

社会資本総合整備計画

「川崎市住宅・建築物等整備計画(Ⅱ期)
(防災・安全)」事後評価について

令和2年12月10日

まちづくり局市街地整備部防災まちづくり推進課

目次

- 1 整備計画の策定背景
- 2 整備計画の概要
- 3 取り組んだ事業の概要
- 4 評価指標の達成状況
- 5 今後の方針等

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



整備計画の策定背景③

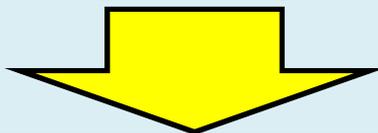
■ 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備に関する特別措置法（平成17年6月）

○ 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

整備計画の策定背景④

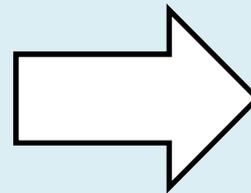
■ 社会資本整備総合交付金の創設（平成22年度）

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

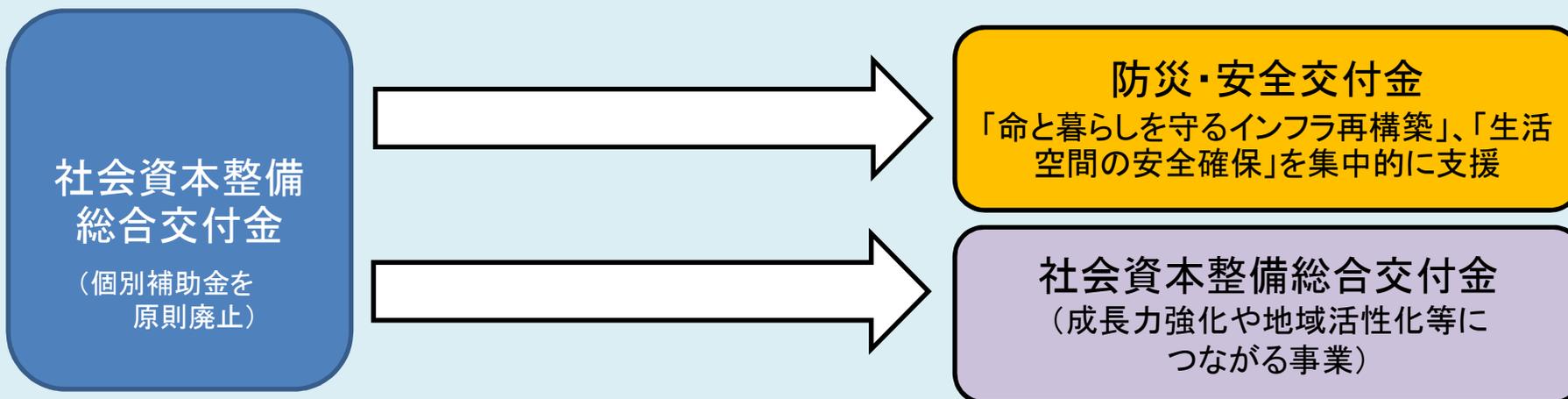
社会資本整備総合交付金の創設を受け、川崎市における地域住宅計画（公的賃貸住宅等の整備等に関する計画）における事業に、良質な住宅の供給や良好な住環境の形成に資する事業を加えた社会資本総合整備計画として、Ⅱ期計画を策定しました。



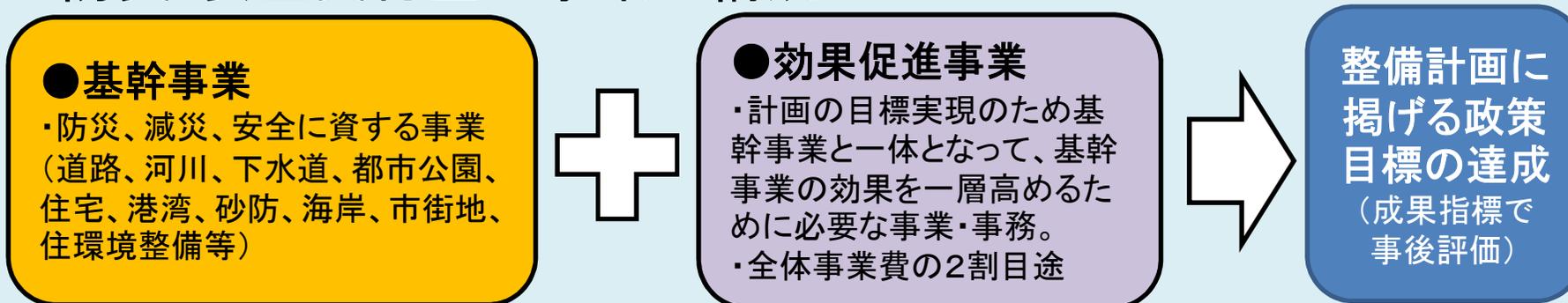
整備計画の策定背景⑤

■防災安全交付金の創設（平成24年度）

・「防災・安全交付金」は、社会資本整備総合交付金と制度の根幹を同じくし、社会資本総合整備計画のうち、「命と暮らしを守るインフラ再構築（老朽化対策、事前防災、減災対策）」又は、「生活空間の安全確保」の実現に資するものに対して、重点的に支援を行うものです。



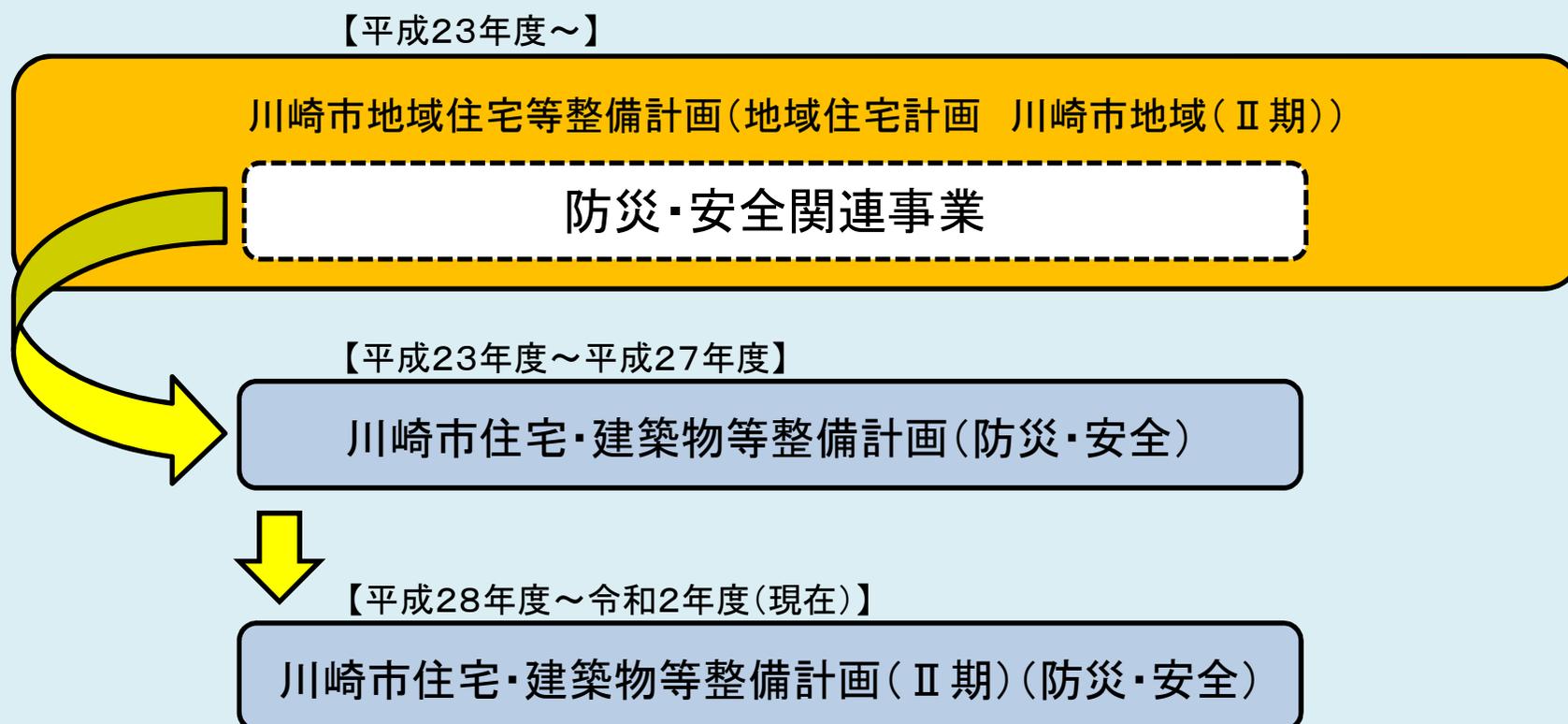
■防災・安全交付金の事業の構成



整備計画の策定背景⑥

■川崎市住宅・建築物等整備計画(防災・安全)の策定

- ・国の防災安全交付金の創設を受け、地域住宅等整備計画における、防災・安全関連事業を移行させ、『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。
- ・現在は、Ⅱ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。



2 整備計画の概要

整備計画の概要

計画名称	川崎市住宅・建築物等整備計画(Ⅱ期)(防災・安全)
計画の期間	平成28年度 ~ 令和2年度
計画の目標	住宅・建築物の耐震化や住宅市街地の防災対策を行うことにより、災害に強いまちづくりを推進し、安全で安心できる居住環境の向上を目指す。
事業数	基幹事業 6事業 効果促進事業 7事業 合計 13事業
事業費	8,419百万円

整備計画の評価指標

評価指標		当初 現況値 (H28当初)	最終 目標値 (R2末)
①	耐震性が確保された住宅の割合の増加	92%	95%
②	耐震性が確保された特定建築物の割合の増加	92%	95%
③	指定道路調書のインターネット公開路線数の増加	0路線	4,070路線
④	市営住宅等長寿命化計画に基づき改善及び建替えが実施された市営住宅等の割合の増加	55%	79%

全要素事業と評価指標の関連性（基幹事業）

	事業名	関連する指標			
		①	②	③	④
1	公営住宅等整備事業	○			○
2	公営住宅ストック総合改善事業				○
3	住宅地区改良事業等				○
4	住宅市街地総合整備事業	○			
5	住宅・建築物安全ストック形成事業	○	○		
6	狭あい道路整備等促進事業			○	

全要素事業と評価指標の関連性（効果促進事業）

	事業名	関連する指標			
		①	②	③	④
1	公営住宅関連調査・施設整備等事業	○			○
2	公営住宅等移転推進事業	○			○
3	公営住宅駐車場整備事業	○			○
4	小規模福祉施設耐震改修等事業		○		
5	宅地防災工事助成事業	○			
6	防災まちづくり支援促進事業	○			
7	密集住宅市街地整備促進事業	○			

3 取り組んだ事業の概要

取り組んだ事業①

公営住宅等整備事業

基幹

関連指標

① ④

事業概要

• 老朽化した公営住宅の建替え

交付期間

• 平成28年度～令和2年度

事業費

• 3, 554百万円

事業量

• 4住宅 239戸の建替えを実施しました。(計画期間内で竣工したもの)
(久末住宅1期:69戸、久末住宅2期:60戸、初山住宅1期:52戸、南平住宅2期:58戸)

<久末住宅9号棟> (2期)

- ・事業期間:H29～30年度
- ・建物概要等:RC造 5階建
- ・戸数:3DK(8戸)、
2DK(23戸)
1DK(25戸)
車椅子2DK(2戸)
車椅子1DK(2戸)
計 60戸

<従前の写真>



<完成後の写真>



取り組んだ事業②

公営住宅ストック総合改善事業

基幹

関連指標

④

事業概要

• 公営住宅の長寿命化と居住水準の向上に資する改善工事

交付期間

• 平成28年度～令和2年度

事業費

• 3, 234百万円

事業量

• 37住宅5, 047戸で公営住宅の改善事業を実施しました。
(外壁改修工事、ガス管改修工事、屋上防水改修工事、手すり改修工事)

<高山住宅15・22号棟>

- ・事業期間:H30年度
- ・建物概要等:RC造 5階建
- ・戸数:80戸
- ・外壁改修、屋上防水改修、手すり改修

<従前の写真>



<完成後の写真>



取り組んだ事業③

住宅市街地総合整備事業

基幹

関連指標

①

事業概要

- 老朽建築物の除却等による密集市街地の改善

交付期間

- 平成28年度～令和2年度

事業費

- 231百万円

事業量

- 老朽建築物除却補助241件、防災空地整備3件を実施しました。

<密集市街地の改善>

- 不燃化重点対策地区において老朽化した建築物の除却補助を241件行いました。
- 延焼の抑制や遅延効果、発災時の一時退避場所の確保、さらに平常時のコミュニティー活動の場としての活用といった複数の効果を期待し、防災空地を3件整備しました。

<防災空地整備前の写真>



<防災空地整備後の写真>



取り組んだ事業④

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

・耐震対策及びアスベスト対策助成等

交付期間

・平成28年度～令和2年度

事業費

・1,126百万円

事業量

・木造住宅耐震改修助成等(1,412件)、特定建築物耐震改修等助成(131件)等

<助成件数等>

- 木造住宅
耐震改修等:1,412件
(耐震診断士派遣:1,188件、
耐震改修助成:224件)
- 特定建築物
診断、設計、改修:131件
- 民間分譲マンション
診断・設計・改修等:54件
(建築士派遣による予備調査:27件
診断・設計・改修助成:27件)
- アスベスト調査、除却:45件
- ブロック塀撤去:270件

<特定建築物改修後の写真>



<ブロック塀一部除却 従前・従後の写真>



取り組んだ事業⑤

狭あい道路整備等促進事業

基幹

関連指標

③

事業概要

・狭あい道路の調査・測量、データベース構築等

交付期間

・平成28年度～令和2年度

事業費

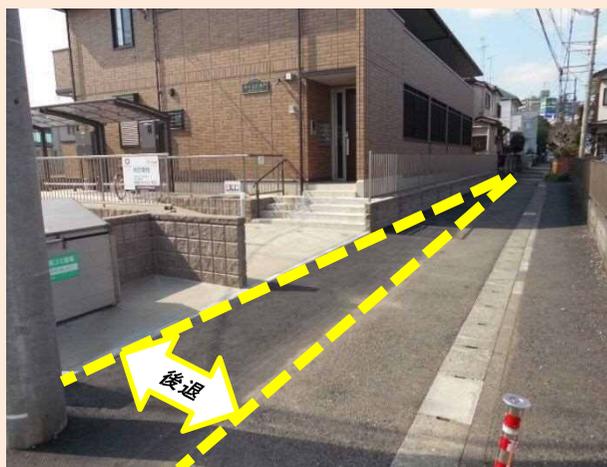
・75百万円

事業量

・道路調書の作成(847路線)及び狭あい協議調書の作成(5,332件)を行いました。
・舗装整備(56件)を行いました。

<狭あい道路舗装整備>

・狭あい道路の解消を促進するため、建築主等の申出により、後退用地について、市による舗装整備を実施しました。



取り組んだ事業⑥

公営住宅関連調査・施設整備等事業

効果促進

関連指標

① ④

事業概要

- 公営住宅建設事業に伴う各種調査(測量調査・家屋調査等)や関連施設として児童遊園の整備を行うことにより、公営住宅の建設事業を推進する。

交付期間

- 平成28年度～平成29年度

事業費

- 21百万円

事業量

- 児童遊園の整備(1団地)及び家屋調査(2団地)を行いました。

<児童遊園の整備>

・公営住宅建設事業に伴う各種調査(測量調査・家屋調査等)や児童遊園の整備を行いました。

<南平住宅2期の写真>



<南平住宅2期
児童遊園整備後の写真>



取り組んだ事業⑦

公営住宅駐車場整備事業

効果促進

関連指標

① ④

事業概要

• 公営住宅の建設に伴い居住者が利用する駐車場を整備し、公営住宅の建設事業を推進する。

交付期間

• 平成28年度～令和2年度

事業費

• 14百万円

事業量

• 公営住宅の駐車場整備(4住宅、72台分)を行いました。

<久末住宅の整備>

- ・事業期間:平成29年度
- ・駐車場整備:15台

<従前の写真>



<完成後の写真>



取り組んだ事業⑧

宅地防災工事助成事業

効果促進

関連指標

①

事業概要

- 個々の擁壁の倒壊等による災害を防止するため、市民が自ら行う宅地災害の防災工事・減災工事等に対し、工事費用の一部を助成することで、老朽化した擁壁等の改修及び補修・補強工事の促進を図る。

交付期間

- 平成28年度～令和2年度

事業費

- 20百万円

事業量

- 13件の助成を行いました。

< 宅地防災工事 >

- ・石積擁壁
(クラック等の変状)
- ・コンクリート補強
(補強)

< 従前の写真 >



< 完成後の写真 >



取り組んだ事業⑨

防災まちづくり支援促進事業

効果促進

関連指標

①

事業概要

- 地震被害想定により火災延焼被害が大きいとされる地域において、町会等の地域の自治組織を対象に自助・共助の取組を喚起し、地域の主体的な取組を進めることで地域防災力を高め、災害に強いまちづくりを推進する。

交付期間

- 平成28年度～令和2年度

事業費

- 47百万円

事業量

- 市内14地区に対し、コンサルタント派遣を行い、地域に合ったワークショップやイベント等を行うことで地域の取組を効果的に進め、地域防災力の向上に努めました。

<防災まちづくり支援>

地震被害想定により火災延焼被害が大きいとされる地域において、ワークショップやイベント等により、地域の主体的な取組を進めることで、地域防災力を高め、災害に強いまちづくりを推進しました。

<地域で開催したワークショップ及びまち歩きの写真>



取り組んだ事業⑩

密集住宅市街地整備促進事業

効果促進

関連指標

①

事業概要

・不燃化重点対策地区において規制対象となる建築物の新築等に際し、耐火性能の基準を満たすものに費用の一部を補助する。

交付期間

・平成28年度～令和2年度

事業費

・78百万円

事業量

・住宅の不燃化に係る補助を60件実施しました。

＜不燃化推進事業(耐火性能強化)による補助実施＞

・「川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化条例」において規制対象となる建築物の新築等に際し、耐火性能の基準を満たすものに費用の一部を補助しました(60件)。

＜従前の写真＞



＜完成後の写真＞



4 評価指標の達成状況

【評価指標1】耐震性が確保された住宅の割合の増加

■指標設定の理由

住宅の耐震改修などの耐震化の取組の効果を評価するため、住宅の耐震化率を指標に設定しました。

なお、令和2年度の最終目標値については、「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針(平成25年10月29日国土交通省告示第1055号)」や、「国土強靱化アクションプラン2015」において国が示す目標を踏まえ、95%としています。

■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
⇒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 (H28)	最終目標値 (R2)	測定値 (R2)	目標達成 状況	関連事業	
				基幹	1,4,5
92%	95%	95.6%(※)	達成	効果	1,2,3,5,6,7

(※)H30年住宅・土地統計調査のデータを基にした推計値

□達成状況の所見

木造住宅の耐震改修等の助成などの実施により、住宅の耐震化を促進し、目標を達成しました。

【評価指標2】耐震性が確保された特定建築物の割合の増加

■指標設定の理由

特定建築物の耐震改修などの耐震化の取組の効果を評価するため、特定建築物の耐震化率を指標に設定しました。

なお、令和2年度の最終目標値については、「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針(平成25年10月29日国土交通省告示第1055号)」や、「国土強靱化アクションプラン2015」において国が示す目標を踏まえ、95%としています。

■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特定建築物ストックの比率
⇒新耐震基準が求める耐震性を有する特定建築物数／総特定建築物数

当初現況値 (H28)	最終目標値 (R2)	測定値 (R2)	目標達成 状況	関連事業	
				基幹	効果
92%	95%	95.2%(※)	達成	5	4

(※)現況調査や所有者へのアンケート調査等に基づく推計値

□達成状況の所見

特定建築物の耐震改修等の助成などの実施により、特定建築物の耐震化を促進し、目標を達成しました。

【評価指標3】指定道路調書のインターネット公開路線数の増加

■ 指標設定の理由

指定道路調書は、指定確認検査機関による建築確認検査業務や設計者等による設計業務等を適切に行う上で必要不可欠な情報であるため、HPでの公開により効果的な情報提供を進めており、その取組の進捗状況を評価するため、インターネット公開路線数を指標に設定しました。

■ 定義及び算定式

指定道路調書のインターネット公開路線数

当初現況値 (H28)	最終目標値 (R2)	測定値 (R2)	目標達成 状況	関連事業	
				基幹	6
0路線	4,070路線	4,070路線	達成	効果	

□ 達成状況の所見

指定道路調書について、HPで4,070路線を公開し、目標どおり達成しました。

【評価指標4】市営住宅等長寿命化計画の推進

■指標設定の理由

住宅セーフティネットとしての市営住宅等を有効に活用するため、市営住宅等長寿命化計画に位置付けられた老朽化した市営住宅等に対する建替えや長寿命化等の対策を進めており、その取組の進捗状況を評価するため、実施割合を指標に設定しました。

■定義及び算定式

市営住宅等の総住棟数のうち、市営住宅等長寿命化計画に基づき、改善及び建替工事を実施した棟数の割合
⇒市営住宅等長寿命化計画に基づく改善及び建替工事実施棟数／市営住宅等の総住棟数

当初現況値 (H28)	最終目標値 (R2)	測定値 (R2)	目標達成 状況	関連事業	
				基幹	1,2,3
55%	79%	78%	概ね達成	効果	1,2,3

□達成状況の所見

事業スケジュールの調整等により、目標値を僅かに下回りましたが、老朽化した市営住宅等に対する建替えや長寿命化等の対策を実施し、安全性の向上及び居住環境の改善を図ったことで、目標を概ね達成することができました。

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】密集市街地における不燃領域率

■指標設定の理由

国の住生活基本計画において「地震時等に著しく危険な密集市街地」を令和2年度までに概ね解消することが定められています。また、不燃化重点対策地区内の小田2・3丁目、幸町3丁目は「地震時等に著しく危険な密集市街地」として位置付けられております。密集市街地における延焼のしにくさを示す指標である不燃領域率を40%以上確保することで、地震時等における「最低限の安全性」を確保できることから、指標として設定しました。

■定義及び算定式

不燃領域率 = 空地率 + (1 - 空地率) × 不燃化率

※空地率 : (100㎡以上の空地面積 + 幅員6m以上の道路面積) / 対象地区面積

※不燃化率 : (耐火建築物建築面積 + 準耐火建築物建築面積 × 0.8) / 全建築物建築面積

当初現況値(H28)	最終目標値(R2)	測定値(R1)	目標達成状況
小田2・3丁目:39% 幸町3丁目:37%	40%	小田2・3丁目:41% 幸町3丁目:40%	達成

□達成状況の所見

老朽建築物の除却や、規制対象となる建築物の新築等のうち耐火性能の基準を満たすものに対する費用の一部補助等の取組実施により、両地区において目標を達成しました。

市民・事業者に対する意見募集の状況

■市民意見募集

内容・手法

- ：①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、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、市民からの意見を募集
- ：②住宅市街地総合整備事業の密集市街地における町内会の懇談会において、直接市民意見をヒアリング

実施期間

- ：①9月1日～9月30日
- ：②9月8日、25日、26日

調査結果

- ：①回答数：1件
- ：②回答数：2件

■意見の要約（抜粋）

- ・不燃化補助がきっかけとなり、密集市街地における除却を行うことが出来て良かった。
- ・防災空地は、延焼防止のみならず、被災後の炊き出し、片付けゴミの仮置き場等、色々な活用ができると思う。
- ・密集市街地の改善に向けた支援制度は、大いに活用すべきである。

5 今後の方針等

今後の方針等

■総合的な所見

・耐震化の評価指標に関しては、住宅や特定建築物の耐震改修などに対し助成事業を実施し、目標値を達成することができました。

・指定道路調書のインターネット公開路線数も目標値を達成し、指定道路調書をHPで公開することで、効果的な情報提供となり、安全安心な居住環境の形成に繋がりました。

・市営住宅等の建替えや長寿命化等の対策実施割合についても、公営住宅等整備事業及び公営住宅ストック総合改善事業の推進により目標値を概ね達成することができました。

・計画事業を推進したことにより、評価指標のいずれも概ね達成することができたため、本計画の目標達成に向けた取組の効果が十分に発現しているものと考えます。

■今後の方針

・次期計画においても引き続き、適正に防災・安全関連事業を推進し、安全安心で住みよい、住まい・まちづくりを進めていきます。