

行田市営住宅個別施設計画（長寿命化計画）

令和３年３月改定

行田市 建設部 営繕課

はじめに 市営住宅個別施設計画（長寿命化計画）について	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 対象施設	2
3 計画期間	3
第1章 市営住宅等ストックの状況	4
1 市営住宅等の状況	4
2 立地及び敷地条件	5
3 住棟別管理状況	6
4 建設年度	7
5 構造階数	8
6 住戸規模	9
7 設備状況	10
8 共同施設等	11
9 入居状況	12
10 世帯主の年齢構成	13
11 入居者の世帯人員構成	13
12 居住年数	14
13 収入分位別世帯数	14
第2章 対策の優先順位の考え方	15
1 公共施設カルテによる評価	15
2 優先順位（対策時期）の決定プロセス	16
3 市営住宅の対策の優先順位の考え方	17
第3章 個別施設の状態等	18
1 施設の状態の把握	18
2 老朽化度	18
3 市営住宅の状態	19
4 その他の施設の状態	19
第4章 対策内容と実施時期	21
1 方針	21
2 長寿命化に関する基本方針	21
3 長寿命化を図るべき市営住宅等	22
4 長寿命化のための維持管理計画の方針	23
5 その他の方針	24
6 保全に向けた取組	25
7 長寿命化のための維持管理による効果	26
8 対策費用・アクションプラン	27
第5章 計画の推進に向けて	29
1 P D C Aサイクル	29
2 計画の改定	29
資料編	30

はじめに 市営住宅個別施設計画（長寿命化計画）について

1 計画策定の背景と目的

(1) 背景

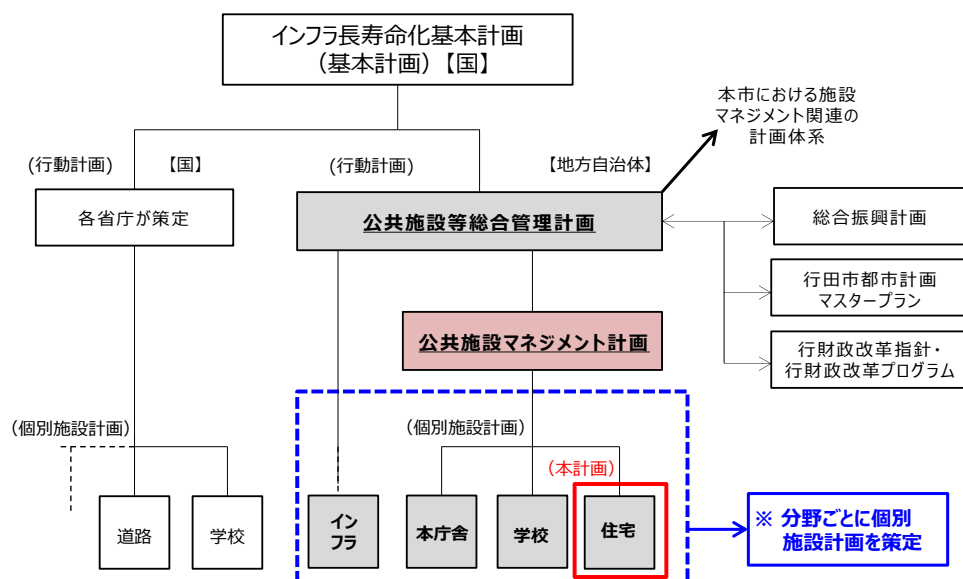
本市ではこれまで、2002年度策定の行田市市営住宅ストック総合活用計画を基に市営住宅の管理を推進してきました。その後、2016年3月に「行田市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）、2019年3月に「行田市公共施設マネジメント計画」（以下「マネジメント計画」という。）を策定し、本市が所有する公共施設の全体像を把握するとともに、公共施設を取り巻く現状や将来にわたる課題等を整理した上で、各公共施設の再編に向けた方針を示しました。個別施設の具体的な取組については、マネジメント計画において各個別施設計画を策定し、実施することとしています。

一方で、近年の市営住宅を取り巻く社会的背景は、厳しい財政状況において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、市営住宅の需要に的確に対応することが課題となっており、それらを実現するうえで、市営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（建物の一生涯にかかる経費）の縮減につなげていくことが重要となっています。

(2) 目的

本計画は、市営住宅の長寿命化を図るための長寿命化計画と、総合管理計画及びマネジメント計画の下位計画となる個別施設計画を兼ねており、本市における住宅施策に係る現状、課題を把握して、地域の住宅需要に対応した、良質な住宅ストック形成のための方針を設定するとともに、点検、予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善（長寿命化）事業等の計画的実施、更に更新費の縮減と市民サービスの確保の両立を図ることを目的に策定するものです。

図表 1：本計画の位置付け



2 対象施設

本計画が対象とする施設は、「市営住宅」に属する次の施設とします。

図表 2 : 対象施設

2020年3月31日現在							
施設分類	代表施設名	施設名	建築年度	主体構造	管理形態	延床面積 2016年度 (㎡)	延床面積 2055年度 (㎡)
市営住宅	荒井住宅	荒井住宅	1953	W	委託	56	0
	東住宅	東住宅	1967-70	PC	委託	4,116	0
	竹の花住宅	竹の花住宅	1971	RC	委託	960	682
	小橋住宅	小橋住宅	1972-76	RC	委託	9,741	6,916
	佐間住宅	佐間住宅	1978-79	RC	委託	1,838	1,305
	荒木住宅	荒木住宅	1980-81	PC	委託	3,333	2,381
		プロパン庫	1980	CB	委託	10	
		ポンプ室	1980	CB	委託	10	
	中斉住宅	中斉住宅	1983-84	PC	委託	3,176	2,269
		ブロー室(1号棟)	1983	CB	委託	3	
		プロパン庫(1号棟)	1983	CB	委託	10	
		ブロー室(2号棟)	1991	CB	委託	2	
		プロパン庫(2号棟)	1991	CB	委託	5	
	旭町住宅	旭町住宅	1985	PC	委託	669	475
	勝呂住宅	勝呂住宅	1988	PC	委託	2,891	2,901
		プロパン庫	1988	CB	委託	10	
	斎条住宅	斎条住宅	1992-94	PC	委託	6,923	7,042
		集会所	1994	S	委託	104	
		プロパン庫	1992	CB	委託	15	
	新屋敷住宅	新屋敷住宅	1993	RC	委託	738	742
		プロパン庫	1993	CB	委託	4	
	町住宅	町住宅	1970	PC	委託	315	0
	諏訪宮住宅	諏訪宮住宅	1967	PC	委託	315	0
	曲目第一住宅	曲目第一住宅	1969	PC	委託	157	0
	曲目第二住宅	曲目第二住宅	1971	W	委託	160	0
	北部住宅	北部住宅	1972	PC	委託	590	0
	向町特設住宅	向町特設住宅	1949	W	直営	51	0

※矢場住宅については、2012年度に除却済み

※小見住宅については、2019年度に除却済み

主体構造の種類と略称

W=木造 PC=プレキャストコンクリート造 RC=鉄筋コンクリート造 CB=コンクリートブロック造 S=鉄骨造

3 計画期間

本計画の計画期間は、長期的な政策の展開を取り入れたものとして、マネジメント計画に合わせ、2055 年度までとします。

また、同計画に準じて、計画期間を以下のとおり 4 期（第 1 期から第 4 期）に区分します。

なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

本計画の期間：2055 年度まで

第 1 期：～2025 年度（2020 年度末で残り 5 年）

第 2 期：2026 年度～2035 年度

第 3 期：2036 年度～2045 年度

第 4 期：2046 年度～2055 年度

第1章 市営住宅等ストックの状況

1 市営住宅等の状況

行田市には、市営住宅が17住宅620戸整備されています。

その他に、県営住宅が5住宅340戸あります。

表 市営住宅等一覧

2020年3月31日現在

	No.	住 宅 名	構 造	建 設 年 度	管 理 戸 数 (戸)
市 営 住 宅	1	荒井住宅	木造平屋建	1953	2
	2	東住宅	簡易耐火2F	1967-70	97
	3	竹の花住宅	中層耐火5F	1971	20
	4	小橋住宅	中層耐火5F	1972-76	170
	5	佐間住宅	中層耐火5F・3F	1978-79	32
	6	荒木住宅	中層耐火5F・4F	1980-81	54
	7	中斉住宅	中層耐火4F・3F	1983-84	44
	8	旭町住宅	中層耐火3F	1985	12
	9	勝呂住宅	中層耐火5F	1988	40
	10	斎条住宅	中層耐火4F	1992-94	96
	11	新屋敷住宅	中層耐火3F	1993	9
	12	町住宅	簡易耐火平屋建	1970	10
	13	諏訪宮住宅	簡易耐火平屋建	1967	10
	14	曲目第一住宅	簡易耐火平屋建	1969	5
	15	曲目第二住宅	木造平屋建	1971	3
	16	北部住宅	簡易耐火2F	1972	15
	17	向町特設住宅	木造平屋建	1949	1
	合 計				
	No.	住 宅 名	構 造	建 設 年 度	管 理 戸 数 (戸)
県 営 住 宅	1	行田門井住宅	中層耐火4F・5F・6F	1973・2014	133
	2	行田佐間住宅	中層耐火5F	1983	40
	3	行田持田住宅	中層耐火4F	1988	40
	4	行田下忍住宅	中層耐火4F・5F	1989	99
	5	行田忍住宅	簡易耐火平屋建	1963-65	28
	合 計				
総 計					960

2 立地及び敷地条件

敷地面積については、約 5.2ha で、平均敷地面積は約 3,000 m²となっており、最も広い敷地は小橋住宅で 10,143.11 m²、最も狭い敷地は向町特設住宅で 103.00 m²となっています。

立地状況としては、全ての住宅が都市計画区域内に立地しており、8 住宅が市街化区域内、9 住宅が市街化調整区域内に位置しています。

所有区分については、荒井住宅の一部、新屋敷住宅、町住宅、諏訪宮住宅、曲目第二住宅、北部住宅が借地となっています。

表 市営住宅の立地及び敷地条件

2020年3月31日現在

No.	住宅名	敷地面積	所在地	用途地域	容積率	建ぺい率	所有区分
1	荒井住宅	1,223.13 m ²	城西1丁目5番10号	第1種住居地域	200%	60%	市有地 (一部借地)
2	東住宅	9,062.41 m ²	真名板2075番地	指定なし	200%	60%	市有地
3	竹の花住宅	1,034.34 m ²	桜町1丁目4番8号	商業地域	400%	80%	市有地
4	小橋住宅	10,143.11 m ²	谷郷3丁目5番	第1種中高層住居 専用地域	200%	60%	市有地
5	佐間住宅	2,675.49 m ²	佐間1丁目5番3号	第2種住居地域	200%	60%	市有地
6	荒木住宅	3,688.00 m ²	荒木1077番地	指定なし	200%	60%	市有地
7	中斉住宅	3,770.69 m ²	長野3丁目12番35号 長野3丁目9番5号	第1種住居地域	200%	60%	市有地
8	旭町住宅	1,019.16 m ²	旭町10番15号	第1種住居地域	200%	60%	市有地
9	勝呂住宅	2,757.54 m ²	若小玉2666番地1	指定なし	200%	60%	市有地
10	斎条住宅	6,638.78 m ²	斎条404番地1 斎条501番地1	指定なし	200%	60%	市有地
11	新屋敷住宅	946.23 m ²	南河原1980番地	指定なし	200%	60%	借地
12	町住宅	2,422.45 m ²	南河原1798番地	指定なし	200%	60%	借地
13	諏訪宮住宅	1,368.59 m ²	南河原2419番地	指定なし	200%	60%	借地
14	曲目第一住宅	494.80 m ²	南河原2097番地	指定なし	200%	60%	市有地
15	曲目第二住宅	2,234.71 m ²	南河原2096番地	指定なし	200%	60%	借地
16	北部住宅	2,001.00 m ²	南河原2740番地	第1種住居地域	200%	60%	借地
17	向町特設住宅	103.00 m ²	向町74番4号	第1種住居地域	200%	60%	市有地
合計		51,583.43 m ²					
平均		3,034.32 m ²					

3 住棟別管理状況

本市の市営住宅の棟数は53棟、管理戸数は620戸となっています。

このうち、耐用年数を超える住宅は、基準年の2021年には、住宅区分数で8住宅区分(47.1%)、棟数で34棟(64.2%)、戸数で143戸(23.1%)となります。

表 市営住宅の住棟別管理状況

2020年3月31日現在

No.	住宅名	構造規模	建設年度	経過年度			耐用年数	棟数	管理戸数	耐用年数を超える住宅(2021)				
				基準年 (2021)	中間年	目標年 (2055)				超過	住宅 区分数	棟数	戸数	
					(2026) ～ (2051)									
1	荒井住宅	木造平屋建	1953	68	73 ～ 98	102	30	2	2	超	1	2	2	
2	東住宅	簡易耐火2F	1967-70	54	59 ～ 84	88	45	20	97	超	1	20	97	
3	竹の花住宅	中層耐火5F	1971	50	55 ～ 80	84	70	1	20					
4	小橋住宅	中層耐火5F	1972-76	49	54 ～ 79	83	70	6	170					
5	佐間住宅	中層耐火5F・3F	1978-79	43	48 ～ 73	77	70	2	32					
6	荒木住宅	中層耐火5F・4F	1980-81	41	46 ～ 71	75	70	2	54					
7	中斉住宅	中層耐火4F・3F	1983-84	38	43 ～ 68	72	70	2	44					
8	旭町住宅	中層耐火3F	1985	36	45 ～ 70	70	70	1	12					
9	勝呂住宅	中層耐火5F	1988	33	38 ～ 63	67	70	1	40					
10	斎条住宅	中層耐火4F	1992-94	29	34 ～ 59	63	70	3	96					
11	新屋敷住宅	中層耐火3F	1993	28	33 ～ 58	62	70	1	9					
12	町住宅	簡易耐火平屋建	1970	51	56 ～ 81	85	30	2	10	超	1	2	10	
13	諏訪宮住宅	簡易耐火平屋建	1967	54	59 ～ 84	88	30	2	10	超	1	2	10	
14	曲目第一住宅	簡易耐火平屋建	1969	52	57 ～ 82	86	30	1	5	超	1	1	5	
15	曲目第二住宅	木造平屋建	1971	50	55 ～ 80	84	30	3	3	超	1	3	3	
16	北部住宅	簡易耐火2F	1972	49	54 ～ 79	83	45	3	15	超	1	3	15	
17	向町特設住宅	木造平屋建	1949	72	77 ～ 102	106	30	1	1	超	1	1	1	
								53	620		8	34	143	
												47.1%	64.2%	23.1%

4 建設年度

市営住宅の建設年度は、1980年（昭和55年）度以前の旧耐震基準で建設された住宅は395戸で、全体の63.7%となっています。

表 市営住宅の建設年度

単位：戸

2020年3月31日現在

建設年度	戸数計	割合	木造	簡易耐火構造		準耐火	耐火構造 中層
				簡平	簡二		
～1965年度	3	0.5%	3				
1966～1970年度	122	19.7%	0	25	97		
1971～1975年度	188	30.3%	3		15		170
1976～1980年度	82	13.2%					82
1981～1985年度	80	12.9%					80
1986～1990年度	40	6.5%					40
1991～1995年度	105	16.9%					105
1996～2000年度	0	0.0%					
2001～2005年度	0	0.0%					
2006～2010年度	0	0.0%					
2011～2015年度	0	0.0%					
2016年度～	0	0.0%					
計	620	100.0%	6	25	112	0	477

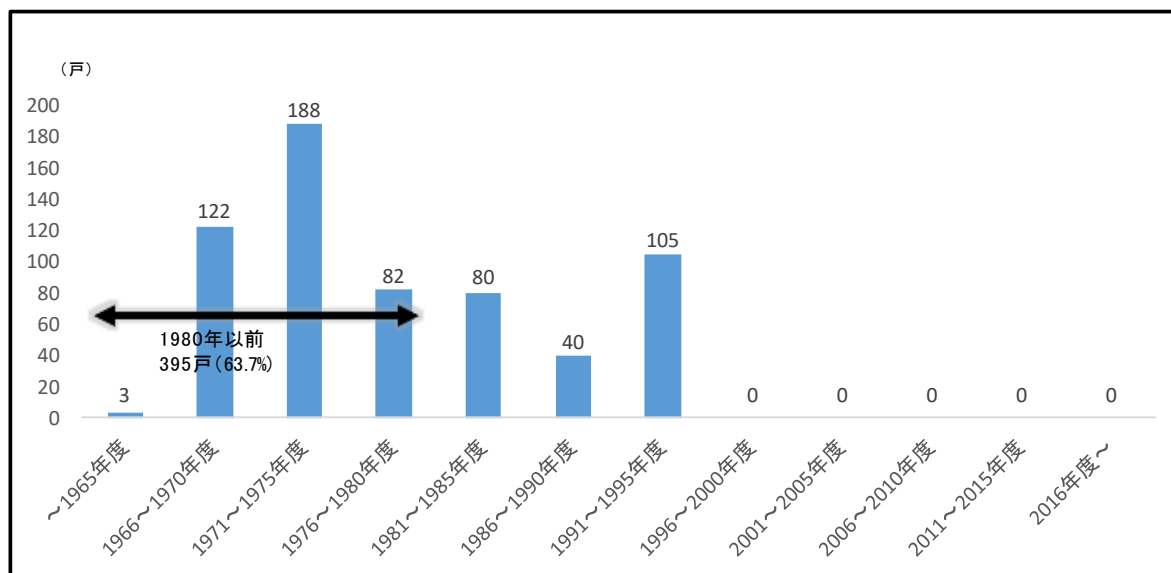


図 市営住宅の建設年度

5 構造階数

市営住宅の構造は、棟数では簡易耐火構造二階建て 23 棟（43.4%）が、戸数では中層耐火構造（3～5 階）477 戸（76.9%）が最も多くなっています。

表 市営住宅の構造

2020年3月31日現在

構 造		棟数	(%)	戸数	(%)
木造	平屋建て	6	11.3%	6	1.0%
簡易耐火構造	簡易平屋建て(簡平)	5	9.4%	25	4.0%
	簡易二階建て(簡二)	23	43.4%	112	18.1%
耐火構造	中層(3～5階)	19	35.9%	477	76.9%
計		53	100.0%	620	100.0%

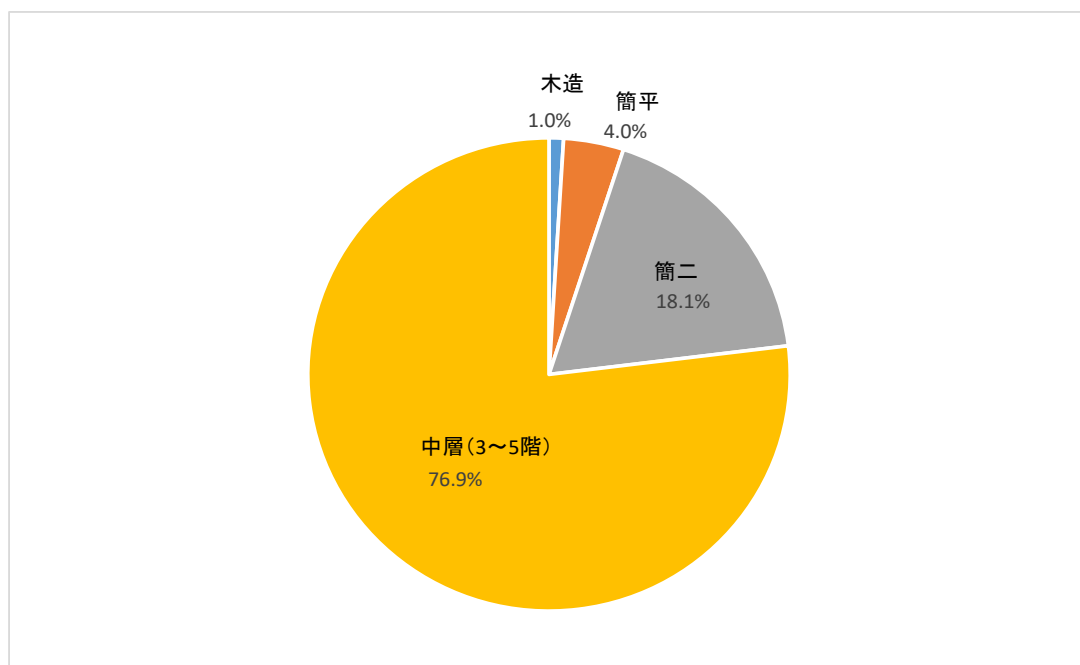


図 市営住宅の構造（戸数）

6 住戸規模

市営住宅の住戸規模は、60 m²以上～70 m²未満が 189 戸（30.5%）と最も多く、次いで 50 m²以上～60 m²未満の 167 戸（27.0%）となっています。

面積が狭小な住戸は、簡易耐火構造や木造に集中している傾向となっています。

表 市営住宅の住戸規模

単位：戸
2020年3月31日現在

一戸当たりの床面積	計	割合	木造	簡易耐火構造		準耐火	耐火構造
				簡平	簡二		中層
～30m ² 未満	2	0.3%	2				
30m ² 以上～40m ² 未満	100	16.1%	3	25	72		
40m ² 以上～50m ² 未満	162	26.1%			40		122
50m ² 以上～60m ² 未満	167	27.0%	1				166
60m ² 以上～70m ² 未満	189	30.5%					189
70m ² 以上	0	0.0%					
	620	100.0%	6	25	112	0	477

※一戸当たりの床面積は「住戸専用面積」

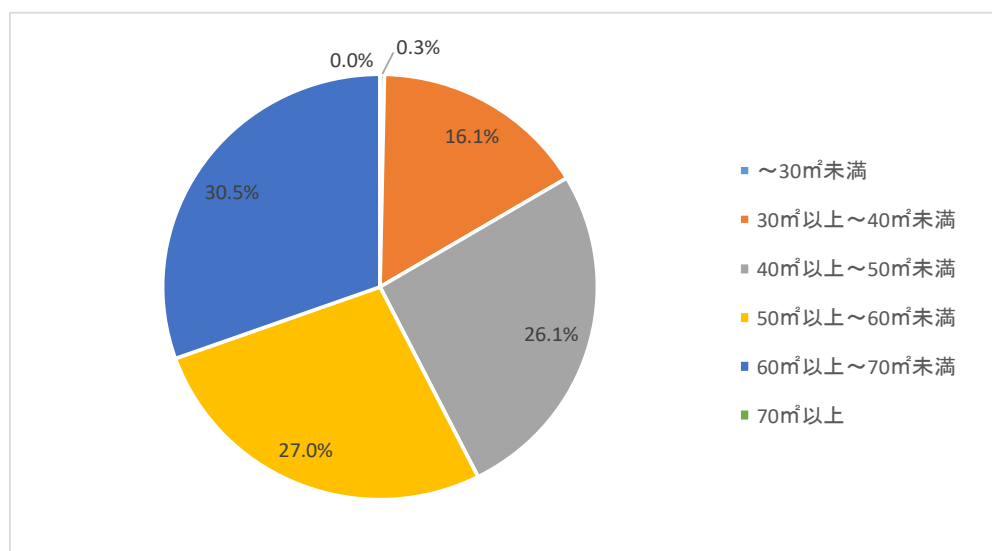


図 市営住宅の住戸規模

7 設備状況

向町特設住宅を除いた木造住宅では浴室がなく、1960年代から1985年までに建設された簡易耐火造構造・中層耐火構造の住宅では浴槽・風呂釜が設置されていませんが、中層耐火構造の一部住宅においては、近年、退居時修繕あるいは新規入居時に市において、浴槽・風呂釜を設置しているものもあります。

高齢化対応では、中層耐火構造の住宅で、住戸内、共用部分・住戸外に、手摺が設置済みです。

3箇所給湯（台所・浴室・洗面所）については、中斉住宅1号棟、勝呂住宅、斎条住宅、新屋敷住宅の4住宅で設置されています。

エレベーターについては、設置されている住宅はありません。

表 市営住宅の設備状況

2020年3月31日現在

No.	住宅名	構造	建設年度	浴室	高齢化対応 (住戸内)	高齢化対応 (共用部分・住戸外)	3箇所給湯	エレベーター の有無
1	荒井住宅	木造平屋建	1953	浴室なし※1	-	-	なし	-
2	東住宅	簡易耐火2F	1967-70	浴室あり (浴槽・風呂釜なし)	-	-	なし	-
3	竹の花住宅	中層耐火5F	1971	浴室あり (浴槽・風呂釜なし)	手摺設置	手摺設置	なし	なし
4	小橋住宅	中層耐火5F	1972-76	浴室あり※2 (浴槽・風呂釜なし)	手摺設置	手摺設置	なし	なし
5	佐間住宅	中層耐火5F・3F	1978-79	浴室あり※2 (浴槽・風呂釜なし)	手摺設置	手摺設置	なし	なし
6	荒木住宅	中層耐火5F・4F	1980-81	浴室あり※2 (浴槽・風呂釜なし)	手摺設置	手摺設置	なし	なし
7	中斉住宅	中層耐火4F・3F	1983-84	浴室あり※2 (浴槽・風呂釜なし)	手摺設置	手摺設置	あり (1号棟のみ)	なし
8	旭町住宅	中層耐火3F	1985	浴室あり (浴槽・風呂釜なし)	手摺設置	手摺設置	なし	なし
9	勝呂住宅	中層耐火5F	1988	浴室あり	手摺設置	手摺設置	あり	なし
10	斎条住宅	中層耐火4F	1992-94	浴室あり	手摺設置	手摺設置	あり	なし
11	新屋敷住宅	中層耐火3F	1993	浴室あり	手摺設置	手摺設置	あり	なし
12	町住宅	簡易耐火平屋建	1970	浴室あり (浴槽・風呂釜なし)	-	-	なし	-
13	諏訪宮住宅	簡易耐火平屋建	1967	浴室あり (浴槽・風呂釜なし)	-	-	なし	-
14	曲目第一住宅	簡易耐火平屋建	1969	浴室あり (浴槽・風呂釜なし)	-	-	なし	-
15	曲目第二住宅	木造平屋建	1971	浴室なし※1	-	-	なし	-
16	北部住宅	簡易耐火2F	1972	浴室あり (浴槽・風呂釜なし)	-	-	なし	-
17	向町特設住宅	木造平屋建	1949	浴室あり	-	-	なし	-

※1 市の許可を得て、入居者により浴室設置例あり

※2 新規入居時及び退居修繕時に市で浴槽・風呂釜を設置している例あり

8 共同施設等

集会所は、東住宅、小橋住宅、佐間住宅、斎条住宅の4ヶ所に設置されています。

児童遊園が設置された住宅は、7住宅となっています。

駐車場、駐輪場、ごみ集積所については、設置されていない住宅が多く見られます。

給水方式は、中層耐火構造の住宅では受水槽・高架水槽（15棟）又は直結式（4棟）となっており、それ以外の木造・簡易耐火構造の住宅では直結式となっています。

し尿処理施設は、公共下水道が整備されている住宅は6住宅、合併浄化槽が設置されている住宅が4住宅、それ以外（7住宅）はくみ取り式となっています。

ガスの供給方式は、都市ガスを使用している住宅が4住宅、それ以外は集中又は単独プロパンガスとなっています。

表 市営住宅の共同施設等

2020年3月31日現在

No.	住宅名	共同施設							
		集会所 (㎡)	児童遊園	駐車場 (台数)	駐輪場	ごみ集積所	給水方式	し尿処理	ガス
1	荒井住宅	無	無	無	無	無	直結	くみ取り式	単独LPG
2	東住宅	133.66 ②	無	無	無	有	直結	くみ取り式	単独LPG
3	竹の花住宅	無	無	無	有	無	直結	公共下水道	都市ガス
4	小橋住宅	100 ②	有	12	有	有	受水槽	公共下水道	都市ガス
5	佐間住宅	106 ①	有	無	有	有	直結	公共下水道	都市ガス
6	荒木住宅	無	有	8	有	有	受水槽・高架水槽	合併浄化槽	集中LPG
7	中斉住宅	無	有	8	有	有	高架水槽	公共下水道	集中LPG
8	旭町住宅	無	有	無	有	有	高架水槽	公共下水道	都市ガス
9	勝呂住宅	無	有	6	有	有	受水槽・高架水槽	合併浄化槽	集中LPG
10	斎条住宅	103.68 ②	有	6	有	有	受水槽	合併浄化槽	集中LPG
11	新屋敷住宅	無	無	無	有	有	直結	合併浄化槽	集中LPG
12	町住宅	無	無	無	無	有	直結	くみ取り式	単独LPG
13	諏訪宮住宅	無	無	無	無	有	直結	くみ取り式	単独LPG
14	曲目第一住宅	無	無	無	無	有	直結	くみ取り式	単独LPG
15	曲目第二住宅	無	無	無	無	有 (曲目第一と共有)	直結	くみ取り式	単独LPG
16	北部住宅	無	無	無	無	有	直結	くみ取り式	単独LPG
17	向町特設住宅	無	無	無	無	無	直結	公共下水道	単独LPG

※共同施設の集会所で「①」は地区自治会管理、「②」は住宅自治会管理

※駐車場の数値は、来客者用駐車場の台数

9 入居状況

2020年3月31日現在、本市の市営住宅管理戸数は、620戸、入居戸数は429戸、空家数は191戸(うち政策空家109戸)であり、政策空家を除いた入居率は82.8%となっています。

※政策空家とは、老朽化した市営住宅で建替事業、または改善事業が必要となるため、新たな入居募集を停止している結果生じた空家のことです。

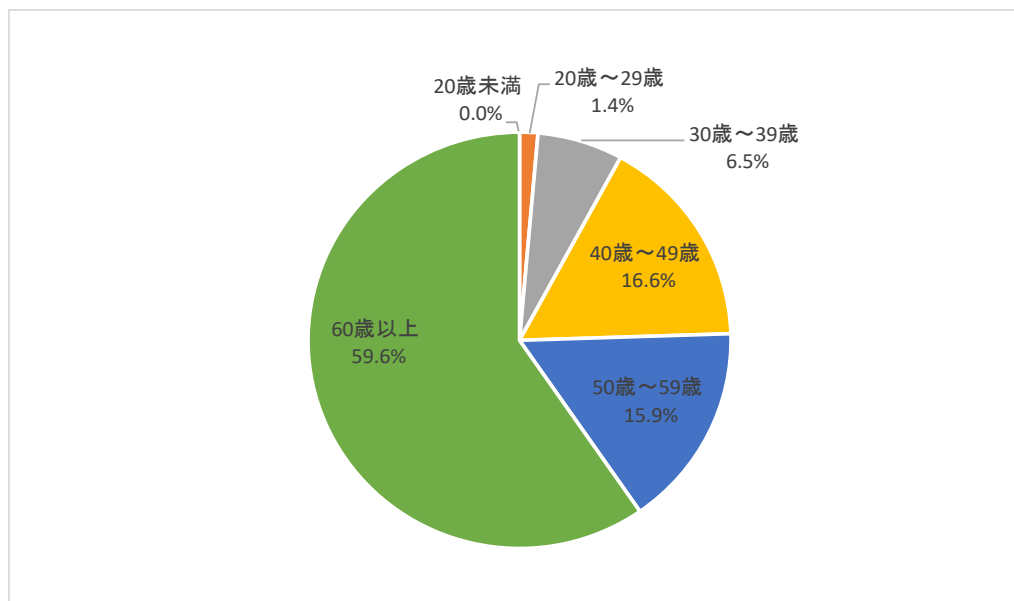
表 市営住宅の入居状況

2020年3月31日現在

No.	住宅名	構造	建設年度	管理棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	空家数 (戸)	入居率	間取り	敷地面積 (㎡)	密度 (㎡/戸)
1	荒井住宅	木造平屋建	1953	2	2	2	0	100.0%	2K	1,223.13	611.57
2	東住宅	簡易耐火2F	1967-70	20	97	14	83	14.4%	2K	9,062.41	93.43
3	竹の花住宅	中層耐火5F	1971	1	20	18	2	90.0%	2UDK	1,034.34	51.72
4	小橋住宅	中層耐火5F	1972-76	6	170	144	26	84.7%	2UDK・3DK	10,143.11	59.67
5	佐間住宅	中層耐火5F・3F	1978-79	2	32	26	6	81.3%	3DK	2,675.49	83.61
6	荒木住宅	中層耐火5F・4F	1980-81	2	54	33	21	61.1%	3DK	3,688.00	68.30
7	中斉住宅	中層耐火4F・3F	1983-84	2	44	41	3	93.2%	3DK	3,770.69	85.70
8	旭町住宅	中層耐火3F	1985	1	12	12	0	100.0%	3DK	1,019.16	84.93
9	勝呂住宅	中層耐火5F	1988	1	40	38	2	95.0%	3DK	2,757.54	68.94
10	斎条住宅	中層耐火4F	1992-94	3	96	74	22	77.1%	3DK	6,638.78	69.15
11	新屋敷住宅	中層耐火3F	1993	1	9	9	0	100.0%	3LDK	946.23	105.14
12	町住宅	簡易耐火平屋建	1970	2	10	4	6	40.0%	2K	2,422.45	242.25
13	諏訪宮住宅	簡易耐火平屋建	1967	2	10	6	4	60.0%	2K	1,368.59	136.86
14	曲目第一住宅	簡易耐火平屋建	1969	1	5	3	2	60.0%	2K	494.80	98.96
15	曲目第二住宅	木造平屋建	1971	3	3	2	1	66.7%	2K	2,234.71	744.90
16	北部住宅	簡易耐火2F	1972	3	15	2	13	13.3%	2K	2,001.00	133.40
17	向町特設住宅	木造平屋建	1949	1	1	1	0	100.0%	2DK	103.00	103.00
計				53	620	429	191	69.2%		51,583.43	83.20
計(政策空家を除く)				19	477	395	82	82.8%		32,673.34	68.50

10 世帯主の年齢構成

世帯主の年齢は 60 歳以上が 59.6%で最も多く、以下、40～49 歳の 16.6%、50～59 歳の 15.9%、30～39 歳の 6.5%、20～29 歳の 1.4%となっています。

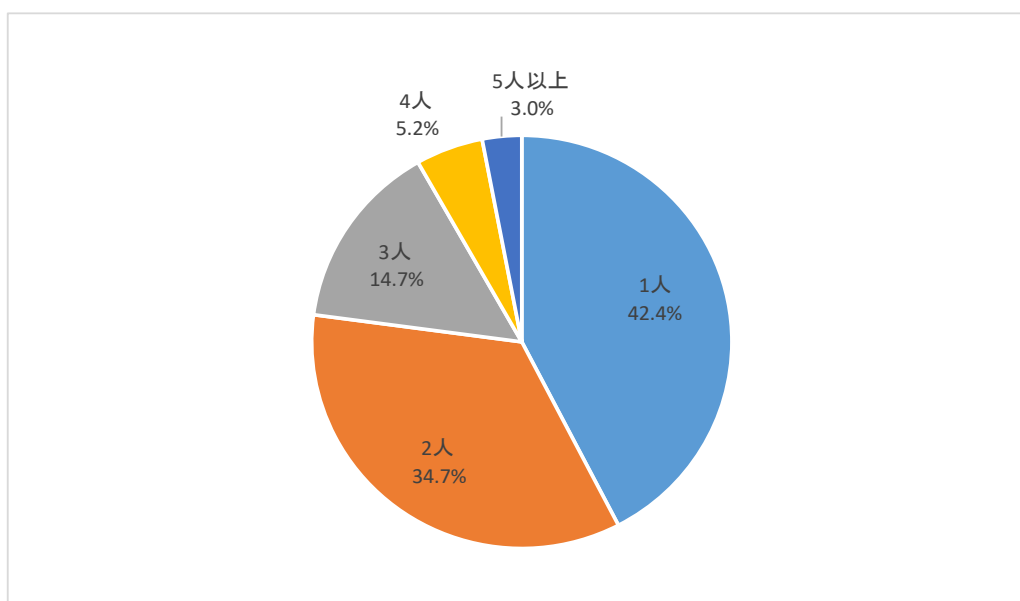


(2020年3月31日現在)

図 世帯主の年齢層

11 入居者の世帯人員構成

世帯人員は 1 人世帯 42.4%、2 人世帯 34.7%と、8 割近くを 1 人または 2 人世帯が占めています。

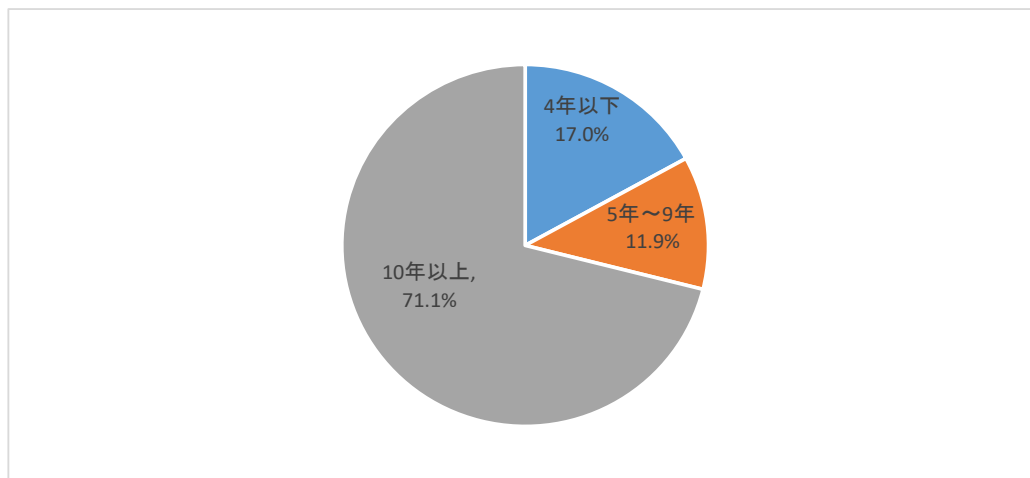


(2020年3月31日現在)

図 入居世帯の世帯人員構成

12 居住年数

入居世帯の居住年数は、10年以上が71.1%となっています。



(2020年3月31日現在)

図 入居世帯の居住年数

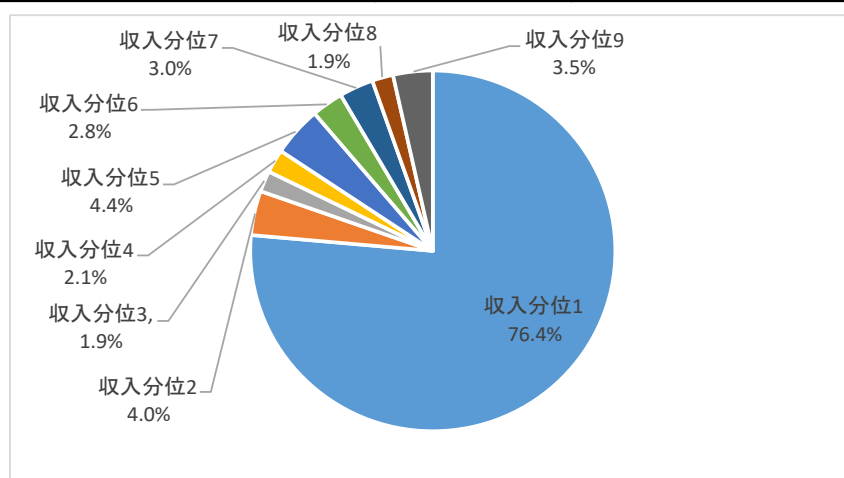
13 収入分位別世帯数

入居世帯の収入分位は、月収104,000円以下が76.4%で最も多く、本来階層（月収158,000円以下）では84.4%を占めています。

表 収入分位別世帯数

単位: 世帯
2020年3月31日現在

	本来階層				裁量階層		その他の階層 (収入超過等)			計
収入分位	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	¥104,000 以下	¥104,001 ～ ¥123,000	¥123,001 ～ ¥139,000	¥139,001 ～ ¥158,000	¥158,001 ～ ¥186,000	¥186,001 ～ ¥214,000	¥214,001 ～ ¥259,000	¥259,001 ～ ¥313,000	¥313,001 以上	
収入分位別 階層別	327	17	8	9	19	12	13	8	15	428
	361				31		36			



(2020年3月31日現在)

図 収入区分別世帯数の割合

※向町特設住宅については、収入分位を設定していないため含まず

第2章 対策の優先順位の考え方

本市では、マネジメント計画において、全ての公共施設を対象とした対策の優先順位（対策時期）を検討するにあたり、日本建築学会の「建築物の耐久計画に関する考え方」に基づき、「①建物の「用途」や「主体構造」に応じた耐用年数」と、「②建物の耐震性」から使用の目安となる「行田市版建替え年度（目標耐用年数）」を設定しています。

また、行田市版建替え年度を基本としながら、施設が提供する行政サービスや公共施設カルテによる評価結果（施設分類内における相対評価）、さらには更新等費用の財政負担の平準化を踏まえ、今後の施設の方針を実施する予定の時期として「調整後実施年度」を設定しています。

この「調整後実施年度」が、施設の状態及び施設が提供する行政サービスを踏まえて設定した優先順位を表しています。

1 公共施設カルテによる評価

本市では、総管理計画において、公共施設の利用状況や施設の状態を適切に把握するために公共施設カルテを作成し、それぞれの施設を評価付け、施設への対策を検討する際の判断材料として活用しています。

評価としては、施設の維持管理費と利用度の面から判定するソフト評価と、施設の状態や設備等から施設性能を判定するハード評価を行っています。

2020年度末時点の公共施設カルテにおける各市営住宅の評価は以下のとおりです。

図表 3

公共施設カルテによる評価

住宅名	ソフト評価 ※1	ポートフォリオ ※2	判定結果
荒井住宅	B1	E	要見直し
東住宅	C	D1	見直し
町住宅	C	D1	見直し
北部住宅	C	D1	見直し
竹の花住宅	A	C2	改善
中斉住宅	A	C2	改善
旭町住宅	A	C2	改善
勝呂住宅	A	C2	改善
新屋敷住宅	A	C2	改善
小橋住宅	B2	C2	改善
佐間住宅	B2	C2	改善
荒木住宅	B2	C2	改善
斎条住宅	B2	C2	改善
諏訪宮住宅	B1	D1	見直し
曲目第一住宅	B1	D1	見直し
曲目第二住宅	C	E	要見直し
向町特設住宅	A	C1	改善

※1 ソフト評価：費用対効果分析

※2 ポートフォリオ（一次評価）：費用対効果分析×施設性能分析による比較

ソフト評価

区分	対応	費用対効果のとらえ方
A	継続	コストと利用度のバランスが良い
B1	コスト改善	コスト面の改善が必要
B2	利用度改善	利用度の改善が必要
C	見直し	コストと利用度のバランスが悪い

ポートフォリオ

区分	対応	費用対効果のとらえ方
A	継続	現状維持・長寿命化を基本とする
B1	向上	施設性能の向上を検討する
B2	向上	費用対効果の向上を検討する
C1	改善	施設性能の改善を検討する
C2	改善	施設性能と費用対効果、両方の改善を検討する
C3	改善	費用対効果の改善を検討する
D1	見直し	施設性能の見直し(建替え改修等)を検討する
D2	見直し	費用対効果の見直し(機能移転等)を検討する
E	要見直し	施設性能と費用対効果、両方の見直しが必要である

荒井住宅はソフト評価がコスト面の改善が必要との状況から「B 1」判定、ソフト判定とハード判定のポートフォリオは施設性能と費用対効果、両方の見直しが必要であるとの状況から「E」判定であり、「要見直し」との結果となっています。

東住宅、町住宅、北部住宅はソフト評価がコストと利用度のバランスが悪いとの状況から「C」判定、ソフト判定とハード判定のポートフォリオは施設性能の見直し(建替え改修等)を検討するとの状況から「D 1」判定であり、「見直し」との結果となっています。

竹の花住宅、中斉住宅、旭町住宅、勝呂住宅、新屋敷住宅はソフト評価がコストと利用度のバランスが良いとの状況から「A」判定、ソフト判定とハード判定のポートフォリオは施設性能と費用対効果、両方の改善を検討するとの状況から「C 2」判定であり、「改善」との結果となっています。

小橋住宅、佐間住宅、荒木住宅、斎条住宅はソフト評価が利用度の改善が必要との状況から「B 2」判定、ソフト判定とハード判定のポートフォリオは施設性能と費用対効果、両方の改善を検討するとの状況から「C 2」判定であり、「改善」との結果となっています。

諏訪宮住宅、曲目第一住宅はソフト評価がコスト面の改善が必要との状況から「B 1」判定、ソフト判定とハード判定のポートフォリオは施設性能の見直し(建替え改修等)を検討するとの状況から「D 1」判定であり、「見直し」との結果となっています。

曲目第二住宅はソフト評価がコストと利用度のバランスが悪いとの状況から「C」判定、ソフト判定とハード判定のポートフォリオは施設性能と費用対効果、両方の見直しが必要であるとの状況から「E」判定であり、「要見直し」との結果となっています。

向町特設住宅はソフト評価がコストと利用度のバランスが良いとの状況から「A」判定、ソフト判定とハード判定のポートフォリオは施設性能の改善を検討するとの状況から「C 1」判定であり、「改善」との結果となっています。

2 優先順位（対策時期）の決定プロセス

①施設の行田市版建替え年度（目標耐用年数）の把握

主体構造や耐震性能等から使用期間の目安を設定

対策の優先順位を決める際の基本情報として活用

➡優先順位の判断材料 目標耐用年数の到来時期、施設状態

②維持管理費や利用度・必要性を踏まえた行政サービスのあり方の検討

維持管理費や利用度等を踏まえながら、施設が提供する行政サービスの必要性やサービスに対する施設規模等を検討

➡優先順位 今後の行政サービスのあり方（重要性・規模）

③行田市版建替え年度及び行政サービスのあり方の検討結果に基づき、更新、複合化、長寿命化、転用、除却及び民間事業者等への移管等の方針を決定

➡優先順位 再編方針に応じた対策時期の設定

④財政負担の平準化を図る調整

公共施設の建設時期が 1980 年代に集中していることから、行田市版建替え年度も 2040 年代に集中しており、財政負担の平準化を図るため、提供する行政サービスの重要性や各施設の大規模改修等履歴を踏まえ行田市版建替え年度から前後 10 年以内で対策時期を調整

➡優先順位 市民に直結する行政サービスを優先とした対策時期の設定

（公用＜公共用：（例）学校等の市民の利用がある施設を最優先）

3 市営住宅の対策の優先順位の考え方

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸、又は転貸することにより生活の安定を図る役割を担っていることから、市民生活に直結した重要性が高い施設ではありますが、耐用年数を過ぎている住宅については、調整後実施年度の 2025 年度を目標に、優先的に対策を講じます。

その他の市営住宅については、本計画において行田市版建替え年度を設定し、利用状況や人口動態を踏まえた上で、順次、対策を講じていきます。

第3章 個別施設の状態等

1 施設の状態の把握

施設の状態については、マネジメント計画において整理した「行田市版建替え年度」及び「調整後実施年度」、また「過去に実施された耐震診断や建築基準法等に定められている法定点検、職員による自主点検の結果等」から客観的・簡易的に施設の状態を判断し、以後の施設維持管理に反映させます。

なお、職員による自主点検については、基本的な点検項目や点検時に確認すべきポイント等をまとめた「施設点検マニュアル」に基づき実施します。

また、集約した情報は、本計画第4章にて対策費用等とともにまとめています。

2 老朽化度

施設の老朽化度については、マネジメント計画で整理した「行田市版建替え年度」及び「調整後実施年度」が施設の構造や耐震性能、改修履歴等を踏まえ設定したものであることから、本計画において老朽化度を示す指標とし活用します。

判定にあたっては、「行田市版建替え年度」または「調整後実施年度」を活用した判定を基本としつつ、法定点検や職員による自主点検の結果を踏まえて、総合的に判断します。

各施設の老朽化度の判定

①「行田市版建替え年度」または「調整後実施年度」の到来時期が早いほど老朽化は進行し、遅いほど施設の状態は良好なものと判断する。

なお、「行田市版建替え年度」及び「調整後実施年度」が異なる場合は、原則として到来時期が遅い方を採用する。

②マネジメント計画における計画期間の区分に合わせ、全5段階で当該施設が該当する時期に応じて一次的に老朽化度を整理する。

③法定点検や職員による自主点検の結果を踏まえ、総合的に判断した上で、老朽化度を確定する。

【老朽化度】

(計画期間・調整後実施年度到来時期)			(劣化)		(評価)
第1期	～2025年度	—	大	—	E
第2期	2026～2035年度	—		—	D
第3期	2036～2045年度	—		—	C
第4期	2046～2055年度	—		—	B
計画期間外	2056年度以降	—	小	—	A

3 市営住宅の状態

(1) 荒井住宅、東住宅、町住宅、諏訪宮住宅、曲目第一住宅、曲目第二住宅、北部住宅、向町特設住宅

当該施設は、1949 年から 1972 年にかけて建設され、2020 年度現在、71 年から 48 年が経過しています。

各住宅ともに行田市版建替え年度を過ぎていますが、居住されている方に配慮し、不具合発生時に修繕工事等を実施しながら継続使用している状況です。

老朽化度は、「E」判定です。

(2) 竹の花住宅、小橋住宅、佐間住宅、荒木住宅、中斉住宅、旭町住宅

当該施設は、1971 年から 1985 年にかけて建設され、2020 年度現在、49 年から 35 年が経過しています。

これまで、居住者退居時や不具合発生時における修繕工事等の実施、及び一部住宅での天井改修工事などを実施してきているほか、居住者の利便性の向上を図るための電気容量改善工事や外灯等の LED 化への交換工事、火災警報器交換工事なども随時実施してきました。現在、利用に支障をきたすような大きな不具合は確認されておりません。

自主点検において、外壁塗装の浮きや剥がれ及び亀裂、バルコニーや階段手摺のサビなどが見受けられますが、すぐに施設の状態に影響を及ぼすものではありません。

老朽化度は、「B」判定です。

(3) 勝呂住宅、斎条住宅、新屋敷住宅

当該施設は、1988 年から 1993 年にかけて建設され、2020 年度現在、32 年から 27 年が経過しています。

これまで、居住者退居時や不具合発生時における修繕工事の実施、及び外部改修などを実施してきているほか、居住者の利便性の向上を図るための火災警報器交換工事なども実施してきました。現在、利用に支障をきたすような大きな不具合は確認されておりません。

自主点検において、柵の一部に破損箇所が見受けられますが、すぐに施設の状態に影響を及ぼすものではありません。

老朽化度は「A」判定です。

4 その他の施設の状態

(1) 荒木住宅プロパン庫、ポンプ室

当該施設は、1980 年に建設され、2020 年度現在、40 年が経過しています。

主体構造は、コンクリートブロック造で耐用年数は 50 年、2030 年度に行田市版建替え年度を迎えますが、自主点検において、施設の維持に支障を来す不具合は確認されておりません。

老朽化度は、「D」判定です。

(2) 中斉住宅ブローア一室（1 号棟）、プロパン庫（1 号棟）

当該施設は、1983年に建設され、2020年度現在、37年が経過しています。

主体構造は、鉄筋コンクリートブロック造で耐用年数は70年、2053年度に行田市版建替え年度を迎えますが、自主点検において、施設の維持に支障を来す不具合は確認されておりません。

老朽化度は、「B」判定です。

(3) 中斉住宅ブローア一室（2号棟）、プロパン庫（2号棟）、勝呂住宅プロパン庫、斎条住宅プロパン庫、新屋敷住宅プロパン庫

当該施設は、1988～1994年にかけて建設され、2020年度現在、32年～26年が経過しております。

主体構造は、コンクリートブロック造で耐用年数は70年、行田市版建替え年度を2058年度～2064年度を迎えますが、自主点検において、施設の維持に支障を来す不具合は確認されておりません。

老朽化度は、「A」判定です。

(4) 斎条住宅集会所

当該施設は、1994年に建設され、2020年度現在、26年が経過しています。

主体構造は、鉄骨造で耐用年数は70年、2064年度に行田市版建替え年度を迎えますが、自主点検において、基礎の一部にひび割れが見受けられますが、すぐに施設の状態に影響を及ぼすものではありませんが、経過観察が必要な個所に挙げられます。

老朽化度は、「A」判定です。

図表 4

市営住宅の状態

住宅名	老朽化度	施設名	老朽化度
荒井住宅	E	荒木住宅プロパン庫	D
東住宅	E	荒木住宅ポンプ室	D
町住宅	E	中斉住宅ブローア一室(1号棟)	B
諏訪宮住宅	E	中斉住宅プロパン庫(1号棟)	B
曲目第一住宅	E	中斉住宅ブローア一室(2号棟)	A
曲目第二住宅	E	中斉住宅プロパン庫(2号棟)	A
北部住宅	E	勝呂住宅プロパン庫	A
向町特設住宅	E	斎条住宅プロパン庫	A
竹の花住宅	B	新屋敷住宅プロパン庫	A
小橋住宅	B	斎条住宅集会所	A
佐間住宅	B		
荒木住宅	B		
中斉住宅	B		
旭町住宅	B		
勝呂住宅	A		
斎条住宅	A		
新屋敷住宅	A		

第4章 対策内容と実施時期

1 方針

市営住宅は、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸、又は転貸するという役割を担っており、市民生活に直結する施設であることから重要性は高くなりますが、利用状況や人口動態を踏まえ、施設の長寿命化（修繕・個別改善）、規模を縮小しての更新、あるいは除却について、施設ごとに実施します。

2 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

適切なストックマネジメントを進めるために、市営住宅等ストックの状況を的確に把握し管理することが重要です。

日常的な維持管理に関する基本方針を以下のように定めます。

【データベース整理による管理の徹底】

- ・管理する市営住宅等の整備、管理データについては、住宅別の管理データベースを作成し、住棟単位で整理します。

【定期点検の実施】

- ・設備や外壁、共用設備については定期点検を実施し、予防保全的な維持管理を実施します。

【修繕履歴を把握し適切な維持管理】

- ・管理データベースにおいては、住棟単位の修繕履歴等のデータを整理し、随時履歴を確認できるようにすることで、適切な維持管理を実施します。

②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

市営住宅の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図るための維持管理の方針を以下のように設定します。

【予防保全的な維持管理と修繕計画の実施】

- ・対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図ります。
- ・ストックの状況から、修繕・改善工事が集中することが予想されることから、使用状況、劣化状況等を勘案した、計画的な工事を実施することにより、財政支出の平準化を図ります。
- ・いつ、どの程度の修繕・改善工事を行うかを予め予測し、検討することが重要であり、各市営住宅の目標耐用年数までの修繕・改善工事内容、実施時期、工事費等を検討した修繕・改善計画を作成します。

【将来的なライフサイクルコストの縮減】

- ・新築の場合、維持管理や補修・交換等がしやすい設計・仕様等の選択を行います。
- ・建築部材の耐用年数の違いから、目的物の改修に付随する工事がその都度行われることとなるため、点検保守等の維持管理に修繕・改善工事を組み合わせ、仮設費や工事費の縮減につなげます。

3 長寿命化を図るべき市営住宅等

(単位：戸)

対 象	合 計	備 考
市営住宅管理戸数	620 戸	
長寿命化を図る戸数	477 戸	
(修繕対応戸数)	56 戸	中斉住宅、旭町住宅
(個別改善戸数)	421 戸	竹の花住宅、小橋住宅、佐間住宅、荒木住宅、勝呂住宅、斎条住宅、新屋敷住宅
除却する戸数	143 戸	荒井住宅、東住宅、町住宅、諏訪宮住宅、曲目第一住宅、曲目第二住宅、北部住宅、向町特設住宅

4 長寿命化のための維持管理計画の方針

(1) 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分に従って記載します。

○修繕対応（中斉住宅・旭町住宅）

（方針） 比較的建設時期が新しい住宅のため、標準的な修繕周期を踏まえた定期点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を実施することによって、居住性・安全性等の維持・向上を図りつつ長期的に活用していくこととします。ただし、外部改修等については、長寿命化型の改善事業を実施します。

○個別改善（竹の花住宅・小橋住宅・佐間住宅・荒木住宅）

各住宅の状況に配慮し、次の改善事業の中から最適な手法により、個別改善を実施し、居住性の維持・向上を図ります。

【居住性向上型】

（方針） 居住性を向上させるための設備等の改善として、外灯等の照明のLED化、浴槽・風呂釜の設置等を行います。

【安全性確保型】

（方針） 安全な居住環境を確保するための改善として、万年塀の改修、火災警報器の交換等を行います。

【長寿命化型】

（方針） 劣化防止、耐久性向上、維持管理の容易性を目的とした改善として、給水管等の改修、外部改修等を行います。

○個別改善（長寿命化型）（勝呂住宅・斎条住宅・新屋敷住宅）

躯体や設備等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの削減を図ります。

【長寿命化型】

（方針） 劣化防止、耐久性向上、維持管理の容易性を目的とした改善として、給水ポンプの更新等を行います。

【居住性向上型】

（方針） 居住性を向上させるための設備等の改善として、外灯等の照明のLED化、電気幹線の改修等を行います。

【安全性確保型】

（方針） 安全な居住環境を確保するための改善として、火災警報器の交換等を行います。

(2) 竹の花住宅、小橋住宅、佐間住宅、荒木住宅、中斉住宅、旭町住宅の方針

当該施設は、建設から一定期間経過していることから、人口ビジョンの2055年人口減少率にあわせて規模を縮小しての更新を実施します。

実施は、各施設で異なりますが、調整後実施年度となる2046年度から2055年度を目標に進めます。

(3) 勝呂住宅、斎条住宅、新屋敷住宅の方針

当該施設は、建設年度も比較的新しいことから、定期的な点検・診断や計画的な改修等を進めます。

(4) 住棟単位の修繕・改善事業一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式 1 による。(今後 10 年間の予定)

ii) 建替えに係る事業予定一覧

様式 2 による。(該当施設なし。)

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

様式 3 による。(該当施設なし。)

5 その他の方針

(1) 荒井住宅、東住宅、町住宅、諏訪宮住宅、曲目第一住宅、曲目第二住宅、北部住宅、向町特設住宅

当該施設は、行田市版建替え年度を既に過ぎていることから、居住者の状況を踏まえつつ、調整後実施年度となる 2025 年度を目標に順次除却を進めます。

(2) 市営住宅の維持、更新（減築）に向けた検討事項

市営住宅の維持、更新（減築）にあたっては、誰もが利用しやすい市営住宅（施設）を目指すとともに、限られた財源の中で効率的な維持、更新（減築）を実施していくため、次の事項について調査・検討を行います。

①ユニバーサルデザインの導入

②PPP、PFI 等の民間活力の活用の可能性

③国及び県による財政支援策の活用

(3) その他の施設

荒木住宅プロパン庫及びポンプ室は、2030 年度に行田市版建替え年度を迎えますが、定期的な点検と長寿命化を図る予防保全的点検を徹底し、荒木住宅の更新に合わせての更新を検討します。

中斉住宅 1 号棟のブローア室及びプロパン庫は 2053 年度に、中斉住宅 2 号棟のブローア室及びプロパン庫は 2061 年度に、それぞれ行田市版建替え年度を迎えますが、定期的な点検と長寿命化を図る予防保全的点検を徹底し、中斉住宅の更新に合わせての更新を検討します。

勝呂住宅プロパン庫は、2058 年度に行田市版建替え年度を迎えますが、定期的な点検と長寿命化を図る予防保全的点検を徹底し、勝呂住宅の方針と合わせて方針を検討します。

斎条住宅集会所は 2064 年度に、斎条住宅プロパン庫は 2062 年度に、それぞれ行田市版建替え年度を迎えますが、定期的な点検と長寿命化を図る予防保全的点検を徹底し、斎条住宅の方針と合わせて方針を検討します。

新屋敷住宅プロパン庫は、2063 年度に行田市版建替え年度を迎えますが、定期的な点検と長寿命化を図る予防保全的点検を徹底し、新屋敷住宅の方針と合わせて方針を検討します。

6 保全に向けた取組

更新(減築)あるいは維持の方針となっている各市営住宅は、建設から新しいもので 26 年、古いもので 49 年が経過していることから、施設の状態の適切な把握及び予防を兼ねた事前の対応が重要となります。

施設の状態を良好に保つためにも、法律に義務づけられた法定点検と併せて「施設点検マニュアル」に基づく職員による自主点検を徹底して施設の情報を蓄積するとともに、その情報を有効に活用し施設の維持管理を行うことで、更新(減築)までの期間を安全に利用していくことを目指します。

7 長寿命化のための維持管理による効果

本計画の策定に当たって、長寿命化型改善事業を実施する以下の9住宅区分（19棟、477戸）を対象として、ライフサイクルコストの縮減効果を国の指針に基づいて算出し検証しました。

図表5

表 ライフサイクルコスト(LCC)縮減効果の算出

No	住宅名	住棟 番号	構造規模	建設年度	耐用 年数	経過年数			棟数	管理 戸数	LCC 縮減効果 (千円/年)
						基準年 (2021)	中間年 (2026～2051)	目標年 (2055)			
3	竹の花住宅	—	中層耐火5F	1971	70	50	55 ～ 80	84	1	20	181
4	小橋住宅	1	中層耐火5F	1972	70	49	54 ～ 79	83	1	30	125
		2,4	中層耐火5F	1973-74	70	48	53 ～ 78	82	2	60	636
		3,5	中層耐火5F	1974-75	70	47	52 ～ 77	81	2	60	728
		6	中層耐火5F	76	70	45	50 ～ 75	79	1	20	255
5	佐間住宅	1	中層耐火5F	1978	70	43	48 ～ 73	77	1	20	118
		2	中層耐火3F	1979	70	42	47 ～ 72	76	1	12	62
6	荒木住宅	1	中層耐火5F	1980	70	41	46 ～ 71	75	1	30	255
		2	中層耐火4F	1981	70	40	45 ～ 70	74	1	24	204
7	中斉住宅	1	中層耐火4F	1983	70	38	43 ～ 68	72	1	32	161
		2	中層耐火3F	1984	70	37	42 ～ 67	71	1	12	68
8	旭町住宅	—	中層耐火3F	1985	70	36	41 ～ 66	70	1	12	63
9	勝呂住宅	—	中層耐火5F	1988	70	33	38 ～ 63	67	1	40	809
10	斎条住宅	1,3	中層耐火4F	1992・94	70	29	34 ～ 59	63	2	64	1,290
		2	中層耐火4F	1992	70	29	34 ～ 59	63	1	32	569
11	新屋敷住宅	—	中層耐火3F	1993	70	28	33 ～ 58	62	1	9	173
合計									19	477	5,697

各住宅・住棟における算出結果では、ライフサイクルコストの縮減効果（千円/年・棟）がプラスとなっており、長寿命化型改善の実施による縮減効果が期待でき、9住宅区分における縮減効果の合計は、年額5,697千円が見込める結果となりました。

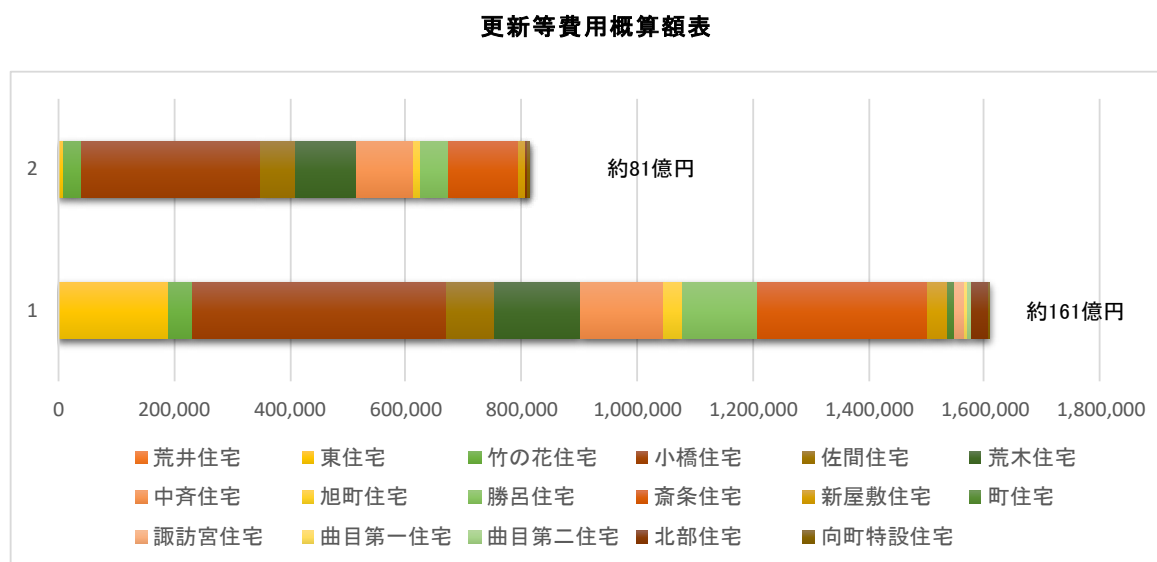
市営住宅の従来型の更新サイクルについては、対処療法的な維持管理により、建設後50年程度経過時点で建替えが必要となる状況である。それに比べて、長寿命化型改善実施後の更新サイクルにおいては、予防保全的な改善の実施により、建物を50年から70年へ20年間長寿命化させることが可能となります。

そのため、一定時期には、改善実施による更新コスト等増加にはなるが、ライフサイクルコストの縮減の観点からは、実施の効果が見込めるものとなります。

8 対策費用・アクションプラン

対策費用については、マネジメント計画において用いた公共施設等将来更新費試算ソフトを活用し、既存施設を全て更新（建替え）した場合、また、同計画に基づく再編を実施した場合のそれぞれの更新等費用概算額を下記更新等費用概算額表のとおり試算しています。

図表 6



（単位：万円）

住宅名	全て更新	再編実施
荒井住宅	2,528	39
東住宅	185,234	7,401
竹の花住宅	43,200	30,672
小橋住宅	438,366	311,240
佐間住宅	82,710	58,724
荒木住宅	150,884	107,128
中斉住宅	143,840	96,489
旭町住宅	30,115	12,512
勝呂住宅	130,544	49,758
斎条住宅	294,383	120,410
新屋敷住宅	33,404	12,824
町住宅	15,602	566
諏訪宮住宅	14,162	566
曲目第一住宅	7,081	283
曲目第二住宅	7,202	113
北部住宅	26,534	1,060
向町特設住宅	2,280	36
計	1,608,069	809,821

出典：行田市公共施設マネジメント計画

市営住宅においては、現在既存している施設を全て更新（建替え）した場合の更新等費用は、約 161 億円となっており、マネジメント計画に基づく再編を実施した場合の更新等費用は約 81 億円となっています。これは、現在の 17 住宅中 8 住宅を除却、6 住宅を減築するこ

とによる規模の縮小に伴い、減ったものです。

なお、本計画において、計画期間第1期に該当する2025年度までの対策及び対策費用について、別添の工程表のとおり計画しています。

工程表については、毎年度更新し、適切な進行管理に努めます。

また、同計画に基づく、アクションプランについては、図表7のとおり計画を定め、取り組みます。

減築方針の6住宅にかかる取組については、各住宅の入居状況や本市の人口動態などを見極めながら規模などを検討する必要があるため、マネジメント計画において定めた、各住宅の調整後実施年度の6年前を目安に、方針の実施に向け本格的に着手するものとします。

図表7：アクションプラン

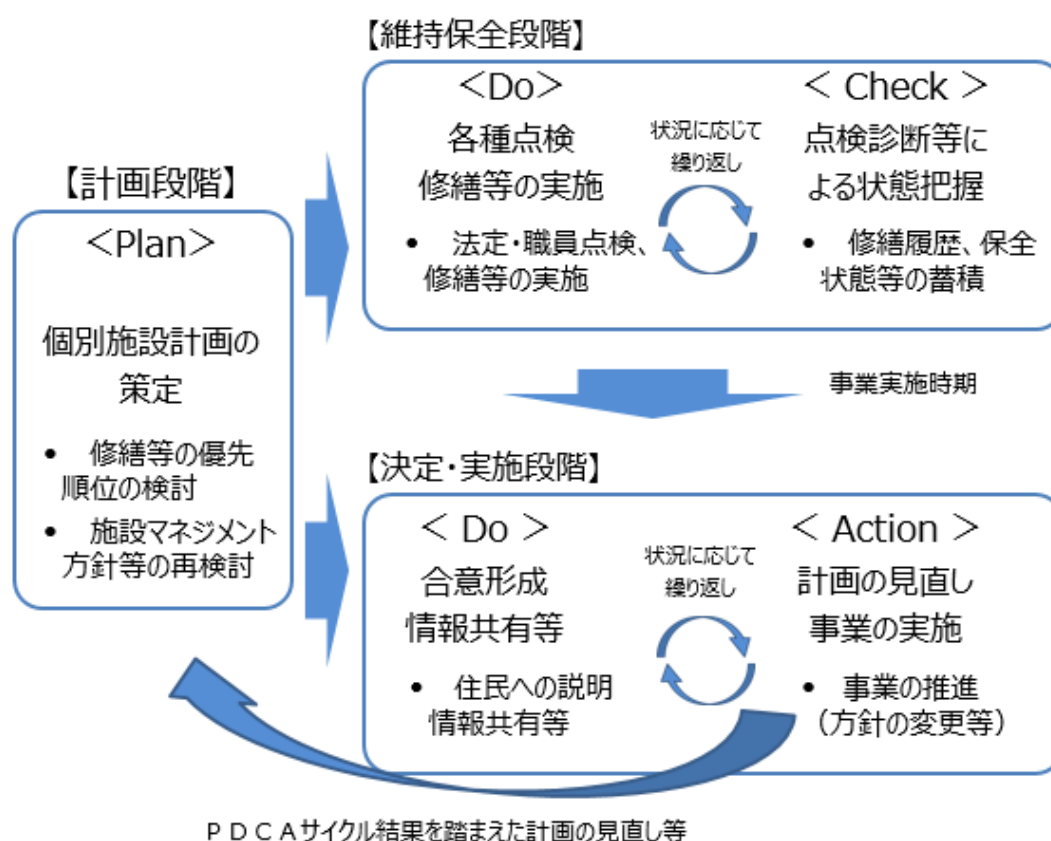
取組時期（年度・段階）		取組内容
2020 年度	調査・計画段階 （第1段階）	・ 個別施設計画の策定 ・ 公共施設カルテの更新
施設使用期間中	維持保全段階 （第2段階）	・ 職員による点検の徹底 ・ 施設情報の蓄積 ・ 予防保全型の修繕対応 ・ 個別施設計画工程表の更新 ・ 公共施設カルテの更新
2040 年度から 2055 年度まで	決定・実施段階 （第3段階）	・ 減築に向けて住宅ごとに内容検討 ・ 各種設計に着手 ・ 入居者及び近隣住民への計画内容の説明 ・ 事業実施 等

第5章 計画の推進に向けて

1 PDCAサイクル

本計画に基づき、計画的な市営住宅の施設マネジメントを推進していくため、今後は、「市営住宅の日々の維持管理や修繕の実施」、「市営住宅の方針に基づく事業の実施」という2つの段階においてPDCA（Plan、Do、Check、Action）サイクルを確立させます。

図表8：PDCAサイクルによる進行管理の考え方



2 計画の改定

本計画の着実な遂行を確保するために、第4章 8 対策費用・アクションプランで示した工程表を毎年度更新し、適切な進捗管理を図ります。

また、計画本体の改定については、PDCAサイクルや施設方針の変更等、必要に応じて行うこととします。

資料編

○施設再編の各種手法

方法	内容	イメージ
集約化	ニーズや利用状況等を踏まえ、同一用途の複数施設をより少ない施設規模や数に集約	
複合化	施設の利用状況や需要見通しを踏まえ、余剰・余裕スペースについて、周辺の異種用途施設と複合	
民間施設の活用	施設規模や設備、運営形態を踏まえ、周辺の民間施設を活用	
類似機能の統合	設置目的は異なるものの、機能が似通っている複数施設について統合	
実施主体や管理運営主体の変更	施設規模や運営形態などを踏まえ、事業の実施主体や管理運営主体を民間や住民団体等へ変更	
広域連携	近隣自治体の施設の機能、配置状況等を踏まえ、施設の広域利用を図る	