

平成30年度
川崎市公共事業評価審査委員会

住宅市街地総合整備事業

川崎中野島地区地域居住機能再生計画
再評価について

平成30年11月26日
川崎市まちづくり局住宅政策部

1. 本市の市営住宅

市営住宅(公営住宅)とは

国及び地方公共団体が協力して健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(公営住宅法第一条)

公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省住宅局)

「第4次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画」 (市営住宅等長寿命化計画)【平成29年度～平成38年度】

- 住宅確保要配慮者の居住安定確保のため、計画に基づき市営住宅等ストックの効率的な整備・管理を行っている

1. 本市の市営住宅

市営住宅の区別団地数・管理戸数

	市営住宅	
	団地数	管理戸数
川崎区	12	1,180
幸区	21	3,849
中原区	7	630
高津区	24	4,499
宮前区	12	4,363
多摩区	9	2,036
麻生区	2	326
計	87	16,873

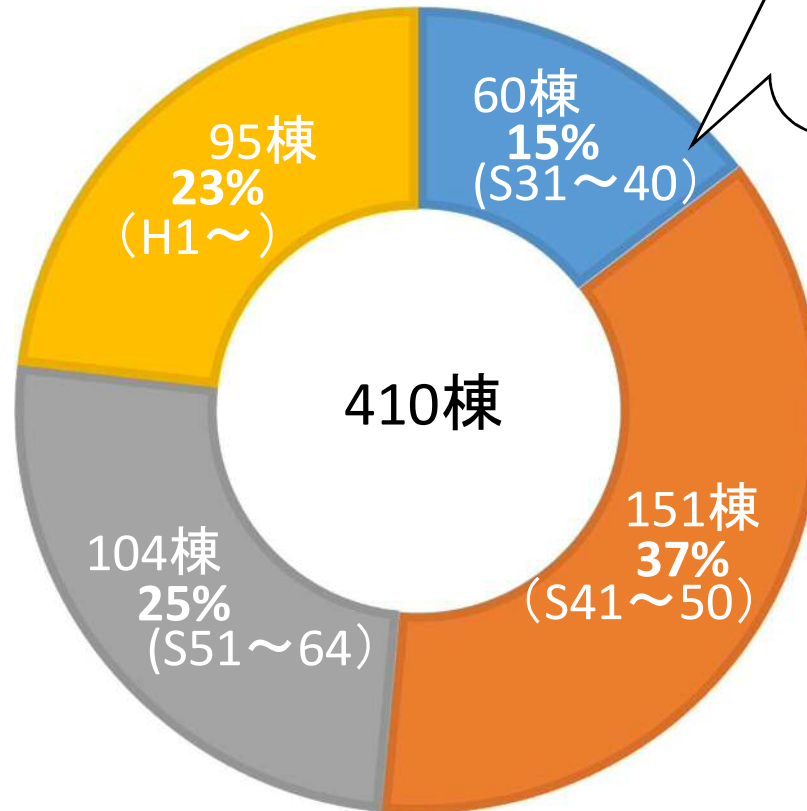
平成30年4月1日現在

近年の応募倍率

年度	募集戸数	応募者数	応募倍率
H29	974	8,584	8.9
H28	959	9,074	9.5
H27	657	9,262	14.1
H26	589	9,204	15.6
H25	399	9,461	23.7
H24	425	9,471	22.6
H23	410	7,594	18.5

1. 本市の市営住宅

管理開始年代別棟数
(平成26年4月1日)



市営中野島住宅竣工
昭和38年:3棟
昭和39年:2棟
昭和40年:3棟

凡例

- S31~40
- S41~50
- S51~64
- H1~

2. 市営住宅等の整備・管理の方針

- (1) 世帯動向を見据えた**当面の管理戸数の維持**
- (2) 長寿命化改善及び**建替事業の計画的な推進**
- (3) 団地再編・集約及び建替・運営手法の検討
- (4) 将来の世帯数の減少等需要の変化に対応した供給
- (5) 市営住宅の入居制度の改善
- (6) **地域包括ケアシステムの構築に向けた取り組みのための敷地及び建物の活用推進**
- (7) 地域に向けた市営住宅等の有効活用及び維持管理の推進

出典：第4次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画（平成29年3月）

3. 地域居住機能再生推進事業

住宅市街地総合整備事業

既成市街地において、地域の居住機能の再生等を図るため、住宅や公共施設の整備等を総合的に行う事業について、地方公共団体等に対し、国が必要な助成を行う。

地域居住機能再生推進事業

高齢化の著しい大都市周辺部において、居住機能の集約化とあわせた子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、大規模団地等の地域居住機能を再生する取組みを支援するため、平成25年度に創設。

公営住宅等整備事業

4. 公営住宅等整備事業の背景及び目的

- ・市営中野島住宅は、建設後50年を経過
- ・社会福祉施設、公園等公共施設等の不足



- ・団地の老朽化、団地居住者の高齢化
- ・団地周辺も含めた住環境の向上が必要



川崎中野島地区地域居住機能再生計画の策定(H26)

- 重点整備地区である市営中野島住宅の効率的・効果的な建替え
- 公園の整備、団地余剰地等への高齢者・子育て世帯のための社会福祉施設の導入



高齢者等が健康で安心して住み続けられる環境整備
地域の居住機能の再生推進に寄与

5. 川崎中野島地区地域居住機能再生計画

位置図

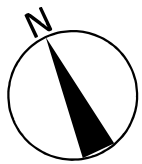
川崎中野島地区地域居住機能再生計画



平均年齢

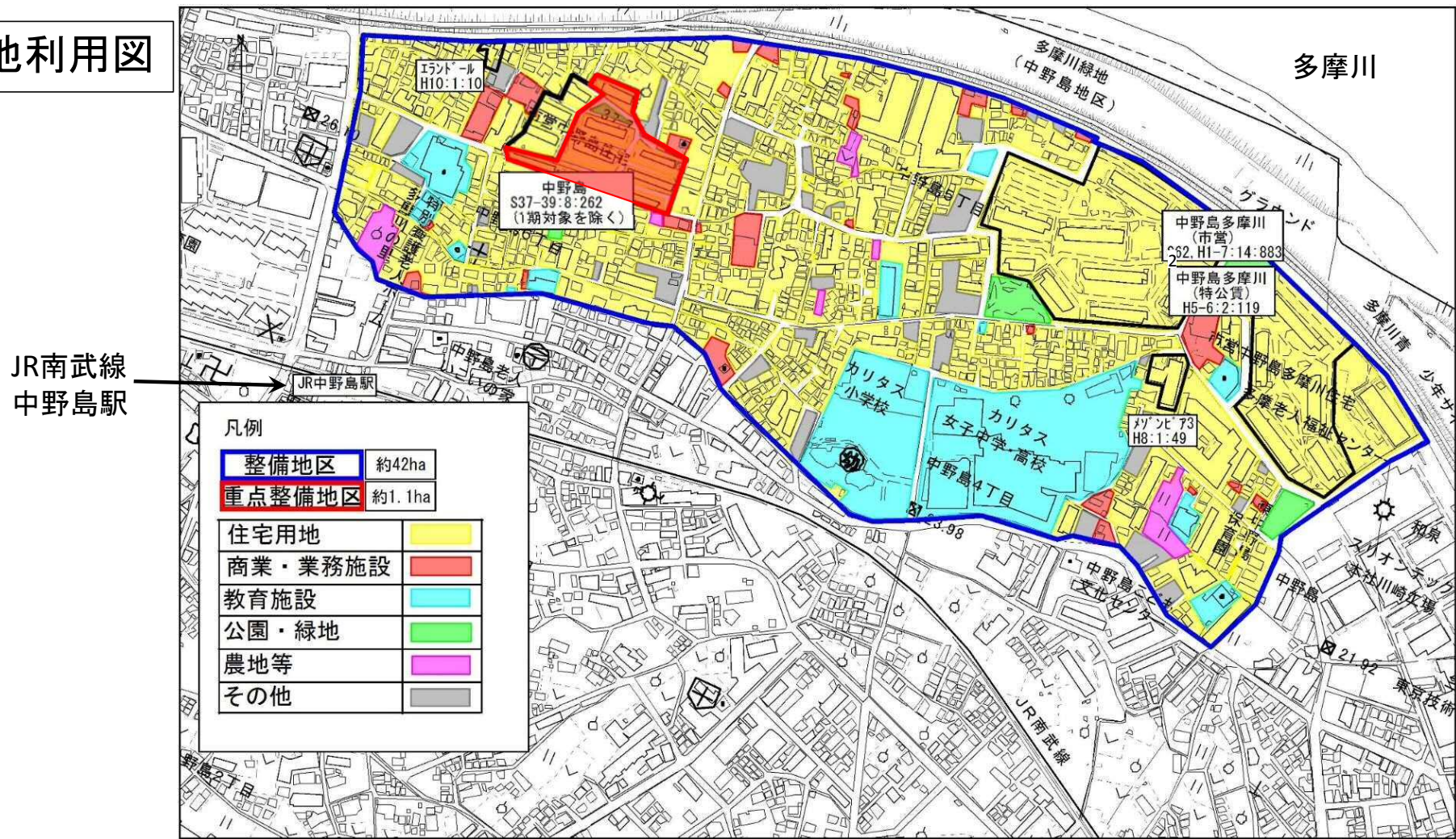
	平成27年
川崎市	42.8歳
多摩区	42.4歳
中野島	46.5歳

国勢調査（平成27年）



5. 川崎中野島地区地域居住機能再生計画

土地利用図



5. 川崎中野島地区地域居住機能再生計画

整備地区図

・特定優良賃貸住宅

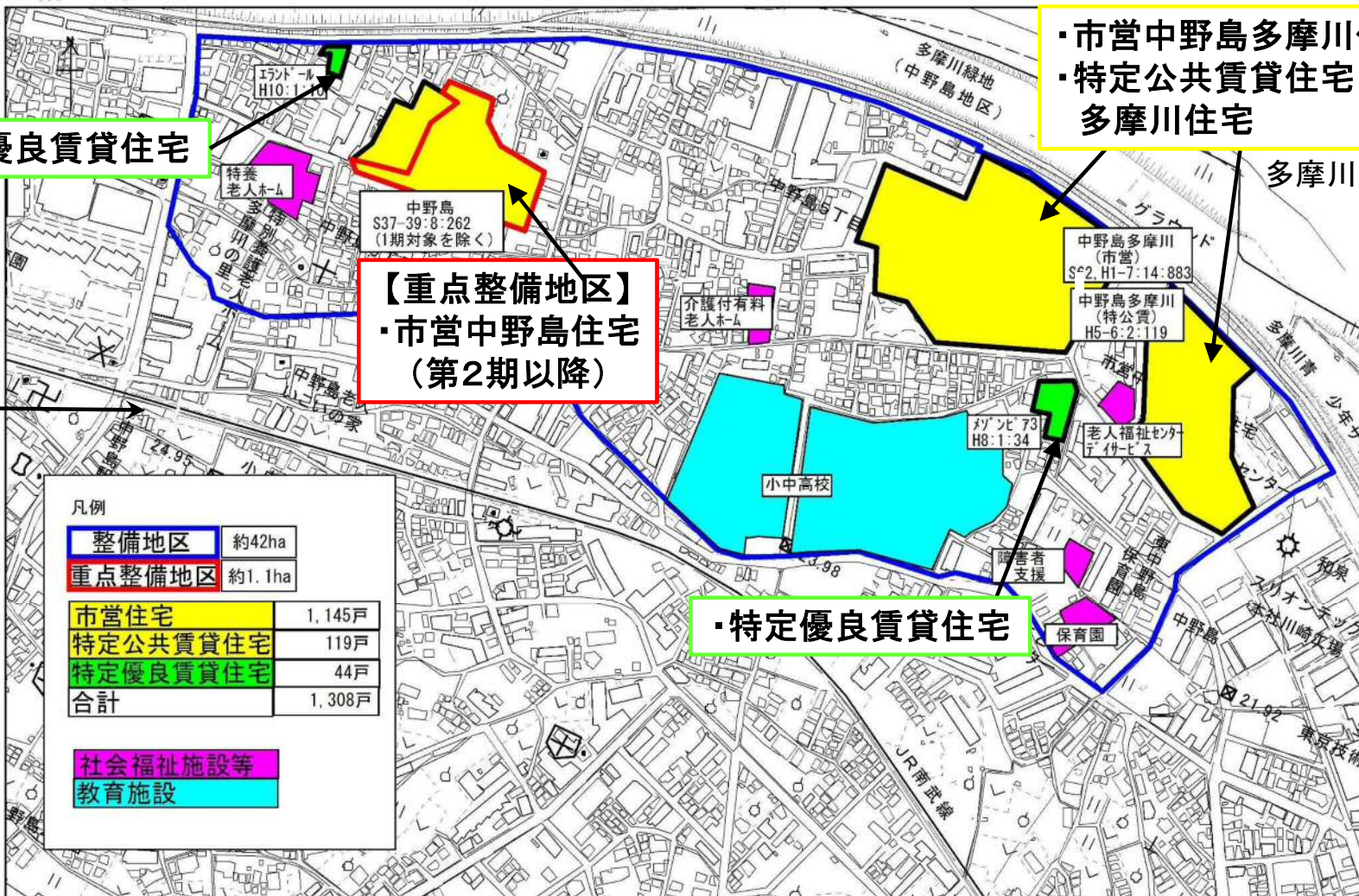
・市営中野島多摩川住宅
・特定公共賃貸住宅中野島多摩川住宅

【重点整備地区】
・市営中野島住宅
(第2期以降)

・特定優良賃貸住宅

JR南武線
中野島駅

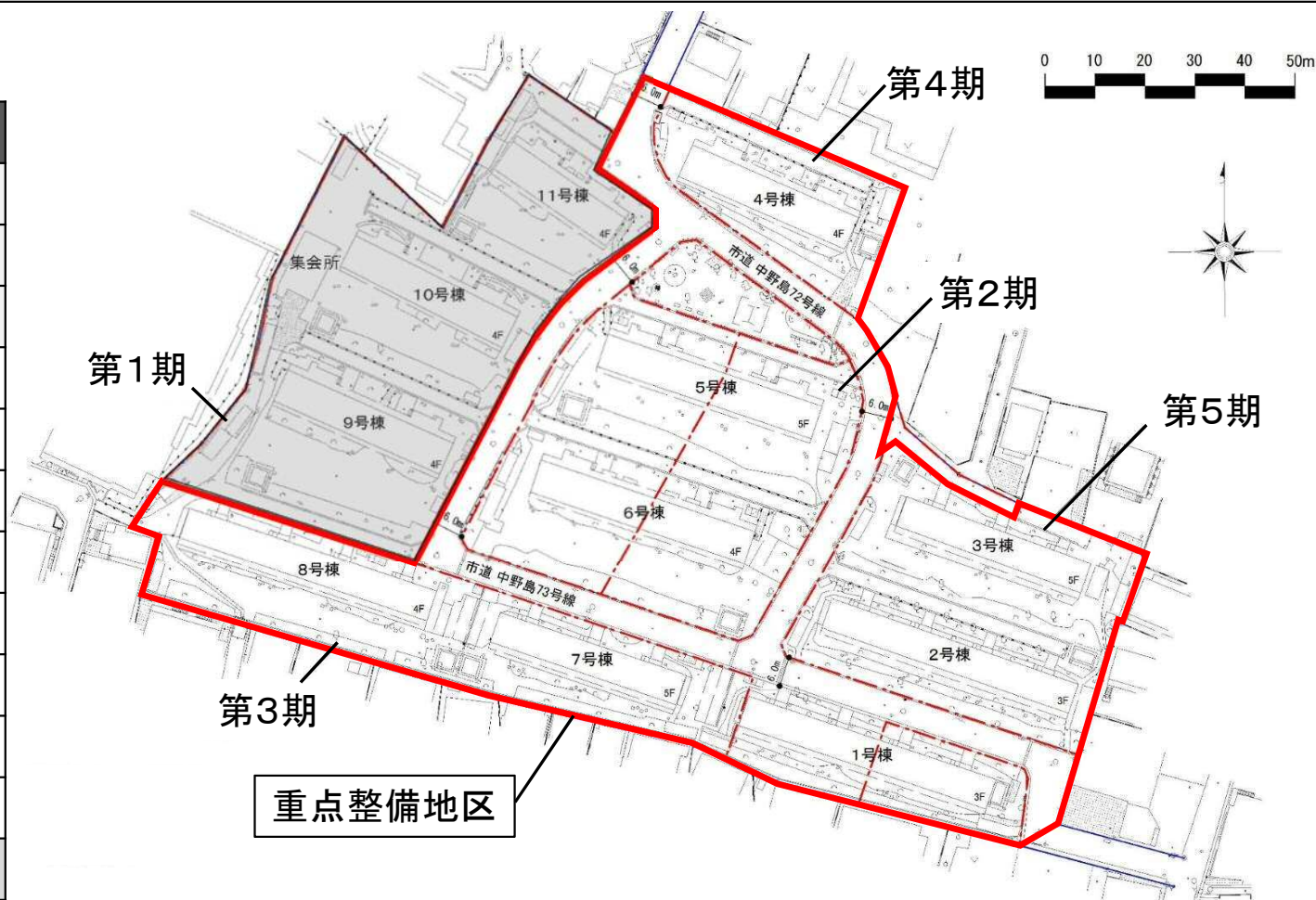
凡例	
整備地区	約42ha
重点整備地区	約1.1ha
市営住宅	1,145戸
特定公共賃貸住宅	119戸
特定優良賃貸住宅	44戸
合計	1,308戸
社会福祉施設等	
教育施設	



5. 川崎中野島地区地域居住機能再生計画

建替前配置図

建替期	旧号棟	戸数
第1期	9号棟	32
	10号棟	32
	11号棟	24
第2期	5号棟	50
	6号棟	40
第3期	1号棟	24
	7号棟	30
	8号棟	32
第4期	4号棟	32
第5期	2号棟	24
	3号棟	30
		350



5. 川崎中野島地区地域居住機能再生計画

○解体前住棟



5. 川崎中野島地区地域居住機能再生計画

■整備地区の課題

- (1) 市営中野島住宅の老朽化(築50年超)
- (2) 市営住宅居住者の高齢化
- (3) 社会福祉施設の不足 ⇒ 導入検討の必要
- (4) 公園確保など、周辺の住環境の向上の必要
- (5) 整備地区内の特定優良賃貸住宅及び特定公共賃貸住宅の空き室の増加

5. 川崎中野島地区地域居住機能再生計画

■整備地区の整備の方針

1、老朽化した団地の建替え及び

社会福祉施設の導入により、

居住機能を向上させる。

2、建替えに伴い**駐車・駐輪施設**、

集会所、**公園**などの整備を行い、

安全で快適な市街地形成を図る。

3、市営住宅に**団欒スペース**を設ける

など**コミュニティの活性化**を図る。



5. 川崎中野島地区地域居住機能再生計画

■整備地区の整備の方針

- 4、市と市公社が連携し、建替えにあわせて特定優良賃貸住宅等の空き室を紹介するなど移転者に適切な住宅を斡旋し、円滑な事業推進に資する。
- 5、導入する社会福祉施設等と連携を図り、高齢者やこどもの見守り活動の拠点作りを行うこと等により、地域の居住機能の再生を図る。

5. 川崎中野島地区地域居住機能再生計画

■建替えスケジュール

事業年度	第2期 (H26~H27)		第3期 (H28~H29)	第4期 (H30~H31)	第5期 (H32~H33)	(H34~)
号棟名	5号棟	4号棟	3号棟	2号棟	1号棟	関連公益 施設整備
構造・階数	RC造 5階	RC造 5階	RC造 3階	RC造 3階	RC造 5階	
住戸 タイプ別 戸数	1DK:24 2DK:20 3DK: 5	1DK:26 2DK:20 3DK: 8 集会所:1棟 (150.05m ²)	1DK:24 2DK:12 3DK:12	1DK: 6 2DK:12 3DK: 3	1DK:35 2DK:16 3DK: 7 1DK(車いす):3 2DK(車いす):2 公園	
合計戸数	49	54	48	21	63	

※第3期3号棟まで竣工済

※第1期6号棟1DK:78、2DK:38、3DK:3戸 計117戸

第1期6号棟含む 計352戸

6. 事業費規模（単位：百万円）

費用	金額	財源内訳
総事業費	4,070	(国 2,025 川崎市 2,045)
執行金額	2,352	(国 1,166 川崎市 1,186)
残事業費	1,718	(国 859 川崎市 859)

7. 事業の効果

■整備地区の整備の方針及び実績

方針	整備内容等	計画内容	実勢内容	実績年度	今後の予定
1、建替え及び社会福祉施設等の導入による地域の居住機能の向上	・EV設置 ・ユニバーサルデザイン仕様等	建物仕様に組み込む	3、4、5号棟	H29年度 現在	2号棟 1号棟
	余剰地への社会福祉施設等導入	調整中(特別養護老人ホーム、地域密着型サービス施設、障害者通所施設、保育園等)			H34年度以降
2、団地の建替えに伴い駐輪・駐車施設を充実させ、集会所、公園を整備することにより良好な環境の形成・保全に努めるとともに、 <u>雨水抑制施設</u> や <u>道路整備</u> など安全で快適な市街地形成を図る	駐車・駐輪施設	駐車場:46台 駐輪場:352台	駐車場:19台 駐輪場229台	H29年度 現在	2号棟 1号棟
	集会所	1か所	1か所	H27年度	—
	公園	1か所			H32年度
	雨水抑制施設	5か所	3か所	H29年度 現在	2号棟 1号棟
道路	整備				H34年度

7. 事業の効果

■整備地区の整備の方針及び実績

方針	内容等	計画内容	実績内容	実績年度	今後の予定
3、市営住宅に団欒スペースを設けてたまり場を創出し、掲示板を設置して地域の情報を発信する等コミュニティの活性化を図る。	団欒スペース	5か所	3か所	H29年度 現在	2号棟 1号棟
	掲示板	6か所	4か所	H29年度 現在	2号棟 1号棟
4、市と公社が連携し建替えにあわせて特定優良賃貸住宅等の空き家を紹介するなどして、移転者に適切な住宅を斡旋し、円滑な事業推進に資する。	・居住者の希望に沿った仮移転及び本移転先の紹介	・中野島住宅、中野島多摩川住宅等の空き室の紹介	・251世帯（2期以降解体の居住世帯数）	～H28年度（解体終了年度）	—
	・特定優良賃貸住宅等の空き室の紹介	・高額所得者がいる場合、パンフレット等で紹介する。	・該当世帯無		

7. 事業の効果

■整備地区の整備の方針及び実績

方針	内容等	計画	実績
5、導入する社会福祉施設や周辺団体等、多様な主体による連携を図り、高齢者やこどもの見守り活動の拠点作りなどを行うこと等により、世代間コミュニティを形成し、安心して暮らすことのできる地域の居住機能の再生を図る	見守り活動等の拠点づくり	集会所を整備し、地域のコミュニティ形成に寄与する。	平成27年度に集会所を整備(再掲)
	余剰地(約500㎡)への社会福祉施設等導入(再掲)	調整中(H34年度以降)(再掲)	

居住者等がいきいき体操、健康卓球、健康麻雀、民謡、踊りなどに、市営中野島住宅の集会所を活用しており、地域のコミュニティ形成に寄与している。

7. 事業の効果【集会所】

○集会所の建替えによる、団地内活動の維持やコミュニティの活性化



建替え前集会所



エントランス



多目的トイレ



集会室



給湯室

7. 事業の効果【住棟外観】

○住棟及び外構の一体的な整備による良好な都市景観の創出

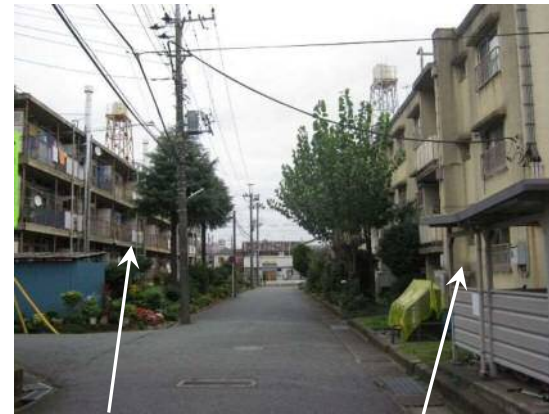


旧5号棟

旧6号棟



旧6号棟



旧6号棟

旧7号棟



新5号棟、集会所（H27年度竣工）



新4号棟（H27年度竣工）



新3号棟（H29年度竣工）

7・事業の効果【共用部】

- 駐車場、駐輪場、エレベータの設置による利便性の向上。
- 団欒スペース、掲示板の設置等によるコミュニティの活性化。



アプローチ・植栽



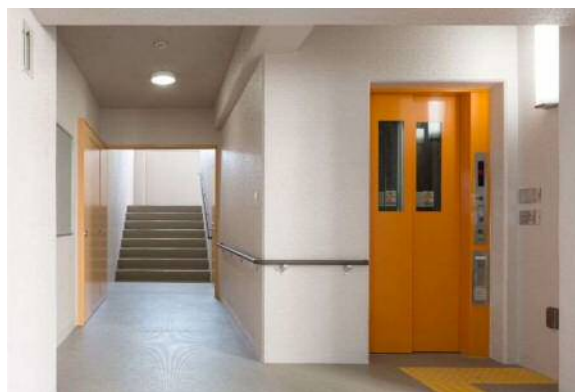
駐車場



駐輪場



アプローチ



エレベータホール



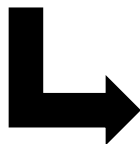
団欒スペース・掲示板（エントランス）

7. 事業の効果【住戸】

○段差の少ない框、手摺及び折り畳み椅子の設置



玄関

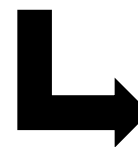


玄関・折り畳み椅子付

○避難経路の確保



ベランダ・洗濯機置場



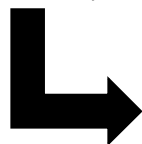
ベランダ

7. 事業の効果【居室】

○生活様式の変化に対応した現代的な間取りの採用



和室のみ



食事室兼台所



洋室



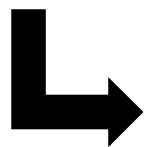
和室

7. 事業の効果【住戸の水廻り】

○システムキッチンの採用



台所

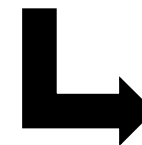


台所兼食事室

○ユニットバスの採用



浴室



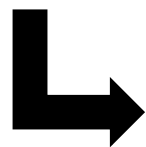
ユニットバス

7. 事業の効果【住戸の水廻り】

○洗面化粧台の採用



手洗器

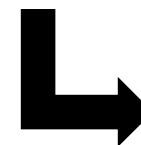


洗面所化粧台・洗濯機置場

○洋式便器の採用



和式便器



洋式便器

7. 事業の効果【集会所】

○集会所の建替えによる、団地内活動の維持やコミュニティの活性化



いきいき体操（集会所・集会室）

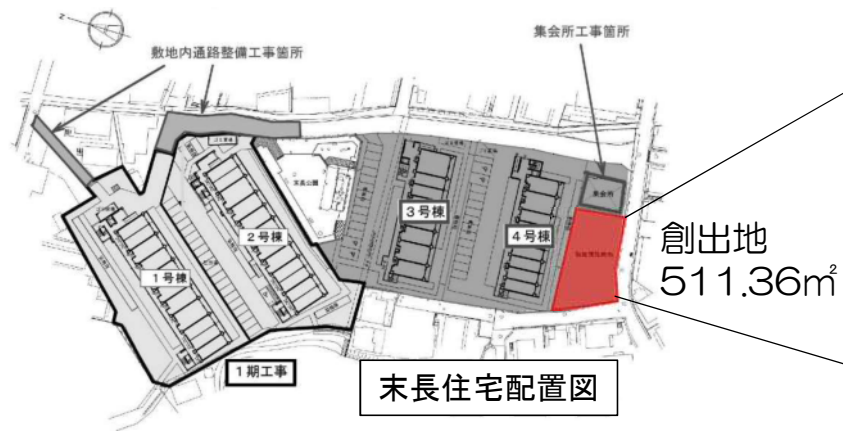
【いきいき体操】

多摩区の一一般介護予防事業の一つとして、週に一回二時間ほど、市営住宅の居住者、近隣住民が参加し行われている。

終了後は、お茶を飲みながら団欒している。区役所の地域支援担当から、区役所で行われる、認知症予防講座のお知らせをするなど、集会所を活用し、元気なうちから介護予防に取り組んでいる活用例。

7. 事業の効果事例【社会福祉施設用地】

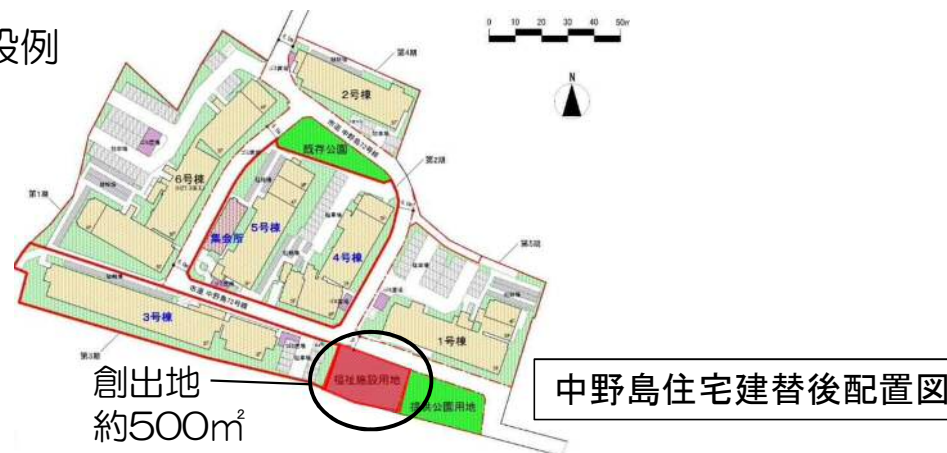
○社会福祉施設用地：保育園の活用事例（高津区・末長住宅）



【認可保育園】
民設民営 定員60人
開設：H30.4.1
敷地：511.36㎡
建物：513.86㎡
（鉄骨造2階建て）

○中野島住宅の社会福祉施設用地に導入検討中の施設例

- 地域密着型サービス
（小規模多機能型居宅介護、定期巡回等）
- 障害者通所施設
- 保育園 等



8. 現在の事業予定地

建替後配置図



新2号棟用地 (H31年度竣工予定)



新1号棟用地 (H33年度竣工予定)

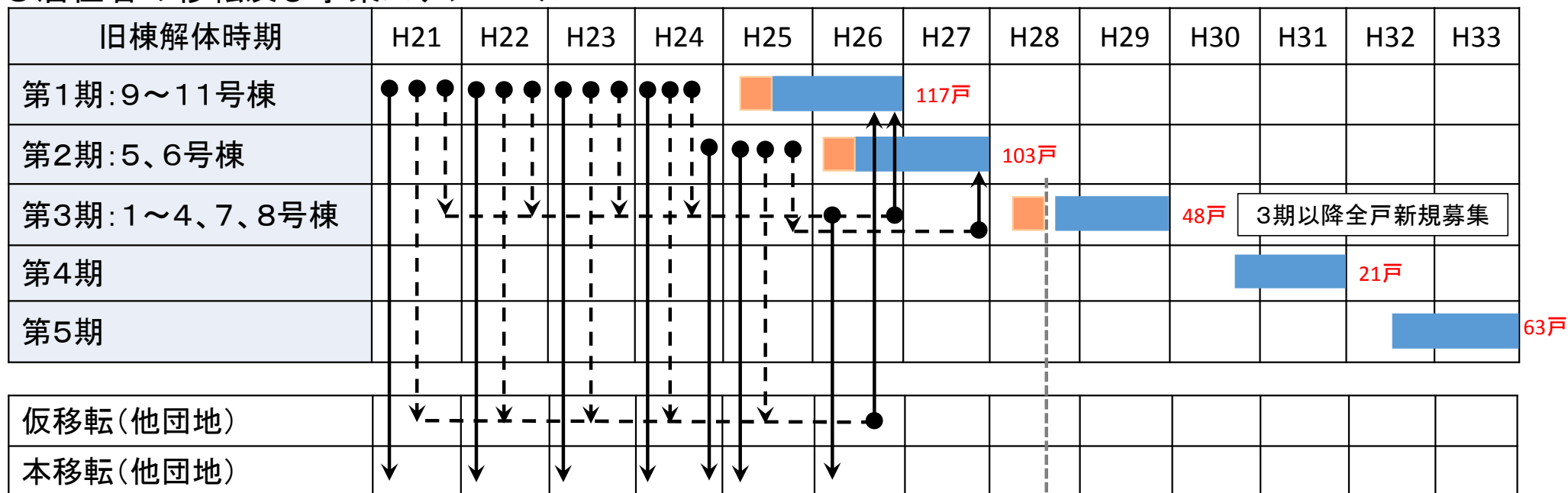


公園 (H32年度完了予定) 及び
社会福祉施設用地 (H34年度以降
整備予定)

9. 居住者の移転及び事業スケジュール

- ・ 建替え前全 11 棟 (350戸) ⇒ 建替え後全 6 棟 (352戸)
- ・ 居住者の仮移転及び本移転を伴いながら順次旧住棟を解体し、工事ヤードの確保を行いつつ、5工区に分けて建設し、順次共用開始している。

● 居住者の移転及び事業スケジュール



————→ 本移転: 1度の引っ越しで移転完了

- - - -> 仮移転: 1度仮住まい先に引っ越し、新築竣工後に本移転

← 旧棟解体終了

■ : 解体工事

■ : 新築工事

10. 川崎中野島地区地域居住機能再生計画

■現状の課題

- 1、重点整備地区である市営中野島住宅の入居者の世代構成の偏り。
- 2、整備地区内の特定公共賃貸住宅等の低水準な入居率。

10. 川崎中野島地区地域居住機能再生計画

■地域居住機能再生計画の目標

- 1、団地再生により地域活性化を目指し、市當中野島住宅の入居者を
バランスの取れた世代構成にする。
- 2、特定公共賃貸住宅等においても、入居率を向上させる。

10. 川崎中野島地区地域居住機能再生計画

■地域居住機能再生計画の目標

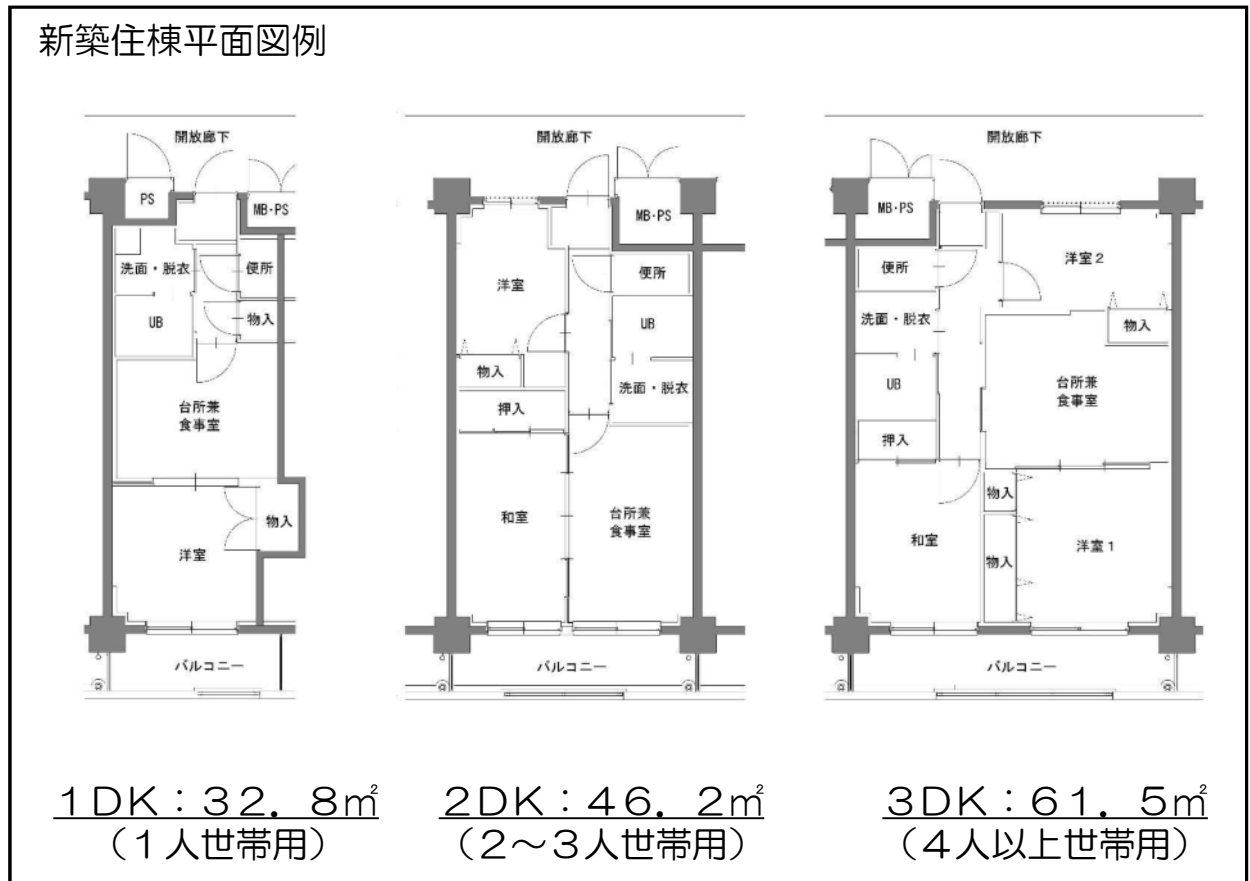
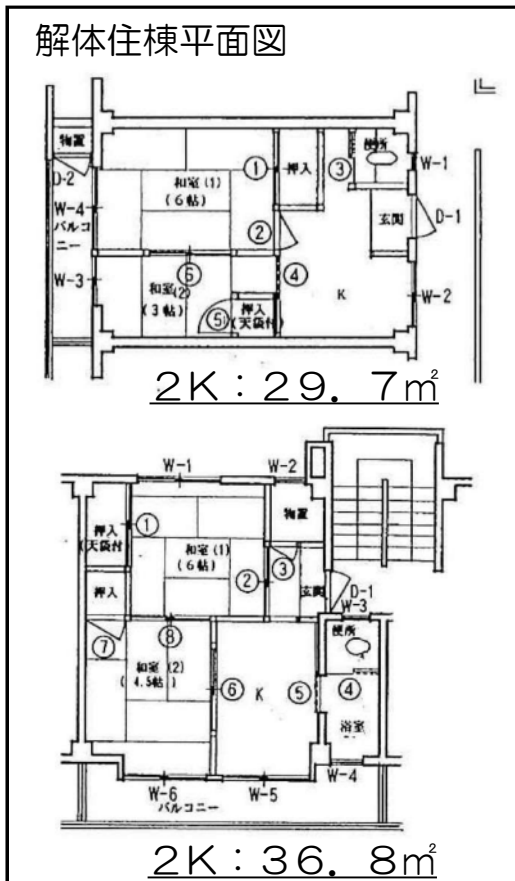
1. 団地再生による地域活性化を目指し、市営中野島住宅の入居者をバランスの取れた世代構成にする

●世代別人口比率較表

平成 27 年度末	年齢	川崎市	多摩区	中野島住宅
	0～19才	17.45%	16.20%	6.36%
	20～64才	63.25%	64.71%	36.19%
	65才以上	19.30%	19.09%	57.45%

10. 川崎中野島地区地域居住機能再生計画

○安心安全に生活を営める間取り、仕様、設備の導入



10. 川崎中野島地区地域居住機能再生計画

■地域居住機能再生計画の目標

1. 団地再生による地域活
 スの取れた世代構成にする

第3期以降の公募は、3階以上の2人以上の世帯向け
 住戸を、若年世帯及び子育て世帯向け住戸として募集

●世代別人口比率較表

平成27年度末	年齢	川崎市	多摩区	中野島住宅
	0～19才	17.45%	16.20%	6.36%
	20～64才	63.25%	64.71%	36.19%
	65才以上	19.30%	19.09%	57.45%
平成29年度末	年齢	川崎市	多摩区	中野島住宅
	0～19才	17.23%	15.77%	8.54%(第3期:22.47%)
	20～64才	63.06%	64.55%	34.15%(第3期:48.32%)
	65才以上	19.72%	19.68%	57.31%(第3期:29.21%)

10. 川崎中野島地区地域居住機能再生計画

■地域居住機能再生計画の目標

2. 特定優良賃貸住宅等においても、入居率を向上させる。

特定優良賃貸住宅 エランドールは、平成31年6月に制度の終了を迎える。

●市営住宅、特定優良賃貸住宅、特定公共賃貸住宅の入居率の推移

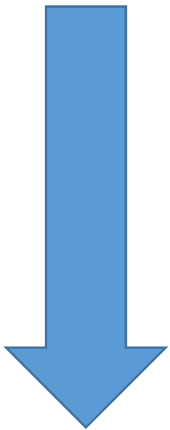
	市営中野島住宅	市営中野島多摩川住宅	特定公共賃貸住宅中野島多摩川	特定優良賃貸住宅メゾンピア3	特定優良賃貸住宅エランドール
	H28.3:117戸 H29.3:220戸 H30.3:385戸	883戸	119戸	34戸	10戸
平成27.3	—	97.2%	66.0%	76.5%	100.0%
平成28.3	96.1%	96.3%	61.7%	79.4%	100.0%
平成29.3	97.9%	94.8%	58.6%	52.9%	40.0%
平成30.3	97.9%	92.3%	56.4%	制度の終了	40.0%

11. 事業の必要性

公営住宅とは

国及び地方公共団体が協力して健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(公営住宅法第一条)

- 
- ・老朽化した市営住宅の順次建替えの必要性
(市営住宅等ストック総合活用計画における、建替えの位置づけ)
 - ・公園等の整備による良好な環境の形成及び保全の必要性
 - ・社会福祉施設の導入等による地域の居住機能向上の必要性
 - ・地域包括ケアシステム推進のためのコミュニティの活性化の必要性

建替え以外の代替案の可能性は低い

12. 再評価の視点（費用対効果B／Cの説明）

1. 算出手法

「公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法」
国土交通省住宅局住宅総合整備課（平成28年3月）

2. 評価の単位

団地単位（市営中野島住宅第2期以降の住宅整備）

3. 現在価値化の基準年次

事業採択年度：平成26年度

4. 評価対象期間

公営住宅法施行令第13条に定める耐用年限 耐火構造の住宅：70年

5. B／C算出の前提条件

社会的割引率：4%

12. 再評価の視点（費用対効果B／Cの説明）

6. 費用の範囲（Cost）

- ・**用地費**：評価時点に新たに取得したとみなす（固定資産税評価額÷0.7）
- ・**建設費**：駐車場の整備を含む公営住宅の建設に要する費用
- ・**修繕費**：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の算定手法に基づく修繕費
- ・**その他の事業コスト**：設計費、工事監理費等

7. 便益の範囲（Benefit）

- ・公営住宅による**収入（家賃）**及び**駐車場収入**
- ・評価対象期間終了時の**土地（評価時点の価格）**・**建物の残存価値（建設費の2割）**

8. 市営中島住宅建替えに関する費用便益の算出結果（B／C）

事業全体 0.8771 ≥ 0.8（費用便益費の目標値）

（便益53.42億、費用60.91億）

↑ 「公営住宅整備事業に係る
新規事業採択時評価手法」より

13. 対応方針案

1. 対応方針案

継続・~~継続(見直しの上)~~・~~申止~~・~~休止~~

2. 対応方針案の考え方

公営住宅の建替事業の必要性、費用対効果の算定結果、社会福祉施設等の導入による居住機能再生の観点などからも**事業継続が必要**

3. 今後の取組み

- ・建替え(第4期及び第5期)
- ・一部若年世帯向けの定期借家制度の導入
- ・特定公共賃貸住宅の有効活用に向けた検討
- ・社会福祉施設等の導入調整
- ・公園や道路等関連公益施設の整備

地域居住機能の再生