

# 川崎市住宅基本計画（概要版）

## 【2024－2033】

### 1 計画策定の背景と目的、計画の期間

○本市の総合的な住宅施策の確立を図るため、川崎市住宅基本計画を平成5(1993)年度に策定し、以後、概ね5年を目途に改定を行っています。

○住宅政策を取り巻く状況の変化や課題に対応するため、住生活基本計画(全国計画)や本市の「川崎市総合計画」等の上位計画、第11次住宅政策審議会の答申等を踏まえ、新たな住宅政策の展開に向け、令和6(2024)年2月に改定しました。

計画期間：10年間（令和6（2024）年～令和15（2033）年）

### 2 住宅政策を取り巻く主な現状と課題

#### 住宅[箱]の観点

- 新築住宅の省エネ基準適合義務化（2025年4月施行予定）
- 本市の空家率はほぼ横ばいで推移（図1）
- 高経年マンションの継続的な増加見込み（図2）
- 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正（2023年6月公布）に伴う空家対策の総合的な強化
- 5ha以上の高経年の住宅地や団地が市内に28団地

#### 住まい方[人]の観点

- 市内北部を中心に高齢者や高経年の住宅等が増える見込みで、空家の発生が懸念（図3,4）
- 新しいライフスタイルによる働き方の多様化
- 20代前後は転入超過が大きく、子育て世帯は転出超過の傾向（図5）
- 「すまいの相談窓口」での相談数が年々増加しており、住まいの確保や入居後の支援等が課題
- 市内北部は生活関連施設への距離が遠い住宅が多い

#### 住環境[地域]の観点

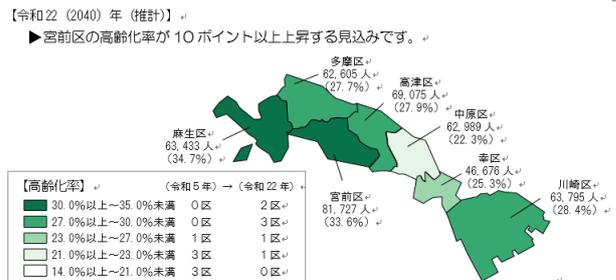
- 自然災害の頻発・激甚化による、災害に対する関心の高まり
- 賃貸型応急住宅について、不動産店や家主に対して制度の理解・周知を図る
- 超高齢社会の到来によるコミュニティバランスの変化や、住宅確保要配慮者が多様化している傾向

＜図1＞空家総数及び空家率の推移



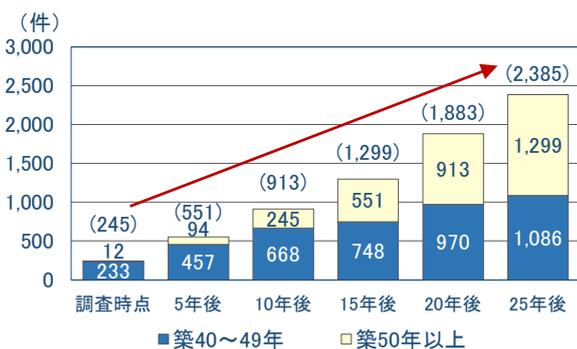
資料：住宅・土地統計調査

＜図3＞区別にみた高齢化の状況



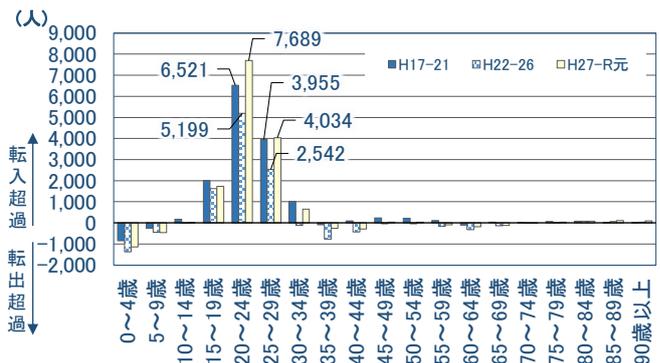
資料：「川崎市総合計画第3期実施計画の策定に向けた将来人口推計について」をもとに推計

＜図2＞竣工から40年以上経過したマンション件数の推移



資料：平成30年度川崎市分譲マンション実態調査から推計

＜図4＞年齢階級別社会増減数



資料：川崎市の人口動態

### 3 住宅政策における目標・方針・施策

#### 第1階層(基本理念)

すべての市民が安心して、ゆとりを持って、共に住み続けられる活力ある  
持続可能な地域社会の実現

#### 第2階層 (基本目標)

#### 第3階層 (基本方針)

#### 第4階層 (基本施策)

#### 基本目標1 【箱】

市民の多様なニーズに的確に応えられる市場の構築・活性化とゆとりと選択性のある良質な住まいの確保

##### ◆基本方針1

##### 良質な住宅ストックの形成の促進

良質な住宅の供給を促進することにより、安全・安心で快適に暮らせる良質な住宅ストックを形成する

(1)住宅の質の確保・向上に向けた取組の強化

(2)効果的・効率的な市営住宅ストック活用の推進

##### ◆基本方針2

##### 高経年の住宅等の維持・再生

空家の予防に向けて既存住宅の再生・利活用を図るとともに、市場を活性化し、既存住宅の流通を促進する

(1)高経年の住宅の維持・再生に向けた取組

(2)高経年の住宅地や団地の維持・再生に向けた支援

#### 基本目標2 【人】

高齢者、障害者、外国人、子育て世帯など、誰もが安心して地域で住み続けられる居住の安定の確保

##### ◆基本方針3

##### 地域包括ケアシステムの構築に向けた多様な市民の安定居住の実現

高齢者や子育て世帯等が地域で安心して住み続けられるよう、多様な居住ニーズやライフスタイル、ライフステージに応じた住まいと住まい方を構築する

(1)若年層・子育て世帯の定住促進に向けた取組

(2)高齢者の安定居住の推進に向けた取組

(3)多様な居住ニーズに応じた住宅・住環境の実現に向けた取組

##### ◆基本方針4

##### 重層的な住宅セーフティネットの構築

住宅に困窮する低所得者等の居住の安定に向け、公営住宅の適切な供給・管理とともに、民間賃貸住宅の活用強化により、重層的な住宅セーフティネットを構築する

(1)ライフステージに応じた市営住宅の公平・的確な提供や持続可能な運営の確保

(2)公的賃貸住宅の有効活用

(3)民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの確立と展開

#### 基本目標3 【地域】

市民・事業者・行政等の協働による安全で暮らしやすい住まい・まちづくりの推進と活力あるコミュニティの形成

##### ◆基本方針5

##### 他分野政策との連携強化による良好な住環境の形成

防災関連を始めとした多様な政策との連携のもと、市民・事業者・行政等の協働による総合的な住宅政策を展開することにより、誰もが安全で暮らしやすい良好な住環境を形成し、地域価値の向上を図る

(1)災害に強い安全安心なまちづくり

(2)地域の特性やニーズを踏まえた住環境の形成

(3)まちづくりと協調した住宅政策の展開

(4)多様な市民や組織の連携によるコミュニティの形成

第5階層(具体施策)

※〔具体施策〕のうち太字は重点施策

基本方針 1 良質な住宅ストックの形成の促進

基本施策(1) 住宅の質の確保・向上に向けた取組の強化

住宅の質の確保や向上を図るため、住宅の耐震化、脱炭素化などについて、国の認定制度を活用した長期優良住宅や本市の環境配慮制度（CASBEE 川崎、CASBEE 戸建）等を活用した質の高い住宅の普及促進や国・市の支援の取組を引き続き推進します。

〔具体施策〕

- ①住宅の耐震化の促進 ②住宅の脱炭素化の促進 ③バリアフリー化の促進 ④長期優良住宅の促進
- ⑤宅地の防災対策の推進 ⑥ワンルームマンションの適切な誘導

基本施策(2) 効果的・効率的な市営住宅ストック活用の推進

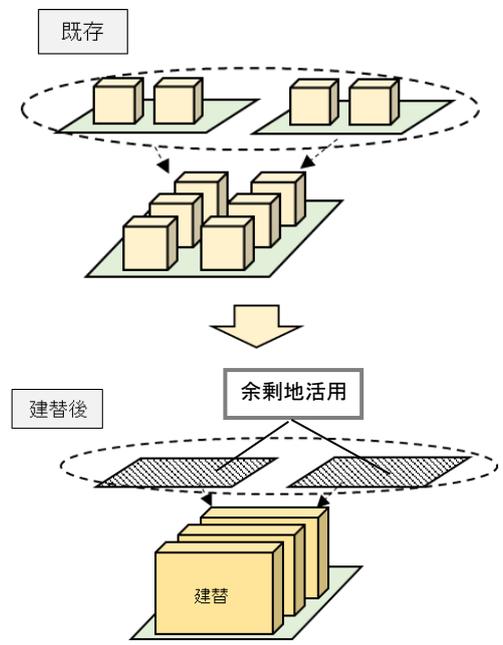
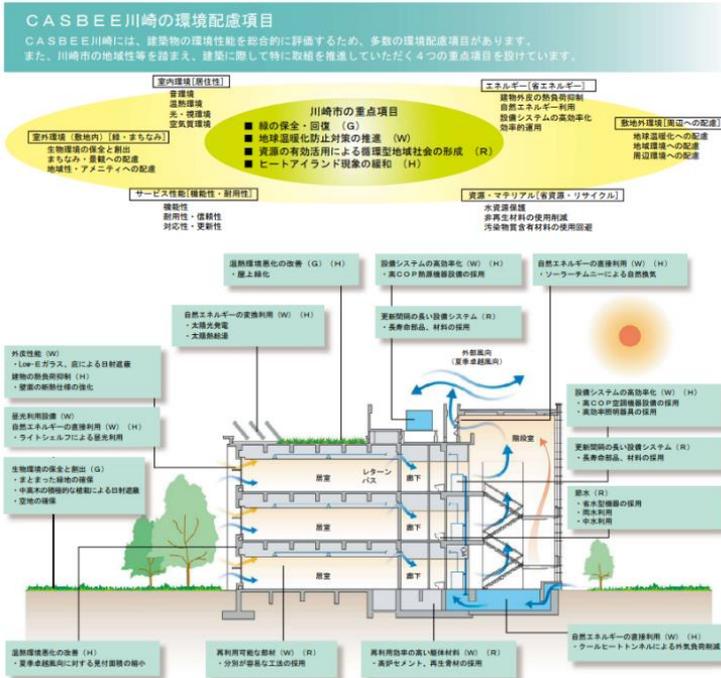
市営住宅については、本市の住宅セーフティネットの中核として、既存ストックを最大限活用し、ライフステージに応じた低廉な住宅を提供します。また、脱炭素社会の構築に向け、新築住宅の省エネ性能の水準引き上げや太陽光発電設備設置の標準化等により、省エネ化や再エネ導入を推進します。

〔具体施策〕

- ①世帯動向等を見据えた当面の管理戸数の維持と総床面積の抑制
- ②建替事業及び長寿命化改善事業の計画的な推進
- ③整備及び管理の更なる効率化等に向けた取組の推進 ④社会環境の変化等に対応した供給

基本施策(1)具体施策② 建築物の環境評価制度（CASBEE 川崎）

基本施策(2)具体施策③近接する小規模団地を大規模団地に集約するイメージ図



成果指標名	現状 (令和5年度)	前期 (令和6~10年度)	後期 (令和11~15年度)
(1)① 住宅の耐震化率	95.6% (令和2年度)	98%以上 (令和7年度)	(※1)
(1)② 新築建築物のうち、環境に配慮した建築物 <sup>※2</sup> の割合	19.3% (令和2年度)	23%以上 (令和7年度)	25%以上 <sup>※3</sup> (令和11年度)

※1 後期の目標については、令和7(2025)年度に改定を予定している「耐震改修促進計画」に定める目標を本計画の目標値とする。  
 ※2 CASBEE 届出のうちB+ランク以上の評価件数、低炭素認定件数(棟数)、長期優良住宅認定件数(棟数)、建築物省エネ法届出等のうち基準適合件数の合計  
 ※3 令和11(2029)年度以降の成果指標については、建築物省エネ法に基づく省エネ基準適合義務化に伴い、見直す可能性がある。

※【具体施策】のうち太字は重点施策

基本方針 2 高経年の住宅等の維持・再生

基本施策(1) 高経年の住宅の維持・再生に向けた取組

高経年の住宅については、住宅の良質化などにより空家の発生を予防し、既存住宅の流通を促進することが重要であるため、管理適正化に加え、住宅の耐震化、バリアフリー化、省エネ化など住宅性能の向上を図る改善工事・建替えなどの再生促進による住宅ストックの向上に向けた取組を推進します。

【具体施策】

- ①空家の予防に向けた取組 ②既存住宅の流通促進に向けた取組
- ③高経年住宅の再生促進に向けた取組 ④管理不全な空家等の抑制

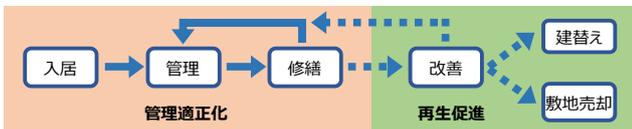
基本施策(2) 高経年の住宅地や団地の維持・再生に向けた支援

高経年の住宅地や団地については、住宅の良質化などにより空家の発生を予防し、既存住宅の流通を促進することに加え、地域コミュニティの活性化など良好な住環境の形成を図ることが重要となります。そのため、町内会やマンション管理組合などに対して、出前講座やワークショップ、セミナー、交流会などを通じて、良好な住宅・住環境の形成に向けた取組を推進します。

【具体施策】

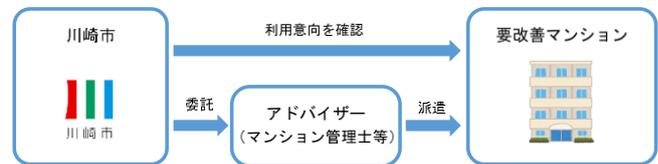
- ①良好な住宅・住環境の形成に向けた取組

基本施策(1) マンションにおける管理と再生フロー (イメージ)



修繕: 外壁塗装や防水など経年劣化した部分の原状回復を図る工事  
改善: 住宅の耐震化・バリアフリー化・省エネ化などの住宅性能の向上を図る工事

「要改善マンション※」に対するアウトリーチ型のアドバイザー派遣のイメージ



※要改善マンションとは、管理上の問題が確認されたマンション(川崎市マンション管理適正化推進計画の第5章に示す「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」に該当するマンション)のことをいう。

成果指標名	現状 (令和5年度)	前期 (令和6~10年度)	後期 (令和11~15年度)
(1)① 高経年住宅に関する持ち家総数に対する直近5年間のリフォーム実施戸数割合	36.2% (平成30年度)	36.2%以上 (令和10年度)	36.2%以上 (令和15年度)
(1)② 空家率	9.5% (平成30年度)	10.8%以下 (令和10年度)	10.8%以下 (令和15年度)
(1)③ 川崎市マンション管理組合登録・支援制度に登録しているマンション管理組合数	631件 (令和4年度)	870件以上 (令和10年度)	1070件以上 (令和15年度)
(1)③ マンション管理計画認定制度による認定件数	0件 (令和4年度)	100件以上 (令和9年度)	(※)
(1)④ 市民等から相談を受けた空家等のうち、再使用や除却の措置がとられた空家等の割合	0% (令和4年度)	55%以上 (令和9年度)	70%以上 (令和14年度)
(2)① 上記の各指標及び基本方針5(4)①の指標を成果指標とする。			

※後期の目標値については、令和9(2027)年度改定予定の「マンション管理適正化推進計画」に定める目標を本計画の目標値とする。

※【具体施策】のうち太字は重点施策

基本方針 3 地域包括ケアシステムの構築に向けた多様な市民の安定居住の実現

基本施策(1) 若年層・子育て世帯の定住促進に向けた取組

第2期川崎市子ども・若者の未来応援プランに基づく子育て施策や、市内北部や駅から離れた場所を中心とした住宅ストックの活用・世代間循環の促進、子育て施策と連携した子育て支援サービス等に関する場づくりに取り組めます。また、子育て世帯に向けた市の取組や国の支援制度などに関する情報発信、他分野政策との連携強化による良好な住環境の形成に取り組んでいきます。

【具体施策】

- ①若年層・子育て世帯に魅力あるまちづくり

基本施策(2) 高齢者の安定居住の推進に向けた取組

今後も高齢者人口が増加する見通しであり、高齢者の自宅暮らしを支えるためには、高齢者に優しい住環境の整備等が必要となります。地域の実情に応じた高齢者の生活支援に関する取組を強化するとともに、高齢者向け住宅等への適切な住み替えを促進するための情報提供や相談支援を行います。

【具体施策】

- ①高齢者が暮らしやすい住宅づくり ②支援・介護が必要な高齢者の住宅の質の向上
- ③要支援・要介護者向け施設等の確保 ④高齢者が安心して暮らせる住環境の形成

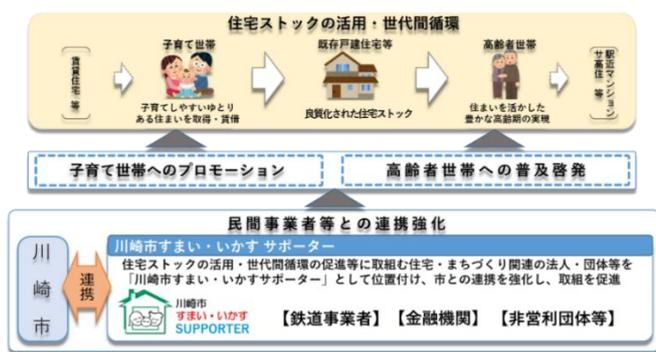
基本施策(3) 多様な居住ニーズに応じた住宅・住環境の実現に向けた取組

誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で安心して暮らし続けることができる地域の実現に向け、障害者の住む住宅の質の向上や外国人の安定した居住の確保に引き続き取り組めます。また、社会環境の変化にも柔軟に対応しながら、多様な世帯の安定居住の推進を図り、様々な人が交流できる場づくりに取り組めます。

【具体施策】

- ① 障害者の住む住宅の質の向上 ②外国人の居住安定の推進 ③多様な世帯の安定居住の推進

住宅資産の活用に向けた民間事業者等と連携した取組イメージ (川崎市すまい・いかすプロジェクト)



基本施策(1)具体施策① 市営住宅用地の活用例



成果指標名	現状 (令和5年度)	前期 (令和6~10年度)	後期 (令和11~15年度)
(1)① 川崎市すまい・いかすプロジェクト等や市営住宅の共用スペース等を活用した若年層・子育て支援に資する取組数	20件/年 (令和4年度)	24件以上/年 (令和10年度)	26件以上/年 (令和15年度)
(1)① 社会福祉施設や公園等を併設している市営住宅の団地(100戸以上)の割合	12.3% (令和4年度)	19.3% (令和10年度)	21.1% (令和15年度)
(2)① 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	40.2% (平成30年度)	41.4%以上 (令和10年度)	42%以上 (令和15年度)
(2)④ 市営住宅の共用スペース等の活用や川崎市すまい・いかすプロジェクト等による高齢者向けの生活支援に資する取組数	21件/年 (令和4年度)	28件以上/年 (令和10年度)	30件以上/年 (令和15年度)
(2)④ 上記「社会福祉施設や公園等を併設している市営住宅の団地(100戸以上)の割合」を成果指標とする。			

※【具体施策】のうち太字は重点施策

基本方針 4 重層的な住宅セーフティネットの構築

基本施策(1) ライフステージに応じた市営住宅の公平・的確な提供や持続可能な運営の確保

市営住宅については、住宅に困窮する低所得者の居住安定確保に向け、ライフステージに応じた低廉な住宅を提供します。入居募集制度や使用料等については、社会環境の変化を的確に捉えながら、継続的に検証などを行い、制度の改善を図っていくなど、より公平・的確な住宅の提供に向けた取組を推進します。

【具体施策】

- ①子育て世帯等の入居機会の拡大 ②厳正な入居管理の推進
- ③世帯人数と住宅規模のミスマッチの解消と適正な入居基準の導入 ④地域状況等に応じた家賃水準の設定

基本施策(2) 公的賃貸住宅の有効活用

特定公共賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅については、既存の住宅に対して、管理・運営の支援を継続して行います。なお、新規の高齢者向け住宅に関しては、サービス付き高齢者向け住宅の供給の誘導を図ります。

【具体施策】

- ①特定公共賃貸住宅の有効活用 ②高齢者向け優良賃貸住宅の運営支援

基本施策(3) 民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの確立と展開

川崎市住宅供給公社が運営する「すまいの相談窓口」による、住宅確保要配慮者の居住安定に向けた取組の推進のために、パンフレット等を活用して普及啓発や国の政策等に係る情報を提供することで、家主の不安軽減を図るとともに、緊急連絡人がいない住宅確保要配慮者への対応などについても検討します。

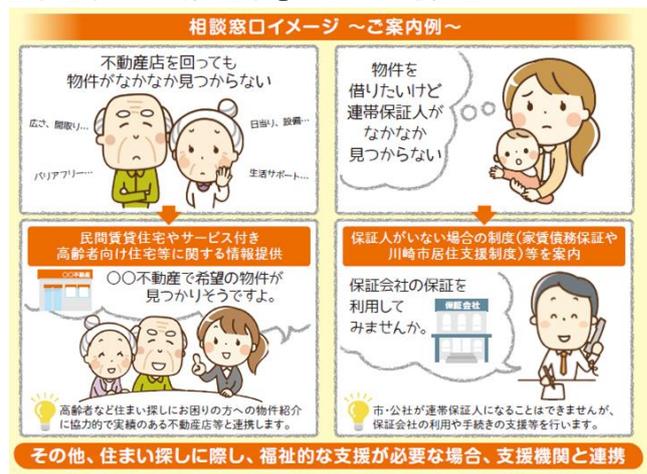
【具体施策】

- ①居住支援協議会による入居と生活支援の促進 ②居住支援制度等による住宅確保要配慮者の居住の安定化
- ③家主の不安解消に向けた取組

基本施策(3) 具体施策①川崎市居住支援協議会の取組



基本施策(3) 具体施策①すまいの相談窓口のイメージ



成果指標名	現状 (令和5年度)	前期 (令和6～10年度)	後期 (令和11～15年度)
(1)① 市営住宅における子育て世帯や若年世帯等を対象とした入居者募集の戸数	47戸/年 (令和4年度)	100戸/年 (令和10年度)	100戸/年 (令和15年度)
(3)① 居住支援協議会等の会議開催数	18回/年 (令和4年度)	18回以上/年 (令和10年度)	18回以上/年 (令和15年度)
(3)② 住宅確保要配慮者への物件紹介率	89.5% (令和2～4年度)	90%以上 (令和10年度)	90%以上 (令和15年度)
(3)③ セーフティネット住戸の登録数	4,987戸 (令和4年度)	5,000戸以上 (令和10年度)	5,000戸以上 (令和15年度)

※【具体施策】のうち太字は重点施策

基本方針 5 他分野政策との連携強化による良好な住環境の形成

基本施策(1) 災害に強い安全安心なまちづくり

個々の住宅に対する耐震・水害対策等を図るとともに、地域の状況を踏まえた対策が重要であることから、地域住民との協働による取組、密集市街地の改善や水害リスク等に応じた市街地の改善に向けた取組等を促進します。

【具体施策】

- ①防災都市づくりの推進 ②密集市街地の改善の促進
- ③被災時における応急仮設住宅等の円滑な提供に向けた体制づくり

基本施策(2) 地域の特性やニーズを踏まえた住環境の形成

住宅地の維持・再生に向けて、地域住民をはじめとする多様な主体との連携により、地域の特性やニーズを踏まえたまちのルールづくりや地域交通環境の向上等の取組を推進します。

【具体施策】

- ①良好な街並の形成 ②身近な地域における緑地保全、公園緑地の整備と緑化の推進
- ③住宅地における良質な景観の形成 ④農地や工業地との調和・共存の推進 ⑤防犯対策の推進
- ⑥生活利便施設や地域交流の場等の誘導 ⑦身近な交通環境の整備

基本施策(3) まちづくりと協調した住宅政策の展開

拠点地区の駅周辺等における計画的な土地利用については、区別の年少人口の推移や生産年齢人口の割合等から、その効果が表れていることが推測されるため、引き続き、広域拠点及び地域生活拠点の形成に向けた取組を推進します。

【具体施策】

- ①拠点地区の駅周辺等における良質かつ地域特性を活かした都市型住宅等の誘導促進
- ②大規模低未利用地等のまちづくりの促進 ③鉄道事業者との沿線まちづくりにおける連携強化
- ④市内の大学や企業等と連携した住環境の形成

基本施策(4) 多様な市民や組織の連携によるコミュニティの形成

住宅政策の展開にあたり、多様な主体との協働・連携を図るなど、地域の課題を解決するための体制づくりを推進します。若者等も巻き込みながら地域の活動が行える場や地域の住民同士が交流できる場などを設けるとともに、地域課題の解決をめざす NPO 団体等の多様な主体との協働・連携に向けた取組を行います。

【具体施策】

- ①若者等を巻き込んだ地域課題の解決をめざす NPO 団体等との協働・連携や担い手の活動支援

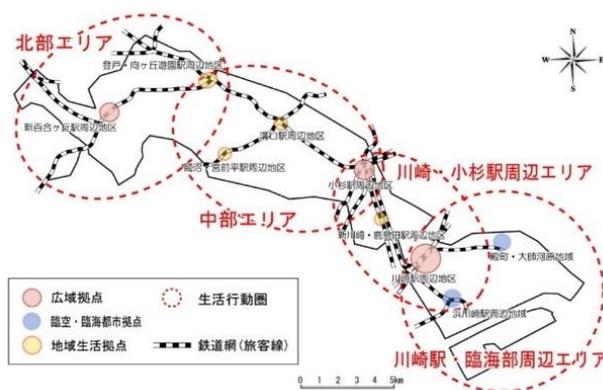
成果指標名	現状 (令和5年度)	前期 (令和6~10年度)	後期 (令和11~15年度)
(1)② 重点的に取り組む密集市街地における大規模地震時の想定焼失棟数の削減割合	31.5% (令和2年度)	35%以上 (令和7年度)	(※)
(1)③ 賃貸型応急住宅における協力的な不動産店数	59店 (令和5年度)	200店以上 (令和10年度)	300店以上 (令和15年度)
(4)① 市営住宅の共用スペース等を活用した取組で協働・連携している団体数など	20団体 (令和4年度)	33団体以上 (令和10年度)	35団体以上 (令和15年度)

※後期の目標については、2025(令和7)年度に改定を予定している「かわさき強靱化計画」に定める目標を本計画の目標値とする。

## 4 エリア毎の取組の方向性について

○本市の住宅市街地は、その形状過程や立地等により特性の異なる地域で構成されており、これらの地域の特性に応じた適切な住宅・住環境の整備を行う必要があります。

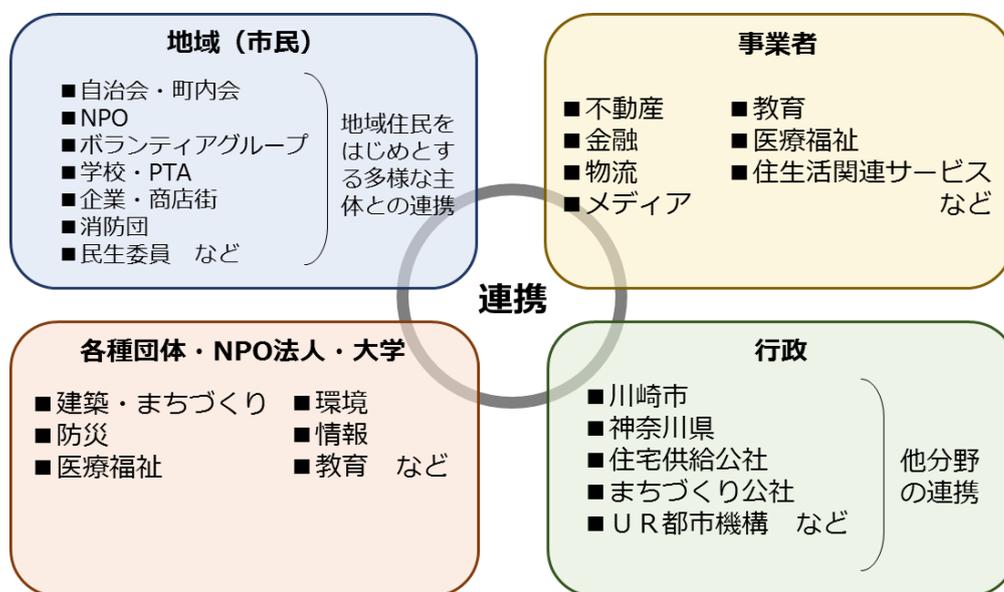
○引き続き、市民の日常的な生活エリアである、4つの生活行動圏（川崎駅・臨海部周辺エリア、川崎・小杉駅周辺エリア、中部エリア、北部エリア）ごとに、主な特徴や課題を踏まえ、目標とする取組の方向性を示し、関連する主な具体施策の取組などを推進します。



## 5 計画の推進に向けて

基本理念である「すべての市民が安心し、ゆとりを持って、共に住み続けられる活力ある持続可能な地域社会の実現」に向けて、本市の住宅政策に関わる各部局が本計画の施策や具体的な取組等を実施していく中で、地域（市民）、事業者、各種団体・NPO法人・大学、行政（神奈川県、公社、独立行政法人都市再生機構（UR都市機構））などの多様な主体が連携を図りながら、それぞれの担い手として主体的な役割を果たし、本計画の実現をめざします。

計画の推進に向けたプラットフォームのイメージ図



### 川崎市住宅基本計画 概要版

令和6（2024）年2月改定

【問い合わせ先】

TEL 044 - 200 - 2995  
 FAX 044 - 200 - 3970  
 E-mail 50zyusei@city.kawasaki.jp



Colors, Future!  
 いろいろって、未来。

川崎市