
令和7年度
川崎市公共事業評価審査委員会

地域居住機能再生推進事業
【川崎初山・南平地区】
再評価について

令和8年1月9日

川崎市まちづくり局住宅政策部

1. 本市の市営住宅の現状

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1条)

■市営住宅の役割

福祉施策等との連携や民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築に向けた取組を図りながら、住宅セーフティネットの中核として、既存ストックを最大限活用し、ライフステージに応じた低廉な住宅を提供する。

1. 本市の市営住宅の現状

■市営住宅を取り巻く現状と課題

(1) 需要への対応の必要性

- ・応募倍率が10倍前後の高い水準で推移
- ・狭小な住戸が多い高経年ストックの建替えに伴い、近年の居住水準に合わせ住戸を整備した結果、市営住宅全体の総床面積は増加傾向

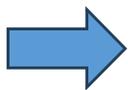
(2) 建物の老朽化の進行

- ・修繕費の増加
- ・令和22(2040)年前後に耐用年限が到来し、建替時期を迎える住宅が集中

(3) 社会環境の変化等への対応の必要性

- ・国内外における脱炭素化に向けた取組の加速化
- ・自然災害の激甚化・頻発化

(4) 市営住宅入居者の入居期間の長期化、高齢化の進行、単身世帯の増加



市営住宅の主な課題への対応

(1) 応募倍率が10倍前後の高い水準で推移するとともに、高経年ストックの建替えに伴い、総床面積が増加傾向であることへの対応

⇒本市の公共建築物については将来世代の負担に配慮した取組を行う必要があり、公共建築物全体の床面積を増やさないことを目指している

(2) 建替事業の平準化

(3) 脱炭素社会の実現(省エネ性能の水準引き上げ、太陽光発電設備設置等)

自然災害の激甚化・頻発化等への対応

(4) 世帯人員と住戸面積のミスマッチへの対応

若年世帯等の入居機会の確保

1. 本市の市営住宅の現状

■市営住宅の管理・利用状況の推移

	平成22年度	平成28年度	令和4年度	令和7年度
戸数	17,572戸	17,573戸	17,383戸	17,301戸
平均応募倍率	約18倍	約9.5倍	約11.5倍	約9.6倍（※）
築40年超の住宅	33.4%	43.5%	46.0%	52.9%
65歳以上の入居者割合	38.7%	48.4%	55.1%	56.0%
居住期間20年以上の入居者割合	—	52.0%	51.5%	50.1%
単身世帯の割合	32.6%	39.0%	46.9%	50.4%

（※）令和6年度時点のもの

（参考）世帯主の年齢構成別世帯数

年齢	市営住宅入居世帯					
	平成22年度		平成28年度		令和4年度	
	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率
25歳未満	19	0.1%	19	0.1%	28	0.2%
25～34歳	314	2.0%	247	1.6%	283	1.8%
35～44歳	1,251	8.0%	896	5.8%	699	4.4%
45～54歳	1,688	10.9%	1,629	10.5%	1,483	9.5%
55～64歳	3,216	20.7%	2,153	13.9%	1,784	11.4%
65歳以上	9,084	58.3%	10,559	68.1%	11,376	72.7%
計	15,572	100.0%	15,503	100.0%	15,653	100.0%

（参考）世帯人員別世帯数

世帯人数	市営住宅入居者					
	平成22年度		平成28年度		令和4年度	
	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率
1人	5,074	32.6%	6,056	39.0%	7,348	46.9%
2人	6,110	39.2%	6,073	39.1%	5,826	37.2%
3人	2,411	15.5%	2,088	13.4%	1,595	10.2%
4人	1,305	8.4%	875	5.6%	597	3.8%
5人以上	672	4.3%	446	2.9%	287	1.9%
計	15,572	100.0%	15,538	100.0%	15,653	100.0%

2. 市営住宅等ストック総合活用計画の概要

「第5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) 【令和5年度～令和14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

《市営住宅の整備・管理の基本方針》

(1) 世帯動向を見据えた当面の管理戸数の維持と総床面積の抑制

- ・福祉施策等と連携を図りながら、**民間賃貸住宅を活用**するとともに、管理戸数を維持。
- ・建替時には小規模住戸の割合を拡大するなど、高経年ストックの更新に伴う**総床面積の増加を抑制**。

(2) 建替事業及び長寿命化改善事業の計画的な推進

- ・耐用年限を迎える住棟が急増する令和22年前後の事業量を分散させるため、長寿命化改善事業により建物の長期活用を図るとともに、一部建替えを先行するなど、**中長期の事業量を平準化**。

(3) 整備及び管理のさらなる効率化等に向けた取組の推進

- ・団地の集約再編事業の着手に向け、具体的な対象団地の選定や事業計画等を推進。
- ・市の財政負担軽減のため、**民間活力導入に向けた取組を推進**。
- ・新築設計において、間取りや設備の納まり等に関する**標準プランを活用**。

(4) 社会環境の変化等に対応した供給

- ・省エネ性能の水準引き上げ、太陽光発電設備設置の標準化により、**省エネ化や再エネ導入を推進**
- ・浸水リスクを考慮した電気設備の設置など**災害リスクに対応した整備の検討**

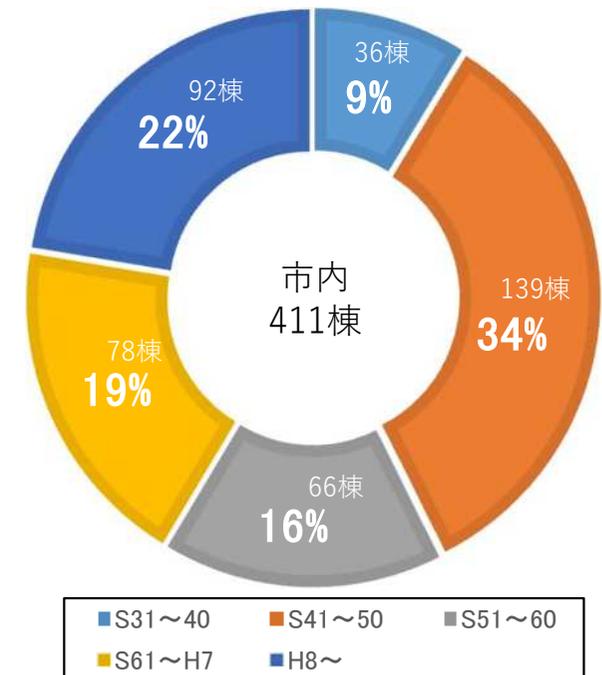
(5) より公平・的確な提供の推進

- ・優遇倍率の見直しなどを検討し、より**公平・的確な提供に向けた取組**を推進

(6) 市営住宅等の有効活用の推進

- ・福祉分野等と連携し、大規模な団地の建替えに伴う創出地を活用し、**福祉施策に資する社会福祉施設等を併設**。
- ・駐車場の空き区画でのコインパーキング導入やEV充電器の設置など、**市営住宅等の空きスペースの有効活用**に向けた取組を推進。

管理開始年代別棟数
(令和4年4月1日現在)



3. 地域居住機能再生推進事業【川崎初山・南平地区】の策定

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を支援**するため、国が**平成25年度**に創設

■ 初山・南平地区の課題

(地域居住機能再生計画書より抜粋)

- (1) 整備地区内の市営住宅の老朽化(築30~55年超)
- (2) 市営住宅居住者の高齢化の進行に伴う空き室の増加、高齢者対応、生活支援施設等の不足
- (3) 高齢者が健康で安心して住み続けられる環境整備の必要
- (4) 社会福祉施設の不足
- (5) 南平台共同住宅における大規模修繕やストック活用等の検討の必要
- (6) 公園確保など、周辺の住環境の向上の必要

川崎初山・南平地区地域居住機能再生計画の策定(令和3年度)

計画期間: 令和3年度~令和18年度

- 重点整備地区にある市営初山住宅の効率的・効果的な建替え及び市営南平耐火住宅等の長寿命化工事
- 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など

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

4. 地域居住機能再生推進事業【川崎初山・南平地区】の概要

■川崎市市営住宅等位置図(初山・南平)

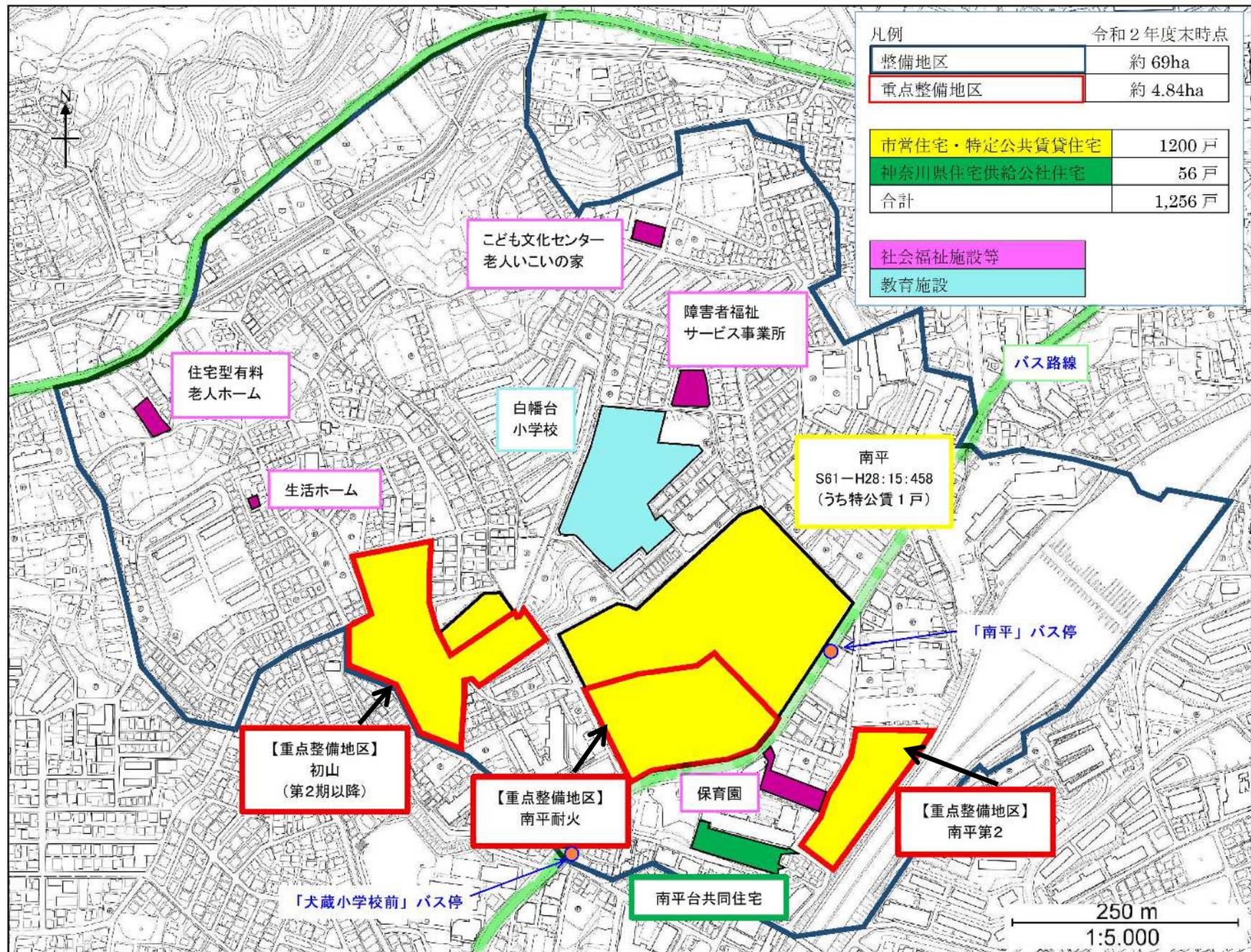
(第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画に位置付けた事業実施時期)

区	住宅	管理開始年度	敷地面積(m ²)	戸数	建替		長寿命化改善		用途廃止
					前期 R5~R9	後期 R10~R14	前期 R5~R9	後期 R10~R14	
宮前区	南平耐火	S37~39	45,219	324			○		
	初山	S40,H30	22,793	258	○	○			
	南平第2	S43	11,063	180			○		

川崎市市営住宅等位置図



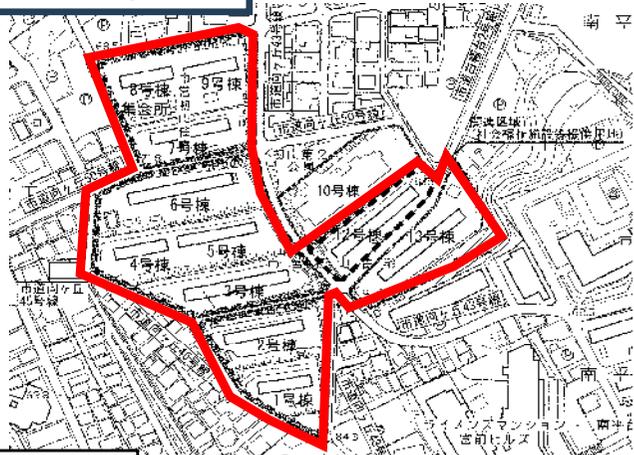
4. 地域居住機能再生推進事業【川崎初山・南平地区】の概要



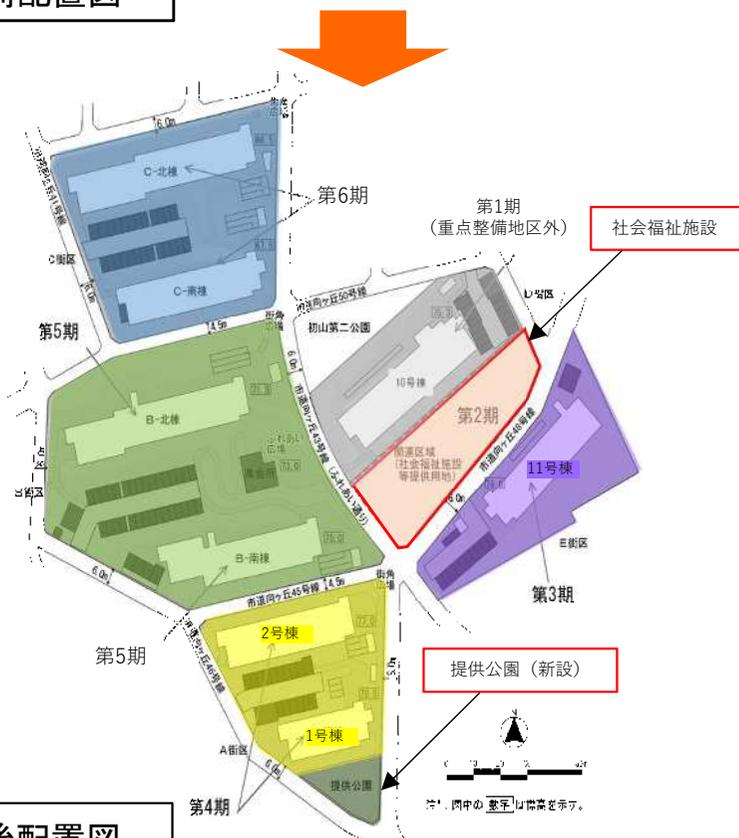
計画策定時(令和3年度)整備地区図

4. 地域居住機能再生推進事業【川崎初山・南平地区】の概要

初山地区重点整備地区



建替前配置図

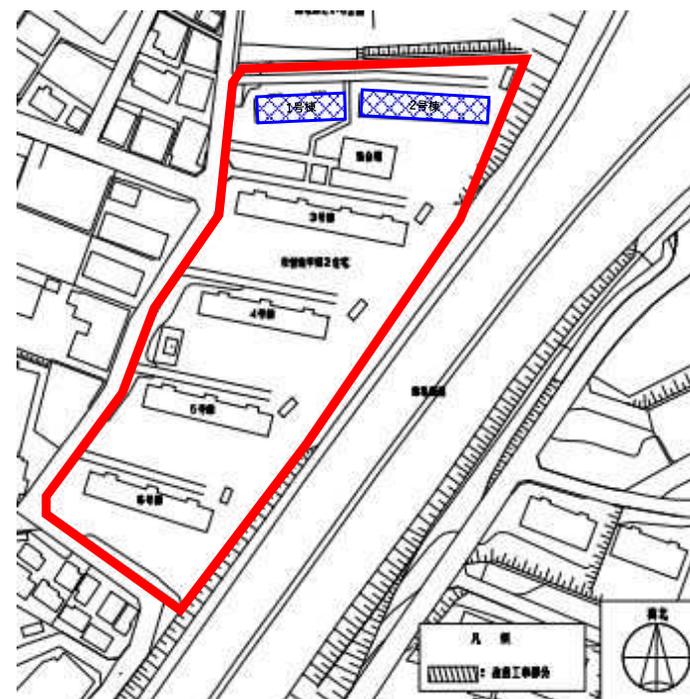


建替後配置図

南平地区重点整備地区



南平耐火住宅



南平第2住宅



長寿命化工事実施住棟

4. 地域居住機能再生推進事業【川崎初山・南平地区】の概要

■整備地区の整備の方針

1. 老朽化した団地の建替え又は長寿命化工事の実施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、雨水抑制施設、道路などの整備を行い、**安全で快適な市街地形成**を図る
3. 市と県公社が連携し、建替えに併せて県公社南平台共同住宅等の空き家を紹介するなど**移転者に適切な住宅を斡旋し、円滑な事業推進**に資するとともに、ストック活用に向けた連携策について調査・検討を行うことで一体的な居住機能の再生を図る
4. 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により、**コミュニティの活性化**を図る
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、地域の人々の特性を生かした交流や活動を促し、良好な地域コミュニティを形成し、安心して暮らすことができる**地域の居住機能の再生**を図る

4. 地域居住機能再生推進事業【川崎初山・南平地区】の概要

■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、市営初山住宅の入居者をバランスの取れた世代構成にする

●計画策定時の世代別人口比率

	年齢	川崎市	宮前区	初山住宅
令和2年10月 (令和2年度)	0～19才	16.51%	18.35%	5.36%
	20～64才	63.24%	60.39%	33.93%
	65才以上	20.25%	21.26%	60.71%

市営初山住宅の入居者は、本市や宮前区と比較して65歳以上の割合が高い状況であるため、バランスの取れた世代構成となることを目標とする。

2. 長寿命化改善工事により、将来的な事業の平準化や居住者の円滑な移転による事業の推進を目指す

工事対象		竣工	構造・階数	戸数	工事概要
南平耐火住宅	4号棟	昭和37年度	RC造・地上4階建	16戸	台所、浴室、玄関等の改修工事とそれに伴う電気設備及び機械設備工事
	5号棟			16戸	
	10号棟		RC造・地上5階建	30戸	
	11号棟			30戸	
南平第2住宅	1号棟	昭和42年度	RC造・地上5階建	20戸	
	2号棟			30戸	

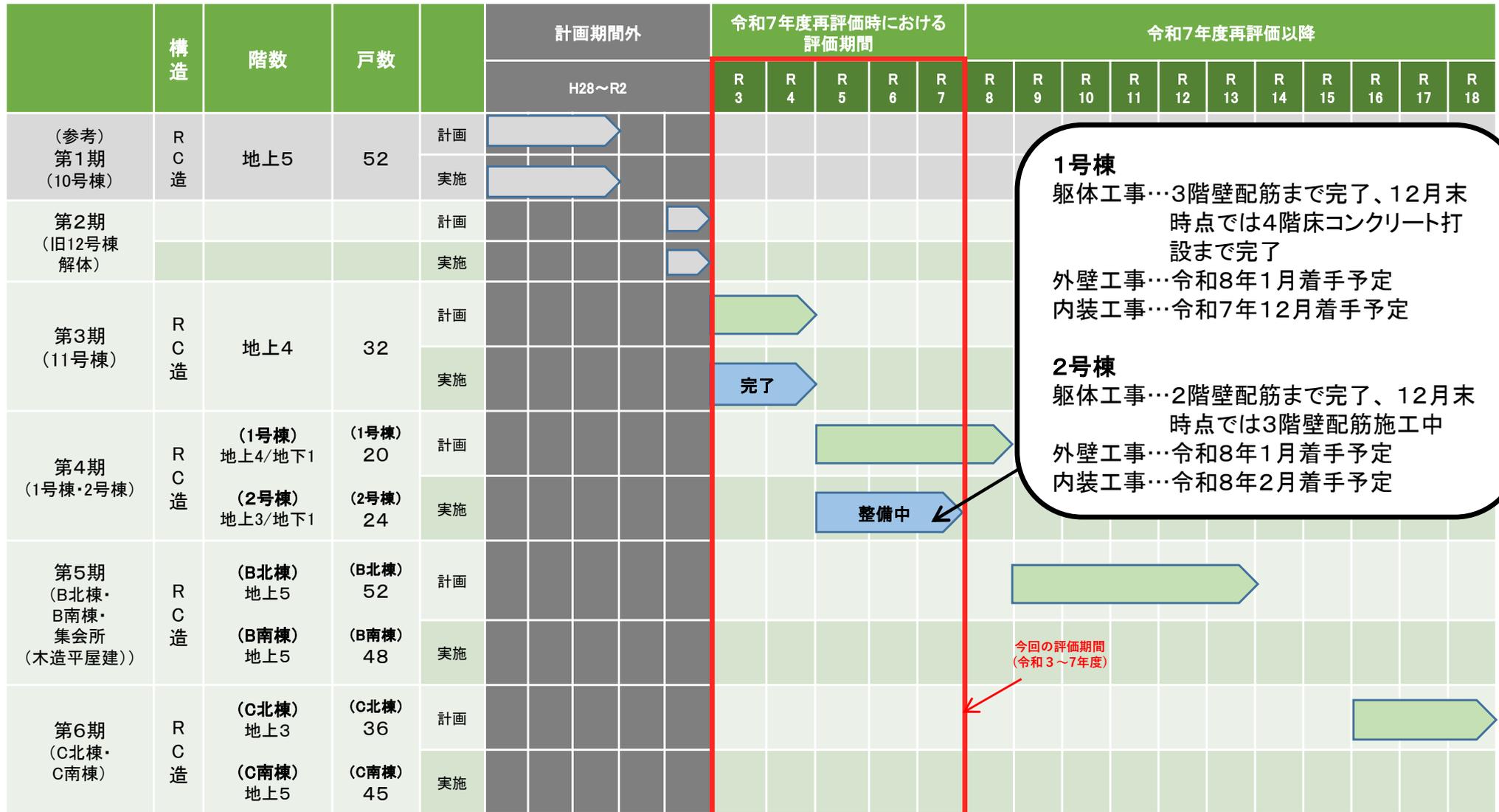
3. 県公社南平台共同住宅においても、入居率を維持させる

●計画策定時の県公社南平台共同住宅入居率

		1号棟	2号棟	合計
令和3年3月 (令和2年度末)	管理戸数(戸)	32	24	56
	入居戸数(戸)	32	22	54
	入居率	100%	91.7%	96.4%

5. 地域居住機能再生推進事業(建替え)の実施計画及び実績

■ 建替工事スケジュール(市営初山住宅)



■ 事業費規模 (単位:百万円)

費用	金額	財源内訳
総事業費	6,062	(国3,031 川崎市3,031)
執行金額	2,263	(国1,131 川崎市1,132)
残事業費	3,800	(国1,900 川崎市1,900)

5. 地域居住機能再生推進事業(建替え)の実施計画及び実績

■ 整備方針ごとの整備内容・整備計画及び実績(市営初山住宅)

整備方針	整備内容		計画期間外		令和7年度再評価時における評価期間					令和7年度再評価以降										実績
			H28~R2		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	
1. 老朽化した団地の建替え又は長寿命化工事の実施及び社会福祉施設の導入により、 居住機能を向上 させる	EV設置・ユニバーサルデザイン仕様等の採用	計画	第1期 10号棟		第3期 11号棟		第4期 1号棟・2号棟			第5期 B北棟・B南棟					第6期 C北棟・C南棟					
		実施	第1期 10号棟		第3期 11号棟		第4期 1号棟・2号棟(整備中)													
	余剰地への社会福祉施設導入(障害者通所施設)	計画			今回の評価期間(令和3~7年度)															
		実施																		
2. 建替えに伴い 駐車・駐輪施設、集会所、公園、雨水抑制施設、道路 などの整備を行い、 安全で快適な市街地形成 を図る	駐車施設(75台)	計画	第1期 14台		第3期 8台		第4期 11台			第5期 31台					第6期 25台		計8台を整備			
		実施	第1期 14台		第3期 8台		第4期 11台(整備中)													
	駐輪施設(426台)	計画	第1期 52台		第3期 56台		第4期 74台			第5期 166台					第6期 130台		計56台を整備			
		実施	第1期 52台		第3期 56台		第4期 74台(整備中)													
	集会所(1か所)	計画			第5期 1か所															
		実施																		
	公園(1か所)・道路(構内421.8㎡)	計画			公園1か所			道路												
		実施			公園1か所(整備中)															
	雨水抑制施設(各棟1か所)	計画	第1期 10号棟		第3期 11号棟		第4期 1号棟・2号棟			第5期 B北棟・B南棟					第6期 C北棟・C南棟		計1か所を整備			
		実施	第1期 10号棟		第3期 11号棟		第4期 1号棟・2号棟(整備中)													

5. 地域居住機能再生推進事業(建替え)の実施計画及び実績

■ 整備方針ごとの整備内容・整備計画及び実績(市営初山住宅)

		計画期間外		令和7年度再評価時における評価期間					令和7年度再評価以降												
整備方針	整備内容	H28~R2		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	実績	
3. 市と県公社が連携し、建替えに併せて県公社南平台共同住宅等の空き家を紹介するなど 移転者に適切な住宅を斡旋し、円滑な事業推進 に資するとともに、ストック活用に向けた連携策について調査・検討を行うことで一体的な居住機能の再生を図る	居住者の希望に沿った仮移転及び本移転先の紹介	計画	第1期 10号棟						第3期 11号棟	第4期 1号棟・2号棟		第5期 B北棟・B南棟					第6期 C北棟・C南棟				
		実施	第1期 10号棟																		
4. 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により、 コミュニティの活性化 を図る	団欒スペース (各棟1か所)	計画	第1期 10号棟						第3期 11号棟	第4期 1号棟・2号棟		第5期 B北棟・B南棟					第6期 C北棟・C南棟	計1か所を整備			
		実施	第1期 10号棟						第3期 11号棟	第4期 1号棟・2号棟 (整備中)											
	掲示板 (各棟1か所)	計画	第1期 10号棟							第3期 11号棟	第4期 1号棟・2号棟		第5期 B北棟・B南棟					第6期 C北棟・C南棟	計1か所を整備		
		実施	第1期 10号棟							第3期 11号棟	第4期 1号棟・2号棟 (整備中)										
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、地域の人々の特性を生かした交流や活動を促し、良好な地域コミュニティを形成し、安心して暮らすことができる 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1か所) (再掲)	計画																			
		実施																			
	余剰地(約500㎡)への社会福祉施設導入(再掲)	計画																			
	実施																				

第3期は県公社空き室無市営住宅間で移転調整→県公社へ斡旋は実施していない…第4期以降は周辺の入居状況を確認しながら協力要請中

今回の評価期間(令和3~7年度)

6. 事業の効果(建替え)

○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

整備方針への対応: 1(居住機能を向上)



(参考)初山住宅新10号棟(平成30年度竣工)

外構部分

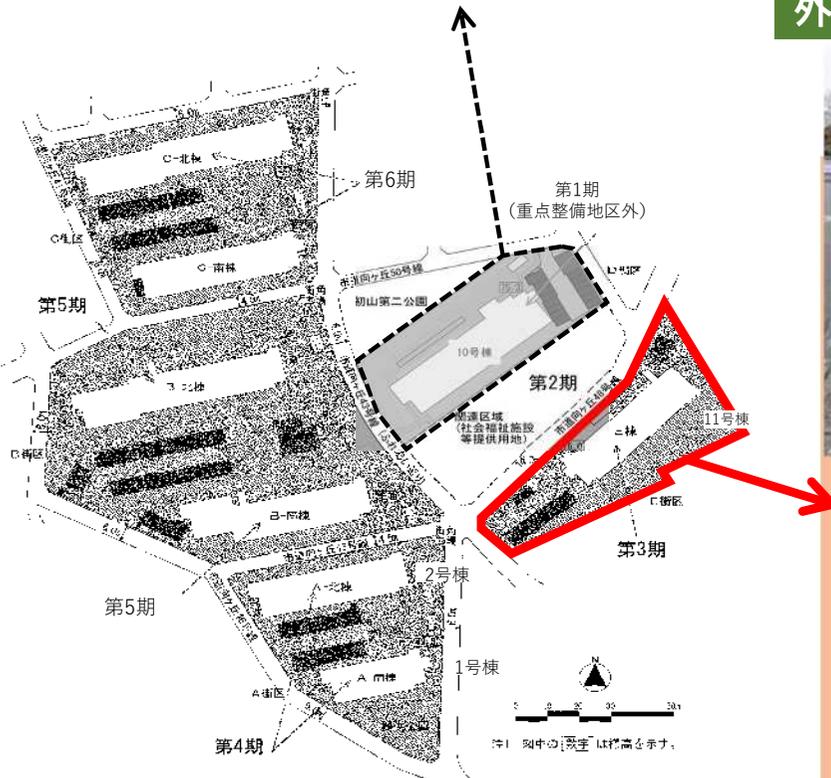


初山住宅旧13号棟

外構部分



初山住宅新11号棟
(令和4年度竣工)



6. 事業の効果(建替え)

○建替えによる居住機能の向上

整備方針への対応:1(居住機能を向上)



工事件名 初山住
工事場所 川崎市
施工状況 着手

初山住宅旧13号棟住戸内
(施工前)



工事件名 初山住宅
工事場所 川崎市
施工状況 着手前



工事件名 初山住宅
工事場所 川崎市
施工状況 着手前



初山住宅11号棟住戸内
(施工後)



○エレベータの設置による利便性の向上

整備方針への対応:1(居住機能を向上)



(建替前)
初山住宅旧13号棟
エレベータのない
階段室型住棟



初山住宅11号棟
エレベータホール

6. 事業の効果(建替え)

○駐車場、駐輪場の設置による利便性の向上

整備方針への対応:2
(安全で快適な市街地形成)

初山住宅11号棟
駐車場



初山住宅11号棟
駐輪場



○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

整備方針への対応:4(コミュニティの活性化)



初山住宅11号棟
団欒スペース



初山住宅11号棟
掲示板

○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

整備方針への対応:2(安全で快適な市街地形成)

整備方針への対応:5(地域の居住機能の再生)

整備前



集会所
(令和13年度竣工予定)

○建替えに伴う公園などの整備による安全で快適な市街地形成

整備方針への対応:5(地域の居住機能の再生)

整備中



提供公園(新設)
(令和8年度竣工予定)

6. 事業の効果(建替え)

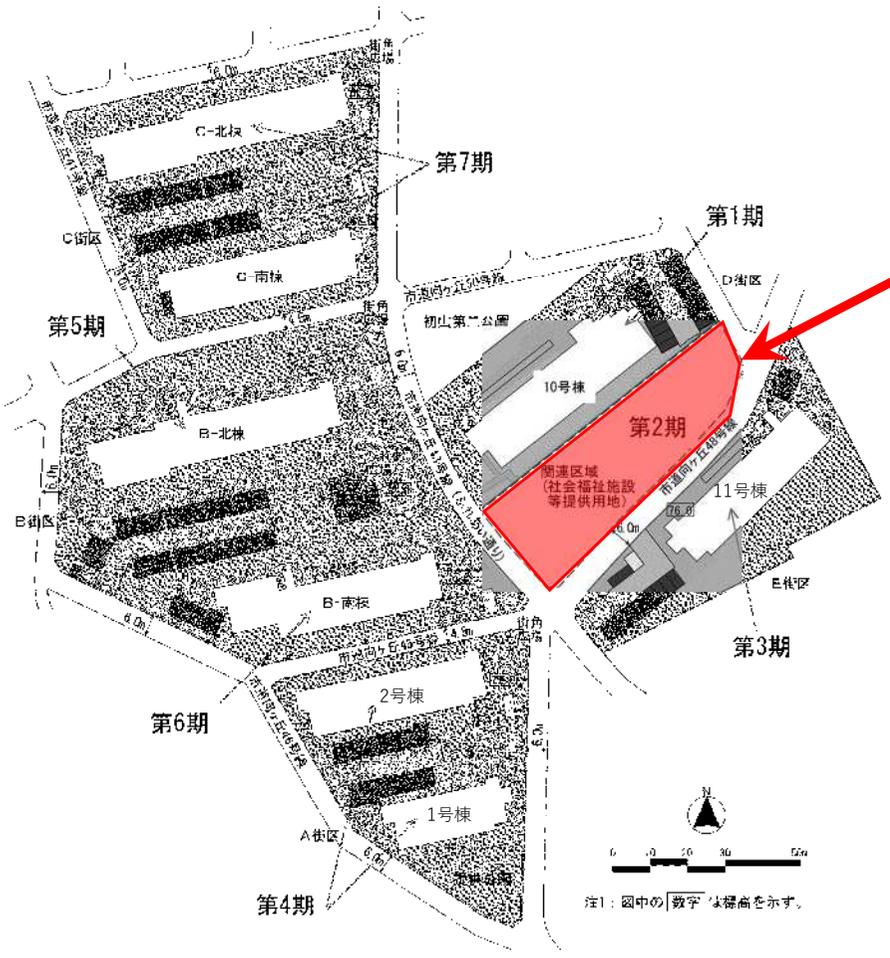
○初山住宅敷地から用地を供出し社会福祉施設等を導入する

整備方針への対応: 1(居住機能を向上)

整備方針への対応: 5(地域の居住機能の再生)

整備前

社会福祉施設位置図



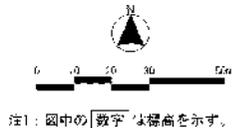
社会福祉施設
(R9年度以降着手予定)

参考イメージ



社会福祉施設事例(多摩区・中野島住宅)
【障害福祉サービス事業所(民設民営)】
生活介護30名
就労継続支援B型10名
開設年度: 令和6年4月

○整備スケジュール(予定)
令和9年度 工事着手
令和10年度 竣工
令和11年4月 開所



7. 地域居住機能再生推進事業(長寿命化工事)の実施計画及び実績

■長寿命化スケジュール(市営南平耐火・第2住宅)

	構造	階数	戸数		R3	R4	R5	R6
南平耐火住宅 4号棟	RC造	4	16	計画			▶	
				実施			完了 ▶	
南平耐火住宅 5号棟	RC造	4	16	計画			▶	
				実施			完了 ▶	
南平耐火住宅 10号棟	RC造	5	30	計画			▶	
				実施			完了 ▶	
南平耐火住宅 11号棟	RC造	5	30	計画			▶	
				実施			完了 ▶	
南平第2住宅 1号棟	RC造	5	20	計画			▶	
				実施			完了 ▶	
南平第2住宅 2号棟	RC造	5	30	計画	▶			
				実施	完了 ▶			

6棟142戸で計画していた長寿命化工事が計画どおり令和6年度までに完了
事業内容：台所、浴室、玄関等の改修工事とそれに伴う電気設備及び機械設備工事

8. 事業の効果(長寿命化工事)

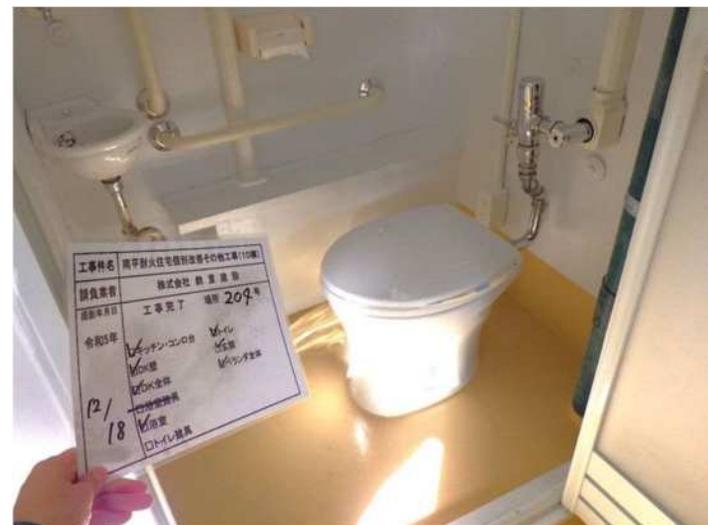
○長寿命化工事による居住機能の向上

整備方針への対応:1(居住機能を向上)

南平耐火住宅(10号棟)の長寿命化改善工事(台所)



南平耐火住宅(11号棟)の長寿命化改善工事(トイレ)



9. 地域居住機能再生計画の目標に対する達成状況

1. 団地再生による地域活性化を目指し、市営初山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

令和2年10月 (令和2年度)	年齢	川崎市	宮前区	初山住宅
	0～19才	16.51%	18.35%	5.36%
	20～64才	63.24%	60.39%	33.93%
	65才以上	20.25%	21.26%	60.71%
令和6年10月 (令和6年度) (今回評価)	年齢	川崎市	宮前区	初山住宅
	0～19才	15.44%	17.31%	4.83%
	20～64才	63.93%	60.51%	33.83%
	65才以上	20.63%	22.19%	61.34%

令和2～6年の5年間については、既存入居者の団地内での移転が主だったことから、入居者の加齢に伴い65歳以上の入居者が増加するとともに、19歳以下の入居率の向上には至らなかった。
 一方、建替えた号棟については、団地内移転対象者のいない3DK住戸を子育て世帯向けに公募し、3世帯の子育て世帯が入居した。子育て世帯向けの3DK住戸については、第4期に9戸、第5・6期においては26戸整備予定であり、積極的に子育て世帯が入居できるよう取り組み、引き続き団地再生を推進しバランスの取れた世代構成を目指す。

2. 長寿命化改善工事により、将来的な事業の平準化や居住者の円滑な移転による事業の推進を目指す

工事対象		戸数	工事期間	竣工年月日
南平耐火住宅	4号棟	16戸	令和5～6年度	令和6年9月6日
	5号棟	16戸		
	10号棟	30戸		令和6年5月9日
	11号棟	30戸		
南平第2住宅	1号棟	20戸	令和5～6年度	令和6年11月21日
	2号棟	30戸	令和3～4年度	令和4年10月19日

長寿命化工事が計画通りに完了し、初山住宅の建替えにおける居住者の円滑な移転の受け入れ体制が整った。

9. 地域居住機能再生計画の目標に対する達成状況

3. 県公社南平台共同住宅においても、入居率を維持させる

神奈川県住宅供給公社の取組として、申込者が特定の条件(65歳以上/29歳以下である/新婚・子育て世帯である等)を満たした場合に、「〇カ月間家賃不要」等のキャンペーンを定期的実施

管理戸数(戸)		1号棟	2号棟	合計
		32	24	56
令和3年3月 (R2年度末)	入居戸数(戸)	32	22	54
	入居率	100.0%	91.7%	96.4%
令和4年3月 (R3年度末)	入居戸数(戸)	31	24	55
	入居率	96.9%	100.0%	98.2%
令和5年3月 (令和4年度末)	入居戸数(戸)	31	24	55
	入居率	96.9%	100.0%	98.2%
令和6年3月 (令和5年度末)	入居戸数(戸)	30	24	54
	入居率	93.8%	100.0%	96.4%
令和7年3月 (令和6年度末)	入居戸数(戸)	32	24	56
	入居率	100.0%	100.0%	100.0%



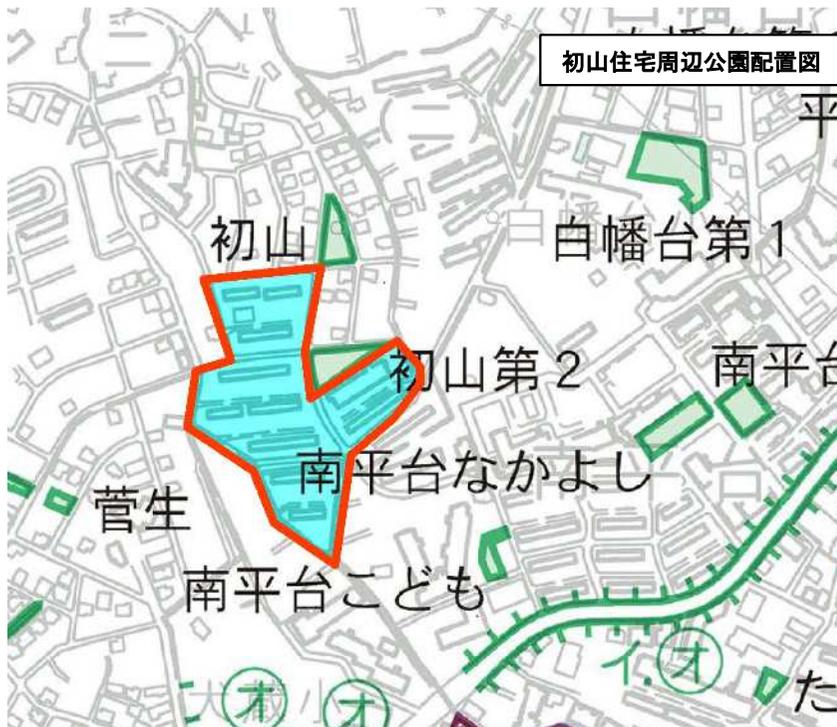
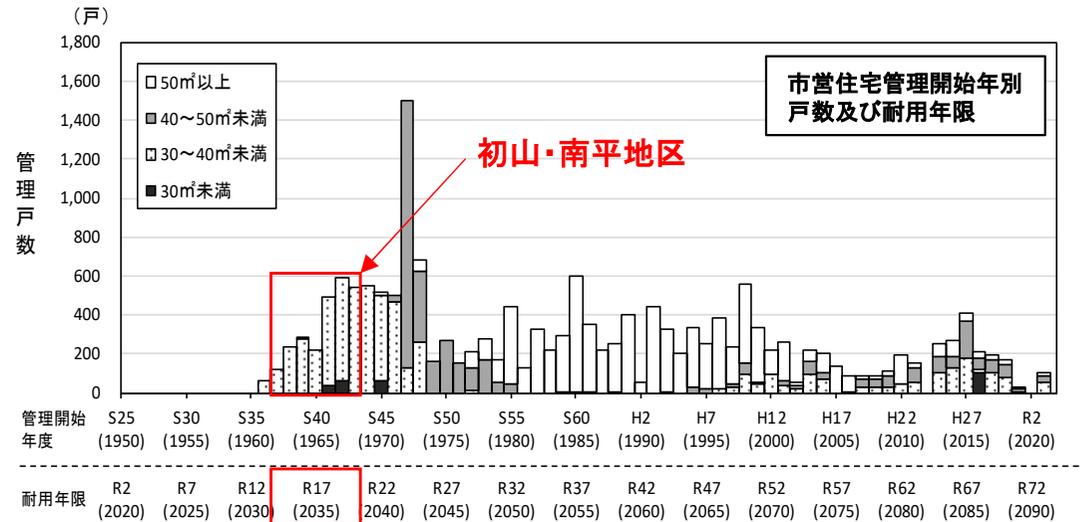
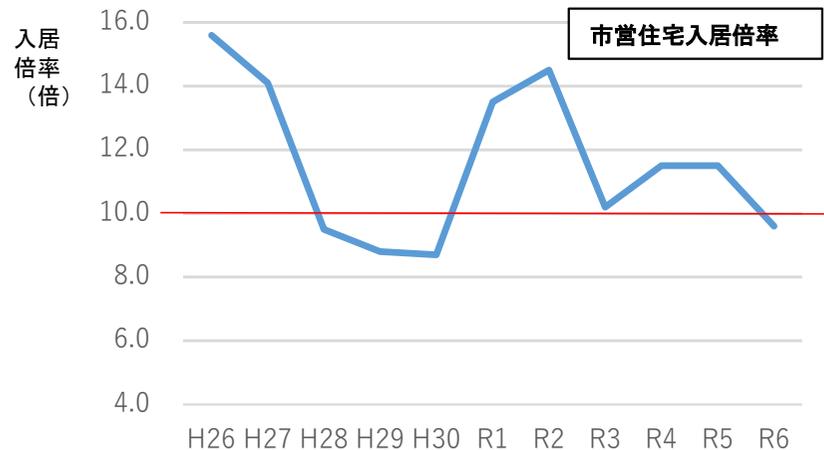
入居率は引き続き90%を超えており、高い入居率で推移している

本市と神奈川県住宅供給公社の連携について整備方針に挙げているが、神奈川県住宅供給公社の取組により、県公社南平台共同住宅の入居率が非常に高く、居住者の移転時の移転先とならなかったため、市営住宅の空き室を居住者の移転先とした。

10. 再評価の視点

■ 事業の必要性

① 事業を巡る社会経済情勢等の変化



(市営住宅全体の状況)

- ・初山住宅を含む市営住宅等は**応募倍率が10倍前後**で推移しており引き続き**需要が高い状況**
- ・**市営住宅等の老朽化**が進み、耐用年限を迎える住宅の集中が見込まれるため、順次建替えを実施し**事業の平準化を図ることが必要**
- ・市営住宅等においては**入居者の高齢化の進行**を踏まえ、社会福祉施設の導入による**居住機能向上**や地ケア推進のための**コミュニティ活性化**が必要

(市営初山住宅の状況)

- ・初山住宅においては、引き続き公園等の整備による**良好な環境の形成及び保全**が必要

10. 再評価の視点

②事業の投資効果(B/C)

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(平成28年3月)
2. 評価の単位	団地単位 (市営初山住宅第3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: 令和3年度
4. 評価対象期間	70年(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%、 建設費・修繕費・建物の残存価値: 事業着手部分は実績値、未着手部分は標準建設費から算出

6. 費用の範囲 (Cost)		7. 便益の範囲 (Benefit)	
	(単位: 百万円)		(単位: 百万円)
	令和6年度末 (想定)		令和6年度末 (想定)
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)	3,415	収入(家賃): 公営住宅法第16条に規定する近傍同種の住宅の家賃	9,288
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	5,913	駐車場収入	184
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	1,576	土地の価格: 評価対象期間終了時の価格(評価時点の価格)	196
その他の事業コスト: 設計費、工事監理費等	267	建物の残存価値: 評価対象期間終了時の残存価値(建設費の2割)	68
費用の合計	11,171	便益の合計	9,736

市営初山住宅建替えに関する費用便益の算出結果(B/C)

事業全体(令和6年度末(想定)) 0.871 ≥ 0.8 (費用便益費の目標値)

(計画策定時) 事業全体(令和3年度(想定)) 0.829 ≥ 0.8  「公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法」より

10. 再評価の視点

③事業の進捗状況等

【建替え】(市営初山住宅:全257戸)

- ・令和4年度までに32戸(第3期)の建替えを実施済。令和6年度末時点で棟平均**90.6%**と入居率は高い。
- ・令和7年度時点では44戸(第4期)を整備中(R8.10完成予定)。
- 残181戸(第5期100戸+第6期81戸)の整備は**令和11年度以降に着手予定**(旧住棟の解体工事は令和9年度着手予定)。
- ※令和7年12月時点では第5期(市営初山住宅100戸)の基本設計を実施中。

【長寿命化工事】(市営南平耐火住宅:全92戸、市営南平第2住宅:全50戸)

- ・令和6年度までに市営南平耐火住宅(92戸)、市営南平第2住宅(50戸)の個別改善工事が完了。

 **事業の進捗は問題なし**

④コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

- ・第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画に基づき建物の長期活用のための改善事業を推進しているが、整備手法決定時に事業実施の効率性等について総合的に検討した結果、初山住宅については建替えによる整備が優位と判断。

「長寿命化を図るため、改善が可能なものは原則として改善すること……物理的に改善ができないものや改善よりも建替の方が効率的な場合に建替を選択することができる」(公営住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法)

1次判定

- ◆立地環境等
⇒なだらかな丘陵地帯であり、閑静な住宅街
- ◆住棟の特性
⇒施設の老朽化及び設備の陳腐化が進行

2次判定

- ◆LCC比較
⇒計画時点で築50年以上経過しており、長寿命化工事を実施しても耐用年限まで活用困難

3次判定

- ◆集約・再編の検討
⇒立地環境や法的規制等を考慮すると不適

初山住宅
⇒**建替えによる整備継続**
判断変わらず

- ・建替えと長寿命化工事を組み合わせ、長期的な視点でコストの縮減と事業の平準化を図っている。


コスト縮減や代替案の立案の可能性はない

10. 再評価の視点

■整備方針に対する効果

方針	整備内容等	計画		実績(令和7年3月時点)		進捗・達成状況
		具体的な内容	整備年度	具体的な内容	整備年度	
1. 老朽化した団地を 建替え 又は 長寿命化工事 の実施及び社会福祉施設の導入により、居住機能を向上させる。	初山住宅の建替え	7棟	建物整備毎	1棟	令和4年度	14.3%
	南平耐火住宅4棟、南平第2住宅2棟の計6棟の長寿命化工事	6棟	令和3～6年度	6棟	令和3～6年度	100%
	社会福祉施設等	社会福祉施設(健康福祉局)	令和9年度～(予定)	—	—	0.0%
2. 建替えに伴い 駐車・駐輪施設、集会所、公園、雨水抑制施設、道路等 の整備を行い、安全で快適な市街地形成を図る。	駐車・駐輪施設	駐車場 75台 駐輪場 426台	建物整備毎	駐車場 8台 駐輪場 56台	令和4年度	12.6%
	集会所	1箇所	令和13年度	—	—	0.0%
	公園	1箇所	令和8年度	—	—	0.0%
	雨水抑制施設	7箇所	住棟で該当する建物の建設年度	1箇所	令和4年度	14.3%
	道路	375.5㎡	令和8年度～	—	—	0.0%
3. 市と県公社が連携し、建替えに併せて 県公社南平台共同住宅等の空き家を紹介 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とともに、ストック活用等に向けた連携策について調査・検討を行うことで一体的な居住機能の再生を図る。	県公社南平台共同住宅の空き家を紹介	原則として団地内移転に対応するが、必要に応じて、県公社と連携し、空き家を紹介する	建て替えに伴う解体が発生する毎	県公社住宅の空き室が少なく、また、3期の解体において団地内移転で調整できたため、県公社住宅の紹介は行わなかった	—	—
4. 市営住宅に 団楽スペース 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により、コミュニティの活性化を図る。	団楽スペース	7箇所	建物整備毎	1箇所	令和4年度	14.3%
	掲示板	7箇所	建物整備毎	1箇所	令和4年度	14.3%
5. 導入する社会福祉施設等と連携を図り、高齢者や子どもの 見守り活動の拠点作り を行うこと等により、地域の人々の特性を活かした交流や活動を促し、良好な地域コミュニティを形成し、安心して暮らすことができる地域の居住機能の再生を図る。	見守り活動の拠点作り	既存の集会所を地域に開放し、また、令和13年度に新しい集会所を整備・開放し、地域のコミュニティ形成に寄与する	既存の集会所を地域に開放	—	—	—

以上の視点から、整備方針に従い、計画通り進捗しており、一定の効果を示していることから、評価できるものとする

11. 対応方針案

1. 対応方針案

継続 ~~・ 継続(見直しの上) ・ 中止~~

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

- ・市営初山住宅の建替え(第4期～第6期)
- ・県公社南平台共同住宅のストック活用等に向けた連携策
についての調査・検討
- ・社会福祉施設等の導入調整
- ・公園や道路等関連公共施設の整備

地域居住機能の再生