

## 地域住宅計画の事後評価報告シート

### 1. 事後評価を実施した地域住宅計画

①計画の名称	川口市全域地域住宅計画
②都道府県名	埼玉県
③計画作成主体	川口市
④計画期間	平成24年度～28年度
⑤計画の目標	『誰もが安心して安全に暮らせる住まいづくりを推進する。』

### 2. 事後評価の内容

⑥実施体制・時期	川口市・平成29年3月			
⑦事後評価の結果	指 標	①「市営住宅の戸数」		
	定 義	市内における市営住宅の戸数		
	評価方法	平成28年度末における現況調査		
	結 果	従前値(24年度)	目標値(28年度)	実績値
		2,649戸	2,730戸	2,657戸
	結果の分析	公営住宅等整備事業により24・25年度に青木住宅(98戸)の建替事業を実施したが、前川住宅の着工が遅れたことにより目標値に満たなかった。		
	指 標	②「市営住宅における中高層住宅の耐震化」		
	定 義	耐震化の対象となる中高層の市営住宅における耐震化された棟数の割合		
	評価方法	平成28年度末における現況調査		
	結 果	従前値(24年度)	目標値(28年度)	実績値
91.1%		95.6%	97.8%	
結果の分析	芝2丁目住宅、朝日高層住宅の耐震補強工事が完了した。また、青木住宅の建替が完了し、耐震性の無い領家高層住宅を用途廃止の計画としたため、目標値を上回った。			
指 標	③「市営住宅ストック総合改善工事の実施率」			
定 義	(ストック総合改善実施率) = (改善した工事数) / (昭和40年以降建設の住宅で、平成28年度までに修繕周期を迎える対象工事数)			
評価方法	平成28年度末における現況調査			
結 果	従前値(24年度)	目標値(28年度)	実績値	
	0%	32.8%	37.9%	
結果の分析	改善目標とした工事のほか、エレベーターの耐震化改善に取り組んだことにより、目標値を上回った。			
指 標	④今後も川口市に住み続けたいと回答した割合			
定 義	「川口市民意識調査による市民の居留意向割合」			
評価方法	平成28年度末における現況調査			
結 果	従前値(24年度)	目標値(28年度)	実績値	
	84.1%	89.1%	83.3%	
結果の分析	川口市社会資本総合整備計画等の全要素事業において事業を実施したが、市民意識調査の総合結果に貢献できなかった。			
指 標	⑤活用された空き家住宅等			
定 義	居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する交流施設等として活用された空き家住宅等			
評価方法	平成28年度末における現況調査			
結 果	従前値(24年度)	目標値(28年度)	実績値	
	0	2	0	

	結果の分析	応募が1件も無かったため、目標値は達成できなかった。
⑧結果の公表方法	川口市のインターネットにて公表を行う。	
3. 事後評価の結果を踏まえた今後の住宅施策の取組への反映等		
⑨今後の住宅施策の取組への反映		
指標①	川口市営長寿命化計画において、将来の必要ストック量を算出したことから、当該計画に基づいたストック量を確保していく。また、施設マネジメントの観点から、建替計画は集約化を前提とし、将来の財政需要の低減を図る。	
指標②	建替や用途廃止の予定がなく耐震補強が必要な団地は残り一つ(2%)であったが、この団地も集約建替として位置づけることにより、耐震性のない全団地の早期解消を図る。	
指標③	修繕周期計画のほか、日常点検も併せて実施することにより、予防保全型の修繕となるよう計画する。	
指標④	平成29年度より新たな整備計画を策定し、事業進捗を図る。	
指標⑤	目標値の達成に向け、本事業の更なる周知を図る。	
⑩その他		
※この事後評価は別添の地域住宅計画について行ったものである。		

かわぐちしぜんいきちいきじゅうたくけいかく  
川口市全域地域住宅計画

かわぐち  
川口市

平成28年3月

# 地域住宅計画

計画の名称	川口市全域		
都道府県名	埼玉県	作成主体名	川口市
計画期間	平成 24 年度	～	28 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は、埼玉県の南部に位置し、平成23年10月に隣接する鳩ヶ谷市と合併し、人口約59万人、世帯数約27万世帯を有する地域である。

川口市は、大都市東京に隣接することにより、古くから東京向けの産業である鋳物や植木を中心とする商工業のまちとして発展し、近年においては東京のベッドタウンとして住宅が広く整備され、現在に至っている。

特にJR川口駅周辺の再開発により、マンションを中心とした住宅整備が進んでおり、住宅ストックは人口とともに増加している。

しかし、長引く不況の影響や少子高齢化などに起因する所得階層の二極化により、公営住宅に対するニーズは高くなっており、さらに既存の市営住宅の約半数が昭和40年代以前の建設であることから、良質な公営住宅ストックの確保が必要である。また、近年問題となっている空き家についても、市民からの相談件数が増加傾向にあり、早急な対応が必要である。

このことから、公営住宅施策としては、借上げ方式による住宅供給のほか、老朽化した住宅の建替えや改修を行い、民間住宅への施策として住宅建設資金の融資、住宅改修資金の助成、マンション管理支援のほか、空き家対策等を行っていく。また、密集市街地の整備改善等を図るため、地区内の住宅や公共施設の整備などを総合的に行っていく。

## 2. 課題

○市営住宅に対する応募倍率が、直近5年間の平均値で約20倍と非常に高い倍率で推移しており、地域における住宅セーフティネットとしての機能が充分でない。

○新耐震基準以前に建設された市営住宅が半数を超え、このうち、高層住宅の耐震性に不安がある。

○高齢者や母子世帯などのいわゆる社会的弱者世帯の公営住宅需要が多く、現入居者にもこの世帯が多い。

○密集市街地の区域に都市計画法第53条（土地区画整理事業予定区域）の地区指定がされており、新たなる「まちづくり」についての住民合意が必要になるため、「丁寧な」地元との調整が必要である。

○市民からの相談等により、把握している空き家だけでなく、市内全域にある空き家の実態を把握する必要がある。

### 3. 計画の目標

『誰もが安心して安全に暮らせる住まいづくりを推進する。』

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
市営住宅の戸数	戸	市内における市営住宅の戸数(平成26年度からの建替え事業における戸数を含む)	2,649	24	2,730	28
市営住宅における中高層住宅の耐震化	%	耐震化の対象となる中高層の市営住宅における耐震化された棟数の割合	91.1%	24	95.6%	28
市営住宅ストック総合改善工事の実施率	%	(ストック総合改善実施率) = (改善した工事数) / (昭和40年以降建設の住宅で、平成28年度までに修繕周期を迎える対象工事数)	0.0%	24	32.8%	28
今後も川口市に住み続けたいと回答した割合	%	川口市民意識調査による市民の居住意向割合	84.1%	24	89.1%	28
活用された空き家住宅等	棟	居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する交流施設等として活用された空き家住宅等	0	24	2	28

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

### (1) 基幹事業の概要

- ・本地区内には、昭和30年代に建設された低中層の市営住宅が複数あり、老朽化が著しいことから高層住宅に順次建替えることで住戸数を増やし、近年高い倍率で推移している市営住宅への入居需要に応える。また、これらの住宅を建替えるにあたっては、高齢者や障害者等が安心して暮らせるように全戸バリアフリー設計とする。
- ・既存の市営住宅のうち、改修を要する住宅については耐震改修を行い、住宅の長寿命化に資するため必要に応じストック改善事業を行う。
- ・市営住宅の家賃低廉化に資する各種事業を行う。
- ・重点密集市街地を含む密集市街地の整備改善等を図るため、地区内の住宅や公共施設の整備などを総合的に行う。
- ・空家等対策計画策定の基礎資料とするため、空き家の実態調査を行う。また、空き家の利活用の促進策として補助事業を行う。

### (2) 提案事業の概要

### (3) その他（関連事業など）

基幹事業と一体となってその効果を高めるために必要な事業がある場合は実施する。



## 7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

## 8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。(ただし、一定の要件を満たすことが必要です。)

## 9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。