

社会資本総合整備計画

川崎市地域住宅等整備計画(Ⅱ期) (地域住宅計画 川崎市地域(Ⅲ期)) (重点計画)

事後評価について

令和元年11月22日

まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課

1

目次

- 1 整備計画の策定背景
- 2 整備計画の概要
- 3 事業の概要と実施効果
- 4 評価指標の目標値の達成状況
- 5 今後の方針等

2

1 整備計画の策定背景

整備計画の策定背景①

■川崎市住宅基本条例の目的

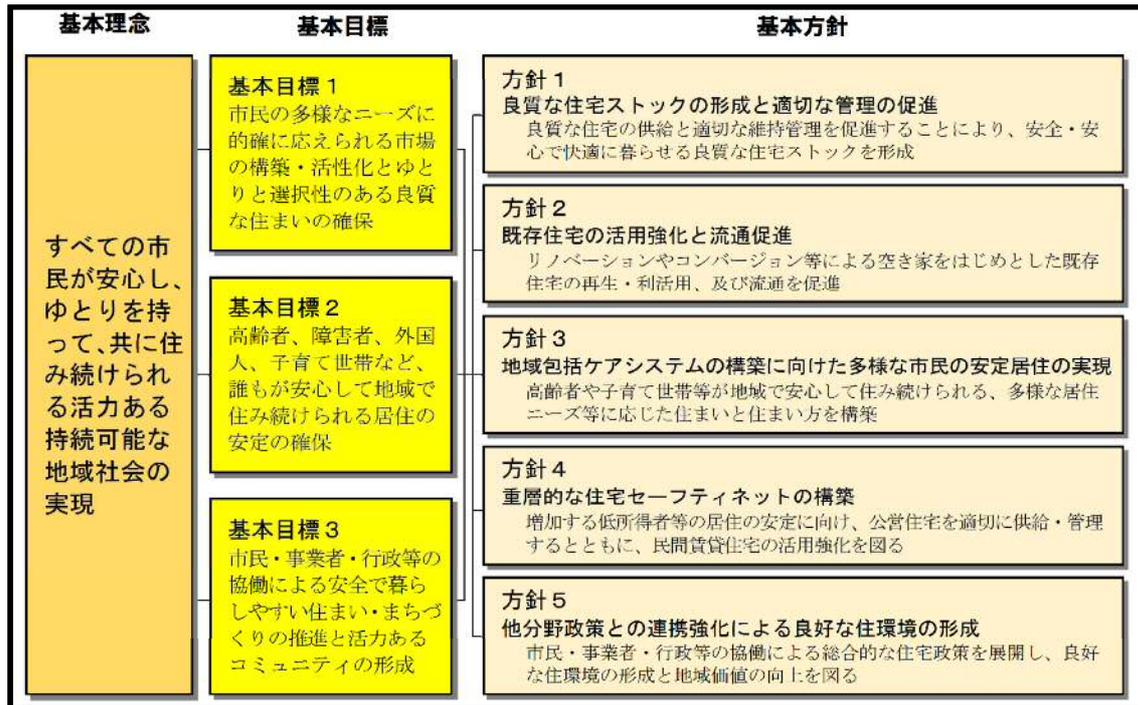
住宅及び住環境の整備に関する施策の基本となる事項を定めることにより、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成並びに市民の居住の安定を図り、もって市民のゆとりある住生活の安定向上及び福祉の増進に寄与することを目的に制定。

■川崎市住宅基本計画の概要

上記の川崎市住宅基本条例第8条において、「～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ものとする。」とされており、川崎市総合計画等を上位概念とした、本市の住宅・住環境に関わる基本計画として位置付けられている。

整備計画の策定背景②

○住宅基本計画における基本理念・基本目標・基本方針



5

整備計画の策定背景③

■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に沿って、「**地域住宅計画(Ⅰ期)**」を策定

6

整備計画の策定背景④

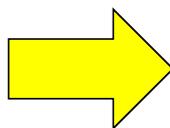
■社会資本整備総合交付金の概要

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
原則廃止し、
交付金に一括



<平成22年度～>



7

整備計画の策定背景⑤

■第3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、地域住宅計画(Ⅰ期)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新たな計画として、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))を策定しました。

現在は、Ⅲ期計画を、平成28年度～令和2年度までの5か年計画で執行しています。

<計画策定の変遷>

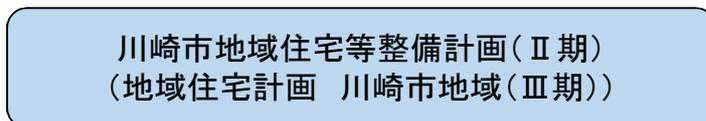
【平成17年度～平成22年度】



【平成23年度～平成27年度】



【平成28～令和2年】



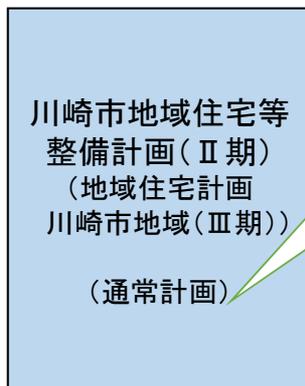
8

整備計画の策定背景⑥

■重点計画の策定経過

- ・社会資本総合整備計画の交付金措置率向上を目的とし、国からの「社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金における重点配分対象について」が通知されました。
- ・この通知を受け、通常計画から重点配分対象となる事業の一部を移行し、「川崎市地域住宅等整備計画(Ⅱ期)(地域住宅計画 川崎市地域(Ⅲ期))(重点計画)」(計画期間:平成29年度～令和元年度)を別途、策定しました。

【平成28年4月～】

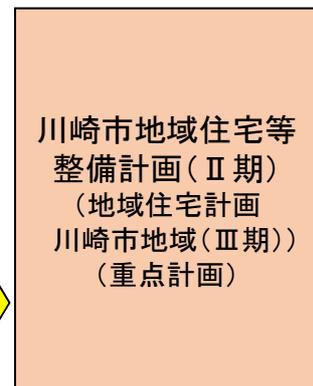


『計画内要素事業抜粋』

- ・公営住宅ストック総合改善事業
- ・住宅地区改良事業等
- ・住宅市街地基盤整備事業
- ・公的賃貸住宅家賃低廉化事業
- ・**公営住宅等整備事業**
- ・・・etc

公営住宅等整備事業のうち
重点配分対象(※)となる
事業を移行

【平成29年4月～】



※原則として100戸以上の規模の公的賃貸住宅団地に、住宅の整備に合わせて高齢者施設、障害者施設、子育て支援施設等の福祉施設が併設されるもの

9

2 整備計画(重点計画)の概要

10

3 事業の概要と実施効果

13

取り組んだ事業（基幹事業）

公営住宅等整備事業

- | | |
|------|--|
| 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 |
| 交付期間 | • 平成29年度～令和元年度 |
| 事業費 | • 1,607百万円 |
| 事業量 | • 2住宅144戸の建替えを実施しました。
• 末長住宅:88戸 有馬第2住宅:56戸 |

<末長住宅新3・4号棟>

- 事業期間 : H27～29年度（※H27～28年度執行分については通常計画分）
- 建物概要等 : RC造 5階
- 戸数: 車いす2DK(2戸)、車いす1DK(2戸)
3DK(8戸)、2DK(23戸)1DK(53戸) 計88戸

<有馬第2住宅新10号棟>

- 事業期間 : H29～30年度
- 建物概要等 : RC造 4階
- 戸数: 3DK(8戸)、2DK(16戸)1DK(32戸) 計56戸



14

取り組んだ事業（効果促進事業①）

公営住宅関連調査・施設整備等事業

- 事業概要** • 公営住宅の建設事業等に関連した調査などを実施
- 交付期間** • 平成29年度～30年度（※計画は令和元年度までだが事業が前倒しになり完了した）
- 事業費** • 53百万円
- 事業量**
- 末長住宅 : 外周道路整備、電波障害調査、家屋調査
 - 有馬第2住宅 : 家屋調査

<各事業の概要>

- 外周道路整備 : 工事に伴う道路境界及び道路の補修
- 電波障害調査 : 新たな住宅の建設に伴うTVの受信障害に関する調査（建設後にTVが映らなくなった等）
- 家屋調査 : 工事に伴う近接家屋への影響調査（外壁のひび割れや地盤沈下の有無等）



15

取り組んだ事業（効果促進事業②）

公営住宅駐車場整備事業

- 事業概要** • 公営住宅の建設事業に伴う駐車場整備
- 交付期間** • 平成29年度～30年度
- 事業費** • 12百万円
- 事業量**
- 末長住宅 : 駐車台数 28台
 - 有馬第2住宅 : 駐車台数 11台



16

事業実施の効果【末長住宅・住棟外観】

○住棟及び外構の一体的な整備による良好な都市景観の形成



旧3号棟



旧4号棟

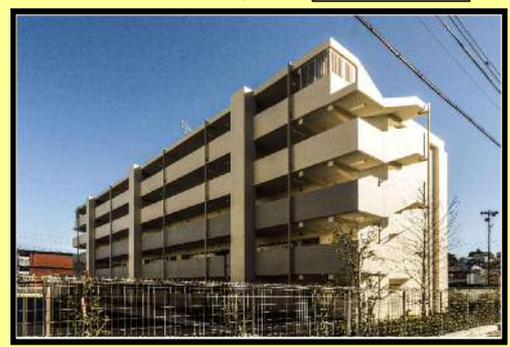


旧5号棟

2棟を集約



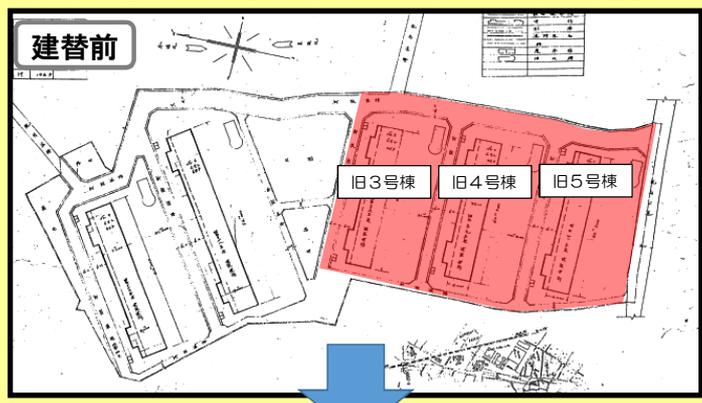
新3号棟



新4号棟

事業実施の効果【末長住宅・社会福祉施設用地の抛出】

○団地建替に伴う住棟数の集約化による社会福祉施設用地の抛出



末長住宅

建替前の旧3～5号棟を解体し、新3～4号棟に集約をし、社会福祉施設用地を抛出

事業実施の効果【有馬第2住宅・住棟外観】

○住棟及び外構の一体的な整備による良好な都市景観の形成



旧16号棟



旧17号棟

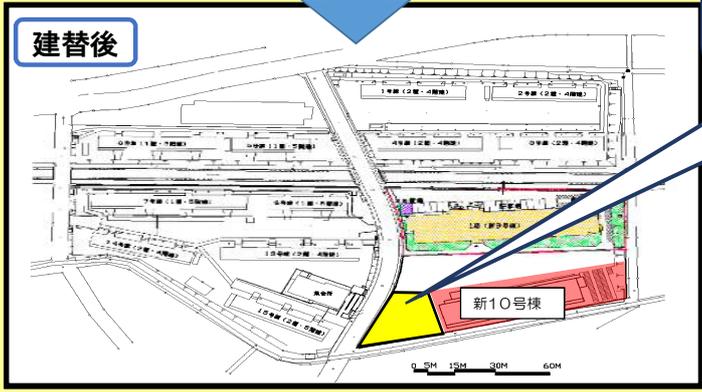
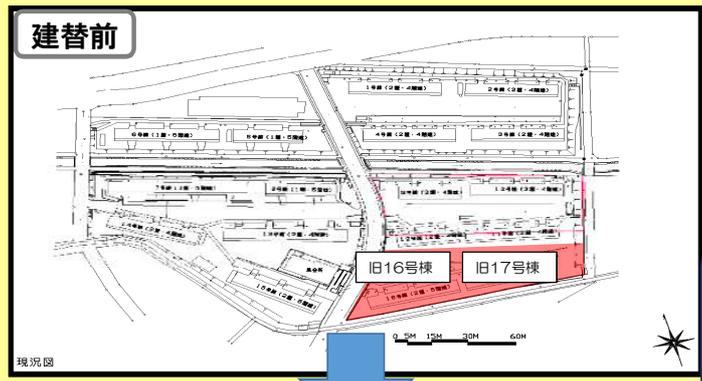
2棟を集約



新10号棟

事業実施の効果【有馬第2住宅・社会福祉施設用地の拠出】

○団地建替に伴う住棟数の集約化による社会福祉施設用地の拠出

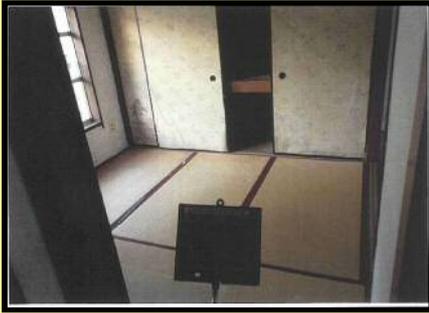


有馬第2住宅

建替前の旧16～17号棟を解体し、新10号棟に集約をし、社会福祉施設用地を拠出

事業実施の効果【居住空間①】

○建替工事に伴う居住空間や設備の向上



21

事業実施の効果【居住空間②】

○建替工事に伴う居住空間や設備の向上



22

4 評価指標の目標値の達成状況

23

成果指標設定の経過

■ 本計画の策定の趣旨と重点配分に必要な取組

- ・本計画策定の趣旨は、平成28年度から執行している通常計画から、重点配分対象となる事業を移行して、別途計画を定めることで、交付金の措置率を向上することです。
- ・国からの通知によれば、重点配分の対象事業とするためには以下のような取組を行うこととあります。

<「社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金における重点配分対象について」通知抜粋>

【社会資本整備総合交付金】

- ① 原則として100戸以上の規模の公的賃貸住宅団地に、住宅の整備に合わせて、高齢者施設、障害者施設、子育て支援施設等の福祉施設が併設されるもの

整備計画の目標例

住生活の安心を支えるサービスと連携した住宅セーフティネットの確保（高齢者施設、障害者施設、子育て支援施設等を併設している100戸以上の規模の公的賃貸住宅団地の割合の向上）

（参考）社会資本整備重点計画等におけるKPI・指標

高齢者施設、障害者施設、子育て支援施設等を併設している100戸以上の規模の公的賃貸住宅団地の割合

H25年度 19% → H32年度 25%

24

成果指標設定と結果

【定量的指標(成果指標)】

住生活の安心を支えるサービスと連携した住宅セーフティネットの確保(高齢者施設、障害者施設、子育て支援施設等を併設している公的賃貸住宅団地(※)の割合の向上)

【定義及び算定式】

高齢者施設、障害者施設、子育て支援施設等を併設している公的賃貸住宅団地数(※) / 100戸以上の規模の公的賃貸住宅団地数

当初現況値(H29当初)	最終目標値(R1末)	実績値(達成状況)(R1末)
7%	11%	12%

※関係部局が社会福祉施設の建設・併設を行う土地を住宅部が拠出したもので、併設にまで至っていないものも含む。

■ 指標の計算根拠

	H28末	整備計画期間		
		H29末	H30末	R1末
公営住宅団地総数	105	104	104	104
100戸以上の規模の公営住宅団地数	54	54	54	54
うち、社会福祉施設を併設している団地数	4	5 H29.6 末長団地	6 H31.3 大島団地 (本計画対象外)	7 H31.4 有馬第2団地
100戸以上の団地のうち高齢者施設等を併設している団地割合	7.41%	9.26%	11.11%	12.96%

大島団地(本計画対象外)については、本計画策定時には建替事業が完了していましたが、用地の拠出時期が未確定であったため、最終目標値は、大島団地を含まずに設定していました。その後、関係部局との調整が進み、平成30年度に拠出が完了したため、実績値が最終目標値(11%)を上回る12%となりました。

25

成果指標設定と結果

■ 高齢者施設等の併設団地と施設種別

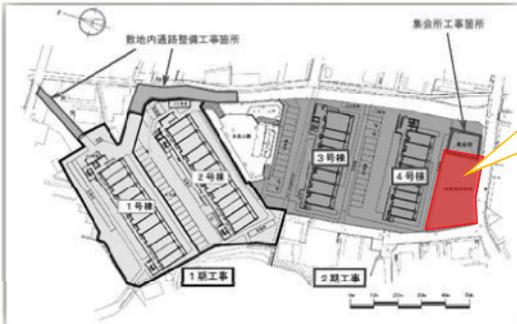
	団地名	施設種別	開所時期	拠出時期	施設名(備考)	高齢者施設等を併設している団地割合
1	久末寺谷	老人デイサービスセンター	H17.4	H16.3 (※)	ひさすえ地域包括支援センター	1.85%
2	末長宗田	老人福祉センター	H17.4	H18.3 (※)	高津老人福祉地域センター	3.70%
3	古市場	特別養護老人ホーム	H19.4	H18.12	老人ホーム みんなと暮らす町	5.56%
4	小向	障がい者通所施設	H27.4	H26.6	小向このはな園	7.41%
5	末長	保育所	H30.4	H29.6	保育所ゆいまあむ	9.26%
6	大島	障がい者通所施設	R3.4	H31.3	障がい者通所施設(予定)	11.11%
7	有馬第2	保育所	R3.4	H31.4	保育所(予定)	12.96%

※ 末長宗田と久末寺谷については、合築により関係局への財産の移管がないため建物の完成時期を記載。

26

成果指標（重点配分要件）の達成状況①

■末長住宅における社会福祉施設の併設



末長住宅配置図

拠出地
511.36㎡

【認可保育所】
民設民営 定員60人
開設：平成30年4月
敷地：511.36㎡
建物：513.86㎡
（鉄骨造2階建て）



27

成果指標（重点配分要件）の達成状況②

■有馬第2住宅における社会福祉施設の併設



有馬第2住宅配置図

拠出地
504.63㎡

【認可保育所】
民設民営 定員60人

【今後の予定】
事業計画の策定：令和元年度
運営法人の募集：令和元年度
保育所建設：令和2年度
保育所開設：令和3年4月



※建設地は、こども未来局に移管済

28

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: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

実施期間:9月1日～9月30日

調査結果

回答数:0件

※今回、本計画の内容に対する特段の意見はありませんでしたが今後とも、入居者や周辺住民に対し、丁寧な説明を心がけながら、公営住宅の建替事業等を推進していきます。

5 今後の方針等

今後の方針等

■総合的な所見

・本計画により、2団地の老朽化した公営住宅の整備を行い、建替事業の推進を図りました。また、それに伴い、成果指標として設定した100戸以上の規模の公的賃貸住宅団地数に占める高齢者施設、障害者施設、子育て支援施設等を併設している公的賃貸住宅団地の割合が目標値に達したため、本計画の目標は達成できました。

■今後の方針

・本計画の取組によって、老朽化した公営住宅の整備、社会福祉施設の併設を行うことにより、住宅セーフティネットとしての公営住宅の機能向上が図られ、『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住まいの確保』が推進されました。今後も社会福祉施設の維持管理を行う関係部局と連携しながら、誰もが安心して地域で住み続けられる住環境の整備を推進していきます。