

明和町地域優良賃貸住宅基本計画

令和8年7月

明 和 町

もくじ

序章 計画の目的と方法	1
序－1 計画の目的と位置づけ	1
序－2 作業の流れ	1
第1章 現況調査	2
1－1 町の現況と課題の把握	2
1. 町の位置と気象	2
2. 人口・世帯等の動向	2
3. 住宅事情	4
4. 町の骨格と町営住宅	5
5. 事業の背景と目的	5
1－2 地域優良賃貸住宅制度の概要	6
1. 目的	6
2. 特徴	6
3. 制度概要	6
4. 整備に係る対応	6
5. 供給計画の基準	7
1－3 官民連携についての検討	8
1. 官民連携とは	8
2. PFI の代表的な方式	8
3. PFI 事業のメリットとデメリット	9
4. 今回の事業方式について	9
1－4 敷地の選定と現況	10
1. 敷地の選定根拠	10
2. 地形・地質	11
3. 敷地および周辺の災害への対策	12
4. 配水管等敷設現況	13
5. 敷地の状況写真	14

第2章 基本計画	16
2-1 建設条件の整理	16
1. 整備における基本コンセプト	16
2. 接道の確保	16
3. 建物タイプの検討	17
4. 住戸整備の目標戸数と型別供給計画	19
5. 周辺とのつながり	20
2-2 法的条件の整理	21
1. 地域地区指定状況	21
2. 公営住宅等整備基準	21
3. 住宅性能評価の取得	23
4. 明和町土地開発事業指導要綱	25
2-3 建設基本計画	30
1. 住まいに関する意識調査	30
2. 敷地内道路の検討	32
3. 住戸の構成	34
4. 各住戸の間取り	37
5. ユニバーサルデザイン・福祉対応	39
6. 周辺環境への影響	39
2-4 家賃の試算	40
1. 家賃設定の根拠	40
2. 家賃設定のポイント	40
3. 近隣の賃料調査	41
4. 賃貸事例比較法による試算	42
5. 総事業費概算	43
6-1. 平屋建てタイプ 家賃算定	43
6-2. 2階建てタイプ 家賃算定	43

序章 計画の目的と方法

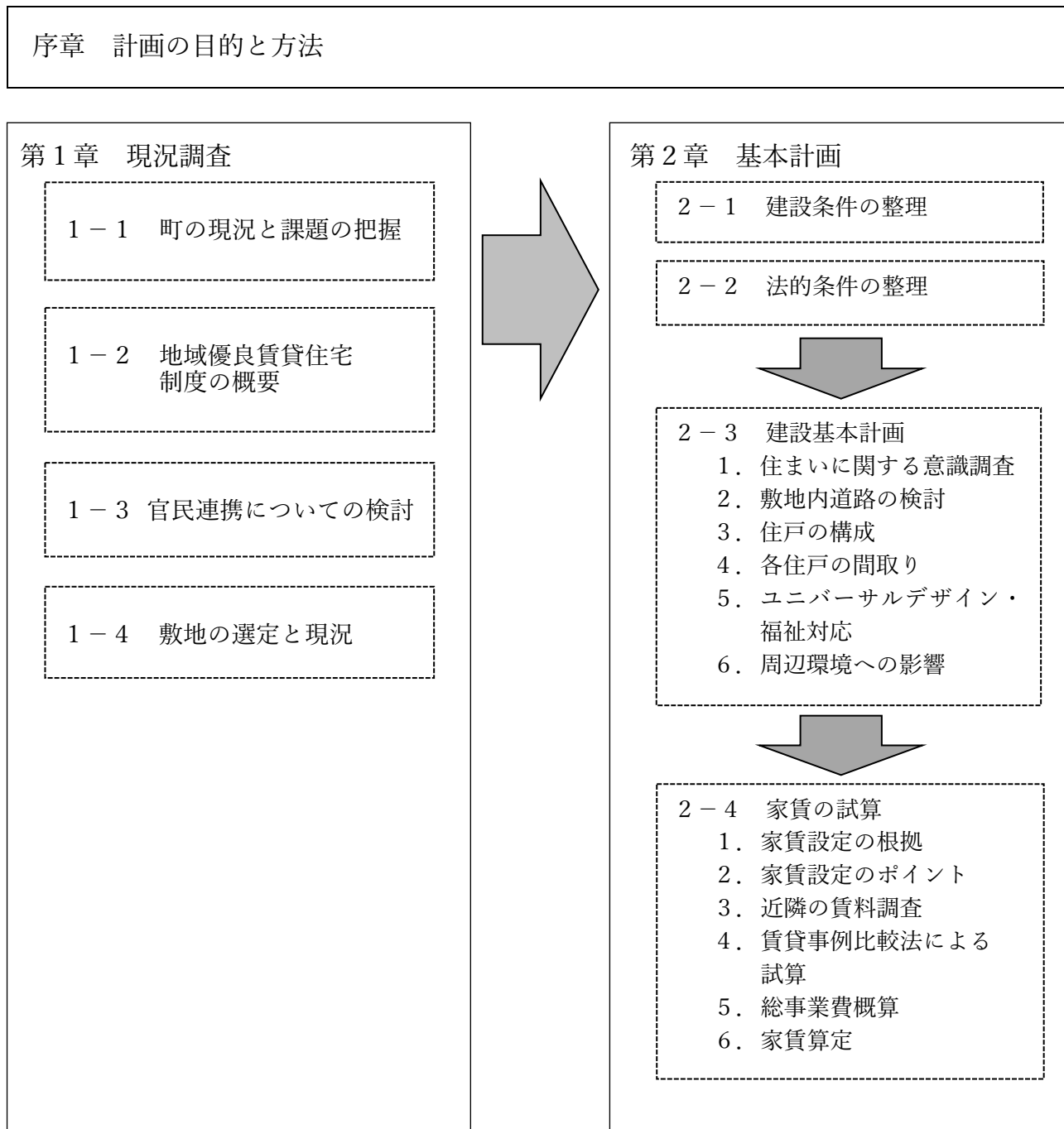
序－1 計画の目的と位置づけ

本計画は、建物などのハード面ならびに周辺のコミュニティ形成などのソフト面から、地域優良賃貸住宅の建設に当たっての整備条件の明確化を目的とする。

序－2 作業の流れ

本計画は以下の作業の流れに沿って行う。

図 作業フロー



第1章 現況調査

1-1 町の現況と課題の把握

1. 町の位置と気象

1) 位置

明和町は群馬県の東南端に位置し、南は利根川をはさみ埼玉県に接し、北の栃木県、東の茨城県にも容易にアクセスできる。町の中央部を縦断する東武伊勢崎線や、国道 122 号、東北自動車道があり、交通条件にも恵まれており群馬県の中でも東京に一番近いところに位置している。

南に利根川、北に谷田川が流れる東西に長いほぼ平坦な地形であり、水と緑が豊かな地域となっている。

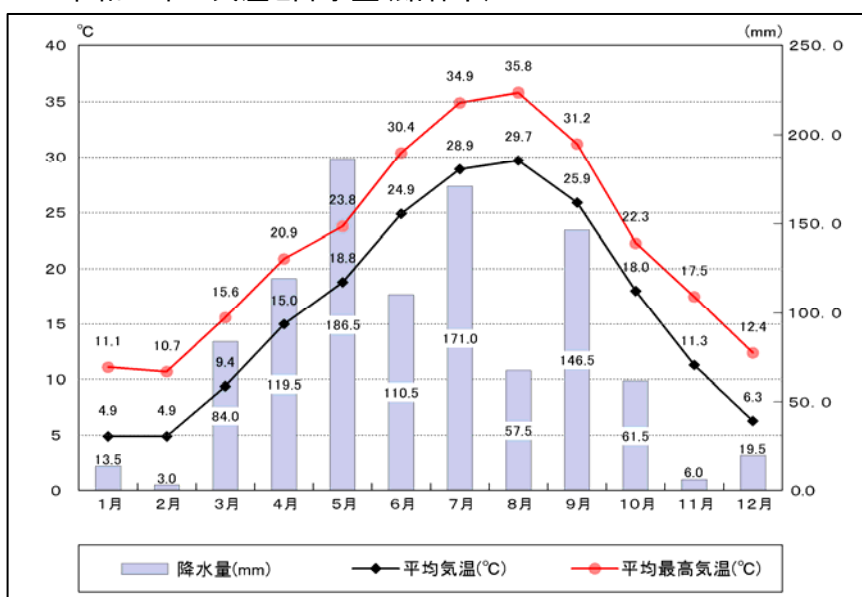
■位置と地勢

標高	約 17～21m
経度(東経)	139 度 32 分
緯度(北緯)	36 度 12 分
東西	約 11 km
南北	約 3 km
面積	19.64 km ²

2) 気象

令和 7 年の館林市の降水量は 5 月が最高だが 190 mm 弱と年間を通じて比較的少ない。平均気温は 1・2 月の 4.9℃から 8 月の 29.7℃の間で推移し、平均最高気温は 8 月に 35.8℃に達する。降水量が少なく、夏季に酷暑となるのが当地域の気候の特徴である。

■令和 7 年の気温と降水量(館林市)



2. 人口・世帯等の動向

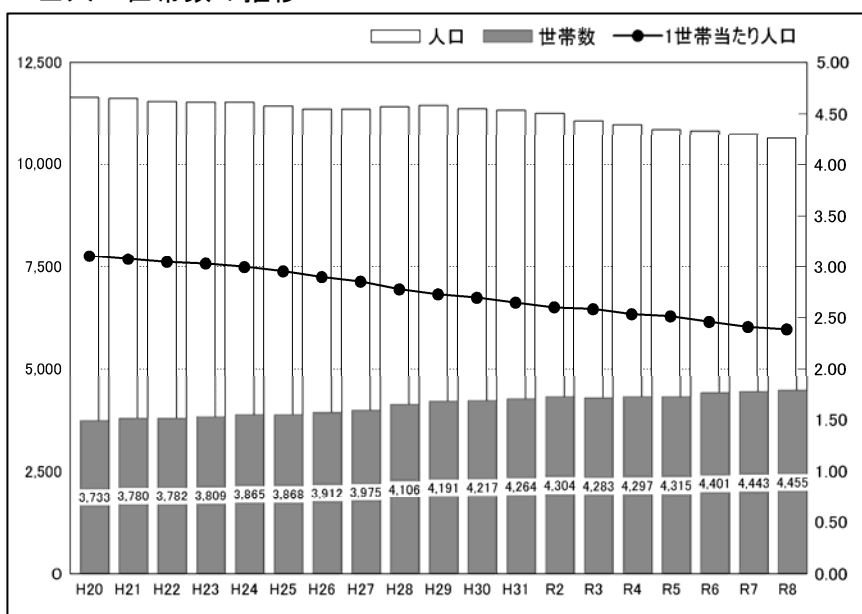
1) 人口世帯数の推移

平成 20 年以降、人口については、ほぼ横ばいであり、増加率が僅かにプラスに転じている年もあるが、全体的に減少傾向となっている。

一方、世帯数については、令和 5 年にマイナスとなっているが、1 世帯当たり人口が減少傾向にあることから、横ばい微増傾向にあり、当面の間はこの傾向が続くものと考えられる。

■人口世帯数の推移

資料: 令和 7 年 気象庁



資料: 住民基本台帳

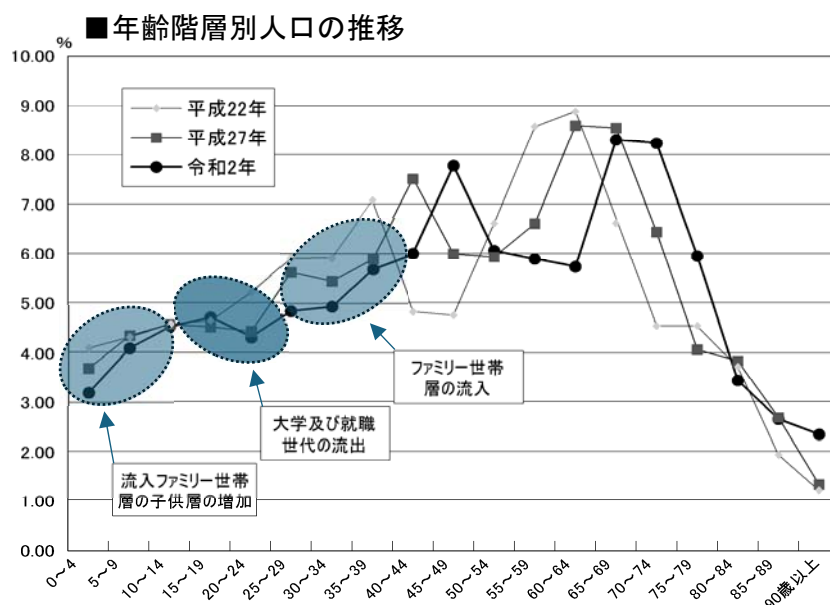
2) 年齢階層別人口の推移

年齢 5 歳階層の人口の動きでは、少子高齢化の著しい進行が見られる。

39 歳以下の人口の割合が大幅に減少し、65 歳以上の階層の割合が大幅に増加している。平成 22 年時点の最大の階層が 60～64 歳であったものが、令和 2 年時点までその割合はほぼ横ばいに 10 歳上昇している。

グラフに示すように平成 22 年からの 10 年間においては大学および就職世代が流出する一方で、子育てファミリー世帯層の流入傾向が見られることから U ターン層が多く存在することが想定できる。

このことから、町の活力を支える子育てファミリー世帯のニーズにあった住宅の供給や高齢化への対応が課題である。



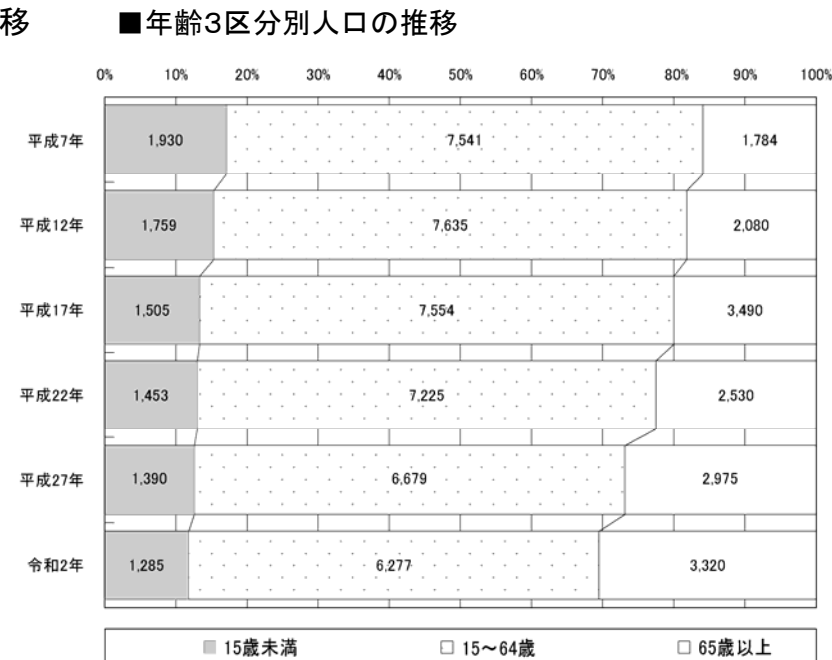
資料: 国勢調査

3) 年齢3区分別人口の推移

年齢別の人口を 15 歳未満の若年層、15 歳～64 歳以下の就労層、65 歳以上の高齢層に区分してみると、平成 7 年では、若年層と高齢層はほぼ同じ割合となっている。

しかし、令和 2 年には、若年層の割合が大幅に減少する一方で、高齢層の割合が大幅に増加したことから、若年層の割合を高齢層の割合が

逆転し、年齢区分別の人口の推移の状況から見て、今後一層少子高齢化が進行することが予想される。



資料: 国勢調査

3. 住宅事情

1) 住宅の所有関係別世帯数

本町は最も持ち家の割合が高く全世帯の約 8 割が持ち家で占められている。平成 17 年から令和 2 年の間で持ち家の割合がやや減少し、民営借家の割合がやや増加しているものの全体的な構成比の傾向に大きく変化はみられない。

また、持ち家率の高さから、戸建て住宅を志向する地域特性がうかがえる。

■所有関係別主世帯数

		明和町		館林市		板倉町		千代田町		大泉町		邑楽町		群馬県	
		H17	R2	H17	R2	H17	R2	H17	R2	H17	R2	H17	R2	H17	R2
戸	持家	2,987	3,309	18,955	21,381	4,220	4,505	2,977	3,364	8,061	9,936	7,440	8,162	500,835	558,192
	公営・公団・公社の借家	43	47	1,358	968	31	22	87	55	745	462	176	136	34,411	25,716
	民営借家	322	532	7,167	7,596	506	747	358	470	5,521	6,181	944	1,048	154,979	181,206
	給与住宅	29	54	755	834	19	41	41	46	680	532	85	93	15,505	15,731
	借家計	394	633	9,280	9,398	556	810	486	571	6,946	7,175	1,205	1,277	204,895	222,653
	主世帯数総数	3,381	3,942	28,235	30,779	4,776	5,315	3,463	3,935	15,007	17,111	8,645	9,439	705,730	780,845
%	持家	88.35	83.94	67.13	69.47	88.36	84.76	85.97	85.49	53.71	58.07	86.06	86.47	70.97	71.49
	公営・公団・公社の借家	1.27	1.19	4.81	3.15	0.65	0.41	2.51	1.40	4.96	2.70	2.04	1.44	4.87	3.29
	民営借家	9.52	13.50	25.38	24.67	10.59	14.06	10.34	11.94	36.80	36.12	10.92	11.10	21.96	23.21
	給与住宅	0.86	1.37	2.68	2.71	0.40	0.77	1.18	1.17	4.53	3.11	0.98	0.99	2.20	2.01
	借家計	11.65	16.06	32.87	30.53	11.64	15.24	14.03	14.51	46.29	41.93	13.94	13.53	29.03	28.51
	主世帯数総数	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

資料: 国勢調査

2) 住宅に住む夫婦と子供から成る世帯

令和 2 年の夫婦と子供から成る世帯の住宅の所有関係を見ると、本町においては約 90.0%が持ち家で、民営借家は約 8.0%となっている。

■夫婦と子供から成る世帯の住宅の所有関係

	持ち家	公営・都市機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	合計
明和町	1,134	10	100	2	5	1,251
館林市	7,308	154	1,051	130	37	8,680
板倉町	1,345	5	41	2	9	1,402
千代田町	1,140	11	83	2	4	1,240
大泉町	3,563	65	988	63	44	4,723
邑楽町	2,748	19	148	12	13	2,940
群馬県	186,673	3,818	24,362	2,430	1,295	218,578
明和町	90.65%	0.80%	7.99%	0.16%	0.40%	100.00%
館林市	84.19%	1.77%	12.11%	1.50%	0.43%	100.00%
板倉町	95.93%	0.37%	2.92%	0.14%	0.64%	100.00%
千代田町	91.94%	0.89%	6.69%	0.16%	0.32%	100.00%
大泉町	75.44%	1.38%	20.92%	1.33%	0.93%	100.00%
邑楽町	93.47%	0.65%	5.03%	0.41%	0.44%	100.00%
群馬県	85.40%	1.75%	11.15%	1.11%	0.59%	100.00%

資料: R2 国勢調査

3) 住宅に住む 65 歳以上の高齢単身世帯および夫婦とも 65 歳以上の高齢夫婦世帯

65 歳以上の高齢の単身および夫婦世帯の住宅の所有関係を見ると、本町においては約 97.0%が持ち家で、民営借家は約 2.0%となっている。

■住宅に住む 65 歳以上の高齢単身世帯および夫婦とも 65 歳以上の高齢夫婦世帯

	持ち家	公営・都市機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	合計
明和町	2,027	17	41	0	4	2,089
館林市	12,377	374	1,211	20	49	14,031
板倉町	2,917	4	56	1	5	2,983
千代田町	2,008	24	43	3	5	2,083
大泉町	5,077	240	644	10	32	6,003
邑楽町	4,963	61	117	7	20	5,168
群馬県	319,174	12,658	24,125	677	1,696	358,330
明和町	97.03%	0.82%	1.96%	0.00%	0.19%	100.00%
館林市	88.21%	2.67%	8.63%	0.14%	0.35%	100.00%
板倉町	97.79%	0.13%	1.88%	0.03%	0.17%	100.00%
千代田町	96.40%	1.15%	2.07%	0.14%	0.24%	100.00%
大泉町	84.57%	4.00%	10.73%	0.17%	0.53%	100.00%
邑楽町	96.03%	1.18%	2.26%	0.14%	0.39%	100.00%
群馬県	89.07%	3.53%	6.74%	0.19%	0.47%	100.00%

資料: R2 国勢調査

4) 町営住宅の概要

明和町が管理する町営住宅は、3 団地、50 戸であり、耐火・簡易耐火構造となっている。敷地規模は最も広い新田団地が約 4 千㎡となっている。

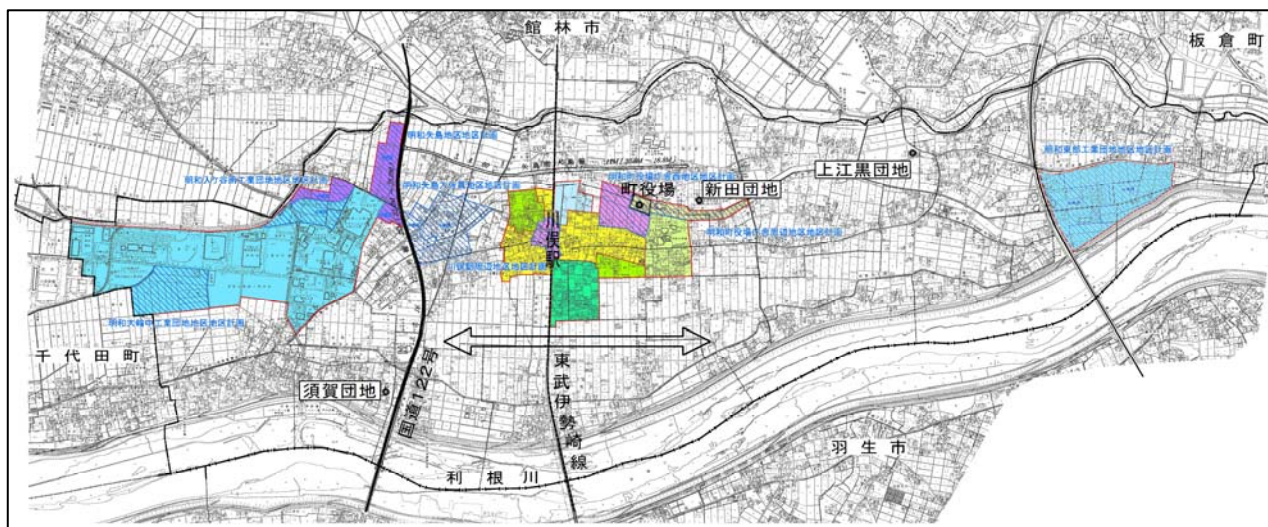
■町営住宅の団地別概要

番号	団地名	敷地面積 (㎡)	借地面積 (㎡)	都市計画 区域指定 等	容積 率	建べ い率	建設 年度	構造	階数	棟数	管理戸 数 (戸)	間取り	住戸面 積 (㎡)	経過年 数 (年)	残耐用 年限 (年)	設備		
																浴室	給湯	便所
1	新田団地	2,013	0	市街化調 整区域	200	70	H22	耐火	3	1	3	1DK	46.75	16	54	有	有	水洗
					200	70	H22	耐火	3		3	2LDK	55.88	16	54	有	有	水洗
					200	70	H22	耐火	3		3	2LDK	70.12	16	54	有	有	水洗
					200	70	H22	耐火	3		3	2LDK	70.70	16	54	有	有	水洗
					200	70	H22	耐火	3		6	3LDK	70.12	16	54	有	有	水洗
		1,952	0		200	70	H23	耐火	3	1	3	1DK	46.75	15	55	有	有	水洗
					200	70	H23	耐火	3		3	2LDK	55.88	15	55	有	有	水洗
					200	70	H23	耐火	3		3	2LDK	70.12	15	55	有	有	水洗
					200	70	H23	耐火	3		3	2LDK	70.70	15	55	有	有	水洗
					200	70	H23	耐火	3		6	3LDK	70.12	15	55	有	有	水洗
	計	3,965	0						2	36								
2	須賀団地	1,838	0	市街化調 整区域	200	70	S51	簡耐	1	2	4	3DK	51.17	49	-19	有	無	水洗
					200	70	S52	簡耐	1	1	2	3DK	51.17	48	-18	有	無	水洗
					200	70	S53	簡耐	1	1	2	3DK	54.10	47	-17	有	無	水洗
	計							4	8									
3	上江黒団地	1,106	0	市街化調 整区域	200	70	S54	簡耐	2	1	3	3DK	62.29	46	-1	有	無	水洗
					200	70	S55	簡耐	2	1	3	3DK	62.29	45	0	有	無	水洗
	計							2	6									
計		6,909	0							8	50							

4. 町の骨格と町営住宅

広域の骨格は国道 122 号と東武伊勢崎線とともに町の南北方向を縦断している。それに対して、町内の骨格としての軸線は東西方向に横断するイメージとなっている。

図 町の骨格と町営住宅の位置



5. 事業の背景と目的

本町の人口は減少傾向にあり、大学進学や就職を機とした若年層の流出が生じている一方、子育て世帯の流入傾向が見られる。この好機を確実に捉え、流入した子育て世帯の定住促進を図るとともに、さらなる若年世帯の呼び込みを加速させるため、地域優良賃貸住宅の整備を推進する。本事業により、子育て環境に配慮した良質な住宅を安定的に供給し、移住・定住を強力に後押しし、地域の持続可能な活力あるまちづくりを推進する。

1-2 地域優良賃貸住宅制度の概要

1. 目的

新婚・子育て世帯や高齢者、障がい者等の居住の安定に特に配慮が必要な世帯を対象に、良質な賃貸住宅の供給を促進するため、住宅の整備や家賃の低廉化に要する費用について支援を行うことを目的とした制度である。

2. 特徴

- ・公営住宅法に基づく従来の町営住宅と比較して、収入の高い世帯でも入居できる。
- ・子育て世帯・高齢者世帯など入居対象の要件を地方公共団体の裁量で設定できる。
- ・地方公共団体だけでなく民間事業者や公社等も整備が可能である。
- ・家賃について、近傍同種の住宅と均衡を失しない範囲で地方公共団体が設定し、入居者の属性に応じて減免できる。
- ・整備費・家賃に対しての国からの補助を活用することで、事業の開始や継続がしやすい。

⇒ 自由度の高い賃貸住宅の供給が可能

3. 制度概要（関連する箇所を抜粋）

① 入居対象

新婚世帯、子育て世帯、高齢者世帯、障がい者等世帯、地方公共団体が地域住宅計画に掲げる者など（上記のうち原則として収入分位 70%(月収 38.7 万円)以下の者）

② 整備に対する国の支援

- ・事業主体が地方公共団体の場合⇒住宅の整備費の原則 50%
- ・事業主体が民間事業者等の場合⇒地方公共団体が助成する費用の原則 50%

③ 家賃低廉化に対する国の支援

地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化助成に要する費用の原則 50%
(ただし収入分位や子育て世帯であるか等の条件あり)

4. 整備に係る対応（関連する箇所を抜粋）

① 地域住宅計画での対応

整備地域・・・整備を促進すべき区域を地域住宅計画に定めることが必要
入居属性・・・上記の入居対象に加え、地域住宅計画で定める世帯を設定可能

② 供給計画の策定

地方公共団体が供給する場合は、地方整備局長等に供給計画の報告が必要

③ 供給計画の認定

民間事業者または公社等が供給する場合は、知事等による供給計画の認定が必要

④ 補助事業の創設等

民間事業者の供給を支援するためには補助事業の創設が必要

5. 供給計画の基準

戸数要件		○5戸以上（民間供給型及び公社供給型の新規建設の場合） ○1戸以上（上記以外）
整備基準	規模	○25㎡以上（ただし、①居間、台所等を共有する場合は18㎡、②高齢者居住安定確保計画に別の基準を定める場合は当該基準）等
	構造	○耐火構造、準耐火構造又は省令準耐火構造 ○防火上、避難上支障がないものとして都道府県知事等が認める構造
	設備	○原則として、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えていること
	その他	○共用廊下・階段幅や、公営住宅等整備基準への適合等規定あり
築年数		○原則として、竣工後35年以内の建築物であること（安全上特に支障がない場合を除く）
入居者資格		○次のいずれかに該当するものであって所得が387,000円以下のもの イ 子育て世帯 ロ 新婚世帯 ハ 高齢者世帯 ニ 障害者等世帯 ホ 災害等特別な事情がある世帯で、地域住宅計画に定めるもの 等
		○次のいずれかに掲げる場合にあっては、入居者の所得上限は487,000円になる イ 既存建築物を活用して供給が行われる場合 ロ PPP/PFI 事業により供給が行われる場合 等
家賃等		○近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定めるもの
募集方法		○原則公募
管理期間		○転用型：10年以内で地方公共団体が定める期間
		○上記以外：10年以上

資料：国土交通省 HP

1-3 官民連携についての検討

1. 官民連携とは

多くの地方公共団体にとって、厳しい財政状況や人口減少、施設の老朽化などに適切に対応しながら、活気に溢れる地域経済を実現していくことは、喫緊の課題である。

PPP（Public Private Partnership）とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るものであり、PFI（Private Finance Initiative）や指定管理者制度、包括的民間委託など、様々な方式がある。

日本では平成 11 年に「PFI 法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）」が制定され、庁舎・学校・病院・公園・上下水道など多様な公共施設に活用されている。PFI 事業では、行政が提供したいサービス水準を要求水準書として示し、その水準を満たすための具体的な施設整備や運営方法は民間が企画・実施する。

PPP(Public Private Partnership)

公共施設等の建設、維持管理、運営等を **行政と民間が連携** して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。

PFI(Private Finance Initiative)

PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

公共施設等運営権制度を活用したPFI事業（コンセッション事業）

収益施設の併設・活用など事業収入で
費用を回収するPFI事業
（収益型PFI事業）

公共が支払うサービス購入料で
費用を回収するPFI事業
（サービス購入型PFI事業）

指定管理者制度

包括的民間委託

公的不動産利活用事業

PPP/PFI の概念図

資料：国土交通省 HP

2. PFI の代表的な方式

- BTO（Build-Transfer-Operate）：民間が施設を建設した後、所有権は行政へ移転し、民間が運営・維持管理を続ける方式
- BOT（Build-Operate-Transfer）：民間が建設した施設を一定期間所有し、運営・維持管理を経て、契約期間終了時に行政へ移転する方式
- BOO（Build-Own-Operate）：整備・所有・運営をすべて民間が行い、契約終了後も行政に所有権移転しない、民間の裁量が大きい方式
- ROT（Rehabilitate-Operate-Transfer）：既存の公共施設を民間が改修し運営する方式

3. PFI事業のメリットとデメリット

メリット

- 地方公共団体 : コスト縮減、財政負担平準化、事務負担軽減
- 地 域・住 民 : サービス・利便性向上、不動産価値上昇
- 事 業 者 : 事業機会増加、安定的な収益、地域への貢献

デメリット

- 地方公共団体 : 公共性が損なわれるリスク、コストの不透明化、事業者依存
- 地 域・住 民 : 地域特性の無視、サービス継続の確実性
- 事 業 者 : 事業の継続性、事業に時間を要する、地元企業が参入しづらい

4. 今回の事業方式について

地域への貢献が期待できる適切な事業者を選定するための課題や、事業を進めていくために時間を要すること、地域優良賃貸住宅の整備を進めていくために必要な法整備や種々の手続きとの兼ね合いから、事業遂行の確実性や町の主体性を重視し、従来型公共事業として計画する。

1-4 敷地の選定と現況

1. 敷地の選定根拠

1) 敷地および周辺の土地利用の状況

当該敷地は、明和町役場や図書館、体育館、ふるさとの広場、明和中学校などの公共施設の集積する位置に近く、その距離も直線距離で概ね800m以内となっており、恵まれた立地となっている。また川俣駅にも徒歩圏内でアクセスでき、駅までは直線距離で概ね400mとなっている。

さらに、川俣駅の周辺には明和メディカルセンタービル A 館、B 館および C 館が立地しており、病院、クリニック、保健センターなどが設置されている。加えて、県道麦倉・川俣停車場線は古くからの明和町の主要幹線道路であり、JA 明和支所やドラッグストアなど日常での買い物の利便性も高く、さらに西に進めば近年進出した大型商業施設があるなど、埼玉県や他の市などから移転してきた世帯にとっても十分魅力的な生活環境にある。

敷地に面する周辺の土地利用は農地と戸建て住宅で形成されている。そのため、建設に当たっては主に北側に対して、日照および北側隣戸へのプライバシー確保に留意する必要がある。

地名地番 : 群馬県 邑楽郡 明和町 新里 693-1、694-1、695-1、696-1 計4筆

敷地面積 : 4,671 m² (1412.97 坪) (公簿面積による)

図 敷地の周辺現況図

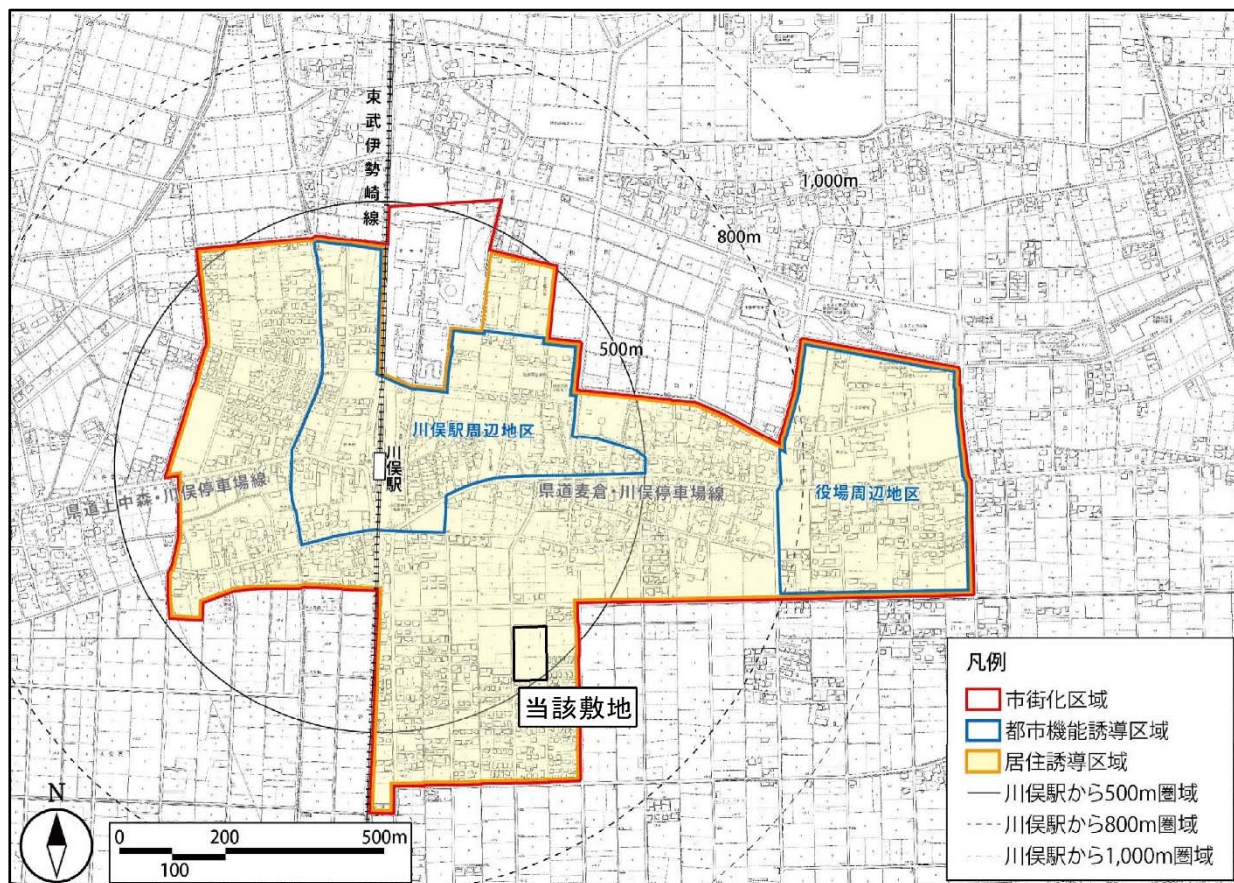


2) 敷地の選定の理由

当該敷地は「明和町立地適正化計画」において居住誘導区域として位置づけられており、公共交通・生活利便施設へのアクセス性が高く、町の持続的な居住を確保する上で適地とされている。

これらの点から、本計画敷地を選定したものである。

図 都市機能誘導区域・居住誘導区域の範囲



資料: H30 明和町立地適正化計画

2. 地形・地質

計画敷地は概ね平坦であり標高は海拔約 18.4m 付近に位置している。

周辺地盤の概況として、計画地近隣の川俣駅東側の県道麦倉・川俣停車場線の地質調査データを確認したところ、地下水位は GL-6m 付近に位置している。さらに、GL±0m～-12m 付近には N 値 10 以下の軟弱層が分布している一方、GL-23m～-28m 付近には N 値 30 前後を示す比較的堅固な地層が確認される。

これらの既存地盤情報から、計画敷地の表層部には軟弱層が分布している可能性があり基礎の形式または、地盤の改良などに留意する必要がある。

資料: 地理院地図(基盤地図情報)

資料: ジオステーション(ボーリング柱状図)

3. 敷地および周辺の災害への対策

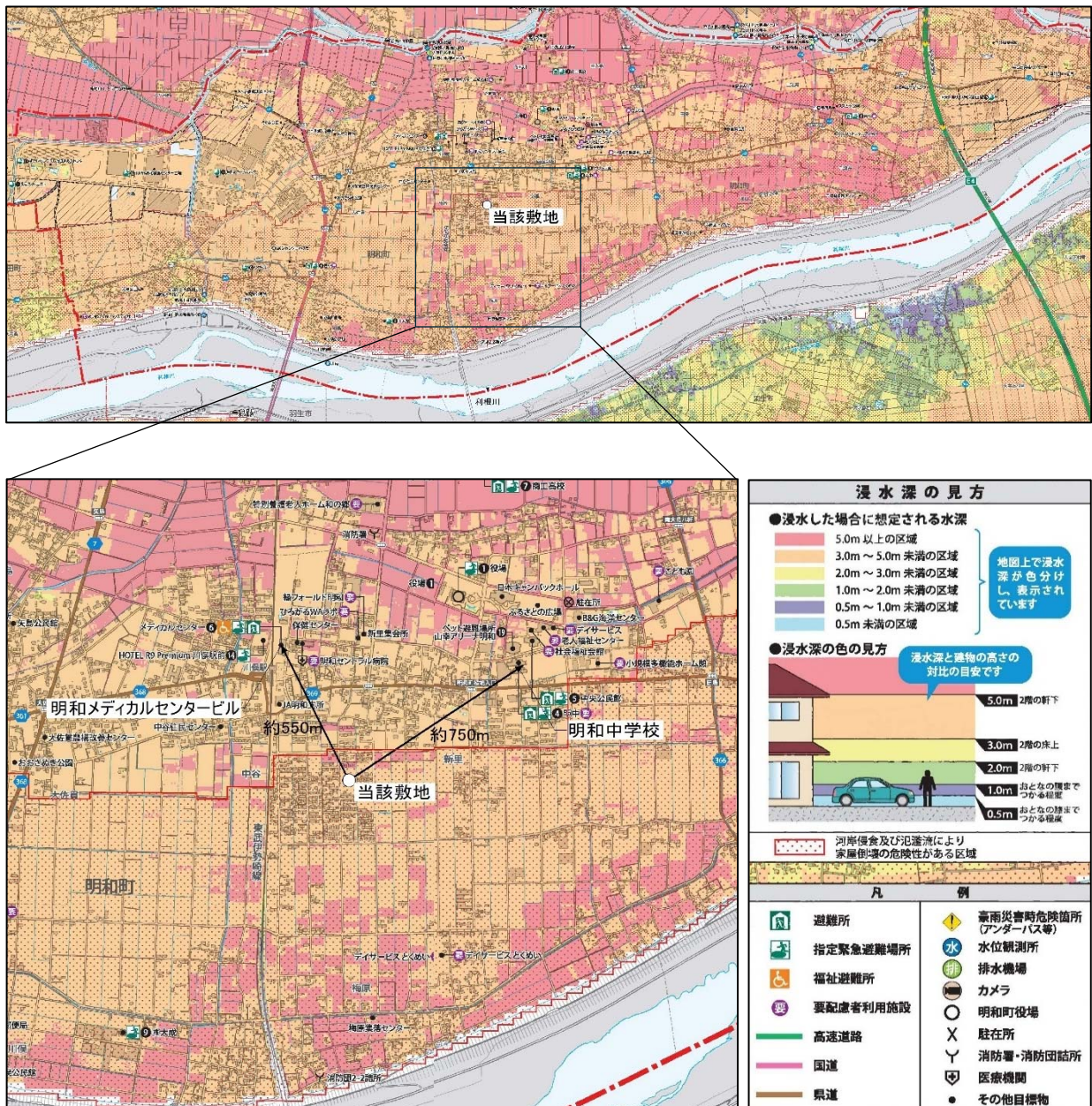
町は、南に利根川、北に谷田川と南北2つの河川に挟まれるように位置している。

ほぼ全域が想定最大規模降雨（1000年に一度）による洪水浸水想定区域であり、当該敷地においても浸水深は3.0m～5.0mとなることが想定される。

また、河岸浸食および氾濫流により家屋倒壊の危険性がある区域にも該当しており、町では、できるだけ早い段階で町外へ広域避難する事を推奨している。

当該敷地最寄りの避難所 明和メディカルセンタービル（約550m）、明和中学校（約750m）

図 浸水想定図・利根川（想定最大規模）



資料：R8 明和町総合防災マップ

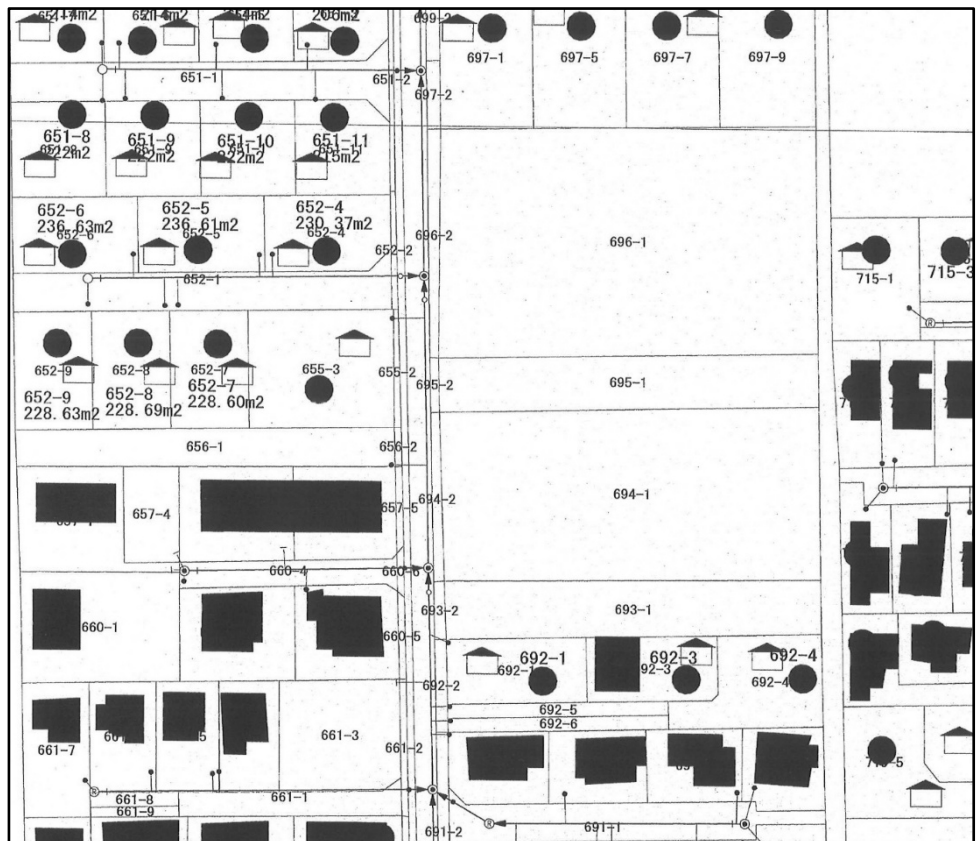
4. 配水管等敷設現況

計画地内には西側道路に上水道の本管および下水道の本管が敷設されており、近隣の既存住宅もここに接続されている。

図 上水道網図



図 下水道管渠図



5. 敷地の状況写真

図 敷地状況写真(平成 26 年と令和 8 年の比較)

平成 26 年の写真④では、丸で囲った部分に平屋の借家が確認できる。一方、令和 8 年の写真④では、新たに 2 階建て住宅 3 棟に建て替えられている。

さらに、写真②においても平成 26 年から令和 8 年までの約 10 年の間に農地だった場所に住宅が建っていることが確認できる。

これらの状況から、近年、当該敷地周辺では新たな開発や住宅の建設が進んでおり、緩やかではあるが住宅地の整備が進んでいることが読み取れる。

① 令和 8 年



② - 1 平成 26 年



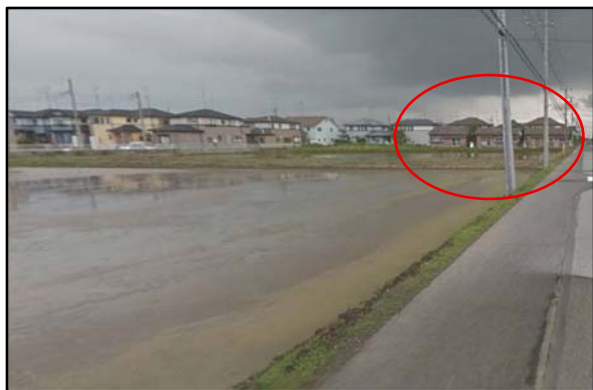
② - 2 令和 8 年



③ 令和 8 年



④ - 1 平成 26 年



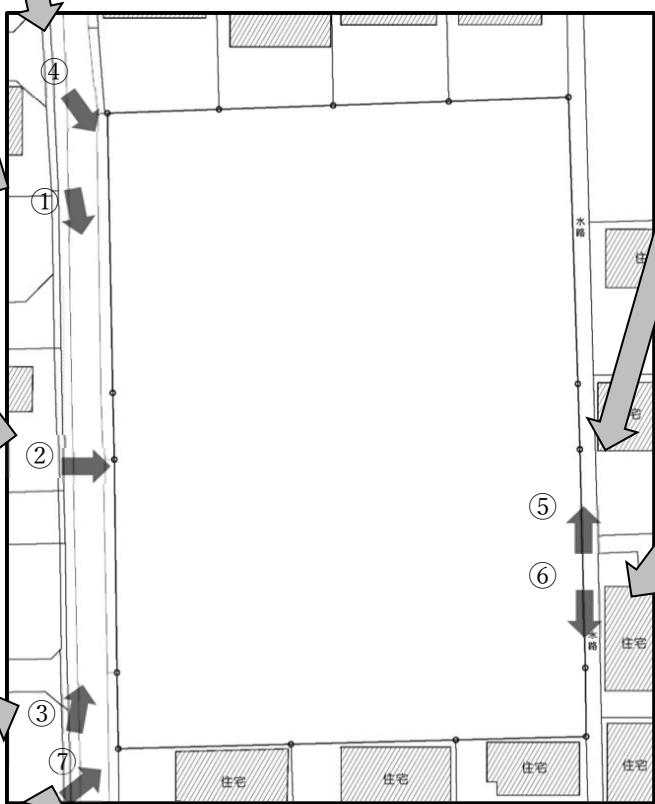
④ - 2 令和 8 年



⑤ 令和 8 年



⑥ 令和 8 年



⑦ - 1 平成 26 年



⑦ - 2 令和 8 年



第2章 基本計画

2-1 建設条件の整理

1. 整備における基本コンセプト

本計画敷地は東武鉄道川俣駅や公共施設の集積する町の中心部に位置し、周囲は住宅地として分譲され開発が進んでおり、子育て世帯等の日々の生活やコミュニティ形成に適した良好な立地である。

また、計画敷地は現状において農地であり、整った形状である。周囲は住宅に取り囲まれているため地域優良賃貸住宅を整備することで地域がより一体的になる。

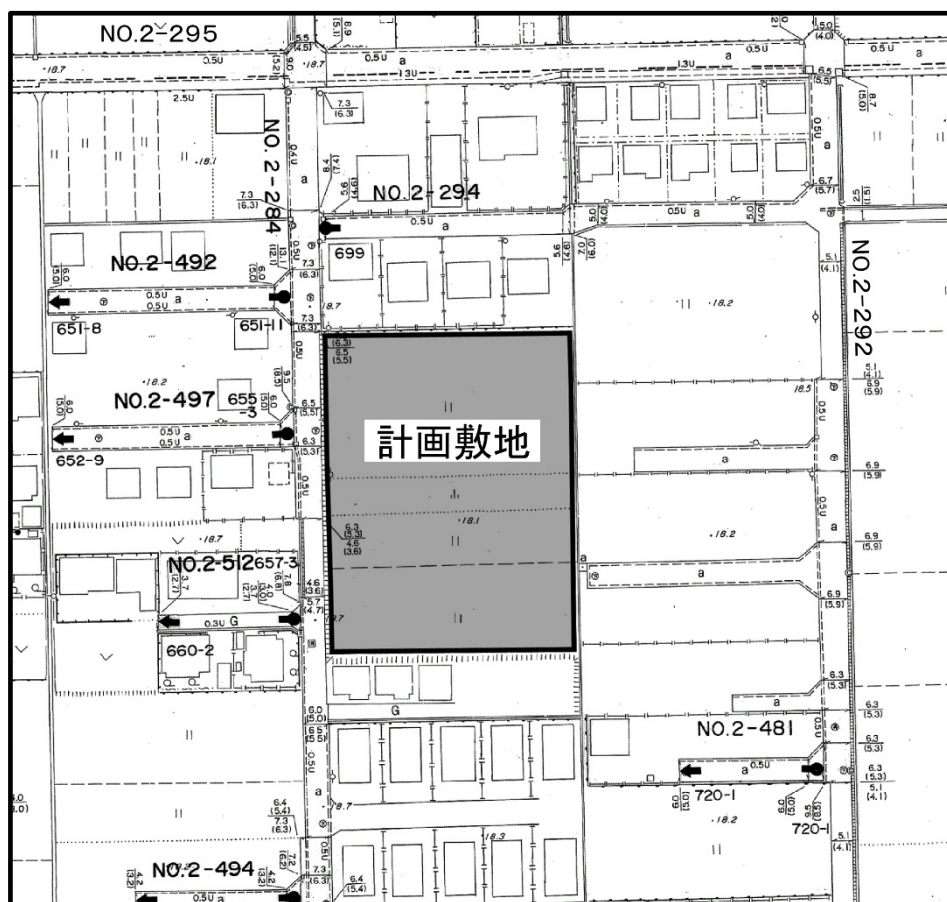
そのため、建設に当たっては、地域の活性化やより良好なコミュニティ形成に寄与できるゆとりや温かみがある地域優良賃貸住宅にすることが必要である。また、在来の町営住宅が低所得者層に対して低廉な家賃で提供し、生活の安定と社会福祉の向上に寄与することを目的とするのに対し、本地域優良賃貸住宅は町外からの新規の世帯の転入も含め、長きにわたって町に定住してもらうことを目的としているため、地域の景観形成や居住環境の向上にも十分に配慮する必要がある。

これらの観点から建設の基本コンセプトを以下のように設定する。

安全・安心に子育てできる、ゆとりと温かみのある地域優良賃貸住宅

2. 接道の確保

建設にあたっては、都市計画法の開発許可における基準を考慮し、かつ地域優良賃貸住宅整備基準の第2章 共同施設等における第4条の主要な団地内の道路について定められた、幅員6.5メートル以上の団地外の一般の交通の用に供する道路に接続しなければならないとする基準に適合する必要がある。



3. 建物タイプの検討

1) 住戸の分類

建築基準法では、兼用住宅や寄宿舍を除く専用住宅として、共同住宅、長屋、一戸建て住宅の 3 タイプの分類があり、賃貸住宅についてもこれが当てはまるため、各々について今回の計画敷地にあてはめて検証する。

① 共同住宅タイプ(鉄筋コンクリート造／3 階建て／2 棟)

一般的な公営住宅やマンションに多く見られるタイプで、構造規模は鉄筋コンクリート造 3 階建て程度が一般的である。

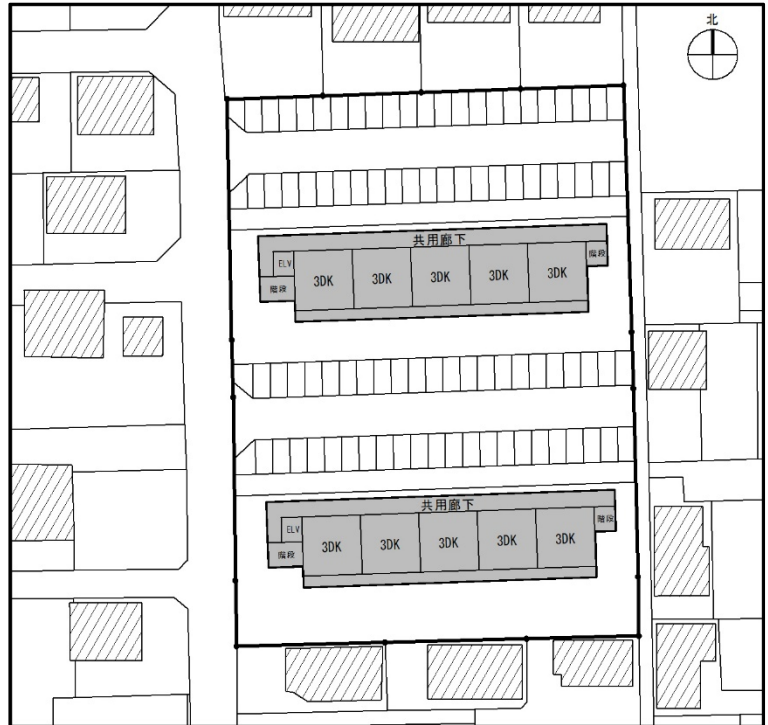
共用の廊下または階段室を介して各住戸にアクセスし、棟ごとにエレベーターが必須となる。

構造的に耐用年数は長いですが、高コストになる。

鉄筋コンクリート造は壁厚が大きく、階高も比較的大きくなりやすいため、隣地の日照を阻害しやすい。

また、重厚感が強く、視界を遮る面積が大きく、開放性が低く感じられる。

戸数：30 戸程度



② 長屋タイプ(鉄骨または木造／平屋建て／4 棟)

公営住宅や低廉な賃貸住宅として、かつて多く見られたタイプであり、鉄骨造や木造によるシステム工法などが用いられる。

各住戸は廊下を介さず直接玄関から出入りし、専用の庭を有する場合が多い。

各住戸は戸境壁で接するが、界壁の遮音性能が低いため、隣戸の生活音が聞こえやすい。また、玄関・窓が近接しているため外部騒音が干渉しやすい。

建設コストは抑えることができる。

戸数：22 戸程度



※システム工法：工場であらかじめ構造部材や壁・床パネルを生産し、現場では組み立て中心で建てる工法

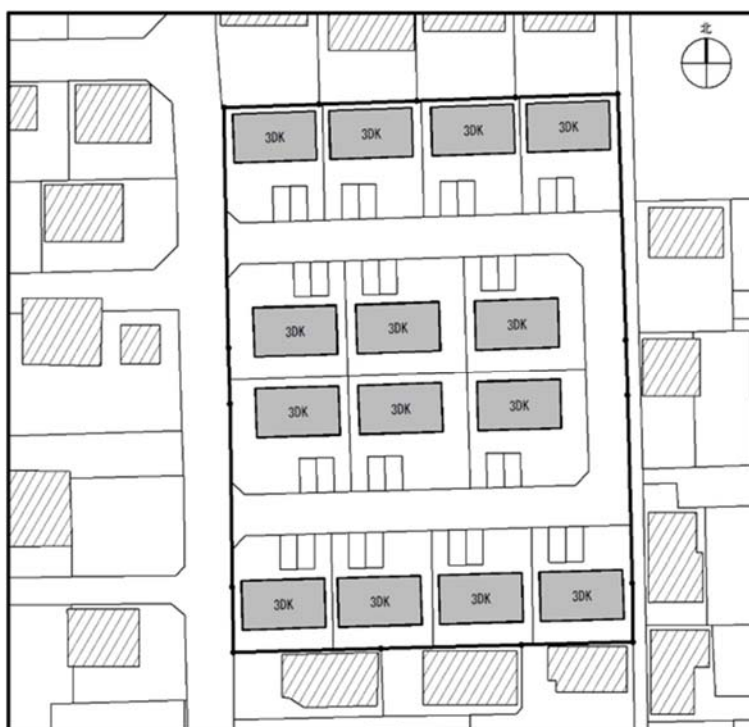
③ 戸建てタイプ(木造／平屋建てまたは2階建て／14～20棟)

一般的な住宅地の分譲によく見られるタイプであり、住戸ごとの敷地を設定し、各々が道路に接道する必要があるため、敷地内道路を整備し、指定道路とする必要がある。

木造が主流であり、平屋建てと2階建てが考えられるが、近年は平屋建ての割合が増えている。

上記の2タイプと異なり、住戸同士が接しないことから、騒音等の近隣トラブルが生じにくい。また、建物自体が小さいため視界が抜けやすく、開放的と感じられやすい。

戸数：14戸程度



2) 各タイプの比較検討

まず、上記の3タイプについて建設計画の観点から、整備戸数、耐用年数、建設コストについての比較検討を行う。整備戸数については①共同住宅に優位性があり、②長屋、③戸建ての順番である。耐用年数については構造ごとに減価償却の目安があり、鉄筋コンクリート造で47年、鉄骨造34年、木造22年となっている。建設コストについては鉄筋コンクリート造34.9万円/㎡、鉄骨造31.6万円/㎡、木造21.8万円/㎡(2025年8月国土交通省公表)となっている。

次に各タイプについて日照・開放性・騒音・省エネ性能といった入居者の生活環境の観点から比較検討を行う。その結果、戸建てタイプでは建物自体が独立していることから周辺環境への影響が最も小さく、居住性やプライバシー確保の面で有利である。省エネ性能については戸建てタイプは外皮面積が大きくなることが懸念されるが、断熱性能を高めることで十分に省エネ基準に対応可能である。

これらの比較結果を踏まえ、本計画では戸建てタイプを採用することが最も合理的であり、周辺環境および住居者にとって望ましい計画であると判断する。

	整備 戸数	耐用 年数	建設 コスト	日照	開放性	騒音	省エネ 性能
① 共同住宅タイプ (鉄筋コンクリート造/3階建て)	◎	◎	△	△	△	○	○
② 長屋タイプ (鉄骨または木造/平屋建て)	○	○	◎	○	○	△	○
③ 戸建てタイプ (木造/平屋建てまたは2階建て)	△	△	○	◎	◎	◎	◎

4. 住戸整備の目標戸数と型別供給計画

1) 整備目標戸数

本地域優良賃貸住宅は戸建て住宅での整備を計画しており、建築面積に対する適正な宅地面積を確保した場合、14戸～20戸分を区画し整備可能である。本計画では入居対象者のニーズや適正な住環境の確保を考慮したうえで、整備戸数を検討する。

2) 型別供給計画の検討

① 入居の状況から見た型別供給比率の検討

一般的な町営住宅の入居の状況は、60歳以上の単身者の場合は1DKだが40歳未満および40～59歳までの世帯で、世帯人員が2～3人の場合は2DK、4～5人では3DKとなっている。

また、現状での明和町町営住宅の新田団地、須賀団地および上江黒団地の型別供給比率は下記のとおりである。

明和町町営住宅3団地の型別供給比率		
1DK	→	12.0 %
2DK または 2LDK	→	36.0 %
3DK または 3LDK	→	52.0 %

② アンケート結果を踏まえた型別供給の検討

後述する住まいに関する意識調査を実施した結果では具体的な部屋数の要望については明記がなかったが、広さや間取りを重視する要望は多く、子育て世帯を想定したものでは2階建ての方が広さや使い勝手の面で肯定的であり、老後までの定住を想定したものでは平屋建てを要望する意見が見られた。

また生活動線のコンパクト化やスペースの有効利用、維持管理の容易さなども重要視されており、いたずらに広さや部屋数を増やすことは求められておらず、新婚世帯が入居し、出産・育児し、子供の成長を経て、子供が独立したのちに夫婦が生活していく一連の流れを想定した、適切な部屋数や広さが求められている。

③ 目標型別供給計画の設定

本地域優良賃貸住宅は新婚世帯を含む子育て世帯の入居を想定しており、地域優良賃貸住宅制度要綱の第4条の二イ(2)に規定する地域優良賃貸住宅(子育て支援タイプ)の認定の基準の住宅規模が75㎡であることや、子育て世帯に必要な2～3室の個室と食堂ならびに上記要綱の第4条の二ハに規定された台所、水洗便所、収納設備、洗面設備および浴室といった必要設備を備えた場合、考えられる住戸タイプ(型別)は下記のとおりである。

2DK	または	2LDK
3DK	または	3LDK

上記について、子育て世帯を想定した間取りを検討すると、夫婦の寝室と子供2人の個室として計3室を確保した方がより汎用性が高く、需要が高いと考えられるため3DKまたは3LDKにて計画する。

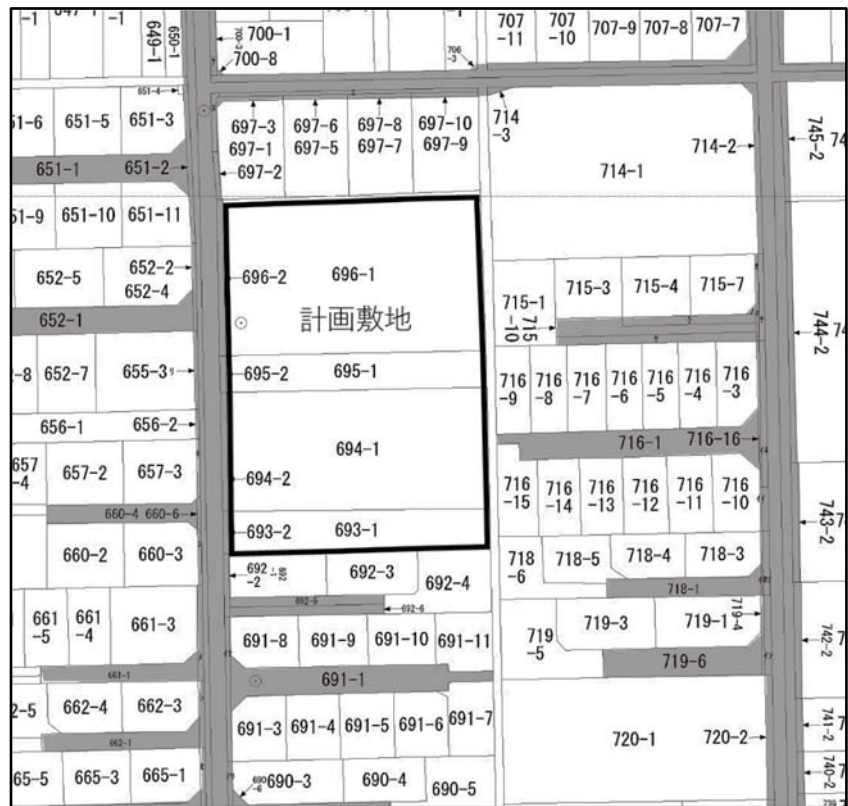
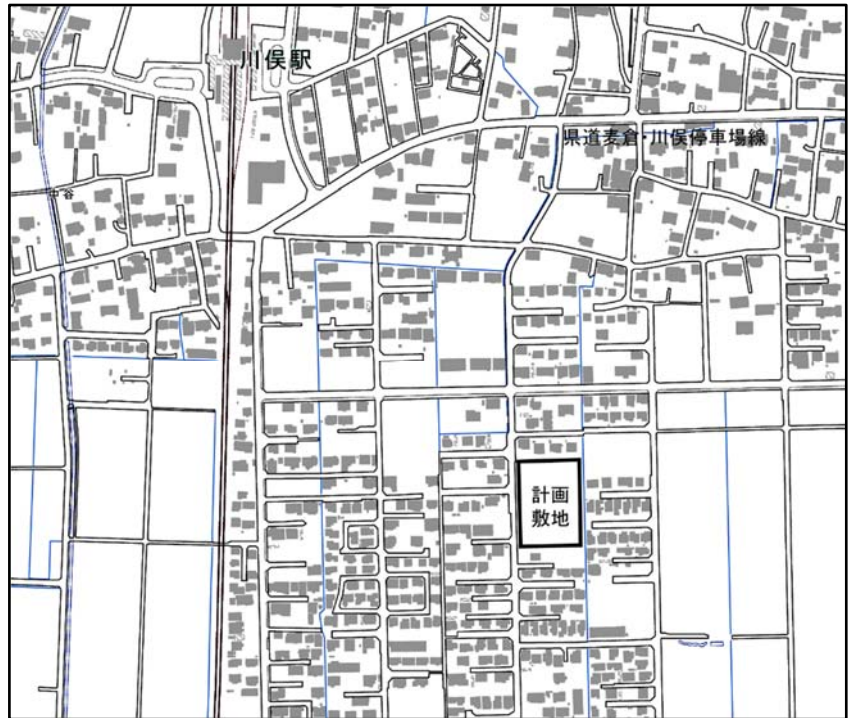
5. 周辺とのつながり

計画敷地の歩行者または自動車の主な動線は西側の町道からのアプローチとなる。

図 周辺とのつながり

新里地区はもともと田畑として使用されていた区域であり、農道や農業用水路が整備された碁盤の目状の区割りがされている。少し北西に行くと川俣駅があり、距離的には徒歩圏内となる。自動車を利用する場合は県道麦倉・川俣停車場線に出てから東西に移動するルートが一般的であり、少し西に進めば国道 122 号にて近隣の都市にアクセス可能である。

また、計画敷地は西面で町道と接道されており、東面は農業用水路に接している南面および北面はいずれも個人住宅の敷地に接している。



公図の写し

2-2 法的条件の整理

1. 地域地区指定状況

敷地周辺の地域地区の指定は以下のようになっている。

表 地域地区指定状況

用途地域	第一種低層住居専用地域
防火地域	なし
容積率	80%
建ぺい率	40%

2. 公営住宅等整備基準

公営住宅および共同施設の整備等基準を以下に整理する。

表 公営住宅等整備基準

(平成十年四月二十一日建設省令第八号) 最終改正：平成二十三年一月二六日国土交通省令第一〇三号 公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第五条第一項及び第二項の規定に基づき、公営住宅等整備基準（昭和五十年建設省令第十号）の全部を次のように改正する。		
第一章 総則		
趣旨	第一条	この省令は、公営住宅及び共同施設(以下「公営住宅等」という。)の整備に関する基準を事業主体が条例で定めるに当たって参酌すべき基準を定めるものとする。
健全な地域社会の形成	第二条	公営住宅等は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。
良好な居住環境の確保	第三条	公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとつて便利で快適なものとなるように整備しなければならない。
費用の縮減への配慮	第四条	公営住宅等の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。
第二章 敷地の基準		
位置の選定	第五条	公営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならない。
敷地の安全等	第六条	敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。
	2	敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。
第三章 公営住宅等の基準		
第一節 公営住宅の基準		
住棟等の基準	第七条	住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良い居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。
住宅の基準	第八条	住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。
	2	住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置が講じられていなければならない。
	3	住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

	4	住宅の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第一条第三号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置が講じられていなければならない。
	5	住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置が講じられていなければならない。
住戸の基準	第九条	公営住宅の一戸の床面積の合計（共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。）は、二十五平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りではない。
	2	公営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていなければならない。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。
	3	公営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置が講じられていなければならない。
住戸内の各部	第十条	住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置が講じられていなければならない。
共用部分	第十一条	公営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。
附帯施設	第十二条	敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。
	2	前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。
第二節 共同施設の基準		
児童遊園	第十三条	児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。
集会所	第十四条	集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。
広場及び緑地	第十五条	広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。
通路	第十六条	敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。
	2	通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助すり又は傾斜路が設けられていなければならない。

3. 住宅性能評価の取得

町営住宅の整備に当たっては、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく性能表示を行い、要求性能は、次表に示す等級および水準とする。また、住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書の交付を受ける必要がある。

なお、本計画における性能評価基準については、公営住宅等整備基準を参照し、同基準が定める各性能項目の等級を採用する。

表 性能評価基準

：公営住宅等整備基準の指定等級

<住棟>					
項目			公営住宅としての要求性能	指定等級	その他
1. 構造の安定に関すること	1-1	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	建築基準法により一定の水準が確保されるものであり、これをもって公営住宅の必要水準とする。		
	1-2	耐震等級（構造躯体の損傷防止）			
	1-3	その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）			
	1-4	耐風等級			
	1-5	耐積雪等級			
	1-6	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法			
	1-7	基礎の構造方法及び形式等			
2. 火災時の安全に関すること	2-5	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））	建築基準法により一定の水準が確保されるものであり、これをもって公営住宅の必要水準とする。		
	2-6	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））			
3. 劣化の軽減に関すること	3-1	劣化対策等級（構造躯体等）	住宅の長期耐用化を図るため、劣化軽減対策が必要。	RC造等：等級3 木造：等級2	
4. 維持管理・更新への配慮に関すること	4-2	維持管理対策等級（共用配管）	住宅の長期耐用化を図るため、維持管理対策が必要。配管をコンクリートに埋め込まない等の基本的措置。		

<各住戸>					
項目			公営住宅としての要求性能	指定等級	その他
2. 災害時の安全 に関すること	2-1	感知警報装置設置 等級（自住戸火災 時）	建築基準法により一定の水準が 確保されるものであり、これを もって公営住宅の必要水準とす る。		
	2-2	感知警報装置設置 等級（他住戸等火 災時）			
	2-3	避難安全対策			
	2-4	脱 出 対 策 （ 火 災 時）			
	2-5	耐火等級			
4. 維持管理・更 新への配慮に関す ること	4-1	維持管理対策等級 （専用配管）	住宅の長期耐用化を図るため、 維持管理対策が必要。配管をコ ンクリートに埋め込まない等の 基本的措置。		

項目			公営住宅としての要求性能	指定等級	その他
5. 温熱環境・エネルギー消費量に関すること	5-1	断熱等性能等級	熱の損失の防止を図るため、断熱化等による対策は必要。	等級 5	国土交通省住宅局住宅総合整備課、技術的助言(令和 4 年 4 月 1 日国住備第 511 号)による
	5-2	一次エネルギー消費量等級	環境対策に係る事項であり、公営住宅における基準策定は必要。	等級 6	同上
6. 空気環境に関すること	6-1	ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）	居住者の健康状態に係る事項であり、公営住宅における基準策定は必要。	等級 3	
	6-2	換気対策	建築基準法により一定の水準が確保されているものであり、これをもって公営住宅の必要水準とする。		
7. 光・視環境に関すること	7-1	単純開口率	建築基準法により一定の水準が確保されるものであり、これをもって公営住宅の必要水準とする。		
	7-2	方位別開口比			
8. 音環境に関すること－選択項目－	8-1	重量床衝撃音対策	共同住宅における居住性を確保する上で、必要な基本的性能。		
	8-2	軽量床衝撃音対策	居住者の住まい方による影響が強いこともあり、整備基準としての水準設定はしない。		
	8-3	透過損失等級（界壁）	建築基準法により一定の水準が確保されるものであり、これをもって公営住宅の必要水準とする。		
	8-4	透過損失等級（外壁開口部）	居住性を確保する上で、必要な基本的性能。	等級 2	優れた空気伝搬音の遮断性能(日本産業規格の Rm(1/3)-20 相当以上)が確保されている程度
9. 高齢者等への配慮に関すること	9-1	高齢者等配慮対策等級（専用部分）	高齢社会対策に係る事項であり、公営住宅において最低限の規定は必要。	等級 3	
	9-2	高齢者等配慮対策等級（共用部分）			

4. 明和町土地開発事業指導要綱

明和町開発指導要綱の概要を以下に示す。

第1章 総則（第1条―第10条）

（目的）

第1条 この要綱は、地域の特性を考慮し、本町域内で土地開発事業を行おうとする事業主に
対し、法令に定めがあるもののほか、必要な基準を定めて、土地利用の調整及び環境の保
全、乱開発の防止等を図ることを目的とする。

（定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるとこ
ろによる。

- （1） 土地開発事業 開発行為及び施設整備に関する事業をいう。
- （2） 開発行為 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で、区画の
変更、形質の変更、又は区画及び形質の変更を同時に行う行為をいう。
- （3） 施設整備 主として事業の用に供する目的で、土地の形質の変更を行う行為又は土地
の利用目的を変更する行為をいう。ただし、農地改良及び一時転用等の行為を除く。
- （4） 開発区域 土地開発事業を施行する土地の区域をいう。
- （5） 事業主 土地開発事業にかかる工事の請負契約の注文者又は、請負契約によらないで
自ら工事をするものをいう。
- （6） 公共施設 道路、公園、上下水道、消防の用に供する施設、広場、緑地、河川、水路、
その他公共の用に供する施設をいう。
- （7） 公益的施設 教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の施設で、居住者の共
同の福祉又は利便のため必要な施設をいう。

（適用事業）

第3条 この要綱は、次の各号に掲げる土地開発事業について適用する。ただし、国、地方公
共団体、公団、公社が行う土地開発事業を除く。

- （1） 開発区域の面積が、1,000 m²以上となる土地開発事業
- （2） 開発区域を3区画以上に分割して行う土地開発事業
- （3） 計画戸（室）数が8戸（室）以上の集合住宅、貸店舗、その他これらに類する建築物
に係る土地開発事業
- （4） 用途が工業系の土地開発事業
- （5） 前各号以外であっても、町長が特に必要と認めた土地開発事業

（事業主の責務）

第4条 事業主は、土地開発事業を計画する場合、町が定める土地利用に関する計画又は構想
に適合するよう努めなければならない。

2 事業主は、前項の土地開発事業計画の策定及び実施する場合は、地域住民の理解と協力が
得られるように努めなければならない。

（事前協議）

第5条 事業主は、当該土地開発事業の計画について、あらかじめ町長に協議しなければならない。

2 町長は、前項の計画の協議においては、次の各号に掲げる事項を勘案して行うものとし
る。

- （1） 当該土地開発事業が、町の定める土地利用に関する計画又は構想及び公共施設の整備
に関する計画と適合し、かつ地域の発展に資するものであること。
- （2） 当該土地開発事業について、災害防止、自然保護、文化財保護、公害防止等に対する

十分な配慮がなされていること。

- (3) 当該開発区域において必要な用水が確保されていること。
 - (4) 当該開発区域の住民に支障をきたさないよう、公共施設及び公益的施設が整備されるときに、当該施設の費用負担について必要な措置が講ぜられること。
 - (5) 当該開発区域の利用計画、又は需要の見とおしが確実であること。
 - (6) 事業主に、当該土地開発事業を行うために必要な資力及び信用があること。
- 3 町長は、第1項の協議があったときは、明和町土地利用対策委員会の議を経るものとする。
- 4 第1項の協議をしようとする者は、土地開発計画協議書（様式第1号）に関係書類を添えて町長に提出するものとする。
- 5 町長は、当該土地開発事業の計画が第7条に規定する設計の基準に適合していると認める場合には、事業主に同意書（様式第2号）を交付しなければならない。

（事前協議の取り下げ、土地開発事業の廃止又は中止）

- 第6条 事業主は、前条第4項の規定により町長に提出した土地開発計画協議書を取り下げる場合は、土地開発計画協議取下書（様式第3号）を町長に提出しなければならない。
- 2 事業主は、前条第5項の規定による同意書の交付後に土地開発事業を廃止又は中止する場合は、土地開発計画（廃止・中止）届出書（様式第4号）を町長に提出しなければならない。

（設計の基準）

- 第7条 事業主は、法令・通達及び県が定める基準（群馬県開発許可制度の手引）によるもののほか、別表に定める基準に適合するように工事の設計をしなければならない。

（防災の措置）

- 第8条 事業主は、当該工事により、利水若しくは排水に支障を及ぼし、又は土砂くずれ、出水等の被害を及ぼすことのないように適切な措置を講じなければならない。

（助言又は勧告）

- 第9条 町長は、開発事業の施行について、必要があると認めるときは、事業主又は工事施工者に対し、必要な助言又は勧告することができる。

（違反に対する措置）

- 第10条 町長は、事業主の施行する土地開発事業がこの要綱の規定に違反して施工されたときは、その事業主又は工事施工者に対して、当該工事を停止し、又は相当の期限を定めて、その違反を是正させるために必要な措置を求めることができる。

第2章 都市計画法第32条に関する事項（第11条―第14条）

（所有と管理の協議）

- 第11条 事業主は、都市計画法第32条の規定に基づき、新たに設置（道路後退、付替、拡幅、改修及び重複を含む。）される公共施設等の所有及び管理について、町長及び所轄庁並びに開設予定者と協議しなければならない。
- 2 町長との協議は、事業主が都市計画法第32条の規定に基づく協議申請書（様式第5号）に関係書類を添えて町長に提出するものとする。
- 3 事業主は、町以外と協議を行った場合は、協議が終了したことを証する書類を添付しなければならない。

(工事完了届)

第 12 条 事業主は、都市計画法第 36 条第 1 項の規定に基づく工事完了の届けを、特定行政庁及び公共施設等の管理者となる町長に提出しなければならない。

2 町長への届出は、公共施設等工事完了届（様式第 6 号）に関係書類を添えて提出するものとする。

3 この要綱で、特定行政庁とは、開発行為の許可権限を持つ群馬県知事（又は太田土木事務所長）をいう。

(検査)

第 13 条 事業主は、都市計画法第 36 条第 2 項の規定に基づく公共施設等の工事完了検査を、特定行政庁の実施する検査日（同時検査を含む。）までに受けなければならない。

(公共施設の帰属)

第 14 条 町長は、町の検査に合格し、特定行政庁が工事完了検査の検査済証を交付した開発事業に限り、第 11 条第 1 項により協議した内容に基づき、公共施設等の帰属を認めるものとする。

2 都市計画法第 32 条の規定に基づく公共施設等の帰属の手続きは、事業主が土地の帰属に係る申出書（様式第 7 号）に関係書類を添えて町長に提出するものとする。

3 事業主は、公共施設等の帰属に際し、地目変更登記及びその土地に対する事業主以外の権利をすべて抹消しなければならない。

4 登記に要する費用は、事業主が負担しなければならない。

5 町長は、帰属した公共施設等について、所有権移転登記の完了について（様式第 8 号）を事業主へ通知するものとする。

附 則（平成 28 年 3 月 29 日告示第 23 号）

1 この告示は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する

2 この告示の施行の際、現に改正前の明和町土地開発事業指導要綱の規定により提出されている申請書は、この告示による改正後の明和町土地開発事業指導要綱の規定により提出されたものとみなす。

附 則（令和 3 年 4 月 1 日告示第 号）

この告示は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する

別表（第7条関係）

区分	設計基準	所管部署
1. 道路	道路幅員・構造・側溝等については、事前に所管部署と協議すること。	町道：都市建設課建設係 国・県道：館林土木事務所
2. 上水道	上水道施設を設置する場合には、別に所管部署と協議すること。	群馬東部水道企業団
3. 地下水	地下水は揚水しないこと。やむを得ず地下水を使用する必要があるときは、代替用水の確保、節水及び水使用の合理化の措置を講じるとともに、別に所管部署と協議すること。	群馬県環境森林部環境保全課 （東部環境事務所） 住民環境課環境保全係
4. 排水施設	(1) 排水施設は、開発区域内で発生する雨水、生活排水により開発区域内外に溢水冠水の被害が生じないよう、適切に配置すること。 (2) 排水施設の流下能力の算定については、流下能力の安全率(暗渠の場合 1.5 倍(7 割断面)開渠の場合 1.2 倍(8 割断面))に 1/2 を乗じて得た計算値を基準（以下「排水能力」という。）とし、これと計画雨水量とを比較すること。 計画雨水量が排水能力を超えた場合は、適切な対策を講ずること。 (3) 生活排水は、公共下水道もしくは浄化槽により適切に処理すること。 (4) 公共下水道への接続に関しては、事前に所管部署と協議すること。 (5) 浄化槽によって処理した水を放流する場合は、法で定める基準に適合し、維持管理についても浄化槽法（昭和 58 年法律 43 号）の規定を遵守し、生活環境の保全に努めること。 (6) 開発区域内の生活排水を道路側溝及び水路等に放流する場合は、所管部署に事前に許可を得ること。 (7) 開発区域内で発生する雨水は原則宅地内処理とする。	都市建設課都市開発係 都市建設課都市開発係 都市建設課建設係 住民環境課環境保全係 都市建設課下水道係 都市建設課下水道係 住民環境課環境保全係 町道水路：都市建設課建設係 国・県道：館林土木事務所 都市建設課都市開発係
①下水道		
②浄化槽		
③放流同意		
④雨水		
区分	設計基準	所管部署
5. ごみステーションの設置	良好な生活環境を確保するため、開発区域及びその周囲の状況により、計画戸（室）数が 10 戸（室）以上の場合はごみステーションを設けるものとし、施設の設置にあたっては事前に所管部署と協議すること。	住民環境課環境保全係
6. 消防施設	(1) 「消防法」に基づく消防水利施設が設置されていない場合には、新たに消防水利施設を設けるものとする。 (2) 消防水利の規格、構造及び設置位置等については、所管部署と協議し、その指示に従うこと。	館林地区消防組合 群馬東部水道企業団 総務課危機管理係
7. 文化財の保護	(1) 所管部署に埋蔵文化財包蔵地の指定の有無について確認を取ること。 (2) 開発区域が埋蔵文化財包蔵地である場合、又は、指定	生涯学習課 （中央公民館）

	区域外であっても工事施工中に文化財等を発見したときは、速やかに工事を中止し、直ちに所管部署に連絡しその指示に従わなければならない。	
8. 環境保全対策	(1) 環境保全対策に十分配慮し、万一処置しがたい事態が生じたときは、事業主の責任において必要な措置を講ずること。 (2) ばい煙、粉塵、汚水、廃液、騒音、振動、地盤沈下、悪臭、土壌の汚染等により人の健康又は生活環境上問題を生じることのないよう十分考慮すること。 (3) 中高層の建物を建築する場合は、電波日照等を妨げることのないようにするとともに、付近住民対策を講ずること。 (4) 梨の赤星病を防ぐために、梨園の周囲最低 2 km 以内にビャクシン類の植え付けをしないこと。	住民環境課環境保全係 群馬県環境森林部環境保全課 (東部環境事務所) 太田土木事務所 産業振興課農政係
9. 区画の面積	開発区域内の敷地の一区画の造成標準面積は 200 m ² とし、最低でも 150 m ² 以上確保すること。	都市建設課都市開発係
区分	設計基準	所管部署
10. 安全対策	駐車場、資材置き場を設置する場合は、接する道路を通行する車両や、歩行者の安全に支障をきたさないように計画するとともに、特に資材置き場においては危険防止の見地から区域内に利用者以外の第三者の進入を防止するための対策を講ずること。	都市建設課都市開発係
11. 駐車場の設置	共同（集合）住宅等の建築を伴う土地開発事業の場合は、入居者の自動車保有台数を想定し、一世帯一台以上の駐車施設を設けること。	都市建設課都市開発係
12. 防犯灯の設置	開発区域内には、住民の安全が確保されるだけの防犯灯を設置することとし、防犯灯の設置に関しては事前に所管部署と協議すること。	総務課危機管理係
13. 土砂の運搬	開発事業のために大量の土砂を運搬する場合は、住民の日常生活や公共施設等に支障を及ぼさないよう、必要な措置を講ずるものとする。	住民環境課環境保全係
14. 土砂の埋立等	埋立て等の区域の面積が 3,000 平方メートル未満であっても群馬県土砂等による埋立て等の規制に関する条例(平成 25 年群馬県条例第 47 号)を遵守すること。 また、土砂等による埋立て等の高さ及び法面の勾配、その他の技術的基準は、上記条例及び同条例施行規則を準用すること。	群馬県環境森林部廃棄物・リサイクル課 住民環境課環境保全係
15. 事業施工過程における責任	事業施工過程において、事業主の責に帰すべき理由により、開発区域及びその周辺の構造物、農作物その他に被害が生じたとき、又は、道路、河川、その他公共施設に損傷を与えたときは、当該管理者の指示を受け、事業主は責任をもって、その補償又は原状復元にあたるものとする。	
16. その他	開発事業でこの基準に定めないものについては、別に町と協議するものとする。	

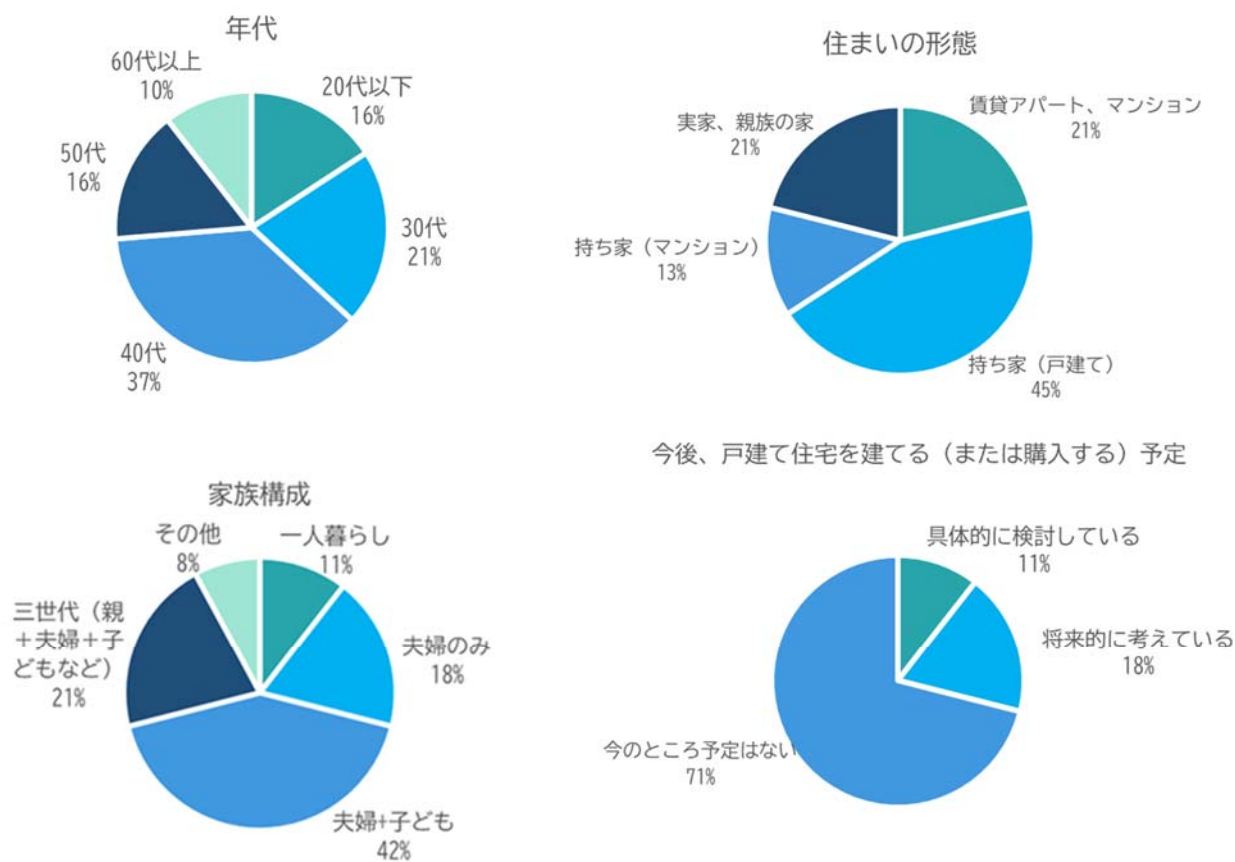
2-3 建設基本計画

1. 住まいに関する意識調査

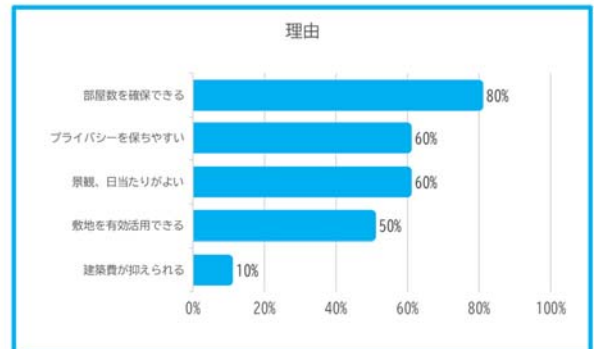
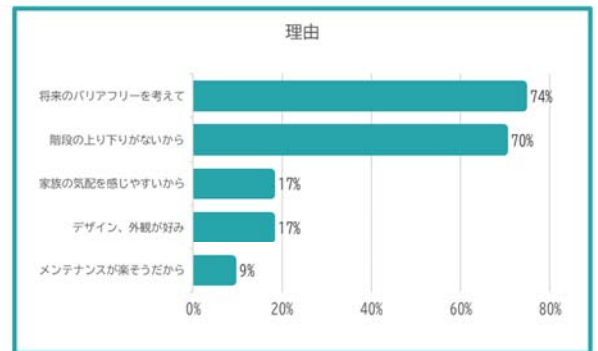
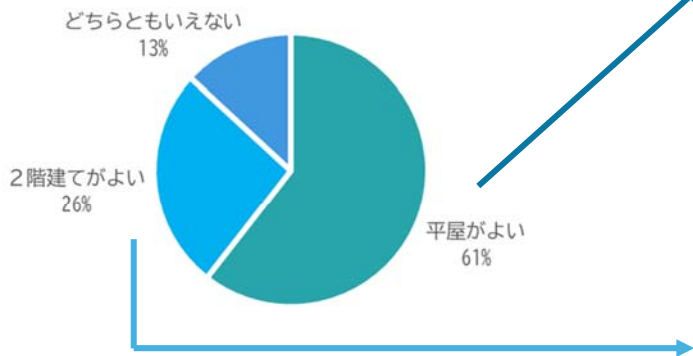
1) アンケートの目的

明和町外からの移住・定住を促進するための施策の一つとして、戸建ての地域優良賃貸住宅を整備する際の住宅タイプのニーズを把握する。

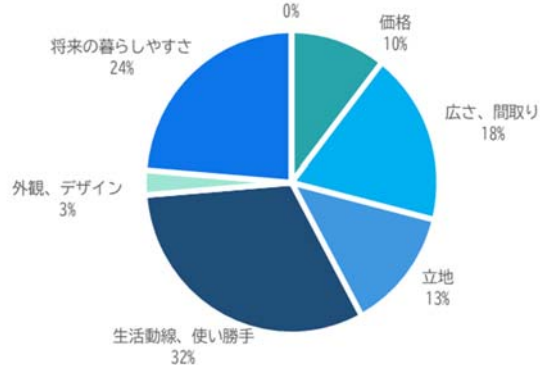
2) アンケート結果



今後、戸建て住宅を建てる（または購入する）としたら、
どちらのタイプを希望するか



「平屋」と「2階建て」を選ぶ際に、最も重視するポイント



主なご意見

- 老年期も考慮すると平屋が良い。
- 2階建ては子育て世帯に需要があるのでは。
- 平屋は階段部分となるスペースが有効に使用できる。
- 平屋は狭いイメージ、2世代も対応可能な2階建てが良い。
- 平屋はバリアフリーで良いが、土地の広さによっては2階建てでも考えられる。
- 老後を考えると身体に負担の少ない平屋が良い。
- 平屋は開放的、2階建ては大家族のイメージ。
- 平屋は地震時に安心。
- 2階建ては階段を上ることが負担。
- 維持管理費が少ない住宅が良い。

3) まとめ

アンケート調査結果では、総合的に評価した場合の利点として平屋建てを希望する意見が多かったものの、2階建てに対する肯定的な意見も確認された。

そのため、両者を組み合わせ、双方のニーズを取り入れた基本計画を策定する必要があると思われる。

2. 敷地内道路の検討

敷地は西側のみで既存の町道と接道しているため、建築基準法における1敷地1建物の基本原則を遵守し、各住戸の接道条件を満たすため敷地内道路を建設する必要がある。また、敷地内道路は都市計画法の基準および地域優良賃貸住宅整備基準を満たす必要がある。

都市計画法の基準では幅員が6メートル(小間であれば4メートル)以上とし、延長が70メートルを超える場合は転回広場が必要となる。加えて町道との接続部は両側に隅切りを設ける必要がある。

地域優良賃貸住宅整備基準では幅員が6メートル(小区間で通行上支障がない場合は4メートル)以上とする必要がある。

その他、建築基準法第42条に基づく指定道路とするために幅員4メートル以上とし、各敷地が2メートル以上の長さで接する必要がある。

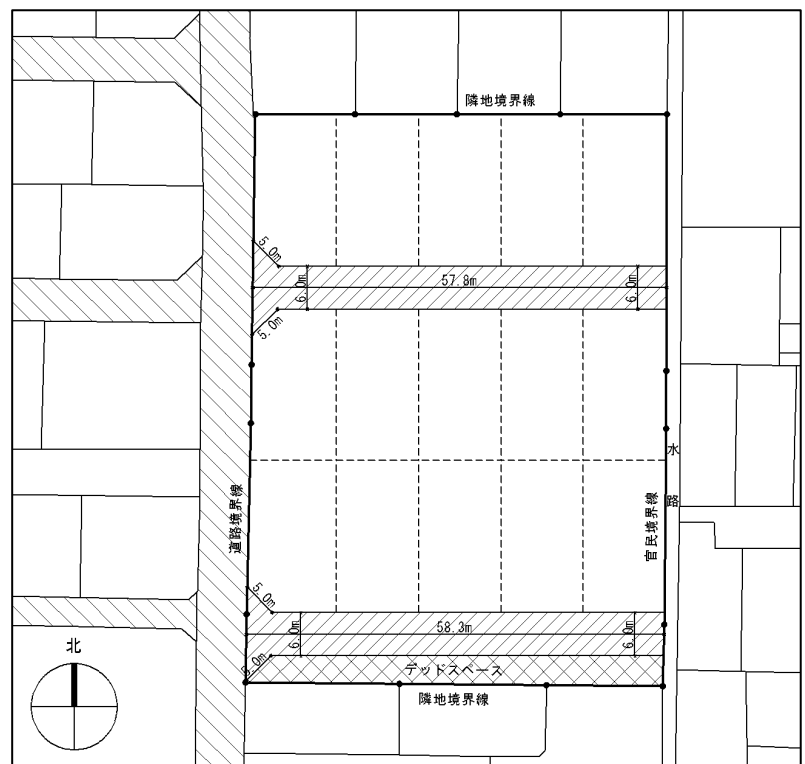
上記を踏まえ下記のような敷地内道路の形状が考えられる。

・ 敷地内道路 ケース1

敷地内道路を南側に 1 本、中央に 1 本配した例。

南側は既存の隣地住宅と適度なクリアランスが確保できるが、都市計画法上、町道と接続部分に隅切りが必要なため、デッドスペースが生じてしまう。

各住戸の敷地は南北方向に長い長方形となる区割りとしている。



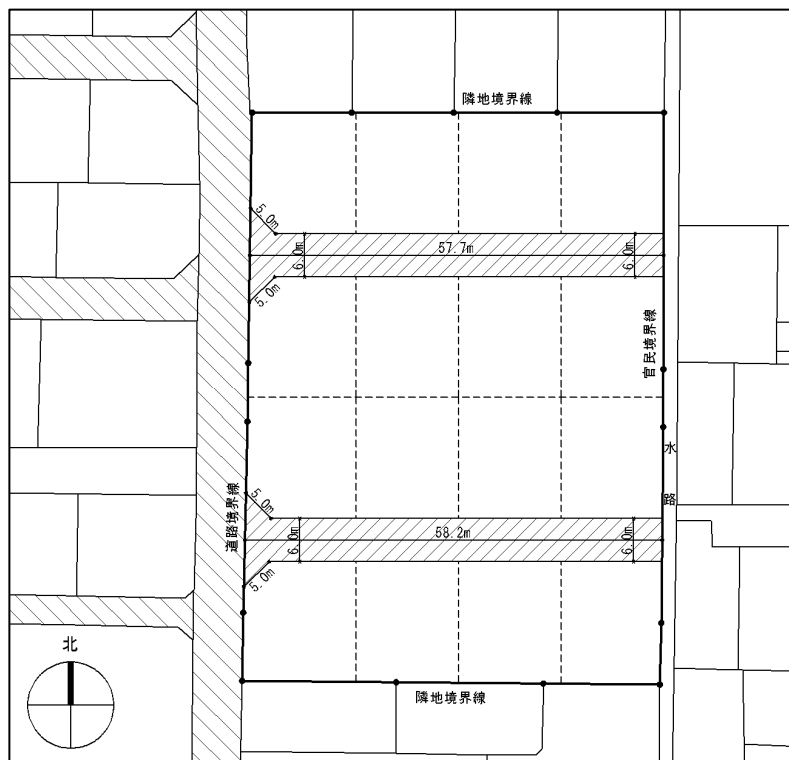
・ 敷地内道路 ケース2

ケース1のようなデッドスペースが生じないように、2本の敷地内道路に対して各住戸を向き合わせて配置した案。

各住戸の敷地はケース1に比べ東西方向にゆとりある区割りとしている。

南側の列の住戸は、採光を確保するため隣地境界からのセットバックが必要となる。

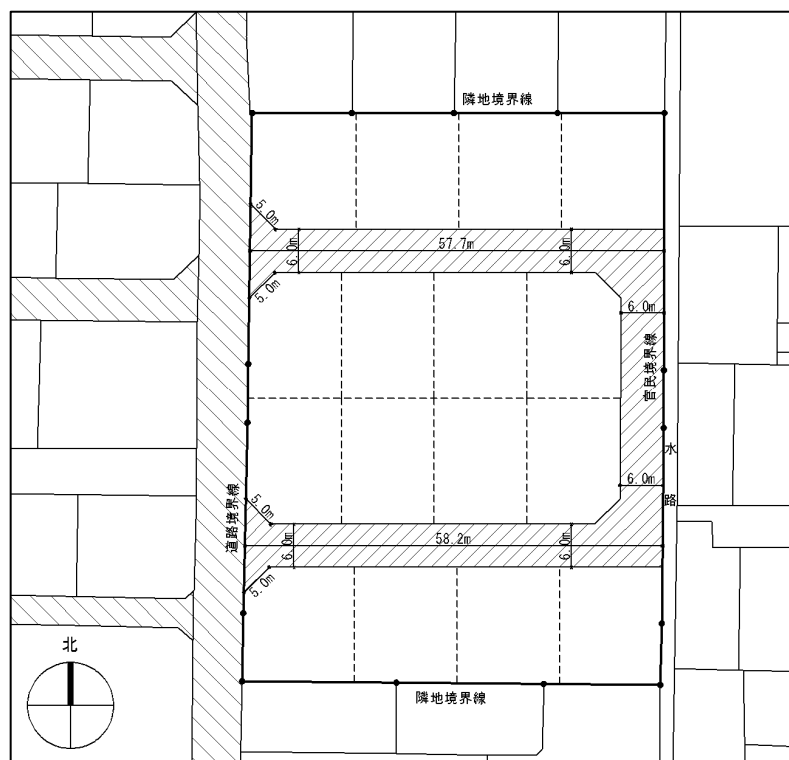
開発基準により転回広場は必要ないが、配送用トラック等がUターンできないなどのデメリットがある。



・ 敷地内道路 ケース3

ケース2について敷地内道路が行き止まりにならないよう「コ」の字型となる迂回路を整備する案。

道路部分の面積が上記の2つのケースよりも広くなるため、各住戸の敷地面積が少しずつ狭くなるデメリットがある。



■ 敷地内道路計画

上記より、法適合の条件を満たしつつ、敷地の利便性や利用効率を考慮したものとして、ケース3の「コ」の字型の敷地内道路を整備する計画とする。

3. 住戸の構成

本計画は戸建て住宅の建設であり、階数は平屋建て、2階建て、3階建てが考えられるが、3階建ては敷地状況や工法的に非現実的であるため除外し、平屋建て、2階建て、平屋・2階の混在の3つのケースが考えられる。

これらを踏まえ下記のような住戸の構成を検討する。

・ ケース1 全棟平屋建て

全棟を平屋建てとした場合、計16戸の整備が可能である。

各住戸の平面プランは接道の関係から南側に玄関があるAタイプと、北側に玄関があるBタイプが考えられ、庭等の空地を設ける関係上、間取りが左右反転するため計4タイプの住戸の構成となる。

アンケート結果では平屋を求める意見も多く、配置的にも十分なゆとりがある。



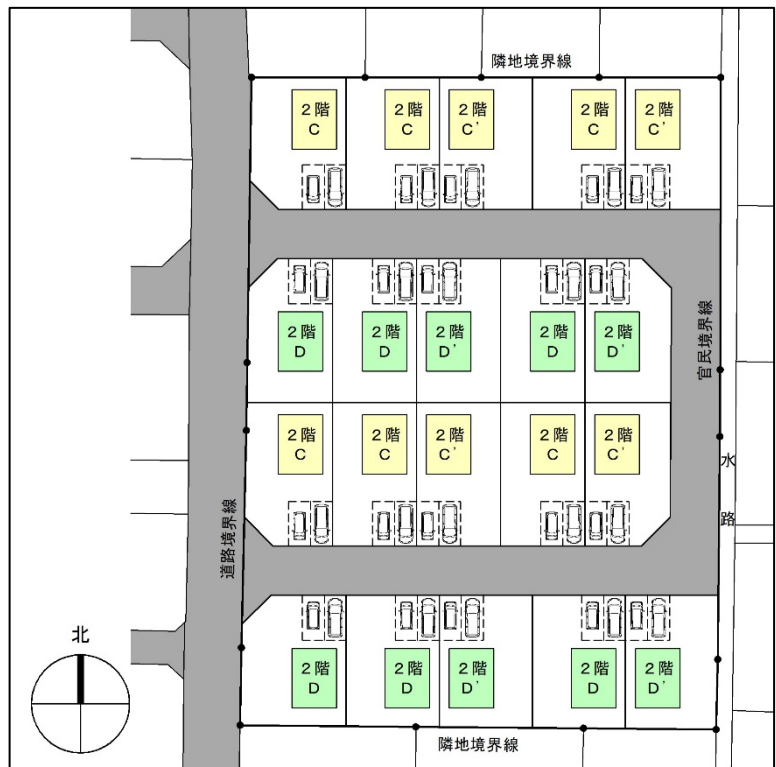
・ ケース2 全棟2階建て

全棟を2階建てとした場合、計20戸の整備が可能である。

ケース1と同様、各住戸は接道の関係から南側に玄関があるCタイプと、北側に玄関があるDタイプが考えられ、庭等の空地を設ける関係上、間取りが左右反転するため計4タイプの住戸の構成となる。

より多くの住戸を建設可能な計画であり、総2階として建築面積をコンパクトにすれば、各住戸間にも十分な離隔やゆとりを与えられる。

懸念される点としては、北側の既存住宅への日照の問題がある。



・ ケース3 平屋・2階の混在

混在させた場合、計18戸の整備が可能である。

平屋建てが A・B の2タイプ、2階建てが C・D の2タイプとなり、左右反転するため計8タイプの住戸の構成となる。

レイアウト的には、南側列の住戸と北側列の住戸を平屋建てとし、中央の敷地内道路に囲まれたエリアを2階建てとしている。

このことで南北の既存住宅地と接する部分では隣家への日照の問題や圧迫感を軽減することができる。

また住戸タイプが豊富になることで、さまざまな生活スタイルを持つ世帯の要望にも応えられる。



■ 住戸の構成計画

上記について検討した結果、ケース1の全棟平屋建てでは住戸のゆとりといった住環境の形成の面で優れ、ケース2の全棟2階建てでは住戸数といったコストパフォーマンスや、より多くの入居者を募ることができる面で優れる。

これに対し、ケース3の平屋・2階の混在する案は、前2ケースの折衷案であり、それぞれの利点を備えている。また住戸タイプが前2ケースの2倍になることから、多様な生活スタイルや世帯構成にも対応可能であり、家賃設定も複数用意できることから、入居者の選択肢の幅も広がり、より多くの入居希望者にアピールできると考える。

上記から、ケース3の平屋・2階の双方を整備する計画とする。

- イメージパース(鳥瞰図)
 - ・ ケース1 全棟平屋建て



- ・ ケース2 全棟2階建て



- ・ ケース3 平屋・2階の混在



4. 各住戸の間取り(参考)

平屋建て2タイプ、2階建て2タイプは以下のような平面プランで想定している。間取りは2-1.4 住戸整備の目標戸数と型別供給計画により平屋建て・2階建てともに3DK(3LDK)にて計画している。

またDK(ダイニングキッチン)とLDK(リビングダイニングキッチン)の扱いとしては、台所を要する部屋を食堂のみに使用するか居間を兼ねるかといった入居者の使い方によって変わる部分であるため、どちらの使い方もできる適切な広さを与えたうえで、現時点での区分は行わないこととする。

・ タイプ A 平屋建て(南入り)

床面積：74.52 m²(22.54 坪)

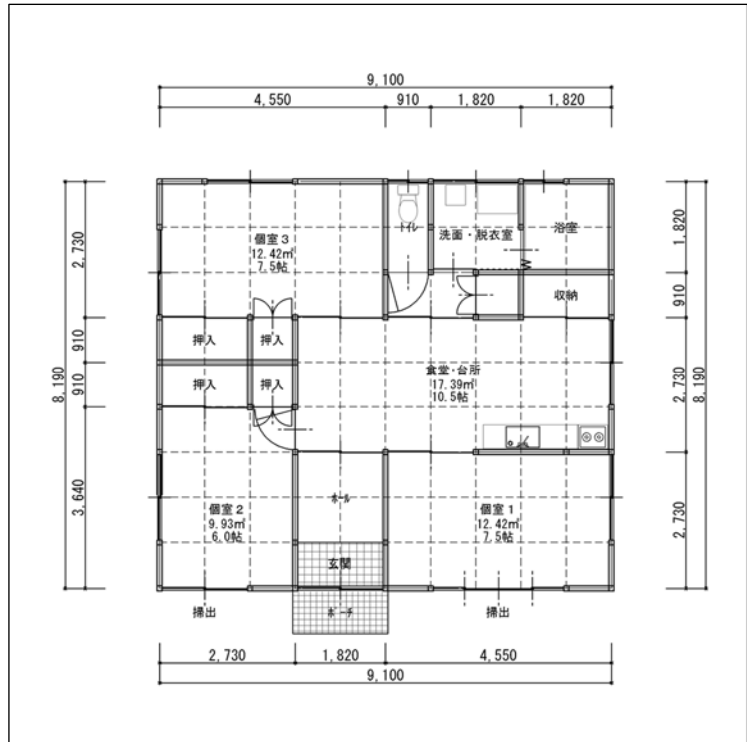
玄関を南側に設けた平屋建ての標準タイプとして設定。

各個室は食堂・台所からアクセスできるため家族間のコミュニケーションが取りやすい間取りとなる。小学生程度の幼い子供がいる場合などに適している。

また、個室1は食堂・台所と一体的に広いリビングとしても使用可能である。

また、階段による上下の移動が無い場合高齢者等にも生活しやすい。

基礎や屋根面積が大きくなるため、同じ床面積の場合は2階建てより高コストになる傾向がある。

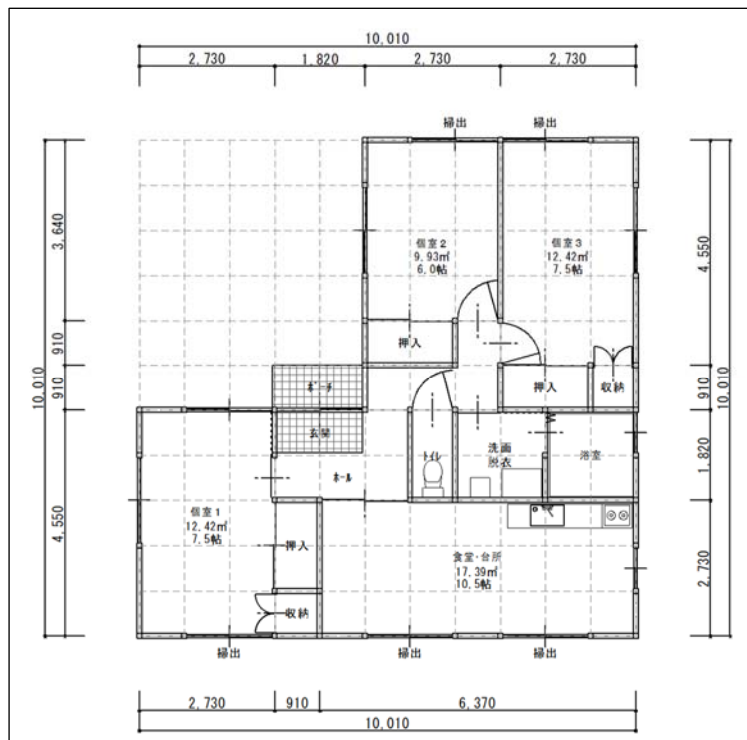


・ タイプ B 平屋建て(北入り)

床面積：75.35 m²(22.79 坪)

玄関を北側に設けたL型平面としたタイプ。

タイプ A と異なり各個室やトイレ、浴室は玄関ホール・廊下を介してアクセスするため、高いプライバシーを確保可能な間取りとなる。中高生程度の年齢となった子供がいる場合や、仕事の関係などで生活時間帯が異なる世帯に適している。

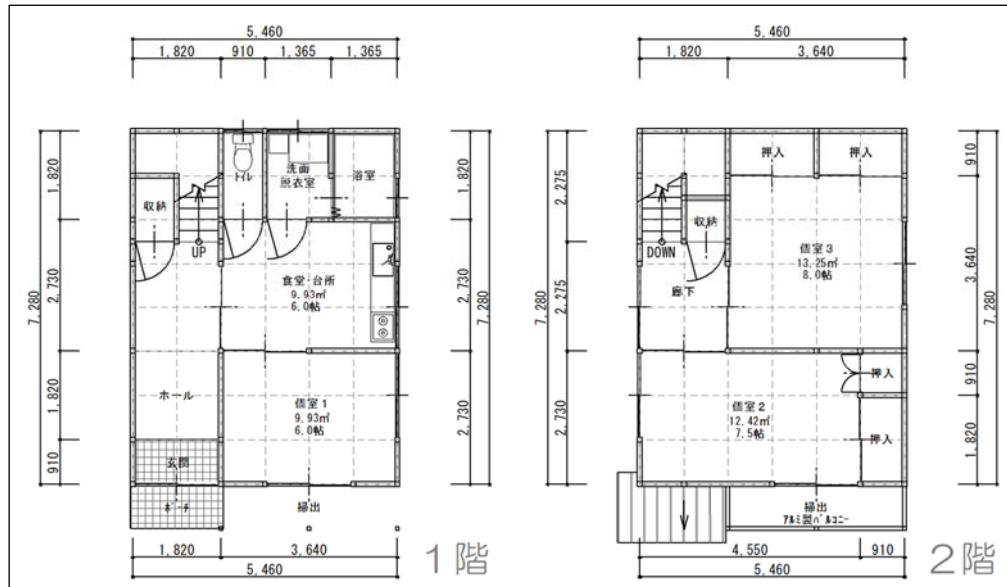


・ タイプ C 2階建て(南入り)

床面積：79.48 m²(24.04 坪)

玄関を南側に設けた総2階建てのタイプ。

2階建てタイプは階毎に生活エリアを分けられるため、平屋に比べ汎用性が高くなる。子供が小さいうちは両親と1階で生活し、中高生程度の年齢になったら2階の個室を与えるような使い方ができる。同じ床面積の場合は平屋建てよりコストを抑えられる。

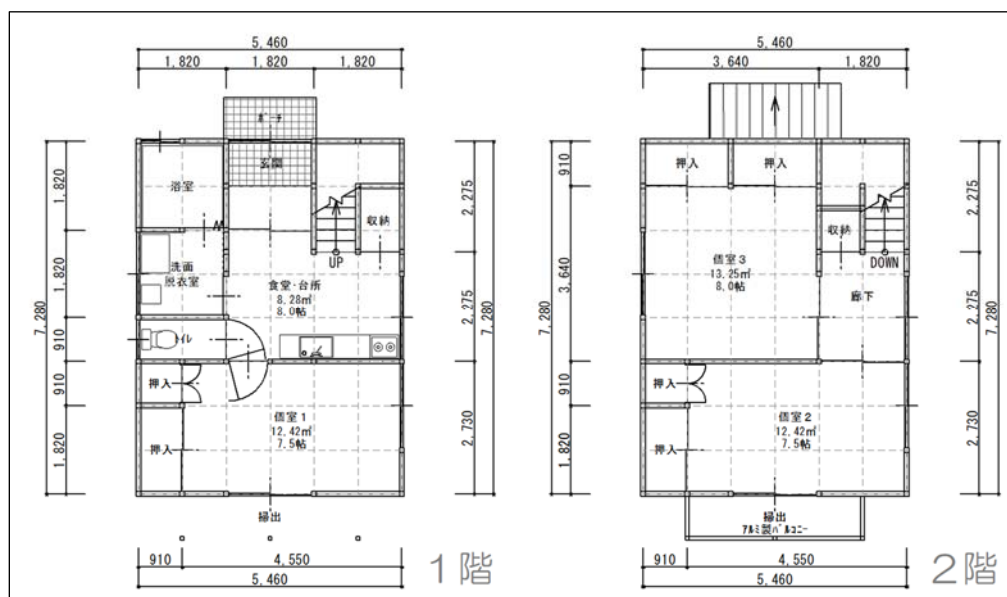


・ タイプ D 2階建て(北入り)

床面積：79.48 m²(24.04 坪)

玄関を北側に設けた総2階建てのタイプ。

タイプ C と同様の間取り構成である。今回示した参考図の他にも居間・食堂・台所等の主要生活エリアを2階に配置するなどの平面プランも考えられる。



5. ユニバーサルデザイン・福祉対応

1) 子育て世帯、高齢者、障がい者への配慮

住戸は、玄関等を除き段差解消するとともに手スリの設置や浴槽と洗い場のまたぎ高さを低いものを採用するなど、子育て世帯、高齢者、障がい者にやさしい建物とする。

2) 地域コミュニティの形成と防犯体制の検討

緑地スペースの確保や高い塀を設けない外構計画など、住民交流の場となり得る要素を積極的に採用することとする。また設備的な面でも防犯カメラやオートロック、カメラ付きインターホン、街灯の照度確保など防犯性能向上を検討する。

6. 周辺環境への影響

1) 日照の影響

敷地北側の住戸を平屋建てにすることで、建物による影の伸びを抑制し、北側隣地の既存住宅への日照を阻害しないよう配慮する。

2 階建て住戸の既存住宅への日陰の影響については、東側については敷地内道路と水路を挟み、西側については既存町道を挟むことから、いずれについても十分な離隔が取れるため影響は少ないと考える。

また、平屋建て住戸と2階建て住戸との間は、敷地内道路を挟むことで十分な離隔を確保し、敷地内における住戸相互の日照の干渉を生じさせないようにする。

2) 近隣農地への影響、交通動線等についての配慮

・ 近隣農地への影響

敷地近隣には農地が広がっており、排水・土壌への対策として敷地内の雨水が農地に流出しないように、排水経路と浸透対策を検討する。また、緑地や生け垣の設置においては、農作物の受粉や生態系に与える影響を考慮する。

建設工事の際や日常の生活で発生する粉塵・臭気が農作物に影響しないよう、仮囲いの設置や足場シートの設置、建設廃材の保管・搬出方法などについて対策を行う。

・ 交通動線等についての配慮

歩行者・自転車と自動車の動線に十分配慮し、道路の段差解消や街灯など安全対策を検討する。

緊急車両の通行においては、消防車・救急車が通行できる幅員と迂回路を検討する。

2-4 家賃の試算

1. 家賃設定の根拠

一般的な民間の賃貸経営に見られる下記の家賃設定方法から、適正な方法を選定する。

①積算法：

投資元本に対して必要経費などを加味して得られる利益を参考に、家賃を設定する方法

②賃貸事例比較法：

物件の周辺にある条件が似ている競合物件の家賃と比較し、適正賃料を算出する方法

③収益分析法：

事務所や店舗などの事業用物件に多く使われる、物件により得られる収益に着目して賃料を設定する方法

民間の賃貸物件では市場の競争原理から②賃貸事例比較法による家賃設定を重視し、その家賃を元に①積算法によって収支計画を策定し回収期間を確認するケースが多く見られる。今回は②賃貸事例比較法による明和町近隣の民間の賃貸住宅および他の自治体で整備された同種物件の賃料をベースとし、①の積算法を用いて概算での家賃算定を行う。

なお本件は町外からの移住・定住促進施策の1つであるため、利益を見込むのではなく回収期間を根拠とし家賃を算出する。

2. 家賃設定のポイント

- ・間取り、専有面積、階数：部屋数や面積が大きいほど家賃は高くなる
- ・築年数：築年数が浅いほど家賃は高くなる
- ・建物の構造：耐震性や耐火性、遮音性が高いRC造は、木造よりも家賃が高くなる
- ・立地、周辺環境：駅や学校、店舗など暮らしに欠かせない施設が近くにある方が家賃が高くなる
- ・設備機器：空調設備、給湯設備、省エネ設備などが先進的であるか
- ・安全設備：防犯カメラやオートロック、カメラ付きインターホンなどの充実度
- ・付帯施設：駐車場の台数や庭園の広さなど

間取りは主寝室＋子供室2部屋を確保できる3DKまたは3LDKであり、想定する子育て世帯の適正規模に合致する。

構造は木造であるが、本件は戸建て住宅であり集合住宅ほどの遮音性への配慮は不要である。なお耐火性については建築基準法による法的義務はないが、公営住宅法の設置基準から準耐火建築物とすることが求められている。

立地条件については川俣駅が徒歩9分にあり、近隣に役場等の公共施設もあるため好立地と言える。設備機器については新築物件でありメーカーの最新機種が導入できるため十分な競争力が見込める。

付帯施設については各戸に2台分の駐車スペースと庭園スペースを備える。

3. 近隣の賃料調査

民間の賃貸物件

所在地	種別	築年	構造 規模	間取り	面積	家賃	備考
①明和町	戸建て	1968.1	木造 2F	4DK	72.00 m ²	¥65,000	
②明和町	集合住宅	1999.3	木造 2F	2LDK	51.13 m ²	¥50,000	2 戸長屋
③館林市	戸建て	2022.4	木造 2F	4LDK	108.47 m ²	¥130,000	
④館林市	戸建て	2026.2	木造 2F	4LDK	77.79 m ²	¥150,000	
⑤邑楽町	戸建て	2024.1	木造 1F	2LDK	57.13 m ²	¥72,000	
⑥大泉町	戸建て	2019.10	木造 1F	2LDK	63.76 m ²	¥85,000	
⑦館林市	戸建て	2017.12	木造 1F	2LDK	50.51 m ²	¥68,000	
⑧館林市	戸建て	2012.11	木造 2F	3LDK	114.55 m ²	¥91,000	
⑨大泉町	戸建て	2012.5	木造 1F	3LDK	96.88 m ²	¥68,000	
⑩大泉町	戸建て	2010.1	木造 1F	2LDK	52.62 m ²	¥74,000	
⑪千代田町	戸建て	2020.-	木造 1F	2LDK	97.95 m ²	¥124,000	
⑬千代田町	戸建て	2001.-	木造 1F	3DK	89.43 m ²	¥48,000	

地域優良賃貸住宅等の例

所在地	種別	築年	構造 規模	間取り	面積	家賃	備考
①境町	戸建て	2023.3	木造 2F	3LDK	80.96 m ²	¥88,000 (¥68,000)	減額あり
②境町	戸建て	2023.3	木造 2F	3LDK +G	117.84 m ²	¥130,000	ガレージハウス
③境町	戸建て	2024.3	木造 2F	3LDK	100.00 m ²	¥78,000 (¥58,000)	減額あり
④境町	戸建て	2025.3	木造 2F	3LDK	100.00 m ²	¥84,000 (¥64,000)	減額あり
⑤境町	戸建て	2026.3	木造 2F	3LDK	100.44 m ²	¥84,000 (¥64,000)	減額あり
⑥五霞町	集合住宅	2026.2	RC 造 3F	3LDK	70.85 m ²	¥70,000 ～¥72,000	
⑦五霞町	集合住宅	2026.2	RC 造 2F	3LDK	70.85 m ²	¥72,000 ～¥73,000	
⑧邑楽町	集合住宅	2025.12	RC 造 3F	3LDK	61.90 m ²	¥24,200～ ¥169,300	参考公営住宅

4. 賃貸事例比較法による試算

賃貸事例比較法の対象となる民間の賃貸物件の例としては④館林市の戸建て住宅および⑥大泉町の戸建て住宅が築年数および規模における類似事例と言える。

比較対象	築年数	家賃	敷金	礼金	立地(最寄り駅徒歩)
④館林市 戸建て	0.0 年	150,000	1 カ月	1 カ月	13 分
⑥大泉町 戸建て	6.5 年	85,000	1 カ月	1 カ月	12 分

●比準要素

比準項目	事例④の比準差別	事例⑥の比準差別	備考
駅までの距離	-4	-3	(1 分を 1%とする)
設備条件	-10	+10	本件との比較
周辺環境	-10	± 0	本件との比較
合 計	-24	7	
個別修正率	76%	107%	

●月額家賃設定方法

項 目	事例④から算出		事例⑥から算出		備考
[A]敷金運用益		250		140	(2%/年)
[B]礼金償却額		6,250		3,540	(初年度 50%)
[C]実際実質賃料		156,500		88,680	
[D]時点修正	[C] × 1.000	156,500	[C] × 1.065	94,400	(1 年を 1%とする)
[E]個別修正	[D] × 76%	118,900	[D] × 107%	101,000	(実質賃金)

上記より民間物件として建設した場合の戸建て賃貸住宅の賃料は、101,000 円／月～118,900 円／月が適正価格となる。なお、民間物件は家賃収入による利益を見込んでの価格設定であり、必ずしも今回の地域優良賃貸住宅の家賃とイコールにはならないが、地域優良賃貸住宅の整備指針として、民間の賃貸物件の需要を圧迫しないことが求められている。

5. 総事業費概算

土地取得		敷地面積		㎡単価		土地取得費	
		4,671 ㎡		15,000 円		70,065,000 円	
造成工事		全体工事費		開発関係業務		造成工事費	
		71,700,000 円		4,500,000 円		76,200,000 円	
住宅建築工事		1 戸あたりの 面積	戸数	㎡単価 (251,000 円*1) × 1.1		住宅建築工事費	
		平屋タイプ	75 ㎡	8 戸	276,100 円		165,660,000 円
		2 階建て タイプ	79 ㎡	10 戸	276,100 円		218,119,000 円
		合 計					383,779,000 円
設計・監理	基本計画	基本設計*2	実施設計*2	申請業務*3	監理費一式*4	設計監理費	
	3,563,000 円	3,150,000 円	8,680,000 円	3,920,000 円	6,620,000 円	25,933,000 円	
総 事 業 費 (税込)						555,977,000 円	

*1：国交省 2025.8 公表(建設コスト情報)

*2：国交省告示 8 号算定 類型 6 号 第一類 462 ㎡(タイプ別合計面積)

*3：群馬県土木事務所 確認申請手数料、完了検査手数料、設計・建設住宅性能評価申請料

*4：国交省告示 8 号算定 類型 6 号 第一類 18 棟

6-1. 平屋建てタイプ 家賃算定

1戸あたりの建設費	土地取得費	造成工事費	開発関係業務	住宅建築工事費	設計監理費	建設費計
	3,490,000 円	2,200,000 円	224,000 円	20,710,000 円	1,440,000 円	28,064,000 円
家賃 (満室時)	回収期間		建設費用	維持管理費	火災保険料	家賃(千円止め)
	30 年		28,064,000 円	82,000 円	10,000 円	
	1ヶ月あたり		77,956 円	6,833 円	833 円	85,000 円
家賃 (空室損失考慮)	入居率(8戸中1戸空室)					家賃(千円止め)
	87.5%					97,000 円

維持管理費(平屋建て) = (1戸あたりの住宅建築工事費 75 ㎡ × 276,100 円) × 0.4%

6-2. 2階建てタイプ 家賃算定

1戸あたりの建設費	土地取得費	造成工事費	開発関係業務	住宅建築工事費	設計監理費	建設費計
	2,710,000 円	1,749,000 円	173,000 円	21,810,000 円	1,440,000 円	27,882,000 円
家賃 (満室時)	回収期間		建設費用	維持管理費	火災保険料	家賃(千円止め)
	30 年		27,882,000 円	87,000 円	10,000 円	
	1ヶ月あたり		77,450 円	7,250 円	833 円	85,000 円
家賃 (空室損失考慮)	入居率(10戸中1戸空室)					家賃(千円止め)
	90%					94,000 円

維持管理費(2階建て) = (1戸あたりの住宅建築工事費 79 ㎡ × 276,100 円) × 0.4%