川口市営住宅長寿命化計画

令和７年３月

川　口　市

もくじ

1　公営住宅等ストックの概要 1
１．本市の住宅事情 1
２．市営住宅の概況 5
３．入居・入居者の状況 10

2　長寿命化計画の背景と目的 15
１．背景 15
２．目的 15

3　長寿命化に関する基本方針 16
１．ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針 16
２．長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針 16
３．長期的需要変動への対応 16

４．計画の期間 17

５．長寿命化を図る公営住宅等 18

６．建替事業の実施方針 19

７．長寿命化のための維持管理計画 20
１．点検の実施方針 20
２．計画修繕の実施方針 20
３．改善事業の実施方針 21
４．住棟単位の修繕・改善事業予定一覧 22

8　維持管理による効果 26

1　公営住宅等ストックの概要

１．本市の住宅事情

①人口及び世帯の動向

○市の人口及び世帯数の推移と動向

現在の市域（平成 23 年に鳩ヶ谷市と合併）における国勢調査人口は年々増加し、令和 2 年 10 月 1 日時点で 594,274 人となっています。

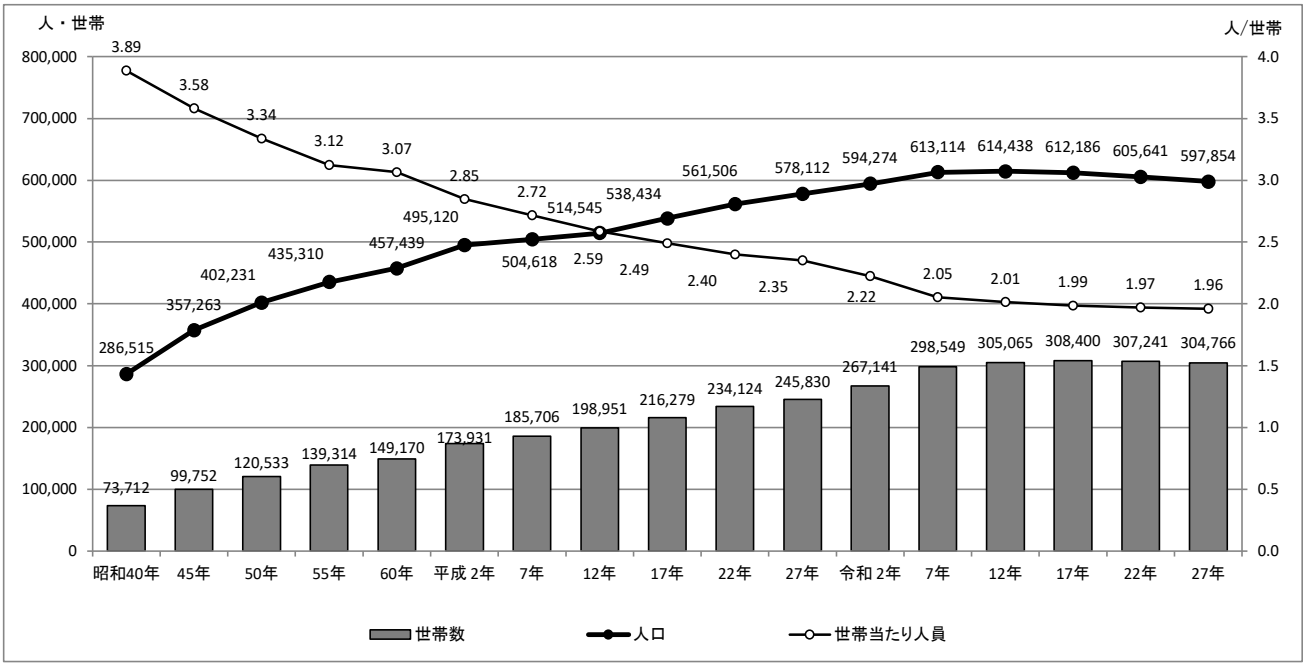
しかし、将来人口は、令和 12 年の 614,438 人をピークに以降減少期に入り、令和 27 年には、597,854 人になると推計されています。

世帯数は、人口同様に増加傾向を示し令和 2 年時点で 267,141 世帯となっています。

しかし、人口同様に将来世帯数は、令和 17 年までは増加し 308,400 世帯となり、その後減少に転じ令和 27 年には 304,766 世帯となるものと推計されています。

これまで増加傾向を示していた本市の人口、世帯数ともに、令和 12 年あるいは令和 17 年以降減少に転ずるものと推計されています。

図　人口及び世帯数の動向



資料：令和 2 年までは国勢調査、令和 7 年以降は第 5 次川口市総合計画

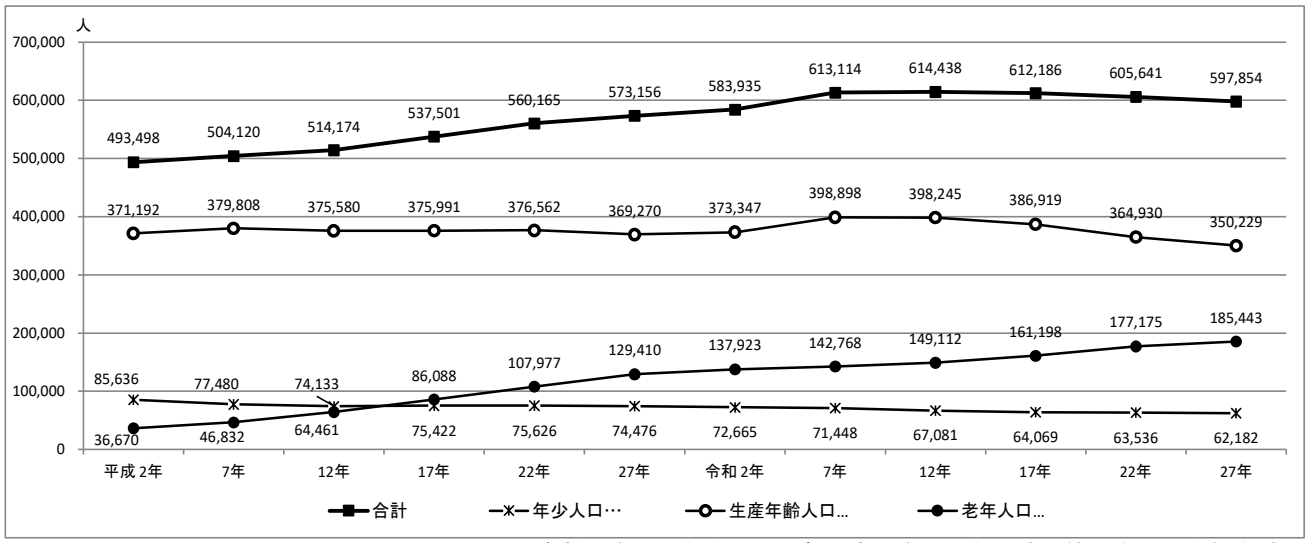
○年齢別人口の推移と動向

本市の年齢別人口構成比は、平成 2 年に年少人口が 17.4%、生産年齢人口が 75.2%、老年人口が 7.4%であったものが、令和 2 年には、年少人口が 12.4%、生産年齢人口が 63.9%、老年人口が 23.6%と年少人口と生産年齢人口が減少し老年人口が増加する傾向となっています。

高齢化率が年々高くなり令和 7 年には 23.3%、令和 27 年には 31.0%となると推計されています。

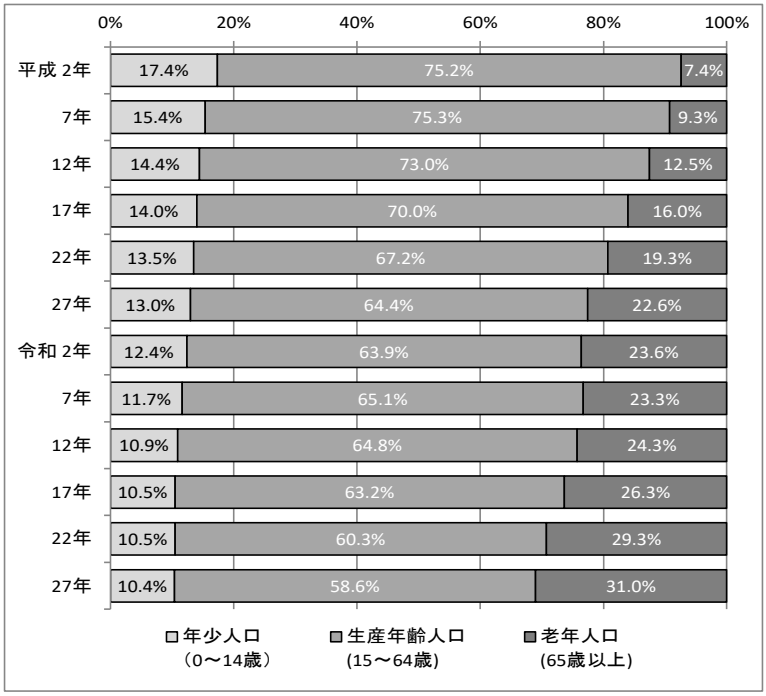
この傾向は今後もつづき、令和 17 年頃から高齢者人口の急激な増加、それに伴う生産階層人口の急激な減少が始まるものと推計されています。

図　年齢別人口の動向



資料：令和 2 年までは国勢調査、令和 7 年以降は第 5 次川口市総合計画

図　年齢別人口構成比の動向



資料：令和 2 年までは国勢調査、令和 7 年以降は第 5 次川口市総合計画

②住宅所有関係の推移

○住宅所有関係別人口の推移

住宅の所有関係別人口のうち持ち家の人口は、増加傾向を示すものの、その増加率は鈍化する傾向を示し、令和 2 年には約 401,300 人となり、平成 12 年に比べて約 66,900 人の増加となっています。

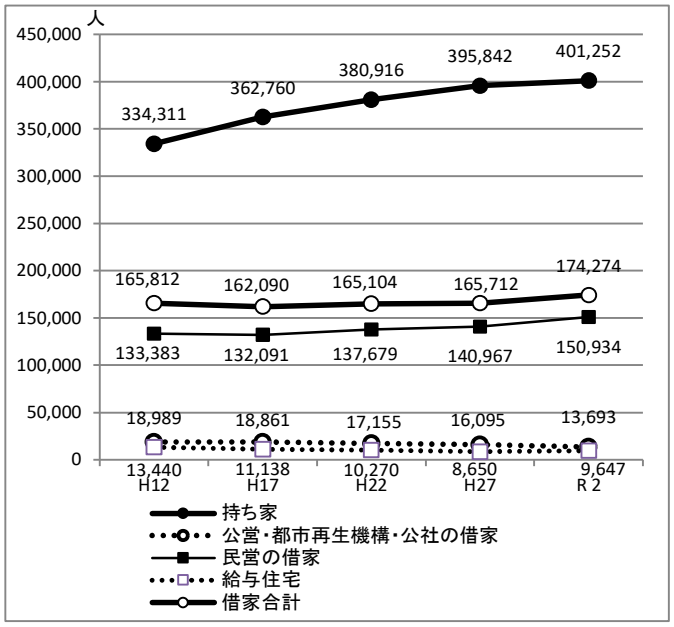
民営の借家人口は、平成 12 年から平成 17 年にかけて一旦減少するものの、その後は増加に転じ、令和 2 年には約 151,000 人となり、平成 12 年に比べて約 17,600 人の増加となっています。

それに対して、公営・都市再生機構・公社と給与住宅の人口は減少傾向を示し、平成 12 年に比べて令和 2 年にはそれぞれ約 5,300 人、約 3,800 人の減少となっています。

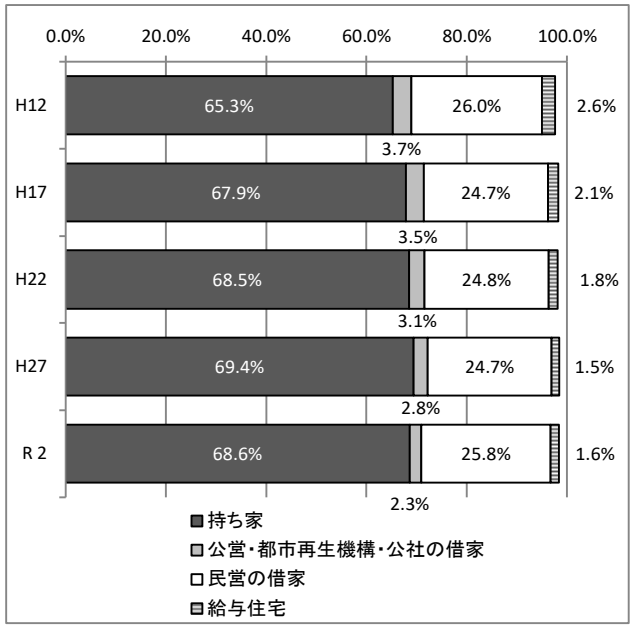
図　住宅所有関係別人口

注：間借り、住宅以外に住む一般世帯は図に含まず

人口



構成比



資料：国勢調査

○住宅所有関係別世帯数の推移

住宅の所有関係別世帯数のうち、持ち家の世帯数は、増加傾向を示し、令和 2 年には約 153,800 世帯となり、平成 12 年に比べて約 44,200 世帯の増加となっています。

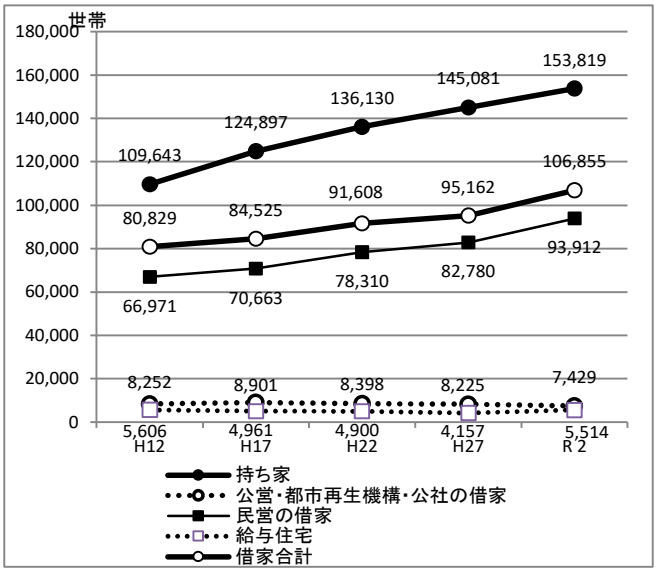
民営の借家世帯数は、持ち家同様に増加傾向を示し、令和 2 年には約 93,900 世帯となり、平成 12 年に比べて約 26,900 世帯の増加となってます。

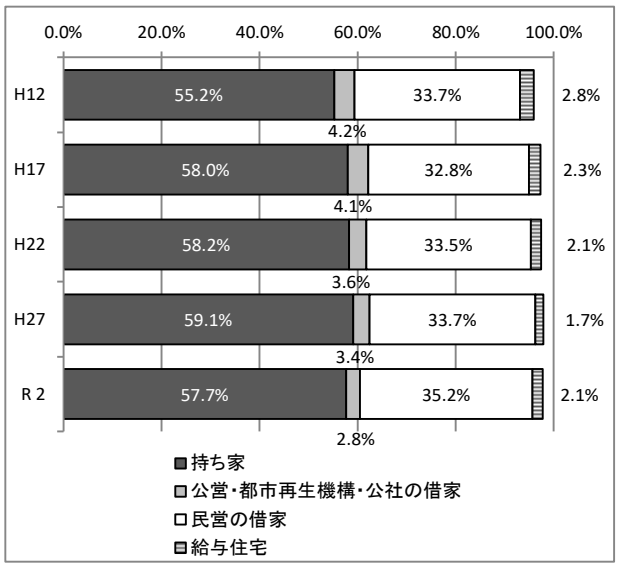
それに対して、公営・都市再生機構・公社の世帯数は減少傾向を示し、令和 2 年には約 7,400 世帯となり、平成 12 年に比べて 823 世帯の減少となっています。

また給与住宅は、平成 27 年には一旦 4,000 世帯強と減少しますが、その他の年は概ね 5,000 世帯前後となっています。

図　住宅所有関係別世帯数

注：間借り、住宅以外に住む一般世帯は図に含まず





資料：国勢調査

２．市営住宅の概況

①管理の状況

本市では、令和 6 年 4 月 1 日現在、公営住宅 32 団地 56 棟 2,435 戸、改良住宅 1 団地 6 棟 124 戸、市単独住宅 2 団地 2 棟 15 戸、公営借り上げ住宅 2 団地 5 棟 69 戸、合わせて 37 団地 69 棟 2,643 戸を管理しています。

表　種別市営住宅

種別	団地数	棟数	戸数
公営住宅（除借り上げ）	32	56	2,435
改良住宅	1	6	124
市単独住宅	2	2	15
公営借り上げ住宅	2	5	69
計	37	69	2,643

表　市営住宅一覧（その１）

No.	名称	団地戸数	棟数	棟番号	構造	階数	棟別戸数	建設年度		管理開始年度		住戸面積別戸数	規格m2	間取り	地域
								和暦	西暦	和暦	西暦				
1	飯塚耐火住宅	23	1		中層耐火	4	23	S 28	1953	S 29	1954	23	39.66	2K	横曽根地域
2	朝日2丁目住宅	1	1		木造	1	1	S 28	1953	S 28	1953	1	34.71	2K	南平地域
3	青木住宅	98	1		高層耐火	7	98	H 25	2013	H 26	2014	34	34.39		青木地域
												37	43.41		
												25	52.56	3DK	
												1	44.74	1DK車椅子	
												1	53.45	2DK車椅子	
4	上青木住宅	72	1	RA棟	中層耐火	4	24	S 34	1959	S 35	1960	24	39.66	2K	青木地域
			1	RB棟	中層耐火	4	24	S 34	1959	S 35	1960	24	39.66	2K	
			1	RC棟	中層耐火	4	24	S 35	1960	S 35	1960	24	39.66	2K	
5	前川住宅	190	1		高層耐火	7	106	H 30	2018	R 1	2019	74	29.62	1DK	青木地域
												14	42.57	2DK	
												18	59.25	3DK	
					高層耐火	7	84	R 2	2020	R 3	2021	60	29.62	1DK	
												21	42.57	2DK	
												3	60.42	車椅子2DK	
6	元郷住宅	40	1	RA棟	中層耐火	4	16	S 37	1962	S 38	1963	16	46.94	2UK	南平地域
			1	RB棟	中層耐火	4	24	S 39	1964	S 40	1965	24	46.94	2UK	
7	青木南住宅	93	1		高層耐火	6	93	H 18	2006	H 19	2007	22	34.54	1DK	横曽根地域
												40	43.48	2DK	
												29	52.70	3DK	
												1	44.63	車椅子1DK	
												1	53.44	車椅子2DK	
8	乙女山住宅	38	1	TA棟	簡易耐火2階建	2	4	S 42	1967	S 43	1968	4	42.74	3K	神根地域
			1	TB棟	簡易耐火2階建	2	4	S 42	1967	S 43	1968	4	42.74	3K	
			1	TC棟	簡易耐火2階建	2	4	S 42	1967	S 43	1968	4	42.74	3K	
			1	TD棟	簡易耐火2階建	2	3	S 42	1967	S 43	1968	3	42.74	3K	
			1	TE棟	簡易耐火2階建	2	4	S 42	1967	S 43	1968	4	42.74	3K	
			1	TF棟	簡易耐火2階建	2	3	S 42	1967	S 43	1968	3	42.74	3K	
			1	TG棟	簡易耐火2階建	2	4	S 42	1967	S 43	1968	4	42.74	3K	
			1	MB棟	簡易耐火2階建	2	4	S 42	1967	S 43	1968	4	42.74	3K	
			1	MC棟	簡易耐火2階建	2	4	S 42	1967	S 43	1968	4	42.74	3K	
			1	MD棟	簡易耐火2階建	2	4	S 42	1967	S 43	1968	4	42.74	3K	
9	安行原住宅	104	1	A棟	中層耐火	4	20	H 20	2008	H 21	2009	8	34.56	1DK	安行地域
												12	43.41	2DK	
			1	B棟	高層耐火	8	84	H 22	2010	H 23	2011	22	34.32	1DK	
												37	43.42	2DK	
												23	52.57	3DK	
												1	44.64	車椅子1DK	
												1	53.46	車椅子2DK	
10	朝日高層住宅	150	1		高層耐火	11	150	S 45	1970	S 45	1970	150	40.83	2DK	南平地域
11	道合高層住宅	76	1		高層耐火	7	76	S 46	1971	S 46	1971	56	45.57	2DK	神根地域
												20	57.80	3DK	
12	朝日東高層住宅	150	1		高層耐火	10	150	S 47	1972	S 48	1973	142	51.77	2DK	南平地域
												8	49.09	老人2DK	
13	神根耐火住宅	82	1	RA棟	中層耐火	5	50	S 48	1973	S 48	1973	50	45.01	2UDK	神根地域
			1	RB棟	中層耐火	4	32	S 49	1974	S 49	1974	32	47.29	2UDK	
14	北町耐火住宅	55	1		中層耐火	5	55	S 49	1974	S 49	1974	55	46.13	3DK	横曽根地域
15	仲町耐火住宅	40	1		中層耐火	5	40	S 49	1974	S 49	1974	40	46.13	3DK	横曽根地域

表　市営住宅一覧（その２）

No.	名称	団地戸数	棟数	棟番号	構造	階数	棟別戸数	建設年度		管理開始年度		住戸面積別戸数	規格m2	間取り	地域
								和暦	西暦	和暦	西暦				
16	鹿島耐火住宅	24	1		中層耐火	4	24	S 50	1975	S 51	1976	24	43.77	2UDK	神根地域
17	前川4丁目住宅	60	1		中層耐火	5	60	S 51	1976	S 51	1976	60	51.36	3DK	青木地域
18	飯塚4丁目住宅	24	1		中層耐火	3	24	S 51	1976	S 52	1977	24	50.22	3DK	横曽根地域
19	根岸台高層住宅	174	1	RC―A棟	高層耐火	7	83	S 52	1977	S 52	1977	83	50.40	3DK	神根地域
			1	RC―B棟	高層耐火	7	91	S 53	1978	S 54	1979	91	50.40	3DK	
20	芝2丁目住宅	50	1		中層耐火	5	50	S 54	1979	S 54	1979	49	53.20	3DK	芝地域
												1	53.20	車椅子3DK	
21	芝高木住宅	67	1	RA棟	中層耐火	5	60	S 55	1980	S 55	1980	60	56.00	3DK	芝地域
			1	RB棟	低層耐火	2	7	S 62	1987	S 63	1988	6	43.78	老人2DK	
												1	78.52	車椅子2DK	
22	根岸が丘住宅	71	1	RA棟	中層耐火	4	39	S 55	1980	S 55	1980	39	55.80	3DK	神根地域
			1	RB棟	中層耐火	4	32	S 56	1981	S 56	1981	32	55.80	3DK	
23	並木4丁目住宅	53	1		中層耐火	5	53	S 56	1981	S 56	1981	53	55.80	3DK	横曽根地域
24	東本郷住宅	75	1		高層耐火	7	55	S 57	1982	S 57	1982	55	58.50	3DK	新郷地域
					中層耐火	4	20	S 57	1982	S 57	1982	20	51.40	3DK	
25	原町住宅	32	1	A棟	中層耐火	4	20	S 58	1983	S 58	1983	20	65.29	3DK	横曽根地域
			1	B棟	中層耐火	3	12	S 58	1983	S 58	1983	12	62.62	3DK	
26	木曽呂住宅	41	1		中層耐火	3	41	S 58	1983	S 58	1983	41	55.80	3DK	神根地域
27	塚越田中住宅	23	1	A棟	中層耐火	3	11	S 59	1984	S 59	1984	11	62.78	3DK	芝地域
			1	B棟	中層耐火	3	12	S 59	1984	S 59	1984	12	62.78	3DK	
28	飯塚西住宅	37	1		中層耐火	5	37	S 60	1985	S 60	1985	37	62.00	3DK	横曽根地域
29	根岸北住宅	54	1		中層耐火	5	54	S 61	1986	S 61	1986	54	55.80	3DK	神根地域
30	東領家住宅	33	1		中層耐火	3	33	S 62	1987	S 62	1987	33	55.80	3DK	南平地域
31	道合神戸住宅	381	1	A棟	中層耐火	3	27	H 1	1989	H 1	1989	27	60.50	3DK	神根地域
			1	B棟	中層耐火	3	21	H 1	1989	H 1	1989	21	60.50	3DK	
			1	C棟	高層耐火	10	99	H 7	1995	H 8	1996	99	62.50	3DK	
			1	D棟	高層耐火	7	42	H 6	1994	H 6	1994	8	46.00	2DK	
												25	55.00	3DK	
												6	46.00	老人2DK	
												3	56.92	車椅子2DK	
			1	E棟	高層耐火	10	138	H 4	1992	H 4	1992	20	45.00	2DK	
												30	49.00	2DK	
												29	55.00	3DK	
												59	61.00	3DK	
				E棟	高層耐火	10	54	H 6	1994	H 6	1994	21	45.00	2DK	
												28	61.00	3DK	
												5	45.00	老人2DK	
32	前田住宅	24	1	A棟　PC	中層耐火	3	12	S 62	1987	S 62	1987	12	57.20	3DK	鳩ヶ谷地域
			1	B棟　PC	中層耐火	3	12	S 62	1987	S 62	1987	12	57.20	3DK	
33	前田改良住宅（改良住宅）	124	1	C棟	中層耐火	4	32	S 52	1977	S 53	1978	32	51.18	2DK	鳩ヶ谷地域
			1	D棟	中層耐火	4	24	S 51	1976	S 52	1977	24	51.18	2DK	
			1	E棟	中層耐火	5	20	S 50	1975	S 51	1976	20	49.47	2DK	
			1	G棟	中層耐火	4	16	S 49	1974	S 50	1975	16	42.83	2DK	
			1	H棟	中層耐火	4	16	S 46	1971	S 47	1972	16	38.44	2DK	
			1	J棟	中層耐火	4	16	S 47	1972	S 48	1973	16	40.01	2DK	
	前田改良住宅店舗			店舗棟(3戸)	簡易平屋建					不明			19.44		
34	安行領家住宅（市単独住宅）	6	1		中層耐火	3	6	S 42	1967	S 43 (H21)	1968	6	39.90	2DK	安行地域
35	元郷2丁目住宅（市単独住宅）	9	1		中層耐火	3	9	S 47	1972	S 47	1972	6	45.36	2DK	南平地域
												3	51.30	2DK	
36	東鳩ヶ谷住宅（借り上げ住宅）	45	1	5号棟	高層耐火	9	6			H 17	2005	6	50.33	2DK	鳩ヶ谷地域
			1	6号棟	高層耐火	8	34			H 17	2005	16	43.21	1DK	
												16	49.97	2DK	
												2	57.14	2DK	
			1	7号棟	高層耐火	6	5			H 20	2008	5	60.74	2LDK	
37	西鳩ヶ谷住宅（借り上げ住宅）	24	1	1号棟	高層耐火	8	22			H 19	2007	7	43.53	1DK	鳩ヶ谷地域
												15	50.80	2DK	
			1	2号棟	高層耐火	6	2			H 19	2007	1	43.53	1DK	
												1	50.80	2DK	
計		2,643	69									2,643			

②住宅ストックの建設状況

借り上げ住宅を除く市営住宅のうち、低層耐火、中層耐火、高層耐火の耐火構造住宅は、98.5%、2,535 戸で市営住宅の大半を占めています。

現在管理中の住宅は 1950 年代の建設が最も古く、最も新しい住宅は 2020 年代の建設となっています。

最も管理戸数の多い建設年代は、1970 年代で 1,018 戸、次いで多い年代は 1980 年代で 558 戸となっています。

現在管理している住宅の建設は、1950 年代の木造が最も古くなっています。古い住宅にあっては、現在の住戸に比べると整備水準が低く、建替えや改善が求められます。

図　構造別管理戸数の割合（借り上げ住宅を除く）

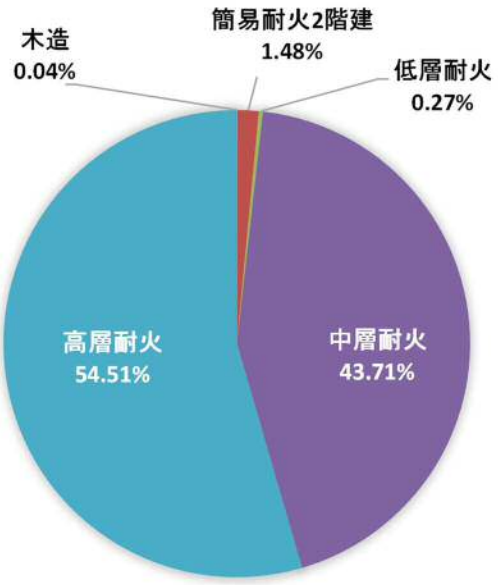


図　建設年代別管理戸数の割合（借り上げ住宅を除く）

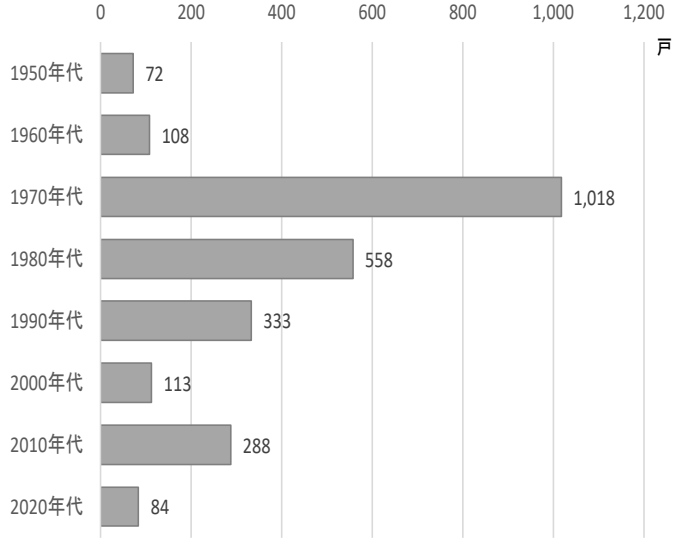
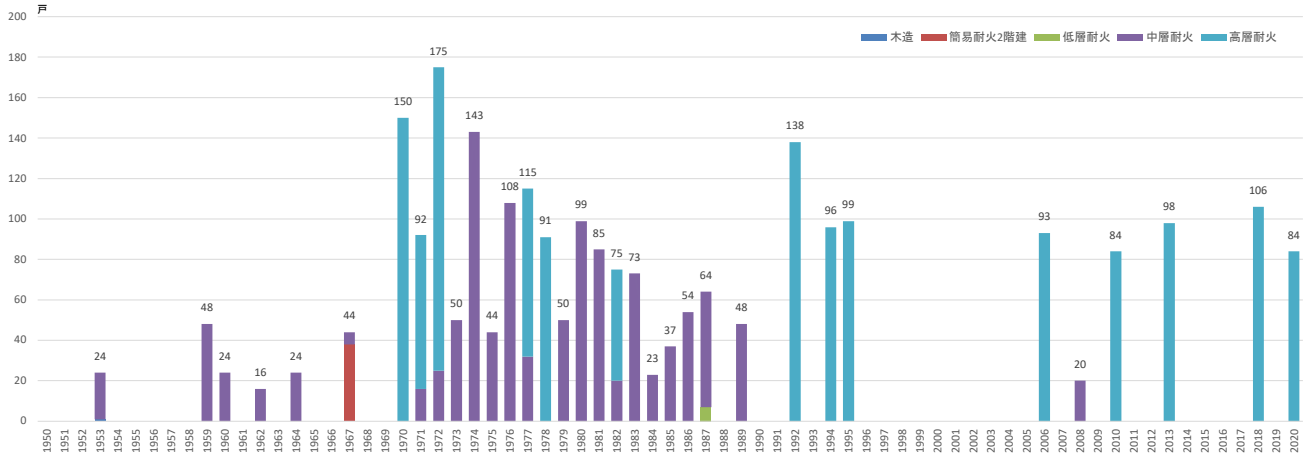


表　構造別建設年代別の管理戸数（借り上げ住宅を除く）

建設年代	木造	簡易耐火 2 階建	低層耐火	中層耐火	高層耐火	計	
1950 年代	1			71		72	2.8%
1960 年代		38		70		108	4.2%
1970 年代				468	550	1,018	39.5%
1980 年代			7	496	55	558	21.7%
1990 年代					333	333	12.9%
2000 年代				20	93	113	4.4%
2010 年代					288	288	11.2%
2020 年代					84	84	3.3%
計	1	38	7	1,125	1,403	2,574	100.0%
	0.04%	1.48%	0.27%	43.71%	54.51%	100.00%	―

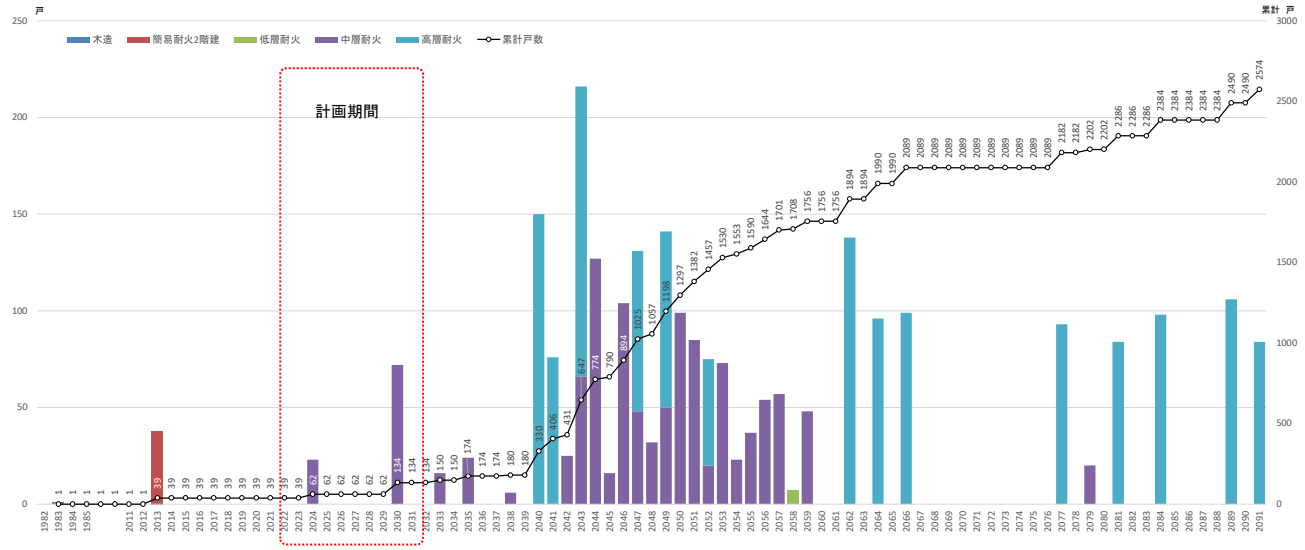
図　建設年代別戸数（借り上げ住宅を除く）



③構造別耐用年限経過戸数

令和 2 年時点で、39 戸（木造 1 戸、簡易耐火 38 戸）が耐用年限を経過しています。更に、本計画期間(令和 4 年から令和 13 年)内に、耐火構造 95 戸が経過し、合わせて 134 戸が耐用年限を経過する状況となっています。

図　耐用年限超過戸数の推移（借り上げ住宅を除く）



④住戸の規模と建設時期

本市の市営住宅は、1950 年代の 30 ㎡台の整備から始まり、徐々に規模を拡大してきました。1980 年代以前は、住棟ごとの画一的な住戸規模の整備でしたが、1980 年代後半から世帯の多様化にあわせた型別整備が進められています。整備された住戸規模としては、50 ㎡台が最も多く、1,119 戸で 42.3%、次いで 40 ㎡台が 851 戸で 32.2%となっています。住戸タイプでは 3DK が最も多く 1,308 戸 49.5%となっています。

表　建設年代別住戸規模

項　目	20 ㎡台	30 ㎡台	40 ㎡台	50 ㎡台	60 ㎡台	70 ㎡台	計
1950 年代		72					72
1960 年代		30	78				108
1970 年代		16	473	529			1,018
1980 年代			6	411	140	1	558
1990 年代			90	57	186		333
2000 年代		30	93	54	5		182
2010 年代	74	56	90	68			288
2020 年代	60		21		3		84
計	134	204	851	1,119	334	1	2,643
	5.1%	7.7%	32.2%	42.3%	12.6%	0.0%	100.0%

表　建設年代別住戸タイプ

項　　目	1DK	1DK 車椅子	2K	2UK	2DK	2DK 老人	2DK 車椅子	2UDK	2LDK	3K	3DK	3DK 車椅子	計
1950 年代			72										72
1960 年代			24	40	6					38			108
1970 年代					481	8		106			422	1	1,018
1980 年代						6	1				551		558
1990 年代					79	11	3				240		333
2000 年代	54	1			92		1		5		29		182
2010 年代	130	2			88		2				66		288
2020 年代	60				21		3						84
計	**244**	**3**	**96**	**40**	**767**	**25**	**10**	**106**	**5**	**38**	**1,308**	**1**	**2,643**
	9.2%	0.1%	3.6%	1.5%	29.0%	0.9%	0.4%	4.0%	0.2%	1.4%	49.5%	0.0%	100%

近年、団地の建替えに当たっては、型別整備を前提としていますが、現時点で 21 団地（1,043 戸）が単一規模の住宅で形成されいます。

ミクスト･コミュニティを図りやすい団地の形成に向けて、団地あるいは住棟単位での型別整備を更に推進することが望まれます。

表　単一規模住戸構成による団地

No.	名称	団地戸数	構造	建設年度 和暦	建設年度 西暦	間取り
1	飯塚耐火住宅	23	中層耐火	S 28	1953	2K
2	朝日2丁目住宅	1	木造	S 28	1953	2K
4	上青木住宅	72	中層耐火	S 34	1959	2K
6	元郷住宅	40	中層耐火	S 37	1962	2UK
8	乙女山住宅	38	簡易耐火2階建	S 42	1967	3K
10	朝日高層住宅	150	高層耐火	S 45	1970	2DK
14	北町耐火住宅	55	中層耐火	S 49	1974	3DK
15	仲町耐火住宅	40	中層耐火	S 49	1974	3DK
16	鹿島耐火住宅	24	中層耐火	S 50	1975	2UDK
17	前川4丁目住宅	60	中層耐火	S 51	1976	3DK
18	飯塚4丁目住宅	24	中層耐火	S 51	1976	3DK
19	根岸台高層住宅	174	高層耐火	S 52	1977	3DK
22	根岸が丘住宅	71	中層耐火	S 55	1980	3DK
23	並木4丁目住宅	53	中層耐火	S 56	1981	3DK
26	木曽呂住宅	41	中層耐火	S 58	1983	3DK
27	塚越田中住宅	23	中層耐火	S 59	1984	3DK
28	飯塚西住宅	37	中層耐火	S 60	1985	3DK
29	根岸北住宅	54	中層耐火	S 61	1986	3DK
30	東領家住宅	33	中層耐火	S 62	1987	3DK
32	前田住宅	24	中層耐火	S 62	1987	3DK
34	安行領家住宅（市単独住宅）	6	中層耐火	S 42	1967	2DK
計		1,043				

３．入居・入居者の状況

①入居の状況

現在、建替えを見据え、７団地 19 棟 189 戸で入居者の募集停止（政策空き家）を行っています。

表　募集停止住宅

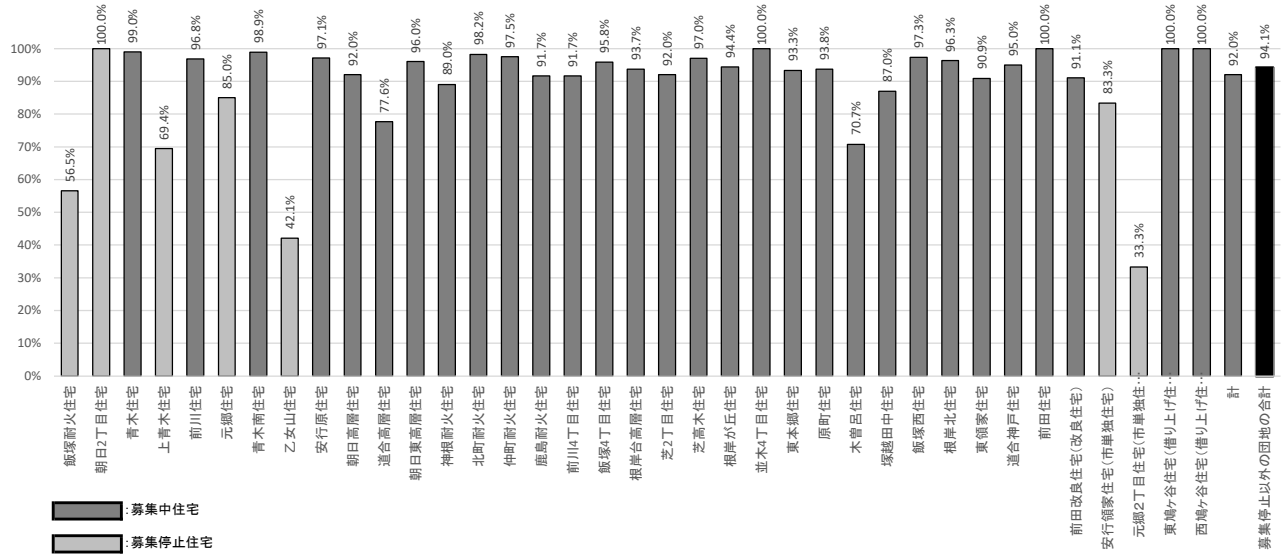
No.	住　宅　名	構　　造	建設年度	管理棟数	管理戸数	間取
1	飯塚耐火住宅	中層耐火 4 階建 RC 造	S28	1	23	２Ｋ
2	朝日 2 丁目住宅	木造平屋建	S28	1	1	２Ｋ
4	上青木住宅 RA 棟	中層耐火 4 階建 RC 造	S34	1	24	２Ｋ
	上青木住宅 RB 棟			1	24	２Ｋ
	上青木住宅 RC 棟		S35	1	24	２Ｋ
6	元郷住宅 RA 棟	中層耐火 4 階建 RC 造	S37	1	16	２ＵＫ
	元郷住宅 RB 棟		S39	1	24	２ＵＫ
8	乙女山住宅	簡易耐火 2 階建 PC 造	S42	10	38	３Ｋ
34	安行領家住宅（市単独住宅）	中層耐火 3 階建 RC 造	S42	1	6	２ＤＫ
35	元郷２丁目住宅（市単独住宅）	中層耐火 3 階建 RC 造	S47	1	9	２ＤＫ
合　　計				19	189	－

募集停止住宅以外の全団地別の入居率は、94.1%と高い入居率となっています。

その中にあって、並木４丁目住宅、前田住宅、東鳩ヶ谷住宅（借り上げ住宅)、西鳩ヶ谷住宅（借り上げ住宅）の４団地が入居率 100%となっています。

一方で入居率の低い団地は、道合高層住宅 77.6%、木曽呂住宅 70.7%の２団地で、他の団地が全て概ね 90%以上となっているのに対して極めて低い入居率となっています。

図　団地別入居率



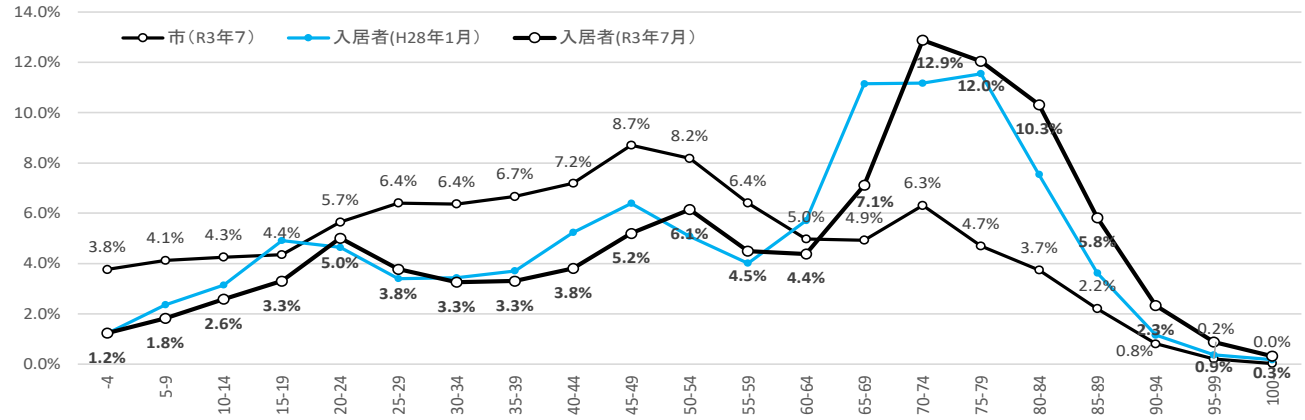
②人口の状況

市営住宅入居人口は 5,273 人でそのうち 51.7%が 65 歳以上となっています。

年齢別人口の構成を市と比較すると 14 歳以下の年少人口と 25 歳から 59 歳までの生産年齢人口の比率が低く 65 歳以上の老年人口比率が高い状況となっています。

また、5 年前の入居状況と比べて、ほぼ前回調査時の構成比を 5 歳分移動させたようになっているなかで、70 歳代（前回 65-69 歳）は他の年代に比べて大きく増加しています。

図　市営住宅入居者の年齢別人口構成比



③入居世帯の状況

市営住宅に居住する 2,432 世帯の中で最も多い世帯人員は 2 人世帯で 1,148 世帯 47.2%、次いで 1 人世帯の 640 世帯 26.3%で、合わせると 73.5%となり、小規模世帯が多い状況となっています。

単一規模の住宅により形成される団地が多くあり、市営住宅全体では住戸規模と入居世帯規模のミスマッチがあります。

表　世帯人員別市営住宅入居世帯数

項　　目	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人以上	計
入居世帯数	640	1,148	384	173	55	32	2,432
構成比	26.32%	47.20%	15.79%	7.11%	2.26%	1.32%	100%

表　市営住宅の住戸面積別管理戸数

面積	20 ㎡台	30 ㎡台	40 ㎡台	50 ㎡台	60 ㎡台	70 ㎡台	計
戸数	134	204	851	1,119	334	1	2643
構成比	5.07%	7.72%	32.20%	42.34%	12.64%	0.04%	100%

④入居者の収入

市営住宅入居世帯 2,432 世帯のうち、公営住宅と市単独住宅が約 80%、改良住宅は約 70%が収入分位Ⅰ位となっています。その中にあって、186 世帯 7.6%の世帯が入居基準の収入を超える状況となっています。

表　収入分位別世帯構成比

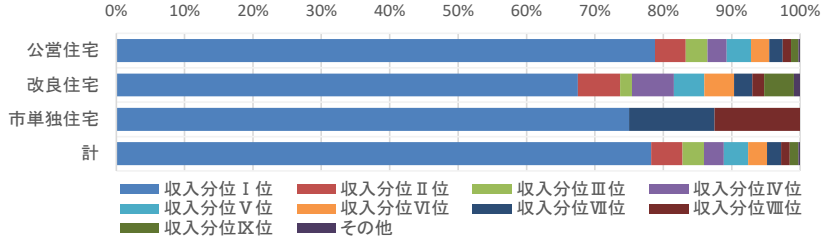


表　収入超過世帯

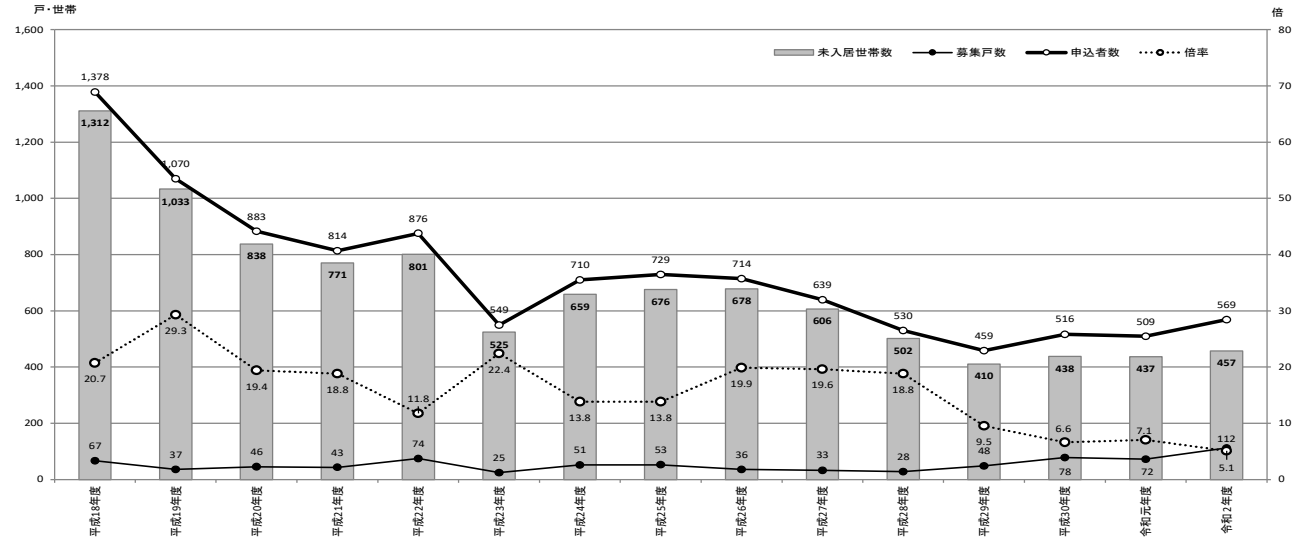
入居世帯数	2,432
収入超過世帯数（収入分位Ⅴ位以上）	186
収入超過世帯構成比	7.6%

⑤募集応募状況

平成 18 年以降の年平均の市営及び県営住宅への応募者数は、平成 18 年に約 1,380 世帯であったものが令和 2 年には約 570 世帯と平成 18 年の約 4 割と大幅に減少しています。応募倍率についても、平成 18 年が 20.7 倍であったものが令和 2 年には 5.1 倍となっています。

応募世帯数のうち未入居世帯数は平成 18 年の約 1,380 世帯から令和 2 年の約 460 世帯へと大幅に減少しています。

図　市営・県営住宅年平均募集応募状況

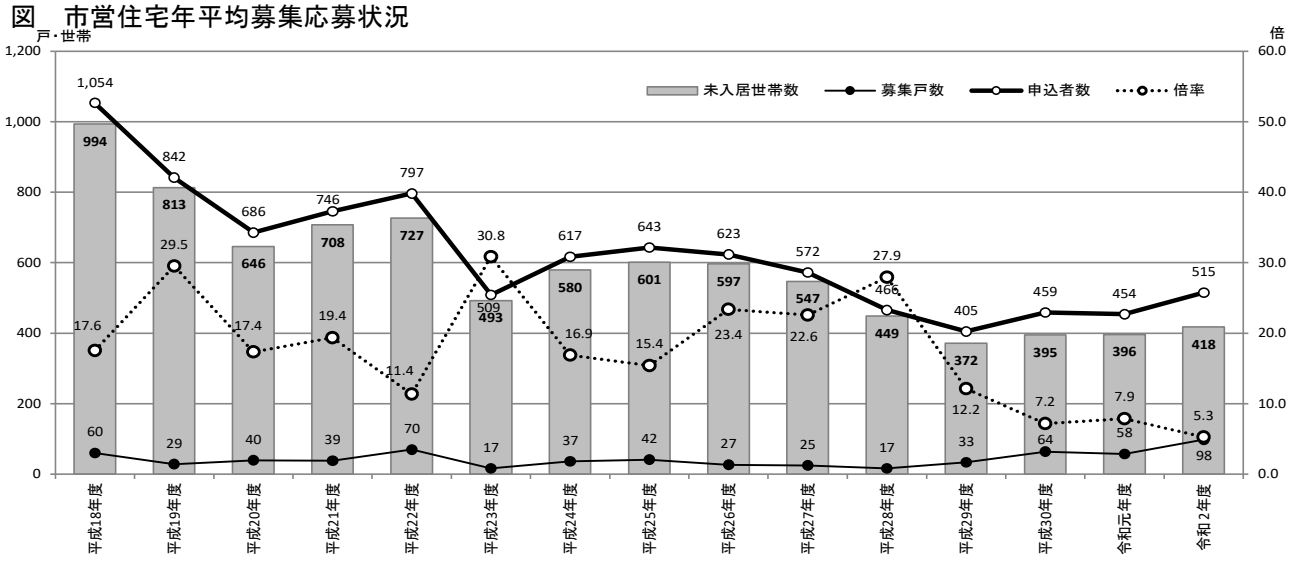


県営住宅の管理戸数は市営住宅の概ね 1/3 となっていますが、市営及び県営住宅の募集応募の経年変化は市営と県営を合計した状況とほぼ同様な傾向を示しています。

市営住宅の応募状況は、平成 18 年に応募世帯数が約 1,050 世帯であったものが令和 2 年には約半数の約 520 世帯となっています。なお、令和 2 年は前川住宅で新築募集があったため応募世帯が増加しています。

応募世帯数のうち未入居世帯数は平成 18 年の約 990 世帯から令和 2 年の約 420 世帯へと半数以下に減少しています。

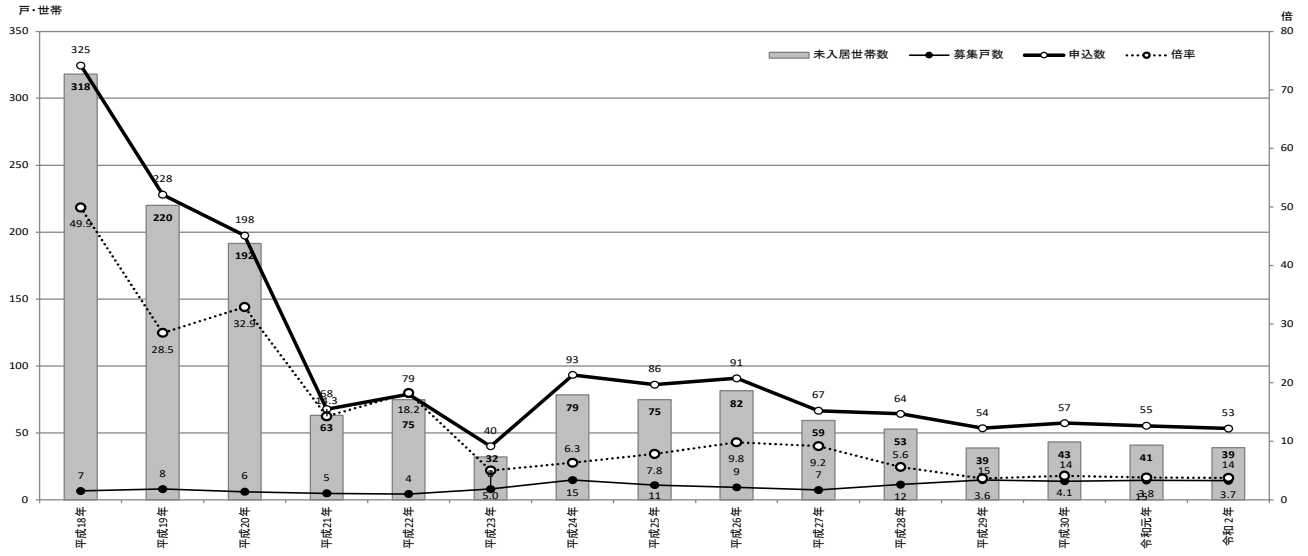
図　市営住宅年平均募集応募状況



県営住宅の応募状況もほぼ市営住宅と同様な傾向を示しています。平成 18 年が 325 世帯であったものが令和 2 年には 53 世帯と平成 18 年の 2 割弱となっています。

応募世帯数のうち未入居世帯数は、平成 18 年の約 320 世帯から令和 2 年の約 40 世帯へと大幅に減少しています。

図　県営住宅募集応募状況

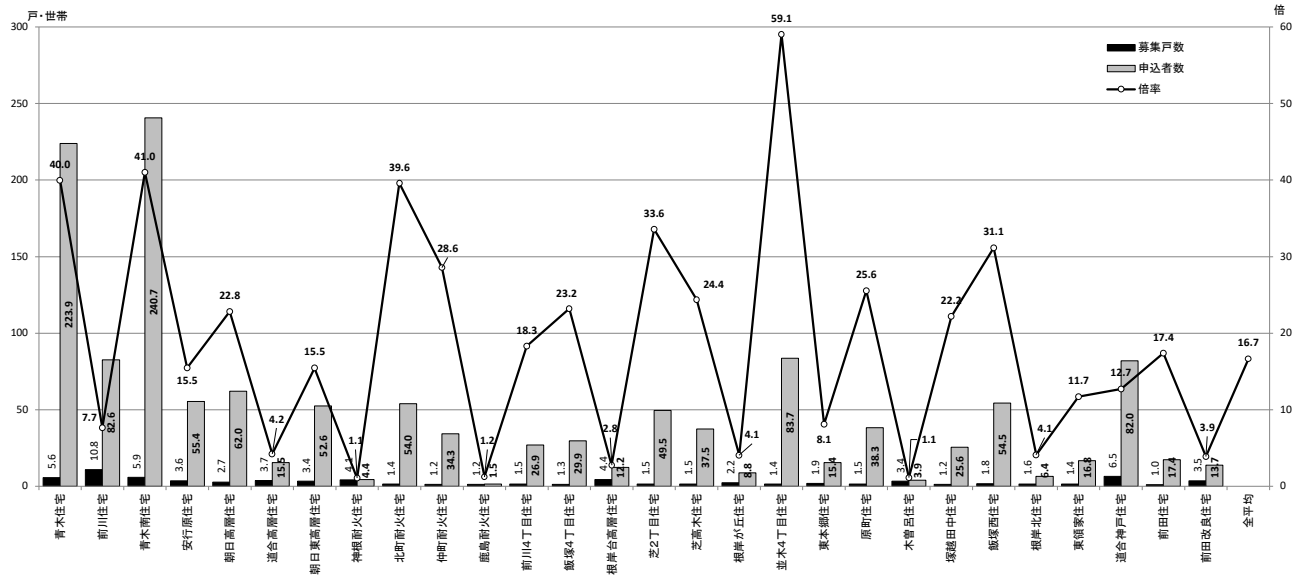


現在募集停止を行っている団地以外の全市営住宅団地の平成 18 年から令和 2 年までの平均倍率は、16.7 倍と高い状況となっています。

団地別で最も倍率の高い団地は、並木 4 丁目住宅で 59.1 倍、ついて青木南住宅の 41.0 倍、青木住宅の 40.0 倍、北町耐火住宅の 39.6 倍とつづいています。

一方で、応募倍率の低い団地は神根耐火住宅と木曽呂住宅の 1.1 倍、次いで鹿島耐火住宅の 1.2 倍、根岸台高層住宅の 2.8 倍とつづいており、募集年によっては一部住宅で、入居希望者が全くない場合もある状況です。

図　市営住宅団地別平均募集応募状況（募集停止住宅を除く平成 18 年～令和 2 年までの平均）



注：本募集応募状況は、借り上げ住宅の東鳩ヶ谷及び西鳩ヶ谷住宅で募集方法が異なるため対象外とする。

⑥将来需要の推計

公営住宅の年齢や収入基準等を元にした公営住宅への入居可能世帯（著しい困窮年収未満の世帯数（潜在需要））の推計結果は、令和 17（2035）年の約 26,000 世帯をピークにその後減少するものと推計されます。

表　著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果（潜在需要）

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1 人（60 歳以上高齢者）	6,170	6,298	6,374	6,421	6,371	6,316
2 人	11,319	11,591	11,770	11,834	11,780	11,713
3 人	4,960	5,028	5,053	5,031	4,958	4,880
4 人	2,058	2,090	2,095	2,090	2,074	2,046
5 人	525	534	537	536	530	523
6 人以上	57	58	58	58	57	57
合計	25,090	25,599	25,887	25,970	25,770	25,535

令和 2 年における入居及び入居希望者率（顕在化率）を元に公営住宅の長期需要を推計すると、令和 17 年の約 3,630 世帯をピークに、その後は減少するものと推計されます。

この推計結果より、現時点の公営住宅の整備戸数は需要に対して概ね充足しているものの、令和 17 年までは数十戸程度の不足が予想され、長期的には令和 17 年以降の減少に伴い過剰となることも予想されます。

表　公営住宅の需要

項　　目	推計値					
	2020 R2 年	2025 R7 年	2030 R12 年	2035 R17 年	2040 R22 年	2045 R27 年
要著しい困窮年収世帯数	25,090	25,599	25,887	25,970	25,770	25,535
R2 年顕在化率	14.0%	14.0%	14.0%	14.0%	14.0%	14.0%
公営住宅需要	3,510	3,581	3,622	3,633	3,605	3,572
公営住宅管理戸数 （市営＋県営　R2 年）	3,529	3,529	3,529	3,529	3,529	3,529
不足戸数	-19	52	93	104	76	43

２　長寿命化計画の背景と目的

１．背景

川口市では、令和 6 年 4 月 1 日時点において、借り上げ住宅 2 団地 69 戸を含めた、37 団地、69 棟、2,643 戸の市営住宅を管理しています。市で管理する住宅のうち、市の直接建設による住宅の約半分が 1970 年代以前に建設され、建物全体及び設備の老朽化が進み、一斉に更新時期を迎えており、早期の建替や修繕・改善が必要となっています。

今日に至るまで、老朽化した市営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するために、平成 13 年度に「川口市営住宅ストック総合活用計画」、平成 17 年度に同計画の見直しを行い、市営住宅の管理を進め、その後、平成 18 年 6 月に本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に、国民の豊かな住生活を実現するため制定された「住生活基本法」により、住宅建設を重視した政策から良質なストックを次世代へ継承していくことを主眼とした政策への転換が示され、それに合わせて平成 22 年度に「川口市営住宅長寿命化計画」、平成 28 年度に同見直しを行い、市営住宅の適正な管理を推進してきました。

その後、全国的に人口減少が進む中、本市においては東京一極集中により、都心へのアクセスのしやすさから人口の増加とともに住宅ストックの増加も続いている状況です。加えて、平成 30 年 4 月 1 日に、より質の高い行政サービスを提供できる中核市に移行したことから、今後もこの傾向は続くものと考えらます。このように住宅ストックの増加が見込まれるなか、高齢者単身世帯の増加や低所得者層が一定数存在することなどから、市営住宅に対するニーズへの対応が求められています。

また、市営住宅は、近年の経済状況、格差社会の拡大、年金収入のみの高齢者の増大などから、市民生活のセーフティネットとしての役割が今後も重要となり、一定量の供給の確保が求められます。しかし、将来的には住宅全体としては空き家が増加するなど供給過多で余剰の時代を迎え、環境政策上も環境負荷の少ない住宅供給が求められており、既存ストックを有効に活用していくことが必要となっています。

こうしたことから、本計画では市営住宅を取り巻く状況の変化を踏まえるとともに関連計画との整合を図り、中・長期的な視野に立った効率的かつ円滑な更新を実現するための見直しが求められています。

２．目的

少子高齢化が進行する中で、市民生活の暮らしを支えるセーフティネットとしての役割がより一層重要となる市営住宅の適切なマネジメントを行うべく、修繕、改善、建替えなどの適切な手法による活用計画を定め、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減と事業の平準化を図り、ストックの有効活用と円滑な更新を実現することを目的とします。

３　長寿命化に関する基本方針

１．ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

市営住宅の整備・管理に関するデータを既往の団地別カルテとして住棟単位で整理し、データベース化し、情報の共有化を図り、適宜修正可能な状態にします。

これまでも行っている市営住宅の日常保守点検を定期的に実施し、点検結果をカルテに追加整理を行い、各住棟の問題・課題箇所を明確にし、予防保全的な修繕管理を実施します。

点検結果やカルテなどを通して、市営住宅の団地・住棟単位の修繕履歴データを住棟の長寿命化につながるように整備し、履歴を常に確認できる仕組みを構築します。

２．長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

市営住宅建設当初は、住宅不足による多大な市営住宅需要に対応するための新たな市営住宅の整備を行ってきました。しかし近年は、老朽化した住宅の建替えに伴う戸数の増加ならびに住宅の性能向上に努めています。

既存住宅については、現行計画に基づき安全性や長寿命化に資する修繕や改善を行ってきています。しかし、既存住宅の一部住宅には、安全性や居住性の向上が求められる住宅があります。

そのため、住宅の安全性及び居住性に配慮し、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等に寄与する改善を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図るものとします。

修繕及び改善に当たっては、建物仕様の水準アップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減に努めます。

３．長期的需要変動への対応

①建替えの前倒しによる平準化

耐用年限経過戸数は、令和 22 年以降から大量に発生する状況となっており、建替えの前倒しを図り事業の平準化を図ります。

②長期的需要変動へ対応できる住戸の整備

耐用年限の長い耐火構造の建設に当たっては、長期需要を視野に入れた建替えが必要となります。

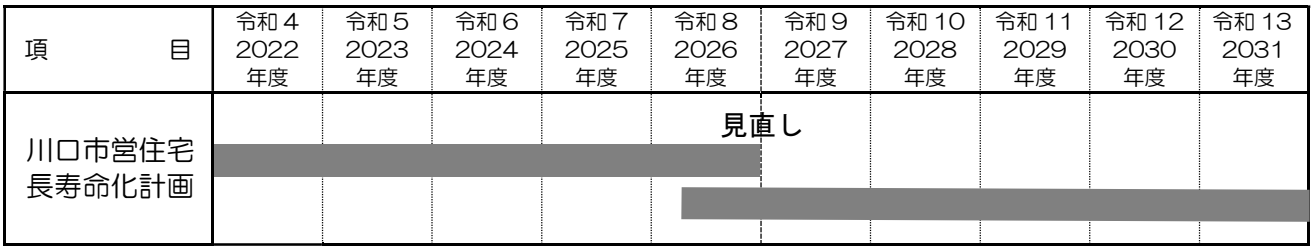
建替えに当たっては、市営住宅入居者を含めた今後の高齢者世帯の増加に配意し、世帯規模に応じた型別整備を図るとともに、将来需要の減少を見据え、住戸規模の拡大等に柔軟に対応できる住戸の整備を行います。

４．計画の期間

本計画の計画期間は、予防保全的な維持管理を計画的に実施し、市営住宅ストックを長期にわたり有効活用することを目的としていることから、30 年程度の中長期的な施策の展開を視野に入れ、令和 4（2022）年度から令和 13（2031）年度までの 10 年間とします。

なお、社会情勢の変化や関連計画の更新、事業の進捗状況に伴い、概ね 5 年ごとに定期的な見直しを行うものとします。

図　計画期間



５．長寿命化を図る公営住宅等

長寿命化を図る公営住宅等は 2,574 戸で、活用手法別の戸数は下表になります。

表　公営住宅等ストックの事業手法別戸数

＜市営住宅＞（総計）　　注：借り上げ含まず。

					１～５年目	６～１０年目	合　計
公営住宅等管理戸数					2,574 戸	2,574 戸	2,574 戸
	・新規整備事業予定戸数						
	・維持管理予定戸数				2,385 戸	2,468 戸	2,279 戸
		うち計画修繕対応戸数			953 戸	1,642 戸	498 戸
		うち改善事業予定戸数			1,432 戸	826 戸	1,781 戸
			個別改善事業予定戸数		1,432 戸	826 戸	1,781 戸
			全面的改善事業予定戸数				
		うちその他戸数					
	・建替事業予定戸数				189 戸	106 戸	295 戸
	・用途廃止予定戸数						

注：　１．　住棟によっては「１～５年目」と「６～１０年目」に改善行ったものもあり、「合計」は、「１～５年目」と「６～１０年目」の加算とはならない。

２．　「１～５年目」に建替えあるいは集約建替えを行った住宅は、「６～１０年目」は計画修繕対応戸数に加算する。

＜公営住宅＞　　注：借り上げ含まず。

					１～５年目	６～１０年目	合　計
公営住宅等管理戸数					2,435 戸	2,435 戸	2,435 戸
	・新規整備事業予定戸数						
	・維持管理予定戸数				2,261 戸	2,329 戸	2,155 戸
		うち計画修繕対応戸数			845 戸	1,527 戸	414 戸
		うち改善事業予定戸数			1,416 戸	802 戸	1,741 戸
			個別改善事業予定戸数		1,416 戸	802 戸	1,741 戸
			全面的改善事業予定戸数				
		うちその他戸数					
	・建替事業予定戸数				174 戸	106 戸	280 戸
	・用途廃止予定戸数						

＜改良住宅＞

					１～５年目	６～１０年目	合　計
公営住宅等管理戸数					124 戸	124 戸	124 戸
	・新規整備事業予定戸数						
	・維持管理予定戸数				124 戸	124 戸	124 戸
		うち計画修繕対応戸数			108 戸	100 戸	84 戸
		うち改善事業予定戸数			16 戸	24 戸	40 戸
			個別改善事業予定戸数		16 戸	24 戸	40 戸
			全面的改善事業予定戸数				
		うちその他戸数					
	・建替事業予定戸数						
	・用途廃止予定戸数						

＜単独住宅＞

					１～５年目	６～１０年目	合　計
公営住宅等管理戸数					15 戸	15 戸	15 戸
	・新規整備事業予定戸数						
	・維持管理予定戸数					15 戸	
		うち計画修繕対応戸数				15 戸	
		うち改善事業予定戸数					
			個別改善事業予定戸数				
			全面的改善事業予定戸数				
		うちその他戸数					
	・建替事業予定戸数				15 戸		15 戸
	・用途廃止予定戸数						

６．建替事業の実施方針

計画期間内に以下９団地で建替えを計画します。

表　計画期間内集約・建替計画（再掲）

No.	団地名		現況戸数	予定			備　　考
	集約	被集約		建替後戸数	建替年度	集約年度	
4	上青木住宅		72	149	R6		
2		朝日２丁目住宅	1			R7	
8		乙女山住宅	38			R7	
34		安行領家住宅（市単）	6			R7	
35		元郷２丁目住宅（市単）	9			R7	
6		元郷住宅	40			R7	
	計		166	149			
1	飯塚耐火住宅		23			R8	埼玉県営住宅へ集約。入居者は県営飯塚住宅へ移転
13	神根耐火住宅		82	131	R12		飯塚耐火住宅戸数（23戸）を集約
16		鹿島耐火住宅	24			R12	
	計		106	131			

これらの団地の建替えに当たっての方針を以下に整理します。

○長期需要を考慮した建替

将来的には市営住宅の需要は減少するものと見込まれます。しかし、現状にあっては高齢単身世帯の増加が続いており、しばらくは小規模住宅の確保が必要となっています。

そのため、小規模住宅については需要の減少にも対応できるように規模の増大等へフレキシブルに対応できる構造とします。

○集約建替えによる土地の高度利用

周辺の土地利用を勘案しつつ、現状戸数を維持しながら集約建替えにより土地の高度利用を図ります。

○安全・安心な住宅ストックの整備

住宅のユニバーサルデザインやバリアフリーを進め、高齢者や障害者などだれもが安心して居住できる住宅の整備を目指します。

○環境に配慮した住宅ストックの整備と活用

省エネルギー・省資源、自然エネルギーの活用などの観点から事業を実施することで、環境対策やリサイクル市場の拡大等、循環型社会の形成に寄与することを目指します。

○入居世帯を考慮した型別整備

将来人口や世帯構成の変化及び建替事業による戻り入居の対象となる世帯の状況等を考慮した型別整備を行います。

○コミュニティ活動の場の整備検討

入居世帯の高齢化の進行により団地内のコミュニティ活動が衰退している団地もあり、入居者の利便性向上のほか、地域住民を含めた交流の場となる集会所や広場等の共用スペースの整備を検討します。

７．長寿命化のための維持管理計画

１．点検の実施方針

○定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検は、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

法定点検の対象外の住棟についても、定期的に法定点検に準じた定期点検を実施します。

○日常点検の実施方針

「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年８月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」を参考とし、全ての住棟を対象に法定点検、定期点検のほかに、目視により容易に確認できる部位の日常点検を実施します。

また、自然災害及び事故等で応急対応が必要となった際は、応急点検を行います。

○住宅内部における点検の実施方針

住居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、入居者が退去した住戸を対象に実施します。

○点検結果の活用

法定点検、定期点検、日常点検、入居者の退去時に行う住戸内部の点検の結果はそれぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検、今後の住宅計画に役立てることとします。

２．計画修繕の実施方針

計画修繕は、以下の方針に基づき行います。

・公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の劣化に応じて適時適切な修繕を実施していくことが重要です。これを確実に実行していくためには、入居者からの指摘の整理、入居者の退室に合わせた点検や法定点検が必要で、これらを行うことにより適時適切な修繕を実施します。

・残りの供用期間が 10 年以内の住棟については、原則計画修繕を実施せず、住棟の諸状況を勘案した効果的な修繕を推進します。

・計画修繕は点検結果を踏まえて行うこととします。

・修繕を実施した際は、点検と同様に、その修繕内容をデータベース化し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積し、必要に応じ修繕周期の見直しを行うなど、今後の計画に役立てます。

３．改善事業の実施方針

改善事業は住棟の諸状況を勘案し、計画的で効果的な改善を推進します。

なお、計画修繕同様に、残りの供用期間が 10 年以内の住棟については、原則改善工事を行わないこととします。

○安全性確保型

市の直接建設による住宅のうち、耐震性に問題のある 150 戸（未診断含む）の住宅は、全て本計画期間中に建替と位置付けています。

エレベーターの既存不適格は 8 団地 10 基あり、これらのエレベーターは本計画中に位置付け全て改善を行います。

■実施内容

・エレベーターの耐震化　など

○長寿命化型

安全性等が確保され、長期的な活用を図るべき住棟を対象に、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います。

■実施内容

・躯体・屋上・外壁の耐久性向上

・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事　など

○福祉対応型

今後、一層の増加が予想される高齢者や障害者等の安全で快適な自立した生活を確保できるようにバリアフリー改善を進めます。

■実施内容

・浴室・便所等への手摺の設置　など

○居住性向上型

引き続き活用を図る住棟において、住棟設備の機能向上を行い、居住性の向上を図ります。

■実施内容

・風呂釜、給湯等の設備改修、給水方式の変更　など

４．住棟単位の修繕・改善事業予定一覧

本計画期間における事業を様式１から３に従って整理します。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　川口市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果(千円/棟年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
							完了	完了	完了									
青木住宅		98	RC造	H25	令和4年以降3年毎	毎年											－	
前川住宅	１期	106	RC造	H30	令和4年以降3年毎	毎年												維持
前川住宅	２期	84	RC造	H32	令和4年以降3年毎	毎年												維持
青木南住宅		93	RC造	H18	令和4年以降3年毎	毎年						外壁（長寿命化）		屋上防水（長寿命化）			8,756	
安行原住宅	A棟	20	RC造	H20	令和4年以降3年毎	毎年								外壁（長寿命化）		屋上防水（長寿命化）	1,658	
安行原住宅	B棟	84	RC造	H22	令和4年以降3年毎	毎年										外壁（長寿命化）	9,540	
朝日高層住宅		150	RC造	S45	令和4年以降3年毎	毎年												維持
道合高層住宅		76	RC造	S46	令和4年以降3年毎	毎年	EV耐震（安全性確保）										－	
朝日東高層住宅		150	RC造	S47	令和4年以降3年毎	毎年	給水管（長寿命化）（居住継続）	給水管（長寿命化）（居住継続）									8,106	
北町耐火住宅		55	RC造	S49	令和4年以降3年毎	毎年							屋上防水（長寿命化）				3,062	
仲町耐火住宅		40	RC造	S49	令和4年以降3年毎	毎年	給水管（長寿命化）										2,406	
前川4丁目住宅		60	RC造	S51	令和4年以降3年毎	毎年	EV耐震（安全性確保）	給水管（長寿命化）（居住継続）									6,484	
飯塚4丁目住宅		24	RC造	S51	令和4年以降3年毎	毎年												維持
根岸台高層住宅	RC―A棟	83	RC造	S52	令和4年以降3年毎	毎年		給水管（長寿命化）（居住継続）			屋上防水（長寿命化）						7,736	
根岸台高層住宅	RC―B棟	91	RC造	S53	令和4年以降3年毎	毎年		給水管（長寿命化）（居住継続）			屋上防水（長寿命化）						8,220	
芝2丁目住宅		50	RC造	S54	令和4年以降3年毎	毎年												維持
芝高木住宅	RA棟	60	RC造	S55	令和4年以降3年毎	毎年	EV耐震（安全性確保）						給水管（長寿命化）（居住継続）				5,345	
芝高木住宅	RB棟	7	RC造	S62	令和4年以降3年毎	毎年		ガス管（長寿命化）					給水管（長寿命化）（居住継続）				342	
根岸が丘住宅	RA棟	39	RC造	S55	令和4年以降3年毎	毎年						給水管（長寿命化）（居住継続）				屋上防水（長寿命化）	3,628	
根岸が丘住宅	RB棟	32	RC造	S56	令和4年以降3年毎	毎年						給水管（長寿命化）（居住継続）				屋上防水（長寿命化）	2,938	
並木4丁目住宅		53	RC造	S56	令和4年以降3年毎	毎年	外壁（長寿命化）	EV耐震（安全性確保）			給水管（長寿命化）（居住継続）						4,810	
東本郷住宅		55	RC造	S57	令和4年以降3年毎	毎年	給水管（長寿命化）（居住継続）	給水管（長寿命化）（居住継続）			屋上防水（長寿命化）						6,255	
東本郷住宅		20	RC造	S57	令和4年以降3年毎	毎年	給水管（長寿命化）（居住継続）	給水管（長寿命化）（居住継続）			屋上防水（長寿命化）						1,995	
原町住宅	A棟	20	RC造	S58	令和4年以降3年毎	毎年						屋上防水（長寿命化）		給水管（長寿命化）			2,044	
原町住宅	B棟	12	RC造	S58	令和4年以降3年毎	毎年						屋上防水（長寿命化）		給水管（長寿命化）			1,226	
木曽呂住宅		41	RC造	S58	令和4年以降3年毎	毎年						屋上防水（長寿命化）		給水管（長寿命化）			4,190	

事業主体名：　川口市

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃貸住宅　改良住宅　その他（　　）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/棟年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4 完了	R5 完了	R6 完了	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
塚越田中住宅	A棟	11	RC造	S59	令和4年以降3年毎	毎年					外壁（長寿命化）（安全性確保）	屋上防水（長寿命化）		給水管（長寿命化）			986	
塚越田中住宅	B棟	12	RC造	S59	令和4年以降3年毎	毎年					外壁（長寿命化）（安全性確保）	屋上防水（長寿命化）		給水管（長寿命化）			1,075	
飯塚西住宅		37	RC造	S60	令和4年以降3年毎	毎年	ガス管（長寿命化）EV耐震（安全性確保）								給水管（長寿命化）		3,821	
根岸北住宅		54	RC造	S61	令和4年以降3年毎	毎年	ガス管（長寿命化）	EV耐震（安全性確保）									5,615	
東領家住宅		33	RC造	S62	令和4年以降3年毎	毎年		ガス管（長寿命化）									3,349	
道合神戸住宅	A棟	27	RC造	H1	令和4年以降3年毎	毎年					ガス管（長寿命化）						2,359	
道合神戸住宅	B棟	21	RC造	H1	令和4年以降3年毎	毎年					ガス管（長寿命化）						1,835	
道合神戸住宅	C棟	99	RC造	H7	令和4年以降3年毎	毎年			外壁（長寿命化）（安全性確保）	給水管（長寿命化）（漏水防止等）						ガス管（長寿命化）	12,405	
道合神戸住宅	D棟	42	RC造	H6	令和4年以降3年毎	毎年	給水管（長寿命化）（漏水防止等）	給水管（長寿命化）（漏水防止等）							ガス管（長寿命化）		4,905	
道合神戸住宅	E棟	138	RC造	H4	令和4年以降3年毎	毎年				給水管（長寿命化）（漏水防止等）	給水管（長寿命化）（漏水防止等）		ガス管（長寿命化）				13,130	
道合神戸住宅		54	RC造	H6	令和4年以降3年毎	毎年	外壁（長寿命化）			給水管（長寿命化）（漏水防止等）	給水管（長寿命化）（漏水防止等）				ガス管（長寿命化）		6,311	
前田住宅	A棟　PC	12	RC造	S62	令和4年以降3年毎	毎年		ガス管（長寿命化）						外壁（長寿命化）			147	
前田住宅	B棟　PC	12	RC造	S62	令和4年以降3年毎	毎年		ガス管（長寿命化）						外壁（長寿命化）			147	

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃貸住宅　改良住宅　その他（　　）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/棟年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4 完了	R5 完了	R6 完了	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
前田改良住宅	C棟	32	RC造	S52	令和4年以降3年毎	毎年												維持
前田改良住宅	D棟	24	RC造	S51	令和4年以降3年毎	毎年						排水管（長寿命化）					1,737	
前田改良住宅	E棟	20	RC造	S50	令和4年以降3年毎	毎年												維持
前田改良住宅	G棟	16	RC造	S49	令和4年以降3年毎	毎年					排水管（長寿命化）						1,014	
前田改良住宅	H棟	16	RC造	S46	令和4年以降3年毎	毎年												維持
前田改良住宅	J棟	16	RC造	S47	令和4年以降3年毎	毎年												維持

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：　川口市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC縮減効果（千円/棟年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
飯塚耐火住宅		23	RC造	S28	令和4年以降3年毎	毎年	R8		県営飯塚住宅へ集約
朝日2丁目住宅		1	木造	S28		毎年	R7		上青木住宅へ集約
上青木住宅	RA棟	24	RC造	S34	令和4年以降3年毎	毎年	R6		
上青木住宅	RB棟	24	RC造	S34	令和4年以降3年毎	毎年	R6	55,159	149戸整備予定
上青木住宅	RC棟	24	RC造	S35	令和4年以降3年毎	毎年	R6		
元郷住宅	RA棟	16	RC造	S37	令和4年以降3年毎	毎年	R9		
元郷住宅	RB棟	24	RC造	S39	令和4年以降3年毎	毎年	R9		
乙女山住宅	TA棟	4	RC造	S42	令和4年以降3年毎	毎年	R7		
乙女山住宅	TB棟	4	RC造	S42	令和4年以降3年毎	毎年	R7		
乙女山住宅	TC棟	4	RC造	S42	令和4年以降3年毎	毎年	R7		
乙女山住宅	TD棟	3	RC造	S42	令和4年以降3年毎	毎年	R7		
乙女山住宅	TE棟	4	RC造	S42	令和4年以降3年毎	毎年	R7		上青木住宅へ集約
乙女山住宅	TF棟	3	RC造	S42	令和4年以降3年毎	毎年	R7		
乙女山住宅	TG棟	4	RC造	S42	令和4年以降3年毎	毎年	R7		
乙女山住宅	MB棟	4	RC造	S42	令和4年以降3年毎	毎年	R7		
乙女山住宅	MC棟	4	RC造	S42	令和4年以降3年毎	毎年	R7		
乙女山住宅	MD棟	4	RC造	S42	令和4年以降3年毎	毎年	R7		
神根耐火住宅	RA棟	50	RC造	S48	令和4年以降3年毎	毎年	R12		
神根耐火住宅	RB棟	32	RC造	S49	令和4年以降3年毎	毎年	R12	51,087	131戸整備予定
鹿島耐火住宅		24	RC造	S50	令和4年以降3年毎	毎年	R12		神根耐火住宅へ集約

事業主体名：　川口市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
安行領家住宅		6	RC造	S42	令和4年以降3年毎	毎年	R7		上青木住宅へ集約
元郷2丁目住宅		9	RC造	S47	令和4年以降3年毎	毎年	R7		

【様式３】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：　川口市

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	

該　当　無　し

８　維持管理による効果

耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上等に寄与する屋上防水、外壁塗装等の長寿命化型改善を実施することによるライフサイクルコストの縮減効果を、国土交通省の簡便モデルを用いて算出すると１棟当たりの年間の縮減効果は下表のようになります。（様式－１ LCC 縮減効果の再掲）

算出に当たっては、長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等について、原則建設後 50 年で建替えた場合と、長寿命化改善を行い 70 年で建替えた場合のライフサイクルコストの比較による縮減効果を算出します。なお、次期建替え候補となっている住宅については原則建設後 50 年で建替えた場合と予定建替え時点までの管理期間で建替えた場合の比較によるライフサイクルコストの縮減効果を算出します。

算出の結果、全棟で縮減効果が見込まれます。

表　縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	計画**前**LCC（千円／棟・年）	計画**後**LCC（千円／棟・年）	LCC **縮減効果**（千円/棟・年）
青木南住宅		93	RC造	H18	36,396	27,640	8,756
安行原住宅	A棟	20	RC造	H20	6,910	5,252	1,658
安行原住宅	B棟	84	RC造	H22	35,857	26,317	9,540
朝日東高層住宅		150	RC造	S47	52,639	44,534	8,106
北町耐火住宅		55	RC造	S49	14,087	11,024	3,062
仲町耐火住宅		40	RC造	S49	10,245	7,838	2,406
前川4丁目住宅		60	RC造	S51	20,774	15,280	5,494
根岸台高層住宅	RC―A棟	83	RC造	S52	35,626	27,043	8,583
根岸台高層住宅	RC―B棟	91	RC造	S53	40,240	31,081	9,159
芝高木住宅	RA棟	60	RC造	S55	21,359	16,014	5,345
芝高木住宅	RB棟	7	RC造	S62	2,596	2,254	342
根岸が丘住宅	RA棟	39	RC造	S55	13,883	10,355	3,528
根岸が丘住宅	RB棟	32	RC造	S56	12,287	9,349	2,938
並木4丁目住宅		53	RC造	S56	20,351	15,541	4,810
東本郷住宅		55	RC造	S57	24,507	18,252	6,255
東本郷住宅		20	RC造	S57	7,627	5,632	1,995
原町住宅	A棟	20	RC造	S58	7,704	5,660	2,044
原町住宅	B棟	12	RC造	S58	4,622	3,396	1,226
木曽呂住宅		41	RC造	S58	15,793	11,603	4,190
塚越田中住宅	A棟	11	RC造	S59	4,209	3,224	986
塚越田中住宅	B棟	12	RC造	S59	4,592	3,517	1,075
飯塚西住宅		37	RC造	S60	14,162	10,341	3,821
根岸北住宅		54	RC造	S61	20,767	15,152	5,615
東領家住宅		33	RC造	S62	12,238	8,888	3,349
道合神戸住宅	A棟	27	RC造	H1	8,523	6,164	2,359
道合神戸住宅	B棟	21	RC造	H1	6,629	4,794	1,835
道合神戸住宅	C棟	99	RC造	H7	45,666	33,261	12,405
道合神戸住宅	D棟	42	RC造	H6	18,437	13,532	4,905
道合神戸住宅	E棟	138	RC造	H4	49,971	36,841	13,130
道合神戸住宅		54	RC造	H6	23,704	17,393	6,311
前田住宅	A棟　PC	12	RC造	S62	4,450	4,303	147
前田住宅	B棟　PC	12	RC造	S62	4,450	4,303	147
前田改良住宅	D棟	24	RC造	S51	8,310	6,572	1,737
前田改良住宅	G棟	16	RC造	S49	4,098	3,084	1,014