

川崎町営住宅長寿命化計画



ReBorn!
KAWASAKIMACHI

人を育み、町を創る。
10年先も住み続けたい町へ

令和3年3月

川 崎 町

目 次

1	長寿命化計画策定にあたって.....	1
1-1	計画の背景.....	1
(1)	川崎町の動き	1
(2)	国の動き	1
1-2	川崎町営住宅長寿命化計画の目的.....	1
(1)	策定のねらい	1
(2)	計画期間.....	2
(3)	長寿命化計画の位置付け	2
2	町営住宅ストックの概要	3
2-1	川崎町の住宅事情.....	3
2-2	公営住宅の概要.....	7
(1)	公営住宅の管理状況.....	7
3	これまでの事業実績.....	19
3-1	計画の実施状況.....	19
(1)	建替	19
(2)	除却.....	20
(3)	個別改善	20
(4)	用途廃止	20
4	町営住宅再生の方向性	21
4-1	町営住宅の役割.....	21
4-2	町営住宅の統合.....	21
4-3	町営住宅の整備基準.....	23
(1)	維持管理・改善団地の改善事業	23
(2)	建替団地の住戸タイプ別供給割合と面積基準	23
4-4	町営住宅の使用期間.....	23
4-5	著しく老朽した住宅の除却促進	23
4-6	入居・管理制度.....	23
5	長寿命化に関する基本方針.....	24
5-1	ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針.....	24
(1)	定期点検及び日常点検の実施	24
(2)	点検結果等に基づく修繕の実施	24
(3)	点検結果や実施した修繕内容のデータ管理	24
5-2	改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針.....	24
5-3	ストック活用の基本方針.....	25
(1)	計画的な建替・改善	25
(2)	ストック活用の基本方針	25

6	長寿命化を図るべき公営住宅等	26
6-1	団地別・住棟別事業手法の選定	26
	(1) 事業手法の基本的な考え方	26
	(2) 手法選定のフロー	27
6-2	判定の基準	28
	① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】	28
	② 1次判定	29
	③ 2次判定	34
	④ 3次判定	37
7	事業の実施方針	44
7-1	整備水準の目標	44
7-2	点検の実施方針	46
	(1) 定期点検の実施方針	46
	(2) 日常点検の実施方針	46
	(3) 点検項目一覧	46
	(4) 住宅内部における点検の実施方針	48
	(5) 点検結果のデータベース化	48
7-3	計画修繕の実施方針	49
	(1) 計画修繕の内容	49
	(2) 修繕内容のデータベース化	49
7-4	建替事業等の実施方針	52
	(1) 建替事業に係る考え方	52
	(2) 計画期間中の建替事業スケジュール	52
7-5	改善事業の実施方針	53
	(1) 個別改善	53
	(2) 計画期間中の改善事業スケジュール	54
8	長寿命化のための事業実施予定一覧	55
	(1) 計画修繕・改善に係る事業	55
	(2) 新規整備・建替に係る事業	56

1 長寿命化計画策定にあたって

1-1 計画の背景

(1) 川崎町の動き

本町は町営住宅について、41 団地 601 棟 2,391 戸を管理している。これらの町営住宅の中には昭和 40 年代に建設された膨大なストックがあり、老朽化が進行している状況にある。

本町では、町営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、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ストックの削減と事業量の平準化を図る「川崎町営住宅長寿命化計画」（平成 23 年）を策定し、「川崎町営住宅長寿命化計画（見直し）」（平成 30 年）により建替・改善事業等を促進してきた。建替については、今後も事業の継続が予定されている。

平成 23 年の計画策定後、町北部における一般国道 322 号バイパスの開通や大型商業施設の出店など、本町を取り巻く状況が目まぐるしく変化してきた。また、現在建設中の大峰地区は商店や病院が閉鎖するなど、利便性が低下している。今後も住宅事情や周辺環境、社会情勢や人口推移等の更なる変化に対応するため、現行の事業を考慮しつつ、団地の再配置等を視野に入れた計画の見直しを適宜行うこととする。

(2) 国の動き

国では、平成 28 年に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改訂を行い、定期的な点検の確実な実施、計画的な修繕、長寿命化に資する改善事業の実施を重要な取組として示している。

また、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」（住宅セーフティネット法）が、平成 29 年 10 月に施行され、新たな住宅セーフティネット制度^{※1}の実施により、民間による住宅確保要配慮者の住宅確保を推進している。しかし、町営住宅における安定・確実なセーフティネット機能の役割・重要性から、公営住宅ストックの適切なマネジメントを行い、長寿命化を図ることが求められている。

1-2 川崎町営住宅長寿命化計画の目的

(1) 策定のねらい

本計画は、町営住宅ストックの適切なマネジメントを行うことをねらいとし、町営住宅の状況や将来的な需要見通しを踏まえつつ、各団地のあり方を考慮したうえで、効率的・効果的な団地別の事業手法を選定するものであり、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善事業の実施計画を作成することにより、ライフサイクルコスト（LCC）^{※2}の縮減を目指すことを目的とする。

^{※1} 住宅セーフティネット制度：既存の賃貸住宅や空き家等の有効活用を通じて、住宅確保要配慮者（高齢者、子育て世帯、低所得者、障がい者、被災者など）が入居しやすい賃貸住宅の供給促進を図ることを目的とする制度。

^{※2} ライフサイクルコスト（LCC）：施設における新規整備・維持修繕・改築・処分を含めた生涯費用の総計のこと。（Life Cycle Cost）

(2) 計画期間

計画期間は、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度の10年間の計画とする。
今後、社会情勢の変化や事業の進捗に応じて、2～3年を目途に見直すものとする。

(3) 長寿命化計画の位置付け

本計画は、川崎町総合計画を上位計画として位置づける。

■上位計画

「第6次川崎町総合計画」〔令和2（2020）～令和11（2029）年度〕

■関連計画

「まち・ひと・しごと創生 第2次川崎町総合戦略」〔令和2（2020）～令和6（2024）年度〕

「まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン」〔平成27（2015）～令和42（2060）年度〕

「川崎町公共施設等総合管理計画」〔平成29（2017）～令和38（2056）年度〕

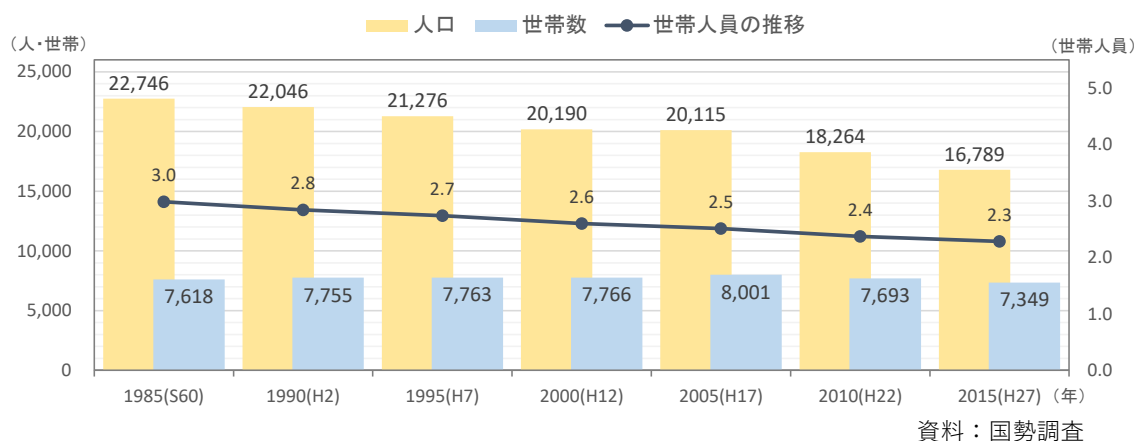
「川崎町地域福祉計画」〔平成23（2011）年度～〕

2 町営住宅ストックの概要

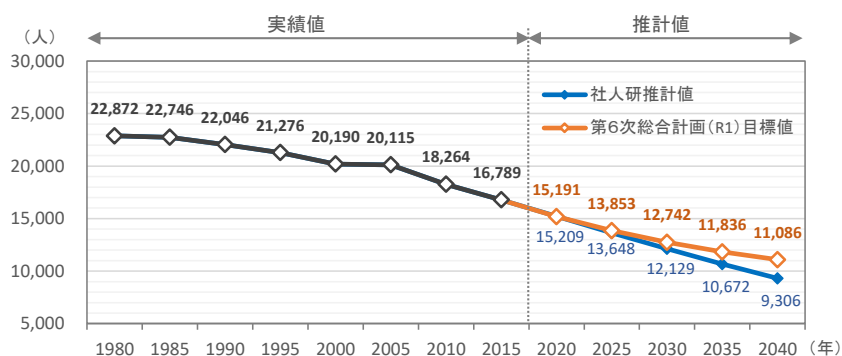
2-1 川崎町の住宅事情

1) 人口・世帯数の推移と将来人口推計

本町の人口は昭和 55（1980）年の 22,872 人以降減少を続け、平成 27（2015）年には 16,789 人まで減少している。また、1 世帯あたりの平均世帯人員についても年々減少し、核家族化が進行していることが推察される。

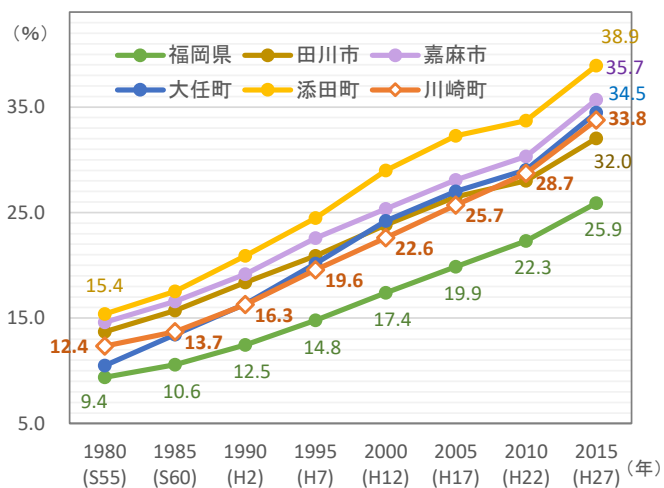


2) 将来人口推計



国立社会保障・人口問題研究所の推計では 2020 年以降も減少を続け、2030 年には 12,129 人、2040 年には 9,306 人まで減少が続くと見込まれている。川崎町第 6 次総合計画では、2040 年までに 11,086 人を維持することを目標準として設定している。

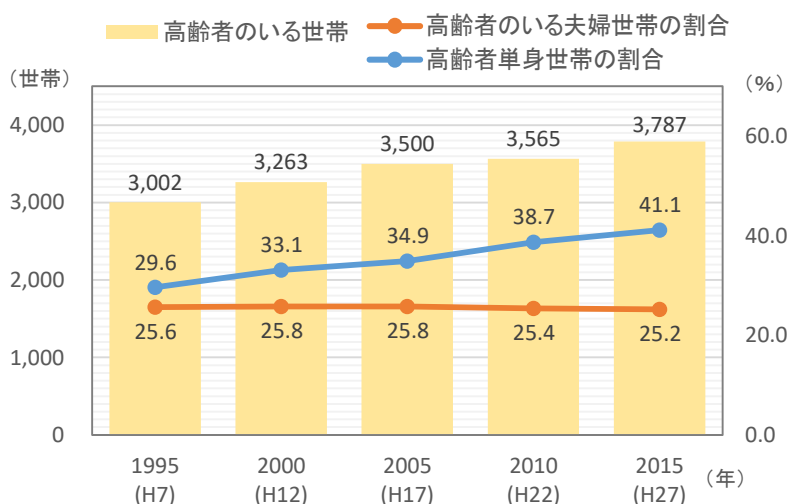
3) 高齢化率の推移



本町の高齢化率（65 歳以上の人口の総人口に占める割合）は、年々上昇しており、平成 27（2015）年では 33.8%と 3 人に 1 人が高齢者となっている。

また、本町や田川市をはじめとする近隣市町においては、福岡県全体の高齢化率を常に上回った値で推移している。

4) 高齢者のいる世帯の状況



高齢者（65歳以上）のいる世帯の状況をみると、平成7（1995）年から785世帯増加しており、そのうちの高齢者単身世帯の割合も年々上昇している。

平成27（2015）年の高齢者のいる世帯の割合を近隣市町と比較すると、高齢者単身世帯の割合が41.1%と本町が最も高くなっている。

	(※) 一般世帯	高齢者のいる世帯							
		高齢者のみの世帯				高齢者のいる夫婦世帯		(世帯)	一般世帯に占める割合 (%)
		高齢者単身世帯		高齢者のみの夫婦世帯					
	(世帯)	(世帯)	高齢者のいる世帯に占める割合 (%)	(世帯)	高齢者のいる世帯に占める割合 (%)	(世帯)	高齢者のいる世帯に占める割合 (%)		
川崎町	7,317	1,558	41.1	771	20.4	954	25.2	3,787	51.8
田川市	20,876	4,046	40.1	2,295	22.8	2,791	27.7	10,083	48.3
嘉麻市	15,553	3,060	34.4	1,864	21.0	2,285	25.7	8,893	57.2
添田町	4,004	833	33.7	592	24.0	722	29.2	2,470	61.7
大任町	2,037	397	37.0	210	19.6	250	23.3	1,072	52.6
福岡県	2,196,617	260,056	30.7	202,401	23.9	250,454	29.6	846,807	38.6

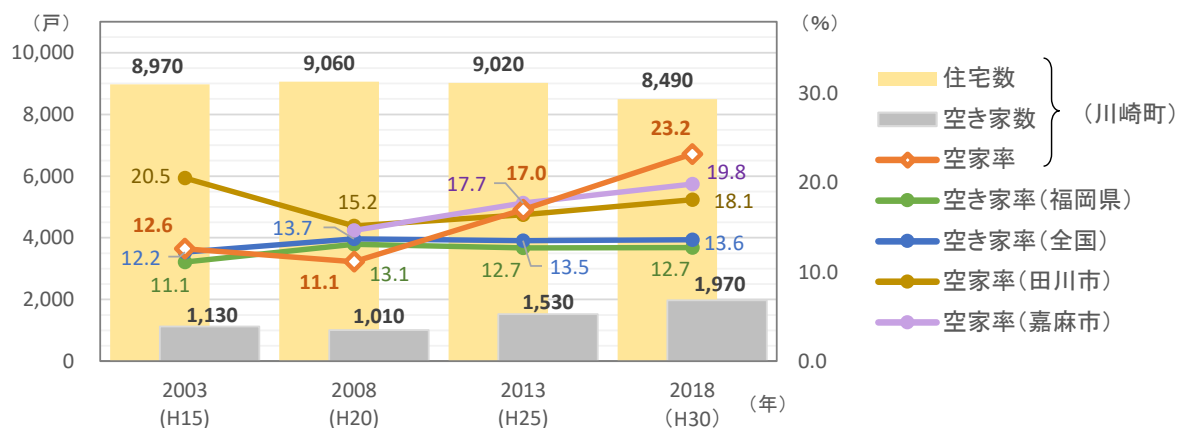
※国勢調査における「世帯」は、「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分される。

資料：国勢調査（H27）

5) 川崎町の空家の推移

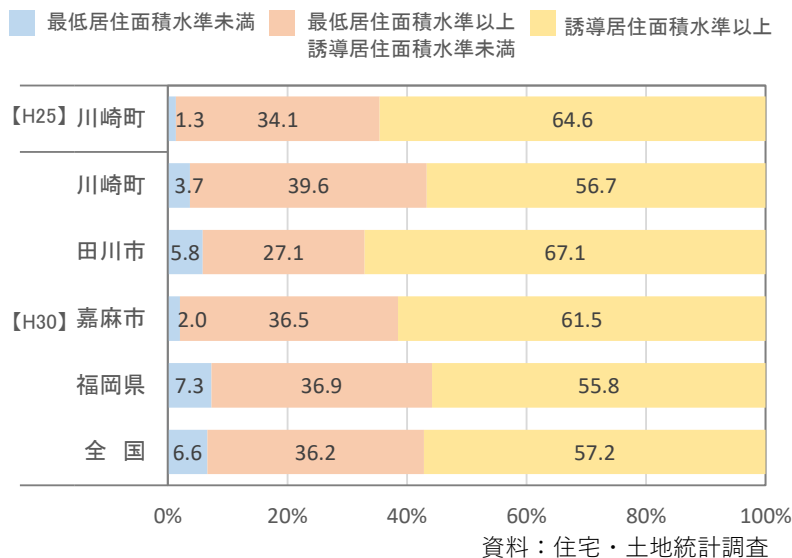
本町の住宅数と空家の推移をみると、平成30（2018）年で住宅数は8,490戸、空家は1,970戸となっており、住戸数に占める空家の割合は23.2%となっており、平成20年と比較して11.3ポイントも増加している。

また、平成30（2018）年において、福岡県や全国の空家率の約13%や、近隣市の嘉麻市（19.8%）、田川市（18.1%）と比較しても、本町の空家率（23.2%）は高い値となっている。



資料：住宅・土地統計調査

6) 居住面積水準



最低居住面積水準は「住生活基本計画（全国計画）」において規定されており、本町の最低居住面積水準未満の世帯の割合は平成30(2018)年で3.7%と、平成25(2013)年の1.3%より2.4ポイント増えている。

また、最低居住水準以上の割合を全国(93.4%)や福岡県(92.7%)平均と比較すると、本町はやや高い値(96.3%)となっている。

＜参考＞ 誘導居住面積水準及び最低居住面積水準（「住生活基本計画（全国計画）」(H28.3) 参照）

1 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55㎡
- ② 2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40㎡
- ② 2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

2 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

- (1) 単身者 25㎡
- (2) 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。

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。

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、単身赴任者等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、各居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
- 3) 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

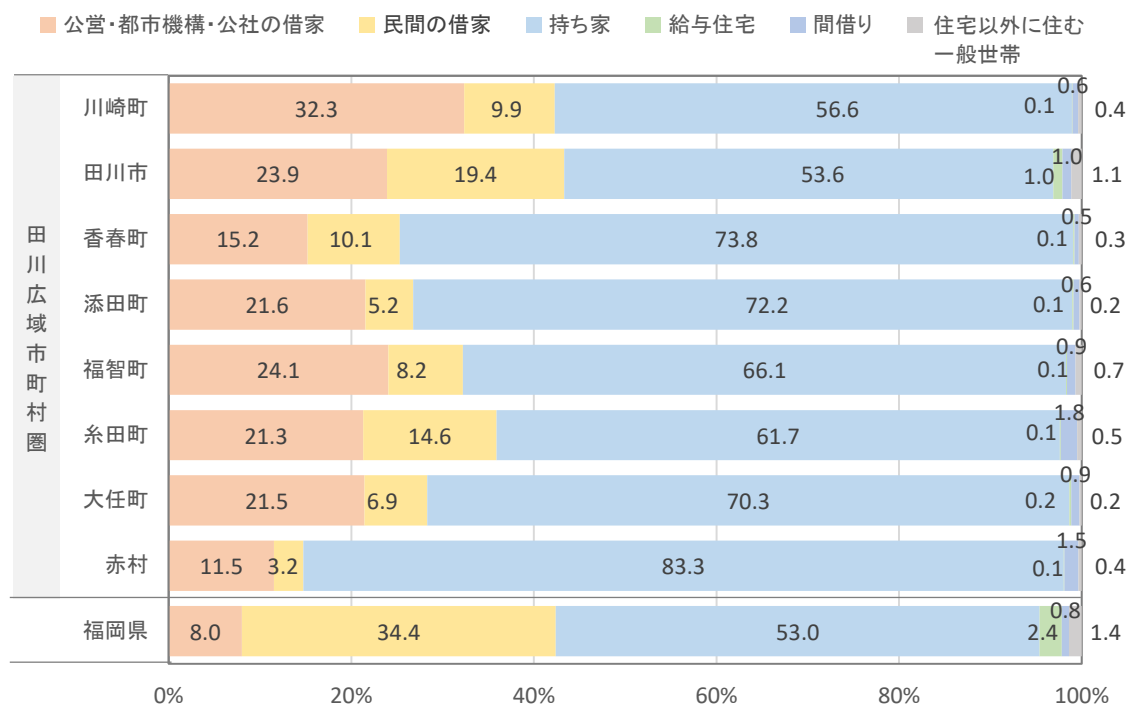
◆世帯人数別の面積例

		世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位: ㎡)			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75【75】	100【87.5】	125【112.5】
	都市居住型	40	55【55】	75【65】	95【85】
最低居住面積水準		25	30【30】	40【35】	50【45】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

7) 住宅の所有別世帯数

住宅の所有別世帯数をみると、本町の「公営・都市機構・公社の借家」に住む世帯の占める割合は 32.3%となっており、県平均及び田川広域市町村圏内の他の市町村と比べて特に高い値にある。また、「持ち家」に住む世帯の割合は半数以上あるものの、田川広域市町村圏内では田川市の次に低い値となっている。



			一般世帯 計	公営・都市機 構・公社の借家	民間の借家	持ち家	給与住宅	間借り	住宅以外に住む 一般世帯
田川 広域市 町村圏	川崎町	(世帯)	7,317	2,367	727	4,145	6	44	28
		(%)	100.0	32.3	9.9	56.6	0.1	0.6	0.4
	田川市	(世帯)	20,876	4,990	4,052	11,191	204	205	234
		(%)	100.0	23.9	19.4	53.6	1.0	1.0	1.1
	香春町	(世帯)	4,416	672	445	3,259	6	21	13
		(%)	100.0	15.2	10.1	73.8	0.1	0.5	0.3
	添田町	(世帯)	4,004	863	209	2,891	6	25	10
		(%)	100.0	21.6	5.2	72.2	0.1	0.6	0.2
	福智町	(世帯)	8,667	2,085	707	5,729	9	80	57
		(%)	100.0	24.1	8.2	66.1	0.1	0.9	0.7
	糸田町	(世帯)	3,800	810	554	2,345	5	68	18
		(%)	100.0	21.3	14.6	61.7	0.1	1.8	0.5
	大任町	(世帯)	2,037	437	140	1,433	4	18	5
		(%)	100.0	21.5	6.9	70.3	0.2	0.9	0.2
	赤村	(世帯)	1,120	129	36	933	1	17	4
		(%)	100.0	11.5	3.2	83.3	0.1	1.5	0.4
福岡県	(世帯)	2,196,617	175,765	755,607	1,164,363	53,000	17,242	30,637	
	(%)	100.0	8.0	34.4	53.0	2.4	0.8	1.4	

※福岡県の一般世帯計は住居の種類不詳含む

資料：国勢調査（H27）

2-2 公営住宅の概要

(1) 公営住宅の管理状況

本町の公営住宅総戸数は 2,876 戸（47 団地）で、県営住宅が 485 戸（6 団地）、町営住宅が 2,391 戸（41 団地）となっている。

公営住宅の世帯数比率は福岡県内でも田川広域市町村圏は上位にあり、中でも本町はその割合が最も高く 27.0%で県内トップとなっている。

■ 田川広域市町村圏における公営住宅の世帯数比率

(福岡県平均4.6%)

	人口 (人)	世帯数 (世帯)	公営住宅戸数 (戸)	公営住宅の 世帯数比率	県内公営住宅の 世帯数比率順位
川崎町	16,805	8,862	2,391	27.0%	1 位
田川市	47,998	24,465	4,980	20.4%	3 位
香春町	11,048	5,478	751	13.7%	9 位
添田町	9,890	4,723	871	18.4%	4 位
福智町	23,012	11,232	1,996	17.8%	6 位
糸田町	9,127	4,624	801	17.3%	7 位
大任町	5,293	2,554	572	22.4%	2 位
赤村	3,181	1,520	160	10.5%	12位

(福岡県市町村要覧R1年度版より)

人口、世帯数（住基H31.1）、公営住宅戸数（県営住宅を除く）（H29年度）

※川崎町内公営住宅数は、町内データ（川崎町営住宅R2.7）

■ 川崎町内の県営住宅一覧

(R2.9月現在)

団地名	構造	建設年度	階数	管理戸数	所在地	備考
丸山	木平・簡平	S 36-41	1	66	大字川崎839	
池尻	木造	S38	1	15	大字池尻430	
西川崎	中耐5	H 27	5	85	大字川崎3946	
西本町	中耐4,5、高耐6	R2	4・5・6	91	大字川崎1707	※建設中
東洋	中耐3,4,5	S 59,60	3・4・5	134	大字池尻83-4	
田原	中耐3,4	H 5,7	3・4	94	大字田原242-1	※車イス対応住戸あり
			計	485		

※構造の種類

- ・木平・木2: 木造平屋・木造2階建
- ・簡平・簡2: 簡易耐火構造平屋・簡易耐火構造2階建
- ・準平・準2: 準耐火構造平屋・準耐火構造2階建
- ・低耐: 低層耐火構造(1・2階)
- ・中耐: 中層耐火構造(3・5階)
- ・高耐: 高層耐火構造(6階以上)

1) 町営住宅の概要

本町の町営住宅は、大規模な団地から管理戸数 10 を下回る小規模の団地まで 41 団地が点在しており、旧炭鉱地周辺に建てられた住宅の多くは丘陵地に立地している。

■町営住宅一覧

(R2.7現在)

No	団地名	種別	構造	建設年度	住戸タイプ	住戸面積 (㎡)	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	住所
1	大豊	一般	簡平・簡2	S43-45	2DK	31.41~40.60	17	71	大字田原1402
		特目	簡平	S49	2DK	41.92	3	14	
2	麦田	特目	中耐3	S54-56	3DK	64.11	6	102	大字池尻190-1
3	三井	一般	簡2	S44-46	2DK	40.60~43.00	9	54	大字田原111-2
4	大峰	一般	簡平	S46,47	3K	33.17~37.16	15	53	大字川崎131 他
		改良	簡2・高耐6	S45-47,H29	2DK,3DK	41.92~68.12	60	361	
5	島廻	一般	簡平	S47	2DK,3K	37.46	5	23	大字川崎1
6	丸山	特目	簡平・簡2	S47,50,54	3DK,4K	58.67~60.82	6	22	大字川崎839-1 他
7	鷹ノ巣	特目	簡2	S47,48	3DK	59.52	3	14	大字川崎625
8	岩鼻	特目	簡2	S47	3DK	59.52	6	24	大字田原316
9	西田原	特目	簡平・簡2	S48,49,52,53	3DK	51.42~63.25	5	20	大字田原1649
10	三ヶ瀬	改良	簡2	S53,54	3DK	59.43	8	40	大字池尻171-2 他
		特目	簡2	S48	3DK	59.52	3	12	
11	上真崎	特目	準平	H26	2DK,3DK	52.17~67.07	6	12	大字安真木3691-1 他
12	弓折	特目	簡平	S49	2DK	44.94	4	15	大字川崎1-1
13	池尻	特目	簡2	S48,49	3DK	59.52~62.16	5	25	大字池尻995
14	東川崎	特目	簡平	S50	4K	60.82	3	10	大字川崎2643
15	東洋	一般	中耐5	S53,54,56-58	3DK	60.93~66.70	5	150	大字池尻110
		特目	簡平・中耐5	S52	3DK	48.10~60.93	6	46	
16	豊州	改良	簡2・中耐5・高耐6	S48,49,51,52, H27,30	2DK,3DK	48.10~68.12	23	236	大字池尻197
17	飛渡	特目	簡平	S53	3DK	54.78	4	10	大字川崎565
18	新修	改良	簡2	S53,54	3DK	59.43	8	48	大字川崎41-1
19	郷城	特目	簡平	S54	3DK	58.67	1	5	大字田原472-1
20	東陽大ヶ原	特目	簡平	S54	3DK	58.67	2	6	大字川崎1379-19
21	米田	特目	簡平	S54	3DK	58.67	3	10	大字川崎600-3
22	上豊州	改良	簡2	S55,56	3DK	64.99	36	108	大字川崎2252
23	八丁	特目	簡平	S56	3DK	58.67	3	10	大字川崎1604
24	第二西田原	特目	簡平	S57	3DK	61.33	3	9	大字田原1654
25	東田原	特目	中耐3	S57-60,H3	3DK	71.40~72.36	11	162	大字田原218-1
26	第二米田	特目	中耐3	S57,H2	3DK	71.40~73.86	3	42	大字川崎617-77 他
27	三井朝日町	改良	簡平・簡2	S61,62	3DK	58.10~64.30	48	96	大字田原129 他
28	号四郎	改良	簡平・簡2	S61	3DK	58.10~64.30	26	51	大字田原149-1 他
29	三井東町	改良	簡平・簡2	S63	3DK	58.10~64.30	47	94	大字田原129
30	西新町	改良	簡平・簡2	H3,4	3DK	58.10~68.74	69	138	大字田原129
31	成谷	特目	簡2	H3	3DK	65.75	5	10	大字川崎789-1
32	手の浦	特目	中耐3	H4	3DK	72.45	1	12	大字池尻1498-1
33	三井栄町	改良	簡平・簡2・準平・準2	H5,12	3DK	67.57~75.00	27	54	大字田原129
34	櫛毛	特目	木2	H5	3DK	73.87	5	10	大字川崎313-1
35	三井緑ヶ丘	改良	準平・準2	H7,8	3DK	71.60~75.00	38	76	大字田原129
36	田原	改良	準2	H7	3DK	75.00	4	8	大字田原218-59
37	三井桜ヶ丘	改良	準平・準2	H9	3DK	71.60~75.00	9	18	大字田原129
38	三井けやき台	改良	準平・準2	H10	3DK	71.60~75.00	28	56	大字田原129
39	丸山希望ヶ丘	改良	準平	H14	2DK	50.51	2	8	大字川崎839-4 他
40	浦の谷	特目	準平・準2	H16-18	2DK,3DK	50.51~76.61	8	22	大字川崎2055
41	島廻 緑ヶ丘	改良	準平・準2	H19,20	2DK,3DK	52.21~80.92	12	24	大字川崎149-1
計							601棟	2,391戸	

■ 公営住宅位置図

32.手の浦

(特目/中耐3/12戸)

10.三ヶ瀬

(改良/簡2・中耐5・特目/簡2/12戸)

2.麦田

(特目/中耐3/102戸)

16.豊州

(改良/簡2・中耐5・高耐6/236戸)

15.東洋

(一般/中耐5/150戸、特目/簡平・中耐5/46戸)

24.第二西田原

(特目/簡平/9戸)

9.西田原

(特目/簡平・簡2/20戸)

1.大豊

(一般/簡平・簡2/71戸、特目/簡平/14戸)

23.八丁

(特目/簡平/10戸)

14.東川崎

(特目/簡平/10戸)

40.浦の谷

(特目/準平・準2/22戸)

22.上豊州

(改良/簡2/108戸)

20.東陽大ヶ原

(特目/簡平/6戸)

39.丸山希望ヶ丘

(改良/準平/8戸)

6.丸山

(特目/簡平・簡2/22戸)

25.東田原

(特目/中耐3/162戸)

36.田原

(改良/準2/8戸)

8.岩鼻

(特目/簡2/24戸)

35.三井緑ヶ丘

(改良/準平・準2/76戸)

38.三井けやき台

(改良/準平・準2/56戸)

33.三井栄町

(改良/簡平・簡2・準平・準2/54戸)

28.号四郎

(改良/簡平・簡2/51戸)

19.郷城

(特目/簡平/5戸)

37.三井桜ヶ丘

(改良/準平・準2/18戸)

30.西新町

(改良/簡平・簡2/138戸)

27.三井朝日町

(改良/簡平・簡2/96戸)

29.三井東町

(改良/簡平・簡2/94戸)

3.三井

(一般/簡2/54戸)

41.島廻緑ヶ丘

(改良/準平・準2/24戸)

5.島廻

(一般/簡平/23戸)

34.櫛毛

(特目/木2/10戸)

4.大峰

(一般/簡平/53戸、改良/簡2・高耐6/361戸)

12.弓折

(特目/簡平/15戸)

18.新修

(改良/簡2/48戸)

17.飛渡

(特目/簡平/10戸)

7.鷹ノ巣

(特目/簡2/14戸)

21.米田

(特目/簡平/10戸)

26.第二米田

(特目/中耐3/42戸)

11.上真崎

(特目/準平/12戸)

(構造)

簡平・簡2・木造

準平・準2

耐火構造

(種別)

一般

特目

改良

(小学校区)

池尻小学校

川崎小学校

川崎東小学校

真崎小学校

0 0.25 0.5 1 km

2) 町営住宅の設備の状況

■町営住宅の整備状況一覧

(R2.7現在)

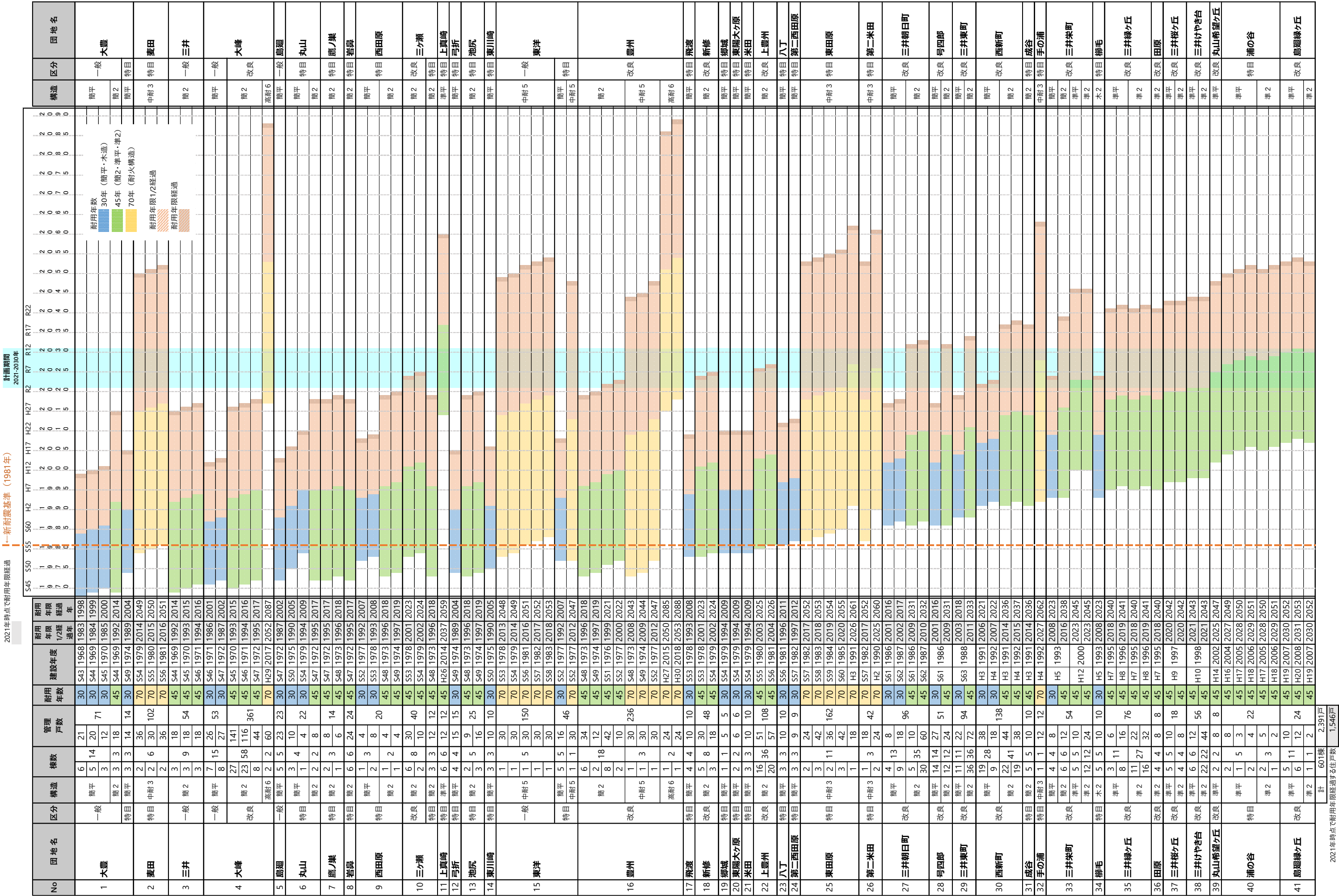
No	団地名	種別	構造	建設 年度	棟数	管理 戸数	建物の安全性		バリアフリーの状況			住戸内設備の状況					屋外施設					その他				
							耐震性の 有無 (S56年以 降の建設)	二方向 避難・ 防火 区画の 有無	住戸内 段差 解消	共用 階段に 手すり 設置	EV (3F建 以上)	脱衣 室の 有無	洗面 台の 有無	浴室 タイ プ	3 か所 給湯	トイレ		駐 車 場	駐 輪 場	物 置	集 会 所	団地内児 童遊園	し尿 処理	消 火 設 備		
1	大豊	一般	簡平・簡2	S43-45	17	71	なし	○	×	－	－	×	×	湿式	×	×	×								×	×
		特目	簡平	S49	3	14	なし	○	×	－	－	×	○	湿式	×	×	×	×	×	×	くみ取り					
2	麦田	特目	中耐3	S54,55 S56	6	102	なし 有	○	×	×	×	○	○	湿式	×	○	○	○	○	○	×	(跡地)	合併浄化槽	防火水槽		
3	三井	一般	簡2	S44-46	9	54	なし	○	×	－	－	×	○	湿式	×	×	×	×	×	×	○	×	(跡地)	くみ取り	防火水槽	
4	大峰	一般	簡平	S46,47	15	53	なし	○	×	－	－	×	×	湿式	×	×	×	×	×	×	×	×	(跡地)	くみ取り	防火水槽	
		改良	簡2	S45-47	58	301	なし	○	×	－	－	×	○	湿式	×	×	×	×	×	×	○		(4ヶ所)	くみ取り		
			高耐6	H29	2	60	有		○	○	○	○	○	UB	○	○	○	○	○	×	×	×	合併浄化槽	消火器		
5	島廻	一般	簡平	S47	5	23	なし	○	×	－	－	×	×	湿式	×	×	×	○	×	×	×	×	くみ取り	防火水槽		
6	丸山	特目	簡平・簡2	S47-54	6	22	なし	○	×	－	－	×	○	湿式	×	×	×	×	×	○	×	×	(跡地)	くみ取り	防火水槽	
7	鷹ノ巣	特目	簡2	S47,48	3	14	なし	○	×	－	－	×	×	湿式	×	×	×	×	×	○	×	×	くみ取り	×		
8	岩鼻	特目	簡2	S47	6	24	なし	○	×	－	－	×	×	湿式	×	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	防火水槽		
9	西田原	特目	簡平・簡2	S48-53	5	20	なし	○	×	－	－	×	○	湿式	×	×	×	○	×	○	×	○	くみ取り	×		
10	三ヶ瀬	改良	簡2	S53,54	8	40	なし	○	×	－	－	○	○	湿式	×	×	×	×	×	○	○	×	(跡地)	くみ取り	防火水槽	
		特目	簡2	S48	3	12	なし	○	×	－	－	×	○	湿式	×	×	×	×	×	○	×	×	(跡地)	くみ取り	防火水槽	
11	上真崎	特目	準平	H26	6	12	有	○	○	－	－	○	○	UB	○		○	○	×	○	×	×	合併浄化槽	防火水槽		
12	弓折	特目	簡平	S49	4	15	なし	○	×	－	－	×	○	湿式	×	×	×	×	×	×	×	×	くみ取り	防火水槽		
13	池尻	特目	簡2	S48,49	5	25	なし	○	×	－	－	×	○	湿式	×	×	×	○	×	○	×	×	くみ取り	防火水槽		
14	東川崎	特目	簡平	S50	3	10	なし	○	×	－	－	×	○	湿式	×	×	×	×	×	○	×	×	くみ取り	防火水槽		
15	東洋	一般	中耐5	S53,54 S56-58	5	150	なし 有	○	×	○	×	○	○	湿式	×	○	○	○	○	○	○	○	合併浄化槽	防火水槽		
			特目	簡平	S52	5	16	なし	○	×	－	－	×	○	湿式	×	×	×	×	×	○				○	
		中耐5		S52	1	30	なし	○	×	○	×	○	○	湿式	×	○	○	○	○	×	合併浄化槽					
16	豊州	改良	簡2	S48-52	18	98	なし	○	×	－	－	×	○	湿式	×	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×		
			中耐5	S48-52	3	90	なし		×	○	×	○	○	湿式	×	○	○	○	×	○			合併浄化槽	×		
			高耐6	H27,30	2	48	有		○	○	○	○	○	UB	○	○	○	○	○	×			合併浄化槽	消火器		
17	飛渡	特目	簡平	S53	4	10	なし	○	×	－	－	×	○	湿式	×	×	×	×	×	○	×	×	くみ取り	防火水槽		
18	新修	改良	簡2	S53,54	8	48	なし	○	×	－	－	○	○	湿式	×	×	×	○	×	○	○	○	くみ取り	防火水槽		
19	郷城	特目	簡平	S54	1	5	なし	○	×	－	－	○	○	湿式	×	×	×	×	×	○	×	×	(跡地)	くみ取り	防火水槽	
20	東陽大ヶ原	特目	簡平	S54	2	6	なし	○	×	－	－	○	○	湿式	×	×	×	○	×	○	×	×	くみ取り	防火水槽		
21	米田	特目	簡平	S54	3	10	なし	○	×	－	－	○	○	湿式	×	×	×	○	×	○	×	×	くみ取り	防火水槽		
22	上豊州	改良	簡2	S55 S56	36	108	なし 有	○	×	－	－	○	○	湿式	×	○	○	○	×	○	○	○	○	(広場)	合併 浄化槽	消火栓 防火水槽
23	八丁	特目	簡平	S56	3	10	有	○	×	－	－	○	○	湿式	×	×	×	○	×	○	×	×	くみ取り	×		
24	第二西田原	特目	簡平	S57	3	9	有	○	×	－	－	○	○	湿式	×	×	×	×	×	×	×	×	くみ取り	防火水槽		
25	東田原	特目	中耐3	S57-60,H3	11	162	有	○	×	×	×	○	○	湿式	×	○	○	○	○	○	○	○	合併浄化槽	消火栓 防火水槽		
26	第二米田	特目	中耐3	S57,H2	3	42	有	○	×	×	×	○	○	湿式	×	○	○	○	○	○	○	○	合併浄化槽	防火水槽		
27	三井朝日町	改良	簡平・簡2	S61,62	48	96	有	○	×	－	－	○	○	湿式	×	○	○	○	×	○	○	○	○	(3ヶ所,1ヶ所 跡地)	合併浄化槽	防火水槽
28	号四郎	改良	簡平・簡2	S61	26	51	有	○	×	－	－	○	○	湿式	×	○	○	○	×	○	○	○	○	(ベチのみ、 1ヶ所跡地)	合併浄化槽	消火栓 防火水槽
29	三井東町	改良	簡平・簡2	S63	47	94	有	○	×	－	－	○	○	湿式	×	○	○	○	×	○	○	○	○	合併浄化槽	防火水槽	
30	西新町	改良	簡平・簡2	H3,4	69	138	有	○	×	－	－	○	○	湿式	×	○	○	○	×	○	○	○	○	合併浄化槽	防火水槽	
31	成谷	特目	簡2	H3	5	10	有	○	×	－	－	○	○	湿式	×	○	×	○	×	○	○	×	くみ取り	×		
32	手の浦	特目	中耐3	H4	1	12	有	○	○	×	×	○	○	旧UB	×	○	○	○	○	○	×	×	合併浄化槽	×		
33	三井栄町	改良	簡平・簡2 ・準平・準2	H5,12	27	54	有	○	○	－	－	○	○	旧UB	×	○	○	○	×	○	○	○	○	合併浄化槽	防火水槽	
34	櫛毛	特目	木2	H5	5	10	有	○	○	－	－	○	○	旧UB	×	○	○	○	×	×	×	○	○	合併浄化槽	×	
35	三井緑ヶ丘	改良	準平・準2	H7,8	38	76	有	○	○	－	－	○	○	旧UB	×	○	○	○	×	○	○	○	○	合併浄化槽	防火水槽	
36	田原	改良	準2	H7	4	8	有	○	○	－	－	○	○	旧UB	×	○	○	×	×	○	×	×	合併浄化槽	×		
37	三井桜ヶ丘	改良	準平・準2	H9	9	18	有	○	○	－	－	○	○	旧UB	×	○	○	○	×	○	×	○	○	合併浄化槽	消火栓	
38	三井けやき台	改良	準平・準2	H10	28	56	有	○	○	－	－	○	○	旧UB	×	○	○	○	×	○	○	○	○	合併浄化槽	防火水槽	
39	丸山希望ヶ丘	改良	準平	H14	2	8	有	○	○	－	－	○	○	UB	○	○	○	×	×	○	×	×	合併浄化槽	×		
40	浦の谷	特目	準平・準2	H16-18	8	22	有	○	○	－	－	○	○	UB	○	○	○	○	×	○	×	×	○	合併浄化槽	防火水槽	
41	島廻緑ヶ丘	改良	準平・準2	H19,20	12	24	有	○	○	－	－	○	○	UB	○	○	○	○	×	○	×	×	○	(ベチのみ)	合併浄化槽	消火栓

※湿式：床・壁をモルタルやタイルで施工した床浴室

U B：ユニットバス（床・壁がパネルタイプ）の浴槽が床・壁と一体型の浴室

旧UB：ユニットバス（床・壁がパネルタイプ）の浴槽が据置型の浴室

3）町営住宅の耐用年数の経過状況



4) 町営住宅の状況

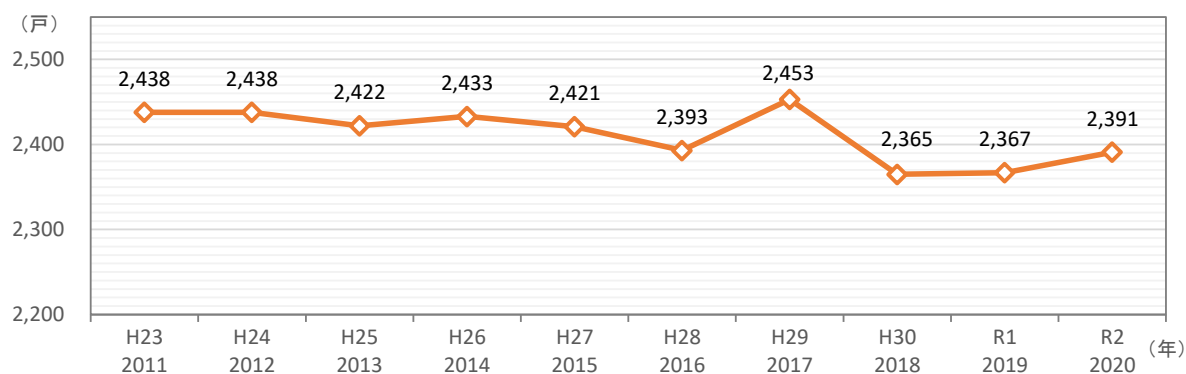
a) 管理戸数の状況

本町では、令和 2（2020）年 7 月現在、41 団地 2,391 戸の町営住宅を管理しており、平成 23（2011）年以降は 2,400 戸前後の管理戸数を推移している。

また、町営住宅の種別の内訳は、一般公営住宅 351 戸、特定目的（特目）公営住宅が 624 戸、改良住宅が 1,416 戸となっており、改良住宅が約 6 割を占めている。

管理戸数 2,391 戸のうち入居世帯は 1,888 戸で、入居率は 79.0%となっている。

■町営住宅管理戸数の推移



■町営住宅の種別の管理戸数と入居世帯数

	管理戸数		入居世帯数 (戸)	入居率 (%)
	(戸)	(%)		
公営住宅	975	40.8	725	74.4
一般公営住宅	351	14.7	219	62.4
特定目的公営住宅	624	26.1	506	81.1
改良住宅	1,416	59.2	1,163	82.1
計	2,391	100.0	1,888	79.0

(R2.7 時点)

※町営住宅の種別

一般公営住宅	「公営住宅法」に基づいて国の補助を受けて建設し、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸する住宅
特定目的公営住宅	公営住宅のうち、特に住宅困窮度が高い者に対する社会福祉を増進することを目的とする住宅
改良住宅	「住宅地区改良法」に基づいて、国土交通省指定の不良住宅等が密集する等の地区(改良地区)において、改善した公営賃貸住宅

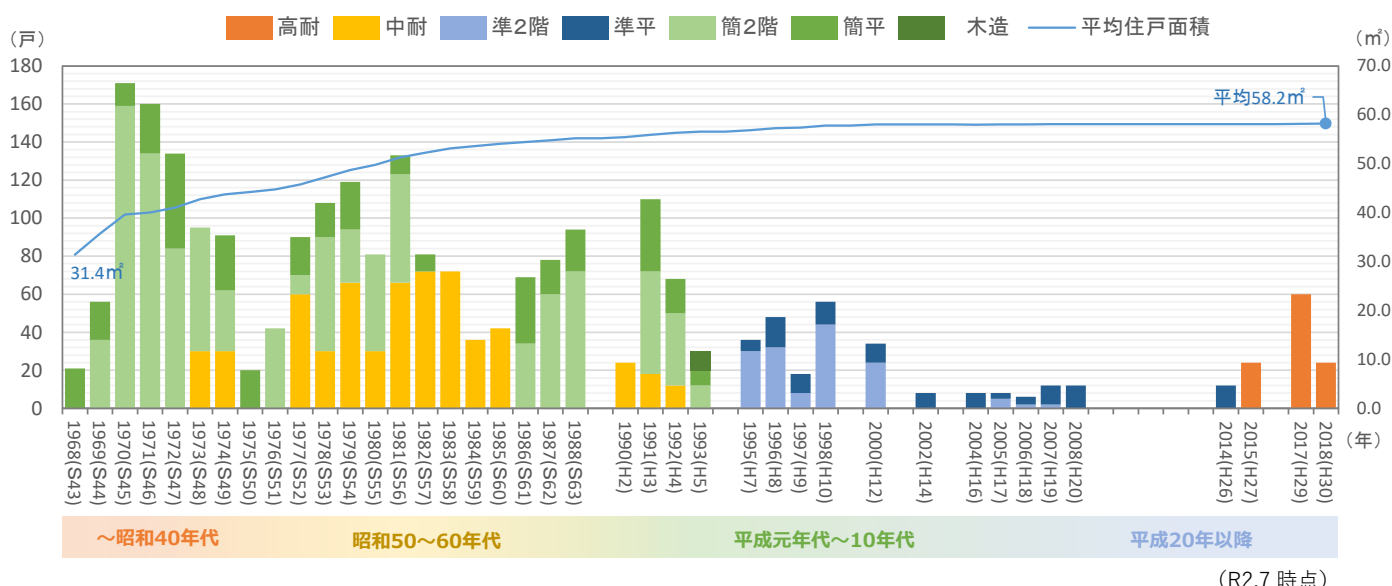
b) 建設年度・構造・規模の状況

本町の町営住宅〔令和 2（2020）年 7 月時点〕は、昭和 50 年代までの建設戸数が 63.2%を占めており、最も古い住棟で昭和 43（1968）年の建設となっている。

構造別にみると、簡易耐火構造が 1,427 戸で全体の 59.7%を占め、耐火構造が 29.1%、準耐火構造が 10.8%、木造が 0.4%となっている。昭和 40 年代までは簡易耐火構造の建設が主であったが、昭和 48（1973）年の豊州団地の建設から中層耐火構造の建設が始まり、昭和 60 年代から平成 10 年代では簡易耐火、準耐火構造の低層住宅の建設が中心となり、その後平成 27（2015）年以降は高層耐火構造の建設が主となっている。

町営住宅の平均住戸は、昭和 43（1968）年の 31.4 m²から、昭和 57（1982）～平成 19（2007）年では 70 m²を超える住戸の建設を行うなど、生活様式や世帯構成の変化等に伴い年々広くなる傾向であった。しかし、平成 27（2015）～平成 30（2018）年に建替を行った高層耐火構造の住戸面積は 55.52 m²（2DK）と 68.12 m²（3DK）となっており、核家族や単身世帯等の増加など入居者の世帯構成に合わせ、近年の住戸面積はやや縮小している。

■建設年度別・構造別住宅戸数及び住戸規模の推移



■構造別管理戸数

	(戸)	(%)
耐火構造	696	29.1
準耐火構造	258	10.8
簡易耐火構造	1,427	59.7
木造	10	0.4
計	2,391	100.0

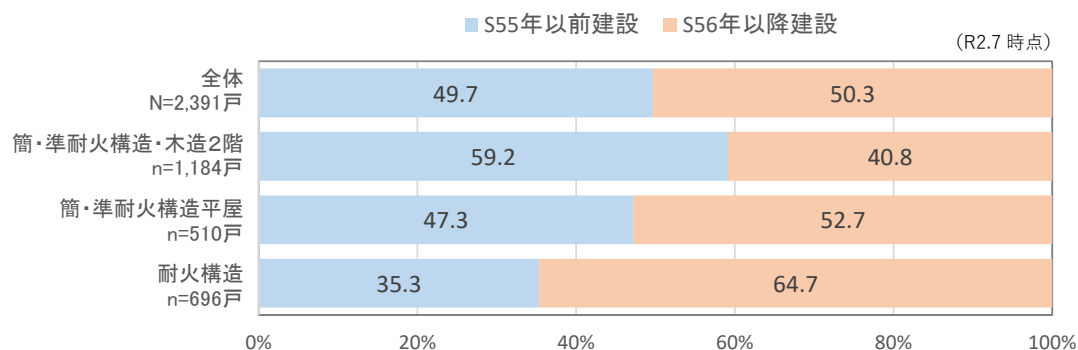
(R2.7 時点)

※構造の分類

耐火構造	建物の主要構造部(柱、梁、床、屋根、壁、階段など)に耐火性能のある材質などが使用されている建築物
準耐火構造	建物の主要構造部が準耐火構造又はそれと同等の準耐火性能を有するもので、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸等を有する建築物
簡易耐火構造	主要構造部が準耐火構造ではないが耐火性がある建築物(1992 年にこの名称は廃止され、現在は「準耐火構造」に分類される)
木造	上記構造以外の木造建築物

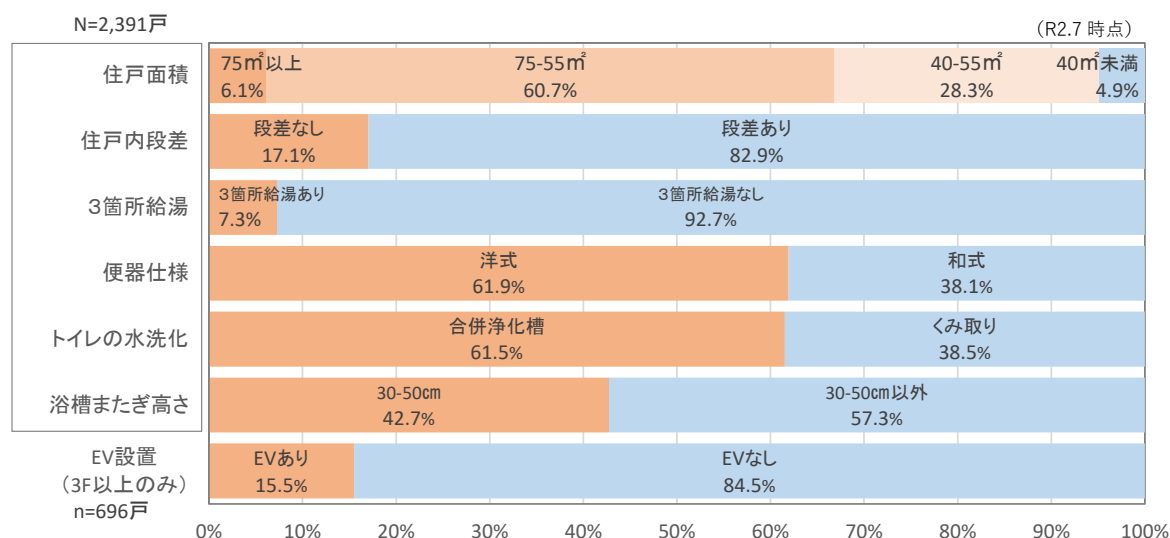
c) 住宅の整備の状況

① 躯体の安全性



躯体の安全性について、建築基準法による新耐震基準^{※3}の設定前である昭和 55 年以前に建設された町営住宅の住戸は、全体の 49.6%となっている。

② 居住性



居住性について、住戸面積は全体の 95.1%が最低居住面積水準（3人）である 40 ㎡以上となっている。

また、住戸内段差は 8 割以上、3箇所給湯^{※4}は 9 割以上が整備されておらず、トイレの和式便器、くみ取りの利用は約 4 割となっている。

エレベーターの設置状況については、中層（3 階建）以上住戸の 84.5%が整備されていない。

^{※3} 新耐震基準：建築基準法に定められている建物の耐震性能に関する基準であり、S56（1981）年 6 月 1 日以降の建築確認において適用されている基準のこと。対して、それ以前は旧耐震基準という。新耐震基準は、震度 6 強～7 程度の揺れでも倒壊しないような構造基準として設定されている。

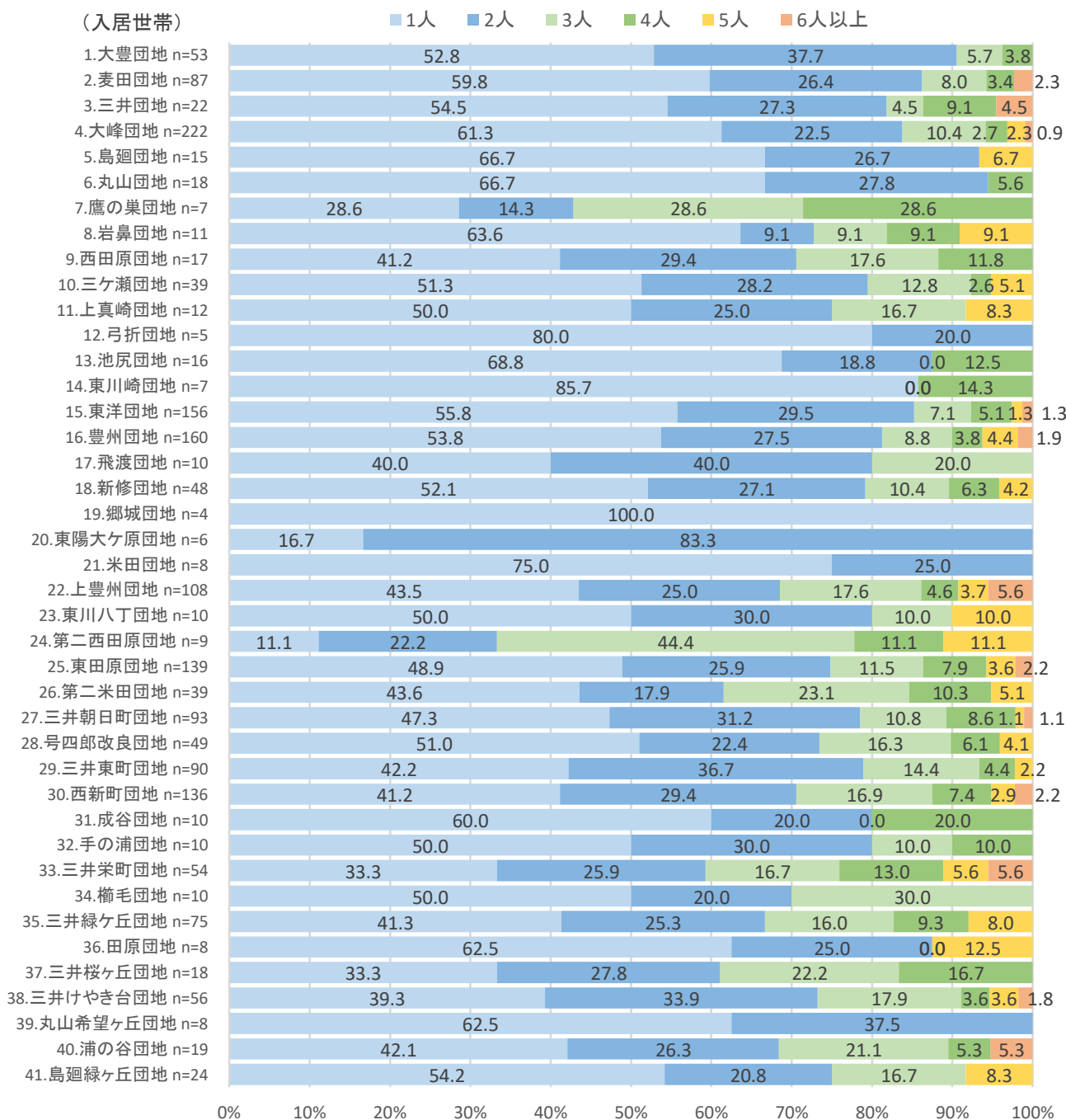
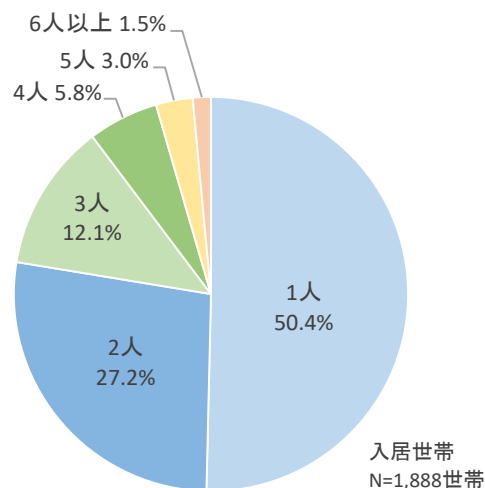
^{※4} 3箇所給湯：台所、浴室、洗面所の給湯を 1 台の給湯器でまかなう設備のこと。

d) 町営住宅入居者の状況 (①～④ R2.7 時点)

① 世帯人員

町営住宅の入居状況を世帯人員別にみると、1人（単身世帯）が50.4%と半数を占めている。次いで2人世帯が27.2%で2人以下の世帯は全体の77.6%となっている。また、3人以上の世帯は22.4%と全体の1/4に満たない値となっている。

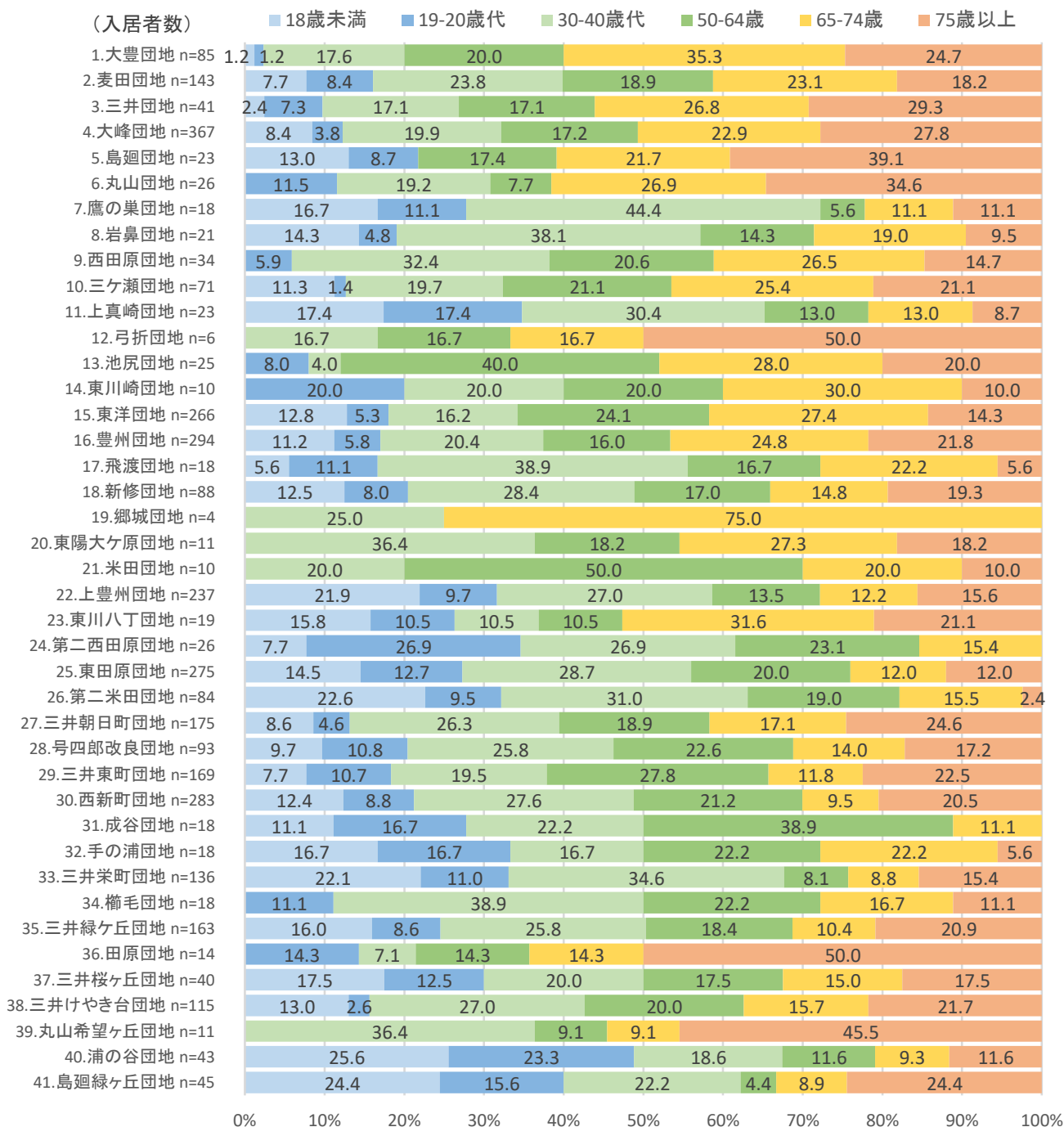
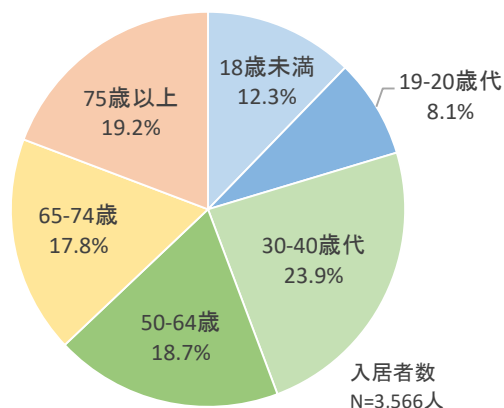
団地別にみても、多くの団地において1人（単身世帯）若しくは2人世帯の割合が高くなっている。



② 入居者の年齢

町営住宅に入居している3,566人の年齢構成をみると、65歳以上の入居者が全体の37.0%となっている。

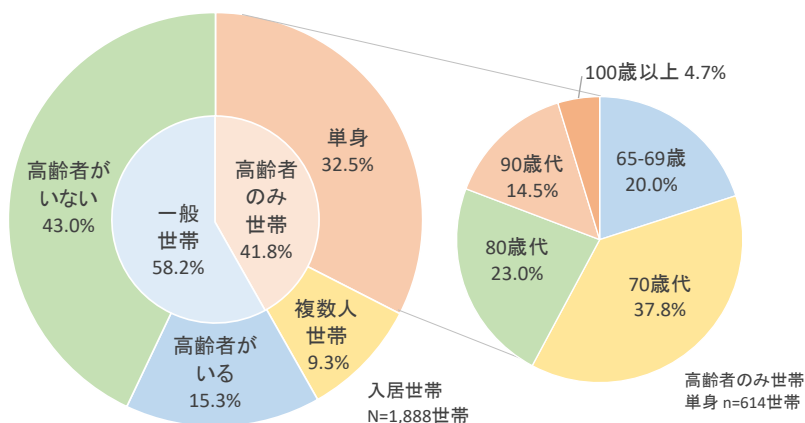
団地別にみると、入居者の年齢層は団地によって差があるものの、大規模団地のうち築年数が50年以上経っている大豊団地や大峰団地で入居者の半数以上が65歳以上の高齢者という状況である。また、築年数が40年未満の西新町団地や三井栄町団地、三井緑ヶ丘団地等では65歳以上の高齢者は3割前後となっており、比較的若い層の入居が多くなっている。



③ 高齢者世帯の状況

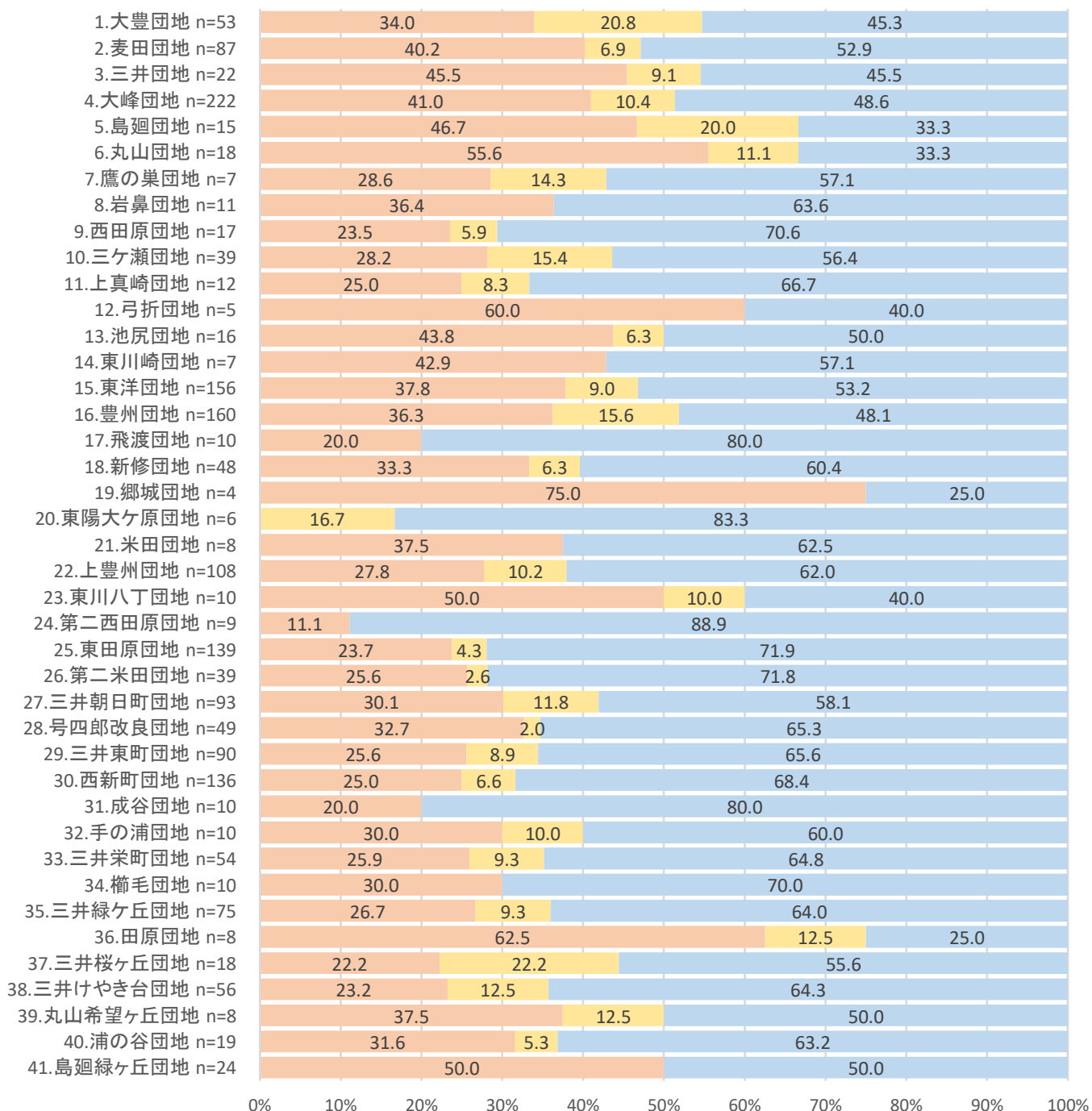
入居世帯の高齢者(65歳以上)世帯の状況は、単身高齢者は32.5%となっており、さらに単身を除く高齢者のみの複数人世帯は9.3%で、全体の41.8%を高齢者のみの世帯が占めている。

また、65歳以上の単身世帯のうち、42.2%が80歳代以上という状況となっている。



(入居世帯)

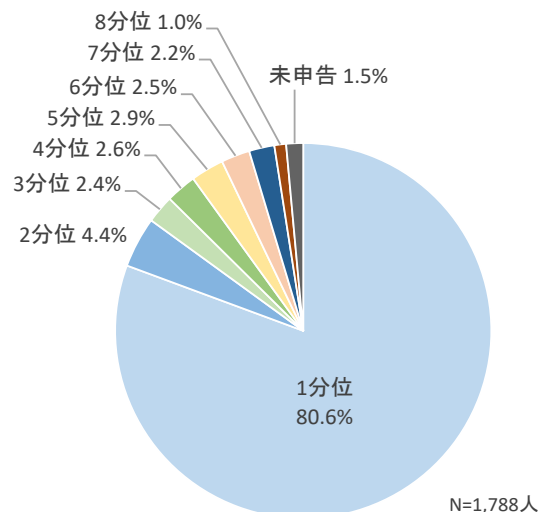
■ 単身高齢者世帯 ■ 高齢者のみ世帯 ■ その他の一般世帯



④ 収入分位

入居者の収入分位※⁵は、1分位が80.6%を占めており、原則階層世帯となる1～4分位で約90.0%となっている。

一方、3年以上の収入超過者、高額所得者の割合はそれぞれ42世帯(2.3%)、5世帯(0.3%)で、近年の推移をみると増加傾向となっている。



■入居者の収入分位の状況 (H25-R2)

			(世帯)								
			H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R2割合 (%)
原則階層	0-10%	1分位	1,917	1,898	1,827	1,765	1,736	1,631	1,536	1,442	80.6
	10-15%	2分位	58	49	71	61	56	43	61	78	4.4
	15-20%	3分位	43	43	42	46	52	44	45	43	2.4
	20-25%	4分位	47	45	37	51	47	56	53	47	2.6
裁量階層	25-32.5%	5分位	8	5	5	2	2	6	4	1	0.1
	32.5-40%	6分位	5	6	2	2	10	7	3	6	0.3
収入超過	25-32.5%	5分位	54	53	52	54	44	41	62	50	2.8
	32.5-40%	6分位	28	31	36	33	33	28	33	38	2.1
	40-50%	7分位	41	39	44	42	40	43	39	39	2.2
	50- %	8分位	9	12	11	11	12	13	13	18	1.0
	(再掲) 3年以上収入超過者		14	35	39	39	24	30	39	42	2.3
	(再掲) 高額所得者		2	3	3	3	5	5	5	5	0.3
収入未申告			7	12	6	12	15	14	16	26	1.5
計			2,217	2,193	2,133	2,079	2,047	1,926	1,865	1,788	100.0

※収入分位の階層

原則階層世帯 公営住宅法に定める政令月収が 158,000 円以下の世帯

裁量階層世帯 政令月収が 158,001 円～214,000 円の世帯で、高齢者、障がい者、小学校就学前の子供がいる世帯

※⁵ 収入分位：世帯を収入の低い順に並べたときに各世帯の収入順位が下から何分位に位置しているかを示し、公営住宅の入居の基準となる数値。

3 これまでの事業実績

3-1 計画の実施状況

「川崎町営住宅長寿命化計画（見直し）」（平成 30 年）（計画期間：平成 24～令和 3 年）で位置付けられた事業計画について、以下、令和 3 年 3 月時点の実施状況を整理する。

■建設・除却・改善事業の履歴（H23～R2）

年度	建設	除却（建替による除却も含む）				改善
H23（2011）		4.大峰2戸	16.豊州4戸			
H24（2012）						
H25（2013）		1.大豊3戸	4.大峰3戸	5.島廻1戸	11.旧上真崎9戸	22.上豊州（屋根・外壁）108戸
H26（2014）	11.上真崎12戸	12.弓折1戸				22.上豊州（住戸内）108戸
H27（2015）	16.豊州24戸	16.豊州12戸				
H28（2016）		16.豊州28戸				
H29（2017）	4.大峰60戸					
H30（2018）	16.豊州24戸	4.大峰88戸				
R1（2019）		9.西田原4戸	10.三ヶ瀬4戸			
R2（2020）		16.豊州14戸				
計	120戸	173戸				108戸

（1）建替

建替の対象団地は、上真崎団地、豊州団地、大峰団地、大豊団地、三井団地、島廻団地、鷹ノ巣団地、岩鼻団地、西田原団地、三ヶ瀬団地、池尻団地の 11 団地とし、平成 26（2014）年度に上真崎団地の現地・非現地での建替が完了している。また、平成 27（2015）年度と平成 30（2018）年度に豊州団地の一部 48 戸、平成 29（2017）年度に大峰団地の一部 60 戸の建替を行っている。

■建替団地の概要

団地名	種別	旧団地				現団地				実施状況等
		建設年度	構造	棟数（棟）	管理戸数（戸）	建設年度	構造	棟数（棟）	管理戸数（戸）	
11.上真崎	特目	S48	簡2	2	9	H26	準平	6	12	現地・非現地建替済
16.豊州	改良	S48-52	簡2	29	156	S48-52	簡2	18	98	58戸除却（募集停止）
		S48-52	中耐5	3	90	S48-52	中耐5	3	90	（個別改善）
		-	-	-	-	H27,30	高耐6	1	48	現地建替済
4.大峰	一般	S46,47	簡平	15	58	S46,47	簡平	15	53	5戸除却（募集停止）
	改良	S45-47	簡2	76	389	S45-47	簡2	58	301	88戸除却（募集停止）
		-	-	-	-	H29	高耐6	2	60	非現地建替済
1.大豊	一般・特目	S43-49	簡平・簡2	20	88	S43-49	簡平・簡2	20	85	3戸除却（募集停止）
3.三井	一般	S44-46	簡2	9	54	同左				（募集停止）
5.島廻	一般	S47	簡平	5	24	S47	簡平	5	23	1戸除却（募集停止）
7.鷹ノ巣	特目	S47,48	簡2	3	14	同左				（募集停止）
8.岩鼻	特目	S47	簡2	6	24	同左				（募集停止）
9.西田原	特目	S48-53	簡平・簡2	6	24	S48-53	簡平・簡2	5	20	4戸除却（簡2のみ募集停止8戸）
10.三ヶ瀬	改良・特目	S48-53	簡2	12	56	S48-53	簡2	11	52	4戸除却（特目のみ募集停止12戸）
13.池尻	特目	S48,49	簡2	5	25	同左				（募集停止）
計				191	1,011					

(2) 除却

将来的な現地・非現地建替に向けて入居募集の停止を行い、著しく老朽化した住戸から優先的な除却を進めている。

■除却対象(入居停止)団地の概要

団地名	種別	建設年度	構造	棟数(棟)	管理戸数(戸)	除却戸数(戸)	実施状況等
6.丸山	特目	S47-54	簡平・簡2	6	22	0	(募集停止)
12.弓折	特目	S49	簡平	4	16	1	(募集停止)
19.郷城	特目	S54	簡平	1	5	0	(募集停止)
20.東陽大ヶ原	特目	S54	簡平	2	6	0	(募集停止)
					計	1	

(3) 個別改善

個別改善の対象団地は、簡易耐火構造の上豊州団地 36 棟 108 戸と、中層耐火構造の麦田団地、東田原団地、第二米田団地、手の浦団地の 4 団地 21 棟、318 戸を計画している。

そのうち、上豊州団地において、平成 25 (2013) 年度と平成 26 (2014) 年度の 2 ヶ年で外壁改修・屋上防水工事、住戸内改善工事等の個別改善を完了している。

■個別改善団地の概要

団地名	種別	建設年度	構造	棟数(棟)	管理戸数(戸)	改善内容	実施状況等
22.上豊州	改良	S55,56	簡2	36	108	外壁改修工事 (H25) 屋上防水工事 (H25) 住戸内改善工事 (H26)	実施済
2.麦田	特目	S54-56	中耐3	6	102	(予定) 外壁改修工事 屋上防水工事 給水方針変更	未実施
25.東田原	特目	S57-H3	中耐3	11	162		未実施
26.第二米田	特目	S57,H2	中耐3	3	42		未実施
32.手の浦	特目	H4	中耐3	1	12		未実施
				計	57	426	

(4) 用途廃止

用途廃止の対象団地はなし。

4 町営住宅再生の方向性

4-1 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、町営住宅の老朽など町営住宅を取り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。

4-2 町営住宅の統合

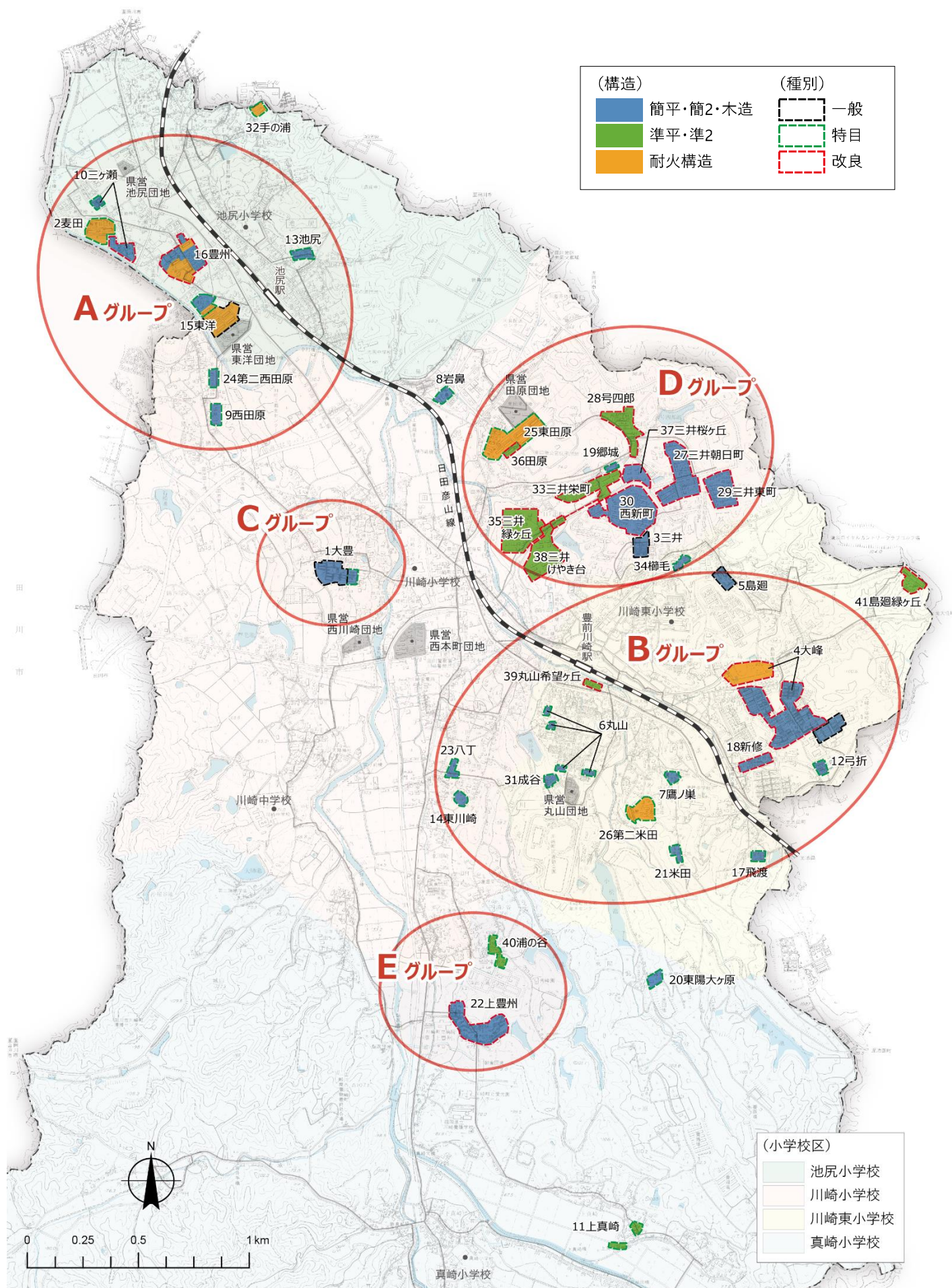
町営住宅が分散配置されている現状から、入居者の安全・安心、周辺住環境の向上、建設事業費の縮減、維持管理の効率化などを図るため、団地の統合による再生を基本的な方向性とし、以下に検討する。

なお、将来的に中心となる町営住宅の選定は、集約が可能な大規模団地を想定する。

■町営住宅の統合の方向性

	再生の中心とする団地	主な小学校区	立地特性
A グループ	豊州団地	池尻小学校	・交通、医療・商業施設の利便性が高い ・県道 95 号添田赤池線沿いは民間の進出が期待される
B グループ	大峰団地	川崎東小学校	・大峰団地周辺は団地が集中している ・丘陵地にあるため、交通網が迷路状態になっている
C グループ	大豊団地	川崎小学校	・周辺には町役場や県営住宅が立地しており、医療・商業施設の利便性も高い
D グループ	西新町団地 他	川崎小学校	・丘陵地に町営住宅が集中している低層住宅群である
E グループ	上豊州団地	真崎小学校	・町の中心部から離れており、周辺は水田と丘陵地である
その他	団地ごとに方向性を検討		

■町営住宅の統合の方向性(配置図)



4-3 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、浴室等）の更新や改善の事業化を検討する。

(2) 建替団地の住戸タイプ別供給割合と面積基準

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

■住戸専用面積の水準

	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
単身者世帯 2人世帯	2DK (1LDK)	40～55㎡程度	60%程度	25㎡	40㎡
				30㎡	55㎡
標準世帯 (2～4人)	3DK (2LDK)	50～70㎡程度	30%程度	30～50㎡	55～95㎡
大家族世帯 (5人以上)	4DK (3LDK)	70～80㎡程度	10%程度	60㎡以上	115㎡以上
車イス対応	2LDK	60～70㎡程度	—	—	—

4-4 町営住宅の使用期間

公営住宅法の耐用年限期間は、耐火構造（低耐・中耐・高耐）は70年、簡2・準平・準2は45年、木造・簡平は30年となっている。建替住宅においては、ライフサイクルコストを縮減するため、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ことで、目標の管理期間を設定することとする。なお、設計や施工にあたっては事例の調査、先進技術の導入などの検討を行うものとする。

■事業手法別管理期間

手 法		標準管理期間 (公営住宅法)	ライフサイクルコスト縮減考慮した場合の 目標管理期間
建 替	耐火構造（低耐・中耐・高耐）	70年	100年
	簡2・準平・準2	45年	70年
	木造・簡平	30年	50年
個別改善		概ね10年以上	

4-5 著しく老朽した住宅の除却促進

現在、主に簡2住宅の軒先、庇、床、外壁などの部分において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・安心な住生活を確保するため、建替事業に一定の期間がある団地の除却を促進する。そのために、入居者の移転先の確保、入居者との合意形成、町財源の確保等に努める。

4-6 入居・管理制度

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在り方、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組む。

5 長寿命化に関する基本方針

5-1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

(1) 定期点検及び日常点検の実施

町営住宅等のストックの状況を適切に把握するために、建築物及び建築設備、消防用設備の点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施する。

定期点検については、建築基準法に基づく法定点検、及び、法定点検対象以外においては、法定点検に応じた点検を行う。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼し、適切な修繕を行う。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検を通して把握した町営住宅ストックの状況をデータベース等に記録し、町営住宅の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てるとともに、修繕内容の記録を行う。

さらに、点検・修繕内容の記録を次回の点検や計画修繕に活用するサイクルを構築する。

5-2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

点検、修繕等を含むデータ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行う。比較的新しい団地については、外壁や塗装の経年劣化に対処するとともに、給排水設備・電気設備など、それぞれの耐用年数に応じた更新を図る。

安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図る。

また、予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により、町営住宅のストックの長寿命化を図りライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげる。

5-3 スtock活用の基本方針

「4 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

事業規模やスケジュールは財源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カ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カ年を超えて長期にわたる事業計画が求められる。

(2) スtock活用の基本方針

a) 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、行政関係機関や部署との連携を行う。

b) 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に努める。

c) 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。

d) 建替住宅の目標使用期間

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。

e) 著しく老朽化した住宅の除却促進

毎年度実施している解体・改善・維持管理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。

f) 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を行うとともに、土地の有効活用を図る。

g) スtock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を行う。

h) 住民ニーズ、高齢化などの対応

2DK、3DK、必要に応じて車イス対応住宅の供給、住戸専用面積は世帯人数に対応したものとする。

6 長寿命化を図るべき公営住宅等

6-1 団地別・住棟別事業手法の選定

(1) 事業手法の基本的な考え方

公営住宅等の事業手法の選定にあたっては、建替（または非現地建替）、個別改善、用途廃止及び維持管理の各手法について検討を行う。

以下に各手法の概要と基本的な考え方を示す。

1) 現地建替（または非現地建替）

現存する公営住宅を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに公営住宅を建設するものを“現地建替”とする。

また、他の利便性が高い敷地に他の団地と統合して新たに建設するものを“非現地建替”とする。

2) 個別改善

公営住宅の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行い、改善後概ね 10 年以上管理するものを“個別改善”とする。

- i) 居住性向上型（増築、トイレの洋式化・水洗化 等）
- ii) 福祉対応型（住戸内手すり設置、段差解消、共用部高齢者対応、EV 設置、ユニットバス化 等）
- iii) 安全性確保型（耐震改修、避難経路の整備、外壁改修（※長寿命化型と重複）等）
- iv) 長寿命化型（外壁改修、屋上防水、配管改修 等）

3) 用途廃止

耐用年数が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが懸念される場合、公営住宅の用途を廃止し、地域の要望等を考慮したうえで敷地を分譲宅地など他の用途へ有効に活用するものを“用途廃止”とする。

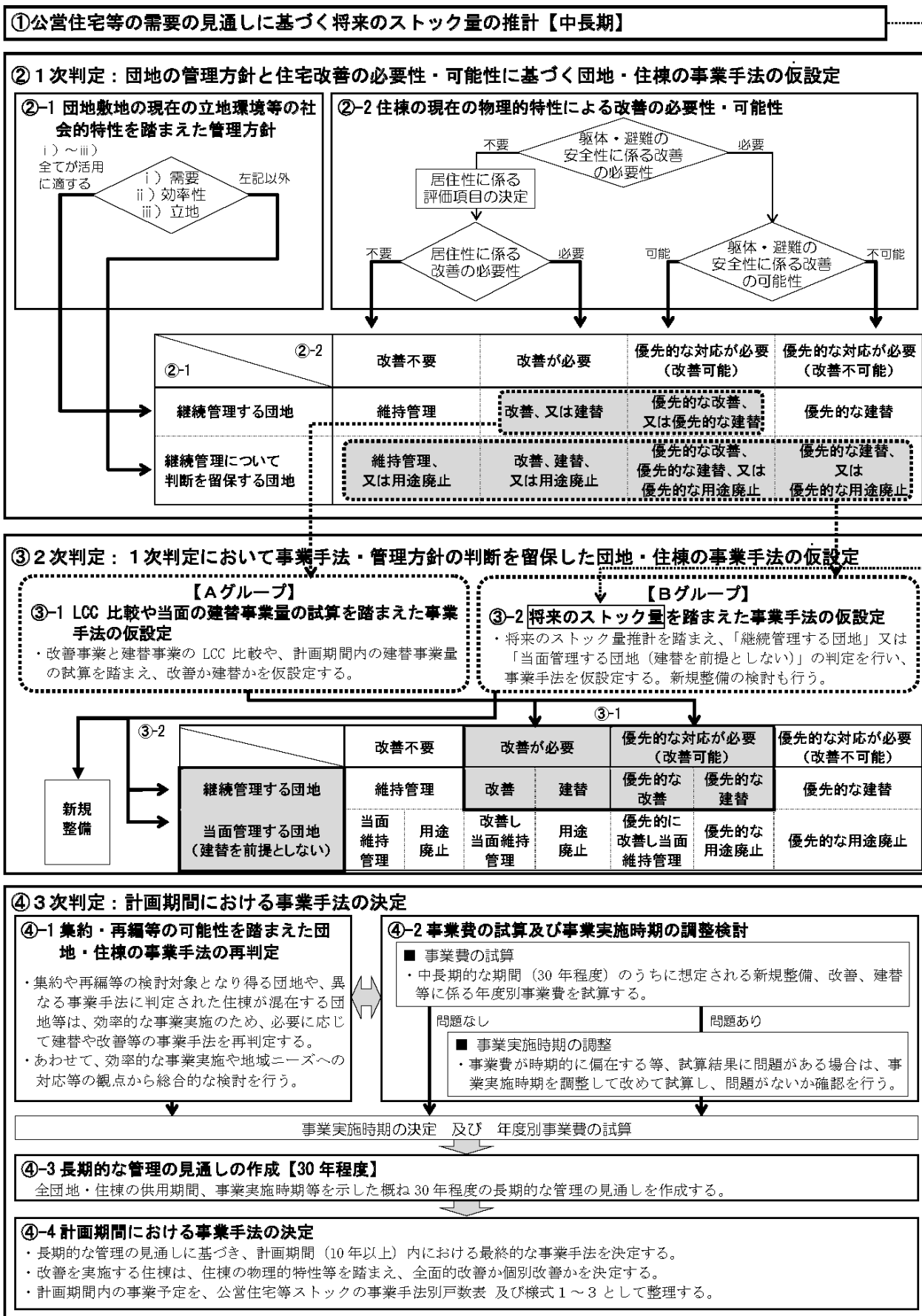
4) 維持管理

公営住宅の効用を維持するために行う、維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模修繕）、計画修繕（計画修繕等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕）等を“維持管理”とする。

(2) 手法選定のフロー

各団地・住棟の事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」（国土交通省平成28年8月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って行う。

■事業手法の選定フロー



6-2 判定の基準

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

＜計画期間内における目標管理戸数の検証＞

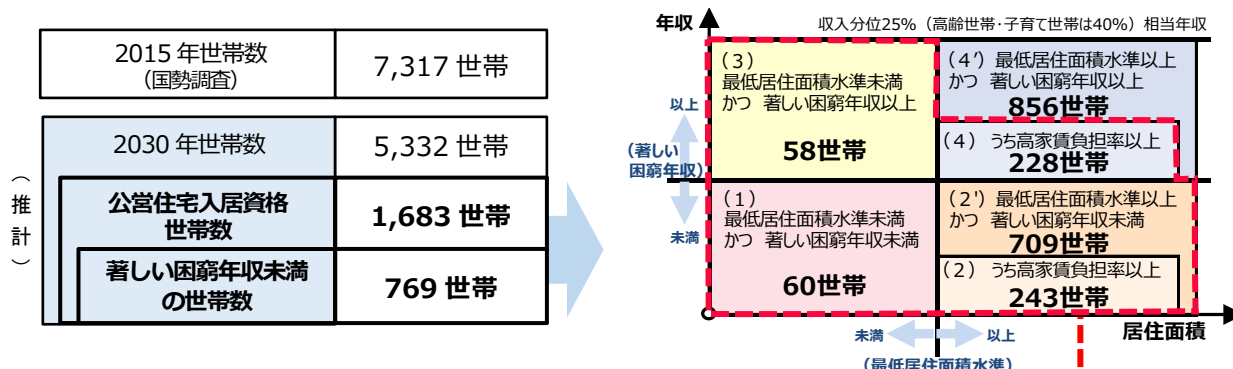
「川崎町営住宅ストック総合活用計画（見直し）」（平成 20 年 1 月）における公営住宅の供給目標量について、人口及び世帯数の動向を考慮し本計画期間の令和 3（2021）年度から令和 12（2030）年度における推計の見直しを行う。

検証にあたっては、要支援世帯数の推計を踏まえた上で、現在の町営住宅管理戸数の状況を考慮し目標管理戸数の設定を行うこととする。

1) 要支援世帯数の算定

- ・民間借家世帯に居住している要支援世帯に対して、公営住宅を供給する必要があることから、令和 12（2030）年度における公営住宅入居資格世帯を推計し、さらに、年収・居住面積水準・家賃負担等の推計を基に、自力では適正な居住水準の住宅を確保できない世帯数（以下「要支援世帯数」）を推計する。
- ・要支援世帯数の推計方法は「ストック推計プログラム(国土交通省)」を用いて算出する。

■ 計画期間内における要支援世帯数の推計（2030 年度）



※ 著しい困窮年収未満の世帯をすべて参入した場合、(1) + (2') + (3) + (4)

(参考) 2030 年までの 要支援世帯数	1,055 世帯
-----------------------	----------

2) 現在の管理戸数の状況

現在の入居可能な住戸数は、令和 2（2020）年 7 月時点で「(管理戸数 2,391 戸) - (入居停止空家戸数 386 戸)」となり、算出すると以下の通り。

(参考) 2020 年の 入居可能な住戸数 (管理戸数 2,391 戸) - (入居停止空家戸数 386 戸)	2,005 戸
--	---------

3) 将来目標管理戸数の設定

人口減少が進行する中、世帯数も減少傾向にあり、現在の町営住宅管理戸数 2,391 戸を削減することは基本的な方向性である。ただし、10 年後の 2030 年までに要支援世帯数である 1,055 世帯まで削減することは、2020 年 7 月時点の入居世帯数が 1,888 戸の状況からも困難であると考えられる。

したがって、将来的な管理戸数は公営住宅入居資格世帯数を維持することを目標とする。

将来的な 目標管理戸数	約 1,700 戸
-------------	-----------

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

1次判定では、団地における社会的特性及び住棟における物理的特性の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に掛かる現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。

現在の団地の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地、それぞれの判断基準をもとに判定を行う。

②-2 住棟の現在の物理的的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

まず、i) 躯体・避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。一方、安全性に問題がない場合は、ii) 居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

<判断基準：1次判定>

②-1 社会的特性		
判定項目	判定方法	
i) 需要	空家率が低い、募集に対する入居の決定率が高いか等、需要が高い団地であるかどうかを基準とする。 ○：aかつbが○の場合 ×：左記以外	
	a 空家率	○：4.9%未満 ×：4.9%以上 ※政策空家を除く町営住宅平均空家率 4.9% (R2.7時点)
	b 入居決定率	○：50.0以上 ×：50.0未満 ※入居決定率＝入居決定住戸数 / 年間の募集住戸数 (H30-R2)
ii) 効率性	建替を想定した場合、一定規模以上の団地でなければ非効率となるため、ある程度のまとまりが見込める敷地であるかどうかを基準とする。 ○：敷地面積が 5,000㎡以上で利用可能な地形条件の場合 ×：敷地面積が 5,000㎡未満、または 5,000㎡以上でも分散、細長、高低差、傾斜地などといった利用が困難な地形的条件の場合 ※団地規模の大きい 50 戸以上が建設可能：5,000㎡以上	
iii) 立地	公共交通機関、主要公益施設等の近接や災害危険区域等の内外であるかなどの立地状況を基準とする。 ○：aまたはbが○、かつcが○の団地 ×：左記以外	
	a 利便性	公共交通機関の近接 ○：公共交通機関が（バス停 300m、鉄道駅 800m）圏内にある ×：上記以外
		主要公益施設の近接 （行政サービス、福祉施設（子育て・高齢者施設）、医療施設等） ○：主要公益施設が 500m圏内にある ×：上記以外
		商業施設の近接 （スーパー、商店、コンビニ等） ○：商業施設が 500m圏内にある ×：上記以外
		小学校の近接 ○：小学校が 1,000m圏内にある ×：上記以外
		○：3種以上が立地する団地 ×：左記以外
	b 地域バランス	近隣に同種の団地がなく、地域の公営住宅等の需要を支える唯一の団地かどうかを基準とする。 ○：団地周辺 500m圏が隣接する団地と重ならない ×：左記以外
	c 災害危険区域等の内外	団地敷地が災害危険区域等（「土砂災害危険区域」、「浸水想定区域」）に該当するかどうかを基準とする。 ○：災害危険区域等の区域外 △：一部が災害危険区域等の区域内 ×：災害危険区域等の区域内
【継続管理する団地】 i～iiiがいずれも○		
【継続管理について判断保留する団地】 上記以外		

②-2 物理的特性		
判定項目	判定方法	
i) 躯体・避難の安全性	建築基準法の新耐震の適合状況と、消防法の2方向避難の確保の状況を基準とする ○：aかつbが○の場合（→居住性に係る改善の必要性の評価へ） ×：上記以外のうち 【改善可能】未耐震住棟のうち、耐用年数が10年以上（2030年まで）残っている住棟 【改善不可能】上記以外	
	a 躯体の安全性	○：昭和56年以降の建設または耐震診断で耐震性を確保（新耐震基準） ×：上記以外
	b 避難の安全性	○：2方向避難・防火区画が確保 ×：上記以外
ii) 居住性	快適な生活に十分な住棟の居住性の目安として、住戸面積、バリアフリーの有無、設備を基準とする 【改善不要】a～dの点数が5ポイント以上（点数：○2点、△1点、×0点） 【改善が必要】上記以外	
	a 住戸面積	○：住戸専用部面積が 40㎡以上 ×：住戸専用部面積が 40㎡未満 ※最低居住面積水準（3人世帯で住戸面積 40㎡以上） ※都市居住型誘導居住水準（単身で 40㎡以上）
	b バリアフリー性	○：室内段差解消＋共用部分手すり設置 △：室内段差解消のみまたは、共用部分に手すり設置のみ ×：未整備
	c 住戸内の設備状況 （点数：○2点、△1点、×0点） ○：6-8ポイント △：5-3ポイント ×：0-2ポイント	○：浴室・風呂釜あり、×：浴室・風呂釜なし
		○：3箇所給湯（台所、洗面所、風呂）あり、×：3箇所給湯なし
		○：浴槽またぎ高さが 30～50cm、△：左記以外 ×：浴槽なし
	d EV 設置（3F以上）	○：設置あり、×：設置なし ※3F以上設置：「高齢者の居住の安定確保に関する法律」設置基準より

■ 1 次判定結果

事業手法の1次判定結果は以下の通りとなる。

< 1 次判定結果 >

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理 する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	【改良】 4-2.大峰（高耐 H29） 33.三井栄町 35.三井緑ヶ丘 37.三井桜ヶ丘 38.三井けやき台 （→3次判定へ）	【A グループ】 （→2次判定へ） 【改良】 27.三井朝日町 29.三井東町 30.西新町	（該当なし）	（該当なし）
継続管理 について 判断を 留保する 団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建 替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止
	【B グループ】 （→2次判定へ）			
	【特目】 11.上真崎 34.櫛毛 40.浦の谷 【改良】 16.豊州（高耐 H27,30） 36.田原 39.丸山希望ヶ丘 41.島廻緑ヶ丘	【一般】 15-1.東洋（中耐 S56-58） 【特目】 2.麦田（S56） 23.八丁 24.第二西田原 25.東田原 26.第二米田 31.成谷 32.手の浦 【改良】 22.上豊州（S56） 28.号四郎	【一般】 15-1.東洋（中耐 S53,54） 【特目】 3.麦田（S54,55） 15-2.東洋（中耐 S52） 【改良】 16.豊州（中耐 S48-52）	【一般】 1-1.大豊 2.三井 4-1.大峰 5.島廻 【特目】 1-2.大豊 6.丸山 7.鷹ノ巣 8.岩鼻 9.西田原 10-2.三ヶ瀬 12.弓折 13.池尻 14.東川崎 15-2.東洋（簡平 S52） 17.飛渡 19.郷城 20.東陽大ヶ原 21.米田 【改良】 4-2.大峰（簡 2 S45-47） 10-1.三ヶ瀬 16.豊州（簡 2 S48-52） 18.新修 22.上豊州（S55）

（※構造、建設年の記載があるものは判定が複数に分かれている団地）

【A グループ】

「継続管理する団地」のうち、「改善が必要」又は「優先的な対応が必要（改善可能）」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が留保される。

引き続き2次判定を行い、「改善・建替」又は「優先的な改善・建替」の事業手法の仮設定を行う。

【B グループ】

「継続管理について判断を留保する団地」については、引き続き2次判定を行い、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面維持管理する団地」か、などを改めて判定する。

またそれ以外のストックは3次判定に進む。

< 1 次判定 >

32

(R2.7時点)	601棟	2,391戸	1,888戸	503戸
----------	------	--------	--------	------

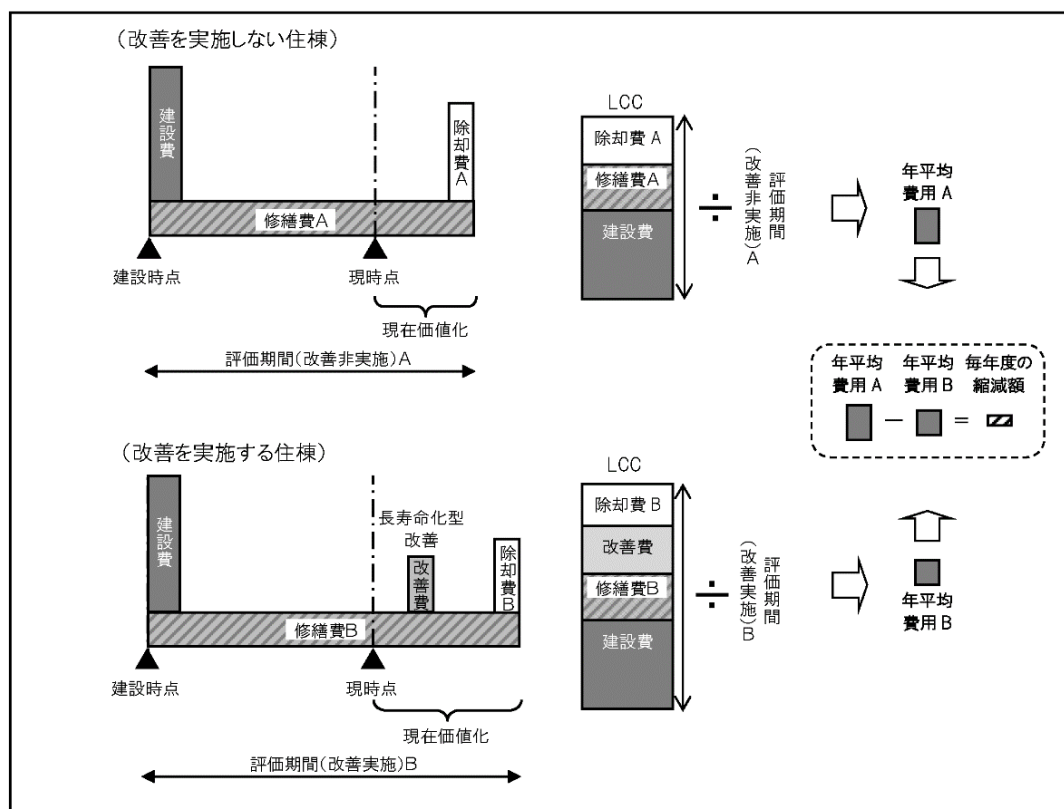
③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

③-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【Aグループ】

1次判定でAグループに選別されたストックについて、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（以下「LCC」とする）の比較により、事業手法（改善または建替）を仮設定する。

長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等を対象とした LCC の縮減効果の算出の基本的な考え方は以下の通り。

■LCC 縮減効果算出の基本的な考え方



- LCC 縮減効果算出の結果、A グループに選別された対象の3団地（三井朝日町団地、三井東町団地、西新町団地）の164棟は、すべて改善事業を実施する方がLCCの縮減が可能であるため、仮設定は『改善』とする。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法を仮設定【B グループ】

1次判定でBグループに選別されたストックについて、公営住宅等の需要見込みを踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかを判定し、さらに将来のストック量を踏まえたうえで事業手法を仮設定する。

<判断基準>

- ・将来的な活用の優先順位の検討

1次判定 i) ~ iii) の判定結果	優先順位
○の数が "2" 以上	1
○の数が "1"	2
○の数が "0"	3

- ・継続管理の判定方法

判定項目	判定方法
「当面管理する団地（建替を前提としない）」	2030年度時点で耐用年限を経過しているもの及び、残耐用年数が5年以下の団地
「継続管理する団地」	上記以外

- Bグループにおいて「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地のうち、1次判定で「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」の判定である団地については、建替を前提としないことから『優先的な用途廃止』とする。

【一般】1-1.大豊、3.三井、4-1.大峰、5.島廻

【特目】1-2.大豊、6.丸山、7.鷹ノ巣、8.岩鼻、9.西田原、10-2.三ヶ瀬、12.弓折、13.池尻、14.東川崎、15-2.東洋（簡平S52）、17.飛渡、19.郷城、20.東陽大ヶ原、21.米田

【改良】4-2.大峰（簡2S45-47）、10-1.三ヶ瀬、16.豊州（簡2S48-52）、18.新修、22.上豊州（S55）

- Bグループにおいて「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地のうち、1次判定で「維持管理、又は用途廃止」の判定である団地については、将来のストック量を考慮し『当面維持管理』とする。

【特目】34.櫛毛

- Bグループにおいて「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地のうち、1次判定で「改善、建替、又は用途廃止」の判定である団地については、将来のストック量を考慮し『改善し当面維持管理』とする。

【特目】23.八丁、24.第二西田原、31.成谷

【改良】22.上豊州（S56）、28.号四郎

- Bグループにおいて「継続管理する団地」と判定した団地のうち、1次判定の物理的特性の判定で「改善不要」と判定された団地については、『維持管理』とする。

【特目】11.上真崎、40.浦の谷

【改良】16.豊州（高耐H27,30）、36.田原、39.丸山希望ヶ丘、41.島廻緑ヶ丘

- Bグループにおいて「継続管理する団地」と判定した団地のうち、1次判定の物理的特性の判定で「改善が必要」「優先的な対応が必要（改善可能）」と判定された団地については、Aグループで行ったLCC算出による比較の方法から、“（優先的な）改善”または“（優先的な）建替”の事業手法を選定する。LCC算出の結果、対象の団地は全て改善事業を実施する方がLCCの縮減が可能であるため、仮設定は『（優先的な）改善』とする。

【一般】15-1.東洋（中耐S56-58）、15-1.東洋（中耐S53,54）

【特目】2.麦田（S56）、3.麦田（S54,55）、15-2.東洋（中耐S52）、25.東田原、26.第二米田、32.手の浦

【改良】16.豊州（中耐S48-52）

■ 2次判定結果

事業手法の2次判定結果は以下の通りとなる。

< 2次判定結果 >

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理 する団地	【特目】 11.上真崎 40.浦の谷 【改良】 4-2.大峰（高耐 H29） 16.豊州（高耐 H27,30） 33.三井栄町 35.三井緑ヶ丘 36.田原 37.三井桜ヶ丘 38.三井けやき台 39.丸山希望ヶ丘 41.島廻緑ヶ丘		【一般】 15-1.東洋（中耐 S56-58） 【特目】 2.麦田（S56） 25.東田原 26.第二米田 32.手の浦 【改良】 27.三井朝日町 29.三井東町 30.西新町	（該当なし）	【一般】 15-1.東洋（中耐 S53,54） 【特目】 3.麦田（S54,55） 15-2.東洋（中耐 S52） 【改良】 16.豊州（中耐 S48-52）	（該当なし）	（該当なし）
当面管理 する団地 （建替を前提 としない）	当面 維持管理	用途廃止	改善し当面 維持管理	用途廃止	優先的に 改善し当面 維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止
	【特目】 34.櫛毛	（該当なし）	【特目】 23.八丁 24.第二西田原 31.成谷 【改良】 22.上豊州（S56） 28.号四郎	（該当なし）	（該当なし）	（該当なし）	【一般】 1-1.大豊 3.三井 4-1.大峰 5.島廻 【特目】 1-2.大豊 6.丸山 7.鷹ノ巣 8.岩鼻 9.西田原 10-2.三ヶ瀬 12.弓折 13.池尻 14.東川崎 15-2.東洋（簡平 S52） 17.飛渡 19.郷城 20.東陽大ヶ原 21.米田 【改良】 4-2.大峰（簡 2 H45-47） 10-1.三ヶ瀬 16.豊州（簡 2 S48-52） 18.新修 22.上豊州（S55）

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

3次判定では、下記の視点により総合的に検討する。

a) 集約・再編等に関する検討

一定の地域において複数の団地が存在する場合は、地域の実情を踏まえて集約・再編の可能性を検討する。同時に、近接団地の事業手法にも配慮し、統合・集約の可能性を検討する。

- P25「ストック活用の基本方針」に基づき、将来的に中心となる団地への統合・集約を検討する。
- 現入居世帯数及び公営住宅の必要管理戸数を維持するためにも、「用途廃止」と選別された団地の中から「現地建替」もしくは「非現地建替」の団地を選定する。
- これまでの事業計画や現在の入居世帯数、近接団地の状況や敷地面積等を考慮し「現地建替」「非現地建替」の選定を行う。

Aグループ

「現地建替」16.豊州団地（簡2 S48-52）、15.東洋団地（簡平S52）
「非現地建替」9.西田原団地、10.三ヶ瀬団地、13.池尻団地

Bグループ

「現地建替」4.大峰団地（簡2 H45-47）
「非現地建替」5.島廻団地、6.丸山団地、7.鷹ノ巣団地、12.弓折団地、14.東川崎団地、17.飛渡団地、18.新修団地、20.東陽大ヶ原、21.米田

Cグループ

「現地建替」1.大豊団地
「非現地建替」8.岩鼻団地

Dグループ

「現地建替」3.三井団地
「非現地建替」19.郷城団地

b) 団地の整備状況に合わせた事業手法の再検討

団地の整備状況を踏まえて再検討する。

- 住戸内の整備状況による改善の必要性を考慮した再選定を行う

22.上豊州（H25-26に個別改善実施済）→「維持管理」

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

長期的な期間（30 年間）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を検討する。

a) 事業費の試算

- ・長期的な期間（30 年間）〔令和 3（2021）～2050 年度〕における改善事業、建替事業、用途廃止事業に係る費用を試算する。

＜参考＞概算事業費の試算に用いた工事費の設定

事業手法		工事費	工事内容
建設		18,500 千円/戸	
調査・設計		700 千円/戸	
除却		1,500 千円/戸	除却・整地費
個別改善	居住性向上型 福祉対応型	880 千円/戸	住戸改善（便所・和室・浴室改修 等）
	長寿命化型	2,400 千円/戸	屋根・外壁（低層）
		1,020 千円/戸	屋根・外壁（中・高層）
		1,050 千円/戸	給水方針変更

b) 事業実施時期の調整

- ・他団地の集約が可能な大規模団地である豊州団地と大峰団地、その他緊急性の高い団地を優先的に計画する。
- ・一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定する。
- ・改善の事業においては、「川崎町営住宅長寿命化計画（見直し）」（平成 30 年）で選定された団地を考慮し実施する。その後は、原則建設年代順に実施を行うが、住戸内の整備状況（便器、風呂釜など）や令和 2 年時点での劣化状況などの観点から早期に改善すべき住棟については、本計画期間に実施するなどの調整を行う。

④-3 長期的な管理の見通しの作成

3 次判定「④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で検討した事業実施時期を基に、2021（令和 3）～2050 年度までの長期的な管理の見通しを行う。

- ・全団地・住棟を対象として、2021（令和 3）～2050 年度までの長期的な管理の見通しを示す。
- ・長期的な管理の見通しとしては、昭和 55 年以前に建設された旧耐震基準の住棟は建替もしくは非現地建替、昭和 56 年以降に建設された新耐震基準の住棟は適切な改善及び維持管理を行う。
- ・長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等から見直すこととする。

④-4 事業手法の決定

「④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で検討した事業実施時期に基づき、実施を予定する事業を決定する。

前述した検討を踏まえた事業手法の選定結果は次頁の通り。2030 年時点の管理戸数は 2,392 戸となる。ただし、2034 年には大峰団地の建替及び除却が進み、管理戸数は 2,316 戸となる見通し。

■事業手法の選定結果

No	団地名	種別	構造	建設 年度	2020 (R2) 年度		②-1 社会的特性 判定	②-2 物理的特性 判定	<1次判定> 判定結果	グループ	③-1 LCC比較等を踏まえた 事業手法の仮設定 【Aグループ】 →③-1 判定		③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法 の仮設定 【Bグループ】				< 2 次判定 > 判定結果	< 3 次判定 > 判定結果 (長期的な管理の見通し)	計画期間 (2021-2030年度)	2030年度 管理戸数	長期的な管理の 見通し (案) (2031-2050年度)	
					棟数	管理 戸数							→③-2 判定	(ストック量考慮)	(LCC考慮)	→③-2 再判定						
1-1	大豊	一般	簡平・簡2	S43-45	17	71	判断保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	現地建替	維持管理 (除却優先)	69	現地建替	
1-2		特目	簡平	S49	3	14	判断保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	現地建替	維持管理 (除却優先)	14	現地建替	
2	麦田	特目	中耐3	S54,55	6	102	判断保留	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な改善or建替	→	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	改善	改善	102	維持管理	
				S56				改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B			改善or建替	→	改善	改善	改善					
3	三井	一般	簡2	S44-46	9	54	判断保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	現地建替	維持管理 (除却優先)	54	現地建替	
4-1	大峰	一般	簡平	S46,47	15	53	判断保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	現地建替	維持管理 (除却優先)	46	現地建替	
4-2		改良	簡2	S45-47	58	301		優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	現地建替	現地建替	(※)346	維持管理	
			高耐6	H29	2	60	継続管理	改善不要	維持管理	3 次判定へ→							維持管理	維持管理	60	維持管理		
5	島廻	一般	簡平	S47	5	23	判断保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	維持管理 (除却優先)	23	非現地建替	
6	丸山	特目	簡平・簡2	S47-54	6	22	判断保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	維持管理 (除却優先)	18	非現地建替	
7	鷹ノ巣	特目	簡2	S47,48	3	14	判断保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	維持管理 (除却優先)	10	非現地建替	
8	岩鼻	特目	簡2	S47	6	24	判断保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	維持管理 (除却優先)	24	非現地建替	
9	西田原	特目	簡平・簡2	S48-53	5	20	判断保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	維持管理 (除却優先)	20	非現地建替	
10-1	三ヶ瀬	改良	簡2	S53,54	8	40	判断保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	維持管理 (除却優先)	40	非現地建替	
10-2		特目	簡2	S48	3	12		優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	維持管理 (除却優先)	8	非現地建替	
11	上真崎	特目	準平	H26	6	12	判断保留	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B			維持管理	→	→	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	12	維持管理	
12	弓折	特目	簡平	S49	4	15	判断保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	維持管理 (除却優先)	12	非現地建替	
13	池尻	特目	簡2	S48,49	5	25	判断保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	維持管理 (除却優先)	25	非現地建替	
14	東川崎	特目	簡平	S50	3	10	判断保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	維持管理 (除却優先)	10	非現地建替	
15-1	東洋	一般	中耐5	S53-54	5	150	判断保留	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な改善or建替	→	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	改善	維持管理	150	改善	
				S56-58				改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B			改善or建替	→	改善	改善	改善					
15-2		特目	簡平	S52	5	16		優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	現地建替	維持管理 (除却優先)	16	現地建替	
	中耐5		S52	1	30	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な改善or建替	→	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	改善	維持管理	30	改善			
16	豊州	改良	簡2	S48-52	18	98	判断保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	現地建替	現地建替	78	維持管理	
			中耐5	S48-52	3	90		優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な改善or建替	→	優先的な改善	優先的な改善	優先的な改善	改善	維持管理	90	改善	
			高耐6	H27,30	2	48		改善不要	維持管理、又は用途廃止	B			維持管理	→	→	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	48	維持管理	
17	飛渡	特目	簡平	S53	4	10	判断保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	維持管理 (除却優先)	10	非現地建替	
18	新修	改良	簡2	S53,54	8	48	判断保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	非現地建替 (大峰へ)	48	非現地建替 (大峰へ)	
19	郷城	特目	簡平	S54	1	5	判断保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	維持管理 (除却優先)	5	非現地建替	
20	東陽大ヶ原	特目	簡平	S54	2	6	判断保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	維持管理 (除却優先)	6	非現地建替	
21	米田	特目	簡平	S54	3	10	判断保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	維持管理 (除却優先)	10	非現地建替	
22	上豊州	改良	簡2	S55	36	108	判断保留	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B			優先的な用途廃止	→	→	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	維持管理	維持管理	108	維持管理	
				S56				改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B			改善し当面維持管理or用途廃止	改善し当面維持管理	→	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理					
23	八丁	特目	簡平	S56	3	10	判断保留	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B			改善し当面維持管理or用途廃止	改善し当面維持管理	→	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理	改善	維持管理	10	改善	
24	第二西田原	特目	簡平	S57	3	9	判断保留	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B			改善し当面維持管理or用途廃止	改善し当面維持管理	→	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理	改善	維持管理	9	改善	
25	東田原	特目	中耐3	S57-60,H3	11	162	判断保留	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B			改善or建替	→	改善	改善	改善	改善	改善	162	維持管理	
26	第二米田	特目	中耐3	S57,H2	3	42	判断保留	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B			改善or建替	→	改善	改善	改善	改善	改善	42	維持管理	
27	三井朝日町	改良	簡平・簡2	S61,62	48	96	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	A	改善or建替	改善					改善	改善	維持管理	96	改善	
28	号四郎	改良	簡平・簡2	S61	26	51	判断保留	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B			改善し当面維持管理or用途廃止	改善し当面維持管理	→	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理	改善	維持管理	51	改善	
29	三井東町	改良	簡平・簡2	S63	47	94	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	A	改善or建替	改善					改善	改善	維持管理	94	改善	
30	西新町	改良	簡平・簡2	H3,4	69	138	継続管理	改善が必要	改善、又は建替	A	改善or建替	改善					改善	改善	維持管理	138	改善	
31	成谷	特目	簡2	H3	5	10	判断保留	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B			改善し当面維持管理or用途廃止	改善し当面維持管理	→	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理	改善	維持管理	10	改善	
32	手の浦	特目	中耐3	H4	1	12	判断保留	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B			改善or建替	→	改善	改善	改善	改善	改善	12	維持管理	
33	三井栄町	改良	簡平・簡2 ・準平・準2	H5,12	27	54	継続管理	改善不要	維持管理	3 次判定へ→								維持管理	維持管理	54	維持管理	
34	櫛毛	特目	木2	H5	5	10	判断保留	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B			当面維持管理or用途廃止	当面維持管理	→	当面維持管理	当面維持管理	維持管理	維持管理	10	維持管理	
35	三井緑ヶ丘	改良	準平・準2	H7,8	38	76	継続管理	改善不要	維持管理	3 次判定へ→								維持管理	維持管理	76	維持管理	
36	田原	改良	準2	H7	4	8	判断保留	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B			維持管理	→	→	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	8	維持管理	
37	三井桜ヶ丘	改良	準平・準2	H9	9	18	継続管理	改善不要	維持管理	3 次判定へ→								維持管理	維持管理	18	維持管理	
38	三井けやき台	改良	準平・準2	H10	28	56	継続管理	改善不要	維持管理	3 次判定へ→								維持管理	維持管理	56	維持管理	
39	丸山希望ヶ丘	改良	準平	H14	2	8	判断保留	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B			維持管理	→	→	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	8	維持管理	
40	浦の谷	特目	準平・準2	H16-18	8	22	判断保留	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B			維持管理	→	→	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	22	維持管理	
41	島廻緑ヶ丘	改良	準平・準2	H19,20	12	24	判断保留	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B			維持管理	→	→	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	24	維持管理	
					(R2.7時点)	601棟	2,391戸	※2034 年には、大峰団地の管理戸数が 270 戸となり、合計は 2,316 戸となる見通し														2,392戸

④-5 計画期間内の事業計画

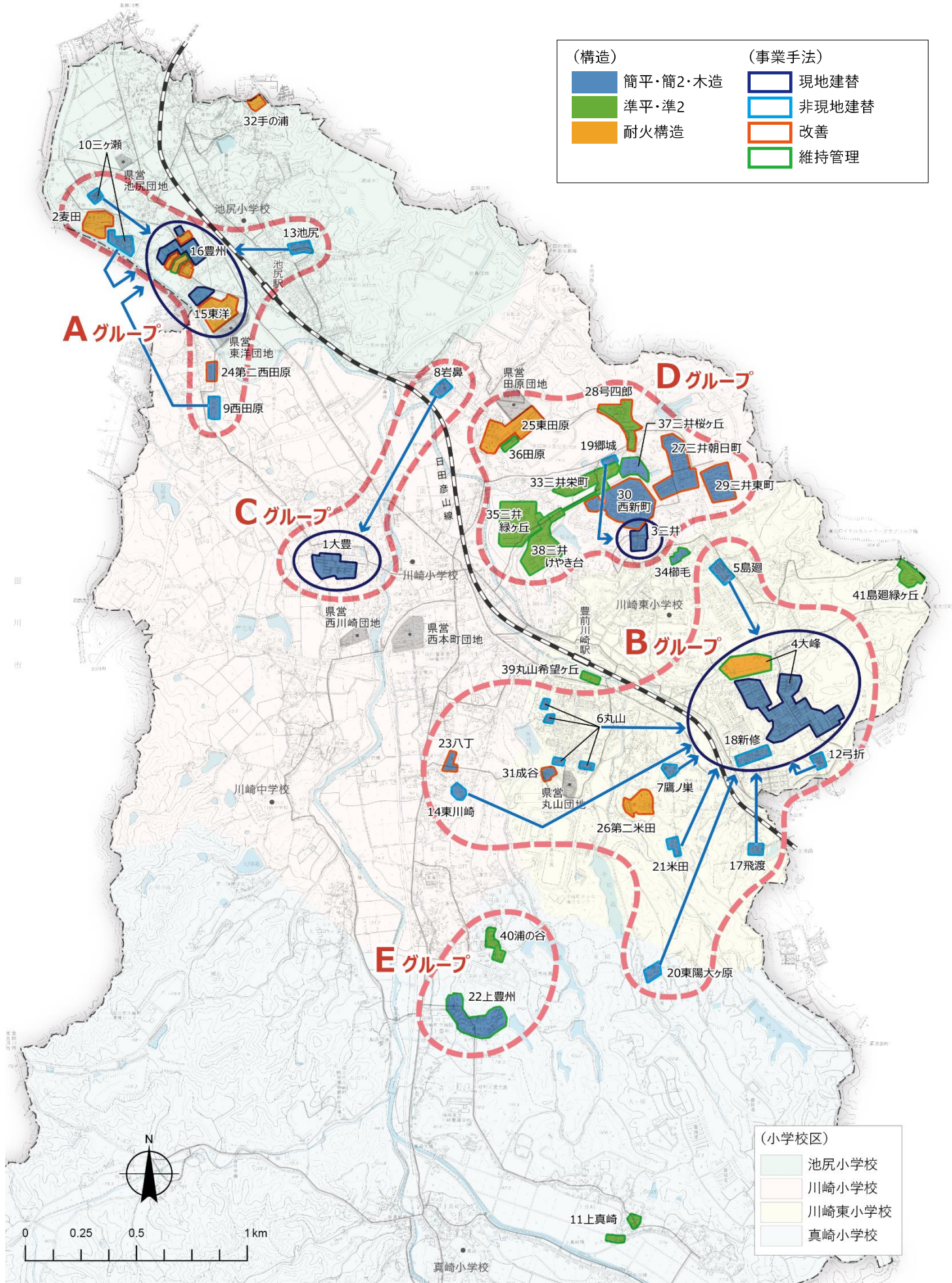
計画期間内における事業計画（案）は以下の通り。

■事業計画（案）

						計画期間内												
			種別	棟数	戸数	事業手法	工事内容	工事費 (千円/戸)	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030
現 地 建 替 ま た は 非 現 地 建 替	4-2	大峰 (簡2)	改良	58	301	現地建替	除却(建替)	1,500			36戸 54,000		52戸 78,000		48戸 72,000		65戸 97,500	
							調査・設計	700			30戸 21,000	14戸 9,800	30戸 21,000	28戸 19,600	36戸 25,200	28戸 19,600		50戸 35,000
							建設	18,500	30戸 277,500		30戸 277,500	14戸 536,500	30戸 277,500	28戸 795,500	36戸 333,000	28戸 851,000		50戸 925,000
	16	豊州 (簡2)	改良	18	98	現地建替	除却(建替)	1,500	24戸 36,000			32戸 48,000		42戸 63,000				
							調査・設計	700	30戸 21,000		48戸 33,600							
							建設	18,500		30戸 277,500		48戸 277,500						
	18	新修	改良	8	48	非現地建替（大峰へ）												
	1-1	大豊	一般	17	71	現地建替（除却優先） ※計画期間外	除却	1,500							2戸 3,000			
	4-1	大峰	一般	15	53	現地建替（除却優先） ※計画期間外	除却	1,500							7戸 10,500			
	6	丸山	特目	5	18	非現地建替（除却優先） ※計画期間外	除却	1,500	4戸 6,000									
	7	鷹ノ巣	特目	3	14	非現地建替（除却優先） ※計画期間外	除却	1,500		4戸 6,000								
	10-2	三ヶ瀬	特目	3	12	非現地建替（除却優先） ※計画期間外	除却	1,500		4戸 6,000								
	12	弓折	特目	4	15	非現地建替（除却優先） ※計画期間外	除却	1,500							3戸 4,500			
改 善	2	麦田	特目	6	102	個別改善	長寿命化 屋根・外壁 (中・高層)	1,020							102戸 104,040			
	25	東田原	特目	11	162	個別改善	長寿命化 屋根・外壁 (中・高層)	1,020							162戸 165,240			
						個別改善	長寿命化 給水方針変更	1,050	57,750	57,750	54,600							
	26	第二米田	特目	3	42	個別改善	長寿命化 屋根・外壁 (中・高層)	1,020									42戸 42,840	
	32	手の浦	特目	1	12	個別改善	長寿命化 屋根・外壁 (中・高層)	1,020									12戸 12,240	
事業費計									398,250	645,750	707,000	1,049,500	819,100	987,740	607,840	851,000	187,580	925,000

■2-3次判定内容(その1)										< 2次判定 >																										
No	種別	団地名	構造	棟数	管理戸数	建設年度	耐用年度				< 1次判定 > ②-2 物理的特性 判定より	<1次判定> 判定結果	1次判定 グループ	③-1 LCC比較や当面の建替事業量の 試算を踏まえた事業手法の仮設定 【Aグループ】				③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定 【Bグループ】										< 2次判定 > 判定結果	< 3次判定 > 判定結果 (長期的な管理の見通し)	統合 グループ	団地名					
							経過 年度	耐用 年度	残耐用 年数 (2021 (R3)年 度時点)	残耐用 年数 (2030 年度時 点)				LCC比較として、 建替と改善のどち らがLCC縮減でき るか	計画期間 内に建替 ることが可 能か	③-1 判定	< 1次判定 > ②-1 社会的特性より			(将来 的な活用 にあたっ ての優先 順位)	(継続管理の判定) 2030年度時点で耐用年限を経過 しているものおよび、残耐用年数が 5年以下の団地→「当面管理する 団地（建替を前提としない）」 それ以外→「継続管理する団地」	③-2 判定	(ストック量考慮)	(LCC考慮)	③-2 再判定											
																	i) 需要	ii) 効率 性	iii) 立地																	
1-1	一般	大豊	簡平	14	53	71	S43 1968 53 30 -23 -33 S44 1969 52 30 -22 -32 S45 1970 51 30 -21 -31	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					×		○	○	1	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	現地建替	C	大豊								
1-2	特目		簡平	3	18	14	S44 1969 52 45 -7 -17 S49 1974 47 30 -17 -27	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					×				1	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	現地建替										
2	特目	麦田	中耐3	6		102	S54 1979 42 70 28 18 S55 1980 41 70 29 19 S56 1981 40 70 30 20	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					×	○	○	1	継続管理する団地	優先的な改善or建替	→		優先的な改善	優先的な改善	改善	A	麦田									
3	一般	三井	簡2	9		54	S44 1969 52 45 -7 -17 S45 1970 51 45 -6 -16 S46 1971 50 45 -5 -15	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					×	○	○	1	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	現地建替	D	三井									
4-1	一般	大峰	簡平	15		53	S46 1971 50 30 -20 -30 S47 1972 49 30 -19 -29	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					×			2	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	現地建替	B	大峰									
4-2	改良		簡2	58	301	361	S45 1970 51 45 -6 -16 S46 1971 50 45 -5 -15 S47 1972 49 45 -4 -14	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					×	○	×	2	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	現地建替											
			高耐6	2	60		H29 2017 4 70 66 56	改善不要	維持管理	3次判定へ →													維持管理	維持管理												
5			一般	島廻	簡平	5		23	S47 1972 49 30 -19 -29 S49 49 30 -19 -29	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					×	○	○	1	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止			優先的な用途廃止	非現地建替	B	島廻					
6	特目	丸山	簡平	4	14	22	S50 1975 46 30 -16 -26 S54 1979 42 30 -12 -22 S47 1972 49 45 -4 -14	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					×	×	○	2	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	B	丸山									
7	特目	鷹ノ巣	簡2	3		14	S47 1972 49 45 -4 -14 S48 1973 48 45 -3 -13	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					×	×	○	2	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	B	鷹ノ巣									
8	特目	岩鼻	簡2	6		24	S47 1972 49 45 -4 -14	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					×	○	×	2	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	C	岩鼻									
9	特目	西田原	簡平	3	12	20	S52 1977 44 30 -14 -24 S53 1978 43 30 -13 -23 S48 1973 48 45 -3 -13 S49 1974 47 45 -2 -12	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					×	○	○	1	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	A	西田原									
10-1	改良	三ヶ瀬	簡2	8		40	S53 1978 43 45 2 -8 S54 1979 42 45 3 -7	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					×		○	○	1	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	A	三ヶ瀬								
10-2	特目		簡2	3	12	S48 1973 48 45 -3 -13	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B						×			1	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替											
11	特目	上真崎	準平	6		12	H26 2014 7 45 38 28	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B					○	×	○	1	継続管理する団地	維持管理	→		維持管理	維持管理	維持管理	E	上真崎									
12	特目	弓折	簡平	4		15	S49 1974 47 30 -17 -27	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					×	×	○	2	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	B	弓折									
13	特目	池尻	簡2	5		25	S48 1973 48 45 -3 -13 S49 1974 47 45 -2 -12	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					×	○	○	1	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	A	池尻									
14	特目	東川崎	簡平	3		10	S50 1975 46 30 -16 -26	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					×	×	×	3	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	B	東川崎									
15-1	一般	東洋	中耐5	5	150		S53 1978 43 70 27 17 S54 1979 42 70 28 18 S56 1981 40 70 30 20 S57 1982 39 70 31 21 S58 1983 38 70 32 22	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					×			○	×	2	継続管理する団地	優先的な改善or建替	→		優先的な改善	優先的な改善	改善	改善	A	東洋						
15-2	特目					簡平	5	16	46	S52 1977 44 30 -14 -24	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B										×			2	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→			優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	現地建替		
						中耐5	1	30	S52 1977 44 70 26 16	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B											×			2	継続管理する団地	優先的な改善or建替	→			優先的な改善	優先的な改善	改善		
											S48 1973 48 45 -3 -13 S49 1974 47 45 -2 -12 S51 1976 45 45 0 -10 S52 1977 44 45 1 -9 S48 1973 48 70 22 12 S49 1974 47 70 23 13 S52 1977 44 70 26 16 H27 2015 6 70 64 54 H30 2018 3 70 67 57	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B										×		○	×	2	当面管理する団地 (建替を前提としない)		優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	現地建替
16	改良	豊州	簡2	18	98	236	S48 1973 48 70 22 12 S49 1974 47 70 23 13 S52 1977 44 70 26 16 H27 2015 6 70 64 54 H30 2018 3 70 67 57	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					×		○	×	2	継続管理する団地	優先的な改善or建替	→		優先的な改善	優先的な改善	改善	A	豊州								
17	特目	飛渡	簡平	4		10	S53 1978 43 30 -13 -23	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					○	×	×	2	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	B	飛渡									
18	改良	新修	簡2	8		48	S53 1978 43 45 2 -8 S54 1979 42 45 3 -7	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					○	×	○	1	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	B	新修									
19	特目	郷城	簡平	1		5	S54 1979 42 30 -12 -22	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					×	×	○	2	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	D	郷城									
20	特目	東陽大ヶ原	簡平	2		6	S54 1979 42 30 -12 -22	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					×	×	○	1	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	B	東陽大ヶ原									
21	特目	米田	簡平	3		10	S54 1979 42 30 -12 -22	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					×	×	×	3	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	非現地建替	B	米田									
22	改良	上豊州	簡2	36		108	S55 1980 41 45 4 -6 S56 1981 40 45 5 -5	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B					○	○	×	1	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	→		優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	維持管理	E	上豊州									
							改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B					1				改善し当面維持管理or用途廃止	改善し当面維持管理	→	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理														

■町営住宅位置図 <事業手法の選定結果(2021-2050年)>



7 事業の実施方針

7-1 整備水準の目標

事業を実施するにあたって、建築基準法、公営住宅等整備基準、住生活基本計画、住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅性能表示制度）、川崎町営住宅条例等の関係規定を踏まえるものとし、あわせて以下の整備水準の目標を設定する。

改善にあたっては、既存住戸の様々な制約がある中で実現可能なものとして整備水準に準ずるよう整備に努める。

■整備水準の目標

水準達成の方針		建替時の目標	個別改善時の目標
項目		以下の項目をすべて達成する	以下の項目の中から、現状の住戸状況に応じて対応する
住棟	構造	準耐火構造、耐火構造	－
住戸	戸当たり面積	都市居住型誘導居住面積水準程度 （※P5「誘導居住面積水準及び最低居住面積水準」参照）	最低居住面積水準以上 （※P5「誘導居住面積水準及び最低居住面積水準」参照）
	給湯設備	3箇所給湯	3箇所給湯
	床	段差の解消	段差の解消
	玄関	手すり設置または手すりが設置可能な構造とする	手すり設置または手すりが設置可能な構造とする
	廊下	手すりが設置可能な構造とする	手すりが設置可能な構造とする
	居室	洋室	和室の洋室化
	建具	レバーハンドルもしくは引き戸	レバーハンドルもしくは引き戸
	台所	シングルレバー混合栓	シングルレバー混合栓
	便所	手すりの設置 コンセントの設置	手すりの設置 便器の洋式化
	浴室	ユニットバス 出入口の段差解消 手すり設置 引き戸	ユニットバス化もしくは風呂釜設置 出入口の段差解消 手すり設置 引き戸
	脱衣室	洗面台シングルレバー混合栓 手すり設置または手すりが設置可能な構造とする 洗濯機パン設置	洗面台シングルレバー混合栓 手すり設置または手すりが設置可能な構造とする 洗濯機パン設置
	バルコニー及び窓	転落防止の手すり設置	転落防止の手すり設置
	省エネルギー	外壁面内断熱	外壁面内断熱
	電気容量	30A	30A
	その他	電気スイッチ大型化	電気スイッチ大型化、1Fコンクリート・コンクリート増設
共用部分	安全性確保	新耐震基準 2方向避難の確保	新耐震基準 2方向避難の確保
	給水設備	6面点検可能な受水槽または直結給水	6面点検可能な受水槽または直結給水
	排水設備	公共下水または合併浄化槽	公共下水または合併浄化槽
	エレベーター	3階以上の建物に設置	－
	共用廊下・階段	片側手すりを連続して設置	片側手すりを連続して設置
屋外・外構	集会所	敷地内の住戸数、敷地規模等に応じて設置	－
	通路	敷地内の通路にある階段等には、手すりまたはスロープの設置	－
	駐輪場	住戸数に応じて設置	－
	駐車場	原則1戸に1台を確保	－
	屋外消火栓	設置	－
	公園・緑地	設置	－

また、高齢者及び身体障がい者対応住戸については、上記の整備水準に加え、次頁の目標を設定する。

■整備水準の目標(高齢者対応住戸・身体障がい者対応住戸)

	整備水準の目標
高齢者対応住戸	・出入口及び廊下の幅は高齢者の通行に支障が生じないものとする ・ドアその他出入口に設置する建具は、レバーハンドルまたは開閉しやすい引き戸とする ・居室とバルコニーへの段差は、高齢者の出入りに支障がないよう極力抑える ・玄関、浴室、便所には手すりを設置 ・脱衣室、廊下は手すりを設置、または手すりが設置可能な構造とする ・非常時に配慮し通報設備を設置する
身体障がい者対応住戸	・車椅子の使用を考慮し、住棟の1階部分に設置する ・外部から住戸まではスロープを設け段差のない構造とする ・出入口及び廊下の幅は車椅子の通行に支障が生じないものとし、方向転換に配慮したスペースを設ける ・ドアその他出入口に設置する建具は、開閉しやすい引き戸とする ・浴室や便所は、車椅子や介護者等を考慮した広さや配置とする ・流し台、洗面台、浴槽、便器等は障がいの程度や能力に合わせた構造や寸法とする ・寝室はベッド就寝を基本と考え、段差のない構造とする ・車椅子での移動や広さを考慮し、LDKタイプを基本とする ・障がい者の使用範囲に配慮した位置に収納スペースを設ける ・避難経路として重要なバルコニーの広さを十分確保する

＜参考＞「住生活基本計画(全国計画)」(H28.3)における住宅性能水準

項目		水準の内容
基本的機能	居住室の構成等	・各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。 ・専用の台所その他の家事スペース、便所(原則として水洗便所)、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。 ・世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。
	共同住宅における共同施設	・中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。 ・バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。 ・集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。 ・自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。
居住性能	耐震性等	・想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。
	防火性	・火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。
	防犯性	・外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。
	耐久性	・長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。
	維持管理等への配慮	・設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。
	断熱性等	・快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。
	室内空気環境	・清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。
	採光等	・窓等の外壁の開開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。
	遮音性	・隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開開口部の遮音について、適正な水準を確保する。
	高齢者等への配慮	・加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。
外部性能	その他	・家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。
	環境性能	・自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。
	外観等	・外壁、屋根、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

7-2 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全的観点から定期的な点検を行う。

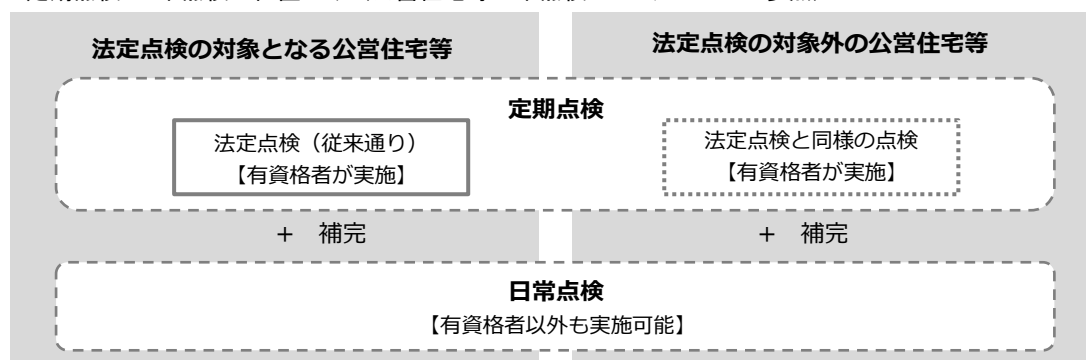
建築基準法（第 12 条）に基づく法定点検については、今後も引き続き適切な点検を行い、法定点検対象外の住棟においても、法定点検同様の点検を実施する。

(2) 日常点検の実施方針

定期点検の他、日常的に保守点検が望ましい部位について、すべての住棟を対象に日常点検の実施を行う。

日常点検は、建築基準法（第 12 条）で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対応を取る。点検項目としては、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省 H28.8）」を参考とする。

■ 定期点検・日常点検の位置づけ（公営住宅等日常点検マニュアル H28.8 参照）



※法定点検の対象となる建築物：床面積の合計が 100 ㎡を超える公営住宅等（共同住宅）（建築基準法 12 条）

(3) 点検項目一覧（公営住宅等日常点検マニュアル H28.8 参照）

I. 敷地及び地盤等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
イ) 敷地	敷地内の排水の状況	●
ウ) 敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況	●
エ) 塀	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
	金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	●
	擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
カ) 屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

Ⅱ. 建築物の外部

【木造】

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	基礎の沈下等の状況	●
	基礎の劣化及び損傷の状況	●
イ) 土台	土台の沈下等の状況	●
	土台の劣化及び損傷の状況	●
ウ) 外壁（躯体等）	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
エ) 外壁（外壁仕上げ材等）	金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁（窓サッシ等）	サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
カ) 建具	住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

【耐火・準耐火造】

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	基礎の沈下等の状況	●
	基礎の劣化及び損傷の状況	●
イ) 土台	土台の沈下等の状況	●
	土台の劣化及び損傷の状況	●
ウ) 外壁（躯体等）	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
エ) 外壁（外壁仕上げ材等）	塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	● (塗り仕上げ除く)
	金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁（窓サッシ等）	サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
カ) 建具	共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

Ⅲ. 屋上及び屋根

【木造】

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋根	屋根の劣化及び損傷の状況	●
	雨樋の劣化及び損傷の状況	

【耐火・準耐火造】

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、屋上回り	屋上面の劣化及び損傷の状況	●
	雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	屋根の劣化及び損傷の状況	●

Ⅳ. 避難施設等

【耐火・準耐火造】

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下（共用廊下）	物品の放置の状況	●
	手すりの劣化及び損傷の状況	
	床の劣化及び損傷の状況	
	壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	物品の放置の状況	●
ウ) バルコニー	手すり等の劣化及び損傷の状況	●
	物品の放置の状況	●
	隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	物品の放置の状況	●
	階段各部の劣化及び損傷の状況	●

Ⅴ. 建築設備

【木造】

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	配管の腐食及び漏水の状況	●
イ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	屋内雑排水管、污水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

【耐火・準耐火造】

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	配管の腐食及び漏水の状況	●
イ) 給水タンク等、給水ポンプ	給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	屋内雑排水管、污水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

(4) 住宅内部における点検の実施方針

住戸内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施する。

(5) 点検結果のデータベース化

定期点検・日常点検及び入退去時に伴う住戸内部の点検の結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理等の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

7-3 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の内容

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を現状回復する工事を対象とし、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・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

また、計画修繕の実施にあたっては以下の内容に留意して効率的に修繕を進める。

- 残りの供用期間が短い建替対象住棟においては、原則として計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施する。
- 計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の実施時期や関連性等を把握したうえで、両工事をあわせて実施するなど効率的な修繕とする。
- 計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果によっては修繕の時期を延期するなどの対応を行う。

(2) 修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内容をデータベースに記録し、将来の修繕・維持管理に向けた履歴を蓄積する。

＜参考＞ 修繕周期表（公営住宅等長寿命化計画策定指針(H28.8改訂)参照）

指定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水									
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目的の打替、保護コンクリート部分補修			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の保護塗装（かぶせ方式）			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、桟台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防止等			○		
2 床防水									
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、副木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等			○		
3 外壁塗装等									
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段・バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	○		○		
4 鉄部塗装等									
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、縦樋・支持金物、桟台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置き場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
②鉄部部分（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装			○		
5 建具・金物等									
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）等の取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	○				
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
		取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	○				
④金物類（集合郵便受け等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替				○	
	笠木、桟台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	○				
⑤金物類（メーターボックス扉等）	メーターボックス扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法				○	
6 共用内部									
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井の塗替等	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替え等					○
7 給水設備									
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬化塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品		○			
②貯水槽	受水槽、高層水槽	取替	25年	FRP製		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール		○			
		取替	15年			○			
8 排水設備									
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	30年	ターボエポキシ塗装鋼管 排水用硬化塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管		○			
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 ターボエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管		○			
		取替	50年	铸铁管		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25年	排水用		○			
		取替	30年	ビューム管		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬化塩化ビニル管		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール		○			
		取替	15年			○			

指定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全 性の確保	供給 処理機能の 維持	劣化の 軽減	利便性の 確保	美観の 維持
9 ガス整備									
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管		○			
	ガスメーター	取替	10年			○			
①ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管		○			
10 ガス整備									
①空調設備	管理室、集会室のエアコン	取替	15年					○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年			○			
11 電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年			○	○		
	非常用照明器具内蓄電池	取替	4～6年			○	○		
②配電盤類	配電盤・フルボックス等	取替	30年				○		
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年				○		
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年				○		
⑤自家発電	発電設備	取替	30年				○		
12 情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年						○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年						○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年						○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年						○
13 消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消化管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年			○			
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年			○			
③連結送水管設備	送水口、放水口、消化管、消火隊専用栓箱等	取替	25年			○			
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年						○
	全構成機器	取替	30年						○
15 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造り（鉄骨増+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替					○
		建替	30年	全部撤去の上建替					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換					○
		建替	20年	撤去、新設					○
16 外構・付属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年					○	○
	囲障（塙、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年			○			○
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年				○		
②付属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年						○
	植栽	整備	20年						○
17 仮設工事									
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等					
②直接仮設		仮設	18年	枠組み足場、養生シート等					
18 専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年						○
②設備機器	分電器	取替	15年			○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年						○
	換気扇	取替	20年						○

7-4 建替事業等の実施方針

(1) 建替事業に係る考え方

事業手法の選定において「現地建替」「非現地建替」に位置付けた団地については、次に示す実施方針に基づき事業を進める。

1) 居住者等との合意形成や住環境の配慮

事業の計画段階から入居者に十分な説明や意向確認を行い、住替え回数及び移動距離の低減など入居者の負担を可能な限り低減できるように努める。

また、建替の実施にあたっては、工事車両の出入りや工事自体に対する安全性の確保、騒音対策など、団地居住者及び周辺住民の生活環境やプライバシーに配慮して事業を進めていくことが必要となる。

2) 建替余剰地の有効活用の検討

非現地建替によって発生する敷地については、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設の整備だけでなく、民間等への売却についても検討するなど、余剰地の有効活用を図ることを検討する必要がある。

(2) 計画期間中の建替事業スケジュール

本計画期間内において、現地建替・非現地建替の対象となっている団地は以下の3団地である。

■建替事業スケジュール(案)

(年度、千円)

			計画期間内												
		種別	事業手法	工事内容	工事費 (千円/戸)	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030
現地建替または非現地建替	大峰 (簡2)	改良	現地建替	除却(建替)	1,500			36戸 54,000		52戸 78,000		48戸 72,000		65戸 97,500	
				調査・設計	700		30戸 21,000	14戸 9,800	30戸 21,000	28戸 19,600	36戸 25,200	28戸 19,600		50戸 35,000	
				建設	18,500	30戸 277,500	30戸 277,500	30戸 277,500	14戸 536,500	30戸 277,500	28戸 795,500	36戸 333,000	28戸 851,000		50戸 925,000
	豊州 (簡2)	改良	現地建替	除却(建替)	1,500	24戸 36,000			32戸 48,000		42戸 63,000				
				調査・設計	700	30戸 21,000		48戸 33,600							
				建設	18,500		30戸 277,500	48戸 277,500	48戸 444,000	444,000					
	新修	改良	非現地建替 (大峰へ)												
				事業費計					334,500	576,000	652,400	1,049,500	819,100	883,700	424,600

7-5 改善事業の実施方針

(1) 個別改善

居住者の居住性・安全性、躯体の長寿命化等の必要性・効果を配慮したうえで、適切な改善事業を実施する。

1) 居住性確保型・福祉対応型

- ・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
- ・高齢者が安全に安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリーを進める。

(改善事業の項目例)

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
トイレの洋式化・水洗化 畳のフローリング化 住戸内手すり設置 段差解消	段差解消 手すり設置	スロープの設置

2) 安全性確保型

- ・耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善を行う。
- ・防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

(改善事業の項目例)

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
防犯に配慮した建物物品の設置	耐震改修 外壁落下防止改修	-

3) 長寿命化型

- ・長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、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。

(改善事業の項目例)

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
-	屋上防水 外壁の耐久性向上 配管改修	-

(2) 計画期間中の改善事業スケジュール

本計画において、改善事業の対象となっている団地は以下の4団地である。

■改善事業スケジュール(案)

(年度、千円)

			計画期間内													
		種別	事業手法		工事内容	工事費 (千円/戸)	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030
改善	麦田	特目	個別改善	長寿命化	屋根・外壁 (中・高層)	1,020						102戸 104,040				
	東田原	特目	個別改善	長寿命化	屋根・外壁 (中・高層)	1,020						162戸 165,240				
			個別改善	長寿命化	給水方針変更	1,050	←162戸→ 57,750	57,750	54,600							
	第二米田	特目	個別改善	長寿命化	屋根・外壁 (中・高層)	1,020							42戸 42,840			
	手の浦	特目	個別改善	長寿命化	屋根・外壁 (中・高層)	1,020								12戸 12,240		
			事業費計				57,750	57,750	54,600	-	-	104,040	165,240	55,080	-	-

8 長寿命化のための事業実施予定一覧

(1) 計画修繕・改善に係る事業

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 川崎町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地産賃貸
(公共賃貸) ☒ 優良住宅 ☐ その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検 に準じた 点検	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030		
麦田	A	18	中耐	S54		2024						外壁改修 屋根防水 (長寿命)					1,096	
麦田	B	18	中耐	S54		2024						外壁改修 屋根防水 (長寿命)					1,096	
麦田	C	18	中耐	S55		2024						外壁改修 屋根防水 (長寿命)					1,076	
麦田	D	12	中耐	S55		2024						外壁改修 屋根防水 (長寿命)					717	
麦田	E	18	中耐	S56		2024						外壁改修 屋根防水 (長寿命)					1,138	
麦田	F	18	中耐	S56		2024						外壁改修 屋根防水 (長寿命)					1,138	
東田原	100	12	中耐	S57		2024	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)			外壁改修 屋根防水 (長寿命)					709	
東田原	200	12	中耐	S57		2024	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)			外壁改修 屋根防水 (長寿命)					709	
東田原	300	12	中耐	S58		2024	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)			外壁改修 屋根防水 (長寿命)					731	
東田原	400	12	中耐	S58		2024	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)			外壁改修 屋根防水 (長寿命)					731	
東田原	500	18	中耐	S58		2024	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)			外壁改修 屋根防水 (長寿命)					1,096	
東田原	600	18	中耐	S59		2024	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)			外壁改修 屋根防水 (長寿命)					1,082	
東田原	700	18	中耐	S59		2024	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)			外壁改修 屋根防水 (長寿命)					1,082	
東田原	800	18	中耐	S60		2024	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)			外壁改修 屋根防水 (長寿命)					1,076	
東田原	900	12	中耐	S60		2024	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)			外壁改修 屋根防水 (長寿命)					717	
東田原	1000	12	中耐	S60		2024	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)			外壁改修 屋根防水 (長寿命)					717	
東田原	1100	18	中耐	H3		2024	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)	給水方 針変更 (長寿命)			外壁改修 屋根防水 (長寿命)					838	
第二米田	100	18	中耐	S57		2024									外壁改修 屋根防水 (長寿命)		1,152	
第二米田	200	12	中耐	H2		2024									外壁改修 屋根防水 (長寿命)		654	
第二米田	300	12	中耐	H2		2024									外壁改修 屋根防水 (長寿命)		654	
手の浦	1	12	中耐	H4		2024									外壁改修 屋根防水 (長寿命)		681	

(2) 新規整備・建替に係る事業

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：川崎町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 賃貸住宅 地優賃 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
大峰	138, 140, 142, 143, 145-147	36	簡2	S46		2021	2024	17,156	現地建替 7棟/2023年除却
大峰	106, 107, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 133, 135, 136	52	簡2	S45		2021	2026	24,051	現地建替 11棟/2025年除却
大峰	109, 110, 112, 113, 115	25	簡2	S45		2021	2028	11,155	現地建替 5棟/2027年除却
大峰	103, 105	13	簡2	S46		2021	2028	5,887	現地建替 2棟/2027年除却
大峰	101, 180	10	簡2	S47		2021	2028	4,594	現地建替 2棟/2027年除却
大峰	148-153	31	簡2	S45		2021	2030	13,348	現地建替 6棟/2029年除却
大峰	174-179	34	簡2	S47		2021	2030	15,068	現地建替 6棟/2029年除却
大峰	154-161, 163-165	59	簡2	S45		2021	2032	25,603	現地建替 11棟/2031年除却
大峰	166-173	41	簡2	S46		2021	2034	17,413	現地建替 8棟/2033年除却
豊州	224, 225	12	簡2	S49		2021	2019	6,151	現地建替 2棟/2021年除却
豊州	230, 232	10	簡2	S52		2021	2019	5,431	現地建替 2棟/2021年除却
豊州	204, 205, 207, 208, 213, 216	34	簡2	S48		2021	2023	16,335	現地建替 6棟/2024年除却
豊州	209-212, 214, 215, 217, 218	42	簡2	S51		2021	2025	20,080	現地建替 8棟/2026年除却

川崎町営住宅長寿命化計画

令和3年3月発行

発 行：川崎町役場

〒827-8501 川崎町大字田原 789-2
tel.0947-72-3000 / fax.0947-72-3088

編 集：住宅環境課
