

# 館林市市営住宅長寿命化計画

【概要版】

(案)

令和 3 年 3 月

館 林 市



## 1. 計画改定の背景と目的

### 【計画改定の背景】

- 本市には、令和3年3月31日現在14団地、66棟、765戸の市営住宅を管理しており、既に耐用年数を超過している住宅が151戸（約25%）、半分を超過している住宅が208戸（約27%）あるなど、適切な維持管理に加えて、計画的な用途廃止及び建替えの検討を進める必要性が生じている。
- 本市では、平成23（2011）年3月に、修繕、改善、廃止などの市営住宅等の活用手法を定め、長寿命化を目的とした長期的な維持・管理を行うべく、「館林市市営住宅長寿命化計画」を策定し、予防保全型の維持管理による市営住宅の保全を進めてきた。
- 平成25（2013）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（2014）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（2016）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、本市では、平成29（2017）年3月に「館林市公共施設等総合管理計画」を定め、公共施設等（建築物及び土木インフラ）に対する30年間の維持管理についての方針を定めており、「館林市市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。

### 【計画改定の目的】

- 本計画では、現在保有している市営住宅等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、市営住宅等の状況や市営住宅等に対する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。
- また、計画的な用途廃止及び需要推計を踏まえた著しい困窮年収未満世帯へ対応するための必要な管理戸数の算定についても定めることとする。

### 【計画期間】

- 本計画は、令和3（2021）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市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。

## 2. 市営住宅等の状況

### (1) 管理数の概要

#### ① 管理戸数の状況

・市営住宅は14団地あり、66棟、765戸を管理している。

表 団地の詳細

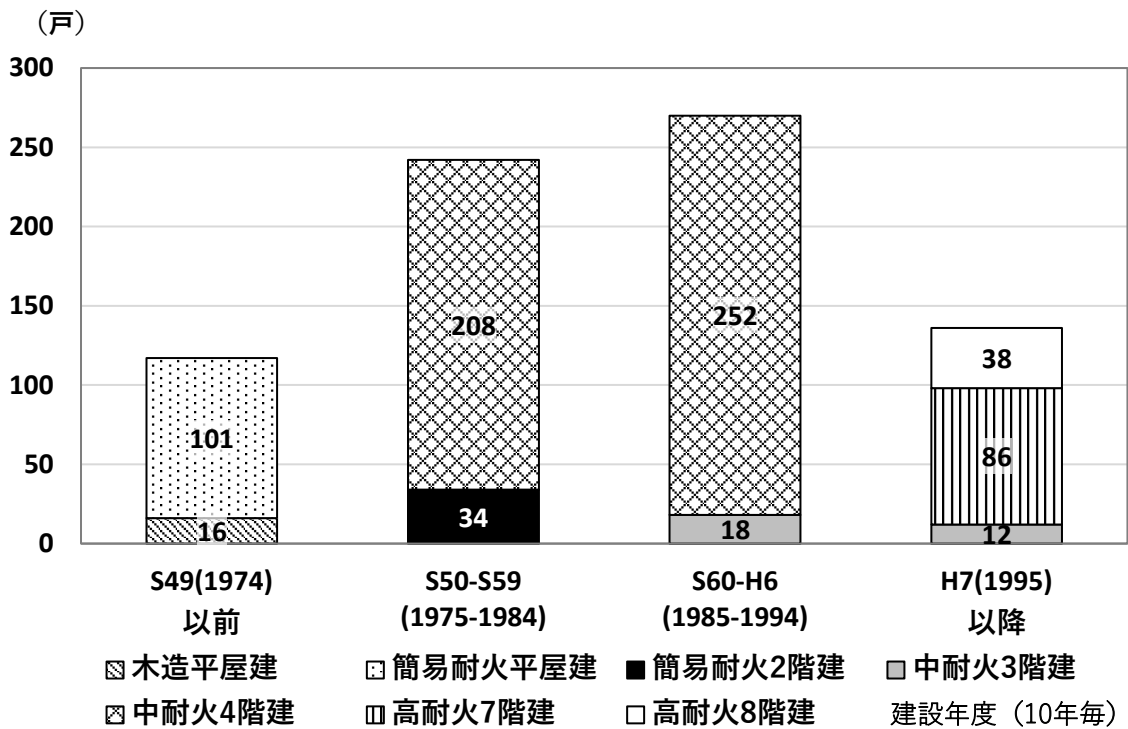
団地名	所在地	住棟名	構造	階数	建設年度	棟数	総戸数	戸数	間取り	専有面積 (㎡)	
1	西本町住宅	西本町 2	—	木造	1 階	S27(1952)	1	2	2	1K	28.8
2	西美園町住宅	西美園町 743-5	—	木造	1 階	S30(1955)	2	2	2	2K	28.0
3	広内町住宅	広内町 9 他	第 1	木造	1 階	S32(1957)	12	12	5	1K	28.0/33.1
			第 2	木造	1 階	S33(1958)			2	2K	28.0/33.1
			第 3	木造	1 階	S34(1959)			5	2K	28.0/33.1
4	高根町住宅	高根町 400	第 1	簡易耐火	1 階	S44(1969)	6	30	12	2K/3K	32.1/36.4
			第 2	簡易耐火	1 階	S45(1970)			18	2K/3K	32.1/36.4
5	近藤町住宅	近藤町 178-449	第 1	簡易耐火	1 階	S46(1971)	16	91	17	2K	33.6/36.4
			第 2	簡易耐火	1 階	S47(1972)			18	2K	33.6/36.4
			第 3	簡易耐火	1 階	S48(1973)			18	2K	41.6/45.0
			第 4	簡易耐火	1 階	S49(1974)			18	2K/3K	41.6/45.0
			第 5	簡易耐火	2 階	S50(1975)			20	3K	49.8/53.4
6	朝日町住宅	朝日町 10-38	—	簡易耐火	2 階	S50(1975)	2	14	14	3K	49.8
7	東部住宅	楠町 992-2	第 1	耐火	4 階	S51(1976)	11	232	24	3DK	54.6
			第 2	耐火	4 階	S52(1977)			24	3DK	58.8
			第 3	耐火	4 階	S53(1978)			24	3DK	58.7
			第 4	耐火	4 階	S54(1979)			24	3DK	58.7
			第 5-1	耐火	4 階	S55(1980)			16	3DK	58.7
			第 5-2	耐火	4 階	S55(1980)			8	3DK	58.7
		楠町 1240-1	第 6	耐火	4 階	S56(1981)			16	3DK	62.8
		楠町 1240-8	第 7	耐火	4 階	S57(1982)			24	3DK	64.4
		楠町 1240-14	第 8	耐火	4 階	S58(1983)			24	3DK	64.4
		楠町 1240-15	第 9	耐火	4 階	S59(1984)			24	3DK	64.4
楠町 1240-13	第 10	耐火	4 階	S61(1986)	24	3DK	64.4				
8	松原住宅	松原 2-15-1	第 1	耐火	4 階	S62(1987)	2	36	20	3DK	63.0
			第 2	耐火	4 階	S63(1988)			16	3DK	59.4
9	上三林町住宅	上三林町 104-1	第 1	耐火	4 階	S63(1988)	4	90	24	3DK	63.0
		上三林町 104-2	第 2	耐火	4 階	H1(1989)			24	3DK	63.0
		上三林町 70-1	第 3	耐火	4 階	H2(1990)			24	3DK	63.0
		上三林町 70-4	第 4	耐火	3 階	H2(1990)			18	3DK	63.0
10	若宮町住宅	若宮町 2755-1	第 1	耐火	4 階	H3(1991)	4	76	24	3DK	63.0
		若宮町 2755-2	第 2	耐火	4 階	H3(1991)			16	3DK	57.7
		若宮町 2754-1	第 3	耐火	4 階	H6(1994)			24	3DK	66.9
		若宮町 2754-2	第 4	耐火	3 階	H9(1997)			12	3DK	66.9
11	足次町住宅	足次町 167-1	第 1	耐火	4 階	H4(1992)	2	40	24	3DK	64.4
		足次町 167-2	第 2	耐火	4 階	H4(1992)			16	3DK	61.8
12	日向町 第2住宅	日向町 984-13	第 2	耐火	4 階	H5(1993)	1	16	16	3DK	67.7
13	松沼町住宅	松沼町 4-1	第 1	耐火	7 階	H7(1995)	2	86	42	1LDK~ 4LDK	52.2~ 80.8
		松沼町 3-1	第 2	耐火	7 階	H11(1999)			44	1DK~ 3LDK	43.2~ 68.5
14	栄町住宅	栄町 10-31	—	耐火	8 階	H15(2003)	1	38	38	1LDK~ 3LDK	43.5~ 70.8
市営住宅団地 計						66	765				

資料：館林市（令和2年7月1日）

② 建設年度・構造別等の状況

- 建設年度で見ると、昭和60-平成6年の間に建設された住戸が270戸（約35%）と最も多い。また、最も古い住宅は昭和27年に建設された西本町住宅で築68年が経過しており、最も新しい住宅は、平成15年に建設された栄町住宅で築年数17年が経過している。
- 住棟タイプ別は、中層耐火4階建てが最も多く、460戸（約60%）と半数以上を占めている。

図 住棟タイプ・建設年度別の住戸数

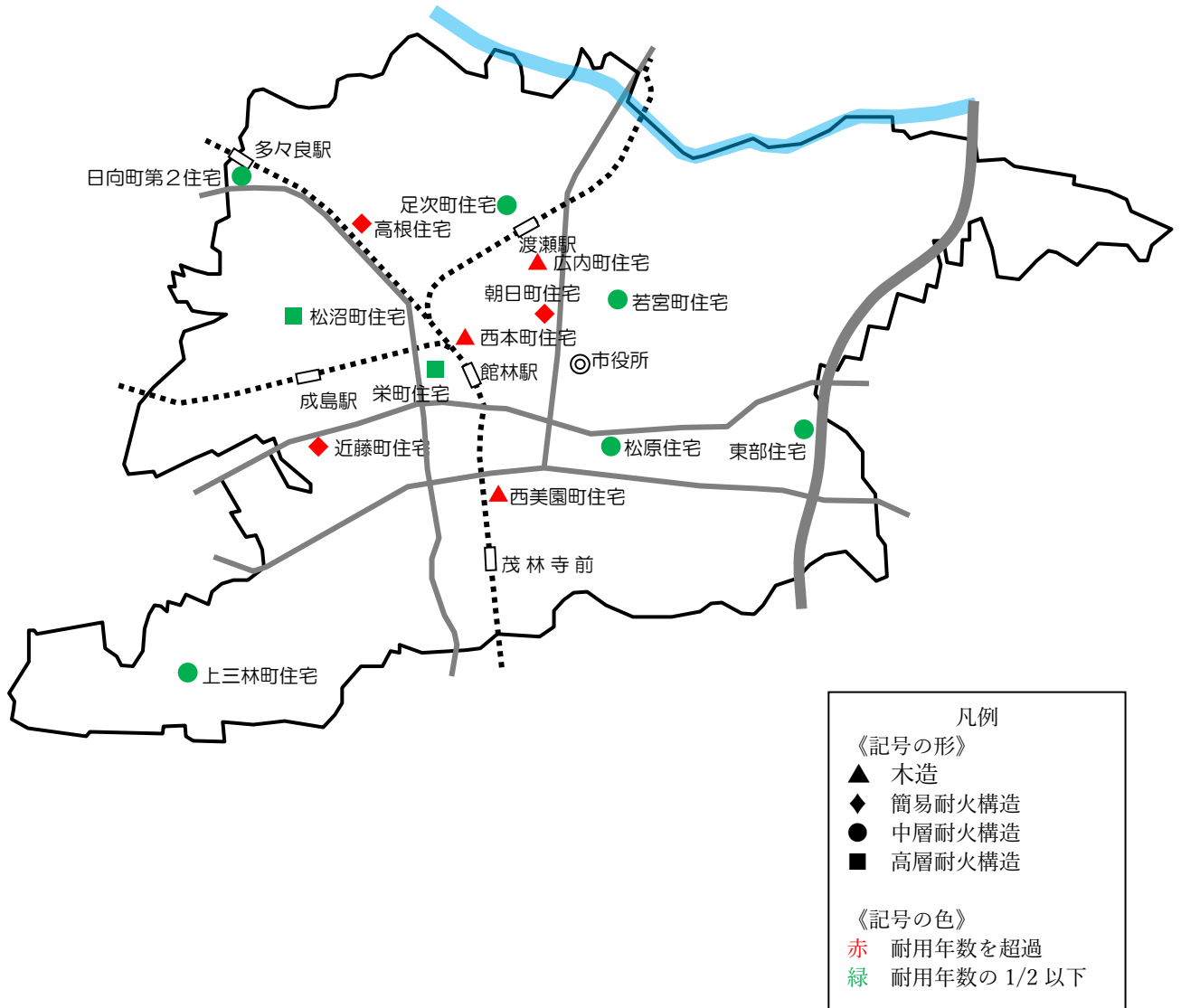


資料：館林市（令和2年7月1日）

### ③立地状況

- ・市営住宅 14 団地は、市全域にバランスよく立地している。
- ・このうち市街化区域内にあるのは 12 団地です。東部住宅、上三林町住宅は市街化調整区域に立地している。
- ・団地が立地する用途地域は、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域である。

### ■市営住宅位置図



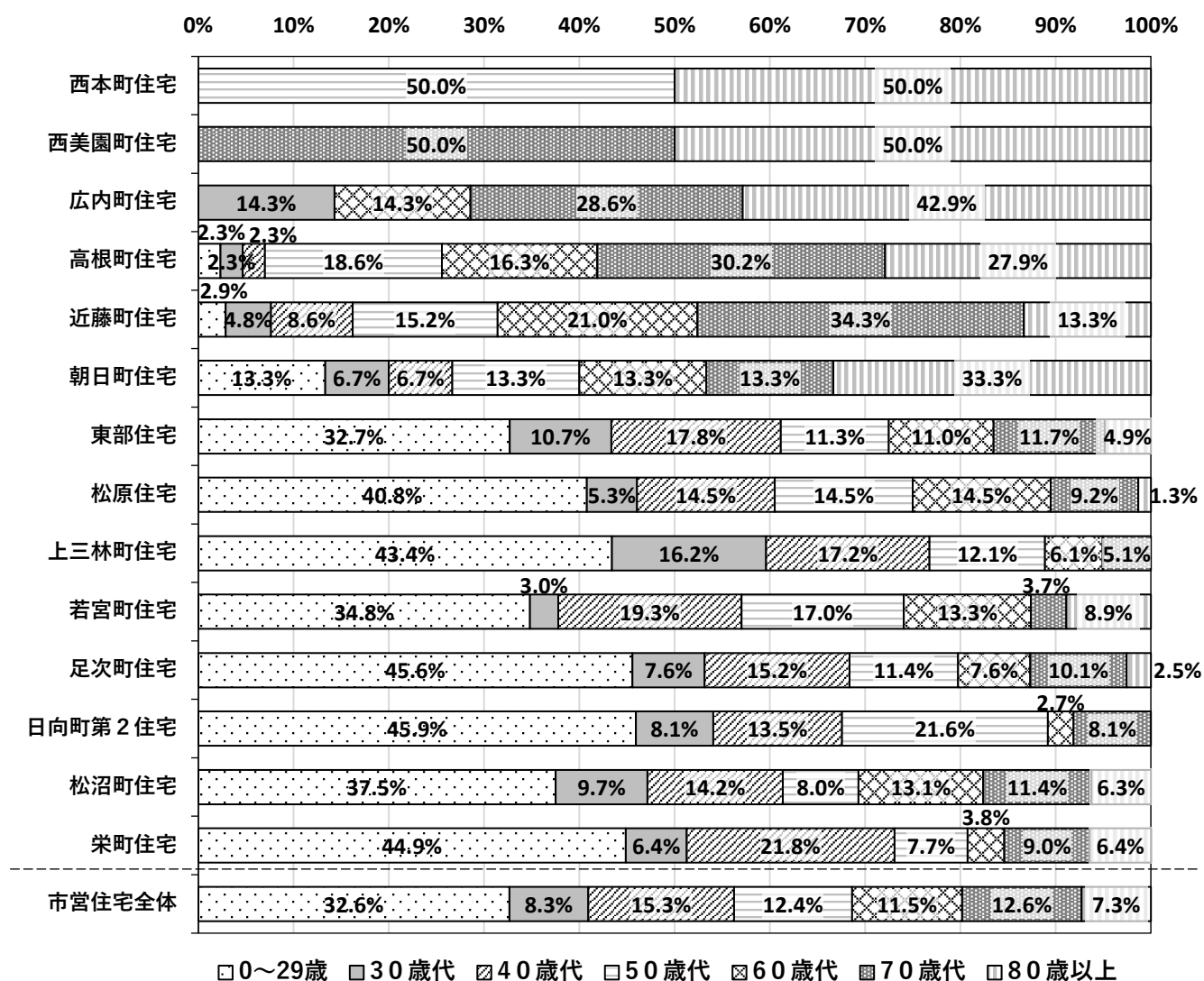
資料：館林市市営住宅長寿命化計画（H23）を修正

## (2) 入居者の状況

### ①入居者の年齢構成状況

- ・ 市営住宅全体の入居者の年齢は、0～29歳が32.6%と最も多く、次いで40歳代が15.3%となっている。
- ・ 団地別でみると、足次町住宅と日向町第2住宅において、0～29歳が半数近くを占める。

図 入居者の年齢構成（団地別）

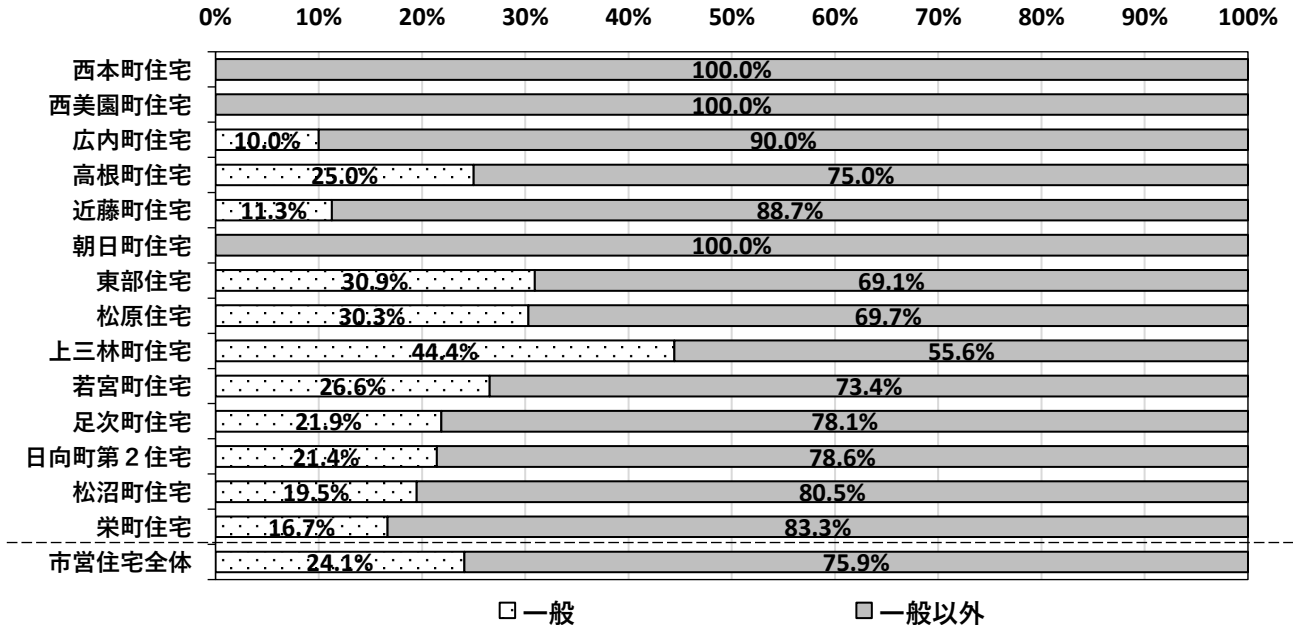


資料：館林市（令和2年7月1日）

## ②入居世帯の状況

- 市営住宅全体の入居世帯の世帯種別の状況をみると、一般世帯が24.1%、一般世帯以外が75.9%となっている。

図 世帯種別世帯数構成比（団地別）



※一般世帯：単身、母子、父子、高齢者、障がい者、多子を含まず構成された世帯  
 ※一般世帯以外：母子、父子、高齢者、障がい者、多子で構成された世帯

資料：館林市（令和2年7月1日）

表 世帯種別世帯数（団地別）

団地名	構造	入居世帯 (世帯)	一般世帯 (世帯)	一般世帯以外（重複あり）(世帯)			管理戸数 (戸)	
				単身	母子・父子	高齢者		
1 西本町住宅	木造	1	0	1	0	1	0	2
2 西美園町住宅	木造	2	0	2	2	0	2	2
3 広内町住宅	木造	10	1	9	7	0	9	12
4 高根町住宅	簡易耐火	28	7	21	16	0	20	30
5 近藤町住宅	簡易耐火	71	8	63	44	2	45	91
6 朝日町住宅	簡易耐火	9	0	9	5	2	6	14
7 東部住宅	中層耐火	139	43	96	42	26	52	232
8 松原住宅	中層耐火	33	10	23	4	12	6	36
9 上三林町住宅	中層耐火	36	16	20	7	6	6	90
10 若宮町住宅	中層耐火	64	17	47	17	20	14	76
11 足次町住宅	中層耐火	32	7	25	7	13	8	40
12 日向町第2住宅	中層耐火	14	3	11	2	6	2	16
13 松沼町住宅	高層耐火	77	15	62	23	21	32	86
14 栄町住宅	高層耐火	36	6	30	13	14	12	38
市営住宅 全体	合計	552	133	419	189	123	214	765
	構成比 (%)	100.0%	24.1%	75.9%	34.2%	22.3%	38.8%	

※高齢者世帯：60歳以上で、同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満のかたの世帯  
 ※母子・父子世帯：配偶者のいない65歳未満の女又は男と20歳未満のその子のみの世帯  
 ※単身世帯：入居者世帯が1名のみで構成されている世帯

資料：館林市（令和2年7月1日）



### ③収入分位の状況

- 市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位から第Ⅷ位までの8段階に区分している。
- 本市市営住宅の入居時の資格は、一般世帯は第Ⅳ区分までとなっている。また、高齢者等の世帯は第Ⅵ区分までとなっている。
- 市営住宅入居者の収入分位をみると、本来階層（収入分位Ⅳまで）が84.4%、本来階層以外（収入分位Ⅴ以上・その他）が15.6%となっている。
- 収入分位別の世帯割合は、第Ⅰ位が70.7%と最も多い。

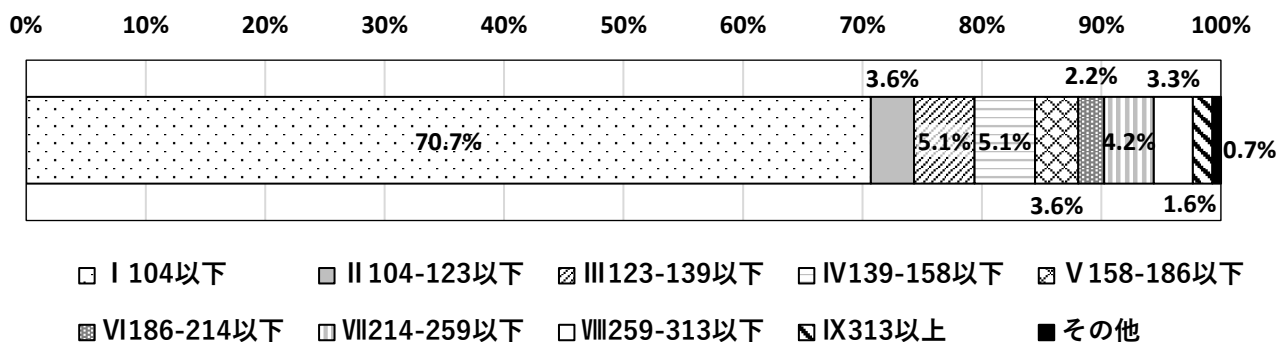
表 収入分位別世帯構成（全体）

（戸）

	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（戸）	
			Ⅰ 104以下	Ⅱ 104-123以下	Ⅲ 123-139以下	Ⅳ 139-158以下	Ⅴ 158-186以下	Ⅵ 186-214以下	Ⅶ 214-259以下	Ⅷ 259-313以下	Ⅸ 313以上		その他
市営住宅全体	765	552	390	20	28	28	20	12	23	18	9	4	552
構成比（%）			70.7%	3.6%	5.1%	5.1%	3.6%	2.2%	4.2%	3.3%	1.6%	0.7%	100.0%

資料：館林市（令和2年7月1日）

図 収入分位別世帯構成比（全体）



資料：館林市（令和2年7月1日）

### (3) 入居の状況

- ・市営住宅 765 戸に対して 552 世帯が入居しており、入居率は 72.2%と 7 割を超える。
- ・西本町住宅、西美園町住宅、広内町住宅、高根町住宅、近藤町住宅（第 1～4 号棟）の木造平屋、簡易住宅平屋は耐用年数を超過しているため、募集停止となっているが高い入居率となっている。
- ・募集停止を除く団地のうち、入居率が最も低い団地は、上三林住宅で 40.0%、次に東部住宅で 59.9%であり、これは、空き家の割合が 4 割を超えていることが確認できる。
- ・空き家については、退去時に順次個別修繕工事を行い、入居者への募集を行っている。

表 入居の状況

団地名		構造	住棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	入居率 (%)	備考
1	西本町住宅	—	1	2	1	50.0%	募集停止中
2	西美園町住宅	—	2	2	2	100.0%	募集停止中
3	広内町住宅	第 1～3	12	12	10	83.3%	募集停止中
4	高根町住宅	第 1・2	6	30	28	93.3%	募集停止中
5	近藤町住宅	第 1～4	12	71	56	78.9%	募集停止中
		第 5	4	20	15	75.0%	
6	朝日町住宅	—	2	14	9	64.3%	
7	東部住宅	第 1～10	11	232	139	59.9%	
8	松原住宅	第 1～2	2	36	33	91.7%	
9	上三林町住宅	第 1～4	4	90	36	40.0%	
10	若宮町住宅	第 1～4	4	76	64	84.2%	
11	足次町住宅	第 1～2	2	40	32	80.0%	
12	日向町第 2 住宅	第 2	1	16	14	87.5%	
13	松沼町住宅	第 1～2	2	86	77	89.5%	
14	栄町住宅	—	1	38	36	94.7%	
市営住宅 全体		募集あり	33	648	455	70.2%	
		募集停止	33	117	97	82.9%	
		合 計	66	765	552	72.2%	

資料：館林市（令和 2 年 7 月 1 日現在）

#### (4) 応募の状況

##### ① 応募倍率の状況

- 令和元年度の応募倍率の状況は、募集戸数210戸に対して、申込世帯数が38世帯で、応募倍率は0.18倍となっている。
- 入居者募集は、随時「市営住宅入居申し込み」による入居案内を実施しており、退去時修繕工事の完了後に希望者へ順次入居案内を行っている。

表 応募倍率の状況（令和元年度）

	募集戸数 (a)	申込世帯数 (b)	入居世帯数	応募倍率 (b/a)
令和元年度 (平成31年度)	210戸	38世帯	35世帯	0.18倍

資料：館林市（令和2年11月1日）

##### ② 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としては、毎年1月下旬に全入居者に次年度の家賃を通知しているが、収入超過者に認定された者に対しては、収入超過者認定決定通知書を送付している。
- 高額所得者に対する取組状況としては、高額所得者に認定された者に対しては、高額所得者認定通知書を送付している。また、明渡し期限到来の6ヶ月前までに明渡し請求し、対象者へ連絡をとり自主的な明け渡しに努めていただくようお願いしている。明け渡さない場合には近傍家賃の2倍の家賃を賦課することができることとしている。

### (5) 過去の修繕・改善の実施状況

- 本市の市営住宅については、改善事業に該当する事業としては以下の通り、定期的な改善事業が実施されている。
- 設備機器類は、風呂釜は10年、給湯器は15年の修繕周期にあわせ、更新を実施している。
- なお、これらの工事以外には退去時の修繕等の取り組みが行われている。

表 主な修繕・改修履歴

工事項目	団地	実施年度	工事内容
外壁改修	東部住宅	H12	第1、2、3住宅
		H13	第4、5-1住宅
		H14	第5-2、6住宅
		H15	第7住宅
		H16	第8住宅
		H17	第9住宅
	松原住宅	H18	第10住宅
		H29	第1住宅
	若宮町住宅	R1	第2住宅
		H30	第1住宅
R2		第3、4住宅	
屋根防水	東部住宅	H9	第1、2住宅
		H10	第3、4住宅
		H11	第5-1、5-2、6住宅
		H13	第7、8住宅
		H14	第9住宅
		H15	第10住宅
	松原住宅	H29	第1住宅（※外壁と同時）
		R1	第2住宅（※外壁と同時）
	上三林住宅	H21	第1、2住宅
		H22	第3住宅
		H23	第4住宅
	若宮町住宅	H30	第1住宅（※外壁と同時）
		R1	第2住宅（※外壁と同時）
R2		第3、4住宅（※外壁と同時）	
手摺設置	東部住宅	H16	第1、2住宅
		H17	第3、4住宅
		H18	第5-1、5-2、6住宅
		H19	第7、8、9、10住宅
	松原住宅	H20	第1、2住宅
	上三林住宅	H20	第1、2、3、4住宅
	若宮町住宅	H20	第1住宅

表 主な修繕・改修履歴

工事項目	団地	実施年度	工事内容
換気扇 設置	東部住宅	H19	第1、2、3住宅
		H20	第3、4、5-1、5-2、6、7、8住宅
		H21	第9、10住宅
	松原住宅	H22	第1、2住宅
	上三林住宅	H23	第2、3住宅
		H24	第2、4住宅
	若宮町住宅	H25	第1住宅
		H26	第2住宅
		H29	第3、4住宅
	足次町住宅	H28	第1、2住宅
日向町住宅	H28	第2住宅	
給水改修	東部住宅	H20	第1、2、5-2住宅
		H21	第3、4住宅
		H22	第5-1、6住宅
		H23	第7住宅
		H24	第8住宅
		H25	第9住宅
		H26	第10住宅
	松原住宅	H26	第1、2住宅
	上三林住宅	H27	第1、2住宅
		H28-29	第3、4住宅
風呂釜 ・ 給湯器	東部住宅	H28	第1住宅
		H29	第2住宅
		H30	第3住宅
		R1	第4住宅
		R2	第5-1、5-2住宅
		H23	第6住宅
		H24	第7住宅
		H25	第8住宅
		H26	第9住宅
		H27	第10住宅
	松原住宅	R1	第1住宅
		R2	第2住宅
	上三林住宅	R2	第1、2住宅
		H23	第3住宅
		H24	第4住宅
	若宮町住宅	H24	第1住宅
		H25	第2、4住宅
		R1	第3住宅
	足次町住宅	H30	第1住宅
		R2	第2住宅
	日向町第2住宅	H17	第2住宅
	松沼町住宅	H19	第1住宅
	松沼町住宅	H27-28	第2住宅
	栄町住宅	R1	

### (6) 団地別劣化状況調査の概要

- ・令和2年6、7月に実施した外観目視による劣化状況調査の結果を踏まえ、計画期間内での修繕及び改善の対応が必要と考えられる劣化状況等を整理する。

表 劣化状況調査の結果概要

調査日：令和2年6月、7月

No.	市 営 住宅名	棟 番号	棟 数	戸 数	階 数	構造	和暦 竣工年度 (建築年度)	西暦 竣工年度 (建築年度)	耐用 年数	おける 経過年数 2020年度に	居住性向上		福祉対応						安全性の確保		長寿命化						修繕		備 考									
											住戸		給湯設備(2・3床)	結露(換気扇の設置)	開口部のアルミサッシ	段差	手すり	浴槽高齢対応	便器高齢対応・洋式便器	流し台・洗面台	廊下・階段手すり	エレベーターの設置	スロープ設置	敷地内バリアフリー	住戸	共用	住戸	躯体		外壁	屋上・屋根	給水管・給水ポンプ	排水管	廊下・階段	鉄部塗装の剥がれ・錆の発生	火災報知器		
											給湯設備(2・3床)	結露(換気扇の設置)																									開口部のアルミサッシ	段差
1	東部 住宅	第1	11	24	4	耐火	S51	1976	70	44	H28	○	◎	△	○	×	○	○	H16	-	-	○	◎	○	○	○	○	H12	H9	H20	・	○	○	△	H29	22号室		
		第2		24	4	耐火	S52	1977	70	43	H29	・	◎	・	・	・	・	・	・	H16	-	-	○	◎	○	・	○	○	H12	H9	H20	・	○	○	△	H29		
		第3		24	4	耐火	S53	1978	70	42	H30	○	◎	○	○	×	○	○	H17	-	-	○	◎	○	○	○	○	H12	H10	H21	・	○	○	△	H29	4号室		
		第4		24	4	耐火	S54	1979	70	41	R1	・	◎	・	・	・	・	・	・	H17	-	-	○	◎	○	・	○	○	H13	H10	H21	・	○	○	△	H29		
		第5(5-1)		16	4	耐火	S55	1980	70	40	R2	○	◎	○	○	×	○	○	H18	-	-	○	◎	○	○	○	○	H13	H11	H22	・	○	○	◎	H29	4号室		
		第5(5-2)		8	4	耐火	S55	1980	70	40	R2	・	◎	・	・	・	・	・	・	・	H18	-	-	○	◎	○	・	○	○	H14	H11	H20	・	○	○	○	H29	
		第6		16	4	耐火	S56	1981	70	39	H24	・	◎	・	・	・	・	・	・	・	H18	-	-	○	◎	新耐震	・	○	○	H14	H11	H22	・	○	○	○	H29	
		第7		24	4	耐火	S57	1982	70	38	H25	・	◎	・	・	・	・	・	・	・	H19	-	-	○	◎	新耐震	・	○	○	H15	H13	H23	・	○	○	○	H29	
		第8		24	4	耐火	S58	1983	70	37	H26	・	◎	・	・	・	・	・	・	・	H19	-	-	○	◎	新耐震	・	○	○	H16	H13	H24	・	○	○	○	H29	
		第9		24	4	耐火	S59	1984	70	36	H27	・	◎	・	・	・	・	・	・	・	H19	-	-	○	◎	新耐震	・	○	○	H17	H14	H25	・	○	○	◎	H30	
2	松原 住宅	第1	2	20	4	耐火	S62	1987	70	33	R1	・	◎	・	・	・	・	・	H20	-	-	○	◎	新耐震	・	○	○	H29	H29	H26	・	○	○	○	H30			
		第2		16	4	耐火	S63	1988	70	32	R2	○	◎	○	○	×	○	○	H20	-	-	○	◎	新耐震	○	○	○	R1	R1	H26	・	○	○	○	H30	5号室		
3	上三林町 住宅	第1	4	24	4	耐火	S63	1988	70	32	R2	○	◎	△	○	×	○	○	H20	-	-	○	◎	新耐震	○	○	○	●	H21	H27	・	○	○	△	H30	7号室		
		第2		24	4	耐火	H1	1989	70	31	R2	○	◎	△	○	×	○	○	H20	-	-	○	◎	新耐震	○	△	○	●	H21	H27	・	○	○	△	H30	6号室		
		第3		24	4	耐火	H2	1990	70	30	H23	○	◎	△	○	×	○	○	H20	-	-	○	◎	新耐震	○	△	○	●	H22	H28・29	・	○	○	△	H30	7号室		
		第4		18	3	耐火	H2	1990	70	30	H24	○	◎	△	○	×	○	○	H20	-	-	○	◎	新耐震	○	△	○	●	H23	H28・29	・	○	○	△	H30	9号室		
4	若宮町 住宅	第1	4	24	4	耐火	H3	1991	70	29	H24	○	◎	○	○	×	○	○	◎	-	-	○	◎	新耐震	○	○	○	H30	H30	・	○	○	○	H30	16号室			
		第2		16	4	耐火	H3	1991	70	29	H25	・	◎	・	・	・	・	・	◎	-	-	○	◎	新耐震	・	○	○	R1	R1	・	○	○	○	H30				
		第3		24	4	耐火	H6	1994	70	26	R1	○	◎	○	○	○	○	○	◎	-	-	○	◎	新耐震	○	△	○	R2	R2	・	○	○	△	H30	9号室			
		第4		12	3	耐火	H9	1997	70	23	H25	○	◎	・	・	・	・	・	◎	-	-	○	◎	新耐震	・	△	○	R2	R2	・	○	○	△	H30				
5	足次町 住宅	第1	2	24	4	耐火	H4	1992	70	28	H30	○	◎	○	○	○	○	◎	-	-	○	◎	新耐震	○	△	○	△	○	・	○	○	△	H30	13号室				
		第2		16	4	耐火	H4	1992	70	28	R2	○	◎	○	○	○	○	◎	-	-	○	◎	新耐震	○	△	○	△	○	・	○	○	△	H30	3号室				
6	日向町 第2住宅	第2	1	16	4	耐火	H5	1993	70	27	H17	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	◎	◎	新耐震	◎	△	○	○	○	・	○	○	△	電気火報	4号室				
7	松沼町 住宅	第1	2	42	7	耐火	H7	1995	70	25	H19	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	◎	◎	新耐震	◎	○	○	○	○	・	○	○	△	電気火報	503号室			
		第2		44	7	耐火	H11	1999	70	21	H27・28	・	◎	・	・	・	・	◎	◎	◎	-	-	◎	◎	新耐震	・	○	○	○	○	・	○	○	○		電気火報		
8	栄町住宅		1	38	8	耐火	H15	2003	70	17	R1	・	◎	・	・	・	◎	◎	-	-	○	◎	新耐震	・	○	○	△	・	○	○	△	電気火報						

- : 計画期間内に確実な工事の実施が必要な箇所
- : 計画期間内に工事実施を行うべき劣化が確認される箇所
- ◐ : 計画期間内における工事実施が望ましい箇所
- ◑ : 劣化は見られないが、改善事業の必要性を検討すべき箇所
- ◎ : 全体的に健全である。
- : 全体的に健全であるが部分的な劣化がみられる。
- △ : 全体的に劣化が見受けられる箇所
- × : 顕著な劣化がみられる箇所(緊急な対応が必要)
- : 調査項目が存在していない箇所
- ・ : 現地確認ができなかった箇所
- : 事業実施

※既に耐用年数を超過している西本町住宅、西美園町住宅、広内町住宅、高根町住宅、近藤町住宅、朝日町住宅の6団地は、用途廃止対象住宅として計画修繕を予定しないため、現地調査の対象外としている。

### 3. 長寿命化に関する基本方針

#### (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

- ・市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

- ・全ての市営住宅について、「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、適宜本計画の修正を行うものとする。

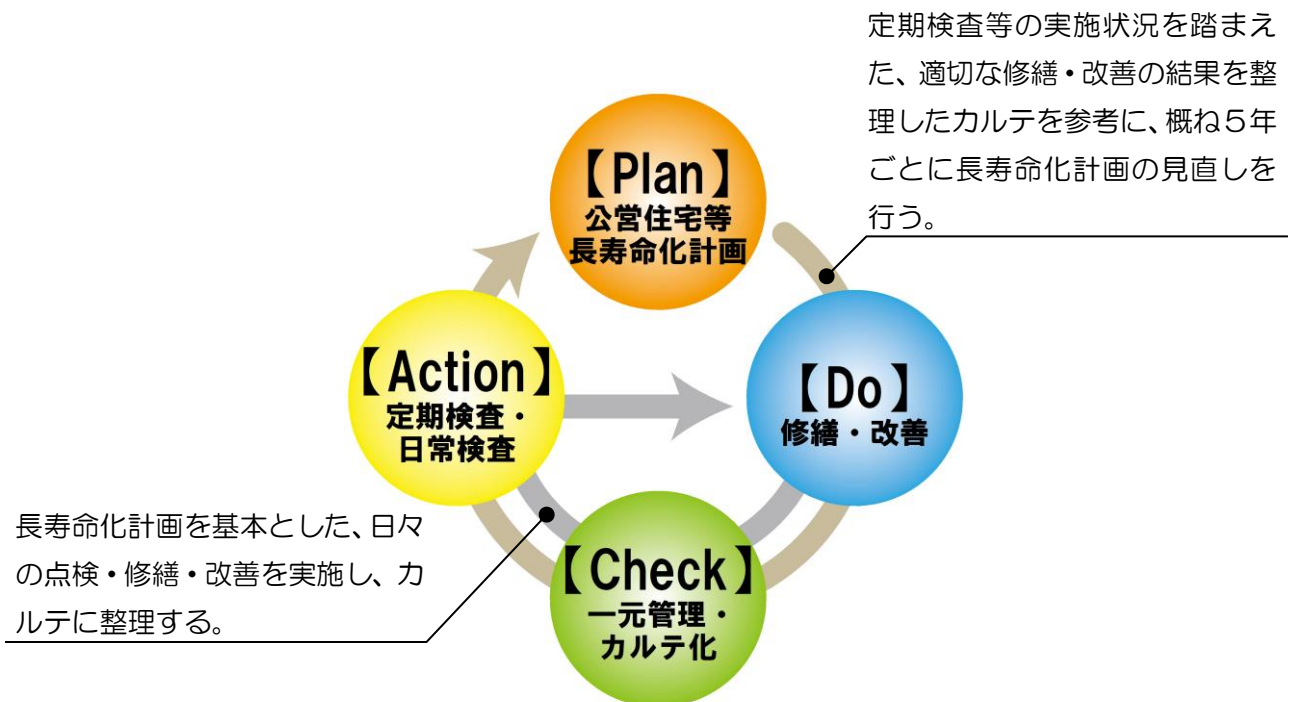
##### ③データ管理に関する方針

- ・定期点検結果及び日常点検結果、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) 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、予防保全を充実させ、建替を基本とする更新ではなく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





#### 4. 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

##### (1) 計画の対象

- 本計画の対象は、令和3年4月1日時点で維持管理を行っている館林市営住宅の66棟765戸の14団地を対象とする。

表 判定の対象となる市営住宅等

団地名	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	建設年度 (年)	構造 階数	募集状況	敷地面積 (㎡)
西本町住宅	1	2	S27	木1	募集停止	865.83
西美園町住宅	2	2	S30	木1	募集停止	3,488.50
広内町住宅	12	12	S32~34	木1	募集停止	9,470.08
高根町住宅	6	30	S44・45	簡1	募集停止	3,968.00
近藤町住宅 (第1~4)	12	71	S46~50	簡1	募集停止	13,937.98
近藤町住宅 (第5)	4	20	S50	簡2		
朝日町住宅	2	14	S50	簡2		2,316.36
東部住宅	11	232	S51~61	耐4		25,092.96
松原住宅	2	36	S62・63	耐4		3,966.93
上三林町住宅	4	90	S63~H2	耐4		9,929.00
若宮町住宅	4	76	H3~H9	耐4		7,074.53
足次町住宅	2	40	H4	耐4		4,582.74
日向町第2住宅	1	16	H5	耐4		2,274.00
松沼町住宅	2	86	H7・11	耐7		7,318.00
栄町住宅	1	38	H15	耐8		2,136.00
合計	66	765				96,420.91

##### (2) 管理戸数の考え方

- 将来ストック推計上では、令和22年度(2040年度)に必要とされる市営住宅戸数は371戸とされており、市公共施設等総合管理計画等においても、施設の集約化やライフサイクルコスト縮減等が掲げられていることから、市営住宅の管理戸数を縮減するよう努めることとする。
- 現在管理している市営住宅のうち、耐用年数が超過している住宅151戸(木造及び簡易耐火住宅)については用途廃止を進め、また、入居率の低い東部住宅及び上三林住宅においては、中長期的な観点から、市営住宅の入居状況に合わせた適切な管理戸数となるように縮減させながら維持管理を行う。

### (3) 中長期的な管理の見通し

表 中長期的な管理の見通し

団地名	棟名	建設年度	2020年度管理戸数	2021年-2030年	2031年-2040年	2041年-2050年
西本町		S27	2	用途廃止	—	—
西美園町		S30	2	用途廃止	—	—
広内町	第1	S32	5	用途廃止	—	—
	第2	S33	2	用途廃止	—	—
	第3	S34	5	用途廃止	—	—
高根町	第1	S44	12	用途廃止	—	—
	第2	S45	18	用途廃止	—	—
近藤町	第1	S46	17	用途廃止	—	—
	第2	S47	18	用途廃止	—	—
	第3	S48	18	用途廃止	—	—
	第4	S49	18	用途廃止	—	—
	第5	S50	20	用途廃止	—	—
朝日町		S50	14	用途廃止	—	—
東部	第1	S51	24	個別改善	用途廃止	—
	第2	S52	24	個別改善	用途廃止	—
	第3	S53	24	個別改善	用途廃止	—
	第4	S54	24	個別改善	用途廃止	—
	第5-1	S55	16	個別改善	維持管理	用途廃止
	第5-2	S55	8	個別改善	維持管理	用途廃止
	第6	S56	16	個別改善	維持管理	用途廃止
	第7	S57	24	個別改善	維持管理	用途廃止
	第8	S58	24	個別改善	個別改善	維持管理
	第9	S59	24	個別改善	個別改善	維持管理
第10	S61	24	個別改善	個別改善	維持管理	
松原	第1	S62	20	個別改善	維持管理	個別改善
	第2	S63	16	維持管理	個別改善	個別改善
上三林町	第1	S63	24	個別改善	維持管理	用途廃止
	第2	H1	24	個別改善	維持管理	用途廃止
	第3	H2	24	個別改善	個別改善	個別改善
	第4	H2	18	個別改善	個別改善	個別改善
若宮町	第1	H3	24	個別改善	個別改善	個別改善
	第2	H3	16	個別改善	個別改善	個別改善
	第3	H6	24	個別改善	個別改善	個別改善
	第4	H9	12	個別改善	個別改善	個別改善
足次町	第1	H4	24	個別改善	個別改善	個別改善
	第2	H4	16	個別改善	個別改善	個別改善
日向町第2		H5	16	個別改善	個別改善	個別改善
松沼町	第1	H7	42	個別改善	個別改善	個別改善
	第2	H11	44	個別改善	個別改善	個別改善
栄町		H15	38	個別改善	個別改善	個別改善
管理戸数			765戸	614戸	518戸	406戸

注) 個別改善：改善事業の実施／維持管理：【計画従修繕を行う維持管理】、【用途廃止に向けた維持管理】／用途廃止

※東部住宅及び上三林住宅は、計画期間内に用途廃止を予定する住宅については「用途廃止」を位置付けている。

#### (4) 団地別・住棟別事業手法の選定

- ・公営住宅等長寿命化計画の策定指針（H28.8）に則り行った判定の結果、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。

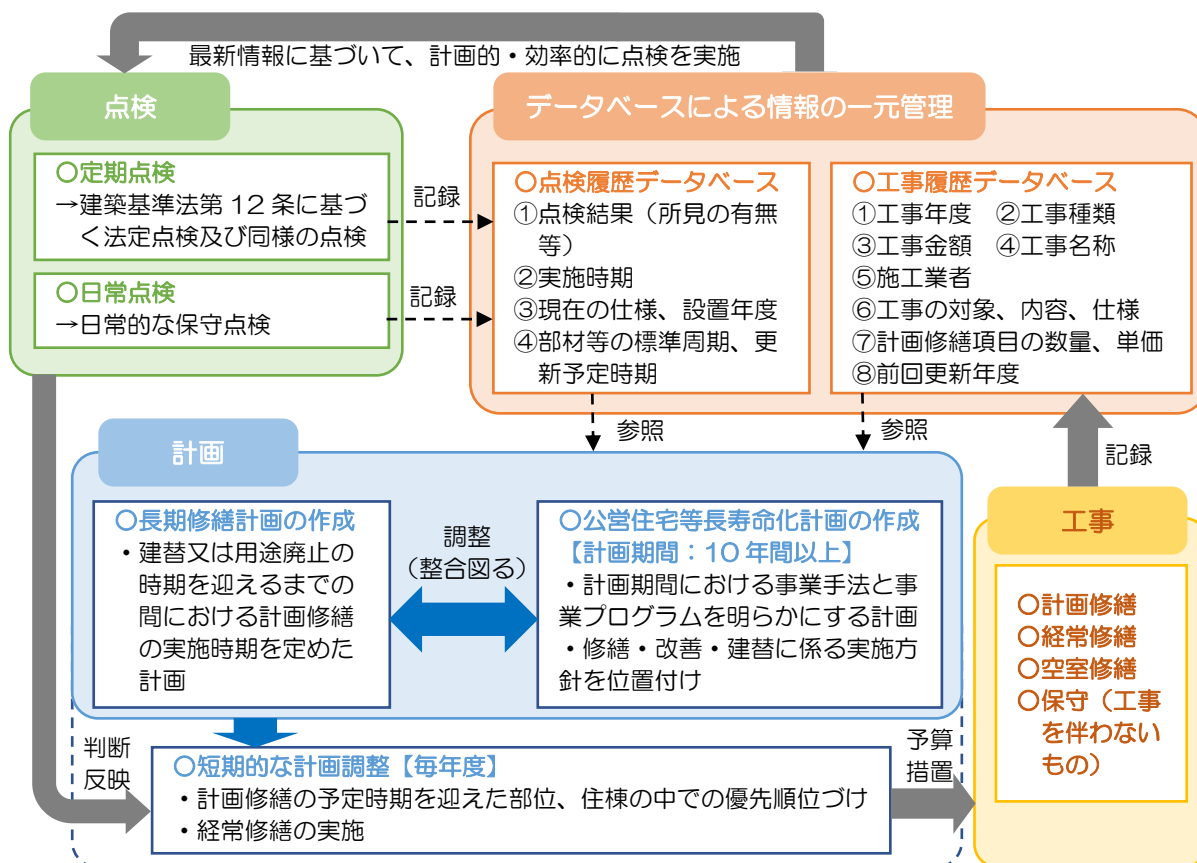
■市営住宅等ストックの事業手法別戸数表

		1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅等管理戸数		765戸	648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	648戸	614戸	614戸
	うち計画修繕対応戸数	90戸	160戸	308戸
	うち改善事業予定戸数	518戸	332戸	598戸
	個別改善事業予定戸数	558戸	454戸	598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	117戸	34戸	151戸	

## 5. 点検の実施方針

- ・国は、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づき必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとしている。
- ・本市においても、全ての住棟を対象に定期点検と日常点検を実施する。「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活用した、ストックの状況把握を行う。
- ・日常点検は、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。
- ・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。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行うものとする。
- ・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。

### ■市営住宅等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

## 6. 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。
- ・用途廃止対象住棟や建替予定住棟については、供用期間を踏まえ、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、点検結果と同様に修繕記録を蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとする。

### (3) 修繕に対する検討課題

- ・現地調査結果において劣化が確認できた下記項目については、定期点検や入居者の意向の把握等により、状況に応じて修繕を実施する。

#### 【修繕の判断を継続して検討する項目】

- ・鉄部塗装の剥がれ及び錆に対する修繕

※修繕規模等に応じて改善事業となる可能性もある。

## 7. 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が確保されており、長期的な活用を図る住棟において、市営住宅の劣化防止、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】

- ・外壁改修工事
- ・屋根防水工事
- ・給水改修

#### ■長寿命化型改善の定義（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（H21.3）」より）

- ・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。
- ※全てに該当する必要はなく、いずれかの項目に該当すること。

### ② 居住性向上型

- ・入居者が安全・安心して居住できるよう、給湯器の更新による居住性向上を図る。

#### 【改善事業の実施内容】

- ・給湯器の更新※
- ・風呂釜の更新※

※給湯器及び風呂釜の更新については、現在使用のBL製品給湯器省エネ率以上の性能向上が図れるBL製品とします。

#### 【参考：優良住宅部品（BL部品）について】

- ・一般財団法人ベターリビングでは、以下のすべての要件に適合する住宅部品をBL部品として認定している。

#### ■優良住宅部品（BL部品）の認定の要件（以下の①～⑤の全ての要件に適合）

- ① 機能に優れ、快適な居住環境を提供できるものであること
- ② 安全性が優れたものであること
- ③ 耐久性、維持性が優れたものであること
- ④ 適切な施工が担保されているものであること
- ⑤ 確実な供給、品質保証及び維持管理サービスが提供できるものであること

### ③ 福祉対応型

- ・風呂釜（バランス釜）を、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、低床浴槽及び給湯設備への改善改修を行う。

#### 【改善事業の実施内容】

- ・浴室改修（低床浴槽+給湯器）

## 8. 建替事業等の実施方針

- ・計画期間には建替は行わないが、将来の建替検討においては、民間のノウハウを活用しながら、設計・建設・維持管理におけるコスト縮減を考慮する。

## 9. ライフサイクルコスト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）の算出の考え方にに基づき、新規整備及び建替事業を実施する市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市営住宅については、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)
東部住宅	第1	昭和51年度	24	832,938
	第2	昭和52年度	24	915,088
	第3	昭和53年度	24	954,991
	第4	昭和54年度	24	910,271
	第5-1	昭和55年度	16	616,984
	第5-2	昭和55年度	8	310,443
	第6	昭和56年度	16	700,470
	第7	昭和57年度	24	1,058,757
	第8	昭和58年度	24	2,176,730
	第9	昭和59年度	24	2,177,283
松原住宅	第10	昭和61年度	24	—
	第1	昭和62年度	20	—
上三林町住宅	第2	昭和63年度	16	—
	第1	昭和63年度	24	500,778
	第2	平成1年度	24	455,656
	第3	平成2年度	24	1,820,550
若宮町住宅	第4	平成2年度	18	1,365,413
	第1	平成3年度	24	1,584,790
	第2	平成3年度	16	1,056,526
	第3	平成6年度	24	2,174,042
足次町住宅	第4	平成9年度	12	1,187,154
	第1	平成4年度	24	1,538,089
日向町第2住宅	第2	平成4年度	16	1,025,393
	—	平成5年度	16	1,173,610
松沼町住宅	第1	平成7年度	42	4,452,739
	第2	平成11年度	44	5,057,619
栄町住宅	—	平成15年度	38	4,463,571