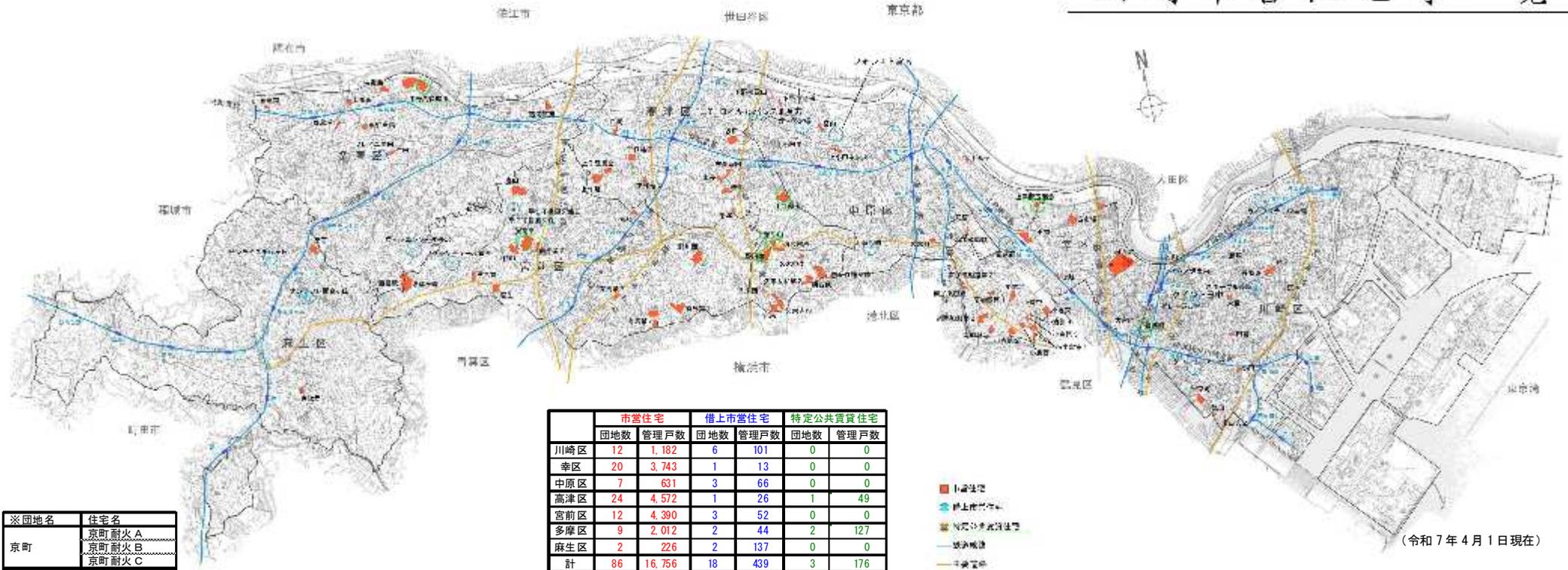


全体計画概要調書

令和 7 年度

事業名	市営住宅等ストック活用事業
<p>① 事業目的</p> <p>川崎市における住宅確保要配慮者の居住安定確保を図るため、市営住宅等ストックの効率的な整備・管理を推進することを目的とした「市営住宅等ストック総合活用計画」を策定しており、令和 5 年 3 月に第 5 次の改定を行った。</p> <p>第 5 次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画の中で、市営住宅等の整備・管理の方針は、</p> <ol style="list-style-type: none">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. 整備及び管理のさら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5. より公平、的確な提供の推進6. 市営住宅等の有効活用の推進 <p>としている。</p> <p>上記の方針に基づき、厳しい財政状況の中、高齢化の進行、脱炭素化に向けた動向などを踏まえ、社会環境の変化に合わせたストックの最適化を推進するとともに、より公平・的確な入居機会の提供等に取り組む、市営住宅の持続可能な運営を確保していく。</p> <p>② 事業内容等</p> <p>「市営住宅等ストック総合活用計画（市営住宅等長寿命化計画）」に基づき、建替え及び改善等の実施や、地域包括ケアシステムの構築に資する市営住宅用地の活用を推進する。</p> <ul style="list-style-type: none">・建替え事業 生田住宅（1 期）（令和 5 年度完成） 初山住宅（4 期）（令和 6 年度着手） 真福寺住宅（1 期）（令和 7 年度完成） 生田住宅（2 期）（令和 7 年度着手） 高石住宅（2 期）（令和 7 年度着手）・長寿命化改善事業 野川西住宅ほか 2 団地（令和 5 年度完成） 南平耐火住宅ほか 3 団地（令和 6 年度完成） 有馬第 1 住宅ほか 1 団地（令和 7 年度完成） 高山住宅ほか 2 団地（令和 7 年度着手） <p>※令和 8 年度以降も順次建替え及び改善等実施予定</p> <p>③ 今後の事業の進め方</p> <p>第 5 次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画（市営住宅等長寿命化計画）に基づき建替え及び改善等を推進します。</p>	

川崎市営住宅等一覽



(令和 7年 4月 1日 現在)

	市営住宅		借上市営住宅		特定公共賃貸住宅	
	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数
川崎区	12	1,182	6	101	0	0
幸区	20	3,743	1	13	0	0
中原区	7	631	3	66	0	0
高津区	24	4,572	1	26	1	49
宮前区	12	4,390	3	52	0	0
多摩区	9	2,012	2	44	2	127
麻生区	2	226	2	137	0	0
計	86	16,756	18	439	3	176

※団地名	住宅名
京町	京町耐火A
	京町耐火B
	京町耐火C
小倉第1	小倉第1
	小倉第1B
	小倉南
南加瀬第2	南加瀬第2
	南加瀬第3
	久未表
	久未表B
南平	南平耐火
	南平
鷺ヶ峰	鷺ヶ峰
	鷺ヶ峰西
平5丁目風久保	平5丁目風久保
	平5丁目風久保II

借上市営住宅	番号	団地名	行政区	借上年度	管理戸数
川崎区	1	ライフステージ中瀬	H13	19	
	2	スターブル藤崎	H12	14	
	3	グローリーアーク	H11	15	
	4	グレージュ宮前	H12	18	
	5	ライネス堀之内	H11	19	
	6	クイーン田中	H15	16	
	7	フォーレ宮城野	H12	13	
	8	藤心	H10	19	
	9	フォレスト宮内	H14	30	
	10	ガーデン坂	H9	17	
	11	ロイヤルパレス北見方	H15	26	
高津区	12	平5丁目風久保	H12	11	
	13	ドルフたいら	H16	14	
	14	グランデュール宮生	H13	15	
	15	ウラエトウール泉沢	H13	27	
	16	ソレイユ生田	H16	17	
	17	サンライズ百合ヶ丘	H10	120	
	18	サンライズ千代ヶ丘	H9	17	
	19	サンライズ千代ヶ丘	H9	17	

●多摩区				
番号	団地名	建設年度	管理戸数	
1	宿河原東	H12-14	158	
2	中野島多摩川	S62-H1-2-3-4-5-6-7	884	
3	中野島	H25-H26-H28-H30-R3	352	
4	上布田	H13-14-15	47	
5	菅芝間	S62-H1-3-4	335	
6	菅北浦	H6	60	
7	中野島南	S53	44	
8	西長沢	H2-3	83	
9	生田	R5	49	

●宮前区				
番号	団地名	建設年度	管理戸数	
1	宮崎	S41	60	
2	野川西	S46-47	392	
3	有馬第1	S42-43	530	
4	有馬第2	S44-45-H26-29	612	
5	有馬第3	S49	158	
6	高平山	S43-44-47-52	708	
7	南平第2	S42	180	
		S36-37-38	324	
8	南平	S61-63-H2-6-7-26-28	458	
		S39-H28-H30-R4	250	
9	初山	S52	163	
10	菅生	S48	160	
11	清水台	S46-51	151	
12	鷺ヶ峰	S57-58	244	

●高津区				
番号	団地名	建設年度	管理戸数	
1	下野毛久保	H2	48	
2	下野毛殿山	H5	56	
3	千年新町	H6-8-9-12	295	
4	千年前田	S39-42-44-H5	193	
5	久未表	S61	30	
		S63-H1	173	
6	野川東	H4-8-10	344	
7	久未谷中	S60-H1	84	
8	蟹ヶ谷榑ヶ崎	H8-10-12-14-21	533	
9	明石榑	S40	318	
10	久未谷第2	S45	120	
11	久未寺谷	H13-15-16	230	
12	久未表	S38-H26-29	337	
13	久未西	H2-4	155	
14	千代	H10	75	
15	新作	S41	242	
16	新作	H25-27	192	
17	長長宗田	H13-14-15-16	121	
18	坂戸	S58-60	230	
19	子向	S46	32	
20	日向	S50-51	124	
21	下作延南	S59-61	90	
22	下作延中	S56	50	
23	上作延第2	S55-57	123	
24	上作延	S41-51	377	

●幸区				
番号	団地名	建設年度	管理戸数	
1	大宮町	H7	54	
2	河原町	S45-46-47	1,598	
3	小倉向	H23-26	160	
4	古市場	H18-19-21-23	352	
5	塚越	H26	72	
6	下平開	S55-57	231	
7	小倉東	S59-61	146	
8	小倉第4	H6	34	
9	小倉中	H1	24	
10	小倉第3	S57-59	85	
		S53	50	
11	小倉第1	S61	24	
		S56-58-59	160	
12	小倉西	S48	0	
13	小倉第2	S56-57	116	
14	小倉北	H16-18-19	117	
15	南加瀬計	S59	45	
16	南加瀬第2	S56-56	100	
		S57-59-60	177	
17	南加瀬第1	S53	88	
18	南加瀬越路	S61	30	
19	南加瀬越路第2	S63	20	
20	北加瀬原町	S61-63	60	

●川崎区				
番号	団地名	建設年度	管理戸数	
1	桜木	H23	87	
2	親音	S50	114	
3	藤崎東	S59	106	
4	藤崎	S44	29	
5	大島	H25	167	
6	田島	S54	56	
7	小田	S53	72	
8	浅田	S47-48	57	
9	浅田第2	S62	16	
10	日進町	H7	170	
		S51	84	
11	京町	S52	52	
		S42-58	108	
12	本町	H22	64	

●中原区				
番号	団地名	建設年度	管理戸数	
1	木月耐火	S53-54	114	
2	新栄	S40	40	
3	中丸子	S44	64	
4	宮内	S35-36-37	176	
5	上小田耐火	S58-60	131	
6	上小田中	H2	20	
7	上平間五瀬淵	H8	86	

○特定公共賃貸住宅				
番号	団地名	行政区	管理年度	管理戸数
1	千年新町1号館	高津区	H11	1
	千年新町5号館		H11	9
	千年新町3号館		H13	39
2	中野島多摩川2号館	多摩区	H6	75
	中野島多摩川4号館		H6	1
	中野島多摩川3号館		H7	42
	宿河原東2号館		H15	9

令和7年度 再評価実施事業（国庫補助事業）調書		事業所管部局(国)	国土交通省住宅局
事業名	地域居住機能再生推進事業 【川崎初山・南平地区】	事業担当局(市)	川崎市まちづくり局
場所	川崎市宮前区初山2丁目、白幡台1丁目、白幡台2丁目及び南平台の全域		
事業採択年度	令和3年度	認可・承認等年度	令和3年度
経過年数	5年	該当条項	川崎市公共事業評価審査委員会運営要綱第2条第1項第1号に基づき評価を実施する事業（事業採択後5年間経過）
完了予定年度	令和18年度	関連事業名	市営住宅等ストック活用事業
事業の目的	①事業の目的 市営初山住宅、市営南平耐火住宅、市営南平第2住宅の老朽化及び居住者の高齢化、地域の社会福祉施設及び公園等公共施設等の不足を解消するため、「川崎初山・南平地区地域居住機能再生計画」を策定し、市営初山住宅の効率的・効果的な建替え並びに市営南平耐火住宅及び市営南平第2住宅の長寿命化を推進するとともに、建替えによって生じる団地内の余剰地への高齢者世帯・子育て世帯等のための社会福祉施設等の導入を推進することにより、高齢者等が安心して住み続けられる環境整備及び地域の居住機能の再生推進に資する。		
	②事業内容 「川崎初山・南平地区地域居住機能再生計画」に基づく事業 整備地区川崎初山・南平地区：約69ha（うち重点整備地区 初山住宅、南平耐火住宅、南平第2住宅：合計約4.84ha） ・整備地区の整備の方針 （1）老朽化した団地の建替え又は長寿命化工事の実施及び社会福祉施設の導入により、居住機能を向上させる （2）建替えに伴い駐車・駐輪施設、集会所、公園、雨水抑制施設、道路などの整備を行い、安全で快適な市街地形成を図る。 （3）市と県公社が連携し、建替えにあわせて県公社南平台共同住宅等の空き家を紹介するなど移転者に適切な住宅を斡旋し、円滑な事業推進に資するとともに、ストック活用に向けた連携策について調査・検討を行うことで一体的な居住機能の再生を図る。 （4）市営住宅に団楽スペースを設けてたまり場を創出し、掲示板を設置して地域の情報を発信する等により、コミュニティの活性化を図る。 （5）導入する社会福祉施設等と連携を図り、高齢者やこどもの見守り活動の拠点作りを行うこと等により、地域の人々の特性を生かした交流や活動を促し、良好な地域コミュニティを形成し、安心して暮らすことができる地域の居住機能の再生を図る。		
	・市営初山住宅の建替え（重点整備地区） 第3期（R3～4）11号棟：RC4階建 32戸 第4期（R5～8）1号棟／2号棟：RC4階地下1階建 20戸／RC3階地下1階建 24戸 提供公園の整備（整備中（R5～）） 公益施設の整備（R9～） 第5期（R9～13）B北棟／B南棟：RC5階建 52戸／RC5階48戸 集会所の整備（R13） 第6期（R16～18）C南棟／C北棟：RC5階建 45戸／RC3階建 36戸		
	・市営南平耐火住宅の長寿命化工事（重点整備地区） 市営南平耐火住宅個別改善第2号工事（R5～6） 4号棟／5号棟／10号棟／11号棟：RC4階建16戸／RC4階16戸／RC5建30戸／RC5建30戸 個別改善工事（台所、浴室、玄関等の改修工事とそれに伴う電気設備及び機械設備工事）		
	・市営南平第2住宅の長寿命化工事（重点整備地区） 市営南平第2住宅個別改善第1号工事（R5～6）1号棟：RC5階建20戸 個別改善工事（台所、浴室、玄関等の改修工事とそれに伴う電気設備及び機械設備工事） 市営南平第2住宅個別改善第1号工事（R3～4）2号棟：RC5階建30戸 個別改善工事（台所、浴室、玄関等の改修工事とそれに伴う電気設備及び機械設備工事）		
	③事業費規模（単位：百万円） 総事業費 6,062（財源内訳 国3,031 川崎市3,031） 執行金額 2,263（財源内訳 国1,131 川崎市1,132） 残事業費 3,800（財源内訳 国1,900 川崎市1,900）		
課題	④事業採択時の背景及び契機 地区内の市営初山住宅、市営南平耐火住宅、市営南平第2住宅の老朽化及び居住者の高齢化に伴う空き室の増加等、社会福祉施設や公園の不足、県公社南平台共同住宅における大規模修繕やストック活用等検討の必要などの課題があった。 課題を解決するため、令和3年度に「川崎初山・南平地区地域居住機能再生計画」を策定し、市営初山住宅第3期以降の建替事業、並びに南平耐火住宅及び南平第2住宅の長寿命化工事に着手した。		
	⑤事業採択（着工、未着工）から基準年を経過している主な理由 建替え前は第1期工事を含め全13棟（全302戸）の市営初山住宅を、全8棟（全309戸）に建替える計画。円滑に工事を進捗させるよう、居住者の仮移転及び本移転を併いながら順次旧住棟を解体し、工事ヤードの確保を行いつつ6工区に分けて建設し、順次共用開始しているため。		
	⑥現状の課題 居住者の高齢化に伴う市営初山住宅の入居者の世代構成の偏り。 地域の社会福祉施設及び公園等公共施設等の不足。 南平台共同住宅における大規模修繕やストック活用等の検討。		

○事業の必要性等

・事業を巡る社会経済情勢等の変化

- ・ 初山住宅を含む市営住宅等は応募倍率が10倍前後で推移しており引き続き需要が高い状況がある。
- ・ 市営住宅等の老朽化が進んでおり、建替時期を迎える住宅の集中が見込まれるため、順次建替えを実施し事業の平準化を図る必要がある。
- ・ 初山住宅においては、公園等の整備による良好な環境の形成及び保全の必要性がある。
- ・ 市営住宅等においては入居者の高齢化の進行に伴い、社会福祉施設の導入による居住機能向上、地ケア推進のためのコミュニティ活性化が必要。

・事業の投資効果（B/C等）

0.871 ≥ 0.8

・事業の進捗状況

- ・ 令和4年度までに市営住宅32戸（第3期）の建替えを実施済。令和6年度末時点で棟平均90.6%と入居率は高い。
- ・ 市営初山住宅44戸（第4期）を整備中（R8年7月完成予定）。
- ・ 令和6年度までに市営南平耐火住宅（92戸）、市営南平第2住宅（50戸）の個別改善工事を実施済。

○事業の進捗の見込み

- ・ 令和8年7月に市営初山住宅44戸（第4期）完成予定。
- ・ 令和11年に市営初山住宅100戸（第5期）の整備に着手予定。

○コスト縮減や代替案等の可能性

- ・ 第5次川崎市市営住宅等ストック活用計画に基づき建物の長期活用のための改善事業を推進しているが、整備手法決定時に事業実施の効率性等について総合的に検討した結果、建替えによる整備が優位と判断している。
- ・ コスト削減のため、関連公益施設整備である社会福祉施設等の整備について、民設民営による整備を予定している。

①対応方針案

継続・継続（見直しの上）・中止

②対応方針案の考え方

公営住宅の建替事業の必要性、費用対効果の算定結果、社会福祉施設等の導入による居住機能再生の観点などからも事業継続が必要である。