

群馬県営住宅長寿命化計画 2023

令和5年3月

群馬県

目次

序章 計画の目的と位置づけ	1
1. 背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の対象	3
4. 計画の期間	3
第1章 公営住宅等の状況	4
1. 県営住宅の概況	4
2. 市町村営住宅の概況	14
3. 将来の要支援世帯数の推計	16
第2章 長寿命化に関する基本方針	17
1. 基本方針	17
2. 目標管理戸数の設定	18
3. 実施方針	19
第3章 事業手法の選定	24
1. 手法選定の概要	24
2. 団地別・住棟別の事業手法の選定	25
第4章 計画の推進方策	38
1. カーボンニュートラルへの対応	38
2. 県営住宅資産の活用	38
3. モデル団地における PPP/PFI 事業の導入	39
第5章 ライフサイクルコストとその縮減効果	40
1. 目的	40
2. 対象	40
3. LCC 算出の考え	40
4. LCC 縮減効果の算出結果	40

序章 計画の目的と位置づけ

1. 背景と目的

(1) 背景

群馬県は、県営住宅の更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とし、2008（平成20）年度に「群馬県営住宅長寿命化計画」を策定した。その後、本県を取り巻く住宅事情や社会経済情勢の変化、住宅セーフティネット法の改定、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定などを受けて、2018（平成30）年度に見直しを行い、運用してきたところである。

一方で本県では、引き続き人口減少が続いており、国立社会保障・人口問題研究所によると、世帯数も2020年をピークに減少する見込みであることから、「群馬県住生活基本計画2021」では、県営住宅の管理戸数の削減や団地の集約・再編の方針が示されており、「群馬県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給計画」では、県営住宅の管理戸数の縮減分を、低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅を活用することで補完することとしている。

また、政府は2020年に2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする「カーボンニュートラル」を目指すことを宣言し、本県においても2050年に向けた「ぐんま5つのゼロ宣言」を行っており、県営住宅に関連するものとして「温室効果ガス排出量ゼロ」、「災害時の停電ゼロ」を目指している。

このような状況を踏まえ、計画の見直しを行うこととする。

(2) 目的

本計画では、人口減少下における中長期的（30年程度）な県営住宅のあり方を踏まえた、今後10年間の事業実施計画を策定し、限りある財政の中で、効果的な長寿命化改善、用途廃止及び建替集約化等の方針を定める。

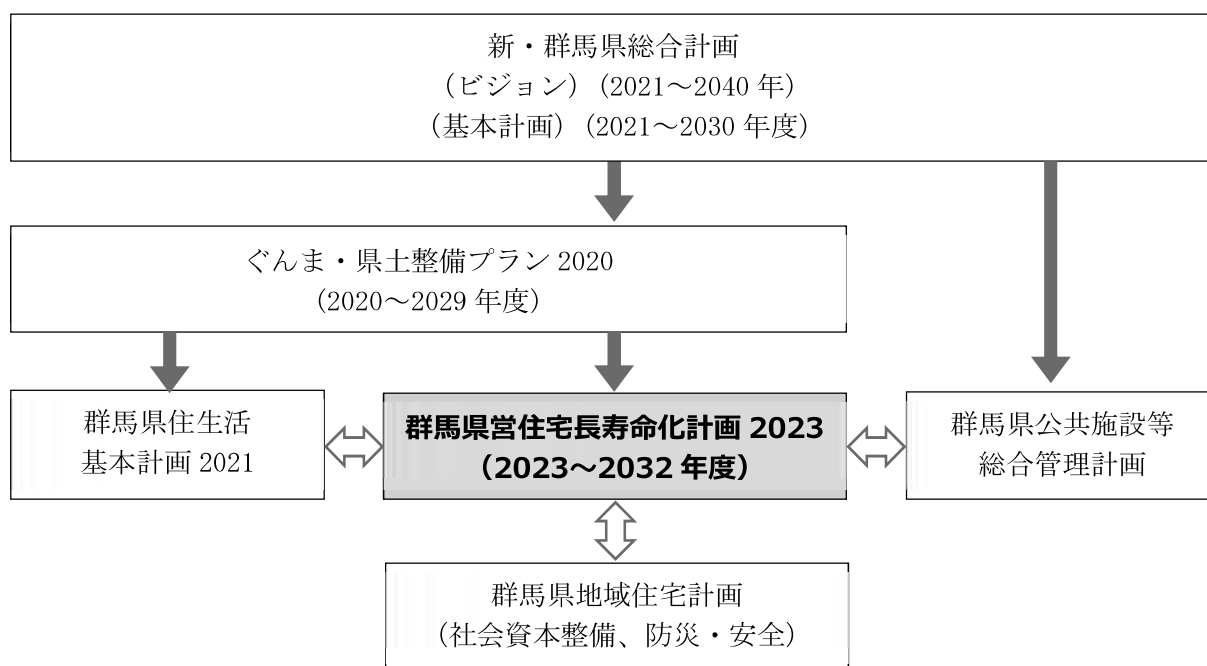
また、県営住宅の適切なストックマネジメントを行い、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進することでライフサイクルコスト（LCC）の縮減と平準化を目指す。

2. 計画の位置づけ

本計画は、新・群馬県総合計画（ビジョン）・（基本計画）、及びぐんま・県土整備プラン2020を上位計画とし、群馬県住生活基本計画2021及び群馬県公共施設等総合管理計画を関連計画としている。

また、地域住宅計画に基づく交付金事業（公営住宅等整備事業や公営住宅等ストック総合改善事業等）は、各自治体が定める公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものが対象となっている。

■計画の位置づけ



3. 計画の対象

本計画の対象は、県営住宅 99 団地、508 棟、9,991 戸及び団地に附帯する共同施設等とする。

■対象とする県営住宅(令和5年4月1日現在)

団地数	棟数	管理戸数
99 団地	508 棟	9,991 戸

4. 計画の期間

本計画においては、中長期（30 年程度）における事業内容、事業実施時期及び各住棟の供用期間を考慮した管理状況の見通しを踏まえ、2023（令和 5）年度から 2032（令和 14）年度までの 10 年間の事業実施計画を作成するものとする。

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。

第1章 公営住宅等の状況

1. 県営住宅の概況

(1) 県営住宅の管理戸数

本県では、令和5年4月1日現在、合計99団地・508棟・9,991戸の県営住宅を管理している。

■県営住宅の管理戸数

市町	団地名	棟数	管理戸数	階数	建設年度	構造
前橋市	向町団地	1	4	2	S24	簡二
	萩町団地	2	22	2~3	S28	簡二, 中耐
	城東団地	1	45	5	H12	中耐
	朝倉団地	6	108	3~4	S34~H2	中耐
	南橋団地	3	63	4	S39~S40	中耐
	広瀬第一団地	15	377	4~7	S43~H19	中耐, 高層
	広瀬第二団地	15	353	3~5	S47~S51	中耐
	朝日町団地	4	96	4	S51~S52	中耐
	下細井団地	13	228	3~4	S52	中耐
	下新田団地	11	272	4~5	S54~S56	中耐
	田口団地	8	156	3~4	S60	中耐
	萱野団地	10	272	3~4	S62~H5	中耐
元総社第二団地	6	80	3	H25~H26	中耐	
高崎市	江木団地	1	4	2	S26	簡二
	石原町団地	1	15	4	S27	中耐
	北双葉団地	2	80	5	S62~S63	中耐
	並榎団地	2	20	2	S30	簡二
	浜尻第一団地	2	22	2~3	S31	簡二, 中耐
	浜尻第二団地	3	53	3	H12~H14	中耐
	浜尻第三団地	5	68	4	H5~H7	中耐
	上小島団地	4	78	3~4	H10~H12	中耐
	筑縄団地	8	102	3	S57~H10	中耐
	井野団地	4	90	4	H10~H13	中耐
	金井淵団地	7	84	3	H14~H18	木造 (準耐火)
	中尾団地	17	433	4~5	S46~S53	中耐
	中居団地	7	190	4~5	S49~S51	中耐
	東金井団地	1	72	10	S53	高層
	北久保団地	2	160	10	S53~S54	高層
	鼻高団地	6	176	4~10	S55	中耐, 高層
	城山団地	23	397	3~10	S57~S60	中耐, 高層
	上佐野団地	6	264	4~10	S61~H11	中耐, 高層
	大沢団地	7	160	4	H2~H5	中耐
	室田団地	2	18	3	H6	中耐
中河原団地	9	194	3~4	S46~H15	中耐	
下河原団地	15	205	2~3	S55~H6	簡二, 中耐	
桐生市	元宿団地	1	15	4	S26	中耐
	織姫団地	2	45	4	S26~S27	中耐
	天神第一団地	2	26	2~3	S29	簡二, 中耐
	天神第二団地	3	12	1~2	S32	簡平, 簡二
	西堤団地	4	52	2~3	S30~S32	簡二, 中耐
	相生第一団地	9	233	3~10	H4~H9	中耐, 高層
	足仲団地	4	103	4~5	S42~H23	中耐
	川内団地	3	82	4~5	H15~H16	中耐
	二本松団地	4	104	4	S49	中耐
	城ノ岡団地	11	196	3~4	S57~S62	中耐
相生第二団地	2	104	4~10	S64~H2	中耐, 高層	
伊勢崎市	宗高団地	2	8	2	S26	簡二
	上泉団地	2	36	3	S28	中耐
	太田町団地	3	54	3	H11~H13	中耐

市町	団地名	棟数	管理戸数	階数	建設年度	構造
	茂呂団地	3	60	3	S64～H3	中耐
	上植木団地	5	90	3～4	H7～H9	中耐
	羽黒団地	6	137	4～5	S47～H20	中耐
	山王団地	9	248	4	S50～S54	中耐
	今泉団地	3	52	3～4	S55	中耐
	今井団地	2	47	4	S59	中耐
	曲輪町団地	2	48	3	S60	中耐
	田中島団地	9	156	3	H2～H6	中耐
	三ツ木団地	1	24	4	S61	中耐
	女塚団地	3	48	3	H2～H5	中耐
太田市	新井団地	3	53	3～4	S57～S58	中耐
	石原団地	8	111	3	H3～H7	中耐
	鳥之郷団地	2	66	4～6	S45～H12	中耐, 高層
	牛沢団地	4	84	4	S47～S48	中耐
	宝泉団地	3	80	3～4	S49～S50	中耐
	鳥山団地	6	152	4	S50～S52	中耐
	浜町団地	13	228	2～5	S53～S55	簡二, 中耐
	内ヶ島団地	4	58	3～4	S56	中耐
	矢場団地	6	98	3～4	S56～S57	中耐
	成塚団地	6	102	3～4	S63～H5	中耐
生品団地	2	42	3～4	H8～H11	中耐	
沼田市	金井団地	4	80	4	S48～S50	中耐
館林市	高根団地	7	123	3～4	S53～H11	中耐
	青柳団地	3	64	4	S55～S56	中耐
	大島団地	4	66	3	S55～S57	中耐
	近藤団地	2	56	4	S58～S59	中耐
	分福団地	8	144	4	S61～H4	中耐
	日向団地	2	40	4	H6～H9	中耐
渋川市	八木原団地	2	64	4	S62～S63	中耐
	下郷団地	2	81	3～7	H8～H9	中耐, 高層
	四ッ角団地	2	36	4～5	H27	中耐
藤岡市	菘の宮団地	6	82	3～4	H9～H10	中耐
	本郷団地	8	168	4	S52～S57	中耐
	立石団地	6	132	3～4	S63～H4	中耐
富岡市	酢の瀬団地	1	12	3	H11	中耐
	芝宮団地	3	74	4	H13～H15	中耐
	桐潤団地	2	48	4	S50～S51	中耐
	田篠団地	7	80	3	S52～S54	中耐
	観音前団地	5	78	3	S63～H2	中耐
	上中島団地	1	24	4	H4	中耐
安中市	原市第一団地	5	88	4	H7～H9	中耐
	遠丸団地	8	52	1～2	S44～S46	簡平, 簡二
	原市第二団地	5	54	3	S59～S60	中耐
	下磯部団地	3	60	4	H11～H15	中耐
	二軒在家団地	9	48	2～3	S63～H3	木造, 中耐
みどり市	大間々団地	1	2	1	S48	簡平
草津町	中島団地	3	54	3	S54～S56	中耐
板倉町	大林団地	8	16	2	S62～H2	木造
大泉町	丘山団地	6	96	3	S63～H5	中耐
邑楽町	中野団地	4	54	3	S62～H2	中耐
合計	99 団地	508	9,991	—	—	—

<構造の凡例>	
木造	木造
簡平	簡易耐火構造平屋建て
簡二	簡易耐火構造二階建て
中耐	中層耐火構造 (3～5階)
高層	高層耐火構造 (6階以上)

(2) 借地

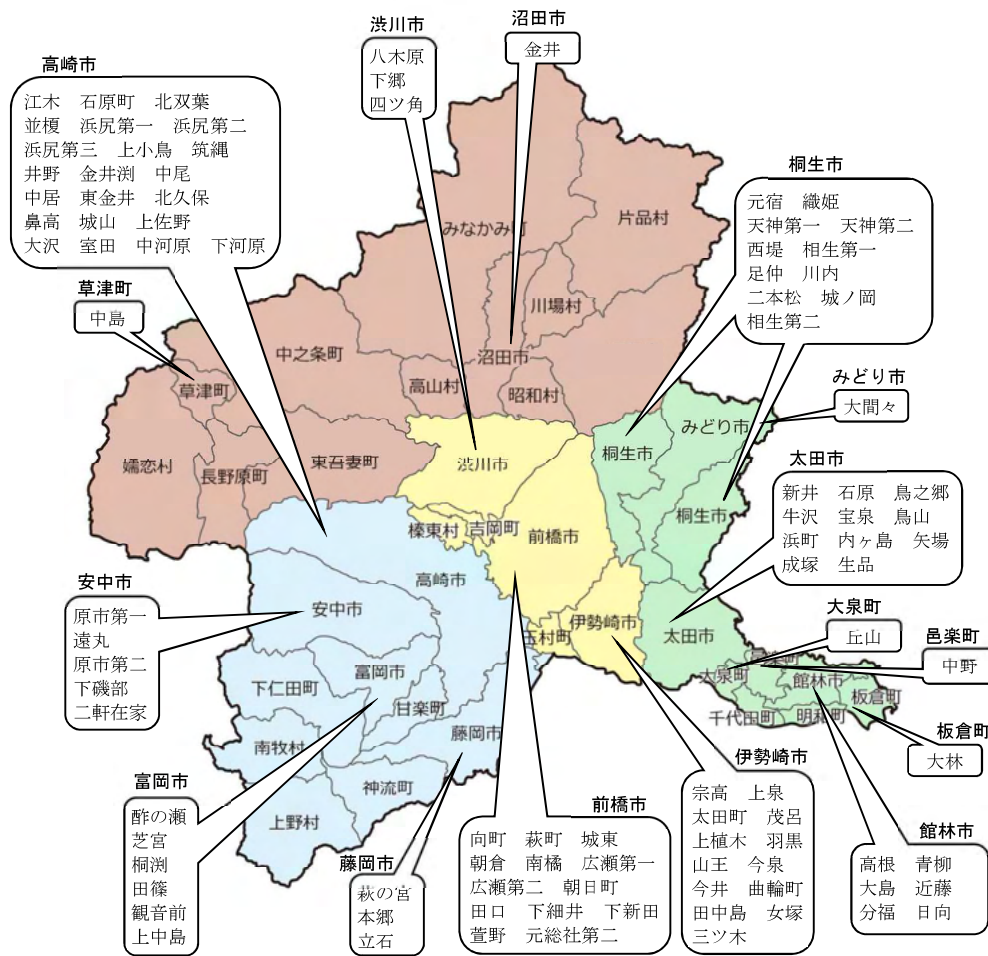
18 団地に借地があり、そのうち 11 団地は借地割合が 100%の全借地である。また、一部借地の 7 団地のうち 3 団地は借地割合が 50%以上である。

(3) 立地状況

① 県営住宅の分布

令和 5 年 4 月 1 日現在の県営住宅は、9,991 戸（99 団地・508 棟）であり、中毛地域に 3,265 戸（29 団地、151 棟）、西毛地域に 3,885 戸（36 団地、203 棟）、北毛地域に、134 戸（2 団地、7 棟）、東毛地域に 2,707 戸（32 団地、147 棟）分布している。

■ 所在市町村別団地数、住棟数、住戸数



地域	所在地	団地数	棟数	戸数
中毛	前橋市	13	95	2,076
	伊勢崎市	13	50	1,008
	渋川市	3	6	181
	合計	29	151	3,265
西毛	高崎市	22	134	2,885
	藤岡市	3	20	382
	富岡市	6	19	316
	安中市	5	30	302
	合計	36	203	3,885
北毛	沼田市	1	4	80
	草津町	1	3	54
	合計	2	7	134

地域	所在地	団地数	棟数	戸数
東毛	桐生市	11	45	972
	太田市	11	57	1,074
	館林市	6	26	493
	みどり市	1	1	2
	板倉町	1	8	16
	大泉町	1	6	96
邑楽町	1	4	54	
合計		32	147	2,707

合計		99	508	9,991

②都市計画

大半の団地が用途地域の指定がある市街化区域に立地しているが、一部の団地は市街化調整区域や非線引き都市計画区域に立地している。

また、約5割の団地が立地適正化計画における居住誘導区域内に立地している。

■団地別の用途地域及び居住誘導区域の状況

市町	団地名	都市計画区域	用途地域	居住誘導区域
前橋市	向町	市街化区域	第一種住居地域・近隣商業地域	内
	萩町	市街化区域	第一種住居地域・近隣商業地域	内
	城東	市街化区域	第一種住居地域	内
	朝倉	市街化区域	第二種中高層住居専用地域	内
	南橋	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
	広瀬第一	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
	広瀬第二	市街化区域	第一種中高層住居専用地域・近隣商業地域	内
	朝日町	市街化区域	第一種住居地域	内
	下細井	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	外
	下新田	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	外
	田口	市街化調整区域	無指定	外
	萱野	市街化区域	第一種住居地域	外
元総社第二	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	外	
高崎市	江木	市街化区域	第一種住居地域	外
	石原町	市街化区域	第一種住居地域	外
	北双葉	市街化区域	第二種住居地域	内
	並榎	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
	浜尻第一	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
	浜尻第二	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
	浜尻第三	市街化区域	第一種住居地域・第一種低層住居専用地域	内
	上小鳥	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
	筑縄	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
	井野	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
	金井淵	市街化調整区域	無指定	外
	中尾	市街化区域	第一種住居地域・第一種中高層住居専用地域	内
	中居	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	外
	東金井	市街化区域	近隣商業地域	内
	北久保	市街化区域	第二種中高層住居専用地域	外
	鼻高	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	外
	城山	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	外
	上佐野	市街化区域	準工業地域	内
	大沢	市街化調整区域	無指定	外
	室田	非線引き区域	第一種中高層住居専用地域	外
中河原	市街化区域	第一種住居地域	内	
下河原	市街化区域	第一種低層住居専用地域	外	
桐生市	元宿	市街化区域	第一種住居地域	内
	織姫	市街化区域	第一種住居地域	内
	天神第一	市街化区域	第一種住居地域	内
	天神第二	市街化区域	第一種住居地域	内
	西堤	市街化区域	第一種住居地域	外
	相生第一	市街化区域	準工業地域・第一種住居地域	内
	足仲	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
	川内	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	外
	二本松	市街化区域	第一種住居地域	外
	城ノ岡	市街化区域	第一種住居地域	外
相生第二	市街化区域	第一種住居地域・工業地域	内	

市町	団地名	都市計画区域	用途地域	居住誘導区域
伊勢崎市	宗高	市街化区域	第一種住居地域	内
	上泉	市街化区域	第二種住居地域	内
	太田町	市街化区域	第一種住居地域	内
	茂呂	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
	上植木	市街化調整区域	無指定	外
	羽黒	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
	山王	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
	今泉	市街化区域	第一種住居地域	内
	今井	市街化区域	第一種住居地域	内
	曲輪町	市街化区域	第一種住居地域	内
	田中島	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
	三ツ木	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
女塚	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内	
太田市	新井	市街化区域	準住居地域・第一種中高層住居専用地域	内
	石原	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
	鳥之郷	市街化区域	第一種住居地域・第一種中高層住居専用地域	内
	牛沢	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
	宝泉	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
	鳥山	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
	浜町	市街化区域	第一種住居地域	内
	内ヶ島	市街化区域	第一種住居地域・第二種中高層住居専用地域	内
	矢場	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
	成塚	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
	生品	市街化調整区域	無指定	外
沼田市	金井	非線引き区域	第一種住居地域	一
館林市	高根	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内
		市街化調整区域	無指定	外
	青柳	市街化調整区域	無指定	外
	大島	市街化調整区域	無指定	外
	近藤	市街化調整区域	無指定	外
	分福	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	外
日向	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	内	
渋川市	八木原	非線引き区域	無指定	外
	下郷	非線引き区域	第一種住居地域	内
	四ツ角	非線引き区域	商業地域	内
藤岡市	萩の宮	市街化調整区域	無指定	外
	本郷	市街化調整区域	無指定	外
	立石	市街化区域	第一種住居地域・準工業地域	外（一部内）
富岡市	酔の瀬	非線引き区域	第一種中高層住居専用地域	内
	芝宮	非線引き区域	第一種中高層住居専用地域	内（一部外）
	桐渕	非線引き区域	第一種中高層住居専用地域	内
	田篠	非線引き区域	無指定	外
	観音前	非線引き区域	第一種中高層住居専用地域	内
	上中島	非線引き区域	第一種中高層住居専用地域	外
安中市	原市第一	非線引き区域	第一種中高層住居専用地域	一
	遠丸	非線引き区域	第一種中高層住居専用地域	一
	原市第二	非線引き区域	第一種中高層住居専用地域	一
	下磯部	非線引き区域	無指定	一
二軒在家	非線引き区域	第一種住居地域	一	
みどり市	大間々	非線引き区域	無指定	一
草津町	中島	非線引き区域	第二種中高層住居専用地域	外
板倉町	大林	市街化区域	第一種低層住居専用地域	一
大泉町	丘山	市街化区域	第一種中高層住居専用地域・準工業地域	一
邑楽町	中野	市街化区域	第一種低層住居専用地域	内

※「一」は立地適正化計画で居住誘導区域を設定していない地域

③災害に対する安全性

土砂災害リスク^{※1}のある団地が3団地、水害リスク^{※2}のある団地が41団地、いずれのリスクもある団地が2団地ある。

- 水害リスクあり(色が濃いほどリスク高い)
- 土砂災害リスクあり
- 水害+土砂災害リスクあり(色が濃いほどリスク高い)

※1 土砂災害警戒区域、土砂災害危険区域（急傾斜地崩壊危険箇所）

※2 1000年に1度程度の確率で発生する想定最大降雨（レベル2）の洪水浸水想定区域のうち、浸水深さ0.5m以上の区域

注) 一つでも該当するものは「該当」欄に●を記載

市町	団地名	戸数	土砂災害リスク		水害リスク					
			該当	土砂災害警戒区域(戸)	土砂災害特別警戒区域(戸)	該当	0.5～3.0m未満(戸)	3.0～5.0m未満(戸)	5.0～10.0m未満(戸)	10.0m以上(戸)
前橋市	向町団地	4								
	萩町団地	22								
	城東団地	45								
	朝倉団地	108								
	南橋団地	63								
	広瀬第一団地	377								
	広瀬第二団地	353								
	朝日町団地	96								
	下細井団地	228				●	228			
	下新田団地	272				●	272			
	田口団地	156								
	萱野団地	272								
元総社第二団地	80									
高崎市	江木団地	4								
	石原町団地	15				●	15			
	北双葉団地	80								
	並榎団地	20								
	浜尻第一団地	22								
	浜尻第二団地	53								
	浜尻第三団地	68								
	上小鳥団地	78								
	筑縄団地	102								
	井野団地	90								
	金井渕団地	84				●	84			
	中尾団地	433								
	中居団地	190								
	東金井団地	72								
	北久保団地	160				●		160		
	鼻高団地	176				●	176			
	城山団地	397	●	12						
	上佐野団地	264								
大沢団地	160									
室田団地	18									
中河原団地	194				●	194				
下河原団地	205				●			205		
桐生市	元宿団地	15								
	織姫団地	45				●	45			
	天神第一団地	26				●	26			
	天神第二団地	12	●	12		●	12			
	西堤団地	52	●	30		●			52	
	相生第一団地	233								
	足仲団地	103								
	川内団地	82				●	82			
	二本松団地	104								
城ノ岡団地	196									

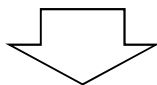
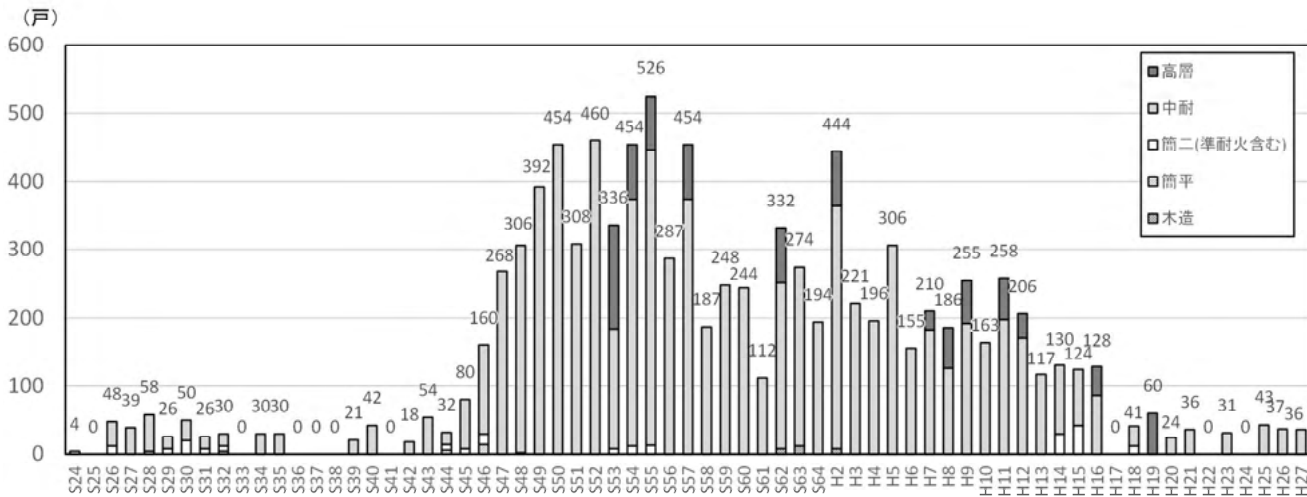
市町	団地名	戸数	土砂災害リスク			水害リスク				
			該当	土砂災害警戒区域(戸)	土砂災害特別警戒区域(戸)	該当	0.5～3.0m未満(戸)	3.0～5.0m未満(戸)	5.0～10.0m未満(戸)	10.0m以上(戸)
	相生第二団地	104								
伊勢崎市	宗高団地	8				●	8			
	上泉団地	36				●	36			
	太田町団地	54				●	54			
	茂呂団地	60				●	60			
	上植木団地	90								
	羽黒団地	137				●	137			
	山王団地	248				●	248			
	今泉団地	52								
	今井団地	47				●	47			
	曲輪町団地	48				●	48			
	田中島団地	156				●	156			
	三ツ木団地	24				●	24			
	女塚団地	48								
太田市	新井団地	53								
	石原団地	111								
	鳥之郷団地	66				●	66			
	牛沢団地	84				●	84			
	宝泉団地	80								
	鳥山団地	152								
	浜町団地	228				●	228			
	内ヶ島団地	58								
	矢場団地	98				●	98			
	成塚団地	102								
	生品団地	42								
沼田市	金井団地	80								
館林市	高根団地	123				●	123			
	青柳団地	64				●		64		
	大島団地	66				●	66			
	近藤団地	56				●	56			
	分福団地	144				●			144	
	日向団地	40				●	40			
渋川市	八木原団地	64								
	下郷団地	81								
	四ツ角団地	36								
藤岡市	萩の宮団地	82								
	本郷団地	168								
	立石団地	132				●	132			
富岡市	酢の瀬団地	12								
	芝宮団地	74				●	74			
	桐淵団地	48								
	田篠団地	80				●	80			
	観音前団地	78								
	上中島団地	24				●	24			
安中市	原市第一団地	88								
	遠丸団地	52				●	52			
	原市第二団地	54								
	下磯部団地	60								
	二軒在家団地	48								
みどり市	大間々団地	2								
草津町	中島団地	54								
板倉町	大林団地	16				●			16	
大泉町	丘山団地	96				●	96			
邑楽町	中野団地	54				●	54			
合計(戸数)		9,991	54	54	0	3,866	3,225	224	417	0
合計(団地)		99	3	3	0	41	35	2	4	0

(4) 建設時期

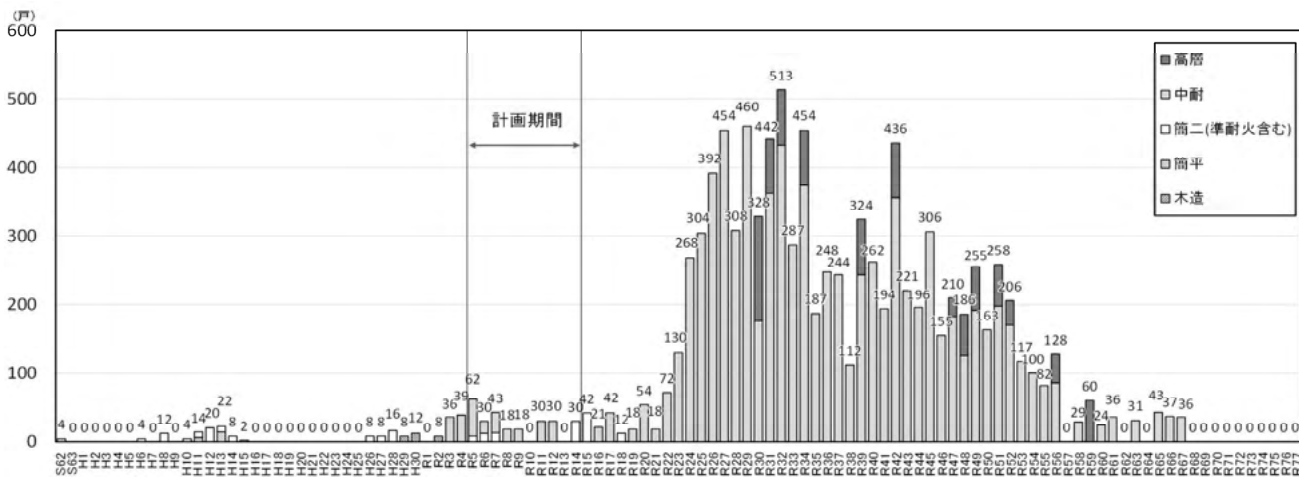
本県では、昭和40年代の後半から昭和50年代にかけて、大量に県営住宅の整備を行ってきた。

また、耐用年限（耐火構造の場合は70年）を経過する県営住宅は、令和34年度から急激に増加し、令和60年代以降に減少する傾向にある。

■竣工年別管理戸数



■耐用年限経過年別管理戸数

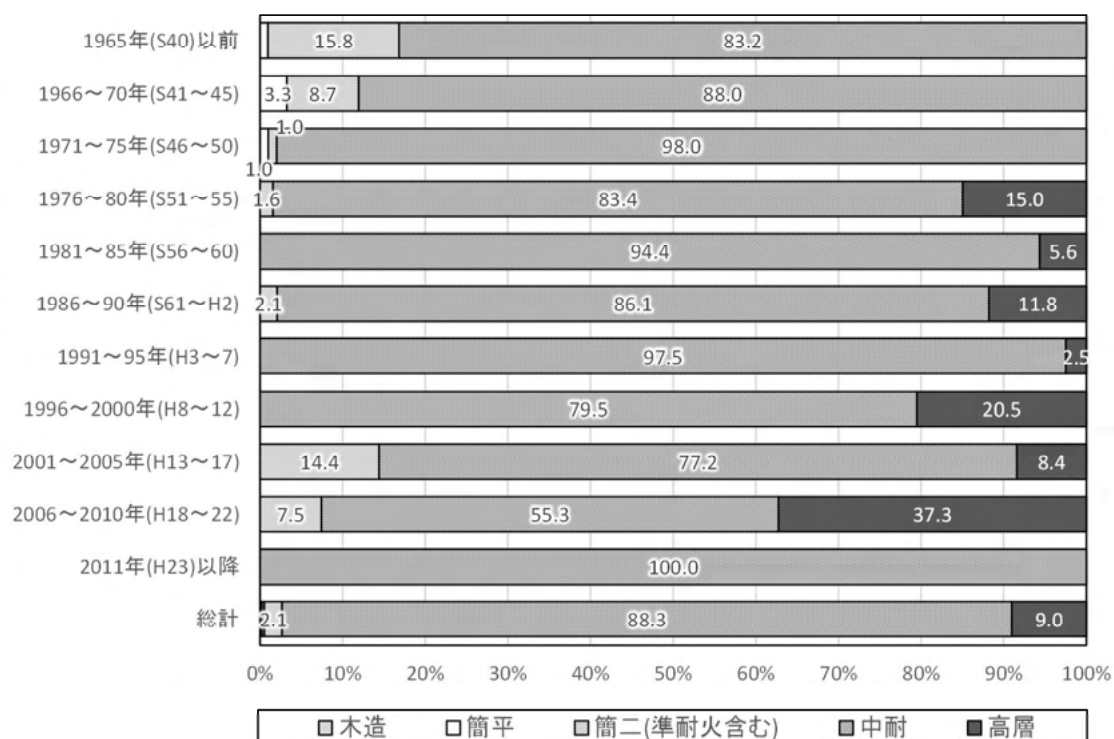


(5) 構造

総計で見ると、中耐(中層耐火構造)が約88%で最も多く、次いで高層(高層耐火構造)の約9%、簡二(簡易耐火構造二階建)の約2%と続いており、耐用年限の長い構造が大半を占めている。

また、竣工年別で見ると、平成23年以降の管理戸数は、中耐(中層耐火構造)が100%となっている。一方で、平成18年～平成22年では中耐(中層耐火構造)が約55%、高層(高層耐火構造)が約37%となっており、他の年代と比べて、高層(高層耐火構造)の割合が高くなっている。

■竣工年別構造別管理戸数割合



■公営住宅の耐用年限

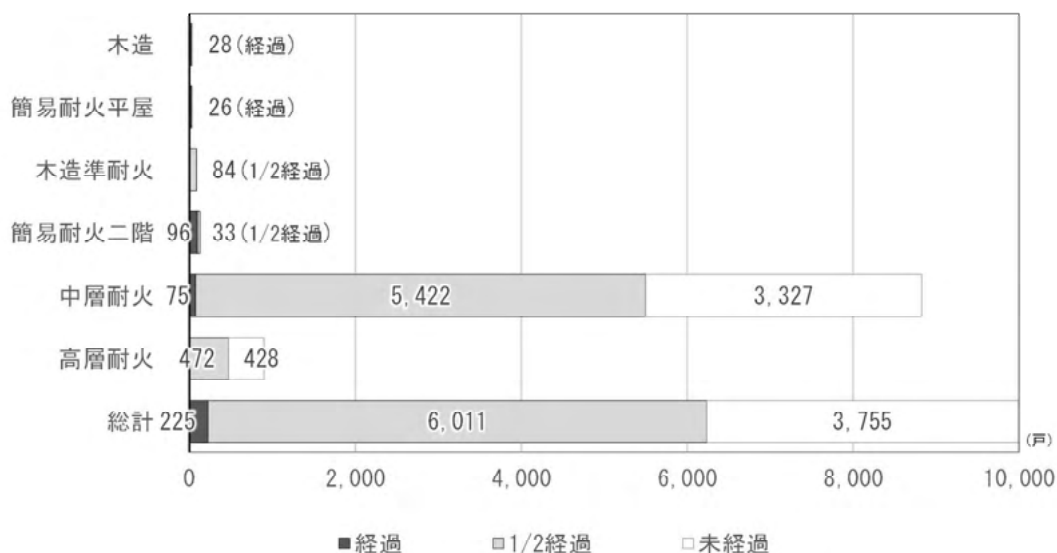
構造	耐用年限
・木造 ・簡易耐火構造平屋建	30年
・木造準耐火構造 ・簡易耐火構造二階建	45年
・耐火構造	70年

(6) 耐用年限経過状況

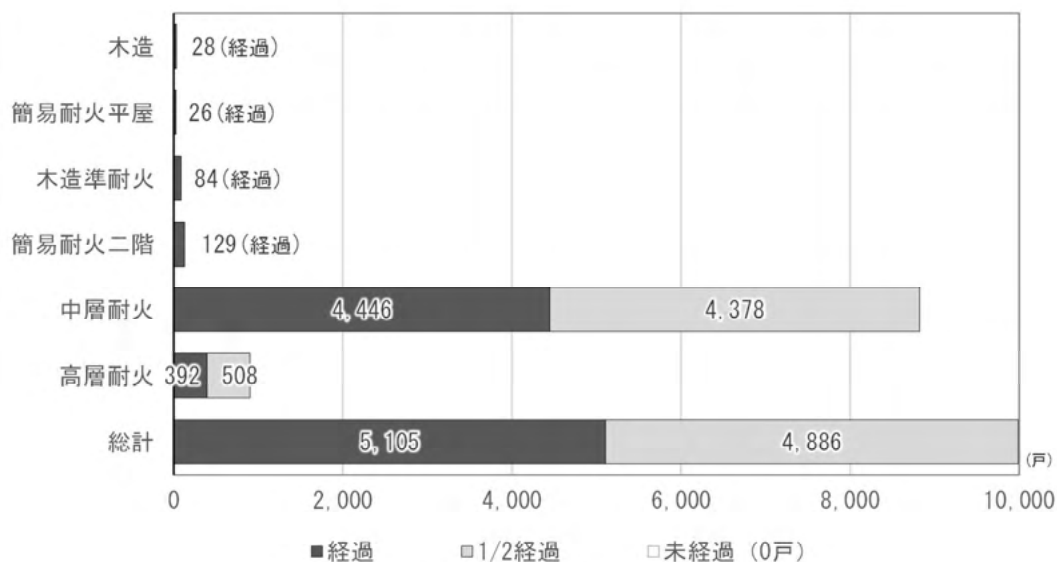
現時点で、木造及び簡易耐火の大半が耐用年限を経過、耐火の半数以上が耐用年限の2分の1を経過しており、2052年度末には全住戸の約半数が耐用年限を経過する。

■構造別耐用年限経過状況（戸数）

<2022 年度末時点>



<2052 年度末時点>



2. 市町村営住宅の概況

令和4年11月時点の市町村営住宅戸数は、23,021戸となっており、群馬県内の公営住宅の約7割を占めている。

■市町村別 公営住宅の管理戸数

(県営住宅は令和5年4月1日時点、市町村営住宅は令和4年11月時点)

市町村名	公営住宅				その他の公的賃貸住宅					
	市町村営住宅		県営住宅		合計 (戸数)	特定公共 賃貸住宅	改良住宅	事業主体 営住宅	その他の 住宅※	合計 (戸数)
	戸数	参考割合 (%)	戸数	参考割合 (%)						
前橋市	5,105	70	2,076	30	7,181	50	205	8	22	285
高崎市	3,788	60	2,885	40	6,673	9	173	38	25	245
桐生市	2,460	70	972	30	3,432	44	122	105	44	315
伊勢崎市	1,914	70	1,008	30	2,922	5	40	0	30	75
太田市	2,915	70	1,074	30	3,989	9	110	16	2	137
沼田市	361	80	80	20	441	0	0	4	0	4
館林市	765	60	493	40	1,258	0	0	0	0	0
渋川市	354	70	181	30	535	14	9	169	23	215
藤岡市	609	60	382	40	991	4	0	1	0	5
富岡市	520	60	316	40	836	0	0	6	0	6
安中市	1,081	80	302	20	1,383	0	10	1	0	11
みどり市	589	100	2	0	591	0	0	41	0	41
榛東村	42	100	0	0	42	0	12	0	0	12
吉岡町	50	100	0	0	50	0	0	0	0	0
上野村	0	0	0	0	0	0	0	50	0	50
神流町	0	0	0	0	0	31	0	69	0	100
下仁田町	58	100	0	0	58	4	0	38	0	42
南牧村	24	100	0	0	24	0	0	14	0	14
甘楽町	42	100	0	0	42	0	0	0	0	0
中之条町	134	100	0	0	134	9	0	95	0	104
長野原町	127	100	0	0	127	0	0	26	0	26
嬭恋村	90	100	0	0	90	0	0	0	0	0
草津町	168	80	54	20	222	0	0	0	0	0
高山村	46	100	0	0	46	10	0	9	0	19
東吾妻町	152	100	0	0	152	0	0	5	0	5
片品村	20	100	0	0	20	0	0	0	0	0
川場村	4	100	0	0	4	0	0	0	0	0
みなかみ町	0	0	0	0	0	4	0	0	0	4
昭和村	515	100	0	0	515	0	0	2	0	2
玉村町	218	100	0	0	218	0	0	1	0	1
板倉町	19	50	16	50	35	0	0	0	0	0
明和町	50	100	0	0	50	0	0	0	0	0
千代田町	79	100	0	0	79	0	0	0	0	0
大泉町	594	80	96	20	690	0	0	0	0	0
邑楽町	128	70	54	30	182	0	0	0	0	0
合計	23,021	70	9,991	30	33,012	193	681	698	146	1,718

※再開発従前居住者住宅など

■市町村別公営住宅管理戸数

(県営住宅は令和5年4月1日時点、市町村営住宅は令和4年11月時点)

(戸)



■ 県営住宅 □ 市町村営住宅

※その他の公的賃貸住宅を含まない

3. 将来の要支援世帯数の推計

(1) 要支援世帯数の推計概要

国土交通省国土技術政策総合研究所から提供されている、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）（2021年10月8日改訂版）」の中の「世帯数推計プログラム※1」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム※2」を用い、2023年度から2052年度までの30年間の公営住宅等による要支援世帯数を推計する。

※1：将来の世帯数を推計するためのプログラム

※2：公営住宅等により支援すべき世帯である要支援世帯数を推計するためのプログラム

(2) 要支援世帯数の推計結果

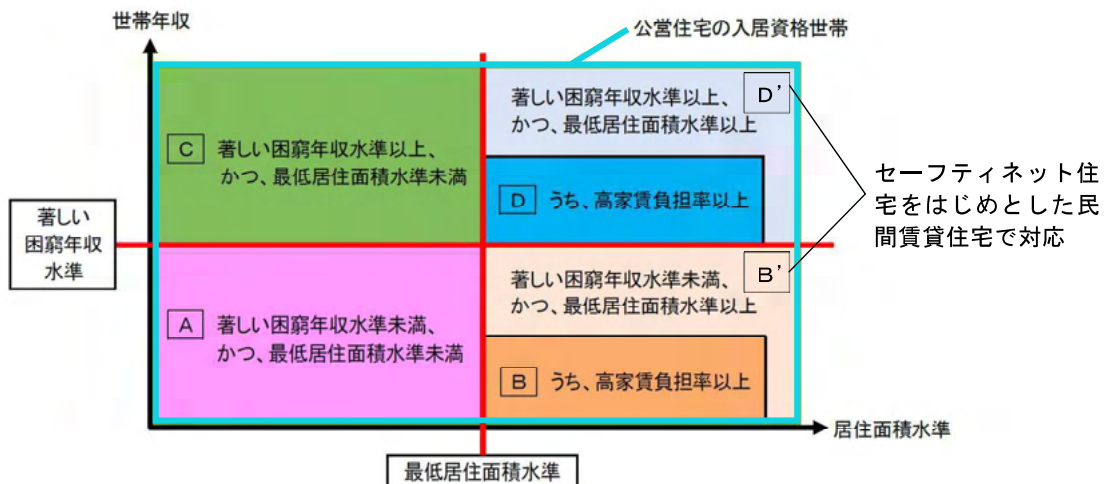
要支援世帯数について、世帯年収及び居住面積水準の状況に基づくA～Dの4区分ごとに算定すると、2052年度の群馬県の要支援世帯数は27,286世帯となる。このうち、県内の全公営住宅における県営住宅の割合を乗じたものを県営住宅で対応すべき要支援世帯数と仮定し算定すると、8,283世帯となる。

■要支援世帯数の推計結果

区分	2023年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央	2045年度央	2050年度央	2052年度央
A	4,797	4,727	4,613	4,451	4,268	4,050	3,960	3,900
B	13,804	13,674	13,448	13,065	12,626	12,043	11,909	11,774
C	5,697	5,566	5,343	5,091	4,813	4,508	4,310	4,211
D	9,897	9,694	9,333	8,887	8,418	7,875	7,567	7,401
合計	34,195	33,661	32,737	31,494	30,125	28,476	27,746	27,286
県営住宅で対応すべき要支援世帯数	10,380	10,218	9,938	9,560	9,145	8,644	8,422	8,283

■要支援世帯の区分

区分	対象世帯
A	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数
B	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数
C	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数
D	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数



第2章 長寿命化に関する基本方針

1. 基本方針

住宅確保要配慮者の実態に応じた県営住宅の適正な供給を図り、以下の基本方針に基づき県営住宅の長寿命化に取り組む。

(1) ニーズ減少を見据えた県営住宅の集約・再編

県全体では将来的な県営住宅需要は減少すると推計されることから、集約・再編等を図りながら管理戸数を削減する。集約・再編等にあたっては、立地条件、募集倍率、耐用年限及び災害に対する安全性等を踏まえて条件を設定する。

(2) 財政状況を踏まえた実現可能な整備

県営住宅の住棟・住戸の状況に応じた、長寿命化改善、住戸改善、用途廃止、必要最小限の建替及び耐用年限の延長等の合理的な組み合わせによる全体事業量の低減及び平準化を図る。

また、改善工事や、点検・修繕等の履歴をデータベース化することで、予防保全的な計画修繕を効果的・効率的に実施し、より多くの県営住宅の長寿命化を実施する。

(3) 地域特性に基づく県と市町村の役割分担

住宅確保要配慮者に対して、県と市町村が連携して公営住宅を供給する。

用途廃止や集約化の対象となった県営住宅について、市町村から存続の要望があれば、移管を検討・協議する。また、同時期に供給された市町村営住宅に隣接・近接する県営住宅での建替においては、必要に応じて市町村との連携・協力による事業の実施について検討する。

建替を検討する際は、必要に応じて検討段階から市町村と連携し、民間活力を活用した団地全体の再生・活性化を検討する。

(4) 県営住宅におけるカーボンニュートラルの実現

2050年に向けた「ぐんま5つのゼロ宣言」における「温室効果ガス排出量ゼロ」、「災害時の停電ゼロ」を目指し、建替において、ZEH[※]水準の省エネ化や太陽光発電などの再生可能エネルギーを導入することにより、カーボンニュートラルの実現を図る。改善においてもこれらの導入を検討する。

※ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略で、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅

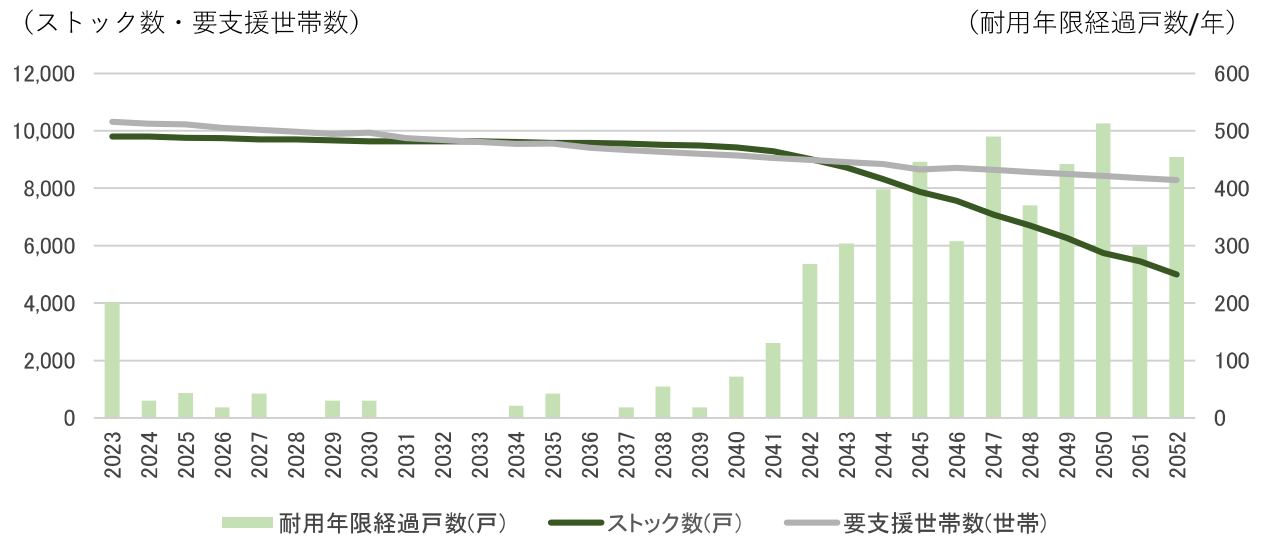
2. 目標管理戸数の設定

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）（2021年10月8日改訂版）」により算定した県営住宅で対応すべき要支援世帯数は、2023年で約1万世帯であり、県営住宅ストック数とほぼ同数であるが、2052年には約8千世帯まで減少する。

耐用年限を経過した県営住宅を全て用途廃止すると仮定した場合、20年後の2042年までは要支援世帯数と県営住宅ストック数がほぼ同数の状況が続くが、以降はストック数が大きく減少し、2052年には約5千戸まで減少する。

そのため、2052年の目標管理戸数を要支援世帯数と同数の8,283戸と設定し、不足する約3千戸について、長寿命化や建替によって対応することとする。

■ 要支援世帯数と県営住宅ストック数の見通し



3. 実施方針

(1) 維持管理

①点検

ア. 定期点検

県営住宅（共同住宅）において、その用途に供する部分の床面積が 100 m²を超えるものについては、建築基準法第 12 条第 2 項及び同 4 項に基づく法定点検（建築物：3 年ごと、昇降機／防火設備：毎年）を行う。

なお、建物の安全性を確保するため、法定点検の対象外の住棟においても、法定点検と同様の点検を実施する方針とする。

また、法定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、修繕等を行うこととする。

ドローンや近接目視を補完・代替・充実する画像計測技術を活用するとともに、調査シートのアプリ化により、入力効率の向上及びリアルタイムで建物の状況を把握するなど、DX化による点検業務の効率化を図ることを検討する。

イ. 日常点検

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。

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も日常点検において点検する。

効果的・効率的に行うため、日常点検は、原則として定期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。また、定期点検と同様に、調査シートのアプリ化を検討する。

ウ. その他の点検

バルコニー等の入居者が専用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、入居者による適正な維持管理を促進するとともに、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/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。

②修繕

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月/国土交通省住宅総合整備課）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。

現在、群馬県住宅供給公社がとりまとめている修繕・改善内容一覧等において、主要な部位・部材の仕様と修繕内容のデータベース化の充実を図り、計画修繕時期や修繕履歴を管理する。また同一覧による県と住宅供給公社の情報共有を図る。

③耐用年限の延長を見据えた維持管理

原則、全ての耐火構造の建物については、80年間（耐用年限70年を10年延長）の活用を見据え、適切に維持管理する。

なお、現地調査等により長期的な活用可能性を検証した上で活用することとする。

（２）改善

改善については、事業手法選定において把握する住棟及び住戸の社会的特性や物理的特性に応じ、「長寿命化」、「住戸改善」、「エレベーター改修」、「太陽光発電設備設置」を実施する。

①長寿命化

建物を長期的に活用するために、外壁、屋上防水及び給排水管等の更新・グレードアップを行う。

また、特に住戸改善を実施する住棟については、長寿命化改善の実施に合わせて、外壁及び屋上等の断熱化を必要に応じて検討する。

②住戸改善

長期的な活用が期待される住棟・住戸については、居住環境を向上させるために水回りの設備更新等を行うこととし、入居状況や住戸の劣化状況に応じて事業手法を3プラン設定する。

工事は、空き住戸を対象とした「居抜き」の方法と、入居者がいる住戸を対象とした「居ながら」の方法を組み合わせる。

長寿命化改善と住戸改善の実施時期が一致する場合は、長寿命化改善と住戸改善、太陽光発電設備設置を同時に実施する簡易トータルリモデル（以下、簡易TRとする。）を検討するなど、効率的な事業の推進を図る。

■住戸改善の手法

事業手法	工事方法	対象
住戸改善(プラン1)	居抜き	高額修繕対象の空き住戸
住戸改善(プラン2)	居抜き	空き住戸(上記除く)
住戸改善(プラン3)	居ながら	以下の全てを満たす住戸 ・入居者あり ・バランス釜設置 ・2052年時点で残耐用年数20年未満

■住戸改善のメニュー

改修内容	プラン1	プラン2	プラン3
①水廻り改修（給排水配管等改修、三点給湯及び機器等更新、手摺設置）	○	○	○
②電気設備改修（分電盤、照明器具(LED化)及びカメラ付インターホン等）	○	○	○
③開口部断熱化（サッシ及び玄関ドア）	○	○	
④壁内断熱化（非 ZEH レベルの外断熱改修実施済みの住棟）	○	○	
⑤和室の洋室化（金額によるが、洋室化する部屋数で調整）	○	△	
⑥洋室化に付随する押入天袋撤去及びハンガーパイプの設置	○	△	
⑦上記改修範囲外の仕上材更新	○		
⑧上記改修範囲外の木製建具更新	○		

※○：基本的に実施、△：状況に応じて実施

③エレベーター改修

現行の安全基準に適合していない、または老朽化が進行しているエレベーターについては、安全基準への適合を図り、更新時期に合わせて改修を行う。

④太陽光発電設備設置

簡易 TR を行う住棟については、原則として太陽光発電設備を設置する。設置場所については、屋上、団地内の空地など、団地の状況に応じて検討する。

その他の団地については、民間活力を活用し（PPP/PFI、PPA）、初期費用を抑えた太陽光発電設備の設置を検討する。

また、太陽光発電設備の設置にあたっては、蓄電池や電気自動車の急速充電設備の設置についても検討する。

（3）建替

①基本的な考え方

住棟・住戸の長寿命化により県営住宅の需要に対応することを基本とし、耐用年限を経過し、老朽化が著しいなど維持管理が困難となった場合のみ建替を行う。

建替にあたっては、民間のノウハウの活用が期待できる PPP/PFI 手法の導入を原則とし、導入が困難な場合のみ直営方式で行う。

なお、耐用年限経過前であっても、PPP/PFI 手法の導入により事業の効率化を図る事ができる場合は、前倒しの実施について検討する。

団地の建替事業計画の検討においては、各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、県営住宅用地を活用した地域貢献等も考慮し、適切な建替戸数の設定、施設計画の策定を行う方針とする。

また、他の公共施設等との合築についても必要に応じて検討する。

②カーボンニュートラルへの対応

県営住宅の新築にあたっては、ZEH 水準の省エネ化と太陽光発電設備の設置が原則化されていることから、建替においても ZEH 水準の省エネ化と太陽光発電設備の設置を基本とする。また、蓄電池や電気自動車の急速充電設備の設置についても検討する。

また、本県の「公共建築物等における木材の利用の促進に関する方針」に基づき、木材の利用を推進する。

③施設の併設

建替事業計画の検討においては、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。特に100戸以上の公営住宅団地の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが国の補助の要件であることから、積極的に導入の検討を行う。

④入居者の移転

建替事業中の仮移転・本移転先については、同団地内の空き住戸、近隣の県営住宅の空き住戸及び当該市町村内の市町村営住宅の空き住戸を活用することを基本としつつ、民間賃貸事業者との連携による民間賃貸住宅の確保についても検討する。

また円滑な仮移転・本移転の実施を進めるため、仮移転先の提供や移転料の支払い、民間賃貸住宅を活用した場合の家賃や敷金の助成等について定めた統一ルールなどの整備を検討する。

⑤市町村営住宅・公社賃貸住宅・民間賃貸住宅との連携

県営住宅に隣接・近接する市町村営住宅がある場合の建替事業計画検討においては、個別の市町村や団地の状況を踏まえつつ、県と市町村の連携・協力のあり方を検討することが望ましい。例えば、企画力・技術力が不足する市町村においては、県が主導して全体の建替事業計画を策定することや設計・工事発注に関する技術的支援を行うことなどが考えられる。また、より効果的・効率的な公営住宅供給・運営に向け、県営と市町村営の戸数配分の見直し検討や移管に向けた協議、保育所等の併設や福祉機能の導入のあり方の検討等を、連携・協力して行うことなども考えられる。

公社賃貸住宅は、住宅供給公社が建設・所有し、管理する賃貸住宅であり、公営住宅とは入居基準が異なる（公社賃貸住宅は一定基準以上の収入が必要）ため、県営住宅と合わせて、多様な世帯の入居が可能である。県営住宅に隣接・近接する公社賃貸住宅がある場合の建替事業計画検討においては、県と住宅供給公社の連携・協力のあり方を検討することが望ましい。例えば、県営住宅の敷地を公社賃貸住宅の敷地として活用するために売却や賃貸、あるいは、県営住宅の敷地と公社賃貸住宅の敷地を交換することなどが考えられる。

大規模な団地の建替えにおいては、必要に応じて、県、市町村、住宅供給公社、住民及び民間企業等が参画する官民共創コミュニティを形成し、将来における団地のあり方等を議論し、地域活性化のための地域ニーズを把握した上で、団地再生計画を策定することが望ましい。団地再生計画の検討状況によっては、本計画で定める建替・用途廃止対象によらず、対象住棟の変更などの柔軟な対応を行うことを検討する。

また、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も促進する。

（４）用途廃止

耐用年限（耐火構造の建物のうち耐用年限を延長するものは+10年）を経過する住棟は基本的に用途廃止とする。用途廃止にあたっては、適切な時期に募集停止を行うこととする（実際の募集停止の時期については各団地の状況に応じて検討）。

用途廃止の手法として、解体を伴う棟全体の用途廃止と、1階部分のみ用途廃止する等の解体

を伴わない部分的な用途廃止を計画する。

用途廃止により、団地単位の集約・再編に加えて、団地内での棟集約・再編を必要に応じて実施し、これにより余剰地の創出を図る。

余剰地については、他用途（福祉施設等）への転用、市町村による活用、民間活力の活用を導入するなど、利活用または売却を行う。

(5) その他

団地に附帯する集会所や公園（遊具を含む）をはじめとした共同施設等については、住棟・住戸の管理に併せて点検や修繕を行うとともに、必要に応じて改修等を行うなど、適正管理を図る。

第3章 事業手法の選定

1. 手法選定の概要

2023年度から2052年度までに各県営団地で実施する事業手法を選定する。

手法選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年8月/国土交通省住宅総合整備課）のフローをベースに本県の地域事情を踏まえて以下のとおり実施する。

■ 事業手法の選定フロー団地別・住棟別の事業手法の選定

(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【中長期】

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

① 団地の社会的特性に基づく評価
i) 需要 ii) 立地 iii) 効率性

② 団地別の基本的な管理方針の設定

団地別の基本的な管理方針	
分類1	継続管理する団地
分類2	継続管理について判断を留保する団地
分類3	将来的に用途廃止する団地
—	将来的に用途廃止する団地 (災害時の安全性が低い)
—	用途廃止する団地 (決定済み)

③ 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性の評価

i) 躯体の安全性 ii) 避難の安全性
iii) 居住性

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が不要
分類1：継続管理する団地	維持管理	改善又は建替	— (該当なし)
分類2：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	改善又は用途廃止	— (該当なし)

(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

① 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

団地別の基本的な管理方針	改善不要	改善が必要
継続管理する団地 (分類1)	維持管理	改善又は建替
継続管理について判断を留保する団地 (分類2)	維持管理又は用途廃止	改善又は用途廃止

② 建替事業量の平準化を踏まえた事業手法の仮設定

建替 (2023~2032年) 長寿命化
建替 (2033~2052年) 維持管理

③ 改善事業量の平準化を踏まえた事業手法の仮設定

長寿命化+住戸改善 用途廃止 (2023~2032年)
長寿命化 用途廃止 (2033~2052年)
維持管理

④ 用途廃止時期の調整

用途廃止 (2023~2032年)
用途廃止 (2033~2052年)

⑤ 管理戸数の調整

管理戸数の見通しと要支援世帯数を踏まえた事業手法の調整

(4) 3次判定：計画期間における事業手法の決定

① 建替に関する3次判定

② 改善に関する3次判定

③ 用途廃止に関する3次判定

④ 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

⑤ 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

⑥ 計画期間における事業手法の決定

2. 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 1次判定

団地の管理方針と住戸改善の必要性・可能性に基づき、団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。

① 団地の社会的特性に基づく評価

需要、立地、効率性の3項目で以下のとおり評価する。

■ 社会的特性の評価項目・基準

需要	<ul style="list-style-type: none"> 空き家率及び応募倍率から県営住宅の需要を評価する。 加えて、エレベーターがある住棟は需要が高いことを踏まえた評価※とする。
立地	<ul style="list-style-type: none"> 立地適正化計画に基づく居住誘導区域内の団地は、最も高い評価とする。 危険区域等（土砂災害警戒区域、土砂災害危険区域（急傾斜地崩壊危険箇所）、洪水による浸水深さ0.5m以上）に含まれる団地は、災害時の安全性が低いことを考慮し、将来的に用途廃止する方針とする。ただし、居住誘導区域内においては、洪水による浸水深さ3m以上の場合に将来的に用途廃止する方針とする。 交通便利性及び生活利便性のよい団地を類別する。更に市街化区域内同様の交通便利性を考慮した指標を設定し団地を類別する。
効率性	<ul style="list-style-type: none"> 以下の条件を全て満たす団地を高度利用可能と判断する。 用途地域が第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域でない。 市街化調整区域でない。 団地戸数が100戸以上。

※団地内でもエレベーターの有無によって、評価が分かれるものが13団地ある

② 団地別の基本的な管理方針の設定

需要、立地、効率性の評価に基づき、分類1～3及び用途廃止に判定する。

■ 需要・立地の評価を踏まえた団地別の基本的な管理方針の分類

需要 \ 立地	高評価 ←		→	低評価・（災害危険区域）
高評価	20 団地 1,821 戸		2 団地 270 戸	7 団地 594 戸
↑	14 団地 1,060 戸		0 団地 0 戸※ 1 団地 64 戸※	8 団地 638 戸
↓	30 団地 2,845 戸		9 団地 970 戸	11 団地 1,568 戸
低評価	6 団地 88 戸		3 団地 21 戸	1 団地 52 戸

※効率性で高度利用可能なものは分類1、不可能なものは分類2

分類 1: 継続管理する団地	分類 2: 継続管理について判断を留保する団地	分類 3: 将来的に用途廃止する団地	用途廃止
----------------	-------------------------	--------------------	------

③住棟の物理的特性による改善の必要性の評価

分類1及び分類2について、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の3項目で以下のとおり評価し、住棟の改善の必要性について、判定する。

■住棟の物理的特性による改善の必要性の評価

躯体の安全性	耐震診断・補強の実施状況から評価する。
避難の安全性	中高層住棟で、改善による二方向避難の確保の可否をもって評価する。
居住性	<p>管理開始年度等から評価する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画期間末（2032年度）までに耐用年限を迎える住棟は、残存供用期間が短いことから、改善等の対象とせず、「改善不要」と評価する。 ・ 1991年度以降に管理開始、又は、2000年度以降に住戸改善済みの住棟で給湯器設置済みのものは、一定の居住性（省エネルギー性、住戸内のバリアフリー性、住戸内の設備水準）が担保されていると想定し、「改善不要」と評価する。（エレベーターの有無は評価指標としない。） ・ 上記以外の住棟については、「改善が必要」と評価する。 ・ 外壁、屋上防水、給水管の改修から30年以上経過している住棟は「改善が必要」と評価する。 ・ なお、耐用年限は耐火造の住棟については中長期的な活用を見据えて通常70年を10年間延長して80年に設定する。

■住棟の物理的特性による改善の必要性の評価の結果

分類	改善不要	改善が必要
分類1：継続管理する団地	維持管理 1,969戸	改善又は建替 4,027戸
分類2：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 28戸	改善又は用途廃止 1,006戸

※躯体の安全性、避難の安全性、居住性の全ての項目で、改善不要と評価されたものを「改善不要」とし、いずれか1以上の項目で改善が必要と評価されたものを「改善が必要」とする。

④1 次判定結果

以上から、1次判定の結果は、以下のとおりとなる。

■1次判定結果

事業手法		戸数
A	維持管理	1,969
B	改善又は建替	4,027
C	維持管理又は用途廃止	28
D	改善又は用途廃止	1,006
E	用途廃止	161
F	将来的な用途廃止	2,800
総計		9,991

2次判定へ

(2) 2次判定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。

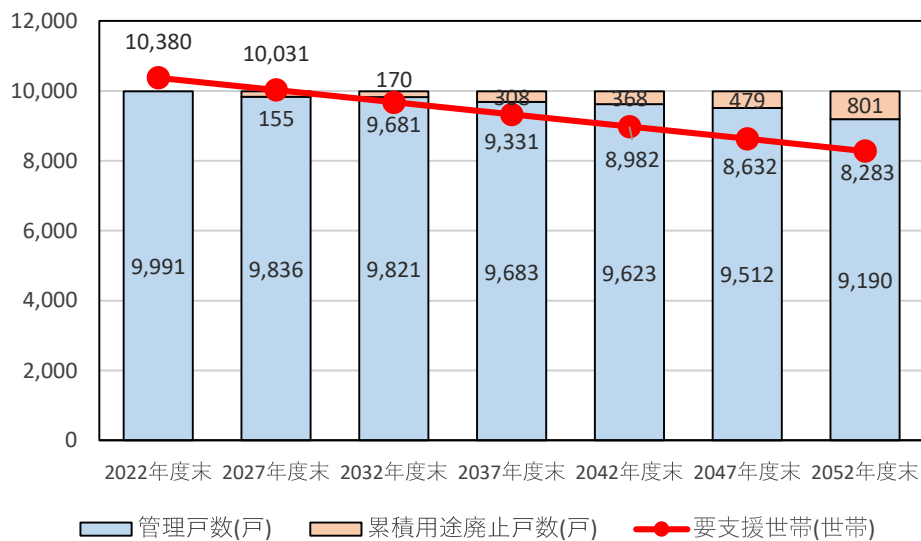
①将来の要支援世帯数を踏まえた事業手法の仮設定

将来の要支援世帯数の推計結果と、1次判定において仮設定した事業手法に基づく将来の供給量（見込み）を比較し、将来の県営住宅の需給状況の見通しを立てる。

1次判定において「維持管理」と評価した住戸(1,969戸)のみ耐用年限経過後に建替えし、その他は耐用年限経過後に用途廃止すると仮定した場合、2052年では管理戸数が要支援世帯数を上回ることから、住宅セーフティネットを形成する十分なストック数を確保することができると想定される。

そのため、1次判定において「維持管理」と評価した住戸(1,969戸)は耐用年限経過後に建替えし、「改善又は建替」(4,027戸)、「維持管理又は用途廃止」(28戸)及び「改善又は用途廃止」(1,006戸)と評価した住戸は、耐用年限経過後に用途廃止する方針とする。

■「維持管理」と評価した住戸(1,969戸)のみ耐用年限経過後に建替する（その他は耐用年限経過後に用途廃止する）と仮定した場合の試算結果



②建替事業量の平準化を踏まえた事業手法の仮設定

①の判定結果に基づき、「維持管理」に該当する全てのストックを、耐用年限が到来した時点で建替えるとする、今後 30 年間で 362 戸の建替えが生じる。その内、特に 2033～2052 年の 20 年間に 274 戸の建替えが集中しており、ピーク時における建替事業量の増大が想定される。

■「維持管理」の耐用年限経過状況別戸数

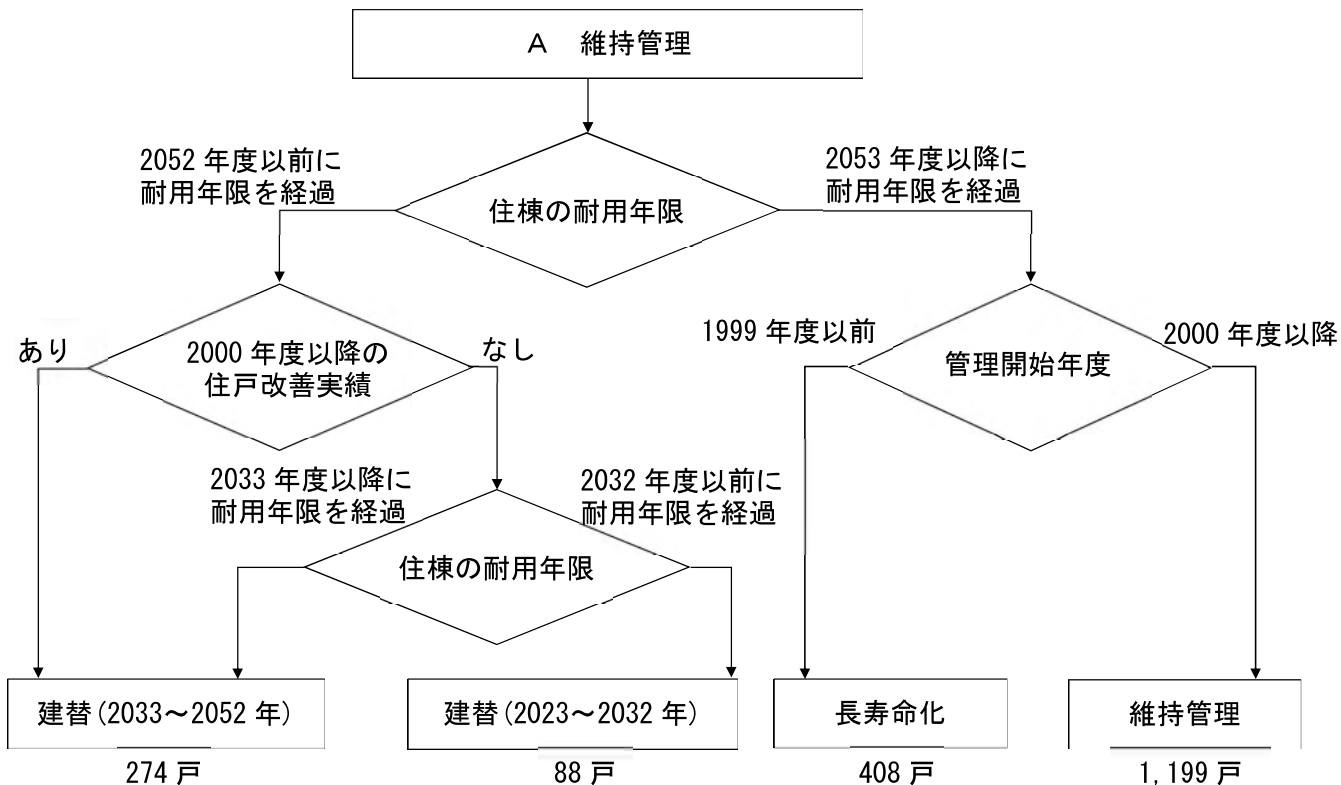
1 次判定	耐用年限経過状況				計
	経過	10 年以内経過	30 年以内経過	未経過	
維持管理	8	80	274	1,607	1,969

したがって、基本的には①で示した判定結果に基づく管理方針を前提に、今後概ね 30 年間（中長期）の年度別の建替事業量の平準化を図る。

具体的には、「維持管理」と評価した住戸のうち、2052 年度までに耐用年限を経過する住棟について、住戸改善を実施しているものは一定期間供用後に建替（「建替(2033～2052 年)」）することとし、住戸改善を実施していないもので、計画期間の 2032 年度までに耐用年限を経過するものは、計画期間内に建替（「建替(2023～2032 年)」）とする、計画期間後の 2033 年度以降から 2052 年度までに耐用年限を経過するものは、耐用年限いっぱい、或いはそれ以降も供用した上での建替（「建替(2033～2052 年)」）とする、といった手法の合理的な組み合わせを検討する。

また、2053 年度以降に耐用年限を経過する住棟については、1999 年度以前に管理開始された整備水準が低いものは改善による長寿命化を図り（「長寿命化」）、2000 年度以降に管理開始された整備水準が一定水準以上のものは修繕等により長期的な活用を図る（「維持管理」）。

■建替事業量の平準化を踏まえた事業手法の仮設定のフロー

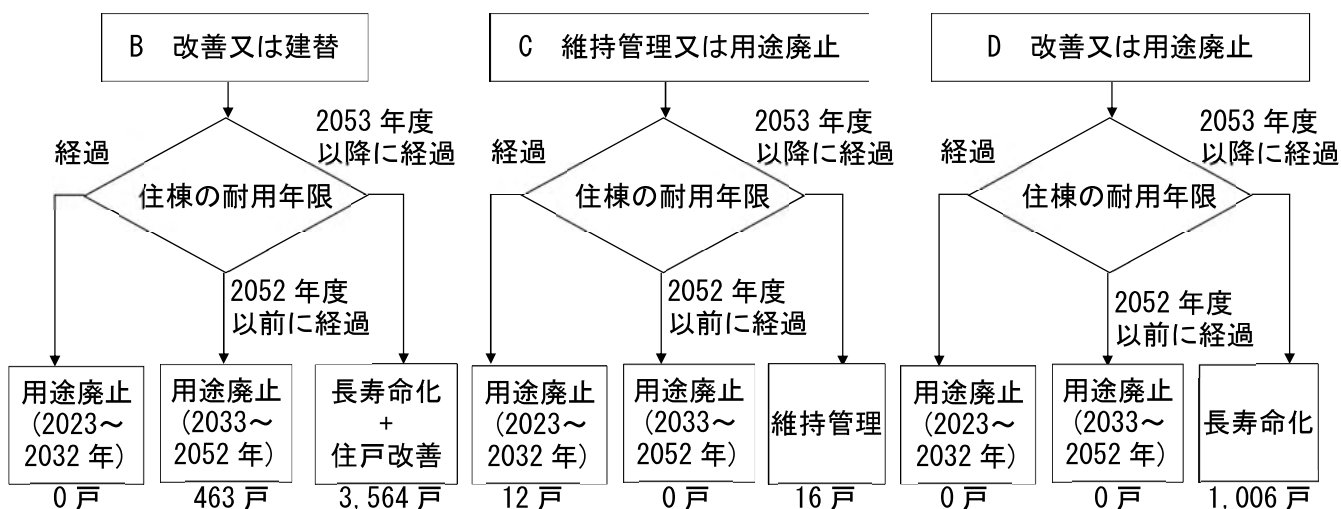


③改善事業量の平準化を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において「改善又は建替」と評価した4,027戸、「維持管理又は用途廃止」と評価した28戸、「改善又は用途廃止」と評価した1,006戸に位置づけられたストックについては、①の将来ストック量の状況を踏まえ、すでに耐用年限を経過しているものについては計画期間内に用途廃止（「用途廃止(2023～2032年)」）、2052年度以前に耐用年限を経過するものについては計画期間後に用途廃止する（「用途廃止(2033～2052年)」）。

2053年度以降に耐用年限を経過するものについては、今後の長期間の維持管理の必要性から、「維持管理又は用途廃止」は「維持管理」、「改善又は用途廃止」は最小限の長寿命化を行う「長寿命化」、「改善又は建替」は長寿命化に加えて住戸改善を行う「長寿命化+住戸改善」を行う。

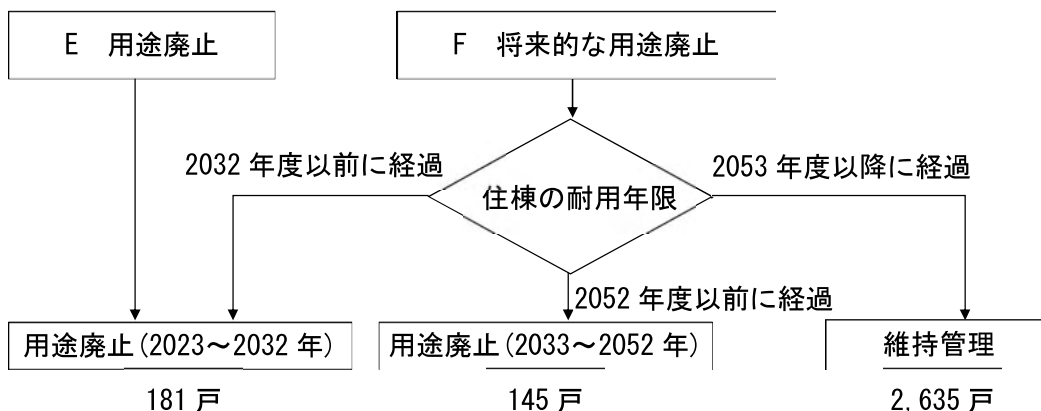
■改善事業量の平準化を踏まえた事業手法の仮設定のフロー



④用途廃止時期の調整

1次判定において「用途廃止」と評価した161戸については、計画期間内に用途廃止（「用途廃止(2023～2032年)」）とする。「将来的な用途廃止」と評価した2,800戸については、2032年度以前に耐用年限を経過するものは計画期間内に用途廃止（「用途廃止(2023～2032年)」）、2052年度以前に耐用年限を経過するものは計画期間後に用途廃止（「用途廃止(2033～2052年)」）、2053年度以降に耐用年限を経過するものについては「維持管理」とする。

■用途廃止時期の調整のフロー



⑤管理戸数の調整

前述の①～④の結果を取りまとめると、以下のとおりとなり、2052年度までに建替するものが362戸、耐用年限未経過のものが8,828戸あり、合わせて9,190戸が2052年度時点の管理戸数となる。

■2次判定（①～④）まとめ

事業手法	耐用年限経過状況（戸）				総計（戸）
	経過	10年以内経過	30年以内経過	未経過	
建替（2023～2032年）	8	80	0	0	88
建替（2033～2052年）	0	0	274	0	274
長寿命化+住戸改善	0	0	0	3,564	3,564
長寿命化	0	0	0	1,414	1,414
維持管理	0	0	0	3,850	3,850
用途廃止（2023～2032年）	142	15	36	0	193
用途廃止（2033～2052年）	0	13	595	0	608
総計	150	108	905	8,828	9,991

2052年度の目標管理戸数が8,283戸であるため、9,190戸から更に用途廃止を行い、管理戸数を削減する。

2052年度時点で耐用年限未経過の住戸かつ竣工後70年が経過している住戸のうち、以下の対象A、B、Cのいずれかに該当する団地は、削減方針に則り削減する。

また、2052年度以前に建替する住戸のうち、対象A又はB該当する団地は、削減方針に則り削減する。（C洪水浸水想定区域にある団地は、1階部をピロティ等とする対策を講じた上で建替を実施するため、戸数を削減しない。）

なお、C洪水浸水想定区域にある団地で1階部分のみを用途廃止する住戸は409戸であり、解体は行わない（「用途廃止（解体なし）」）。

これらにより、9,190戸から1,067戸を削減し、管理戸数は8,123戸となる。

■管理戸数の削減方針

対象	削減方針
A 1棟団地	団地内に住棟が1棟しかない団地は、管理効率が悪いいため、用途廃止して全戸削減する。
B 借地のある団地	借地料の支払いに伴う財政負担の軽減を図るため、借地のある団地について、借地率が50%以上の団地は全戸、50%未満の団地は借地率に応じた戸数を削減する。
C 洪水浸水想定区域にある団地	1階部分の浸水が想定される浸水深さ0.5～3mの洪水浸水想定区域にある団地については、1階部分のみ用途廃止をして戸数を削減する。 2階部分以上の浸水が想定される浸水深さ3m以上の洪水浸水想定区域にある団地については、団地の用途廃止をして全戸削減する。

■事業手法別管理戸数の削減状況

	A	B	C	AかつB	BかつC	総計
	1棟団地	借地のある団地	洪水浸水想定区域にある団地	1棟団地かつ借地のある団地	借地かつ洪水浸水想定区域にある団地	
建替(2023～2032年)	15	0	0	0	45	60
長寿命化+住戸改善	0	2	170	72	13	257
長寿命化	0	134	0	0	0	134
維持管理	0	0	550	0	66	616
総計	15	136	720	72	124	1,067

⑥2次判定結果

以上から、2次判定の結果は、以下のとおりとなる。

■2次判定結果

事業手法	戸数
建替(2023～2032年)	28
建替(2033～2052年)	274
長寿命化+住戸改善	3,307
長寿命化	1,280
維持管理	3,234
用途廃止(2023～2032年)	193
用途廃止(2033～2052年)	1,266
用途廃止(解体なし)	409
総計	9,991

} 8,123戸

■地域別管理戸数の見通し

地域	2023年管理戸数	2052年管理戸数
中毛	3,265	2,762
西毛	3,885	3,161
北毛	134	0
東毛	2,707	2,200
総計	9,991	8,123

(3) 3次判定

2次判定の結果を踏まえ、計画期間（2023年度から2032年度までの10年間）及び30年間（2052年度まで）の事業手法を決定する。

①建替に関する3次判定

2次判定において「建替」と判定された住棟について、現行計画に基づき決定済みの事業予定や当該団地の集約・再編の可能性を総合的に考慮し、本計画期間中の建替対象住棟を決定する。

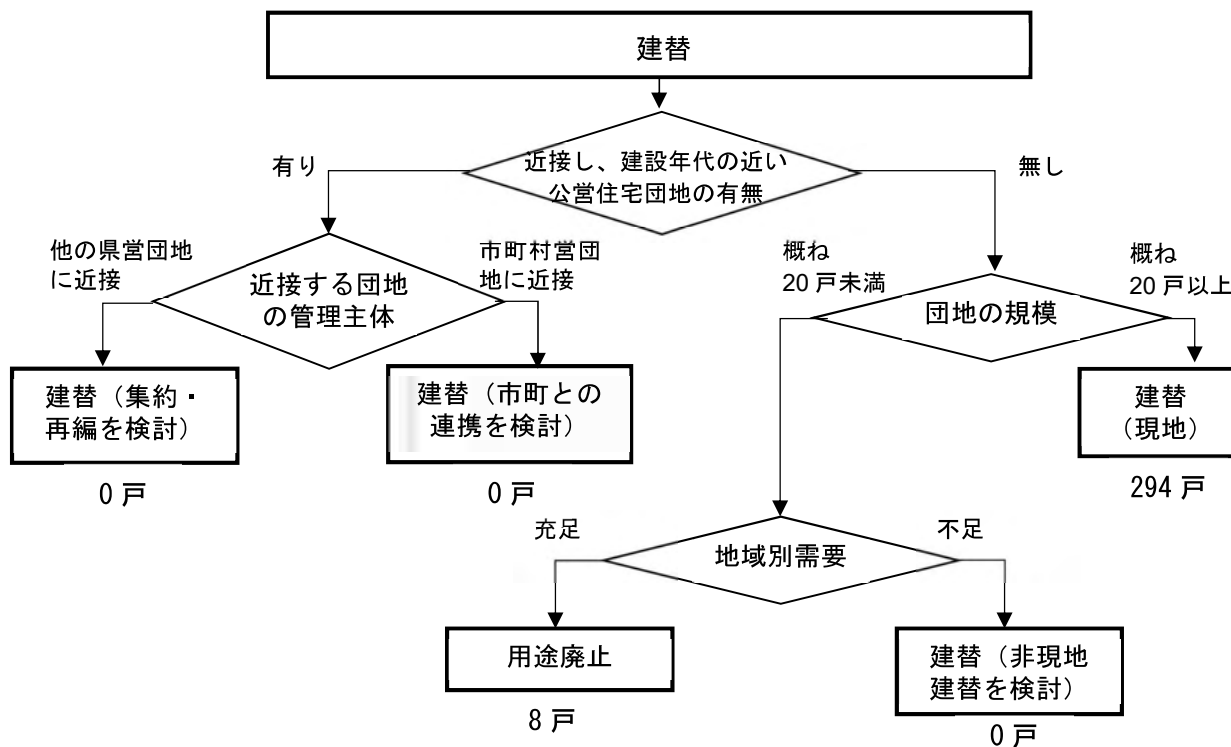
判定フローは以下のとおりであるが、最終的な事業手法の決定は、個別の団地・住棟の状況も踏まえて行う。また、具体的な建替事業の実施方針は「8. 建替事業の実施方針」に示す。

2次判定における建替対象戸数は以下のとおり。

■建替に関する2次判定結果

事業手法	戸数
建替(2023～2032年)	28
建替(2033～2052年)	274

■建替に関する事業手法の判定フロー（※）



※フローに示すのは、3次判定の大まかな流れであり、実際の判定は個別の団地・住棟の状況も踏まえて行う。

ア. 建替に係る3次判定結果

地域別の要支援世帯数に対する、県営住宅と市町村営住宅を合わせた公営住宅の管理戸数の見込みの割合を「充足率」とし、100%以上の場合は「充足」、100%未満の場合は「不足」と評価すると、中毛地域及び東毛地域は「充足」、西毛地域及び北毛地域は「不足」という結果になる。

東毛地域の小規模かつ地域別充足率が充足しているため「用途廃止」に変更する（8戸を用途

廃止（2023～2032年）に変更）。

■地域別需要と公営住宅の充足状況（2052年時点の推計）

地域	需要	公営住宅	県営	市町村営	充足率
中毛	7,608	8,161	2,762	5,399	107.3%
西毛	9,584	8,180	3,161	5,019	85.3%
北毛	1,474	1,198	0	1,198	81.3%
東毛	8,620	8,698	2,200	6,498	100.9%
総計	27,286	26,237	8,123	18,114	96.2%

※需要は、市町村別に算定した住宅確保要配慮者を地域別に合算し、県の値と整合するように調整した値
 ※県営住宅は2次判定結果、市町村営住宅はアンケート結果によって把握した戸数

また、後述する用途廃止から建替に変更する団地(52戸)を含め、建替に関する3次判定結果は以下のとおりとなる。

■建替に関する3次判定結果

事業手法	戸数(変更前)	戸数(変更後)
建替(2023～2032年)	28	20
建替(2033～2052年)	274	326

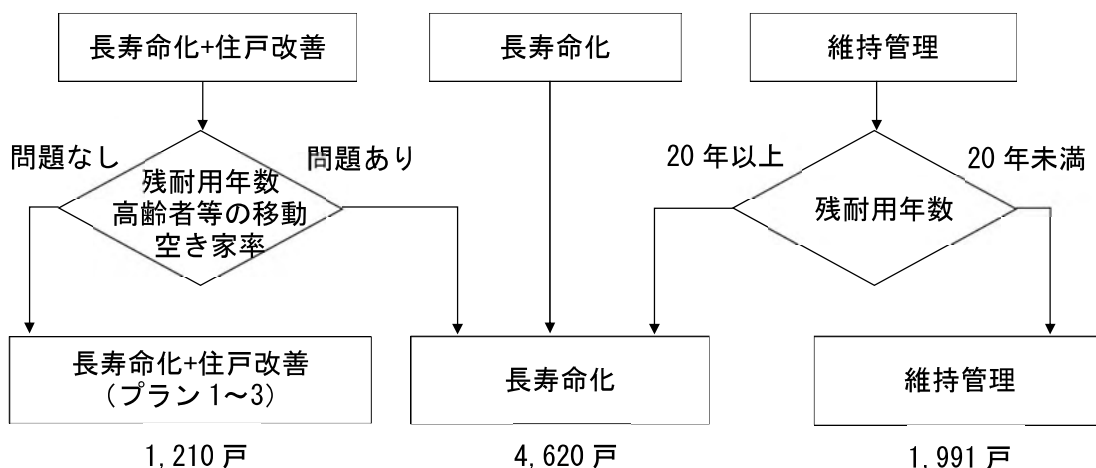
②改善等に関する3次判定

2次判定における改善等の対象戸数は以下のとおりであり、残耐用年数等の状況に応じて、再判定を行う。

■改善等に関する2次判定結果

事業手法	戸数
長寿命化+住戸改善	3,307
長寿命化	1,280
維持管理	3,234

■改善等に関する事業手法の判定フロー



ア. 長寿命化+住戸改善

2次判定で「長寿命化+住戸改善」と判定されたストック 3,307 戸について、団地の住戸の状況を踏まえ、後述するイ.長寿命化で定める「長寿命化」と以下のプラン1~3のいずれかの「住戸改善」を組み合わせた「長寿命化+住戸改善」を行う。

ただし、以下のA・B・Cのいずれかに該当する住戸については、活用にあたり問題を有するため「長寿命化」に変更する。

A：2052年時点で残耐用年数が10年未満で中長期的な活用が困難な住戸
B：高齢者等の移動が困難であり、費用対効果の見込みが小さいエレベーターなしの住棟の4階以上にある住戸
C：需要が低く改修後に入居が見込めないおそれがある、空き家率が40%を超える団地の住戸

以上により2,097戸を「長寿命化」に変更し、「長寿命化+住戸改善」は1,210戸となる。

なお、上記の判定の考え方では改善対象とならない住戸であっても、劣化状況等によって必要と判断されるものについては、改善の対象として位置づける。

■長寿命化+住戸改善に係る実施戸数

事業手法	対象	戸数
住戸改善(プラン1)	高額修繕対象住戸	71
住戸改善(プラン2)	空き住戸(上記除く)	214
住戸改善(プラン3)	以下の全てを満たす住戸 ・入居者あり ・バランス釜設置 ・2052年時点で残耐用年数20年未満	925

イ. 長寿命化

2次判定結果で「長寿命化」と判定されたストック1,280戸に上記の「長寿命化+住戸改善」から変更された2,097戸及び下記の「維持管理」から変更された1,243戸を加えた合計4,501戸について、建設年度や過去の改修実施状況を踏まえた修繕周期に応じて、30年間で平準化を図りながら「長寿命化」（外壁改修・屋上防水改修・給水管改修）を行う。

なお、上記の判定の考え方では改善対象とならない住棟であっても、劣化状況等によって必要と判断されるものについては、改善の対象として位置づける。

ウ. 維持管理

2次判定結果で「維持管理」と判定されたストック3,234戸のうち、2052年度時点で残耐用年数が20年未満となるものについては、中長期的な活用を求められていないことから、改善を実施せず、点検や修繕により「維持管理」し、残耐用年数が20年以上となるものについては「長寿命化」に変更する。

■維持管理に関する3次判定結果

内容	条件	戸数
長寿命化	2052年時点で残耐用年数が20年以上	1,243
維持管理	2052年時点で残耐用年数が20年未満	1,991

また、後述する用途廃止から維持管理に変更する団地（116戸）を含め、改善等に関する3次判定結果は以下のとおりとなる。

■改善等に関する3次判定結果

事業手法	戸数(変更前)	戸数(変更後)
長寿命化+住戸改善	3,307	1,210
長寿命化	1,280	4,620
維持管理	3,234	2,107

③用途廃止に関する3次判定

2次判定における用途廃止対象戸数は以下のとおり。

■用途廃止に関する2次判定結果

事業手法	戸数
用途廃止（2023～2032）	193
用途廃止（2033～2052）	1,266
用途廃止（解体なし）	409

ア. 用途廃止に係る3次判定結果

2次判定で「用途廃止（2033～2052）」とした住戸のうち、地域別充足率が不足している地域等の団地については、一部の住戸(168戸)を「維持管理」（116戸）及び耐用年限経過状況等を踏まえた「建替(2033～2052）」(52戸)に変更する。

なお、維持管理に変更した住戸を含む住棟において、維持管理に変更しない住戸については、「用途廃止」（解体なし）（40戸）に変更する。

また、前述した「建替(2033～2052年）」から「用途廃止（2033～2052）」に変更した8戸を加え、用途廃止に関する3次判定結果は以下のとおりとなる。

■用途廃止に関する3次判定結果

事業手法	戸数(変更前)	戸数(変更後)
用途廃止（2023～2032）	193	201
用途廃止（2033～2052）	1,266	1,058
用途廃止（解体なし）	409	449

④3 次判定結果

ア. 事業手法別戸数

以上から、3次判定の結果は以下のとおりとなる。

■3次判定結果(戸数)

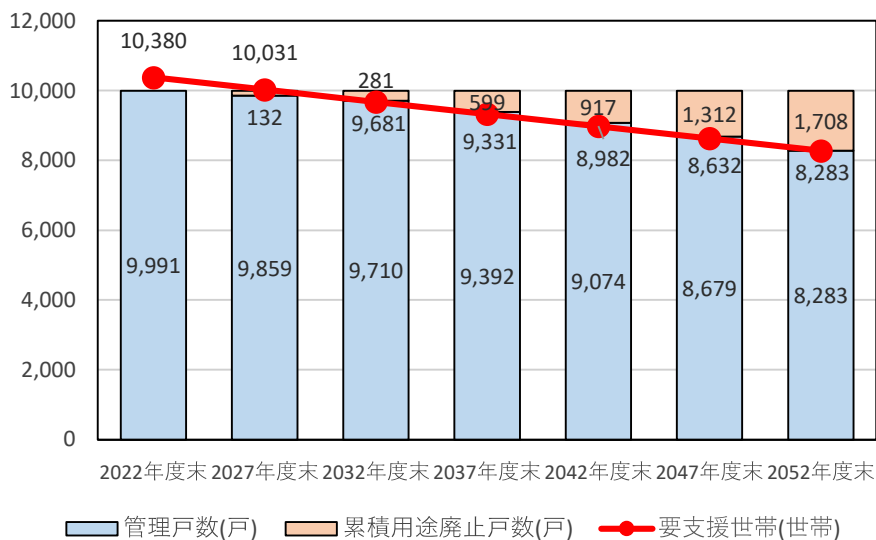
事業手法	戸数
建替(2023～2032年)	20
建替(2033～2052年)	326
長寿命化+住戸改善(プラン1)	71
長寿命化+住戸改善(プラン2)	214
長寿命化+住戸改善(プラン3)	925
長寿命化	4,620
維持管理	2,107
用途廃止(2023～2032年)	201
用途廃止(2033～2052年)	1,058
用途廃止(解体なし)	449
総計	9,991

} 8,283 戸

イ. 管理戸数の推移

管理戸数と要支援世帯数の推移は以下のとおりとなり、要支援世帯数の減少に合わせて管理戸数を削減することとする(2052年時点の要支援世帯数: 8,283世帯、管理戸数 8,283戸)。

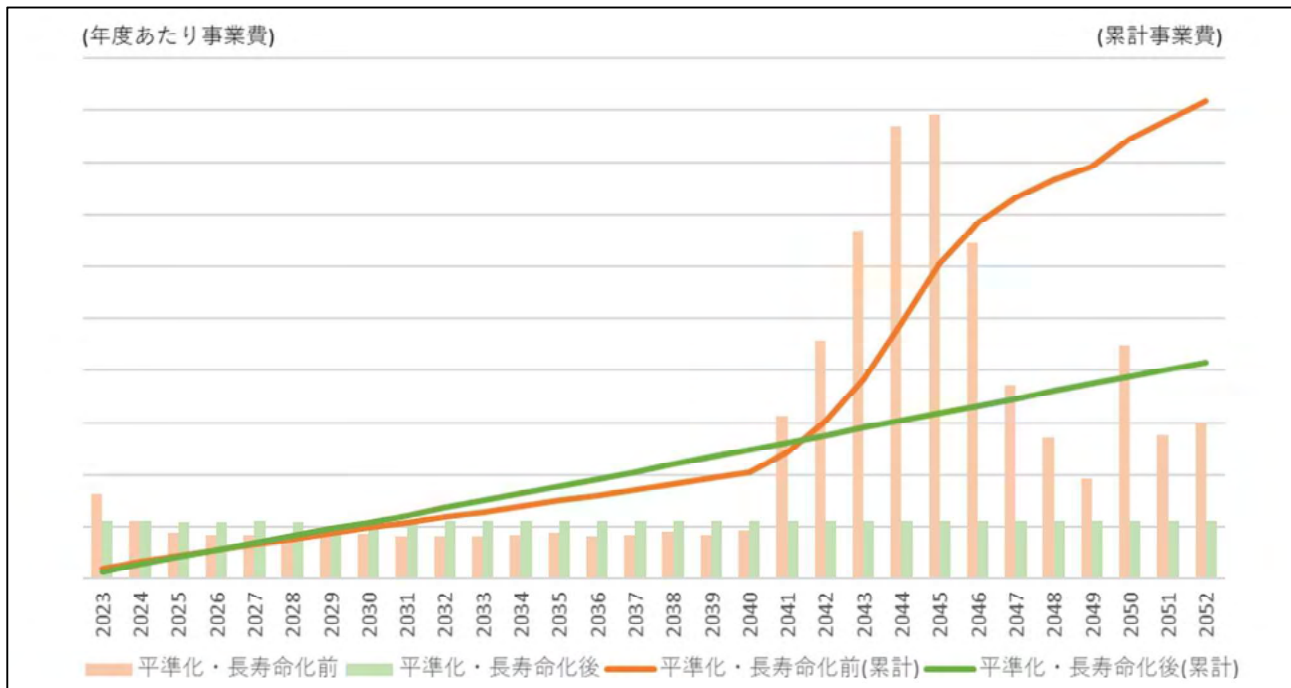
■管理戸数と要支援世帯数の推移



⑤平準化・長寿命化の効果

本計画に基づき平準化・長寿命化を行った場合と行わなかった場合の事業費について比較すると、平準化・長寿命化前では、年度当たりの事業費にばらつきがあり、事業費累計が大きくなるが、平準化・長寿命化後では、事業費の平準化が図られ、事業費累計が小さくなる。

■長寿命化計画に基づく予算の平準化



※平準化・長寿命化前は、耐用年限（70年）で建替・用途廃止を実施すると仮定した場合の事業費を示す

第4章 計画の推進方策

1. カーボンニュートラルへの対応

本県では、2050年に向けた「ぐんま5つのゼロ宣言」を行っており、県営住宅に関連するものとしては、「温室効果ガス排出量ゼロ」、「災害時の停電ゼロ」を目標に掲げている。

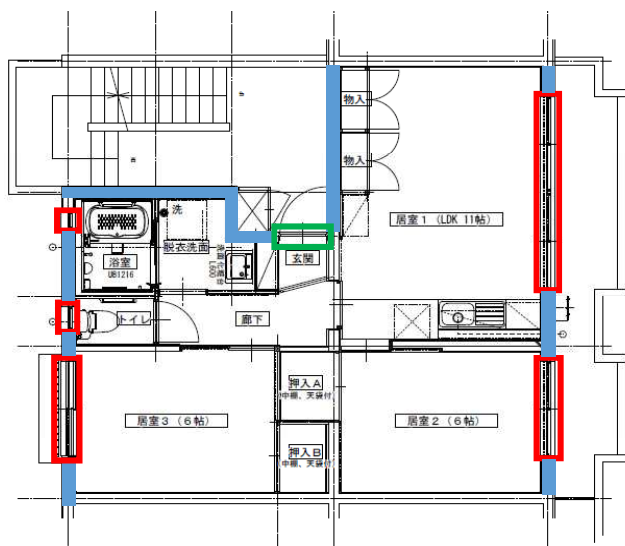
本計画に基づき、建替においてはZEH水準の省エネ化と太陽光発電設備の設置を原則化し、簡易TRにおいては太陽光発電設備を設置することとしている。

一方で、その他の既存の住棟については、2050年時点で耐用年限まで一定期間ある住棟で、ZEH水準の省エネ化（下記参照）と太陽光発電設備の設置を検討する。太陽光発電設備の設置については、民間活力の導入（PPP/PFI、PPA）を含めて検討する。

太陽光発電設備の設置箇所としては、敷地内（建替用地域等）、建物の屋上、駐車場の上部（カーポート）等が考えられる。（既存建物の屋上に設置する場合は、構造計算を要する。）

また、大規模団地等で一部の住棟を先行して除却し、全体の建替までに期間を要する場合は、除却後の敷地の暫定利用として太陽光発電設備の設置を検討する。

■ZEH水準の省エネ化のイメージ



部位	工法	仕様(ZEH相当:UA値6.0以下)
窓	アルミ製引違い窓インターサッシ	複層ガラス Low-E3+A12+FL3
ドア	鋼製片開きドアカバー工法	プッシュプルハンドル含断熱ドア H-3
外壁	湿式外断熱工法	EPS断熱材 t=100、ガラスメッシュ、ベースコート、フィニッシュコート（外装薄塗材）、外断熱システム・工法メーカー指定品
防水	露出アスファルト防水断熱工法	改質アスファルトシート防水断熱改修（平場）機械固定工法、遮熱トップコート、A種硬質ウレタンフォーム 2種2号 t=50

2. 県営住宅資産の活用

(1) 余剰地の活用

管理戸数の削減に伴い、団地全体の用途廃止や、借地などの団地内の一部を用途廃止することにより、余剰地が発生することが想定される。

発生した余剰地については、用途転換により、他の県施設の移転・集約先としての活用が考えられる。また、県施設としての活用のニーズがない場合は、市町村への貸付や売却が考えられる。そのため、余剰地の発生が予定される場合は、県の他部局や市町村との協議を予め行い、ニーズを把握しておくことが重要となる。

一方で、地価が高く民間事業者への貸付や売却により県営住宅事業の事業費の負担軽減に繋が

ることが想定される余剰地については、サウンディングなどにより民間事業者のニーズや提案を調査し、まちづくりに貢献できるような活用方策を検討する必要がある。

そのため、余剰地の活用についてガイドラインを定めるなど、余剰地の発生が想定される場合に効果的、効率的に活用を図るための仕組みづくりを行う。

■ 県営住宅跡地の活用方法の種類

	土地の用途転換	貸付	売却
土地の権利	跡地に <u>県の他の施設</u> を整備する	跡地に借地権を設定して貸付し、 <u>賃料</u> を得る	跡地を売却して <u>収益</u> を得る
活用主体	・ 県	・ 民間事業者 ・ 市町村	・ 民間事業者 ・ 市町村
有効な場合	移転や集約を予定している 県有施設がある場合	貸付する <u>土地利用をコントロール</u> したい場合	跡地の <u>不動産市場価値が高い</u> 場合

(2) 空き住棟・空き住戸の活用

用途廃止の対象団地のうち、立地などの団地の社会的特性や住棟の物理的特性の評価が高いものについては、解体を行わずに県営住宅以外の用途として活用することが考えられる。

市町村において、市町村営住宅の老朽化等に伴う用途廃止により、大幅に市町村営住宅が減少することが想定される場合は、県営住宅の移管により、新たに市町村営住宅として活用することが考えられる。そのため、予め市町村のニーズを把握しておくとともに、市町村で県営住宅をそのまま活用することは困難であることも想定されることから、解体した場合の費用を上回らない程度に改修して市町村に移管するなど、移管に係るハードルを下げる取り組みが求められる。また、このような団地については、余剰地と同じように民間事業者による活用も検討する。

1階部分の浸水が想定される浸水深さ 0.5～3m の洪水浸水想定区域にある団地においては、既存の県営住宅の1階部分を用途廃止することから、住宅以外の用途として活用することが考えられる。ただし、洪水時には避難の必要性が生じることから、昼間のみの利用とする施設としての活用が想定される。例えば、団地入居者や地域住民のための施設（サロン、倉庫など）や、NPO等の活動拠点、民間の便民施設（店舗、事務所、コワーキングスペースなど）等が想定される。

3. モデル団地における PPP/PFI 事業の導入

建替に位置づけられている団地の内、立地など民間活用のポテンシャルが高いと想定され、団地規模の大きい広瀬第一・第二団地、中尾団地等については、民間活力の導入可能性について調査するなど、モデル団地として積極的に PPP/PFI 事業の導入について検討する。

広瀬第一・第二団地については、団地再生プロジェクトを推進する組織が立ち上がっており、事業化に向けた協議を県、市、公社、大学、事業者、地元住民で進める方針としている。他の団地についても、事業推進に向けた連携体制を構築し、団地再生を図ることを検討する。

第5章 ライフサイクルコストとその縮減効果

1. 目的

長寿命化型改善事業及び建替事業の実施に係るライフサイクルコスト（LCC）を算出し、改善事業・建替事業を実施しない場合のライフサイクルコスト（LCC）と比較することで、改善事業・建替事業による LCC 縮減効果の有無・程度を確認することを目的とする。

2. 対象

計画期間中に長寿命化型改善事業を実施する予定の住棟について、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出し、その結果を記載する（本計画で長寿命化型改善事業の対象となっているのは長寿命化改善のうち外壁、屋上防水及び給排水管等の更新・グレードアップに係る事業で、断熱化は含まない）。

また、計画期間中に建替事業を実施する予定の住棟について、建替時と全面的改善時の「ライフサイクルコスト（LCC）」を算出・比較し、その結果を記載する。

3. LCC 算出の考え

（1）基本的な考え方

長寿命化型改善事業を実施する住棟を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は以下のとおりである。

$$\boxed{1 \text{ 棟の LCC 改善効果} = \text{【1】 LCC (計画前)} - \text{【2】 LCC (計画後)} \quad [\text{単位 千円/棟・年}]}$$

$$\text{【1】 LCC (計画前)} = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad (\text{※}) \quad / \text{評価期間 (改善非実施)}$$

※：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

$$\text{【2】 LCC (計画後)} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad (\text{※}) \quad / \text{評価期間 (改善実施)}$$

※：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業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を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト

（2）算出の手順

LCC 縮減効果は次頁の流れで算出する。1 戸当たりの年平均縮減額を当該住棟の住戸数分に積算して、住棟当たりの年平均縮減額を算出する。

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できる。

4. LCC 縮減効果の算出結果

LCC 縮減効果の算出の結果、長寿命化型改善事業の対象である全棟で LCC 縮減効果があり、平均で 2,250 千円/戸・年（約 6%）の縮減効果がある。また、最も LCC 縮減効果が低い団地においても、約 500 千円/戸・年の LCC 縮減効果がある。

建替事業の対象である団地の建替時の LCC は 4,385 千円/戸・年であり、全面的改善時の 7,761 千円/戸・年よりも低いため、建替事業の方が LCC が縮減される。

■ 計画前モデル

	項目	備考
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 【ここでは50年と設定】
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 ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化（割引率4%、以下同様）して算出
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 ※建設工事費は建設当時の標準建設費で代用
④	除却費 A（現在価値化）	・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費 【ここでは1,782千円/戸と設定】
⑤	計画前 LCC	(③建設費+②修繕費 A+④除却費 A) ÷①評価期間（改善非実施）A（単位：円/戸・年）

■ 計画後モデル

	項目	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	・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）【ここでは80年と設定】（国指針では70年）
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 ・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【ここでは外壁改修 1,310 千円/戸、屋上防水改修 660 千円/戸、給水管改修 610 千円/戸、住戸改善 11,930 千円/戸（全面的改善のみ計上）と設定】
⑧	長寿命化型改善事業費	・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 ・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定すること（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【ここでは、屋上防水、外壁塗装等を除く】 ・長寿命化型改善事業は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出【ここでは長寿命化型改善費を現在価値化】
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 ※建設工事費は建設当時の標準建設費で代用
⑩	除却費 B（現在価値化）	・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【ここでは1,782千円/戸を現在価値化】
⑪	計画後 LCC （（⑦+⑧+⑨+⑩）÷⑥）	(⑨建設費+⑧長寿命化型改善事業費+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

	項目	備考
⑫	年平均縮減額（⑤-⑪）	⑤計画前 LCC-⑪計画後 LCC
⑬	住棟当たりの年平均縮減額	⑫×戸数

群馬県営住宅長寿化計画 2023

編集・発行／令和5年3月改定
群馬県 県土整備部 住宅政策課

〒371-8570

群馬県前橋市大手町1-1-1

TEL：027-226-3717