

中之条町町営住宅長寿命化計画

令和 3年 3月

中 之 条 町

目次

序 章 計画の目的等	1
序-1 計画策定の背景と目的	1
序-2 計画期間	2
序-3 計画の位置付け	2
第1章 町営住宅の状況の把握・整理	9
1-1 町の概要	9
1-2 住宅事情の整理	10
1-3 住宅ストックの状況	12
1-4 町営住宅の状況	18
1-5 町営住宅の入居者の状況	28
1-6 町営住宅の需要推計	37
1-7 町営住宅のストックの課題	53
第2章 長寿命化に関する基本方針	54
2-1 ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・ 修繕の実施・データ管理に関する方針	54
2-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	54
第3章 計画の対象と事業手法の選定	56
3-1 計画の対象	56
3-2 団地別・住棟別の事業手法の選定	57
第4章 点検の実施方針	79
第5章 計画修繕の実施方針	80
第6章 改善事業の実施方針	85
第7章 建替事業等の実施方針	87
第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧	88
第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	93

序 章 計画の目的等

序-1 計画策定の背景と目的

【計画策定の背景】

- 本町は、現在 17 団地、59 棟、238 戸の町営住宅を管理しているが、既に耐用年数を超過している住宅が 88 戸（約 37%）、耐用年数の半分を超過している住宅が 116 戸（約 48%）あるなど、適切な維持管理に加えて、計画的な用途廃止の検討を進める必要性が生じている。
- 本町では、平成 23 年（3 月）に、修繕、改善などの町営住宅の活用手法を定め、長寿命化を目的とした長期的な維持・管理を行うべく、「中之条町公営住宅長寿命化計画」を策定し、予防保全型の維持管理を進めてきた。
- 平成 25 年に「インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議】」、平成 26 年に「国土交通省インフラ長寿命化計画【行動計画】（国土交通省）」が定められ、公営住宅に限定されない公共施設等（公共建築物及び土木インフラ）の維持管理を取り巻く環境が大きく変化してきている。特に、平成 28 年の「公営住宅等長寿命化計画策定指針【改定】（国土交通省）」では、公営住宅の長寿命化への取り組みを通じたライフサイクルコスト（維持管理費用）の縮減のために、以下の観点での取り組みの強化が求められている。
 - ①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
 - ②計画的な修繕による予防保全的管理の実施
 - ③長寿命化に資する改善事業の実施
- また、本町では、平成 28 年に「中之条町公共施設等総合管理計画」を定め、長期的な視点をもって更新・統廃合・長寿命化等の施策を計画的に行うことにより、公共施設等の更新等に係る財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することで行政サービスの水準を確保することとし、「中之条町町営住宅長寿命化計画」についても、この計画との整合が求められている。

【計画策定の目的】

- 本計画では、現在保有している町営住宅の適切な維持管理を行うために、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、町営住宅の状況や将来的な需要見通しを踏まえた各団地・住棟のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の維持管理の方針を定め、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指すものである。

序-2 計画期間

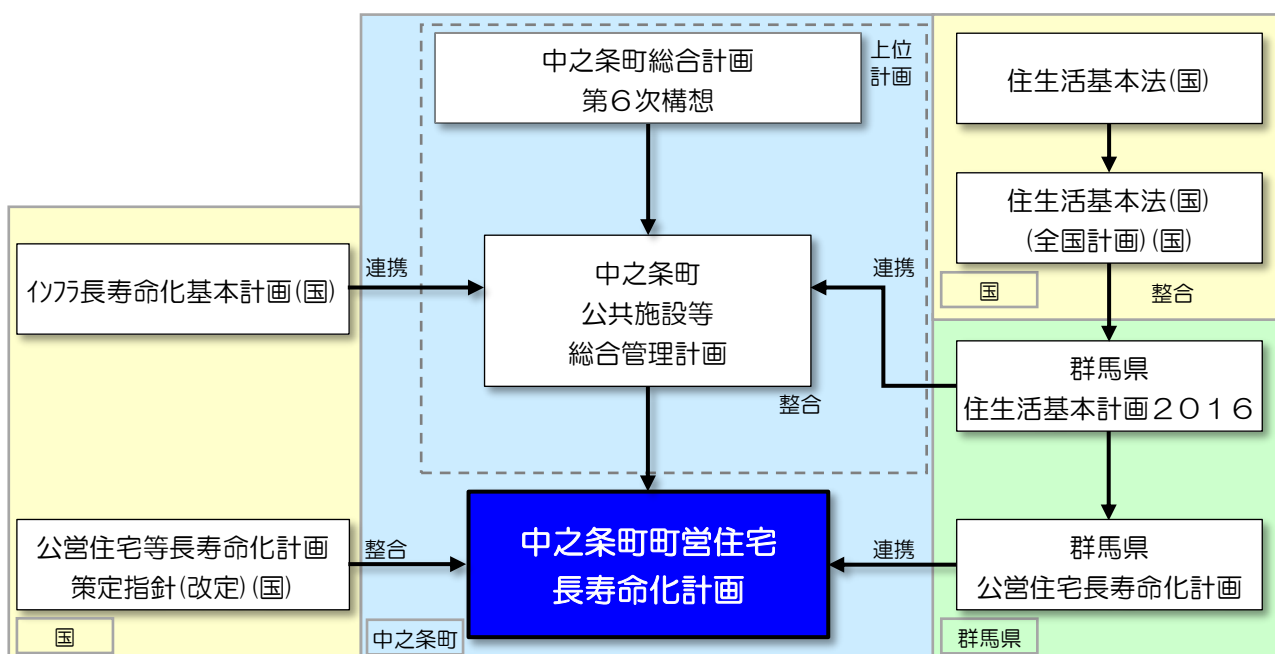
- ・本計画は、2021 年度（令和3年度）から 10 年間を計画期間とするが、今後の事業の進捗状況や社会情勢、上位関連計画等における町営住宅の維持管理に関する要請等を踏まえた見直しを行うものとする。
- ・なお、計画期間内に変更を必要とする場合には、概ね5年ごとに見直しを実施する。

【計画期間】

2021（令和3）年度～2030（令和12）年度

序-3 計画の位置付け

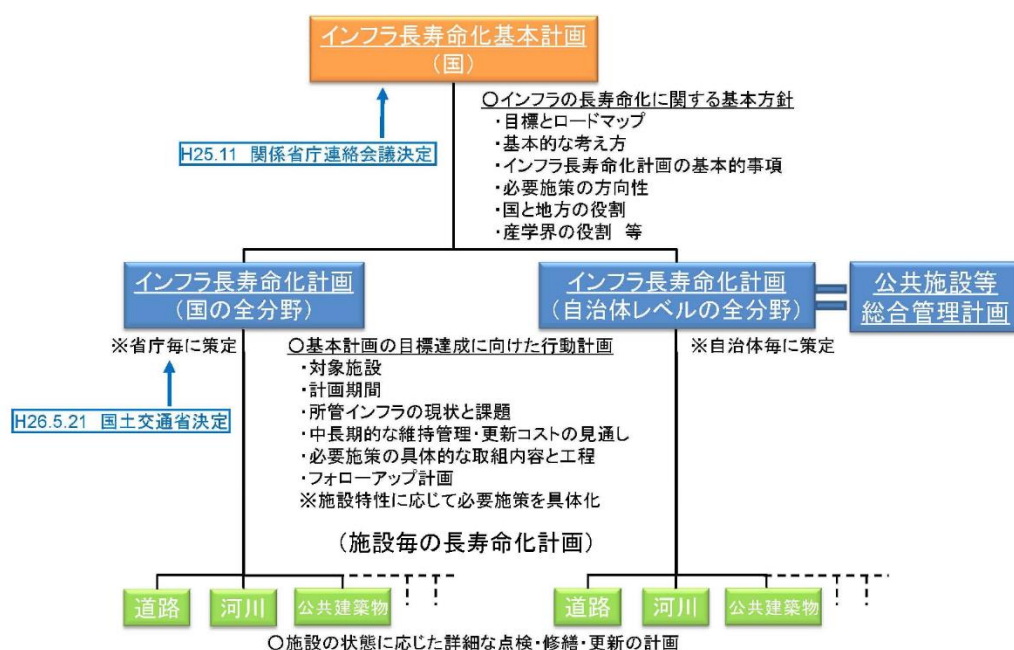
- ・本計画は、住生活基本法第7条に定める地方公共団体の責務として、住生活基本法計画の全国計画及び群馬県住宅マスタープランに即し、中之条町総合計画第6次構想、中之条町公共施設等総合管理計画等を上位計画とし、かつ中之条町の住宅特性等を考慮し計画する。



1 インフラ長寿命化基本計画【インフラ老朽化の推進に関する関連省庁連絡会議／H25.11】

- ・国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に、個別施設毎の長寿命化計画を核としてメンテナンスサイクルを構築すること、メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等によりトータルコストを縮減・平準化すること、産学官の連携により新技術を開発・メンテナンス産業を育成することを目的として、国や地方公共団体等が一丸となってインフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するために策定された。
- ・「インフラ長寿命化基本計画」には、将来の目指すべき姿、インフラ機能の確保やメンテナンス産業の育成、多様な施策・主体との連携などの基本的な考え方、インフラ長寿命化計画等の策定手法、必要施策の方向性、国と地方公共団体の役割、産学官の役割等についての内容が記載されている。

図 インフラ長寿命化に向けた計画の体系（イメージ）



出典:国土交通省インフラ長寿命化計画(行動計画)説明資料【H26.10 国土交通省】

2 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）【国土交通省／H26.5】

- ・本計画では、「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、国土交通省が管理・所管するあらゆるインフラの維持管理・更新等を着実に推進するため、中長期的な取り組みの方向性を明らかにすることを目的としている。
- ・本計画において、国土交通省は、各インフラの的確な維持管理・更新等が行なわれるよう体制や制度等を構築するという、いわゆる「所管者」の役割と、各事業等に係る法令等に基づき自らがインフラの「管理者」として的確な維持管理・更新等を実施する役割を担っている。
- ・本計画では、現状の把握を行い課題を洗い出し、必要施設に係る取組の方向性を定め、具体的な取り組みの例を提示している。
- ・住宅の取り組みの例
 - 平成 26 年度以降、地方公共団体が実施するストック総合改善事業等について、「個別施設計画（長寿命化計画）の策定」を防災・安全交付金等の交付要件としており、引き続き、計画未策定の地方公共団体の策定を推進する。
 - 将来の人口減少や地域の実情等を勘案した、適切な個別施設計画策定を推進する。
 - 個別施設計画未策定の地方公共団体が計画の策定を円滑に進められるよう、引き続き、既存の計画の実態について整理するとともに、策定に必要な情報提供を行う。

3 中之条総合計画第6次構想【中之条町／H28.2】

計画期間	平成28～令和7年度までの10年間
まちづくりのコンセプト	「自然と文化が響きあう みんなの故郷（ふるさと）なかのじょう」
基本目標	1. 子どもから大人まで、誰もが学べる故郷づくり（教育環境の充実） 2. “まち”“やま”に活気があふれ、自然にもやさしい故郷づくり（産業の振興） 3. 自然と文化を活かし、観光による故郷づくり（交流人口の増加） 4. 誰もが生きがいを持ち、健やかに過ごせる故郷づくり（健康増進） 5. 誰にでもやさしく、安心して暮らせる故郷づくり（福祉の充実） 6. 明るい未来のある、みんなの故郷づくり（財政の健全化）
分野別の基本目標	～明るい未来のある、みんなの故郷づくり（財政の健全化）～ 重点施策1 目的：計画性のある公共施設の適正管理と財政運営 手段①試算に要するLCC（ライフサイクルコスト）を最小化し、効率的な運営を行い、資産価値を最大化するアセットマネジメントを推進する。 ・公共施設適正管理事業 ・社会基盤整備事業 手段②将来を見据え、次代に負債を残さない計画的な財政運営を行う。 ・普通建設事業費 人口減少や少子高齢化に対応した公共施設の適正な規模や効率的な維持管理方法を検討し、更新も優先順位によるものとするなど、普通建設事業費を抑えていく必要はあるが、町民の未来に向けた投資は、一定水準確保していかなければならない。 重点施策2 目的：税収の増加と社会保障負担の適正化 手段①企業誘致による税収、企業・雇用拡大による所得増加を図る。 手段②介護給付費、医療費の適正化を図る。 ・介護給付費、医療費適正化事業

4 中之条町公共施設等総合管理計画【中之条町／H28.10】

計画期間	平成28年度～令和7年度までの10年
目的	更なる人口減少、少子高齢化が予想されており、公共施設等の実態や利用状況、維持管理コスト等を考慮しながら、長期的な視点に立ち、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行い、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の適切な配置を実現し、持続性を確保する必要があるため、「中之条町公共施設等総合管理計画」に今後の対策について、考え方や方針を取りまとめている。
公共施設等に関する基本方針	【基本方針】 (1) 長寿命化の推進 (2) 資産総量の適正化 (3) 資産の有効活用 【具体的な方策】 (1) 長寿命化の推進 ①点検・診断等の実施方針 ②維持管理・修繕・更新等の実施方針 ③安全確保の実施方針 ④耐震化の実施方針 (2) 資産総量の適正化 ①統合や廃止の推進方針 ②未利用財産の売却等 (3) 資産の有効活用 ①民間活力の活用 ②企業広告等
町営住宅に関する基本方針	中之条町町営住宅長寿命化計画に基づき、予防保全型の維持管理により町営住宅の長寿命化によるコスト縮減を図るとともに、老朽化の著しい住宅の廃止を進める。

5 住生活基本計画（全国計画）【国土交通省／H28.3】

計画期間	平成28～令和7年度までの10年間
基本的な方針	○本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とする。そのため、課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、それらの政策を総合的に実施する。 ①「居住者からの視点」 ②「住宅ストックからの視点」 ③「産業・地域からの視点」 という3つの視点から、8つの目標を立てる。 ①「居住者からの視点」 目標1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ②「住宅ストックからの視点」 目標4：住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 目標5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅への更新 目標6：急増する空き家の活用・除却の推進 ③「産業・地域からの視点」 目標7：強い経済の実現に貢献する住宅関連産業の成長 目標8：住宅地の魅力の維持・向上

6 群馬県住生活基本計画2016【群馬県／H29.3】

計画期間	平成28～令和7年度までの10年間
住宅政策の 基本方針	■住宅政策の基本目標 (1) 誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり (2) 豊かで住み続けられる住まい・まちづくり (3) いいものを長く大切に使う住まい・まちづくり
施策の展開	(1) 誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり ○安心して子育てができる住まいの充実 ○子育てに配慮した良好な地域づくり ○高齢者が安心して暮らせる住まいの充実 ○民間賃貸住宅によるセーフティネットの充実 ○公的賃貸住宅によるセーフティネットの充実 ○被災した住宅の復旧等の災害時・緊急時における体制の整備 (2) 豊かで住み続けられる住まい・まちづくり ○住宅市場の流通の円滑化 ○質の高い新築住宅の供給 ○「ぐんま」の住まいづくり ○「まちのまとまり」の形成のための仕組みづくり ○安全で魅力ある住宅地づくり ○高齢者が住み続けられる地域づくり (3) いいものを長く大切に使う住まい・まちづくり ○住宅の安全性の確保 ○質の高い既存住宅ストックの形成 ○空き家対策の推進

7 群馬県営住宅長寿命化計画【群馬県／H29.3】

計画期間	平成30～令和9年度までの10年間
住宅政策の 基本方針	■長寿命化に関する基本方針 ① 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 ② 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 ③ 長寿命化改善によるライフサイクルコストの縮減 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 ⑤ 市町村との連携の推進 ⑥ 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
施策の展開	① 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ふまえて管理戸数を削減する ●「まちのまとまり」の維持に留意して集約・再編等の対象団地を設定する ② 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を図る ●大規模改善から建替への転換を図り、将来の必要戸数を確保する ③ 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 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 ●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 ●全住棟の建替・改善・修繕の事業実施時期について、中長期的な見通しを立てる ⑤ 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・協力した事業実施を図る ●廃止や集約化の対象となった団地について市町村からの存続の要望があれば、移管を検討・協議する ●建替にあたっては、検討段階から市町村と連携し、団地に地域の拠点となる福祉施設等を導入する ⑥ 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する ●県営住宅の建替・改善事業に民間資本を積極的に活用する

第1章 町営住宅の状況の把握・整理

1-1 町の概要

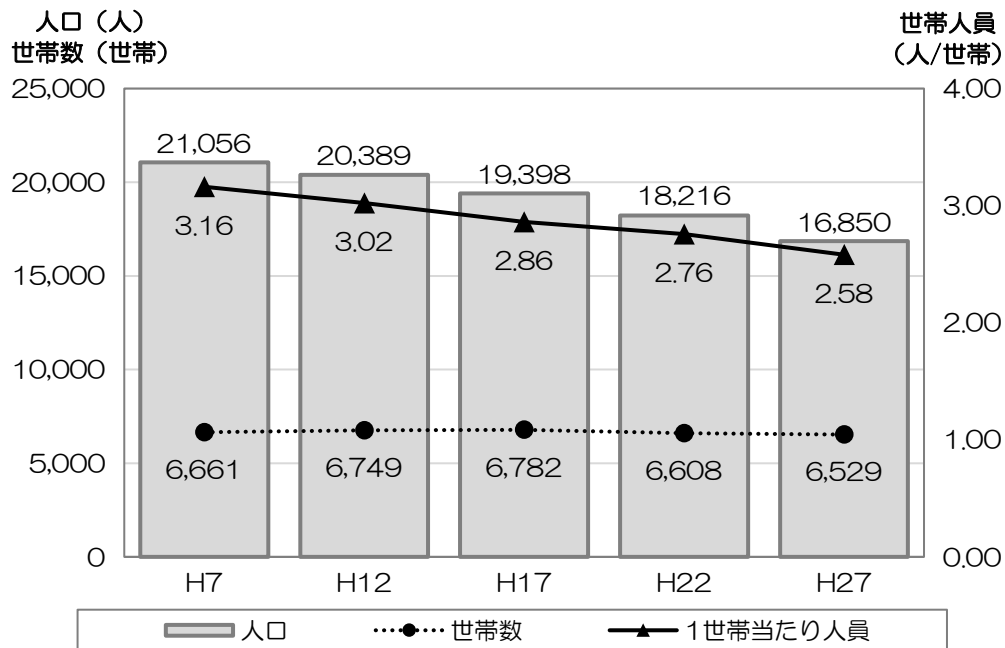
- 中之条町は群馬県の北西部に位置しており、新潟・長野県に接する県境の町である。
- 交通網としてJR吾妻線や国道145号及び353号、主要地方道など吾妻郡の大動脈が走っている。
- 首都圏まで150キロメートルほどで、鉄道では特急で2時間10分、道路では関越自動車道を利用して3時間である。
- 地形は、森林が面積の8割以上を占め、神秘的な野反湖、貴重な高山植物の宝庫である芳ヶ平など自然美にあふれている。また、盆地・河岸段丘・丘陵地などがみられる変化に富んだ景観を形成している。
- 昭和30年に中之条町、沢田村、伊参村、名久田村が合併し、平成22年に六合村を編入して現在に至る。

1-2 住宅事情の整理

1 人口・世帯の推移

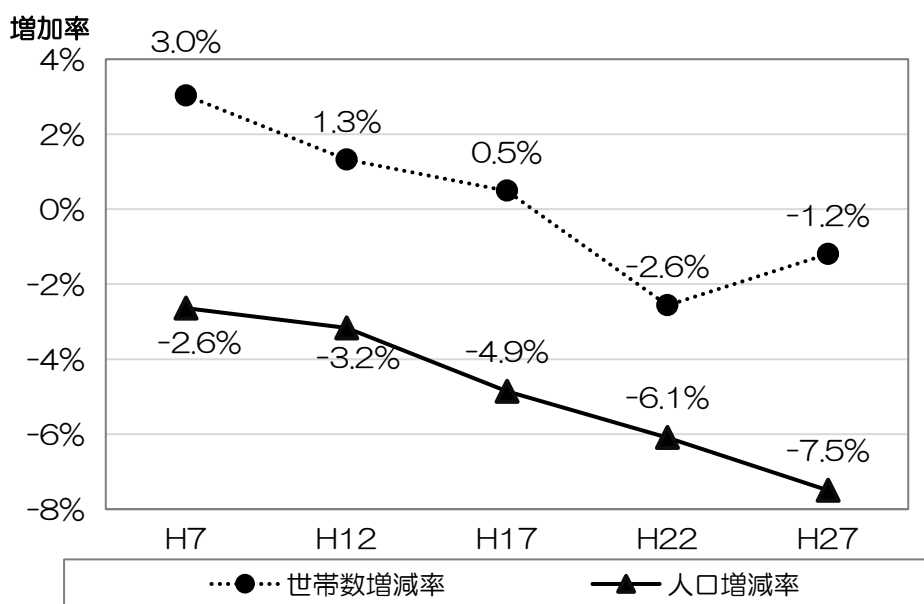
- 平成 27 年の人口は 16,850 人である。平成 7 年から平成 27 年まで人口は 4,206 人減少している。人口増減率の推移をみると、増加率が減少傾向にある。
- 世帯数は平成 17 年の 6,782 世帯をピークに減少傾向にあり、平成 27 年では 6,529 世帯となっている。世帯数増減率の推移をみると、増加率が減少傾向にある。

図 人口・世帯数の推移（中之条町）



資料：各年国勢調査

図 人口・世帯数の増減率の推移（中之条町）

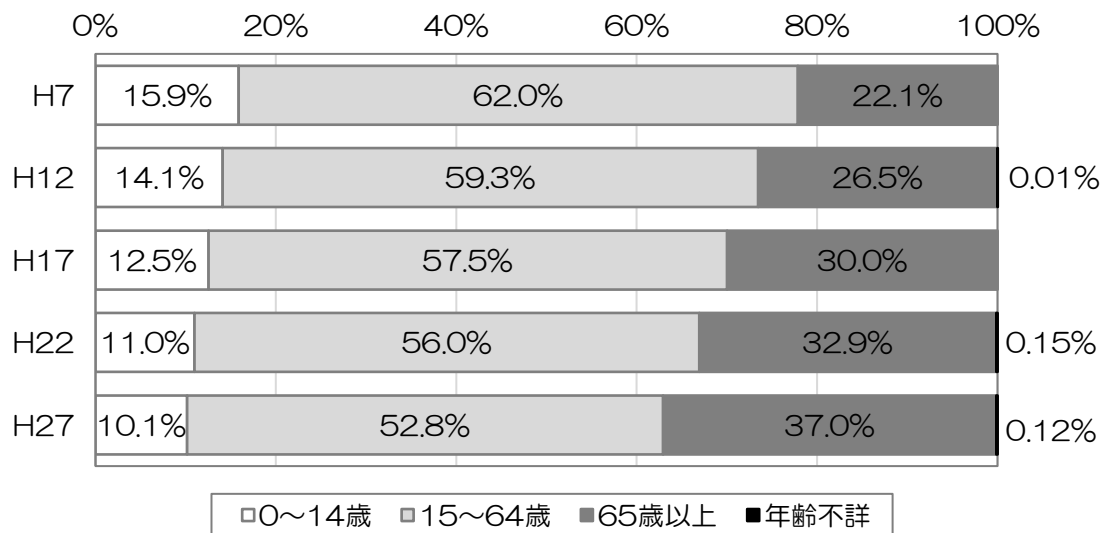


資料：各年国勢調査

2 年齢別人口

- ・年齢3区分別人口構成比の推移をみると、0～14 歳は平成 7 年から 20 年間で 5.8%減少し、平成 27 年では 10.1%となっている。逆に 65 歳以上は 14.9%増加し、平成 27 年では 37.0%となっており、少子高齢化が進行している。

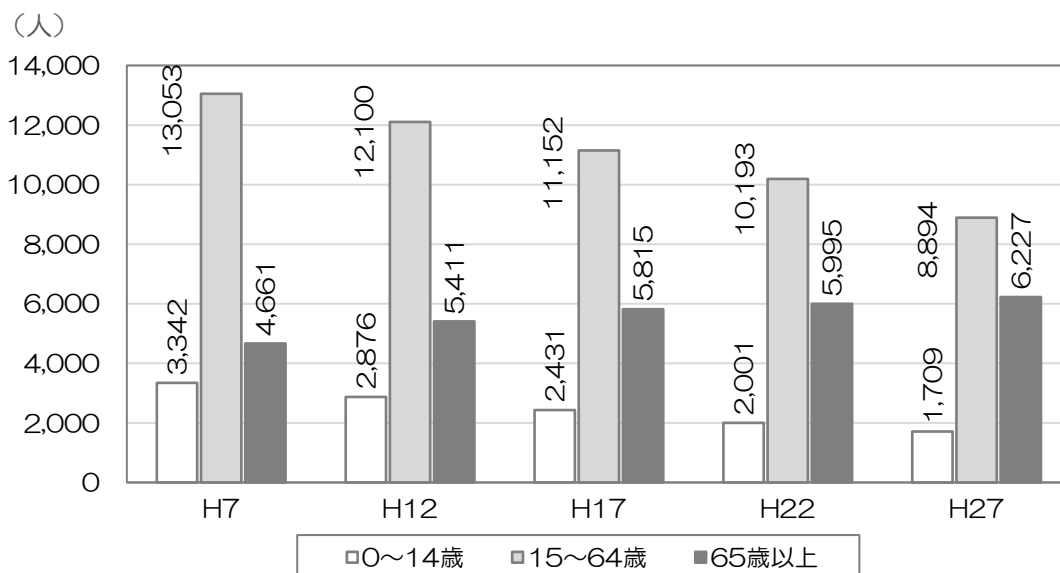
図 年齢3区分別人口構成比の推移（中之条町）



資料：各年国勢調査

- ・年齢3区分別人口の推移を実数でみると、平成 7 年から平成 27 年にかけて、0～14 歳人口は 0.51 倍と減少し、65 歳人口は 1.34 倍と増加している。

図 年齢3区分別人口の推移（中之条町）



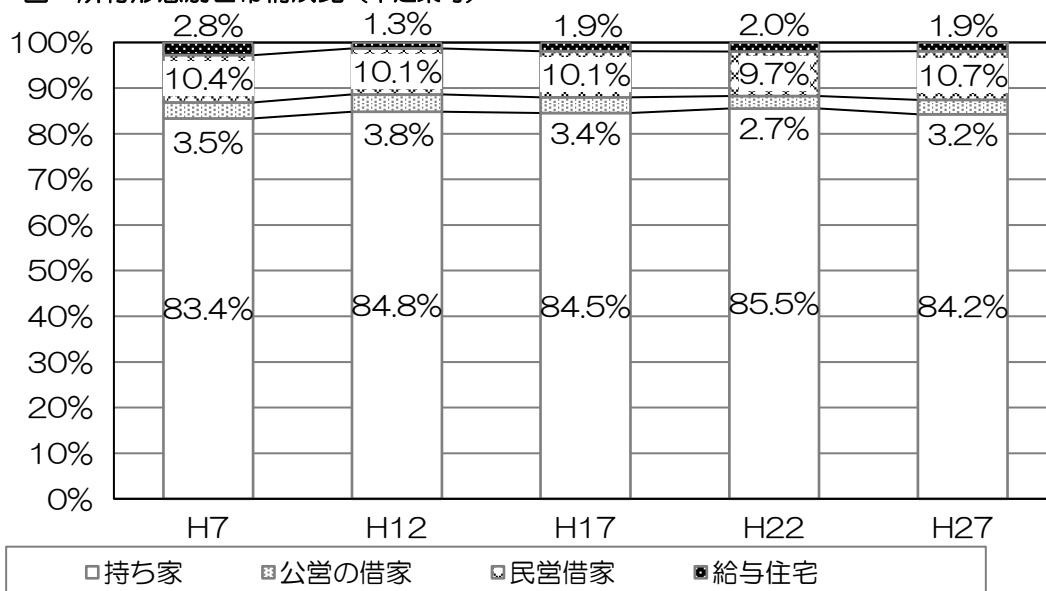
（年齢不詳は含まない。）
資料：各年国勢調査

1-3 住宅ストックの状況

1 住宅所有の状況

- ・平成 7 年から平成 27 年までの持ち家率は80%台を維持しており、持ち家率の高さが伺える。
- ・他の数値も平成 12 年から目立った変化は見られない。

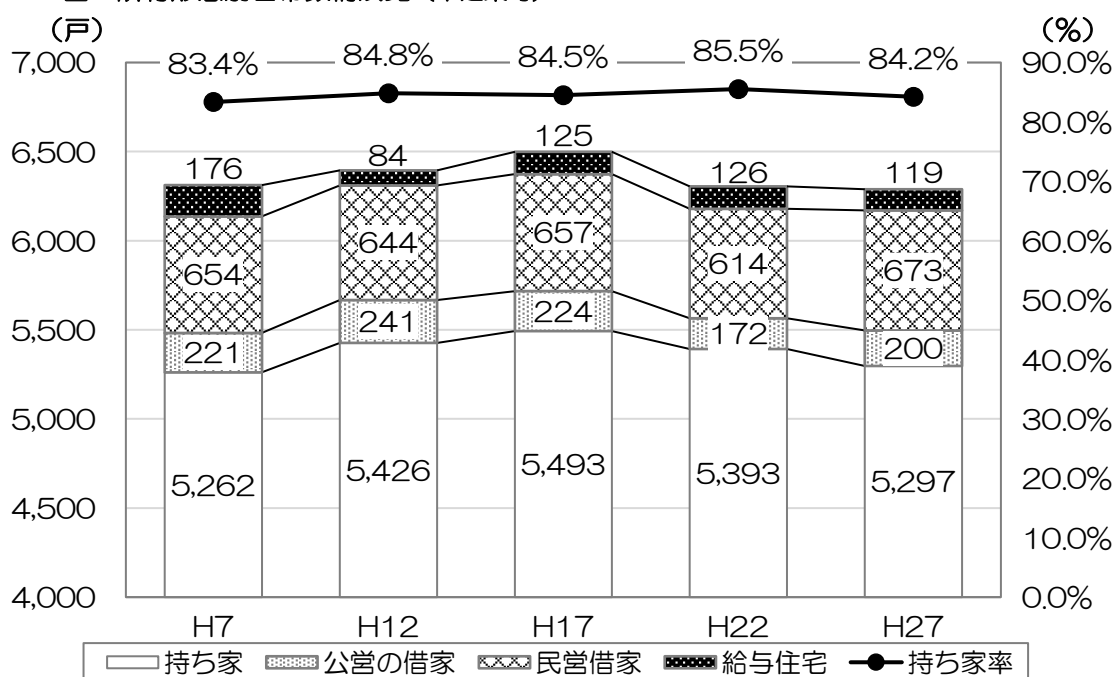
図 所有形態別世帯構成比（中之条町）



資料：各年国勢調査

- ・持ち家は平成 17 年まで増加していたが、それ以降は減少傾向にある。

図 所有形態別世帯数構成比（中之条町）

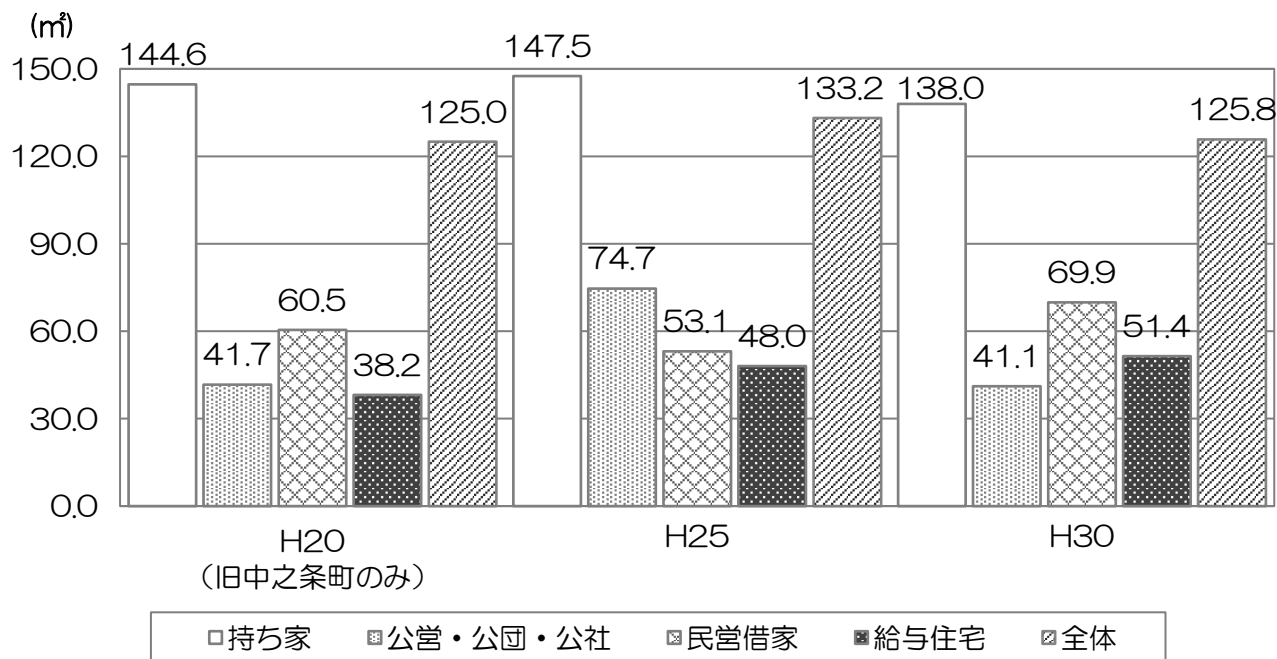


資料：各年国勢調査

2 住宅の規模

- 平成 30 年の所有形態別の平均住宅規模をみると、持ち家は 138.0 ㎡で、民営借家はその 5 割程度となっている。
- 平成 25 年から平成 30 年にかけて、持ち家は 9.5 ㎡、公営・公団・公社は 33.6 ㎡減少する一方で、民営借家は 16.8 ㎡、給与住宅は 3.4 ㎡増加している。
- 全体は平成 25 年から平成 30 年の間で、7.4 ㎡減少している。

図 所有形態別住宅規模の推移（中之条町）



資料：各年住宅・土地統計調査

3 家賃

- 平成 30 年の 1 ㎡当たりの平均家賃を所有形態別にみると、給与住宅が最も高く 1,250 円となっている。

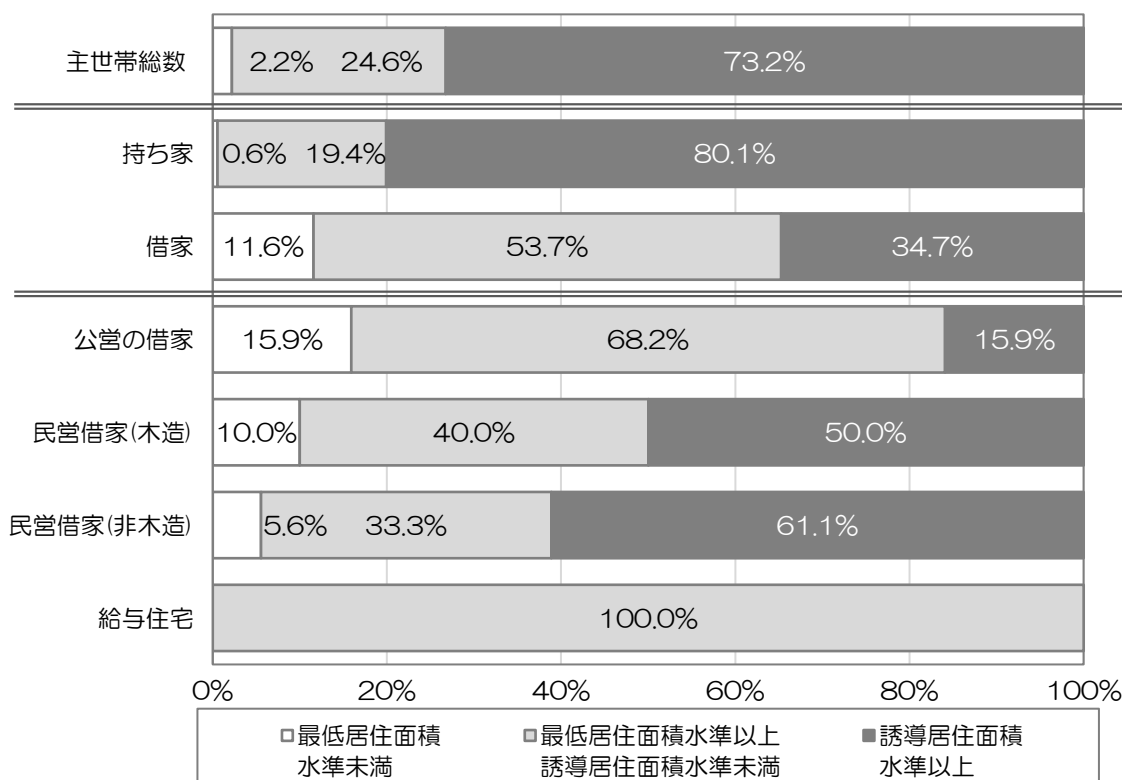
1 ㎡当たりの家賃		家賃 0 円を含む	家賃 0 円を含まない
所有形態	借家（専用住宅）総数	546	579
	公営の借家	511	511
	都市再生機構・公社の借家	-	-
	民営借家	560	614
構造	給与住宅	1,250	1,250
	木造	407	447
	非木造	792	792

資料：住宅・土地統計調査

4 居住水準

- ・平成 30 年の所有形態別最低居住面積水準未達の世帯率は持ち家が 0.6%、借家が 11.6%となっている。
- ・借家の種類ごとに最低居住面積水準未達の世帯率をみると、公営の借家では 15.9%、民営借家（木造）では 10.0%、民営借家（非木造）では 5.6%となっている。

図 所有形態別居住面積水準別世帯構成比（中之条町／平成30年）



資料：住宅・土地統計調査

〈参考〉表 所有形態別居住水準別世帯数（中之条町／平成30年）

単位：世帯

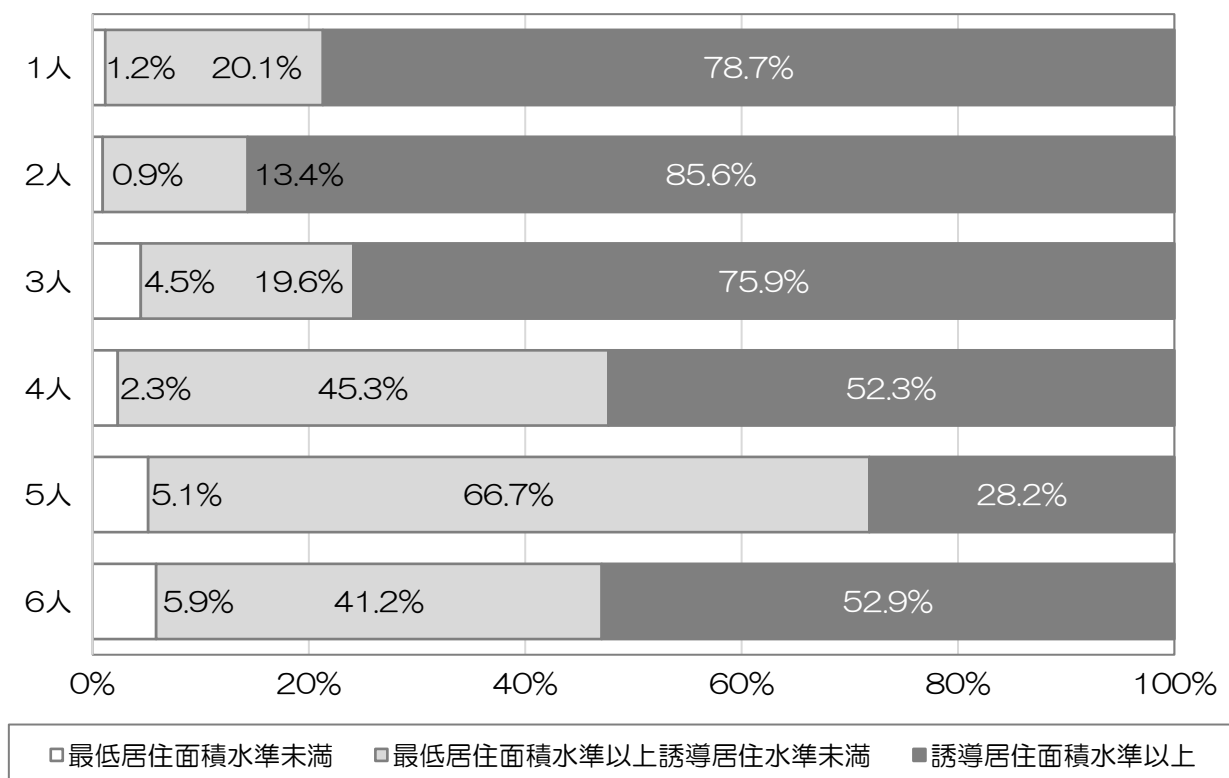
項目	合計	最低居住面積水準未達	最低居住面積水準以上 誘導居住水準未達	誘導居住水準以上
主世帯総数 *1	140	1,570	4,680	6,390
持ち家	30	1,050	4,340	5,420
借家 *2	110	510	330	950
公営の借家	70	300	70	440
民営借家（木造）	30	120	150	180
民営借家（非木造）	10	60	110	30
給与住宅	0	30	0	0

*1：住宅の所有の関係・世帯の型・家計を主に支える者の従業上の地位の不詳を含む
*2：「その他（不詳）」の借家を含む

資料：住宅・土地統計調査

- 平成 30 年の最低居住面積水準未滿の世帯率を世帯人員別にみると、6 人世帯が最も高く 5.9%となっている。
- 1～4、6 人世帯は誘導居住面積水準以上が半分以上を占め、5 人世帯では最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未滿が半分以上を占めている。

図 世帯人員別居住面積水準別世帯構成比（中之条町／平成30年）

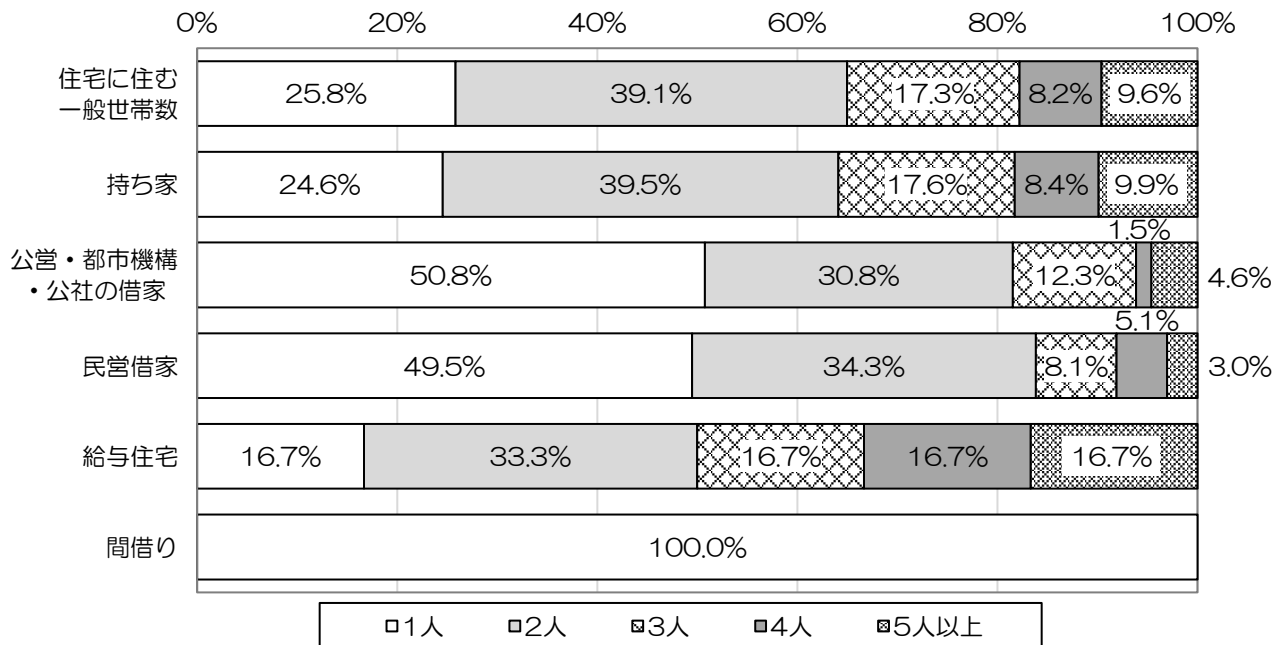


資料：住宅・土地統計調査

5 高齢者居住

- ・平成 27 年の所有形態別高齢者世帯人員別世帯構成比をみると、公営・都市機構・公社の借家と民営借家は 1 人世帯が 5 割程度あり、2 人世帯を含めると 8 割以上を占める。

図 所有形態別高齢者世帯人員別世帯構成比（中之条町／平成 27 年）



資料：国勢調査

表 所有形態別高齢者世帯人員別世帯数（中之条町／平成27年）

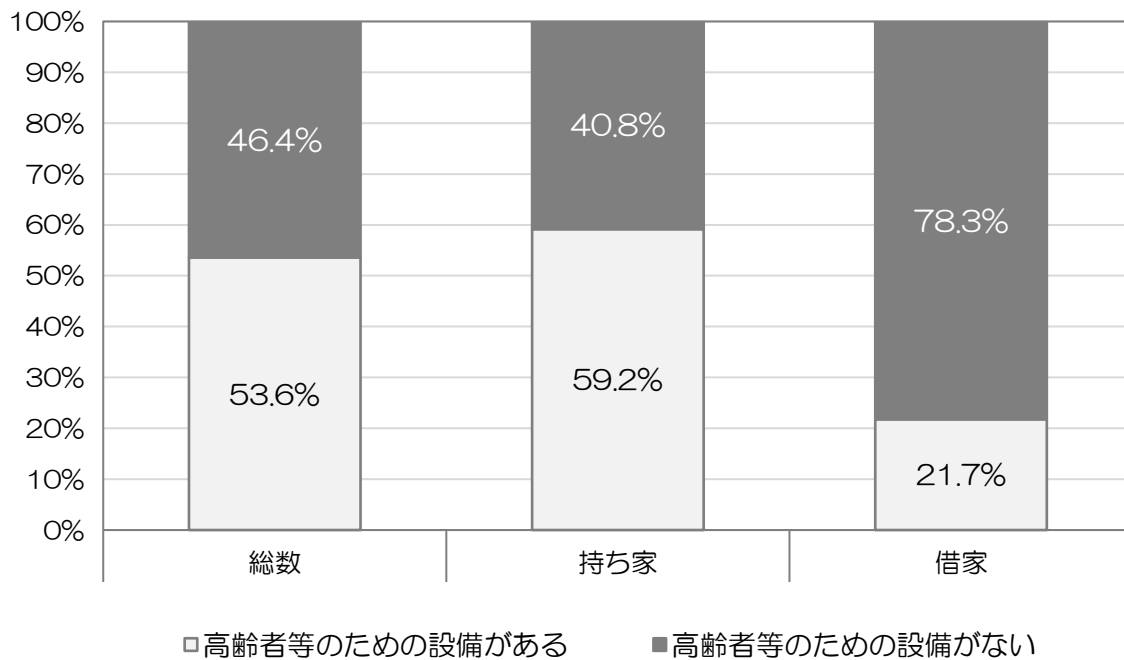
単位：世帯

	1人	2人	3人	4人	5人以上	計
住宅に住む一般世帯数	981	1,486	655	311	364	3,797
持ち家	888	1,430	638	304	357	3,617
公営・都市機構・公社の借家	33	20	8	1	3	65
民営借家	49	34	8	5	3	99
給与住宅	1	2	1	1	1	6
間借り	10	0	0	0	0	10

資料：国勢調査

- ・高齢者のための設備がある住宅は、53.6%となっている。所有形態別では、持ち家が59.2%であるのに対して借家では21.7%と低くなっている。

図 高齢者のための設備がある住宅数（中之条町／平成30年）



資料：住宅・土地統計調査

1-4 町営住宅の状況

1 町営住宅管理戸数

- ・公営住宅は、10 団地 134 戸を管理している。

表 町営住宅管理戸数

No	種別	団地名	建設年度	戸数
1	公営住宅	小川	S42～44	24
2	公営住宅	第2小川	S47～53	42
3	公営住宅	永田原	S61	24
4	公営住宅	中之条	H5	8
5	公営住宅	西中之条	H17	8
6	公営住宅	赤岩	S53～54	4
7	公営住宅	小雨	S55	2
8	公営住宅	小倉	S56	2
9	公営住宅	生須	S56～H7	12
10	公営住宅	引沼	H5～H7	8
合計				134

資料：中之条町（令和2年10月時点）

2 公営住宅以外の中之条町が管理する町営住宅管理戸数

- ・町内には公営住宅のほかに、単独住宅、特定公共賃貸住宅の7 団地、104 戸を管理している。

表 公営住宅以外の中之条町が管理する町営住宅管理戸数

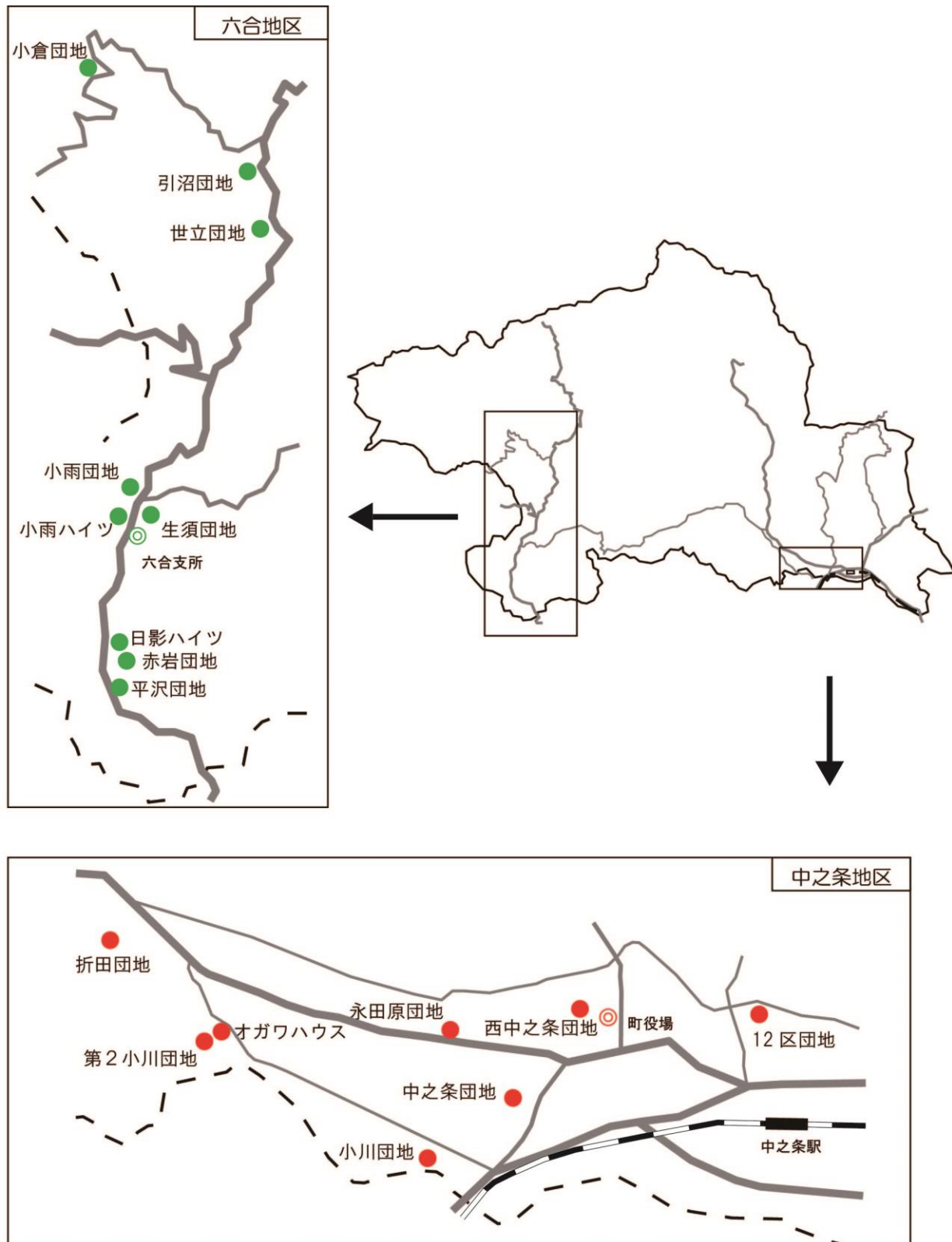
No	種別	団地名	建設年度	戸数
1	単独住宅	折田	S34～35	6
2	単独住宅	12区団地	S35	2
3	単独住宅	オガワハウス	S50	80
4	単独住宅	小雨ハイツ	H9	5
5	単独住宅	日影ハイツ	H23	2
6	特定公共賃貸住宅	平沢	H3	6
7	特定公共賃貸住宅	世立	H12	3
合計				104

資料：中之条町（令和2年10月時点）

3 町営住宅の立地状況

- ・中之条地区は中之条駅の西側に多く立地し、六合地区は旧六合村の幹線道路に沿って立地している。

図 町営住宅の立地状況



資料：中之条町（令和2年10月時点）

4 町営住宅の家賃の状況

- ・本来家賃で下限値が最も安いのは、小川団地 1～12 号棟の 3,900 円となっている。逆に、上限値が最も高いのは西中之条団地 3～6 号棟の 79,200 円である。

表 団地ごとの家賃等の状況（公営住宅）

種別	団地名		住 所	建設 年度	棟数	戸数	構造等	間取	床面積 (㎡)	家賃 (円)	
公営 住宅	小川	1-12号棟	中之条町743 外	S42	8	12	木造平屋建	2K	32.4	3,900	～ 9,600
		13-16号棟		S43	2	4			32.4	4,200	～ 9,900
		17-24号棟		S44	4	8			32.4	4,100	～ 9,700
	第2小川	1号棟	折田74-1	S47	1	4	CB造平屋建	3K	36.6	4,900	～ 11,700
		2号棟		S47	1	4			33.4	4,400	～ 11,100
		3,4号棟		S48	2	8			36.6	5,100	～ 11,400
		5号棟		S48	1	4			40.7	5,700	～ 12,400
		6,8号棟		S49	2	8			41.6	6,000	～ 13,800
		7号棟		S49	1	4			45.0	6,500	～ 14,700
		9号棟		S53	1	4			48.2	8,000	～ 24,900
		10,11号棟		S53	2	6			51.1	8,500	～ 26,900
		永田原		1号棟	西中之条192	S61			1	12	RC造3階建
	2号棟		S61	1		12	62.5	16,500	～ 54,500		
	中之条	1号棟	中之条町19-2	H5	1	8	RC造2階建	3DK	63.9	19,700	～ 75,200
	西中之条	1,2,7,8号棟	西中之条653-2	H17	1	4	木造2階建	1DK/ 2DK	41.4	11,800	～ 57,500
		3-6号棟		H17		4			70.6	20,200	～ 79,200
	赤岩	53-3 54-2号棟	赤岩327	S53	2	4	木造平屋建	3DK	54.6	8,900	～ 17,500
	小雨	56-1号棟	小雨352-2	S55	1	2	木造平屋建	3DK	54.6	9,400	～ 19,800
	小倉	56-1号棟	入山170	S56	1	2	木造平屋建	3DK	61.4	10,000	～ 24,800
	生須	56-2号棟	生須360-1	S56	1	2	木造平屋建	3DK	54.6	9,800	～ 21,500
		59-1号棟		S59	1	2			61.4	11,500	～ 29,000
		59-2号棟		S59	1	2			54.6	10,200	～ 26,600
		2-1号棟		H2	1	2			61.4	12,400	～ 40,200
		7-A-D号棟		H7	2	4			72.8	15,700	～ 54,200
	引沼	5-1号棟	入山1983	H5	1	2	木造平屋建	3DK	69.4	14,300	～ 50,000
		5-2号棟		H5	1	2			69.4	14,300	～ 50,000
		5-3号棟		H5	1	2			69.4	14,300	～ 50,000
		7号棟		H7	1	2			72.8	15,500	～ 54,100
合計					43	134					

資料：中之条町（令和2年10月時点）

表 団地ごとの家賃等の状況（公営住宅以外の中之条町が管理する町営住宅）

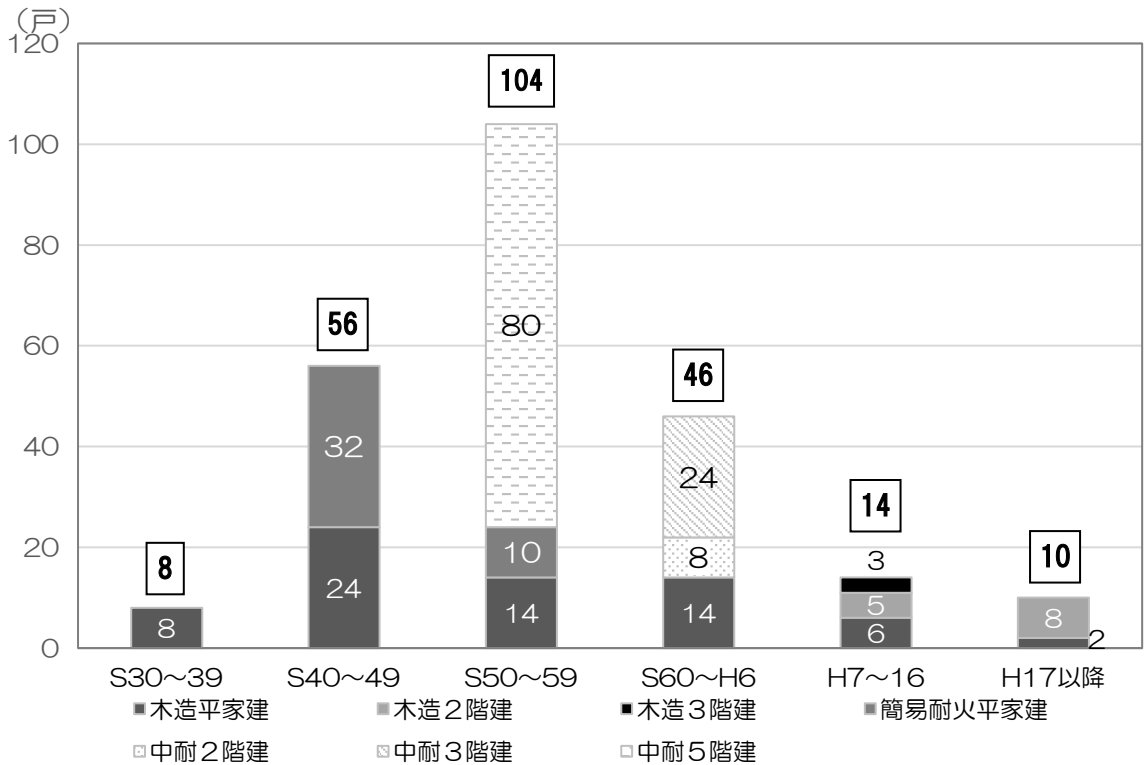
種別	団地名		住 所	建設 年度	棟数	戸数	構造等	間取	床面積 (㎡)	家賃（円）		
単独 住宅	折田	1.5.7	折田797-1 折田797-2	S34	3	3	木造平屋建	3K	52.9	3,500 ～ 12,700		
		2.3.6		S35	3	3			46.2	3,300 ～ 10,600		
	1 2区団地	1.2	伊勢町1026-3	S35	2	2	木造平屋建	2K	42.9	3,400 ～ 11,200		
	オガワハウス	1	折田71-3	S50	1	40	RC造5階建	2DK	38.1	1,2F	18,000	
									38.1	3F	16,000	
		2		S50	1	40	RC造5階建			38.1	4F	14,000
									38.1	5F	12,000	
	小雨ハイツ	9-1.9-2	小雨410-1	H9	1	2	木造2階建	1DK/ 3DK	32.7	20,000		
		A.B.C		H9		3	木造2階建		70.4	45,000		
	日影ハイツ			H23	1	2	木造平屋建	2DK	55.0	13,800 ～ 78,000		
特定 公共 賃貸 住宅	平沢	6-A,B号棟	日影752-1	H6	1	2	木造平屋建	3DK	76.1	41,000		
		6-C,D号棟		H6	1	2			76.1	41,000		
		6-E,F号棟		H6	1	2			76.1	41,000		
	世立	11号棟	入山2891	H11	1	3	木造2階建	3DK	84.0	45,000		
合 計					16	104						

資料：中之条町（令和2年10月時点）

5 町営住宅の建設年度

- ・昭和 50 年代に建設された町営住宅が 104 戸と最も多く、中之条町が現在管理している町営住宅のうち約 4 割がこの時期に建設されている。
- ・昭和 60 年以降に建設された町営住宅は少なく、約 7 割が昭和 60 年以前に建設されたものである。

図 構造別建設施設数の推移



資料：中之条町（令和2年10月時点）

6 町営住宅の住戸規模

- ・住戸の規模は、30㎡台が50.0%と最も多く、次いで60㎡台が18.0%となっている。
- ・昭和40年代から50年代には30㎡台が多く供給されたが、昭和60年以降は60㎡台以上が多く供給されている。

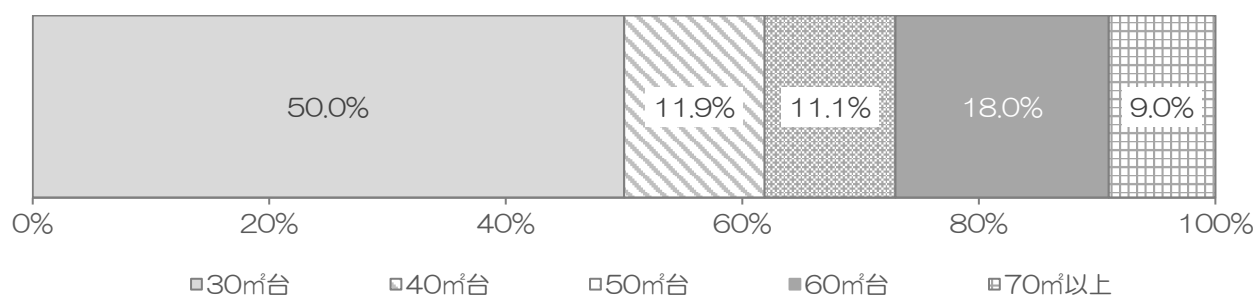
表 住戸規模別建設年度別戸数

(単位：戸数)

	30㎡台	40㎡台	50㎡台	60㎡台	70㎡以上	合計
S30～ 39	0	5	3	0	0	8
S40～ 49	40	16	0	0	0	56
S50～ 59	80	4	22	4	0	110
S60～ H6	0	0	0	40	6	46
H7～ 16	2	0	0	0	12	14
H17～ 26	0	4	2	0	4	10
合計	122	29	27	44	22	244
割合	50.0%	11.9%	11.1%	18.0%	9.0%	100.0%

資料：中之条町（令和2年10月時点）

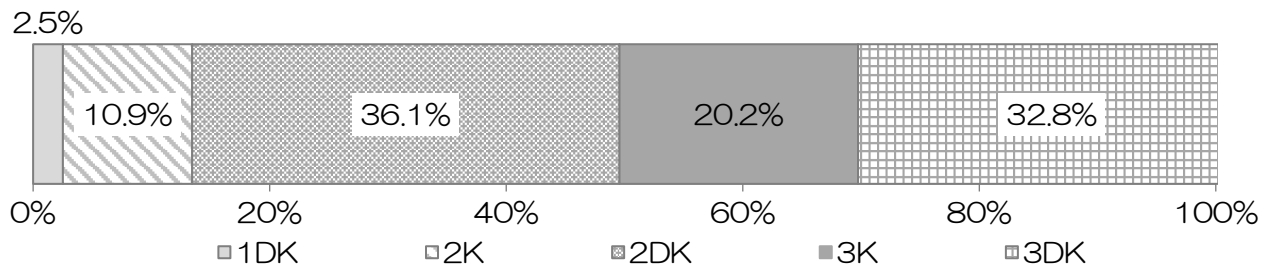
図 住戸規模別構成比



資料：中之条町（令和2年10月時点）

- ・住戸タイプ別では、2DKが36.1%と最も多く、次いで3DKが32.8%、3Kが20.2%となっている。

図 住戸タイプ別構成比



資料：中之条町（令和2年10月時点）

7 町営住宅の改善の履歴

- ・下表に示す主要な改善は、概ねの周期に対応して実施している。一部未実施のものについては、早期実施が必要である。

表 町営住宅の改善履歴（団地別）

団地名	改善項目	実施年度
小川団地	—	—
第2小川団地	—	—
永田原団地	給湯管改修（2F・3Fのみ） 外壁等改修（2号棟） 外壁等改修（1号棟） 屋上防水 階段手摺設置工事	平成19年度 平成20年度 平成21年度 平成22年度 令和元年度
中之条団地	屋上防水	平成23年度
西中之条団地	—	—
赤岩団地	—	—
小雨団地	—	—
小倉団地	—	—
生須団地	—	—
引沼団地	—	—
折田団地	—	—
12区団地	—	—
オガワハウス	受水槽新設 屋外給水管改修 ガス配管改修 アンテナ他地デジ対応改修 温水式便座設置 屋上防水（1号棟） 屋上防水（2号棟）	平成13年度 平成16年度 平成17年度 平成22年度 平成23年度 平成28年度 平成30年度
小雨ハイツ	—	—
日影ハイツ	—	—
平沢団地	—	—
世立団地	—	—

資料：中之条町（令和2年10月時点）

8 団地別劣化状況等調査の概要

表 町営住宅の劣化状況等調査（団地別）

	団地名	種別	建設年度	築年	構造	棟数	戸数	福祉対応		安全性の確保					長寿命化型					修繕	
								外構		住戸		住戸			共用					錆びの発生 錆びの剥がれ	火災報知器
								スロープ設置	敷地内バリアフリー	二方向避難確保	耐震性・耐震診断	浴室防水	バルコニーアルミ化	躯体	屋上・屋根	外壁	給水ポンプ	給排水管	階段廊下		
小川	1-12号棟	公営住宅	1967	53	木造平屋	8	12														
	13-16号棟	公営住宅	1968	52		2	4	耐用年数が大幅に超過しているため、調査無													
	17-24号棟	公営住宅	1969	51		4	8														
第2小川	1-4号棟	公営住宅	1972	48	CB造平屋建	1	4	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	—	○	・
	5-8号棟	公営住宅	1972	48		1	4	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	—	○	・
	9-16号棟	公営住宅	1973	47		2	8	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	—	○	・
	17-20号棟	公営住宅	1973	47		1	4	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	—	○	・
	21-28号棟	公営住宅	1974	46		2	8	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	—	○	・
	29-32号棟	公営住宅	1974	46		1	4	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	—	○	・
	33-36号棟	公営住宅	1978	42		1	4	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	—	○	・
	37-42号棟	公営住宅	1978	42		2	6	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	—	○	・
永田原	1号棟	公営住宅	1986	34	RC造3階建	1	12	—	○	○	○	・	○	○	○	○	・	・	○	○	・
	2号棟	公営住宅	1986	34		1	12	—	○	○	○	・	○	○	○	○	・	・	○	○	・
中之条	1号棟	公営住宅	1993	27	RC造2階建	1	8	—	○	○	○	・	○	○	△	○	・	・	○	○	・
西中之条	1-4号棟	公営住宅	2005	15	木造2階建	1	4	○	○	○	○	・	○	○	○	○	・	・	○	○	・
	5-8号棟	公営住宅	2005	15		1	4	○	○	○	○	・	○	○	○	○	・	・	○	○	・
赤岩	53-3号棟 54-2号棟	公営住宅	1978	42	木造平屋建	2	4	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	—	○	・
小雨	56-1号棟	公営住宅	1980	40	木造平屋建	1	2	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	—	○	・
小倉	56-1号棟	公営住宅	1981	39	木造平屋建	1	2	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	—	○	・
生須	56-2号棟	公営住宅	1981	39	木造平屋建	1	2	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	—	○	・
	59-1号棟	公営住宅	1984	36		1	2	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	—	○	・
	59-2号棟	公営住宅	1984	36		1	2	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	—	○	・
	2-1号棟	公営住宅	1990	30		1	2	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	—	○	・
	7-A-D号棟	公営住宅	1995	25		2	4	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	—	○	・
引沼	5-1号棟	公営住宅	1993	27	木造平屋建	1	2	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	—	○	・
	5-2号棟	公営住宅	1993	27		1	2	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	—	○	・
	5-3号棟	公営住宅	1993	27		1	2	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	—	○	・
	7号棟	公営住宅	1995	25		1	2	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	—	○	・
平沢	6-AB号棟	特公賃	1994	26	木造平屋建	1	2	—	○	○	○	・	—	○	△	○	・	・	—	○	・
	6-CD号棟	特公賃	1994	26		1	2	—	○	○	○	・	—	○	△	○	・	・	—	○	・
	6-EF号棟	特公賃	1994	26		1	2	—	○	○	○	・	—	○	△	○	・	・	—	○	・
世立	11号棟	特公賃	1999	21	木造2階建	1	3	—	○	○	○	・	○	○	○	○	・	・	—	○	・
折田	1.5.7号棟	単独	1959	61	木造平屋建	3	3	耐用年数が大幅に超過しているため、調査無													
	2.3.6号棟	単独	1960	60		3	3	耐用年数が大幅に超過しているため、調査無													
12区団地	1.2号棟	単独	1960	60	木造平屋建	2	2	耐用年数が大幅に超過しているため、調査無													
オガワハウス	1号棟	単独	1975	45	RC造5階建	1	40	—	○	○	○	・	○	○	△	×	・	・	○	○	・
	2号棟	単独	1975	45	RC造5階建	1	40	—	○	○	○	・	○	○	△	×	・	・	○	○	・
小雨ハイツ	9-1.9-2号棟	単独	1997	23	木造2階建	1	2	—	○	○	○	・	○	○	○	○	・	・	○	○	・
	ABC号棟	単独	1997	23	木造2階建		3	—	○	○	○	・	○	○	○	○	・	・	○	○	・
日影ハイツ		単独	2011	9	木造平屋建	1	2	—	○	○	○	・	—	○	○	○	・	・	○	○	・

資料：中之条町（令和2年10月時点）

9 耐震診断調査の概要

表 町営住宅の耐震診断調査（団地別）

No	種別	団地名	建設年度	対象戸数	結果
1	公営住宅	小川	S42～44	24	改修必要（旧耐震基準）
2	公営住宅	第2小川	S47～53	42	改修不要
3	公営住宅	永田原	S61	新耐震基準	—
4	公営住宅	中之条	H5	新耐震基準	—
5	公営住宅	西中之条	H17	新耐震基準	—
6	公営住宅	赤岩	S53～54	4	改修必要（旧耐震基準）
7	公営住宅	小雨	S55	2	改修必要（旧耐震基準）
8	公営住宅	小倉	S56	新耐震基準	—
9	公営住宅	生須	S56～H7	新耐震基準	—
10	公営住宅	引沼	H5～H7	新耐震基準	—
11	単独住宅	折田	S34～35	6	改修必要（旧耐震基準）
12	単独住宅	1 2 区団地	S35	2	改修必要（旧耐震基準）
13	単独住宅	オガワハウス	S50	80	改修不要
14	単独住宅	小雨ハイツ	H9	新耐震基準	—
15	単独住宅	日影ハイツ	H23	新耐震基準	—
16	特定公共賃貸住宅	平沢	H3	新耐震基準	—
17	特定公共賃貸住宅	世立	H12	新耐震基準	—
合計				160	

資料：中之条町（令和2年10月時点）

10 共同施設等

- ・集会室と公園が設置されている団地はない。
- ・駐車場（敷地内に空きスペースが駐車場として利用可能なものを含む）がある団地は全体で13団地となっている。オガワハウスは、近隣のJA駐車場と町営駐車場で対応している。
- ・し尿処理施設が整備されていない（汲み取り）団地が3団地ある。

表 共同施設等の整理（団地別）

No	種別	団地名	集会室	公園	駐車場	し尿処理場
1	公営住宅	小川	無	無	0	公共下水道
2	公営住宅	第2小川	無	無	42	公共下水道
3	公営住宅	永田原	無	無	58	公共下水道
4	公営住宅	中之条	無	無	8	公共下水道
5	公営住宅	西中之条	無	無	14	公共下水道
6	公営住宅	赤岩	無	無	10	汲み取り
7	公営住宅	小雨	無	無	2	汲み取り
8	公営住宅	小倉	無	無	4	汲み取り
9	公営住宅	生須	無	無	20	合併処理浄化槽
10	公営住宅	引沼	無	無	10	合併処理浄化槽
11	単独住宅	折田	無	無	0	公共下水道
12	単独住宅	12区団地	無	無	0	公共下水道
13	単独住宅	オガワハウス	無	無	64	公共下水道
14	単独住宅	小雨ハイツ	無	無	8	合併処理浄化槽
15	単独住宅	日影ハイツ	無	無	0	合併処理浄化槽
16	特定公共賃貸住宅	平沢	無	無	12	合併処理浄化槽
17	特定公共賃貸住宅	世立	無	無	6	合併処理浄化槽

資料：中之条町（令和2年10月時点）

1-5 町営住宅の入居者の状況

1 団地別入居の状況

- ・町営住宅238戸のうち38戸が空家となっている。
- ・38戸のうち13戸は、政策空家としている。

表 空家の状況（団地別）

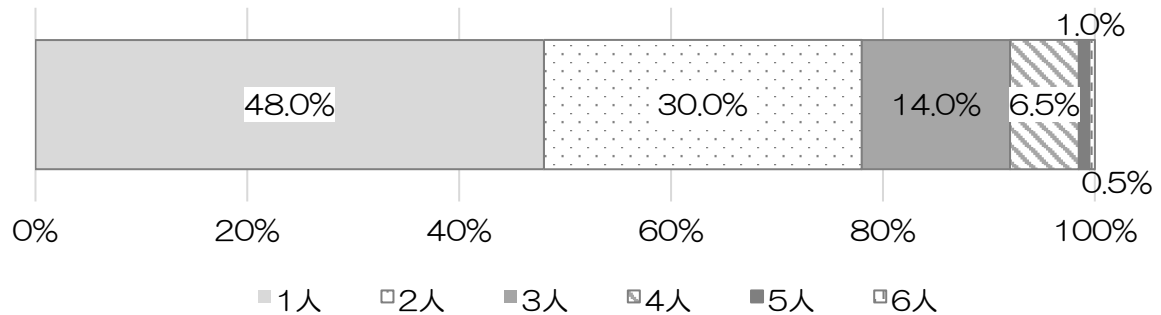
No	種別	団地名	棟数	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯数)	空家 (戸)	空家率 (%)	備考
1	公営住宅	小川	14	24	18	6	25.0%	6戸政策空家
2	公営住宅	第2小川	11	42	38	4	9.5%	
3	公営住宅	永田原	2	24	22	2	8.3%	
4	公営住宅	中之条	1	8	7	1	12.5%	
5	公営住宅	西中之条	1	8	8	0	0.0%	
6	公営住宅	赤岩	2	4	1	3	75.0%	3戸政策空家
7	公営住宅	小雨	1	2	1	1	50.0%	1戸政策空家
8	公営住宅	小倉	1	2	2	0	0.0%	
9	公営住宅	生須	6	12	11	1	8.3%	
10	公営住宅	引沼	4	8	5	3	37.5%	
11	単独住宅	折田	6	6	4	2	33.3%	2戸政策空家
12	単独住宅	12区団地	2	2	1	1	50.0%	1戸政策空家
13	単独住宅	オガワハウス	2	80	72	8	10.0%	
14	単独住宅	小雨ハイツ	1	5	2	3	60.0%	
15	単独住宅	日影ハイツ	1	2	2	0	0.0%	
16	特定公共 賃貸住宅	平沢	3	6	4	2	33.3%	
17	特定公共 賃貸住宅	世立	1	3	2	1	33.3%	
合計			59	238	200	38	16.0%	

資料：中之条町（令和2年10月時点）

2 入居世帯の状況

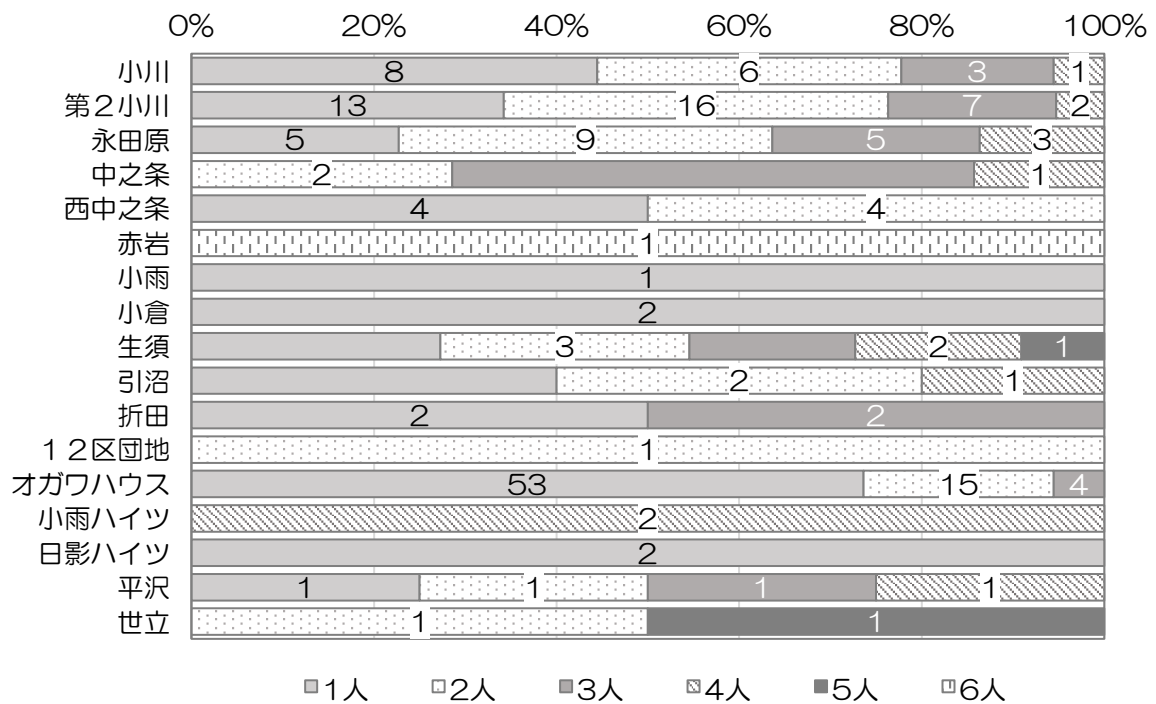
- ・1人世帯が最も多く全体の48.0%を占めており、2人世帯と合わせると78.0%を占める。

図 世帯人員別世帯構成比（全体）



資料：中之条町（令和2年10月時点）

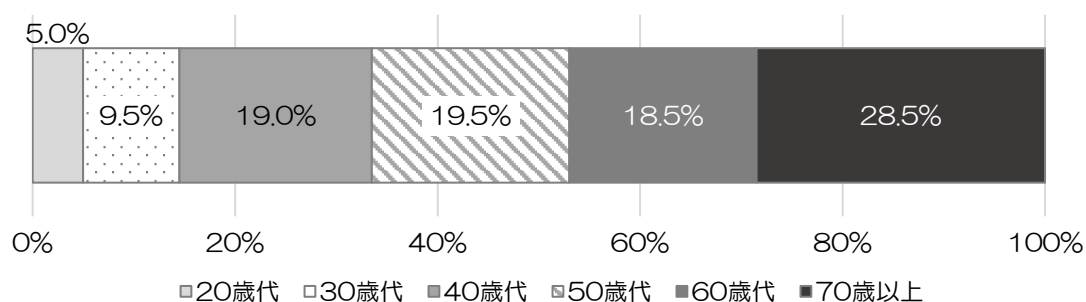
図 世帯人員別世帯数（団地別）



資料：中之条町（令和2年10月時点）

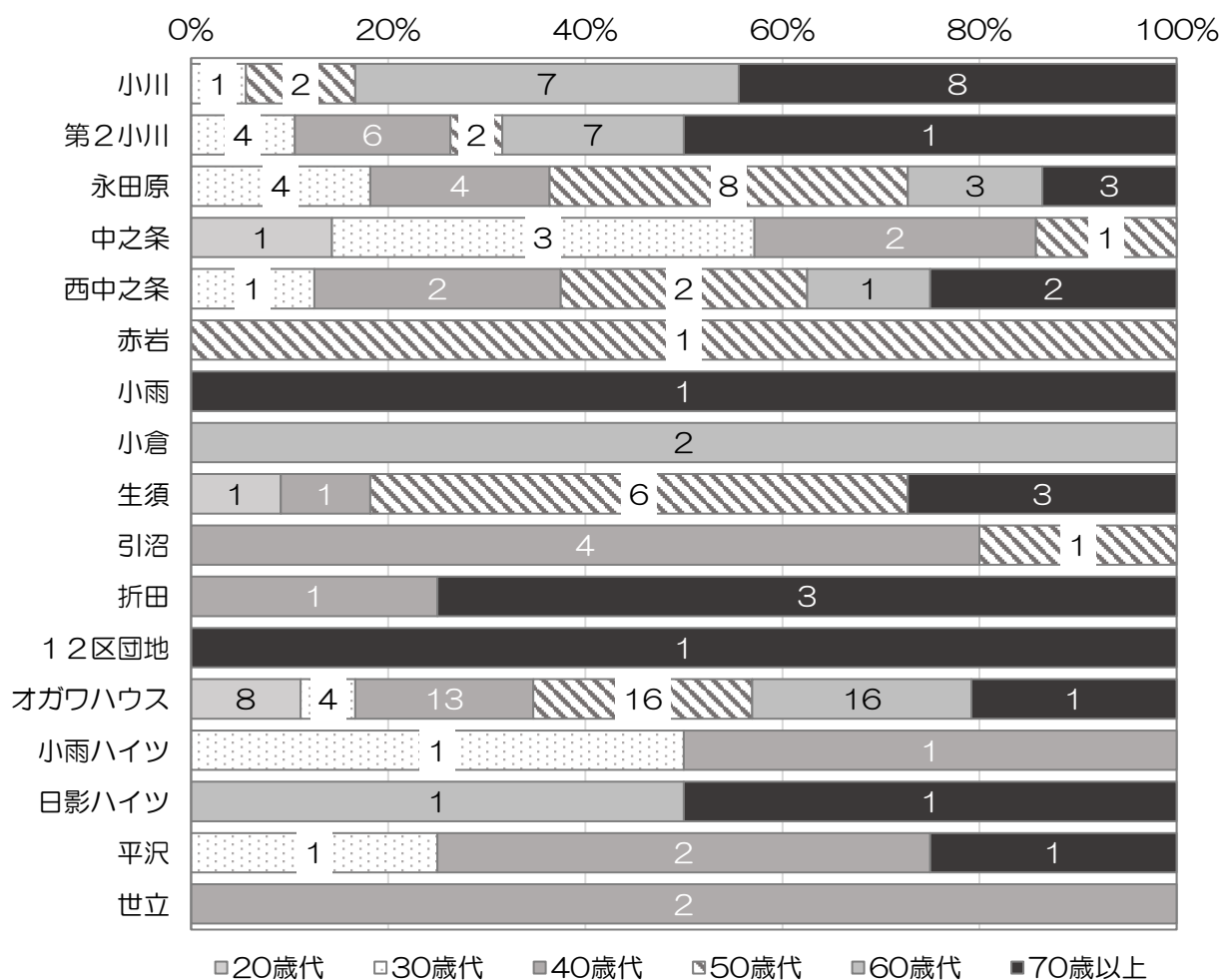
- ・世帯主の年齢は70歳以上が28.5%を占め、50歳代以上では66.5%を占めている。

図 世帯主年齢別世帯構成比（全体）



資料：中之条町（令和2年10月時点）

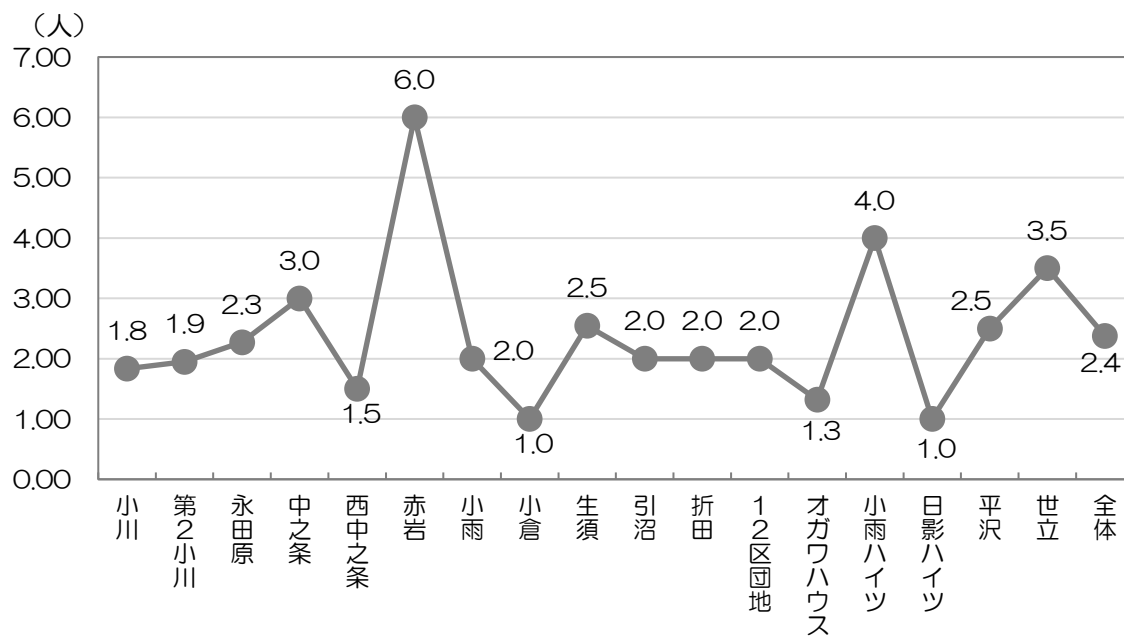
図 世帯主年齢別世帯数（団地別）



資料：中之条町（令和2年10月時点）

- ・町営住宅全体の平均世帯当たり人員は2.4人となっており、2人を上回る団地は11団地である。

図 団地別平均世帯人員（団地別）

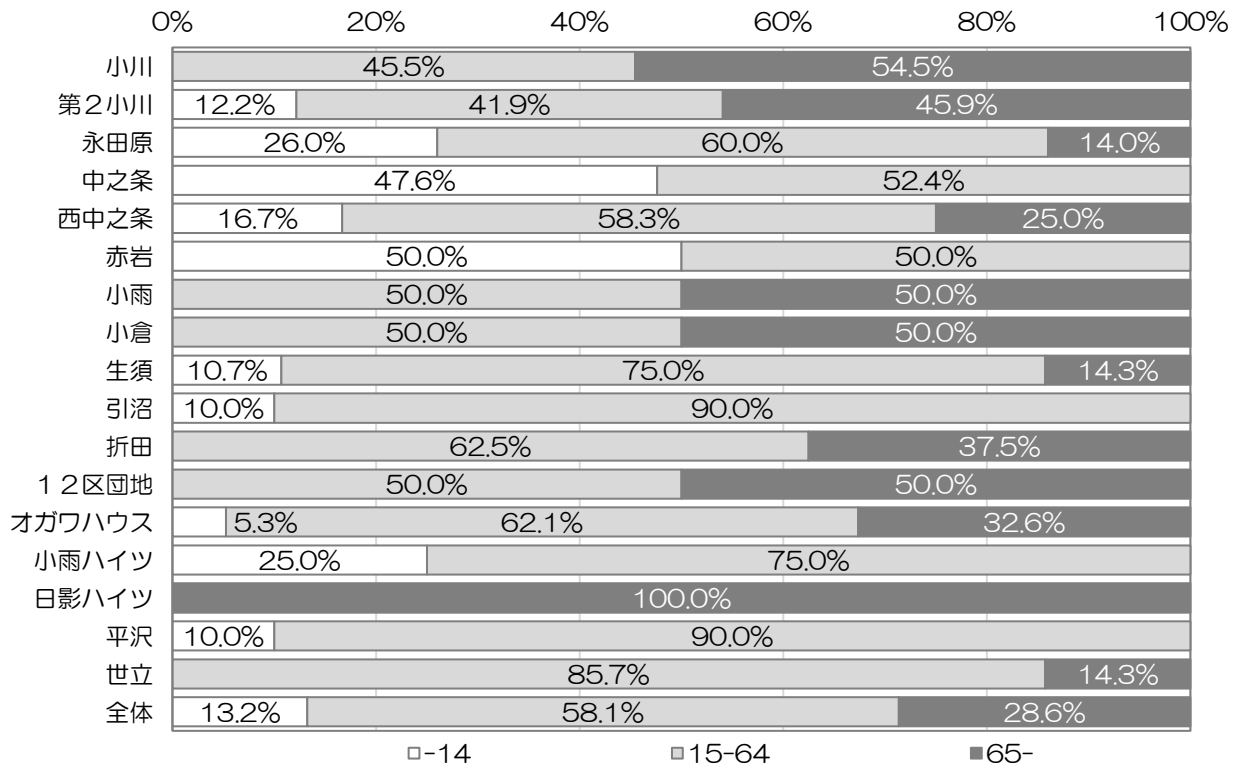


資料：中之条町（令和2年10月時点）

3 入居人口の構成

- ・町営住宅全体では、高齢者の入居者割合が50%以上のものが5団地と約3割を占めている。
- ・逆に、中之条団地、赤岩団地、引沼団地、小雨ハイツ、平沢団地は高齢者の入居者はみられない。

図 年齢別入居者構成比（団地別）



資料：中之条町（令和2年10月時点）

4 居住水準

- ・居住面積水準に照らして最低居住面積水準未達の状況をみると、町営住宅全入居世帯のうち4.5%の9世帯となっている。

表 世帯人員別世帯数と居住面積水準（団地別）

注：全員成人と想定

No	種別	団地名	間取	階数	世帯人員							合計	住戸規模 (㎡)	最低居住面積水準 未達世帯	
					1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人			世帯数	世帯率
					居住面積水準※										
					25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	80㎡				
1	公営住宅	小川	2K	1F	8	6	3	1	0	0	0	18	32.4	4	22.2%
2	公営住宅	第2小川	3K	1F	13	16	7	2	0	0	0	38	51.1	0	0.0%
3	公営住宅	永田原	3DK	3F	5	9	5	3	0	0	0	22	62.5	0	0.0%
4	公営住宅	中之条	3DK	2F	0	2	4	1	0	0	0	7	63.9	0	0.0%
5	公営住宅	西中之条	1DK/2DK	2F	4	4	0	0	0	0	0	8	70.6	0	0.0%
6	公営住宅	赤岩	3DK	1F	0	0	0	0	0	1	0	1	54.6	1	100.0%
7	公営住宅	小雨	3DK	1F	1	0	0	0	0	0	0	1	54.6	0	0.0%
8	公営住宅	小倉	3DK	1F	2	0	0	0	0	0	0	2	61.4	0	0.0%
9	公営住宅	生須	3DK	1F	3	3	2	2	1	0	0	11	72.8	0	0.0%
10	公営住宅	引沼	3DK	1F	2	2	0	1	0	0	0	5	72.8	0	0.0%
11	単独住宅	折田	3K	1F	2	0	2	0	0	0	0	4	52.9	0	0.0%
12	単独住宅	12区団地	2K	1F	0	1	0	0	0	0	0	1	42.9	0	0.0%
13	単独住宅	オガワハウス	2DK	5F/6F	53	15	4	0	0	0	0	72	38.1	4	5.6%
14	単独住宅	小雨ハイツ	1DK/3DK	2F/3F	0	0	0	2	0	0	0	2	70.4	0	0.0%
15	単独住宅	日影ハイツ	2DK	1F	2	0	0	0	0	0	0	2	55.0	0	0.0%
16	特定公共 賃貸住宅	平沢	3DK	1F	1	1	1	1	0	0	0	4	76.1	0	0.0%
17	特定公共 賃貸住宅	世立	3DK	2F	0	1	0	0	1	0	0	2	84.0	0	0.0%
合計					96	60	28	13	2	1	0	200		9	4.5%

※世帯人員から居住面積水準を算定

資料：中之条町（令和2年10月時点）

5 収入分位

- ・町営住宅では入居者の家賃算定等に当たって月収の区分を収入に応じて第Ⅰ分位から第Ⅷ分位までの8段階に区分している。入居時の資格は第Ⅳ区分以下までとなっている。
- ・町営住宅入居者の収入分位を見ると、本来階層（収入分位Ⅳまで）が76.5%、本来階層以外（収入分位Ⅴ以上）が23.5%となっている。

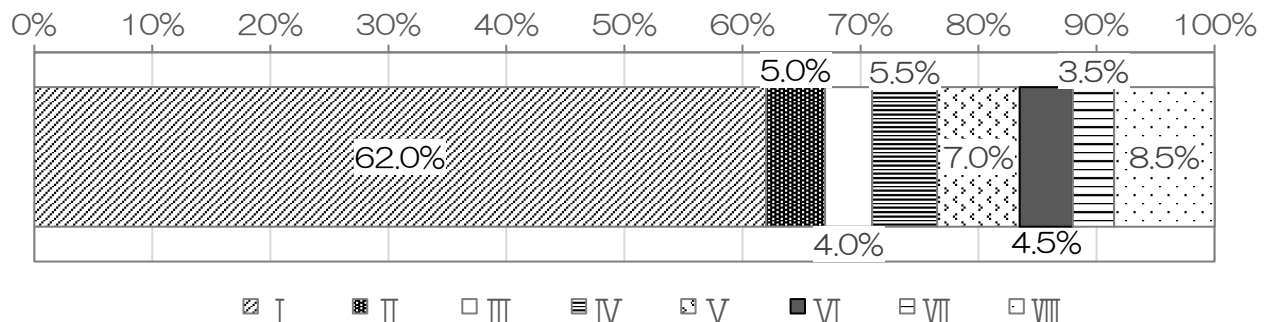
表 収入分位別世帯数（団地別）

団地名				管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	収入分位（分位中の算用数字の単位は千円）									合計
						I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	その他	
						104以下	104～ 123以下	123～ 139以下	139～ 158以下	158～ 186以下	186～ 214以下	214～ 259以下	259以上	その他	
世帯数	1	公営住宅	小川	24	18	14	0	0	1	1	1	0	1	0	18
	2	公営住宅	第2小川	42	38	27	3	0	3	1	1	1	2	0	38
	3	公営住宅	永田原	24	22	11	0	3	1	0	1	3	3	0	22
	4	公営住宅	中之条	8	7	6	1	0	0	0	0	0	0	0	7
	5	公営住宅	西中之条	8	8	5	1	0	1	1	0	0	0	0	8
	6	公営住宅	赤岩	4	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	7	公営住宅	小雨	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	8	公営住宅	小倉	2	2	1	0	0	0	1	0	0	0	0	2
	9	公営住宅	生須	12	11	6	1	0	0	2	0	0	2	0	11
	10	公営住宅	引沼	8	5	2	1	0	1	1	0	0	0	0	5
	11	単独住宅	折田	6	4	2	0	0	1	0	0	0	1	0	4
	12	単独住宅	12区団地	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	13	単独住宅	オガフハウス	80	72	48	1	4	3	7	4	1	4	0	72
	14	単独住宅	小雨ハイツ	5	2	0	0	0	0	0	0	1	1	0	2
	15	単独住宅	日影ハイツ	2	2	0	1	0	0	0	1	0	0	0	2
	16	特定公共賃貸住宅	平沢	6	4	0	0	0	0	0	1	1	2	0	4
	17	特定公共賃貸住宅	世立	3	2	0	0	1	0	0	0	0	1	0	2
合計				238	200	124	10	8	11	14	9	7	17	0	200
構成比 (%)	1	公営住宅	小川	24	18	77.8%	0.0%	0.0%	5.6%	5.6%	5.6%	0.0%	5.6%	0.0%	100.0%
	2	公営住宅	第2小川	42	38	71.1%	7.9%	0.0%	7.9%	2.6%	2.6%	2.6%	5.3%	0.0%	100.0%
	3	公営住宅	永田原	24	22	50.0%	0.0%	13.6%	4.5%	0.0%	4.5%	13.6%	13.6%	0.0%	100.0%
	4	公営住宅	中之条	8	7	85.7%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	5	公営住宅	西中之条	8	8	62.5%	12.5%	0.0%	12.5%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	6	公営住宅	赤岩	4	1	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	7	公営住宅	小雨	2	1	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	8	公営住宅	小倉	2	2	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	9	公営住宅	生須	12	11	54.5%	9.1%	0.0%	0.0%	18.2%	0.0%	0.0%	18.2%	0.0%	100.0%
	10	公営住宅	引沼	8	5	40.0%	20.0%	0.0%	20.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	11	単独住宅	折田	6	4	50.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	100.0%
	12	単独住宅	12区団地	2	1	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	13	単独住宅	オガフハウス	80	72	66.7%	1.4%	5.6%	4.2%	9.7%	5.6%	1.4%	5.6%	0.0%	100.0%
	14	単独住宅	小雨ハイツ	5	2	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100.0%
	15	単独住宅	日影ハイツ	2	2	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	16	特定公共賃貸住宅	平沢	6	4	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	25.0%	50.0%	0.0%	100.0%
	17	特定公共賃貸住宅	世立	3	2	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	100.0%
合計				238	200	62.0%	5.0%	4.0%	5.5%	7.0%	4.5%	3.5%	8.5%	0.0%	100.0%

資料：中之条町（令和2年10月時点）

- ・収入分位別の割合を世帯ベースでみると本来階層は、第Ⅰ分位が62.0%と最も多く、第Ⅱ分位が5.0%、第Ⅲ分位が4.0%、第Ⅳ分位が5.5%となっている。

図 収入分位別世帯構成比



資料：中之条町（令和2年10月時点）

6 応募倍率の状況

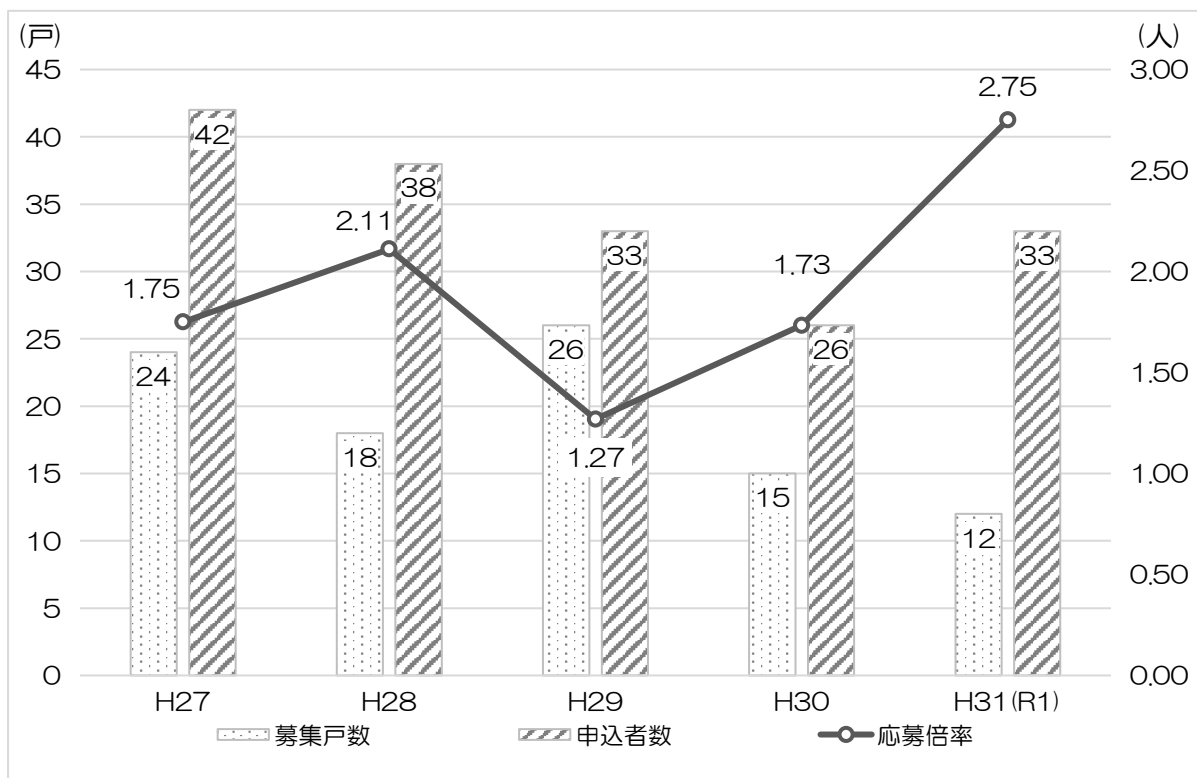
- ・町営住宅の応募状況は、この5年間の募集戸数95戸に対して申込者数172と上回っている。

表 応募倍率の状況（年度別）

	募集戸数	申込者数	応募倍率
H27	24	42	1.75
H28	18	38	2.11
H29	26	33	1.27
H30	15	26	1.73
H31(R1)	12	33	2.75
合計（5年間）	95	172	1.81

資料：中之条町（令和2年10月時点）

図 応募倍率の状況（年度別）



資料：中之条町（令和2年10月時点）

7 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

●収入超過者に対する取組状況

収入申告書による調査の結果により、世帯収入額が町営住宅の入居収入基準158,000円を超過していると認定された者に対して、収入基準超過者認定通知書を送付している。収入超過者には、通知書の送付後に住宅を明け渡すよう努めていただくようになっている。

●高額所得者に対する取組状況

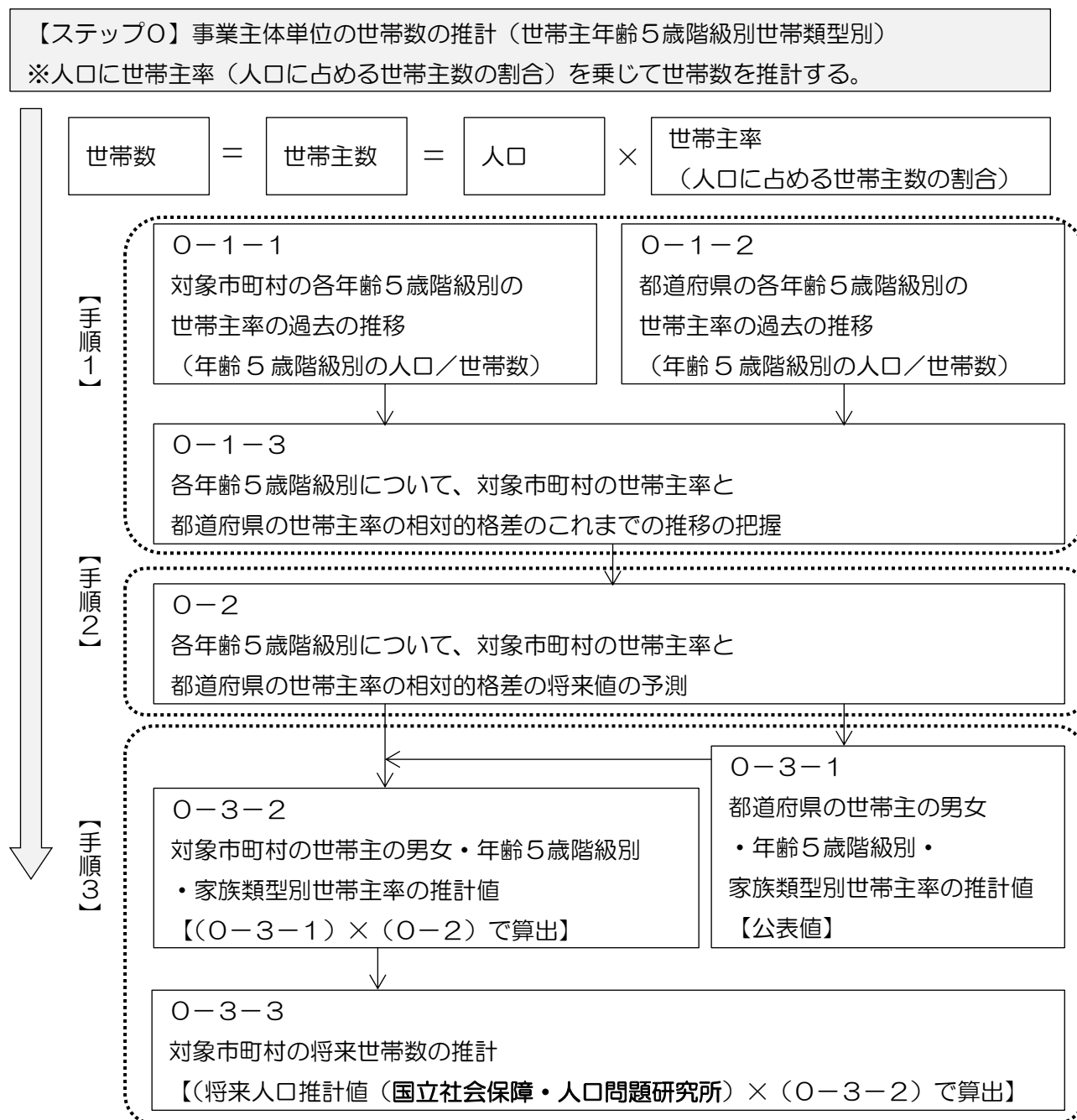
収入申告書による調査の結果により、決定収入額が高額所得者認定基準313,001円を超過していると認定された者に対して、高額所得者認定通知書を送付している。高額所得者には、通知書の送付後に住宅を明け渡すよう努めていただくようになっている。

1-6 町営住宅の需要推計

1 推計方法

- ・策定指針に基づき、「ストック推計プログラム（著しい困窮年収未満の世帯数の推計）」を用い、将来（30年程度の中長期）における町営住宅の施策対象世帯数のうち、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（著しい困窮年収未満世帯）を推計する。
- ・推計の流れは、「公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）」において示されているストック量の推計に準じて、以下のとおり実施する。

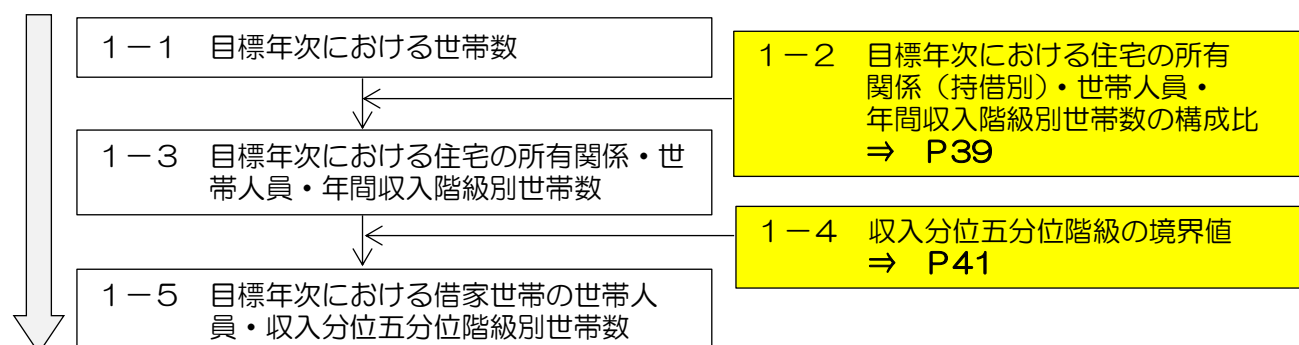
図 将来のストック量の推計の流れ



【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

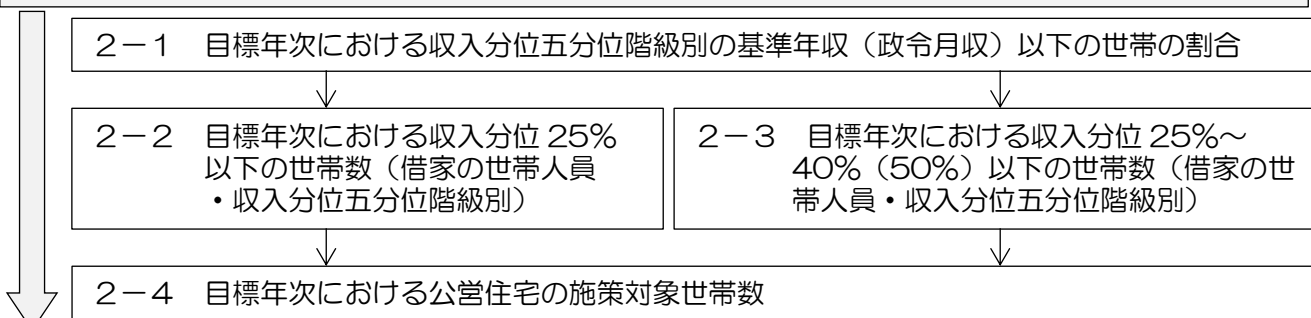
※将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。



【ステップ2】 公営住宅収入基準を満たす世帯数のうち「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
 - ・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

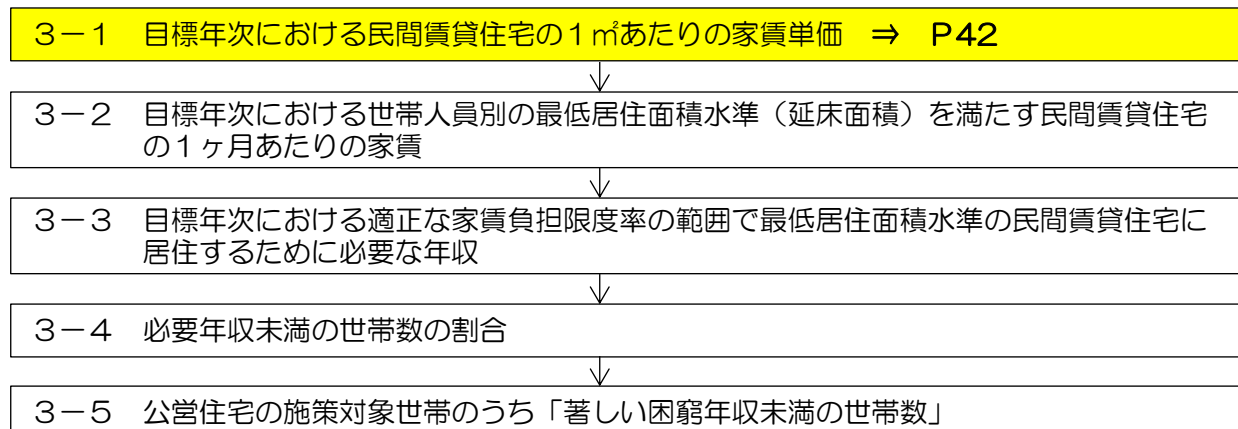
※公営住宅の施策対象世帯数を推計する。



【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。



2 推計結果からみた中之条町における著しい困窮年収未満世帯の検討

・ストック推計では、以下の3つの変数を、自ら設定する構成となっている。

- ① 目標年次における住宅の所有関係（持借別）・世帯人員・年間収入階級別世帯数の構成比
- ② 収入分位五分位階級の境界値
- ③ 目標年次における民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価

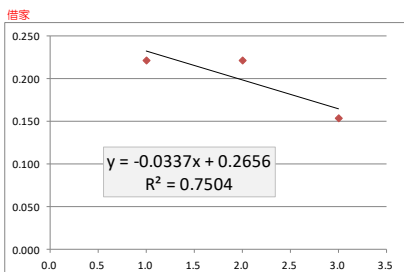
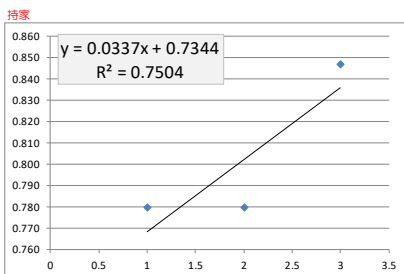
① 目標年次における住宅の所有関係（持借別）・世帯人員・年間収入階級別世帯数の構成比

- ・持ち家と借家比率の決定係数の観点からみると、㊶線形近似が優位である。
- ・ただし、線形近似から予測される借家率は、2015年から2040年までに9.0%下がる傾向を示しており、このような急激な減少は考えにくい。よって借家率の減少割合が最も少ない

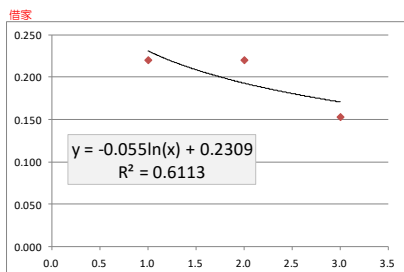
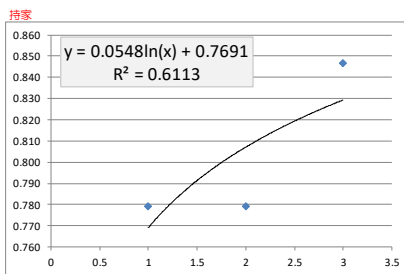
㊶対数近似を採用する。

①世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係			
	A. 線形	B. 対数	C. 指数
持ち家	0.7504	0.6113	0.7504
借家	0.7504	0.6113	0.7504
平均	0.7504	0.6113	0.7504

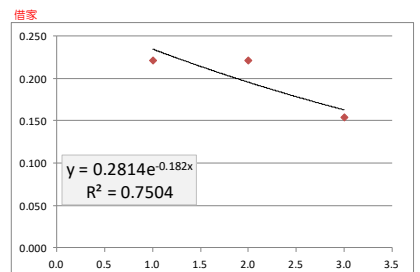
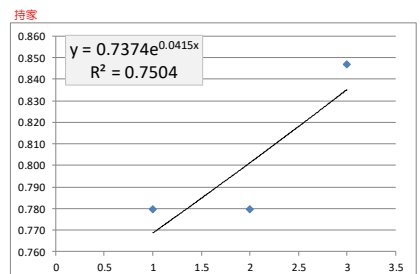
A. 線形近似式の当てはめ



B. 対数近似式の当てはめ



C. 指数近似式の当てはめ

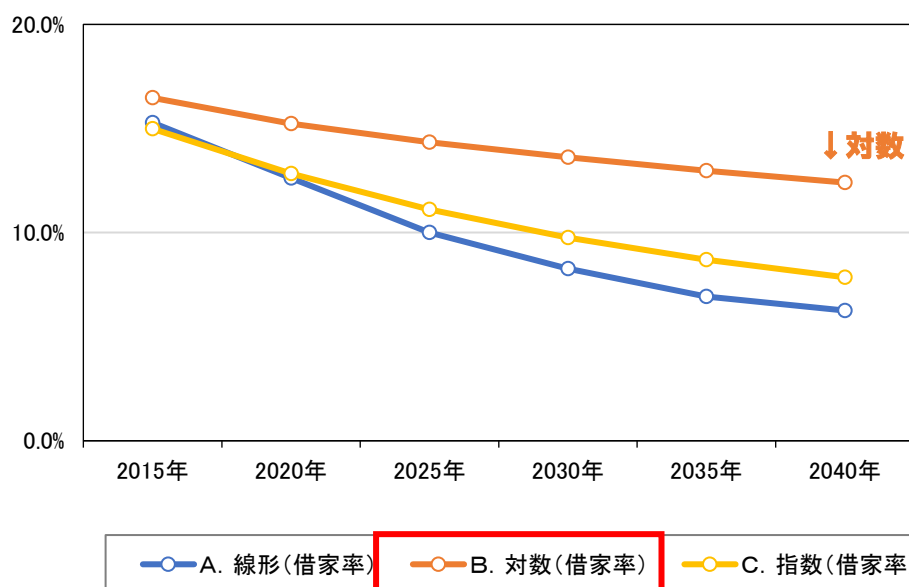


- 各推計別の借家数は、以下のようになる。

(世帯数)

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
一般世帯総数	6,453	6,138	5,748	5,370	4,948	4,572
借家数						
A. 線形	986	774	575	444	343	286
B. 対数	1,063	935	824	731	642	567
C. 指数	967	788	639	524	430	359
A. 線形(借家率)	15.3%	12.6%	10.0%	8.3%	6.9%	6.3%
B. 対数(借家率)	16.5%	15.2%	14.3%	13.6%	13.0%	12.4%
C. 指数(借家率)	15.0%	12.8%	11.1%	9.8%	8.7%	7.9%

(借家率)



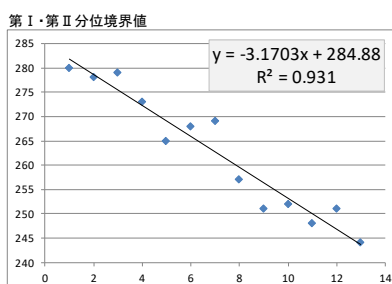
② 収入分位五分位階級の境界値

- ・町営住宅の入居者層はⅠ～Ⅳ分位であるが、この中で最も多くの居住者が占める第Ⅰ分位を含むⅠ・Ⅱの決定係数が最も優位な㊤線形近似を採用する。

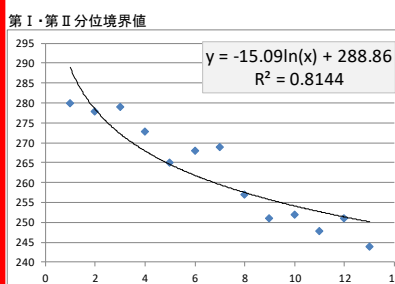
(決定係数: R^2)	㊤線形近似	㊢対数近似	㊣指数近似	直近実績値
Ⅰ・Ⅱ	0.9310	0.8144	0.9308	—
Ⅱ・Ⅲ	0.9676	0.8671	0.9675	—
Ⅲ・Ⅳ	0.9570	0.9088	0.9592	—
Ⅳ・Ⅴ	0.9194	0.9205	0.9214	—
平均	0.9438	0.8777	0.9447	—

	第Ⅰ・第Ⅱ分位	第Ⅱ・第Ⅲ分位	第Ⅲ・第Ⅳ分位	第Ⅳ・第Ⅴ分位
2002年	280	415	583	839
2003年	278	412	576	809
2004年	279	405	566	808
2005年	273	401	556	793
2006年	265	392	545	783
2007年	268	396	540	778
2008年	269	393	546	774
2009年	257	378	525	759
2010年	251	375	517	742
2011年	252	371	508	731
2012年	248	364	503	722
2013年	251	367	505	735
2014年	244	360	504	737

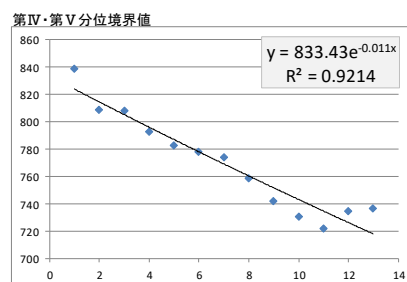
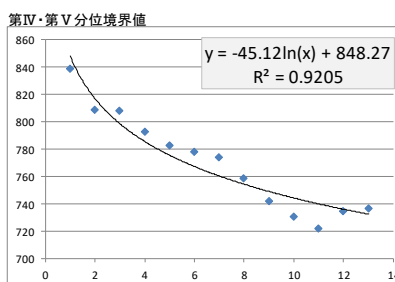
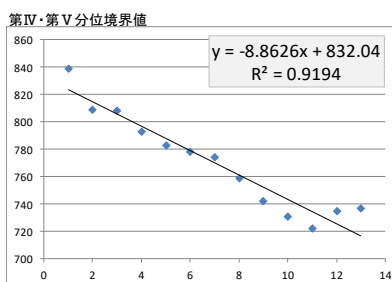
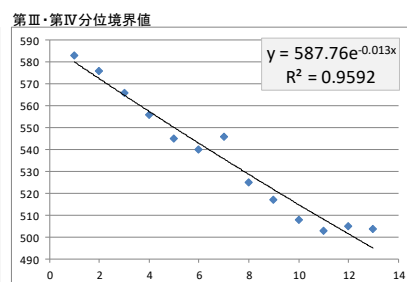
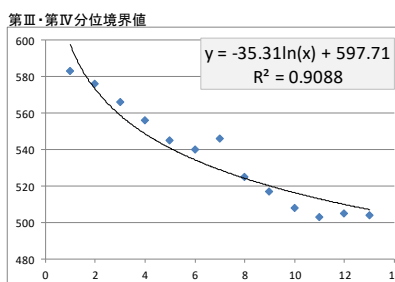
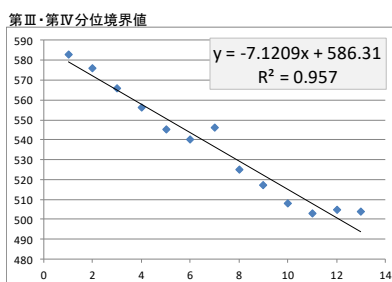
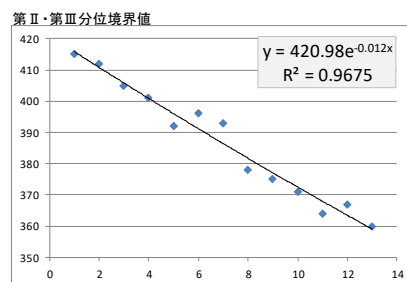
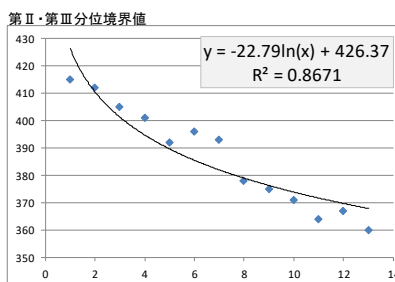
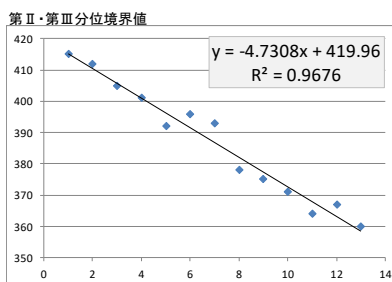
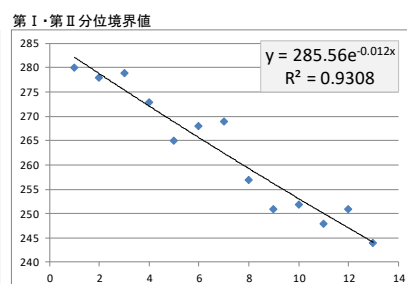
A. 線形近似式の当てはめ



B. 対数近似式の当てはめ



C. 指数近似式の当てはめ

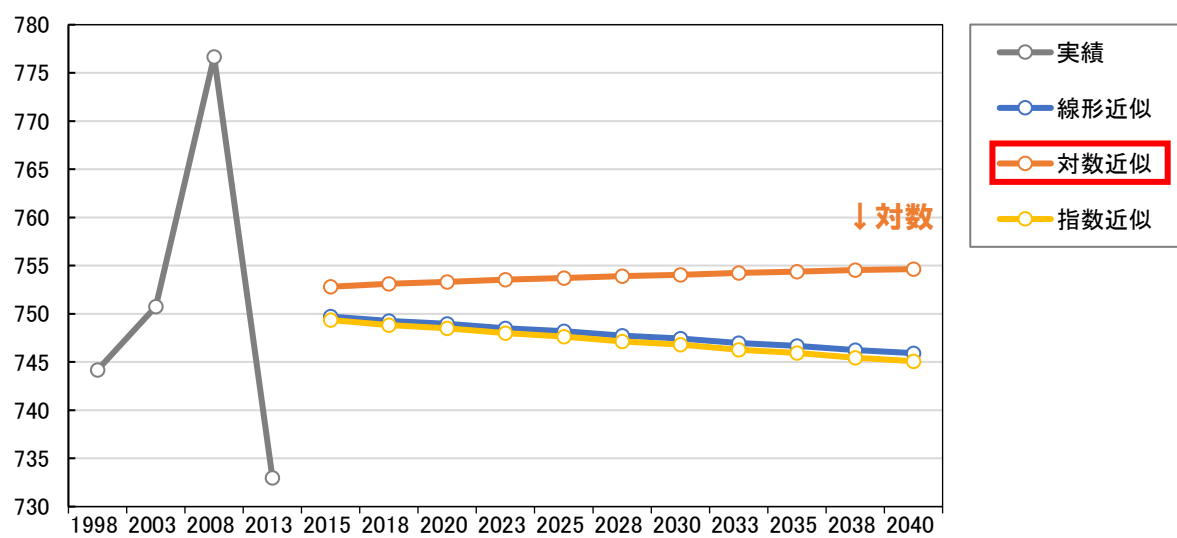


③ 目標年次における民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃単価

- 決定係数が最も高い**㊸対数近似**を採用する。

(決定係数：R ²)	
㊶線形近似	0.0028
㊸対数近似	0.0061
㊷指数近似	0.0036

(円/㎡)

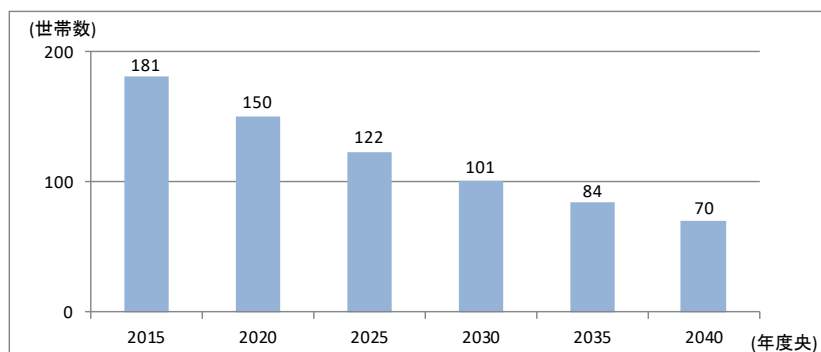


④ まとめ

- ①～③の検討結果（㊦対数、㊦線形、㊦対数）を踏まえ、中之条町における著しい困窮年収未満世帯数は、2040年度央は**70世帯**と推計される。

①著しい困窮年収未満の世帯の総数

年度央	2015	2020	2025	2030	2035	2040
著しい困窮年収未満の世帯数	181	150	122	101	84	70



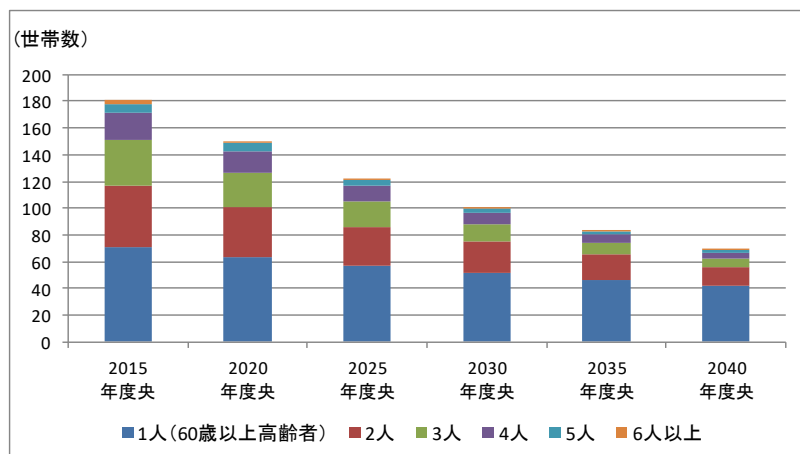
②世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

■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）	71	64	57	51	47	42
2人	46	37	29	24	19	15
3人	34	26	19	13	9	6
4人	20	17	12	9	7	5
5人	7	6	4	3	2	2
6人以上	3	2	1	1	1	1
合計	181	150	122	101	84	70

■構成割合

	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）	39.3%	42.2%	46.1%	50.9%	55.7%	60.0%
2人	25.3%	24.5%	24.0%	23.3%	22.2%	21.2%
3人	18.7%	17.1%	15.4%	12.7%	10.3%	8.6%
4人	11.3%	11.0%	10.0%	8.9%	8.0%	6.8%
5人	4.1%	3.9%	3.5%	3.2%	2.8%	2.5%
6人以上	1.4%	1.3%	1.0%	0.9%	1.0%	0.9%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



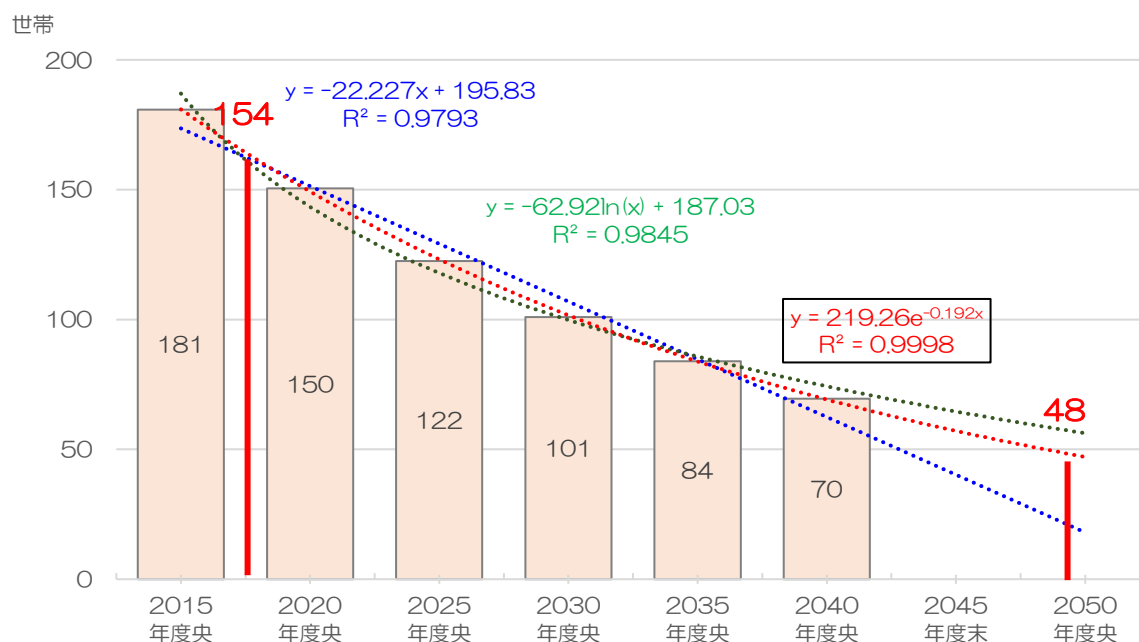
■（参考）推計パターン別著しい困窮年収未満世帯数

① 世帯の年間収入 階級・世帯人 員・住宅の所有 の関係	② 年間収入 五分位 境界値	③ 民営借家の 1㎡あたり 家賃	一般世帯総数		借家総数		著しい困窮年収未満世帯数					
							合計		世帯総数に 占める割合		借家総数に 占める割合	
			2015年 世帯 総数	2040年 世帯 総数	2015年 借家 総数	2040年 借家 総数	2015 年度 中央	2040 年度 中央	2015 年度 中央	2040 年度 中央	2015 年度 中央	2040 年度 中央
A. 線形	A. 線形	A. 線形	6,453	4,572	986	286	156	0	2.4%	0.0%	15.8%	0.0%
A. 線形	A. 線形	B. 対数	6,453	4,572	986	286	156	0	2.4%	0.0%	15.8%	0.0%
A. 線形	A. 線形	C. 指数	6,453	4,572	986	286	156	0	2.4%	0.0%	15.8%	0.0%
A. 線形	B. 対数	A. 線形	6,453	4,572	986	286	156	1	2.4%	0.0%	15.8%	0.5%
A. 線形	B. 対数	B. 対数	6,453	4,572	986	286	156	1	2.4%	0.0%	15.8%	0.5%
A. 線形	B. 対数	C. 指数	6,453	4,572	986	286	156	1	2.4%	0.0%	15.8%	0.5%
A. 線形	C. 指数	A. 線形	6,453	4,572	986	286	156	0	2.4%	0.0%	15.8%	0.1%
A. 線形	C. 指数	B. 対数	6,453	4,572	986	286	156	0	2.4%	0.0%	15.8%	0.1%
A. 線形	C. 指数	C. 指数	6,453	4,572	986	286	156	0	2.4%	0.0%	15.8%	0.1%
B. 対数	A. 線形	A. 線形	6,453	4,572	1,063	567	181	70	2.8%	1.5%	17.0%	12.2%
B. 対数	A. 線形	B. 対数	6,453	4,572	1,063	567	181	70	2.8%	1.5%	17.0%	12.2%
B. 対数	A. 線形	C. 指数	6,453	4,572	1,063	567	181	70	2.8%	1.5%	17.0%	12.2%
B. 対数	B. 対数	A. 線形	6,453	4,572	1,063	567	181	73	2.8%	1.6%	17.0%	12.8%
B. 対数	B. 対数	B. 対数	6,453	4,572	1,063	567	181	73	2.8%	1.6%	17.0%	12.8%
B. 対数	B. 対数	C. 指数	6,453	4,572	1,063	567	181	73	2.8%	1.6%	17.0%	12.8%
B. 対数	C. 指数	A. 線形	6,453	4,572	1,063	567	181	70	2.8%	1.5%	17.0%	12.3%
B. 対数	C. 指数	B. 対数	6,453	4,572	1,063	567	181	70	2.8%	1.5%	17.0%	12.3%
B. 対数	C. 指数	C. 指数	6,453	4,572	1,063	567	181	70	2.8%	1.5%	17.0%	12.3%
C. 指数	A. 線形	A. 線形	6,453	4,572	967	359	153	21	2.4%	0.5%	15.8%	5.8%
C. 指数	A. 線形	B. 対数	6,453	4,572	967	359	153	21	2.4%	0.5%	15.8%	5.8%
C. 指数	A. 線形	C. 指数	6,453	4,572	967	359	153	21	2.4%	0.5%	15.8%	5.8%
C. 指数	B. 対数	A. 線形	6,453	4,572	967	359	153	23	2.4%	0.5%	15.8%	6.4%
C. 指数	B. 対数	B. 対数	6,453	4,572	967	359	153	23	2.4%	0.5%	15.8%	6.4%
C. 指数	B. 対数	C. 指数	6,453	4,572	967	359	153	23	2.4%	0.5%	15.8%	6.4%
C. 指数	C. 指数	A. 線形	6,453	4,572	967	359	153	21	2.4%	0.5%	15.8%	5.9%
C. 指数	C. 指数	B. 対数	6,453	4,572	967	359	153	21	2.4%	0.5%	15.8%	5.9%
C. 指数	C. 指数	C. 指数	6,453	4,572	967	359	153	21	2.4%	0.5%	15.8%	5.9%

⑤ 2050 年度末（現在から 30 年後）における著しい困窮年収未満世帯数の推計

- 中之条町における町営住宅の中長期（現在から30年後）の見通しを検討するにあたり、2015年度央から2040年度央の値を用い、2049年度末の著しい困窮年収未満世帯数の推計を行う。
- 年度と世帯の関係を示す決定係数が最も優位である**指数近似を採用**する。
- 推計の結果、2049年度末における著しい困窮年収未満世帯数は、**48**世帯となる。

(決定係数：R ²)	
線形近似	0.9793
対数近似	0.9845
指数近似	0.9998



3 将来のストック量の推計

- ・平成30年1月に国土交通省住宅局住宅総合整備課から事務連絡のあった、「著しい困窮年収未満の世帯」への対応の考えを踏まえ、全ての借家（町営住宅だけでなく民間賃貸住宅等も含む借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯」へ対する、町営住宅及び低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅のストック量の妥当性を確認する。

ステップ1 スtock推計結果の整理

- ・ストック推計結果に基づき、2040年度までの著しい困窮年収未満の世帯の推移を表形式等で整理する。（⇒P47 参照）



ステップ2 住宅ストックの概況の把握

- ・平成25年の住宅・土地統計調査結果等を用いて、現在の所有関係別の住宅ストック数等を把握する。（⇒P47 参照）



ステップ3 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

① 民間賃貸住宅の市場家賃の把握

- ・平成25年の住宅・土地統計調査結果を用いて、現在の「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」を把握する。（⇒P48 参照）

② 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

- ・「低廉な家賃」⇒住宅扶助費※一般基準上限額以内の家賃を低廉な家賃と設定（⇒P48 参照）

※生活保護法に位置付けられている8種類の扶助の一つ。住宅扶助（家賃・間代等）の限度額（共益費・管理費は含まない）は世帯の人数等によって異なる。

- ・「一定の質」⇒最低居住水準を満たす住宅を一定の質と設定（⇒P48 参照）

③ 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

- ・「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」の表を考慮しながら、現在の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。（⇒P50 参照）
- ・「民間借家（専用住宅）数」に対する「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の割合と同程度の住宅が「低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅」とする。（⇒P50 参照）



ステップ4 著しい困窮年収未満の世帯への対応と2040年度までの目標管理戸数の確認

- ・2040年度までの著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）の推移とともに、将来の総世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等（＝対応可能量）の推移を整理する。（⇒P51 参照）
- ・「対応可能量」が「必要量」を上回ることを検証しつつ、公営住宅の2040年度（令和22年）の目標管理戸数を設定する。（⇒P51 参照）

ステップ1 スtock推計結果の整理

- ・ストック推計結果に基づき、中之条町におけるストック推計結果（㊸対数、㊸線形、㊸対数）を整理する。

単位：年度	2015	2020	2025	2030	2035	2040
総世帯数 (単位：世帯)	6,453	6,138	5,748	5,370	4,948	4,572
	100.0%	95.1%	89.1%	83.2%	76.7%	70.8%
著しい困窮年収未満の 世帯数(単位：世帯)	181	150	122	101	84	70
	100.0%	83.3%	68.4%	56.2%	46.7%	38.6%

※各項目下段の％は 2015 年度を基準にした場

ステップ2 住宅ストックの概況の把握

- ・平成 25 年の住宅・土地統計調査結果等を用いて、中之条町の所有関係別の住宅ストック数等を把握する。

単位：戸

住宅総数	8,150 (統)	居住世帯のある住宅	6,510 (統)	専用住宅	6,280 (統) 96.5%	持ち家	5,220 (統) 80.2%
						公営の借家 (町営及び県営)	229 (実) 3.5% ※ア
						都市再生機構 ・公社の借家	9 (実) 0.0%
						民営借家	830 (統) 12.7%
						給与住宅	80 (統) 1.2% ※イ
		居住世帯のない住宅	1,630 (統)	店舗その他の 併用住宅	230 (統) 3.5%	二次的住宅※2	220 (統) ※ウ
				空き家	1,600 (統)	賃貸用の住宅	100
				一時現在者 のみの住宅※1	30 (統)	売却用の住宅	10
				建築中の 住宅	0 (統)	その他の住宅	1,260

※1:「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

※2:「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

※ア:「公営の借家」は、令和2年に管理している実数として、町営住宅229戸を記載している。

※イ:「民間賃貸住宅」は、民営借家 830 戸と給与借家 80 戸の総数 910 戸である。(P50②に用いる)

※ウ:「空き家となっている賃貸用の住宅」は、100 戸ある。(P50②に用いる)

(統): 統計データを用いた数値

(実): 実数を用いた数値

資料：平成25年住宅・土地統計調査

ステップ3 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

① 民間賃貸住宅の市場家賃の把握

- ・国交省が提示している平成25年の「住宅・土地統計調査結果（確定集計 都道府県編（都道府県・市町村） 市区町村 第74表、第84表）」を用いて民間賃貸住宅の市場家賃等を把握する。

② 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定

- ・国交省は「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅」を以下の枠内の条件を満たすものと提示している。
- ・ただし、中之条町の「住宅扶助費一般基準上限額」が国交省の前提条件と数値が異なること等の課題があるため、国交省の提示した考え方を踏まえつつ、中之条町の実態に即した「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅（以後、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」という。）の算定を行う必要がある。
- ・今回の算定においては「①住宅扶助費一般基準上限額以下、②最低居住水準以上、③昭和56（1981）年以降建設」の民間賃貸住宅が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」と定義した上で、中之条町の実態に即した算定を行う。

【中之条町における設定条件】

中之条町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、次の2点を考慮することとする。

- ① 下記の3級地の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯は30,000円未満、2人以上の世帯については、40,000円未満を「低廉な家賃」と考える。
- ② 住宅面積が25平方メートル以上（1人世帯の最低居住面積水準は上回るストックを対象）であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年（1981年）以降に建設されたストックを「一定の質」と考える。

■住宅扶助費一般基準上限額（中之条町）

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
前橋市・高崎市	34,200円	31,000円	44,500円	48,000円	53,400円
2級地（桐生市）	30,000円	36,000円	39,000円	42,000円	47,000円
3級地（上記以外）	30,700円	37,000円	39,900円	43,000円	47,900円

■最低居住水準

1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	80㎡

※2人以上は「人数×10㎡+10㎡」

■耐震性の確保（昭和56（1981）年以降に建設）

- ・国交省が提示している平成25年の「住宅・土地統計調査結果（確定集計 都道府県編（都道府県・市町村）市区町村 第6-3表）」を用いて中之条町の民間賃貸住宅における耐震化率を把握する。

⇒中之条町の民営借家における耐震化率は、**57.7%**である。

■最低居住水準以上かつ住宅扶助費一般基準上限額以下に該当する民間賃貸住宅

- ・民間賃貸住宅のうち、耐震性の確保された（耐震化率＝57.7%）が、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」となる。

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	6～7万円未満	7万円以上
29㎡以下	650	90	10	150	150	125	125	0	0
30～39㎡	88	23	0	1	1	31	31	0	3
40～49㎡	139	27	1	5	5	50	50	0	2
50～59㎡	50	5	15	5	5	10	10	0	2
60～69㎡	25	2	7	3	3	5	5	0	1
70～79㎡	25	2	7	3	3	5	5	0	1
80㎡以上	25	2	7	3	3	5	5	0	1
	978	150	40	165	165	225	225	0	8

中之条町における「低廉な家賃かつ一定の質」が確保した民間賃貸住宅

「上記表の網掛け部のストック：115戸」×「昭和56年以降に建設された民営借家率57.7%」÷66戸

③ 中之条町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

- ・「②「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方の設定」を踏まえて、中之条町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定する。

① 「民間賃貸住宅」に占める低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の供給戸数

住宅扶助費一般基準上限額以下かつ最低居住水準以上の民間賃貸住宅	115 戸	a
中之条町の民間賃貸住宅のうち昭和 56 年以降に建設した割合	57.7%	b
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅【民間賃貸住宅】	66 戸	$c = a \times b$

- ・現在賃貸物件として活用されている賃貸住宅のうち66戸が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」となる。

② 「賃貸用の空き家」に占める低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の供給戸数

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	66 戸	$c = a \times b$
民間賃貸住宅の総数（民間借家＋給与借家の総数） …※イ	910 戸	d (830+80)
民間賃貸住宅のうち低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の割合	7.3%	$e = c / d$ ($e = 66 / 910$)
空き家となっている賃貸用の住宅 …※ウ	100 戸	f
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅【賃貸用の空き家】	7 戸	$g = f \times e$ ($e = 100 \times 7.3$)

※イ：「民間賃貸住宅」の総数 910 戸の総数は、P47 から用いている。

※ウ：「空き家となっている賃貸用の住宅」の 100 戸は、P47 から用いている。

- ・ただし、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の66戸以外に「空き家となっている賃貸用の住宅」が100戸あり、このうち7.3%の7戸についても「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」に含めることが可能である。
- ・以上のことから、中之条町には66戸＋7戸の合計73戸が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」となる。

ステップ4 著しい困窮年収未満世帯への対応と2040年度（令和22年度）の目標管理戸数の確認

- ・2040年度央の「著しい困窮年収未満世帯数」は70世帯と推計される。一方で備考欄に示すような考え方に基づく2040年度の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」は52戸供給されると考えられ、町営住宅114戸と合わせ166戸となり、著しい困窮年収未満世帯数を上回る供給が可能であることが確認できる。町営住宅の将来値の設定にあたり、新たな供給を想定せず、耐用年数超過後順次廃止する方向としているが、将来、供給予定戸数が需要と大きく乖離することが確実となった場合は、廃止を前倒しにするなど、供給戸数の見直しを行う。

時期(単位:年度)			現状値	推計値					備考
			2015	2020	2025	2030	2035	2040	
			H27	R2	R7	R12	R17	R22	
1.世帯数			6,453	6,138	5,748	5,370	4,948	4,572	「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8国土交通省)」の将来のストック量の推計より
			100.0%	95.1%	89.1%	83.2%	76.7%	70.8%	H27年に対する割合
2. ストック(著しい困窮年収未満世帯)推計結果 (単位:世帯)			181	150	122	101	84	70	「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8国土交通省)」の将来のストック量の推計より
			100.0%	83.2%	67.7%	55.9%	46.4%	38.4%	H27年に対する割合
3. 対応 (単位:戸)	公営住宅	町営	229	229	133	122	122	114	ストック状況の把握で整理した数値と異なるため、町営住宅は耐用年数に応じた実数値を採用
		県営	0	0	0	0	0	0	
		小計	229	229	133	122	122	114	
	低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	都市再生機構	0	0	0	0	0	0	・都市再生機構は「0」 ・その他公的賃貸は、特定公共賃貸住宅(世立団地、平沢団地)9戸とし、耐用年数に応じた実数値を採用
		その他公的賃貸	9	9	3	0	0	0	
		小計	9	9	3	0	0	0	
	低家賃かつ一定の質が担保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	66	63	59	55	51	47	※1
		賃貸用の空き家	7	7	6	6	5	5	
		小計	73	69	65	61	56	52	
合計			311	307	201	183	178	166	
著しい困窮年収未満世帯に対する低家賃かつ一定の質が確保された住宅の充足状況			130	157	79	82	94	96	
			172.0%	204.3%	164.1%	180.9%	212.2%	238.4%	

※1：世帯数の増減に合わせて変動すると仮定

4 中之条町公共施設等総合管理計画（H28）との整合性の確認

- 中之条町公共施設総合管理計画（H28）において、本町の人口減少に伴い財政規模も縮小され、現在町が所有する公共施設等を将来にわたり全てを更新することは、町民の負担が大きくなる。「公共施設更新費用試算ソフト」を使用し、40年間に更新・大規模改修に要する費用は、総額544.7億円、年平均額は約13.6億円と試算されている。そのうち町営住宅の更新費用は、総額50.3億、年平均額は約1.3億円となっている。そのため、予防保全による長寿命化や、資産総量の適正化による維持管理経費等の縮減、資産活用による歳入確保など、公共施設等の総合的な利活用を推進することにより、財政負担の軽減を図りながら、町民が必要とする行政サービスの維持向上を図ることとしている。この資産総量の適正化に関して、具体的には、公共施設について必要なサービス水準を確保しつつ総量の縮減を推進することとしている。
- 本計画においては、統計値等を用いて町営住宅を必要する世帯数を推計し、これを上回る戸数を供給（サービス水準を確保）できることを確認しつつ、各住宅の耐用年数に応じて縮減していくこととしており、中之条町公共施設等総合管理計画と整合が図られているといえる。

1-7 町営住宅のストックの課題

- ・本町の町営住宅ストックの現状や管理状況、入居者状況を踏まえ、町営住宅の課題を整理する。

1 老朽化する町営住宅への対応

耐用年数を超過している町営住宅が88戸あり、全体の約37%を占める。構造別では、簡易耐火構造住宅42戸、木造住宅46戸が耐用年数を超過し、これらをはじめ、老朽化の著しい町営住宅に対して対応が必要になる。

2 安心・安全な町営住宅の提供

新耐震基準が適用される前の、昭和55年以前に建設された団地が160戸あり、そのうち耐震診断調査により80戸が新耐震基準を満たしていないため、これらに対して対応が必要となる。。

3 入居需要に応じた町営住宅の管理運営

募集戸数に対して申込者が上回り、町営住宅の需要が高い。需要推計に応じて、や民間賃貸住宅等を含め、ストック量を検討する必要がある。

4 多様な世帯構成に対応した建替え・改善

入居者世帯のうち、高齢者の世帯は約29%を占め、世帯あたりの人員は1人から6人までと幅広く、多様な世帯構成に対応した住宅の供給が必要となる。

5 住宅困窮者等の適正入居の促進

現在の入居者の中で、最低居住面積水準未達の世帯は9世帯ある。今後世帯人員に対応する面積水準を確保した住宅の供給について検討を行うことが必要となる。

第2章 長寿命化に関する基本方針

- ・町営住宅は、住宅セーフティネットを形成する上での基本となるものである。安全で快適な住宅を長期にわたり維持し、適切な維持管理を進め、限られた公的住宅ストックを有効に活用していくために以下の方針を定める。

2-1 ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・町営住宅ストックの適切なマネジメントを行う基盤として、ストックの状況を的確に把握しデータとして管理することが重要となることから、以下の方針に基づき、適切な維持管理を推進する。

1 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）の方針

- ・全ての公営住宅等について、「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」等の日常点検チェックリストを用いストックの状況の把握を行う。
- ・また、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。

2 修繕の実施方針

- ・計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できる。そのため、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜長期修繕計画の修正を行うものとする。

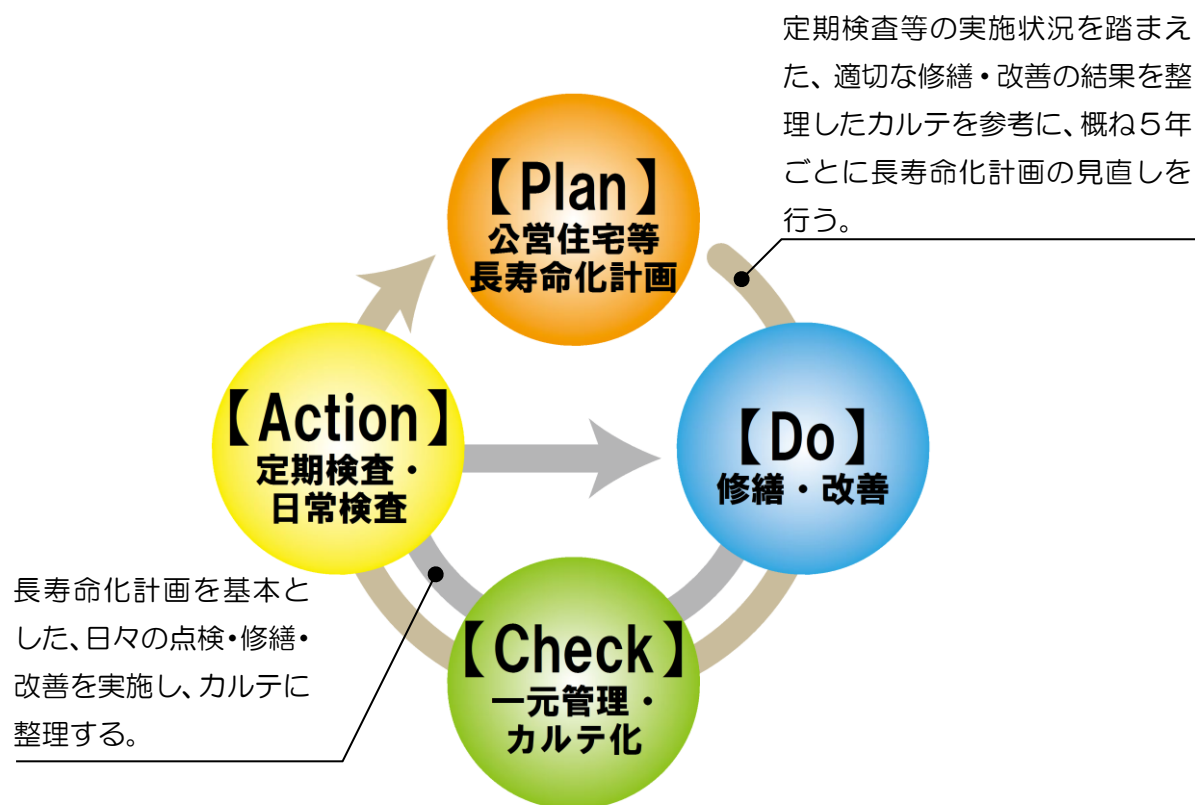
3 データ管理に関する方針

- ・定期点検結果及び日常点検結果及び修繕・改善履歴は、担当課においてカルテ化して管理し、次回点検時の活用及び本計画の見直し時等に活用するものとする。

2-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・建物の老朽化や劣化による事故や居住性の低下等を未然に防ぐため、建替えを基本とする短いサイクルでの更新ではなく、町営住宅の安全性を確保するとともに、予防保全を充実させ、長寿命化を図るものとする。
- ・そのため、ストックの的確な現状把握を行い、適切な時期に修繕等を行うとともに、耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を図るための改善等、長寿命化に資する機能向上を図り、ライフサイクルコストの縮減を図るものとする。

■「長寿命化に関する基本方針」に基づく PDCA サイクルの維持管理



第3章 計画の対象と事業手法の選定

3-1 計画の対象

- ・本計画では、町営住宅全 17 団地 59 棟 238 戸を対象とする。

表 判定の対象となる町営住宅

No	種別	団地名	建設年度	戸数	棟数
1	公営住宅	小川団地	S42～44	24	14
2	公営住宅	第2小川団地	S47～53	42	11
3	公営住宅	永田原団地	S61	24	2
4	公営住宅	中之条団地	H5	8	1
5	公営住宅	西中之条団地	H17	8	1
6	公営住宅	赤岩団地	S53～54	4	2
7	公営住宅	小雨団地	S55	2	1
8	公営住宅	小倉団地	S56	2	1
9	公営住宅	生須団地	S56～H7	12	6
10	公営住宅	引沼団地	H5～H7	8	4
11	単独住宅	折田団地	S34～35	6	6
12	単独住宅	1 2 区団地	S35	2	2
13	単独住宅	オガワハウス	S50	80	2
14	単独住宅	小雨ハイツ	H9	5	1
15	単独住宅	日影ハイツ	H23	2	1
16	特定公共賃貸住宅	平沢団地	H3	6	1
17	特定公共賃貸住宅	世立団地	H12	3	3
合計				238	59

3-2 団地別・住棟別の事業手法の選定

1 事業手法の整理

- ・事業手法を設定する上で、公営住宅整備の手法について公営住宅等整備事業対象要綱、公営住宅等整備事業補助要領及び公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱等を整理すると以下のようになる。

表 公営住宅の事業手法の概要

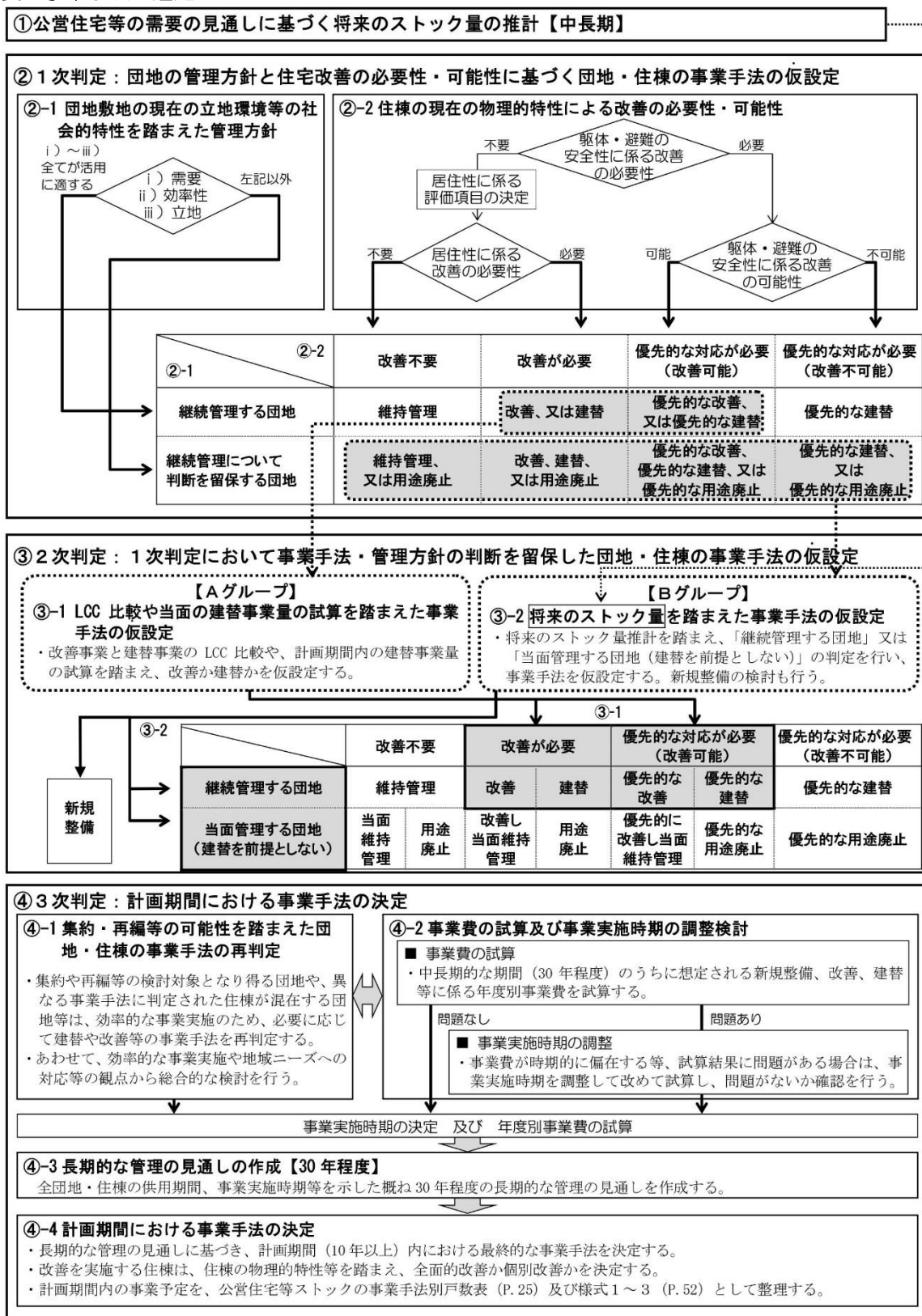
建替	現在ある公営住宅を除却して新たに公営住宅を建設する事業
法定建替	公営住宅法第2条第15号に定めるもので、現在ある公営住宅を除却し、その土地に新たに公営住宅を建設するもので、以下の要件に全て該当するもの ・敷地面積0.1ha以上 ・現在ある公営住宅の大部分が耐用年数の2分の1を経過 ・新たに建設する公営住宅の戸数が、現在ある公営住宅の戸数以上 ・新たに建設する公営住宅は、耐火性能を有する
任意建替	法定建替事業以外で行われる建替事業で、現在ある公営住宅の用途廃止が行えるもの
公営住宅等ストック総合改善事業	以下の個別改善又は全面的改善で、団地毎の経費が原則として100万円を超える事業
個別改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業 (条件) ・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること ・次の場合を除き、原則として1990(平成2)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇耐震改修は、1981(昭和56)年度以前で旧耐震基準の適用を受けたもの ◇防犯対策に係る改善は、2000(平成12)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇バリアフリー対策に係る改善は、2002(平成14)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇長寿命化型、福祉対応型のうち障害者向け設備改善、福祉対応型のうち高齢者向け設備改善、住宅用防災機器・地上波デジタル放送対応設備・P波感知型地震時管制運転装置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施等、省エネルギー対策に係る改善については国の予算年度は問わない。 ・当該事業の実施後、概ね10年間(家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は15年間、測量試験費を伴う改善事業の場合は概ね20年間)使用が可能なものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上デジタル放送対応設備の設置はこの限りではない。 ・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として5割以下であること

全面的改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で、少なくとも以下の改善を行うもの ・ 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの ・ 共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの ・ 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの (条件) ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること ・ 団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として5割以下であること ・ 以下の施設の整備を伴う場合は、原則として150戸以上の団地で行われるものであること ◇集会所 ◇児童遊園 ◇屋外消火栓 ◇その他上記に掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設 ・ 原則として、建築後30年を経過したものであること ・ 当該事業の実施後、概ね30年以上管理する予定のものであること
維持管理	定期的な点検や修繕を行い、公営住宅としての機能を維持するもの
用途廃止	標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止すること
事業主体変更	公営住宅の適切な管理を行うために、事業主体を変更するもの

2 事業手法の選定フロー

- ・事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施する。

表 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）（H28.8）

3 町営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

- ・P51 において試算したとおり、2040 年度における町営住宅の推計管理戸数は 114 戸となる。

4 1 次判定

- ・以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定する。

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の検討【1 次判定－①】

【判断内容】

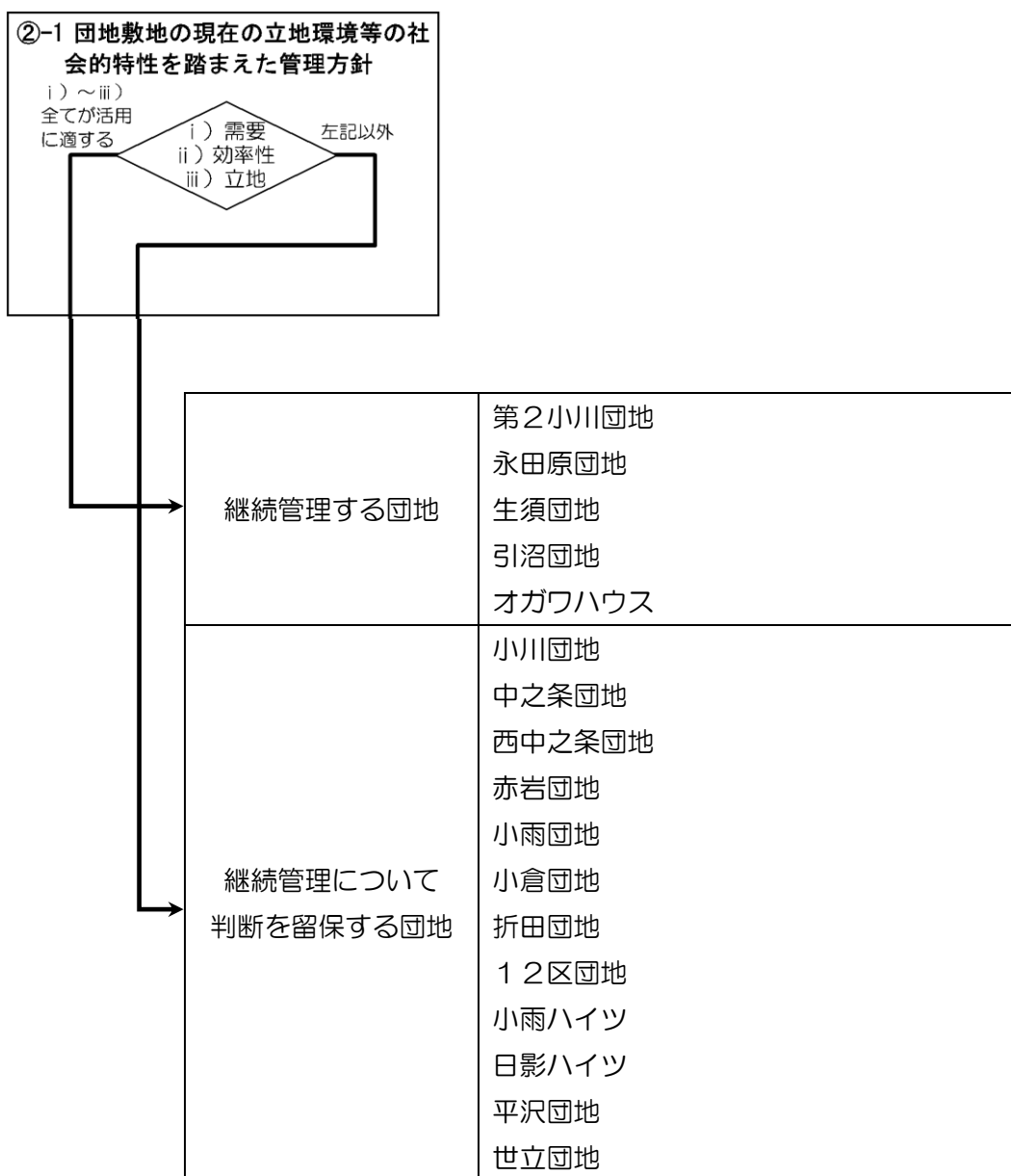
- ・以下の評価項目のうち、全ての評価項目が活用に適する場合は「継続管理する団地」、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を保留する団地」と仮設定する。

需要	空き家募集を行い、応募がある住宅については、需要があると判断する。 なお、募集停止している団地については需要がないと判断する。
効率性	敷地が 2,000 m ² 以上の集約しやすい住宅は、効率性が良いと判断する。
立地	公共交通機関の駅から 800m、バス停から 300m圏内に立地している場合には、利便性が高いと判断する。 ハザード（土砂災害警戒区域、浸水想定区域）に含まれる場合は立地が悪いと判断する。

【判断結果】

団地名	需要	効率性	立地		判断結果
		敷地面積 (2,000 ㎡以上)	公共交通	ハザード マップ	
小川団地	×	○ (3,152)	○	○	判断保留する団地
第2小川団地	○	○ (5,896)	○	○	継続管理する団地
永田原団地	○	○ (2,929)	○	○	継続管理する団地
中之条団地	○	×	○	○	判断保留する団地
西中之条団地	○	×	○	○	判断保留する団地
赤岩団地	×	○ (2,629)	×	×	判断保留する団地
小雨団地	×	×	○	×	判断保留する団地
小倉団地	○	○ (440)	×	×	判断保留する団地
生須団地	○	○ (3,887)	○	○	継続管理する団地
引沼団地	○	○ (3,126)	○	○	継続管理する団地
折田団地	×	○ (2,017)	○	×	判断保留する団地
12区団地	×	×	×	○	判断保留する団地
オガワハウス	○	○ (4,937)	○	○	継続管理する団地
小雨ハイツ	○	×	○	×	判断保留する団地
日影ハイツ	○	×	○	×	判断保留する団地
平沢団地	○	○ (2,065)	○	×	判断保留する団地
世立団地	○	×	○	○	判断保留する団地

【判断結果】



※需要、効率性、立地の全項目が適合する場合に“継続管理”とした。

需要：応募の有無。募集停止のものは×。

効率性：敷地面積が2,000㎡以上の集約化が行いやすい住宅のものを○。

立地：駅から800m、バス停から300m圏内にあれば○。（立地適正化計画より）

ハザード（土砂災害警戒区域、浸水想定区域）に含まれる場合は×。

③ 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性【1次判定－②】

- 以下の判断内容のうち、「躯体の安全性」又は「避難の安全性」が確保されていない場合は、「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」が『必要』と判定する。
- 「躯体の安全性」及び「避難の安全性」が確保されている場合は、「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」は『不要』とし、次に「居住性に係る改善の必要性」について検討を行う。

■躯体・避難の安全性に係る改善の必要性

【判断内容】

判断内容	判断基準
躯体の安全性	新耐震基準以降に建設されたものは耐震性有とする。 旧耐震基準で建設されたもののうち、耐震診断等で耐震性を有すると判断されたものは、耐震性有とする。 上記以外のものは、耐震性無とする。
避難の安全性	防火区画の有無、二方向避難の有無で判定する。

【判断結果】

団地名	躯体の安全性		避難の安全性	
	改善の必要性	改善の可能性	改善の必要性	改善の可能性
小川団地	必要(旧耐震基準)	不可能(耐用年数超過)	不要	—
第2小川団地	不要	耐震診断実施済み	不要	—
永田原団地	不要	—	不要	—
中之条団地	不要	—	不要	—
西中之条団地	不要	—	不要	—
赤岩団地	必要(旧耐震基準)	不可能(耐用年数超過)	不要	—
小雨団地	必要(旧耐震基準)	不可能(耐用年数超過)	不要	—
小倉団地	不要	—	不要	—
生須団地	不要	—	不要	—
引沼団地	不要	—	不要	—
折田団地	必要(旧耐震基準)	不可能(耐用年数超過)	不要	—
12区団地	必要(旧耐震基準)	不可能(耐用年数超過)	不要	—
オガワハウス	必要(旧耐震基準)	耐震診断実施済み	不要	—
小雨ハイツ	不要	—	不要	—
日影ハイツ	不要	—	不要	—
平沢団地	不要	—	不要	—
世立団地	不要	—	不要	—

■居住性等に係る改善の必要性

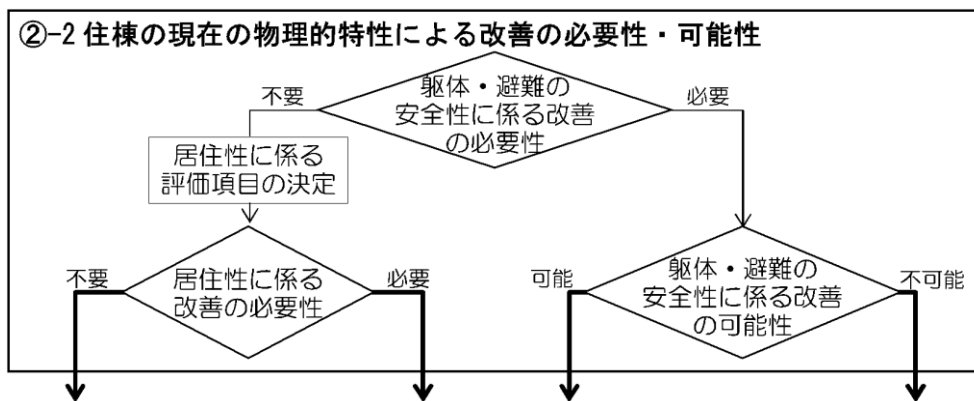
- ・「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」が『不要』と判定され、計画期間内に「改善の必要性」があるものを『必要』とし、「改善の必要性」がないものを『不要』とする。改善内容・改善周期を以下のように設定し、検討を行う。（材種によって改修周期の変更あり）

【判断内容】

改善内容	改善周期
屋上防水改修	計画期間内に改修工事後 24 年を経過する改修が必要
外壁等改修	計画期間内に改修工事後 18 年を経過する改修が必要
給水ポンプ改修	計画期間内に改修工事後 15 年を経過する改修が必要
給水管改修	計画期間内に改修工事後 35 年を経過する改修が必要
ガス管改修	計画期間内に改修工事後 30 年を経過する改修が必要

【判断結果】

団地名	居住性に係る改善の必要性					
	屋上防水	外壁	給水ポンプ	給水管	ガス管	判定
小川団地	不要	不要	—	不要	不要	不要
第2小川団地	不要	不要	—	不要	不要	不要
永田原団地	不要	必要	不要	必要	必要	必要
中之条団地	不要	必要	不要	必要	必要	必要
西中之条団地	不要	不要	—	不要	不要	不要
赤岩団地	不要	不要	—	不要	不要	不要
小雨団地	不要	不要	—	不要	不要	不要
小倉団地	不要	不要	—	不要	不要	不要
生須団地	不要	不要	—	不要	不要	不要
引沼団地	不要	不要	—	不要	不要	不要
折田団地	不要	不要	—	不要	不要	不要
12区団地	不要	不要	—	不要	不要	不要
オガワハウス	不要	必要	必要	不要	不要	必要
小雨ハイツ	不要	不要	—	不要	不要	不要
日影ハイツ	不要	不要	—	不要	不要	不要
平沢団地	不要	不要	—	不要	不要	不要
世立団地	不要	不要	—	不要	不要	不要



改善不要	改善必要	改善可能	改善不可能
第2小川団地 西中之条団地 小倉団地 生須団地 引沼団地 小雨ハイツ 日影ハイツ 平沢団地 世立団地	永田原団地 中之条団地 オガワハウス		小川団地 赤岩団地 小雨団地 折田団地 12区団地

③ 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

- ・「1次判定-①」及び「1次判定-②」の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。

図 1次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

		（２）住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善が不要	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)
（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	継続管理する団地	① 維持管理	② 改善、又は建替	③ 優先的な改善、又は優先的な建替	④ 優先的な建替
	第2小川団地 生須団地 引沼団地		永田原団地 オガワハウス		
	計	62戸	104戸	—	—
	継続管理について判断を留保する団地	⑤ 維持管理、又は用途廃止	⑥ 改善、建替、又は用途廃止	⑦ 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	⑧ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	西中之条団地 小倉団地 小雨ハイツ 日影ハイツ 平沢団地 世立団地		中之条団地		小川団地 赤岩団地 小雨団地 折田団地 12区団地
計		26戸	8戸	—	38戸

【Aグループ】

維持管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

【Bグループ】

維持管理について判断を留保する団地

5 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・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

① LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定-①】

- ・1次判定においてAグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定された団地・住棟について、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

【判断内容】

耐用年数が残り30年以上のものについては、既存ストックの有効活用を図る観点から「改善」とし、耐用年数が残り30年未満のものについては、将来のストック量を踏まえた事業手法を検討する必要があることから、Bグループとあわせて「2次判定-②」で検討する。

【判断結果】

団地名	耐用年数	仮設定
永田原団地	残り37年(建設年度：1987年)	改善
オガワハウス	残り25年(建設年度：1950年)	改善又は建替え (Bグループと合わせて検討)

【Aグループ】

③-1 LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

- ・改善事業と建替事業のLCC比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

Bグループとあわせて 検討 オガワハウス	改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)	
	改善	建替	優先的な 改善	優先的な 建替
	永田原団地	—	—	—

② 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定－②】

- ・1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を保留する団地）と判定された住棟を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定する。

ア. 管理戸数の見通しから見た事業手法の仮設定

- ・木造住宅を耐用年数（30年）超過後に用途廃止を行うと、計画期間内における六合地区の供給戸数が著しく減少してしまうため、計画期間（2030年）に耐用年数を超過する六合地区の木造の小雨ハイツ・平沢団地・世立団地については、40年間程度使用することとし、計画期間は維持管理とする。

イ. 将来のストック量の推計からみた中長期の管理戸数の見通しについて

- ・著しい困窮年収未満世帯数は、推計結果から2040年（R22年）度末において70世帯となる。また、2049年度末においては48世帯が見込まれる。（P45：参照）
- ・中長期（2040年）の見通しとして、町内にある「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は52戸供給されと考えられ、町営住宅114戸と合わせ166戸となり、著しい困窮年収未満世帯数70世帯を上回る供給が可能であることが確認できる。町営住宅の将来値の設定にあたり、新たな供給を想定せず、耐用年数超過後順次廃止する方向としているが、将来、供給予定戸数が需要と大きく乖離することが確実となった場合は、廃止を前倒しにするなど、供給戸数の見直しを行う。（P51：参照）

【判断内容】

将来のストック量の推計から管理戸数の見通しを算出し、管理戸数の見通し、耐用年数、改善の必要性、建替時期等を踏まえ、事業手法を仮設定する。

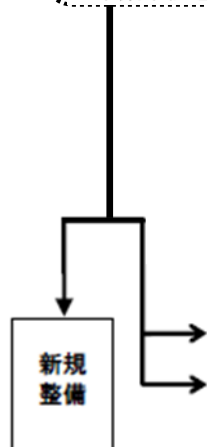
【判定結果】

	② 改善、 又は建替	⑤ 維持管理、 又は用途廃止	⑥ 改善、建替、 又は用途廃止	⑧ 優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止	判断結果
20年後 (2040年)ま でに耐用年数を 超過しない住宅	オガワハウ ス(Aグルー プより)	日影ハイツ	中之条団地		20年後までに耐用年数を 超過しないため、町営住宅の ストック量(供給可能量)と して供給していく必要がある。 そのため「建替」「用途 廃止」はせず、「維持管理」 又は「改善」とする。
20年後 (2040年)ま でに耐用年数を 超過する住宅		西中之条団地			20年後までに耐用年数は 超過するが、町営住宅のス tock量(供給可能量)とし て供給していく必要がある。 そのため「用途廃止」はせず、 「維持管理」とする。
計画期間 (2030年)に 耐用年数を超過 する住宅		小雨ハイツ (六合地区) 平沢団地 (六合地区) 世立団地 (六合地区)			計画期間(2030年)に耐用 年数を超過するため「用途廃 止」が基本だが、六合地区の 供給量が著しく減少してし まうため「維持管理」とする。
現時点で既に耐 用年数を経過し ている住宅		小倉団地		小川団地 赤岩団地 小雨団地 折田団地 12区団地	現時点で耐用年数が超過し、 中長期的な見通しから、著し い困窮年収未満世帯数(必要 量)を上回ることから、「用途 廃止」とする。
	改善し 当面維持管理	当面 維持管理	用途 廃止	改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止

【Bグループ】

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- ・将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。



継続管理する 団地				
	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的な用途 廃止
当面管理する 団地 (建替を前提 としない)	西中之条団地 小雨ハイツ 日影ハイツ 平沢団地 世立団地	小倉団地	中之条団地 オガワハウス	小川団地 赤岩団地 小雨団地 折田団地 12区団地

③ 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

- ・「2次判定-①」及び「2次判定-②」の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。

【判断結果】

	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	① 維持管理		② 改善	③ 建替	④ 優先的な改 善	⑤ 優先的な建 替	⑥ 優先的な建替
	第2小川団地 生須団地 引沼団地		永田原団地				
計	62戸		24戸	—	—	—	—
当面管理 する団地 (建替を前 提としない)	⑦ 当面維持 管理	⑧ 用途 廃止	⑨ 改善し当面 維持管理	⑩ 用途廃 止	⑪ 優先的に改 善し 当面維持管 理	⑫ 優先的な用 途廃止	⑬ 優先的な用途 廃止
	西中之条団地 小雨ハイツ 日影ハイツ 平沢団地 世立団地	小倉団地	中之条団地 オガワハウス				小川団地 赤岩団地 小雨団地 折田団地 12区団地
計	24戸	2戸	88戸	—	—	—	38戸

6 3次判定

- ・以下の3段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

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次判定・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- ・併せて、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う。

ア. 団地単位での効率的な事業実施に関する検討

- ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地における判定変更のメリット・デメリットを整理した上での判定見直しを検討する。
- ・改善事業の実施時期を分散させることが妥当な場合、もしくは同時期に実施することによるコストダウンを図る場合など、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けて検討する。

イ. 集約・再編等に関する可能性の検討

- ・一定の地域において、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。
- ・一定の地域において、複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させるなど、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討する。

ウ. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- ・地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。
- ・建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。
- ・地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定する。
- ・建替による直接供給以外にも、町営住宅の総管理戸数を減少させながら、民間活力の積極的な活用を通じた適正な管理戸数の確保についても検討する。

エ. 上位関連計画との整合性を踏まえた検討

- ・上位関連計画である中之条町総合計画第6次構想等における各団地の位置付け等との整合性を踏まえて、建替・用途廃止の検討を行う。

工. 上位関連計画との整合性を踏まえた検討

中之条町公共施設等総合管理計画において、町営住宅は長寿命化による縮減を図るとともに、老朽化の著しい住宅については廃止を推進することとしていることから、2 次判定まで「維持管理」としてあった第 2 小川団地、生須団地の一部は、現時点で耐用年数を超過しているため用途廃止とする。また将来のストック量の推計からも計画期間内に「建替」による新規供給の必要性はないと判断できることから、第 2 小川団地、生須団地を 3 次判定で「用途廃止」とする。

【判断結果】

判定内容	対象団地	判断結果
ア. 団地単位での効率的な事業実施に関する検討	—	
イ. 集約・再編等に関する可能性の検討	—	
ウ. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討	—	
エ. 上位関連計画との整合性を踏まえた検討	第 2 小川団地	用途廃止
	生須団地	用途廃止

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

- ・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が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- ・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う。



維持管理する団地	維持管理	引沼団地
	改善	永田原団地
当面維持管理する団地	当面維持管理	西中之条団地 小雨ハイツ 日影ハイツ 平沢団地 世立団地
	改善	中之条団地 オガワハウス
	用途廃止	小川団地 第 2 小川団地 赤岩団地 小雨団地 小倉団地 生須団地 折田団地 1 2 区団地

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- 中長期の期間（30 年程度）に想定される新規整備事業、改善事業、建替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、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題があ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時期を調整し、改めて試算し問題がないか確認を行い、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する。

【判断方法】

ア. 事業費の試算

- 中長期の期間（30 年程度）における、全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を概算する。

イ. 事業実施時期の調整

- 事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、事業実施時期を調整する。
- 将来的な予算確保が可能であるか、年度別事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

【判断結果】

●事業費の試算

- ・事業費の試算に当たっては、以下の条件を設定し、算定した。

工事種目	住宅	内容	単価
■改善事業			
外壁等改修	永田原団地（1号棟） 永田原団地（2号棟） 中之条団地 オガワハウス（1号棟）	修繕周期（18年）に合わせ外壁改修を実施する。	80万円/戸
	※町営住宅の外壁等改修の過去実績がないため、関東圏自治体の工事实績を参考にする。		
給水ポンプ	オガワハウス（1号棟） オガワハウス（2号棟）	修繕周期（10年）に合わせ給水ポンプ改修を実施する。	10万円/戸
	※町営住宅の給水ポンプ改修の過去実績がないため、関東圏自治体の工事实績を参考にする。		
給水管改修	永田原団地（1号棟） 永田原団地（2号棟） 中之条団地	修繕周期（35年）に合わせ給水管改修を実施する。	65万円/戸
	※町営住宅の給水管改修の過去実績がないため、関東圏自治体の工事实績を参考にする。		
ガス管改修	永田原団地（1号棟） 永田原団地（2号棟） 中之条団地	修繕周期（30年）に合わせ排水管改修を実施する。	65万円/戸
	※町営住宅のガス管改修の過去実績がないため、関東圏自治体の工事实績を参考にする。		

工事種目	住宅	内容	単価
■修繕事業			
修繕事業	計画対象全て		団地ごとに個別に設定
	LCCから修繕費用を算定		

工事種目	住宅		
■用途廃止			
用途廃止	小川団地、第2小川団地 赤岩団地、小雨団地 小倉団地、生須団地 折田団地、12区団地、		

■LCC から修繕費用を算定した場合

単位：百万円

	計画期間内 10 年（2020～2029 年度）		計画期間後 20 年 （2030 年度以降）	合計
	前期 5 年	後期 5 年		
改善費用	68.0	45.2	142.4	255.6
修繕費用	151.9	151.9	295.1	598.9
合計	219.9	197.1	437.5	854.5

※2030年度以降の改善事業については、次期見直し段階で再度検討する。

■現地調査等の結果を踏まえた事業実施時期の想定

	計画期間内（2020～2029 年度）	
	前期 5 年	後期 5 年
永田原団地（1 号棟）	ガス管改修	外壁等改修 給水管改修
永田原団地（2 号棟）	ガス管改修	外壁等改修 給水管改修
中之条団地	外壁等改修	給水管改修 ガス管改修
オガワハウス（1 号棟）	外壁等改修 給水ポンプ改修	
オガワハウス（2 号棟）	給水ポンプ改修	

●事業実施時期の調整

- ・前期・後期の金額が同等であるため、事業の実施時期の調整は行わない。

③ 中長期的な管理の見通し

- ・各団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の中長期的な管理の見通しを示す。
- ・耐用年数超過後には用途廃止することを基本としているが、六合地区については、計画期間に多くの住宅が耐用年数を超過し、用途廃止をしてしまうと供給戸数が著しく減少してしまうため、木造住宅である引沼団地・小雨ハイツ・平沢団地・世立団地については、40 年程度使用することとし、計画期間（2030 年）は維持管理とし、順次用途廃止を行う。
- ・RC 造の耐用年数は 70 年だが、長寿命化を図り、75 年間使用することとする。
- ・将来、合計管理戸数（供給予定戸数）が需要と大きく乖離することが現実となった場合は、廃止を前倒しにするなど、供給戸数の見直しを行う。

	戸数	耐用年数 超過年度	2021 年- 2030 年	2031 年- 2040 年	2041 年- 2050 年
小川団地	24	1997～ 1999 年	用途廃止	—	—
第 2 小川団地	42	2002～ 2008 年	用途廃止	—	—
永田原団地※1	24	2056 年	個別改善	個別改善	個別改善
中之条団地※1	8	2063 年	個別改善	個別改善	個別改善
西中之条団地	8	2035 年	維持管理	用途廃止	—
赤岩団地（六合地区）	4	2008 年	用途廃止	—	—
小雨団地（六合地区）	2	2010 年	用途廃止	—	—
小倉団地（六合地区）	2	2011 年	用途廃止	—	—
生須団地（六合地区）	12	2011～ 2025 年	用途廃止	—	—
引沼団地（六合地区）※2	8	2023～ 2026 年	維持管理	用途廃止	—
折田団地	6	1989～ 1990 年	用途廃止	—	—
12 区団地	2	1990 年	用途廃止	—	—
オガワハウス※1	80	2045 年	個別改善	個別改善	維持管理
小雨ハイツ（六合地区）※2	5	2027 年	維持管理	用途廃止	—
日影ハイツ（六合地区）	2	2041 年	維持管理	維持管理	用途廃止
平沢団地（六合地区）※2	6	2024 年	維持管理	用途廃止	—
世立団地（六合地区）※2	3	2029 年	維持管理	用途廃止	—
合計管理戸数	238 戸	—	144 戸	114 戸	112 戸

※1：RC 造の耐用年数は 70 年だが、長寿命化を図り、75 年間使用することとする。

※2：計画期間に耐用年数を超過するが、用途廃止とすると計画期間の六合地区の供給戸数が著しく減少するため、40 年間（木造の耐用年数 30 年）使用することとし、順次用途廃止を行う。

④ 計画期間における事業手法の決定

- ・計画期間における事業手法は以下の通りとする。

	計画期間内における維持管理等の考え方	事業手法
永田原団地	長寿命化型工事（外壁等改修、給水ポンプ改修、給水管改修、ガス管改修）の改善事業を実施	個別改善
中之条団地		
オガワハウス		
西中之条団地	計画的な修繕の実施及び退去時修繕を実施	計画修繕
小雨ハイツ		
日影ハイツ		
平沢団地		
世立団地		
小川団地	現在の入居者が退去した後に用途廃止	用途廃止
第2小川団地		
赤岩団地		
小雨団地		
小倉団地		
生須団地		
引沼団地		
折田団地		
12区団地		

7 団地別・住棟別事業手法の選定

- ・1次判定から3次判定を踏まえ、計画期間内における団地別・住棟別事業手法は以下のとおりとする。

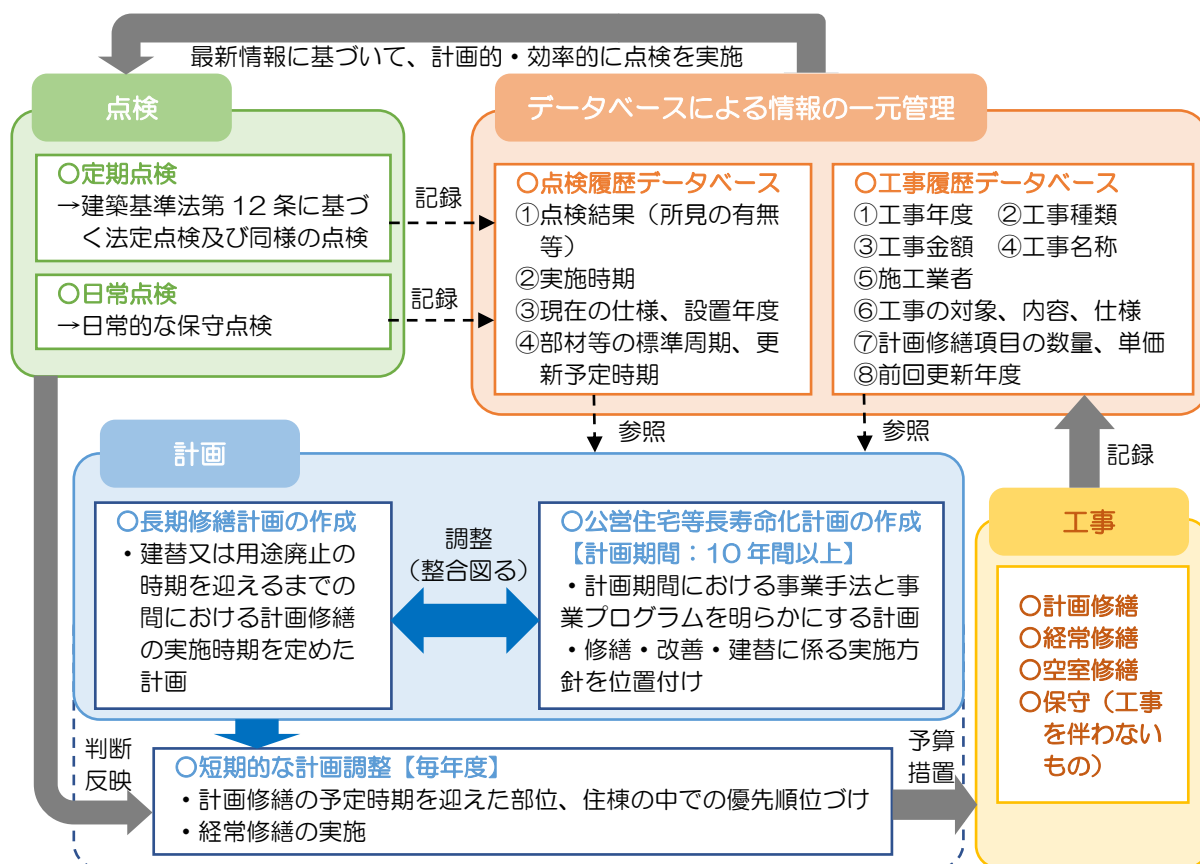
■町営住宅ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
町営住宅管理戸数	238戸	144戸	
うち公営住宅	134戸	48戸	
うち特公賃住宅	9戸	9戸	
うち単独住宅	95戸	87戸	
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	144戸	144戸	144戸
うち計画修繕対応戸数	32戸	112戸	112戸
うち改善事業予定戸数	112戸	32戸	112戸
個別改善事業予定戸数	112戸	32戸	112戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	94戸	0戸	94戸

第4章 点検の実施方針

- 全ての町営住宅を対象に、定期的に点検・診断を行う「劣化状況調査」を行う。当該調査を実施するとともに、入退去時を利用して住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。
- 定期点検の結果や日常点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していく。
- 不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。

■町営住宅のメンテナンスサイクル（イメージ図）



出典：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

第5章 計画修繕の実施方針

1 修繕項目と周期

- 建物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、修繕周期等を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要である。

2 計画修繕の実施方針

- 建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の計画修繕の実施や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要である。そのため、修繕項目と周期に基づき、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、屋上防水や外壁塗装等、予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行い、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施する。なお、屋上防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図るものとする。
- 修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施する。
- 用途廃止対象住棟については、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施する。
- 修繕の内容は、点検結果と同様に、履歴の整理や修繕データを蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとする。

■（参考）公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）に記載されている修繕周期表

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污水管 (屋内)	共用污水立て管 専用污水枝管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2 層管	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		○			
		取替	30 年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管	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ガスパ (屋内)	ガスパ	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10 年		—		○			
②ガスパ (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）

第6章 改善事業の実施方針

1 改善事業の実施方針

- ・計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施する。

① 長寿命化型

- ・一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図る住棟において、町営住宅の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化の観点から、予防保全的な改善を行う。

【改善事業の実施内容】

- ・外壁等改修※¹
- ・給水ポンプ改修※¹
- ・給水管改修※¹
- ・ガス管改修※¹

※1 交付金の対象について

- 公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱に適合するもの
長寿命化型 公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

【参考】「公営住宅等長寿命化計画策定指針(H21.3)」における定義

- ・原則として、老朽化した設備等を修復することにより現状回復する部分は、修繕として対応すべきものである。改善事業は、従前の仕様と比して性能が向上することが求められる。長寿命化のための中長期的な修繕計画で位置付けた計画修繕のうち、耐久性が向上する仕様等にすることで長寿命化の効果が高いものについては、「長寿命化型」として位置付ける。
- ・長寿命化型改善の定義は、以下のいずれかに該当するものと定義されている。
- ・従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
- ・従前の仕様等と比して躯体への影響が軽減されるものであること。
- ・従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

2 改善事業の実施スケジュール

- ・計画期間内における改善事業のスケジュールは、以下の通りとする。

■改善事業のスケジュール

	住棟 番号	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)
永田原団地	1					④	③			①	
永田原団地	2					④	③		①		
中之条団地	1				①			④			③
オガワハウス	1		①								
オガワハウス	2			②							

注) ①：外壁改修 ②：給水ポンプ改修 ③：給水管改修 ④：ガス管改修
 ⇔：改善事業実施予定年度

第7章 建替事業等の実施方針

- ・今後建替えを行う場合には、民間活力の導入を図りながら建設費用及び維持管理費用等の縮減への取組みを行う必要があり、以下に代表的な民間活力の導入手法を整理する。

①地方公共団体による直接建設	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
②買取公営住宅	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
③借上公営住宅	民間事業者が資金調達し、借上料を地方公共団体が支払う
④BOT方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑤空家等の登録制度	空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が登録 ※構造・設備・床面積等の登録基準への適合が必要 ※改修費を国・地方公共団体が補助 ※地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助 等

- ・国では、厳しい財政状況の中、民間の資金・知恵等を活用し、真に必要な社会資本の整備・維持管理・更新を着実に実施するとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を実現していくために、PPP/PFIを積極的に推進していくこととしており、事業の検討段階においても、PPP/PFI手法の導入可能性検討調査については交付金対象となっている。そのため、官民連携を推進し民間の活力を活用しながら整備を行うために、建替えを行う場合には、具体的な事業手法の検討を行うこととする。

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：群馬県中之条町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価賃 (公共団体の) 改良住宅 その他 ()

[illegible]

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

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

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 群馬県 中之条町

住宅の区分： 特定公共 地価課 改良住宅 その他（単独住宅）
 公営住宅 賃貸住宅（公営用）

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/棟・ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
オガワハウス	1号棟	40	中耐	S50				外壁等改修 長寿命化型					↑					
									給水ポンプ改修 長寿命化型				↑					
																	2,661	
オガワハウス	2号棟	40	中耐	S50					給水ポンプ改修 長寿命化型				↑					
																	2,951	

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

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

2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【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：群馬県 中之条町

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

[illegible]

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

3 共同施設に係る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）

事業主体名：		群馬県 中之条町															
住宅の区分：		公営住宅															
		特定公共 賃貸住宅	地域買 (公共賃貸)														
		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 済じた点検	法定点検に 要した点検	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36		H37	H38		

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

① 基本的な考え方

- ・策定指針におけるライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方に基づき、新規整備及び建替事業を実施する町営住宅についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する町営住宅については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

② ライフサイクルコスト（LCC）の算出

- ・策定指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコストを算出する。

【算出の方法】

$$\bullet \text{ LCC} = \text{①建設費} + \text{②改善費} + \text{③修繕費} + \text{④除却費}$$

①建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費

②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した額（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）

③修繕費：管理期間における修繕工事費の見込額

④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額

なお、②、③、④は社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

③ ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算定方法

- ・改定指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

【算出の考え方】

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4％／年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は、次の通りとする。

$$\text{現時点以降の経過年数 } a \text{ における「将来の改善費、修繕費、除却費」 } b \text{ の現在価値} = b \times c$$

a：現時点以降の経過年数

b：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d：社会的割引率（0.04（4％））

【算出の手順】

以下の手順でライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費A

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。
- ・ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前LCC

$$\text{計画前LCC} = (\text{③建設費} + \text{②修繕費A} + \text{④除却費A}) \div \text{①評価期間（改善非実施）A} \quad (\text{単位：円／戸・年})$$

<計画後モデル>

⑥計画期間（改善実施）B

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

⑦修繕費B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率を除いて修繕費を算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再

建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。

- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後LCC

- ・計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）÷⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

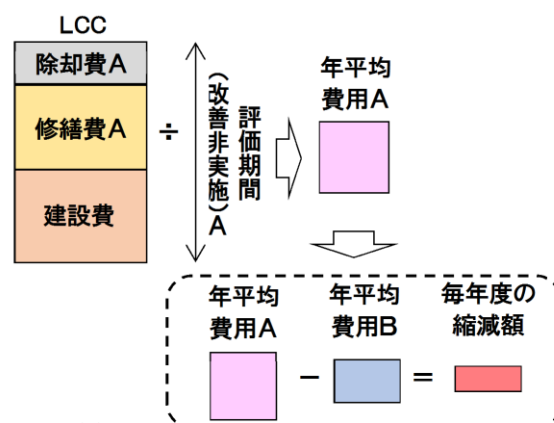
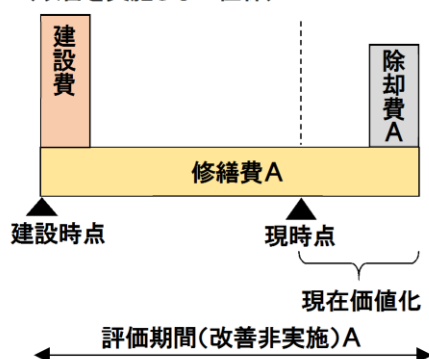
- ・上記⑤、⑪より、 $\text{年平均縮減額} = \text{⑤計画前LCC} - \text{⑪計画後LCC}$

⑬住棟あたりの年平均縮減額

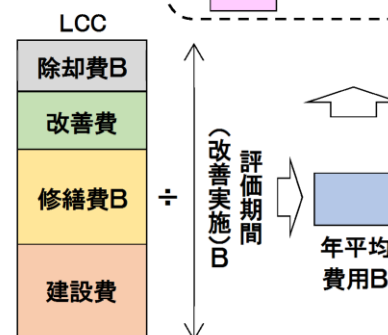
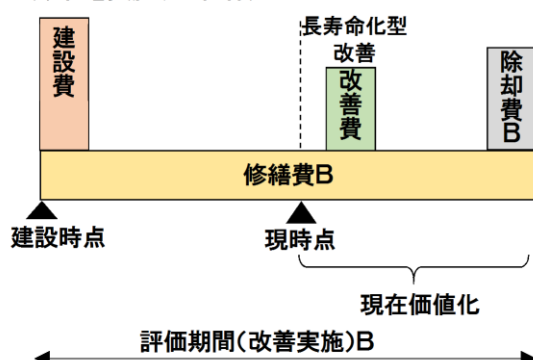
- ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が＋であれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

■ライフサイクルコストの算定イメージ

（改善を実施しない住棟）



（改善を実施する住棟）



2 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

- ・策定指針におけるライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方に基づき、新規整備及び建替事業を実施する町営住宅についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する町営住宅については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

■ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟 番号	建設年度	住戸数	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
永田原団地	1号棟	昭和61年	12戸	1,104,447
	2号棟	昭和61年	12戸	1,102,782
中之条団地	1号棟	平成5年	8戸	689,155
オガワハウス	1号棟	昭和50年	40戸	2,661,211
	2号棟	昭和50年	40戸	2,951,028

3 住棟別のライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

① 永田原団地（1号棟）

■住棟諸元			
団地名	永田原団地		評価時点(和暦)
住棟番号	1号棟		R3
戸数	12		
構造	中耐階段室型		
建設年度	S61		
建設年代	S60		
モデル住棟	S60中耐階段室型		
経過年数	35		
■改善項目			
項目	費用	改善実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水			
床防水			
外壁塗装等	800,000 円/戸	43 年	
鉄部塗装等			
建具(玄関ドア、MB扉)			
建具(アルミサッシ)			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管	650,000 円/戸	40 年	
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備	650,000 円/戸	39 年	
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ユニット			
レンジフード			
24h換気			
経常修繕			
計	2,100,000 円/戸	—	
■修繕項目			
項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水			
床防水			
外壁塗装等	1	43 年	
鉄部塗装等			
建具(玄関ドア、MB扉)			
建具(アルミサッシ)			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管	1	40 年	
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備	1	39 年	
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ユニット			
レンジフード			
24h換気			
経常修繕			
計	3	—	
除却費	1,000,000 円/戸		

■計画前モデル			
	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,207,333 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,500,685 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,708,018 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,910,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.555	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	555,265 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	363,480 円/戸・年	—
■計画後モデル			
	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	75 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,243,336 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	885,905 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)÷⑦)	8,564,764 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,100,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,674,428 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,910,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.208	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	208,289 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	271,442 円/戸・年	—
■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑤)	92,037 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,104,447 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

② 永田原団地（2号棟）

■住棟諸元			
団地名	永田原団地		評価時点(和暦)
住棟番号	2号棟		R3
戸数	12		
構造	中耐階段室型		
建設年度	S61		
建設年代	S60		
モデル住棟	S60中耐階段室型		
経過年数	35		
■改善項目			
項目	費用	改善実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水			
床防水			
外壁塗装等	800,000 円/戸	42 年	
鉄部塗装等			
建具(玄関ドア、MB扉)			
建具(アルミサッシ)			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管	650,000 円/戸	40 年	
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備	650,000 円/戸	39 年	
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ユニット			
レンジフード			
24h換気			
経常修繕			
計	2,100,000 円/戸	—	
■修繕項目			
項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水			
床防水			
外壁塗装等	1	42 年	
鉄部塗装等			
建具(玄関ドア、MB扉)			
建具(アルミサッシ)			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管	1	40 年	
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備	1	39 年	
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ユニット			
レンジフード			
24h換気			
経常修繕			
計	3	—	
除却費	1,000,000 円/戸		

■計画前モデル			
	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,207,333 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,500,685 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,708,018 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,910,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.555	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	555,265 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC $((②+③+④) \div ①)$	363,480 円/戸・年	—
■計画後モデル			
	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	75 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,243,336 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	898,882 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B $(②-1+⑦-1-⑦-2)$	8,551,787 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,100,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,697,810 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,910,700 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.208	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	208,289 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC $((⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥)$	271,581 円/戸・年	—
■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 $(⑤-⑪)$	91,899 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額 $(⑫ \times \text{戸数})$	1,102,782 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

③ 中之条団地

■住棟諸元			
団地名	中之条団地		評価時点(和暦)
住棟番号	1号棟		R3
戸数	8		
構造	中耐階段室型		
建設年度	H5		
建設年代	H7		
モデル住棟	H7中耐階段室型		
経過年数	28		
■改善項目			
項目	費用	改善実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水			
床防水			
外壁塗装等	800,000 円/戸	31 年	
鉄部塗装等			
建具(玄関ドア、MB扉)			
建具(アルミサッシ)			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管	650,000 円/戸	37 年	
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備	650,000 円/戸	34 年	
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ユニット			
レンジフード			
24h換気			
経常修繕			
計	2,100,000 円/戸	—	
■修繕項目			
項目	改善項目と 重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水			
床防水			
外壁塗装等	1	31 年	
鉄部塗装等			
建具(玄関ドア、MB扉)			
建具(アルミサッシ)			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管	1	37 年	
貯水槽			
給水ポンプ			
排水設備			
ガス設備	1	34 年	
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ユニット			
レンジフード			
24h換気			
経常修繕			
計	3	—	
除却費	1,000,000 円/戸		

■計画前モデル			
	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	3,086,098 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,092,143 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,178,242 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	10,030,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.422	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	421,955 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	332,604 円/戸・年	—
■計画後モデル			
	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	75 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,287,828 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	759,326 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	6,614,601 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,100,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,681,583 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	10,030,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.158	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	158,283 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	246,460 円/戸・年	—
■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	86,144 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	689,155 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

④ オガワハウス（1号棟）

■住棟諸元			
団地名	オガワハウス		評価時点(和暦)
住棟番号	1号棟		R3
戸数	40		
構造	中耐階段室型		
建設年度	S50		
建設年代	S50		
モデル住棟	S50中耐階段室型		
経過年数	46		
■改善項目			
項目	費用	改善実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水			
床防水			
外壁塗装等	950,000 円/戸	47 年	
鉄部塗装等			
建具(玄関ドア、MB扉)			
建具(アルミサッシ)			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管			
貯水槽			
給水ポンプ	100,000 円/戸	48 年	
排水設備			
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ユニット			
レンジフード			
24h換気			
経常修繕			
計	1,050,000 円/戸		—
■修繕項目			
項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水			
床防水			
外壁塗装等	1	47 年	
鉄部塗装等			
建具(玄関ドア、MB扉)			
建具(アルミサッシ)			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管			
貯水槽			
給水ポンプ	1	48 年	
排水設備			
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ユニット			
レンジフード			
24h換気			
経常修繕			
計	2		—
除却費	1,000,000 円/戸		

■計画前モデル			
	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,434,729 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	304,096 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,738,825 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	7,620,900 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	854,804 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	284,291 円/戸・年	—
■計画後モデル			
	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	75 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,370,610 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	420,784 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	7,384,555 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,050,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,005,917 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	7,620,900 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.321	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	320,651 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	217,760 円/戸・年	—
■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	66,530 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,661,211 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

⑤ オガワハウス（2号棟）

■住棟諸元			
団地名	オガワハウス		評価時点(和暦)
住棟番号	2号棟		R3
戸数	40		
構造	中耐階段室型		
建設年度	S50		
建設年代	S50		
モデル住棟	S50中耐階段室型		
経過年数	46		
■改善項目			
項目	費用	改善実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水			
床防水			
外壁塗装等			
鉄部塗装等			
建具(玄関ドア、MB扉)			
建具(アルミサッシ)			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管			
貯水槽			
給水ポンプ	100,000 円/戸	48 年	
排水設備			
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ユニット			
レンジフード			
24h換気			
経常修繕			
計	100,000 円/戸	—	
■修繕項目			
項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数	
全面的改善			
屋上防水			
床防水			
外壁塗装等			
鉄部塗装等			
建具(玄関ドア、MB扉)			
建具(アルミサッシ)			
バルコニー手摺			
金物類			
給水管、給湯管			
貯水槽			
給水ポンプ	1	48 年	
排水設備			
ガス設備			
給湯器			
共用灯			
電力幹線・盤類			
避雷設備			
電話設備			
テレビ共聴設備			
連結送水管			
自火報設備			
EV保守			
EV更新			
流し台			
浴室ユニット			
レンジフード			
24h換気			
経常修繕			
計	1	—	
除却費	1,000,000 円/戸		

■計画前モデル			
	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,434,729 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	304,096 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,738,825 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	7,620,900 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.855	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	854,804 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	284,291 円/戸・年	—
■計画後モデル			
	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	75 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,370,610 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	50,731 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	7,754,608 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	100,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	92,456 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	7,620,900 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.321	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	320,651 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	210,515 円/戸・年	—
■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	73,776 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,951,028 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

