川崎町営住宅長寿命化計画

平成２３年１０月

川　崎　町

目　　次

１．　計画策定の背景・目的・位置づけ
　１－１　背景 ---------- 1
　１－２　目的 ---------- 1
　１－３　計画の位置づけ ---------- 2
　１－４　計画期間 ---------- 2
　１－５　上位計画・関連計画
　　（１）上位計画 ---------- 2
　　（２）関連計画 ---------- 2
２．　川崎町の概要
　２－１　川崎町の現状
　　（１）位置 ---------- 3
　　（２）交通 ---------- 4
　　（３）人口・世帯 ---------- 4
　　（４）人口構造の将来推計 ---------- 8
　　（５）就業・産業 ---------- 9
　　（６）公共公益・医療福祉施設 ---------- 11
　２－２　川崎町の住宅事情
　　（１）公営住宅ストックの推移 ---------- 14
　　（２）公営住宅の比率 ---------- 16
　　（３）住宅の所有・居住水準 ---------- 17
３．　川崎町営住宅の概要
　３－１　町営住宅の現況
　　（１）位置・立地 ---------- 19
　　（２）建物の概要 ---------- 19
　３－２　町営住宅の入居状況
　　（１）団地別入居世帯の状況 ---------- 28
　　（２）町営住宅空家応募の状況 ---------- 30
　　（３）維持管理の状況 ---------- 32
　　（４）従来の取り組み ---------- 33
４.課題の整理
　４－１　団地の統合
　　（１）団地の統合、跡地活用の方向性 ---------- 34
　　（２）建替団地の優先順位 ---------- 34
　４－２　財源の確保
　　（１）国の補助金、起債償還 ---------- 34
　　（２）家賃の設定 ---------- 34
　４－３　住宅の活用期間 ---------- 34
　４－４　将来管理戸数 ---------- 35
　４－５　著しく老朽化した住宅の除却 ---------- 35
　４－６　入居・管理の適正化 ---------- 35
５.町営住宅再生の方向性
　５－１　町営住宅の役割 ---------- 36
　５－２　将来目標管理戸数
　　（１）管理戸数などの現状 ---------- 36
　　（２）人口・世帯数の現状 ---------- 36
　　（３）将来目標管理戸数 ---------- 37
　５－３　町営住宅の統合 ---------- 38

目　　次

５－４　町営住宅の整備基準
（１）維持管理・改善団地の改善事業 ---------- 40
（２）建替団地の型別供給割合・面積基準 ---------- 40
５－５　町営住宅の使用期間 ---------- 41
５－６　建替・改善・維持管理対象住宅の選定 ---------- 41
５－７　著しく老朽化した住宅の除却促進 ---------- 41
５－８　入居・管理制度 ---------- 41
６．　長寿命化に関する基本方針
６－１　維持管理の方針 ---------- 44
６－２　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 ---------- 44
６－３　ストック活用の基本方針
（１）計画的な建替・改善 ---------- 44
（２）ストック活用の基本方針 ---------- 45
７．　長寿命化を図るべき町営住宅
７－１　長寿命化を図るべき町営住宅 ---------- 46
８．　手法の選定フロー
８－１　手法の選定フロー ---------- 47
８－２　住棟別手法判定
（１）活用手法の選定基準 ---------- 48
（２）各判定の考え方 ---------- 48
８－３　町営住宅の活用手法 ---------- 50
９．　長寿命化のための維持管理
９－１　計画期間内に実施する修繕管理・個別改善事業の内容 ---------- 55
９－２　住棟単位の修繕・個別改善事業等一覧 ---------- 56
９－３　建替えに係る事業予定一覧 ---------- 58
10.　建替事業の実施方針・スケジュール
10－１　建替事業の実施方針 ---------- 60
10－２　建替建設事業スケジュール ---------- 61
10－３　建替建設概算事業費 ---------- 62
11.　改善事業の実施方針・スケジュール
11－１　改善事業の実施方針
（１）対象とする町営住宅 ---------- 63
（２）改善事業の取り組み ---------- 63
11－２　改善概算事業費 ---------- 64
12.　ケーススタディ（建替計画の事例研究）
12－１　建替計画方針
（１）豊州団地と大峰団地の現状 ---------- 65
（２）建替計画方針 ---------- 65
12－２　建替計画案
（１）豊州団地 ---------- 65
（２）大峰団地 ---------- 66
12－３　住戸計画案
（１）木造準耐火構造 ---------- 67
（２）耐火構造 ---------- 67

資料：策定体制及び策定経過

１．　計画策定の背景・目的・位置づけ

１－１　背景

昭和 30 年代以降に供給された町営住宅のストックは､更新時期が過ぎているもの、新たに更新時期を迎えようとしているものがある。建替団地の事業促進や、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められている。また、十分な安全性や居住性を備えており長期活用を図るべき住棟について、予防保全的な観点から定期点検などに基づく維持管理が求められている。なお、町営住宅は一般公営 5 団地 360 戸、特目 24 団地 630 戸、改良 16 団地 1,454 戸の合計 41 団地（4 団地は、一般公営・特目・改良が混在している）2,444 戸を管理している。

一方、川崎町には福岡県営住宅 7 団地 491 戸があり、福岡県住生活基本計画（計画期間、平成 18 年度～平成 27 年度）において、住宅困窮者の多様化に対応する住宅セーフティネットの充実を図るため、公営住宅などの整備・改善、入居の適正化、管理の合理化、公共賃貸住宅の運営主体間の連携強化、大規模災害時の被災者住宅確保の支援など、取り組む施策を明らかにしている。

１－２　目的

長寿命化計画は、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による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するが、これらのことを踏まえながら、町営住宅の充実を図るため、建替事業と既存住宅の長期活用を推進する基本方針やケーススタディ、財源などさまざまな課題について検討する。住宅の建替えと長期活用の判断は､昭和 56 年以降に建設された住宅と耐震診断により構造の安全が確認できている住宅は個別改善･維持管理､昭和 55 年以前に建設され構造体の安全確認が行われていない住宅は建替えが基本になると考える。

なお、町営住宅を耐震性能で見ると、昭和 55 年以前に建設され構造体の安全確認が行われていない住宅は 21 団地 1,115 戸である｡耐震診断及び新耐震基準により構造の安全が確認できている住宅は 23 団地 1,329 戸である。（3 団地は、構造の安全が確認できている住宅と確認できていない住宅が混在している）耐用年限で見ると、2011 年に耐用年限を超えているのは 13 団地 261 戸である。

１－３　計画の位置づけ

川崎町営住宅長寿命化計画は、川崎町総合計画の下位計画として位置づける。また、川崎町営住宅ストック総合活用計画（見直し）（平成 20 年 1 月）については、川崎町営住宅長寿命化計画に統合するものとする。

１－４　計画期間

計画期間は、平成 24 年度（2012 年度）から平成 33 年度（2021 年度）までの 10 年間とする。平成 28 年度に中間見直し、平成 33 年度には抜本的な見直しを行い新たな計画を策定する。また、社会情勢の変化や事業進捗などにより必要性が生じた場合にも見直しを行う。

１－５　上位計画・関連計画

（１）上位計画

第 4 次川崎町総合計画（平成 17 年度～平成 26 年度）

（２）関連計画

過疎地域自立促進計画（平成 22 年度～平成 27 年度）

川崎町地域福祉計画（平成 23 年度～平成 26 年度）

２．　川崎町の概要

２－１　川崎町の現状

（１）位置

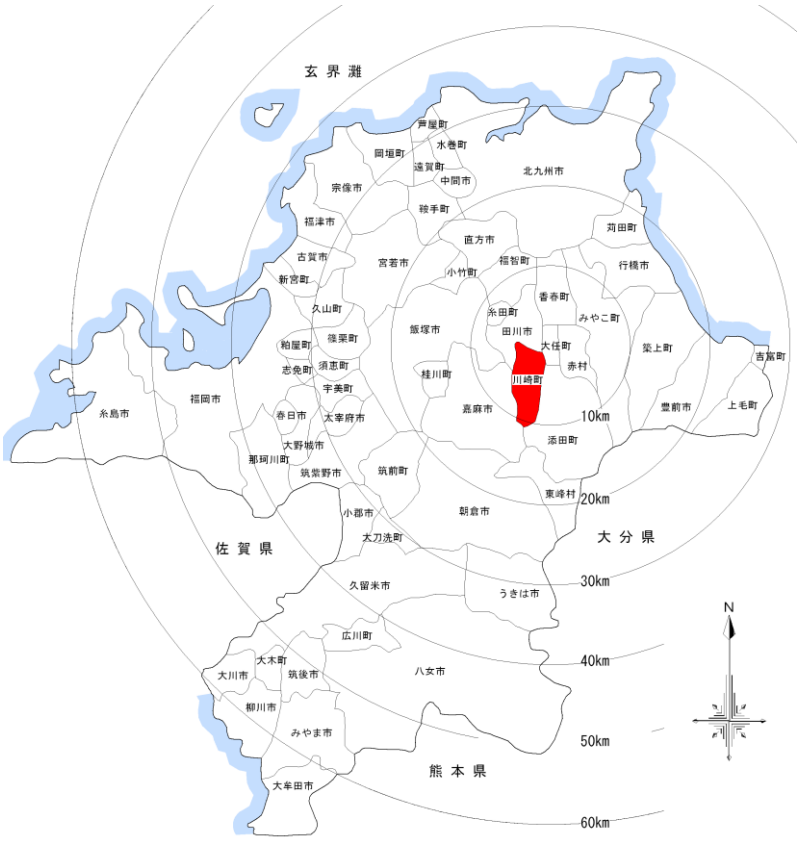
川崎町は、福岡県のほぼ中央に位置し、東西 4.9km、南北 12.6km、総面積 36.12ｋ㎡の南北に細長い地形である。町の北部は田川市、東部は大任町、添田町、南部は嘉麻市と接している。

町の中心部は、JR 日田彦山線豊前川崎駅を中心に東西 1km にわたり商店街が続き、これを取りまく形で住宅街が形成されている。また、近年池尻地区、三井地区に新しい住宅街が形成されている。

北部は、池尻、森安地区を中心に公営住宅団地と集落が混在し、田原地区を貫通する国道 322 号線及び県道 95 号添田赤池線沿いにはスーパーや飲食店などの進出が目立ち、国道 322 号線バイパス沿いには企業も進出し商工業地域として発展しつつある。

南部は、県道田川桑野線沿いに住宅地と農地が点在し、中元寺川両域は豊かな穀倉地帯と山間部に集落が点在する農村地帯となっている。

21 世紀を迎え、今日、第４次川崎町総合計画(平成 17 年３月)による「いきがい・ふれあい・安心のまち」を目標とする取り組みが展開されている。



（２）交通

川崎町は、田川市に隣接し福岡市へは約 50km の位置にある。主要道路は県道田川桑野線、添田赤池線が中央を縦断し、県道川崎猪国線、川崎大行線が横断し南西は嘉麻市、北は北九州市、東は京築地区方面に連絡しており、町の生活や産業活動の大きな路線である。周辺市町への道路網は、県道 9 路線、町道 45 路線が整備されている。

鉄道は、北九州市と大分県日田市を結ぶ JR 日田彦山線（豊前川崎駅、池尻駅）が走っている。

バスは、県道田川桑野線、添田赤池線を西鉄バス筑豊が運行しているが、町の東西を結ぶ便がないことや南部山間集落への便が少なく、一部については全くないことが課題であった。このため、町内を巡回する「ふれあいバス」を運行している。

（３）人口・世帯

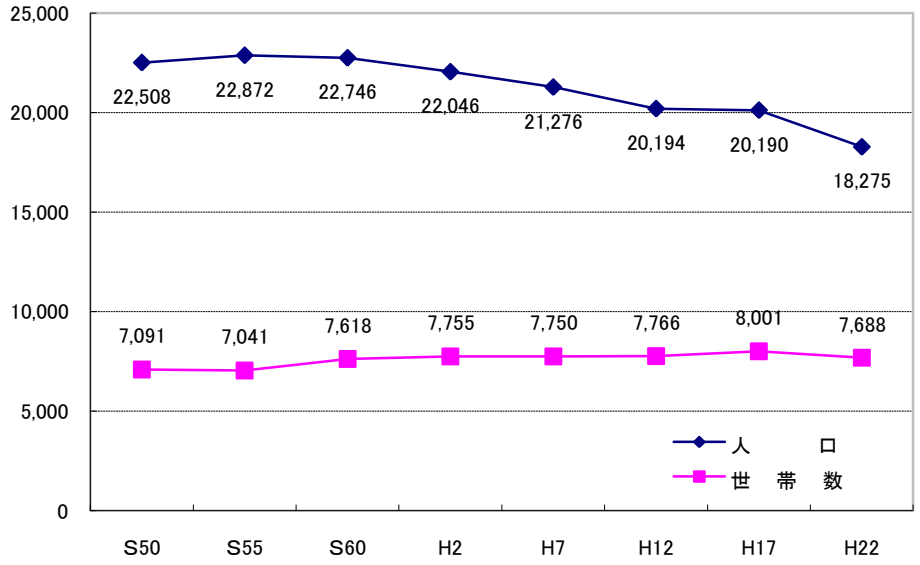
本町人口のピークは国勢調査によると、戦前では昭和 15 年当時 24,663 人、戦後では昭和 33 年 43,102 人である。これは石炭産業の隆盛がもたらしたものである。

本町の人口は、昭和 30 年代後半から始まるエネルギー革命による石炭産業の衰退により、昭和 35 年以降人口の流出が続き昭和 50 年には 22,508 人にまで減少し、その減少率は実に 42.2%である。

表）人口及び世帯の推移を見ると、昭和 50 年以降は 22,000 人から 20,000 人程度で推移しており、今日の町人口は 18,275 人（平成 22 年国勢調査速報集計結果）である。

1 世帯当たりの人員は、平成 22 年において 2.38 人/世帯となっており福岡県市部 2.36 人/世帯より多いものの福岡県全体 2.40 人/世帯、福岡県郡部 2.72 人/世帯と比べると少なくなっている。

本町の人口及び世帯の推移は、石炭産業衰退の影響を受けた筑豊地区に共通して見られる傾向を示している。

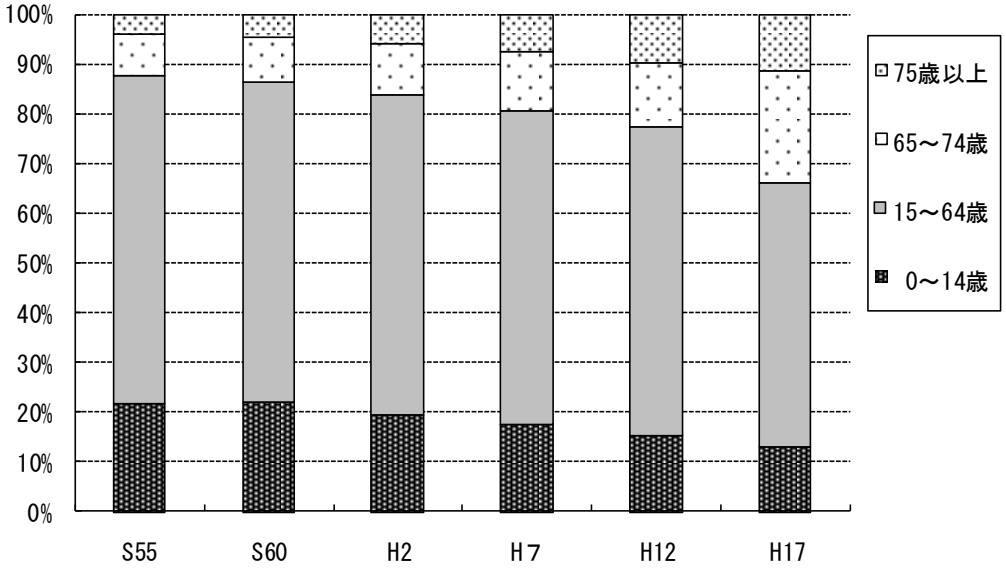


表）人口及び世帯の推移　　（国勢調査　※平成 22 年のみ速報集計結果）

区　分 年	人口 （人）	世 帯 数 （世帯）	1 世帯当たり人員 （人）
昭和 50 年	22, 508	7, 091	3. 17
昭和 55 年	22, 872	7, 041	3. 24
昭和 60 年	22, 746	7, 618	2. 98
平成 2 年	22, 046	7, 755	2. 84
平成 7 年	21, 276	7, 750	2. 74
平成 12 年	20, 190	7, 766	2. 59
平成 17 年	20, 115	8, 001	2. 51
平成 22 年	18, 275	7, 688	2. 38

表）福岡県の人口及び世帯　　（平成 22 年国勢調査速報集計結果）

	人口（人）	世帯数（世帯）	世帯人員(人/世帯)
福　岡　県	5, 072, 804	2, 110, 880	2. 40
福岡県市部	4, 414, 875	1, 869, 134	2. 36
福岡県郡部	657, 929	241, 746	2. 72



表）高齢者人口の推移　　（国勢調査）

（上段：人　下段：町人口に対する構成比）

区　分		昭和 55 年	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年
川崎町	75 歳以上	1,731	1,090	1,332	1,583	1,965	2,562
		(7.5%)	(4.8%)	(6.0%)	(7.4%)	(9.7%)	(12.7%)
	65 歳以上	2,825	3,116	3,587	4,162	4,567	5,170
		(12.4%)	(13.7%)	(16.3%)	(19.6%)	(22.6%)	(25.7%)
	15～64 歳	15,146	14,630	14,221	13,454	12,601	12,000
		(66.2%)	(64.3%)	(64.5%)	(63.2%)	(62.4%)	(59.7%)
	0～14 歳	4,901	5,000	4,238	3,660	3,022	2,945
		(21.4%)	(22.0%)	(19.2%)	(17.2%)	(14.9%)	(14.6%)
福岡県 65 歳以上		9.4%	10.6%	12.4%	14.8%	16.8%	19.8%
全国 65 歳以上		9.1%	10.3%	12.0%	14.5%	16.7%	20.1%

表）高齢者人口の推移を見ると、65 歳以上の高齢者人口は年々急速に増加しており平成 17 年ではその構成比は 25.7%を占め、福岡県の 19.8%、全国の 20.1%を大きく上回っている。

表）田川広域市町村圏における 65 歳以上人口一覧表

（平成 21 年度福岡県高齢者福祉関係基礎資料集計）

区分		総人口（人）	65 歳以上（人）	高齢化率（%）	75 歳以上（人）	後期高齢化率（%）
田川広域市町村圏	川崎町	19,834	5,377	27.1	2,749	13.9
	田川市	51,563	13,876	26.9	7,164	13.9
	香春町	12,740	3,885	30.5	2,053	16.1
	添田町	11,705	3,812	32.6	2,118	18.1
	福智町	25,602	6,412	25.0	3,382	13.2
	糸田町	10,128	2,811	27.8	1,495	14.8
	大任町	5,759	1,575	27.3	815	14.2
	赤　村	3,539	1,033	29.2	590	16.7
福岡県		5,080,443	1,095,115	21.6	527,712	10.4

表）田川広域市町村圏における 65 歳以上人口一覧表を見ると、本町の高齢化率 27.1%は、福智町、田川市に次いで低くなっている。また、75 歳以上の後期高齢化率も福智町に次いで低くなっている。

（４）人口構造の将来推計

表）川崎町の将来推計　　（国立社会保障・人口問題研究所 平成 22 年 12 月推計）

	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	平成 32 年	平成 37 年	平成 42 年	平成 47 年
人口（人）	20,115	19,668	19,069	18,373	17,610	16,816	15,989
人口指数（%）	100.0	97.8	94.8	91.3	87.5	83.6	79.5
年少人口割合（%） 0 歳～14 歳	14.6	13.9	13.2	12.3	11.9	11.6	11.5
生産年齢人口割合（%） 15 歳～64 歳	59.7	58.2	55.3	52.9	52.4	53.1	53.3
老年人口割合（%） 65 歳以上	25.7	27.9	31.5	34.7	35.7	35.3	35.2
75 歳以上人口割合（%）	12.7	14.8	16.3	17.8	20.7	23.1	23.3

表）福岡県の人口構造の将来推計

区分	総人口（人）	年齢 3 区分別人口						生産年齢人口／老年人口（人）
		0～14 歳（年少人口）		15～64 歳（生産年齢人		65 歳以上（老年人口）		
		人口（人）	割合（%）	人口（人）	割合（%）	人口（人）	割合（%）	
昭和 60 年	4,719,259	1,028,211	21.8	3,190,270	67.6	499,288	10.6	6.4
平成 2 年	4,811,050	910,356	18.9	3,287,878	68.3	597,869	12.4	5.5
平成 7 年	4,933,393	815,170	16.5	3,382,470	68.6	728,574	14.8	4.6
平成 12 年	5,015,699	742,740	14.8	3,393,080	67.6	870,290	17.4	3.9
平成 17 年	5,049,908	701,195	13.9	3,326,610	65.9	997,798	19.8	3.3
平成 22 年	5,034,000	665,000	13.2	3,243,000	64.4	1,126,000	22.4	2.9
平成 27 年	4,977,000	609,000	12.2	3,066,000	61.6	1,301,000	26.1	2.4
平成 32 年	4,884,000	551,000	11.3	2,929,000	60.0	1,404,000	28.7	2.1
平成 37 年	4,759,000	503,000	10.6	2,824,000	59.3	1,433,000	30.1	2.0
平成 42 年	4,609,000	466,000	10.1	2,707,000	58.7	1,436,000	31.2	1.9
平成 47 年	4,440,000	436,000	9.8	2,558,000	57.6	1,446,000	32.6	1.8

注記：平成 17 年までは総務省統計局「国勢調査」

平成 22 年度以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口」（平成 19 年 5 月中位推計）

（５）就業・産業

表）流出・流入人口を見ると、本町に常住する就業者 6,894 人のうち本町で従業しているのは 3,402 人（49.3%）である。他市区町村の従業地としては隣接する田川市 1,497 人（21.7%）が多くを占めており、筑豊地域の中心である田川市への就業依存が高くなっている。就業地先は車で１時間程度の通勤圏にあるものと思われる。

流入人口を見ると、他市区町村に常住する就業者 2,064 人（37.8%）が本町を従業地としているが、工業団地への就業が影響していると推測される。

本町の従業者のうち 3,402 人（62.2%）が本町に常住している。

表）流出・流入人口　　（平成 17 年国勢調査）

区　分			流　出		区　分			流　入	
			就業者数（人）	流出率（%）				就業者数（人）	流入率（%）
川崎町に常住			6,894	100.0	川崎町で従業			5,466	100.0
川崎町で従業			3,402	49.3	川崎町に常住			3,402	62.2
他市区町村で従業			3,492	50.7	他市区町村に常住			2,064	37.8
	第 1 位	田川市	1,497	21.7		第 1 位	田川市	780	14.3
	第 2 位	北九州市	236	3.4		第 2 位	添田町	293	5.4
	第 3 位	飯塚市	225	3.3		第 3 位	香春町	109	2.0
	第 4 位	添田町	172	2.5		第 4 位	糸田町	100	1.8
	第 5 位	直方市	151	2.2		第 5 位	飯塚市	91	1.7
	第 6 位	香春町	137	2.0		第 6 位	大任町	85	1.6
	第 7 位	福岡市	107	1.6		第 7 位	旧山田市	67	1.2
	第 8 位	大任町	101	1.5		第 8 位	旧金田町	58	1.1
	第 9 位	糸田町	63	0.9		第 9 位	旧赤池町	43	0.8
	第 10 位	旧方城町	60	0.9		第 10 位	旧方城町	41	0.8
	その他		743	10.8		その他		397	7.3

表）産業別人口を見ると、就業人口は減少が続いている。産業別にみると第１次産業は主に農業であるが、人口、構成比ともに減少傾向が続いている。第２次産業も人口、構成比ともに減少傾向にある。第３次産業の構成比は増加傾向にある。業種別でみるとサービス業が最も著しい増加傾向にある。

表）産業別人口　　（平成 17 年国勢調査）

区分		平成２年		平成７年		平成 12 年		平成 17 年	
		総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数	構成比
		（人）	（%）	（人）	（%）	（人）	（%）	（人）	（%）
第１次	農　業	264	3.24	241	3.00	244	3.25	198	2.87
	林　業	1	0.02	5	0.06	4	0.05	1	0.02
	漁　業	5	0.06	1	0.01	0	0.00	0	0.00
	小　計	270	3.31	247	3.07	248	3.30	199	2.89
第２次	鉱　業	19	0.23	13	0.16	15	0.20	10	0.15
	建設業	1,947	23.93	1,999	24.80	1,794	23.90	1,235	17.91
	製造業	1,447	17.78	1,231	15.27	899	11.90	868	12.59
	小　計	3,413	41.94	3,243	40.24	2,708	36.00	2,113	30.65
第３次	卸売･小売･飲食店･宿泊業	1,656	20.35	1,629	20.21	1,611	21.50	1,440	20.88
	金融･保険・不動産業	155	1.90	138	1.71	124	1.70	115 1	1.67
	運輸･情報･通信業	444	5.45	443	5.50	413	5.60	365	5.29
	電気･ガス･熱供給･水道業	34	0.42	42	0.52	66	0.80	24	0.35
	医療･福祉･教育･学習支援･複合サービス･サービス業	1,773	21.79	1,953	24.23	2,059	27.40	2,419	35.09
	公　務	392	4.81	356	4.42	268	3.50	206	2.99
	小　計	4,454	54.73	4,561	56.59	4,541	60.50	4,569	66.27
分類不能の産業		1	0.02	8	0.10	9	0.11	13	0.19
総　数		8,138	100.00	8,059	100.00	7,506	100.00	6,894	100.00

（６）公共公益・医療福祉施設

○官公署

川崎町役場、田川地区消防組合川崎分署、田川警察署川崎警部交番

○都市運営施設

ＪＲ豊前川崎駅、ＪＲ池尻駅、豊前川崎郵便局、川崎町浄水場、大峰浄水場、田川市川崎町清掃センター、田川地区斎場

○社会教育・文化施設

川崎町民会館、図書館（パピルスホール）、大峰ふれあいセンター、安宅交流センター

○学校教育施設

幼稚園－1、小学校－4、中学校－3、川崎町学校給食センター、福岡県立川崎特別支援学校

○福祉施設

保育所－9、サン・スクエアかわさき（川崎町総合福祉センター、川崎町保健センター、老人福祉センター）、高齢者福祉施設－55、障害者福祉施設－3

○スポーツ・レクリェーション施設

川崎中央体育館、川崎町勤労青少年ホーム、運動公園（Ｂ＆Ｇ海洋センター、テニス場、野球場、相撲場）

○医療機関

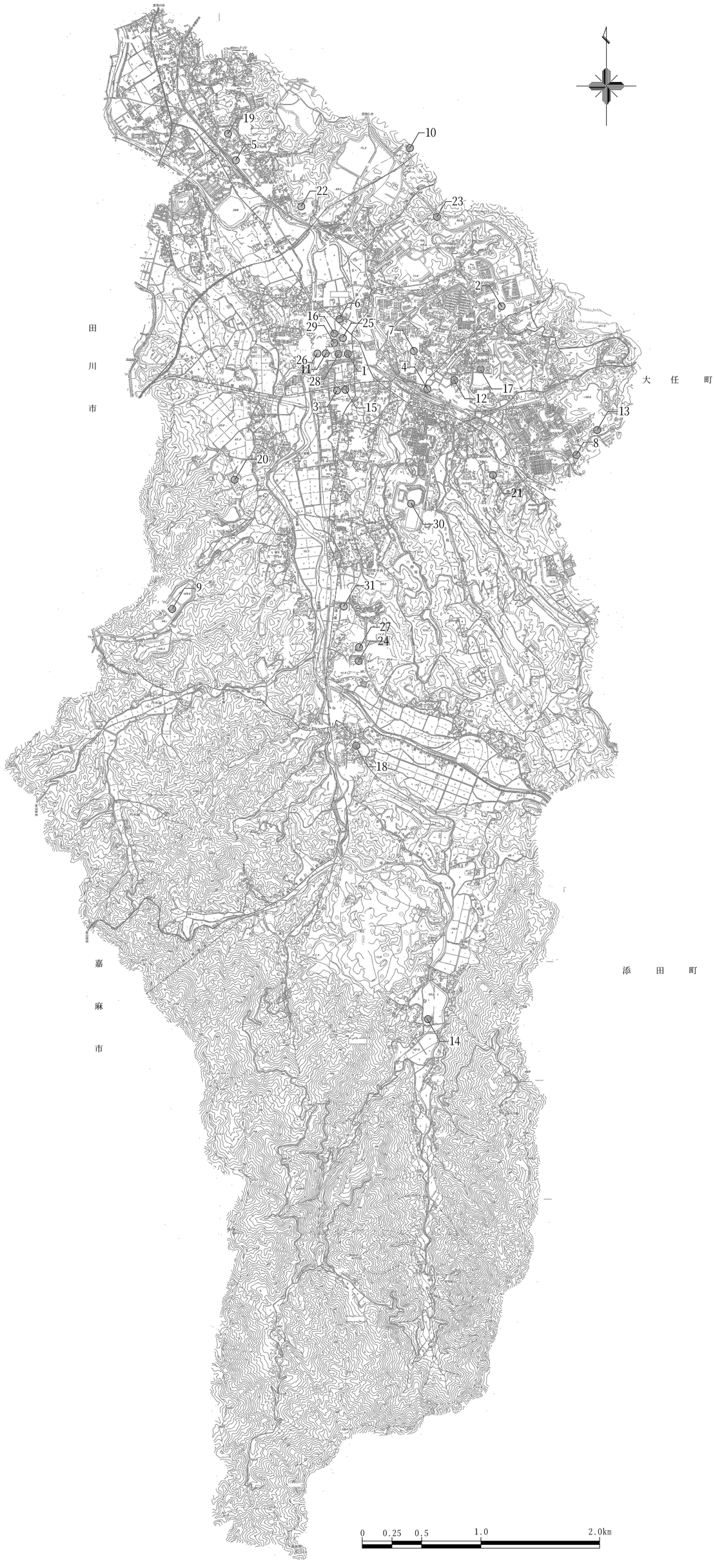
町立病院－１、病院－4、診療所－7、歯科医院－10

○指定文化財

本町には室町時代の僧雪舟が築庭したとされる国指定名勝「藤江氏魚楽園」をはじめ数多くの名所旧跡があるが、未だ知名度が低く一般的には知られていないのが現状である。

表）　指定文化財一覧

名　称	所在地	国・県指定の有無
安　宅　の　滝	安　　宅	
輪　蔵　付　経　蔵（光蓮寺）	東　川　崎	福岡県指定有形民俗文化財
菩　提　樹（光蓮寺）	東　川　崎	天然記念物
戸　山　原　古　墳	下　真　崎	
藤　江　氏　魚　楽　園	荒　　平	国指定名勝
淡　島　神　社	黒　　木	
田　代　の　森	安　　宅	県森林浴百選
不　動　明　王	安　　宅	
杖　楽（田原正八幡神社）	中　田　原	福岡県指定無形民俗文化財



官公署	
1	川崎町役場
2	田川地区消防組合川崎分署
3	田川警察署川崎警部交番
都市運営施設	
4	JR豊前川崎駅
5	JR池尻駅
6	豊前川崎郵便局
7	川崎町浄水場
8	大峰浄水場
9	田川市川崎町清掃センター
10	田川地区斎場
社会教育・文化施設	
11	川崎町民会館
12	図書館（パピルスホール）
13	大峰ふれあいセンター
14	安宅交流センター
学校教育施設	
15	町立幼稚園
16	川崎小学校
17	川崎東小学校
18	真崎小学校
19	池尻小学校
20	川崎中学校
21	鷹峰中学校
22	池尻中学校
23	川崎町学校給食センター
24	福岡県立川崎特別支援学校
福祉施設	
25	川崎町立同和保育所
26	サン・スクエアかわさき
27	養護老人ホーム愛光園
ｽﾎﾟｰﾂ・ﾘｸﾘｴｰｼｮﾝ施設	
28	川崎中央体育館
29	川崎町勤労青少年ホーム
30	運動公園
医療機関	
31	町立病院

公共公益施設位置図

２－２　川崎町の住宅事情

（１）公営住宅ストックの推移

本町は、県営住宅 7 団地 491 戸と町営住宅 41 団地 2,444 戸の計 48 団地 2,935 戸の公営住宅をストックしており、公営住宅の世帯数比率は福岡県のトップにある。

公営住宅の建設は昭和 34 年度から始まっている。本町の炭鉱閉山時である昭和 40 年前後に集中して建設されており、公営住宅が炭鉱閉山後のまちづくりに果たした役割は大きなものがあるといえる。旧炭鉱地周辺を中心に建設されたため、丘陵地に建つ住宅が多く、小規模の団地が点在しているため、管理に労力を要する状態にある。

本町がストックしている町営住宅 2,444 戸の種別の内訳は、一般公営住宅 360 戸、特目公営住宅 630 戸、改良住宅 1,454 戸となっており、特目住宅と改良住宅の占める割合が多くなっている。

町営住宅の構造は、木二 10 戸（0.4%）、簡平 409 戸（16.7%）、簡二 1,191 戸（48.7%）、準平 99 戸（4.1%）、準二 147 戸（6.0%）、中耐 588 戸（24.1%）となっており、非耐火構造の住宅が約 65%を占めている。また、庭付きの平屋建、２階建が多くなっており、高齢者世帯の入居に配慮している。

町営住宅の特色

- 町営住宅の世帯数比率は福岡県のトップクラスにある。
- 特目住宅、改良住宅が過半数を占めている。
- 入居者の高齢化が進行している。入居者の移動が少なく、定住状態にある。若い世代の入居が少ない。

注記：中耐－中層耐火構造（中層は、3～5 階建）
準平－準耐火構造平屋建　・　準二－準耐火構造二階建
簡平－簡易耐火構造平屋建　・　簡二－簡易耐火構造二階建

表）公営住宅ストックの推移

建設年度	S34	S35	S36	S37	S38	S39	S40	S41	S42	S43	S44	S45	S46	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59
	1960	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984
町営住宅戸数	0	18	37	20	20	17	19	14	10	24	62	253	194	150	144	136	20	42	90	108	119	92	123	81	72	36
町営住宅ストック数	0	18	55	75	95	112	131	145	155	179	241	494	688	838	982	1, 118	1, 138	1, 180	1, 270	1, 378	1, 497	1, 589	1, 712	1, 793	1, 865	1, 901
県営住宅戸数	20	0	16	14	37	0	0	14	0	34	20	0	0	0	0	0	28	24	20	36	0	0	0	0	0	70
県営住宅ストック数	20	20	36	50	87	87	87	101	101	135	155	155	155	155	155	155	183	207	227	263	263	263	263	263	263	333
公営住宅ストック数	20	38	91	125	182	199	218	246	256	314	396	649	843	993	1, 137	1, 273	1, 321	1, 387	1, 497	1, 641	1, 760	1, 852	1, 975	2, 056	2, 128	2, 234
人口	38, 765	38, 765	36, 668	33, 137	31, 289	30, 455	29, 733	28, 256	26, 697	25, 993	24, 935	24, 560	23, 922	23, 693	23, 473	23, 613	23, 721	23, 869	23, 930	23, 941	23, 847	23, 830	23, 923	23, 967	23, 907	23, 874
世帯数	9, 193	9, 193	8, 590	7, 640	7, 760	7, 787	7, 794	7, 682	7, 575	7, 570	7, 468	7, 505	7, 456	7, 505	7, 564	7, 693	7, 830	7, 918	8, 053	8, 109	8, 150	8, 223	8, 311	8, 422	8, 518	8, 566
町営住宅ストック数/世帯数%）	0. 00	0. 20	0. 64	0. 98	1. 22	1. 44	1. 68	1. 89	2. 05	2. 36	3. 23	6. 58	9. 23	11. 17	12. 98	14. 53	14. 53	14. 90	15. 77	16. 99	18. 37	19. 32	20. 60	21. 29	21. 89	22. 19
公営住宅ストック数/世帯数%）	0. 22	0. 41	1. 06	1. 64	2. 35	2. 56	2. 80	3. 20	3. 38	4. 15	5. 30	8. 65	11. 31	13. 23	15. 03	16. 55	16. 87	17. 52	18. 59	20. 24	21. 60	22. 52	23. 76	24. 41	24. 98	26. 08

建設年度	S60	S61	S62	S63	S64・H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
町営住宅戸数	42	69	78	94	0	24	110	68	30	0	36	48	18	56	0	34	0	8	0	8	8	6	12	12	0	0
町営住宅ストック数	1, 943	2, 012	2, 090	2, 184	2, 184	2, 208	2, 318	2, 386	2, 416	2, 416	2, 452	2, 500	2, 518	2, 574	2, 574	2, 609	2, 609	2, 617	2, 615	2, 606	2, 600	2, 602	2, 600	2, 612	2, 606	2, 444
県営住宅戸数	64	0	0	0	0	0	0	0	70	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
県営住宅ストック数	397	397	397	397	397	397	397	397	467	467	491	491	491	491	491	491	491	491	491	491	491	491	491	491	491	491
公営住宅ストック数	2, 340	2, 409	2, 487	2, 581	2, 581	2, 605	2, 715	2, 783	2, 883	2, 883	2, 943	2, 991	3, 009	3, 065	3, 065	3, 100	3, 100	3, 108	3, 106	3, 097	3, 091	3, 093	3, 091	3, 103	3, 097	2, 935
人口	23, 793	23, 728	23, 627	23, 454	23, 234	22, 484	22, 710	22, 530	22, 356	22, 374	22, 280	22, 112	21, 928	21, 848	21, 626	21, 533	21, 408	21, 448	21, 301	21, 130	20, 908	20, 688	20, 332	19, 959	19, 642	19, 377
世帯数	8, 570	8, 617	8, 595	8, 583	8, 552	8, 568	8, 533	8, 692	8, 638	8, 670	8, 748	8, 773	8, 843	8, 927	8, 997	9, 090	9, 200	9, 325	9, 446	9, 527	9, 604	9, 624	9, 619	9, 569	9, 513	9, 466
町営住宅ストック数/世帯数%）	22. 67	23. 35	24. 32	25. 45	25. 54	25. 77	27. 17	27. 45	27. 97	27. 87	28. 03	28. 50	28. 47	28. 83	28. 61	28. 70	28. 36	28. 06	27. 68	27. 35	27. 07	27. 04	27. 03	27. 30	27. 39	25. 82
公営住宅ストック数/世帯数%）	27. 30	27. 96	28. 94	30. 07	30. 18	30. 40	31. 82	32. 02	33. 38	33. 25	33. 64	34. 09	34. 03	34. 33	34. 07	34. 10	33. 70	33. 33	32. 88	32. 51	32. 18	32. 14	32. 13	32. 43	32. 56	31. 01

表）県営住宅　　（町調べ）

団地名	構造	階数	戸数	建設年度	備考
川崎	簡平	1	20	S34	
丸山	木造	1	16	S36	
			14	S37	
	簡平	1	22	S38	
			14	S41	
池尻	木造	1	15	S38	
西川崎	簡平	1	34	S43	H23～H27 年度 85 戸建替
			20	S44	
西本町	簡平	1	4	S50	
	簡二	2	24	S50	
			24	S51	
			20	S52	
			36	S53	
東洋	中耐	3・4・5	30	S59	
		3・5	40	S59	
		4・5	64	S60	
田原	中耐	4	1	H5	車イス住宅
		4	69	H5	
		3	24	H7	
合計			491	－	－

（２）公営住宅の比率

本町は、町営住宅 2,444 戸（一般公営 360 戸、特目 630 戸、改良 1,454 戸）、県営 491 戸の計 2,935 戸の公営住宅をストックしている。

公営住宅の世帯数比率をみると、本町の公営住宅の世帯数比率は田川広域市町村圏内においてトップにある。

表）田川広域市町村圏における公営住宅の世帯数比率　　（福岡県市町村要覧 平成 22 年版）

	住基(平成 22.3.31)		公営住宅の世帯数比率
	人　口（人）	世帯数（世帯）	（平成 21 年度）（%）
川崎町	19,666	9,513	27.1
田川市	51,027	23,933	20.9
香春町	12,586	5,602	12.8
添田町	11,600	4,949	19.8
福智町	25,335	11,185	17.3
糸田町	9,986	4,692	17.5
大任町	5,709	2,530	20.4
赤　村	3,503	1,485	9.3

（３）住宅の所有・居住水準

表）住宅に住む一般世帯の居住水準を見ると、持ち家の１世帯当り延べ面積は福岡県とほぼ同じで、１人当り延べ面積は福岡県より上回っている。

公営･都市機構･公社の借家を見ると、１世帯当り延べ面積、１人当り延べ面積ともに福岡県より上回っている。

表）住宅に住む一般世帯の居住水準　（平成 17 国勢調査）

		１世帯当たり人員（人）	１世帯当り延べ面積（㎡）	１人当り延べ面積（㎡）
持ち家	福岡県	2.88	118.0	40.9
	川崎町	2.62	118.4	45.2
公営･都市機構･公社の借家	福岡県	2.32（公営） 2.19（都市機構･公社）	52.6（公営） 48.9（都市機構･公社）	22.7（公営） 22.4（都市機構･公社）
	川崎町	2.25	57.2	25.4
民営の借家	福岡県	1.89	45.2	23.9
	川崎町	2.26	58.9	26.1
給与住宅	福岡県	2.51	60.5	24.1
	川崎町	2.63	73.2	27.8
間借り	福岡県	2.01	44.3	22.0
	川崎町	2.09	58.7	28.2

表）住宅の所有関係別一般入居世帯数を見ると、本町は福岡県及び田川広域市町村圏内他の市町村に比べ、公営･都市機構・公社の借家に住む一般世帯の占める割合が非常に大きいという特徴がある。

持ち家に住む一般世帯の占める割合 53.9%は、福岡県 54.5%に比べ低い水準を示しており、田川広域市町村圏内においても最も低い水準にある。

民営の借家に住む一般世帯の占める割合は 8.6%と低く、田川広域市町村圏内では赤村、大任町、添田町の次に低くなっている。

表）住宅の所有関係別一般入居世帯数　　（平成 17 国勢調査）

（上段：一般入居世帯数　下段：構成比 %）

		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	住宅に住む一般世帯合計
福岡県		1,065,9	192,739	618,381	60,780	18,501	1,956,3
		54.5	9.9	31.6	3.1	0.9	100.0
田川広域市町村圏	川崎町	4,281	2,911	679	19	47	7,937
		53.9	36.7	8.6	0.2	0.6	100.0
	田川市	10,998	5,089	3,494	281	175	20,037
		54.9	25.4	17.4	1.4	0.9	100.0
	香春町	3,386	700	472	22	39	4,619
		73.3	15.2	10.2	0.5	0.8	100.0
	添田町	3,119	931	255	24	19	4,348
		71.7	21.4	5.9	0.6	0.4	100.0
	旧金田町	1,786	813	250	2	19	2,870
		62.2	28.3	8.7	0.1	0.7	100.0
	糸田町	2,422	919	591	8	49	3,989
		60.7	23.0	14.8	0.2	1.2	100.0
	旧赤池町	2,371	760	254	8	24	3,417
		69.4	22.2	7.4	0.2	0.7	100.0
	旧方城町	1,769	505	265	18	19	2,576
		68.7	19.6	10.3	0.7	0.7	100.0
	大任町	1,483	505	115	4	10	2,117
		70.0	23.9	5.4	0.2	0.5	100.0
	赤　村	970	131	47	2	12	1,162
		83.5	11.3	4.0	0.2	1.0	100.0

注記：構成比は小数第 2 位を四捨五入しているため、合計は 100%にならない場合もある。
旧金田町、旧赤池町、旧方城町は平成 18 年 3 月合併により福智町となる。

３．　川崎町営住宅の概要

３－１　町営住宅の現況

（１）位置・立地

町営住宅の多くは旧炭鉱地周辺に建設されている。そのため団地は点在しており、丘陵地に建てられたものが多い。

（２）建物の概要

１）構造

構造別に見ると、昭和 50 年までに建設された住宅のほとんどは非耐火構造（木造、簡易耐火構造平屋建・簡易耐火構造二階建）であるが、昭和 50 年以降の建設は中層耐火構造が主流になっている。

全体的に見ると、非耐火構造の住宅が 7 割近くを占めている。

町営住宅の中で最も高層のものは 5 階建てとなっている。

２）居住水準・住宅規模

表）現況住戸居住水準を見ると、39.0 ㎡未満の住戸は 124 戸 34%で、すべて昭和 40 年代に建設されており、全て簡平である。

表）現況住戸タイプを見ると、２ＤＫタイプの住宅は 714 戸 29.2%で、昭和 40 年代前半までに建設されたものがほとんどである。昭和 40 年後半からは３ＤＫタイプが主流となっており、全体の 64.0%と、最も多くを占めている。

当時は、39.0 ㎡未満の住戸で、２ＤＫタイプの狭小な住戸は、単身世帯向け、少数世帯向けに供給されたものではなく、一般世帯向け住宅として供給されていた。

注記：各団地の住戸タイプ、建設年度については、P51～P54 の「住棟別手法判定一覧表」を参照。

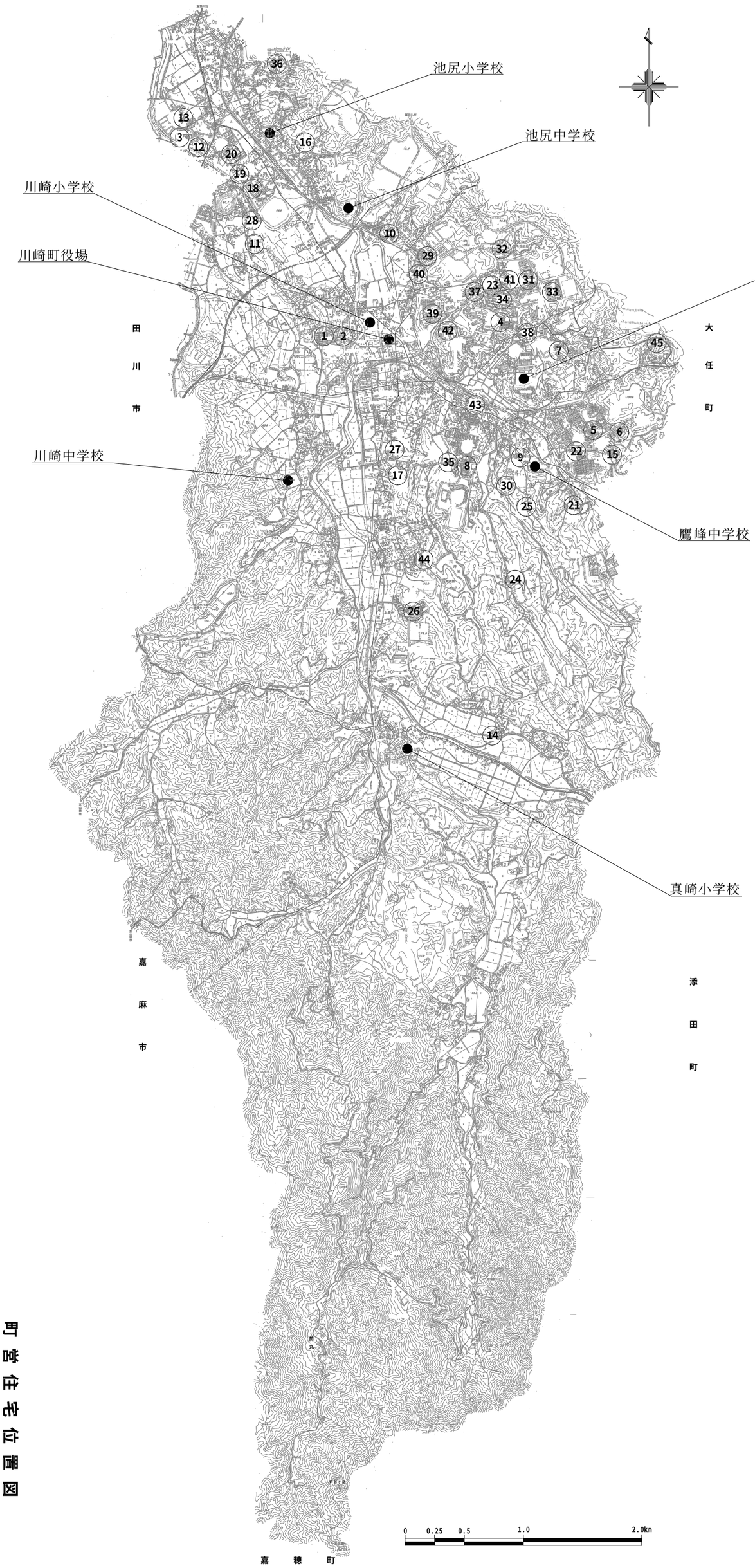
表）現況住戸居住水準

	一般公営住宅	特目住宅	改良住宅	合　計
39 ㎡未満	124 戸（ 34%）	—	—	124 戸（ 5%）
39 ㎡以上	236 戸（ 66%）	630 戸（100%）	1,454 戸（100%）	2,320 戸（ 95%）
合　　計	360 戸（100%）	630 戸（100%）	1,454 戸（100%）	2,444 戸（100%）

表）現況住戸タイプ

住戸タイプ	一般公営住宅	特目住宅	改良住宅	合　計
2DK	66 戸　（18%）	45 戸　（ 7%）	603 戸　（41%）	714 戸　（29.2%）
2LDK	36 戸　（10%）	—	—	36 戸　（ 1.5%）
3K	108 戸　（30%）	—	—	108 戸　（ 4.4%）
3DK	150 戸　（42%）	563 戸　（90%）	851 戸　（59%）	1,564 戸　（64.0%）
4K	—	14 戸　（ 2%）	—	14 戸　（ 0.6%）
4DK	—	8 戸　（ 1%）	—	8 戸　（ 0.3%）
合　計	360 戸　（100%）	630 戸　（100%）	1,454 戸　（100%）	2,444 戸　（100.0%）
身体障害者向住戸	—	2 戸	2 戸	4 戸

注記：身体障害者向け住宅は、特目第二米田団地 3DK・2 戸、改良号四郎団地 3DK・2 戸である。



	団地名	区分	戸数
1	大豊団地	① 一般	74
		② 特目	14
2	麦田団地	③ 特目	102
3	三井団地	④ 一般	54
4	大峰団地	⑤ 改良	389
		⑥ 一般	58
5	島廻団地	⑦ 一般	24
6	丸山団地	⑧ 特目	22
7	鷹ノ巣団地	⑨ 特目	14
8	岩鼻団地	⑩ 特目	24
9	西田原団地	⑪ 特目	24
10	三ヶ瀬団地	⑫ 改良	40
		⑬ 特目	16
11	上真崎団地	⑭ 特目	9
12	弓折団地	⑮ 特目	16
13	池尻団地	⑯ 特目	25
14	東川崎団地	⑰ 特目	10
15	東洋団地	⑱ 一般	150
		⑲ 特目	46
16	豊州団地	⑳ 改良	246
17	飛渡団地	㉑ 特目	10
18	新修団地	㉒ 改良	48
19	郷城団地	㉓ 特目	5
20	東陽大ヶ原団地	㉔ 特目	6
21	米田団地	㉕ 特目	10
22	上豊州団地	㉖ 改良	108
23	八丁団地	㉗ 特目	10
24	第二西田原団地	㉘ 特目	9
25	東田原団地	㉙ 特目	162
26	第二米田団地	㉚ 特目	42
27	三井朝日町団地	㉛ 改良	96
28	号四郎団地	㉜ 改良	51
29	三井東町団地	㉝ 改良	94
30	西新町団地	㉞ 改良	138
31	成谷団地	㉟ 特目	10
32	手の浦団地	㊱ 特目	12
33	三井栄町団地	㊲ 改良	54
34	櫛毛団地	㊳ 特目	10
35	三井緑ヶ丘団地	㊴ 改良	76
36	田原団地	㊵ 改良	8
37	三井桜ヶ丘団地	㊶ 改良	18
38	三井けやき台団地	㊷ 改良	56
39	丸山希望ヶ丘団地	㊸ 改良	8
40	浦の谷団地	㊹ 特目	22
41	島廻緑ヶ丘団地	㊺ 改良	24
	合計	一般	360
		特目	630
		改良	1454
		総計	2444

町営住宅位置図

表）町営住宅の概要（位置・立地）－１

番号	団地名	区分 戸数	構造	階数	棟数	戸数	建設年度	住戸タイプ	住戸面積（㎡）	改善履歴	位置・立地	備考
1	大豊	一般 74戸	簡平	1	14	24	S43	2DK	31.41	なし	・JR豊前川崎駅より 1.2km	・非水洗 ・駐車スペースなし ・集会所1棟
						20	S44	2DK	31.41			
						12	S45	2DK	36.40			
			簡二	2	3	18	S44	2LDK	40.60			
		特目 14戸	簡平	1	3	14	S49	2DK	41.92	なし		
2	麦田	特目 102戸	中耐	3	6	36	S54	3DK	64.11	なし	・JR池尻駅より 0.9km	・エレベーターなし ・駐車スペース有り ・集会所1棟
						30	S55	3DK	64.11			
						36	S56	3DK	64.11			
3	三井	一般 54戸	簡二	2	9	18	S44	3K	40.60	なし	・JR豊前川崎駅より 0.7km ・西新町団地に隣接 ・丘陵地	・非水洗 ・駐車スペースなし ・集会所1棟
						18	S45	3K	40.60			
						18	S46	2LDK	43.00			
4	大峰	一般 58戸	簡平	1	15	26	S46	3K	33.17	なし	・JR豊前川崎駅より 1.1km ・丘陵地	・非水洗 ・駐車スペースなし ・集会所5棟
						32	S47	3K	37.46			
		改良 389戸	簡二	2	74	195	S45	2DK	41.92	なし		
						144	S46	2DK	41.92			
						50	S47	2DK	41.92			
5	島廻	一般 24戸	簡平	1	5	10	S47	2DK	37.46	なし	・JR豊前川崎駅より 0.8km ・丘陵地	・非水洗 ・駐車スペースなし
						14	S47	3K	40.79			
6	丸山	特目 22戸	簡平	1	4	10	S50	3K	60.82	なし	・JR豊前川崎駅より 0.3～0.6km ・点在している ・丘陵地	・非水洗 ・駐車スペースなし
						4	S54	3DK	58.67			
			簡二	2	2	8	S47	2DK	59.52	・S62年増築		
7	鷹ノ巣	特目 14戸	簡二	2	3	8	S47	2DK	59.52	・S53年増築	・JR豊前川崎駅より 0.7km ・鷹峰中学校に隣接 ・丘陵地	・非水洗 ・駐車スペースなし
						6	S48	2DK	59.52			
8	岩鼻	特目 24戸	簡二	2	6	24	S47	2DK	59.52	・S51年増築	・JR池尻駅より 1.0km ・丘陵地	・エレベーターなし ・駐車スペースなし ・集会所1棟
9	西田原	特目 24戸	簡平	1	3	4	S52	3DK	51.42	なし	・JR池尻駅より 0.6km	・非水洗 ・駐車スペースなし
						8	S53	3DK	54.78			
			簡二	2	3	4	S48	2DK	59.52	・S54年増築		
						8	S49	2DK	63.25	・S55年増築		
10	三ヶ瀬	改良 40戸	簡二	2	8	30	S53	3DK	59.43	なし	・JR池尻駅より 0.8km	・非水洗 ・駐車スペースなし ・集会所1棟
						10	S54	4DK	59.43			
		特目 16戸	簡二	2	4	16	S48	2DK	59.52	・S55年増築		

表）町営住宅の概要（位置･立地）－２

番号	団 地 名	区分 戸数	構造	階数	棟数	戸数	建設年度	住戸タイプ	住戸面積（㎡）	改善履歴	位置･立地	備考
11	上真崎	特目 9戸	簡二	2	2	9	S48	2DK	59.52	･S54年増築	･JR豊前川崎駅より 2.9km	･非水洗 ･駐車ｽﾍﾟｰｽなし
12	弓折	特目 16戸	簡平	1	4	16	S49	2DK	44.94	なし	･JR豊前川崎駅より 1.3km ･大峰団地に隣接 ･丘陵地	･非水洗 ･駐車ｽﾍﾟｰｽなし
13	池尻	特目 25戸	簡二	2	5	9	S48	2DK	59.52	･S63年増築	･JR池尻駅より 0.2km	･非水洗 ･駐車ｽﾍﾟｰｽなし
						16	S49	2DK	62.16	･S63年増築		
14	東川崎	特目 10戸	簡平	1	3	10	S50	3K	60.82	･S62年増築	･JR豊前川崎駅より 0.9km	･非水洗 ･駐車ｽﾍﾟｰｽなし
15	東洋	一般 150戸	中耐	5	5	30	S53	3DK	60.93	H20～22 年度 屋根･外壁改善	･JR池尻駅より 0.3km	･ｴﾚﾍﾞｰﾀｰなし ･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り ･集会所1棟
						30	S54	3DK	60.93			
						30	S56	3DK	66.70			
						30	S57	3DK	66.70			
						30	S58	3DK	66.70			
		特目 46戸	簡平	1	5	16	S52	3DK	48.10	なし	･JR池尻駅より 0.3km	･非水洗 ･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り ･集会所1棟
			中耐	5	1	30	S52	3DK	60.93	H19年度 屋根･外壁改善		
16	豊州	改良 246戸	簡二	2	29	56	S48	2DK	48.10	なし	･JR池尻駅より 0.5km	･非水洗 ･駐車ｽﾍﾟｰｽなし ･集会所1棟
						48	S49	2DK	48.10			
						42	S51	2DK	54.57			
						10	S52	2DK	56.67			
			中耐	5	3	30	S48	3DK	51.06	H19～21 年度 屋根改善	･JR池尻駅より 0.5km	･ｴﾚﾍﾞｰﾀｰなし ･駐車ｽﾍﾟｰｽなし
						30	S49	3DK	51.06			
						30	S52	3DK	51.06			
17	飛渡	特目 10戸	簡平	1	4	10	S53	3DK	54.78	なし	･JR豊前川崎駅より 1.4km ･丘陵地	･非水洗 ･駐車ｽﾍﾟｰｽなし
18	新修	改良 48戸	簡二	2	8	30	S53	3DK	59.43	なし	･JR豊前川崎駅より 1.1km ･大峰団地に隣接 ･丘陵地	･非水洗 ･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り ･集会所1棟
						18	S54	3DK	59.43			
19	郷城	特目 5戸	簡平	1	1	5	S54	3DK	58.67	なし	･JR豊前川崎駅より 1.0km ･三井栄町団地に隣接	･非水洗 ･駐車ｽﾍﾟｰｽなし
20	東陽 大ヶ原	特目 6戸	簡平	1	2	6	S54	3DK	58.67	なし	･JR豊前川崎駅より 1.6km ･丘陵地	･非水洗 ･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り

表）町営住宅の概要（位置･立地）－３

番号	団 地 名	区分 戸数	構造	階数	棟数	戸数	建設 年度	住戸 ﾀｲﾌﾟ	住戸面積 （㎡）	改善 履歴	位置･立地	備考
21	米田	特目 10戸	簡平	1	3	10	S54	3DK	58.67	なし	･JR豊前川崎駅より 1.1km ･丘陵地	･非水洗 ･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り
22	上豊州	改良 108戸	簡二	2	36	51	S55	3DK	64.99	なし	･JR豊前川崎駅より 1.9km	･非水洗 ･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り ･集会所1棟
						57	S56	3DK	64.99			
23	八丁	特目 10戸	簡平	1	3	10	S56	3DK	58.67	なし	･JR豊前川崎駅より 0.8km	･非水洗 ･駐車ｽﾍﾟｰｽなし
24	第二 西田原	特目 9戸	簡平	1	3	9	S57	3DK	61.33	なし	･JR池尻駅より 0.5km	･非水洗 ･駐車ｽﾍﾟｰｽなし
25	東田原	特目 162戸	中耐	3	11	24	S57	3DK	71.40	なし	･JR豊前川崎駅より 1.3km ･丘陵地	･ｴﾚﾍﾞｰﾀｰなし ･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り ･集会所1棟
						42	S58	3DK	72.36			
						36	S59	3DK	72.36			
						42	S60	3DK	72.36			
						18	H3	3DK	72.36			
26	第二 米田	特目 42戸	中耐	3	3	18	S57	3DK	71.40	なし	･JR豊前川崎駅より 0.8km ･丘陵地	･ｴﾚﾍﾞｰﾀｰなし ･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り ･集会所1棟 ･2戸身障向け
						24	H2	3DK	73.86			
27	三井 朝日町	改良 96戸	簡平	1	13	8	S61	3DK	58.10	なし	･JR豊前川崎駅より 1.1km ･丘陵地	･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り ･集会所1棟
						18	S62					
			簡二	2	35	10	S61	3DK	64.30			
						60	S62					
28	号四郎	改良 51戸	簡平	1	14	25	S61	3DK	58.10	なし	･JR豊前川崎駅より 1.2km ･丘陵地	･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り ･集会所1棟 ･2戸身障向け
						2			62.10			
			簡二	2	12	24		3DK	64.30			
29	三井 東町	改良 94戸	簡平	1	11	22	S63	3DK	58.10	なし	･JR豊前川崎駅より 1.1km ･丘陵地	･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り ･集会所1棟
			簡二	2	36	72		3DK	64.30			
30	西新町	改良 138戸	簡平	1	28	38	H3	3DK	58.10	なし	･JR豊前川崎駅より 0.8km ･丘陵地	･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り ･集会所1棟
						18	H4		61.44			
			簡二	2	41	44	H3	3DK	64.30			
						38	H4		68.74			
31	成谷	特目 10戸	簡二	2	5	10	H3	3DK	65.75	なし	･JR豊前川崎駅より 0.6km ･丘陵地	･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り ･集会所1棟

表）町営住宅の概要（位置･立地）－４

番号	団地名	区分 戸数	構造	階数	棟数	戸数	建設年度	住戸タイプ	住戸面積（㎡）	改善履歴	位置･立地	備考
32	手の浦	特目 12戸	中耐	3	1	12	H4	3DK	72.45	なし	･JR池尻駅より 0.8km ･丘陵地	･ｴﾚﾍﾞｰﾀｰなし ･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り
33	三井 栄町	改良 54戸	簡平	1	4	8	H5	3DK	67.57	なし	･JR豊前川崎駅より 0.8km ･丘陵地	･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り ･集会所1棟 ･店舗3件
			簡二	2	6	12		3DK	71.76			
			準平	1	5	10	H12	3DK	71.60			
			準二	2	12	24		3DK	75.00			
34	櫛毛	特目 10戸	木二	2	5	10	H5	3DK	73.87	なし	･JR豊前川崎駅より 0.7km	･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り
								3DK				
35	三井 緑ヶ丘	改良 76戸	準平	1	11	6	H7	3DK	71.60	なし	･JR豊前川崎駅より 0.7km	･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り ･集会所1棟
						16	H8	3DK				
			準二	2	27	22	H7	3DK	75.00			
						32	H8	3DK				
36	田原	改良 8戸	準二	2	4	8	H7	3DK	75.00	なし	･JR豊前川崎駅より 1.1km ･東田原団地に隣接 ･丘陵地	･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り
37	三井 桜ヶ丘	改良 18戸	準平	1	5	10	H9	3DK	71.60	なし	･JR豊前川崎駅より 0.9km ･丘陵地	･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り
			準二	2	4	8			75.00			
38	三井 けやき台	改良 56戸	準平	1	6	12	H10	3DK	71.60	なし	･JR豊前川崎駅より 0.7km ･丘陵地	･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り ･集会所1棟
			準二	2	22	44			75.00			
39	丸山 希望ヶ丘	改良 8戸	準平	1	2	8	H14	2DK	50.51	なし	･JR豊前川崎駅より 0.1km	･駐車ｽﾍﾟｰｽなし
40	浦の谷	特目 22戸	準平	1	5	8	H16	2DK	50.51	なし	･JR豊前川崎駅より 1.5km	･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り
						3	H17	2DK	52.05			
						4	H18	2DK	52.05			
			準二	2	3	5	H17	3DK	76.61			
						2	H18	3DK	76.61			
41	島廻 緑ヶ丘	改良 24戸	準平	1	5	10	H19	2DK	52.22	なし	･JR豊前川崎駅より 1.7km	･駐車ｽﾍﾟｰｽ有り
					6	12	H20	3DK	71.61			
			準二	2	1	2	H19	3DK	80.93			

一　般	51棟	360戸	簡平34棟138戸、簡二12棟72戸、中耐5棟150戸
特　目	103棟	630戸	木二5棟10戸、簡平38棟132戸、簡二30棟118戸、準平5棟15戸、準二3棟7戸、中耐22棟348戸
改　良	468棟	1,454戸	簡平70棟139戸、簡二304棟1,001戸、準平40棟84戸、準二70棟140戸、中耐3棟90戸
合　計	622棟	2,444戸	木二5棟10戸、簡平141棟409戸、簡二347棟1,191戸、準平43棟99戸、準二73棟147戸、中耐30棟588戸

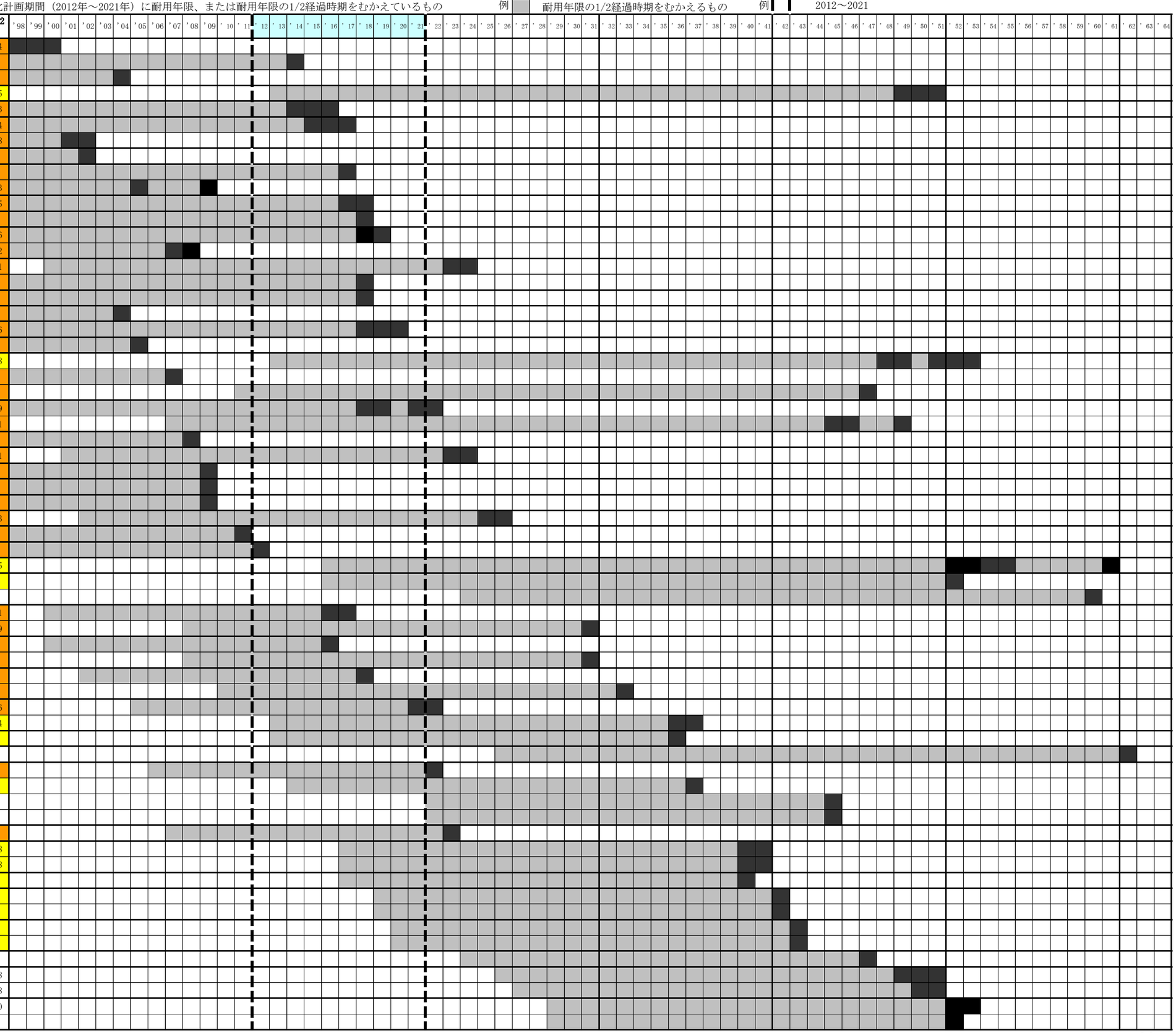
表）耐用年限一覧表

凡例
- 2011年までに耐用年限、または耐用年限の1/2経過時期をむかえているもの
- 長寿命化計画期間（2012年～2021年）に耐用年限、または耐用年限の1/2経過時期をむかえているもの

凡例
- 耐用年限をむかえるもの
- 耐用年限の1/2経過時期をむかえるもの

凡例
- 長寿命化計画期間 2012～2021

団地名	区分	構造	戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限時期	耐用年限1/2経過時期
1. 大豊	一般	簡平	56	S43 ～ S45	30	1998～2000	1982～1984
		簡二	18	S44	45	2014	1991
	特目	簡平	14	S49	30	2004	1988
2. 麦田	特目	中耐	102	S54 ～ S56	70	2049～2051	2013～2015
3. 三井	一般	簡二	54	S44 ～ S46	45	2014～2016	1991～1993
4. 大峰	改良	簡二	389	S45 ～ S47	45	2015～2017	1992～1994
	一般	簡平	58	S46 ・ S47	30	2001・2002	1977・1978
5. 島廻	一般	簡平	24	S47	30	2002	1986
6. 丸山	特目	簡二	8	S47	45	2017	1994
		簡平	14	S50 ・ S54	30	2005・2009	1989・1993
7. 鷹ノ巣	特目	簡二	14	S47 ・ S48	45	2017・2018	1994・1995
8. 岩鼻	特目	簡二	24	S47	45	2017	1994
9. 西田原	特目	簡二	12	S48 ・ S49	45	2018・2019	1995・1996
		簡平	12	S52 ・ S53	30	2007・2008	1991・1992
10. 三ヶ瀬	改良	簡二	40	S53 ・ S54	45	2023・2024	2000・2001
	特目		16	S48	45	2018	1995
11. 上真崎	特目	簡二	9	S48	45	2018	1995
12. 弓折	特目	簡平	16	S49	30	2004	1988
13. 池尻	特目	簡二	25	S48 ・ S49	45	2018・2019	1995・1996
14. 東川崎	特目	簡平	10	S50	30	2005	1989
15. 東洋	一般	中耐	150	S53 ～ S58	70	2048～2053	2013～2018
	特目	簡平	16	S52	30	2007	1991
		中耐	30	S52	70	2047	2011
16. 豊州	改良	簡二	156	S48 ～ S52	45	2018～2022	1995～1999
		中耐	90	S48 ～ S52	70	2045～2049	2007～2011
17. 飛渡	特目	簡平	10	S53	30	2008	1992
18. 新修	改良	簡二	48	S53 ・ S54	45	2023・2024	2000・2001
19. 郷城	特目	簡平	5	S54	30	2009	1993
20. 東陽大ヶ原	特目	簡平	6	S54	30	2009	1993
21. 米田	特目	簡平	10	S54	30	2009	1993
22. 上豊州	改良	簡二	108	S55 ・ S56	45	2025・2026	2002・2003
23. 八丁	特目	簡平	10	S56	30	2011	1995
24. 第二西田原	特目	簡平	9	S57	30	2012	1996
25. 東田原	特目	中耐	162	S57 ～ H 3	70	2052～2061	2016～2025
26. 第二米田	特目	中耐	18	S57	70	2052	2016
			24	H 2	70	2060	2024
27. 三井朝日町	改良	簡平	26	S61 ・ S62	30	2016・2017	2000・2001
		簡二	70	S61 ・ S62	45	2031・2032	2008・2009
28. 号四郎	改良	簡平	27	S61	30	2016	2000
		簡二	24		45	2031	2008
29. 三井東町	改良	簡平	22	S63	30	2018	2002
		簡二	72		45	2033	2010
30. 西新町	改良	簡平	56	H 3 ・ H 4	30	2021・2022	2005・2006
		簡二	82	H 3 ・ H 4	45	2036・2037	2013・2014
31. 成谷	特目	簡二	10	H 3	45	2036	2013
32. 手の浦	特目	中耐	12	H 4	70	2062	2026
33. 三井栄町	改良	簡平	8	H 5	30	2022	2006
		簡二	12		45	2037	2014
		準平	10	H12	45	2045	2022
		準二	24		45	2045	2022
34. 櫛毛	特目	木二	10	H 5	30	2023	2007
35. 三井緑ヶ丘	改良	準平	22	H 7 ・ H 8	45	2040・2041	2017・2018
		準二	54	H 7 ・ H 8	45	2040・2041	2017・2018
36. 田原	改良	準二	8	H 7	45	2040	2017
37. 三井桜ヶ丘	改良	準平	10	H 9	45	2042	2019
		準二	8		45	2042	2019
38. 三井けやき台	改良	準平	12	H10	45	2043	2020
		準二	44		45	2043	2020
39. 丸山希望ヶ丘	改良	準平	8	H14	45	2047	2024
40. 浦の谷	特目	準平	15	H16 ～ H18	45	2049～2051	2026～2028
		準二	7	H17 ・ H18	45	2050・2051	2027・2028
41. 島廻緑ヶ丘	改良	準平	22	H19 ・ H20	45	2052・2053	2029・2030
		準二	2	H19	45	2052	2029



表）耐用年限の時期

	2011年以前	計画期間中 2012年～2021年	2022年～2031年	2032年～2041年	2042年～2051年	2052年～2061年	2062年～
団地・戸数	大豊 70戸 大峰 58戸 島廻 24戸 丸山 14戸 西田原 12戸 弓折 16戸 東川崎 10戸 東洋 16戸 飛渡 10戸 郷城 5戸 東陽大ヶ原 6戸 米田 10戸 八丁 10戸	大豊 18戸 三井 54戸 大峰 389戸 丸山 8戸 鷹ノ巣 14戸 岩鼻 24戸 西田原 12戸 三ヶ瀬 16戸 上真崎 9戸 池尻 25戸 豊州 146戸 第二西田原 9戸 三井朝日町 26戸 号四郎 27戸 三井東町 22戸 西新町 38戸	三ヶ瀬 40戸 豊州 10戸 新修 48戸 上豊州 108戸 三井朝日町 70戸 号四郎 24戸 西新町 18戸 三井栄町 8戸 櫛毛 10戸	三井東町 72戸 西新町 82戸 成谷 10戸 三井栄町 12戸 三井緑ヶ丘 76戸 田原 8戸	麦田 102戸 東洋 120戸 豊州 90戸 三井栄町 34戸 三井桜ヶ丘 18戸 三井けやき台56戸 丸山希望ヶ丘 8戸 浦の谷 22戸	東洋 60戸 東田原 162戸 第二米田 42戸 島廻緑ヶ丘 24戸	手の浦 12戸
合計	13団地	16団地	9団地	6団地	8団地	4団地	1団地
	261戸	837戸	336戸	260戸	450戸	288戸	12戸
累計	261戸	1098戸	1434戸	1694戸	2144戸	2432戸	2444戸

３－２　町営住宅の入居状況

川崎町営住宅ストック総合活用計画（見直し）との変化を見る。

（１）団地別入居世帯の状況

表）Ｂ世帯構成･家族人員一覧表を見ると、町営住宅管理戸数 2,444 戸のうち、入居は 2,246 戸（91.9%）、空家は 198 戸（8.1%）となっている。

入居世帯のうち、高齢者世帯は 876 で、入居世帯の 39.0%を占めている。高齢者世帯の居住が最も多いのは三ヶ瀬団地（特目）91.7%で、次いで大峰団地（一般）76.1%、丸山希望が丘団地 62.5%、島廻団地 61.9%の順になっている。

高齢者世帯の内訳をみると、単身高齢者世帯は 431 となっており、入居世帯の 19.2%を占めている。

入居世帯の家族人員の内訳をみると、単身世帯が 899 と最も多く、入居世帯の 40.0%を占めている。次いで２人世帯が 654（29.1%）、３人世帯が 343（15.3%）、４人世帯が 203（9.0%）、５人世帯が 103（4.6%）、６人以上の世帯が 44（2.0%）となっている。

表）Ａ世帯構成･家族人員一覧表（資料：平成 20 年 1 月川崎町営住宅ストック総合活用計画（見直し））

区分	戸数		人口	入居世帯	空家	高齢者世帯		単身高齢世帯		高齢者夫婦世帯		家族人員											
	戸数	割合(%)										単身世帯		2人世帯		3人世帯		4人世帯		5人世帯		6人以上	
一般	512	19.68	983	487	20	156	32.0%	110	22.6%	27	5.5%	213	43.7%	149	30.6%	67	13.8%	32	6.6%	17	3.5%	9	1.8%
特目	644	24.75	1410	635	14	119	18.7%	85	13.4%	21	3.3%	233	36.7%	185	29.1%	116	18.3%	63	9.9%	26	4.1%	12	1.9%
改良	1,446	55.57	3074	1386	50	364	26.3%	242	17.5%	78	5.6%	514	37.1%	411	29.7%	232	16.7%	144	10.4%	54	3.9%	31	2.2%
計	2,602	100.0	5467	2508	84	639	25.5%	437	17.4%	126	5.0%	960	38.3%	745	29.7%	415	16.5%	239	9.5%	97	3.9%	52	2.1%

注記：高齢者世帯などの%は、入居世帯に対する割合を示す。

表）Ａ世帯構成･家族人員一覧表と比較すると、戸数は 158 戸減、人口は 624 人減、入居世帯数は 262 戸減、空家は 114 戸増となっている。入居世帯のうち、高齢者世帯は 13.5%増、高齢者夫婦世帯は 13.2%増となっているが、高齢者単身世帯は 1.8%増えている。家族人員を見ると、単身世帯は 1.7%増、２人世帯は 0.6%減、３人世帯は 1.2%減、４人世帯は 0.5%減、５人世帯は 0.7%増、６人以上世帯は 0.1%減となっている。

表）Ｂ世帯構成・家族人員一覧表

（平成 23年 5月 16日現在）

番号	団 地 名	区分	戸数	人口	入居世帯	空家	高齢者世帯		単身高齢世帯		高齢者夫婦世帯		家族人員											
													単身世帯		2人世帯		3人世帯		4人世帯		5人世帯		6人以上	
1	大豊	一般	74	103	59	15	26	44.1%	18	30.5%	7	11.9%	33	55.9%	17	28.8%	3	5.1%	4	6.8%	1	1.7%	1	1.7%
		特目	14	25	12	2	3	25.0%	1	8.3%	3	25.0%	5	41.7%	3	25.0%	2	16.7%	2	16.7%	0	7.2%	0	0.0%
2	麦田	特目	102	197	97	5	29	29.9%	19	19.6%	10	10.3%	42	43.3%	30	30.9%	10	10.3%	10	10.3%	5	5.2%	0	0.0%
3	三井	一般	54	74	39	15	18	46.2%	10	25.6%	7	17.9%	19	48.7%	11	28.2%	4	10.3%	4	10.3%	1	2.6%	0	0.0%
4	大峰	改良	389	624	306	83	136	44.4%	72	23.5%	76	24.8%	141	46.1%	77	25.2%	48	15.7%	23	7.5%	9	2.9%	8	2.6%
		一般	58	79	46	12	35	76.1%	15	32.6%	4	8.7%	26	56.5%	15	32.6%	2	4.3%	0	0.0%	1	2.2%	2	4.3%
5	島廻	一般	24	40	21	3	13	61.9%	5	23.8%	8	38.1%	9	42.9%	8	38.1%	2	9.5%	1	4.8%	1	4.8%	0	0.0%
6	丸山	特目	22	34	20	2	9	45.0%	4	20.0%	5	25.0%	10	50.0%	6	30.0%	4	20.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
7	鷹ノ巣	特目	14	32	13	1	3	23.1%	2	15.4%	1	7.7%	4	30.8%	3	23.1%	5	38.5%	0	0.0%	0	0.0%	1	7.7%
8	岩鼻	特目	24	42	19	5	7	36.8%	6	31.6%	0	0.0%	8	42.1%	4	21.1%	2	10.5%	5	26.3%	0	0.0%	0	0.0%
9	西田原	特目	24	53	23	1	6	26.1%	3	13.0%	3	13.0%	7	30.4%	7	30.4%	5	21.7%	3	13.0%	1	4.3%	0	0.0%
10	三ヶ瀬	改良	40	72	37	3	8	21.6%	6	16.2%	4	10.8%	20	54.1%	9	24.3%	4	10.8%	1	2.7%	0	0.0%	3	8.1%
		特目	16	18	12	4	11	91.7%	5	41.7%	0	0.0%	7	58.3%	4	33.3%	1	8.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
11	上真崎	特目	9	12	7	2	3	42.9%	1	14.3%	2	28.6%	3	42.9%	3	42.9%	1	14.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
12	弓折	特目	16	30	14	2	8	57.1%	5	35.7%	3	21.4%	5	35.7%	5	35.7%	2	14.3%	1	7.1%	1	7.1%	0	0.0%
13	池尻	特目	25	32	20	5	6	30.0%	4	20.0%	2	10.0%	12	60.0%	5	25.0%	2	10.0%	1	5.0%	0	0.0%	0	0.0%
14	東川崎	特目	10	13	9	1	2	22.2%	2	22.2%	0	0.0%	7	77.8%	1	11.1%	0	0.0%	1	11.1%	0	0.0%	0	0.0%
15	東洋	一般	150	308	145	5	42	29.0%	29	20.0%	14	9.7%	57	39.3%	49	33.8%	15	10.3%	14	9.7%	8	5.5%	2	1.4%
		特目	46	107	44	2	7	15.9%	4	9.1%	1	2.3%	16	36.4%	11	25.0%	5	11.4%	7	15.9%	4	9.1%	1	2.3%
16	豊州	改良	246	458	228	18	106	46.5%	43	18.9%	58	25.4%	93	40.8%	77	33.8%	38	16.7%	8	3.5%	9	3.9%	3	1.3%
17	飛渡	特目	10	15	10	0	2	20.0%	1	10.0%	1	10.0%	6	60.0%	3	30.0%	1	10.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
18	新修	改良	48	105	45	3	18	40.0%	13	28.9%	5	11.1%	22	48.9%	9	20.0%	2	4.4%	5	11.1%	4	8.9%	3	6.7%
19	郷城	特目	5	8	5	0	1	20.0%	0	0.0%	1	20.0%	3	60.0%	1	20.0%	1	20.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
20	東陽大ヶ原	特目	6	12	6	0	3	50.0%	0	0.0%	3	50.0%	0	0.0%	6	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
21	米田	特目	10	19	10	0	3	30.0%	2	20.0%	1	10.0%	4	40.0%	3	30.0%	3	30.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
22	上豊州	改良	108	254	108	0	43	39.8%	22	20.4%	21	19.4%	43	39.8%	23	21.3%	19	17.6%	12	11.1%	8	7.4%	3	2.8%
23	八丁	特目	10	26	10	0	3	30.0%	1	10.0%	2	20.0%	5	50.0%	1	10.0%	0	0.0%	1	10.0%	3	30.0%	0	0.0%
24	第二西田原	特目	9	32	9	0	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	22.2%	1	11.1%	2	22.2%	1	11.1%	1	11.1%	2	22.2%
25	東田原	特目	162	364	161	1	40	24.8%	24	14.9%	15	9.3%	63	39.1%	41	25.5%	26	16.1%	20	12.4%	8	5.0%	3	1.9%
26	第二米田	特目	42	108	41	1	5	12.2%	5	12.2%	0	0.0%	16	39.0%	6	14.6%	6	14.6%	6	14.6%	6	14.6%	1	2.4%
27	三井朝日町	改良	96	210	96	0	49	51.0%	20	20.8%	25	26.0%	34	35.4%	35	36.5%	12	12.5%	8	8.3%	5	5.2%	2	2.1%
28	号四郎	改良	51	113	50	1	18	36.0%	10	20.0%	7	14.0%	19	38.0%	12	24.0%	12	24.0%	4	8.0%	2	4.0%	1	2.0%
29	三井東町	改良	94	200	92	2	47	51.1%	18	19.6%	26	28.3%	29	31.5%	34	37.0%	16	17.4%	10	10.9%	3	3.3%	0	0.0%
30	西新町	改良	138	327	138	0	55	39.9%	18	13.0%	31	22.5%	38	27.5%	47	34.1%	28	20.3%	16	11.6%	7	5.1%	2	1.4%
31	成谷	特目	10	25	10	0	2	20.0%	1	10.0%	1	10.0%	4	40.0%	1	10.0%	3	30.0%	1	10.0%	0	0.0%	1	10.0%
32	手の浦	特目	12	30	12	0	2	16.7%	1	8.3%	1	8.3%	5	41.7%	3	25.0%	1	8.3%	1	8.3%	1	8.3%	1	8.3%
33	三井栄町	改良	54	132	53	1	20	37.7%	7	13.2%	13	24.5%	14	26.4%	15	28.3%	13	24.5%	8	15.1%	1	1.9%	2	3.8%
34	櫛毛	特目	10	22	10	0	2	20.0%	1	10.0%	1	10.0%	3	30.0%	4	40.0%	1	10.0%	2	20.0%	0	0.0%	0	0.0%
35	三井緑ヶ丘	改良	76	179	73	3	33	45.2%	12	16.4%	18	24.7%	21	28.8%	20	27.4%	16	21.9%	11	15.1%	4	5.5%	1	1.4%
36	田原	改良	8	21	8	0	3	37.5%	1	12.5%	2	25.0%	2	25.0%	3	37.5%	1	12.5%	0	0.0%	2	25.0%	0	0.0%
37	三井桜ヶ丘	改良	18	39	18	0	8	44.4%	2	11.1%	6	33.3%	4	22.2%	8	44.4%	5	27.8%	1	5.6%	0	0.0%	0	0.0%
38	三井けやき台	改良	56	126	56	0	16	28.6%	6	10.7%	9	16.1%	19	33.9%	16	28.6%	12	21.4%	6	10.7%	3	5.4%	0	0.0%
39	丸山希望ヶ丘	改良	8	16	8	0	5	62.5%	2	25.0%	2	25.0%	2	25.0%	4	50.0%	2	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
40	浦の谷	特目	22	54	22	0	8	36.4%	5	22.7%	3	13.6%	9	40.9%	5	22.7%	3	13.6%	0	0.0%	4	18.2%	1	4.5%
41	島廻緑ヶ丘	改良	24	53	24	0	12	50.0%	5	20.8%	7	29.2%	8	33.3%	8	33.3%	3	12.5%	5	20.8%	0	0.0%	0	0.0%

区分	戸数		人口	入居世帯	空家	高齢者世帯		単身高齢世帯		高齢者夫婦世帯		家族人員											
	戸数	割合(%)										単身世帯		2人世帯		3人世帯		4人世帯		5人世帯		6人以上	
一般	360	14.73	604	310	50	134	43.2%	77	24.8%	40	12.9%	144	46.5%	100	32.3%	26	8.4%	23	7.4%	12	3.9%	5	1.6%
特目	630	25.78	1310	596	34	165	27.7%	97	16.3%	59	9.9%	246	41.3%	157	26.3%	86	14.4%	62	10.4%	34	5.7%	11	1.8%
改良	1,454	59.49	2929	1340	114	577	43.1%	257	19.2%	310	23.1%	509	38.0%	397	29.6%	231	17.2%	118	8.8%	57	4.3%	28	2.1%
計	2,444	100.00	4,843	2,246	198	876	39.0%	431	19.2%	409	18.2%	899	40.0%	654	29.1%	343	15.3%	203	9.0%	103	4.6%	44	2.0%

（２）町営住宅空家応募の状況

過去５年間の町営住宅空家公募状況を見ると、募集に対する応募の倍率は一般では 0.32 倍から 3.70 倍である。特目・改良は、建設時の事情により全住民を対象とした一般公募ではなく、団地居住者に関わりのある住民が対象となっているため、1.00 倍となっている。

一般と特目・改良を合わせた倍率は 0.65 倍から 1.53 倍となっている。

表）町営住宅空家応募状況 （町調べ）

年度	一般			特目・改良			合計	応募倍率
	募集	応募	応募倍率	募集	応募	応募倍率		
H18	10	37	3.70	41	41	1.00	78/51	1.53
H19	33	51	1.55	31	31	1.00	82/64	1.28
H20	30	17	0.57	49	49	1.00	66/79	0.84
H21	38	12	0.32	37	37	1.00	49/75	0.65
H22	53	42	0.79	30	30	1.00	72/83	0.87
5 年平均	32.8	31.8	0.97	37.6	37.6	1.00	69.4/70.4	0.99

表）入居・空家の状況

番号	団地名	区分	構造	建設年度	戸数		入居戸数	空家戸数	入居停止の状況
1	大　豊	一般	簡平	S43 ～ S45	74	56	70	18	入居停止（簡二18戸）
			簡二	S44		18			
		特目	簡平	S49	14	14			
2	麦　田	特目	中耐	S54 ～ S56	102	102	97	5	
3	三　井	一般	簡二	S44 ～ S46	54	54	39	15	54戸入居停止
4	大　峰	改良	簡二	S45 ～ S47	389	389	352	95	入居停止（簡二389戸）
		一般	簡平	S46 ・ S47	58	58			
5	島　廻	一般	簡平	S47	24	24	21	3	
6	丸　山	特目	簡二	S47	22	8	20	2	入居停止（簡二8戸）
			簡平	S50		10			
			簡平	S54		4			
7	鷹ノ巣	特目	簡二	S47 ・ S48	14	14	13	1	14戸入居停止
8	岩　鼻	特目	簡二	S47	24	24	19	5	24戸入居停止
9	西田原	特目	簡二	S48	24	4	23	1	入居停止（簡二12戸）
				S49		8			
			簡平	S52		4			
				S53		8			
10	三ヶ瀬	改良	簡二	S53 ・ S54	40	40	49	7	入居停止（簡二16戸）
		特目		S48	16	16			
11	上真崎	特目	簡二	S48	9	9	7	2	9戸入居停止
12	弓　折	特目	簡平	S49	16	16	14	2	
13	池　尻	特目	簡二	S48 ・ S49	25	25	20	5	25戸入居停止
14	東川崎	特目	簡平	S50	10	10	9	1	
15	東　洋	一般	中耐	S53 ～ S58	150	150	189	7	
		特目	簡平	S52	46	16			
			中耐	S52		30			
16	豊　州	改良	簡二	S48 ～ S52	246	156	228	18	入居停止（簡二156戸）
			中耐	S48 ～ S52		90			
17	飛　渡	特目	簡平	S53	10	10	10	0	
18	新　修	改良	簡二	S53 ・ S54	48	48	45	3	
19	郷　城	特目	簡平	S54	5	5	5	0	
20	東陽大ヶ原	特目	簡平	S54	6	6	6	0	
21	米　田	特目	簡平	S54	10	10	10	0	
22	上豊州	改良	簡二	S55 ・ S56	108	108	108	0	
23	八　丁	特目	簡平	S56	10	10	10	0	
24	第二西田原	特目	簡平	S57	9	9	9	0	
25	東田原	特目	中耐	S57 ～ H 3	162	162	161	1	
26	第二米田	特目	中耐	S57	42	18	41	1	
				H 2		24			
27	三井朝日町	改良	簡平	S61 ・ S62	96	26	96	0	
			簡二	S61 ・ S62		70			
28	号四郎	改良	簡平	S61	51	27	50	1	
			簡二			24			
29	三井東町	改良	簡平	S63	94	22	92	2	
			簡二			72			
30	西新町	改良	簡平	H 3 ・ H 4	138	56	138	0	
			簡二	H 3 ・ H 4		82			
31	成　谷	特目	簡二	H 3	10	10	10	0	
32	手の浦	特目	中耐	H 4	12	12	12	0	
33	三井栄町	改良	簡平	H 5	54	8	53	1	
			簡二			12			
			準平	H12		10			
			準二			24			
34	櫛　毛	特目	木二	H 5	10	10	10	0	
35	三井緑ヶ丘	改良	準平	H 7 ・ H 8	76	22	73	3	
			準二	H 7 ・ H 8		54			
36	田　原	改良	準二	H 7	8	8	8	0	
37	三井桜ヶ丘	改良	準平	H 9	18	10	18	0	
			準二			8			
38	三井けやき台	改良	準平	H10	56	12	56	0	
			準二			44			
39	丸山希望ヶ丘	改良	準平	H14	8	8	8	0	
40	浦の谷	特目	準平	H16 ～ H18	22	15	22	0	
			準二	H17 ・ H18		7			
41	島廻緑ヶ丘	改良	準平	H19 ・ H20	24	22	24	0	
			準二	H19		2			
合　計					2,444		2,245	199	725戸入居停止

（３）維持管理の状況

本町の町営住宅は、昭和 34 年度から建設が始まり、現在 2,444 戸の町営住宅がストックされている。

表）町営住宅の修繕費で毎年最も多く支出されているものは、入居者の退去に伴う屋内の内装、床張替、畳替、内壁の修繕である。

屋外の屋根、防水、瓦替えの修繕は計画的に進行している。

表）町営住宅修繕費 （単位：千円）

年度		H18	H19	H20	H21	H22
外構	フェンス，浄化槽，側溝	9,788	18,741	8,268	10,042	8,979
		18.3%	30.2%	22.9%	24.1%	19.3%
屋外	屋根，防水，瓦替え	16,073	13,539	3,086	2,969	4,723
		30.1%	21.9%	8.6%	7.1%	10.2%
	外壁，ヒビ割れ，剥落	1,183	4,442	205	3,690	2,410
		2.2%	7.2%	0.6%	8.9%	5.2%
屋内	内装，床張替，畳替，内壁	4,913	11,520	14,957	12,832	16,389
		9.2%	18.6%	41.5%	30.9%	35.3%
	設備，風呂，トイレ，流し台内部，ガス，水道配管	7,804	8,926	5,810	8,724	10,405
		14.6%	14.4%	16.1%	21.0%	22.4%
	建具，襖，障子，ドア	13,633	4,787	3,717	3,319	3,503
		25.6%	7.7%	10.3%	8.0%	7.6%
計		53,394	61,955	36,043	41,576	46,409

表）町営住宅家賃徴収を見ると、現年の徴収率は 86.18%から 94.83%、過年の家賃徴収率は11.24%から14.68%、全体の家賃徴収率は58.23%から64.05%で推移している。

表）町営住宅家賃徴収 （単位：千円） （町調べ）

年度		現　年		過　年		計	
		金額	徴収率（%）	金額	徴収率（%）	金額	徴収率（%）
H18	2,602 戸	330,456	86.18	25,254	11.24	355,711	58.49
H19	2,587 戸	332,179	86.52	35,186	14.25	367,365	58.23
H20	2,599 戸	348,884	91.14	32,215	12.68	381,100	59.80
H21	2,601 戸	358,646	93.90	29,130	11.83	387,776	61.73
H22	2,587 戸	362,007	94.83	34,942	14.68	396,949	64.05

（４）従来の取り組み

表）町営住宅の改善事業の実績　　（町調べ）

事業年度	建設事業	改善事業	除却事業
平成 18 年度	・浦の谷公営住宅（６戸）		
平成 19 年度	・島廻緑ヶ丘改良住宅（12 戸）	・東洋公営住宅中耐１棟（30 戸）（屋根・外壁・電気・給水） ・豊州改良住宅中耐２棟（30 戸）（屋根・電気・給水） ・池尻公営住宅１棟跡地駐車場整備工事 ・池尻公営住宅４棟跡地駐車場整備工事 ・豊州改良住宅 220 棟跡地駐車場整備工事	・池尻公営住宅１棟（5 戸） ・池尻公営住宅４棟（5 戸） ・豊州改良住宅 220 棟（4 戸） 計　14 戸
平成 20 年度	・島廻緑ヶ丘改良住宅（12 戸）	・東洋公営住宅中耐２棟（30 戸）（屋根・外壁・電気・給水） ・豊州改良住宅中耐１棟（30 戸）（屋根・電気・給水）	
平成 21 年度		・東洋公営住宅中耐３棟（30 戸）（屋根・外壁・電気・給水） ・東洋公営住宅中耐４棟（30 戸）（屋根・外壁・電気・給水） ・東洋公営住宅中耐５棟（30 戸）（屋根・外壁・電気・給水） ・豊州改良住宅中耐３棟（30 戸）（屋根・電気・給水） ・公営住宅火災警報器設置工事（563 戸） ・改良住宅火災警報器設置工事（622 戸）	・大峰改良住宅 104 棟除却（6 戸） 計　6 戸
平成 22 年度		・東洋公営住宅中耐６棟（30 戸）（屋根・外壁・電気・給水） ・号四郎・上豊州地上デジタル等導入工事	・大峰改良住宅 118 棟（5 戸） ・上豊州改良住宅 23 号（1 戸） ・西田原公営住宅 1～4 号棟（4 戸） ・島廻公営住宅６棟（4 戸） 計　14 戸
合　計	建設　30 戸	屋根・外壁改善　180 戸 屋根改善　90 戸	除却　34 戸

注記：高見団地 148 戸は、平成 22 年度に用途廃止されている。

４．　課題の整理

４－１　団地の統合

（１）団地の統合、跡地活用の方向性

入居者の安全・安心な生活、町の効率的な運営を考慮すると、分散された団地を統合し、まちづくりに資する住宅団地づくりが必要と思われる。入居者の地縁関係、周辺の住環境を考慮しながら検討する必要がある。

（２）建替団地の優先順位

老朽の進行が著しく、入居者の安全確保に問題があるところを優先させる必要がある。入居者の安全確保は建替団地への移転だけでなく、安全な住宅への転居も検討する必要がある。

４－２　財源の確保

（１）国の補助金、起債償還

建設事業は国の補助金を有効に活用することが求められる。建替えの国庫補助は公営住宅 45%、改良住宅 2/3 が基本となる。維持管理に伴う改善事業の国庫補助は 45%が基本になると思われる。町の財政負担を考慮すると改良住宅の建替え、改善が取り組みやすい。また、町全体の起債償還に問題が発生しないよう事業の規模・時期などを検討する必要がある。

（２）家賃の設定

応能・応益による家賃設定を基本としながらも政策家賃になる可能性があると思われる。適切に維持管理していくための財源は家賃収入が基本となるため、適切な家賃を検討する必要があると思われる。

４－３　住宅の活用期間

国の耐用年限期間は、木造・簡平は 30 年、簡二・準平・準二は 45 年、中耐・高耐は 70 年となっている。これから建替える住宅は、長期活用によるライフサイクルコストの縮減を図るため、耐火構造の躯体は 100 年使用可能な長期対応型住宅の建設がふ

さわしいと考えられる。また、既存の準平・準二は適切な維持管理を行うことで 70 年の使用を検討する必要がある。

４－４　将来管理戸数

現在の管理戸数は 2,444 戸である。川崎町営住宅ストック総合活用計画（見直し）（平成 20 年 1 月）による目標入居戸数は 2017 年 2,000 戸となっている。この 2,000 戸を維持するためには、昭和 55 年以前に建設された住宅 1,361 戸のうち、917 戸を建替える必要がある。事業費の側面から見ると、町財政が負担できる範疇を超えているのではと思われる。従って、町の事情に応じた将来管理戸数を検討する必要がある。

４－５　著しく老朽化した住宅の除却

この間、主に簡二住宅の軒先、庇、床、外壁などの部分において、コンクリートとモルタルの亀裂や剥離の事故が発生している。入居者の安全で安心な住生活を維持するため、平成 19 年度に昭和 55 年以前建設の町営住宅について解体・改善・保全に係る調査を行い､解体を行う事とした住宅を平成 19 年度から平成 22 年度までに 34 戸除却している。今後、これらの住宅の除却は建替事業と区別して促進する必要がある。

４－6　入居・管理の適正化

町営住宅入居者の多くは定住状態にあるため、空家の発生が少ない状況にある。限りある町営住宅を真の住宅困窮者に供給するためには、応募者の住宅困窮の状況に応じた空家公募のあり方を検討する必要がある。また、予定されている家賃収入が確保されないと町営住宅の適正な管理が困難となり、住宅政策が頓挫する危険性がある。町営住宅の健全経営を確立するためには、家賃設定など入居者と町との合意事項を遵守する取り組みが必要である。

５．　町営住宅再生の方向性

５－１　町営住宅の役割

■安全・安心な住生活の提供

さまざまな事情で民間賃貸住宅では適切な対応が受けられないために、公的な住宅支援を必要とする住宅困窮者に対し、適正な居住水準の住宅供給などの住宅施策を推進する。

■まちづくりへの貢献

人口減少、少子高齢化、町営住宅の老朽、町財政の逼迫など町営住宅を取巻く状況は厳しさを増している。入居者の安全・安心な住生活、効率的・効果的な維持運営、町営住宅団地周辺の発展などを図るため、町内に分散している町営住宅団地を統合することを基本的な方向性とする。また、建替えに伴い周辺の住環境の向上に配慮する。

５－２　将来目標管理戸数

（１）管理戸数などの現状

■現在の管理戸数 2,444 戸

平成 20 年ストック計画見直し時の管理戸数 2,602 戸から、高見団地の用途廃止、老朽住宅の除却により 158 戸減。

■現在の入居戸数 2,245 戸

空家 199 戸、そのうちで最も多いのは大峰団地 95 戸。

■入居停止 11 団地 725 戸

解体の緊急性が高い簡二を入居停止している。

■供給戸数について

新たな入居希望者に対応できる戸数は 1,719 戸。

（管理戸数 2,444 戸－入居停止戸数 725 戸）

（２）人口・世帯数の現状

■現在の町人口・世帯数・１世帯当たり人員

19,278 人、9,441 世帯、2.04 人（平成 23 年 8 月末日）

18,275 人、7,688 世帯、2.38 人（平成 22 年国勢調査速報集計結果）

表）川崎町の将来人口の推計　　（国立社会保障・人口問題研究所、平成 20 年 12 月推計）

	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	平成 32 年	平成 37 年	平成 42 年	平成 47 年
人口（人）	20,115	19,668	19,069	18,373	17,610	16,816	15,989
人口指数（%）	100.0	97.8	94.8	91.3	87.5	83.6	79.5
年少人口割合（%） 0 歳～14 歳	14.6	13.9	13.2	12.3	11.9	11.6	11.5
生産年齢人口割合（%） 15 歳～64 歳	59.7	58.2	55.3	52.9	52.4	53.1	53.3
老年人口割合（%） 65 歳以上	25.7	27.9	31.5	34.7	35.7	35.3	35.2
75 歳以上人口割合（%）	12.7	14.8	16.3	17.8	20.7	23.1	23.3

（３）将来目標管理戸数

計画期間は平成 24 年度（2012 年度）から平成 33 年度（2021 年度）であり、最終年である平成 33 年度（2021 年度）を将来時期とする目標管理戸数を検討する。人口減少が進行する中、現在の町営住宅管理戸数 2,444 戸を削減することは基本的な方向性である。入居者の住まいを確保しながら管理戸数を削減するために、建替時における入居戸数を建替戸数に設定することを基本とする。川崎町営住宅ストック総合活用計画(見直し)(平成 20 年 1 月)による目標入居戸数は 2017 年 2,000 戸となっている。

従って、将来目標管理戸数は 2,000 戸にむけた取り組みが必要である。

注記：目標入居戸数＝管理戸数－入居停止空家戸数

５－３　町営住宅の統合

町営住宅が分散配置されている現状を、入居者の安全・安心、周辺住環境の向上、建設事業費の縮減、維持管理の効率化などを図るため、将来的に中心となる町営住宅を選定し団地の統合による再生を基本的な方向性とする。

統合による建替え、現地建替えの判断は、各団地の個別事情や周辺住環境などを考慮しながら時間をかける必要があるため、方向性を検討する。

町営住宅は、地域的に集中配置されている所を４グループに再編する。そのグループに編成することがふさわしくない団地は、団地毎に再生する。

集合体名	目標	現況戸数	建替戸数	改善戸数
Ａグループ	豊州団地を中心に再生	624	252	372
Ｂグループ	大峰団地を中心に再生	601	601	—
Ｃグループ	上豊州団地を中心に再生	123	66	57
Ｄグループ	三井栄町周辺を中心に維持	812	59	753
その他	各団地毎の目標設定による	284	137	93
合　計		2,444	1,115	1,275

注記：丸山希望ヶ丘、浦の谷、島廻緑ヶ丘の 54 戸は建替・個別改善なし
建替戸数は現在の管理戸数を計上している

■Ａグループ

目　　標：豊州団地を中心に再生

小学校区：池尻小学校

立地特性：川崎町の中では比較的、交通、医療・商業施設の利便性が高い。また、県道 95 号添田赤池線沿いは民間の進出が期待される。

団地名	区分	現況戸数	建替戸数	改善戸数	事業手法
15.東　洋	一般・特目	196	16	180	建替・中層は改善
16.豊　州	改良	246	156	90	建替・中層は改善
9.西田原	特目	24	24	—	建替
10.三ヶ瀬	改良・特目	56	56	—	建替
2.麦　田	特目	102	—	102	改善
合　計		624	252	372	

■Ｂグループ

目　　標：大峰団地を中心に再生

小学校区：川崎東小学校

立地特性：大峰団地周辺は住宅団地が集中している。丘陵地にあるため交通網が迷路状になっている。ＪＲ豊前川崎駅に近く駅前の繁栄や周辺の住環境改善には大峰団地の建替えが期待される。

団地名	区分	現況戸数	建替戸数	改善戸数	事業手法
4.大　峰	一般・改良	447	447	—	建替
18.新　修	改良	48	48	—	建替
5.島　廻	一般	24	24	—	建替
6.丸　山	特目	22	22	—	建替
7.鷹ノ巣	特目	14	14	—	建替
12.弓　折	特目	16	16	—	建替
14.東川崎	特目	10	10	—	建替
17.飛　渡	特目	10	10	—	建替
21.米　田	特目	10	10	—	建替
合　計		601	601	—	

■Ｃグループ

目　　標：上豊州団地を中心に再生

小学校区：真崎小学校

立地特性：町の中心部から離れている。周辺は水田と丘陵地である。

団地名	区分	現況戸数	建替戸数	改善戸数	事業手法
22.上豊州	改良	108	51	57	建替
11.上真崎	特目	9	9	—	建替
20.東陽大ヶ原	特目	6	6	—	建替
合　計		123	66	57	

■Ｄグループ

目　　標：三井栄町団地などを中心に改善

小学校区：川崎小学校、川崎東小学校

立地特性：丘陵地に町営住宅が集中している低層住宅群である。

団地名	区分	現況戸数	建替戸数	改善戸数	事業手法
3.三　井	一般	54	54	—	建替
19.郷　城	特目	5	5	—	建替
25.東田原	特目	162	—	162	改善
27.三井朝日町	改良	96	—	96	改善
28.号四郎	改良	51	—	51	改善
29.三井東町	改良	94	—	94	改善
30.西新町	改良	138	—	138	改善
33.三井栄町	改良	54	—	54	改善
35.三井緑ヶ丘	改良	76	—	76	改善
36.田　原	改良	8	—	8	改善
37.三井桜ヶ丘	改良	18	—	18	改善
38.三井けやき台	改良	56	—	56	改善
合　計		812	59	753	

■その他の団地

団地名	区分	現況戸数	建替戸数	改善戸数	事業手法
1.大　豊	一般・特目	88	88	—	建替
8.岩　鼻	特目	24	24	—	建替
13.池　尻	特目	25	25	—	建替
23.八　丁	特目	10	—	10	改善
24.第二西田原	特目	9	—	9	改善
26.第二米田	特目	42	—	42	改善
31.成　谷	特目	10	—	10	改善
32.手の浦	特目	12	—	12	改善
34.櫛　毛	特目	10	—	10	改善
39.丸山希望ヶ丘	改良	8	—	—	維持管理
40.浦の谷	特目	22	—	—	維持管理
41.島廻緑ヶ丘	改良	24	—	—	維持管理
合　計		284	137	93	

５－４　町営住宅の整備基準

（１）維持管理・改善団地の改善事業

現在、町営住宅の改善は、屋根防水、外壁落下防止を軸に展開している。今後もこれらの事業を踏襲しながら、給排水衛生設備（台所、便所、洗面所、浴室を含む）の更新や改善の事業化を検討する。

（２）建替団地の型別供給割合・面積基準

従来の住宅供給は３ＤＫが最も多くなっているが、少子高齢化の進展、町財政の逼迫などを考慮し２ＤＫを主体に供給する。

表）住戸専用面積の水準

対象 入居世帯	想定 住戸タイプ	目標 住戸専用面積	目標 供給割合	参考	
				最低居住 面積水準	誘導居住 面積水準
高齢者単身	2ＤＫ （1ＬＤＫ）	40～55 ㎡程度	60%程度	25 ㎡	40 ㎡
2 人世帯				30 ㎡	55 ㎡
標準世帯 （2～4 人）	3ＤＫ （2ＬＤＫ）	50～70 ㎡程度	30%程度	30～50 ㎡	55～95 ㎡
多家族世帯 （5 人以上）	4ＤＫ （3ＬＤＫ）	70～80 ㎡程度	10%程度	60 ㎡以上	115 ㎡以上
車椅子対応	2ＬＤＫ	60～70 ㎡程度	—	—	—

表）福岡県住生活基本計画における住戸専用面積

世帯人数	最低居住面積水準	誘導居住面積水準
1 人世帯	25 ㎡	40.0 ㎡
2 人世帯	30 ㎡	55.0 ㎡
3 人世帯	40 ㎡	75.0 ㎡
4 人世帯	50 ㎡	95.0 ㎡
5 人世帯	60 ㎡	115.0 ㎡

注記：10 歳以上が入居の場合

５－５　町営住宅の使用期間

耐用年限は、木造 30 年、準耐火構造 45 年、耐火構造 70 年である。ライフサイクルコストを縮減するために、適切な修繕、改善、更新を行い建物の使用期間を延ばすことに努める。使用期間の目標は、木造 50 年、準耐火構造 70 年、耐火構造 100 年とする。また、設計や施工に当たっては事例の調査、先進技術の導入などを検討する。

５－６　建替・改善・維持管理対象住宅の選定

■建替対象住宅

昭和 55 年以前に建設され構造体の安全確認が行われていない住宅。

■改善対象住宅

昭和 56 年以降に建設され構造体の安全確認が行われている住宅。

■維持管理対象住宅

平成 13 年以後（過去 10 年以内）に建設された住宅。

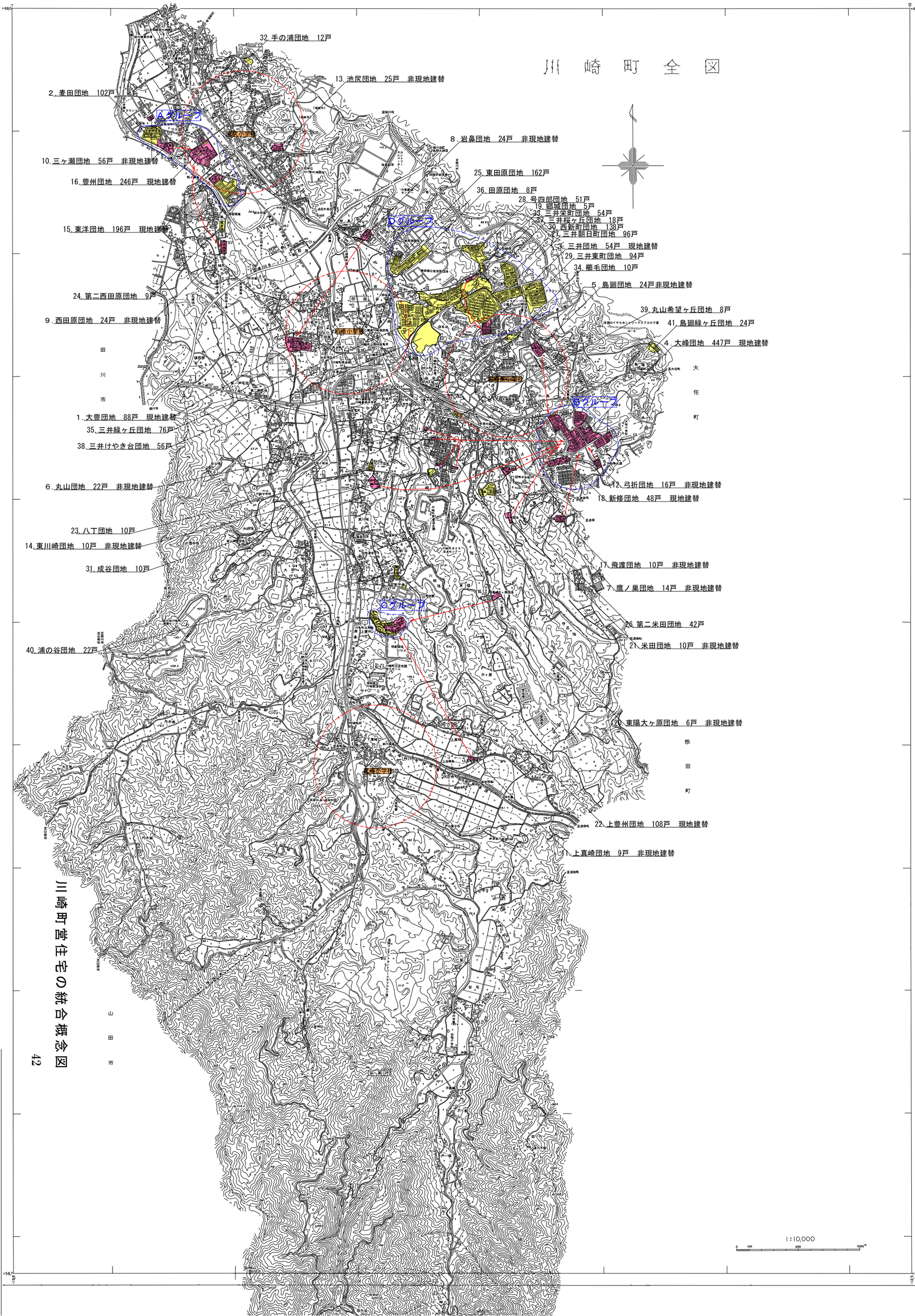
５－７　著しく老朽化した住宅の除却促進

平成 19 年度の解体・改善・保全に係る調査に基づき、解体とした住宅の除却を促進する。建替事業に一定の期間がある団地の除却を促進させるため、入居者の移転先の確保、あらゆる機会を通した入居者との合意形成、町財源確保などに努める。

５－8　入居・管理制度

真の住宅困窮者に対して公平な入居機会を提供する空家公募のあり方、将来にわたり適正に管理していく上での町営住宅政策などについて制度化を取り組む。

川崎町全図



川崎町営住宅の統合概念図

耐用年限と使用期間の考え方

■ライフサイクルコストの縮減を図るためには住宅の建替時期を延ばすことが効果的である。この場合、予防保全的なな修繕・改善が求められる。

■長期にわたり維持していく住宅は中・高層の耐火構造、将来的に**削減する住宅は木造・準耐火構造がふさわしい。**

■使用期間を50年にする住宅は、昭和56年以降に建設された既存住宅の簡平。

■使用期間を70年にする住宅は、昭和56年以降に建設された既存住宅の簡二・準耐火・中耐、今後建替える準耐火構造。

■使用期間を100年にする住宅は、今後建替える耐火構造。**（長期対応型住宅）**

■使用期間の延長を図る住宅は**、建設コストを5%アップとする。**

表）町営住宅の活用期間、耐用年限と使用期間の考え方

	住宅の種別	10年 20年 30年 40年 50年 60年 70年 80年 90年 100年	100年間での建設・建替の戸当りコスト
現行の耐用年限期間	木造　・簡平 耐用年限30年	当初建設 30年 建替 30年 建替 30年 建替	標準建設費　木造の場合　10,450千円/戸 ※当初建設＋建替3回で、41,800千円/戸
	簡二・準耐火 耐用年限45年	当初建設 45年 建替 45年 建替	標準建設費　準耐平の場合　10,450千円/戸 ※当初建設＋建替2回で、31,350千円/戸
	耐火 耐用年限70年	当初建設 通常50年程度で建替 70年 建替	標準建設費　5Ｆ建の場合　12,530千円/戸 ※当初建設＋建替1回で、25,060千円/戸
使用期間（案）	木造　・簡平 使用期間30年～50年	当初建設 50年 建替 50年 建替	標準建設費＋5%　木造の場合　10,972千円/戸 ※当初建設＋建替1回で、21,944千円/戸
	簡二・準耐火 使用期間45年～70年	当初建設 70年 建替	標準建設費＋5%　準耐平の場合　10,972千円/戸 ※当初建設＋建替1回で、21,944千円/戸
	耐火 使用期間100年	当初建設 100年 建替	標準建設費＋5%　5Ｆ建の場合　13,156千円/戸 ※当初建設の13,156千円/戸

注記：標準建設費は平成23年度単価とする（劣化対策等級3、木造は2）

６．　長寿命化に関する基本方針

６－１　維持管理の方針

町営住宅の整備・管理データを住棟単位で整備し、町営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的管理を実施する。また、町営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる体制を整備する。

６－２　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

■予防保全的な修繕及び改善

入居者のクレームなど対症療法型の維持管理から、予防保全的な修繕及び耐久性の向上などを図る改善を実施することによって、町営住宅などの長寿命化を図る。

■耐久性の向上による修繕周期の延長

屋上防水、外壁塗装などの仕様のアップグレードなどによる耐久性の向上、修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。

■定期点検の充実

標準的な修繕周期に先だって住棟単位ごとの定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故などを未然に防ぐとともに、修繕工事の効率的な実施につなげる。

６－３　ストック活用の基本方針

５．町営住宅再生の方向性に従い、町営住宅のストック活用の基本方針を整理する。

（１）計画的な建替・改善

逼迫する町財政状況の中、事業規模やスケジュールは町財政状況に見合ったものに計画する必要がある。また、建替・改善の対象となるストックが多いため、10 箇年の計画期間内での全ての事業完了は困難と判断され、10 箇年を超えて長期にわたる事業計画が求められる。

計画期間内での建替えは、団地規模が大きく、まちづくりに資する効果が期待できる豊州団地・大峰団地や緊急性の高い団地を計画する。改善は、将来にわたり維持管理していく中耐や昭和 56 年以降建設の簡平・簡二などを計画する。

（２）ストック活用の基本方針

■住民と行政の連携による事業の推進

入居者との合意形成、行政関係機関・部署との連携。

■町財政負担の軽減

既存インフラの活用や過疎事業など他事業主体との連携による町財政負担の軽減。町営住宅を適正に維持管理していくための財源の確保。

■町営住宅の統合

分散配置されている団地を、将来的に中心となる団地に統合する。

■将来管理戸数の削減

建替戸数は、建替時入居戸数を基本とする。

■使用期間

建替住宅は、木造 50 年、準耐火構造 70 年、耐火構造 100 年を目標とする。

■著しく老朽化した住宅の除却促進

解体・改善・保全に係る調査に基づき、解体と判断した住宅の除却を推進する。

■現有敷地・町遊休地の活用

入居者、周辺住民に良好な住環境の提供。土地の有効活用を図る。

■ストックの修繕・改善

建替時期までの計画的な点検による修繕・改善の対応。入居者の安全・安心な住生活の提供。

■住民ニーズ、高齢化などの対応

２ＤＫ、３ＤＫ、必要に応じて車椅子対応住宅などの供給。住戸専用面積は世帯人数に対応したものとする。

７．　長寿命化を図るべき町営住宅

７－１　長寿命化を図るべき町営住宅

本計画は、川崎町が管理する公営住宅・改良住宅及び当該住宅の入居者の共同の福祉のために必要な集会所などの共同施設を対象とする。

住棟別手法判定一覧表により、建替団地、個別改善団地、維持管理団地に区分する。その過程については、８．手法の選定フローで述べる。

表）　建替団地・個別改善団地・維持管理団地一覧表　　（管理戸数：平成 23 年 4 月 1 日現在）

	建替団地	個別改善団地	維持管理団地
一 般 5 団地 360 戸	◎ 1.大豊団地　74 戸 ◎ 3.三井団地　54 戸 ◎ 4.大峰団地　58 戸 ◎ 5.島廻団地　24 戸	15.東洋団地(中耐)　150 戸	
	小計　4 団地　210 戸	小計　1 団地　150 戸	小計　0 団地　0 戸
特 目 24 団地 630 戸	◎ 1.大豊団地　14 戸 ◎ 6.丸山団地　22 戸 ◎ 7.鷹ノ巣団地　14 戸 ◎ 8.岩鼻団地　24 戸 ◎ 9.西田原団地　24 戸 ◎10.三ヶ瀬団地　16 戸 ◎11.上真崎団地　9 戸 ◎12.弓折団地　16 戸 ◎13.池尻団地　25 戸 ◎14.東川崎団地　10 戸 ◎15.東洋団地(簡平)　16 戸 ◎17.飛渡団地　10 戸 ◎19.郷城団地　5 戸 ◎20.東陽大ヶ原　6 戸 ◎21.米田団地　10 戸	2.麦田団地　102 戸 15.東洋団地(中耐)　30 戸 ◎23.八丁団地　10 戸 ◎24.第二西田原団地　9 戸 ◎25.東田原団地　162 戸 26.第二米田団地　42 戸 31.成谷団地　10 戸 32.手の浦団地　12 戸 34.櫛毛団地　10 戸	40.浦の谷団地　22 戸
	小計　15 団地　221 戸	小計　9 団地　387 戸	小計　1 団地　22 戸
改 良 16 団地 1,454 戸	◎ 4.大峰団地　389 戸 10.三ヶ瀬団地　40 戸 ◎16.豊州団地(簡二)　156 戸 18.新修団地　48 戸 22.上豊州団地　51 戸	16.豊州団地(中耐)　90 戸 22.上豊州団地　57 戸 ◎27.三井朝日町団地　96 戸 ◎28.号四郎団地　51 戸 ◎29.三井東町団地　94 戸 ◎30.西新町団地　138 戸 33.三井栄町団地　54 戸 35.三井緑ヶ丘団地　76 戸 36.田原団地　8 戸 37.三井桜ヶ丘団地　18 戸 38.三井けやき台団地　56 戸	39.丸山希望ヶ丘団地　8 戸 41.島廻緑ヶ丘団地　24 戸
	小計　5 団地　684 戸	小計　11 団地　738 戸	小計　2 団地　32 戸
	合計　24 団地　1,115 戸	合計　21 団地　1,275 戸	合計　3 団地　54 戸
総計　41 団地　2,444 戸			

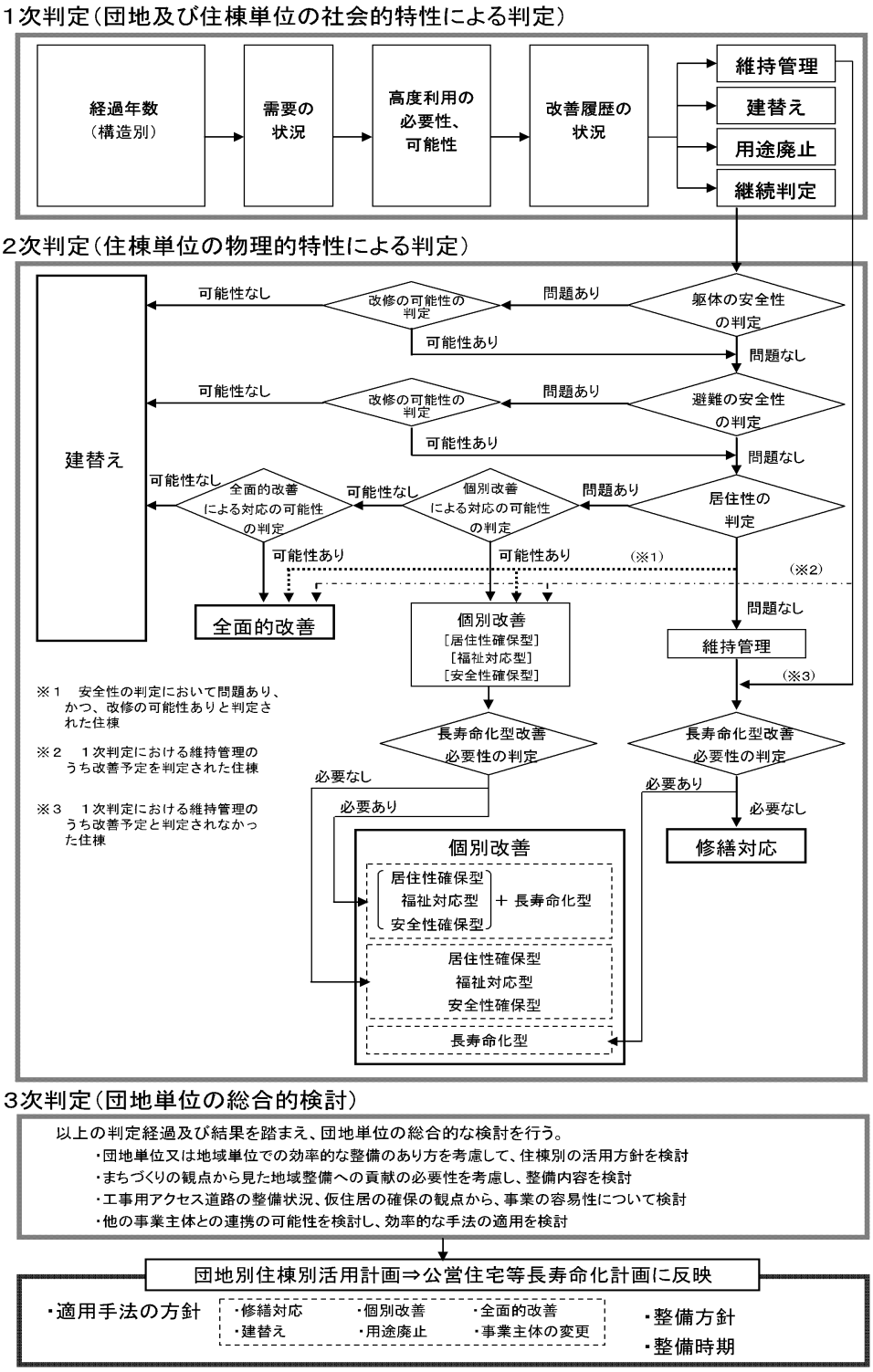
注記：◎は、一部でも耐用年限を既にむかえている団地及び計画期間中にむかえる団地。

８．　手法の選定フロー

８－１　手法の選定フロー

手法の選定フローは、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 21 年 3 月　国土交通省住宅局　住宅総合整備課）を参考に、手法の判定は住棟別手法判定による。

≪手法選定のフロー≫



８－２　住棟別手法判定

（１）活用手法の選定基準

１）１次判定

経過年数、需要、高度利用の必要性及び改善履歴の評価を行い、維持管理、個別改善、建替えの対象となる住棟を判定する。また、維持管理、個別改善、建替えの判定ができなかった住棟は継続判定とし、2 次判定を行う。

２）２次判定

1 次判定で継続判定とした住棟を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性（プライバシーの確保、25 ㎡未満住戸、3 ヶ所給湯・高齢者対応、共用部高齢化対応、4 階以上エレベーター、附帯施設、共同施設、多様な住宅供給）について評価を行う。

３）３次判定

1 次判定及び 2 次判定による各住棟別の適用手法の判定過程と結果を踏まえ、効率的なストック活用、まちづくり・地域整備への貢献、事業の容易性、他事業主体との連携についての評価を行い、最終判定を行う。

（２）各判定の考え方

１）１次判定

① 耐用年限経過状況

住棟の経過年数の状況として、耐用年限を経過したもの、耐用年限の 1/2 を経過したもの、耐用年限の 1/2 を経過していないものに分類し判定する。

② 需要・高度利用

需要では、空家公募をして応募率が高い状況を需要が有る、応募率が低く、空家率が高い状況を需要が無いとする。高度利用は、団地の位置条件、敷地規模及び形状等により、現地建替えによる高度利用の必要性及び可能性の有無を判定する。

③ 改善履歴

屋根・外壁改善、屋根改善、規模造改善、改善なしに分類し判定する。

２） ２次判定

① 躯体の安全性

昭和 56 年の新耐震基準に基づき設計・施工された住棟については、耐震性を有するものとする。昭和 55 年以前に建設され新耐震基準に基づかない住棟は、既に耐震診断を実施しているか、未実施であるかにより、躯体の安全性を判定する。

② 避難の安全性

二方向避難、防火区画の確保の状況、必要性の有無により判定する。

③ 居住性

公営住宅の整備水準を基に、住棟についてはプライバシーの確保、住戸については最低居住水準 25 ㎡を満たしているか、住戸内については 3 箇所給湯・高齢者対応の有無、共用部分では手摺、エレベーター（4 階以上住棟）の有無、附帯施設では自転車置場の有無、共同施設では集会所の有無、また、多様な住宅供給がなされているかにより居住性の判定をする。

３） ３次判定

①効率的なストック活用

団地単位としては住棟相互の連携、団地が一定の地域内で近接して立地する場合等は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性を判定する。

②まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上に配慮したストック活用の可能性を判定する。

③事業の容易性

周辺道路の整備状況、仮移転の必要性、仮住居の確保等から見た事業の容易性を判定する。

④他事業主体との連携

他の事業主体との連携による一体的整備が可能であるか判定する。

８－３　町営住宅の活用手法

住棟別手法判定により個別改善と判定した住棟は、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上など、長寿命化型改善の事業を計画する。

建替えと判定した住棟は、建替時期まで適切に維持管理していくため、3 年周期を基本とする定期点検の充実を図ることで予防保全的な修繕を図るものとする。

一般公営住宅住棟別手法判定一覧表

種別	構造	団地名	住棟No	構造	住戸面積	住戸タイプ	棟数	戸数	階数	建設年度		1次判定 耐用年限経過状況	1次判定 需要	1次判定 高度利用	1次判定 改善履歴	1次判定 判定結果	2次判定 躯体の安全性	2次判定 避難の安全性	2次判定 居住性 プライバシーの確保	2次判定 居住性 25㎡未満住戸	2次判定 居住性 3ヵ所給湯高齢者対応	2次判定 居住性 共用部高齢化対応	2次判定 居住性 4階以上EV	2次判定 居住性 附帯施設	2次判定 居住性 共同施設	2次判定 居住性 多様な住宅供給	2次判定 判定結果	3次判定 効率的なストック活用	3次判定 まちづくり地域整備への貢献	3次判定 事業の容易性	3次判定 他事業主体との連携	3次判定 判定結果
	簡平	1.大豊	1･2･3･4･5	簡平	31.41	2DK	6	24	1	S43	1968	●	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
			6･8･9･10･11	簡平	31.41	2DK	5	20	1	S44	1969	●	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
			12･13･14･15	簡平	36.40	2DK	3	12	1	S45	1970	●	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
		4.大峰	1～26	簡平	33.17	3K	7	26	1	S46	1971	●	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
			181～188	簡平	37.46	3K	8	32	1	S47	1972	●	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
		5.島廻	2･3	簡平	37.46	2DK	2	10	1	S47	1972	●	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
			4･5･6	簡平	40.79	3K	3	14	1	S47	1972	●	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
	簡二	1.大豊	16･17･18	簡二	40.60	2LDK	3	18	2	S44	1969	○	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
		3.三井	1･2･3	簡二	40.60	3K	3	18	2	S44	1969	○	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
			4･5･6	簡二	40.60	3K	3	18	2	S45	1970	○	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
			7･8･9	簡二	40.60	2LDK	3	18	2	S46	1971	○	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
	中耐	15.東洋	2	中耐	60.93	3DK	1	30	5	S53	1978	◎	○	○	◎	継続判定	●	○	○	○	●	○	●	○	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			3	中耐	60.93	3DK	1	30	5	S54	1979	◎	○	○	◎	継続判定	●	○	○	○	●	○	●	○	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			4	中耐	66.70	3DK	1	30	5	S56	1981	◎	○	○	◎	継続判定	－	○	○	○	●	○	●	○	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			5	中耐	66.70	3DK	1	30	5	S57	1982	◎	○	○	◎	継続判定	－	○	○	○	●	○	●	○	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			6	中耐	66.70	3DK	1	30	5	S58	1982	◎	○	○	◎	継続判定	－	○	○	○	●	○	●	○	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善

	S55年以前建設住棟	48棟
	S56年以降建設住棟	3棟
	合計	51棟

注記：　　は、S55年以前建設住棟

凡例

1次判定			
2011年度 耐用年限経過状況[注)]	需要	高度利用	改善履歴
●耐用年限を経過したもの ○耐用年限の1/2を経過したもの ◎耐用年限の1/2を経過していないもの	●無い ○有る	●無い ○有る	◎屋根、外壁改善 ○屋根改善 △規模増改善 ●改善なし

2次判定										3次判定			
躯体の安全性	避難の安全性	プライバシーの確保	25㎡未満住戸	3ヶ所給湯・高齢者対応	共用部高齢化対応	4階以上EV[注)]	附帯施設[注)]	共同施設[注)]	多様な住宅供給	効率的な整備	地域整備への貢献	事業の容易性	他事業主体との連携
●耐震診断未実施 ○耐震診断実施済 －新耐震による構造	●二方向避難・防火区画無し ○二方向避難・防火区画有り	●確保されていない ○確保されている	●有り ○無し	●3ヵ所給湯無し ○3ヵ所給湯有り	●手すり無し ○手すり有り －該当しない	●無し ○有り －該当しない	●自転車置場無し ○自転車置場有り	●集会所無し ○集会所有り	●なされていない ○なされている	●可能性無し ○可能性有り	●可能性無し ○可能性有り	●可能性無し ○可能性有り	●可能性無し ○可能性有り

注記：耐用年数：木平・簡平－30年、簡2・準平・準2－45年、中耐－70年　EV：エレベーター　附帯施設：自転車置場、物置、ゴミ置場　共同施設：集会所、児童遊園、公園

特目住宅住棟別手法判定一覧表

種別	構造	団地名	住棟No	構造	住戸面積	住戸タイプ	棟数	戸数	階数	建設年度		1次判定 耐用年限経過状況	1次判定 需要	1次判定 高度利用	1次判定 改善履歴	1次判定 判定結果	2次判定 躯体の安全性	2次判定 避難の安全性	2次判定 居住性 プライバシーの確保	2次判定 居住性 25㎡未満住戸	2次判定 居住性 3ヵ所給湯高齢者対応	2次判定 居住性 共用部高齢化対応	2次判定 居住性 4階以上EV	2次判定 居住性 附帯施設	2次判定 居住性 共同施設	2次判定 居住性 多様な住宅供給	2次判定 判定結果	3次判定 効率的なストック活用	3次判定 まちづくり地域整備への貢献	3次判定 事業の容易性	3次判定 他事業主体との連携	3次判定 判定結果
特目住宅	木二	34.楡毛	1～10	木二	73.87	3DK	5	10	2	H5	1993	○	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	●	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
	簡平	1.大豊	19･20･21	簡平	41.92	2DK	3	14	1	S49	1974	●	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
		6.丸山	1･2･3	簡平	60.82	3DK	3	10	1	S50	1975	●	○	●	△	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
			1	簡平	58.67	4K	1	4	1	S54	1979	●	○	●	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
		9.西田原	5	簡平	51.42	3DK	1	4	1	S52	1977	●	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
			6･7	簡平	54.78	3DK	2	8	1	S53	1978	●	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
		12.弓折	1･2･3･4	簡平	44.94	2DK	4	16	1	S49	1974	●	○	●	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
		14.東川崎	1･2･3	簡平	60.82	4K	3	10	1	S50	1975	●	○	○	△	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
		15.東洋	1～5	簡平	48.10	3DK	5	16	1	S52	1977	●	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
		17.飛渡	1･2･3･4	簡平	54.78	3DK	4	10	1	S53	1978	●	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
		19.郷城	1	簡平	58.67	3DK	1	5	1	S54	1979	●	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
		20.東陽大ヶ原	1･2	簡平	58.67	3DK	2	6	1	S54	1979	●	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
		21.米田	1･2･3	簡平	58.67	3DK	3	10	1	S54	1979	●	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
		23.八丁	1･2･3	簡平	58.67	3DK	3	10	1	S56	1981	●	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	●	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		24.第二西田原	1･2･3	簡平	61.33	3DK	3	9	1	S57	1982	○	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	●	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
	準平	40.浦の谷	1～8	準平	50.51	2DK	2	8	1	H16	2004	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	○	－	－	●	●	●	維持管理	○	○	○	○	維持管理
			9～11	準平	52.05	2DK	1	3	1	H17	2005	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	○	－	－	●	●	●	維持管理	○	○	○	○	維持管理
			19～22	準平	52.05	2DK	2	4	1	H18	2006	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	○	－	－	●	●	●	維持管理	○	○	○	○	維持管理
	簡二	6.丸山	1･2	簡二	59.52	4DK	2	8	2	S47	1972	○	○	●	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
		7.鷹ノ巣	1･2	簡二	59.52	3DK	2	8	2	S47	1972	○	○	●	△	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
			3	簡二	59.52	3DK	1	6	2	S48	1973	○	○	●	△	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
		8.岩鼻	101～106	簡二	59.52	3DK	6	24	2	S47	1972	○	○	○	△	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
		9.西田原	2	簡二	59.52	3DK	1	4	2	S48	1973	○	○	○	△	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
			3･4	簡二	63.25	3DK	2	8	2	S49	1974	○	○	○	△	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
		10.三ヶ瀬	1･2･3･4	簡二	59.52	3DK	4	16	2	S48	1973	○	○	○	△	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
		11.上真崎	1･2	簡二	59.52	3DK	2	9	2	S48	1973	○	○	○	△	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
		13.池尻	2･3	簡二	59.52	3DK	2	9	2	S48	1973	○	○	○	△	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
			5･6･7	簡二	62.16	3DK	3	16	2	S49	1974	○	○	○	△	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	●	●	建替	○	○	○	○	建替
		31.成谷	1～5	簡二	65.75	3DK	5	10	2	H3	1991	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
	準二	40.浦の谷	12～16	準二	76.61	3DK	2	5	2	H17	2005	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	○	－	－	●	●	●	維持管理	○	○	○	○	維持管理
			17～18	準二	76.61	3DK	1	2	2	H18	2006	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	○	－	－	●	●	●	維持管理	○	○	○	○	維持管理
	中耐	2.麦田	A･B	中耐	64.11	3DK	2	36	3	S54	1979	◎	○	○	●	継続判定	●	○	○	○	●	●	－	○	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			C･D	中耐	64.11	3DK	2	30	3	S55	1980	◎	○	○	●	継続判定	●	○	○	○	●	●	－	○	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			E･F	中耐	64.11	3DK	2	36	3	S56	1981	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	●	－	○	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		15.東洋	1	中耐	60.93	3DK	1	30	5	S52	1977	○	○	○	◎	継続判定	●	○	○	○	●	○	●	○	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		25.東田原	100･200	中耐	71.40	3DK	2	24	3	S57	1982	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	●	－	○	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			300･400･500	中耐	72.36	3DK	3	42	3	S58	1983	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	●	－	○	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			600･700	中耐	72.36	3DK	2	36	3	S59	1984	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	●	－	○	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			800･900･1000	中耐	72.36	3DK	3	42	3	S60	1985	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	●	－	○	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			1100	中耐	72.36	3DK	1	18	3	H3	1991	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	●	－	○	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		26.第二米田	100	中耐	72.4	3DK	1	18	3	S57	1982	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	●	－	○	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			200	中耐	73.86	3DK	1	12	3	H2	1990	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	●	－	○	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			300	中耐	73.86	3DK	1	12	3	H2	1990	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	●	－	○	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		32.手の浦	1-1-1～1-3-4	中耐	72.45	3DK	1	12	3	H4	1992	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	●	－	○	●	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善

凡例	1次判定			
	2011年度 耐用年限経過状況注)	需要	高度利用	改善履歴
	●耐用年限を経過したもの ○耐用年限の1/2を経過したもの ◎耐用年限の1/2を経過していないもの	●無い ○有る	●無い ○有る	◎屋根、外壁改善 ○屋根改善 △規模増改善 ●改善なし

2次判定										
躯体の安全性	避難の安全性	プライバシーの確保	25㎡未満住戸	3ヶ所給湯・高齢者対応	共用部高齢化対応	4階以上EV注)	附帯施設注)	共同施設注)	多様な住宅供給
●耐震診断未実施 ○耐震診断実施済 －新耐震による構造	●二方向避難・防火区画無し ○二方向避難・防火区画有り	●確保されていない ○確保されている	●有り ○無し	●3ヵ所給湯無し ○3ヵ所給湯有り	●手すり無し ○手すり有り －該当しない	●無し ○有り －該当しない	●自転車置場無し ○自転車置場有り	●集会所無し ○集会所有り	●なされていない ○なされている

3次判定			
効率的な整備	地域整備への貢献	事業の容易性	他事業主体との連携
●可能性無し ○可能性有り	●可能性無し ○可能性有り	●可能性無し ○可能性有り	●可能性無し ○可能性有り

S55年以前建設住棟	62棟
S56年以降建設住棟	41棟
合計	103棟

注記：　　は、S55年以前建設住棟

注記：耐用年数：木平・簡平－30年、簡2・準平・準2－45年、中耐－70年　EV：エレベーター　附帯施設：自転車置場、物置、ゴミ置場　共同施設：集会所、児童遊園、公園

改良住宅住棟別手法判定一覧表

種別	構造	団地名	住棟No	構造	住戸面積	住戸タイプ	棟数	戸数	階数	建設年度		1次判定 耐用年限経過状況	1次判定 需要	1次判定 高度利用	1次判定 改善履歴	1次判定 判定結果	2次判定 躯体の安全性	2次判定 避難の安全性	2次判定 居住性 プライバシーの確保	2次判定 居住性 25㎡未満住戸	2次判定 居住性 3ヵ所給湯高齢者対応	2次判定 居住性 共用部高齢化対応	2次判定 居住性 4階以上EV	2次判定 居住性 附帯施設	2次判定 居住性 共同施設	2次判定 居住性 多様な住宅供給	2次判定 判定結果	3次判定 効率的なストック活用	3次判定 まちづくり地域整備への貢献	3次判定 事業の容易性	3次判定 他事業主体との連携	3次判定 判定結果
改良住宅	簡平	27.三井朝日町	3・4・7～12	簡平	58.10	3DK	4	8	1	S61	1986	○	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			21・22・37～40・45・46・57・58・65・66・75・76・85・86・91・92	簡平	58.10	3DK	9	18	1	S62	1987	○	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		28.号 四 郎	35・36	簡平	62.10	3DK	1	2	1	S61	1986	○	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			7・8・11・12・19～24・27～31・33・34・37～40・45・46・49・50	簡平	58.10	3DK	13	25	1			○	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		29.三井東町	21・22・39・40・51・52・59・60・63・64・67・68・73・74・77～80・87～90	簡平	58.10	3DK	11	22	1	S63	1988	○	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		30.西 新 町	3・4・9・10・17～22・27・28・31・32・43～46・51～54・57～68・71・72・81・82	簡平	58.10	3DK	19	38	1	H3	1991	○	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			83・84・89・90・97・98・107・108・117・118・125～128・131～134	簡平	61.44	3DK	9	18	1	H4	1992	○	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		33.三井栄町	5～8・13・14・19・20	簡平	67.57	3DK	4	8	1	H5	1993	○	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
	準平	33.三井栄町	21・22・35～38・41・42・83・84	準平	71.60	3DK	5	10	1	H12	2000	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		35.三井緑ヶ丘	19・20・29・30・43・44	準平	71.60	3DK	3	6	1	H7	1995	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			5・6・27・28・45・46・49～52・63～68	準平	71.60	3DK	8	16	1	H8	1996	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		37.三井桜ヶ丘	3～8・17・18	準平	71.60	3DK	5	10	2	H9	1997	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	●	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		38.三井けやき台	3・4・7・8・11・12・43・44・47・48・77・78	準平	71.60	3DK	6	12	1	H10	1998	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		39.丸山希望ヶ丘	1～4・5～8	準平	50.51	2DK	2	8	1	H14	2002	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	○	－	－	●	●	●	維持管理	○	○	○	○	維持管理
		41.島廻緑ヶ丘	1～4・7～12	準平	52.22	2DK	5	10	1	H19	2007	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	○	－	－	●	●	●	維持管理	○	○	○	○	維持管理
			13～24	準平	71.61	3DK	6	12	1	H20	2008	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	○	－	－	●	●	●	維持管理	○	○	○	○	維持管理
	簡二	4.大 峰	108～117・119～130・148～161・163・166・169	簡二	41.92	2DK	37	195	2	S45	1970	○	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
			103・105～107・131～147・164・165・167・168・170～173	簡二	41.92	2DK	28	144	2	S46	1971	○	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
			101・102・174～180	簡二	41.92	2DK	9	50	2	S47	1972	○	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
		10.三 ヶ 瀬	401～406	簡二	59.43	2DK	5	26	2	S53	1978	○	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
			407～408	簡二	59.43	2DK	3	14	2	S54	1979	○	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
		16.豊 州	201-1～208-5・213・216	簡二	48.10	2DK	10	56	2	S48	1973	○	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
			219-1・221-1～228-6	簡二	48.10	2DK	9	48	2	S49	1974	○	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
			209-1～212-6・214-1～215-5・217-1～218-5	簡二	54.57	2DK	8	42	2	S51	1976	○	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
			230-1～232-5	簡二	56.67	2DK	2	10	2	S52	1977	○	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替

凡例

1 次 判 定			
2011年度 耐用年限経過状況注)	需要	高度利用	改善履歴
●耐用年限を経過したもの ○耐用年限の1/2を経過したもの ◎耐用年限の1/2を経過していないもの	●無い ○有る	●無い ○有る	◎屋根、外壁改善 ○屋根改善 △規模増改善 ●改善なし

2 次 判 定										
躯体の安全性	避難の安全性	プライバシーの確保	25㎡未満住戸	3ヶ所給湯・高齢者対応	共用部高齢化対応	4階以上EV注)	附帯施設注)	共同施設注)	多様な住宅供給
●耐震診断未実施 ○耐震診断実施済 －新耐震による構造	●二方向避難・防火区画無し ○二方向避難・防火区画有り	●確保されていない ○確保されている	●有り ○無し	●3ヵ所給湯無し ○3ヵ所給湯有り	●手すり無し ○手すり有り －該当しない	●無し ○有り －該当しない	●自転車置場無し ○自転車置場有り	●集会所無し ○集会所有り	●なされていない ○なされている

3 次 判 定			
効率的な整備	地域整備への貢献	事業の容易性	他事業主体との連携
●可能性無し ○可能性有り	●可能性無し ○可能性有り	●可能性無し ○可能性有り	●可能性無し ○可能性有り

S55年以前建設住棟	111棟
S56年以降建設住棟	110棟
合 計	221棟

注記: は、S55年以前建設住棟

注記:耐用年数:木平・簡平－30年、簡2・準平・準2－45年、中耐－70年　EV:エレベーター　附帯施設:自転車置場、物置、ゴミ置場　共同施設:集会所、児童遊園、公園

改良住宅住棟別手法判定一覧表

種別	構造	団地名	住棟No	構造	住戸面積	住戸タイプ	棟数	戸数	階数	建設年度		1次判定 耐用年限経過状況	1次判定 需要	1次判定 高度利用	1次判定 改善履歴	1次判定 判定結果	2次判定 躯体の安全性	2次判定 避難の安全性	2次判定 居住性 プライバシーの確保	2次判定 居住性 25㎡未満住戸	2次判定 居住性 3ヵ所給湯高齢者対応	2次判定 居住性 共用部高齢化対応	2次判定 居住性 4階以上EV	2次判定 居住性 附帯施設	2次判定 居住性 共同施設	2次判定 居住性 多様な住宅供給	2次判定 判定結果	3次判定 効率的なストック活用	3次判定 まちづくり地域整備への貢献	3次判定 事業の容易性	3次判定 他事業主体との連携	3次判定 判定結果
改良住宅	簡二	18.新修	301～305	簡二	59.43	3DK	5	30	2	S53	1978	○	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
			306～308	簡二	59.43	3DK	3	18	2	S54	1979	○	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
		22.上豊州	1～22･24～40･27～40･51～62	簡二	64.99	3DK	16	51	2	S55	1980	○	○	○	●	建替	●	○	○	○	●	－	－	●	○	●	建替	○	○	○	○	建替
			41～50･65～72･63･64･73～81･82～109	簡二	64.99	3DK	20	57	2	S56	1981	○	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		27.三井朝日町	1･2･5･6･13～18	簡二	64.30	3DK	5	10	2	S61	1986	○	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			19･20･23～36･41～44･47～56･59～64･67～74･77～84･87～90･93～96	簡二	64.30	3DK	30	60	2	S62	1987	○	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		28.号四郎	1～6･9･10･13～18･25･26･41～44･47･48･51･52	簡二	64.30	3DK	12	24	2	S61	1986	○	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		29.三井東町	1～20･23～38･41～50･53～58･61･62･65･66･69～72･75･76･81～86･91～94	簡二	64.30	3DK	36	72	2	S63	1988	○	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		30.西新町	1･2･5～8･11～16･23～26･29･30･33～42･47～50･55･56･69･70･73～80	簡二	64.30	3DK	22	44	2	H3	1991	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			85～88･91～96･99～106･109～116･119～124･129･130･135～138	簡二	68.74	3DK	19	38	2	H4	1992	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		33.三井栄町	1～4･9～12･15～18	簡二	71.76	3DK	6	12	2	H5	1993	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
	準二	33.三井栄町	23～34･39･40･43～48 81･82･85･86	準二	75.00	3DK	12	24	2	H12	2000	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		35.三井緑ヶ丘	1～18･21～26･31～34･39～42	準二	75.00	3DK	11	22	2	H7	1995	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			1～4･7～10･35～38･47･48･53～62･69～76	準二	75.00	3DK	16	32	2	H8	1996	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		36.田原	1～8	準二	75.00	3DK	4	8	2	H7	1995	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	●	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		37.三井桜ヶ丘	1･2･9～16	準二	75.00	3DK	4	8	2	H9	1997	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	●	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		38.三井けやき台	1･2･5･6･9･10･13～42･45･46･49～52･79･80	準二	75.00	3DK	22	44	2	H10	1998	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	●	－	－	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
		41.島廻緑ヶ丘	5･6	準二	80.93	3DK	1	2	2	H19	2007	◎	○	○	●	継続判定	－	○	○	○	○	－	－	●	●	●	維持管理	○	○	○	○	維持管理
	中耐	16.豊州	1-1-1～1-5-6	中耐	51.06	3DK	1	30	5	S48	1973	○	○	○	○	継続判定	●	○	○	○	●	○	●	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			2-1-1～2-5-6	中耐	51.06	3DK	1	30	5	S49	1974	○	○	○	○	継続判定	●	○	○	○	●	●	●	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善
			3-1-1～3-5-6	中耐	51.06	3DK	1	30	5	S52	1977	○	○	○	○	継続判定	●	○	○	○	●	○	●	●	○	●	個別改善	○	○	○	○	個別改善

S55年以前建設住棟	27棟
S56年以降建設住棟	220棟
合計	247棟

注記：　　は、S55年以前建設住棟

凡例

1次判定			
2011年度 耐用年限経過状況[注)]	需要	高度利用	改善履歴
●耐用年限を経過したもの ○耐用年限の1/2を経過したもの ◎耐用年限の1/2を経過していないもの	●無い ○有る	●無い ○有る	◎屋根、外壁改善 ○屋根改善 △規模増改善 ●改善なし

2次判定											3次判定			
躯体の安全性	避難の安全性	プライバシーの確保	25㎡未満住戸	3ヶ所給湯・高齢者対応	共用部高齢化対応	4階以上EV[注)]	附帯施設[注)]	共同施設[注)]	多様な住宅供給	効率的な整備	地域整備への貢献	事業の容易性	他事業主体との連携
●耐震診断未実施 ○耐震診断実施済 －新耐震による構造	●二方向避難・防火区画無し ○二方向避難・防火区画有り	●確保されていない ○確保されている	●有り ○無し	●3ヵ所給湯無し ○3ヵ所給湯有り	●手すり無し ○手すり有り －該当しない	●無し ○有り －該当しない	●自転車置場無し ○自転車置場有り	●集会所無し ○集会所有り	●なされていない ○なされている	●可能性無し ○可能性有り	●可能性無し ○可能性有り	●可能性無し ○可能性有り	●可能性無し ○可能性有り

注記：耐用年数：木平・簡平－30年、簡2・準平・準2－45年、中耐－70年　EV：エレベーター　附帯施設：自転車置場、物置、ゴミ置場　共同施設：集会所、児童遊園、公園

９．　長寿命化のための維持管理

９－１　計画期間内に実施する修繕管理・個別改善事業の内容

計画期間に実施する修繕管理・個別改善事業は住棟部分、共同施設部分とする。

（修繕対応）

・標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性などの維持・向上を図り、長期的に活用する。

【実施内容】定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

（個別改善、長寿命化型）

・一定の居住性や安全性などが確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

【実施内容】屋上防水、外壁の改修など

平成 24 年度から平成 33 年度までの計画期間内においては、屋上防水、外壁の改修による躯体への影響の低減を最優先に取り組む。

９－２　住棟単位の修繕・個別改善事業等一覧

（単位：千円）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（棟当り）	LCC縮減効果（戸当り）
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33		
麦 田	A	18	中耐	S54	H25			屋根・外壁								315	17
麦 田	B	18	中耐	S54	H25			屋根・外壁								315	17
麦 田	C	18	中耐	S55	H25			屋根・外壁								315	17
麦 田	D	12	中耐	S55	H26				屋根・外壁							210	17
麦 田	E	18	中耐	S56	H26				屋根・外壁							315	17
麦 田	F	18	中耐	S56	H26				屋根・外壁							315	17
東田原	100	12	中耐	S57	H27					屋根・外壁						210	17
東田原	200	12	中耐	S57	H27					屋根・外壁						210	17
東田原	300	12	中耐	S58	H27					屋根・外壁						210	17
東田原	400	12	中耐	S58	H28						屋根・外壁					210	17
東田原	500	18	中耐	S58	H28						屋根・外壁					315	17
東田原	600	18	中耐	S59	H28						屋根・外壁					315	17
東田原	700	18	中耐	S59	H29							屋根・外壁				315	17
東田原	800	18	中耐	S60	H29							屋根・外壁				315	17
東田原	900	12	中耐	S60	H29							屋根・外壁				210	17
東田原	1000	12	中耐	S60	H30								屋根・外壁			210	17
東田原	1100	18	中耐	H3	H30								屋根・外壁			315	17
第２米田	100	18	中耐	S57	H30								屋根・外壁			315	17
第２米田	200	12	中耐	H2	H31									屋根・外壁		210	17
第２米田	300	12	中耐	H2	H31									屋根・外壁		210	17
手の浦	100	12	中耐	H4	H31									屋根・外壁		210	17
号四郎	1･2	2	簡二	S61	H24										屋根・外壁	59	29
号四郎	3･4	2	簡二	S61	H24										屋根・外壁	59	29
号四郎	5･6	2	簡二	S61	H24										屋根・外壁	59	29
号四郎	9･10	2	簡二	S61	H24										屋根・外壁	59	29
号四郎	13･14	2	簡二	S61	H24										屋根・外壁	59	29
号四郎	15･16	2	簡二	S61	H24										屋根・外壁	59	29

注記：ＬＣＣ（ライフサイクルコスト）縮減効果は、年間金額である。
　　事業年度は、現時点での予定である。

（単位：千円）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（棟当り）	LCC縮減効果（戸当り）
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33		
号四郎	17･18	2	簡二	S61	H24										屋根・外壁	59	29
号四郎	25･26	2	簡二	S61	H24										屋根・外壁	59	29
号四郎	41･42	2	簡二	S61	H24										屋根・外壁	59	29
号四郎	43･44	2	簡二	S61	H24										屋根・外壁	59	29
号四郎	47･48	2	簡二	S61	H24										屋根・外壁	59	29
号四郎	51･52	2	簡二	S61	H24										屋根・外壁	59	29
号四郎	7･8	2	簡平	S61	H24										屋根・外壁	110	55
号四郎	11･12	2	簡平	S61	H24										屋根・外壁	110	55
号四郎	19･20	2	簡平	S61	H24										屋根・外壁	110	55
号四郎	21･22	2	簡平	S61	H24										屋根・外壁	110	55
号四郎	23･24	2	簡平	S61	H24										屋根・外壁	110	55
号四郎	27･28	2	簡平	S61	H24										屋根・外壁	110	55
号四郎	29･30	2	簡平	S61	H24										屋根・外壁	110	55
号四郎	31	1	簡平	S61	H24										屋根・外壁	55	55
号四郎	33･34	2	簡平	S61	H24										屋根・外壁	110	55
号四郎	35･36	2	簡平	S61	H24										屋根・外壁	110	55
号四郎	37･38	2	簡平	S61	H24										屋根・外壁	110	55
号四郎	39･40	2	簡平	S61	H24										屋根・外壁	110	55
号四郎	45･46	2	簡平	S61	H24										屋根・外壁	110	55
号四郎	49･50	2	簡平	S61	H24										屋根・外壁	110	55
三井朝日町	1･2	2	簡二	S61	H26										屋根・外壁	59	29
三井朝日町	5･6	2	簡二	S61	H26										屋根・外壁	59	29
三井朝日町	13･14	2	簡二	S61	H26										屋根・外壁	59	29
三井朝日町	15･16	2	簡二	S61	H26										屋根・外壁	59	29
三井朝日町	17･18	2	簡二	S61	H26										屋根・外壁	59	29
三井朝日町	3･4	2	簡平	S61	H26										屋根・外壁	110	55
三井朝日町	7･8	2	簡平	S61	H26										屋根・外壁	110	55
三井朝日町	9･10	2	簡平	S61	H26										屋根・外壁	110	55
三井朝日町	11･12	2	簡平	S61	H26										屋根・外壁	110	55

注記：ＬＣＣ（ライフサイクルコスト）縮減効果は、年間金額である。
事業年度は、現時点での予定である。

９－３　建替えに係る事業予定一覧

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	建替予定年度	備考
豊　州	集会所	1	簡二	S48	―	H25	
	221･222･223･224	20	簡二	S49	H23	H26	
	225･226･227･228	24	簡二	S49	H23	H27	
	204･205･207	17	簡二	S49	H23	H28	
	208･209･210	15	簡二	S48･S51	H23	H29	
	211･212･214	17	簡二	S51	H23	H30	
	215･216･217･218	21	簡二	S51	H23	H31	
	213･206･203	16	簡二	S48･S51	H23	H32	
	201･202･230	17	簡二	S48･S52	H23	H33	
	232	5	簡二	S52	H23	H34	
大　峰	179･176	12	簡二	S46･S47	H23	H25	
	177･178･174･175	22	簡二	S47	H23	H26	
	148･149･150･151	21	簡二	S45	H23	H27	
	152･153･154･155	31	簡二	S45	H23	H28	
	158･159･160･161･163	30	簡二	S45	H23	H29	
	164･165･166･167･168･169･170･171	37	簡二	S45･S46	H23	H30	
	172･173･105･106･107	30	簡二	S46	H23	H31	
	101･102･103	18	簡二	S46･S47	H23	H32	
	180･111･112･113	24	簡二	S45･S47	H23	H33	
	108･109･110･114 115･116･117	34	簡二	S45	H23	H34～	
	1～26・181～188	58	簡平	S46･S47	H23	H34～	

注記：建替予定年度は現時点での予定である。

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	建替予定年度	備考
上真崎	1･2	9	簡二	S48	H23	H24･H25	
岩　鼻	101･102･103･104 105･106	24	簡二	S47	H23	後期	
池　尻	2・3・5～7	25	簡二	S48･S49	H23	後期	
大　豊	1～5・6～10	44	簡平	S43･S44	H23	後期	
	15～17・11～14	30	簡二 簡平	S44･S45	H23	後期	
三　井	1～9	54	簡二	S44～S46	H23	後期	
鷹ノ巣	1～3	14	簡二	S47･S48	H23	後期	
西田原	2～4・5～7	24	簡二 簡平	S48･S49 S52･S53	H23	後期	
三ヶ瀬	1～4	16	簡二	S48	H23	後期	
島　廻	2～6	24	簡平	S47	H23	後期	

注記：建替予定年度は現時点での予定である。

10.　建替事業の実施方針・スケジュール

10－１　建替事業の実施方針

■住宅のバリアフリー化

子育て世代や、障がい者、高齢者など多様な世代の入居を考慮し、ユニバーサルデザインの考え方によるバリアフリー化を実施する。

■多様な住宅メニューによるコミュニティづくり

多様な所得階層や多様な世代の入居促進を図り、良好なコミュニティ形成の担い手を確保するために２ＤＫ、３ＤＫを中心に多様な住宅メニューを供給する。

■住宅性能水準

基本的機能	・各居住室の構成及び規模は、個人プライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動に配慮して、適正な水準を確保するなど。 ・バルコニー、玄関まわり、共用廊下の適正な広さを確保するなど。
居住性能	・耐震性、防火性、防犯性、耐久性、維持管理、断熱性、遮音性、室内空気環境、採光への配慮など。 ・高齢者への配慮など。 ・落下物の防止など。
外部性能	・断熱性の向上など。 ・建設・解体時の廃棄物の削減など。 ・地域材・再生建材の利用、外壁・屋根のデザインの周辺との調和など。

■最低居住面積水準

面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に福岡県住生活基本計画をもとに、次の通りとする。

・単身者　25 ㎡

・２人以上の世帯　10 ㎡×世帯人数＋10 ㎡

注１　上記の式における世帯人数は、3 歳未満の者は 0.25 人、3 歳以上 6 歳未満の者は 0.5 人、6 歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が 2 人に満たない場合は 2 人とする。

注２　世帯人数（注１の適用がある場合には適用後の世帯人数）が 4 人を超える場合は、上記の面積から 5%を控除する。

注３　次の場合には、上記の面積によらないことができる。

①単身の学生、単身赴任者などであって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

■長期対応型住宅

使用期間の活用に対応できるものとし、ライフサイクルコストの縮減を図る。

・ハード

耐久性を持った躯体、改善に対応しやすい構造体、間取り変更が容易な内装・設備、維持・更新が容易な設備など。建物の使用期間は、耐火構造は 100 年、準耐火構造 70 年を目標とする。

・ソフト

標準修繕周期を踏まえた定期点検による適切な維持管理などを行う。

■居住者との合意形成

建替事業にあたっては、事前に説明や意見交換などを実施することにより、出来る限り計画段階から、現地建替や非現地建替、住替えなど、入居者の意見や要望を踏まえ、合意形成を図りながら進める。

10－２　建替建設事業スケジュール

計画期間である平成 24 年度から平成 33 年度に 320 戸の建替えを計画する。なお、岩鼻団地、池尻団地、大豊団地、三井団地、鷹ノ巣団地、西田原団地、三ヶ瀬団地、島廻団地の計画期間内の建替戸数は、事業を推進する中で検討する。

団地名	建替対象現況戸数（戸）	建替戸数（戸）	計画期間（平成 24 年度～平成 33 年度）
豊　　州	156	144	合意形成・設計・建替
大　　峰	447	164	
上　真　崎	9	12	
岩　　鼻	24	(24)	
池　　尻	25	(25)	
大　　豊	74	(74)	
三　　井	54	(54)	
鷹　ノ　巣	14	(14)	
西　田　原	24	(24)	
三　ヶ　瀬	16	(16)	
島　　廻	24	(24)	
合　　計	867	320	

注記：建替対象戸数の内、豊州団地は簡二の 156 戸、大豊団地は一般公営の 74 戸、三ヶ瀬団地は特目 16 戸である。
建替戸数（　）は現況戸数を示し、実際の建替戸数については計画期間中に検討する。
合計 320 戸は（　）戸数を除く。

10－３　建替建設概算事業費

計画期間内の建設概算事業費を算出した。なお、岩鼻団地、池尻団地、大豊団地、三井団地、鷹ノ巣団地、西田原団地、三ヶ瀬団地、島廻団地の計画期間内の建設概算事業費は、事業を推進する中で検討する。

団 地 名	概算建設・解体工事費（千円）	建 替 戸 数（戸）
豊　　州	2,555,200	144
大　　峰	2,318,200	164
上　真　崎	156,000	12
合　　計	5,029,400	320

注記：大峰団地は、インフラ整備の道路、上水道、下水排水などを除く。
　　概算建設・解体工事費には移転費を含む。

11.　改善事業の実施方針・スケジュール

11－１　改善事業の実施方針

（１）対象とする町営住宅

将来にわたり維持管理していく町営住宅で、昭和 56 年以降に建設されたものと建物構造の安全が確認されている中層住宅である。建替予定の町営住宅は、町の単独事業による修繕で対応することを基本とする。

（２）改善事業の取り組み

計画期間内の主な取り組みは、次のとおりである。

■中層住宅は、躯体の耐久性を高めるため、屋上防水（屋根かけを含む)、外壁落下防止及び塗装による改善工事を継続する。

■昭和 56 年以降に建設された簡平、簡二、準平、準二は、構造体の耐久性を高めるため、屋根防水塗装、外壁落下防止及び塗装による改善工事に着手する。

■高齢者に配慮した改善事業として、4 階建て以上の建物にエレベーター設置、３箇所給湯設備（台所、洗面所、浴室)、内外のバリアフリー化（段差解消）などが考えられるが、必要性が生じた場合に検討する。

注記：個別改善事業の標準管理期間は概ね 10 年以上で、補助を受けた部分は少なくとも 10 年は維持しなければならない。

11－２　改善概算事業費

現時点での計画に基づき改善概算事業費を算出した。

団 地 名	概算改善工事費（千円）	計 画 戸 数（戸）
麦　　田	104,040	102
東　田　原	165,240	162
第 二 米 田	42,840	42
手　の　浦	12,240	12
号　四　郎	35,700	51
三 井 朝 日 町	12,600	18
合　　計	372,660	387

注記：概算改善工事費は、屋根及び外壁の改善。

12.　ケーススタディ（建替計画の事例研究）

ケーススタディは、建替えの緊急性が高く、団地規模の大きい豊州団地と大峰団地の建替計画案を検討する。建替計画案は、今後とも事業の段階ごとに検討を重ねていくこととする。なお、ここで提案するケーススタディは現時点での一事例であり、計画を決定したものではない。

12－１　建替計画方針

（１） 豊州団地と大峰団地の現状

	豊州団地	大峰団地
戸　　数	簡二 156 戸、中耐 90 戸、合計 246 戸	簡平 58 戸、簡二 389 戸、合計 447 戸
入　居　数	228 戸	352 戸
空家公募の状況	簡二 156 戸入居停止	簡二 389 戸入居停止
水　洗　化	簡二は汲取り、中耐は下水処理	汲取り
集　会　所	1 ヶ所	5 ヶ所

（２）建替計画方針

■現地建替を基本とする。

■現状入居戸数を確保する。

■現状の道路、上水道などのインフラは出来る限り活用する。

■建設工事に伴う入居者の安全に配慮し、容易な施工が行える計画とする。

■建替えに伴う入居者の仮移転や仮家屋は最小に止める計画とする。

■型別供給は、２ＤＫと３ＤＫの供給を基本とする。

■駐車台数は、住戸数に対して 100％を基本とする。

■町営住宅団地の周辺環境の向上に資するよう配慮する。

12－２　建替計画案

（１）豊州団地

１）計画方針

既存の簡二 156 戸を建替対象とし、既存中耐 3 棟 90 戸は現状を維持する計画とする。町内では最も利便性の高い位置にあり、将来的にも発展が期待できるた

め、人口の集中を図る中高層住宅群による町営住宅団地に再生する。団地規模は、既存中耐 3 棟 90 戸に、新たに 6 階建て 4 棟 180 戸を加え合計 270 戸を計画する。また、将来増築が可能な余地を確保する。

2）建物高さ

団地内住戸の冬至日日照を 4 時間確保（8 時から 16 時の間）するためには、6 階建てが限度である。また、6 階建住棟の隣接地への日影の影響は、おおむね問題ないと判断される。

3）ローリング

仮移転のない建替計画には、団地中央部にある児童公園（集会所、豊州地区公民館含む）を住棟建設地にするのが効果的である。従って、建設の順序は当初に集会所や供給・処理施設を行い、次いで児童公園跡地に住棟を建設する。建設された住棟に既存住戸から入居するサイクルを行えば全体工期は 5 期となる見通しである。

（2）大峰団地

1）計画方針

現時点では、現在の入居戸数 352 戸が建替戸数となる。現況は丘陵地の高低差のある敷地に住棟が建っている。入居者の住生活の維持や建設事業費の縮減などを考慮し、現状敷地を生かした計画を基本とする。住棟は 2 戸 1 棟タイプ 156 戸を現況敷地に配置する。また、土地の高度利用や入居者の利便性などを考慮し、6 階建て 3 棟 180 戸を配置する。これらにより、336 戸の建替計画になる。

道路網は現況を生かしながら緊急車両の通行や安全な歩行者路などを整備する。

2）ローリング

大峰団地の隣接部に町有の遊休地があり、当初の建設地とする。2 期建設地の入居者が移転し、跡地に 6 階建て住棟を建設する。次に、3 期建設地の入居者が 2 期建設 6 階建住棟に移転する。さらに、入居者との移転の合意形成が図られたところから移転と建設によるサイクルで工事を進捗させる。

12－３　住戸計画案

（１）木造準耐火構造

建設事業費の縮減や長期わたる使用などを考慮して、構造は木造による準耐火構造とする。住棟タイプは、3 面が外周に面し接地性の高い平屋建て 2 戸 1 棟とする。型別供給は、２ＤＫと３ＤＫを基本とする。また、住戸性能は子供からお年寄りまで使いやすい高齢者対応とし、床はフローリングを基本にする。

２ＤＫの間取りは、6 帖規模の洋室 2 室と 6 帖規模の台所・食事室を基本とする。３ＤＫの間取りは、6 帖規模の洋室 2 室と 7.5 帖規模の洋室 1 室、7 帖規模の台所・食事室を基本とする。

（２）耐火構造

100 年の使用を目標に、長期対応型住宅の性能を持った建物とする。単身高齢者が多い入居状況が予測されるため、住棟の２ＤＫと３ＤＫの配置はエレベター近くに２ＤＫ、住棟端に３ＤＫを基本にする。

間取りの考え方は準耐火構造に準ずる。

現況戸数	
簡二	156 戸
5階建	90 戸
合計	246 戸

注記・備考

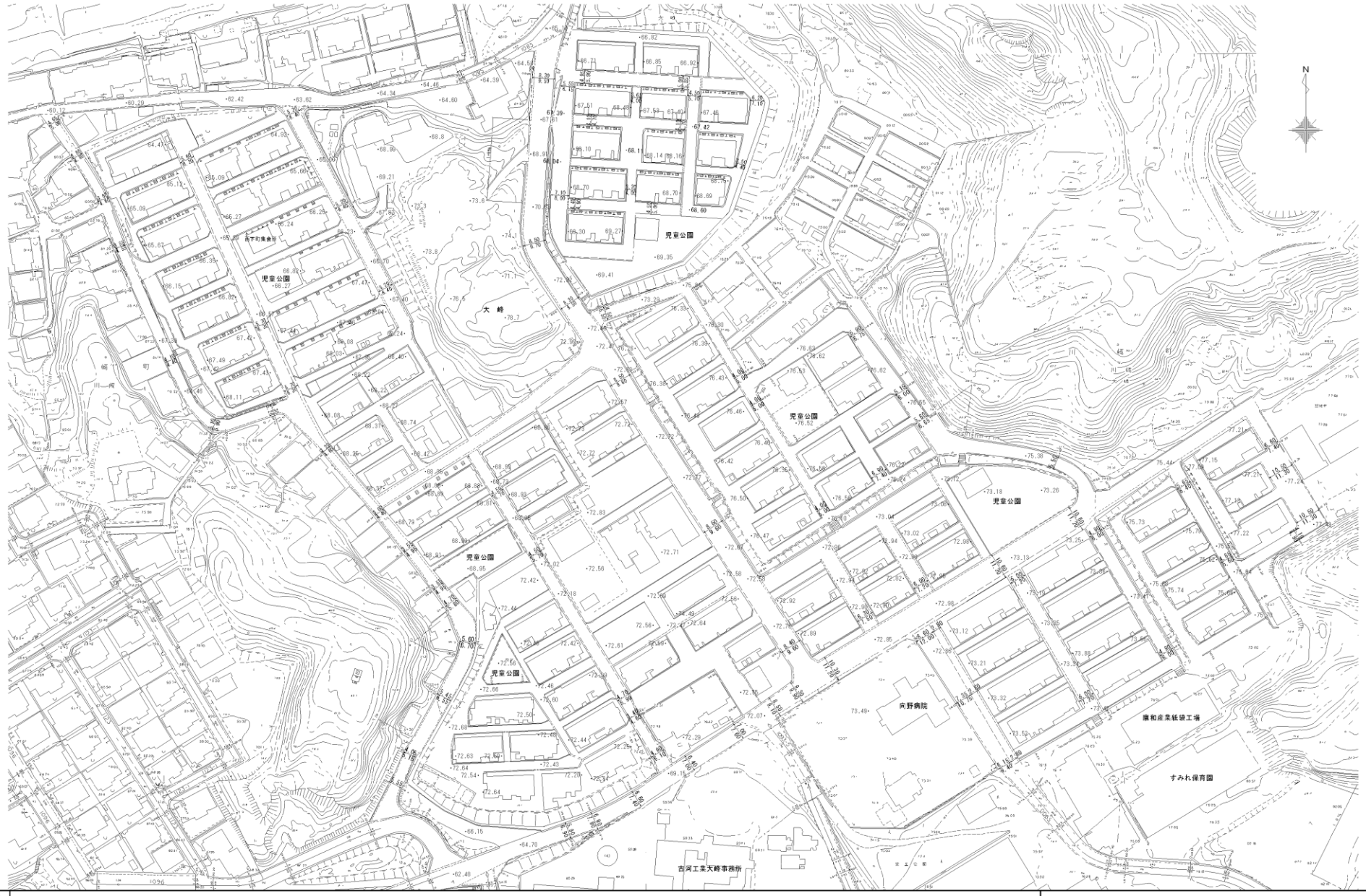
豊州団地計画
現況図
年月日
全 枚中
縮尺 S=1:500(A1)・1:1000(A3)
㈱三座建築事務所

計画概要		
計画	A棟（6階建）	36戸
	B棟（6階建）	72戸
	C棟（6階建）	36戸
	D棟（6階建）	36戸
	小計	180戸
既存	1号棟（5階建）	30戸
	2号棟（5階建）	30戸
	3号棟（5階建）	30戸
	小計	90戸
合計		270戸

注記・備考

注記：計画図は、現時点での一事例であり、決定したものではない。

豊州団地計画
配置計画図
年月日
全　枚中
縮尺 S=1:500(A1)・1:1000(A3)
株式会社 三座建築事務所



注記・備考

大峰団地計画	年月日	
現況図	全 枚中	
縮尺 S=1:750(A1)・1:1500(A3)		
株式会社 三座建築事務所		

大峰団地計画戸数

	2DK	3DK	合計
木造平屋建(戸)	112	44	156
(割合)	71.8%	28.2%	100.0%
高層6階建(戸)	132	48	180
(割合)	73.3%	26.7%	100.0%
合計(戸)	244	92	336
(割合)	72.6%	27.4%	100.0%

注記・備考

注記：計画図は、現時点での一事例であり、決定したものではない。

大峰団地計画
配置計画図

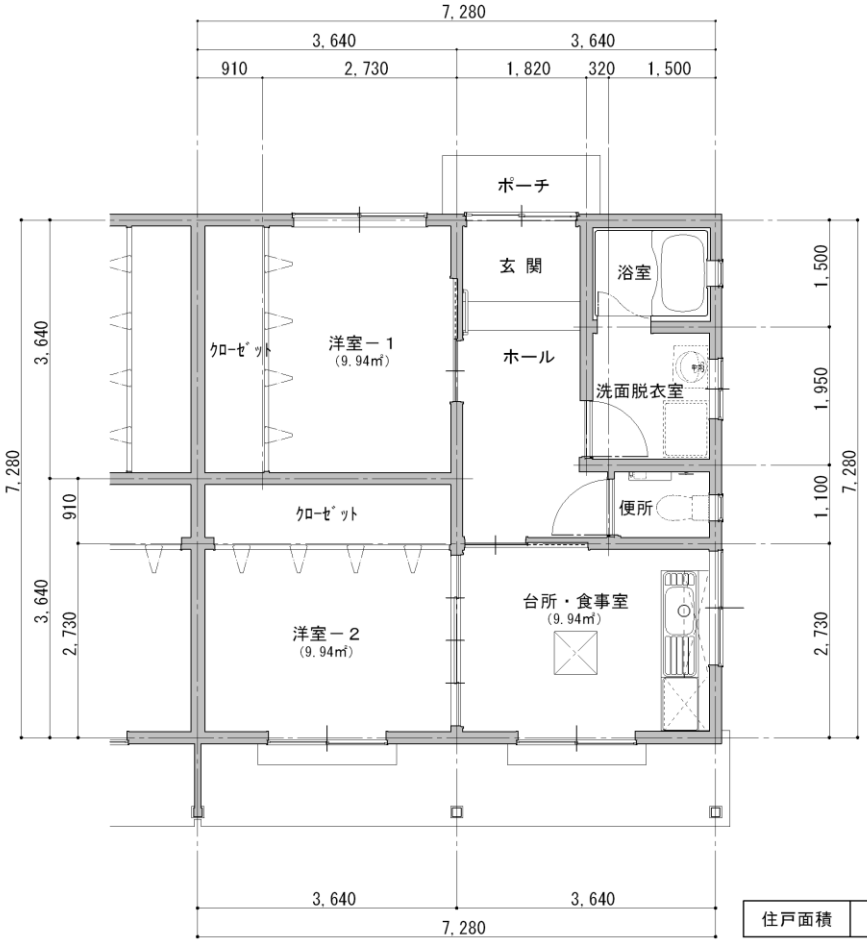
縮尺 S=1:750(A1)・1:1500(A3)

株式会社 三座建築事務所

年月日

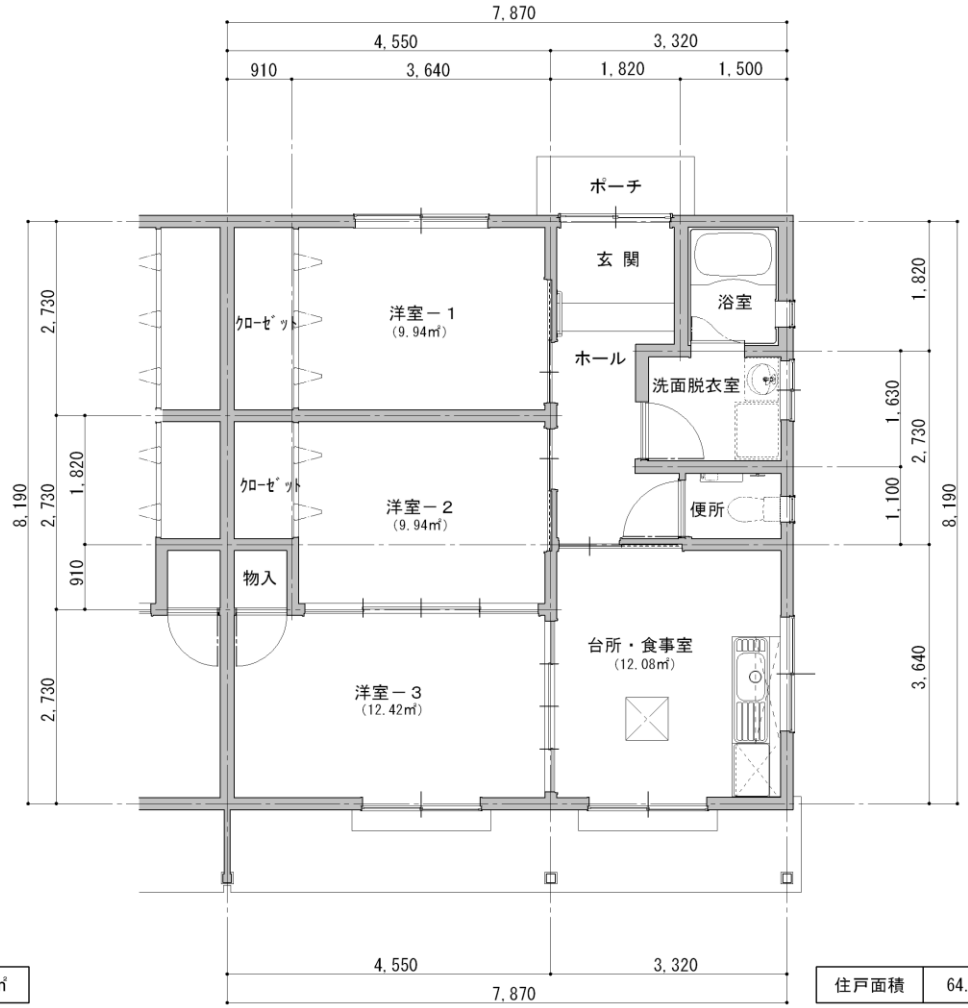
金 板中

準耐火構造　住戸計画図



住戸面積	53.00㎡

２　Ｄ　Ｋ

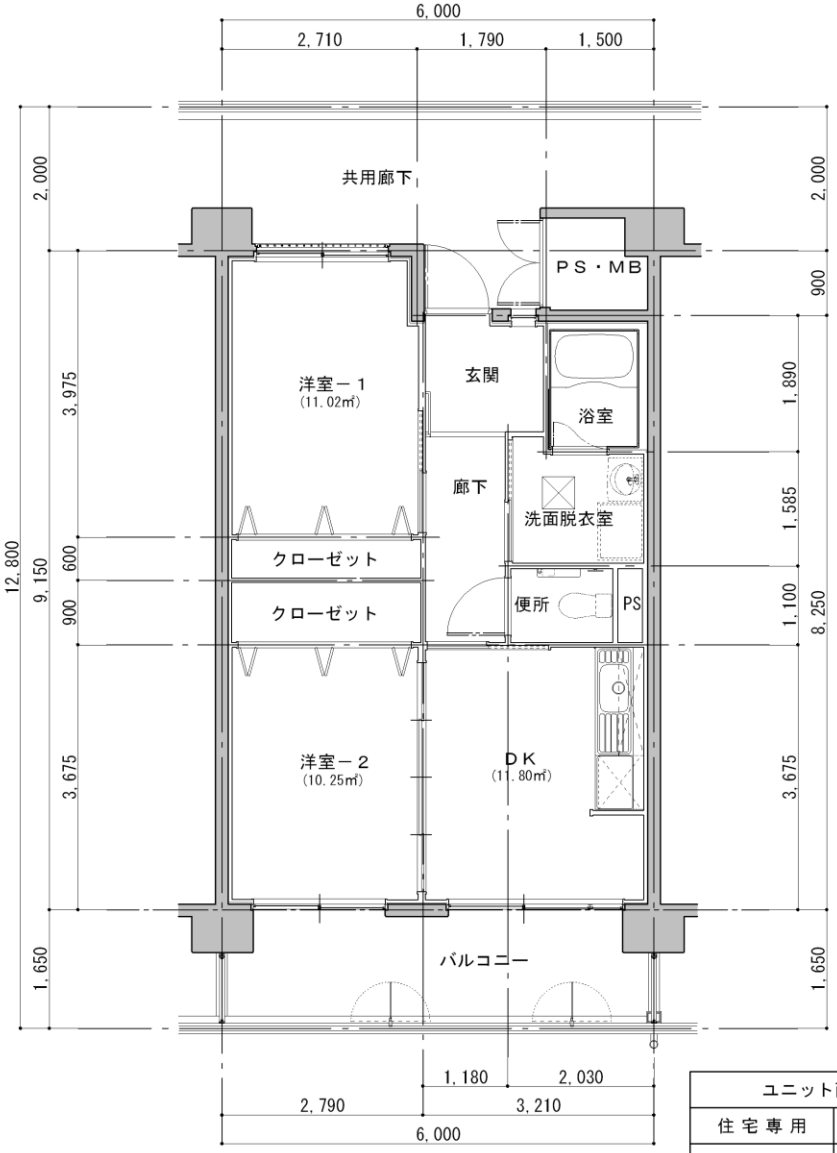


住戸面積	64.46㎡

３　Ｄ　Ｋ

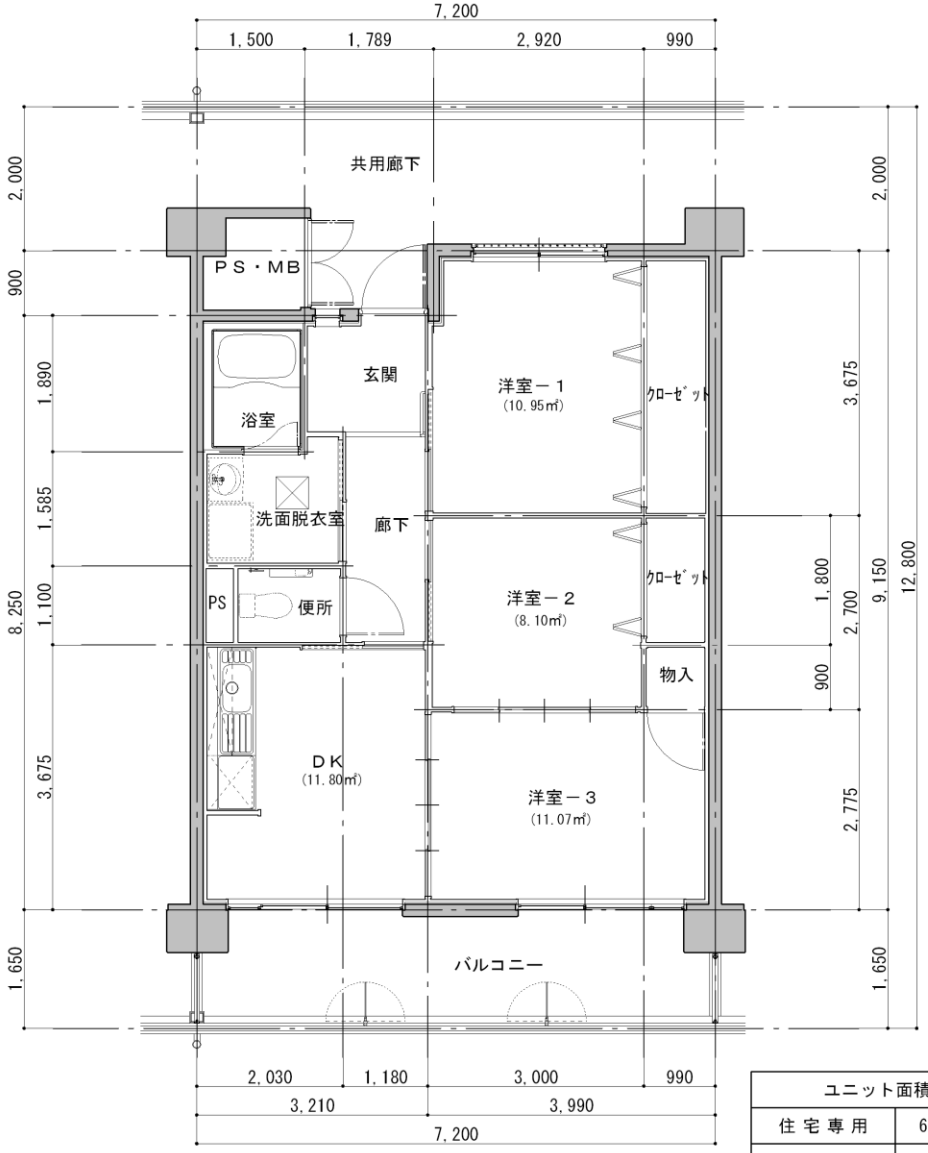
注記：計画図は、現時点での一事例であり、決定したものではない。

耐火構造　住戸計画図



ユニット面積	
住宅専用	51.94㎡
バルコニー(1/3)	3.30㎡
合　計	55.24㎡

2　D　K



ユニット面積	
住宅専用	62.92㎡
バルコニー(1/3)	3.96㎡
合　計	66.88㎡

3　D　K

注記：計画図は、現時点での一事例であり、決定したものではない。

資　料：策定体制及び策定経過

資料：策定体制及び策定経過

１．策定体制

川崎町営住宅長寿命化計画策定委員

区　分	氏　　名	所　　属
委　員　長	井 塚　　誠	副町長
副 委 員 長	坂田　修一	総務課長
委　　員	土井　雅幸	人権推進課長兼隣保館長
	伊藤　雅幸	事業課長
	拝志　幸男	防災管財課長
	竜円　勝幸	水道課長
	加来　憲宏	高齢者福祉課長
	宮 田　　等	財政企業立地課長
	松田　紀彦	社会福祉課長
	井上　俊英	事業課課長補佐
	田島　修司	事業課係長
	松江　利行	財政企業立地課係長
事　務　局	企画情報課：谷口 和喜　松岡 克彦 住宅管理課：森元 清孝　手嶋 康徳　野村 幸司	
作 業 協 力	株式会社　三座建築事務所	

川崎町営住宅長寿命化計画策定委員会設置規則

(設　　置)

第１条　老朽化した公営住宅ストックについて、効率的かつ円滑な更新を実現するため、長寿命化による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た「川崎町営住宅長寿命化計画」を策定する。また、既存住宅の解体事業や建替え事業の推進を図るため、川崎町営住宅長寿命化計画策定委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(協議事項)

第２条　策定委員会は、次にあげる事項を協議する。

(1) 長寿命化計画策定に関する事項。

(2) その他川崎町公営住宅等長寿命化に関する事項。

(組　　織)

第３条　委員会の委員は、町長が任命する。

2　委員会に委員長及び副委員長を置く。

3　委員長には副町長を、副委員長には総務課長とする。

4　委員長は会議を総理し、会議の議長となる。

5　副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるときはその職務を代理する。

(会　　議)

第４条　委員会は委員長が招集する。

2　委員長は、必要があると認めたときは、委員会の会議に委員以外の者を出席させ、意見を聞く事が出来る。

(任　　期)

第５条　委員の任期は、川崎町営住宅長寿命化計画案について町長に答申を行いその職務を終了するものとし、委員の任期を終わる。

(事 務 局)

第６条　委員会の事務局は、企画情報課・住宅管理課に置く。

(委　　任)

第７条　この規則に定めるもののほか、委員会の運営等に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附　則　この規則は、平成 23 年 5 月 19 日から施行する。

２．策定経過

第 1 回　　川崎町営住宅長寿命化計画策定委員会
開催日：　平成 23 年 6 月 9 日

第 2 回　　川崎町営住宅長寿命化計画策定委員会
開催日：　平成 23 年 6 月 29 日

第 3 回　　川崎町営住宅長寿命化計画策定委員会
開催日：　平成 23 年 7 月 26 日

第 4 回　　川崎町営住宅長寿命化計画策定委員会
開催日：　平成 23 年 8 月 30 日

第 5 回　　川崎町営住宅長寿命化計画策定委員会
開催日：　平成 23 年 9 月 27 日

平成 23 年 10 月

計 画 策 定 主 体 : 川 崎 町 住 宅 管 理 課

福岡県田川郡川崎町大字田原 789-2

計画策定受託者 : ㈱ 三 座 建 築 事 務 所

福岡県福岡市博多区下川端町 10-4　河原田ビル 2 F

川 崎 町 役 場

〒827-8501　福岡県田川郡川崎町大字田原 789-2

TEL 0947-72-3000 FAX 0947-72-6453