

令和7年度第3回川崎市公共事業評価審査委員会 議事録

日 時 令和8年1月9日（金） 午前9時2分 ～ 午前11時37分

場 所 川崎市役所本庁舎7階 総務企画局第5会議室

出席者 委員 朝日委員（会長）、大沢委員（副会長）、南委員、川口委員、松行委員

事務局 神山総務企画局都市政策部部長

木村総務企画局都市政策部企画調整課担当課長

中村総務企画局都市政策部企画調整課担当課長

川又財政局財政部財政課担当課長

説明局 ①社会資本総合整備計画「小杉駅周辺地区市街地の活性化（第3期計画）」

町井まちづくり局計画部都市計画課長

尾池まちづくり局拠点整備推進室担当課長

北村まちづくり局総務部企画課長

新西建設緑政局道路河川整備部道路整備課長

横尾建設緑政局道路河川整備部河川課長

並木中原区役所まちづくり推進部地域振興課長

説明局 ②国庫補助事業「地域居住機能再生推進事業【川崎初山・南平地区】」

島田まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課長

須山まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課長

竹村まちづくり局住宅政策部市営住宅建替推進課長

北村まちづくり局総務部企画課長

説明局 ③社会資本総合整備計画「川崎市地域住宅等整備計画（3期）」

島田まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課長

川本まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課担当課長

須山まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課長

竹村まちづくり局住宅政策部市営住宅建替推進課長

若狭まちづくり局市街地整備部地域整備推進課長

北村まちづくり局総務部企画課長

説明局 ④社会資本総合整備計画「川崎市住宅・建築物等整備計画（3期）（防災・安全）」

西山まちづくり局市街地整備部防災まちづくり推進課長

柴まちづくり局指導部宅地企画指導課長

北村まちづくり局総務部企画課長

次 第 1 審議案件説明及び質疑応答（公開）

(1) 社会資本総合整備計画「小杉駅周辺地区市街地の活性化（第3期計画）」【事後評価】

(2) 国庫補助事業「地域居住機能再生推進事業【川崎初山・南平地区】」【再評価】

(3) 社会資本総合整備計画「川崎市地域住宅等整備計画（3期）」【事後評価】

(4) 社会資本総合整備計画「川崎市住宅・建築物等整備計画（3期）（防災・安全）」【事後評価】

- 2 審議内容の総括（非公開）
- 3 その他（公開）

公開及び非公開の別 一部非公開

傍聴者 0名

議事

中村総務企画局都市政策部企画調整課担当課長

ただ今から、「令和7年度第3回川崎市公共事業評価審査委員会」を開催させていただきます。

私は、総務企画局都市政策部企画調整課の中村でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

初めに、本日配布の資料確認をさせていただきます。お手元のタブレットをご覧ください。ファイルの頭に00とあります次第や名簿などのファイルが4つございます。次に、ファイルの頭に01から04とありますが、本日の説明資料でございます。最後に、ファイルの頭に05とあります、関連条例等が3つありまして、計11のファイルを入れております。その他、フォルダも入れておりますが、資料2の参考資料でございますので、必要に応じて御覧ください。不足などございませんでしょうか。

続きまして、本日の委員会の進め方等について御説明いたします。

初めに、委員会の公開、非公開につきまして、次第でございます、1「審議案件説明及び質疑応答」につきましては公開とし、途中入室を含めて、傍聴及びマスコミの取材を認めるものとしませんが、2「審議内容の総括」につきましては、川崎市審議会等の会議の公開に関する条例第5条第3号の規定に基づき、率直な意見の交換や意思決定の中立性を確保するため、非公開とする旨をあらかじめ確認しておりますが、改めまして、委員会の御了承をいただきたく存じます。よろしいでしょうか。

(委員了承)

それでは、次第2の部分につきましては、非公開の審議といたします。

続きまして、会議録の作成についてでございますが、本日の委員会の様子を録音させていただき、後日、先ほど非公開の審議とすることを確認しました次第2の部分を含め、要約方式にて作成し、委員の皆様へ御確認いただいた上で、公開の手続を進めさせていただきたいと考えております。

また、川崎市審議会等の会議の公開に関する条例施行規則第5条第2項の規定に基づき、委員会で指定されたものの確認を得るものとされておりますので、確認者を各委員とさせていただくこと、さらに、非公開の審議とした次第2の部分を除き、会議録は発言者が分かるよう、委員名を記載するものとし、文書開示請求等があった場合には、委員名は原則公開されることにつきましても御了承いただきたいと存じますが、よろしいでしょうか。

(委員了承)

最後に、本日の審議の進め方につきましては、事業ごとに事業所管局から10分、または15分程度御説明をさせていただき、その後、質疑応答を15分程度行うという流れで進めていきたいと考えております。

4件の審議が全て終了した後に、非公開としまして20分程度、事業ごとの総括として意見取りまとめに

関して御審議いただきます。

委員会の終了時間は11時15分頃を予定しております。どうぞよろしくお願いいたします。

現時点では傍聴の申出はございませんが、以後、傍聴の方がお見えになりましたら、事務局にて適宜入室させていただきます。

それでは、これより審議に入らせていただきます。これ以降の議事につきましては、川崎市附属機関設置条例第7条に基づき、会長に進行をお願いしたいと存じます。

それでは、朝日会長、お願いいたします。

朝日会長

それでは、改めまして、本日もどうぞよろしくお願いいたします。

審議に入りたいと思います。

社会資本総合整備計画「小杉駅周辺地区市街地の活性化（第3期計画）」の事後評価について、御説明をお願いいたします。

尾池まちづくり局拠点整備推進室担当課長

（資料1の内容に沿って説明）

朝日会長

御説明ありがとうございました。

それでは、質疑に入ります。事業所管課において御発言される場合は挙手していただき、私から御指名させていただきますので、初めにお名前をおっしゃっていただくようお願いいたします。

委員の皆さんは、御発言をお願いいたします。

松行委員

社会実験は、いろいろところで実施されていますが、関西では社会実験結果を基にきちんと事業化をしている事例が多い一方、関東では社会実験をするだけで終わってしまい、何のために実施したのか、というケースが多く見られます。今回の社会実験の結果をどう使うかが書かれていますが、具体的に事業化をする計画はあるのでしょうか。

尾池まちづくり局拠点整備推進室担当課長

次期計画において、今回の社会実験の結果や地域の声を活用しながら、例えば歩行者を優先するような形態に変えられるかどうかを検討するなど、実現に向けて進めていきたいと考えております。

松行委員

ぜひここで得られた成果を具体的な形にしていいただければと思います。

朝日会長

今の点に関して、歩行者専用道路化による影響はないのでしょうか。元々車の交通量があまりないとのことですが、業務専用の道路である、または抜け道として利用されているなど、この道路の特徴を教えてください。

尾池まちづくり局拠点整備推進室担当課長

近隣商店街の荷捌き車両は必ず道路に入ってくることから、通行を止めてしまうと支障が出てしまうため、注意が必要だと考えております。この道路の利用実態は調査していますが、再開発事業の中で整備してきた道路であるため、もう少し広域で、通行を止めた際の車の動線への影響も含めて検討が必要だと考えています。

南委員

23ページの渋川環境整備事業について、生物の水辺ゾーンの整備はこれからも進めると思いますが、整備した箇所が機能していることをどのように評価しているのでしょうか。

横尾建設緑政局道路河川整備部河川課長

22ページのとおり、渋川は二ヶ領用水から分岐している河川であり、全体で2,400メートルほどあります。紫色や黄緑色で示した箇所は水辺に近づけるような整備をしており、オレンジ色や水色の箇所はこれから生態系に配慮した整備を進めていく、という状況です。多くの魚が生息している河川ではなく、どの程度生物がいるかは調査していない状況ですが、生物に配慮した水辺空間を整備していることから、今後、関係部署と調整しながら調査方法を確認していければと思います。

南委員

44ページでは、今後も渋川環境整備事業を進めていくこととしていますが、整備エリアを延長するのでしょうか。または、より自然に親しみやすいような河川に改善していくのでしょうか。方向性を確認させてください。

横尾建設緑政局道路河川整備部河川課長

渋川は最終的には矢上川に合流する河川であり、現在、水辺に近づけるテラスなどのにぎわいの水辺ゾーンの整備や、生態系に配慮した生物の水辺ゾーンの整備を進めているところです。次期計画では、22ページの青の点線の矢印で示している未完了の最下流部と、若干残っている上流部の整備を進め、河川全体でそういった環境を創出していこうと考えております。

川口委員

同じく渋川についてお聞きします。水辺にテラスを設置したことで、子どもも利用できるようになると思いますが、子どもが川に入っても問題ないように、都市排水の流入状況やBOD等の水質の確認はしているのでしょうか。また、水深はあまり深くないようですが、テラス周辺の安全は確保されていますでしょうか。

横尾建設緑政局道路河川整備部河川課長

水質は調査しておりませんが、川崎市は下水道が整備されているため、生活雑排水が川に流れてくることは基本的にありませんので、一定程度の水質は確保されています。川崎市域でも、BODなど環境配慮が必要な河川はなかったと記憶しています。また、子どもが水に入って遊べるのかという話もありましたが、テラスから川の中に入れる構造にはしておりません。水深は10センチから15センチ程度です。

川口委員

鮒や鯉は生息しているのでしょうか。

横尾建設緑政局道路河川整備部河川課長

鮒が生息しているかは不明ですが、鯉は全川的に生息しております。

川口委員

生物多様性の面から、ビオトープのように石の設置や草を植えて、魚が卵を産める環境を作るという考えはあるのでしょうか。

横尾建設緑政局道路河川整備部河川課長

23ページのイメージ図や写真のとおり、生物の水辺ゾーンとして、石を積み、水際に草が生えるようにすることで、生物の隠れ場所になるような環境を整備しております。

川口委員

ぜひ水質を調査いただき、子どもの利用の可能性や、生物の生育環境に関することなどについて、さらに検討いただければと思います。

大沢副会長

渋川の親水施設の利用者数が0人でしたが、利用者数は、資料23ページに記載されている親水テラスイメージのような施設を利用した人数を測るという理解で間違いないでしょうか。

横尾建設緑政局道路河川整備部河川課長

おっしゃるとおり、階段で川の近くに降りられるテラスを整備しており、その利用者を想定した人数となります。目標値は、稲荷橋より上流の整理済みの親水テラスの利用実績等を踏まえて30人に設定しましたが、今回、物価高騰等の影響もあり160メートルの整備予定に対し40メートルの整備にとどまり、未整備の区間において親水テラスの整備ができなかったことから、利用者数が計測できていない状況です。

大沢副会長

わかりました。もう一点、渋川沿いに植えられている桜についてですが、桜は老朽化により倒れる可能性があり、水害時に倒れてしまうと、流量を抑制して洪水につながることも考えられます。今回の整備に合わせて、桜の植え替えの実施や検討はしたのでしょうか。

横尾建設緑政局道路河川整備部河川課長

今回の事業は護岸整備を行うものであり、事業の中で桜の更新はしておりませんが、川崎市では、川の両側にかかなりの数の樹木が植えられていますので、樹木の維持管理計画を作り、各樹木の状況を5年に1回程度点検した上で、老木化している樹木は伐採等をしております。

川口委員

資料26ページで説明されている箇所は、こすぎコアパークのすぐ横かと思いますが、横断歩道以外での横断が82パーセントあることは、交通上問題があると思います。写真を見ると、ガードレールのような柵がありますが、現在は写真の黄色で囲われている位置に、柵はないということでしょうか。

尾池まちづくり局拠点整備推進室担当課長

乱横断が多いことから、警察がガードパイプを設置しましたが、地元から「通りにくい」という声をいただいております。そういった状況も含めて、あり方を継続して検討していく必要があると考えております。

川口委員

信号は設置されていないのでしょうか。

尾池まちづくり局拠点整備推進室担当課長

信号は設置されております。

川口委員

交通量はさほどないとおっしゃっていましたが、1時間あたりどの程度でしょうか。

尾池まちづくり局拠点整備推進室担当課長

50台程度です。

川口委員

27ページの令和4年度社会実験では、平常時に800人以上の人がガードレールを跨ぐ、とありますが、これは結構問題があると思います。先ほど社会実験の実装に関する指摘もありましたが、解決に向けた具体的な方針はあるのでしょうか。

尾池まちづくり局拠点整備推進室担当課長

28ページの右上に、令和6年度のとりまとめとして、21号線の北側をどのような形態にすべきかを示していますが、これは例示であり、様々な検証が必要と考えています。時間を決めて歩行者専用道路化する、柵をなくす等の対応を検討する必要があると考えており、課題が解消するように取り組んでいきたいと考えております。

松行委員

今後の方針でコミュニティづくりに関する記載があり、武蔵小杉のエリアマネジメント組織が積極的に活動していることは理解していますが、報道等を見ると、自治会が解散してしまったという話もあり、タワーマンションの新しい住民と今まで住んでいた旧住民が一体となったコミュニティづくりは難しいことを実感しています。今後の方針として、コミュニティづくりを進めていくにあたっては、こういった団体が中心になっていくのでしょうか。

並木中原区役所まちづくり推進部地域振興課長

おっしゃられたとおり、今年、町内会が解散したということもありますが、例示で挙げていただいた、昔からあるエリアマネジメント組織と、企業体を中心としたエリアプラットフォームという組織もあり、それぞれ資金面等の課題を抱えながらも様々な検討を進めているところです。一方で、代表的なものと言えばこすぎの大学など、役所の力は入っていませんが、10年以上コミュニティとして続いている組織もありますので、そういった組織をつなぎ、それぞれの持ち味を生かしながら、社会実験の場も活用して進めていきたいと考えております。

松行委員

様々な主体が入っているため難しいと思いますが、こういった場所が今後も増えていく中で、先進的な取組になると思うので、ぜひ頑張ってくださいたいです。

並木中原区役所まちづくり推進部地域振興課長

先般の大雨で被害が出たこともあり、防災についてはどの住民も共通の課題認識を持っているところです。また、子どもが非常に多いことから、子育ても共通の課題となっておりますので、こういった課題を、いろいろな属性の方の議論の題材として、コミュニティのつながりを深めていければと考えております。

朝日会長

それでは、1件目の審議を終了したいと思います。御説明ありがとうございました。

担当課の入替えをお願いできればと思います。

それでは、2件目の審議に入りたいと思います。

国庫補助事業「地域居住機能再生推進事業【川崎初山・南平地区】」の再評価について、御説明をよろしくお願いいたします。

島田まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課長

(資料2の内容に沿って説明)

朝日会長

御説明ありがとうございました。

それでは、質疑に入りたいと思います。委員の皆さん、御発言をお願いします。

大沢副会長

17ページに駐車場に関する記載がありまして、その後のB/Cの便益の計算でも駐車場に関する記載がありますが、市営住宅の駐車場の契約率は高いという理解でよいでしょうか。

須山まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課長

高齢化の影響で駐車場利用率はかなり下がっていますが、若者の入居促進に向けて整備しなければならないと考えております。契約率は市営住宅全体で50%程度ですが、市営住宅は令和9年度から指定管理制度導入を予定しておりまして、その中で、駐車場の有効活用等の提案をいただく想定でおります。

大沢副会長

利用者のニーズとして公共交通の利用が増えれば、駐車場の利用率は下がりますが、B/Cの便益計算には駐車場収入も含まれていることから、利用状況は注視していただきたいです。また、昨年の駐車場法施行令改正により、荷捌き施設の設置が義務付けられましたが、市営住宅はまとまった住戸数があるため、利用されていない駐車スペースを荷捌き用に開放するなど、道路交通の円滑化に資する取組を検討いただければと思います。

松行委員

先ほどの説明の中で、高齢化に伴って一人暮らしの方が増えたという話がありましたが、建替えにあたって、3LDK、2LDK等の住戸の構成を変更したのでしょうか。

まちづくり局住宅政策部市営住宅建替推進課担当係長

整備指針では、戸数の割合を、3DKを15パーセント、2DKを40パーセント、1Kを45パーセントで計画するよう規定しておりまして、あとは従前の入居者の状況を鑑みながら、個別に割合を設定しております。

松行委員

一人暮らしの方が多いという、現状に合った構成になっているという理解でよいのでしょうか。

島田まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課長

建替え後に元の居住者が戻ってこられるように、段階的に建替えを進めているため、先に建替えた住宅に、次に建替える住宅の入居者が一時的に移っていただくことも計画しながら進めております。元の居住者の世帯構成などを踏まえながら、整備指針に基づいて間取り等を考えているため、基本的には現状に沿った構成で整備しています。また、整備後は長期間活用することになりますので、将来的な世帯動向にも対応できるように、後々1DK2戸を併合して3DKにできるような可変型住戸を導入することで、現状に対応しつつ、将来を見据えた整備を進めているところです。

川口委員

資料8ページの「世帯主の年齢構成別世帯数」では、65歳以上の世帯が着実に増加しており、「世帯人員別世帯数」では1人世帯が増えていることから、高齢者の単身世帯が確実に増加すると考えられます。長寿命化対策としてトイレ等の改修時に色々な対策を実施していると思いますが、高齢者の単身世帯増加を見据えると、例えば、入り口から手すりを設置するなど、バリアフリーも含めた高度な高齢化対応も必要になると思われます。それを重点的に進めているのはどの建物でしょうか。

竹村まちづくり局住宅政策部市営住宅建替推進課長

建替えにつきましては、現行のバリアフリー法や福祉のまちづくり条例に基づいて実施しております。長寿命化については、居ながら改修になりますので、住戸内の玄関、浴室、トイレへ手すりを設置するなど、できる部分で対応しております。

川口委員

とても良いことだと思います。エレベーターは設置されたのでしょうか。

竹村まちづくり局住宅政策部市営住宅建替推進課長

建替えの場合は設置しておりますが、長寿命化の場合は、既存の建物に設置することとなり、法令や費用面で課題があることから今回は設置しておりません。

川口委員

そうしますと、65歳以上の方が、エレベーターがない建物の4階に住まわれている状況もあるのでしょうか。

まちづくり局住宅政策部市営住宅建替推進課担当係長

ハード対策としてエレベーターの増築が難しい中で、高齢者が上階に住まわれている場合には、1階や使いやすい住戸への住替えの御提案をするなど、ソフト対応をしております。

南委員

資料7ページの「市営住宅の主な課題への対応」として、省エネなど、脱炭素社会の実現が掲げられていますが、資料14ページの「整備地区の整備の方針」には明示されていません。建替えや長寿命化による居住機能の向上が省エネなどにつながるという理解でよいのでしょうか。それとも、太陽光パネルの設置等も行っているのでしょうか。

島田まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課長

資料9ページに「第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画」として市営住宅全体に関する考え方を示しており、そのうち(4)社会環境の変化等に対応した供給として、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を掲げております。市営住宅全体として、今後建替え等を行う際には、脱炭素社会として求められることをしっかりと対応していくことを前提としており、その上で、資料14ページに初山・南平地区に特化した整備方針を掲げております。

南委員

車離れにより子育て世帯も駐車場を使わなくなってきたという認識がありますが、そうすると、高齢者が駅や買い物に行く場合などのアクセスに関して、公共交通機関が重要になってきます。そのあたりの整備を同時にしているのか、それともこのエリアの交通網はしっかりと整備されているのか、状況を確認したいです。

北村まちづくり局総務部企画課長

当該エリアは目の前の道路が市バスの路線であり、バス路線で溝の口駅や宮前平駅へのアクセスが可能である一方で、市全体では、そうではないエリアもあることは承知しております。課題認識は持っておりますので、地域へのハブ機能の整備について、社会実験等をしながら、今後、各区で展開していく計画を進めております。

南委員

ぜひ進めていただければと思います。

島田まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課長

補足ですが、市全体として交通ネットワークの課題に対し対策を進めている中で、公共施設である市営住宅の活用を進めています。モビリティ交通を導入する際には設置場所が重要となりますので、市営住宅の敷地内に活用可能な余剰空間があった場合には、例えばシェアサイクルのポートを設置するなどの取組を進めております。

朝日会長

社会福祉施設の導入について、令和5年度に募集していたが辞退があり、令和8年度に再度募集をするとのことですが、辞退がなければ建物整備が終わり、導入されていたということでしょうか。辞退がどの程度

計画に影響を及ぼしているのか確認させてください。

竹村まちづくり局住宅政策部市営住宅建替推進課長

順調にいけば今年度施設整備に着手する予定でしたが、今年度の辞退を受け、スケジュールを見直しております。

朝日会長

事業者決定と連動して進めているということでしょうか。

竹村まちづくり局住宅政策部市営住宅建替推進課長

土地は既に福祉部署に移管しており、移管先で進めていくという状況になっております。

朝日会長

令和5年度に募集したものが、令和8年に再度募集するということは、単純に3年の遅れが生じているということでしょうか。

竹村まちづくり局住宅政策部市営住宅建替推進課長

辞退理由が昨今の工事費の高騰等であることから、今後の公募状況にもよるため、今年度再スタートができるか不透明な部分もありますが、現状、その程度の遅れとなっております。

朝日会長

それでは、2件目の審議を終わりたいと思います。御説明ありがとうございました。

担当課の入替えをお願いできればと思います。

それでは、社会資本総合整備計画「川崎市地域住宅等整備計画（3期）」の事後評価について、御説明をお願いいたします。

島田まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課長

（資料3の内容に沿って説明）

朝日会長

御説明ありがとうございました。

それでは、質疑に入りたいと思います。委員の皆様、御意見をお願いいたします。

川口委員

2点お伺いしたいのですが、1点目は優良建築物等整備事業についてです。36ページの説明を見ると、戸手4丁目北地区の整備については、多摩川に隣接する土地であり、高規格堤防の整備と連動していることから、地域に対しての優良事業というイメージは湧くのですが、もう一つの向ヶ丘遊園駅前北地区の整備は、何を基準として、数あるプロジェクトの中から優良建築物として採択されているのでしょうか。採択要件や基準を確認したいです。

若狭まちづくり局市街地整備部地域整備推進課長

優良建築物等整備事業については、市街地の環境改善や良質な市街地住宅の供給等に貢献する事業を対象としております。様々な民間事業がある中で、例えば拠点に位置づけられている駅の周辺であることや、まちづくり方針が作られていること、地区計画が定められていることなど、市の方針に則り貢献していただける事業を優良建築物として扱い、補助を行っております。

川口委員

様々なプロジェクトが応募されている中から選定されているということでしょうか。

若狭まちづくり局市街地整備部地域整備推進課長

応募ではなく、協議の中で、市の方針に沿っているまちづくりに対して補助を出しております。

川口委員

向ヶ丘遊園駅前北地区は、拠点駅の周辺であることから、市に対しての貢献度が高いと判断されたのでしょうか。

若狭まちづくり局市街地整備部地域整備推進課長

そのとおりです。登戸・向ヶ丘遊園地区は、川崎市の施行で実施している、大規模な土地区画整理の中の駅前の拠点で行われる事業ということで、貢献度が高いと判断しました。

川口委員

分かりました。もう一点は、20ページの街なみ環境整備事業についてですが、修景施設整備として、大山街道沿いの民地内工作物を1件除去しています。修景や街なみの環境整備というと、該当するものは他にもあり得ると思われませんが、なぜ採択件数が1件なのでしょう。ピンポイントで発生したように見えますが、市民から改善要望があったことから実施したのか、または、事業の周知が十分でないため実績が1件にとどまっているのかなど、採択の背景をもう少し教えていただきたいです。

まちづくり局計画部景観・地区まちづくり支援担当係長

大山街道の環境整備事業につきましては、平成21年に助成金要綱を制定し、これまでに合計14件の工事に助成金を交付しております。大山街道は、地元主体の取組として、景観条例に基づき都市景観形成地区に指定し、安全に配慮したみちの基準として安全空間1.5メートルの確保を掲げておりまして、沿道で建築行為等を行う場合の事前の届出を義務化し、窓口で指導を行っております。基準施行以降、現在までに、約100件の届出を受理しており、この取組が一定の成果を上げているものと評価しております。

川口委員

説明資料には都市景観の形成とありますが、基本的には安全性を重視しているということでしょうか。

まちづくり局計画部景観・地区まちづくり支援担当係長

大山街道は、交通量が非常に多いことから、小学生を含めた、通行する歩行者の安全確保が地元の課題となっております。その課題を基に、地元の協議会、住民と市が協働で、安全空間1.5メートル、歩道の拡張という基準を作成し、地元主体で安全確保に取り組んでいくという考え方となっております。

南委員

資料1 1 ページの計画の概要において、①、②、③の住宅の言葉の使い方が異なり、②だけ市営住宅となっていますが、そうすると①は市営住宅以外も含まれているという理解でよいでしょうか。

島田まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課長

そのとおりです。この指標の基となるのが、国土交通省が行っている住生活総合調査でございまして、すべての住宅を対象とした抽出調査となります。

南委員

分かりました。③の空き家も同じと考えてよいでしょうか。

島田まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課長

そのとおりでございまして、②だけが市営住宅を対象としております。

南委員

資料3 4 ページの空き家対策の推進に関する指標は、目標値に対して1,000棟程度上回って達成しており、これは理解できるのですが、実際には、母集団としての本当の空き家がどの程度あり、それに対して、どのような基準で目標値を2,468棟に設定したのでしょうか。

川本まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課担当課長

母数につきましては、国が統計を取っておりまして、概ね6,000件程度と把握していますが、実際のところ、市が調査で把握できるものは、通報や区役所窓口に電話をいただいたところを現場調査したものであり、把握したものをデータベース化してストックしている件数は、毎年800件から900件程度です。指標には、それを積算した数字を記載しておりますが、毎年、消える空き家と新規に発見する空き家があり、それを繰り返している中で把握している件数が800件程度となります。

南委員

実際に調べた数をベースにして目標値を設定したということでしょうか。

川本まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課担当課長

空き家の状況は日々変わることから、6,000件に対しローリング調査を実施しても、すぐに状況が変わってしまい、データが無駄になる恐れがあると考えております。確かに目標値は積み上げですが、特に状態が悪い空き家に対しては、通報を受けて発見した後、所有者を探して指導するという方法を取っておりますので、目標として全件を把握してすべてに対処していくことは、今のところ考えておりません。

松行委員

二つ質問がありまして、一つは、評価指標に住生活総合調査を使用しておりますが、これは事業の対象者ではなく、川崎市の住民からランダムサンプリングされたものだと思います。そのため、この結果を事業に対する評価として用いることに疑問を感じますが、妥当性についてどのように考えているのでしょうか。

また、「空家マッチング制度」について説明がありますが、他の自治体の空き家バンクの話の聞くと、民間の不動産業者への配慮から、できることがかなり限られているという印象を持っています。資料2 9 ペ

ージの図からは、住むというよりも、何かの事業に活用するようなイメージを持ちましたが、マッチング制度の範囲を教えてください。

島田まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課長

一点目の住生活総合調査につきましては、国土交通省が実施する抽出調査であり、令和5年度は全国で11万3千世帯に調査され、そのうち川崎市の回答数は387件となっております。本計画は、国から交付金を受けるための計画でもありますので、直接的な支援に関する観点が多くなっておりますが、効果促進事業や提案事業などにおいては、居住支援やセミナーによるバリアフリーのメリットや必要性の周知啓発等の取組も含まれております。そういった取組も評価したいと考えており、啓発なども含めた効果が川崎市内でどれだけ浸透しているかということを知るため、この調査を採用しております。一方で、それだけでは足りないと思っておりますので、例えば、バリアフリーに関する評価において、市営住宅の取組は、事業の対象者が明確であることから、定性的ではありますが、直接住民の方に御意見を伺っております。いただいた意見なども踏まえながら、取組の検証や今後の検討につなげていきたいと考えております。

松行委員

事業の影響を直接受けた方の意見の方が大切だと思うので、意見聴取をしているのであれば、そういった意見を載せてはいかがでしょうか。

島田まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課長

市営住宅の住民の方にとった意見につきましては、資料43、44ページに掲載しております。

松行委員

例えば、バリアフリー化推進に関する事業は、市営住宅が対象ではないですね。

島田まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課長

長寿命化改善はその施設の長期活用の観点からの工事になりますが、その中にはバリアフリーの観点もありますので、手摺の設置なども行っております。そういった意味合いも含めて、バリアフリーの指標については、市営住宅の建替えや長寿命化のほか、一般の住宅に対しても、マンション共用部の段差解消工事への助成、セミナー等を活用した周知啓発などを実施しており、幅広い指標として捉えております。

松行委員

そうではなくて、例えば、高齢住宅改造費助成事業は一般の戸建てを対象とされていますので、こういった事業を活用された方の意見を聞かれている場合は、それを載せてはいかがでしょうか、ということです。

島田まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課長

戸建ての高齢者で介護支援が必要な方への助成制度は、福祉部局で所管していることから、アンケートなどで助成した方に意見を聴取したかどうかについては、今は把握できていません。マンション共用部の段差解消等については私どもの部署で所管しておりますが、助成した方からの意見はいただいていないことから、今後、検討していきたいと思っております。また、助成制度の対象にならない場合もありますので、そういった意見も踏まえながら、必要に応じて制度を見直していきたいと考えております。

川本まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課担当課長

「空き家マッチング制度」は、地域の課題解決や地域のまちづくり等に資する利活用を目的としておりまして、不動産業のように、単純に空き家を貸すものではございません。利活用の想定としては、例えば、コミュニティカフェとしての活用や、町内会の集会場としての利用、福祉分野や子育て支援関係での活用など、幅広くまちづくりに貢献していただけるような空き家活用を目指しています。

川口委員

空き家についての御質問ですが、空き家の実態調査にあたり、4つの分類分けをしていることを御説明いただきました。分類Ⅰは著しく破損等がみられる、分類Ⅱは樹木が著しく繁茂している等、分類Ⅲは建物に軽微な破損がみられる、分類Ⅳは問題なしであり、朽廃状態になっているとほとんど使えない状態かと思われまので、マッチング制度に活用できるのは、おそらく問題のない空き家かと思えます。資料5ページに空き家総数が20年で約14,000戸増加しているとありますが、評価指標の目標としては、現況1,658棟に対して、目標値が2,468棟となっており、現在、調査を進められているということかと思いません。調査をされている中で、分類Ⅳはどの程度あったのでしょうか。

また、資料28ページでは、マッチング制度への空き家の登録が2件、利活用希望者の登録が23件となっており、始めたばかりなので簡単ではないとは思いますが、数が少ないと感じます。先ほどの分類の中で、例えば、どれがカフェとして使えそうか、戸建てか集合住宅かなど、空き家の中身によって成立するかしないかの影響もあると思います。まだデータベースに載っている数自体が少ないので、これからだとは思いますが、上手くマッチングするためには、戦略的に進めていく必要があると感じましたが、見解を伺いたいです。

川本まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課担当課長

まず、分類の区分のボリューム感ですが、Ⅰは非常に少なく、その次にⅡが少なく、ⅢとⅣが多くを占めています。それぞれに応じた活用へのアプローチをすべきだと思っておりますので、おっしゃるとおり、考えていきたいと思っております。Ⅰ、Ⅱは活用できるようなものではないため、空き家対策として、現場の状況がひどいものから、法律に基づく指導、勧告を行っております。また、Ⅱも場合によっては活用できますが、主にⅢ、Ⅳが活用可能な空き家となります。毎年ダイレクトメールを送付してマッチング制度の利用を促しているものの、所有者の理解が足りていないことや、貸す側はお金を取りたいが借りる側は安く借りたいという乖離から金額で折り合わないこと、場所的な条件が合わないこと、登録が2件しかないことなどから、使いたい側の条件に合わないという状況です。他都市へのヒアリングも行っていますが、結果は同じような状況であり、行政からの積極的な働きかけを行い、引き合わせていかないとマッチできないということが見えてきています。人手の問題もありますが、行政が使いたい側の要望に合致するものを探しに行くことが必要だと考えています。

大沢副会長

26ページと27ページは助成事業ですが、要件を満たしている全ての希望者に対して助成できているという理解でよいのでしょうか。例えば、予算が足りずに全ての希望者に対して助成できていないということであれば、しっかりと予算を確保してほしいということをおっしゃっていただければならないと思っております。

川本まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課担当課長

マンションの手摺の助成は、管理組合から要望をいただき、補助の条件を満たしていれば、先着順に予算

の範囲内で補助をしております。条件が合えば、設置の総額に対する3分の1、または戸数当たりの費用のうち低い方を採用し、その額に応じて助成を行うこととなります。ここ数年は、毎年度予算を使いきるほどの要望があるため、お断りをする場合もありますが、その場合は次の年度で考えていただいております。

朝日会長

ありがとうございます。

それでは、これで3件目の審議を終了したと思います。御説明ありがとうございました。

担当課の入替えをお願いできればと思います。

それでは、社会資本総合整備計画「川崎市住宅・建築物等整備計画（3期）（防災・安全）」の事後評価について御説明をお願いいたします。

西山まちづくり局市街地整備部防災まちづくり推進課長

（資料4の内容に沿って説明）

朝日会長

ありがとうございました。

それでは、質疑に入りたいと思います。委員の皆様から御発言をよろしくをお願いいたします。

松行委員

2点ありますが、一つは、19ページの公営住宅駐車場整備事業について、これがどのように防災、安全と関連するのか分からなかったため、御説明いただきたいです。

また、資料24ページの防災まちづくり支援促進事業について、事業費が5年間で8,000万、支援実績が23町内会とあります。取組自体は非常に意義深いと思いますが、ワークショップやイベントの写真を見る限りでは、それほどの費用が必要とは思えないため、これだけの事業費が必要な理由と内容について教えていただければと思います。

まちづくり局住宅政策部市営住宅建替推進課担当係長

最初に御質問をいただきました駐車場についてですが、先ほど御説明させていただきました地域住宅等整備計画と、こちらの住宅・建築物等整備計画で、築年数により建替え事業の使い分けをしています。築年数が50年を経過した住宅につきましても、防災・安全交付金を活用し建替えを行っていることから、その住宅に付随している駐車場についても本交付金を活用して事業を進めております。

西山まちづくり局市街地整備部防災まちづくり推進課長

防災まちづくり支援促進事業につきましては、コンサル業者に委託をしており、コンサル業者と一緒に、各町内会に対して3年間支援に入ることとしております。1年目には防災講座を開催し、今後の取組に関する話をさせていただいた後に、地区内全体に対して防災アンケートを取っております。また、その後に、有志で防災まち歩きをしていただいて、防災の意見交換会を行っております。2年目は、1年目の結果を踏まえて町内会ごとに内容を変えており、例えば防災倉庫の棚卸、地区ごとのマイタイムラインの作成、防災訓練の実施、お祭りへの防災ブースの設置などを実施しております。3年目は、例えば、防災用品の共同購入やイベント等を実施し、最終的には、自立して取組を進められるよう、町内会の指標となる防災まちづくり計画を作成することとしております。以上について、伴走しながら、年間で何度もお伺いをして実施してい

ますので、委託費用としても、1町会あたり年間200万円弱程度かかっているというのが実情です。

松行委員

そうしますと、ほとんどがコンサル委託料ということでしょうか。

西山まちづくり局市街地整備部防災まちづくり推進課長

そのとおりです。委託料のほかには、チラシの作成や配布のための費用なども含まれています。

松行委員

コンサル業者に委託することでいろいろと実施してくれるとは思いますが、自治会の予算で防災訓練を実施しているところもあるので、8,000万円は正直高いと思います。町内会の予算よりも高いのではないのでしょうか。取組としては理解しました。

大沢副会長

狭あい道路整備促進事業で、調査・測量、後退用地の舗装、データベースの構築とありますが、今後の方針には、分筆登記と支障物等の撤去についても記載されています。現在の狭あい道路整備等促進事業には、分筆登記と支障物等の撤去は入っていないという理解でよいでしょうか。

まちづくり局指導部建築審査課担当係長

分筆登記については、現在の事業には入っておりません。これまでは建替えに合わせて狭あい道路の解消を進めてきましたが、現在、早期の効果発現に向けた新たな整備手法について調査研究を進めているところです。まだ決定ではありませんが、そういった取組を行うことで、狭あい道路の拡幅に市民の方も協力していただけるように、分筆登記を記載しております。

大沢副会長

分かりました。事業促進に向けて補助メニューを拡充することは非常によいことだと思いますので、ぜひ拡充の検討をお願いします。

南委員

狭あい道路の舗装整備は、建築主等の申出があった上で着手するルールなののでしょうか。

まちづくり局指導部建築審査課担当係長

建替えなどを行う際に、後退位置を決める狭あい協議をさせていただいておりまして、その中で舗装の案内をしていますが、御指摘のとおり、市の舗装整備を活用したいという申出があった場合に、舗装整備を実施しているという状況です。

南委員

市から積極的に拡幅した方がよいという判断をして、着手することはないのでしょうか。もちろん、そこに住んでいる方との協議は必要になりますが、安全面や安心面を考慮するのであれば、積極的に実施してもよいのではないかと思います。

まちづくり局指導部建築審査課担当係長

現在の制度では、後退位置を決めるために測量を行う必要がありますが、基本的には、建替えにあたって、設計士や工事業者が決まった後に狭あい協議をさせていただきますので、工事計画がない物件に市の方からお願いをしても、舗装整備にまでつなげることは難しいというのが実情です。そのため、現状では、狭あい協議を行う際に協力を得て舗装するという流れになっております。

南委員

一律で後退させることが難しいことは分かりました。

もう一点確認ですが、資料31ページの「耐震性が確保された住宅の割合」の母数78万5千戸は、川崎市内の木造建築の総戸数ということでしょうか。

西山まちづくり局市街地整備部防災まちづくり推進課長

こちらの数値は、総務省が実施している住宅・土地統計調査の結果からの推計ですが、木造に限ったものではございません。あくまでも推計ではありますが、5年ごとに調査が実施されておまして、この数値は、令和5年度の数値に基づくものとなります。

南委員

それをほぼ100%まで引き上げたいということですか。

西山まちづくり局市街地整備部防災まちづくり推進課長

そのとおりですが、戸数にしますと、まだ多く残っている状況であることから、なるべく目指していきたい、というところです。

南委員

それは、まだ耐震化が進んでいない住宅に対して、市から働きかけをしていくということでしょうか。

西山まちづくり局市街地整備部防災まちづくり推進課長

旧耐震基準の住宅を登記簿等で調べさせていただき、毎年ではございませんが、区を決めて、耐震に関する資料を送付するとともに、空き家対策の資料と併せてダイレクトメールで送付しております。それによって申請、診断まで進むことは結構ございますが、費用が必要なため、工事までは進まない場合もございます。

朝日会長

補足でお聞きしたいのですが、先ほど空き家の数が変動するという話がありましたが、住宅の耐震化は、空き家の増加の影響をさほど受けていないということでしょうか。

西山まちづくり局市街地整備部防災まちづくり推進課長

確かに空き家は旧耐震基準のものが多いたとは思いますが、増えるよりも建替えられて減っていく方が多いため、数自体は減少しています。

川口委員

2点お伺いさせていただきます。狭あい道路についてですが、4メートルの幅員がない、いわゆる二項道路に

おいては、中心から2メートル確保するため、建替えのタイミングでセットバックをするかと思います。資料の写真は、線形同意をされて、後退用地が長く確保されているものと思いますが、長く確保できない蛇玉状の箇所についても事業の適用は可能なのでしょうか。

まちづくり局指導部建築審査課担当係長

蛇玉状のように、1軒ずつ後退するものに対しても、市の方で舗装整備を行っております。

川口委員

分かりました。もう一点、資料20ページの防災空地整備についてお伺いします。左側の除却補助は建替えを促進するものなので、更地にした後に建物が建つものと思われませんが、右側の防災空地整備は、一定期間建物を建てないようにするため、協定等を結ばれるのでしょうか。または、空地がコインパーキング等として利用されることを防ぐための規定等を設けているのでしょうか。

西山まちづくり局市街地整備部防災まちづくり推進課長

老朽建築物除却補助は、壊してもらうことに対する補助金であるため、その後に建替えられる場合もあれば駐車場にされる場合もあり、除却後についてどうするのかは自由です。防災空地整備は、土地の所有者の方と使用貸借契約を締結するとともに、町内会と協定を締結して管理をお願いしており、まずは10年間、3者でそういった仕組みを設けて、防災空地として使用させていただいております。

川口委員

分かりました。防災空地への駐車場の整備はできないということですね。

西山まちづくり局市街地整備部防災まちづくり推進課長

そのとおりです。

朝日会長

それでは、4件目の審議を終了したいと思います。御説明ありがとうございました。

\*\*\*\*\*

#### ◆総括における主な御意見等【非公開部】

所管局から示された各審議案件の対応方針案や事後評価の内容について、透明性・客観性・公正性が確保されているかの観点から、妥当であるかの判断及び委員会として市長に具申する意見について、それぞれ以下のとおり審議内容の総括が行われた。

#### (1) 社会資本総合整備計画「小杉駅周辺地区市街地の活性化（第3期計画）」

- ・事後評価の内容について、妥当であると判断。
- ・渋川環境整備については、生態系や生物への配慮という観点もあることから、事業の効果測定にあたっては、環境面における成果を測ることを検討されたい。

**(2) 国庫補助事業「地域居住機能再生推進事業【川崎初山・南平地区】」**

- ・再評価の内容について、妥当であると判断。

**(3) 社会資本総合整備計画「川崎市地域住宅等整備計画（3期）」**

- ・事後評価の内容について、妥当であると判断。
- ・住生活総合調査では各要素事業の効果を適切に測ることができないため、各事業に対する評価が可能な指標を改めて検討されたい。

**(4) 社会資本総合整備計画「川崎市住宅・建築物等整備計画（3期）（防災・安全）」**

- ・事後評価の内容について、妥当であると判断。

\*\*\*\*\*

朝日会長

それでは続いて、次第3「その他」に移ります。事務局から何かございますでしょうか。

事務局

今後についてですが、第1回、第2回の附帯意見につきましては、既に御確認いただいておりますので、本日の審議を踏まえた第3回の附帯意見を皆様に御確認いただいた上で、3回分すべての附帯意見をとりまとめ、今年度の本委員会の具申意見としたいと考えております。

具申意見につきましては、市長に提出するとともに、各事業所管局ともしっかりと共有し、今後の取組の改善等に活かしてまいりたいと考えております。また、委員会からの意見を踏まえた市の対応方針を公表する際は、委員の皆様にご報告させていただきたいと思っております。

事務局からは以上です。

朝日会長

ありがとうございます。

それでは、進行を事務局にお返しします。

中村総務企画局都市政策部企画調整課担当課長

長時間にわたり御審議いただきまして、誠にありがとうございました。

本日の委員会をもちまして、今年度開催予定の公共事業評価審査委員会は、全て終了となります。大変御多忙のところ、非常に多くの案件を御審議いただきまして、本当にありがとうございました。

それでは、以上をもちまして、令和7年度第3回川崎市公共事業評価審査委員会を終了いたします。

本日はありがとうございました。