

社会資本総合整備計画

「川崎市地域住宅等整備計画
(地域住宅計画 川崎市地域(Ⅱ期))」

及び

「川崎市住宅・建築物等整備計画(防災・安全)」
事後評価について

平成27年11月27日

まちづくり局市街地開発部住宅整備課

目次

- 1 整備計画の策定の経過
- 2 整備計画の概要
- 3 取り組んだ事業の概要
- 4 評価指標の目標値の達成状況
- 5 今後の方針等

1 整備計画の策定の経過

川崎市における住宅施策①

■川崎市住宅基本条例の概要（平成12年3月制定）

○条例の目的

住宅及び住環境の整備に関する施策の基本となる事項を定めることにより、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成並びに市民の居住の安定を図り、もって市民のゆとりある住生活の安定向上及び福祉の増進に寄与することを目的に制定。

○住宅・住環境に関する政策の基本理念

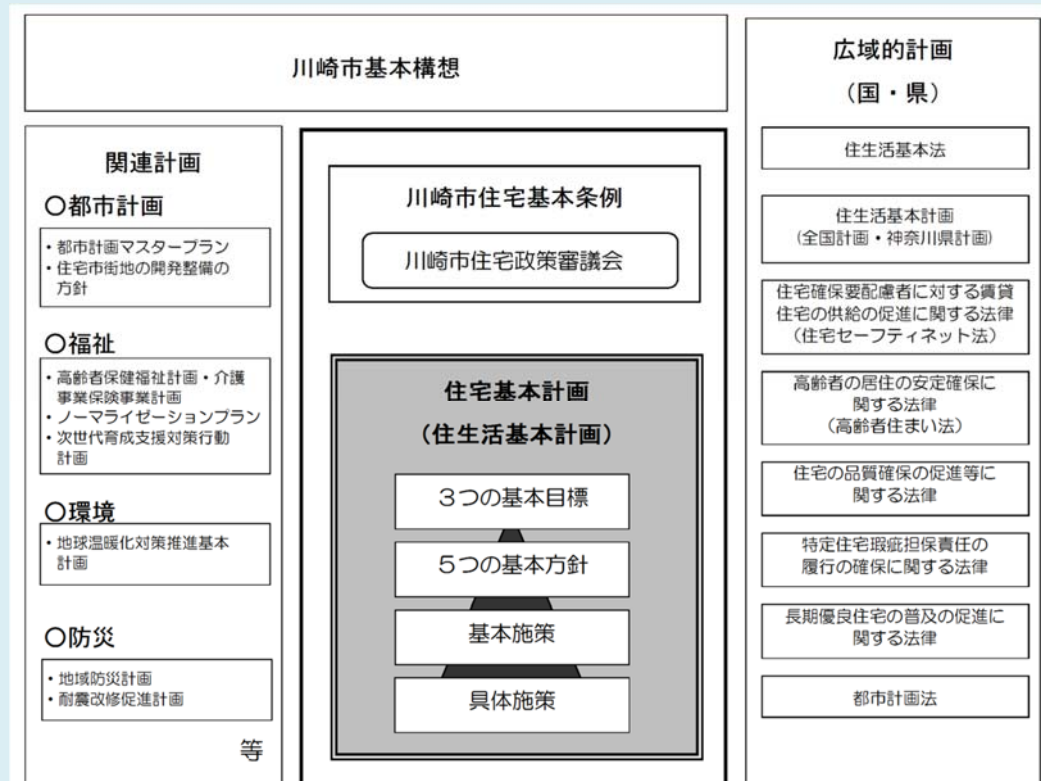
すべての市民が安心し、ゆとりを持って、共に住み続けられる活力ある地域社会の実現

○川崎市住宅基本計画の策定

住宅及び住環境の整備に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、市の基本構想を踏まえ、当該施策の**基本方針となる川崎市住宅基本計画を策定**することを規定

※都市計画や福祉、環境、防災部門等の関連する計画と整合を図り、策定。

■川崎市住宅基本計画（現計画平成23年11月）

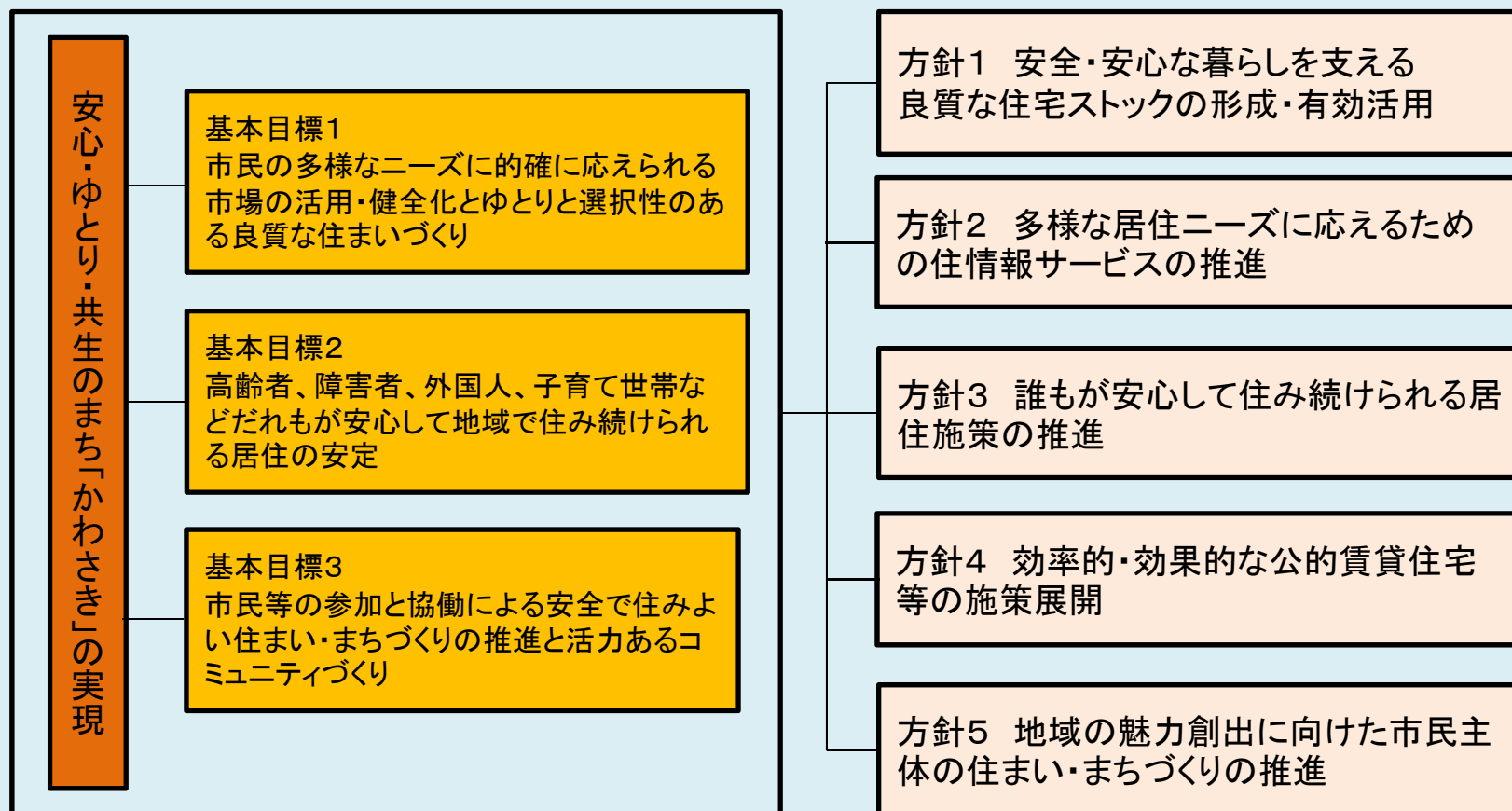


川崎市における住宅施策②

○住宅政策の課題

少子高齢化の進行やセーフティネットへの対応、住宅及び住環境のニーズの多様化などの課題への対応が必要。

○住宅基本計画における基本目標・基本方針



国における住宅施策の動向

■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に関する特別措置法（平成17年6月）

○地域住宅計画の策定

地方公共団体は、その区域について、基本方針に基づき、地域における住宅に対す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計画（以下「**地域住宅計画**」という。）を作成することができる。

○地域住宅計画に定める内容

- ・ **公的賃貸住宅等の整備に関する事業**
- ・ 公共公益施設の整備に関する事業 等



住宅基本条例・住宅基本計画の目標や方針を踏まえた上で、法の制定を受け、川崎市においても、「地域住宅計画」※を策定

※平成17年に第1期地域住宅計画を策定（平成17年度～平成22年度）

国の交付金制度①

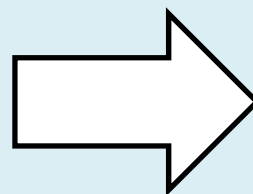
■社会資本整備総合交付金の創設（平成22年度）

国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に原則一括し、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金として平成22年度に創設されました。

＜従前の補助金＞



個別補助金を
原則廃止



社会資本整備
総合交付金

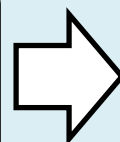
■第2期 地域住宅計画の策定

社会資本整備総合交付金の創設を受け、第2期の地域住宅計画の策定にあたっては、第1期での事業に、良質な住宅の供給や良好な住環境の形成に資する事業を加えた社会資本総合整備計画として、計画を策定しました。

＜住宅＞
地域住宅計画
（Ⅰ期）



市街地・住環境



川崎市地域住宅等整備計画
（地域住宅計画 川崎市地
域（Ⅱ期））

国の交付金制度②

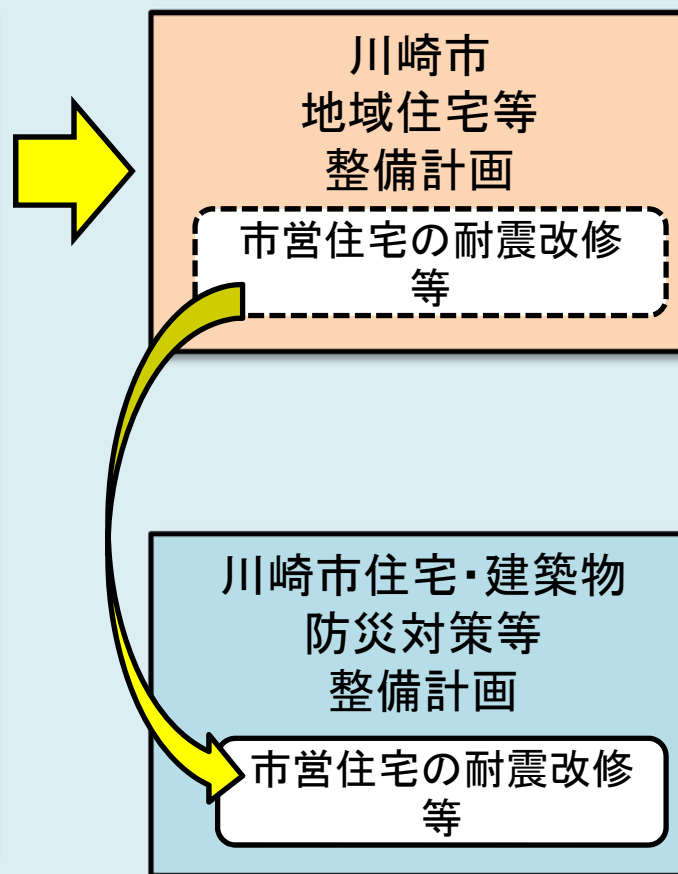
■防災関連の交付金の制度

- ・国の全国防災予算の成立を受け、整備計画を分割し、防災・安全関連事業を移行させ、『川崎市住宅・建築物防災対策等整備計画』を策定しました。
- ・その後、防災安全交付金の創設を受け、全国防災の計画を元に『川崎市住宅・建築物等整備計画(防災・安全)』を策定しております。

<H23年4月～>

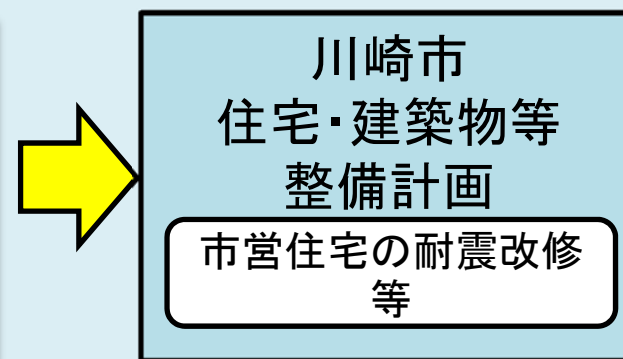


<H23年11月～>



公営住宅や民間住宅の
耐震対策等の防災・安全
事業を移行

<H25年4月～>



2 整備計画の概要

整備計画の概要

計画名称	川崎市地域住宅等整備計画(地域住宅計画 川崎市地域(Ⅱ期))	川崎市住宅・建築物等整備計画(防災・安全)
計画の期間	平成23年度 ～ 平成27年度	
計画の目標	【Ⅰ】市民の多様なニーズに的確に応えられる市場の活用・健全化とゆとりと選択性のある良質な住まいづくり	
	【Ⅱ】高齢者、障害者、外国人、子育て世帯などだれもが安心して地域で住み続けられる居住の安定	
	【Ⅲ】市民等の参加と協働による安全で住みよい住まい・まちづくりの推進と活力あるコミュニティづくり	
事業数	基幹事業 16事業 効果促進事業 31事業 合計 47事業	基幹事業 4事業 効果促進事業 10事業 合計 14事業
事業費	26, 303百万円	12, 406百万円

整備計画の概要②

計画名称		川崎市地域住宅等整備計画 (地域住宅計画 川崎市地域 (Ⅱ期))	川崎市住宅・建築物等 整備計画(防災・安全)	当初 現況値	最終 目標値	測定 結果	達成 状況
成果指標	①	住宅及び住環境に対する満足度		68%	74%	76%	達成
	②	耐震性が確保された住宅の割合		86%	90%	92%	達成
	③	バリアフリー化された住宅の割合		41%	46%	47%	達成
	④	住宅市街地総合整備事業地内における低未利用地の土地利用転換割合		77%	100%	95%	未達成
	⑤	小杉駅周辺地区内の市街地再開発事業地内における宅地の高度利用割合		31%	69%	73%	達成
	⑥	都市景観形成地区等の範囲		38ha	43ha	45ha	達成
	⑦	良好な住環境を備えた住宅団地における住宅宅地の供給数		308戸	510戸	596戸	達成
関連計画		川崎市住宅・建築物等整備計画(防災・安全)	川崎市地域住宅等整備計画(地域住宅計画川崎市地域(Ⅱ期))				

全要素事業と成果指標の関連性（基幹事業）

	事業名	関連する指標							地域住宅	防災・安全
		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦		
1	公営住宅等整備事業	○	○	○					○	○
2	公営住宅等ストック総合改善事業	○	○	○					○	○
3	地域優良賃貸住宅整備事業	○		○					○	
4	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	○							○	
5	住宅地区改良事業等	○							○	
6	優良建築物等整備事業	○							○	
7	住宅市街地総合整備事業	○	○						○	○
8	住宅市街地基盤整備事業	○			○				○	
9	川崎駅西口地区住宅市街地総合整備事業	○			○				○	
10	小杉駅周辺地区住宅市街地総合整備事業	○			○				○	
11	武蔵小杉駅南口地区西街区都市・地域再生緊急促進事業	○				○			○	
12	小杉町3丁目中央地区市街地再開発事業	○				○			○	
13	小杉町3丁目東地区市街地再開発事業	○				○			○	
14	川崎中部・新鶴見都心地区都市再生総合整備事業	○					○		○	
15	住宅・建築物安全ストック形成事業	○	○						○	○
16	片平土地区画整理住宅市街地基盤整備事業	○						○	○	

全要素事業と成果指標の関連性（効果促進事業①）

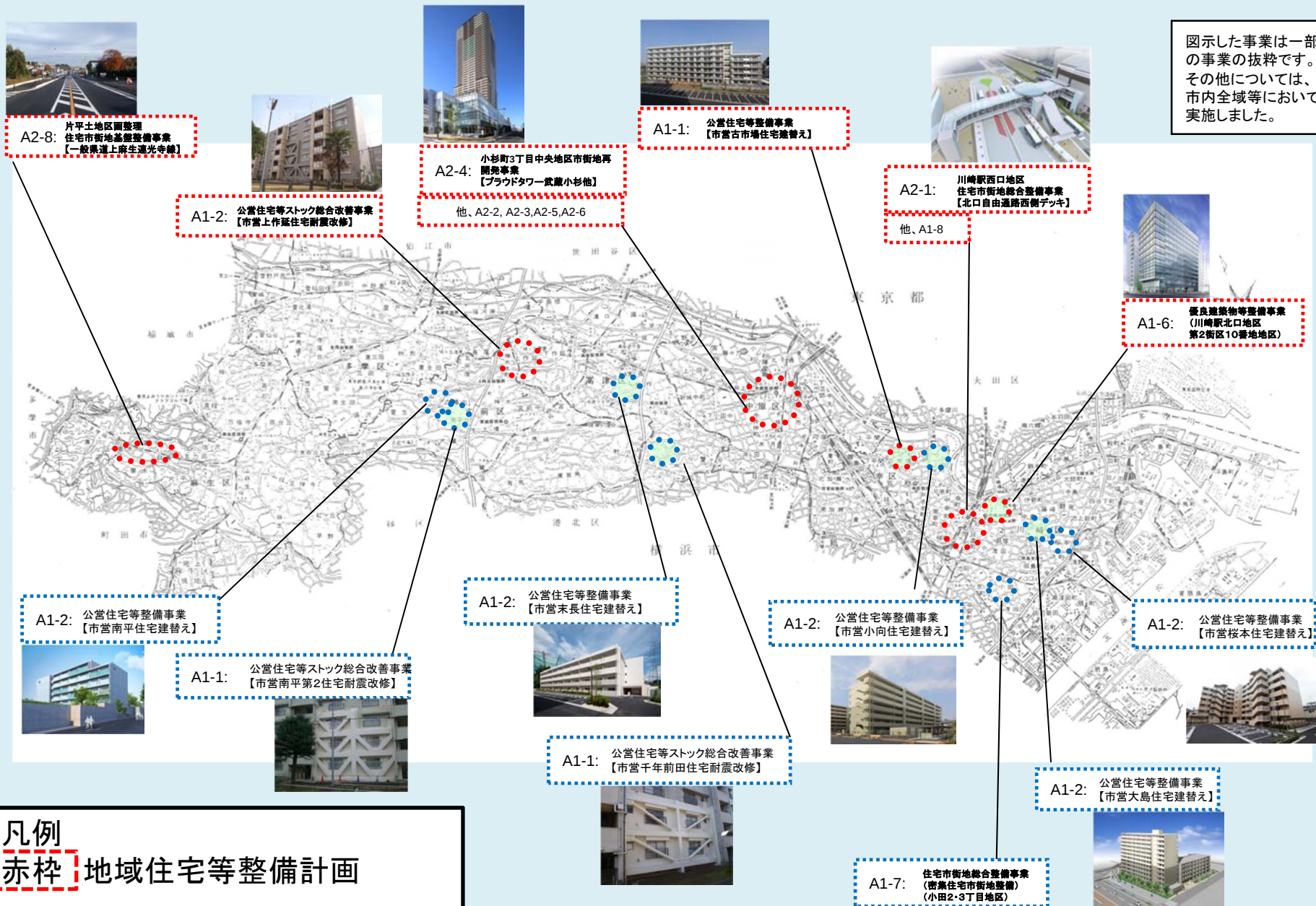
	事業名	関連する指標							地域住宅	防災・安全
		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦		
1	住宅政策調査事業	○	○	○					○	
2	公営住宅関連調査等事業	○							○	
3	公営住宅等移転推進事業	○							○	
4	公営住宅駐車場整備事業	○							○	
5	公営住宅等改善事業	○							○	
6	市営住宅総合管理システム導入事業	○							○	
7	地上デジタル放送電波障害対策事業	○							○	
8	住情報提供・相談支援事業	○	○	○					○	
9	子育て等あんしんマンション推進事業	○		○					○	
10	住まいバリアフリー化推進事業	○		○					○	
11	マンション管理等適正化推進事業	○							○	
12	重点密集市街地改善事業	○	○						○	○
13	木造住宅耐震改修助成事業	○	○						○	○
14	特定建築物耐震対策事業	○	○						○	○
15	宅地防災工事助成事業	○							○	○
16	公共建築物耐震化等推進事業	○	○						○	○

全要素事業と成果指標の関連性（効果促進事業②）

	事業名	関連する指標							地域住宅	防災・安全
		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦		
17	優良建築物等整備事業関連公共施設整備事業	○							○	
18	地区まちづくり支援事業	○							○	○
19	地区計画建築協定推進事業	○							○	○
20	街なみ誘導推進事業	○							○	○
21	指定道路図等整備事業	○							○	○
22	住宅用太陽エネルギー促進利用補助事業	○							○	○
23	居住支援推進事業	○							○	
24	高齢者世帯住替え家賃助成事業	○							○	
25	高齢者住宅改造費助成事業	○		○					○	
26	在宅重度障害者(児)やさしい住まい推進事業	○		○					○	
27	公的賃貸住宅経営安定化事業	○							○	
28	住宅市街地基盤整備効果促進事業	○			○				○	
29	高齢者向け住宅等誘導事業	○							○	
30	空き家対策推進事業	○							○	
31	大規模集合住宅を取り巻くまちづくりのあり方検討事業	○			○				○	

全要素事業の事業実施箇所図

図示した事業は一部の事業の抜粋です。その他については、市内全域等において実施しました。



完成予想図については、完成時に実際と異なる場合があります。

3 取り組んだ事業の概要

取り組んだ事業①

地域住宅等整備計画(地)
住宅・建築物等整備計画(防)



公営住宅等整備事業	基幹	関連指標	① ② ③
-----------	----	------	-------

事業概要

- 住宅セーフティネットとして公営住宅を有効活用するため、老朽化した公営住宅の建替えを行いました。

交付期間

- 平成23年度～27年度
- ※建設年度が昭和37年度以前の住宅の建替えは平成24年度から(防)に移行

事業費

- 14, 104百万円
- (地)6, 395百万円 (防)7, 709百万円

事業量

- 12住宅1, 191戸の建替えを実施しました。
- (地)5住宅424戸 (防)7住宅767戸

<小向住宅2号棟>

- ・事業期間 : H25～26年度
- ・建物概要等 : RC造 7階
- ・戸数: 3DK(18戸)、2DK(42戸)
1DK(14戸)、車椅子(3戸)
計77戸

※建替えに際して、福祉施設の導入を行いました。



<古市場住宅>



<塚越住宅>



取り組んだ事業②



公営住宅等ストック総合改善事業

基幹

関連指標

① ② ③

事業概要

- 既存市営住宅の耐震改修工事や外壁改修工事等の改善

交付期間

- 平成23年度～27年度 ※耐震改修等の一部事業は平成24年度から(防)に移行

事業費

- 8,561百万円 (地)6,515百万円 (防)2,046百万円

事業量

- 66住宅で改善事業を実施しました。
- (地)耐震改修、EV設置、外壁、手摺、給水管改修工事等を42住宅で実施
- (防)耐震改修、既存EV改修、外壁改修等を24住宅で実施

●公営住宅等ストック総合改善事業のうち、耐震改修工事については、「住宅・建築物等整備計画」と合計して、22住宅5,098戸で実施しました。

●市営住宅の耐震化については、平成27年度末で100%を目標に事業を実施しました。

＜市営有馬第1住宅耐震改修工事＞



＜市営南平第2住宅＞



＜市営千年前田住宅＞



取り組んだ事業③

地防

住宅・建築物安全ストック形成事業

基幹

関連指標

① ②

事業概要

・マンション、病院等の特定建築物等の耐震診断・改修やアスベスト除去等に対する助成

交付期間

・平成23年度～27年度
・(地)平成23年度～24年度 (防)平成24年度～27年度

事業費

・639百万円
・(地)139百万円 (防)500百万円

事業量

・1,772件の助成をしました。
・(地)799件 (防)973件

<件数等>

- 民間分譲マンション
診断、設計、改修等:180件
 - 特定建築物
診断、設計、改修等:53件
 - 木造住宅
診断士派遣:1,529件
 - アスベスト
調査、除却:10件
- など

民間分譲マンション耐震改修



病院等特定建築物耐震改修



取り組んだ事業④

地

高齢者住宅改造費助成事業

効果

関連指標

① ③

事業概要

- ・介護や支援を要する高齢者の住宅において、階段昇降機設置や浴槽改修等の住宅改造に助成

交付期間

- ・平成23年度～27年度

事業費

- ・154百万円

事業量

- ・342件

＜住宅改造助成事業の事例＞

- ・階段昇降機（内階段・外階段）
- ・浴槽交換（高さ・幅）
- ・浴室改造
- ・玄関の拡幅
- ・洗面台交換
- ・トイレ改造 など

○階段昇降機設置例

＜従前の写真＞



＜完成後の写真＞



取り組んだ事業⑤

地

住宅市街地基盤整備事業

基幹

関連指標

① ④

事業概要

- JR川崎駅において、自由通路と新たな改札口の設置を行う事業であり、本事業を行うことにより、川崎駅へのアクセス性が向上し、駅周辺の住宅宅地供給の促進を図ります。

交付期間

- 平成23年度～27年度

事業費

- 3, 922百万円

事業量

- JR川崎駅北口自由通路、北口改札等（詳細設計、本体工事）

<JR川崎駅北口自由通路>

延長：約115m

幅員：10m

<JR川崎駅北口改札>

面積：約3, 300㎡

<JR川崎駅北口自由通路>



<JR川崎駅北口改札>



取り組んだ事業⑥

地

小杉駅周辺地区住宅市街地総合整備事業

基幹

関連指標

① ④

事業概要

- ・武蔵小杉駅南口地区東街区などの地区において地区幹線道路の整備を行いました。

交付期間

- ・平成23年度～27年度

事業費

- ・2,019百万円

事業量

- ・地区幹線道路の整備(用地費・工事費等)

<武蔵小杉駅南口地区東街区>

- ・地区幹線道路1号
(幅員:12m、延長約80m)
- ・地区幹線道路3号
(幅員:6～12m、延長約200m)
- ・地区幹線道路4号
(幅員:7.5m、延長約70m)



取り組んだ事業⑦

地

武蔵小杉駅南口地区西街区都市・地域再生緊急促進事業

基幹

関連指標

① ⑤

事業概要

- ・武蔵小杉駅南口地区西街区第1種市街地再開発事業による商業、公益施設、住宅等の整備に補助しました。

交付期間

- ・平成23年度～24年度

事業費

- ・931百万円

事業量

- ・施設建築物工事費、工事監理費等

<エクラストワー武蔵小杉>

- ・主要用途
: 商業、中原図書館、住宅(326戸)
- ・建物概要等
: 39階建(高さ約150m)
- ・事業期間
: H17～25年度

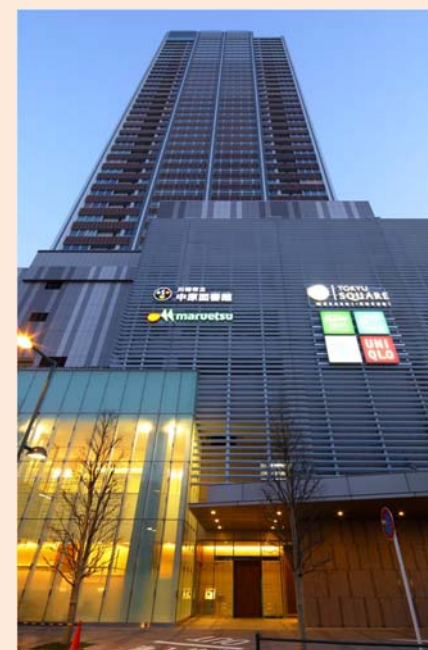
従前写真



完成後写真



施設写真



取り組んだ事業⑧

地

小杉町3丁目中央地区市街地再開発事業

基幹

関連指標

① ⑤

事業概要

- 小杉町3丁目中央地区第1種市街地再開発事業による商業、公益施設、住宅等の整備に補助しました。

交付期間

- 平成23年度～24年度

事業費

- 1, 219百万円

事業量

- 建物補償費、施設建築物工事費、工事監理費

<プラウドタワー武蔵小杉>

- ・主要用途
: 商業、業務、保育所、住宅(591戸)、駐車場
- ・建物概要等
: 45階建(高さ約160m)
- ・事業期間
: H21～26年度

従前写真



完成後写真



施設写真



取り組んだ事業⑨

地

川崎中部・新鶴見都心地区都市再生総合整備事業

基幹

関連指標

① ⑥

事業概要

- 市街地再開発事業等の進捗に合わせて、異なる事業を適切に誘導し、一体感のある都市空間の創出を図るため、対象地区の景観形成基準（建築物の外観等に関するルール）を策定しました。

交付期間

- 平成23年度～27年度

事業費

- 8百万円

事業量

- 新丸子東3丁目北部地区、中丸子東部地区（基準策定）
- 新丸子東3丁目南部地区、小杉町3丁目中央地区（地区指定＋基準策定）
- 小杉町3丁目東地区、中原区役所地区（地区指定のみ）

<武蔵小杉周辺
景観計画特定地区>

○基準の例

【基本目標】

(1) 風格あるランドマーク
による「拠点景観づくり」

(2) 駅を中心とする「賑わ
い景観づくり」

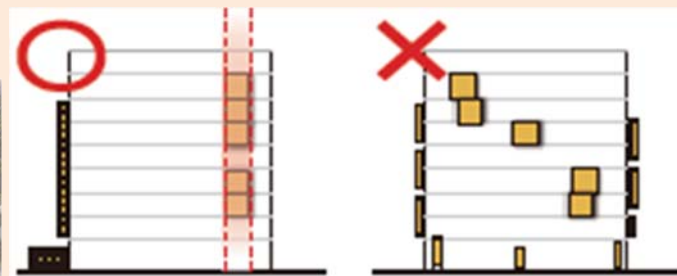
(3) 快適で一体感のある
公共的空間をめざす「沿
道景観づくり」

(4) 回遊性を高める「みど
りと水の景観づくり」



低層部は、開放的な
デザインとし、ガラス
等を用いた賑わいの
演出に配慮する。

敷地内の舗装の仕
上げは、歩道と調和
するよう配慮する。



広告物は、できるだけ集
約化し抑制に努め、位置
や大きさを揃えるなど、
乱雑にならないようにす
る。



取り組んだ事業⑩

地

片平土地区画整理住宅市街地盤整備事業

基幹

関連指標

① ⑦

事業概要

- ・片平土地区画整理区域において、住宅宅地の円滑な供給のため、主要幹線道路の一般県道上麻生連光寺線の改良を行い、歩行者の安全確保と車両交通の円滑化を図りました。

交付期間

- ・平成23年度～24年度

事業費

- ・155百万円

事業量

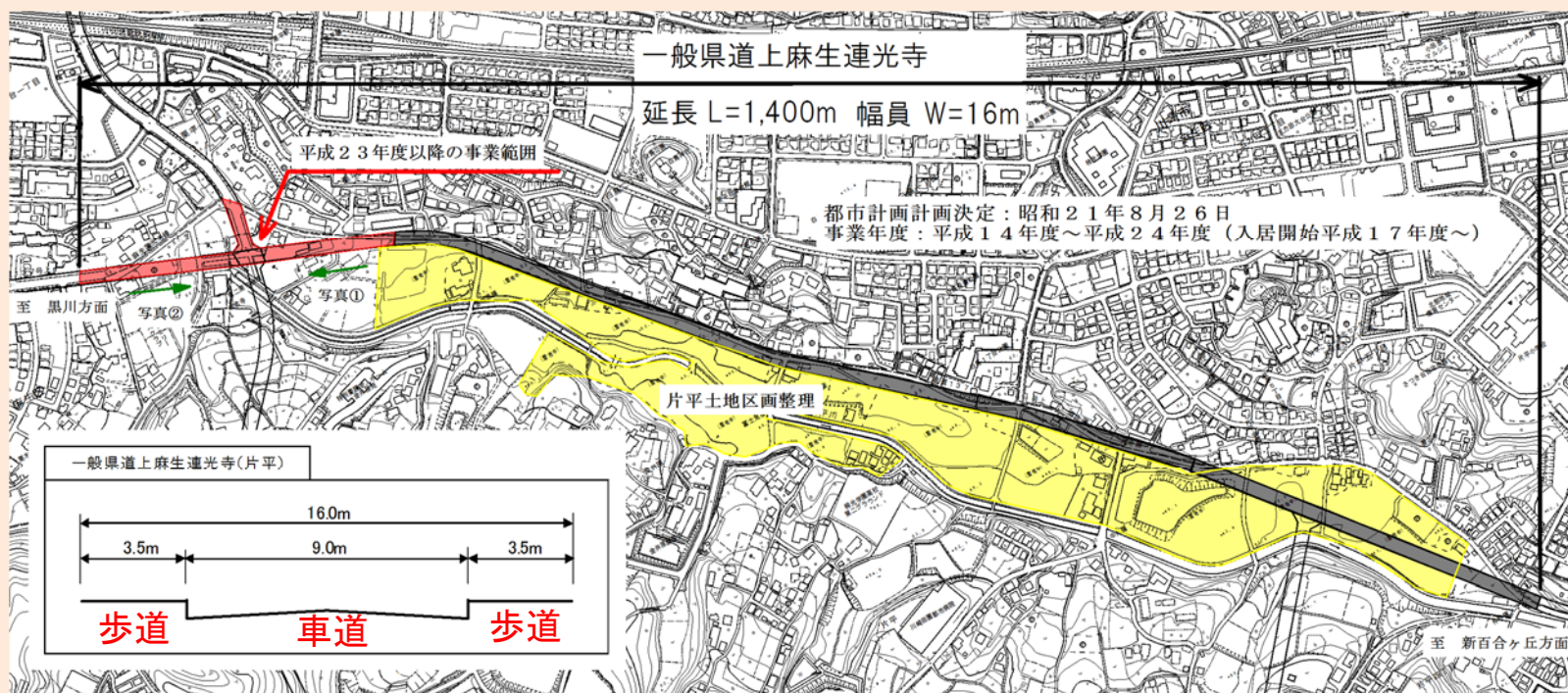
- ・一般県道上麻生連光寺線
- ・(延長1,400m、幅員9m⇒16m)



<黒川側>



<柿生側>



取り組んだ事業⑪



地区まちづくり支援事業

効果

関連指標

①

事業概要

・地区住民が主体となった身近な住環境の維持・改善の活動を支援しました。

交付期間

・平成23年度～27年度
・(地)平成23年度～24年度 (防)平成25年度～27年度

事業費

・20百万円
・(地)7百万円 (防)13百万円

事業量

・18件の地区まちづくりに支援を行いました。
・(地)7件 (防)11件

＜ルール等を策定した地区＞

1. ニヶ領用水宿河原堀地区
2. 日生百合ヶ丘地区
3. 五月台地区
4. 宮崎・土橋・神木地区
5. 虹ヶ丘第三地区

計5地区において、ルール等の策定を行いました。

＜ニヶ領用水宿河原堀地区の例＞

＜地区まちづくり目標＞

1. 宿河原堀にふさわしい落ち着いたまち並みを保全する。
2. 桜や沿川の花壇を中心とした緑のネットワークを創出し、四季を感じる緑によって人々の交流を深める。
3. 安全、安心で、清潔な、散策して楽しいまち並みを形成する。



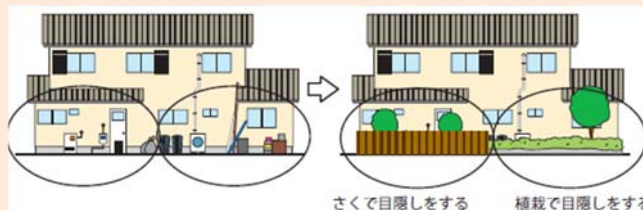
(活動の様子)

(地区の写真)

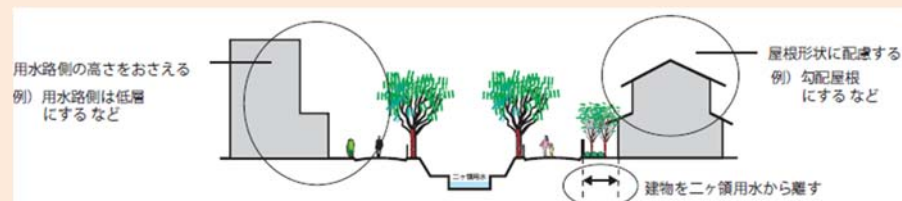
＜地区まちづくり基準(概要)＞

○外壁や屋根などには派手な色、明るすぎる色を避け、景観計画に準拠したものとなるように努め、桜並木との調和に配慮する。

○屋外設備類は目隠しをし、周辺の景観と調和するよう配慮する。



○圧迫感を軽減するため、建物の高さや配置規模等に配慮する。



○フェンスや塀の前面には植栽帯を設置するなど沿川からの緑化に配慮する。



(緑化に配慮した例)

4 評価指標の目標値の達成状況

【成果指標1】住宅及び住環境に対する満足度①

■指標設定の理由

住宅施策はハード・ソフトの両面から幅広く展開しており、住宅施策全体の効果を評価するため、市民の満足度の指標を設定しました。

■定義及び算定式

住宅及び住環境に対する総合評価の満足率（住生活総合調査をもとに算出）
⇒「満足」＋「まあ満足」／全体

当初現況値 (H23)	最終目標値 (H27)	測定値 (H27)	目標達成 状況	関連事業
68%	74%	76%	達成	全ての要素事業

※目標値の設定について：平成5年から平成15年までの住宅需要実態調査並びに平成20年の住生活総合調査結果を基に平成27年度末の値を推計し設定。

○住生活総合調査の概要（速報集計結果による）

内容：国土交通省が5年ごとに実施する調査。
住宅及び住環境の評価、最近5年間の居住状況の変化に関する事項等を調査し、
住宅政策を推進する上で必要となる基礎資料を得ることを目的としている。

調査時期：平成25年11月21日～12月10日
回収状況：76,096／85,302（全国）
うち、川崎市における回答数は478件

【成果指標1】住宅及び住環境に対する満足度②

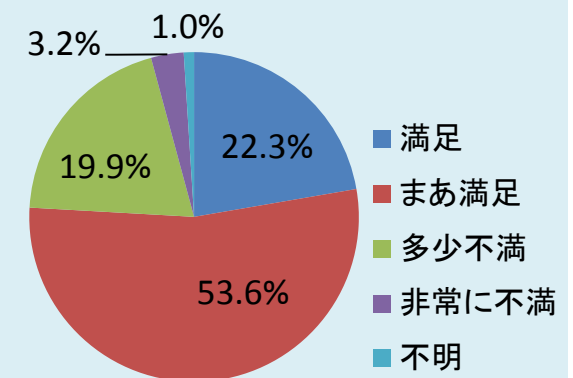
■成果指標の測定結果

平成25年度の「住生活総合調査」の結果における「住宅及び住環境の総合評価」のうち、「満足」+「まあ満足」の全体に対する割合をもとに平成27年度末の数値を推計した結果、割合が**76%**となりました。

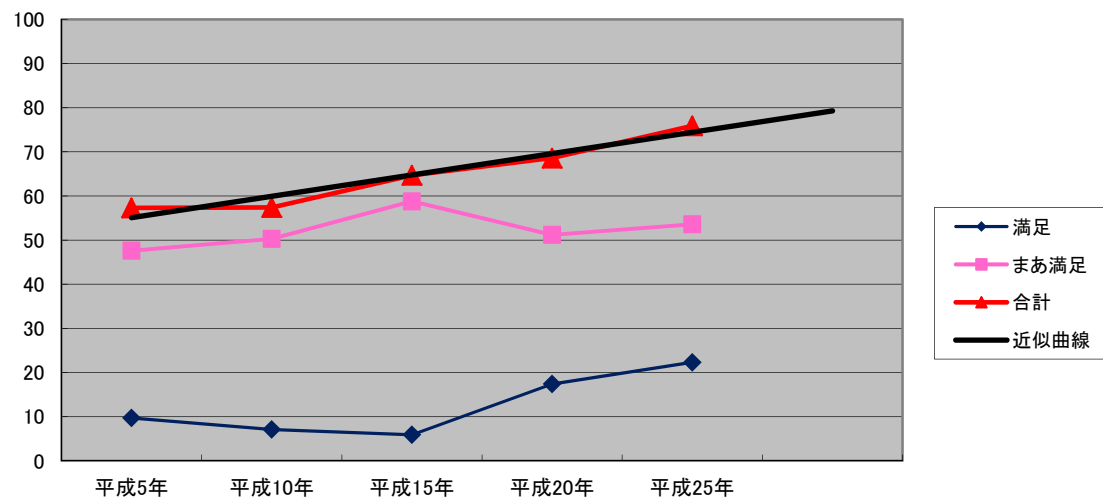
	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成27年
満足	9.7%	7.1%	5.9%	17.4%	22.3%	
まあ満足	47.6%	50.3%	58.8%	51.2%	53.6%	※推計値
合計	57.3%	57.4%	64.7%	68.6%	75.9%	76.7%

目標値 74%

平成25年住生活総合調査(速報)



住宅及び住環境の満足率の推移



$$y = 4.8400x + 50.2600$$

$$R^2 = 0.9420$$

□達成状況の所見

市営住宅の建替えや高齢者等の居住支援、耐震改修助成や地域のまちづくり支援、小杉駅周辺再開発など、幅広く事業を実施した結果、住宅及び住環境に対する総合評価である満足率の目標値を達成できました。

【成果指標 2】耐震性が確保された住宅の割合

指標設定の理由

安全な住まいづくりとして住宅・建築物の耐震対策の効果を評価するため、耐震性が確保された住宅の割合を設定しました。

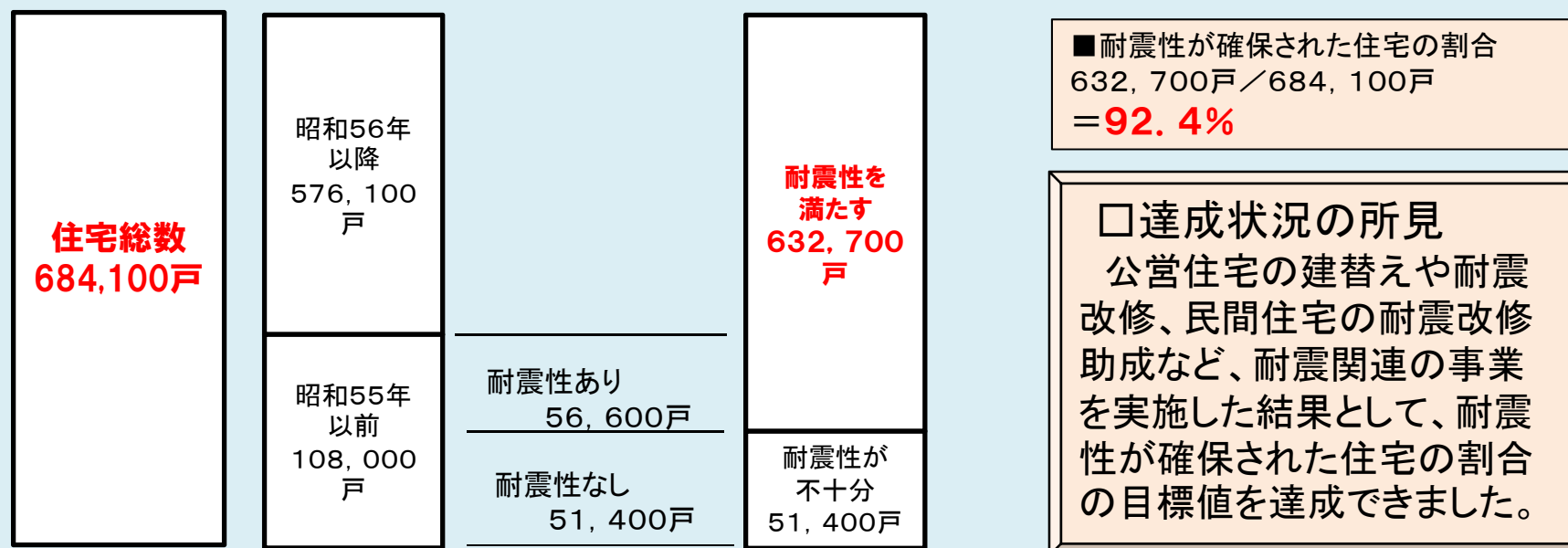
定義及び算定式

新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率(住宅・土地統計調査をもとに算出)

⇒新耐震基準が求める耐震性を有する住宅数／総住宅数

当初現況値 (H23)	最終目標値 (H27)	測定値 (H27)	目標達成 状況	関連事業	
86%	90%	92%	達成	基幹	1,2,7,15
				効果	1,8,12,13,14,16

※目標値の設定について：国の基本方針及び川崎市耐震改修促進計画に定める値を設定。



【成果指標3】バリアフリー化された住宅の割合

■指標設定の理由

高齢者や障害者が安心して生活できる居住環境整備の効果を評価するため、バリアフリー化された住宅の割合を設定しました。

■定義及び算定式

バリアフリー化された住宅（高齢者等のための設備がある）の割合（住宅・土地統計調査をもとに算出）⇒バリアフリー化された住宅数／総住宅数

当初現況値 (H23)	最終目標値 (H27)	測定値 (H27)	目標達成 状況
41%	46%	47%	達成

関連事業	
基幹	1,2,3
効果	1,8,9,10

※目標値の設定について：平成10年から平成20年までの住宅・土地統計調査結果を基に平成27年度末の値を推計し設定。

□達成状況の所見

建替等による公営住宅のバリアフリー化や高齢者・障害者の住宅改造助成、民間分譲マンションへの助成、バリアフリー化に関する情報提供など、幅広く実施した結果、目標を達成できました。

【成果指標4】

住宅市街地総合整備事業地内における低未利用地の土地利用転換割合①

■指標設定の理由

川崎駅西口地区及び小杉駅周辺地区における商業・業務・文化施設・都市型住宅等の整備による都市機能の向上を評価するため、工場跡地等の低未利用地の土地利用転換の割合を設定しました。

■定義及び算定式

住宅市街地総合整備事業実施地内の工場跡地等の低未利用地のうち都市機能の更新を図り、土地利用転換が図られた面積の割合

⇒土地利用転換が図られた面積／住宅市街地総合整備事業の地区面積

当初現況値 (H23)	最終目標値 (H27)	測定値 (H27)	目標達成 状況	関連事業	
77%	100%	95%	未達成	基幹	8,9,10
				効果	28,31

※目標値の設定について：両地区における地区計画面積を基に平成27年度末の値を想定し設定。

□達成状況の所見

◎川崎駅西口大宮町地区A-2街区において、工事費高騰等の環境変化の要因により、土地利用転換が図られず、目標未達成となりましたが、その他の地区については公共関連施設整備により土地利用転換が促進されました。

◎未達成となった大宮町地区A-2街区については、次期整備計画において、引き続き土地利用転換の誘導を図ります。

【成果指標 4】 住宅市街地総合整備事業地内における低未利用地の土地利用転換割合②

■各地区における土地利用転換の状況

			面積(㎡)	H22年度末 土地利用転換済 面積	H27年度末 土地利用転換 済面積
川崎駅西口	堀川町地区(東芝工場跡地)	A地区	85,000	85,000	85,000
		B地区	19,000	19,000	19,000
		C地区	13,000	3,230	13,000
	大宮町地区 (国鉄清算事業団管理地) (市営・公団住宅団地跡地) (東芝柳町工場跡地)	A－1街区	16,000	16,000	16,000
		A－2街区	18,000	5,000	5,000
		F街区	16,000	10,622	16,000
	小計 (土地利用転換率)		167,000	138,852 (83. 14%)	154,000 92. 22%)
武蔵小杉駅	中丸子地区(不二サッシ跡地)		90,000	90,000	90,000
	新丸子東南部地区(東京機械製作所跡地)		37,000	0	37,000
	小計 (土地利用転換率)		127,000	90,000 (70. 87%)	127,000 (100%)
	合計 (土地利用転換率)		294,000	228,852 (77. 84%)	281,000 (95. 58%)

【成果指標4】 住宅市街地総合整備事業地内における低未利用地の土地利用転換割合③

川崎駅西口地区住宅市街地総合整備事業地内

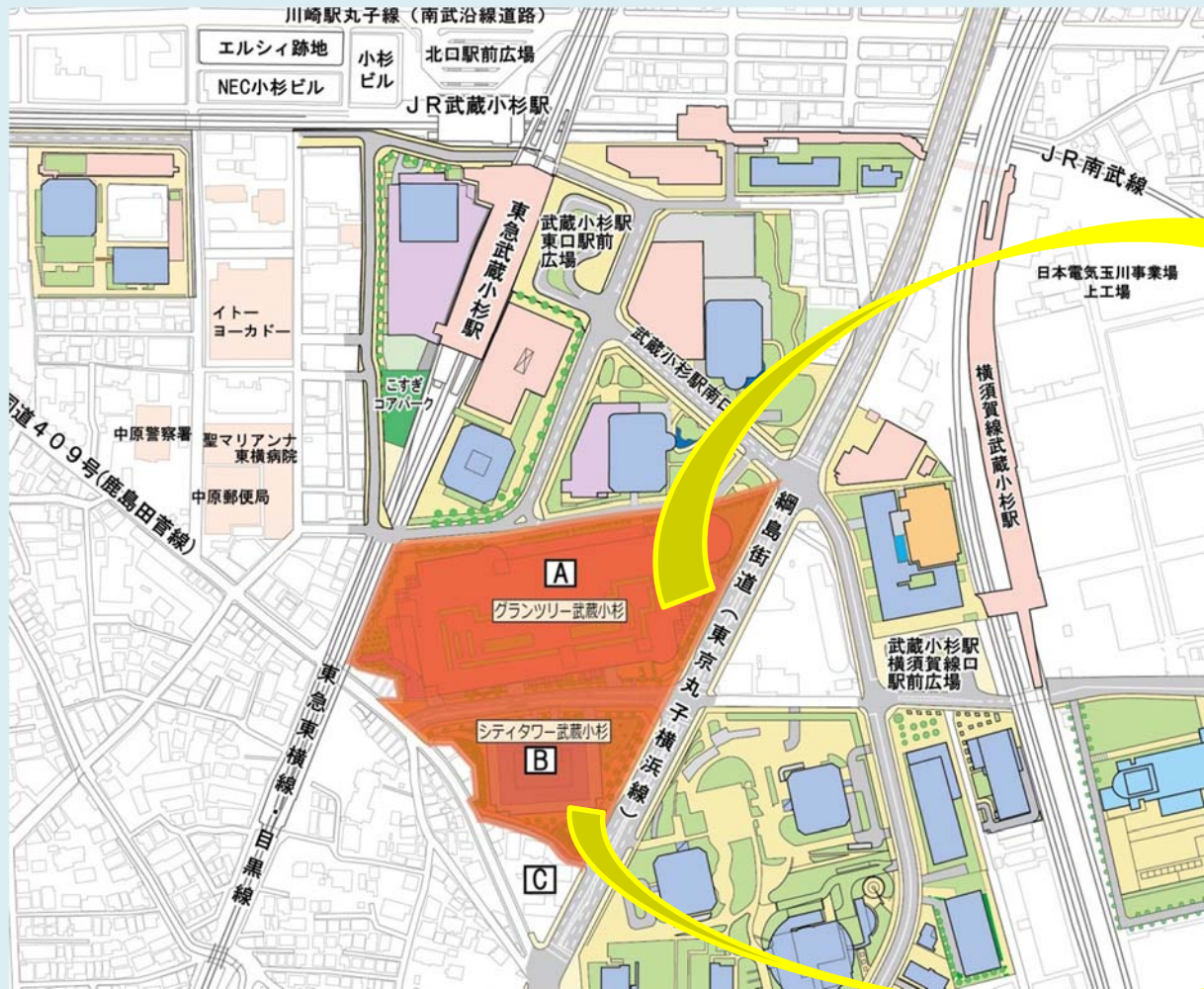
■大宮町地区
(国鉄清算事業団管理地)
(市営・公団住宅団地跡地)
(東芝柳町工場跡地)

【病院・住宅】
用途: 病院、共同住宅



【成果指標 4】 住宅市街地総合整備事業地内における低未利用地の土地利用転換割合④

小杉駅周辺地区住宅市街地総合整備事業地内



■新丸子東南部地区
(東京機械製作所跡地)

【グランツリー武蔵小杉】
用途: 商業



【シティタワー武蔵小杉】
用途: 住宅、商業、保育所等



【成果指標5】 小杉駅周辺地区内の市街地再開発事業地内における宅地の高度利用割合①

■指標設定の理由

土地の高度利用が図られていない小杉駅周辺地区の市街地再開発事業地内において、都市型住宅の導入による高度利用化を評価するため、4階建以上の建築物の宅地面積の割合を設定しました。

■定義及び算定式

小杉駅周辺地区内の市街地再開発事業地内における宅地面積のうち、4階建て以上の建築物の宅地面積割合（大規模空地等面積は除く）

⇒4階建て以上の建築物の宅地面積／小杉駅周辺地区内の市街地再開発事業地内における宅地面積

当初現況値 (H23)	最終目標値 (H27)	測定値 (H27)	目標達成 状況
31%	69%	73%	達成

関連事業	
基幹	11,12,13
効果	—

※目標値の設定について：市街地再開発事業の平成27年度末における進捗を想定し設定。

□達成状況の所見

市街地再開発事業の施行により宅地の高度利用化が図られ、目標を達成できました。

【成果指標 5】

小杉駅周辺地区内の市街地再開発事業地内における宅地の高度利用割合②

■各地区の高度利用化の状況

＜武蔵小杉駅南口地区西街区＞



＜武蔵小杉駅南口地区東街区＞



＜小杉町3丁目中央地区＞



【成果指標 6】都市景観形成地区等の範囲①

■指標設定の理由

小杉駅周辺において快適で暮らしやすい都市型居住環境の創出のための施策を評価するため、景観形成の方針や基準を策定する都市景観形成地区の範囲面積の拡大を指標として設定しました。

■定義及び算定式

小杉駅周辺における都市景観形成地区等の範囲面積

当初現況値 (H23)	最終目標値 (H27)	測定値 (H27)	目標達成 状況	関連事業	
38ha	43ha	45ha	達成	基幹	14
				効果	—

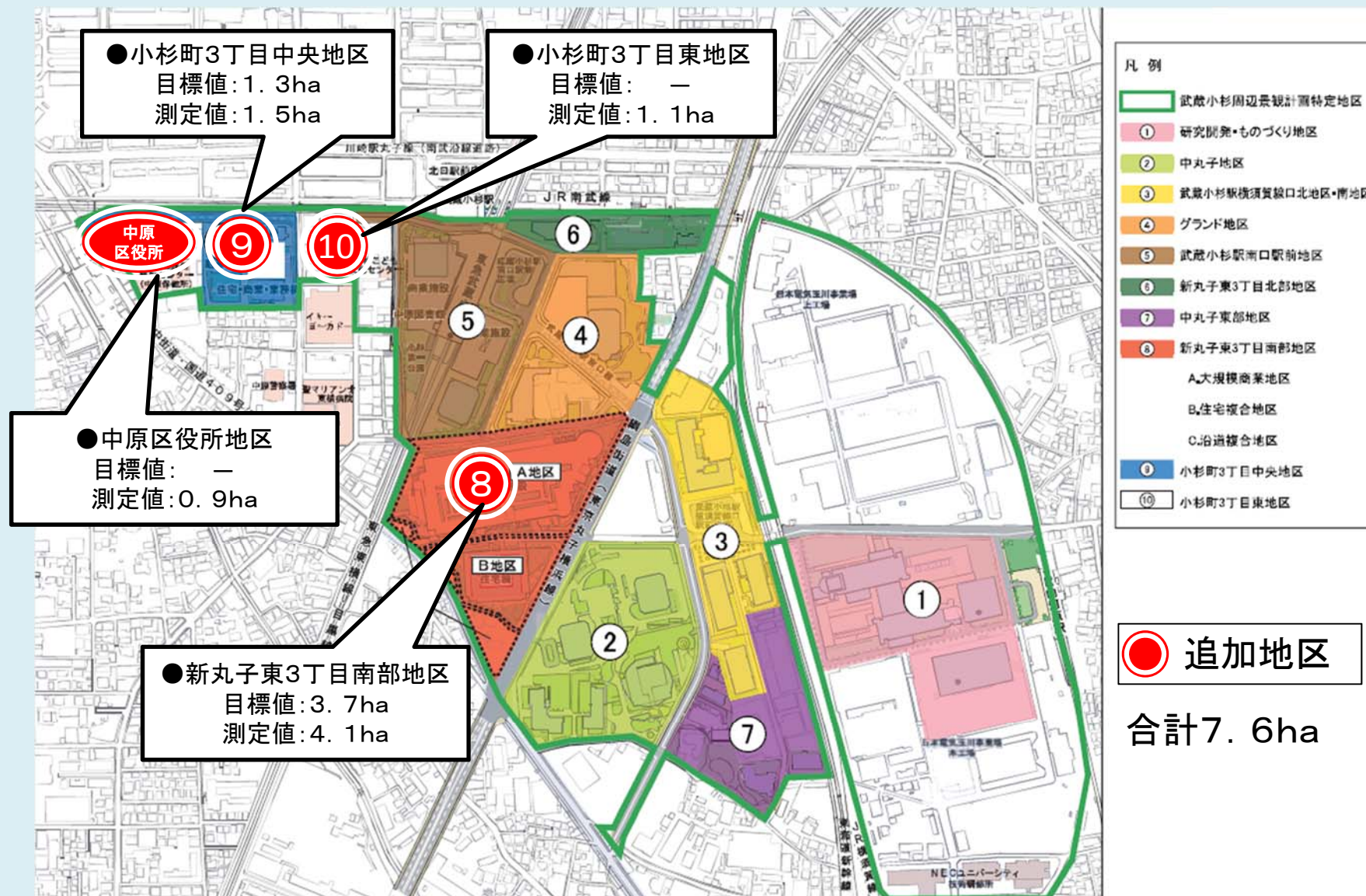
※目標値の設定について：市街地再開発事業の進捗を考慮した平成27年度末における地区指定の値を設定。

□達成状況の所見

小杉駅周地区における開発動向に合わせ、良好な景観形成のための方針・基準を策定し、景観計画特定地区の範囲を拡大し、目標を達成できました。

【成果指標6】都市景観形成地区等の範囲②

＜武蔵小杉周辺景観計画特定地区＞



【成果指標7】良好な住環境を備えた住宅団地における住宅宅地の供給数

■指標設定の理由

片平土地区画整理事業に併せて実施した一般県道上麻生連光寺線の改良事業による利便性向上の効果として、片平土地区画整理事業地区内の住宅宅地供給数を指標として設定しました。

■定義及び算定式

良好な住環境を備えた住宅団地における住宅宅地の供給数

当初現況値(H23)	最終目標値(H27)	測定値(H27)	目標達成状況	関連事業	
308戸	510戸	596戸	達成	基幹	16
				効果	—

※目標値の設定について：片平土地区画整理事業の事業計画における計画戸数の値を設定。

測定結果	住宅分譲	宅地分譲	住宅賃貸	合計
片平土地区画整理地区	284戸	89戸	223戸	596戸

片平土地区画整理住宅市街地基盤整備事業の完了年度である平成24年度末時点で、片平土地区画整理区域内での入居に関する現況調査及び建築確認申請件数調査を基に、住宅宅地供給数を算出。

□達成状況の所見

一般県道上麻生連光寺線は、片平土地区画整理区域と新百合ヶ丘周辺地区へのアクセス道路であり、事業実施によりアクセス向上が図られ、住宅宅地の供給が促進されました。

事業効果の発現状況（計画で設定した以外の評価指標）

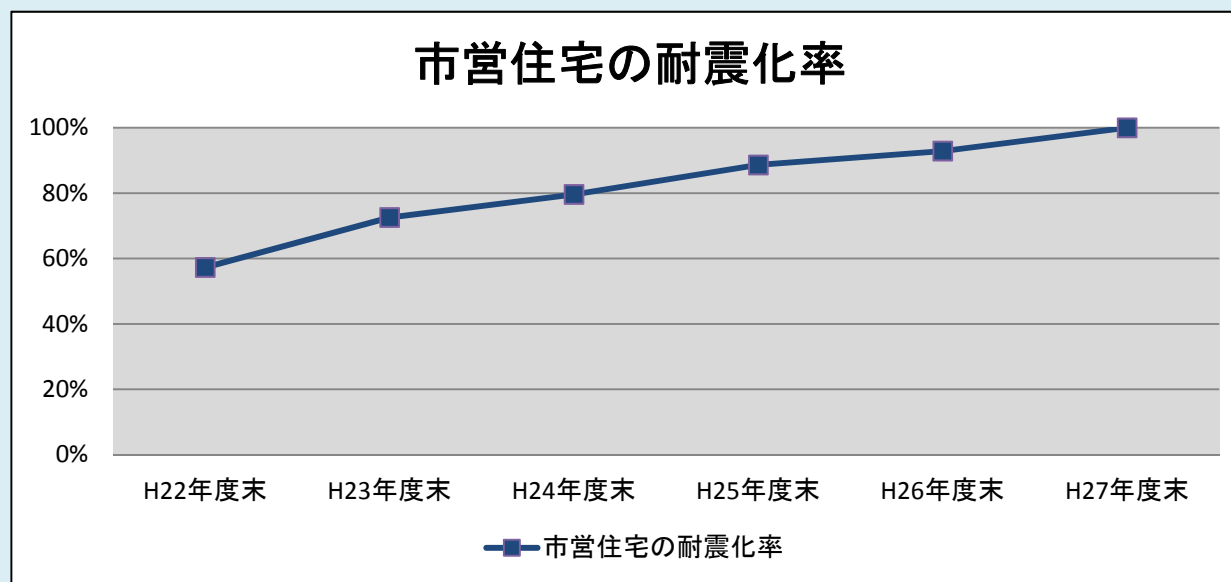
【その他指標1】市営住宅の耐震化率

■成果指標の測定結果

市営住宅の耐震化については、耐震改修工事や老朽化した住宅の建替え・用途廃止によって耐震化を図り、平成27年度末で耐震化率**100%**となる見込みです。

	平成22年度末	平成23年度末	平成24年度末	平成25年度末	平成26年度末	平成27年度末
市営住宅総戸数	17,572戸	17,420戸	17,583戸	17,216戸	17,274戸	16,939戸
耐震性あり	10,064戸	12,637戸	13,995戸	15,261戸	16,041戸	16,939戸
耐震性なし	7,508戸	4,783戸	3,588戸	1,955戸	1,233戸	0戸
耐震化率	57.3%	72.5%	79.6%	88.6%	92.9%	100%

※見込み



市民・事業者に対する意見募集等の状況

■市民意見募集

内容:市のホームページ及び各区役所等において、事業目的、事業概要、事後評価原案を掲載し、市民から意見を募集。

手法:①担当課への意見書の持参、郵送、FAX、又はメールでの提出により意見を募集

②地区まちづくり支援事業等の支援地区3地区の協議会等において、直接市民意見をヒアリング

実施期間:9月1日～9月30日

調査結果

回答数:16件

□意見の要約(抜粋)	関連する計画	
	地域	防災
小杉駅周辺もきれいになり、住みたい地域ランキングの上位に入っており、イメージがよかった。	○	
JR川崎駅の通路は、休日だと人があふれており、子供連れだと怖いので早く北口通路ができるとう良い。	○	
市営住宅の高齢化によるエレベーターやスロープの設置が課題。	○	
生活が苦しい既婚の若者への居住確保も課題。	○	
耐震診断後のフォローがあっても良いのではないかな。		○
受身でなく、耐震改修が必要な建築主に積極的に働きかける事業を希望する。		○
住んでいるところが危険だという認識をもってもらうためのハザードマップ的なものを周知する必要がある。		○

<参考>

■新たな総合計画に関する市民意識調査

内容:新たな総合計画を策定するに当たり、
市民の生活意識や行政に対する意識を調査

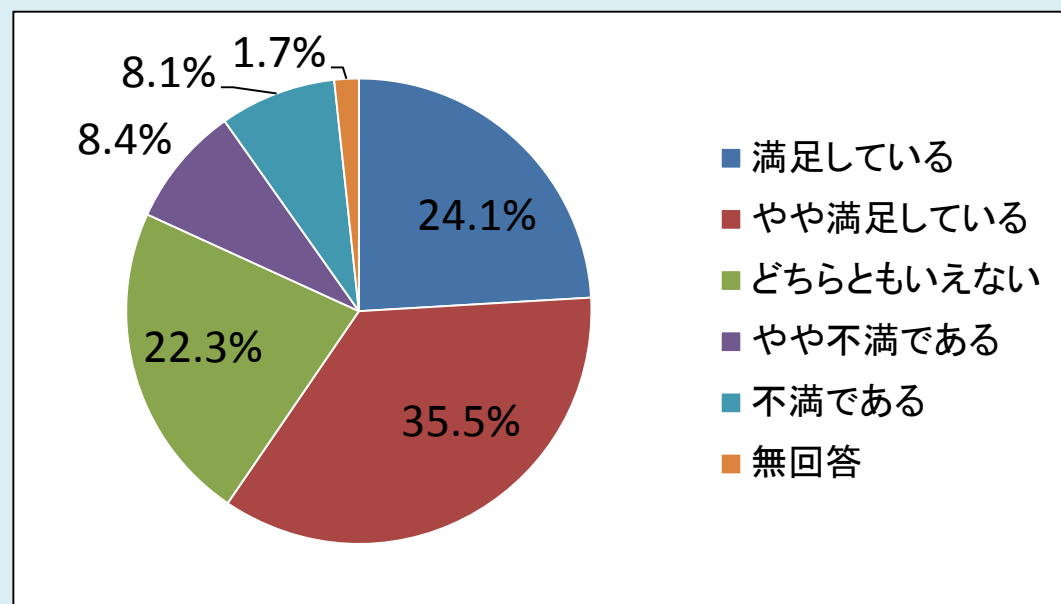
調査方法:郵送

調査期間:平成27年2月9日～平成27年2月28日

回収状況:1,204/3,000

「住環境(住みやすさ)について」を参照

問い:あなたは、お住まいの地域の住環境(住みやすさ)に満足していますか。



■自由回答の抜粋(要約)

【満足】

・再開発も進み、便利になった。

【やや満足】

・交通利便性もよく、土地が狭いため道幅が
広くなるともっと良いです。

【やや不満】

・マンションが増え、人口が多くなった。

【不満】

・道路が整備されていない。

「満足」と「まあ満足」を合わせた『満足』は、
59.6%と過半数を占めています。
また、「不満」と「やや不満」を合わせた『不
満』は16.5%となっております。

5 今後の方針等

今後の方針等（地域住宅等整備計画）

■総合的な所見

・住宅施策にあたっては、住宅確保要配慮者の居住の安定確保、子育て世帯、高齢者世帯等が安心して居住できる環境の整備、まちづくりと一体となった良好な居住環境の形成など、住宅に対する多様なニーズが生じており、これらに的確に対応する幅広い施策が求められています。

・多様なニーズに対する施策の効果を図る成果指標として設定しました「住宅及び住環境に対する満足度」においては、平成23年度から上昇し、平成27年度時点で目標値を上回ることができました。

・その他、個別の事業の成果指標である耐震化やバリアフリー化などの指標に関しても、目標値を達成することができました。

・以上から、計画事業を推進したことにより、良質な住宅の供給、良好な住環境の形成、市民の居住の安定を図ることができ、本計画の目標に向けた効果が十分に発現しているものと考えます。

■今後の方針

・「住宅及び住環境の満足度」の更なる向上を図るため、良質な住宅の供給、良好な住環境の形成、市民の居住の安定に資する事業を引き続き、幅広く実施していきます。

・また、住宅市街地総合整備事業など拠点整備事業についても引き続き、当該計画に位置付け、住宅・住環境に関連する事業を総合的に推進していきます。

今後の方針等（住宅・建築物等整備計画（防災・安全））

■総合的な所見

・耐震化の成果指標に関しては、公営住宅の建替えや耐震改修、民間住宅の耐震改修助成など、直接的な改修事業や助成を実施し、目標値を達成することができました。

・また、その他にも安全で住みよい住まい・まちづくりという観点から、アスベスト対策や公共施設のつり天井耐震補強、地域のまちづくり支援などの事業を実施することで、「住宅及び住環境に対する満足度」についても、目標値を上回ることができました。

・以上から、計画事業を推進したことにより、耐震化率と満足度の2つの指標を達成することができたため、本計画の目標に向けた効果が十分に発現しているものと考えます。

■今後の方針

「耐震性が確保された住宅の割合」については、更なる向上を図ることとし、引き続き、宅地の防災対策や住宅・建築物の耐震対策など、震災等に対する地域住民の安全性の向上のためのまちづくりを進めていきます。