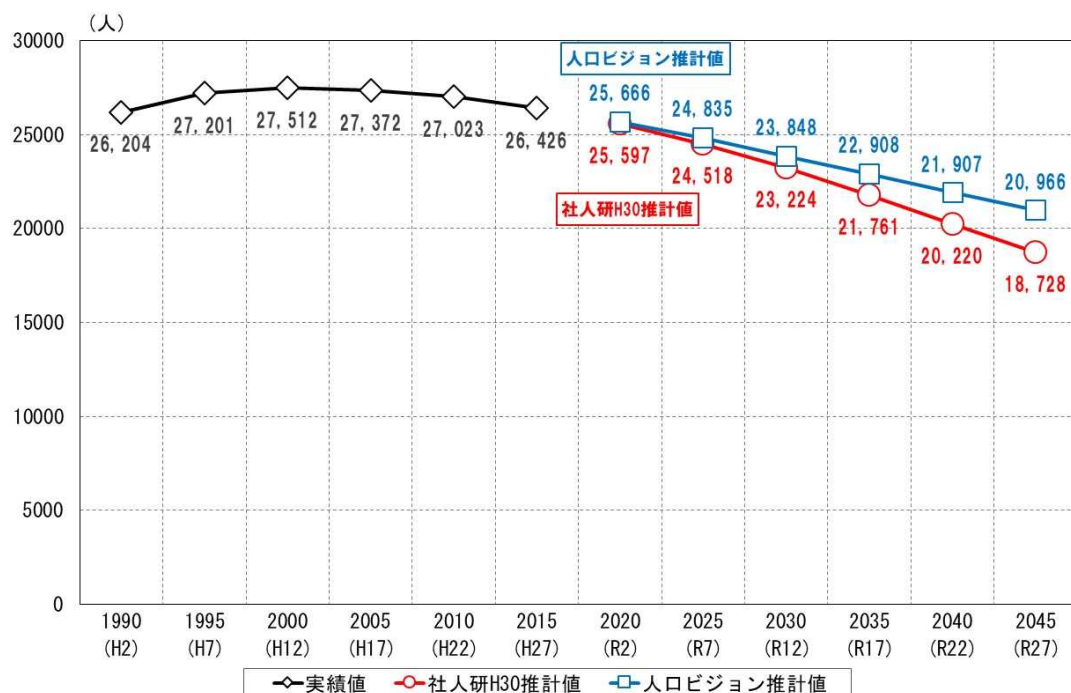
①人口推移および将来の見通し

本町の人口は、2000年（平成12年）の27,512人をピークに減少傾向にあります。

「邑楽町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」（2016年（平成28年）3月）では、2025（令和7年）に約25,000人、目標年である2060年（令和42年）には約18,500人を維持することを目標としています。

一方、「日本の地域別将来推計人口（平成30年3月推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）の推計結果では、2040年（令和22年）には20,220人と、人口ビジョンの推計結果と比べてより一層人口減少が進む見通しとなっています。

図表 2-1 人口推移および将来の見通し



図表 2-2 人口推移および将来の見通し

	1990 (H2)	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
実績値	26,204	27,201	27,512	27,372	27,023	26,426						
人口ビジョン推計値							25,666	24,835	23,848	22,908	21,907	20,966
社人研によるH30推計値							25,597	24,518	23,224	21,761	20,220	18,728
社人研によるH25推計値							25,601	24,590	23,384	22,014	20,545	

出典：1990～2015年は国勢調査による実績値

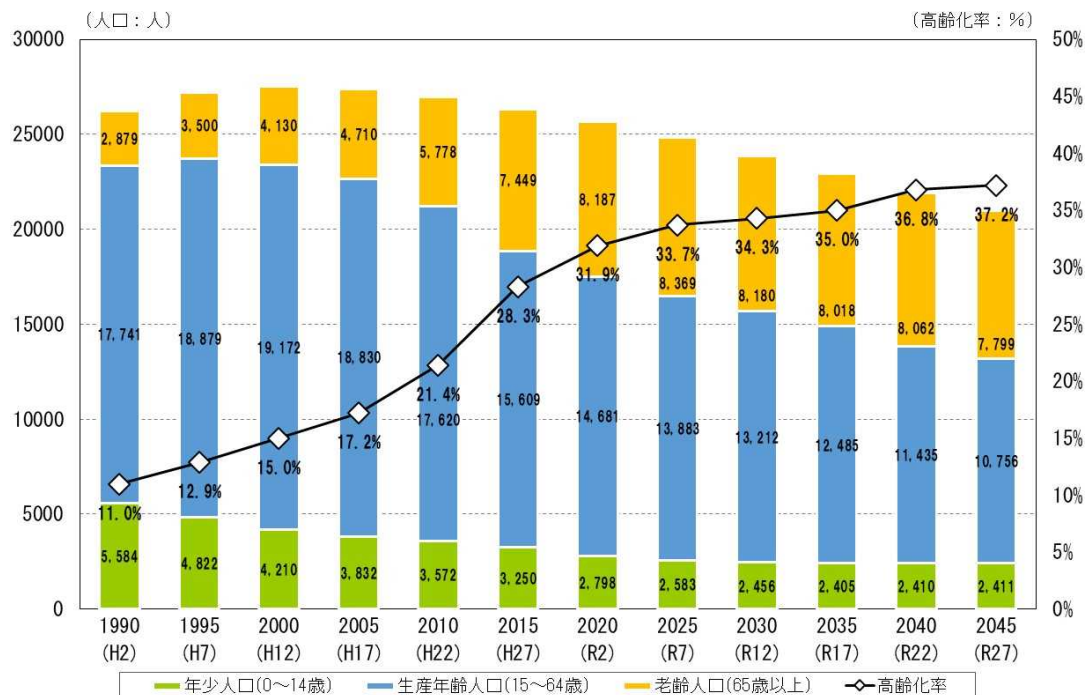
2020年以降は、「邑楽町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」、「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」、「日本の地域別将来推計人口（平成30年3月推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）による推計値。

②年齢3区分別人口

人口構成を見ると、老齢人口（65歳以上）が増加傾向にある一方で、年少人口（0～14歳）や生産年齢人口（15～64歳）は減少傾向となっており、2005年（平成17年）には老齢人口が年少人口を上回っています。

今後も老齢人口は増加傾向が続く見通しとなっていますが、2040年（令和22年）をピークに減少に転じることとなり、一方、年少人口は、当面は減少が続く見込みとなっていますが、2040年（令和22年）以降は微増する見通しとなっています。

図表 2-3 年齢3区分別人口の推移



図表 2-4 年齢3区分別人口の推移

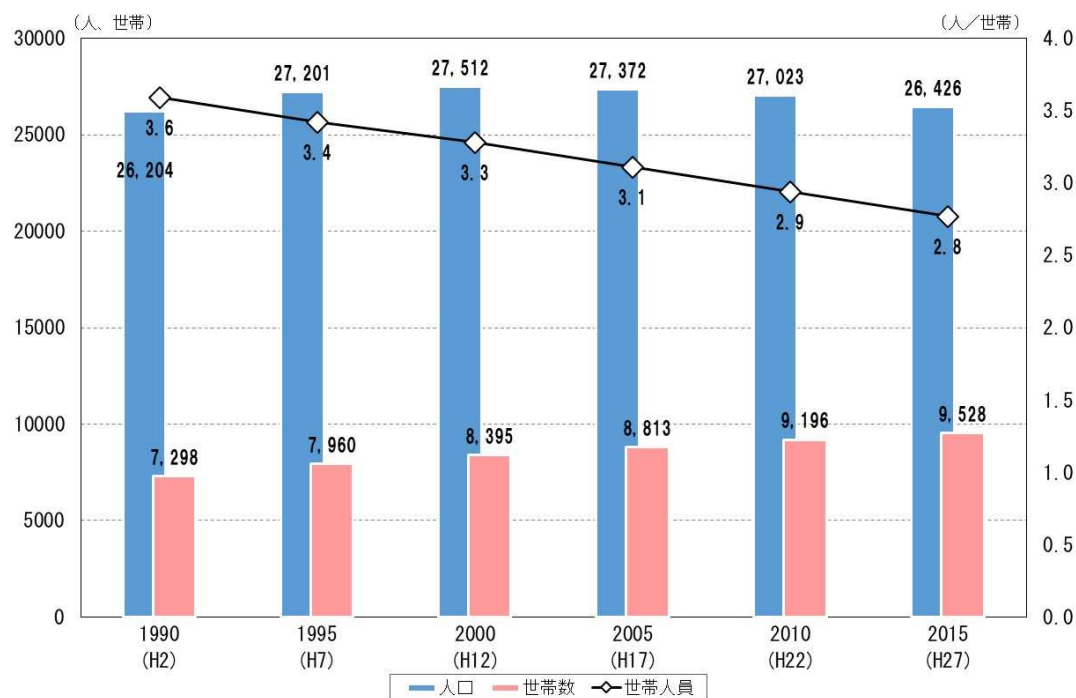
		1990 (H2)	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
総人口	人口(人)	26,204	27,201	27,512	27,372	27,023	26,426	25,666	24,835	23,848	22,908	21,907	20,966
	構成割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
年少人口 (0～14歳)	人口(人)	5,584	4,822	4,210	3,832	3,572	3,250	2,798	2,583	2,456	2,405	2,410	2,411
	構成割合	21.3%	17.7%	15.3%	14.0%	13.2%	12.3%	10.9%	10.4%	10.3%	10.5%	11.0%	11.5%
生産人口 (15～64歳)	人口(人)	17,741	18,879	19,172	18,830	17,620	15,609	14,681	13,883	13,212	12,485	11,435	10,756
	構成割合	67.7%	69.4%	69.7%	68.8%	65.2%	59.1%	57.2%	55.9%	55.4%	54.5%	52.2%	51.3%
老齢人口 (65歳以上)	人口(人)	2,879	3,500	4,130	4,710	5,778	7,449	8,187	8,369	8,180	8,018	8,062	7,799
	構成割合	11.0%	12.9%	15.0%	17.2%	21.4%	28.2%	31.9%	33.7%	34.3%	35.0%	36.8%	37.2%
不詳	人口(人)	0	0	0	0	53	118	0	0	0	0	0	0

出典：1990～2015年は国勢調査による実績値、2020年以降は「邑楽町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」による推計値。

③世帯数の推移

人口は2000年（平成12年）をピークに減少傾向にあります。世帯数は増加傾向にあり、2015年（平成27年）には9,528世帯となっています。一方で、世帯人員については2005年（平成17年）には3.11人/世帯でしたが、2015年（平成27年）には2.77人/世帯となっています。

図表 2-5 邑楽町における世帯数および世帯人員の推移



図表 2-6 群馬県および邑楽町における世帯数および世帯人員の推移

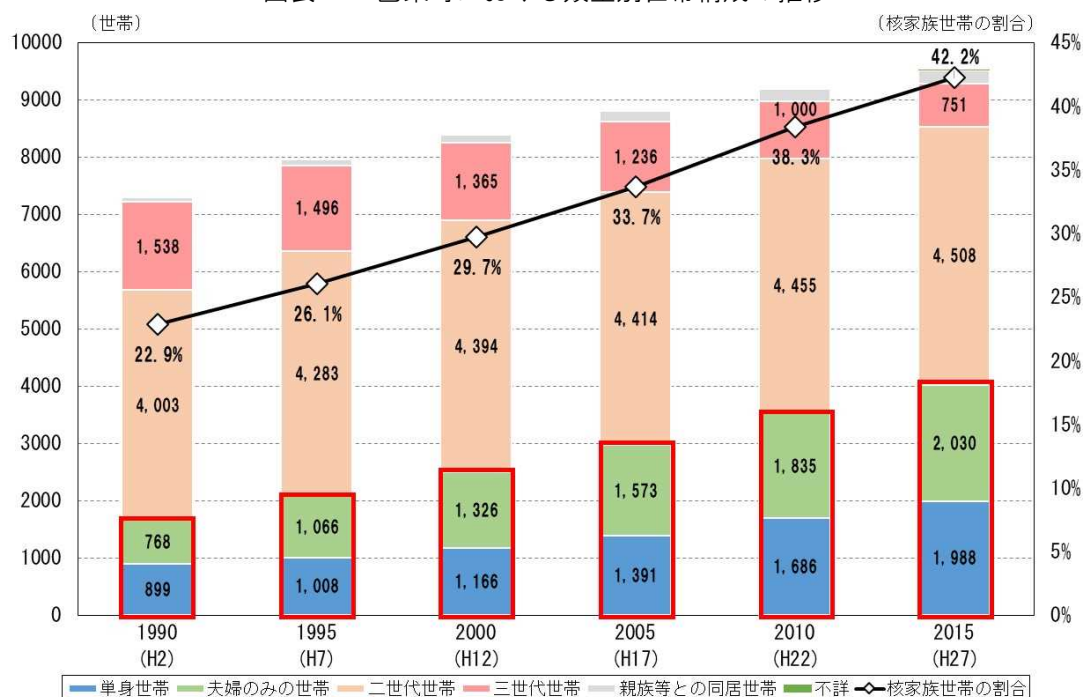
		1990 (H2)	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)
邑楽町	総人口(人)	26,204	27,201	27,512	27,372	27,023	26,426
	総世帯(世帯)	7,298	7,960	8,395	8,813	9,196	9,528
	世帯人員(人/世帯)	3.59	3.42	3.28	3.11	2.94	2.77
	一般世帯(世帯)	7,294	7,959	8,389	8,806	9,185	9,516
群馬県	総人口(人)	1,966,265	2,003,540	2,024,852	2,024,135	2,008,068	1,973,115
	総世帯(世帯)	603,198	650,836	695,092	726,203	755,756	773,952
	世帯人員(人/世帯)	3.26	3.08	2.91	2.79	2.66	2.55
	一般世帯(世帯)	600,222	649,664	690,972	724,121	754,324	772,014

出典：国勢調査

④世帯の構成

世帯構成では、親と子など二世帯世帯が2015年（平成27年）には4,508世帯と全体の50%を占め、群馬県全体の41.8%よりも高くなっています。一方で、単身世帯や夫婦のみの世帯などの核家族と呼ばれる世帯が年々増加傾向にあり、2015年（平成27年）には42.2%まで増加しています。

図表 2-7 邑楽町における類型別世帯構成の推移



図表 2-8 群馬県および邑楽町における類型別世帯構成の推移

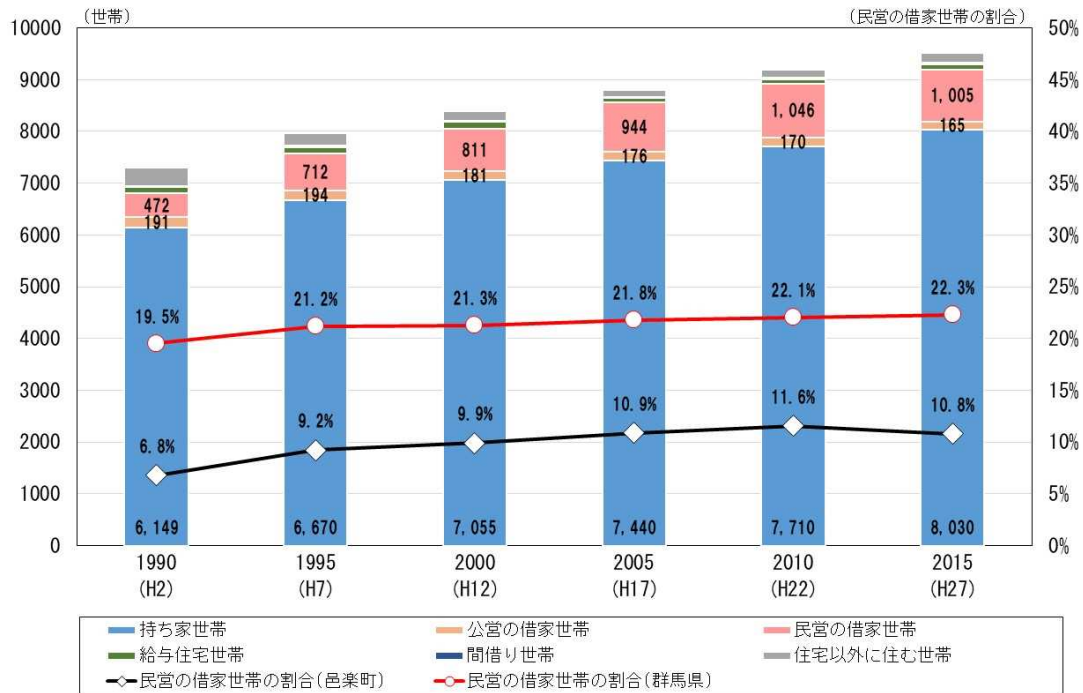
		1990 (H2)	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)
邑楽町	一般世帯	7,294	7,959	8,389	8,806	9,185	9,516
	単身世帯	899	1,008	1,166	1,391	1,686	1,988
	夫婦のみの世帯	768	1,066	1,326	1,573	1,835	2,030
	二世帯世帯	4,003	4,283	4,394	4,414	4,455	4,508
	三世帯世帯	1,538	1,496	1,365	1,236	1,000	751
	親族等との同居世帯	86	106	138	192	209	236
	不詳	0	0	0	0	0	3
	単独及び夫婦のみの世帯割合(%)	22.9%	26.1%	29.7%	33.7%	38.3%	42.2%
群馬県	一般世帯	600,222	649,664	690,972	724,121	754,324	772,014
	単身世帯	106,520	129,661	150,473	170,829	197,673	221,059
	夫婦のみの世帯	88,973	110,860	130,205	143,135	152,636	160,112
	二世帯世帯	290,789	299,951	311,638	320,858	324,608	322,938
	三世帯世帯	101,932	95,294	82,719	70,227	56,162	43,319
	親族等との同居世帯	12,008	13,898	15,937	19,072	22,910	23,219
	不詳	0	0	0	0	335	1,367
	単独及び夫婦のみの世帯割合(%)	32.6%	37.0%	40.6%	43.4%	46.4%	49.4%

出典：国勢調査

⑤住宅の所有関係別世帯数

住宅の所有関係では、持ち家の割合が2015年（平成27年）には8,030世帯と84.3%を占め、群馬県の70.2%より14ポイント高くなっています。一方、借家の割合は低く、民営の借家割合が10.6%、公営の借家割合が1.7%と群馬県全体に比べて、それぞれ11ポイント、2ポイント低くなっています。

図表 2-9 住宅の所有関係別世帯数の推移



図表 2-10 群馬県および邑楽町の住宅の所有関係別世帯数の推移

		1990 (H2)	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)
邑楽町	一般世帯	7,294	7,959	8,389	8,806	9,185	9,516
	持ち家世帯	6,149	6,670	7,055	7,440	7,710	8,030
	公営の借家世帯	191	194	181	176	170	165
	民営の借家世帯	472	712	811	944	1,046	1,005
	給与住宅世帯	111	112	133	85	78	88
	間借り世帯	14	33	22	15	37	36
	住宅以外に住む世帯	357	238	187	146	144	192
	公営の借家世帯の割合 (%)	2.6%	2.4%	2.2%	2.0%	1.9%	1.7%
	民営の借家世帯の割合 (%)	6.5%	8.9%	9.7%	10.7%	11.4%	10.6%
群馬県	一般世帯	600,222	649,664	690,972	724,121	754,324	772,014
	持ち家世帯	413,278	442,138	474,341	500,835	525,157	541,607
	公営の借家世帯	32,149	32,975	34,108	34,411	32,433	29,578
	民営の借家世帯	113,932	134,312	143,944	154,979	163,796	169,113
	給与住宅世帯	18,568	19,153	18,278	15,505	15,212	12,887
	間借り世帯	4,978	4,570	5,386	6,073	5,972	5,294
	住宅以外に住む世帯	17,317	16,516	14,915	12,318	11,754	13,535
	公営の借家世帯の割合 (%)	5.4%	5.1%	4.9%	4.8%	4.3%	3.8%
	民営の借家世帯の割合 (%)	19.0%	20.7%	20.8%	21.4%	21.7%	21.9%

出典：国勢調査

(2) 住宅等の状況

①住宅数等の推移

住宅数は、2013 年（平成 25 年）に 10,590 戸となっており、2008 年（平成 20 年）を境に減少となっています。一方で、前述の世帯数と比較すると、住宅数が世帯数を上回っており、居住世帯のない住宅は増加傾向にあり、特に空き家は 2013 年（平成 25 年）には 1,200 戸と全体の 12.8%を占めるなど、住宅が余剰となっている状況となっています。

図表 2-11 住宅数および空き家数の推移

		1998年 (H10)	2003年 (H15)	2008年 (H20)	2013年 (H25)	2018年 (H30)
邑楽町	住宅総数	9,000	9,850	10,870	10,590	10,710
	居住世帯のある住宅	8,360	9,010	9,700	9,350	9,700
	居住世帯のない住宅	640	840	1,170	1,240	1,010
	一時現在者	10	10	60	40	10
	空き家	580	790	1,090	1,200	1,000
	建築中	50	40	20	0	0
	空き家率	6.9%	8.8%	11.2%	12.8%	10.3%
群馬県	住宅総数	756,100	798,700	855,700	902,900	949,000
	居住世帯のある住宅	657,600	684,600	725,300	748,100	786,600
	居住世帯のない住宅	98,500	114,100	130,400	154,800	162,400
	一時現在者	2,900	3,300	5,100	2,800	3,100
	空き家	92,600	108,900	123,100	150,100	158,300
	建築中	3,000	1,900	2,200	1,900	1,000
	空き家率	12.2%	13.6%	14.4%	16.6%	16.7%

出典：住宅・土地統計調査、ただし 2018 年(H30)の数値は住宅数概数集計の結果

②空き家の内訳

空き家の内訳では、「賃貸用の住宅」が 56.7%と群馬県全体よりも高く、長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取壊すことになっているなどの「その他の住宅」（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）も 39.2%と、群馬県値よりも高い値となっています。

図表 2-12 空き家の内訳

		1998年 (H10)	2003年 (H15)	2008年 (H20)	2013年 (H25)	2018年 (H30)
邑楽町	空き家率	0	790	1,090	1,200	1,000
	二次的住宅	-	80	60	10	30
		-	10.1%	5.5%	0.8%	3.0%
	賃貸用の住宅	-	300	350	680	670
		-	38.0%	32.1%	56.7%	67.0%
	売却用の住宅	-	-	40	40	10
群馬県		-	-	3.7%	3.3%	1.0%
	その他の住宅	-	410	640	470	290
		-	51.9%	58.7%	39.2%	29.0%
	空き家率	92,600	108,900	123,100	150,100	158,400
	二次的住宅	14,700	9,700	6,500	16,900	14,800
		15.9%	8.9%	5.3%	11.3%	9.3%
群馬県	賃貸用の住宅	52,900	57,600	66,700	74,700	77,100
		57.1%	52.9%	54.2%	49.8%	48.7%
	売却用の住宅	-	3,200	5,100	2,100	3,900
		-	2.9%	4.1%	1.4%	2.5%
	その他の住宅	25,000	38,400	44,800	56,400	62,600
		27.0%	35.3%	36.4%	37.6%	39.5%

出典：住宅・土地統計調査、ただし 2018 年(H30)の数値は住宅数概数集計の結果

③年収の低い世帯

世帯別の年収の状況を見ると、年収 300 万円未満の世帯は、2013 年（平成 25 年）に 3,490 世帯と 37%を占め、借家（持ち家以外）世帯では、49.3%を占めています。これらの世帯の多くは公営住宅の入居基準を満たしていると考えられ、住宅セーフティネットの対象になることが想定されます。

図表 2-13 借家に住む年収 300 万円未満世帯の推移

			持ち家世帯					持ち家以外の世帯				
			1998年 (H10)	2003年 (H15)	2008年 (H20)	2013年 (H25)	2018年 (H30)	1998年 (H10)	2003年 (H15)	2008年 (H20)	2013年 (H25)	2018年 (H30)
邑 桑 町	総数		7,220	-	7,680	7,910	8,160	1,140	-	1,580	1,380	1,280
	300万円未満	世帯数(世帯)	1,640	-	2,310	2,810	2,460	460	-	640	680	630
		構成割合(%)	22.7%	-	30.1%	35.5%	30.1%	40.4%	-	40.5%	49.3%	49.2%
	300～500万円 未満	世帯数(世帯)	1,640	-	1,970	2,170	2,700	420	-	680	540	390
		構成割合(%)	22.7%	-	25.7%	27.4%	33.1%	36.8%	-	43.0%	39.1%	30.5%
	500～1000万円 未満	世帯数(世帯)	3,030	-	2,890	2,530	2,420	260	-	240	150	170
		構成割合(%)	42.0%	-	37.6%	32.0%	29.7%	22.8%	-	15.2%	10.9%	13.3%
	1000万円以上	世帯数(世帯)	910	-	510	400	550	0	-	20	10	20
		構成割合(%)	12.6%	-	6.6%	5.1%	6.7%	0.0%	-	1.3%	0.7%	1.6%
	不詳	世帯数(世帯)	0	-	0	0	30	0	-	0	0	70
		構成割合(%)	0.0%	-	0.0%	0.0%	0.4%	0.0%	-	0.0%	0.0%	5.5%
群 馬 県	総数		462,100	483,000	512,900	528,200	561,700	190,400	191,800	202,100	203,000	208,500
	300万円未満	世帯数(世帯)	100,500	129,800	149,900	178,900	183,600	75,700	88,000	94,800	101,500	89,200
		構成割合(%)	21.7%	26.9%	29.2%	33.9%	32.7%	39.8%	45.9%	46.9%	50.0%	42.8%
	300～500万円 未満	世帯数(世帯)	115,400	125,900	132,800	150,000	149,600	65,000	61,400	59,700	61,400	59,200
		構成割合(%)	25.0%	26.1%	25.9%	28.4%	26.6%	34.1%	32.0%	29.5%	30.2%	28.4%
	500～1000万円 未満	世帯数(世帯)	186,400	179,400	185,200	162,000	174,200	41,600	35,900	34,300	29,900	38,300
		構成割合(%)	40.3%	37.1%	36.1%	30.7%	31.0%	21.8%	18.7%	17.0%	14.7%	18.4%
	1000万円以上	世帯数(世帯)	56,900	46,800	41,000	34,400	40,300	4,800	3,900	3,100	3,100	4,100
		構成割合(%)	12.3%	9.7%	8.0%	6.5%	7.2%	2.5%	2.0%	1.5%	1.5%	2.0%
	不詳	世帯数(世帯)	2,900	1,100	4,000	2,900	14,000	3,300	2,600	10,200	7,100	17,700
		構成割合(%)	0.6%	0.2%	0.8%	0.5%	2.5%	1.7%	1.4%	5.0%	3.5%	8.5%

出典：住宅・土地統計調査、ただし 2018 年 (H30) の数値は住宅数概数集計の結果

2-2 公営住宅等の状況

(1) 管理戸数

本町の町営住宅（以下「団地」という。）は 2019 年（平成 31 年）4 月現在、石打団地、大黒第 2 団地、埴堀団地の 3 団地 27 棟 141 戸（用途廃止 11 戸を含む）を管理しています。

構造別でみると、木造が 1 団地 11 棟 11 戸（8.5%）、簡易耐火構造が 2 団地 14 棟 72 戸（55.4%）、中層耐火構造が 1 団地 2 棟 47 戸となっています。

年代別では、昭和 40 年代（1969～1974 年）に建設された団地は、大黒第 2 団地、埴堀団地の一部の 19 棟（53 戸：木造、簡易耐火構造のタイプ）であり、昭和 50 年代（1976～1978）は埴堀団地の一部 6 棟（30 戸：簡易耐火構造のタイプ）、平成 24 年以降に建設された石打団地は、2 棟（47 戸：中層耐火構造のタイプ）となっています。

大黒第 2 団地の一部である木造 11 棟は、建設から 48 年以上が経過し、耐用年限である 30 年を大きく超えているため、現在は募集を停止し、居住者の退居後に用途廃止を行っています。

なお、大黒第 2 団地の一部と埴堀団地の簡易耐火平屋建の 14 棟は、建設後 40 年以上が経過し、耐用年限の 30 年を超えており、このうち埴堀団地の一部については、空き室状況を考慮し募集を一時停止しています。

石打団地は、2012 年（平成 24 年）、2013 年（平成 25 年）度に、3 団地を集約し、建替え整備した団地となっています。

また、群馬県が管理する県営住宅は、県営中野住宅の 4 棟 54 戸となっています。

（参考）公営住宅法第 44 条第 3 項に規定する国土交通大臣の定める期間

住宅の構造種別	期 間
耐火構造の住宅	70 年
準耐火構造の住宅	45 年
木造の住宅（簡易耐火構造平屋建のものを含む）	30 年

※簡易耐火構造平屋建は、公営住宅法施行令で 45 年であるが、通達（建設省住総発台 135 号 平成 8 年 8 月 30 日 住宅局長通知）で 30 年である。

図表 2-14 邑楽町の公営住宅一覧

団地名	所在地	建築 年度	経過 年数	構造	耐用 年限	耐用年 限の経 過年	棟数	階数	戸数	敷地 面積 (㎡)	主な 間取り	備考
									当初 (現在)			
石打町 営住宅	大字 石打 1171-1	2012 (H24)	7	中層耐火	70	2082	1	3	24 (24)	4, 329	1K、1DK 2DK、3DK	A 棟
		2013 (H25)	6	中層耐火	70	2083	1	3	23 (23)		1K、1DK 2DK、3DK	B 棟
大黒第 2 町営 住宅	大字 篠塚 1717-1	1969 (S44)	50	木造	30	1999	3	1	6 (3)	9, 664	2K	募集停止 3, 4, 6 号
		1970 (S45)	49	木造	30	2000	3	1	6 (3)		2K	募集停止 7, 9, 12 号
		1971 (S46)	48	木造	30	2001	4	1	8 (4)		2K	募集停止 14, 16, 18, 21 号
		1971 (S46)	48	木造	30	2001	1	1	2 (1)		2K	募集停止 20 号
		1972 (S47)	47	簡易耐火 平屋	30	2002	1	1	4 (4)		2DK	27～30 号
		1972 (S47)	47	簡易耐火 平屋	30	2002	1	1	6 (6)		2DK	31～36 号
		1972 (S47)	47	簡易耐火 平屋	30	2002	1	1	6 (6)		2DK	43～48 号
		1973 (S48)	46	簡易耐火 平屋	30	2003	1	1	4 (4)		2DK	23～26 号
		1973 (S48)	46	簡易耐火 平屋	30	2003	1	1	6 (6)		2DK	37～42 号
		1973 (S48)	46	簡易耐火 平屋	30	2003	1	1	6 (6)		2DK	49～54 号
埴堀町 営住宅	大字 中野 2257	1974 (S49)	45	簡易耐火 平屋	30	2004	1	1	6 (6)	7, 255	3DK	募集停止 1～7 号
		1974 (S49)	45	簡易耐火 平屋	30	2004	1	1	4 (4)		3DK	8～11 号
		1976 (S51)	43	簡易耐火 平屋	30	2006	1	1	6 (6)		3DK	募集停止 12～17 号
		1976 (S51)	43	簡易耐火 平屋	30	2006	1	1	4 (4)		3DK	18～21 号
		1977 (S52)	42	簡易耐火 平屋	30	2007	1	1	6 (6)		3DK	募集停止 22～27 号
		1977 (S52)	42	簡易耐火 平屋	30	2007	1	1	4 (4)		3DK	28～31 号
		1978 (S53)	41	簡易耐火 平屋	30	2008	1	1	6 (6)		3DK	募集停止 32～37 号
		1978 (S53)	41	簡易耐火 平屋	30	2008	1	1	4 (4)		3DK	38～41 号
計							27		141 (130)	21, 248		
県営 中野 住宅	大字 明野 1-1	1987	32	中層耐火	70	2057	1	3	12	6, 227	3DK	1987-A
		1988	31	中層耐火	70	2058	1	3	18		3DK	1988-B
		1989	30	中層耐火	70	2059	1	3	12		3DK	1989-C
		1990	29	中層耐火	70	2060	1	3	12		3DK	1990-D
計							4		54	6, 227		

図表 2-15 邑楽町の公営住宅の位置



(2) 入居者の状況

①入居者数

町営住宅の入居者は、2019 年（平成 31 年）4 月 1 日現在、105 世帯、200 人となっていますが、このうち 60 歳以上の高齢者が 81 人（40.5%）を占めており、団地別に見ると、大黒第 2 団地が 52.7%と最も高く、埴堀団地が 46.3%、最も新しい石打団地も 29.7%となっています。

また、世帯で見ると単身の高齢者世帯が 36.2%を占め、大黒第 2 団地では 50%と過半数を占める状況となっています。

高齢者や単身の高齢者世帯の割合は、建設年度の古い団地ほど、高い傾向にあり、居住者が長年住み続けていることが伺えます。

図表 2-16 世帯数・居住者一覧

団地名	建築年度	管理戸数 (戸)	世帯数 (世帯)	居住者 (人)	高齢者	単身高齢者 世帯(世帯)	高齢者の 割合 (%)	単身高齢者 世帯の割合 (%)
					(人)			
石打町営住宅	2012年 ～2013年	47	43	91	27	13	29.7%	30.2%
大黒第 2 町営住宅	1969年 ～1973年	43	34	55	29	17	52.7%	50.0%
埴堀町営住宅	1974年 ～1978年	40	28	54	25	8	46.3%	28.6%
合計		130	105	200	81	38	40.5%	36.2%

※2019 年(平成 31 年)4 月 1 日現在、高齢者は 60 歳以上

②世帯人数の状況

団地全体では、単身世帯が 46 世帯で 41.9%と最も多く、次いで 2 人世帯が 36.2%、3 人世帯が 14 世帯 13.3%を占め、単身世帯と 2 人世帯で全体の 78%を占めています。

団地別では、大黒第 2 団地の単身世帯が半数以上を占め、そのほとんどが高齢者単身世帯となっています。

図表 2-17 世帯人員別世帯数の割合

		世帯人員の構成					合計
		単身	2 人	3 人	4 人	5 人以上	
石打町営住宅	世帯数(世帯)	14	17	6	5	1	43
	構成割合(%)	32.6%	39.5%	14.0%	11.6%	2.3%	100.0%
大黒第 2 町営住宅	世帯数(世帯)	20	9	3	2	0	34
	構成割合(%)	58.8%	26.5%	8.8%	5.9%	0.0%	100.0%
埴堀町営住宅	世帯数(世帯)	10	12	5	0	1	28
	構成割合(%)	35.7%	42.9%	17.9%	0.0%	3.6%	100.0%
合計	世帯数(世帯)	44	38	14	7	2	105
	構成割合(%)	41.9%	36.2%	13.3%	6.7%	1.9%	100.0%

※2019 年(平成 31 年)4 月 1 日現在

③居住年数の状況

団地全体では、居住年数「5～10 年未満」が 38 世帯（36.2%）で最も多く、次いで、5 年未満が 23 世帯（21.9%）、10～15 年未満が 17 世帯（16.2%）となっています。

居住年数が 30 年を超える世帯も、7 世帯（6.7%）となっており、大黒第 2 団地では 5 世帯と長く居住している世帯が多くみられます。

図表 2-18 居住年数別世帯数

		居住年数							合計
		5 年未満	5～10 年未満	10～15 年未満	15～20 年未満	20～25 年未満	25～30 年未満	30 年以上	
石打町営住宅	世帯数(世帯)	17	26	0	0	0	0	0	43
	構成割合(%)	39.5%	60.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
大黒第 2 町営住宅	世帯数(世帯)	4	8	7	3	2	5	5	34
	構成割合(%)	11.8%	23.5%	20.6%	8.8%	5.9%	14.7%	14.7%	100.0%
埴堀町営住宅	世帯数(世帯)	2	4	10	5	3	2	2	28
	構成割合(%)	7.1%	14.3%	35.7%	17.9%	10.7%	7.1%	7.1%	100.0%
合計	世帯数(世帯)	23	38	17	8	5	7	7	105
	構成割合(%)	21.9%	36.2%	16.2%	7.6%	4.8%	6.7%	6.7%	100.0%

※2019 年(平成 31 年)4 月 1 日現在

(3) 収入の状況および収入超過者・高額所得者に対する取組状況

本町では、年収が 300 万円未満の世帯が 37%を占めていますが、町営住宅の入居者における収入状況でみると収入分位の低い世帯が多く、月収入金額 10.4 万円以下の第 1 分位は 74 世帯（70.5%）となっています。一方、収入超過は 14 世帯（13.3%）となっています。

収入超過者については、明け渡し努力義務が課せられているため、対象者に通知を送付し、高額所得者については、随時指導により退去勧告を行っており、2017 年（平成 29 年）、2018 年（平成 30 年）に各 1 件、指導により退去しています。

図表 2-19 居住年数別世帯数

収入分位	収入金額（円）	戸数(戸)	割合(%)
第1分位	0 ～ 104,000	74	70.5
第2分位	104,001 ～ 123,000	4	3.8
第3分位	123,001 ～ 139,000	4	3.8
第4分位	139,001 ～ 158,000	3	2.9
第5分位	158,001 ～	17	16.2
その他		3	2.9
合計		105	100.0
収入超過		14	13.3

※2019 年(平成 31 年)4 月 1 日現在

（４）建替事業実績等

本町では、これまでに旧石打団地、久保林団地、大黒第１団地の統廃合を実施し、石打団地内において、２０１２年（平成２４年）度に２４戸（Ａ棟）、２０１３年（平成２５年）度に２３戸（Ｂ棟）の建替事業を実施しています。

用途廃止中の団地は、大黒第２団地内の木造住宅のみであり、退去があり次第、政策空き家として順次用途廃止を行っています。

2-3 上位・関連計画の整理

町営住宅長寿命化計画の策定に際して、整合性に配慮する必要のある上位・関連計画の概要を以下に示します。

■群馬県住生活基本計画 2016（2017 年 3 月策定）

【計画期間】2016 年度～2025 年度

【施策等】

- ◇公営住宅のストックの利活用による子育て世帯向け住宅の供給
- ◇公営住宅のバリアフリー化の推進
- ◇公的賃貸住宅によるセーフティネットの充実
 - ・老朽化した公営住宅の更新の推進、公営住宅の改善事業の推進、公営住宅の地域拠点化の検討、公営住宅の管理の適正化

■群馬県営住宅長寿命化計画 2018（2018 年 3 月策定）

【計画期間】2018 年度～2027 年度

【施策等】

- ◇人口減少と地域の状況に対応した管理戸数、集約・再編等対象団地の設定
 - ・地域ごとの将来的な需要を踏まえた管理戸数の削減
- ◇ストックを適切に維持管理するための建替・改善事業量の平準化
 - ・団地の廃止、建替、長寿命化改善により、長寿命化・延命化の合理的な組み合わせによる全体的な事業量の低減と平準化や、大規模改善から建替への転換を図る
- ◇長寿命化改善によるライフサイクルコストの縮減
 - ・長寿命化改善や予防保全的な修繕を計画的・効率的に実施し、より多くのストックの長寿命化を図る
- ◇ストックの状況把握・データ管理に基づく修繕計画の作成
 - ・点検・修繕等の履歴をデータベース化することにより修繕計画の作成に役立てる
- ◇市町村との連携の推進
 - ・同時期に供給された市町村営住宅と隣接・近接する団地での建替では、市町村と連携・協力した事業の実施
- ◇県内の住宅セーフティネット構築に向けた民間賃貸住宅の活用、民間資本の活用
 - ・公営住宅を補完する住宅セーフティネットとしての民間賃貸住宅の活用を促進、県営住宅の建替・改善事業に民間資本の積極的な活用

■ 邑楽町第六次総合計画（2016 年 9 月策定）

【計画期間】 2016 年度～2025 年度

【施策等】

- ◇良好な住環境と市街地形成
 - ・既存の町営住宅の適切な修繕
 - ・老朽化した町営住宅の建替え

■ 邑楽町都市計画マスタープラン（2018 年 3 月策定）

【計画期間】 2018 年度～2035 年度

【施策等】

- ◇将来都市像：豊かで穏やかなまちの魅力を守りながら、活力ある暮らしやすいまちをつくる
- ◇まちづくりの基本方針：誰もが安心して暮らしやすい、まとまりのあるまちづくり
- ◇老朽化した施設について、長期的観点に立った効果的かつ効率的な施設運営を図るため、「公共施設等総合管理計画」「個別施設長寿命化計画」を策定し、計画的な管理更新を行う

■ 邑楽町公共施設等総合管理計画（2020 年 1 月策定）

【計画期間】 2017 年度～2058 年度

【施策等】

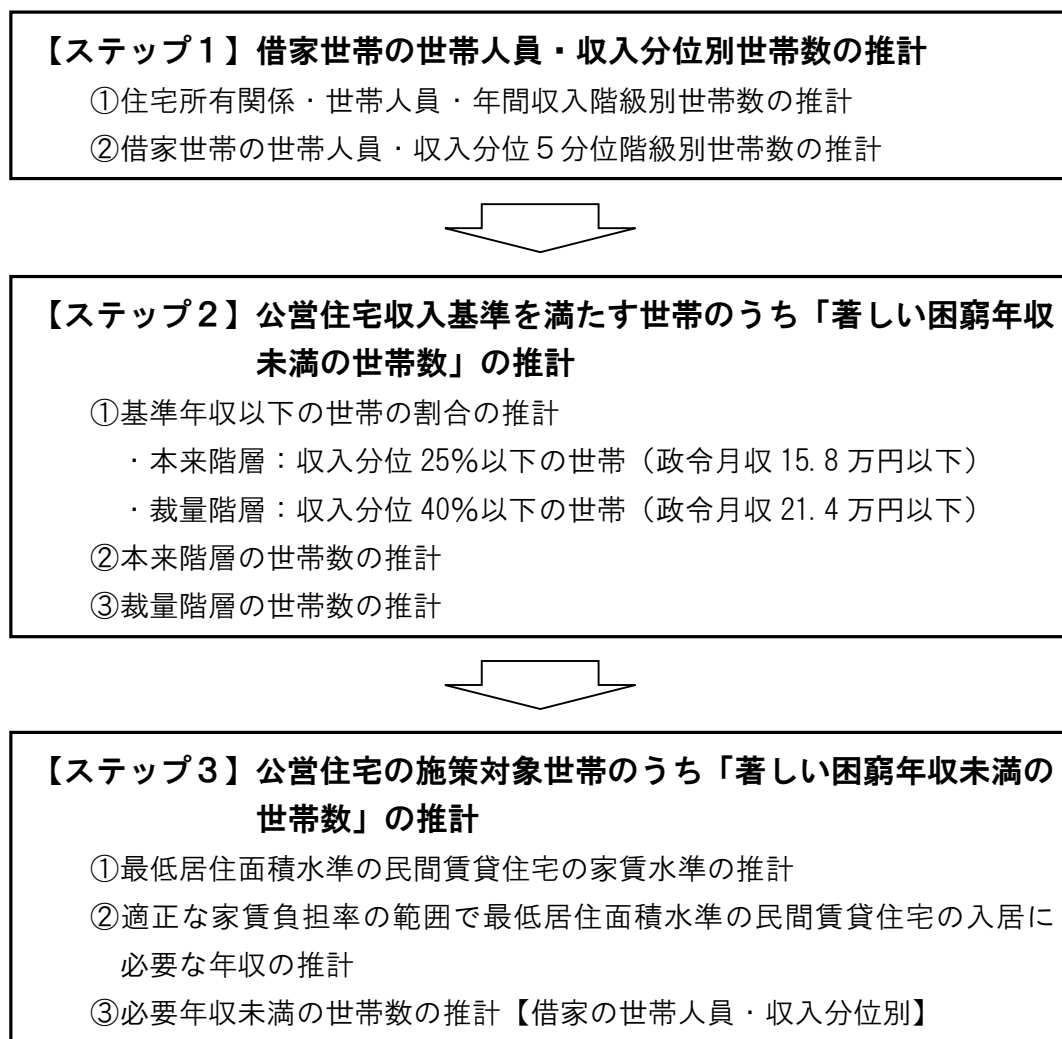
- ◇公営住宅の管理に関する基本的な考え方
 - ・安全で快適な住まいを長期にわたって確保するため、団地別・住棟別に修繕、改善、建替えなどの活用方針を定め、長期的な維持管理を実施

2-4 公営住宅等の需要見通しの推計

(1) 推計方法

公営住宅の需要見通しの推計（将来ストック推計）は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局）（以下「策定指針」という。）に示されている考え方に基づき、「ストック推計（将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計）プログラム」を利用して行いました。

図表 2-20 将来の著しい困窮年収未満の世帯数の推計の流れ



(2) 推計結果

将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計プログラムによる推計結果を以下に示します。

①将来人口および一般世帯数

将来人口は、「日本の地域別将来人口」（国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。））平成 25 年 3 月推計）の値を用い、一般世帯数については、上記推計プログラムを用いて行いました。

なお、社人研による将来人口の推計値は、「平成 30 年 3 月推計」が最新の推計結果として公表されていますが、推計プログラムが「平成 25 年 3 月推計」を用いているため、今回の推計においては採用していません。

図表 2-21 将来人口の推計値

		2010年 (H22)	2015年 (H27)	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)
総人口		27,021	26,396	25,601	24,590	23,384	22,014	20,545
0～14歳	人口(人)	3,572	3,248	2,812	2,485	2,212	2,016	1,876
	構成割合(%)	13.2%	12.3%	11.0%	10.1%	9.5%	9.2%	9.1%
15～64歳	人口(人)	17,658	15,784	14,589	13,721	13,000	11,976	10,592
	構成割合(%)	65.3%	59.8%	57.0%	55.8%	55.6%	54.4%	51.6%
65歳以上	人口(人)	5,791	7,364	8,200	8,384	8,172	8,022	8,077
	構成割合(%)	21.4%	27.9%	32.0%	34.1%	34.9%	36.4%	39.3%

出典：2010(H22)年は国勢調査、2015(H27)年以降は「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」（社人研）による。

図表 2-22 一般世帯数の推計結果

		2010年 (H22)	2015年 (H27)	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)
一般世帯数		9,185	10,503	10,721	10,689	10,446	10,164	10,012
世帯主の年齢	20歳未満	22	60	55	48	45	39	42
	20～24歳	107	260	259	260	216	192	195
	25～29歳	268	365	338	332	334	276	272
	30～34歳	430	532	443	409	396	398	362
	35～39歳	724	712	615	510	473	465	492
	40～44歳	718	953	778	669	557	519	527
	45～49歳	601	828	998	815	700	582	572
	50～54歳	751	713	859	1,031	840	724	620
	55～59歳	1,072	851	750	908	1,099	911	799
	60～64歳	1,476	1,150	877	781	946	1,154	941
	65～69歳	1,145	1,543	1,220	947	856	1,056	1,293
	70～74歳	760	1,086	1,454	1,147	891	803	958
	75～79歳	538	673	1,088	1,479	1,218	996	917
	80～84歳	333	425	531	748	1,009	783	646
	85歳以上	240	351	455	604	866	1,266	1,375

②公営住宅等必要戸数（将来のストック推計）

将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計プログラムによる公営住宅等の必要戸数の推計結果を以下に示します。

この結果、将来的には 470 戸の住宅ストックが必要となります。

【推計条件】

i) 推計の対象世帯

- ・公営住宅収入基準は、本来階層 25%以下（政令月収 158,000 円以下）、裁量階層 40%以下（政令月収 214,000 円以下）。
- ・単身世帯のうち対象とする世帯は、世帯主年齢 60 歳以上。

ii) 推計に用いる指標と採用した推計方法

- ・推計に用いる指標は、近似式（線形近似、対数近似、指数近似、直近値固定）のうち、近似式の決定係数が最も高いもの等を採用して、推計を行った。
- ・ステップ 1 における「世帯の年間収入階数・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯の構成比」 → 対数近似推計
- ・ステップ 1 およびステップ 2 における「年間収入 5 分位階級の境界値」 → 指数近似推計
- ・ステップ 3 における「民営借家の 1 m²あたり家賃」 → 対数近似推計

図表 2-23 公営住宅需要世帯数の推計結果

		2015年 (H27年)	2020年 (R2年)	2025年 (R7年)	2030年 (R12年)	2035年 (R17年)	2040年 (R22年)
一般世帯数		10,503	10,721	10,689	10,446	10,164	10,012
公営住宅需要 世帯数	世帯数	441	462	470	469	472	470
	構成割合(%)	4.2%	4.3%	4.4%	4.5%	4.6%	4.7%
1 人 (60歳以上)	世帯数	128	147	158	169	184	189
	構成割合(%)	28.9%	31.9%	33.7%	36.1%	39.0%	40.2%
2 人	世帯数	103	101	98	94	89	84
	構成割合(%)	23.3%	21.9%	20.9%	20.0%	18.9%	17.8%
3 人	世帯数	92	93	94	92	91	90
	構成割合(%)	20.9%	20.0%	20.0%	19.7%	19.2%	19.1%
4 人	世帯数	94	99	100	94	89	89
	構成割合(%)	21.3%	21.4%	21.3%	20.0%	18.8%	18.9%
5 人	世帯数	14	10	7	6	6	5
	構成割合(%)	3.3%	2.2%	1.4%	1.3%	1.2%	1.1%
6 人以上	世帯数	10	12	13	14	14	13
	構成割合(%)	2.3%	2.5%	2.7%	2.9%	3.0%	2.9%

※公営住宅需要世帯数における構成割合は一般世帯数に対する割合を示す。

※1 人（60 歳以上）等の構成割合は、公営住宅需要世帯数に対する割合を示す。

第3章 長寿命化に関する基本方針

(1) 町営住宅の課題

①町営住宅の老朽化

- ・本町の町営住宅は、大黒第2団地および埴堀団地内の住宅は、いずれも建設後40年が経過しており、建物の老朽化、耐震性、防火性など安全性に問題が生じており、早急な対応が必要となっています。

②町営住宅の維持管理・長寿命化

- ・本町の町営住宅のうち、石打団地を除く団地内の住宅は建設後40年以上が経過し、耐用年限を超えたものとなっています。このため、耐用年限までの期間がある団地については、適切な改善や維持管理を行い、耐用年限までの活用に努めるとともに、耐用年限を超えた団地については、住宅需要を踏まえつつ、建替えを行う必要があります。
- ・また、改善や建替えを円滑に進めるため、入居者に対して改善や建替えの時期を早期に告知する等の周知が必要です。

③高齢化への対応

- ・本町の65歳以上の割合（高齢化率）は2015年（平成27年）で28.2%となっており、今後も高齢者人口は増加することが見込まれています。また、町営住宅の入居者においても60歳以上が40%を占め、そのほとんどが単身の高齢者世帯となっています。このため、福祉関係機関などとの連携を密にしながら、入居者の日常生活の支援や見守りなど福祉サービス機能を充実させる必要があります。

④若者・子育て世帯の定住の促進

- ・本町では、「邑楽町まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づき、若者や子育て世帯の定住促進に向けた取組を推進していることから、若者や子育て世帯のニーズに対応した町営住宅の供給により、定住を促進する必要があります。

⑤住宅セーフティネット機能の確保

- ・本町では、3つの町営住宅団地を管理し、住宅に困窮する低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯等の居住の安定を図るための住宅として活用しており、今後も、適切な維持・管理や更新を行うことにより、住宅セーフティネット機能の確保を図る必要があります。

(2) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

町営住宅ストックの状況を適切に把握するための点検に関する方針、点検結果に応じた適切な修繕等の方針、今後の修繕・改善事業等に活用できるよう適切なデータ管理の方針について、次のとおり設定します。

①町営住宅ストックの状況を適切に把握するための点検に関する方針

- ・定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。
- ・点検項目、劣化損傷の程度の評価は、概ね以下のとおりとします。

<主な点検項目>

- ①敷地および地盤、②建築物の外部、③屋上および屋根、④建築物の内部、⑤避難施設等、⑥「①～⑤」以外（床下換気など）

<劣化損傷の程度>

- A：概ね問題なし
B：軽微な対応、経過観察
C：不具合があるが範囲不明（要詳細調査）
D：即、補修・改善を要する

②点検結果に応じた適切な修繕等の方針

- ・点検の結果、「C：不具合があるが範囲不明（要詳細調査）」および「D：即、補修・改善を要する」となった部位等については、専門業者に委託して詳細調査を実施し、適切な修繕等を実施します。

③修繕・改善事業等に活用できるデータ管理の方針

- ・「団地別」「住棟別」のカルテを作成し、公営住宅情報としてデータを管理します。
- ・カルテの記載事項は、概ね以下のとおりとします。

<団地カルテ>

- ①団地諸元：所在地、敷地面積、敷地所有形態、法規制、住棟数、戸数など
②供用施設：集会所・駐車場・駐輪場・物置・ゴミ置き場・防火水槽・児童遊園等の有無など
③供給処理：給水方式、排水方式、污水处理方式など
④団地の需要、高度利用の可能性、利便性など
⑤入居者の状況、周辺地域の状況など

<住棟カルテ>

- ①基本情報：住棟番号、建設年度、耐用年限、構造、階数、管理戸数、住戸専用面積など
②事業手法選定指標：躯体の安全性、避難の安全性、居住性など

<その他項目>

- ・配置図、目視点検リスト、点検による指摘写真など

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

町営住宅ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要であることを踏まえ、改善事業の実施による長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針を以下のとおり設定します。

①予防保全による計画的な維持管理

良質な住宅ストックについては、対症療法的な維持管理から、予防保全による長期の計画的な維持管理を図る改善を実施することによって、町営住宅の長寿命化を図ります。

- ・ 周期的に実施する必要のある修繕を計画的に実施します。

②仕様のアップグレード等によるライフサイクルコストの縮減

仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

- ・ 空室となった住戸に対して修繕を実施します。
- ・ 適切な時期に調査・点検を行ったうえで、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕を延期します。

③定期点検の充実による修繕・改善の効率的な実施

修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

- ・ 日常的な保守点検を実施します。
- ・ 建築基準法に基づく法定点検を定期的に実施します。

第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 基本的な考え方

①長寿命化計画に位置づける対象

町営住宅長寿命化計画に位置づける対象町営住宅は、本町が管理する石打団地、大黒第2団地、埴堀団地の3つの団地とし、各団地について、団地別・住棟別のカルテを作成したうえで、実施する事業手法を選定します。

②事業手法の区分

実施する事業手法は「維持管理」「改善」「建替」「用途廃止」とします。

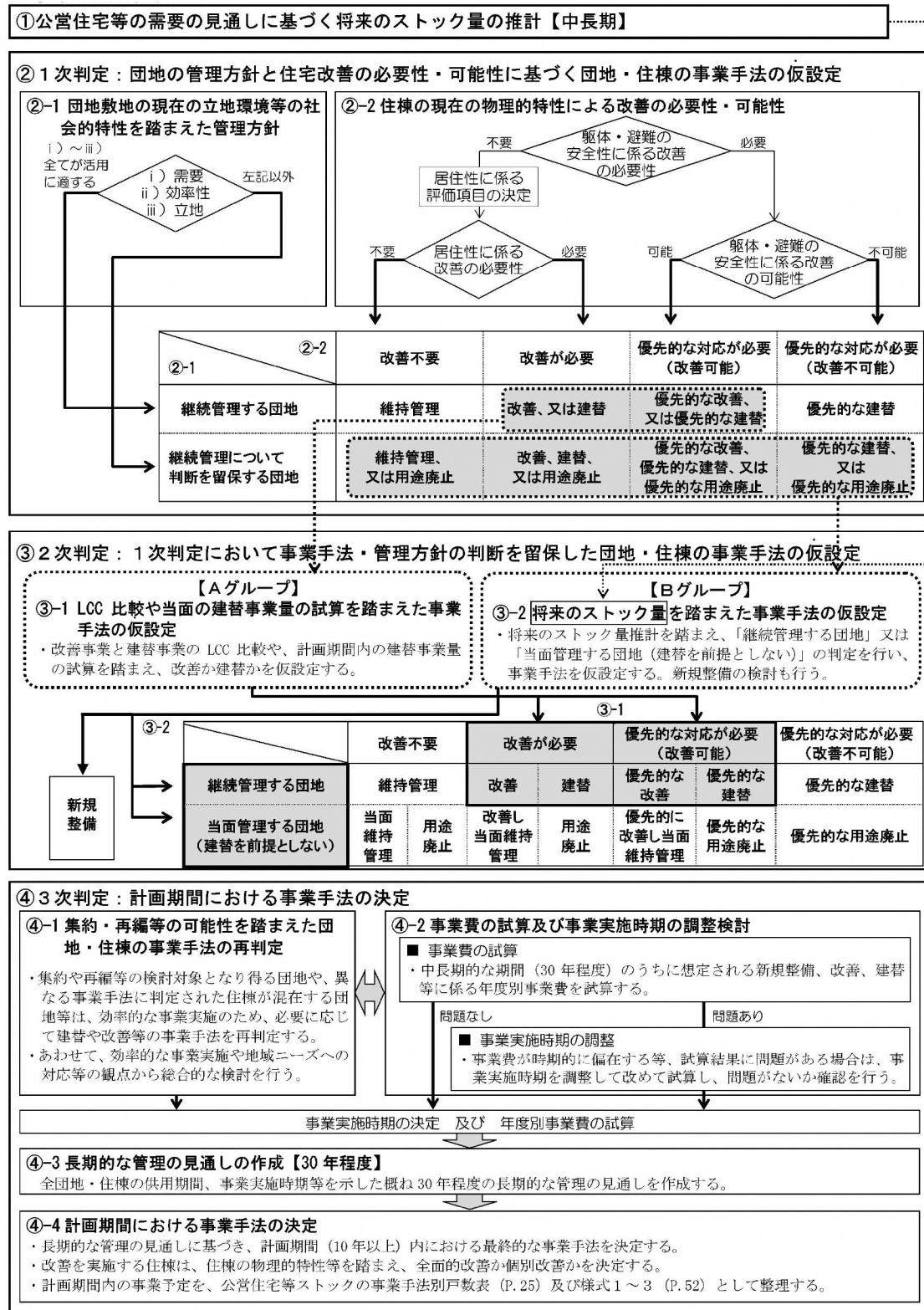
図表 4-1 事業手法の区分

事業手法	内容
維持管理	・町営住宅の性能や品質を維持するため、「保守点検」「経常修繕（実施時期を定め ない小規模な修繕）」「計画修繕（実施時期を定めて実施する大規模修繕）」「空き 家修繕（退去後の原状回復）」等の方法により、適切な維持・保全を行うものを 維持管理とします。
改善	・町営住宅の性能や品質を維持・向上させるため、以下の改善や改修を個別に行う ものを改善とします。また、団地や棟単位で改修や改善を行う場合は大規模改善 とします。 i) 居住性向上型：三点給湯化、トイレの洋式化 等 ii) 福祉対応型：住戸内の手すり設置、段差解消、共用部高齢者対応 等 iii) 安全性確保型：耐震改修、外壁改修 等 iv) 長寿命化型：外壁改修、屋上防水、配管改修 等
建替	・現在ある町営住宅を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに町営住宅 を建設するものを建替とします。 ・現在ある町営住宅を別の敷地に移転する場合や、別の町営住宅と併せて建設する 統合建替や、町営住宅の用途を廃止し別の敷地で建設する非現地建替などに ついても建替とします。
用途廃止	・現在ある町営住宅の用途を廃止し、敷地を異なる用途に転換するものを用途廃止 とします。

③事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」の選定フローに準じて実施します。

図表 4-2 事業手法の選定フロー



出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課

④公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

事業手法の選定において用いる将来の公営住宅等住宅ストック推計の結果では、著しい困窮年収未満の世帯数は、2040 年度央で 470 世帯になる見込みとなっています

図表 4-3 公営住宅等需要世帯数の推計結果

		2015年 (H27年)	2020年 (R2年)	2025年 (R7年)	2030年 (R12年)	2035年 (R17年)	2040年 (R22年)
一般世帯数		10,503	10,721	10,689	10,446	10,164	10,012
公営住宅需要 世帯数	世帯数	441	462	470	469	472	470
	構成割合(%)	4.2%	4.3%	4.4%	4.5%	4.6%	4.7%
1人 (60歳以上)	世帯数	128	147	158	169	184	189
	構成割合(%)	28.9%	31.9%	33.7%	36.1%	39.0%	40.2%
2人	世帯数	103	101	98	94	89	84
	構成割合(%)	23.3%	21.9%	20.9%	20.0%	18.9%	17.8%
3人	世帯数	92	93	94	92	91	90
	構成割合(%)	20.9%	20.0%	20.0%	19.7%	19.2%	19.1%
4人	世帯数	94	99	100	94	89	89
	構成割合(%)	21.3%	21.4%	21.3%	20.0%	18.8%	18.9%
5人	世帯数	14	10	7	6	6	5
	構成割合(%)	3.3%	2.2%	1.4%	1.3%	1.2%	1.1%
6人以上	世帯数	10	12	13	14	14	13
	構成割合(%)	2.3%	2.5%	2.7%	2.9%	3.0%	2.9%

(2) 事業手法の選定

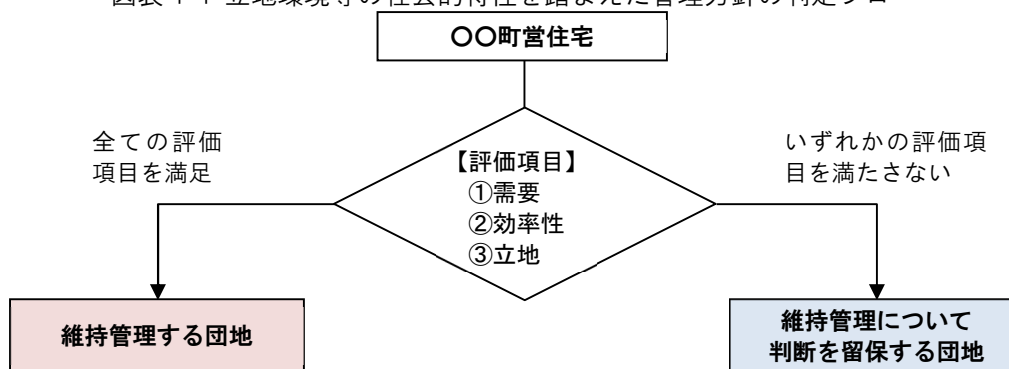
① 1次判定

1次判定では、「団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性」から評価を行い、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

町営住宅の社会的特性に係る現在の評価として「需要」「効率性」「立地」の3項目により評価を行います。全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

図表 4-4 立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の判定フロー



図表 4-5 立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の判定基準

評価項目		考え方
①需要		◆以下の項目のいずれも満たす場合「○」と判定する。 1) 直近5年間の団地毎の応募倍率が1以上である場合。 2) 2019年4月1日時点の入居率が87%以上の場合。 ◆上記のいずれかを満足しない場合「×」と判定する。
②効率性		◆以下のいずれかに該当する場合「×」と判定する。 1) 住宅団地毎の敷地面積が3,000㎡未満の場合。 2) 上記面積を確保可能な場合であっても、不整形・分散敷地や傾斜地といった利用困難な地形的条件に合致する場合。 ◆上記のいずれにも該当しない場合「○」と判定する。
③立地	利便性	◆以下の項目のいずれも満たす場合「○」と判定する。 1) 鉄道駅から概ね1km圏内に含まれる、または、バス停から概ね300m圏内に含まれる場合。 2) 概ね1km圏内に生活便利施設(商業(コンビニ含む)および医療施設)が立地している場合。 ◆上記のいずれかを満足しない場合「×」と判定する。
	地域バランス	◆小学校区における唯一の町営住宅団地である場合は、地域ごとの居住事情に対する配慮が必要として「○」と判定する。 ◆同一小学校区内に複数の町営住宅団地がある場合は「×」と判定する。
	災害危険区域等	◆団地の敷地が土砂災害危険区域、浸水想定区域に含まれる場合は「×」と判定する。 ◆上記のいずれの区域にも含まれない場合、または、浸水想定区域内であっても、想定浸水高以上の階数を有する住棟であり、住民の避難に必要な共有スペースが確保されている場合は、「○」と判定する。

※入居率は住宅土地統計調査(H25)における邑楽町の空き家率の平均値(13%)を参考に設定。

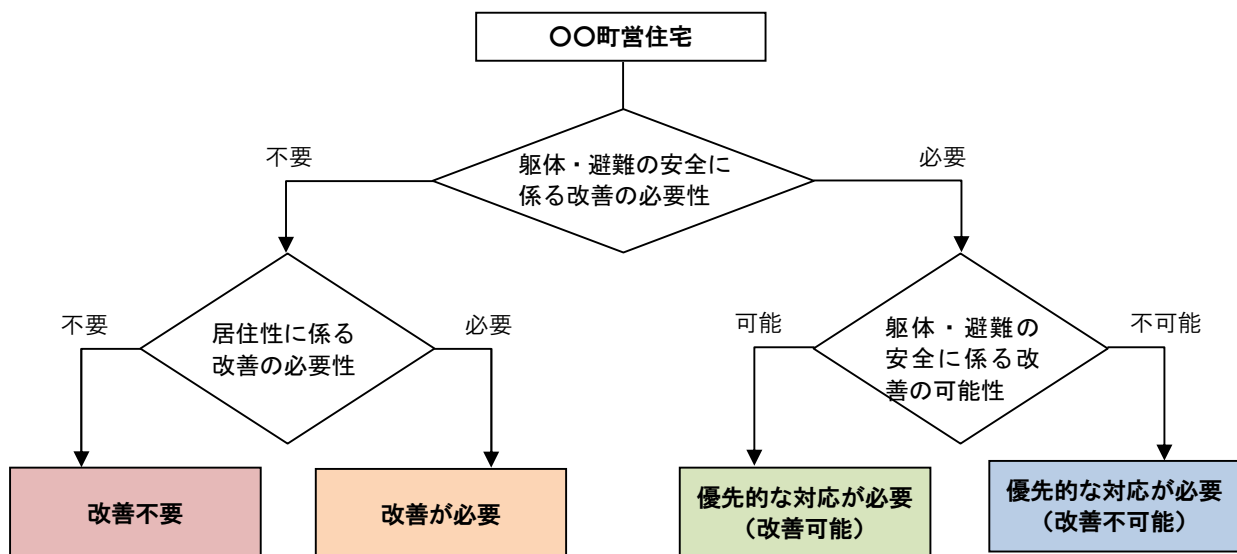
※策定指針においては、災害危険区域等内にある場合は、公営住宅等として継続的に管理するうえでの適地として扱わないとされているが、邑楽町は町全域が浸水想定区域内に含まれるため、生命又は身体に危害が生ずる恐れを回避可能な場合を条件として付加する。

2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

物理的特性による評価では、「躯体の安全性」「避難の安全性」の評価項目から改善の必要性について判定を行い、安全性に問題がなければ「居住性」から改善の必要性を判定します。また、「躯体の安全性」「避難の安全性」に問題があると判定された場合には、改善の可能性について判定を行います。

これらの判定を踏まえて、住棟を「改善不要」「改善が必要」「優先的な対応が必要（改善可能）」「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類します。

図表 4-6 物理的特性による改善の必要性・可能性の判定フロー



図表 4-7 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定基準

指標		考え方
i 躯体の安全性	改善の必要性	・新耐震基準(昭和 56 年)に基づき設計・施工された住棟、または、新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたものについては「○」(必要なし)と判定する。 ・次のいずれかに該当する場合は「×」(必要あり)と判定する。 1)新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のもの 2)耐震診断により、耐震上問題ありと判定され耐震改修が未実施のもの ・なお、既に耐用年限を過ぎている場合は、改善の「必要性あり」と判定されるが、改善の「可能性はなし」と判定する。
	改善の可能性	・耐震上問題のある住棟で、適切な改修等を実施する場合は改善の「可能性あり」と判定する。 - 改善を行っても標準管理期間(改善後 10 年)以前に耐用期限を過ぎてしまう住棟は、改善の「可能性なし」と判定する。
ii 避難の安全性	改善の必要性	・3階建て以上の住棟について、以下のいずれの項目も満たしている場合「○」(必要なし)と判定する。 1)階段、バルコニー等により二方向避難が確保されている 2)防火扉等により防火区画が確保されている ・上記に該当しない場合は「×」(必要あり)と判定する。
	改善の可能性	・避難の安全性に問題がある場合は、屋外階段の設置等により避難系を確保することとし、「改善の可能性あり」と判定する。
iii 居住性	①住戸面積	・住棟内のすべての住戸で3人世帯の最低居住面積水準(40 m²)を確保している場合は「○」と判定する。 ・世帯規模に応じた型別供給を行っている場合、世帯区分に応じた最低居住面積水準が確保されていれば「○」と判定する。 ・上記以外の 40 m²未満の住戸規模がある場合は「×」と判定する。
	②省エネルギー性	・2001 年(平成 11 年)住宅省エネ法の施行以後に建築された住棟である場合、一定の省エネルギー基準を満たすものとし「○」と判定する。 ・上記以外は「×」と判定する。
	③バリアフリー性	・住戸内、共用部分および屋外においてバリアフリー化され、エレベーター(3階建て以上を対象)が設置されている場合、「○」と判定する。 ・上記に該当しない場合、「×」と判定する。
	④設備状況	・浴槽、給排水設備に劣化が見られず、浴槽、給湯設備のいずれもある場合「○」と判定する。 ・浴槽、給排水設備に劣化は見られないが、浴槽、給湯設備のいずれかがない場合「×」と判定する。 ・浴槽、給排水設備に劣化が見られる場合「×」と判定する。

3) 1次判定の結果

「団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性」の判定結果から、各住棟について以下のように1次判定の結果を整理します。

1次判定において、Aグループ、またはBグループに分類される住棟については2次判定を行い、それ以外の住棟については3次判定を行います。

Aグループ：維持管理する団地のうち「改善、または建替」および「優先的な改善、または優先的な建替」の判断を留保する住棟
Bグループ：維持管理について留保する判断を留保する団地

図表 4-8 1次判定結果の整理方法

		住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針による判定	維持管理する団地	維持管理	改善、又は建替 Aグループ	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
	維持管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止 Bグループ	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

1次判定の結果、本町の3つの団地は以下のように整理されます。

図表 4-9 1次判定結果による事業手法の仮設定

	団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針による判定	住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定	1次判定結果による事業手法の仮設定
石打町営住宅	維持管理する団地	改善不要	維持管理
大黒第2町営住宅	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止 (Bグループ)
埴堀町営住宅	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止 (Bグループ)

図表 4-10 団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針による判定結果

団地名	棟数	住棟名	戸数	建築年次・構造			①需要判定			②効率性判定			③立地の判定					1次判定 ①-1 結果		
				建築 年次	構造	耐用年限	応募率	入居状況	評価	土地規模 (㎡)	評価	生活利便性			地域バランス		災害危険区域等			
												公共交通	評価	利便 施設	評価	小学校区内の公 営住宅の有無	評価		浸水想定区域 (m)	評価
石打 町営住宅	2	A棟	24	2012	中層耐火	63	3.43	91.5	○	4,329	○	バス停 300m 圏内	○	商業・ 医療	○	なし (高島小学校区)	○	0.5～3.0 未満	○	維持管理する団地
		B棟	23	2013	耐火	64													維持管理する団地	
大黒第2 町営住宅	17	3,4,6号	3	1969	木造	-														維持管理について 判断を留保する団地
		7,9,12号	3	1970	木造	-														維持管理について 判断を留保する団地
		14,16,18, 21号	4	1971	木造	-														維持管理について 判断を留保する団地
		20号	1	1971	木造	-														維持管理について 判断を留保する団地
		27～30号	4	1972	簡易耐火 平屋	-														維持管理について 判断を留保する団地
		31～36号	6	1972	簡易耐火 平屋	-	0.07	79.1	×	9,664	○	なし (長柄小学校区)	○	商業・ 医療	○	0.5 未満	○			維持管理について 判断を留保する団地
		43～48号	6	1972	簡易耐火 平屋	-														維持管理について 判断を留保する団地
		23～26号	4	1973	簡易耐火 平屋	-														維持管理について 判断を留保する団地
		37～42号	6	1973	簡易耐火 平屋	-														維持管理について 判断を留保する団地
		49～54号	6	1973	簡易耐火 平屋	-														維持管理について 判断を留保する団地
		1～7号	6	1974	簡易耐火 平屋	-														維持管理について 判断を留保する団地
埴堀 町営住宅	8	8～11号	4	1974	簡易耐火 平屋	-														維持管理について 判断を留保する団地
		12～17号	6	1976	簡易耐火 平屋	-														維持管理について 判断を留保する団地
		18～21号	4	1976	簡易耐火 平屋	-														維持管理について 判断を留保する団地
		22～27号	6	1977	簡易耐火 平屋	-	0.08	70.0	×	7,255 うち借地 4,958	×	駅1km 圏内	○	商業・ 医療	○	なし (中野小学校区)	○	0.5～3.0 未満	×	維持管理について 判断を留保する団地
		28～31号	4	1977	簡易耐火 平屋	-														維持管理について 判断を留保する団地
		32～37号	6	1978	簡易耐火 平屋	-														維持管理について 判断を留保する団地
		38～41号	4	1978	簡易耐火 平屋	-														維持管理について 判断を留保する団地
																				維持管理について 判断を留保する団地

図表 4-11 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定結果

団地名	棟数	住棟名	戸数	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性										居住性に係る改善の必要性					1次判定 ①-1、①-2 判定結果		1次判定 ①-1、①-2 判定結果			
				躯体の安全性				改善の可能性			避難の安全性			評価	住戸面積		省エネ ルギー性		バリア フリー性			設備状況		
				改善の必要性		改善の実施		評価	段階	バルコ ニー	二方向避難		防火区画		最低居住 水準	H11以降 建設	EVの有 無	冷暖 設備	給排水 設備の多 様化	外壁・ 屋根の多 様化		評価		
				耐震基準	耐震性	評価	評価				防火 扉等	評価	評価										評価	
大黒 町第2 町富 住宅	2	A棟	24	新耐震	-	-	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	なし	なし	○	改善不要	改善不要	
		B棟	23	新耐震	-	-	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	なし	なし	○	改善不要		
	17	3、4、6号	3	旧耐震	×	耐用期限 超え	×	×	-	-	-	-	-	×	-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		7、9、12号	3	旧耐震	×	耐用期限 超え	×	×	-	-	-	-	-	-	×	-	-	-	-	-	-	-	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		14、16、18、 21号	4	旧耐震	×	耐用期限 超え	×	×	-	-	-	-	-	-	×	-	-	-	-	-	-	-	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		20号	1	旧耐震	×	耐用期限 超え	×	×	-	-	-	-	-	-	×	-	-	-	-	-	-	-	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		27～30号	4	旧耐震	○	耐用期限 超え	×	×	-	-	-	-	-	-	×	-	-	-	-	-	-	-	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		31～36号	6	旧耐震	○	耐用期限 超え	×	×	-	-	-	-	-	-	×	-	-	-	-	-	-	-	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		43～48号	6	旧耐震	○	耐用期限 超え	×	×	-	-	-	-	-	-	×	-	-	-	-	-	-	-	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		23～26号	4	旧耐震	○	耐用期限 超え	×	×	-	-	-	-	-	-	×	-	-	-	-	-	-	-	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
地堀 町富 住宅	8	37～42号	6	旧耐震	○	耐用期限 超え	×	×	-	-	-	-	-	×	-	-	-	-	-	-	-	優先的な対応が必要 (改善不可能)		
		49～54号	6	旧耐震	○	耐用期限 超え	×	×	-	-	-	-	-	×	-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
	17	1～7号	6	旧耐震	○	耐用期限 超え	×	×	-	-	-	-	-	-	×	-	-	-	-	-	-	-	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		8～11号	4	旧耐震	○	耐用期限 超え	×	×	-	-	-	-	-	-	×	-	-	-	-	-	-	-	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		12～17号	6	旧耐震	○	耐用期限 超え	×	×	-	-	-	-	-	-	×	-	-	-	-	-	-	-	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		18～21号	4	旧耐震	○	耐用期限 超え	×	×	-	-	-	-	-	-	×	-	-	-	-	-	-	-	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		22～27号	6	旧耐震	○	耐用期限 超え	×	×	-	-	-	-	-	-	×	-	-	-	-	-	-	-	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		28～31号	4	旧耐震	○	耐用期限 超え	×	×	-	-	-	-	-	-	×	-	-	-	-	-	-	-	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		32～37号	6	旧耐震	○	耐用期限 超え	×	×	-	-	-	-	-	-	×	-	-	-	-	-	-	-	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
		38～41号	4	旧耐震	○	耐用期限 超え	×	×	-	-	-	-	-	-	×	-	-	-	-	-	-	-	優先的な対応が必要 (改善不可能)	

② 2次判定

2次判定では、1次判定においてBグループとなった大黒第2団地および埴堀団地を対象として、将来的に必要なストック量の推計結果を踏まえ、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替えを前提としない）」とするのか判定を行います。

【将来的な必要ストック量との比較】

将来の公営住宅等の必要ストック量は2040年（令和22年）において470戸と推計されています。公営住宅のストック量は、町営住宅の141戸（用途廃止11戸を含む）、群馬県が管理する県営住宅の54戸の195戸であり、必要ストック量に対して275戸が不足しています。

一方で、大黒第2団地および埴堀団地は、既に耐用期限を大幅に超過しており、大黒第2団地の木造住宅については、退去があり次第、政策的に用途を廃止し除却を行っていますが、他の住戸については、入居者の安全性や居住性等を考慮すると、早期の建替えが必要となっています。さらに、両団地とも一定の敷地規模を有していることから、現状の平屋建てでなく、中層階として建替えることも可能と考えられます。

以上を踏まえ、将来的に必要なストック量の確保に対しては、大黒第2団地および埴堀団地を継続管理としたうえで、不足する住戸ストック量を考慮した規模での建替えを行うことによる対応が考えられます。

【新規整備および民間賃貸住宅等の活用】

本町内においては、2013（平成25年）年時点で約1,360戸の空き家が存在しており、そのうち680戸は賃貸用の空き家となっています。

将来必要なストック量の確保については、規模を拡大した建替えによる対応が考えられますが、全てのストック量を確保するためには相当な期間が必要となることを見込まれることから、町内にある民間の賃貸住宅を活用しながら、必要な規模の建替えを行う対応が望ましいと考えられます。

図表 4-12 2次判定結果を踏まえた事業手法の仮設定

新規整備		改善不要		改善が必要		優先的な 対応が必要 (改善可能)		優先的な 対応が必要 (改善不可能)
	継続管理 する団地	維持管理		改善	建替	優先的 な改善	優先的 な建替	優先的な建替 大黒第2町営住宅 埴堀町営住宅
	当面管理する 団地 (建替を前提 としない)	当面 維持 管理	用途 廃止	改善し 当面維持 管理	用途 廃止	優先的 に改善 し当面 維持管 理	優先的 な用途 廃止	優先的な 用途廃止

図表 4-13 2次判定の結果

団地名	棟数	住棟名	戸数	建築年次・構造			①需要		効率性	立地			ストック量		2次判定 結果
				建築 年次	構造	耐用年限	入居状況			生活利便性	災害危険区域等		将来 必要 戸数	不足 戸数	
					耐火	残年数	応募率	入居率 (%)			公共 交通	利便 施設			
石打町営住宅	2	A棟	24	2012	中層耐火	63	3.43	91.5	4,329	バス停 300m 圏内	商業・ 医療	0.5～3.0 未満	470	275	-
		B棟	23	2013	耐火	64									-
大黒第2町営住宅	17	3,4,6号	3	1969	木造	-	0.07	79.1	9,664	バス停 300m 圏内	商業・ 医療	0.5 未満			優先的な建替
		7,9,12号	3	1970	木造	-									優先的な建替
		14,16,18, 21号	4	1971	木造	-									優先的な建替
		20号	1	1971	木造	-									優先的な建替
		27～30号	4	1972	簡易耐火 平屋	-									優先的な建替
		31～36号	6	1972	簡易耐火 平屋	-									優先的な建替
		43～48号	6	1972	簡易耐火 平屋	-									優先的な建替
		23～26号	4	1973	簡易耐火 平屋	-									優先的な建替
		37～42号	6	1973	簡易耐火 平屋	-									優先的な建替
		49～54号	6	1973	簡易耐火 平屋	-									優先的な建替
		埴堀町営住宅	8	1～7号	6	1974									簡易耐火 平屋
8～11号	4			1974	簡易耐火 平屋	-	優先的な建替								
12～17号	6			1976	簡易耐火 平屋	-	優先的な建替								
18～21号	4			1976	簡易耐火 平屋	-	優先的な建替								
22～27号	6			1977	簡易耐火 平屋	-	優先的な建替								
28～31号	4			1977	簡易耐火 平屋	-	優先的な建替								
32～37号	6			1978	簡易耐火 平屋	-	優先的な建替								
38～41号	4			1978	簡易耐火 平屋	-	優先的な建替								

③ 3次判定

3次判定では、1次判定結果および2次判定結果に、個別の団地や住宅ストック以外の要因を考慮したうえで、計画期間における団地別・住棟別の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

1次および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団地や、異なる事業手法に判定された住棟の混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替えや改善等の事業手法を再判定します。

あわせて、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。

【団地単位での効率的活用に関する方針】

◇石打団地

- ・維持管理を図る団地であるため、判定対象外とします。

◇大黒第2団地および埴堀団地

- ・全棟において耐用年限を超過していることから、予算確保の見通しを勘案するとともに、民間賃貸住宅の供給戸数等も考慮しながら、必要な規模の計画的な建替えを図ります。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

◇石打団地

- ・維持管理を図る団地であるため、判定対象外とします。

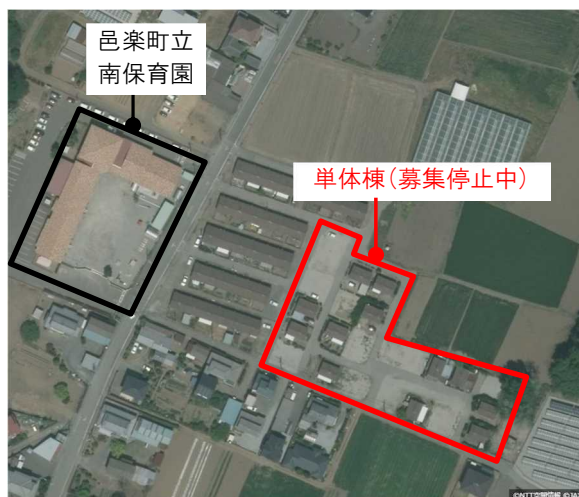
◇大黒第2団地および埴堀団地

- ・両団地ともに、耐用年限を超過している中、入居者の安全性や居住ニーズに対応するため、必要な修繕を行いながら維持管理を行っていますが、安全性や居住性を考慮すると早期に建替えを行うことが必要となっています。
- ・建替えについてはそれぞれに団地で行うことが考えられますが、敷地規模や災害に対する安全性、公的資産の有効活用などの観点から、以下に示す理由を踏まえ、個々での建替えは行わず、大黒第2団地の敷地内において、必要な住戸規模を確保した集約型建替を行い、埴堀団地については用途廃止を行うこととします。
- ・なお、集約型建替の戸数は、将来必要なストック量（275戸の不足）に対し、民間の賃貸住宅の活用促進等により補完していくこととし、町営住宅としては現在の管理戸数に相当する94戸程度（大黒第2団地：54戸＋埴堀団地：40戸）を確保するものとします。

図表 4-14 大黒第2団地における集約建替が望ましい理由

観点	主な内容
①安全性の確保	◇大黒第2団地がより老朽化しており早期の建替えによる安全性の確保が必要。 ・ 建築年次：大黒第2団地—1969(S44)年～1973(S48)年 埴堀団地 —1974(S49)年～1978(S53)年 ◇両団地とも洪水による浸水想定区域に含まれており、災害リスクを有しているが、より安全性が確保可能な土地において建替えを行うことが望ましい。 ・ 想定浸水高：大黒第2団地—0.5m未満 埴堀団地 —0.5～3.0m未満
②敷地規模の確保	◇建替えにおいては、現在の住戸規模以上の住戸ストック量を確保するための敷地規模を有していることが必要。 ・ 敷地規模：大黒第2団地—9,664 m² 埴堀団地 —7,255 m²（うち借地 4,958 m²）
③公的資産の有効活用	◇埴堀団地の敷地は一部民有地が含まれているが、大黒第2団地の敷地は全て町有地であることから、公的資産の有効活用が可能。
④建替事業の効率性	◇大黒第2団地では、単体棟の募集を停止し、入居者の退去後に除却を行っている。このため、単体棟が除却された後の敷地を活用して建替えを行い、現住居者の住み替えを行った後、残りの連住棟を除却し、新たな建替えを行うことが可能であり、事業を段階的かつ効率的に進めることが可能。
⑤公共施設の利便性	◇大黒第2団地は、福祉施設（保育園）が隣接するなど、公共施設利用の利便性が高い。

【大黒第2団地】



【埴堀団地】



【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

◇石打団地

- ・維持管理を図る施設であるため、判定対象外とします。

◇大黒第2団地および埴堀団地

(まちづくりの視点)

- ・建替えを図る大黒第2団地は市街化調整区域に位置し、都市計画マスタープランや立地適正化計画における拠点的な位置づけもなされていない地域であること、また、保育園が隣接するなど周辺に公共施設が立地することから、積極的な生活支援施設等の導入は検討しないものとします。

参考) 100戸以上の公営住宅団地の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同報に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが国の補助要件となっています。

(地域単位の支援・他の事業主体等との連携の視点)

- ・大黒第2団地において集約建替を行う際の団地規模については、地域の人口動向や公営住宅以外の民間賃貸住宅による住宅供給の状況も考慮し、適正な規模を設定します。

図表 4-15 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結果

団地名	7) 団地単位での効率的活用に関する方針	1) 集約・再編等の可能性に関する検討	2) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討		再判定結果
			まちづくりの視点	地域単位の支援・他の事業主体等との連携の視点	
石打町営住宅	対象外	対象外	対象外	対象外	維持管理
大黒第2町営住宅	予算確保の見通しを勘案した計画的な建替えを図る	大黒第2町営住宅における集約建替えを行い、効率的な整備を図る	建替えで整備する住宅団地規模によっては、必要に応じて保育所や老人福祉施設等の併設を検討する	民間賃貸住宅による住宅供給の状況等も考慮し、適正な規模を設定する	現状規模の建替（埴堀との集約建替）
埴堀町営住宅	予算確保の見通しを勘案した計画的な建替えを図る				用途廃止

2) 事業費の試算および事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。

事業量および事業費が時期的に偏在する場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施期間を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。

これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

【事業費の試算】

概ね 30 年間で必要となる事業費としては、以下を想定し、事業費の試算を行います。

◇石打団地

・既存住宅の修繕費

※特に事業費の大きいものとして、以下の大規模修繕に関する事業費を整理します。

屋上防水、外壁塗装、給水管、排水管、ガス管、エレベーター

図表 4-16 石打団地における大規模修繕費の試算

事業費種別	整備項目	単価	事業費の試算
大規模修繕費	屋上防水	180,000 円/戸	更新周期：30 年（今後 30 年間での更新回数：1 回） 180,000 円×47 戸×1 回＝8,460 千円
	外壁塗装	286,000 円/戸	更新周期：30 年（今後 30 年間での更新回数：1 回） 286,000 円×47 戸×1 回＝13,442 千円
	給水管	135,000 円/戸	更新周期：25 年（今後 30 年間での更新回数：1 回） 135,000 円×47 戸×1 回＝6,345 千円
	排水管	106,000 円/戸	更新周期：25 年（今後 30 年間での更新回数：1 回） 106,000 円×47 戸×1 回＝4,982 千円
	ガス管	76,000 円/戸	更新周期：30 年（今後 30 年間での更新回数：1 回） 76,000 円×47 戸×1 回＝3,572 千円
	エレベーター	9,900,000 円/棟	更新周期：30 年（今後 30 年間での更新回数：1 回） 9,900,000 円×2 棟×1 回＝19,800 千円
	合計		56,601 千円

※修繕費の単価は、以下の資料を参考として設定

- ・国土交通省「持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会」資料
- ・財団法人建設物価調査会「マンション改修価格情報」

※更新周期は「LC 評価、長期修繕計画、診断、資産評価、ER のための建築物のライフサイクルマネジメント用データ集（公益社団法人ロングライフビル推進協会）」を参考に設定

◇大黒第2団地

- ・既存住宅の除却費
- ・新規住宅の建替費（建設費）

※建替えを行う住宅団地の規模は、現在の町営住宅と同程度の94戸程度（大黒第2団地54戸＋埴堀団地40戸＝94戸）の整備を目指すものとします。

※なお、将来的に不足するストック量275戸に対しては、空き家・空き地等の活用促進、民間賃貸住宅の活用などにより対応していきます。

図表 4-17 大黒第2団地における事業費の試算

事業費種別	整備項目	単価	事業費の試算
除却費	—	37,000 円/㎡	37,000 円×1,536.8 ㎡（占有面積）＝56,862 千円
建設費	—	13,000,000 円/戸	13,000,000 円×94 戸＝1,222,000 千円

※除却費の単価は、「H30 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」を参考とし、非木造建築物の上限 37,000 円/㎡を採用

※建設費の単価は、石打団地における建築費を参考に設定

◇埴堀団地

- ・既存住宅の除却費

図表 4-18 埴堀団地における事業費の試算

事業費種別	整備項目	単価	事業費の試算
除却費	—	37,000 円/㎡	37,000 円×1,974.8 ㎡（占有面積）＝73,068 千円

※除却費の単価は、「H30 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」を参考とし、非木造建築物の上限 37,000 円/㎡を採用

【事業実施時期の調整】

◇石打団地

- ・更新周期が重複する改修事業については、各設備の状況等を確認のうえ、改修時期の前倒しを基本とした事業実施時期の調整を図ります。

◇大黒第2団地

- ・建替えを行う住宅団地の規模は、94 戸整備する必要がありますが、予算確保の見通しや建替えに必要な敷地の確保などを踏まえることが必要です。
- ・このため、本計画期間内（10 年間）に、大黒第2団地および埴堀団地の管理戸数 94 戸のうち 54 戸を整備することを目指し、中長期的（約 30 年）に残りの 40 戸を整備していくこととします。

◇埴堀団地

- ・用途廃止においては、借地となっている棟の優先的な除却・返還を図ります。

【長期的な管理の見通しの作成】

前頁で設定した事業項目、事業実施時期の調整の内容を基に、全団地・全棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な見通しを作成します。

図表 4-19 長期的な管理の見通し

	棟	構造	建築 年次	耐用 年数	戸数 (現在)	主要な 間取り	占有 面積	判定結果	事業スケジュール（予定）				
									短期		中期	長期	
									2020～2024 (R2～R6)	2025～2029 (R7～R11)	2030～2039 (R12～R21)	2040～2049 (R22～R31)	
石打町営住宅	A 棟	中層耐火	2012 (H24)	7 年	24 (24)	1K・1DK・ 2DK・3DK	1328.45 ㎡	維持管理	定期点検に基づいた維持管理	給水管・ 排水管改修	給水管・ 排水管改修	屋上防水・外壁・ ガス管改修	
	B 棟	中層耐火	2013 (H25)	6 年	23 (23)	1K・1DK・ 2DK・3DK	1173.71 ㎡	維持管理					定期点検に基づいた維持管理
	3,4,6号 (募集停止)	木造	1969 (S44)	50 年	6 (3)	2k	94.2 ㎡	建替(集約統合)	建替 (54 戸程度)	定期点検に基づいた維持管理	給水管・ 排水管改修	屋上防水・外壁・ ガス管改修	
	7,9,12号 (募集停止)	木造	1970 (S45)	49 年	6 (3)	2k	94.2 ㎡	建替(集約統合)					
	14,16,18, 21号 (募集停止)	木造	1971 (S46)	48 年	8 (4)	2k	125.6 ㎡	建替(集約統合)					
	20号 (募集停止)	木造	1971 (S46)	48 年	2 (1)	2k	36.4 ㎡	建替(集約統合)					
	23～26号	簡易耐火平屋	1973 (S48)	46 年	4 (4)	2DK	144.4 ㎡	建替(集約統合)					
	27～30号	簡易耐火平屋	1972 (S47)	47 年	4 (4)	2DK	132.4 ㎡	建替(集約統合)					
	大黒第2 町営住宅	31～36号	簡易耐火平屋	1972 (S47)	47 年	6 (6)	2DK	218.4 ㎡	建替(集約統合)	当面維持管理(24 戸) ※必要最低限の修繕実施	除却 ・ 建替 (40 戸程度)		
		43～48号	簡易耐火平屋	1972 (S47)	47 年	6 (6)	2DK	218.4 ㎡	建替(集約統合)				
		37～42号	簡易耐火平屋	1973 (S48)	46 年	6 (6)	2DK	236.4 ㎡	建替(集約統合)				
		49～54号	簡易耐火平屋	1973 (S48)	46 年	6 (6)	2DK	236.4 ㎡	建替(集約統合)				
1～7号 (募集停止)		簡易耐火平屋	1974 (S49)	45 年	6 (6)	3DK	269.4 ㎡	用途廃止(集約建替)	除却・用途廃止(24 戸) ※入居者退去後	借地の返還			
12～17号 (募集停止)		簡易耐火平屋	1976 (S51)	43 年	6 (6)	3DK	289.44 ㎡	用途廃止(集約建替)					
22～27号 (募集停止)		簡易耐火平屋	1977 (S52)	42 年	6 (6)	3DK	289.44 ㎡	用途廃止(集約建替)					
32～37号 (募集停止)		簡易耐火平屋	1978 (S53)	41 年	6 (6)	3DK	306.6 ㎡	用途廃止(集約建替)					
増穂町営住宅		8～11号	簡易耐火平屋	1974 (S49)	45 年	4 (4)	3DK	192.96 ㎡	用途廃止(集約建替)	当面維持管理(16 戸) ※必要最低限の修繕実施	除却・用途廃止 ※入居者退去後		
		18～21号	簡易耐火平屋	1976 (S51)	43 年	4 (4)	3DK	204.68 ㎡	用途廃止(集約建替)				
		28～31号	簡易耐火平屋	1977 (S52)	42 年	4 (4)	3DK	204.68 ㎡	用途廃止(集約建替)				
		38～41号	簡易耐火平屋	1978 (S53)	41 年	4 (4)	3DK	217.6 ㎡	用途廃止(集約建替)				

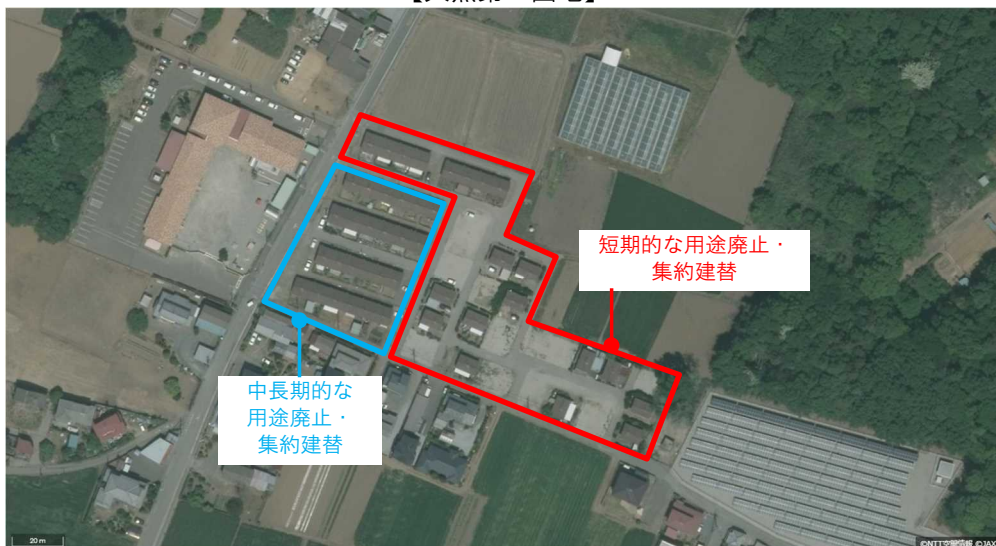
【計画期間における事業手法の決定】

長期的な見通しに基づき、計画期間（10 年間）内に実施を予定する事業（新規整備、改良、建替、用途廃止）を以下のように決定します。

図表 4-20 計画期間（10 年間）に実施する事業

対象	合計	備考
町営住宅管理戸数	141 戸	
・維持管理予定戸数	87 戸	※石打団地(47 戸)、大黒第 2 団地(24 戸)、埴堀団地(16 戸)
うち修繕対応戸数	47 戸	※石打団地
うち改善予定戸数	0 戸	
・建替予定戸数	54 戸	※大黒第 2 団地内における集約建替
・用途廃止戸数	24 戸	※埴堀団地

【大黒第 2 団地】



【埴堀団地】



第5章 手法別実施方針

(1) 点検の実施方針

町営住宅の長寿命化、および入居者の安全性や居住性の核を図るため、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、建築基準法第12条に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて、定期点検を実施します。

日常点検については、「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）」に則り実施することを基本とします。その他、外観からの目視により、容易に確認することが可能な部位等については、建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者による実施も可能な簡便な内容による日常点検を年に1回程度実施し、点検台帳として整理し、計画的な修繕、維持管理に活用していきます。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対処を行います。

また、入退去時に室内点検を行い、不具合等について適切に対処していきます。

図表 5-1 点検の実施方針

分類	点検箇所	実施方針
定期点検	・ 屋根 ・ 外壁 ・ 給排水管 等	・ 劣化の進行が団地・棟の大規模な修繕や改善、更新に繋がる箇所については、経過年数や老朽度を勘案し、優先順位の高い棟から点検を行い、劣化状況の早期発見に努める。 ・ 建築物については3年ごと、設備については毎年を目途として実施する。
日常点検	・ 外構 等	・ 公営住宅等日常点検マニュアルに則り実施することを基本とする。 ・ 外構等の目視による点検が可能な部位等については、年に1回程度、職員による日常点検を行う。
入居退去時の点検	・ バルコニー ・ 台所・浴室 等	・ 居室専用部分等については定期点検や日常点検を行うことが困難なため、入退去時に点検を行う。

（２）計画修繕の実施方針

町営住宅の住戸性能や居住環境を長期にわたって良好に維持していくため、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局）に示される修繕周期や修繕項目を参考にしながら、点検結果や建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、通常修繕（経常修繕・一般修繕）や計画修繕（大規模修繕）を適時適切に実施します。

なお、埴堀団地は用途廃止を行うため、計画修繕は実施せず、点検結果に基づき通常修繕（経常修繕）のみ実施します。また、大黒第 2 団地は建替えを行うため、計画修繕は実施せず、点検結果に基づく経常修繕のみ実施します。

図表 5-2 維持修繕等の内容の分類

分類		主な実施内容
通常修繕	経常修繕	・ 保守点検などの点検結果に基づく問題箇所の修繕。 ・ 水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対して、その都度実施する修繕。 ・ 軽微な維持補修、また、退去となった空室の住戸内において、畳やクロス・襖の交換など実施する必要がある箇所における修繕。
	一般修繕	・ 周期的に実施する必要がある修繕のうち、大規模修繕に比べ多額の費用を要さない修繕。 ・ 建具の改修、浴槽、流し等の改修、倉庫扉改修、外構補修など。
計画修繕 （大規模修繕）		・ 周期的に実施する必要がある計画的な修繕。 ・ 屋上防水改修、外壁改修、給・配水管改修、ガス管改修、浴室改修、床下改修など多額の費用を要するもの。

参考：計画周期表（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月より）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
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	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
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	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	（鋼製）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、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、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	下地処理の上、塗装	—			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、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	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
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	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・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	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	—		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鋳鉄管	①		○			
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	ヒューム管	④		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
		補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10年		—		○			
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③		○			
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	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				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
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		③				○	
13 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		③	○				
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	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 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		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年		①				○	
	換気扇	取替	20 年		①				○	

参照文献凡例

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

(3) 改善事業の実施方針

団地・住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型毎の実施方針を以下のとおりとします。

なお、本計画期間中には、改善事業は実施ませんが、大黒第2団地および埴堀団地について、用途廃止および建替えが行われるまでの間、当面維持管理を行う住戸については、通常修繕に併せて居住性向上や福祉対応を検討します。

図表 5-3 改善事業の実施方針

改善の類型	方針	主な実施内容
居住性向上型	・引き続き活用を図る住戸ストックについて、居住性の確保・向上を図るため、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行う。	・間取りの変更、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化など
福祉対応型	・引き続き活用を図る住戸ストックについて、高齢者などが安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部などのバリアフリー化を進める。	・住戸内部・共用部の段差解消、手すり設置、浴室・トイレの高齢者対応など
安全性確保型	・躯体の安全性を高めるための耐震改修、円滑で安全な避難経路の確保、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善。	・耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置など
長寿命化型	・居住性や安全性等が確保され長期的な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う。	・外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化など

(4) 建替事業の実施方針

計画期間および長期的な町営住宅の建替事業の実施方針を以下のとおりとします。

- ◆大黒第2団地と埴堀団地については、大黒第2団地敷地内での集約型建替を行うものとし、埴堀団地については、入居者の退去後に用途廃止を行います。
- ◆計画期間内においては、入居者の状況、需給動向などを踏まえながら、大黒第2団地内において、既に募集を停止している住棟の敷地部分などを活用しながら、54戸程度の住戸が確保可能な集約建替を検討していきます。なお、従前入居者の住戸については、意向を踏まえつつ、既存の町営住宅への住み替えも含めて優先的に住戸を確保していきます。
- ◆長期的には、大黒第2団地敷地内における集約建替により40戸程度の住戸を新たに確保し、石打団地や大黒第2団地内において既に実施した集約建替住戸とあわせて、現在の管理戸数である141戸程度の住戸ストック量を確保するものとします。
- ◆建替えにあたっては、子育て世帯や母子世帯、高齢者世帯等を考慮した福祉型住戸の供給など、入居世帯の特性や居住ニーズなどを踏まえるとともに、ユニバーサルデザインを積極的な導入、適正な居住水準と安全性の高い住宅設備水準の住戸ストックを確保、環境負荷の低減や太陽光発電等の環境共生型の住宅整備に努めます。
- ◆駐車場については、高齢化が進行する地域の実情を考慮し、供給戸数分だけでなく福祉車両についても確保できるよう努めます。
- ◆建替えの計画検討においては、福祉施策等と連携を考慮し、設計段階において、関係機関と必要な施設等の協議を行います。
- ◆将来的な住戸ストックの不足分の確保については、県営住宅や民間賃貸住宅の供給状況も考慮し確保していきます。

第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

建替事業を実施する大黒第2団地（埴堀団地との集約建替）のライフサイクルコスト（LCC）について、中長期（概ね30年）に渡って実施する事業を見据えた場合と、計画期間内（概ね10年）に実施する事業を対象とした場合の2パターンを算出します。

なお、改善事業の実施によるその縮減効果については、計画期間内に長寿命化改善事業の実施がないため、算出しないものとします。

【算出の手順】

1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$ [単位 千円/年]

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

※現時点以後、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。

図表 6-1 中長期的なライフサイクルコスト（LCC）の算出結果

項目	費用（千円）	備考
建設費	1,222,000 千円	13,000,000 円×94 戸＝1,222,000 千円
改善費	—	※建替整備であるため該当なし
修繕費	974,960 千円	※詳細次頁参照
除却費	129,930 千円	大黒第2団地 37,000 円×1,536.8 m ² （占有面積）＝56,862 千円 埴堀団地 37,000 円×1,974.8 m ² （占有面積）＝73,068 千円 合計 56,862＋73,068＝129,930 千円
総事業費	2,326,890 千円	※建設費＋改善費＋修繕費＋除却費
LCC（千円/年）	33,241 千円/年	※耐用年数 70 年

※建設費の単価は、石打団地における建築費を参考に設定

※修繕費の算出は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）と合わせて公表されて「ライフサイクルコスト算定プログラム」における算出方法を採用

※除却費の単価は、「H30 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」を参考とし、非木造建築物の上限 37,000 円/m²を採用

図表 6-2 中長期に渡って実施する事業における修繕費の算出

経過 年数	建設費に対する 修繕費率	修繕費(千円) ※建設費：1,222,000千円
	H27中耐片廊下型	
1	0.262%	3,202
2	0.262%	3,202
3	0.262%	3,202
4	0.262%	3,202
5	0.262%	3,202
6	0.393%	4,802
7	0.262%	3,202
8	0.262%	3,202
9	0.262%	3,202
10	0.262%	3,202
11	0.262%	3,202
12	1.607%	19,638
13	0.262%	3,202
14	0.262%	3,202
15	2.901%	35,450
16	0.262%	3,202
17	0.262%	3,202
18	5.348%	65,353
19	0.262%	3,202
20	2.129%	26,016
21	0.262%	3,202
22	0.262%	3,202
23	0.262%	3,202
24	1.869%	22,839
25	6.054%	73,980
26	0.262%	3,202
27	0.262%	3,202
28	0.262%	3,202
29	0.262%	3,202
30	6.467%	79,027
31	0.262%	3,202
32	0.262%	3,202
33	0.262%	3,202
34	0.262%	3,202
35	4.292%	52,448
36	9.899%	120,966
37	0.262%	3,202
38	0.262%	3,202
39	0.262%	3,202
40	2.129%	26,016

経過 年数	建設費に対する 修繕費率	修繕費(千円) ※建設費：1,222,000千円
	H27中耐片廊下型	
41	0.262%	3,202
42	0.393%	4,802
43	0.262%	3,202
44	0.262%	3,202
45	2.901%	35,450
46	0.262%	3,202
47	0.262%	3,202
48	1.869%	22,839
49	0.262%	3,202
50	6.054%	73,980
51	0.262%	3,202
52	0.262%	3,202
53	0.262%	3,202
54	5.348%	65,353
55	0.262%	3,202
56	0.262%	3,202
57	0.262%	3,202
58	0.262%	3,202
59	0.262%	3,202
60	6.114%	74,713
61	0.262%	3,202
62	0.262%	3,202
63	0.262%	3,202
64	0.262%	3,202
65	0.262%	3,202
66	0.393%	4,802
67	0.262%	3,202
68	0.262%	3,202
69	0.262%	3,202
70	0.262%	3,202
合計		974,960

図表 6-3 短期的なライフサイクルコスト(LCC)の算出結果

項目	費用（千円）	備考
建設費	702,000 千円	13,000,000 円×54 戸＝702,000 千円
改善費	—	※建替整備であるため該当なし
修繕費	560,084 千円	※詳細次頁参照
除却費	61,334 千円	大黒第2団地 37,000 円×701.2 m ² （占有面積）＝25,944 千円 埴堀団地 37,000 円×956.5 m ² （占有面積）＝35,390 千円 合計 25,944+35,390＝61,334 千円
総事業費	1,323,418 千円	※建設費+改善費+修繕費+除却費
LCC（千円/年）	18,906 千円/年	※耐用年数 70 年

※建設費の単価は、石打団地における建築費を参考に設定

※修繕費の算出は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）と合わせて公表されて「ライフサイクルコスト算定プログラム」における算出方法を採用

※除却費の単価は、「H30 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」を参考とし、非木造建築物の上限 37,000 円/m²を採用

図表 6-4 計画期間内事業における修繕費の算出

経過 年数	建設費に対する 修繕費率	修繕費(千円) ※建設費：702,000千円
	H27中耐片廊下型	
1	0.262%	1,839
2	0.262%	1,839
3	0.262%	1,839
4	0.262%	1,839
5	0.262%	1,839
6	0.393%	2,759
7	0.262%	1,839
8	0.262%	1,839
9	0.262%	1,839
10	0.262%	1,839
11	0.262%	1,839
12	1.607%	11,281
13	0.262%	1,839
14	0.262%	1,839
15	2.901%	20,365
16	0.262%	1,839
17	0.262%	1,839
18	5.348%	37,543
19	0.262%	1,839
20	2.129%	14,946
21	0.262%	1,839
22	0.262%	1,839
23	0.262%	1,839
24	1.869%	13,120
25	6.054%	42,499
26	0.262%	1,839
27	0.262%	1,839
28	0.262%	1,839
29	0.262%	1,839
30	6.467%	45,398
31	0.262%	1,839
32	0.262%	1,839
33	0.262%	1,839
34	0.262%	1,839
35	4.292%	30,130
36	9.899%	69,491
37	0.262%	1,839
38	0.262%	1,839
39	0.262%	1,839
40	2.129%	14,946

経過 年数	建設費に対する 修繕費率	修繕費(千円) ※建設費：702,000千円
	H27中耐片廊下型	
41	0.262%	1,839
42	0.393%	2,759
43	0.262%	1,839
44	0.262%	1,839
45	2.901%	20,365
46	0.262%	1,839
47	0.262%	1,839
48	1.869%	13,120
49	0.262%	1,839
50	6.054%	42,499
51	0.262%	1,839
52	0.262%	1,839
53	0.262%	1,839
54	5.348%	37,543
55	0.262%	1,839
56	0.262%	1,839
57	0.262%	1,839
58	0.262%	1,839
59	0.262%	1,839
60	6.114%	42,920
61	0.262%	1,839
62	0.262%	1,839
63	0.262%	1,839
64	0.262%	1,839
65	0.262%	1,839
66	0.393%	2,759
67	0.262%	1,839
68	0.262%	1,839
69	0.262%	1,839
70	0.262%	1,839
合計		560,084

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」で示されている以下の様式に基づき、計画期間内の事業実施予定を整理します。

様式1：計画修繕・改良事業の予定一覧

様式2：新規整備事業および建替事業の実施予定一覧

様式3：共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：邑楽町

特定公共 地域貢献
公営住宅 賃貸住宅 (公営棟数)

住宅の区分：改良住宅 公営住宅 其他 ()

大黒第2町営住宅

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											LCC 経減効果 (千円/年)	備考
					法定点検に 準じた点検	日常点検	2020 R2	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11			
石打町営住宅	A棟	24	RC造	H24	定期的	毎年	水道メーター 【修繕】				共用内部 (換気・塗装) 【修繕】			給水メーター 空調設備 情報通信設備 【修繕】	水道メーター 【修繕】		—		
	B棟	23	RC造	H25	定期的	毎年	水道メーター 【修繕】				共用内部 (換気・塗装) 【修繕】			給水メーター 空調設備 情報通信設備 【修繕】	水道メーター 【修繕】		—		
	3・4・6号	3	木造	30		毎年											—		
	7・9・12号	3	木造	30		毎年											—		
	14・16・18 21号	4	木造	30		毎年											—		
	20号	1	木造	30		毎年											—		
	27～30号	4	木造	30		毎年											—		
	31～36号	6	木造	30		毎年											—		
	43～48号	6	木造	30		毎年											—		
	23～26号	4	木造	30		毎年											—		
37～42号	6	木造	30		毎年											—			
	49～54号	6	木造	30		毎年											—		

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 邑楽町

住宅の区分：

公営住宅

特定公共
賃貸住宅
(公営準給)

 改善住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検に 準じた点検	日常点検	2020 R2	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11				
埴堀町営住宅	1～7号	6	木造	30		毎年													-	
	8～11号	4	木造	30		毎年													-	
	12～17号	6	木造	30		毎年													-	
	18～21号	4	木造	30		毎年													-	
	22～27号	6	木造	30		毎年													-	
	28～31号	4	木造	30		毎年													-	
	32～37号	6	木造	30		毎年													-	
	38～41号	4	木造	30		毎年													-	

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 邑楽町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優賃
（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検に 準じた点検	日常点検			
大黒第２町営住宅	３・４・６号	３	木造	S44		毎年	R7～R11	18,906	大黒第２町営住宅における集約建替（約54戸程度）
	７・９・12号	３	木造	S45		毎年			
	14・16・18 21号	４	木造	S46		毎年			
	20号	１	木造	S46		毎年			
	23～26号	４	簡易耐火 平屋	S47		毎年			
	27～30号	４	簡易耐火 平屋	S47		毎年			
埴堀町営住宅	１～7号	6	簡易耐火 平屋	S49		毎年			
	12～17号	6	簡易耐火 平屋	S51		毎年			
	22～27号	6	簡易耐火 平屋	S52		毎年			
	32～37号	6	簡易耐火 平屋	S53		毎年			

【様式３】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 邑楽町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地権貸
（公共施設） 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容											備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	2020 R2	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11		
—	—	—	—	—	計画期間における該当事業なし											

邑楽町町営住宅長寿命化計画

令和2年1月

邑楽町役場 都市建設課

〒370-0692 群馬県邑楽郡邑楽町大字中野 2570-1

TEL 0276-88-5511

E-mail urban@swan.town.ora.gunma.jp