

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6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) 策定のねらいと見直しの背景.....	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
	(1) 人口・世帯数の推移と将来人口推計.....	3
	(2) 将来人口推計.....	3
	(3) 高齢化率の推移.....	3
	(4) 高齢者のいる世帯の状況.....	4
	(5) 川崎町の空家の推移.....	4
	(6) 居住面積水準.....	5
	(7) 住宅の所有別世帯数.....	6
2-2	公営住宅の概要.....	7
	(1) 公営住宅の管理状況.....	7
	(2) 町営住宅の状況.....	8
	(3) 町営住宅入居者の状況.....	15
2-3	町営住宅の劣化状況.....	19
3	町営住宅における課題.....	25
4	これまでの事業実績.....	26
4-1	事業の実施状況.....	26
	(1) 建替.....	26
	(2) 除却.....	26
	(3) 個別改善.....	27
	(4) 用途廃止.....	27
5	町営住宅再生の方向性.....	28
5-1	町営住宅の役割.....	28
5-2	町営住宅の統合.....	28
5-3	町営住宅の整備基準.....	30
	(1) 維持管理・改善団地の改善事業.....	30
	(2) 建替団地の住戸タイプ別供給割合と面積基準.....	30
5-4	町営住宅の使用期間.....	30
5-5	著しく老朽した住宅の除却促進.....	30

5-6	入居・管理制度	31
6	長寿命化に関する基本方針	31
6-1	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	31
	(1) 定期点検及び日常点検の実施	31
	(2) 点検結果等に基づく修繕の実施	31
	(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理	31
6-2	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	31
6-3	ストック活用の基本方針	32
	(1) 計画的な建替・改善	32
	(2) ストック活用の基本方針	32
7	長寿命化を図るべき公営住宅等	33
7-1	団地別・住棟別事業手法の選定	33
	(1) 事業手法の基本的な考え方	33
	(2) 手法選定のフロー	35
7-2	目標管理戸数の設定と判定の基準	36
	(1) 目標管理戸数の設定	36
	(2) 1次判定	40
	(3) 2次判定	45
	(4) 3次判定	49
8	事業の実施方針	56
8-1	整備水準の目標	56
8-2	点検の実施方針	58
	(1) 定期点検の実施方針	58
	(2) 日常点検の実施方針	58
	(3) 点検項目一覧	58
	(4) 住宅内部における点検の実施方針	60
	(5) 点検結果のデータベース化	60
8-3	計画修繕の実施方針	61
	(1) 計画修繕の内容	61
	(2) 修繕内容のデータベース化	61
8-4	建替事業等の実施方針	64
	(1) 建替事業に係る考え方	64
	(2) 建替事業の実施スケジュール	64
	(3) 建替事業の概算事業費	65
8-5	改善事業の実施方針	66
	(1) 個別改善	66
	(2) 改善事業の実施スケジュール	68
	(3) 改善事業の概算事業費	68
8-6	管理手法別の管理戸数	69

9 ライフサイクルコストと縮減効果の算出	70
9-1. ライフサイクルコスト算出の考え方	70
9-2. 計画の手順	71
<参 考：豊州団地建替事業のLCC 算定>	73
<参考：委員会の経緯>	76
<参考：委員会の構成>	77

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 595 棟 2,383 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）、「川崎町営住宅長寿命化計画（見直し）」（令和 3 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。

また、令和 4 年度にはカーボンニュートラル^{*2}の実現に向けて公営住宅の省エネ化、再生エネルギー導入を図るために整備基準の見直しが行われた。

1-2 川崎町営住宅長寿命化計画の目的

(1) 策定のねらいと見直しの背景

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

^{*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} カーボンニュートラル：地球温暖化対策として温室効果ガスの排出を全体的にゼロにする取組み

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。

「川崎町営住宅長寿命化計画（見直し）」（令和3年3月）の策定後、「公営住宅整備基準について（技術的助言）」についてもカーボンニュートラルの推進のため ZEH 水準^{※3}にすることに伴い、標準建設費や再生可能エネルギー設置工事について加算されることとなった。また、建替・改善事業も前回計画どおり進捗していないことから、見直す必要がある。

このように公営住宅整備に係る基準が見直され、事業予算にも大きな影響を受けることまた、建替・改善事業等について川崎町の現状に合わせた実施スケジュールの見直しを行う必要があることから、今回、川崎町営住宅長寿命化計画の見直しを行うものである。

（2）計画期間

計画期間は、令和6（2024）年度から令和15（2033）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、必要に応じて5年以内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」〔令和5（2023）～令和42（2060）年度〕

「川崎町地域福祉計画」〔令和3（2021）年度～令和7（2025）年度〕

^{※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）

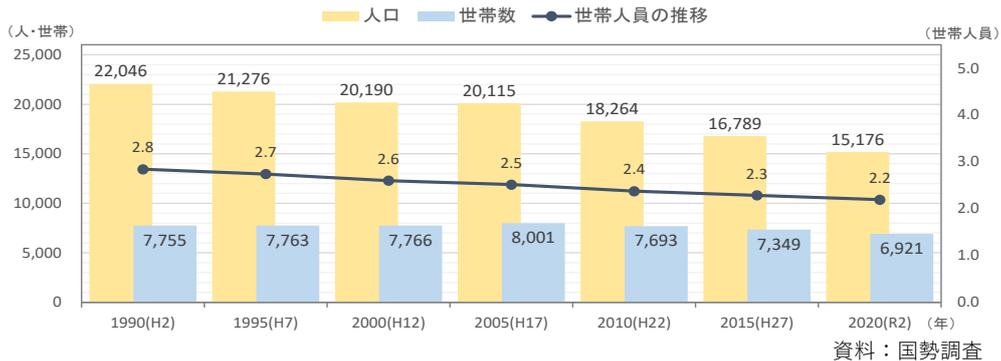
^{※3}ZEH基準（net Zero Energy House）：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略語で、「エネルギー収支をゼロ以下にする住宅」

2 町営住宅ストックの概要

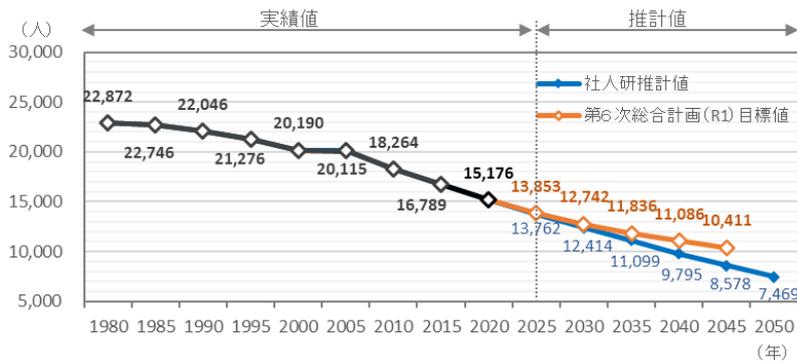
2-1 川崎町の住宅事情

(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、令和 2（2020）年には 15,176 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。

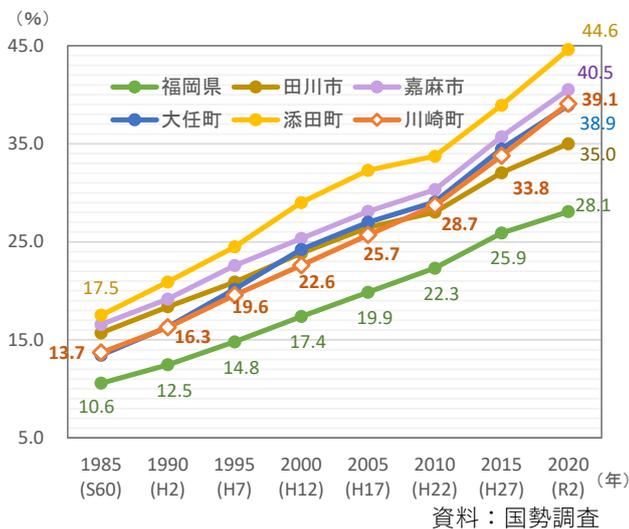


(2) 将来人口推計



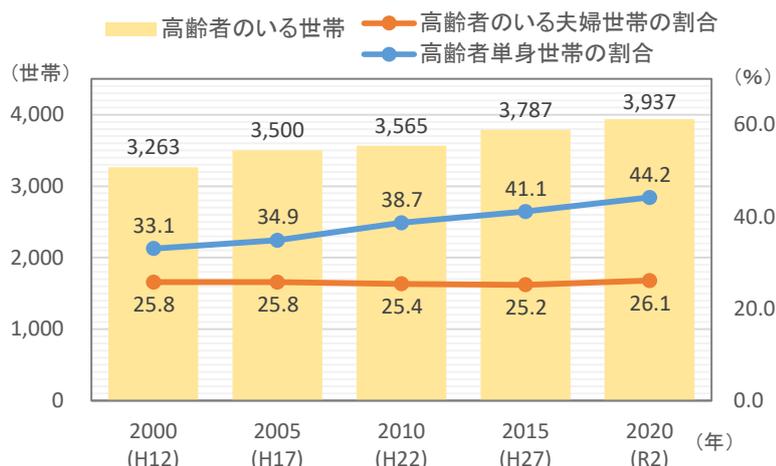
国立社会保障・人口問題研究所の推計では 2025 年以降も減少を続け、2030 年には、12,414 人、2050 年には 7,469 人まで減少が続くと見込まれている。川崎町第 6 次総合計画では、2040 年までに 11,086 人を維持することを目標値として設定している。

(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、令和 2（2020）年では 39.1% 約 2.5 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12(2000)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 (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			
		高齢者単身世帯		高齢者のみの夫婦世帯		高齢者のいる夫婦世帯		一般世帯に占める割合 (%)	
		(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 (%)	(世帯)	高齢者のいる世帯に占める割合 (%)	(世帯)	一般世帯に占める割合 (%)
川崎町	6,883	1,558	39.6	865	22.0	1,028	26.1	3,937	57.2
田川市	20,502	4,179	41.4	2,345	23.2	2,741	27.1	10,100	49.3
嘉麻市	14,936	3,401	37.3	2,069	22.7	2,397	26.3	9,120	61.1
添田町	3,700	883	35.7	718	29.1	718	29.1	2,470	66.8
大任町	2,025	452	39.6	255	22.3	307	26.9	1,141	56.3
福岡県	2,318,479	284,223	32.0	229,734	25.9	271,952	30.6	888,596	38.3

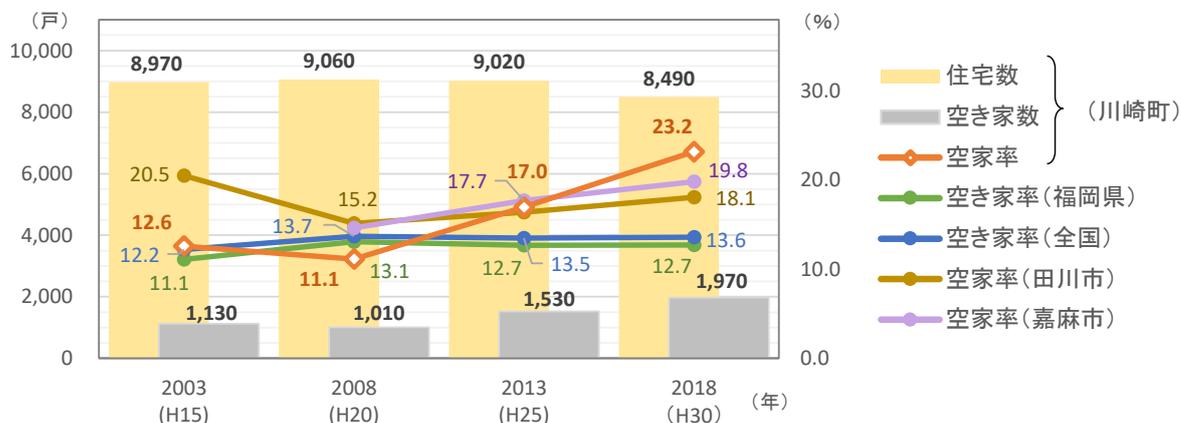
※国勢調査における「世帯」は、「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分される。

資料：国勢調査 (R2)

(5) 川崎町の空家の推移

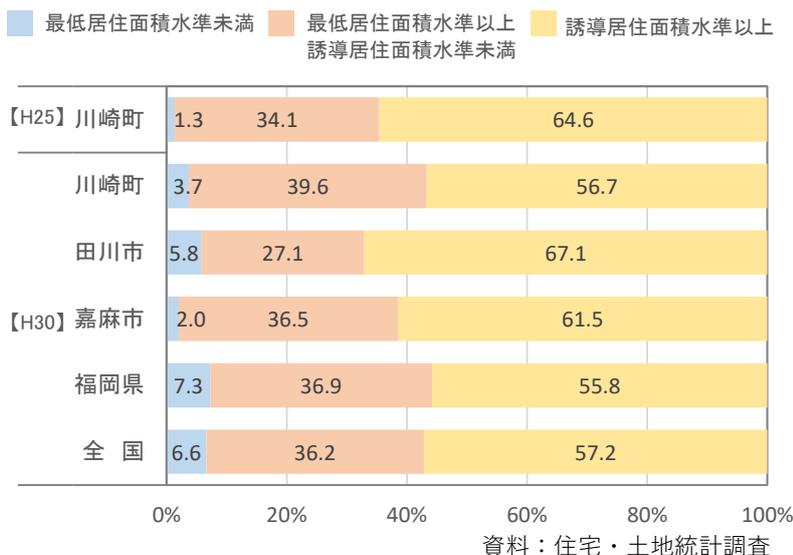
本町の住宅数と空家の推移をみると、平成30(2018)年で住宅数は8,490戸、空家は1,970戸となっており、住戸数に占める空家の割合は23.2%となっており、平成20年(2008)と比較して11.3ポイントも増加している。

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）」(R3.3)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、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の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
- 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

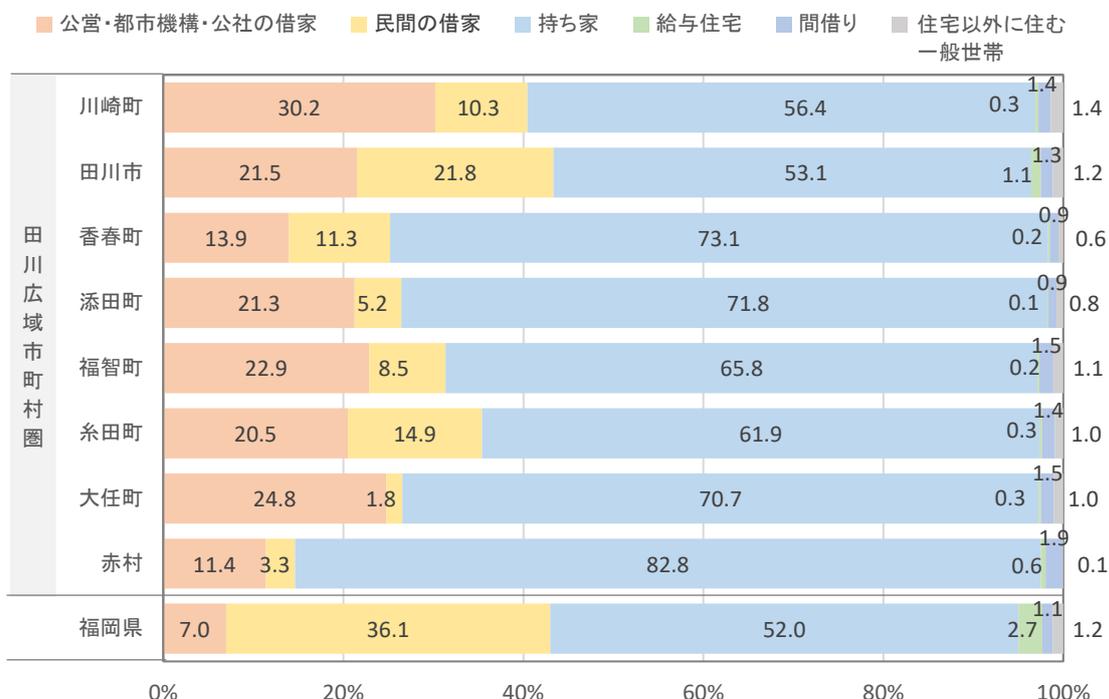
◆世帯人数別の面積例

		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 30.2%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)	6,883	2,079	706	3,884	22	94	98
		(%)	100.0	30.2	10.3	56.4	0.3	1.4	1.4
	田川市	(世帯)	20,502	4,408	4,476	10,885	218	275	240
		(%)	100.0	21.5	21.8	53.1	1.1	1.3	1.2
	香春町	(世帯)	4,318	602	486	3,156	9	41	24
		(%)	100.0	13.9	11.3	73.1	0.2	0.9	0.6
	添田町	(世帯)	3,700	787	192	2,655	5	32	29
		(%)	100.0	21.3	5.2	71.8	0.1	0.9	0.8
	福智町	(世帯)	8,453	1,934	716	5,560	18	131	94
		(%)	100.0	22.9	8.5	65.8	0.2	1.5	1.1
	糸田町	(世帯)	3,640	746	543	2,254	10	52	35
		(%)	100.0	20.5	14.9	61.9	0.3	1.4	1.0
	大任町	(世帯)	1,927	477	35	1,362	5	28	20
		(%)	100.0	24.8	1.8	70.7	0.3	1.5	1.0
	赤村	(世帯)	1,065	121	35	882	6	20	1
		(%)	100.0	11.4	3.3	82.8	0.6	1.9	0.1
福岡県		(世帯)	2,318,479	161,183	835,853	1,205,334	62,069	26,475	27,565
		(%)	100.0	7.0	36.1	52.0	2.7	1.1	1.2

資料：国勢調査 (R2)

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 2,802 戸（46 団地）で、県営住宅が 419 戸（5 団地）、町営住宅が 2,383 戸（41 団地）となっている。

世帯数に占める市町村営住宅戸数の比率は福岡県内では田川広域市町村圏の市町村は上位にあり、中でも本町はその割合が最も高く 27.5%と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4.4%)

	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	15,893	8,659	2,383	27.5%	1位
田川市	46,202	24,093	4,980	20.7%	3位
香春町	10,575	5,446	715	13.1%	10位
添田町	9,047	4,579	869	19.0%	4位
福智町	21,898	11,075	1,984	17.9%	6位
糸田町	8,724	4,572	809	17.7%	7位
大任町	5,203	2,615	576	22.0%	2位
赤村	2,992	1,486	131	8.8%	16位

(福岡県市町村要覧R4年度版より)

人口、世帯数（住基R4.1.1）、公営住宅戸数（県営住宅を除く）（R3年度）

※川崎町内公営住宅数は、町内データ（川崎町営住宅R5.3）

■ 川崎町内の県営住宅一覧

(R4.11月現在)

団地名	構造	建設年度	階数	管理戸数	所在地	備考
池尻	木造	S38~39	1	15	池尻458-1	
西川崎	中耐5	H22~26	5	85	川崎3949-9	
西本町	中耐4,5、高耐6	H27~R元	5・6	91	大字川崎1814-3	
東洋	中耐3,4,5	S59,60	3・4・5	134	大字池尻83-4	
田原	中耐3,4	H5~7	3・4	94	田原243-4	※車イス対応住戸あり
			計	419		

※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)

(2) 町営住宅の状況

① 対象団地と位置

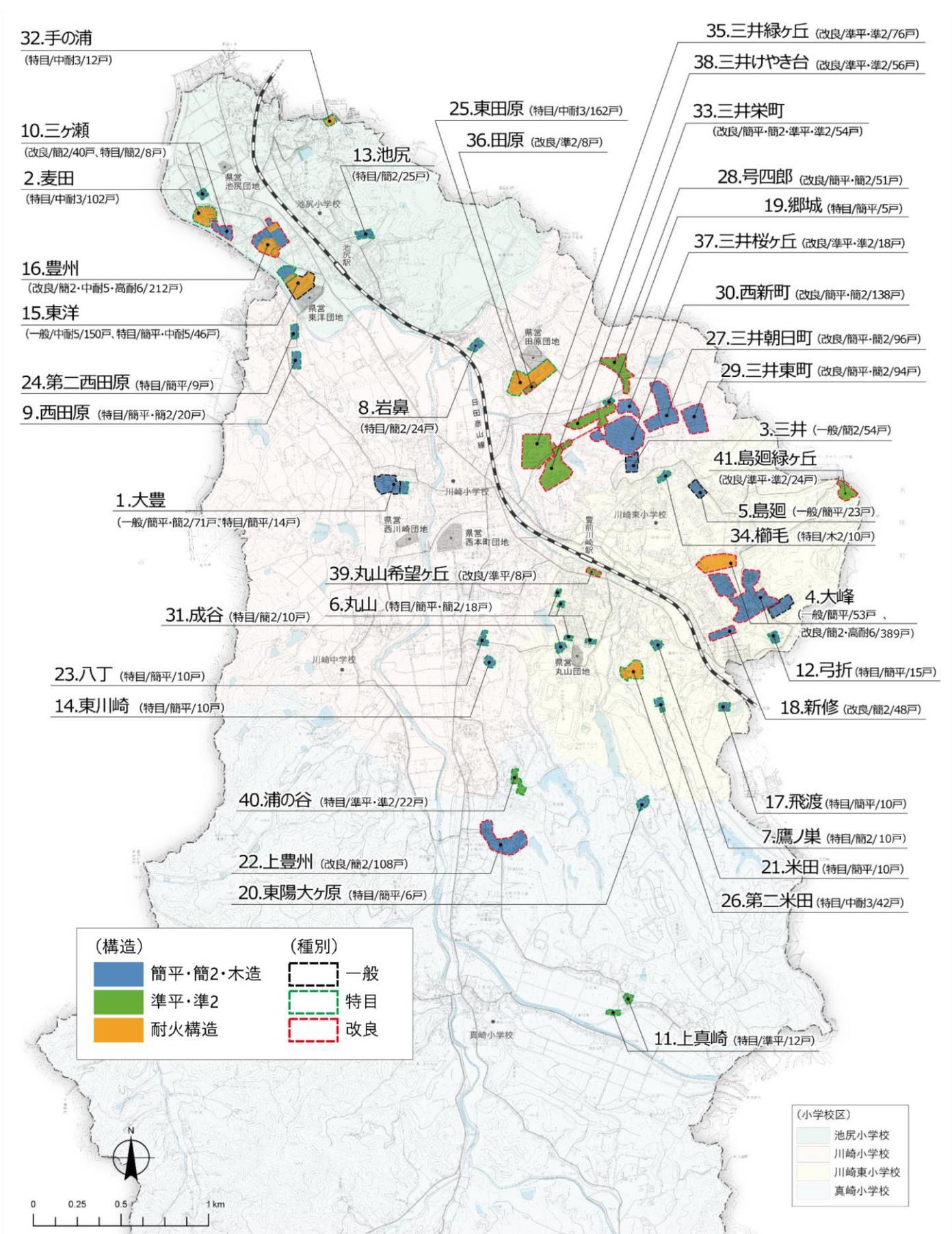
本町の町営住宅は、大規模な団地から管理戸数10戸を下回る小規模の団地まで幅広く、41団地が点在している。旧炭鉱地周辺に建てられた住宅の多くは丘陵地に立地している。

■ 町営住宅一覧

前回から変更

No	団地名	種別	構造	建設年度	住戸数 ¹⁾	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,R4	2DK,3DK	41.92~68.12	61	389	
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	5	18	大字川崎839-1 他
7	鷹ノ巣	特目	簡2	S47,48	3DK	59.52	2	10	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	2	8	
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	19	212	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							595棟	2,383戸	(R5.3現在)

■ 公営住宅位置図



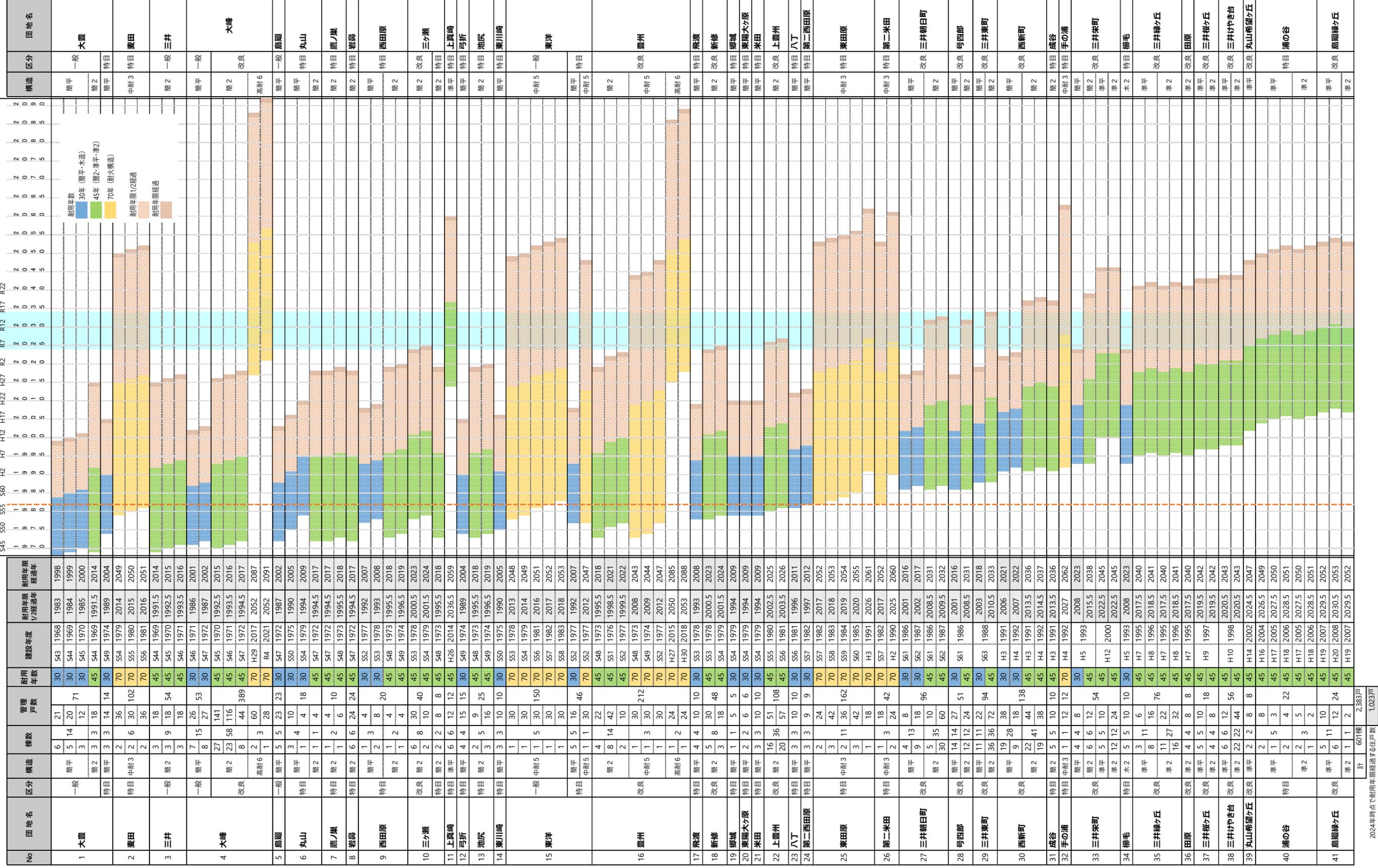
②町営住宅の設備の状況

■町営住宅の整備状況一覧

No	団地名	種別	構造	建設年度	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	共用階段の手すり設置	EV (3F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	尿処理	消火設備
1	大豊	一般	簡平・簡2	S43-45	なし	○	×	-	-	×	×	湿式	×	×	×	×	×	×	○	○	〈み取り〉	消火栓
		特目	簡平	S49	なし	○	×	-	-	×	○	湿式	×	×	×	×	×	×	○	○	〈み取り〉	
2	麦田	特目	中耐3	S54,55	なし	○	×	×	×	○	○	湿式	×	○	○	○	○	○	○	×	合併浄化槽	防火水槽
				S56	有	○	×	×	×	○	○	湿式	×	○	○	○	○	○	○	○	×	合併浄化槽
3	三井	一般	簡2	S44-46	なし	○	×	-	-	×	○	湿式	×	×	×	×	×	○	×	〈み取り〉	防火水槽	
4	大峰	一般	簡平	S46,47	なし	○	×	-	-	×	×	湿式	×	×	×	×	×	×	○	×	〈み取り〉	防火水槽
		改良	簡2	S45-47	なし	○	×	-	-	×	○	湿式	×	×	×	×	×	×	○	×	〈み取り〉	防火水槽
			高耐6	R 4	有	○	○	○	○	○	UB	○	○	○	○	○	×	×	×	合併浄化槽	消火器	
5	島廻	一般	簡平	S47	なし	○	×	-	-	×	×	湿式	×	×	×	○	×	×	×	〈み取り〉	防火水槽	
6	丸山	特目	簡平・簡2	S47-54	なし	○	×	-	-	×	○	湿式	×	×	×	×	○	×	×	〈み取り〉	防火水槽	
7	鷹ノ巣	特目	簡2	S47,48	なし	○	×	-	-	×	×	湿式	×	×	×	×	○	×	×	〈み取り〉	×	
8	岩鼻	特目	簡2	S47	なし	○	×	-	-	×	×	湿式	×	×	×	×	○	○	×	〈み取り〉	防火水槽	
9	西田原	特目	簡平・簡2	S48-53	なし	○	×	-	-	×	○	湿式	×	×	×	○	×	○	×	〈み取り〉	×	
10	三ヶ瀬	改良	簡2	S53,54	なし	○	×	-	-	○	○	湿式	×	×	×	×	○	○	×	〈み取り〉	防火水槽	
		特目	簡2	S48	なし	○	×	-	-	×	○	湿式	×	×	×	×	○	×	×	〈み取り〉	防火水槽	
11	上真崎	特目	準平	H26	有	○	○	-	-	○	○	UB	○	○	○	○	×	×	×	合併浄化槽	防火水槽	
12	弓折	特目	簡平	S49	なし	○	×	-	-	×	○	湿式	×	×	×	×	×	×	×	〈み取り〉	防火水槽	
13	池尻	特目	簡2	S48,49	なし	○	×	-	-	×	○	湿式	×	×	×	○	×	○	×	〈み取り〉	防火水槽	
14	東川崎	特目	簡平	S50	なし	○	×	-	-	×	○	湿式	×	×	×	×	○	×	×	〈み取り〉	防火水槽	
15	東洋	一般	中耐5	S53,54	なし	○	×	○	×	○	○	湿式	×	○	○	○	○	○	○	○	合併浄化槽	防火水槽
				S56-58	有	○	×	-	-	×	○	湿式	×	×	×	×	×	○	○	○	○	合併浄化槽
		特目	簡平	S52	なし	○	×	-	-	×	○	湿式	×	×	×	×	×	○	○	○	合併浄化槽	防火水槽
			中耐5	S52	なし	○	×	○	×	○	湿式	×	○	○	○	○	×	○	○	合併浄化槽	防火水槽	
16	豊州	改良	簡2	S48-52	なし	○	×	-	-	×	○	湿式	×	×	×	×	×	○	○	×	〈み取り〉	×
				中耐5	S48-52	なし	○	×	○	×	○	湿式	×	○	○	○	○	×	○	×	合併浄化槽	×
		高耐6	H27,30	有	○	○	○	○	○	UB	○	○	○	○	○	×	○	×	合併浄化槽	消火器		
17	飛渡	特目	簡平	S53	なし	○	×	-	-	×	○	湿式	×	×	×	×	○	×	×	〈み取り〉	防火水槽	
18	新修	改良	簡2	S53,54	なし	○	×	-	-	○	○	湿式	×	×	×	○	×	○	○	〈み取り〉	防火水槽	
19	郷城	特目	簡平	S54	なし	○	×	-	-	○	○	湿式	×	×	×	×	○	×	×	〈み取り〉	防火水槽	
20	東陽大ヶ原	特目	簡平	S54	なし	○	×	-	-	○	○	湿式	×	×	×	○	×	×	×	〈み取り〉	防火水槽	
21	米田	特目	簡平	S54	なし	○	×	-	-	○	○	湿式	×	×	×	○	×	○	×	〈み取り〉	防火水槽	
22	上豊州	改良	簡2	S55	なし	○	×	-	-	○	○	湿式	×	○	○	○	×	○	○	○	合併浄化槽	消火栓 防火水槽
				S56	有	○	×	-	-	○	○	湿式	×	○	○	○	×	○	○	○	合併浄化槽	防火水槽
23	八丁	特目	簡平	S56	有	○	×	-	-	○	○	湿式	×	×	×	○	×	×	×	〈み取り〉	×	
24	第二西田原	特目	簡平	S57	有	○	×	-	-	○	○	湿式	×	×	×	×	×	×	×	〈み取り〉	防火水槽	
25	東田原	特目	中耐3	S57-60,H3	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	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	有	○	×	-	-	○	○	湿式	×	○	○	○	○	○	○	合併浄化槽	防火水槽	
28	号四郎	改良	簡平・簡2	S61	有	○	×	-	-	○	○	湿式	×	○	○	○	×	○	○	合併浄化槽	消火栓 防火水槽	
29	三井東町	改良	簡平・簡2	S63	有	○	×	-	-	○	○	湿式	×	○	○	○	×	○	○	合併浄化槽	防火水槽	
30	西新町	改良	簡平・簡2	H3,4	有	○	×	-	-	○	○	湿式	×	○	○	○	×	○	○	合併浄化槽	防火水槽	
31	成谷	特目	簡2	H3	有	○	×	-	-	○	○	湿式	×	○	×	○	×	○	×	〈み取り〉	×	
32	手の浦	特目	中耐3	H4	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	有	○	○	-	-	○	○	旧UB	×	○	○	○	×	○	○	合併浄化槽	防火水槽	
34	櫛毛	特目	木2	H5	有	○	○	-	-	○	○	旧UB	×	○	○	○	×	×	×	○	合併浄化槽	×
35	三井緑ヶ丘	改良	準平・準2	H7,8	有	○	○	-	-	○	○	旧UB	×	○	○	○	×	○	○	合併浄化槽	防火水槽	
36	田原	改良	準2	H7	有	○	○	-	-	○	○	旧UB	×	○	○	×	×	○	×	合併浄化槽	×	
37	三井桜ヶ丘	改良	準平・準2	H9	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	有	○	○	-	-	○	○	旧UB	×	○	○	○	×	○	○	合併浄化槽	防火水槽	
39	丸山希望ヶ丘	改良	準平	H14	有	○	○	-	-	○	○	UB	○	○	○	×	×	○	×	合併浄化槽	×	
40	浦の谷	特目	準平・準2	H16-18	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	有	○	○	-	-	○	○	UB	○	○	○	○	×	○	×	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来浴室
 UB：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



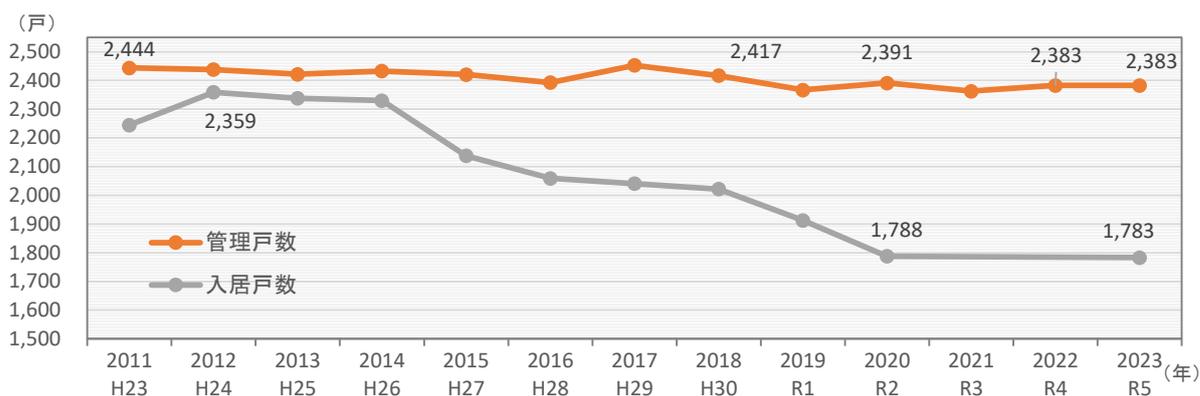
④管理戸数の状況

本町では、令和 5（2023）年 3 月現在、41 団地 2,383 戸の町営住宅を管理しており、管理戸数は、平成 23（2011）年以降、2,400 戸前後を推移しながら徐々に減少している。

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 612 戸、改良住宅が 1,420 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 2,383 戸のうち入居世帯は 1,783 世帯で、入居率は 74.8%となっている。

■町営住宅管理戸数および入居戸数の推移



■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 (世帯)	入居率 (%)
	(戸)	(%)		
公営住宅	963	40.4	764	79.3
一般公営住宅	351	14.7	283	80.6
特定目的公営住宅	612	25.7	481	78.6
改良住宅	1,420	59.6	1,019	71.8
計	2,383	100.0	1,783	74.8

(管理戸数：R5.3.31、入居者数：R5.4.1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、改善した公的賃貸住宅

⑤建設年度・構造・規模の状況

本町の町営住宅は、令和5（2023）年3月末時点で管理戸数2,383戸に対し、建設年代別にみると、昭和50年代までの建設された住宅が1,474戸で61.9%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。

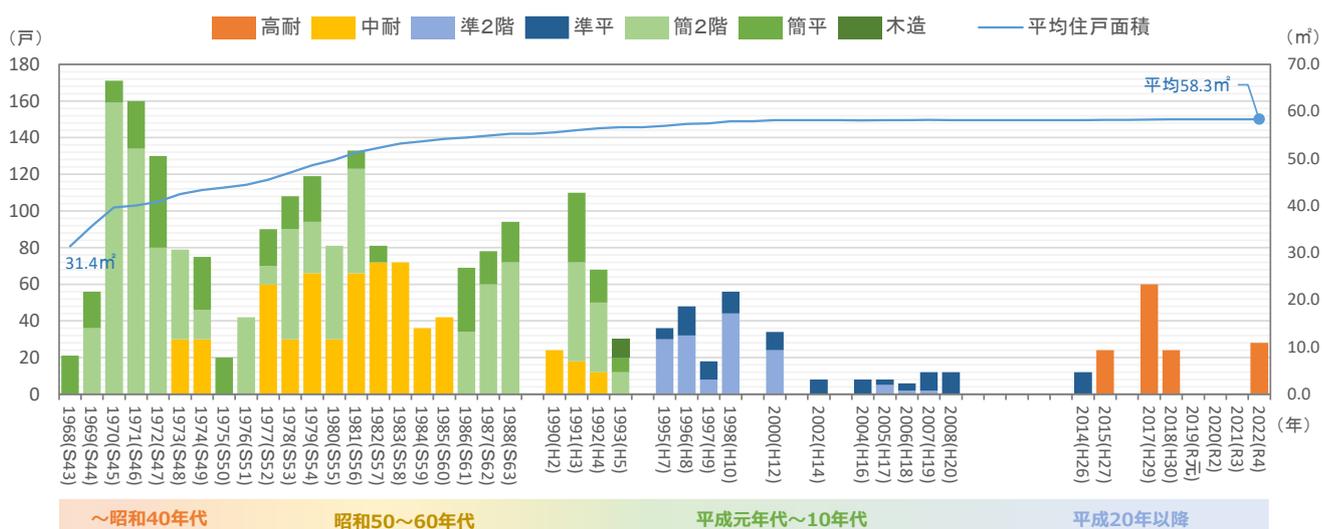
構造別にみると、簡易耐火構造が1,391戸で全体の58.4%を占め、耐火構造が724戸で30.4%、準耐火構造が258戸で10.8%、木造が10戸で0.4%となっている。

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。

平均住戸面積は、昭和43（1968）年の31.4㎡から、昭和57（1982）～平成19（2007）年では70㎡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）～令和4（2022）年に建替を行った高層耐火構造の住戸面積は55.52㎡（2DK）と68.12㎡（3DK）となっている。

■建設年度別・構造別住宅戸数及び住戸規模の推移

(R5.3時点)



■構造別管理戸数

	(戸)	(%)
耐火構造	724	30.4
準耐火構造	258	10.8
簡易耐火構造	1,391	58.4
木造	10	0.4
計	2,383	100.0

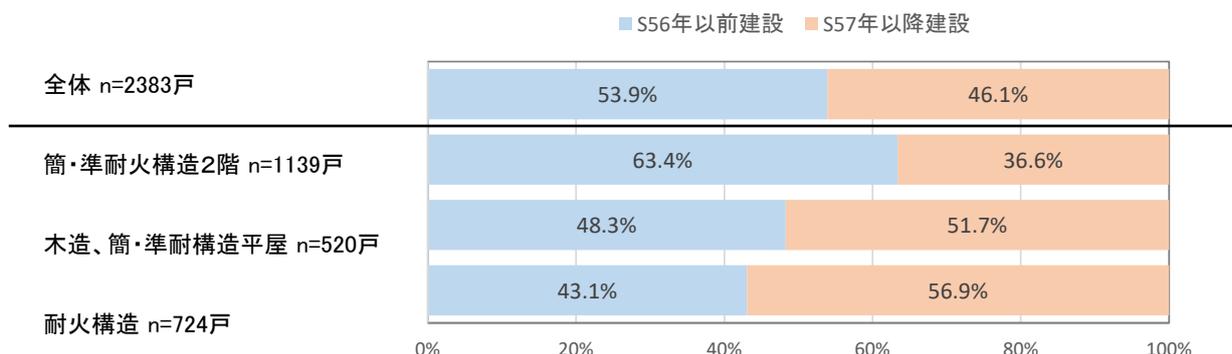
(R5.3時点)

※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

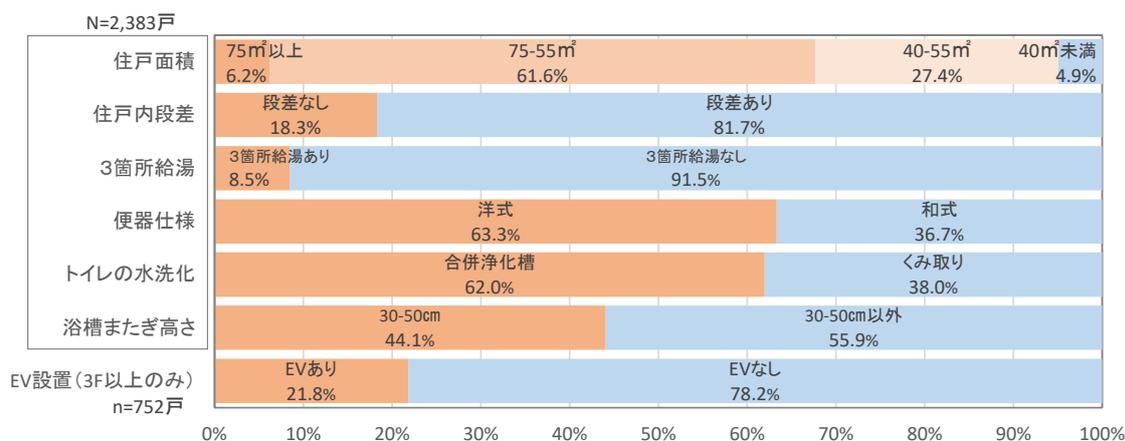
⑥ 躯体の安全性と居住性

a) 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^{※4}の適用前である昭和56年以前に建設された町営住宅の住戸は、全体の53.9%となっている。

b) 居住性



居住性について、住戸面積は全体の95.2%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^{※5}は9割以上が整備されていない。トイレの和式便器、くみ取り方式は約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78.2%で整備されていない。

※4 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

※5 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。

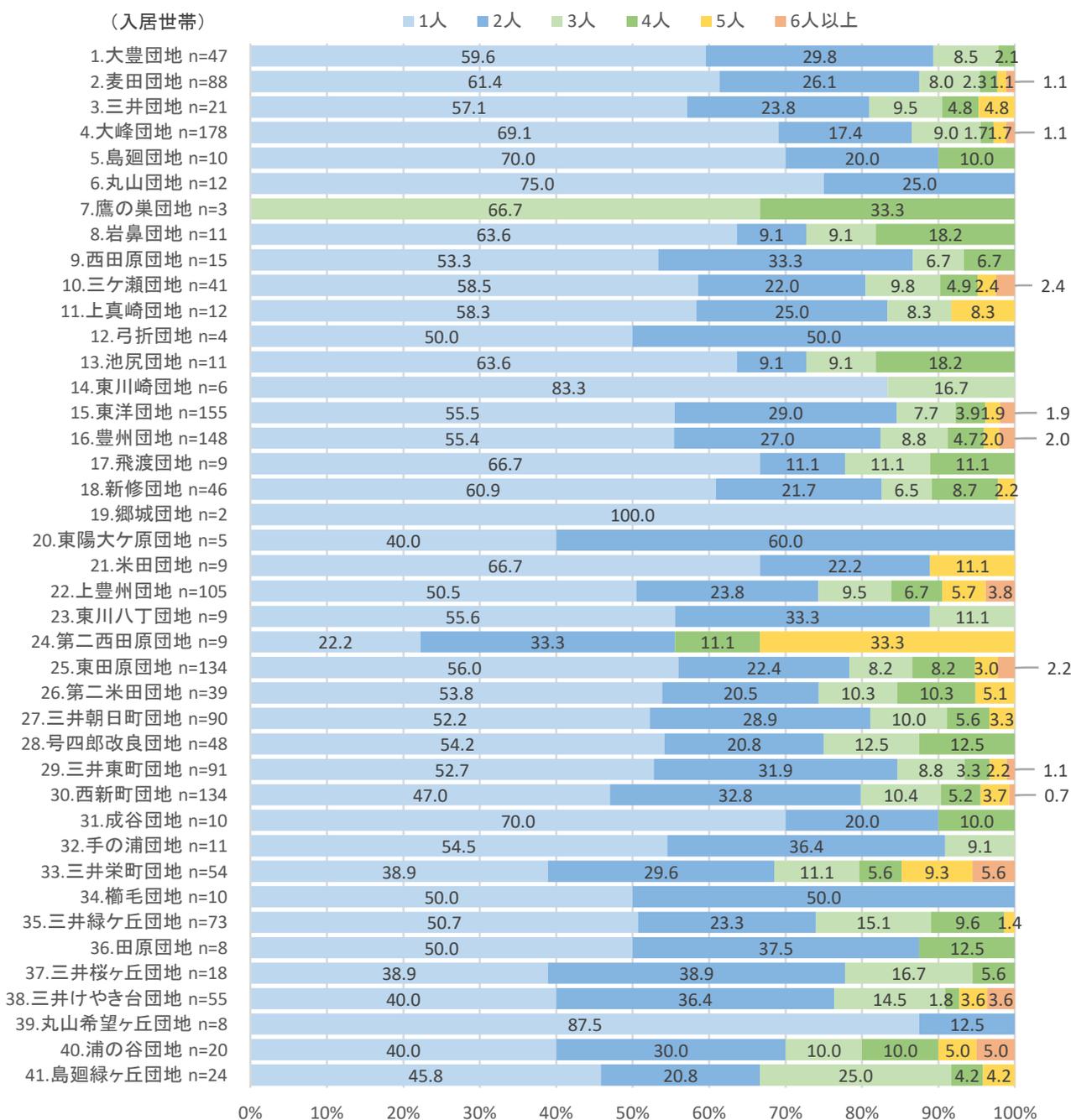
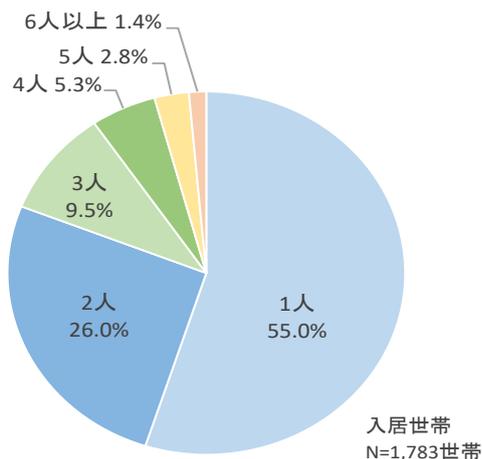
(3) 町営住宅入居者の状況

① 世帯人員

(①～④ R5.3時点)

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55.0%と半数以上を占めている。次いで2人世帯が26.0%で2人以下の世帯は全体の81.0%となっている。また、3人以上の世帯は9.5%と全体の1割に満たない値となっている。

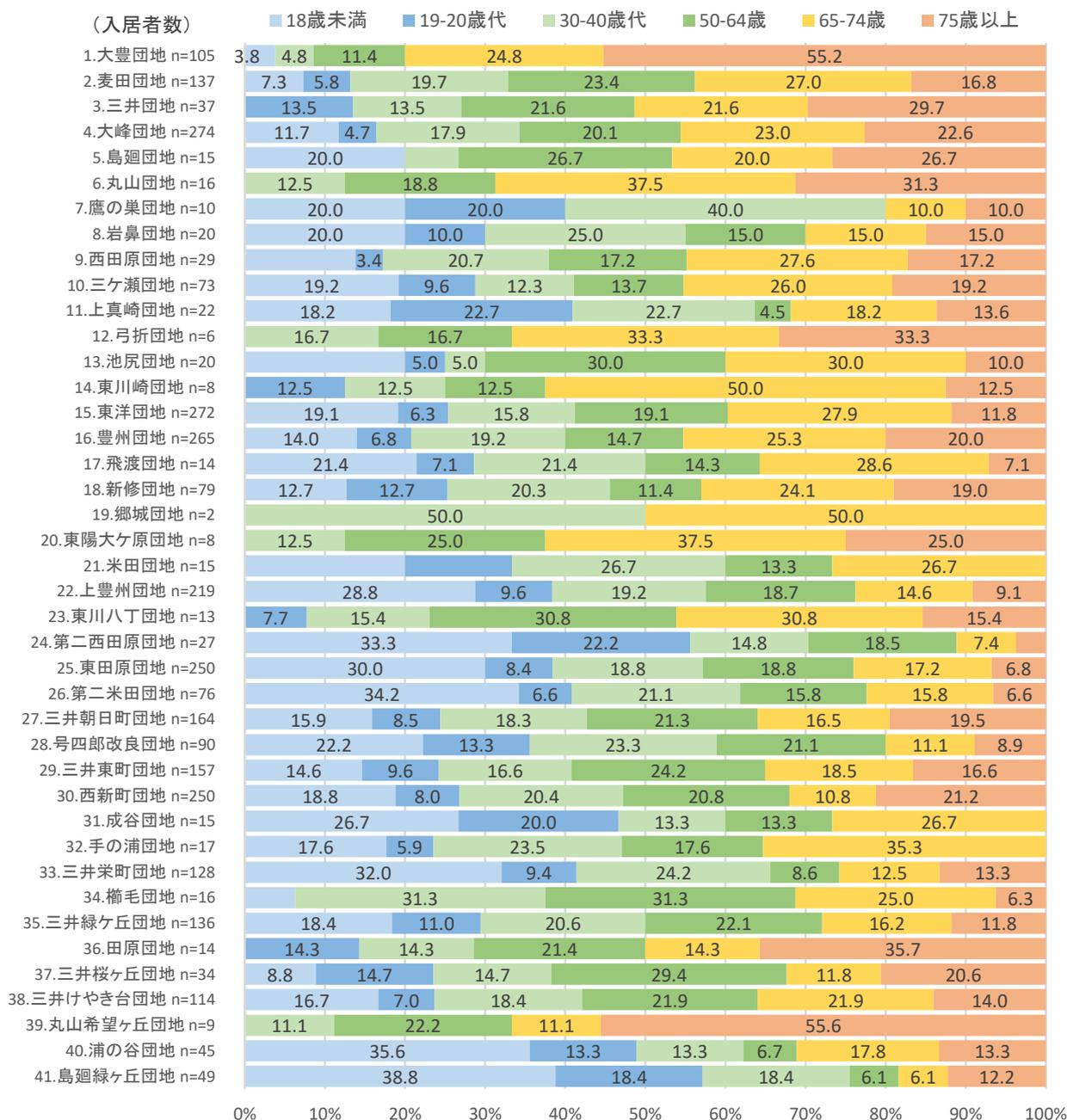
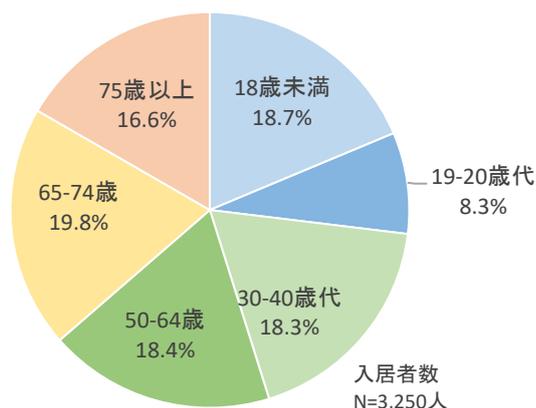
団地別にも、多くの団地において1人（単身世帯）若しくは2人世帯の割合が高くなっている。



② 入居者の年齢

町営住宅に入居している3,250人の年齢構成をみると、65歳以上の入居者が全体の36.4%となっている。

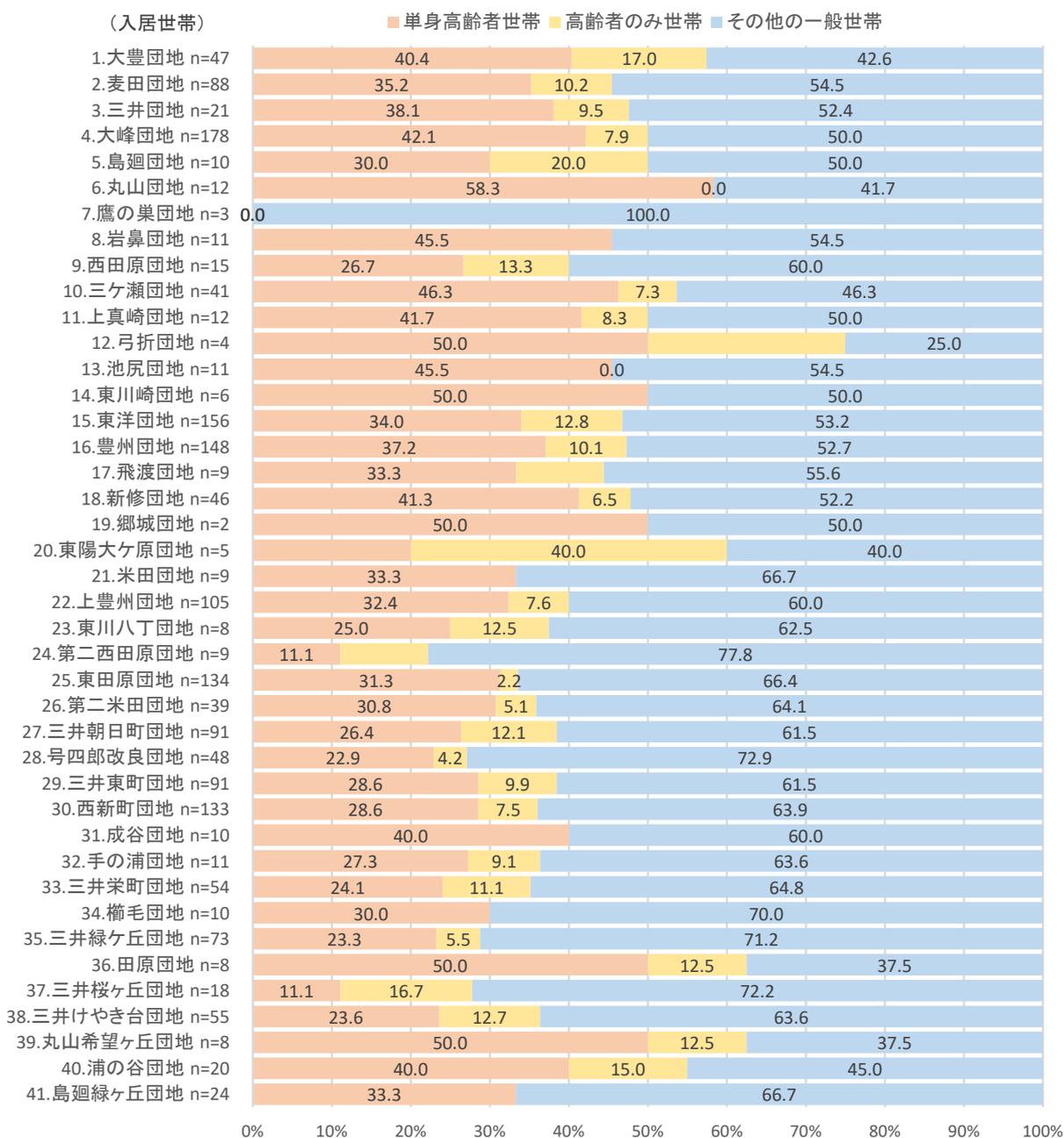
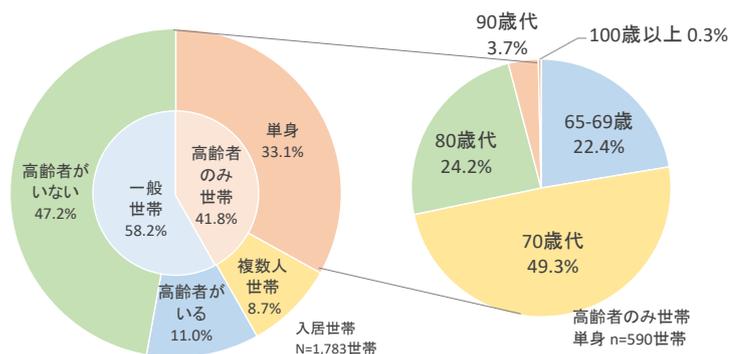
団地別にみると、入居者の年齢層は団地によって差があるものの、大規模団地のうち築年数が50年以上経っている大豊団地で入居者の80%以上、大峰団地で45.6%が65歳以上の高齢者という状況である。また、築年数が40年未満の西新町団地や三井栄町団地、三井緑ヶ丘団地等では65歳以上の高齢者は3割前後となっており、比較的若い層の入居が多くなっている。



③ 高齢者世帯の状況

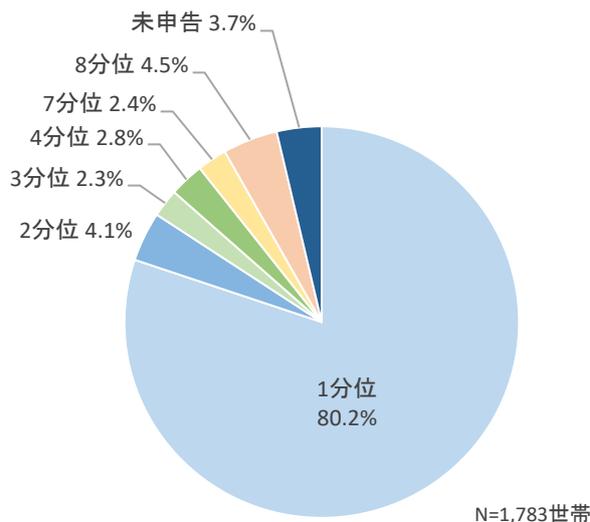
入居世帯の高齢者(65歳以上)世帯の状況は、単身高齢者は33.1%となっており、さらに単身を除く高齢者のみの複数人世帯は8.7%で、全体の41.8%を高齢者のみの世帯が占めている。

また、65歳以上の単身世帯のうち、24.2%が80歳代以上という状況となっている。



④ 収入分位

入居者の収入分位^{※5}は、1分位が80.2%を占めており、原則階層世帯となる1～4分位で約85%となっている。



■入居者の収入分位の状況 (H27-R4)

		H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R4割合 (%)
原則階層	0-10% 1分位	1,827	1,765	1,736	1,631	1,536	1,442	1,322	1,353	75.9
	10-15% 2分位	71	61	56	43	61	78	73	69	3.9
	15-20% 3分位	42	46	52	44	45	43	41	39	2.2
	20-25% 4分位	37	51	47	56	53	47	41	48	2.7
収入超過	25-32.5% 5分位	52	54	44	41	62	50	48	57	3.2
	32.5-40% 6分位	36	33	33	28	33	38	34	38	2.1
	40-50% 7分位	44	42	40	43	39	39	41	41	2.3
	50- % 8分位	11	11	12	13	13	18	74	76	4.3
収入未申告		6	12	15	14	16	26	48	62	3.5
計		2,133	2,079	2,047	1,926	1,865	1,788	1,722	1,783	100.0

*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

※収入分位の階層

※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。

2-3 町営住宅の劣化状況

調査対象：計画期間終了時に、耐用年数が10年以上残っているもの

【耐火】

麦田、大峰（高耐）、東洋（中耐）、豊州、東田原、第二米田、手の浦

【簡2・準平・準2】

上真崎、三井栄町、三井けやき台、丸山希望ヶ丘、浦の谷、島廻緑ヶ丘

大峰団地 高耐6階 RC造～H29、R4年建設		
		
全景	エントランスホール内部	庇裏の汚れ
東田原団地 中耐3階、S57～60年、H3年建設		
		
倉庫等の塗装の汚れ・劣化	玄関庇の梁の破損	バルコニー腰壁の爆裂

東田原団地 中耐 3 階、S57~60 年. H3 年建設



電気配電盤の錆



軒裏の塗装の部分劣化、爆裂



広場の管理が行き届いてない

東田原団地 中耐 3 階、S57~60 年. H3 年建設



倉庫等の扉の劣化



軒裏の塗装の剥がれ、爆裂



100 号棟倉庫棟の壁面の汚れ、塗装の劣化

第二米田団地 中耐3階～S57年建設



100棟(S57)



軒裏 多くの箇所で爆裂



バルコニー接合部のコンクリートの剥がれ

第二米田団地 中耐3階～H2年建設



200棟(H2)



階段室庇裏の雨水の浸入跡・爆裂



バルコニー鼻先 クラック

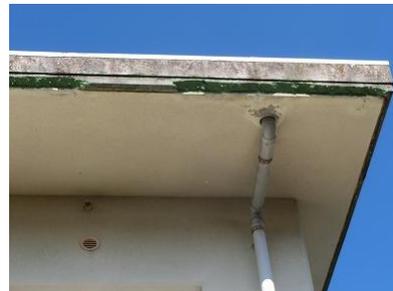
第二米田団地 中耐3階～H2年建設



300棟(H2)



バルコニー鼻先 モルタル剥離



屋根底面 コンクリートの剥離

上真崎団地 準耐平～H26年建設



全景



排気口の壁面の汚れ



鉄骨柱の塗装劣化（剥がれ）

三井栄町団地 簡平、簡2 準耐平、準耐2～平成5年、H12年建設



手前が準耐平の住棟



準耐2の住棟



集会所

三井栄町団地 簡平、簡2 準耐平、準耐2～平成5年、12年建設



柱の塗装劣化



シーリング材の劣化



上の道路に接続しているスロープ

三井けやき台団地 準耐平 準耐2～H10年建設



全景



庇側面の板材の塗装の劣化



玄関扉枠の錆と塗装の劣化

三井けやき台団地 準耐平 準耐2～H10年建設



外壁の塗装劣化（チョーキング）



軒先の塗装の劣化



窓庇のモルタルの破損

丸山希望ヶ丘団地 準耐平～H14 建設



全景



外壁の塗装劣化（チョーキング）

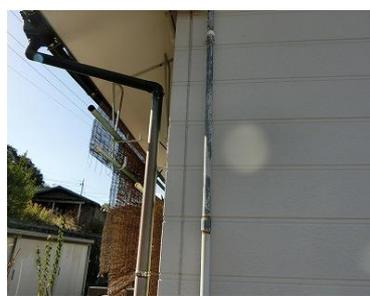


シーリングの劣化

丸山希望ヶ丘団地 準耐平～H14 建設



軒天の破損



金属配管の塗装劣化（剥がれ）



鉄骨柱の塗装劣化

浦の谷団地 準耐平～H16. 17 年建設



全景



外壁の塗装劣化（チョーキング）



破風の塗装劣化（褪色）

浦の谷団地 準耐2～平成17. 18年建設



全景



シーリング材の劣化



（共通）柱の塗装劣化（剥がれ）

島廻緑ヶ丘団地 準耐平 準耐 2～H19. 20 年建設



全景



外壁の塗装劣化（チョーキング）



シーリング材の劣化

島廻緑ヶ丘団地 準耐平 準耐 2～H19. 20 年建設



全景



シーリング材の劣化



破風の塗装劣化（剥がれ）

<まとめ>

- 平成 10 年代に建てられた準耐の住宅は、柱や外壁面の塗装の劣化、サイディングの目地のシーリング材の硬化等がみられ、計画的な修繕が必要であるが、全体的に良好である。
- 昭和 50 年代～平成初期に建てられた中耐（第二米田、東田原）は、庇裏面やバルコニー腰壁等に多くの箇所では爆裂がみられ、早急な改修が必要である。部分的に爆裂やモルタルが浮いている危険な箇所は、対処療法的な処置としてコンクリートやモルタルを落とし、樹脂材を添付している。

3 町営住宅における課題

《問題点》	《課題と対応》
<p>①世帯数に占める町営住宅戸数が多く、維持管理にコストを要する</p>	<p>■計画的な用途廃止と建替戸数の削減</p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来の世帯数の減少に応じて計画的に管理戸数の縮減を行う。このため耐用年限が経過した団地を早い機会に入居停止し、用途廃止を進める。 ・併せて集約化する建替団地の戸数減を図っていくこととする。
<p>②耐用年限を経過した老朽化したストックの存在と増加</p>	<p>■入居者住替えの検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐用年限が経過した住宅および新耐震基準を満たしていない住宅の入居者については、耐用年限内の住宅への住替えや建替団地へ集約化を行う。 ・簡易耐火構造平屋建、簡易耐火構造2階建については建替の方向で集約方針の検討を行う。
<p>③小規模団地の分散配置</p>	<p>■需要のない地区における団地の建替と集約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐用年限を経過し、需要のない地区にある町営住宅は建替を検討し、建替にあわせた団地集約の検討を行う。
<p>④入居者の高齢化</p>	<p>■住宅のバリアフリー化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替や改善により住宅のバリアフリー化を進めるとともに、建替にあたっては、小規模世帯向け住宅を一定数供給することを検討する。
<p>⑤若年世帯の入居率の低さ</p>	<p>■多世代混住の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティの活性化を図るため、高齢者から若者まで多様な世代が混住する多世代混住の実現を目指す。
<p>⑥空家率の高い住棟の存在</p>	<p>■計画的な移転促進と集約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐用年限が経過し空き家率の高い住棟は、管理戸数削減のため集約・再生を図り、計画的な移転を促進する。

4 これまでの事業実績

4-1 事業の実施状況

「川崎町営住宅長寿命化計画（見直し）」（令和3年）（計画期間：令和3～12年）で位置付けられた事業計画について、令和3～5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(R3-4)

年度	建設	除却（建替による除却も含む）				改善
R3（2021）		6.丸山4戸	16.豊州24戸			25.東田原（給水管）55戸
R4（2022）	4.大峰28戸	7.鷹ノ巣4戸	10.三ヶ瀬4戸			25.東田原（給水管）55戸
計	28戸	36戸				110戸

(1) 建替

建替の対象団地は、大峰団地、豊州団地、新修団地の3団地とされており、令和4(2022)年度に大峰団地で建替を実施している。大峰団地では、引き続き建替えを行っていく計画である。

■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)	
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
		-	-	-	-	R4	高耐6	1	28	
計				91	447					

(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、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戸を計画しており、東田原団地において、給水改修工事を実施している。

■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
2.麦田	特目	S54-56	中耐3	6	102	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		R3-5 実施中
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	21	318		

(4) 用途廃止

用途廃止の対象団地はなし。

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、安全・安心で適正な居住水準に則った規模の住宅供給などを行う。

■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。

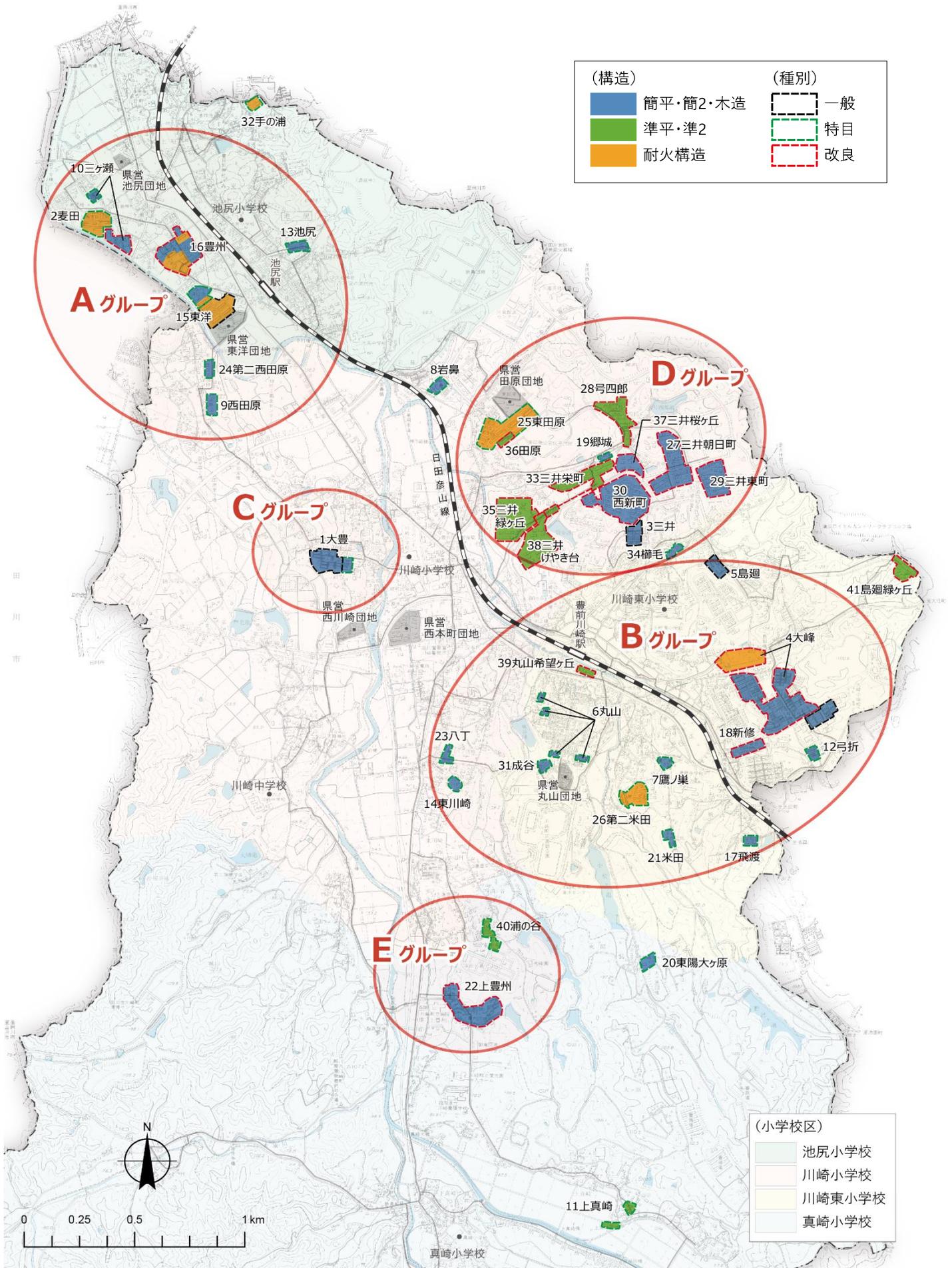
5-2 町営住宅の統合

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、基本的な方向性として団地の統合による再生を図って行くこととする。その方向性としては中心となる大型団地や生活圏等の条件を踏まえ、下表のようなグルーピングをしている。現在、AグループとBグループを先行して事業を進めているが、将来的に利便性のよいAグループ（豊州団地）において余剰戸数が発生した場合には、他のグループからの移転促進を図る。

■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)



5-3 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	-	-	-

5-4 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	

5-5 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。また、退去及び移転による不良住宅棟の空き家が発生した場合は単純除却を行う。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。

5-6 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検討を行う。

6 長寿命化に関する基本方針

6-1 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の点検や計画修繕に活用するサイクルを構築する。

6-2 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、全体的改善）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。

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

事業規模やスケジュールは財源に見合ったものを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く、計画期間 10 ヶ年における全ての事業完了は困難なため、10 ヶ年を超える長期にわたる事業計画が求められる。

(2) ストック活用の基本方針

①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。

②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。

③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。余剰住戸が発生した場合は、他のグループからの移転促進を図る。

④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。

⑤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。

⑥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。

⑦ストックの修繕・改善

建替時期までの計画的な点検により適切な修繕・改善を実施し、入居者の安全・安心な住生活の提供を行う。

⑧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を供給する。また、住戸専用面積は町営住宅の整備基準に準じて世帯人数に対応したものとする。

7 長寿命化を図るべき公営住宅等

7-1 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、現地建替（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。

A：居住性向上型（増築、トイレの洋式化・水洗化 等）

B：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）

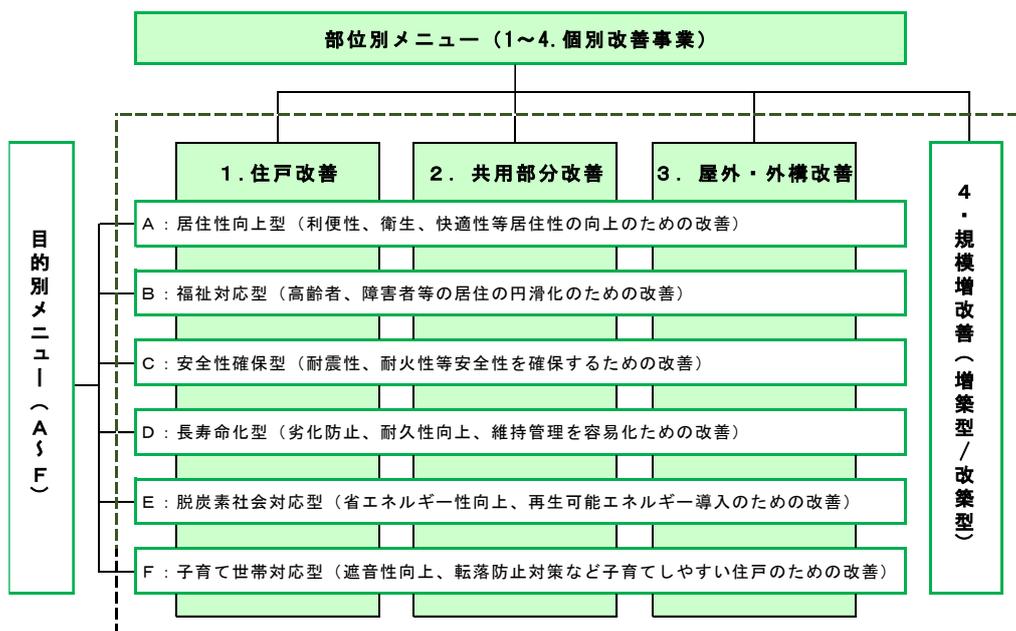
C：安全性確保型（耐震改修、避難経路の整備、外壁改修（※長寿命化型と重複）等）

D：長寿命化型（外壁改修、屋上防水、配管改修 等）

E：脱炭素社会対応型（省エネルギー向上、再生可能エネルギー導入等）

F：子育て世帯対応型（遮音性向上、転落防止対策、子育てしやすい間取りの変更等）

■個別改善事業のメニュー



③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。

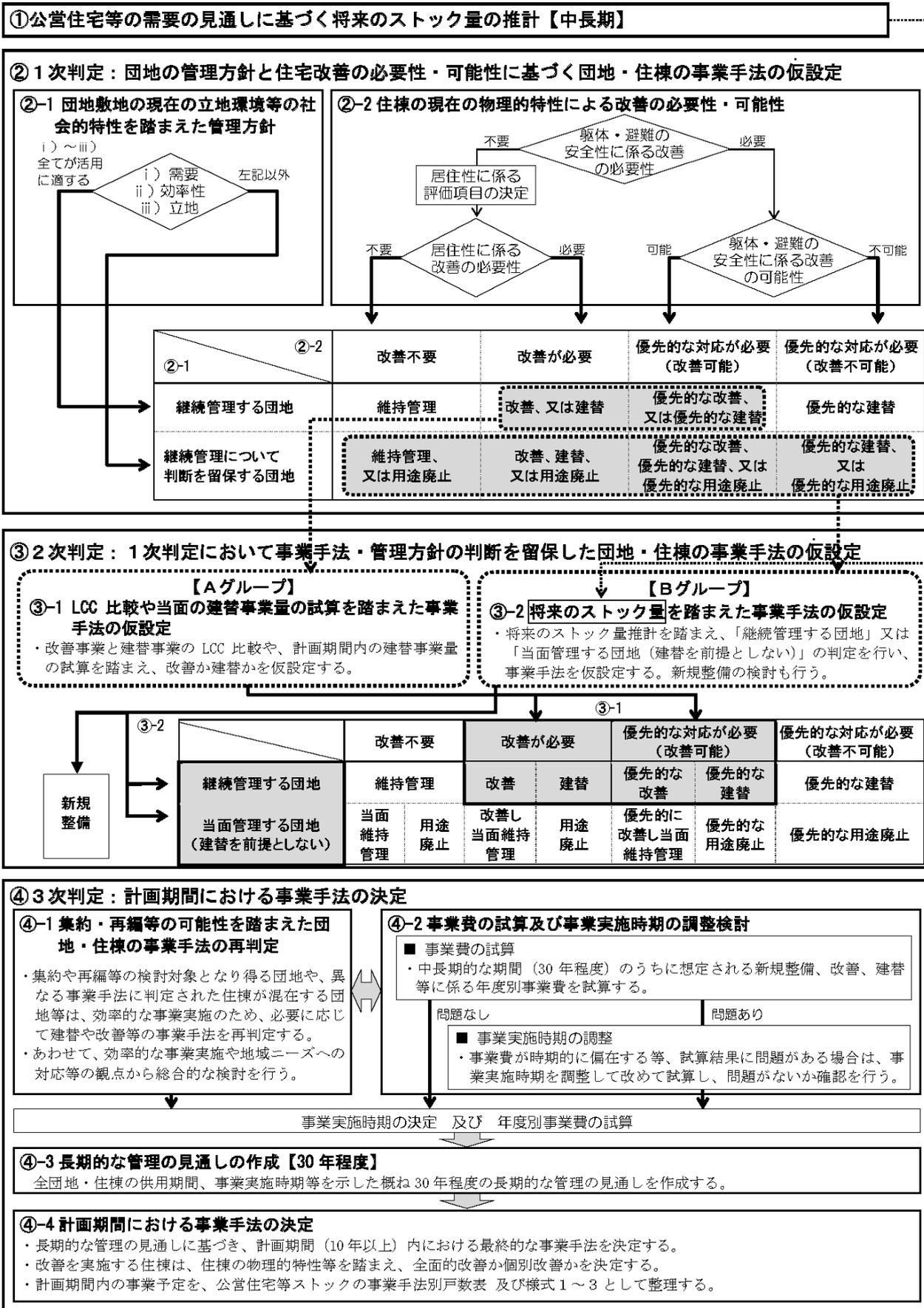
④用途廃止

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。

(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



7-2 目標管理戸数の設定と判定の基準

(1) 目標管理戸数の設定

①計画期間内における目標管理戸数の検証

「川崎町営住宅長寿命化計画」(令和3年3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令和32(2050)年度までの期間における推計の見直しを行う。

検証にあたっては、本計画期間の令和15(2033)年度および令和32(2050)年度の要配慮者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、令和32(2050)年度の目標管理戸数の設定を行うこととする。その上で本計画期間の令和15(2033)年度の管理戸数の目安を定める。

②現在の管理戸数および入居戸数の状況

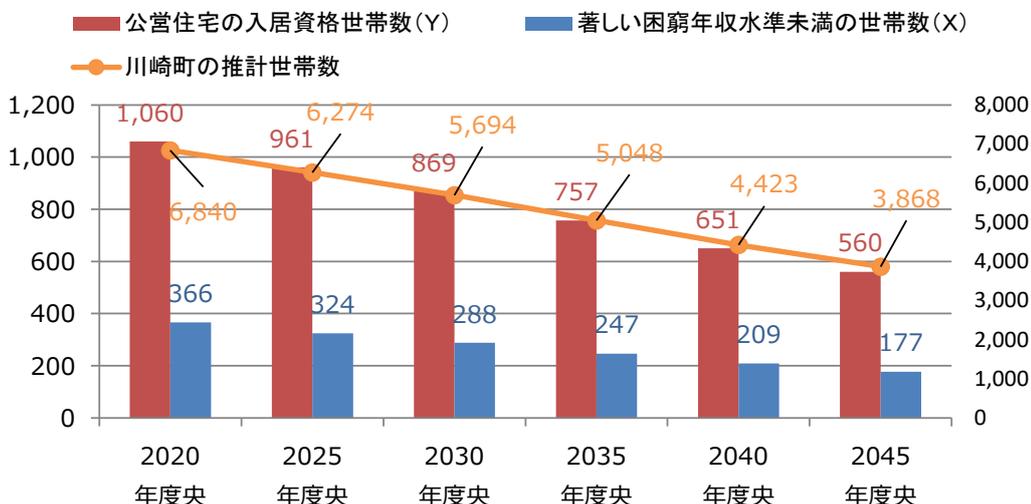
令和5(2023)年3月時点の管理戸数、入居停止空家戸数は下表の通りで、入居可能な戸数は「(管理戸数2,383戸) - (入居停止空家戸数450戸)」となる。また、同年4月の入居戸数も同表のとおりである。

(参考) 2023年の入居可能な住戸数 (管理戸数2,383戸) - (入居停止空家戸数450戸)	1,933戸
--	---------------

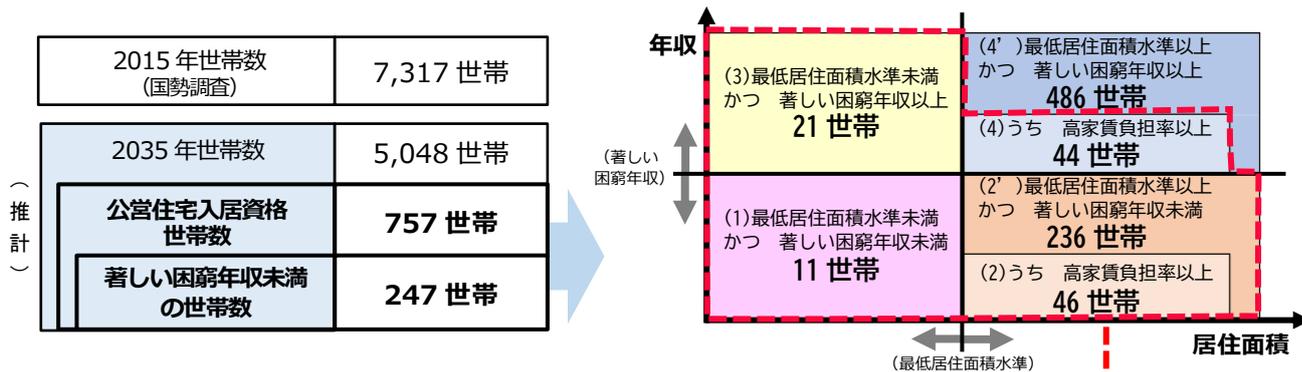
町営住宅の種別	管理戸数	入居停止空家	入居可能世帯	入居世帯	入居可能な住戸の入居率
一般公営住宅	351戸	111戸	240世帯	201世帯	83.8%
特定目的(特目)公営住宅	612戸	69戸	543世帯	480世帯	88.3%
改良住宅	1,420戸	270戸	1,150世帯	1,102世帯	95.8%
合計	2,383戸	450戸	1,933世帯	1,783世帯	92.2%

③要配慮者世帯数の算定

- ・計画期間末に近い令和17(2035)年度および目標管理戸数を定める令和32(2050)年度に近い令和27(2045)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「要配慮者世帯数」)を推計する。
- ・要配慮者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。



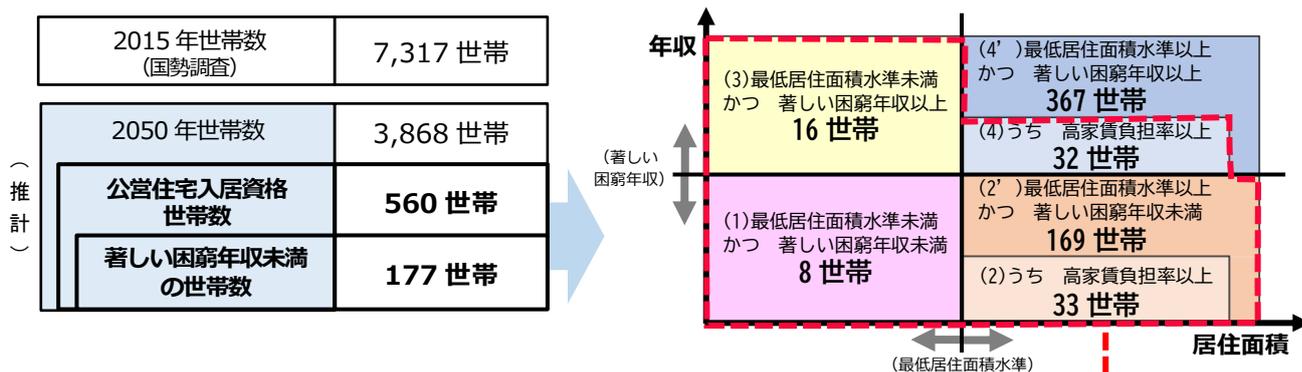
■ 計画期間内における要配慮者世帯数の推計（2035年度）



※ (1) + (2') + (3) + (4) をすべて参入した場合

(参考) 2035年までの 要配慮者世帯数	312世帯
-----------------------	--------------

■ 2050年における要配慮者世帯数の推計（2045年度の推計値を準用）

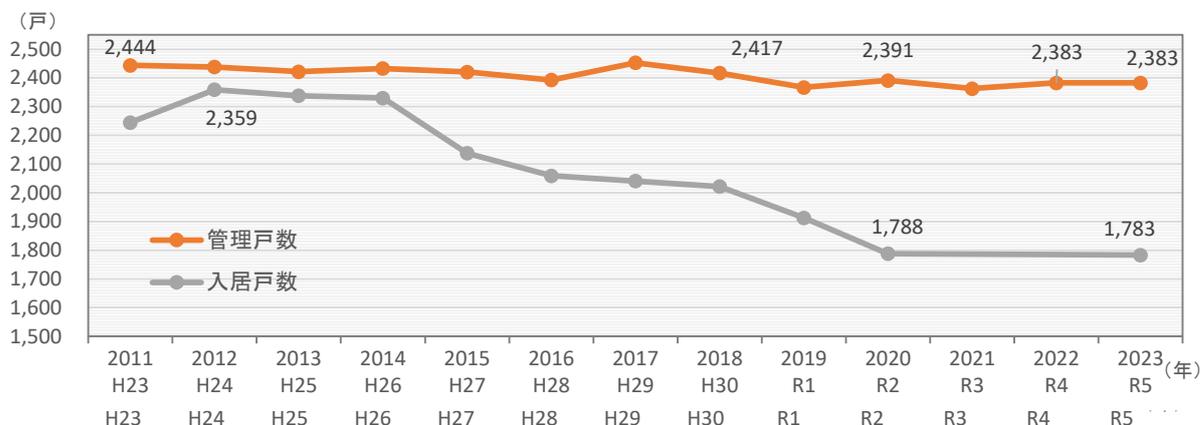


※ (1) + (2') + (3) + (4) をすべて参入した場合

(参考) 2050年までの 要配慮者世帯数	225世帯
-----------------------	--------------

④近年の入居戸数の推移からの推計

■町営住宅管理戸数および入居戸数の推移(再掲)



	2011 H23	2012 H24	2013 H25	2014 H26	2015 H27	2016 H28	2017 H29	2018 H30	2019 R1	2020 R2	2021 R3	2022 R4
入居戸数	2,245	2,359	2,338	2,330	2,138	2,059	2,041	2,022	1,913	1,788	1,722	1,783
空家数	199	79	84	103	283	334	412	395	454	603	661	600

パターン1：2013-2023年の入居戸数の推移をもとに推計（1次回帰による推計）

➡2033年の必要戸数=1,597戸、2050年の必要戸数=1,425戸

パターン2：2018-2023年の入居戸数の推移をもとに推計

➡2033年の必要戸数=1,521戸、2050年の必要戸数=1,392戸

パターン3：2020-2023年の入居戸数の推移をもとに推計

➡2033年の必要戸数=1,734戸、2050年の必要戸数=1,692戸

⑤将来目標管理戸数の設定

- 川崎町では一般公営住宅の他、特目住宅、改良住宅を管理している。これらを合わせた長期的な目標として令和 32（2050）年度における目標管理戸数および令和 15（2033）年度における目標管理戸数を検討する。
- 前述の通り、令和 15（2033）年度および令和 32（2050）年度における住宅確保要配慮者世帯数は 312 世帯、および 225 世帯である。
- 背景となる町内人口減少が進行する中、世帯数も減少傾向にあり、推計では令和 7（2025）年度が 6,274 世帯、令和 32（2050）年度に 3,868 世帯と予測されている。
- この世帯数の減少率に応じて現在の入居世帯数から必要な管理戸数を推計すると、2035 年度で約 1,600 戸、2050 年度で約 1,200 戸となる。
- 一方で、最近の入居世帯数の推移をみると、平成 24 年以降減少傾向であったが、近年は町営入居世帯数の変化が小さい。
- これらの状況から総合的に判断し、計画期間である 10 年後の令和 15 年（2033）年度の目安となる管理戸数を、1,700 戸程度とする。
- 令和 32（2050）年度の目標管理戸数は、1,200 戸程度とする。なお、目標管理戸数の設定においては県営住宅は考慮していない数値である。

令和 32(2050)年度における 目標管理戸数	約 1,200 戸
-----------------------------	-----------

令和 15(2033)年度における 目安となる管理戸数	約 1,700 戸
--------------------------------	-----------

■世帯数の減少率に応じた管理戸数の状況

	R5 2023	R7 2025	目安	目標
			R17 2035	R32 2050 (2045年値を準用)
川崎町の推計世帯数	6,840	6,274	5,048	3,868
世帯の減少率		8.3%	19.5%	23.3%
世帯減少率に準じた 管理戸数（入居可能管理戸数）	① 1,933	—	1,556	1,193
うち一般公営	240	—	193	148
特 目	543	—	437	335
改 良	1,150	—	926	710

(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。

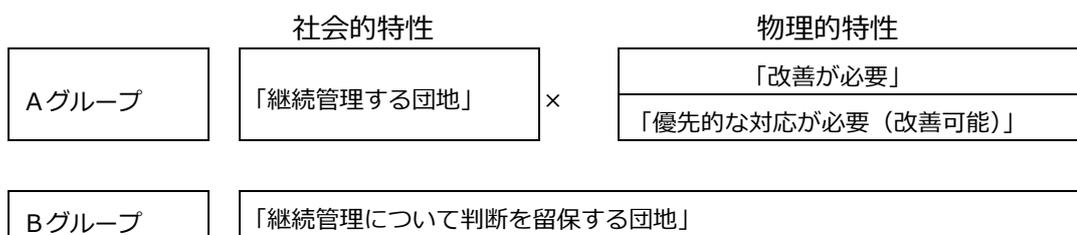
① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針と結果判定

- ・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。
- ・すべての評価項目が活用に適する場合は、将来にわたり「継続管理する団地」として仮設定する。
- ・いずれかの評価項目が活用に適さない場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とする。

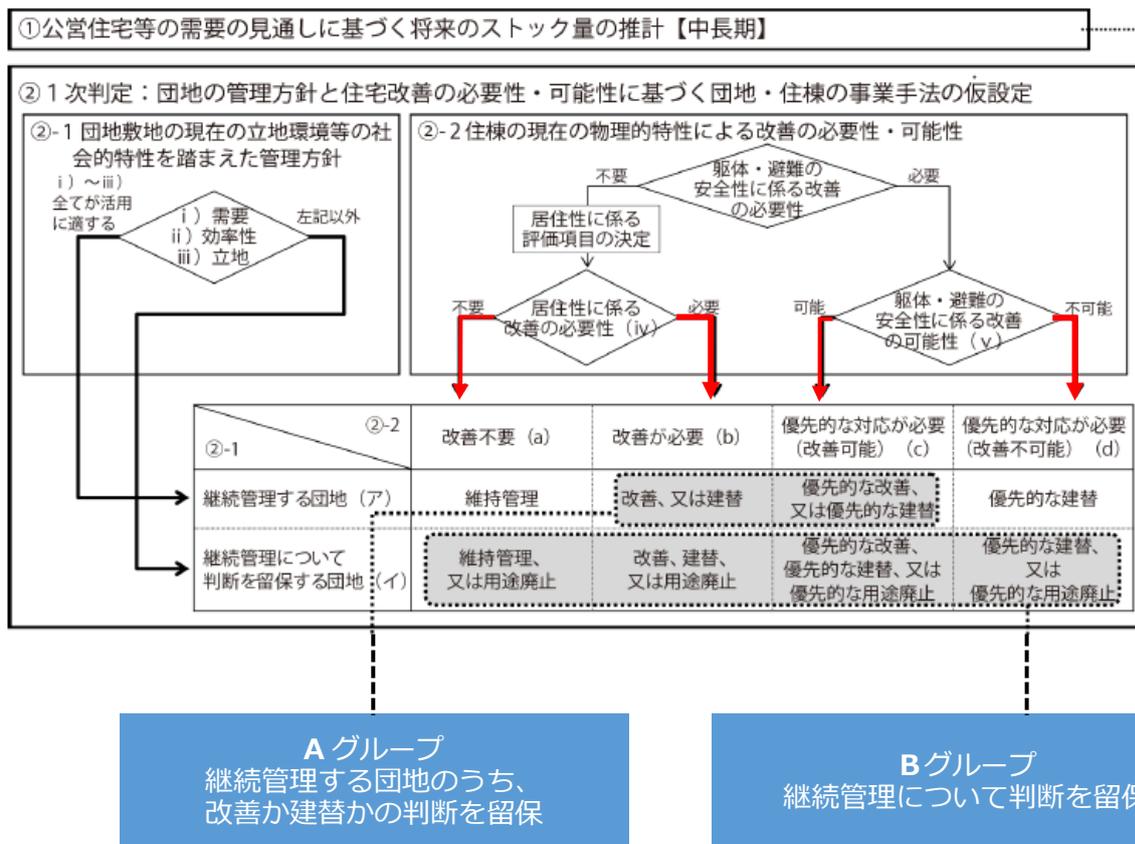
② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性と結果判定

- ・住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。
- ・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。
- ・「安全性」、「居住性」ともに改善の必要性がないものは「改善不要」とする。
- ・「安全性」確保の改善が必要な場合は、「優先的な対応が必要」とします。そのうち、改善が可能なものは「優先的な対応が必要（改善可能）」、改善が不可能なものは「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定します。
- ・「安全性」で改善が不要なもののうち、「居住性」向上のための改善が必要なものは「改善必要」と判定します。

③ 1次判定における団地・住棟の事業手法の仮設定



<判断基準：1次判定フロー>



※簡平で耐用年数経過した住棟は、改善不可能

※簡2でS57以降建設は改善必要と判断

※町営住宅は1次判定で全て②-1-(イ)の「継続管理について判断を留保する団地」となる。

【将来のストック量を踏まえた事業手法を仮設定】

- 1次判定では、すべて「判断留保する住棟」であったため、すべての住棟がBグループとなる。
- 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、さらに事業手法フローに沿って判定する。

＜1次判定の判断基準＞

- 将来的な活用の優先順位の検討

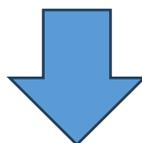
1次判定 i) ~ iii) の判定結果	優先順位
○の数が "2" 以上	1
○の数が "1"	2
○の数が "0"	3

- 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）	2033 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

＜1次判定結果の区分＞

②-1 \ ②-2	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)
		改善 建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
維持管理する団地	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
当面維持管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理又は 用途廃止	改善、建替又は 用途廃止	優先的な改善又は 優先的な建替 優先的な用途廃止		優先的な建替又は 優先的な用途廃止



全団地Bグループ

【1次判定結果】

②-1 社会的特性

すべての団地・住棟が「継続管理について判断を留保する団地」に該当

②-2 物理的抑制 <1次判定結果>

②-2 物理的的特性の判定			
優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な対応が必要 (改善可能)	改善が必要	改善不要
<1次判定結果>			
優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な改善、優先 的な建替又は優先 的な用途廃止	改善、建替 又は用途廃止	維持管理又は用途廃止
大豊団地、三井団地 大峰団地(簡平、簡2) 島廻団地、丸山団地 鷹ノ巣団地、岩鼻団地 西田原団地、三ヶ瀬団地 弓折団地、池尻団地 東川崎団地 東洋団地(簡平) 豊州団地 (簡2:S48. S51. S52年) 飛渡団地、新修団地 郷城団地 東陽大ヶ原団地 米田団地、上豊州団地 八丁団地 第二西田原団地 三井朝日町団地(簡平) 号四郎団地(簡平) 三井東町団地(簡平) 西新町団地(簡平) 三井栄町団地(簡平) 櫛毛団地	麦田団地、 東洋団地 (中耐:S52. S53. S54年) 豊州団地 (中耐:S48. S49. S52年)	東洋団地 (中耐:S57. S58年) 東田原団地 第二米田団地 三井朝日町団地 (簡2:S61. S62年) 号四郎団地 (簡2:S61年) 三井東町 (簡2:S63年) 西新町団地 (簡2:H3. H4年) 成谷団地 手の浦団地 三井栄町団地 (簡2:H5、準耐:H12)	大峰団地 (高耐6:H29. R4年) 上真崎団地 豊州団地 (高耐6:H27. H30年) 三井緑ヶ丘団地 田原団地 三井桜ヶ丘団地 三井けやき第団地 丸山希望ヶ丘団地 浦の谷団地 島廻緑ヶ丘団地

(3) 2次判定

<2次判定の基準>

1次判定	2次判定	備考
優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	将来的に管理戸数減目標としているため用途廃止
優先的な改善、優先的な建替、 又は優先的な用途廃止 ※改善可能の場合	優先的な改善	当面改善し、使用を継続
維持管理又は用途廃止 ※改善不要の場合	維持管理	
改善、建替、又は用途廃止 ※改善が必要な場合	改善	当面改善し、使用を継続

※簡平：耐用年限経過した住棟は優先的な用途廃止

【2次判定結果】

優先的な用途廃止	優先的な改善	改善	維持管理
大豊団地、三井団地 大峰団地（簡平、簡2） 島廻団地、丸山団地 鷹ノ巣団地、岩鼻団地 西田原団地、 三ヶ瀬団地、弓折団地 池尻団地、東川崎団地 東洋団地（簡平） 豊州団地 （簡2：S48. S51. S52年） 飛渡団地、新修団地 郷城団地 東陽大ヶ原団地 米田団地、上豊州団地 八丁団地 第二西田原団地 三井朝日町団地（簡平） 号四郎（簡平） 三井東町団地（簡平） 西新町団地（簡平） 三井栄町団地（簡平） 櫛毛団地	麦田団地、 東洋団地 （中耐：S52. S53. S54年） 豊州団地 （中耐：S48. S49. S52年）	東洋団地 （中耐：S57. S58） 東田原団地 第二米田団地 三井朝日町団地 （簡2：S61. S62年） 号四郎団地 （簡2：S61年） 三井東町団地 （簡2：S63年） 西新町団地 （簡2：H3. H4年） 成谷団地 手の浦団地 三井栄町団地 （簡2：H5年、準耐：H12）	大峰団地 （高耐6：H29. R4年） 上真崎団地 豊州団地 （高耐：H27. H30年） 三井緑ヶ丘団地 田原団地 三井桜ヶ丘団地 三井けやき台団地 丸山希望ヶ丘団地 浦の谷団地 島廻緑ヶ丘団地

(4) 3次判定

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し、当面10年間の判定と将来(2050年度)の判定を示す。

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。

- 「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」

② 事業実施時期の調整検討

- 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 5 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。

③ 長期的な管理の見通し

- 全団地・住棟を対象として、2021（令和 3）～2050（令和 32）年度までの長期的な管理の見通しを検討する。
- 長期的な管理の見通しとしては、昭和 56 年以前に建設された旧耐震基準の簡平・簡 2 の住棟は建替もしくは非現地建替とし、昭和 57 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とする。
- 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 事業手法(3次判定)の決定

- ④の 1 から④の 4 を検討結果を総合的に判定し、3次判定結果を判定する。
- 3次判定は、今回の計画期間 2024（令和 6）年～2033 年（令和 15 年）の 10 年間で実施可能な判定と 2050（令和 32）年までの将来の判定を行う。

⑤ 3次判定結果と目標管理戸数との整合

3次判定検討の考え方

（第 1 段階）

- 将来の判定で建替、改善となっており、10 年間で実施できない団地は「当面維持管理」とするが、この段階では「政策空き家 450 戸＋用途廃止 10 戸」を差し引いても 1,923 戸となり、目標管理戸数 1,700 戸に対して 223 戸上回っている。

（第 2 段階）

- したがって、223 戸の削減を図っていくためには、「当面維持」としている団地のうち、昭和 40 年・50 年、60 年代に供給された簡 2 の住棟において既に耐用年数を経過、10 年以内に経過する住棟（現地建替団地に位置付けられているもの以外）を計画対象期間 10 年間のうちに入居停止とし、2033 年度（令和 15 年度）の目標管理戸数 1,700 戸になるよう移転促進等に努める。

(第一段階：3次判定結果)

【計画期間（10年間）での判定結果】

事業手法	管理戸数(戸) ※下段は 政策空家戸数	団地名
現地建替	428	大峰(簡平、簡2)、豊州(簡2)
	304	
改善	318	麦田(中耐3)、東田原(中耐3)、第二米田(中耐3)、 手の浦(中耐3)
	0	
維持管理	360	大峰(高耐6)、上真崎(準平)、豊州(高耐6) 三井緑ヶ丘(準平、準2)、田原(準2) 三井桜ヶ丘(準平、準2)、三井けやき台(準平、準2) 丸山希望ヶ丘(準平)、浦の谷(準平、準2) 島廻緑ヶ丘(準平、準2)
	0	
当面維持管理	729	大豊(簡平、簡2)、三井(簡2)、東洋(中耐5、簡平) 豊州(中耐5)、三井朝日町(簡2)、号四郎(簡2)、 三井東町(簡2)、西新町(簡2)、成谷(簡2) 三井栄町(簡2, 準平、準2)
	64	
非現地建替	538	島廻(簡平)、丸山(簡平、簡2)、鷹の巣(簡2)、 岩鼻(簡2)、西田原(簡平、簡2)、三ヶ瀬(簡2) 弓折(簡平)、池尻(簡2)、東川崎(簡平)、飛渡(簡平) 新修(簡2)、郷城(簡平)、東陽大ヶ原(簡平)、 米田(簡平)、上豊州(簡2)、八丁(簡平)、 第二西田原(簡平)、三井朝日町(簡平)、号四郎(簡平) 三井東町(簡平)、西新町(簡平)、三井栄町(簡平)
	82 重複する団地の 政策空家を加算	
用途廃止	10	櫛毛(木2)
計	2, 383	

(第二段階の3次判定結果)

No	種別・棟別	種別	団地名	構造	棟数		管理戸数		10年間(計画期間) 事業実施可能な判定	変更の理由	将来計画 <3次判定> 判定結果	統合 グループ
					棟数	管理戸数	棟数	管理戸数				
1-1	一般	一般	大豊	簡平	6	14	21	53	用途廃止	次期建替候補 当面は維持管理	現地建替	C
	5				20							
3	12											
簡2	3			3	18	18						
1-2	特目	特目		簡平	3	3	14	14	当面維持管理	同上	現地建替	
2	特目	特目	麦田	中耐3	2	6	36	102	改善		改善	A
	2				30							
3	一般	一般	三井	簡2	3	9	18	54	当面維持管理	次期建替候補 当面は維持管理	現地建替	D
	3				18							
	3				18							
4-1	一般	一般	大峰	簡平	7	15	26	53	現地建替		現地建替	B
	8				27							
4-2	改良	改良		簡2	27	58	141	301	現地建替		現地建替	
	23				116							
	改良			8	44							
	改良			高耐6	2	2	60	60	維持管理		維持管理	
	改良	高耐6	1	1	28	28	維持管理		維持管理			
5	一般	一般	島廻	簡平	2	5	10	23	非現地建替		非現地建替	B
6	特目	特目	丸山	簡平	3	4	10	14	非現地建替		非現地建替	B
	1				4							
7	特目	特目	鷹ノ巣	簡2	1	2	4	10	非現地建替		非現地建替	B
	1				6							
8	特目	特目	岩鼻	簡2	6	6	24	24	非現地建替		非現地建替	C
9	特目	特目	西田原	簡平	1	3	4	12	非現地建替		非現地建替	A
	2				8							
	簡2				1		2					
10-1	改良	改良	三ヶ瀬	簡2	6	8	30	40	非現地建替		非現地建替	A
	2				10							
10-2	特目	特目		簡2	2	2	8	8	非現地建替		非現地建替	A
11	特目	特目	上真崎	準平	6	6	12	12	維持管理		維持管理	その他
12	特目	特目	弓折	簡平	4	4	15	15	非現地建替		非現地建替	B
13	特目	特目	池尻	簡2	2	5	9	25	非現地建替		非現地建替	A
	3				16							
14	特目	特目	東川崎	簡平	3	3	10	10	非現地建替		非現地建替	B
15-1	一般	一般	東洋	中耐5	1	5	30	150	改善		改善	A
	1				30							
	1				30							
	1				30							
15-2	特目	特目		簡平	5	5	16	16	非現地建替		非現地建替	
	中耐5				1		1					30
16	改良	改良	豊州	簡2	4	14	22	74	現地建替		現地建替	A
	改良				8		42					
	改良			2	10							
	改良			1	30							
	改良			中耐5	1	3	30	90	当面維持管理	耐用年限を1/2以上経過し ており、著しく劣化している	現地建替	
改良	1	30										
改良	高耐6	1	2	24	48	維持管理	維持管理					
	改良	高耐6	1	2	24	48	維持管理		維持管理			
17	特目	特目	飛渡	簡平	4	4	10	10	非現地建替		非現地建替	B
18	改良	改良	新修	簡2	5	8	30	48	非現地建替		非現地建替	B
	3				18							
19	特目	特目	郷城	簡平	1	1	5	5	非現地建替		非現地建替	D

No	種別・棟別	種別	団地名	構造	棟数		管理戸数		10年間(計画期間) 事業実施可能な判定	変更の理由	将来計画 < 3次判定 > 判定結果	統合 グループ						
					棟数	管理戸数	棟数	管理戸数										
20	特目	特目	東陽大ヶ原	簡平	2	2	6	6	非現地建替		非現地建替	B						
21	特目	特目	米田	簡平	3	3	10	10	非現地建替		非現地建替	B						
22	改良 改良	改良	上豊州	簡2	16	36	51	108	非現地建替		非現地建替	E						
					20		57											
23	特目	特目	八丁	簡平	3	3	10	10	非現地建替		非現地建替	B						
24	特目	特目	第二西田原	簡平	3	3	9	9	非現地建替		非現地建替	A						
25	特目 特目 特目 特目 特目	特目	東田原	中耐3	2	11	24	162	改善		改善	D						
					3		42											
					2		36											
					3		42											
					1		18											
26	特目 特目	特目	第二米田	中耐3	1	3	18	42	改善		改善	B						
					2		24											
27	改良 改良 改良 改良	改良	三井朝日町	簡平	4	13	8	26	非現地建替		非現地建替	D						
					9		18											
				簡2	5	35	10	70	用途廃止	早期の入居停止 用途廃止	用途廃止							
					30		60											
28	改良 改良	改良	号四郎	簡平	14	14	27	27	非現地建替		非現地建替	D						
					簡2		12						12	24	24	用途廃止	早期の入居停止 用途廃止	用途廃止
29	改良 改良	改良	三井東町	簡平	11	11	22	22	非現地建替		非現地建替	D						
					簡2		36						36	72	72	用途廃止	早期の入居停止 用途廃止	用途廃止
30	改良 改良 改良 改良	改良	西新町	簡平	19	28	38	56	非現地建替		非現地建替	D						
					9		18											
				簡2	22	41	44	82	用途廃止	早期の入居停止 用途廃止	用途廃止							
					19		38											
31	特目	特目	成谷	簡2	5	5	10	10	用途廃止	早期の入居停止 用途廃止	用途廃止	B						
32	特目	特目	手の浦	中耐3	1	1	12	12	改善		改善	その他						
33	改良 改良 改良 改良	改良	三井栄町	簡平	4	4	8	8	非現地建替		非現地建替	D						
					簡2		6						6	12	12	用途廃止	早期の入居停止 用途廃止	用途廃止
					準平		5						5	10	10	当面維持管理	次期改善候補 当面維持管理	改善
					準2		12						12	24	24	当面維持管理	次期改善候補 当面維持管理	改善
34	特目	特目	柳毛	木2	5	5	10	10	用途廃止		用途廃止	その他						
35	改良 改良 改良 改良	改良	三井緑ヶ丘	準平	3	11	6	22	維持管理		維持管理	D						
					8		16											
					11		27						22	54				
36	改良 改良	改良	田原	準2	4	4	8	8	維持管理		維持管理	D						
					4		4						8	8				
37	改良 改良	改良	三井桜ヶ丘	準平	5	5	10	10	維持管理		維持管理	D						
					4		4						8	8				
38	改良 改良	改良	三井げやき台	準平	6	6	12	12	維持管理		維持管理	D						
					22		22						44	44				
39	改良	改良	丸山希望ヶ丘	準平	2	2	8	8	維持管理		維持管理	その他						
40	特目 特目 特目 特目 特目	特目	浦の谷	準平	2	5	8	15	維持管理		維持管理	E						
					1		3											
					2		4											
					2		5											
					1		2											
41	改良 改良 改良 改良	改良	島廻緑ヶ丘	準平	4	11	8	22	維持管理		維持管理	その他						
					1		2											
					6		12											
					準2		1						1	2	2			

【計画期間（10年間）での判定結果】

事業手法	管理戸数(戸) ※下段は 政策空家戸数	団地名
現地建替	518	大峰(簡平、簡2)、豊州(簡2)、豊洲(中耐5)
	304	
改善	498	麦田(中耐3)、東田原(中耐3)、第二米田(中耐3) 手の浦(中耐3)、東洋(中耐5)
	0	
維持管理	360	大峰(高耐6)、上真崎(準平)、豊州(高耐6) 三井緑ヶ丘(準平、準2)、田原(準2) 三井桜ヶ丘(準平、準2)、三井けやき台(準平、準2)
	0	丸山希望ヶ丘(準平)、浦の谷(準平、準2) 島廻緑ヶ丘(準平、準2)
当面維持管理	102	大豊(簡平)、三井(簡2)、三井栄町(準平、準2)
	36	
非現地建替	554	島廻(簡平)、丸山(簡平、簡2)、鷹の巣(簡2)、 岩鼻(簡2)、西田原(簡平、簡2)、三ヶ瀬(簡2) 弓折(簡平)、池尻(簡2)、東川崎(簡平)、東洋(簡平)、 飛渡(簡平)、新修(簡2)、郷城(簡平)、東陽大ヶ原(簡平)、 米田(簡平)、上豊州(簡2)、八丁(簡平)、 第二西田原(簡平)、三井朝日町(簡平)、号四郎(簡平) 三井東町(簡平)、西新町(簡平)、三井栄町(簡平)
	82 重複する団地の政策空家を加算	
用途廃止	351	櫛毛(木2)、三井朝日町(簡2)、号四郎(簡2)、 三井東町(簡2)、西新町(簡2)、成谷(簡2)
	28	三井栄町(簡2)、大豊(簡平、簡2)
計	2,383	

赤字：政策空き家戸数

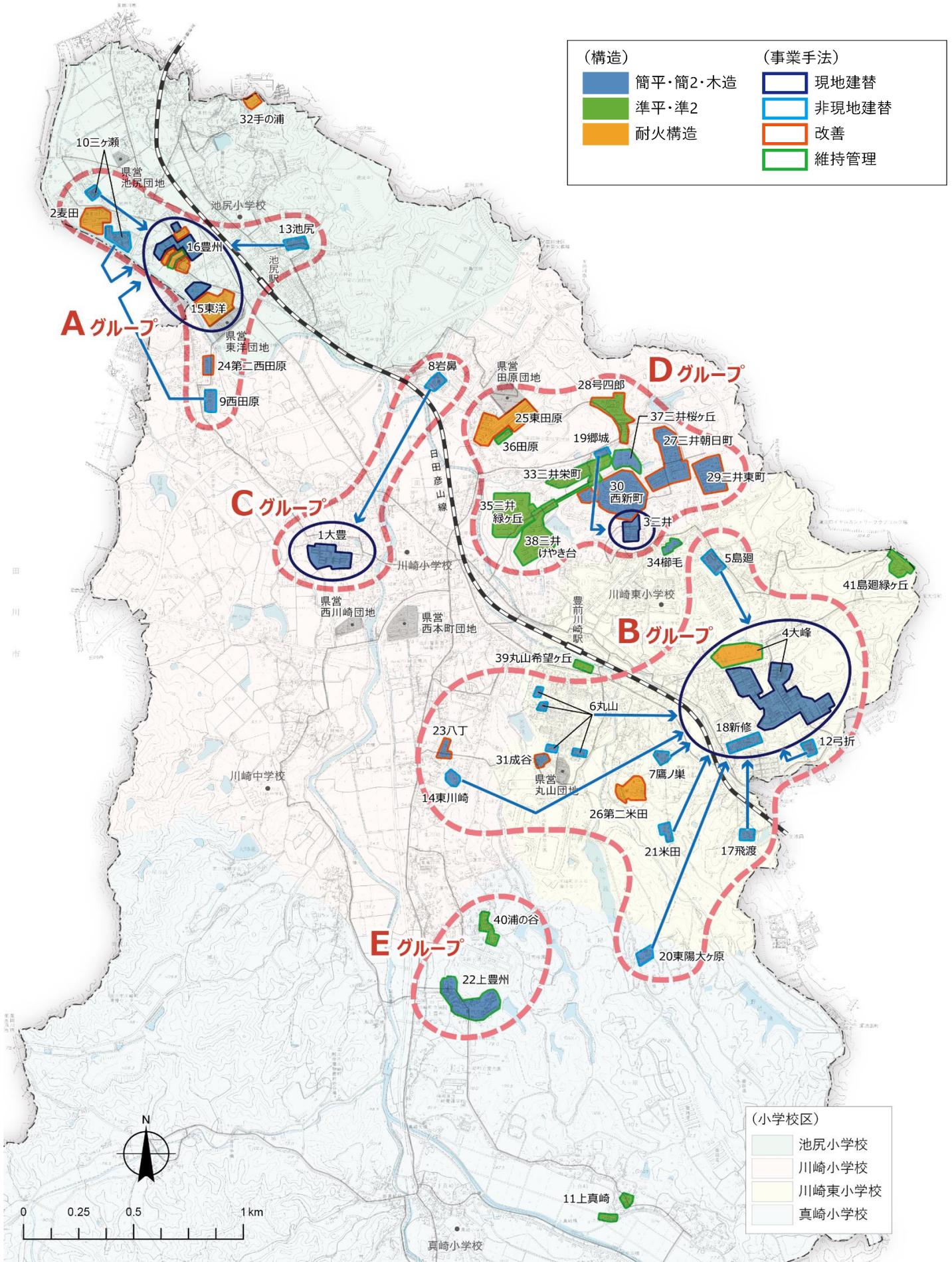
- ・非現地建替の集約化や移転促進を図るとともに耐用年限を経過した簡2を順次入居停止していき、目標管理戸数に近づけるように努め、目標管理戸数 1,700 戸を目指す。

■2033(令和15)年度の目安となる管理戸数

1,700 戸 = 2,383 戸 - (用途廃止 10 戸 + 政策空家 450 戸)

- 用途廃止目標 223 戸

■町営住宅位置図 <事業手法の選定結果(2024-2050年)>



8 事業の実施方針

8-1 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(断熱性能等級5) 断熱サッシ	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、I/Fコンソール・コンセント増設
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
	再生可能エネルギー	原則太陽光電気設備の設置	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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に考え、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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
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。	
外部性能	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、門扉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。

8-2 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。

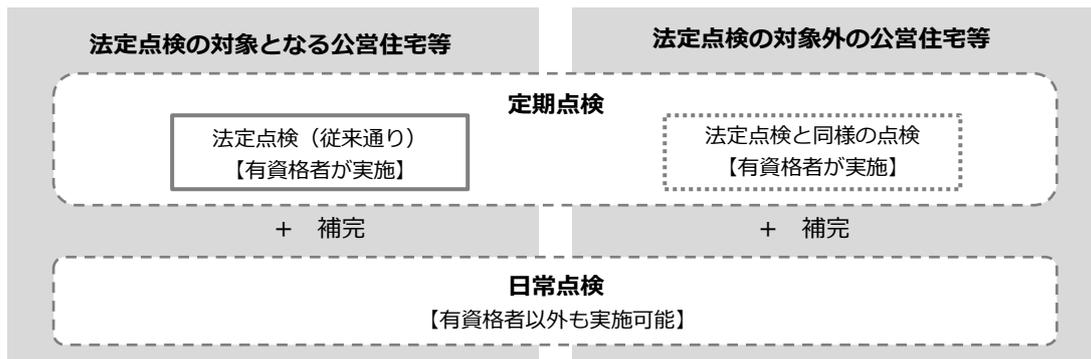
建築基準法（第 12 条）に基づく法定点検については、今後も引き続き適切な点検を行い、法定点検対象外の住棟においても、法定点検同様の点検を実施する。

(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処を取る。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 m²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 より）

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、汚水管、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、汚水管、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。

8-3 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 修繕	12年 24年	伸縮目的の打替、保護コンクリート部分補修 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 撤去・新設	12年 24年	塗膜防水の保護塗装（かぶせ方式） 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 撤去・葺替	12年 24年	下地調整の上保護塗装 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	庇先端、笠木先端、パラペット先端・アゴ、架台先端等	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、副溝を含む）	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 （鋼製）屋上フェンス、設備機器、縦樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等 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 （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 （ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	清掃 塗替	18年 18年	洗浄の上、コーティング 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 窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整 取替	12年 36年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）等の取替等 撤去又はかぶせ工法	○				
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	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 取替	12年 36年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等 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 笠木、架台、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 屋上フェンス等	取替	24年	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 エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井の塗装等	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等					○
7 給水設備									
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管 水道メーター	取替 取替 取替	20年 35年 40年	硬化塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管 硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手） ステンレス鋼管			○		
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 取替	8年 15年	オーバーホール			○		
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 取替	20年 30年	配管用炭素鋼鋼管 ターボエボキシ塗装鋼管 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			○		
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 ターボエボキシ塗装鋼管 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			○		
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替 取替 取替	50年 25年 30年	鑄鉄管 排水用 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 取替	8年 15年	オーバーホール			○		

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 ガスメーター	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管		○		
		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 非常用照明器具内備蓄電池	取替	15年			○	○	
		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 全構成機器	補修	15年					○
		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、ピット式）、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 囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年				○	○
		取替	20年			○		○
		取替	20年				○	
②付属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年					○
		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 給湯・暖房器、バランス釜 換気扇	取替	15年			○		
		取替	15年					○
		取替	20年					○

8-4 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) 建替事業の実施スケジュール

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2団地である。

■ 建替事業スケジュール

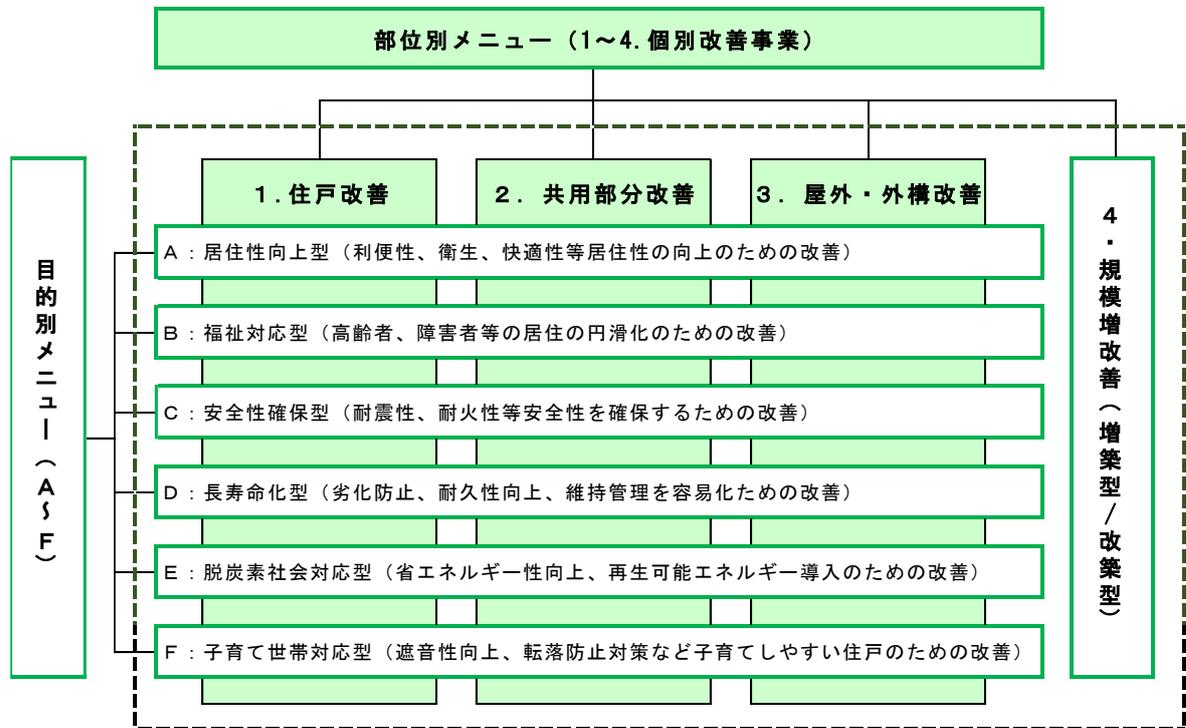
	種別	構造	現況戸数	建設年度	事業手法	工事内容	前期					後期				
							R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
							2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
豊州団地	改良	簡二	74	S48~52	現地建替	除却			←74戸→							
		中耐5	90	S48~52		除却						解体設計	←30戸→	←30戸→	←30戸→	
						調査・設計				←48戸→						
		高耐6	48	H27、H30		建設	←30戸→				←48戸→					
大峰団地	一般	簡平	53	S46、S47	現地建替	除却				←30戸→				←30戸→		
	改良	簡二	381	S45~S47		調査・設計		←36戸→				←30戸→		←30戸→		
		高耐	88	H29、R4		建設			←36戸→				←30戸→	←30戸→		

8-5 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。個別改善は以下の4つの手法がある。

■個別改善実施メニュー



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化を進める。

(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	-

④脱炭素社会対応型

- ・ゼロカーボンニュートラルの実現を目指し、ZEH 水準の採用、太陽光発電の設置を実施する。

(改善事業の項目例)

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
外断熱、内断熱化 省エネサッシ 二重サッシ 等	太陽光発電設置(原則)	-

⑤子育て世帯対応型

- ・子育て世帯が、子育てしやすい住宅の改善等を実施する。

(改善事業の項目例)

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
床の遮音性の向上 転落防止対策 広い間取りの変更 広い浴槽の設置等 2戸1改善 等	-	-

(2) 改善事業の実施スケジュール

本計画において、今後 10 年間で実施する改善事業は、昭和 50 年～60 年代、平成初期に建設された中耐の団地 5 箇所を対象とする。

■改善事業スケジュール

	種別	構造	現況戸数	建設年度	事業手法	事業内容	前期					後期						
							R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15		
							2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
麦田団地	特目	中耐3	102	S54～S56	長寿命化型	屋根・外壁改修		←	→									
								調査・設計	102戸									
東田原	特目	中耐3	162	S57～S60 H3	長寿命化型	屋根・外壁改修			←	→								
									調査・設計	162戸								
第二米田	特目	中耐4	42	H3	長寿命化型	屋根・外壁改修				←	→							
										調査・設計	42戸							
手の浦	特目	中耐3	12	H4	長寿命化型	屋根・外壁改修				←	→							
										調査・設計	12戸							
東洋団地	一般 特目	中耐5	180	S52～S58	長寿命化型	屋根・外壁改修					←	→						
										調査・設計	60戸	60戸	60戸					

(3) 改善事業の概算事業費

①個別改善

- ・各団地とも躯体の安全性を維持するため、基本的に長寿命化型改善を実施する

②単価設定

- ・項目ごとの単価設定は、これまでの実績と物価上昇を見据え、次のように設定する。

項目	単価(千円/戸)
屋上防水	800
外壁改修	1,300
調査・設計費	工事費の4%

③概算事業費

	種別	構造	現況戸数	事業手法	事業内容	事業費 (千円/ 戸)	前期					後期					計
							R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	
							2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
麦田団地	特目	中耐3	102	長寿命化型	調査・設計	-		8,500								8,500	
					屋根防水	800			81,600							81,600	
					外壁改修	1,300			132,600							132,600	
東田原	特目	中耐3	162	長寿命化型	調査・設計	-			13,600							13,600	
					屋根防水	800				129,600						129,600	
					外壁改修	1,300				210,600						210,600	
第二米田	特目	中耐4	42	長寿命化型	調査・設計	-				88,200						88,200	
					屋根防水	800					33,600					33,600	
					外壁改修	1,300					54,600					54,600	
手の浦	特目	中耐3	12	長寿命化型	調査・設計	-				1,000						1,000	
					屋根防水	800					9,600					9,600	
					外壁改修	1,300					15,600					15,600	
東洋団地	一般特目	中耐5	180	長寿命化型	調査・設計	-					15,100					15,100	
					屋根防水	800						48,000	48,000	48,000		144,000	
					外壁改修	1,300							78,000	78,000	78,000		234,000
計							0	8,500	227,800	340,200	89,200	128,500	126,000	126,000	126,000	0	1,172,200

※調査設計費：工事費の4%

8-6 管理手法別の管理戸数

(町営住宅：2,383戸、政策空き家除く戸数1,933戸)

		1~5年 (令和6~10年)	6~10年 (令和11~15年)	合計
公営住宅管理戸数		1,800戸	1,700戸	—
内訳	新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	維持管理予定戸数	1,686戸	1,640戸	—
	うち計画修繕対応戸数	1,422戸	1,406戸	—
	うち改善事業予定戸数	264戸	234戸	498戸
	個別改善事業予定戸数	264戸	234戸	498戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	うちその他戸数	0戸	0戸	0戸
建替事業予定戸数		114戸	60戸	174戸
用途廃止予定戸数		133戸	100戸	233戸

9 ライフサイクルコストと縮減効果の算出

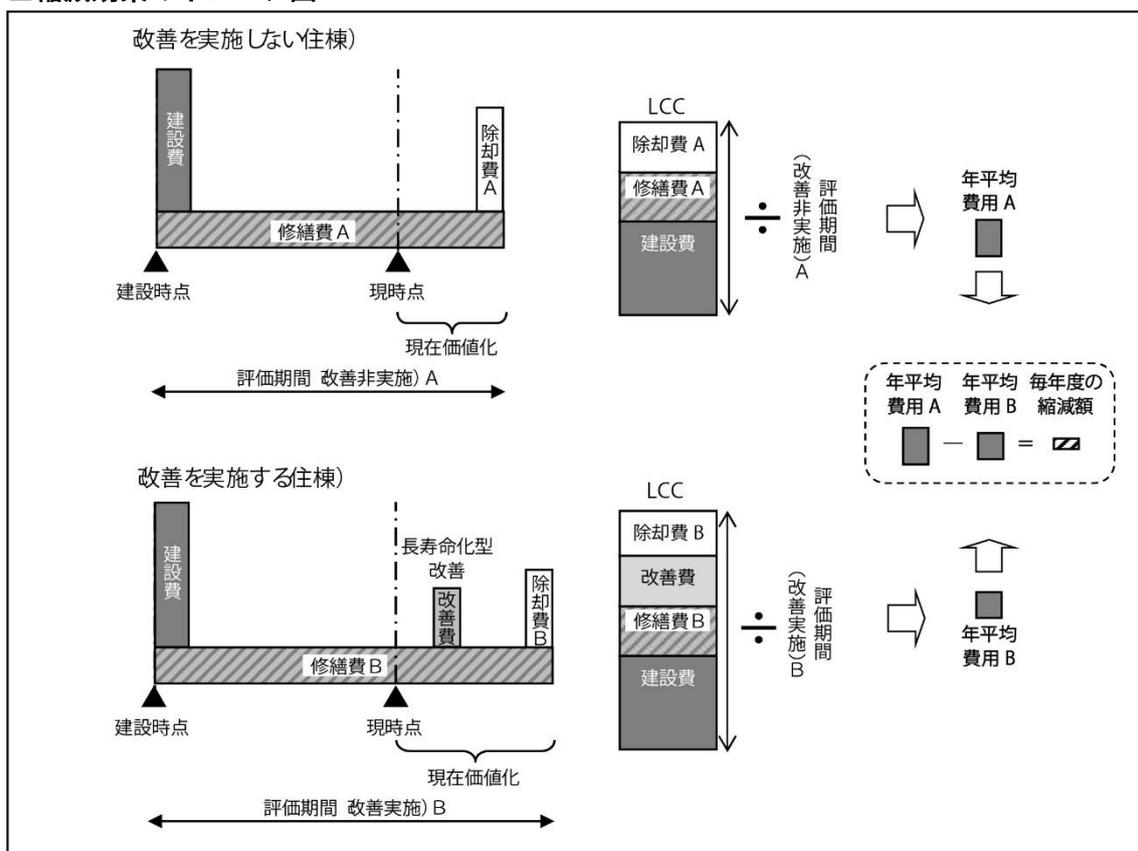
9-1. ライフサイクルコスト算出の考え方

- 長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象にしたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的考え方は下図のとおりである。
- 基本的に長寿命化型改善事業を実施し、100年使用する場合と長寿命化型改善を実施せず、70年で建替えた場合との住棟単位・年当たりコストの比較を行う。
- 現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会割引率4%/年を適用して現在価値化する。

○現時点以後の経過年数における「将来の改善費、修繕費、除却費」bの現在価値＝ $b \times c$

a：現時点以後の経過年数
 b：将来の改善費、修繕費、除却費
 c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
 d：社会的割引率 0.04（4%）

■縮減効果のイメージ図



9-2. 計画の手順

(1) 算定条件

<計画前モデル>

$$\text{LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 1}{\text{評価期間 (改善非実施)}}$$

※1：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

①建設費

- ・推定再建築費を採用する。

②修繕費

- ・建設後、評価期間（改善非実施）未までに実施した修繕工事費。
- ・長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。

③評価期間（改善非実施）

- ・改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。
- ・中層耐火構造においては 70 年とする。

④除却費

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費



<計画後モデル>

$$\text{LCC (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) + \text{改善費} \times 2}{\text{評価期間 (改善実施)}}$$

※2：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間に要するコスト

①建設費

- ・推定再建築費を採用する。

②改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額

③修繕費

- ・建設後、評価期間（改善実施）未までに実施した修繕工事費。
- ・長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。

④評価期間（改善実施）

- ・改善事業を実施する場合に想定される管理期間。
- ・中層耐火構造においては 100 年とする。

⑤除却費

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費

(2) 団地別の縮減効果

・今後、10年間で改善する5団地、27住棟のライフサイクルコストの縮減効果を示したのが下表です。改善事業にLCCはプラスとなっており、縮減効果がみられる。なお、ライフサイクルコストの算定にあたって、下記の条件で算出している。

①国土交通省のライフサイクルコスト算定プログラムを用い、管理期間は改善非実施（計画前モデル）を70年、改善実施（計画後モデル）を100年に設定して算出している。

②項目ごとの費用は現在価値化係数を乗じて現在価値に置き換えたものとなっている。

<縮減効果（計画前-計画後）>

団地名	構造	住棟 番号	管理 戸数	種類	⑤	⑪	⑫	⑬
					計画前 LCC (円/戸・年)	計画後 LCC (円/戸・年)	年平均縮減額 (⑤-⑪) (円/戸・年)	住棟当たりの年平均 縮減額 (⑫×戸数) (円/棟・年)
麦田団地	中耐3	A棟	18	特目	241,238	185,817	55,421	997,587
		B棟	18	特目	241,238	185,817	55,421	997,587
		C棟	18	特目	236,386	182,132	54,254	976,578
		D棟	12	特目	236,386	182,132	54,254	651,052
		E棟	18	特目	255,682	191,932	63,750	1,147,505
		F棟	18	特目	255,682	191,932	63,750	1,147,505
東田原団地	中耐3	100棟	12	特目	255,903	191,572	64,331	771,972
		200棟	12	特目	255,903	191,572	64,331	771,972
		300棟	12	特目	260,970	194,722	66,248	794,973
		400棟	12	特目	260,970	194,722	66,248	794,973
		500棟	18	特目	260,970	194,722	66,248	1,192,459
		600棟	18	特目	257,250	191,815	65,435	1,177,829
		700棟	18	特目	257,250	191,815	65,435	1,177,829
		800棟	18	特目	255,524	190,296	65,228	1,174,112
		900棟	12	特目	255,524	190,296	65,228	782,741
		1000棟	12	特目	255,524	190,296	65,228	782,741
		1100棟	18	特目	209,701	158,195	51,507	927,123
第二米田団地	中耐3	100棟	18	特目	255,903	191,276	64,627	1,163,288
		200棟	12	特目	217,367	162,439	54,928	659,134
		300棟	12	特目	217,367	162,439	54,928	659,134
手の浦団地	中耐3	100棟	12	特目	223,714	167,033	56,681	680,170
東洋団地	中耐5	1棟	30	特目	247,109	189,076	58,033	1,740,992
		2棟	30	公営	293,032	265,119	27,913	837,389
		3棟	30	公営	279,379	253,081	26,298	788,931
		4棟	30	公営	296,948	260,612	36,336	1,090,077
		5棟	30	公営	297,214	260,511	36,703	1,101,091
		6棟	30	公営	303,035	261,273	41,763	1,252,882

<参 考：豊州団地建替事業の LCC 算定>

(1) 改善条件

- 豊州団地の中耐5階建ては、耐用年限が1/2以上経過しており、著しく劣化していることから建替事業となった。
- 今回の計画期間10年間では既存住棟の除却だけを実施し、建替事業は11年以降の実施を予定しているが、建替えた場合と同等に住みやすい住宅とするため、長寿命化改善型、居住性向上確保型、福祉対応型を取り入れた改善を実施した場合を想定し、下記のような改善内容によるLCC算定を行う。

	改善内容	戸当り単価
長寿命化型	外壁・屋根防水	2,000 千円
	鉄部塗装	100 千円
	給湯器更新	300 千円
居住性向上型	浴室のユニット化	3,000 千円
福祉対応型	EV 設置（階段室毎に設置）	2,000 千円 (1 基 20,000 千円/10 戸)

(2) 建替事業の計画戸数

実際の計画戸数は未定であるが、下記の条件で設定する。

- 従前戸数 30 戸
- 建替戸数 30 戸（同戸数の建替とする）

(3) 算出結果

■住棟諸元

団地名	豊州
住棟番号	1
戸数	30
構造	中耐階段室型
建設年度	S48
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	51

1棟	評価時点(和暦)
	h36

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	500,000 円/戸	56年
床防水		
外壁塗装等	1,500,000 円/戸	56年
鉄部塗装等	100,000 円/戸	56年
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1,050,000 円/戸	56年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器	300,000 円/戸	56年
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守	20,000 円/戸	56年
EV更新	2,000,000 円/戸	56年
流し台		
浴室ユニット等手摺設置	3,000,000 円/戸	56年
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	8,470,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	56年
床防水		
外壁塗装等	1	56年
鉄部塗装等	1	56年
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	56年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器	1	56年
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守	1	56年
EV更新	1	56年
流し台		
浴室ユニット	1	56年
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	8	—

除却費	1,500,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	70 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	4,176,959 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	1,296,618 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,473,578 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	5,489,480 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,500,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.475	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	711,964 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	166,786 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	100 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	2,184,971 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	921,792 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	5,440,139 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	8,470,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	6,961,723 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	5,489,480 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,500,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.146	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	219,512 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	181,109 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	-14,323 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	-429,675 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

- ・縮減効果はマイナス 14,323 円/戸・年となり、長寿命化事業等の LCC 縮減効果はないとの結果となった。

<参考：委員会の経緯>

日程	委員会	協議事項
令和5年11月8日	第1回 委員会	<ol style="list-style-type: none"> 1. 町営住宅のストックの状況 2. 団地集約化の方針 3. 事業の進捗状況 4. 目標管理戸数について
令和5年12月19日	第2回 委員会	<ol style="list-style-type: none"> 1. 前回委員会の指摘事項について <ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化計画策定の根拠・必要性 ・ZEH基準の内容 豊州団地のZEH適用について ・進捗状況について ・目標管理戸数について 2. 集約・建替について <ul style="list-style-type: none"> ・前回の提案についての確認 ・豊州団地について
令和6年1月17日	第3回 委員会	<ol style="list-style-type: none"> 1. ZEH基準について 2. 目標管理戸数について 3. 団地集約化について 4. 建築スケジュールについて 5. 改善事業について
令和6年2月7日	第4回 委員会	<ol style="list-style-type: none"> 1. 県住宅計画課指摘に関する報告 2. 報告書(案)の確認 3. パブリックコメントの結果報告

<参考：委員会の構成>

	氏 名	備 考
委員長	宮田 等	副町長
副委員長	手嶋 康文	総務課長
委員	坂本 宗之	財政課長
委員	森田 満	企画情報課長
委員	村坂 定一	事業課長
委員	奥田 哲也	人権推進課長兼隣保館長
委員	渡邊 文雄	防災管財課長
委員	森元 幸吉	事業課建築係長
委員	沖 弥生	財政課財政係長
事務局	住宅環境課 大森 雅弘 久井 隆臣 伊藤 遥平 池田 萌泰 事業課 元木 伸治 荒木 智大	

川崎町営住宅長寿命化計画

令和6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
