

# 沼田市営住宅長寿命化計画

令和2年3月

沼田市



## －目次（案）－

1.	長寿命化計画策定の背景・目的	1
	(1) 背景	1
	(2) 目的	1
	(3) 前計画に基づく事業の実施状況	1
	(4) 住宅政策等に係る上位・関連計画	3
2.	計画期間	10
3.	本市の現状	11
	(1) 位置・地勢、歴史	11
	(2) 人口・世帯の状況	11
	(3) 住宅の状況	15
4.	公営住宅等の状況	22
	(1) 公営住宅等の管理戸数	22
	(2) 市営住宅の状況	24
	(3) 入居者の状況	29
	(4) 空き家の状況	32
5.	長寿命化に関する基本方針	33
	(1) 基本方針	33
	(2) 各方針に係る検討の視点	34
6.	団地別・住棟別の事業手法の設定	37
	(1) 団地別・住棟別状況の把握	37
	(2) 事業手法の判定	41
7.	点検、計画修繕、改善事業、建替事業等の実施方針	75
	(1) 点検の実施方針	75
	(2) 計画修繕の実施方針	77
	(3) 改善事業の実施方針	83
	(4) 建替事業の実施方針	84
8.	長寿命化のための事業実施予定の作成	未
9.	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	未



## 1. 長寿命化計画策定の背景・目的

### (1) 背景

- ・ 沼田市では、安全で快適な住宅の長期にわたる安定的な確保、長期的な維持管理の実現、長寿命化によるライフサイクルコスト（LCC）の縮減や事業量の平準化等を図ることを目的として、2009（平成 21）年度に「沼田市市営住宅長寿命化計画」（平成 22 年度～平成 31 年度）を策定して運用してきたところである。
- ・ 前計画の策定から 9 年が経過し、計画期間が 2019 年度に終了すること、また策定から国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」も 2016（平成 28）年度に改定されていることから、新たな計画の策定を行う必要がある。

### (2) 目的

- ・ 将来の需要予測や団地・住棟の現状に基づき、中長期的な市営住宅の活用方法や事業量の平準化について検討した上で、予防保全的な観点からの建替え等の実施方針、点検・修繕や改善の実施方針等を定めることにより、安全で快適な住宅の長期にわたる安定的な確保、長期的な維持管理の実現、長寿命化によるライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ることを、本計画の目的とする。

### (3) 前計画に基づく事業の実施状況

- ・ 「沼田市市営住宅長寿命化計画」（平成 22 年度～平成 31 年度）に基づく、建替え、改善の実施状況及び予定は下表及び次頁の表の通りである。

#### ■ 建替事業

団地名	団地概要	前計画期間中の活用方針	前計画に基づく事業実施の状況
十二木	・ 戸数：14 戸 ・ 構造：木造 ・ 敷地面積：4,612 m <sup>2</sup> ・ 建設年度：1954-1955	維持管理	・ 将来的な建替えに向け募集停止
十三割	・ 戸数：25 戸 ・ 構造：木造 ・ 敷地面積：6,325 m <sup>2</sup> ・ 建設年度：1956-1962	維持管理	
谷地端	・ 戸数：18 戸 ・ 構造：簡平、簡二 ・ 敷地面積：1,879 m <sup>2</sup> ・ 建設年度：1959-1962	建替え	・ 2017（平成 29）年度：設計業務、申請 ・ 2018（平成 30）年度：16 戸建設建設
十王堂	・ 戸数：5 戸 ・ 構造：木造 ・ 敷地面積：1,308 m <sup>2</sup> ・ 建設年度：1957	維持管理	・ 将来的な建替えに向け募集停止
南明	・ 戸数：12 戸 ・ 構造：木造 ・ 敷地面積：1,308 m <sup>2</sup> ・ 建設年度：1961	維持管理	
上原	・ 戸数：18 戸 ・ 構造：木造 ・ 敷地面積：3,823 m <sup>2</sup> ・ 建設年度：1959	維持管理	・ 将来的な建替えに向け募集停止
十三割第 2	・ 戸数：16 戸 ・ 構造：木造、簡平 ・ 敷地面積：2,791 m <sup>2</sup> ・ 建設年度：1966	維持管理	

※団地概要欄の戸数は、平成 27 年度末現在

1. 長寿命化計画策定の背景・目的

■ 改善事業

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 千円/年・棟	備考		
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31				
東下原	A	24	RC	S51	H31			給水管改修 (長寿命化)			屋上防水 (長寿命化)						185	外壁改修 内装改修 浴室ユニット化等 (長寿命化) 間取り改修 ガラス複層化等 (居住性向上)	平成32年度以降 外装改修・内装改修 浴室ユニット化等 (長寿命化) 間取り改修・ガラス複層化等 (居住性向上)
東下原	B	24	RC	S52	H31			給水管改修 (長寿命化)			屋上防水 (長寿命化)						174		平成32年度以降 外装改修・内装改修 浴室ユニット化等 (長寿命化) 間取り改修・ガラス複層化等 (居住性向上)
東下原	C	24	RC	S53	H31				給水管改修 (長寿命化)		屋上防水 (長寿命化)						165		平成32年度以降 外装改修・内装改修 浴室ユニット化等 (長寿命化) 間取り改修・ガラス複層化等 (居住性向上)
谷地端第2	A	24	RC	H5	H31										屋上塗装 外装改修 (長寿命化)		401		
谷地端第2	B	42	RC	H8	H31										屋上塗装 外装改修 (長寿命化)		702		
老神		16	RC	H5	H31										屋上塗装 外装改修 (長寿命化)		116		

## (4) 住宅政策等に係る上位・関連計画

- ここでは、総合計画をはじめとする市の上位・関連計画及び、の関連計画における、住宅政策及び本計画に関連する施策などを中心に、該当箇所を抜粋して示す。

## ■ 市の計画

計画名称	住宅政策等 該当箇所（抜粋）
沼田市 第六次総合計画（2017年3月）	<p>第3部 基本計画</p> <p>第3節 快適な住環境を創出します（住宅、公園・緑地、景観）</p> <p>●基本施策</p> <p>(2) 住宅の整備（公営住宅）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>老朽化した市営住宅の解体を進めることにより、団地統合や用途廃止を行い、適切な管理を推進します。</li> </ul> <p>（計画期間：2017～2026年度までの10カ年）</p>
沼田市 まち・ひと・しごと創生総合戦略（2019年3月）	<p>目標4「時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する」</p> <p>施策4-2 既存ストックマネジメント強化</p> <p>①インフラの戦略的な維持管理・更新等の推進</p> <p>【取組内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設の老朽化の状況や利用状況等を把握し、市全域における効率的効果的な管理運営のための方針を整理する。</li> <li>PPP/PFIの活用検討を図る。</li> <li>市営住宅長寿命化修繕計画に基づく事業推進を図るとともに、次期計画を策定する。</li> </ul> <p>【重要業績評価指標（KPI）】</p> <p>○施設改修の向上：老朽化した市営住宅の更新：解体戸数20戸</p> <p>（計画対象期間：2015～2060年度までの45年間）</p>
沼田都市計画マスタープラン改訂版（2019年7月）	<p>第4章 分野別構想</p> <p>1. 土地利用の方針 ー秩序ある土地利用の誘導ー</p> <p>(2) くつろぎ、ゆとりある定住環境の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>現在の住宅系用途地域を中心に、住宅と商業・業務等が調和した利便性の高い複合住宅市街地と、多様な世代・世帯が安全で快適に暮らすことができる住宅市街地の形成を目指します。</li> <li>用途無指定地域では、良好な集落環境の維持・保全に努めます。</li> </ul> <p>①複合住宅市街地</p> <p>住宅と商業・業務等が調和し、職住が近接した利便性の高い居住環境の形成を目指します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>環状線の内側で中心市街地に隣接する地域では、住宅を主体としながら商業・業務、医療・福祉等の機能の充実を図り、職住が近接した利便性の高い市街地の形成を目指します。</li> <li>国道17号・国道291号の沿道地域では、交通利便性を活かした沿道商業施設や業務施設と、後背の住宅地が調和して共存する複合住宅市街地の形成を目指します。</li> </ul> <p>②住宅市街地</p> <p>良好な居住環境を保全し、多様な世代・世帯が安全で快適に暮ら</p>

1. 長寿命化計画策定の背景・目的

計画名称	住宅政策等 該当箇所（抜粋）
	<p>すことのできる住宅市街地の創出に努めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・環状線周辺や河岸段丘の斜面緑地に隣接する地域では、戸建住宅を主体としながら、中高層の共同住宅や小規模な店舗などが共存する良好な居住環境の保全を目指します。</li> <li>・生活道路の改善、緑地や広場などの整備を進め、多様な世代・世帯が快適に暮らすことのできる住宅市街地の創出に努めます。</li> </ul>
<p>沼田市 過疎地域自立促進計画(2016年3月策定、2018年6月変更)</p>	<p>計画対象：過疎地域自立促進特別措置法（平成12年法律第15号）（以下法）に基づき過疎地域として指定されている旧利根村地域</p> <p><u>4 生活環境の整備</u></p> <p><u>(1) 現況と問題点</u></p> <p>(エ) 住宅対策</p> <p>核家族化の進展等に伴い、市営住宅の量的な充足が求められている。また、高齢者や身体障害者向けの住宅や駐車場の整備等も推進していくべき課題である。</p> <p>旧利根村区域においては、平成3年度から平成10年度にかけて、追貝A団地（2棟、4戸）、南郷団地（2棟、4戸）、大楊団地（2棟、4戸）、老神団地（1棟、16戸）、輪組団地（2棟、4戸）、多那団地（5棟、10戸）、大原団地（4棟、16戸）の住宅団地の整備を進めてきた。</p> <p>市営住宅の建設は、住宅不足を解消するため不可欠なものであるため、核家族化に対処して住宅の供給を行い過疎の歯止めと人口の定着化を進める必要がある。</p> <p><u>(2) その対策</u></p> <p>(エ) 市営住宅の充実</p> <p>核家族化の進展等に対処するため、市営住宅を計画的に整備し、安定した住宅の供給を行う。</p> <p>(計画期間 平成28年度～平成32年度)</p>
<p>沼田市 山村振興計画(2017年4月1日更新)</p>	<p>計画対象：山村振興法（昭和40年法律第64号）に基づき振興山村地域として指定されている旧池田村地域、旧利根村地域（旧東村地域、旧赤城根村地域）</p> <p><u>Ⅲ 振興の基本方針</u></p> <p><u>3 山村振興の目標を達成するための主な方法</u></p> <p>○旧利根村地域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生活環境の整備</li> </ul> <p>安全で快適な生活環境の整備として、上水道、下水処理施設、市営住宅等の整備を図る。</p> <p><u>Ⅳ 振興施策</u></p> <p><u>1 振興施策</u></p> <p>○旧利根村地域</p> <p>(7) 社会、生活環境施策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の入居者の住環境の向上と建築物の長寿命化、住宅セーフティネットの確保を図るため、市営住宅を改修・整備する。</li> </ul>



計画名称	住宅政策等 該当箇所（抜粋）
沼田市 公共施設等総合管理計画 (2017年3月)	<p><b>第3章 公共施設等の総合かつ計画的な管理に関する基本的な方針</b></p> <p><b>3.5 目標の設定</b></p> <p>(1) 公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今後40年間で公共施設の総量を40%削減することを目標とします。</li> </ul> <p><b>3.6 基本方針を推進するための実施方針</b></p> <p>(1) 点検・診断等の実施方針</p> <p>法定点検と自主点検を組み合わせることで実施することにより、施設の状況を把握し、点検結果を記録します。</p> <p>点検の結果を基に、安全性、耐久性、不具合性、適法性、社会性、環境負荷性等を診断し、計画的な保全に活用します。</p> <p>(2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針</p> <p>点検・診断の結果に基づき、必要な対策を適切な時期に効率的・効果的に実施し、機能の維持を図ります。</p> <p>「事後保全」から「予防保全」への転換を図るため、メンテナンスサイクルを構築（点検・診断→対策の実施→情報の記録→次期点検・診断）し、継続的に取り組みを進めます。</p> <p>施設の更新にあたっては、人口の動向や市民ニーズ、周辺施設の立地状況及び類似施設の状況等を踏まえ、適切な規模を検討するとともに、機能の複合化等を検討し、効率的な施設配置を目指します。また、ESCO事業6など民間との連携も視野に入れ、取り組みを進めます。</p> <p>(3) 安全確保の実施方針</p> <p>建築後30年程度経過している施設については、必要に応じて劣化度調査を実施し、危険性が認められた施設については、更新、改修、解体等を検討し安全性の確保を図ります。また、供用廃止となっている公共施設や、今後、利用する見込みのない施設については、周辺への環境を考慮し、解体、除却等を検討し、安全性の確保を図ります。</p> <p>(4) 耐震化の実施方針</p> <p>耐震化未実施の施設のうち、耐震化が必要で今後も継続して保有する施設については、施設の老朽度、需要を考慮し段階的に耐震化を実施します。</p> <p>(5) 長寿命化の実施方針</p> <p>ライフサイクルコストの縮減を見込むことができる施設を対象とします。該当する施設は、改修を計画的に実施することにより、劣化の進行を遅らせ、施設の機能低下を長期間にわたって抑えていくことで、維持管理費用の抑制と平準化を目指します。</p> <p>(6) 施設再編の推進方針</p> <p>人口動向、市民ニーズや財政状況を踏まえながら統合や廃止等施設の再編を検討します。検討にあたっては、必要に応じ、施設のハード面（建物性能）、ソフト面（利用・管理状況）について評価項目を設定し、各項目における診断結果をもとに検討を行い、「(仮)アクションプラン」を策定し取り組みを進めます。</p> <p>(7) 総合かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針</p> <p>市長・副市長・教育長・部長級で構成する「ファシリティマネジメント7推進会議」により全庁的な合意形成を図り、取り組みを推進します。</p>

1. 長寿命化計画策定の背景・目的

計画名称	住宅政策等 該当箇所（抜粋）
	<p>また、本計画の進捗状況等については、議会への説明とホームページ等で市民に公表していきます。</p> <p>(8) 新たな財源の確保            受益者負担の見直しや PPP8・PF19 事業などにより、新たな財源の確保を検討します。</p> <p><u>第4章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針</u>  <u>4.1 公共施設</u>  <u>(1) 施設類型ごとの基本方針（公共施設）</u>  <u>⑧公営住宅</u>            基本方針（方向性）  <b>【長寿命化・計画修繕】</b>            ・維持する施設は、予防保全型の維持管理により長寿命化を図る。  <b>【公民連携】</b>            ・空き家の有効活用、民間施設の借り上げや更新時には PFI 方式等            を検討する。  <b>【必要性の検討】</b>            ・必要性の低い施設は廃止を検討する。            （計画期間：2017 年度～2056 年度までの 40 年間）</p>
<p>沼田市住宅マスタープラン(2010 年 3 月)</p>	<p>第2章 住宅施策の基本的な考え方            3.基本目標            基本目標2 人と自然にやさしい 豊かで ゆとりある住まい・まちづくり            ②的確な市営住宅の供給（住まいのセーフティネットの確保）            市営住宅の計画的な建替え・供給などによる公営住宅ストックの総合的な活用、適正な入居や管理業務の効率化など管理の適切化、効率化を促進します。また、市営住宅の建替え・建設にあたっては、環境等に配慮した地域のモデルとなる住宅の整備を図ります。</p> <p>●市営住宅ストックの総合的な活用            老朽化している市営住宅の計画的な建替え・統合整備等を推進するとともに、少子・高齢化社会に対応し、福祉施策等と連携した適切な供給方式による市営住宅の供給を検討し、推進します。</p> <p>●市営住宅の管理の適切化・効率化の推進            真に住宅に困窮する市民の適正な入居及び入居の公平性確保を図るとともに、住宅困窮者が多様化していることをふまえ、過大とならない住宅規模の確保、適切な設備の設置や募集方式の改善などを図ります。            また、市営住宅ストックの総合的な活用に係り、効率的管理に配慮した住宅団地の統廃合を図るとともに、管理業務の県住宅供給公社への委託の検討なども含め住宅管理の効率化を推進します。</p> <p>●民間住宅のモデルとなる市営住宅の整備            市営住宅の計画的な建替え・供給にあたっては、省エネルギー、地域材活用、バリアフリー、地域景観等に配慮した沼田型モデル住宅を検討し、民間のモデルとなるような市営住宅の整備を図ります。            （計画期間：2010～2019 年度）</p>

計画名称	住宅政策等 該当箇所（抜粋）
沼田市 空家等対策計画（2019年1月）	<p>第4章 具体的な施策</p> <p>2 空家の流通・活用の促進</p> <p>（5）移住・定住の促進 移住・定住相談会の開催</p> <p>首都圏で開催する移住相談会等において、移住希望者に対し、空家情報を提供することにより、空家の流通、活用の促進を図ります。</p>

## ■ 県の計画

計画名称	住宅政策等 該当箇所（抜粋）
「群馬県住生活基本計画 2016」 （2017年3月）	<p>1. <u>誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり</u></p> <p>（1）<u>安心して子育てができる住まいの充実</u></p> <p>②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</p> <p>○<u>公営住宅における子育て世帯向けの住戸の整備の推進</u></p> <p>公営住宅において、子育て世帯に適した広さの住戸を確保するため、建替時においては2LDKなどの子育て世帯のための住戸を一定量整備するとともに、既存の住戸においても、多様な世帯に応じた住戸の提供を推進します。</p> <p>○<u>若年世帯・子育て世帯の優先入居など入居制度の見直しの推進</u></p> <p>公営住宅に入居を希望する若年世帯・子育て世帯が希望どおり入居できるようにするため、抽選倍率の優遇や若年世帯・子育て世帯向けの入居枠を確保するなど、入居制度の見直しを行います。</p> <p>（2）<u>子育てに配慮した良好な地域づくり</u></p> <p>②<u>子育て環境の充実</u></p> <p>○<u>公営住宅を活用した子育て支援施設の整備の推進</u></p> <p>地域における子育て環境を向上させるため、保育施設や地域コミュニティ施設について、公営住宅の建替時の併設や空き住戸、集会所等の転用など、公営住宅を活用した子育て支援施設を整備します。</p> <p>（3）<u>高齢者が安心して暮らせる住まいの充実</u></p> <p>①<u>住宅のバリアフリー化</u></p> <p>○<u>公営住宅のバリアフリー化の推進</u></p> <p>高齢者が安全に、安心して暮らせる住まいを確保できるようにするため、公営住宅の建替時に全ての住戸を高齢者対応にするとともに、既存の住戸については住戸改善を行うなど、公営住宅のバリアフリー化を推進します。</p> <p>（4）<u>民間賃貸住宅によるセーフティネットの充実</u></p> <p>①<u>既存の民間住宅ストックを活用したセーフティネットの補完</u></p> <p>○<u>新たな公的賃貸住宅制度の検討</u></p> <p>公営住宅を補完するとともに、高齢者や障害者をはじめとした住宅確保要配慮者のニーズに本県の地域特性を踏まえて柔軟に対応するため、民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの展開を検討します。</p> <p>（5）<u>公的賃貸住宅によるセーフティネットの充実</u></p> <p>①<u>公営住宅の整備</u></p> <p>○<u>老朽化した公営住宅の更新の推進</u></p> <p>セーフティネットの要となる公営住宅について、老朽化した住宅が増加していることから、老朽化の状況や需要を踏まえ、PPP/PFIの導入も見据えながら、建替えや全面的改善による更新や民間住宅の活用を推進します。</p>

1. 長寿命化計画策定の背景・目的

計画名称	住宅政策等 該当箇所（抜粋）
	<p><u>○公営住宅の改善事業の推進</u> 公営住宅を長期的に利用するため、耐火構造などの住宅について、居住性の向上、バリアフリー化、安全性の確保、長寿命化、省エネルギー化及び少子高齢化対策等を行うなど、改善事業を推進します。</p> <p><u>○公営住宅の地域拠点化の検討</u> 既存の公営住宅の集会所など敷地の一部を活用するとともに、建替時の余剰地を活用するなど、公営住宅団地に子育て施設や福祉施設等の整備による地域の拠点形成を検討します。</p> <p><u>②公営住宅の管理の適正化</u> <u>○住宅確保要配慮者向けの入居制度の検討</u> 住宅確保要配慮者向けとして、高齢者、障害者、ひとり親世帯及びDV被害者世帯等の優先入居、子育て世帯の期限付き入居及び目的外使用等の入居制度の検討を行います。</p> <p><u>○入居者管理の厳格化</u> 住宅確保要配慮者の入居機会の公平化のため、家賃滞納者対策や収入超過者・高額所得者に他の住居への転居を促すなど、入居者の管理をより厳格化します。</p> <p><u>2. 豊かで住み続けられる住まい・まちづくり</u> <u>(2) 質の高い新築住宅の供給</u> <u>②環境に配慮した住宅の供給</u> <u>○環境対応型県営住宅の整備の推進</u> 県営住宅の改善事業や建替え等を行う際に、気密性・断熱性の向上による省エネ化や太陽光発電設備等の再生可能エネルギーを利用した省エネ設備の設置を行うなど、環境対応型の県営住宅の整備を推進します。</p> <p><u>(4) 「まちのまとまり」の形成のための仕組みづくり</u> <u>①まちなか居住の促進</u> <u>○まちなかへの居住誘導の促進</u> 行政・医療・福祉などのインフラやサービスの効率的な提供によるまちなかの再生と人にやさしく環境にも配慮したまちづくりのため、まちなかへの居住誘導を促進します。</p> <p><u>○駅周辺等のまちづくりの促進</u> 駅周辺などの交通結節点における居住環境のまとまりにおいて、良質な住環境整備を促進します。</p> <p><u>②郊外部や中山間部の「まちのまとまり」の維持</u> <u>○地域の拠点づくりとネットワーク化の促進</u> 各市町村で人口減少や少子高齢化が進む中で、持続可能性のある地域づくりを進めるため、各市町村の政策を踏まえながら、生活支援サービスなどの機能を整備・集約し、効率的に享受できるように、空き家の活用なども見据えた拠点づくりとそのネットワーク化を促進します。</p> <p><u>(6) 高齢者が住み続けられる地域づくり</u> <u>①高齢者の見守り体制づくり</u> <u>○独居高齢者世帯等の見守りの推進</u> 独居高齢者等が多い県営住宅において保健師の巡回訪問によるこころと身体のケアを実施するなど、配慮が必要な独居高齢者世帯等の見守</p>

計画名称	住宅政策等 該当箇所（抜粋）
	<p>りを推進します。</p> <p><u>○介護する側の世帯の負担軽減の推進</u> 要介護者を介護する側の世帯も公営住宅に近居できる入居制度など、家族で要介護者を支える環境づくりのため、介護する側の世帯の負担軽減を推進します。</p>
<p>ぐんま“まちづくり”ビジョン (2012年9月)</p>	<p><u>4. 望ましい「ぐんまのまち」の将来像</u> <u>4-3. 本ビジョンで想定しているまちのまとめり</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.人口減少と超高齢化が同時に進行する局面でのまちづくりは、徒歩や公共交通での移動を容易にし、買物・通院など生活を支えるサービスを楽ししやすいよう、今よりも”まちのまとめり（集積）”を減らさないことが必要です。</li> <li>2.中心市街地をはじめとする旧市街地や合併前の役場所在地、農林業の拠点となる集落などで、公共交通の利用が可能となる「まちのまとめり」を意識して施策を行います。</li> <li>3.まとめりをどこにするかは、市町村と県で考えていきます。</li> </ol> <p><u>5. これからの「ぐんまのまちづくり」のあり方</u> <u>5-3. 基本方針に基づく取組内容</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 人口減少を前提とした土地利用計画にあわせた公共交通や都市施設の再構築</li> <li>2 空き地・既存施設の利活用や優遇措置の導入による街なかへの転居の促進や集客施設の誘致</li> <li>3 地域の誇れる個性・景観・くらしを支える機能を整えた魅力的な「まちのまとめり」づくり</li> <li>4 都市間移動も都市内移動も高い利便性の確保</li> <li>5 災害時でも安全・安心な都市の防災機能の強化</li> <li>6 ぐんまの強みを活かした産業の誘致や新エネルギーによる産業創出環境づくり</li> <li>7 家計にも環境にも優しい付加価値の高い効率的なまちづくり</li> </ol> <p><u>7. 群馬県の役割（市町村との役割分担）</u> <u>7-2. まちづくりにおける県と市町村の役割分担</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.市町村は「まちなか」を、県は広域連携や調整と市町村支援を考えます。</li> <li>2.県は本ビジョンの考え方を踏まえ、都市計画法に基づく「都市計画区域マスタープラン」を広域都市圏で策定します。</li> <li>3.県と市町村で人口減少を前提とした土地利用のルール（郊外開発のあり方等）を整理します。</li> <li>4.県は隣接市町村間で利害の相反する計画の調整を行います。</li> <li>5.県の関係課が連携し、市町村の規模に応じて、「計画づくり」や「個性を活かしたまちづくり」を支援します。</li> <li>6.県は県内だけでなく、県境を越えた広域交通ネットワーク、広域観光ネットワーク、広域防災ネットワークなどを整備します。</li> </ol>

## 2. 計画期間

---

- ・ 本計画においては、中長期（20～30年程度）の事業内容、実施時期、各住棟の供用期間を検討した将来の管理状況の見通しを踏まえ、当面の10年間の事業実施計画を作成するものとし、計画期間は、2020（令和2）年度から2029（令和11）年度までの10年間とする。
- ・ また社会情勢の変化、事業の進捗状況などに応じ、地域住宅計画の見直しなどと連動して、概ね5年ごとに定期的に見直しを行うこととする。

### 3. 本市の現状

---

#### (1) 位置・地勢、歴史

- ・ 沼田市は、東京から約 125 kmの群馬県北部に位置する。錫ヶ岳、皇海・袈裟丸山などで栃木県と接し、東部は日光連山・赤城山の山岳地帯となっている。標高は、250m から 2,000m 級の山岳まで較差があり、山岳・森林・高原・湖沼・河川・溪谷、河岸段丘など、スケールの大きい変化に富んだ自然環境が、本市の大きな特徴である。
- ・ 本市の総面積は 443.46 kmと広大で、群馬県全体の 6.97%を占めており、市域の約 8 割が森林となっている。気候は比較的降水量が少なく、夏冬・昼夜の寒暖の差の大きい内陸性気候に属している。
- ・ 1954（昭和 29）年 4 月、沼田町を中心に利南村、池田村、薄根村、川田村の 1 町 4 か村が合併して沼田市として市制が施行され、2005（平成 17）年 2 月、白沢村及び利根村との合併により、新「沼田市」が誕生した。

（参考資料：沼田市第六次総合計画 2017（平成 29）年 3 月）

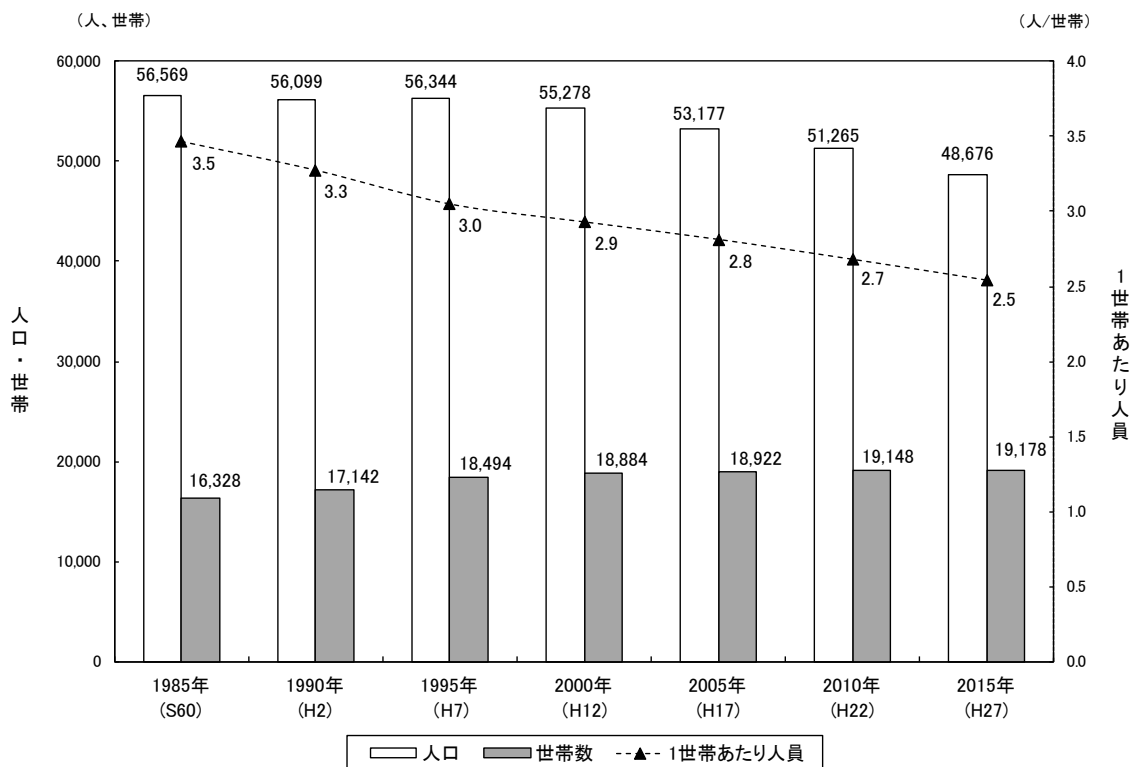
#### (2) 人口・世帯の状況

##### ①人口・世帯数・1 世帯当たり人員の推移

- ・ 人口は、1995（平成 7）以降、減少傾向にあり、2015（平成 27）年は 48,676 人となっている。
- ・ 世帯数は、1985（昭和 60）年以降は増加傾向にあったが、2010（平成 22）年から概ね横ばいで推移し、2015（平成 27）年は 19,178 世帯となっている。
- ・ 人口減少・世帯の横ばい傾向に伴い、世帯の小規模化が進行し、2015（平成 27）年の一世帯当たり人員は、2.5 人となっている。一世帯当たり人員の状況は、群馬県全体と概ね一致している。

### 3. 本市の現状

#### ■ 人口・世帯・1世帯あたり人員の推移



西暦	沼田市			群馬県
	人口(人)	世帯数(世帯)	1世帯あたり人員(人/世帯)	1世帯あたり人員(人/世帯)
1985(昭和60)年	56,569	16,328	3.46	3.45
1990(平成2)年	56,099	17,142	3.27	3.26
1995(平成7)年	56,344	18,494	3.05	3.08
2000(平成12)年	55,278	18,884	2.93	2.91
2005(平成17)年	53,177	18,922	2.81	2.79
2010(平成22)年	51,265	19,148	2.68	2.66
2015(平成27)年	48,676	19,178	2.54	2.55

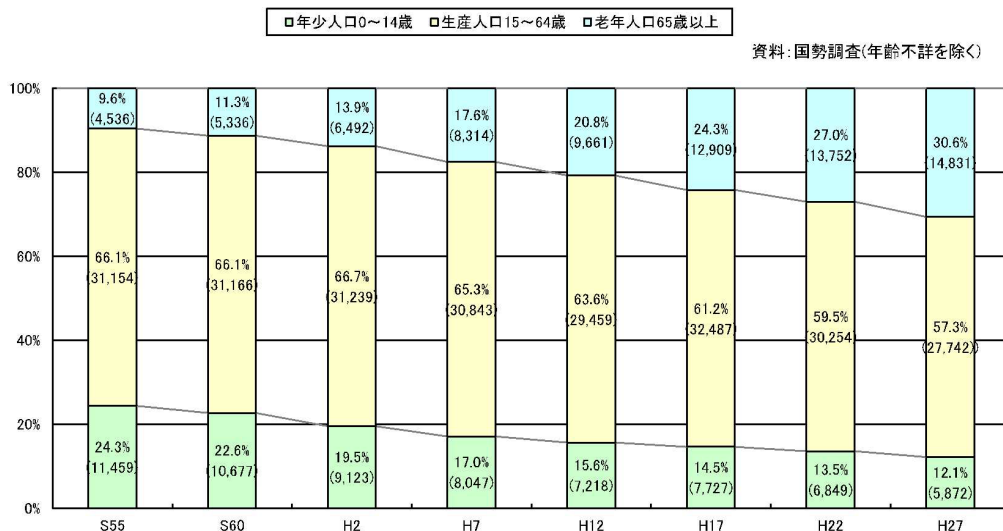
出典：国勢調査



② 年齢3区分別人口の推移

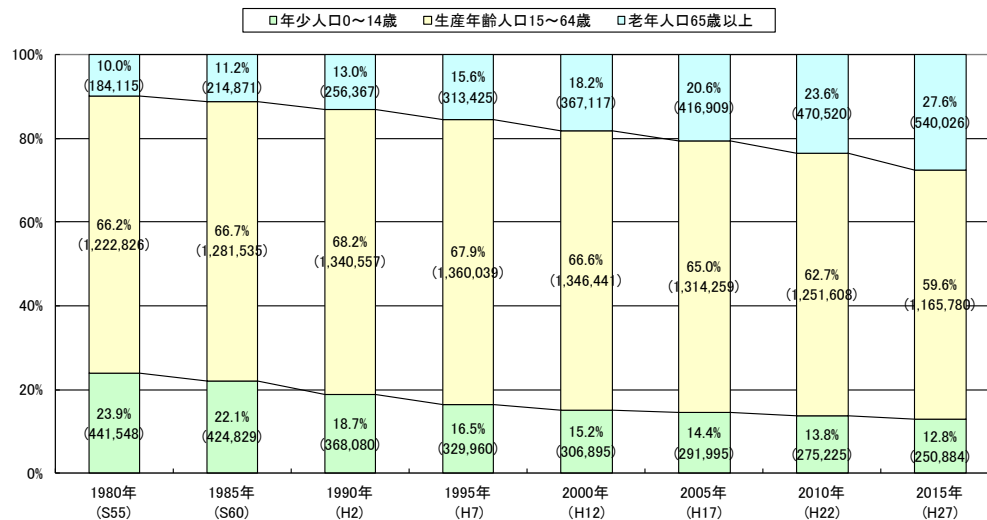
- ・ 年齢3区分別に人口の割合は、人口の推移と同様の傾向にあり、年少人口（0～14歳）割合、生産年齢人口（15～64歳）割合は減少傾向、老年人口（65歳以上）割合は増加傾向にある。
- ・ 群馬県全体と比較すると、本市は群馬県よりも年少人口の割合が程度高く、生産人口の割合が低く推移してきている。

■ 沼田市の年齢3区分別人口の推移



出典：沼田市都市計画マスタープラン改定版（令和元年7月）

■ 群馬県の年齢3区分別人口の推移



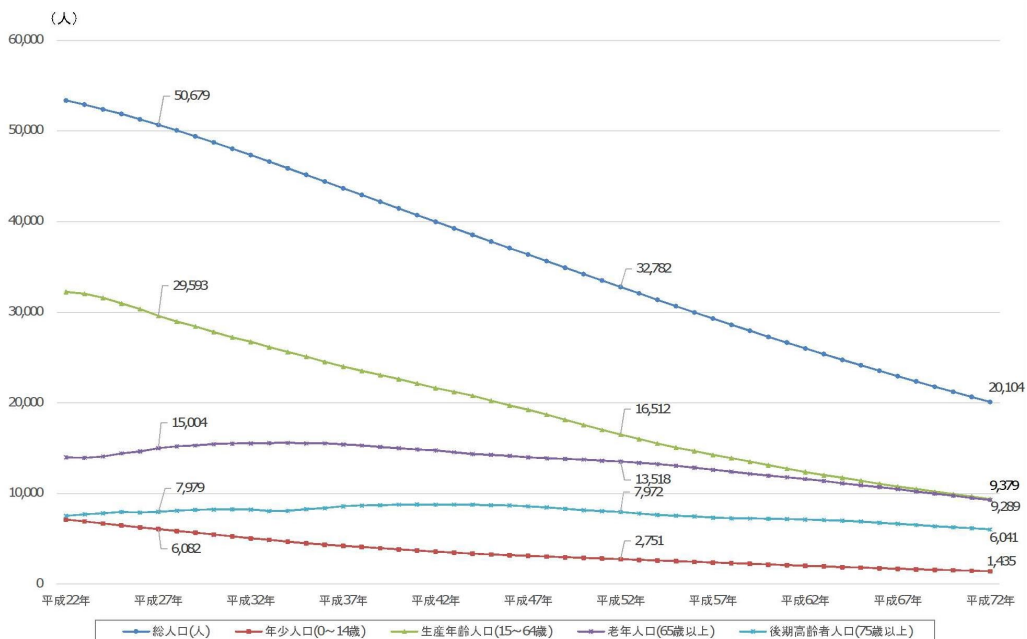
出典：《平成27年国勢調査》群馬県の人口と世帯【人口等基本集計結果（確報）】  
（群馬県企画部統計課/平成28年10月）

### 3. 本市の現状

#### ③ 年齢3区分別人口の将来推計

- ・ 年齢3区分別人口の将来推計は、老年人口（65歳以上）が概ね横ばい傾向であるのに対し、生産年齢人口（15～64歳）の減少が著しく、これが総人口の減少に大きく影響していくと考えられる。

#### ■ 年齢3区分別人口の将来推計



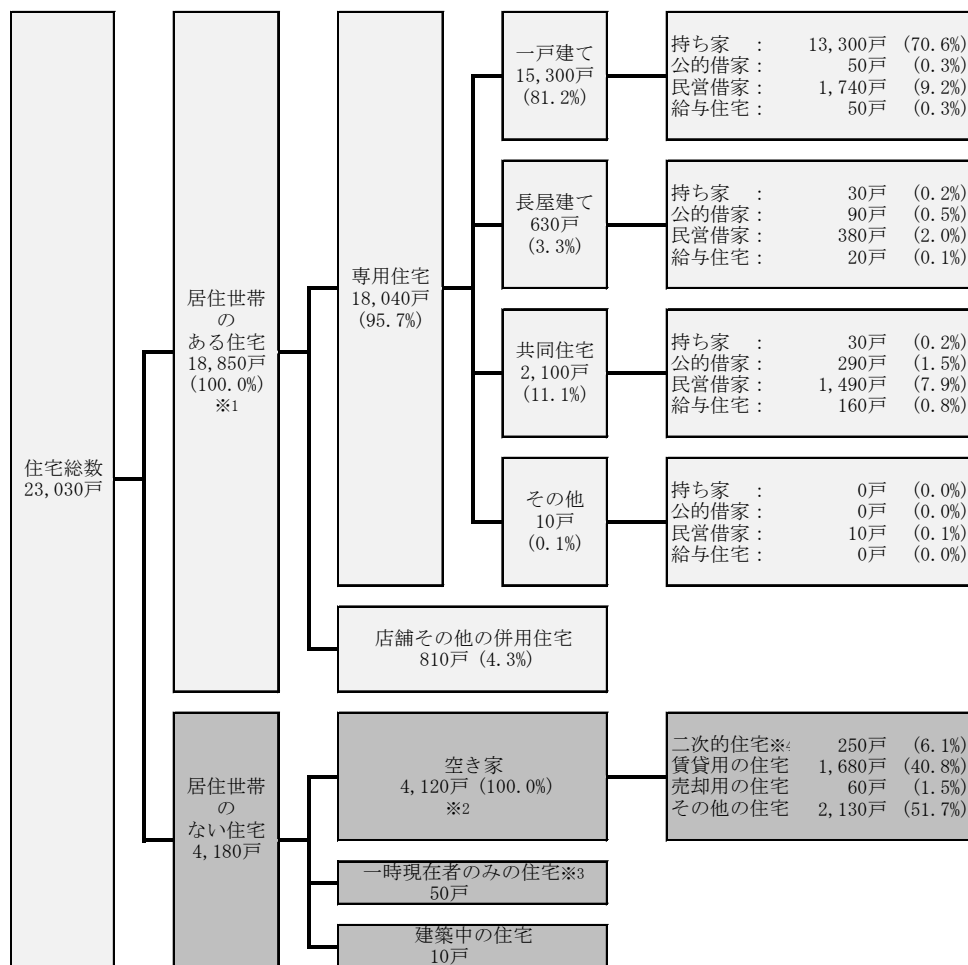
出典：沼田市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（平成27年10月）

(3) 住宅の状況

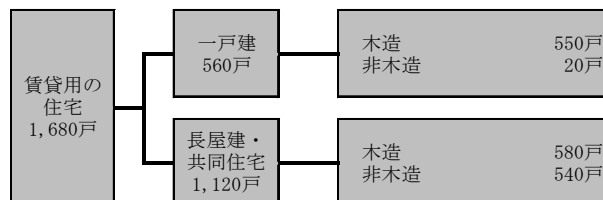
① 住宅全体の状況

- ・ 住宅総数 23,030 戸のうち、居住世帯のある住宅は 18,850 戸、居住世帯のない住宅は 4,180 戸である。
- ・ 居住世帯のある住宅では、一戸建ての持ち家が大半を占め (13,300 戸、70.6%)、次いで一戸建ての民間借家 (1,740 戸、9.2%)、共同住宅の民間借家 (1,490 戸、7.9%) が多い。
- ・ 居住世帯のある住宅に対する公的借家の割合は、2.3% (430 戸) と、群馬県における割合：3.6%と比較して若干、低い状況にある。

■ 住宅全体の状況



※1：()内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率  
 なお、住宅の所有の関係が「不詳」の住宅も含まれており、持ち家及び各借家を合計しても、専用住宅の合計にはならないことに留意。  
 ※2：()内の%は「居住世帯のない住宅」に対する比率  
 ※3：「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅  
 ※4：「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅  
 ※5：四捨五入の関係で、一部合計が100%にならない場合がある



出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

### 3. 本市の現状

#### ② 居住世帯のある住宅の状況

##### 1) 所有関係別 住宅数の推移等

- ・ 2008（平成20）年に対する2018（平成30）年の居住世帯のある住宅数は、ほぼ同じである（0.9%増）。また持ち家の住宅数もほぼ同じである（1.7%増）。一方で、借家の住宅数は減少している（5.8%減）
- ・ 2018（平成30）年の居住世帯のある住宅数に対する持ち家の割合は、74.7%であり、群馬県の割合：71.4%と比較すると若干、高い。同 借家の割合は23.1%であり、群馬県の割合：26.5%と比較すると若干、低い。

#### ■ 所有関係別 住宅数の推移

（各年10月1日現在 単位 戸）

区分		居住世帯のある住宅数						
		総数	持ち家	借家				
				総数	公営の借家	都市再生機構(UＲ)・公社の借家	民営借家	給与住宅
沼田市	平成10年	15,340 (100.0%)	10,470 (68.3%)	4,830 (31.5%)	480 (3.1%)	—	4,080 (26.6%)	270 (1.8%)
	平成15年	15,680 (100.0%)	11,200 (71.4%)	4,320 (27.6%)	340 (2.2%)	—	3,630 (23.2%)	350 (2.2%)
	平成20年	18,680 (100.0%)	13,840 (74.1%)	4,630 (24.8%)	580 (3.1%)	—	3,690 (19.8%)	360 (1.9%)
	平成25年	18,900 (100.0%)	14,340 (75.9%)	4,480 (23.7%)	350 (1.9%)	—	3,840 (20.3%)	270 (1.4%)
	平成30年	18,850 (100.0%)	14,080 (74.7%)	4,360 (23.1%)	430 (2.3%)	—	3,680 (19.5%)	250 (1.3%)
群馬県	平成30年	786,600 (100.0%)	561,700 (71.4%)	208,500 (26.5%)	28,000 (3.6%)	200 (0.0%)	166,300 (21.1%)	14,000 (1.8%)

出典：住宅・土地統計調査

## 2) 建て方別 住宅数の推移等

- ・ 2008（平成 20）年に対する 2018（平成 30 年）の一戸建（2%増）及び共同住宅（3%増）の住宅数は、ほぼ同じである。一方で、長屋の住宅数は減少している（19.2%減）。
- ・ 2018（平成 30 年）の居住世帯のある住宅数に対する一戸建ての割合は 85.6%であり、群馬県の割合：73.9%と比較すると、高い。同 長屋の割合は 3.3%であり、群馬県の割合：2.0%と比較すると若干、高い。
- ・ また同 共同住宅の割合は 11.2%であり、群馬県の割合：23.9%と比較すると低い。

## ■ 建て方別 住宅数の推移

(各年10月1日現在 単位 戸)

区分		総数	建て方										その他
			一戸建	1階建	2階建以上	長屋建	1階建	2階建以上	共同住宅	1階建	2階建	3階建以上	
沼田市	平成10年	15,340 (100.0%)	12,740 (83.1%)	4,010 (26.1%)	8,730 (56.9%)	940 (6.1%)	650 (4.2%)	280 (1.8%)	1,570 (10.2%)	-	880 (5.7%)	690 (4.5%)	90 (0.6%)
	平成15年	15,680 (100.0%)	13,290 (84.8%)	3,950 (25.2%)	9,350 (59.6%)	680 (4.3%)	440 (2.8%)	240 (1.5%)	1,650 (10.5%)	-	1120 (7.1%)	530 (3.4%)	60 (0.4%)
	平成20年	18,680 (100.0%)	15,800 (84.6%)	3,900 (20.9%)	11,890 (63.7%)	780 (4.2%)	430 (2.3%)	360 (1.9%)	2,060 (11.0%)	-	1310 (7.0%)	750 (4.0%)	40 (0.2%)
	平成25年	18,900 (100.0%)	16,000 (84.7%)	3,780 (20.0%)	12,220 (64.7%)	690 (3.7%)	300 (1.6%)	390 (2.1%)	2,150 (11.4%)	-	1630 (8.6%)	520 (2.8%)	50 (0.3%)
	平成30年	18,850 (100.0%)	16,070 (85.3%)	3,900 (20.7%)	12,180 (64.6%)	630 (3.3%)	210 (1.1%)	430 (2.3%)	2,120 (11.2%)	-	1,450 (7.7%)	670 (3.6%)	20 (0.1%)
群馬県	平成30年	786,600 (100.0%)	581,400 (73.9%)	105,800 (13.5%)	475,600 (60.5%)	16,300 (2.1%)	4,900 (0.6%)	11,400 (1.4%)	187,900 (23.9%)	100 (0.0%)	106,900 (13.6%)	81,000 (10.3%)	900 (0.1%)

出典：住宅・土地統計調査

### 3. 本市の現状

#### 3) 構造別／建築時期別 住宅数（2018（平成30）年）

- ・ 構造別に見ると、防火木造が最も多く（8,650戸、居住世帯のある住宅数に対する割合：45.9%）、ほぼ同数が木造（8,600戸、45.6%）となっている。
- ・ 防火木造と木造の合計は、17,250戸（91.5%）となっており、群馬県の割合：76.6%と比較すると、高い。
- ・ 建築時期に見ると、1971～1975（昭和46～50）年が最も多く（3,260戸、居住世帯のある住宅数に対する割合：17.3%）、次いで1976～1980（昭和51～55）年（2,730戸、14.5%）、1966～1970（昭和41～45）年（2,660戸、14.1%）が多い。
- ・ 防火木造と木造の合計は、17,250戸（91.5%）となっており、群馬県の割合：76.6%と比較すると、高い。
- ・ 建築時期が新耐震基準の適用された1981（昭和56）年より前の住宅数（建築時期が1980（昭和55）年以前の住宅数）は5,920戸（31.4%）である。

#### ■ 構造／建築時期別 住宅数

（平成30年10月1日現在）

区分	総数	構造				
		木造 (防火木造 を除く)	防火木造	鉄筋・鉄骨 コンクリート造	鉄骨造	その他
住宅総数(沼田市)	18,850 (100.0%)	8,600 (45.6%)	8,650 (45.9%)	980 (5.2%)	580 (3.1%)	40 (0.2%)
昭和45年以前	2,660 (100.0%)	2,030 (76.3%)	620 (23.3%)	— —	10 (0.4%)	— —
昭和46年～55年	3,260 (100.0%)	1,860 (57.1%)	1,180 (36.2%)	210 (6.4%)	20 (0.6%)	10 (0.3%)
昭和56年～平成2年	2,730 (100.0%)	1,290 (47.3%)	1,280 (46.9%)	110 (4.0%)	50 (1.8%)	10 (0.4%)
平成3年～7年	1,630 (100.0%)	570 (35.0%)	830 (50.9%)	160 (9.8%)	80 (4.9%)	— —
平成8年～12年	1,780 (100.0%)	630 (35.4%)	1,040 (58.4%)	90 (5.1%)	30 (1.7%)	— —
平成13年～17年	1,860 (100.0%)	450 (24.2%)	980 (52.7%)	190 (10.2%)	210 (11.3%)	20 (1.1%)
平成18年～22年	1,130 (100.0%)	270 (23.9%)	780 (69.0%)	30 (2.7%)	50 (4.4%)	— —
平成23年～27年	1,340 (100.0%)	400 (29.9%)	870 (64.9%)	40 (3.0%)	30 (2.2%)	— —
平成28年～30年9月	660 (100.0%)	180 (27.3%)	420 (63.6%)	20 (3.0%)	40 (6.1%)	— —
住宅総数(群馬県)	786,600 (100.0%)	263,200 (33.5%)	339,700 (43.2%)	113,600 (14.4%)	67,300 (8.6%)	2,800 (0.4%)

出典：平成30年住宅・土地統計調査

## 4) 所有関係別 1住宅当たり延べ床面積（2018（平成30）年）

- ・ 1住宅当たり延べ床面積は、住宅全体：116.32㎡であるが、持ち家：134.76㎡、借家：56.78㎡であり、所有関係による差は約78㎡と大きい。
- ・ 群馬県と市を比較すると、持家・借家とも、市の方が5～8㎡程度、大きい。

## ■ 所有関係別 1住宅当たり延べ床面積

（単位：㎡ 平成30年10月1日現在）

区分	総数	持ち家	総数	借家			
				公営の借家	都市再生機構(UＲ)・公社の借家	民営借家	給与住宅
沼田市	116.32	134.76	56.78	78.28	-	53.28	71.56
群馬県	107.14	128.99	48.29	55.42	55.41	47.02	48.95

出典：平成30年住宅・土地統計調査

## 5) 最低居住面積水準未達の世帯の割合の推移

- ・ 2008（平成20）年に対する2018（平成30）年の最低居住面積水準未達世帯の割合は、ほぼ同じである（0.3%増）。
- ・ 2018（平成30）年の最低居住面積水準未達世帯の割合は、3.4%であり、群馬県の割合：3.8%とほぼ同じである。

## ■ 最低居住面積水準未達の割合の推移

区分		主世帯総数	最低居住面積水準未達の世帯	
			世帯数	割合
沼田市	平成10年	15,340	570	3.7%
	平成15年	15,680	520	3.3%
	平成20年	18,680	560	3.0%
	平成25年	18,900	590	3.1%
	平成30年	18,850	650	3.4%
群馬県	平成30年	786,600	29,600	3.8%

出典：住宅・土地統計調査

### 3. 本市の現状

#### ③ 空き家（居住世帯のない住宅）の状況

##### 1) 建て方別 空き家数の推移等

- ・ 2008（平成 20）年と 2018（平成 30 年）の空き家率は、ほぼ同じである（1.0%増）が、戸数自体は増加している（270 戸増）。
- ・ 2018（平成 30）年の空き家を建て方別に見ると、一戸建てが最も多く（2,820 戸、68.4%）、次いで長屋建・共同住宅・その他（1,290 戸、31.3%）が多い。
- ・ 2018（平成 30 年）の空き家率は、17.9%であり、群馬県の割合：16.7%とほぼ同じである。

#### ■ 建て方別 空き家数の推移

区分		住宅総数	空き家総数		一戸建		長屋建・共同住宅・その他	
			空き家率	空き家数	空き家総数に占める割合	空き家数	空き家総数に占める割合	
沼田市	平成20年	22,820	3,850	16.9%	2,280	59.2%	1,580	41.0%
	平成25年	22,760	3,750	16.5%	2,730	72.8%	1,020	27.2%
	平成30年	23,030	4,120	17.9%	2,820	68.4%	1,290	31.3%
群馬県	平成30年	949,000	158,300	16.7%	74,800	47.3%	83,600	52.8%

出典：住宅・土地統計調査

##### 2) 種類別 空き家数の推移等

- ・ 賃貸用住宅の住宅数は、2008（平成 20）年に対して 2018（平成 30 年）の方が増加している（340 戸増）。
- ・ その他の住宅の住宅数は、2008（平成 20）年に対して 2018（平成 30 年）の方が増加している（170 戸増）。
- ・ 2018（平成 30）年の空き家を建種類別に見ると、その他の住宅が最も多く（2,130 戸、51.7%）、次いで賃貸用の住宅（1,680 戸、40.8%）が多い。また住宅総数に対するその他の住宅の空き家（以下：その他空き家）の割合は 9.2%であり、住宅の 1 割近くがその他空き家となっている。

#### ■ 種類別 空き家数の推移

区分		住宅総数	空き家総数		二次的住宅		賃貸用の住宅		売却用の住宅		その他の住宅	
			空き家率	空き家数	空き家総数に占める割合	空き家数	空き家総数に占める割合	空き家数	空き家総数に占める割合	空き家数	空き家総数に占める割合	
沼田市	平成20年	22,820	3,850	16.9%	510	13.2%	1,340	34.8%	50	0.2%	1,960	50.9%
	平成25年	22,760	3,750	16.5%	390	10.4%	1,340	35.7%	60	1.6%	1,950	52.0%
	平成30年	23,030	4,120	17.9%	250	6.1%	1,680	40.8%	60	1.5%	2,130	51.7%
群馬県	平成30年	949,000	158,300	16.7%	14,800	9.3%	77,100	48.7%	3,900	2.5%	62,600	39.5%

出典：住宅・土地統計調査

（注）空き家の「その他の住宅」とは、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。



## 3) 建て方別 その他空き家の推移等

- ・ 2008（平成20）年に対する2018（平成30）年のその他空き家数は、一戸建てについては増加している（430戸増）一方で、長屋建等については減少している（260戸減）。
- ・ 2018（平成30）年のその他空き家を建て方別に見ると、一戸建てが最も多い（1,970戸、その他空き家の92.5%）。またそのうち、腐朽・破損のあるものは690戸（一戸建てのその他空き家の35.0%）となっている。

## ■ 建て方別 その他空き家数の推移

区分		住宅 総数	その他の住宅 総数		一戸建の その他の住宅		長屋建・共同住宅・その 他のその他の住宅	
			空き家率	空き家数	その他の住宅 に占める割合	空き家数	その他の住宅 に占める割合	
沼田市	平成20年	22,820	1,960	8.6%	1,540	78.6%	420	21.4%
	平成25年	22,760	1,950	8.6%	1,780	91.3%	180	9.2%
	平成30年	23,030	2,130	9.2%	1,970	92.5%	160	7.5%
群馬県	平成30年	949,000	62,600	6.6%	53,400	85.3%	9,200	14.7%

出典：住宅・土地統計調査

## ■ 腐朽・破損の有無別、一戸建てのその他空き家数の推移

区分		住宅 総数	一戸建の その他の住宅 総数		腐朽・破損あり		腐朽・破損なし	
			空き家率	空き家数	一戸建てのそ の他の住宅に 占める割合	空き家数	一戸建てのそ の他の住宅に 占める割合	
沼田市	平成20年	22,820	1,540	6.7%	370	24.0%	1,170	76.0%
	平成25年	22,760	1,780	7.8%	560	31.5%	1,220	68.5%
	平成30年	23,030	1,970	8.6%	690	35.0%	1,280	65.0%
群馬県	平成30年	949,000	53,400	5.6%	17,000	31.8%	36,400	68.2%

出典：住宅・土地統計調査

#### 4. 公営住宅等の状況

##### (1) 公営住宅等の管理戸数

- ・ 2019 (R1) 年 10 月時点の公営住宅ストック数は 463 戸であり、そのうち市営住宅は、102 棟 383 戸、県営住宅は 4 棟 80 戸 (金井団地 1973～1975 年度建設・中層耐火構造) となっている。
- ・ 市内に群馬県供給公社・独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅はない。

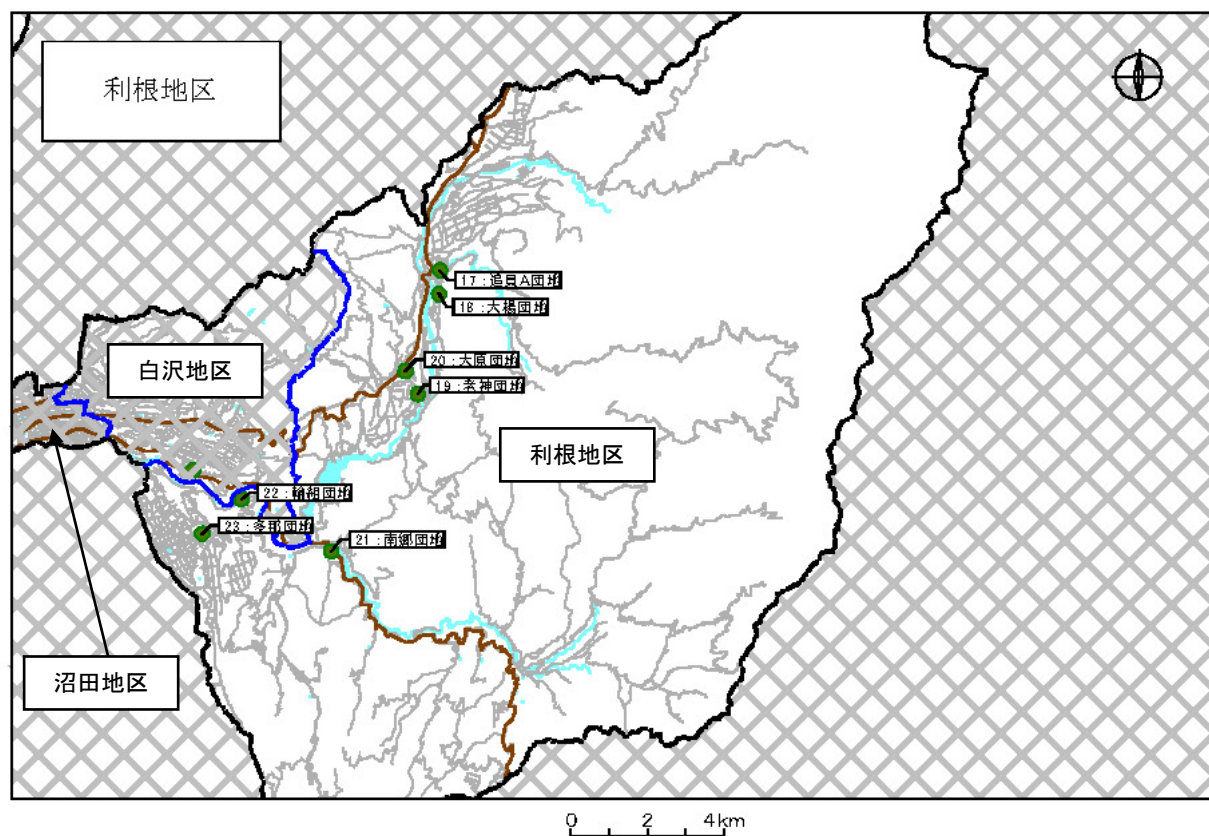
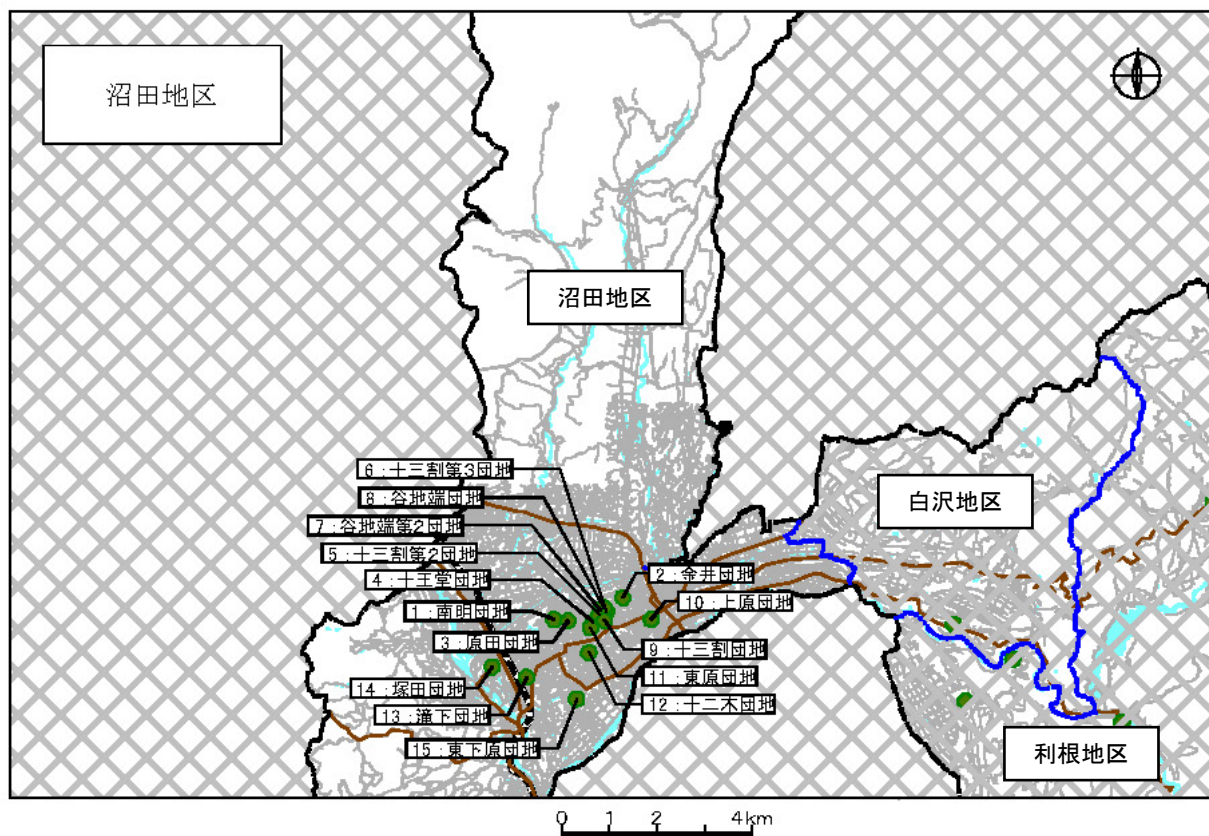
##### ■ 市営住宅一覧

※ 塚田 B 棟は火災で焼失し、市の単独費で再建

団地名	戸数計	棟数計	建設年度	戸数	住戸専用面積	経過年数	構造	備考		
1 十二木	12	12	1954	4	28.9	65	木造	市有地		
			1954	2	36.4	65	木造			
			1955	4	36.4	64	木造			
			1955	2	28.9	64	木造			
2 十三割	19	19	1956	8	35.5	63	木造	借地		
			1957	2	35.5	62	木造			
			1957	6	35.5	62	木造			
			1956	1	28.9	63	木造			
			1959	2	28.9	60	木造			
3 十王堂	4	4	1957	4	28.9	62	木造	市有地		
4 谷地端	16	2	2018	4	60.0	1	準耐火2階	市有地		
			2018	4	43.5	1	準耐火2階			
			2018	2	43.5	1	準耐火2階			
			2018	2	68.3	1	準耐火2階			
5 上原	16	9	1959	14	28.9	60	木造	市有地		
			1959	2	28.9	60	木造			
6 南明	8	5	1961	6	31.8	58	木造	市有地		
			1961	2	31.8	58	木造			
7 十三割第2	16	6	1966	6	33.1	53	木造	借地		
			1966	2	31.2	53	簡易耐火平屋			
			1966	8	31.2	53	簡易耐火平屋			
8 東原	8	2	1969	8	32.2	50	簡易耐火平屋	市有地		
			1970	4	33.7	49	簡易耐火平屋			
9 十三割第3	12	3	1971	4	33.7	48	簡易耐火平屋	市有地		
			1971	4	36.4	48	簡易耐火平屋			
10 原田	24	5	1971	6	36.4	48	簡易耐火平屋	借地		
			1971	6	33.7	48	簡易耐火平屋			
			1971	4	33.7	48	簡易耐火平屋			
			1972	4	33.4	47	簡易耐火平屋			
			1972	4	33.4	47	簡易耐火平屋			
11 塚田	12	3	1972	2	33.4	47	簡易耐火平屋	借地		
			1985	4	33.6	34	木造			
12 金井	20	4	1973	5	40.8	46	簡易耐火平屋	借地		
			1973	5	40.8	46	簡易耐火平屋			
			1973	5	36.6	46	簡易耐火平屋			
			1973	5	36.6	46	簡易耐火平屋			
13 滝下	22	6	1974	4	45.0	45	簡易耐火平屋	市有地		
			1974	4	45.0	45	簡易耐火平屋			
			1974	4	41.6	45	簡易耐火平屋			
			1975	4	49.6	44	簡易耐火2階			
			1975	4	49.6	44	簡易耐火2階			
14 東下原	72	3	1976	24	52.1	43	中層耐火	市有地		
			1977	24	55.4	42	中層耐火			
			1978	24	58.8	41	中層耐火			
			1992	1	52.6	27	高層耐火			
15 谷地端第2 A棟	24	1	1992	1	52.5	27	高層耐火	市有地		
			1992	1	52.5	27	高層耐火			
			1992	1	56.2	27	高層耐火			
			1992	9	69.3	27	高層耐火			
			1992	5	67.0	27	高層耐火			
			1992	4	67.0	27	高層耐火			
			1992	2	83.8	27	高層耐火			
			1994	1	53.1	25	高層耐火			
			1994	3	53.1	25	高層耐火			
			1994	2	52.2	25	高層耐火			
15 谷地端第2 B棟	42	1	1994	2	55.9	25	高層耐火	市有地		
			1994	1	66.5	25	高層耐火			
			1994	6	66.5	25	高層耐火			
			1994	1	66.5	25	高層耐火			
			1994	4	66.5	25	高層耐火			
			1994	10	70.3	25	高層耐火			
			1994	3	66.5	25	高層耐火			
			1994	3	66.5	25	高層耐火			
			1994	2	78.1	25	高層耐火			
			1994	1	79.9	25	高層耐火			
			1994	3	79.9	25	高層耐火			
			計66	計2	1994	3	79.9		25	高層耐火
			16 追貝A	4	2	1991	4		75.8	28
17 南郷	2	1	1991	2	75.9	28	木造	市有地		
18 大楊	4	2	1992	4	75.9	27	木造	借地		
19 老神	16	1	1992	16	63.7	27	中層耐火	市有地		
20 輪組	4	2	1993	2	76.7	26	木造	市有地		
			1994	2	76.7	25	木造			
21 多那	10	5	1994	10	76.7	25	木造	市有地		
22 大原	16	4	1995	4	82.8	24	準耐火2階	借地		
			1995	4	83.0	24	準耐火2階			
			1996	4	82.8	23	準耐火2階			
			1996	4	83.0	23	準耐火2階			
合計	383	102		383						

※■ 網掛け部分は、都市計画区域外に立地

■ 市営住宅位置図



図の出典：沼田市公共施設等総合管理計画（一部加工）

#### 4. 公営住宅等の状況

##### (2) 市営住宅の状況

###### ① 構造

- ・ 棟数は木造が最も多く（65 棟、63.7%）、次いで簡易耐火構造平屋建（22 棟、21.6%）が多い。
- ・ 戸数においても、木造と簡易耐火構造平屋建が各 100 戸程度（計 187 戸、48.8%）と多く、次いで中層耐火構造（88 戸、23.0%）、高層耐火構造（66 戸、17.2%）となっている。

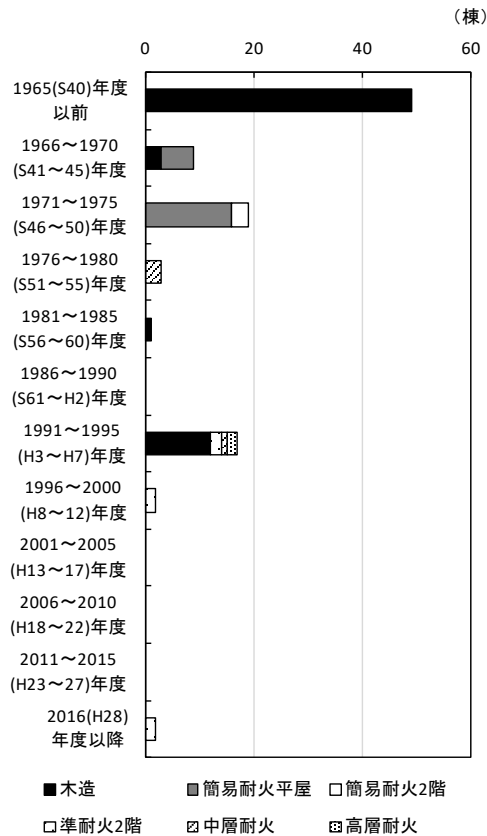
###### ■ 構造別棟数・管理戸数

	棟数		戸数	
	棟	割合	戸	割合
木造	65	63.7%	93	24.3%
簡易耐火平屋	22	21.6%	94	24.5%
簡易耐火2階	3	2.9%	10	2.6%
準耐火2階	6	5.9%	32	8.4%
中層耐火	4	3.9%	88	23.0%
高層耐火	2	2.0%	66	17.2%
合計	102	100.0%	383	100.0%

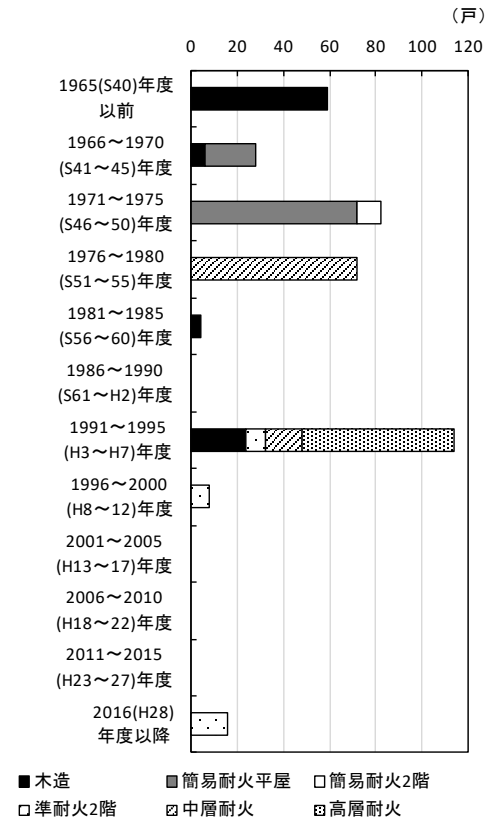
###### ② 建設年度

- ・ 棟数は 1965（S40）年度以前のストックが最も多く（49 棟、48.0%）、半数を占める。次いで 1971～75（S46～75）年度（19 棟、18.6%）、1991～95（H3～7）年度（17 棟、16.7%）となっている。
- ・ 棟数を構造別にみると、1965（S40）年度以前のストックは木造、1971～75（S46～75）年度は簡易耐火構造、1991～95（H3～7）年度は木造と高層耐火構造である。
- ・ 戸数は 1991～95（H3～7）年度が最も多く（114 戸、29.8%）、次いで 1971～75（S46～50）年度（82 戸、21.5%）、1976～80（S51～55）年度（72 戸、18.8%）となっている。
- ・ 戸数を構造別にみると、1975（S50）年度以前のストックは、木造及び簡易耐火構造（169 戸、44.1%）が中心となっている。中層耐火構造・高層耐火構造（154 戸、40.2%）は、1976（S51）～1995（H7）年度の間に供給されている。

■ 建設年度・構造別棟数



■ 建設年度・構造別戸数



■ 建設年度・構造別棟数

建設年度	合計	木造	簡易耐火平屋	簡易耐火2階	準耐火2階	中層耐火	高層耐火
1965(S40)年度以前	49 (48.0%)	49 (48.0%)					
1966~1970 (S41~45)年度	9 (8.8%)	3 (2.9%)	6 (5.9%)				
1971~1975 (S46~50)年度	19 (18.6%)		16 (15.7%)	3 (2.9%)			
1976~1980 (S51~55)年度	3 (2.9%)					3 (2.9%)	
1981~1985 (S56~60)年度	1 (1.0%)	1 (1.0%)					
1986~1990 (S61~H2)年度							
1991~1995 (H3~H7)年度	17 (16.7%)	12 (11.8%)			2 (2.0%)	1 (1.0%)	2 (2.0%)
1996~2000 (H8~12)年度	2 (2.0%)				2 (2.0%)		
2001~2005 (H13~17)年度							
2006~2010 (H18~22)年度							
2011~2015 (H23~27)年度							
2016(H28)年度以降	2 (2.0%)				2 (2.0%)		
計	102 (100.0%)	65 (63.7%)	22 (21.6%)	3 (2.9%)	6 (5.9%)	4 (3.9%)	2 (2.0%)

#### 4. 公営住宅等の状況

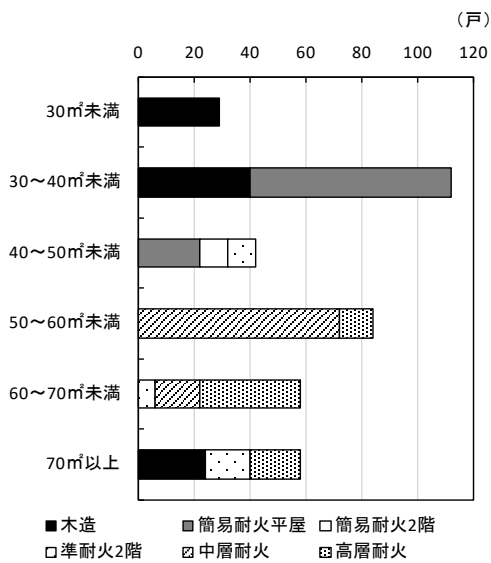
##### ■ 建設年度・構造別戸数

	合計	木造	簡易耐火平屋	簡易耐火2階	準耐火2階	中層耐火	高層耐火
1965(S40)年度 以前	59 (15.4%)	59 (15.4%)					
1966～1970 (S41～45)年度	28 (7.3%)	6 (1.6%)	22 (5.7%)				
1971～1975 (S46～50)年度	82 (21.4%)		72 (18.8%)	10 (2.6%)			
1976～1980 (S51～55)年度	72 (18.8%)					72 (18.8%)	
1981～1985 (S56～60)年度	4 (1.0%)	4 (1.0%)					
1986～1990 (S61～H2)年度							
1991～1995 (H3～H7)年度	114 (29.8%)	24 (6.3%)			8 (2.1%)	16 (4.2%)	66 (17.2%)
1996～2000 (H8～12)年度	8 (2.1%)				8 (2.1%)		
2001～2005 (H13～17)年度							
2006～2010 (H18～22)年度							
2011～2015 (H23～27)年度							
2016(H28)年度 以降	16 (4.2%)				16 (4.2%)		
計	383 (100.0%)	93 (24.3%)	94 (24.5%)	10 (2.6%)	32 (8.4%)	88 (23.0%)	66 (17.2%)

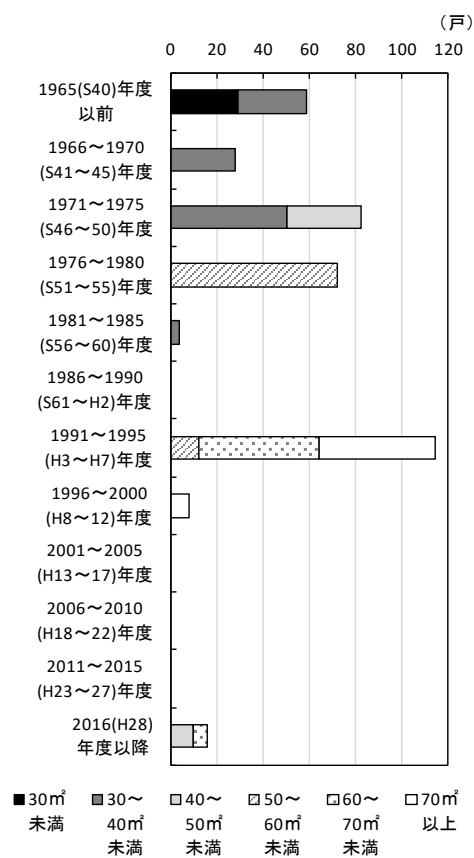
③ 住戸規模

- ・ 30～40㎡未満（112戸、29.2%）が最も多く、次いで50～60㎡未満（84戸、21.9%）が多い。
- ・ 構造別にみると、木造の一部（29戸、7.6%）が30㎡未満、木造と簡易耐火構造の一部（112戸、29.2%）が、30～40㎡未満となっている。
- ・ 建設年度別にみると、1991（H3）年度以降に供給された住戸は、全て50㎡以上となっている。

■ 構造・規模別戸数



■ 建設年度・規模別戸数



4. 公営住宅等の状況

■ 構造・規模別戸数

	合計	木造	簡易耐火平屋	簡易耐火2階	準耐火2階	中層耐火	高層耐火
30㎡未満	29 (7.6%)	29 (7.6%)					
30～40㎡未満	112 (29.2%)	40 (10.4%)	72 (18.8%)				
40～50㎡未満	42 (11.0%)		22 (5.7%)	10 (2.6%)	10 (2.6%)		
50～60㎡未満	84 (21.9%)					72 (18.8%)	12 (3.1%)
60～70㎡未満	58 (15.1%)				6 (1.6%)	16 (4.2%)	36 (9.4%)
70㎡以上	58 (15.1%)	24 (6.3%)			16 (4.2%)		18 (4.7%)
計	383 (100.0%)	93 (24.3%)	94 (24.5%)	10 (2.6%)	32 (8.4%)	88 (23.0%)	66 (17.2%)

■ 建設年度・規模別戸数

	合計	30㎡未満	30～40㎡ 未満	40～50㎡ 未満	50～60㎡ 未満	60～70㎡ 未満	70㎡以上
1965(S40)年度 以前	59 (15.4%)	29 (7.6%)	30 (7.8%)				
1966～1970 (S41～45)年度	28 (7.3%)		28 (7.3%)				
1971～1975 (S46～50)年度	82 (21.4%)		50 (13.1%)	32 (8.4%)			
1976～1980 (S51～55)年度	72 (18.8%)				72 (18.8%)		
1981～1985 (S56～60)年度	4 (1.0%)		4 (1.0%)				
1986～1990 (S61～H2)年度							
1991～1995 (H3～H7)年度	114 (29.8%)				12 (3.1%)	52 (13.6%)	50 (13.1%)
1996～2000 (H8～12)年度	8 (2.1%)						8 (2.1%)
2001～2005 (H13～17)年度							
2006～2010 (H18～22)年度							
2011(H23)年度 以降							
2016(H28) 年度以降	16 (4.2%)			10 (2.6%)		6 (1.6%)	
計	383 (100.0%)	29 (7.6%)	112 (29.2%)	42 (11.0%)	84 (21.9%)	58 (15.1%)	58 (15.1%)



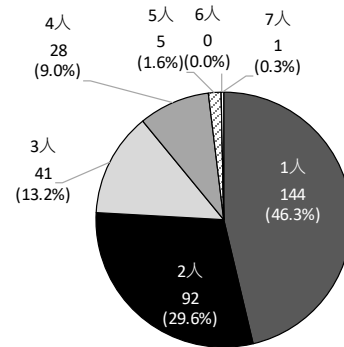
(3) 入居者の状況

- 2019 (R1) 年 10 月時点の入居世帯数は、311 世帯、管理戸数に対する入居率は 81.2% となっている。

① 世帯人数

- 平均世帯人数は 1.6 人/世帯である。
- 1 人(単身)世帯が最も多く(144 戸、46.3%)、入居世帯の約半数を占める。次いで 2 人世帯(92 戸、29.6%)、3 人世帯(41 戸、13.2%)が多い。
- 団地別別に 1 人(単身)世帯をみると、南明団地は 4 世帯の全世帯が 1 人(単身)世帯である。

■ 世帯人数別世帯数



■ 団地・世帯人数別世帯数

団地名又は地区名	管理戸数	現入居戸数	世帯人員構成							入居者数	空家戸数	政策空家戸数
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人			
十二木団地 (募集停止)	12	12	7 (58.3%)	5 (41.7%)						17		
十三割団地 (募集停止)	19	18	11 (61.1%)	5 (27.8%)	2 (11.1%)					27		1
十五堂団地 (募集停止)	4	4	3 (75.0%)		1 (25.0%)					6		
谷地端団地	16	16	10 (62.5%)	2 (12.5%)	2 (12.5%)	2 (12.5%)				28		
上原団地 (募集停止)	16	9	7 (77.8%)	2 (22.2%)						11		7
南明団地 (募集停止)	8	4	4 (100.0%)							4		4
十三割第2団地 (募集停止)	16	14	10 (71.4%)	3 (21.4%)		1 (7.1%)				20		2
東原団地	8	8	6 (75.0%)	1 (12.5%)		1 (12.5%)				12		
十三割第3団地	12	12	9 (75.0%)	2 (16.7%)	1 (8.3%)					16		
原田団地	24	23	18 (78.3%)	4 (17.4%)	1 (4.3%)					29	1	
塚田団地	12	12	8 (66.7%)	4 (33.3%)						16		
金井団地	20	20	10 (50.0%)	7 (35.0%)	3 (15.0%)					33		
滝下団地	22	20	15 (75.0%)	3 (15.0%)	1 (5.0%)	1 (5.0%)				28	2	
東下原団地	72	39	9 (23.1%)	17 (43.6%)	6 (15.4%)	6 (15.4%)	1 (2.6%)			90	9	24
谷地端第2団地	66	63	10 (15.9%)	25 (39.7%)	19 (30.2%)	8 (12.7%)	1 (1.6%)			154	3	
追貝A団地	4	4	1 (25.0%)		1 (25.0%)	1 (25.0%)	1 (25.0%)			13		
南郷団地	2	1				1 (100.0%)				4	1	
大橋団地	4	3	1 (33.3%)	1 (33.3%)		1 (33.3%)				7	1	
老神団地	16	12	3 (25.0%)	6 (50.0%)	2 (16.7%)	1 (8.3%)				25	4	
輪組団地	4	2	1 (50.0%)	1 (50.0%)						3	2	
多那団地	10	4	1 (25.0%)	2 (50.0%)		1 (25.0%)				9	6	
大原団地	16	11		2 (18.2%)	2 (18.2%)	4 (36.4%)	2 (18.2%)	1 (9.1%)		43	5	
	383	311	144 (46.3%)	92 (29.6%)	41 (13.2%)	28 (9.0%)	5 (1.6%)		1 (0.3%)	595	34	38

※上表の括弧内の数値は、現入居戸数に対する世帯人員構成別の戸数の割合を示している。

#### 4. 公営住宅等の状況

##### ② 世帯の種類

- ・ 高齢者世帯※は 131 世帯（42.1%）で、うち単身世帯は 106 世帯（34.1%）となっている。
- ・ 団地別で見ると、輪組団地（全 2 世帯）、十三割第 2 団地（14 世帯中 12 世帯、85.7%）、塚田団地（12 世帯中 10 世帯、83.3%）で、高齢者世帯の占める割合が高い。
- ・ ひとり親世帯は 70 世帯（22.5%）で、なかでも谷地端第 2 団地は、66 世帯中 33 世帯（52.4%）がひとり親世帯である。

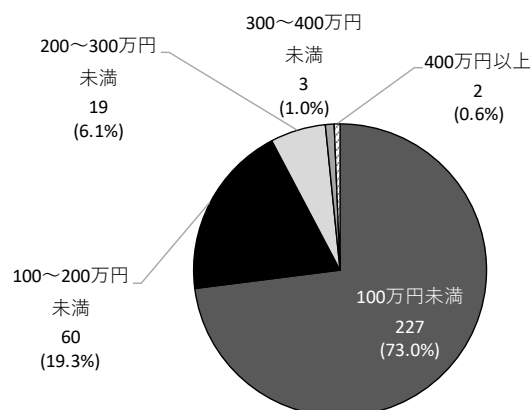
##### ■ 団地・世帯の種類別世帯数

団地名又は地区名	管理戸数	現入居戸数	世帯種別				
			高齢者世帯※	うち単身世帯	その他高齢者のいる世帯	障害者のいる世帯	ひとり親世帯
十二木団地（募集停止）	12	12 (100.0%)	7 (58.3%)	6 (50.0%)	1 (8.3%)	4 (33.3%)	
十三割団地（募集停止）	19	18 (100.0%)	12 (66.7%)	10 (55.6%)	4 (22.2%)	3 (16.7%)	3 (16.7%)
十王堂団地（募集停止）	4	4 (100.0%)	3 (75.0%)	3 (75.0%)	1 (25.0%)		
谷地端団地	16	16 (100.0%)	7 (43.8%)	7 (43.8%)	1 (6.3%)	1 (6.3%)	2 (12.5%)
上原団地（募集停止）	16	9 (100.0%)	6 (66.7%)	5 (55.6%)	1 (11.1%)	1 (11.1%)	4 (44.4%)
南明団地（募集停止）	8	4 (100.0%)	3 (75.0%)	3 (75.0%)		1 (25.0%)	
十三割第 2 団地（募集停止）	16	14 (100.0%)	12 (85.7%)	9 (64.3%)	1 (7.1%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)
東原団地	8	8 (100.0%)	6 (75.0%)	6 (75.0%)	2 (25.0%)	2 (25.0%)	
十三割第 3 団地	12	12 (100.0%)	8 (66.7%)	8 (66.7%)	3 (25.0%)	2 (16.7%)	2 (16.7%)
原田団地	24	23 (100.0%)	18 (78.3%)	16 (69.6%)	2 (8.7%)	3 (13.0%)	1 (4.3%)
塚田団地	12	12 (100.0%)	10 (83.3%)	8 (66.7%)	1 (8.3%)	3 (25.0%)	
金井団地	20	20 (100.0%)	8 (40.0%)	5 (25.0%)	6 (30.0%)	7 (35.0%)	3 (15.0%)
滝下団地	22	20 (100.0%)	10 (50.0%)	10 (50.0%)	3 (15.0%)	4 (20.0%)	3 (15.0%)
東下原団地	72	39 (100.0%)	9 (23.1%)	3 (7.7%)	6 (15.4%)	4 (10.3%)	8 (20.5%)
谷地端第 2 団地	66	63 (100.0%)	5 (7.9%)	4 (6.3%)	11 (17.5%)	9 (14.3%)	33 (52.4%)
追貝 A 団地	4	4 (100.0%)					1 (25.0%)
南郷団地	2	1 (100.0%)					
大楊団地	4	3 (100.0%)	1 (33.3%)	1 (33.3%)			
老神団地	16	12 (100.0%)	4 (33.3%)	1 (8.3%)	4 (33.3%)	1 (8.3%)	3 (25.0%)
輪組団地	4	2 (100.0%)	2 (100.0%)	1 (50.0%)		1 (50.0%)	
多那団地	10	4 (100.0%)				2 (50.0%)	1 (25.0%)
大原団地	16	11 (100.0%)			1 (9.1%)		3 (27.3%)
合計	383	311 (100.0%)	131 (42.1%)	106 (34.1%)	48 (15.4%)	50 (16.1%)	70 (22.5%)

※高齢者世帯：65歳以上の者のみで構成するか、又はこれに18歳未満の未婚の者が加わった世帯

## ③ 世帯の所得（年収）別世帯数

- 世帯年収は100万円未満が最も多く（227世帯、73.0%）、100～200万円未満（60世帯、19.3%）を併せると入居世帯（383世帯）の9割を占める。



## ④ 居住水準への対応

- 最低居住水準未満世帯は15世帯（4.8%）となっている。

## ■ 団地・世帯の種類別世帯数

団地名又は地区名	管理戸数	現入居戸数	最低居住水準未満世帯	団地名又は地区名	管理戸数	現入居戸数	最低居住水準未満世帯
十二木団地（募集停止）	12	12 (100.0%)	2 (16.7%)	滝下団地	22	20 (100.0%)	1 (5.0%)
十三割団地（募集停止）	19	18 (100.0%)	2 (11.1%)	東下原団地	72	39 (100.0%)	1 (2.6%)
十王堂団地（募集停止）	4	4 (100.0%)	1 (25.0%)	谷地端第2団地	66	63 (100.0%)	
谷地端団地	16	16 (100.0%)		追貝A団地	4	4 (100.0%)	
上原団地（募集停止）	16	9 (100.0%)	2 (22.2%)	南郷団地	2	1 (100.0%)	
南明団地（募集停止）	8	4 (100.0%)		大楊団地	4	3 (100.0%)	
十三割第2団地（募集停止）	16	14 (100.0%)	1 (7.1%)	老神団地	16	12 (100.0%)	
東原団地	8	8 (100.0%)	1 (12.5%)	輪組団地	4	2 (100.0%)	
十三割第3団地	12	12 (100.0%)	1 (8.3%)	多那団地	10	4 (100.0%)	
原田団地	24	23 (100.0%)	1 (4.3%)	大原団地	16	11 (100.0%)	
塚田団地	12	12 (100.0%)		合計	383	311 (100.0%)	15 (4.8%)
金井団地	20	20 (100.0%)	2 (10.0%)				

#### 4. 公営住宅等の状況

##### (4) 空き家の状況

- ・ 2019年（R1）年10月時点の管理戸数に対する空き家率は9.7%となっている（政策空き家除く）。
- ・ 団地別に見ると、多那団地（10戸中6戸、60.0%）、南郷団地（2戸中1戸、50%）、輪組団地（4戸中2戸、50%）において、空き家が多い。

##### ■ 団地別空き家の状況

団地名又は地区名	管理戸数	現入居戸数	空家戸数	政策空家戸数①	政策空家戸数②
十二木団地	12	12 (100.0%)			
十三割団地	19	18 (94.7%)		1 (5.3%)	
十王堂団地	4	4 (100.0%)			
谷地端団地	16	16 (100.0%)			
上原団地	16	9 (56.3%)			7 (43.8%)
南明団地	8	4 (50.0%)			4 (50.0%)
十三割第2団地	16	14 (87.5%)			2 (12.5%)
東原団地	8	8 (100.0%)			
十三割第3団地	12	12 (100.0%)			
原田団地	24	23 (95.8%)	1 (4.2%)		
塚田団地	12	12 (100.0%)			
金井団地	20	20 (100.0%)			
滝下団地	22	20 (90.9%)	2 (9.1%)		
東下原団地	72	39 (54.2%)	9 (12.5%)	24 (33.3%)	
谷地端第2団地	66	63 (95.5%)	3 (4.5%)		
追貝A団地	4	4 (100.0%)			
南郷団地	2	1 (50.0%)	1 (50.0%)		
大楊団地	4	3 (75.0%)	1 (25.0%)		
老神団地	16	12 (75.0%)	4 (25.0%)		
輪組団地	4	2 (50.0%)	2 (50.0%)		
多那団地	10	4 (40.0%)	6 (60.0%)		
大原団地	16	11 (68.8%)	5 (31.3%)		
合計	383	311 (81.2%)	34 (8.9%)	25 (6.5%)	13 (3.4%)

政策空き家戸数①：改善事業実施のための政策空き家

政策空き家戸数②：上記以外の政策空き家

## 5. 長寿命化に関する基本方針

---

### (1) 基本方針

- ・ 本計画の基本方針は以下のとおりとする。

#### ① 人口減少と地域の状況に対応した管理戸数の設定、団地の集約・再編

- 将来的な需要をふまえて、市営住宅の管理戸数の削減を図る。
- 地域の特性・住宅需要への対応、維持管理の効率性確保に留意しつつ、中長期的に維持する団地等を設定する。

#### ② 老朽化したストックの建替え等による住宅の質の確保

- 中長期的に維持管理する団地においては、安全で快適な住宅としての質の確保を図る。

#### ③ 長寿命化改善によるライフサイクルコストの縮減

- 今後の管理期間に留意しつつ、ライフサイクルコストの縮減に資する長寿命化型改善や予防保全的な修繕を実施する。

#### ④ 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

- 全住棟について、今後の建替えや改善等の実施状況等を踏まえて、効果的・効率的な修繕計画を立てる。
- 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。

#### ⑤ 建替え・改善、維持管理における民間資本の活用

- 建替・改善事業への民間資本の積極的な活用を図る。
- 点検・維持管理への民間資本の積極的な活用を図る。

(2) 各方針に係る検討の視点

- ・ (1) で示したそれぞれの方針について、現状認識と検討の視点を以下に示す。

① 人口減少と地域の状況に対応した管理戸数、団地の集約・再編

<現状>

●人口減少と超高齢化が進行する中で「まちのまとまり」の維持が求められている

- ・ 市の人口は 1995（平成 7）年をピークに減少に転じており、世帯数は 2010（平成 22）年以降は概ね横ばいで推移している。また世帯の小規模化・人口の高齢化率が進み、特に高齢化率は県全体の平均より高い状況にある。
- ・ このような人口減少や年代構成の変化により、求められる公営住宅ニーズが変化していることが予測される。
- ・ 沼田市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）においては、公共施設の保有量（延床面積）を今後 40 年間で 40%削減することが目標として掲げられている。
- ・ また今後更なる人口減少・超高齢社会化が進むなか、県民の生活環境の悪化や行政コストの増大といった望ましくない状況が予見される背景のもと、県の策定した「ぐんま“まちづくり”ビジョン」（2012 年）では、持続可能なまちづくりを実現するために、今後は、買物・通院などの生活サービスを楽しむよう「まちのまとまり」を維持し、それらを公共交通機関でつなぐことが掲げられている。

●市営住宅の空き家率は県営住宅よりも低い水準だが、その状況は地域や団地によって異なる

- ・ 市営住宅の空き家率は 9.7%であり、県営住宅の平均空き家率（11%）よりは若干、高い。
- ・ 一方で旧利根村地区には、空き家率の高い（50%以上）の団地が複数ある。



<基本方針>

●将来的な需要をふまえて、市営住宅の管理戸数の削減を図る。

- ・ 人口減少に伴う住宅確保要配慮者世帯数の減少が見込まれることから、将来（ここでは今後 20 年程度の中長期）の公営住宅需要の見通しを踏まえ、県営住宅の管理方針を定め、将来の管理戸数の削減を図る。
- 地域の特性・住宅需要への対応、維持管理の効率性に留意しつつ、中長期的に維持する団地等を設定する。
- ・ 地域の特性や住宅需要、公営住宅を補完し得る民間賃貸住宅ストックの状況や、まちのまとまりの維持に留意しつつ、戸数削減によって住宅供給のバランスに大きな偏りが生じないように留意する。
  - ・ また中長期的に維持管理する団地、集約・再編の対象とする団地等の設定においては、維持管理の効率性確保にも留意する。

## ② 老朽化したストックの建替え等による、住宅の質の確保

## &lt;現状&gt;

- 耐用年限を超過した老朽ストック、建設から 20 年以上を経過したストックが大量にある。
  - ・市営住宅ストック：383 戸の 51.4%（197 戸）は、公営住宅の耐用年限を超過している。
  - ・また耐用年限を超過していないストック 186 戸の 91.3%（170 戸）は、2019 年度時点で建設後 23～43 年が経過している。
  - ・前計画期間中には、東下原 A 棟（1976 年度建設、24 戸）の住戸改善を実施している。



## &lt;基本方針&gt;

- 中長期的に維持管理する団地においては、安全で快適な住宅としての質の確保を図る。
  - ・中長期的に維持管理する団地を見定めた上で、建替え・改善の実施により、安全性・居住性の確保、福祉対応等を図る。

## ③ 長寿命化改善によるライフサイクルコストの縮減

## &lt;現状&gt;

- 建設後 20 年以上を経過した耐火構造ストックにおいて、ライフサイクルコストの縮減に資する躯体の長寿命化の取組を実施しているが、今後、一層の取組み実施が求められる。
  - ・2019 年度時点で建設後 23～43 年が経過した 170 戸のうち、4 棟・106 戸のストックにおいて、前計画期間中に外壁・屋上防水の長寿命化型改善を実施している。
  - ・沼田市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）においては、施設の長期活用、施設の機能や規模の最適化、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減と更新投資の平準化が基本方針として掲げられている。



## &lt;基本方針&gt;

- 今後の管理期間に留意しつつ、ライフサイクルコストの縮減に資する長寿命化改善や予防保全的な修繕を実施する。
  - ・中長期的に維持管理する団地については、今後の管理期間に留意しつつ、耐用年限を迎えるまでストックを活用するための長寿命化型改善・予防保全的な修繕の適切な実施に努める。
  - ・躯体・設備配管等の長寿命化型改善を適切な費用で実施することにより、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図る。

## 5. 長寿命化に関する基本方針

### ④ 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

#### <現状>

- ストックを長期にわたって良好に維持管理していくためには、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していくことが求められる。
- ・市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、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していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定することが求められる。
- ・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）においては、長期修繕計画策定の参考となる修繕周期表が示されている。



#### <基本方針>

- 全住棟について、今後の建替えや改善等の実施状況等を踏まえて、効果的・効率的な修繕計画を立てる。
- ・全住棟について、今後の建替えや改善等の実施状況等を踏まえて、国の示す修繕周期表や住棟の残供用期間を勘案し、効率的な修繕の実施時期・内容等を計画する。
- 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。
- ・点検を定期的実施し、効率的・効果的に予防保全的な観点からの修繕の実施を図る。
- ・点検により把握したストックの状況及び修繕内容を一元的に管理し、メンテナンスのサイクル（点検 ⇒ 修繕計画作成 ⇒ 修繕実施 ⇒ 次回点検・）の構築を図る。

### ⑤ 建替え・改善、維持管理における民間資本の活用

#### <現状>

- 事業実施や維持管理に係る費用及び庁内の業務量の低減方策が求められる。
- ・これまでの市営住宅に係る事業については、庁内で発注準備を行い設計・施工を分離発注し実施してきたが、今後は、市の限られた予算・人員の中で、従来よりも効率的に事業を実施していくための方策が求められる。
- ・近年では全国の地方自治体において、公営住宅事業にPPP/PFI手法を活用する事例が増えてきている。PFIでは設計・建設・維持管理の全部又は一部をPFI事業者が一括して行うため、民間のノウハウが活用されやすく事業全体の費用の縮減が期待される。設計・施工（維持管理まで含める場合もある）を一括発注できること、従前入居者の移転支援にも民間のノウハウを活用できるため、庁内の業務量削減も期待される。
- ・また市では、段階的に対象施設を追加する方法で包括管理の導入に取り組んでおり、2019年度から、民間事業者に対する市役所本庁舎の管理業務の包括委託を行っているところである。



#### <基本方針>

- 建替・改善事業への民間資本の積極的な活用を図る。
- ・建替・改善事業へのPPP/PFI手法の導入等、民間資本の積極的な活用を検討する。
- 点検・維持管理への民間資本の積極的な活用等を図る。
- ・点検・維持管理への包括管理の導入等、民間資本の積極的な活用を検討する。
- ・また必要に応じ、指定管理者制度の導入や県公社による管理代行制度の導入等についても検討する。









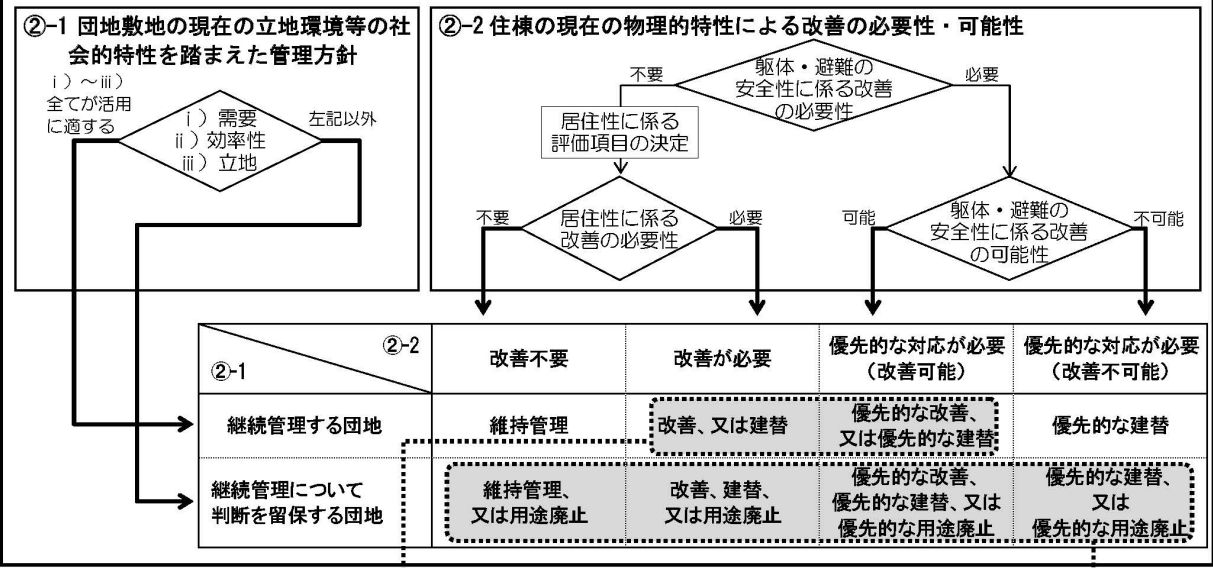


(2) 事業手法の判定

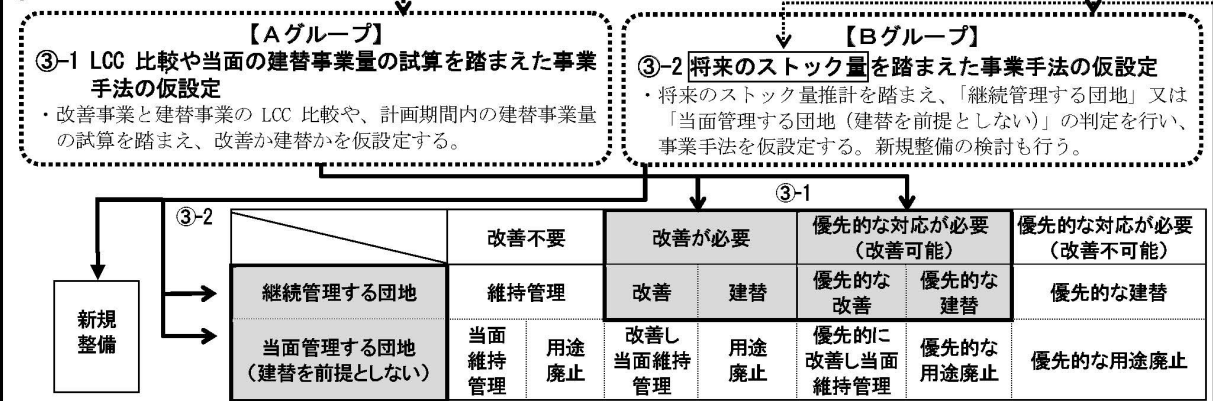
■ 事業手法の判定フロー

① 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【中長期】

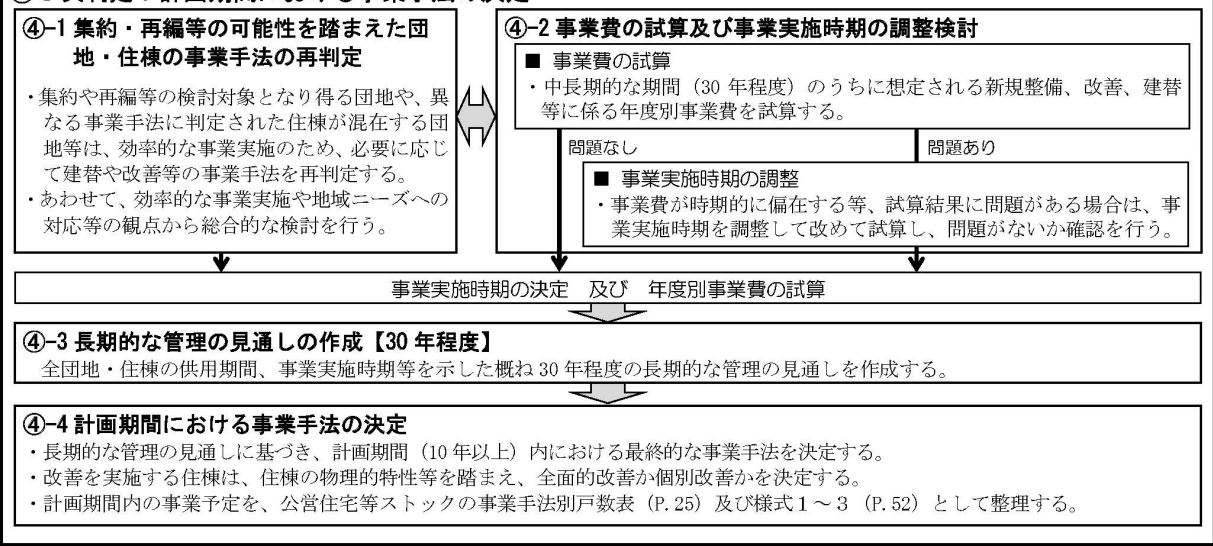
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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団地・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



## 6. 団地別・住棟別の事業手法の設定

### ① 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

- ・ まず現在及び将来の公営住宅等の需要の見通し（住宅確保要配慮者のボリューム把握）を「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計により把握する。
- ・ 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果と市営住宅等ストック数の対応関係を確認し、本市の市営住宅等の中長期的な供給の方向性を示す。
- ・ さらに、住宅セーフティネットを補完するための民間賃貸住宅の活用の可能性についての検討を行う。必要に応じ新たな住宅セーフティネット制度の導入の方向性についても検討を行う。

### ■ 将来の市営住宅管理戸数の設定フロー

#### 1) 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

- ・ 公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯」という。）を推計する。この推計手法を「ストック推計」という。
- ・ ストック推計は、公営住宅等長寿命化計画策定指針と合わせて公開された「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）※」を活用する。

※国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム



#### 2) 「著しい困窮年収未満の世帯」が入居可能な民間賃貸住宅数の推計

- ・ ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
- ・ ここでは公営住宅等と同様に、著しい困窮年収未満の世帯が入居可能な条件を備えた民間賃貸住宅等のストック量を推計する。



#### 3) 「著しい困窮年収未満の世帯数」に対応する市営住宅の管理戸数の目安の検討

- ・ 上記の検討をベースに、将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」への対応について、市の住宅セーフティネット施策における役割を整理し、将来の市営住宅等のストック量の目安を検討する。

## 1) 公営住宅等の需要の見通しの推計（ストック推計）

## (ア) スtock推計の概要

- ・ 本市における公営住宅の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。この手法を「ストック推計」という。
- ・ スtock推計は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定、国土交通省住宅局住宅総合整備課）と合わせて公開された「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）※」を活用する。
- ・ ※国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム
- ・ なお、ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
- ・ このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満の世帯数」への対応を考慮し、将来の公営住宅等のストック量の目安を検討する必要がある。

## ■ スtock推計の流れ（公営住宅等長寿命化計画策定指針より抜粋）

## 【ストック推計の流れ（「ストック推計プログラム」の基本的な流れ）】

## 【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

世帯数推計には、世帯主率法を用いる。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ある。

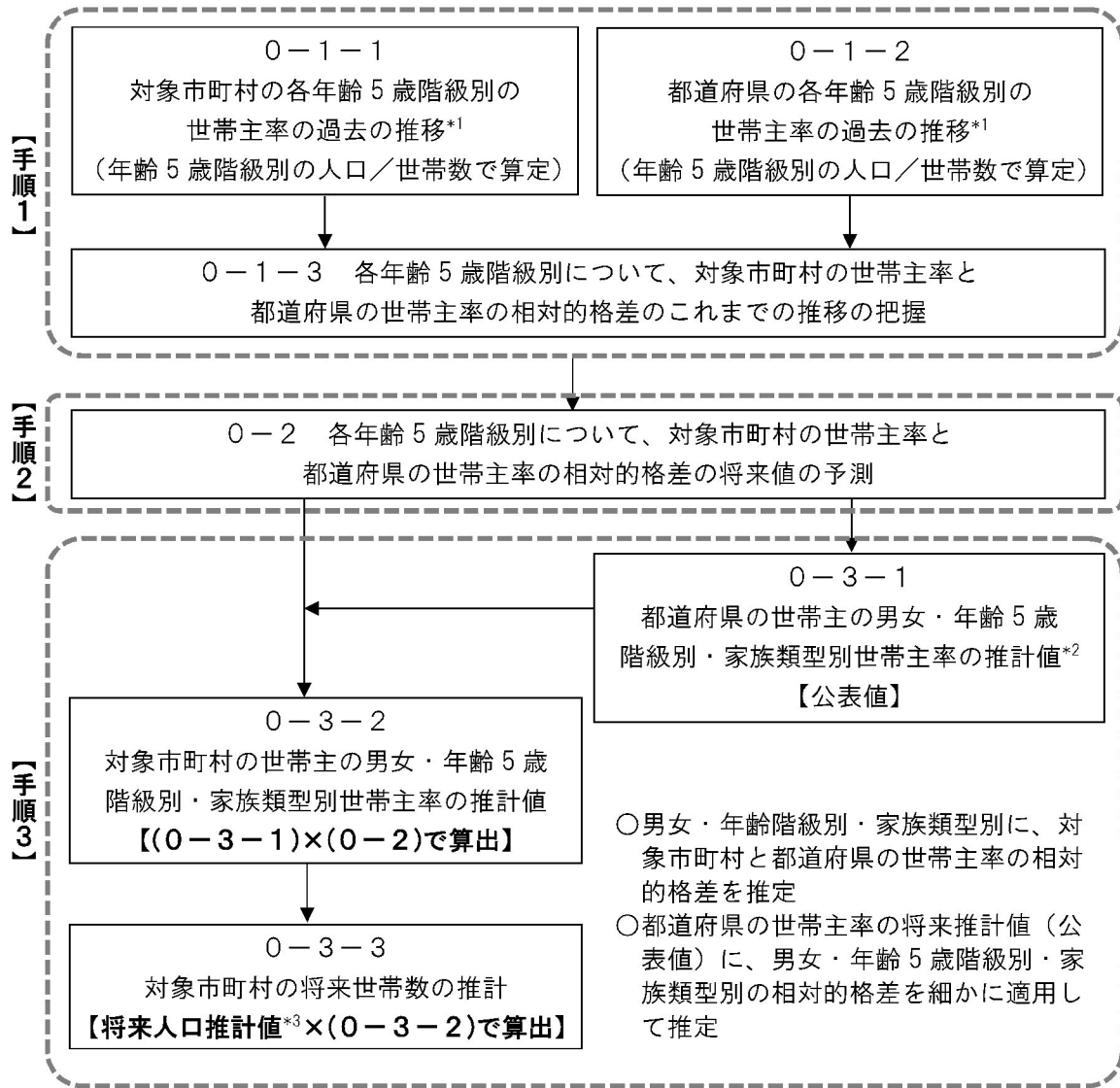
$$\boxed{\text{世帯数}} = \boxed{\text{世帯主数}} = \boxed{\text{人口}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{世帯主率} \\ \text{(人口に占める世帯主数の割合)} \end{array}}$$

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が推計・公表している『日本の地域別将来推計人口』（平成25年3月推計）において、市町村単位で、2040（平成52）年まで5年ごとの、男女・年齢（5歳）階級別人口が示されており、このデータを活用する。

将来の世帯主率については、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2014年4月推計）

6. 団地別・住棟別の事業手法の設定

において、都道府県単位では2035（平成47年）までの世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されているが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていない。そこで、市町村単位での将来世帯主率の設定にあたっては、対象とする市町村と当該市町村を含む都道府県の平均的な世帯主率との相対的な関係に着目し、将来の都道府県世帯主率をもとに対象市町村の世帯主率を推定して用いることとする。



<使用データ>

- \*1：総務省『国勢調査』（平成7年、12年、17年、22年）
  - ・対象市町村及び都道府県の年齢5歳階級別の人口・世帯数
- \*2：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』
  - ・世帯主の男女別 年齢5歳階級別 家族類型別 世帯数 (2014(平成26)年4月推計)
  - ・世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率
- \*3：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（2013(平成25)年3月推計）
  - ・男女・年齢(5歳)階級別の推計結果



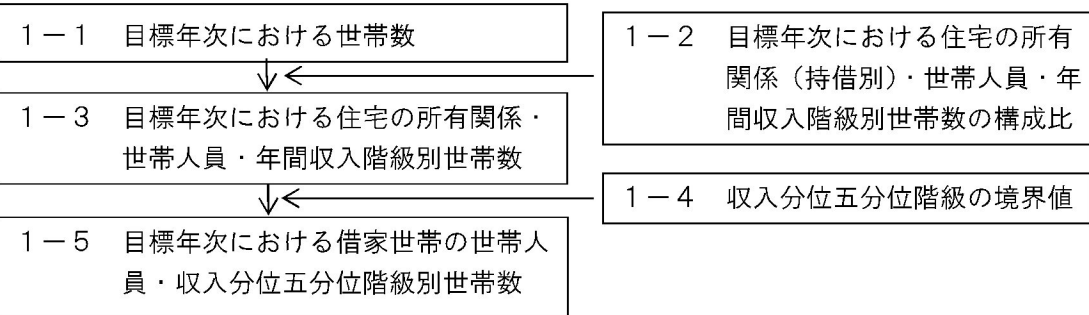
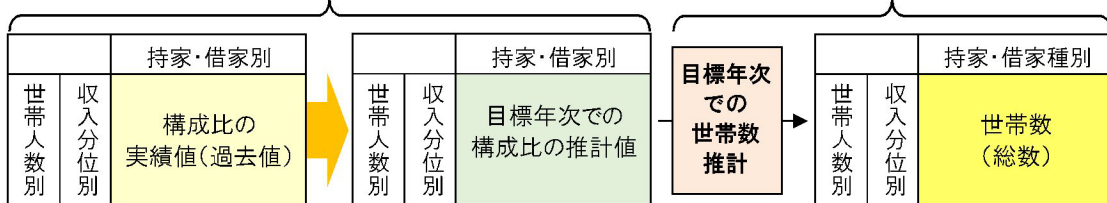
**【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計**

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。

持家・借家別・世帯人員・収入別世帯数の構成

目標年次での借家種別・世帯人員・収入別世帯



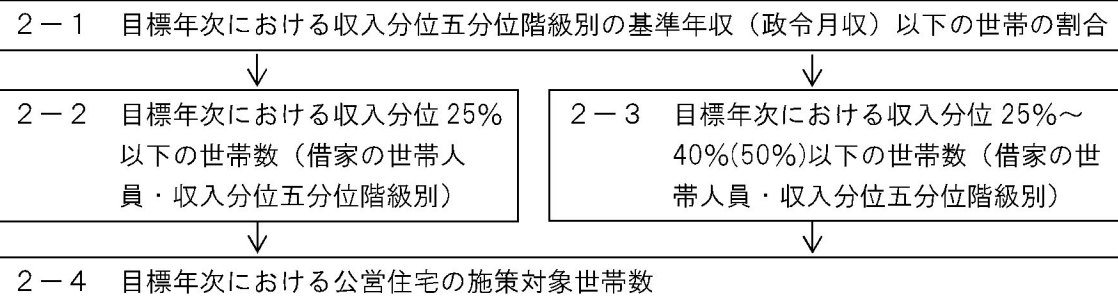
<使用データ>

- ・住宅・土地統計調査（総務省統計局）（2003(平成15)年、2008(平成20)年、2013(平成25)年)
- ・家計調査年報（総務省統計局）（2002(平成14)年から2014(平成26)年まで）

**【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計**

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
  - ・本来階層：収入分位 25%以下の世帯
  - ・裁量階層：収入分位 40%（50%）以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

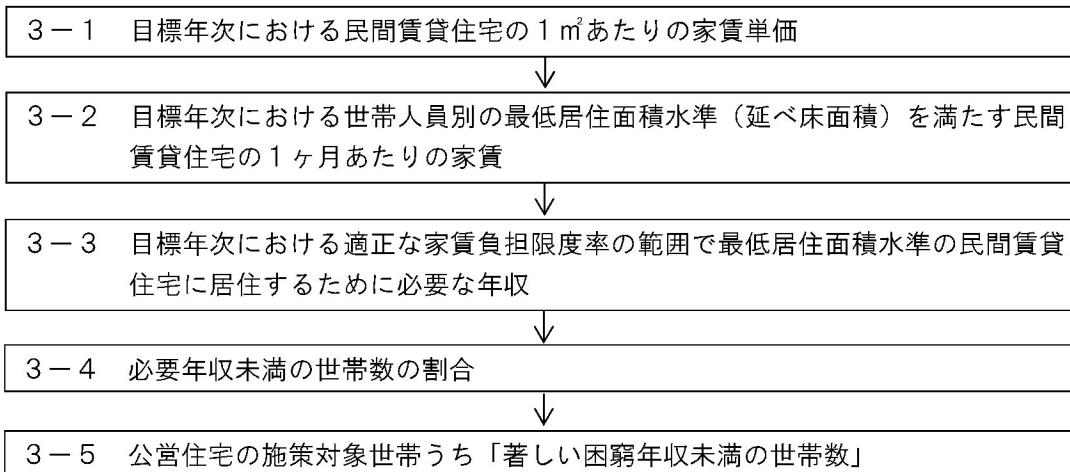
公営住宅の施策対象世帯数を推計する。



**【ステップ3】 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計**

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。



<使用データ>

- ・住宅・土地統計調査（総務省統計局）（1998(平成10)年、2003(平成15)年、2008(平成20)年）
- ・上記ステップ0からステップ3によるストック推計方法は、当面の暫定版として提示するものである。
- ・事業主体の総合計画等において、公営住宅階層に該当する借家世帯数を推計している場合は、その結果を用いることも考えられる。
- ・なお、上記ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
- ・このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への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する必要がある。
- ・都道府県営住宅と市町村営住宅が並存する区域においては、都道府県と市町村の協議により、両者の役割分担について明確化しておくことが望ましい。

### ＜本市における推計条件＞

- ・ ストック推計プログラムにおける推計条件は下図の通りとする。

#### 【推計条件】

1-①.	世帯人員・収入・住宅所有関係別世帯数の推計	「世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の構成比」の推計方法 ⇒ B. 対数近似による推計 を適用
1-②.	年間収入五分位階級の境界値と各収入階級別の世帯の構成割合の推計	「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法 ⇒ B. 対数近似による推計 を適用
2-①a.	公営住宅収入基準	本来階層 25%以下 ⇒ 裁量階層 25%以上 40% 以下
2-①.	世帯人員・収入階級別の公営住宅収入基準該当世帯の割合の推計	「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法 ⇒ B. 対数近似による推計 を適用
2-④.	単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢)	⇒ 60歳以上 を対象
3-①.	著しい困窮年収未満の世帯(必要年収未満世帯)の割合の推計	「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法 ⇒ B. 対数近似による推計 を適用 ・「民営借家の1㎡当たり家賃」の推計方法 ⇒ b. 「対数近似」による推計値 を適用

- ・ 推計の実施にあたり、市域全体の1998・2003年の民営借家の1畳当たり家賃（平均）の実績値（住宅土地統計調査）が必要だが、旧白沢村、旧利根村（2005年合併）については統計情報がない。
- ・ 2015年度の国勢調査結果によれば、旧沼田市の一般世帯数：16,340世帯に対し民営借家世帯は3,823世帯（23.4%）、旧白沢村の一般世帯数：1,306世帯に対し民営借家世帯は153世帯（11.7%）、旧利根村の一般世帯数：1,495世帯に対し民営借家世帯は78世帯（5.2%）となっている。
- ・ この結果から、合併後の沼田市の民営借家世帯全体に対する旧白沢村、旧利根村の占める割合は5.7%（=231世帯 / 4,054世帯）に過ぎず、1畳当たり家賃への影響は著しく低いと考えられることから、1998・2003年の1畳当たり家賃（平均）の実績値については、旧沼田市の値を用いることとする。

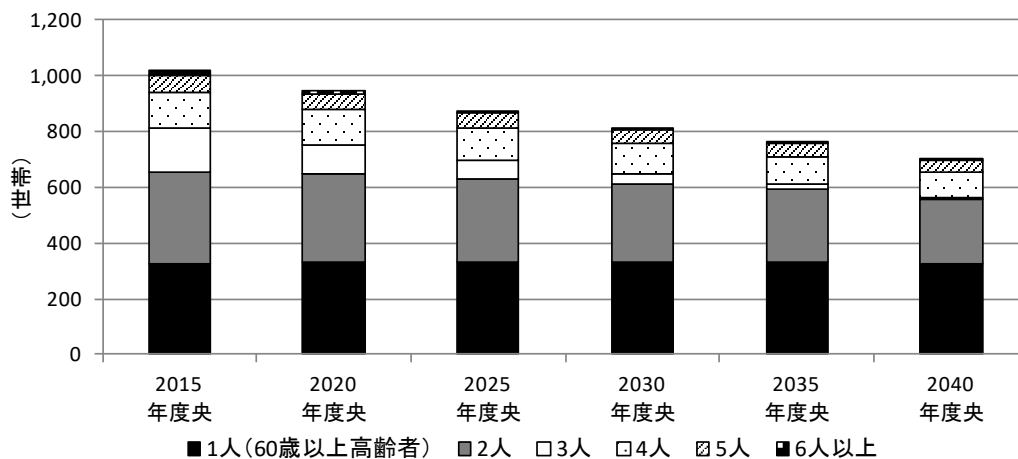
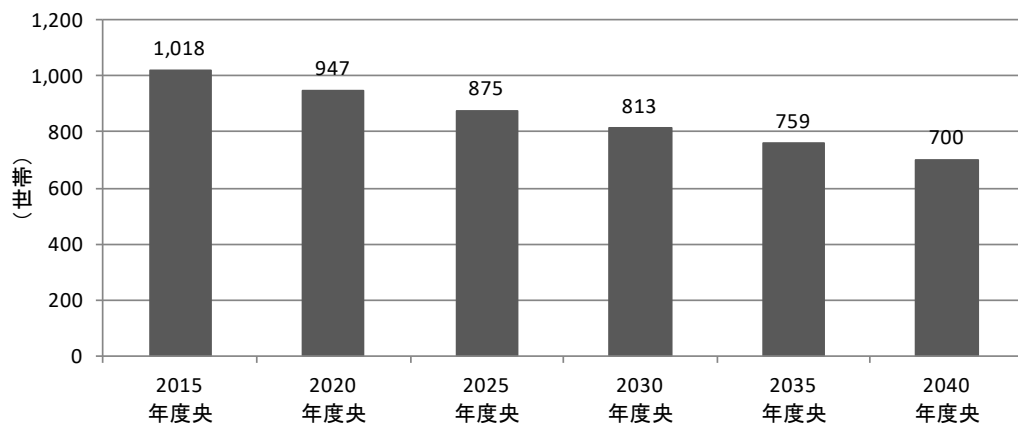
6. 団地別・住棟別の事業手法の設定

(イ) 推計結果（著しい困窮年収未満の世帯数）

- ・ ストック推計プログラムによる各時点（2015年度央、2020年度央、2025年度央、2030年度央、2035年度央、2040年度央）における著しい困窮年収未満世帯数の推計結果は、以下のとおりである。
- ・ 中長期的に著しい困窮年収未満世帯は、減少する推計結果となる。
- ・ 著しい困窮年収未満世帯の内訳を見ると、1人（60歳以上高齢者）の世帯数が横ばいで、全体に対する比率が増加することが予想される。

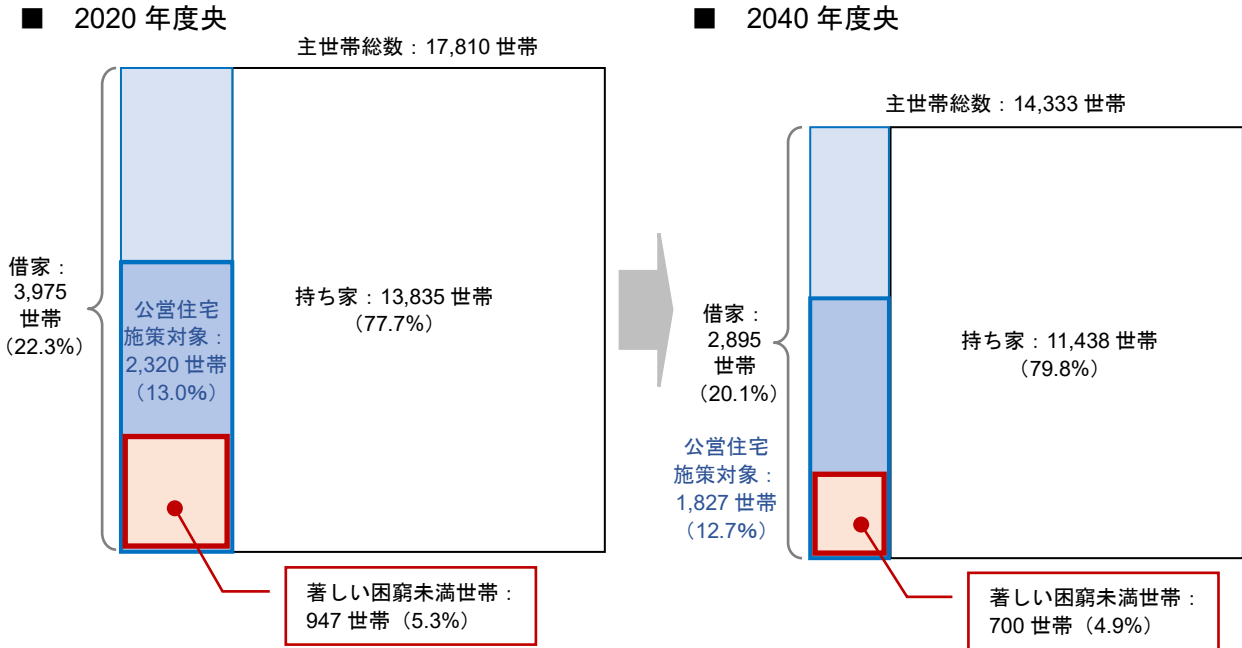
■ 世帯人員別 著しい困窮年収未満の世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	323 (31.7%)	332 (35.1%)	331 (37.9%)	332 (40.8%)	333 (43.9%)	322 (46.0%)
2人	329 (32.4%)	314 (33.2%)	296 (33.8%)	277 (34.1%)	257 (33.8%)	237 (33.9%)
3人	158 (15.5%)	108 (11.4%)	70 (8.0%)	41 (5.0%)	18 (2.4%)	2 (0.2%)
4人	130 (12.8%)	123 (13.0%)	115 (13.2%)	107 (13.2%)	99 (13.0%)	91 (13.0%)
5人	61 (6.0%)	58 (6.2%)	55 (6.3%)	52 (6.4%)	48 (6.4%)	45 (6.4%)
6人以上	16 (1.6%)	11 (1.2%)	8 (0.9%)	5 (0.6%)	4 (0.5%)	4 (0.5%)
合計	1,018 100.0%	947 100.0%	875 100.0%	813 100.0%	759 100.0%	700 100.0%



＜参考＞主世帯総数に占める著しい困窮年収未満の世帯の比率

- 本市の主世帯総数に占める著しい困窮年収未満世帯の比率を模式図に示す。著しい困窮年収未満の世帯数は、2020年度央で市の主世帯総数の5.3%、2040年度央で同4.9%となる。



2) 「著しい困窮年収未満の世帯」が入居可能な民間賃貸住宅数の検討

- ここでは、著しい困窮年収未満の世帯が入居可能な民間賃貸住宅等のストック量を推計する。
- まず居住世帯のある民間賃貸住宅のうち、以下の条件を満たす『低廉な家賃』かつ『一定の質』が確保された住宅の比率を推計する。

【低廉な家賃と一定の質】

- 一世帯人員別に定められている生活保護の住宅扶助上限額と同程度の家賃を「低廉な家賃」とする。
- また、世帯人員別に、最低居住面積水準をもとに住宅の面積帯を設定する。
- 住戸面積が25㎡以上（1人世帯の最低居住面積水準以上）であること、及び新耐震基準（1981年（昭和56年）以降に建築）を満たしていることを「一定の質」とする。

■ 家賃設定の考え方

想定する世帯人員	家賃	面積
主として単身世帯向けを想定	単身世帯の住宅扶助上限額(30,700円)と同程度の家賃：3万円未満	25～29㎡以下
主として2人世帯向けを想定	2人世帯の住宅扶助限度額(37,000円)と同程度の家賃：3.5万円未満	30～49㎡以下
主として3～5人世帯向けを想定	3～5人世帯の住宅扶助上限額(39,900円)と同程度の家賃：4万円未満	50～69㎡以下
6人世帯以上を想定	6人世帯の住宅扶助上限額（43,000円）と同程度の家賃4.5万円未満	70㎡以上

6. 団地別・住棟別の事業手法の設定

■ 居住世帯のある民間賃貸住宅における『低廉な家賃』かつ『一定の質』が確保されたストックの比率の推計

■ 面積・家賃帯別民間借家数(平成30年度 住宅土地統計調査 第131表)

	総数	1か月当たり家賃							不詳
		3万円未満	3万円以上 4万円未満	4万円以上 5万円未満	5万円以上 6万円未満	6万円以上 7万円未満	7万円以上 8万円未満	8万円以上	
民間借家 総数	3,620 (100.0%)	510 (14.1%)	880 (24.3%)	960 (26.5%)	730 (20.2%)	360 (9.9%)	100 (2.8%)	20 (0.6%)	70 (1.9%)
29㎡以下	540 (100.0%)	160 (29.6%)	160 (29.6%)	110 (20.4%)	50 (9.3%)	20 (3.7%)	20 (3.7%)	0 (0.0%)	20 (3.7%)
30～49㎡	1,470 (100.0%)	120 (8.2%)	450 (30.6%)	540 (36.7%)	290 (19.7%)	20 (1.4%)	30 (2.0%)	0 (0.0%)	20 (1.4%)
50～69㎡	1,050 (100.0%)	150 (14.3%)	160 (15.2%)	230 (21.9%)	240 (22.9%)	250 (23.8%)	10 (1.0%)	0 (0.0%)	20 (1.9%)
70～99㎡	360 (100.0%)	40 (11.1%)	80 (22.2%)	60 (16.7%)	100 (27.8%)	50 (13.9%)	30 (8.3%)	10 (2.8%)	0 (0.0%)
100～ 149㎡	130 (100.0%)	50 (38.5%)	10 (7.7%)	10 (7.7%)	40 (30.8%)	20 (15.4%)	10 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
150㎡ 以上	70 (100.0%)	20 (28.6%)	10 (14.3%)	20 (28.6%)	10 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (28.6%)	10 (14.3%)

■ 借家の面積区別世帯数  
(群馬県 ※1、※2)

	主世帯数	比率
18㎡未満	10,600	23.3%
18～24㎡	15,700	34.6%
25～29㎡	19,100	42.1%
計	45,400	100.0%

※1: H30住調 第84-2表(岩手県)  
 ※2: 「借家」と「民間借家」では面積区別比率は異なるが、「民間借家」の29㎡以下を区分したデータはないため、借家の比率を準用する。(面積の狭い住宅は、借家＝民間借家で概ね一致と思われる)

■ 低廉な民間借家の  
家賃設定

住宅扶助上限額	
1人	30,700
2人	37,000
3～5人	39,900
6人	43,000
7人以上	47,900

算入範囲	
3万円未満	
3.5万円未満	
4万円未満	
4.5万円未満	
4.5万円未満	

■ 面積帯・家賃帯別民間借家  
(※29㎡未満を按分)

	総数	1か月当たり家賃							不詳
		3万円未満	3万円以上 4万円未満	4万円以上 5万円未満	5万円以上 6万円未満	6万円以上 7万円未満	7万円以上 8万円未満	8万円以上	
民間借家 総数	3,620 (100.0%)	510 (14.1%)	880 (24.3%)	960 (26.5%)	730 (20.2%)	360 (9.9%)	100 (2.8%)	20 (0.6%)	70 (1.9%)
18㎡未満	126 (100.0%)	37 (29.6%)	37 (29.6%)	26 (20.4%)	12 (9.3%)	5 (3.7%)	5 (3.7%)	0 (0.0%)	5 (3.7%)
18～25㎡	187 (100.0%)	55 (29.6%)	55 (29.6%)	38 (20.4%)	17 (9.3%)	7 (3.7%)	7 (3.7%)	0 (0.0%)	7 (3.7%)
25～29㎡	227 (100.0%)	67 (29.6%)	67 (29.6%)	46 (20.4%)	21 (9.3%)	8 (3.7%)	8 (3.7%)	0 (0.0%)	8 (3.7%)
30～49㎡	1,470 (100.0%)	120 (8.2%)	450 (30.6%)	540 (36.7%)	290 (19.7%)	20 (1.4%)	30 (2.0%)	0 (0.0%)	20 (1.4%)
50～69㎡	1,050 (100.0%)	150 (14.3%)	160 (15.2%)	230 (21.9%)	240 (22.9%)	250 (23.8%)	10 (1.0%)	0 (0.0%)	20 (1.9%)
70～99㎡	360 (100.0%)	40 (11.1%)	80 (22.2%)	60 (16.7%)	100 (27.8%)	50 (13.9%)	30 (8.3%)	10 (2.8%)	0 (0.0%)
100～149 ㎡	130 (100.0%)	50 (38.5%)	10 (7.7%)	10 (7.7%)	40 (30.8%)	20 (15.4%)	10 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
150㎡以 上	70 (100.0%)	20 (28.6%)	10 (14.3%)	20 (28.6%)	10 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (28.6%)	10 (14.3%)

## ■ S56以降比率(平成30年度 住宅土地統計調査 第6-2表)

民営借家総数	3,620
S56以降の民営借家	2,240
比率	61.9%

■ 民営借家総数に対し、『低廉な家賃』  
かつ『一定の質』の占める住宅数

	1か月当たり家賃			活用可能な 民営借家の 割合※
	3万円未満	3万円以上 4万円未満	4万円以上 5万円未満	
25～29㎡	42			42
30～49㎡	74	278※		213
50～69㎡	93	99		192
70～99㎡	25	50	37※	94
100～149㎡	31	6	6※	40
150㎡以上	12	6	12※	24
合計				605

- ・ 以上より、2018年時点における居住世帯のある民間賃貸住宅総数 3,620 戸のうち、『低廉な家賃』かつ『一定の質』が確保されたストック数は、605 戸となる。
- ・ また、2018年の市の人口推計値（45,815 人）に対する 2040年の推計値（34,068 人）の比率は 74.4%（国立社会保障人口問題研究所による将来人口推計）であり、これと同じ比率で、上記のストックが減少すると仮定し、2040年の居住世帯のある民間賃貸住宅における『低廉な家賃』かつ『一定の質』が確保されたストック数を算定する。

居住世帯のある民間賃貸住宅における『低廉な家賃』かつ『一定の質』が確保された住宅数（2040年時点推計）  
 $= 605 \text{ 戸} \times 74.4\% = 450 \text{ 戸}$

6. 団地別・住棟別の事業手法の設定

3) 「著しい困窮年収未満の世帯数」に対応する将来の市営住宅の管理戸数の目安の検討

(ア) 著しい困窮年収未満の世帯数と対応ストックの比較

- ・ 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果の推移と、市営住宅等と『低廉な家賃』かつ『一定の質』を有する民間賃貸住宅のストック数の推移を下表に示す。
- ・ 公営住宅等のストック数は、市営住宅 383 戸と県営住宅（金井）80 戸である。
- ・ （※市営住宅の一部は「沼田市市営住宅等長寿命化計画（第7回変更、2018年3月）」において、平成32年度以降に用途廃止される方針だが、非現地建替えであることを勘案し、2040年まで戸数維持と仮定している。）
- ・ 民間賃貸住宅は、2018年（605戸）から2040年（450戸）まで一定のペース（およそ35戸/5年）で減少すると仮定する。
- ・ 著しい困窮年収未満世帯数とストック数を比較すると、2040年までの20年間に於いて、需要に対して十分なストックが確保される見込み（つまり、世帯<ストック）となる。

■ 著しい困窮年収未満の世帯数の推移

		著しい困窮年収未満の世帯数					
		2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
収入分位25%未満 【本来階層】	高齢単身	323	332	331	332	333	322
	その他世帯	695	615	544	482	426	378
	計	1,018	947	875	813	759	700
収入分位25%以上40%未満 【裁量階層】	高齢単身	0	0	0	0	0	0
	高齢夫婦のみ	0	0	0	0	0	0
	子育て世帯	0	0	0	0	0	0
	その他世帯	0	0	0	0	0	0
	計	0	0	0	0	0	0

著しい困窮年収未満の世帯数の合計	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
	1,018	947	875	813	759	700

■ 市営住宅等と『低廉な家賃』かつ『一定の質』を有する民間賃貸住宅のストック数の推移

		ストック数					
		2018年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
公営住宅	1)市営住宅※1	383	383	383	383	383	383
	2)県営住宅※2	80	80	80	80	80	80
	計	463	463	463	463	463	463
民間賃貸住宅	3)「低廉な家賃」かつ「一定の質」が確保されている住宅数(25㎡以上)※3	605	591	556	521	485	450
	計	605	591	556	521	485	450

ストック合計	2018年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
	1,068	1,054	1,019	984	948	913

※1：沼田市市営住宅等長寿命化計画（第7回変更、2018年3月）

※2：群馬県HP、群馬県住宅供給公社HP（2019年10月）

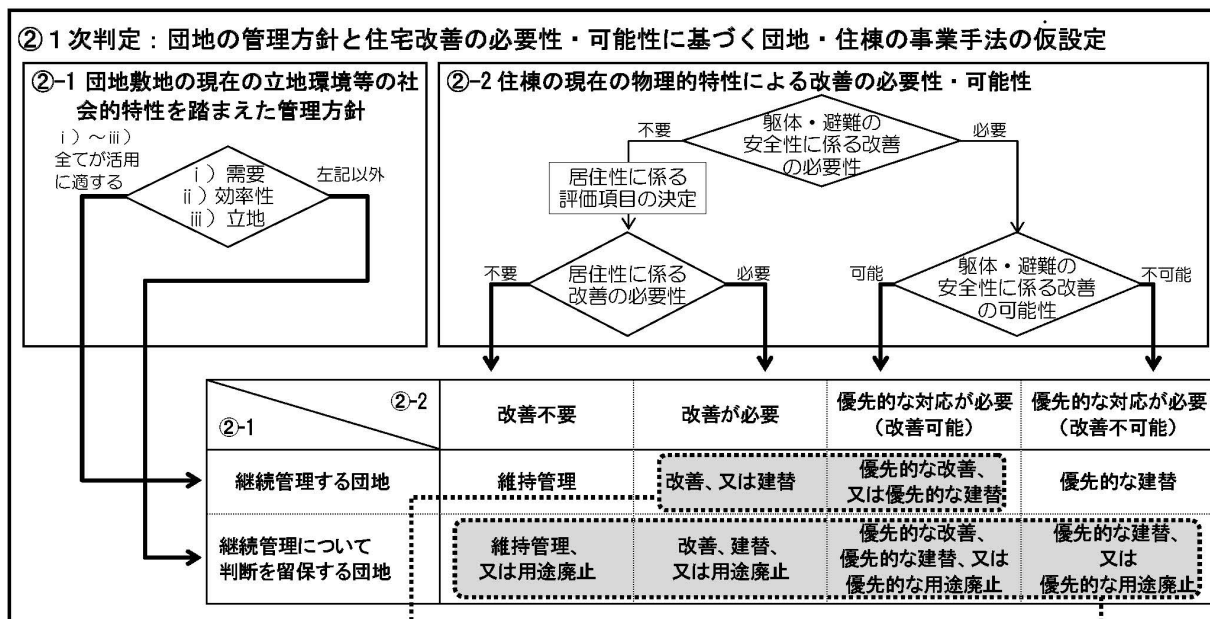
※3：2018年から2040年まで一定のペース（およそ35戸/5年）で減少すると仮定



## (イ) 将来の市営住宅の管理戸数の目安の検討

- ・ 前頁の比較により、著しい困窮年収未満世帯数に対して十分なストックが確保される見込みとなるため、一定程度の市営住宅を削減することが考えられる。
- ・ 「沼田市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）」では、公共施設の保有量（延床面積）を今後 40 年間で 40%削減を目標としている。
- ・ 2040 年の市営住宅の管理戸数を、仮に上記の目標に合わせて、2018 年から 2040 年の約 20 年間で 20～40%削減を目標とした場合、2040 年までに 77～154 戸削減することとなる。
- ・ 2040 年時点までに市営住宅を 77～154 戸削減することにより、管理戸数が 229～306 戸となる場合でも、県営住宅、民間賃貸住宅と合わせて 759～836 戸のストックがあり、著しい困窮年収未満世帯数 700 世帯に対応することができる。
- ・ 除却及び用途廃止の現実的なペースも考慮し、2040 年の市営住宅の管理戸数を少なくとも 20%削減すると仮定した場合、本計画の計画期間（10 年間）が終了する 2030 年頃の管理戸数の目安は、以下の通りとなる。
  - ・ 現在の市営住宅等の管理戸数 : 383 戸
  - ・ 2040 年までの削減戸数の仮定 :  $383 \text{ 戸} \times 20\% = 77 \text{ 戸}$
  - ・ 2040 年の市営住宅の管理戸数の目安 :  $383 \text{ 戸} - 77 \text{ 戸} = 306 \text{ 戸}$
  - ・ 2030 年（計画期間）における市営住宅の管理戸数の目安 :  
 $383 \text{ 戸} - (383 \text{ 戸} - 306 \text{ 戸}) / 2 = 345 \text{ 戸}$ （※現在の管理戸数 383 戸から 38 戸減）
- ・ なお、『低廉な家賃』かつ『一定の質』を有する民間賃貸住宅は、空き家ではなく、現に入居者がいる住宅である。
- ・ 著しい困窮年収未満の世帯数は、2015 年時点で、本市の公営住宅の現ストック数 463 戸を上回る 1,018 世帯と推計されており、『低廉な家賃』かつ『一定の質』を有する民間賃貸住宅は、現に住宅市場のなかで公営住宅の不足を補完し、著しい困窮年収未満の世帯の受け皿になっていると考えられる。
- ・ 将来に亘って、『低廉な家賃』かつ『一定の質』を有する民間賃貸住宅の活用の継続を担保するためにも、民間賃貸住宅に著しい困窮年未満の世帯数の受け入れを推進する確かな居住支援施策の展開が重要となる。

② 1次判定



- ・ 1次判定では、以下の2段階の検討から各団地・住棟の事業手法を仮設定する。
  - ②-1 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
  - ②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

②-1 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

- ・ 団地敷地の現在の社会的特性を踏まえた管理方針を判定するための項目は、団地の「立地」「効率性」「需要」とする。具体的な評価要素は次頁の通りである。
- ・ 「立地」の評価において、災害危険区域内に立地する団地は、入居者の安全性確保を考慮し、「継続管理について判断を留保する団地」（優先的な建替、又は優先的な用途廃止）とする。
- ・ 「効率性」の評価において、1000㎡未満の敷地規模の団地は、建替えの際に効率的な管理が可能な戸数の確保ができないことが想定されることから、「継続管理について判断を留保する団地」（優先的な建替、又は優先的な用途廃止）とする。
- ・ 上記以外の評価項目において、一つでも活用に適さないものがある場合には「継続管理について判断を留保する団地」とする。
- ・ 全ての評価項目において、活用に適する場合は、「継続管理する団地」とする。

## ■ 社会的特性に係る評価項目等の一覧

評価項目	評価要素		評価基準
i) 立地	-1 災害危険区域等の内外	・土砂災害、浸水被害の恐れがないかを評価（災害危険区域として、浸水想定区域、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害危険箇所の3種を設定）	○：災害危険区域外 ×：災害危険区域内→ <b>継続管理について判断を留保する団地（優先的な建替、又は優先的な用途廃止）</b>
	-2 借地の適否	・敷地の所有状況（地代負担の有無等）により、当該敷地を長期にわたり使い続けることができるかを評価。	○：市有地 ×：借地→ <b>継続管理について判断を留保する団地</b>
	-3 利便性	・用途地域指定の内外、用途地域の指定がない場合には、公共交通からの距離により利便性を評価	◎：都市計画区域内かつ用途地域指定あり ○：上記以外、かつ平日に20本/日以上の運行のあるバスルートから300m圏内 ×：◎○以外→ <b>継続管理について判断を留保する団地</b>
ii) 効率性	-4 敷地規模	・法定建替要件の適合性（敷地規模）から、将来の建替え時の戸数確保・維持管理の効率性を評価	○：0.1ha（1,000㎡）以上 ×：0.1ha（1,000㎡）未満→ <b>継続管理について判断を留保する団地（優先的な建替、又は優先的な用途廃止）</b>
iii) 需要	-5 空き家率	・空き家率（政策空き家含めず）から、当該団地の需要を評価	○：20%以上 ×：20%未満→ <b>継続管理について判断を留保する団地</b>

※ 全てが○（◎）の場合：**継続管理する団地**とする。

## ②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・ 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性や可能性を判定するための評価項目は、「i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」、「ii) 居住性に係る改善の必要性」、「iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」とする。具体的な評価要素は次頁の通りである。
- ・ 入居者の生命の安全性等に直ちに係る「i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」の評価において、改善が必要な場合には「優先的な対応が必要」とし、続けて「iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」に関する評価を行う。
- ・ i) の評価において、改善が不要な場合には、「ii) 住戸の居住性に係る改善の必要性」に関する評価を行う。
- ・ 評価に基づき、各住棟を「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区分に分類する。

6. 団地別・住棟別の事業手法の設定

■ 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の評価項目

評価項目	評価要素		評価基準
i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	-1 耐震性	・建設年度及び耐震診断の結果により、耐震性の有無を評価。	◎：耐震診断の結果、耐震性あり→ii)へ ○：1981年以降に建設※1→ii)へ ×：1980年以前に建設※1→iii)へ
	-2 2方向避難	・平面図・現地確認により、中層・高層住棟(3階建て以上の住棟)について、2方向避難確保の状況を評価	○：問題なし→ii)へ ×：問題あり→iii)へ －：非該当
ii) 住戸の居住性に係る改善の必要性	-3 設備	浴室 給湯 便所 ・平面図等により、現代的な生活を送るための設備水準の達成状況を評価	○：浴室、浴槽あり→改善不要 △：浴室あり・浴槽なし→改善必要 ×：浴室なし→改善必要
			◎：3点給湯あり→改善不要 ○：上記以外の給湯設備あり→改善不要 ×：給湯設備なし→改善必要
iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	-4 福祉対応	・建設年度、住戸内の福祉対応改善実施状況により、住戸内の福祉対応状況を評価 ・エレベーターの有無(3階建て以上)により共用部分の福祉対応状況を評価	◎：1996年度※2以降に建設(または住戸内の総合的な福祉対応改善を実施済み)、かつエレベーターあり(3階建て以上のみ)→改善不要 ○：1996年度※2以降に建設(または住戸内の総合的な福祉対応改善を実施済み)、かつエレベーターなし(3階建て以上のみ)→改善不要 ×：上記以外→改善必要
	-5 耐震改修の可能性	・建設年度より、安全性を確保するための改修可能性を評価。	○：可能性あり→優先的な対応が必要(改善可能) ×：困難※3→優先的な対応が必要(改善不可能)
-6 2方向避難確保改善の可能性	○：可能性あり→優先的な対応が必要(改善可能) ×：困難※3→優先的な対応が必要(改善不可能)		

※1：1981年(昭和56年)より前に建設された住棟(建築基準法施行令(新耐震基準)に基づかない)は、×と評価する。

※2：1996年(平成8年)より前に建設が開始された団地(長寿社会対応住宅設計マニュアル(1995年(平成7年6月))に基づかない)は、×と評価する。

※3：既に供与期間が耐用年限の2倍を超過する、あるいは計画期間内(～2029年度)に供与期間が耐用年限の2倍を超過する木造・簡易耐火構造の住棟については、合理的な改善の実施は困難であると判断し、×と評価する。

②-3 1次判定の結果

- 1) 及び2) に基づき、1次判定（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）の結果を下表に示す。

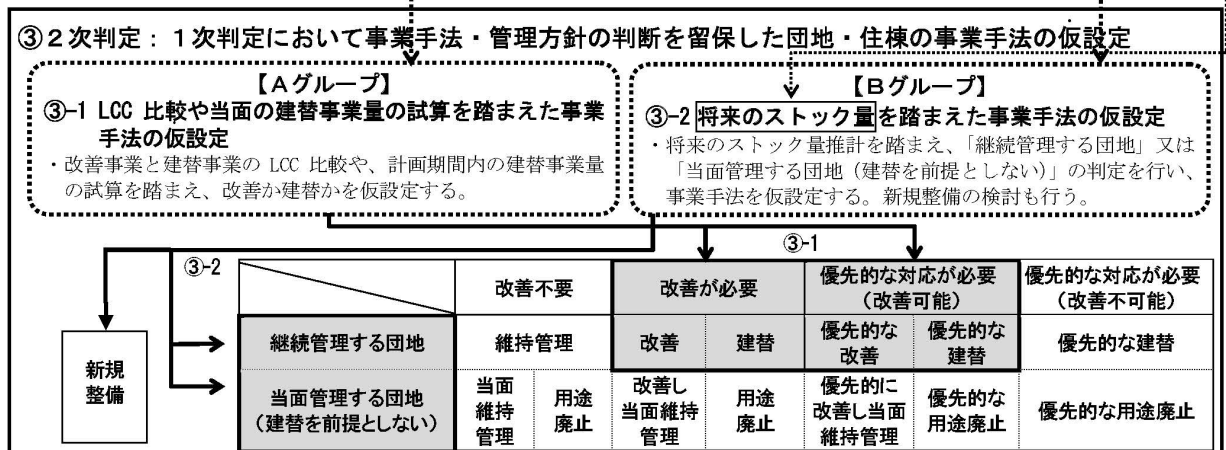
■ 1次判定の結果（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）

	改善不要	改善が必要	優先的な対応（耐震改修、二方向避難確保）が必要	
			改善可能	改善不可能
継続管理する団地（206戸）	<b>維持管理</b> 谷地端（2018年度建設：16戸）※ 谷地端第2（1992～1994年度建設：66戸）※ 東下原A棟（1976年度建設：24戸）※	<b>改善又は建替</b> 東下原B・C棟（1977～1978年度建設：48戸）※	<b>優先的な改善又は優先的な建替え</b> 十三割第3（1970～1971年度建設：12戸）	<b>優先的な建替え</b> 南明（1961年度建設：8戸、募集停止中） 十王堂（1957年度建設：4戸、募集停止中） 十二木（1954～1955年度建設：12戸、募集停止中） 上原（1959年度建設：16戸、募集停止中）
			<b>Aグループ</b>	
継続管理について判断を保留する団地（177戸）	維持管理又は用途廃止 —	<b>改善、建替、又は用途廃止</b> 塚田B棟（1985年度建設：4戸、借地） 大楊（1992年度建設：4戸、借地） 多那（1994年度建設：10戸）	<b>優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止</b> 原田（1971～1972年度建設：24戸、借地） 塚田A・C棟（1972年度建設：8戸、借地） 金井（1973年度建設：20戸、借地）	<b>優先的な建替、又は優先的な用途廃止</b> 十三割（1956～1959年度建設：19戸、借地、募集停止中） 十三割第2（1966年度建設：16戸、借地、募集停止中） 滝下（1974～1975年度建設：22戸、土砂災害警戒区域内） 東原（1969年度建設：8戸、敷地1,000㎡未満） 追貝A（1991年度建設：4戸、敷地1,000㎡未満・一部土砂災害警戒区域内・借地）
	空き家率20%未満	老神（1992年度建設：16戸）※ 大原（借地、1995～1997年度建設：16戸）※	<b>Bグループ</b>	
	20%以上			南郷（1991年度建設：2戸、土砂災害警戒区域内・敷地1,000㎡未満） 輪組（1993～1994年度建設：4戸、敷地1,000㎡未満）

※：2029年度時点で耐用年限を超過しない住棟

③ 2次判定

	②-2	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)
②-1					
継続管理する団地		維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について 判断を留保する団地		維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止



- ・ 2次判定では、1次判定でAグループとして判定された団地については、建替をした場合と改善をした場合のLCCを比較し、優位な事業手法を仮設定する。
- ・ また1次判定でBグループとして判定された団地については、将来のストック量を踏まえた事業手法を仮設定する。

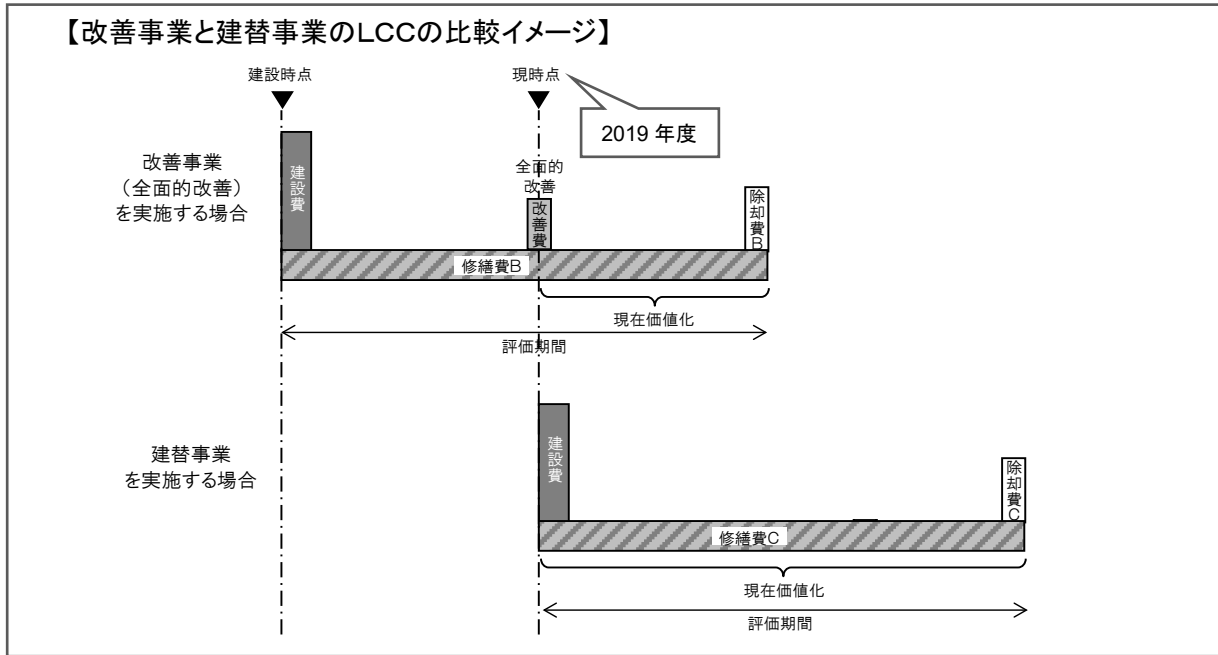
③-1 Aグループ：建替と改善のLCC比較に基づく事業手法の仮設定

1) 建替と改善のLCC比較の考え方

- ・ 建替事業と改善事業のLCCの比較を行うために、算定プログラム内のシート「留意事項」で示されている方法(下記参照)に準じて建替事業と改善事業(全面的改善事業)のLCCを試算、比較する。

■ 建替事業の可否を判断するための改善事業とのLCC比較について

- ・ 指針P.36においては、「改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト(LCC)が縮減できる場合に、事業手法を建替として仮設定する」と記載している。
- ・ この場合の建替事業と改善事業の比較対象となるLCCは、下記の通り。
  - \* 建替事業のLCCについては、現時点において建替えた場合を想定し、修繕費、改善費、除却費を全て現在価値化する。
  - \* 改善事業のLCCについては、長寿命化型改善事業や居住性向上型改善事業等の様々な個別改善事業を同時に実施することが考えられる。しかし、建替事業のLCCとの比較にあたっては、改善事業のうち最も費用を要する全面的改善事業を実施するものと仮定してLCCを算定し、どちらのLCCの方が有利かを明らかにする。



出典：「ライフサイクルコスト算定プログラム」のシート「留意事項」より抜粋。

2) 建替事業と全面的改善事業の LCC 算定の条件設定

- ・ 建替事業と全面的改善事業の LCC 算定のための条件は、下表の通りとする。

■ LCC 算定・比較のための条件設定（東下原 B・C：中層耐火構造）

	建替事業	全面的改善事業
事業の設定	・ 同戸数の中層耐火構造（片廊下型）に建替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共用部分の高齢者対応改善（エレベーター設置を含む）</li> <li>・ 外壁、屋根（断熱改修を含む）の長寿命化改善</li> <li>・ 住戸内の居住性向上、福祉対応改善、内装・設備機器等の一新</li> <li>・ 共用・専用設備配管の長寿命化改善（更新）</li> </ul>
事業の実施時期	評価時点：2019（平成 31）年	評価時点：2019（平成 31）年 または 30 年経過時点
評価期間	評価時点から 70 年間	評価時点の経過年数 + 30 年間※ （ただし、上記の年数が 70 年間に満たない場合は、70 年間とする。） ※全面的改善事業実施後、30 年間管理し続けることが事業要件となっているため。
建設費	17,540 千円／戸 ※2019 年度の標準建設費のうち主体附帯工事費（中層耐火構造地上階数 4～5 階・片廊下型住棟、多雪寒冷地区・Ⅱ地域）	5,140 千円／戸（1977 年度） 5,630 千円／戸（1978 年度） ※各年度の標準建設費のうち主体附帯工事費（中層耐火構造（第一種、多雪寒冷地区））
改善費	0 千円／戸 ※将来の長寿命型改善事業は実施せず、計画修繕での対応を想定	12,500 千円／戸 ※既往調査等を元に設定
住棟除却費	1,000 千円／戸	同左

6. 団地別・住棟別の事業手法の設定

■ LCC 算定・比較のための条件設定（十三割第3：簡易耐火構造平屋建）

	建替事業	全面的改善事業
事業の設定	・同戸数の木造2階建に建替え	・外壁、屋根の長寿命化改善（断熱改修を含む） ・住戸内の居住性向上、福祉対応改善、内装・設備機器等の一新 ・共用・専用設備配管の長寿命化改善（更新） ※既往調査等を元に設定
事業の実施時期	評価時点：2019（平成31）年	評価時点：2019（平成31）年 または30年経過時点
評価期間	評価時点から70年間	評価時点の経過年数+30年間※
建設費	16,090千円/戸  ※2019年度の標準建設費のうち主体附帯工事費（木造2階建て及び準耐火構造2階建て、多雪寒冷地区・II地域）	856千円/戸（十三割第3：1970年度） 922千円/戸（十三割第3：1971年度）  ※各年度の標準建設費のうち主体附帯工事費（簡易耐火構造平屋建（第一種、一般地区）を対象。）
改善費	0千円/戸  ※将来の長寿命型改善事業は実施せず、計画修繕での対応を想定	6,500千円/戸
住棟除却費	1,000千円/戸	同左

3) 建替事業と全面的改善事業とのLCCの試算及び比較

- ・ Aグループの住棟について、建替事業と全面的改善事業のLCCを試算した結果を下表に示す。LCC試算・比較の結果は、いずれの住棟においても建替事業より全面的改善事業が有利となった。
- ・ 簡易耐火構造平屋建の十三割第3については、全面的改善事業を実施する場合、S45・46年の建設当時の建設費が300万円未満と現在の木造の建設費に比べて著しく低く、これに全面的改善費の約650万円を加算した約900万円で、建設から79年間供用することを前提とした試算である。これに対し、建替事業を実施する場合、現時点（H31年度時点）における建設費である約1,600万円で、今後70年間供用することが前提となる。そのため、両者のLCCを比較すると全面的改善事業の方が有利となる。
- ・ よって、これらの住棟の事業手法は、「優先的な改善」と仮設定する。

■ 東下原 B・C棟のLCCの試算・比較

諸元		建替事業			全面的改善事業				
住棟番号	戸数(戸)	構造	建設年度	経過年数(年)	LCC(円/戸・年)	構造	建設年度	経過年数(年)	LCC(円/戸・年)
B	24	中層耐火構造 4、5階建	H31	0	323,195	中層耐火構造3階建	S52	42	220,622
C	24					中層耐火構造3階建	S53	41	223,191

■ 十三割第3 A～C棟のLCCの試算・比較

諸元		建替事業			全面的改善事業				
住棟番号	戸数(戸)	構造	建設年度	経過年数(年)	LCC(円/戸・年)	構造	建設年度	経過年数(年)	LCC(円/戸・年)
A	4	木造2階建	H31	0	274,742	簡易耐火構造平屋建	S45	49	185,948
B、C	各4					簡易耐火構造平屋建	S46	48	187,088



## ③-2 Bグループ：ストック推計結果を踏まえた事業手法の仮設定

- ①の推計結果に基づき、2020年から2040年までに約20%の市営住宅管理戸数の減少を行うことを前提として、1次判定においてBグループと判定された団地の除却の優先順位を検討し、事業手法の仮設定を行う。
- 2020年時点の市営住宅管理戸数は383戸であり、これを減少率20%で減少させた場合、20年間の除却戸数は77戸、5年間あたりの除却戸数は19戸となる。
- Bグループの住棟について、2040年までの5年間ごとの除却戸数が19戸程度となるよう、建設年度の古い団地から除却すると仮定した場合、除却の候補となる団地・住棟は下表の通りである。

## ■ 2020年から2040年までの著しい困窮年収未満の世帯数に対応するストックの推移

			竣工年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
著しい困窮年収未満の世帯数				947	875	813	759	700
ストック合計				1,054	1,000	948	897	838
①市営住宅（2040年に20%削減した場合）				383	364	345	325	306
（実際の団地に当て込んだ場合）				383	364	348	332	308
誘電的な建替え・維持管理（1次判定）				146	146	146	146	146
Aグループ				60	60	60	60	60
Bグループ	優先的な対応が必要 （改善可能）	十三割	1956 ~ 1959	19	除却			
		十三割第2	1966	16	16	除却		
		東原	1969	8	8	8	除却	
		塚田	1972	8	8	8	除却	
		原田	1971 ~ 1972	24	24	24	24	除却
		金井	1973	20	20	20	20	20
		滝下	1974 ~ 1975	22	22	22	22	22
	改善必要	塚田	1985	4	4	4	4	4
		南郷	1991	2	2	2	2	2
		追貝A	1991	4	4	4	4	4
		大楊	1992	4	4	4	4	4
		老神	1992	16	16	16	16	16
		輪組	1993 ~ 1994	4	4	4	4	4
		多那	1994	10	10	10	10	10
	大原	1995 ~ 1997	16	16	16	16	16	
	計	1956 ~ 1987	177	158	142	126	102	
	除却 (75戸)		0	19	16	16	24	
②県営住宅				80	80	80	80	80
③民間賃貸住宅				591	556	520	485	450

## ③-3 2次判定の結果

- 1・2次判定を踏まえた団地・住棟の中長期的な事業手法の仮設定の結果を次頁に示す。
- 「当面管理する団地（建替えを前提としない）」のうち、計画期間内の「優先的な用途廃止」の候補となる団地は、十三割（19戸）、十三割第2（16戸）、計：35戸である。
- 原田（24戸）、塚田（8戸）、東原（8戸）は、計画期間後10年間内での「優先的な用途廃止」の候補となる可能性がある。
- その他の団地は、少なくとも20年間は維持管理し続けることとなる。

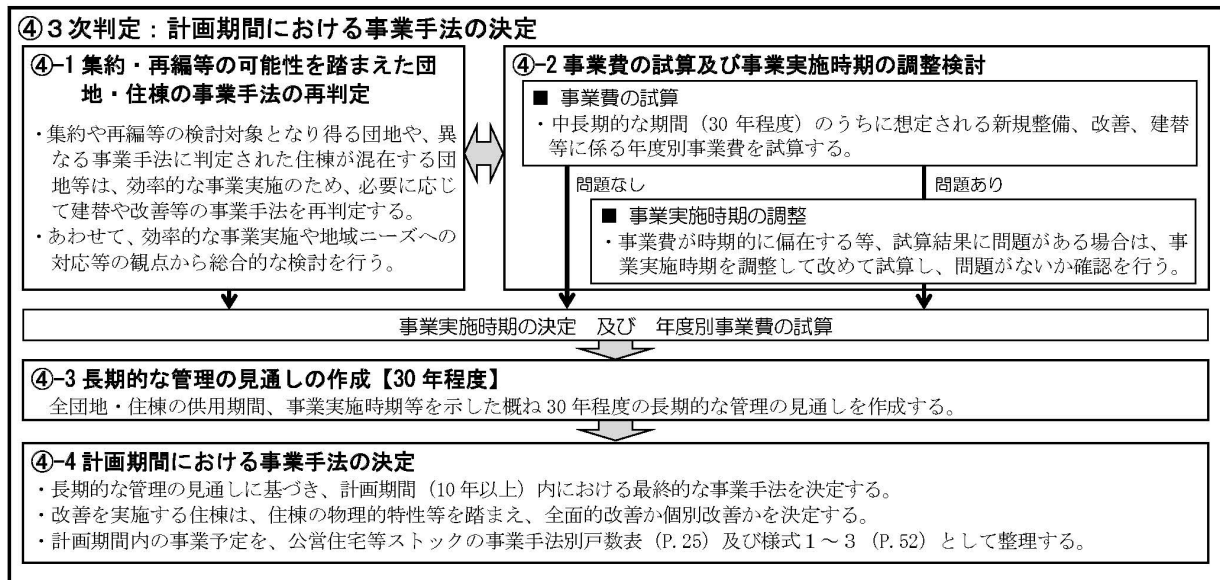
6. 団地別・住棟別の事業手法の設定

■ 1・2次判定の結果（団地・住棟の中長期的な事業手法の仮設定）

	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）
	維持管理	改善	建替え	優先的な改善	優先的な建替え	優先的な建替え
継続管理する団地	谷地端（2018年度建設：16戸）※ 谷地端第2（1992～1994年度建設：66戸）※ 東下原A棟（1976年度建設：24戸）※ 計：106戸	東下原B・C棟（1977～1978年度建設：48戸）※ 計：48戸	—	十三割第3（1970～1971年度建設：12戸） 計：12戸	—	南明（1961年度建設：8戸、募集停止中） 十王堂（1957年度建設：4戸、募集停止中） 十二木（1954～1955年度建設：12戸、募集停止中） 上原（1959年度建設：16戸、募集停止中） 計：40戸
当面管理する団地（建替を前提としない）	金井（1973年度建設：20戸、借地） 滝下（1974～1975年度建設：22戸、土砂災害警戒区域内） 追貝A（1991年度建設：4戸、敷地1,000㎡未満・一部土砂災害警戒区域内・借地） 南郷（1991年度建設：2戸、土砂災害警戒区域内・敷地1,000㎡未満、空き家率20%以上） 輪組（1993～1994年度建設：4戸、敷地1,000㎡未満、空き家率20%以上） 計：52戸	塚田B棟（1985年度建設：4戸、借地） 大楊（1992年度建設：4戸、借地） 多那（1994年度建設：10戸） 老神（1992年度建設：16戸、空き家率20%以上）※ 大原（借地、1995～1997年度建設：16戸、空き家率20%以上）※ 計：50戸	—	—	東原（1969年度建設：8戸、敷地1,000㎡未満） 原田（1971～1972年度建設：24戸、借地） 塚田A・C棟（（1972年度建設：8戸、借地） 計：40戸	十三割（1956～1959年度建設：19戸、借地、募集停止中） 十三割第2（1966年度建設：16戸、借地、募集停止中） 計：35戸

※：2029年度時点で耐用年限を超過しない住棟

## ④ 3次判定



- ・ 1・2次判定結果において仮設定した事業手法について、各団地固有の状況を鑑みて、計画期間における事業手法を決定する。

## ④-1 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

- ・ ここでは効率的な事業実施や、地域ニーズへの対応等の観点から、事業手法の再判定や総合的な検討を行う。

## 1) 2次判定の事業手法が混在する団地に係る再判定及び検討

- 塚田 A・C棟（1972年度建設：各4戸）：優先的な用途廃止、B棟（1985年度建設：4戸）：改善し当面維持管理
  - ・ 改善し当面維持管理と判定されたB棟は、優先的な用途廃止と判定されたA・C棟（1972年度建設：各4戸）の間にあること、敷地全体が借地であること、当該住棟も耐用年数を超過していることを考慮し、団地全体の事業手法を優先的な用途廃止とする。
- 東下原 A棟（1976年度建設：24戸）：維持管理、B・C棟（1977～1978年度建設：48戸）：改善
  - ・ 維持管理と判定されたA棟（1976年度建設：24戸）では、2019年度に外壁改修、浴室ユニット化、間取り改修、ガラス複層化等の総合的な改善が実施されている。B・C棟についても同様の改善実施が前計画に位置付けられ、すでに設計や住民説明も行われているため、効率的な事業実施の観点から、判定の見直しは行わない。

## 6. 団地別・住棟別の事業手法の設定

---

### 2) 2次判定の事業手法が優先的な建替えとなった団地に係る再判定及び検討

#### ● 十三割第3 A・B・C棟（1970・1971年度建設：各4戸）：優先的な改善

- ・ 十三割第3は、2次判定において、建替事業と全面的改善事業のLCCを比較した結果、優先的な改善と判定されたが、当該団地は、建設から既に48～49年と耐用年限を超過し、仮に全面的改善事業を実施すると建設から80年近く供用することになる。
- ・ また、住戸規模がA・B棟が33.7㎡、C棟が36.4㎡と狭小であり多様な居住ニーズへの対応が困難であることを考慮し、事業手法を優先的な建替えとする。

### 3) 地域ニーズへの対応に係る検討 ー旧利根村地域の市営住宅の集約・再編の検討

- ・ 旧利根村地域には、計58戸の市営住宅があり、いずれも1991～1998（平成3～10）年度に建設された比較的新しいストックである。
- ・ これらの市営住宅について、沼田市過疎地域自立促進計画においては、過疎の歯止めと人口の定着化を進め、住宅不足の解消や核家族化への対応を図るために、計画的な整備が必要と位置付けられており、また沼田市山村振興計画においては、入居者の住環境の向上と建築物の長寿命化、住宅セーフティネットの確保を図るため、市営住宅を改修・整備すると位置付けられている。
- ・ 関連計画における位置づけを考慮すると、地域の住宅の戸数減は適切ではない。一方で、実際には空き家率が高い団地もあり、これらの団地においては立地の課題のほか、市営住宅の施策対象世帯と入居希望世帯のニーズの不一致等が生じていることが予想される。
- ・ そこで当面維持管理と判定された旧利根村地区の団地のうち、追貝A（1991年度建設：4戸、敷地1,000㎡未満・一部土砂災害警戒区域内・借地）、輪組（1993～1994年度建設：4戸、敷地1,000㎡未満、空き家率20%以上）の事業手法は、優先的な用途廃止とする。（当該ストックの有効活用等については、別途検討する。）
- ・ また災害危険区域を含む南郷（1991年度建設：2戸、土砂災害警戒区域内・敷地1,000㎡未満、空き家率20%以上）の事業手法も、優先的な用途廃止（除却を含む）とする。（その上で必要に応じて、安全性の確保できる別敷地における、同程度の戸数の市単独住宅の整備等を、別途検討する。）

## 4) 3次判定で優先的な建替えと判定された団地における、建替え後戸数の概略検討

- ・ 3次判定で優先的な建替えと判定された団地のうち、比較的、敷地面積の大きい2団地における建替え後の戸数の概略検討結果は、下表の通りである。
- ・ 中長期的には、建替えにより2019年度時点の管理戸数から約52戸程度の戸数増が見込まれる。

## ■ 建替え後の戸数の概略検討結果

団地名	敷地面積	当初の管理戸数	2019年度時点の管理戸数	建替え後の戸数の見込み
十二木（1954～1955年度建設：募集停止中）	4,612 m <sup>2</sup>	23 戸	12 戸	40 戸
上原（1959年度建設：募集停止中）	3,823 m <sup>2</sup>	30 戸	16 戸	
合計	—	53 戸	28 戸	40 戸

## 5) 建替え後戸数を考慮した、優先的な用途廃止の判定の見直し

- ・ 2次判定で優先的な用途廃止と判定された75戸に加え、1)・2)の検討により、14戸の判定が優先的な用途廃止となった。(計89戸)
- ・ 一方で3)の検討により、さらに52戸程度の戸数増が見込まれる。
- ・ ① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計の検討では、2040年の著しい困窮年収未満世帯数は700世帯であり、これに対応する県営住宅(80戸)、民間賃貸住宅(450戸)の合計：530戸を前提とすれば、最低限必要な市営住宅の戸数は、170戸であり、さらなる戸数の縮減が可能と考えられる。
- ・ そこでさらに、2次判定で当面維持管理と判定された以下の計80戸の事業手法を優先的な用途廃止とする。(大楊・多那は、当該ストックの有効活用等について別途検討する。)
  - ・ 十王堂（1957年度建設：4戸、募集停止中）
  - ・ 南明（1961年度建設：8戸、募集停止中）
  - ・ 十三割第3（1970～1971年度建設：12戸）
  - ・ 金井（1973年度建設：20戸、借地）
  - ・ 滝下（1974～1975年度建設：22戸、土砂災害警戒区域内）
  - ・ 大楊（1992年度建設：4戸、借地）
  - ・ 多那（1994年度建設：10戸）
- ・ 2040年時点に、仮に全ての優先的な用途廃止対象を除却・用途廃止した場合の管理戸数は、266戸（2019年度時点の管理戸数に対し69%の縮減）となる。
- ・ 但し、これまで募集停止した住戸においては、入居世帯が入居承継を行ったために、除却・用途廃止までに一定程度の期間を要するケースがあった。このように、募集停止後、除却・用途廃止までに、どの程度の期間がかかるかは、入居者の状況や除却予算の確保状況に影響され得る。そのため、募集停止とした住戸については、入居承継承認や同居承認等の規定を定めることについても検討を進めることとする。

6. 団地別・住棟別の事業手法の設定

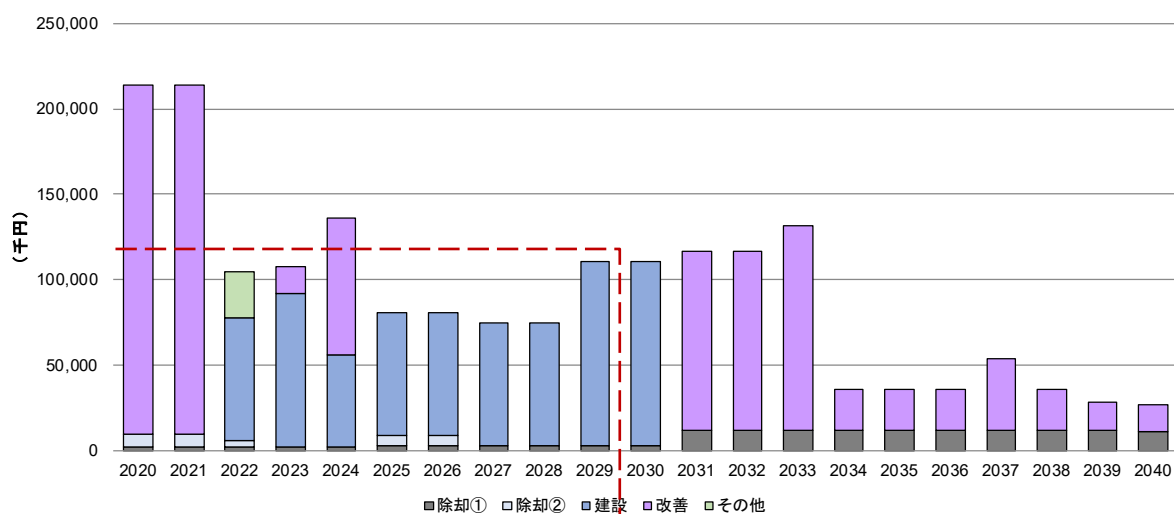
④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・ ここでは各事業の費用を仮設定し、事業量の平準化検討を行い、事業費の試算・平準化を検討する。
- ・ なお除却については団地を特定せず、仮の戸数を想定し、事業費を試算する。
- ・ 除却を伴わない用途廃止については、耐用年数を超過するものから、本計画期間内に行うことを想定する。(あくまで想定であり、実際の用途廃止の時期は今後検討する。)

■ 事業量と事業費の平準化検討結果

		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
管理戸数		383	373	363	365	368	369	364	355	352	349	346	345
用途廃止	除却①	1,000円/戸	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3
	用途廃止								4	4	4	6	4
	小計(千円)		2,000	2,000	2,000	2,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
建替え	除却②	1,000円/戸	8	8			6	6					
	小計(千円)		8,000	8,000	4,000	0	0	6,000	6,000	0	0	0	0
	建設	18,000円/戸			4	5	3	4	4	4	4	6	6
	小計(千円)		0	0	72,000	90,000	54,000	72,000	72,000	72,000	108,000	108,000	
改善	住戸+共用部分	8,500円/戸	24	24									
	住戸	5,000円/戸					16						
	外壁・防水	1,000円/戸				16							
	小計(千円)		204,000	204,000	0	16,000	80,000	0	0	0	0	0	0
その他	東下原集会所建替				18,000								
	谷地端第2集会所改善				8,500								
合計(千円)		214,000	214,000	104,500	108,000	136,000	81,000	81,000	75,000	75,000	111,000	111,000	

		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
管理戸数		383	333	321	309	297	285	273	261	249	237	226
用途廃止	除却①	1,000円/戸	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11
	用途廃止											
	小計(千円)		12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	11,000
建替え	除却②	1,000円/戸										
	小計(千円)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建設	18,000円/戸										
	小計(千円)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
改善	住戸+共用部分	8,500円/戸										
	住戸	5,000円/戸	21	21	24							
	外壁・防水	1,000円/戸				24	24	24	42	24	16	16
	小計(千円)		105,000	105,000	120,000	24,000	24,000	24,000	42,000	24,000	16,000	16,000
その他	東下原集会所建替											
	谷地端第2集会所改善											
合計(千円)		117,000	117,000	132,000	36,000	36,000	36,000	54,000	36,000	28,000	27,000	



計画期間（～2029年度）の事業費平均の目安：約 120,000 千円／年度  
 （設計・工事監理費、修繕費（計画修繕、空き家修繕、経常修繕）を含まず。）

## ④-3 長期的な管理の見通し（約20年間）と、計画期間における事業手法の決定

- ④-2に基づき、建替えについては、上原・十二木の建替え、東下原の集会所の建替えを計画期間内に実施する。
- 個別改善については、東下原の個別改善（住戸、共用部分、集会所）、旧利根村地区の老神（住戸）、大原（外壁・防水等、遊具）、谷地端第2（集会所、遊具）において実施する。

## ■ 中長期的な管理の見通し（手法別）

維持管理	改善	建替え
谷地端（2018年度建設：16戸）※ 谷地端第2（1992～1994年度建設：66戸）※ 東下原A棟（1976年度建設：24戸）※ <b>計：106戸</b>	東下原B・C棟（1977～1978年度建設：48戸）※ <b>計：48戸</b>	十二木（1954～1955年度建設：12戸、募集停止中） 上原（1959年度建設：16戸、募集停止中） <b>計：28戸</b>
当面維持管理	改善し当面維持管理	用途廃止
—	老神（1992年度建設：16戸、空き家率20%以上）※ 大原（借地、1995～1997年度建設：16戸、空き家率20%以上）※ <b>計：32戸</b>	十三割（1956～1959年度建設：19戸、借地、募集停止中） 十王堂（1957年度建設：4戸、募集停止中） 南明（1961年度建設：8戸、募集停止中） 十三割第2（1966年度建設：16戸、借地、募集停止中） 東原（1969年度建設：8戸、敷地1,000㎡未満） 十三割第3（1970～1971年度建設：12戸） 原田（1971～1972年度建設：24戸、借地） 塚田（1972・1985年度建設：12戸、借地） 金井（1973年度建設：20戸、借地） 滝下（1974～1975年度建設：22戸、土砂災害警戒区域内） 追貝A（1991年度建設：4戸、敷地1,000㎡未満・一部土砂災害警戒区域内・借地） 南郷（1991年度建設：2戸、土砂災害警戒区域内・敷地1,000㎡未満、空き家率20%以上） 輪組（1993～1994年度建設：4戸、敷地1,000㎡未満、空き家率20%以上） 大楊（1992年度建設：4戸、借地） 多那（1994年度建設：10戸） <b>計：169戸（うち除却：147戸）</b>

※：2029年度時点で耐用年限を超過しない住棟





■ 中長期的な管理の見通し（団地別）

団地名	管理戸数	建設年度	構造	3次判定結果	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
1 十二木 (募集停止)	12	1954～1955	木造	建替え	除却②							建設														
2 十三割 (募集停止)	19	1956～1959	木造	用途廃止	募集停止																					
3 十王堂 (募集停止)	4	1957	木造	用途廃止	募集停止																					
4 谷地端	16	2018	準耐火2階	維持管理																					改善(外壁・防水) 16	
5 上原 (募集停止)	16	1959	木造	建替え	除却②							建設														
6 南明 (募集停止)	8	1961	木造	用途廃止	募集停止																					
7 十三割第2 (募集停止)	10 6	1966 1966	簡易耐火平屋 木造	用途廃止	募集停止																					
8 東原	8	1969	簡易耐火平屋	用途廃止							募集停止															
9 十三割第3	12	1970～1971	簡易耐火平屋	用途廃止								募集停止														
10 原田	24	1971～1972	簡易耐火平屋	用途廃止									募集停止													
11 塚田	8 4	1972 1985	簡易耐火平屋 木造	用途廃止										募集停止												
12 金井	20	1973	簡易耐火平屋	用途廃止											募集停止											
13 滝下	10 12	1975 1974	簡易耐火2階 簡易耐火平屋	用途廃止												募集停止										
14 東下原	24 48	1976 1977～1978	中層耐火	改善 (集会所建替え)	改善(住戸+共用部分) 24 24		集会所建替												改善(外壁・防水) 24 24 24							
15 谷地端第2	66	1992～1994	高層耐火	維持管理 (集会所改善)			集会所改善									改善(住戸) 21 21 24					改善(外壁・防水) 42 24					
16 追貝A	4	1991	木造	用途廃止							用途廃止															
17 南郷	2	1991	木造	用途廃止							募集停止															
18 大楊	4	1992	木造	用途廃止								用途廃止														
19 老神	16	1992	中層耐火	改善						改善(住戸) 16														改善(外壁・防水) 16		
20 輪組	4	1993～1994	木造	用途廃止									用途廃止													
21 多那	10	1994	木造	用途廃止											用途廃止											
22 大原	16	1995～1997	準耐火2階	改善				改善(外壁・防水) 16																	2040年度以降の建替えを検討	
管理戸数計					373	363	365	368	369	364	355	352	349	346	345	333	321	309	297	285	273	261	249	237	226	











## 7. 点検、計画修繕、改善事業、建替事業等の実施方針

### (1) 点検の実施方針

#### ① 法定点検及び法定点検に準ずる点検（法定点検対象外の住棟を対象とした点検）の実施

- ・ 群馬県においては、2017年1月に、定期報告が必要な建築物から共同住宅が除外されており、公営住宅等に対する法定点検は、制度上、求められていない状況である。
- ・ 一方で、長寿命化計画策定指針においては、点検について、下記の法定点検、及び法定点検に準ずる点検の実施が位置付けられている。

##### ① 法定点検

…特定行政庁が指定する場合に、共同住宅を対象とする建築基準法第12条第2項及び同4項に基づく点検。

##### ② 法定点検に準じる点検

…法定点検の対象外の住棟を対象とする建築基準法第12条の規定に準じた法定点検と同様の点検。

- ・ 全ての住棟において、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、本市においては、市営住宅の「定期点検」（法定点検に準ずる点検）を位置づけ、次の方針に沿って実施していくこととする。
- ・ また、これらの定期点検を的確に行う実施体制の構築に向け、市営住宅に対する管理業務の包括委託の導入や、管理代行制度等の導入を合わせて検討する。

#### ■ 定期点検：法定点検に準じる点検

- ・ 対象：耐用年限を大幅に超過していないストック（下表）
- ・ 点検周期：建築物：3年ごと、昇降機／防火設備：毎年
- ・ 法令に準じ、適切に実施する。
- ・ 点検周期、実施項目・事項や実施方法、記録方法等は法定点検と同様とする。
- ・ 点検の結果を住棟単位でデータベース化して記録するとともに、その結果を踏まえて適宜、修繕等を行う。

② 日常点検等の実施

- ・ 原則として全ての団地を対象に、定期点検のほかに、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、日常点検を行う。
- ・ 日常点検の方法・内容等は、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）に準ずるものとし、年に一度程度、実施する。
- ・ 効果的・効率的に行うため、原則として①の定期点検は、日常点検と同時に実施する。
- ・ 修繕・維持管理の的確な実施や、次回の点検に役立てることを目的に、日常点検の結果をデータベース化して記録する。

<留意点>

- ・ 特に外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目にはないが、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検する。
- ・ バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に点検を実施し、その点検記録を蓄積する。
- ・ 昇降機については、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」（平成 28 年 2 月に国土交通省住宅局建築指導課）などを参考に、点検を実施する。



## 7. 点検、計画修繕、改善事業、建替事業等の実施方針

### (2) 計画修繕の実施方針

#### ① 対象の設定

- ・ 耐用年限を大幅に超過していない下表のストックについては、計画修繕の対象として予防保全的な対応を図る。

#### ■ 計画修繕の対象とする市営住宅一覧

団地名	構造	戸数	建設年度	建設後 経過年数
谷地端	木造	16	2018	2
谷地端第2	高層耐火	66	1992～1994	26～28
大原	準耐火2階	16	1995～1997	23～25
東下原	中層耐火	72	1976～1978	42～44
老神	中層耐火	16	1992	28

#### ② 計画修繕の実施方針

- ・ 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に示された修繕周期表を参考にしながら、計画修繕を実施する。
- ・ 修繕周期の延長やLCCの縮減等を図ることなどを目的に、外壁・防水の計画修繕や設備配管の更新（初回）については、原則として性能向上を伴う改善事業（長寿命化型改善）として実施することを検討する。
- ・ また、改善事業の実施時期と、その他の計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事をあわせて実施する。
- ・ 修繕周期の前年には、修繕実施前の事前調査を行う。定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することも検討する。
- ・ 具体的な実施時期（年度）については、点検の結果のほか、これまでの修繕等の実施状況、各年度の事業量も勘案しながら設定する。
- ・ なお、計画修繕の結果は、点検結果と連動した形でデータベース化し、主要な部位・部材の仕様と修繕内容、計画修繕時期等の修繕履歴を管理する。



■ 修繕周期表（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）を編集、安全性の確保・供給処理機能の維持・劣化の軽減に関する項目）

（参考）

区分	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	建設後							参照文献	修繕の目的						
						10年	20年	30年	40年	50年	60年	70年		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、ルーフラコニー	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											③		○			
4 底・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		○			
		修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等											②		○			
2 床防水	①バルコニー床防水	バルコニーの床(削溝、欄木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等										②		○			
			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(削溝、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		○			
			修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等										②	○	○			
			修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等										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、仕上げ塗り等										②	○	○	○			
		補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄										②	○	○	○			
		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	○	○	○			
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(コックリ、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	○	○			
			塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等										②	○	○	○		
	②外壁塗装	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	○	○	○		
			補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄										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	○	○	○			
		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	○	○	○			
		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										-		○			
			塗替	6年	下地処理の上、塗装										-		○			
	②鉄部塗装(非雨掛り部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装										③		○			
			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(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング										-		○				
		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	○				
	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	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	○				
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)	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	○					
		取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替										③	○					
7 給水設備	①給水管	共用給水立管、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										①⑤		○			
			取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)										①		○			
	②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	40年	ステンレス鋼管										⑥		○			
			取替	8年	支給品										-		○			
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)	共用雑排水立管、専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼管										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管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、耐火2層管										①④⑤		○			
	②汚水管(屋内)	共用汚水立管、専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼管、タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニル管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、耐火2層管										①④⑤		○			
			取替	50年	錆鋼管										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		○			
取替			30年	ビニウム管										④		○				
④雨水樋	立て樋	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		○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール										③		○				
		取替	15年											③		○				
9 ガス設備	①ガス管(屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼管										⑥		○			
			取替	10年											-		○			
②ガス管(屋外)	ガスマーター	取替	20年	配管用炭素鋼管										①		○				
		取替	50年	被覆鋼管、ポリエチレン管										①		○				
10 空調換気設備	②換気設備	集会所、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 非常用照明器具内蓄電池	取替	15年											③	○	○			
			取替	4~6年											-	○	○			
	②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年											③		○			
			取替	30年	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等										③		○			
③幹線設備	避雷針設備	避雷針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年											③		○			
			取替	40年											③		○			
13 消防設備	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	○				
			取替	20年	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等										③	○				
			取替	25年	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等										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	○					
		取替	25年	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等										③	○					
16 外構・附属施設	①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、削溝、排水溝 囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年											①		○	○		
			取替	20年											①		○	○		
17 仮設工事	①共通仮設	仮設事務所、資材置き場等	取替	18年											-					
			取替	18年	枠組足場、養生シート等										-					
18 専用部分	②設備機器	分電盤	取替	15年											①		○			



## ■ 修繕周期表（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）を編集、利便性の確保・美観の維持のみに関連する項目）

（参考）

項目	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様	建設後	10年	20年	30年	40年	50年	60年	70年	参考文献	修繕の目的				
						<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>▼大原</span> <span>▼老神</span> <span>▼谷地端第2</span> <span>▼東下原</span> </div>													安全性の確保
5 建具・金物等	④金物類	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替									③					○
	⑤金物類 (メータボックス等)	メータボックスの扉、ハイスペースの扉等	取替	36年	撤去又ははがせ工法									③					○
6 共用内部	①共用内部	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					○
10 空調換気設備	①空調設備	集会室等のエアコン	取替	15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、防犯設備、配線等	取替	15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					○
16 外構・附属施設	②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年										①					○
		補葺	整備	20年										①					○
18 専用部分	①住設機器	浴室ユニット	取替	25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					○

## 参考文献凡例

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）

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）

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）

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）

③ 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）

配管材料によって  
計画修繕時期が  
異なることに注意

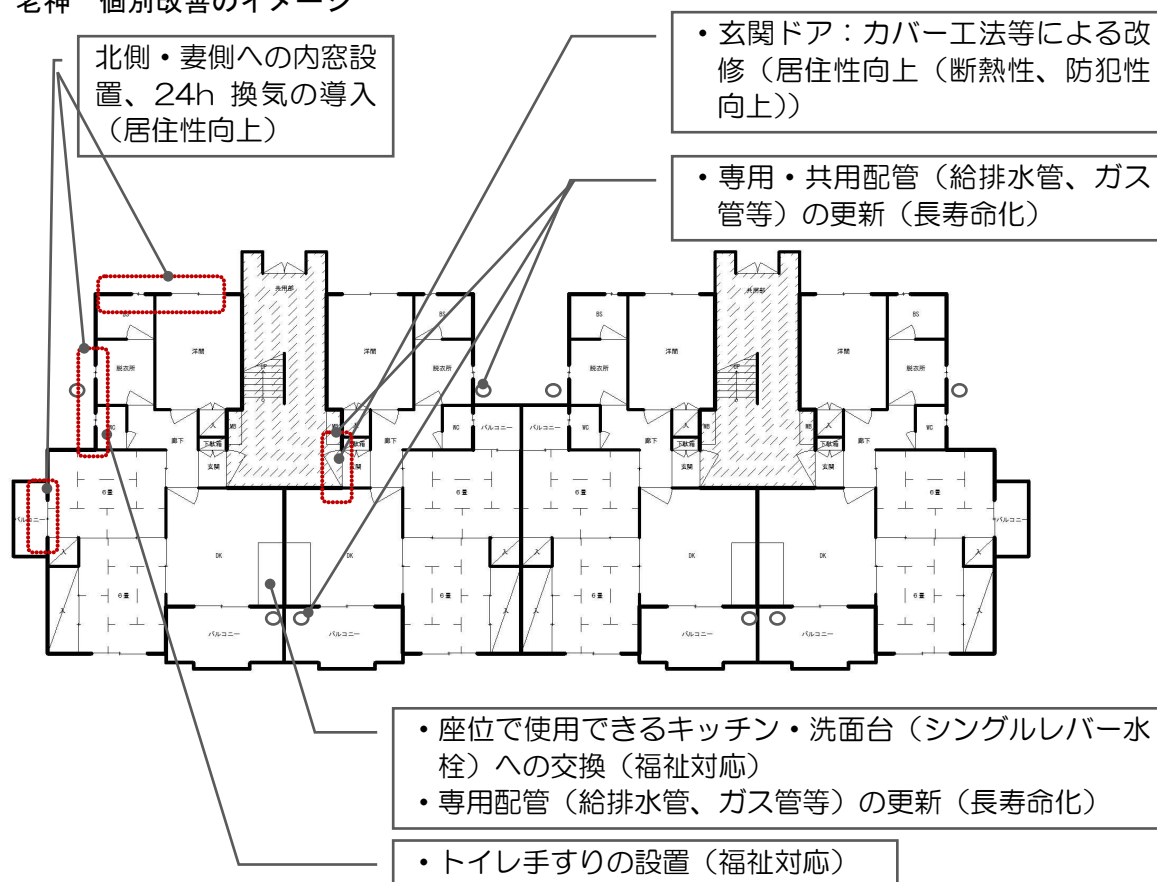


## 7. 点検、計画修繕、改善事業、建替事業等の実施方針

### (3) 改善事業の実施方針

- 市では前計画期間中に、耐火構造ストックの外壁・屋根防水の長寿命化型改善（4棟・106戸）及び、東下原A棟（1976年度建設、24戸、耐火構造）における住戸改善（ユニットバス化（長寿命化型改善）、間取り・開口部等の改善（居住性向上等））を実施してきた。
- 計画期間内の改善としては、引き続き東下原B・C棟（1977・1978年度建設、24戸×2棟、耐火構造）の共用部分（外壁等）の改善（長寿命化型）、住戸改善（ユニットバス化、間取り・開口部等（長寿命化型、居住性向上等））を実施する。
- また大原（1996～1997年度建設、16戸、準耐火構造）について、共用部分（外壁等）の改善（長寿命化型）を実施する。
- 老神（1993年度建設、16戸、耐火構造）については、個別改善を実施する。改善内容は、設備配管・配線等の更新（長寿命化型）、断熱性能の向上（居住性向上）、手すり設置（福祉対応）等を主とした内容を基本とし、入居者が入居状態（居つき）のまま工事が実施できる内容を検討する。
- その他に、谷地端第2の集会所の個別改善を実施する。

#### ■ 老神 個別改善のイメージ



(4) 建替事業の実施方針

- ・ 市では前計画期間中に、谷地端の建替え（従前 18 戸→従後 16 戸、準耐火構造 2 階建て）を実施してきた。
- ・ 計画期間内には、十二木（1954～1955 年度建設：12 戸、募集停止中）、上原（1959 年度建設：16 戸、募集停止中）の建替えを実施する。
- ・ 個々の団地の建替事業計画の検討においては、各々の団地の状況や課題のほか、周辺地域の公営住宅の立地状況、周辺環境との調和、公営住宅用地を活用した地域貢献等も考慮し、適切な建替戸数の検討・設定、施設計画を行う方針とする。
- ・ 周辺の戸建て住宅等との調整を考慮し、階数は 2 階建てとする。
- ・ 市営住宅の入居世帯の小規模化を踏まえ、住戸の規模は原則として 40 ㎡台（1DK 等）および 50 ㎡台（2DK、1LDK 等）とする。
- ・ また建替事業の円滑な実施を図るため、民間資本の積極的な活用を検討する。現地建替えにおける PPP/PFI 手法の導入等のほか、本市の場合、市公共公益施設の余剰化に伴う市有地が一定量あることから、これらの用地の有効活用、地域貢献施設の導入等も視野に入れた非現地建替えにおいて、民間活用方式を導入することも考えられる。
- ・ 非現地建替えの際の敷地選定の視点としては、6.団地別・住棟別の事業手法の選定（2）②一次判定における社会的特性に係る評価項目等が参考となる。



＜参考 公営住宅等の建替事業における民間活用方式採用のメリット＞

- ・ 1996(平成8)年の公営住宅法の改正により創設された買取型等の供給スキームをはじめ、PPP/PFI 事業によるプロジェクトなど、民間活力の導入が進められている。
  - ・ 公営住宅整備にあたって民間活用方式を導入することによる、地方公共団体の抱えている課題の解決等に対する一般的なメリットを整理する。
- **行政内部の組織体制に関する課題対応（建替え等のノウハウや人手不足への対応）**
- ・ 設計・建設工事に民間事業者を活用することで、庁内業務負担を軽減
  - ・ コンサルタント等をアドバイザーとして選定することで、担当職員に大きな負担なく、民間事業者の選定が可能である。
  - ・ 建築部門をはじめ、職員不足が課題の場合には、買取スキームの他、CM 方式等により民間事業者が地方公共団体に代わり設計・工事発注や各業務のマネジメントを実施する方式も採用されている。
- **財政面の課題への対応（投資的経費の削減、地方公共団体の負担軽減）**
- ・ 事業条件の工夫により事業者間の競争環境をつくと共に、性能発注、設計・施工の一体的な発注とすることで、直接建設と比較して事業で事業費の軽減を実現することが可能である。
  - ・ 建替えにより生じる余剰地を処分することにより、地方公共団体の事業費負担を軽減することが可能である。（立地により、地方公共団体の実質的な負担なしで建替えた事例あり）
  - ・ 事業者に余剰地の最適な位置・用途を含め提案を求めることや、「公営住宅整備＋余剰地活用」を一体事業とすることで、余剰地処分を促進する工夫をした事例もある。
- **地方公共団体の財政負担の平準化**
- ・ BTO 方式、BOT 方式による長期事業とし、事業者への支払いを部分的に割賦払いとすることで、財政負担（一般財源分）の平準化を図ることが可能である。
- **地域のまちづくりに関する課題（周辺配慮・連携、地域貢献施設の導入）**
- ・ 公営住宅整備と余剰地活用を一体的な事業とし、事業条件を緩やかにすることで、事業者の提案に裁量の幅が生まれ、事業者が与条件以上の地域貢献を実現した事例もある。
  - ・ 導入したい施設の要件化や地域貢献施設への評価を優位にすることで、建設事業者のネットワークを活用し、条件に見合った用地活用企業の誘導が可能である。
  - ・ まちづくりの上で必要性は高いものの、採算性が低く実現しにくい施設導入を、公営住宅整備と余剰地活用を一体事業とすることで、実現した事例もある。
- **その他（工期短縮、居住者移転の円滑化、非現地建替のための敷地確保**
- ・ 事業条件を緩やかにし、民間事業者の提案による土地利用や建替手順の工夫、工期短縮が可能な工法の採用により工期を短縮することが可能である。
  - ・ 入居者の仮移転・本移転に関する業務の一部を民間事業者が実施している事例が多数ある。民間賃貸住宅が立地する地域では、民間事業者が仮移転先の確保を支援した事例もある。
  - ・ 民間事業者に対して、建替敷地の確保を含めて提案を求めた事例もある。