

## 令和 7 年度 社会資本総合整備計画 事後評価概要調書

計画ととりまとめ課	まちづくり局 住宅政策部住宅整備推進課	要素事業所管課	まちづくり局 計画部景観・地区まちづくり支援担当 市街地整備部地域整備推進課 住宅政策部住宅整備推進課 住宅政策部市営住宅管理課 住宅政策部市営住宅建替推進課 健康福祉局 長寿社会部高齢者在宅サービス課 障害保健福祉部障害福祉課
-----------	------------------------	---------	--

## 1 計画の概要

計画の名称	川崎市地域住宅等整備計画（3期）	計画の期間	令和3年度～ 令和7年度
計画の目標	『市民の多様なニーズに的確に応えられるゆとりと選択性のある良質な住まいや住環境の形成』 『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』 『市民・事業者・行政の協働による安全で暮らしやすい住まい・まちづくりの推進』		
計画の成果目標（定量的指標）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅のバリアフリー化の推進</li> <li>・市営住宅等長寿命化計画の推進</li> <li>・空き家の実態把握に基づく空き家対策の推進</li> <li>・土地利用の促進</li> <li>・景観法及び都市景観条例に基づく良好な景観づくりの推進</li> <li>・住宅及び住環境に対する満足度の向上</li> </ul>		
計画変更を行った場合、変更内容の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1回：計画事業費の変更、事業内容の更新、要素事業・提案事業の一部削除（令和4年2月）</li> <li>・第2回：計画事業費の変更、事業内容の更新、要素事業の一部追加（令和5年2月）</li> <li>・第3回：計画事業費の変更（令和6年2月）</li> <li>・第4回：計画事業費の変更、事業内容の更新、要素事業・効果促進事業の一部削除（令和7年2月）</li> <li>・第5回：計画事業費の変更（令和7年12月）</li> </ul>		

## 2 社会資本整備総合交付金を充てた要素事業の進捗状況（概要）

事業の区分	主な事業名	計画事業費		執行額(千円) (評価時)	進捗率 (%)	事業進捗状況の概要
		当初(千円)	評価時(千円)			
A (基幹事業)	公営住宅等整備事業	1,993,000	1,483,000	1,483,000	100	真福寺住宅の建替え (令和7年度完成)
	公営住宅等ストック総合改善事業	13,847,000	9,805,000	9,805,000	100	公営住宅の長寿命化 (5,876戸を改善)
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業(地域優良賃貸住宅)	238,000	227,000	227,000	100	地域優良賃貸住宅の家賃減額補助
	公的賃貸住宅家賃低廉化事業(公営住宅)	12,000	145,000	145,000	100	公営住宅の家賃減額補助
	優良建築物等整備事業 (向ヶ丘遊園駅前北地区・戸手4丁目北地区)	535,000	285,000	285,000	100	向ヶ丘遊園駅前北地区の整備事業
	川崎市地区街なみ環境整備事業	4,000	2,000	2,000	100	大山街道地区の修景助成等
	A c (提案事業)	住宅政策調査事業	30,000	27,000	27,000	100
居住支援推進事業		29,000	27,000	27,000	100	民間賃貸住宅への入居に困窮する高齢者等の居住支援
住情報提供・相談支援事業		84,000	78,000	78,000	100	住まいアドバイザー派遣等、住まいに関する情報提供・住宅相談

	マンション管理等適正化推進事業	22,000	15,000	15,000	100	マンション管理状況調査・管理適正化支援
	住まいバリアフリー化推進事業	25,000	16,000	16,000	100	分譲マンション共用部の段差解消工事費の助成
	在宅重度障害者（児）やさしい住まい推進事業	154,000	104,000	104,000	100	在宅の重度障害者（児）を対象とした住宅改造費の助成
	高齢者住宅改造費助成事業	112,000	52,000	52,000	100	支援・介護を必要とする高齢者を対象とした住宅改造費の助成
	高齢者世帯住替え家賃助成事業	37,000	27,000	27,000	100	建替え等により立退き要求を受け住宅確保に困窮している民間賃貸住宅で暮らす高齢者に対する住替え家賃の差額費用の助成
	空家政策調査事業	19,000	14,000	14,000	100	空き家の啓発・活用支援等
B （関連社会資本整備事業）	—	—	—	—	—	—
C （効果促進事業）	公営住宅駐車場整備事業	5,000	5,000	5,000	100	真福寺住宅の建替えに伴う駐車場整備
	街なみ誘導推進事業	19,000	12,000	12,000	100	地域における街なみルールづくりに向けた調査検討
全体事業費（A+B+C）		17,165,000	12,324,000	12,324,000 【財源内訳】 国:5,912,835 市:6,411,165		

### 3 計画に記載した評価指標の目標値の実現状況

評価指標の名称、内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>①住宅のバリアフリー化の推進</li> <li>②市営住宅等長寿命化計画の推進</li> <li>③空き家の実態把握に基づく空き家対策の推進</li> <li>④土地利用の促進</li> <li>⑤景観法及び都市景観条例に基づく良好な景観づくりの推進</li> <li>⑥住宅及び住環境に対する満足度の向上</li> </ul>
定義及び算定式	<ul style="list-style-type: none"> <li>①住宅の高齢者への配慮に対する評価の満足率（住生活総合調査をもとに算出） ⇒「満足」+「まあ満足」／全体</li> <li>②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 ⇒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</li> <li>③空き家住宅又は空き建築物の実態調査棟数の累計 ⇒空き家住宅又は空き建築物と想定される建築物の現地調査を実施した棟数の累計（令和7年度の調査棟数と従前の累計値の合計）</li> <li>④土地利用の促進率 ⇒優良建築物等整備事業を実施する地区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の割合</li> <li>⑤景観法及び都市景観条例に基づく景観誘導適合延べ件数</li> <li>⑥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</li> </ul>
その指標を設定した理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>①高齢者等のための住戸内のバリアフリー化改善工事の効果を評価するために設定しました。</li> <li>②長寿命化計画に基づく、市営住宅等の改善及び整備の進捗状況を評価するために設定しました。</li> <li>③空き家対策を一層推進するために必要な市内の空き家等における居住実態の有無や建築物等の状況等の把握に向けた取組を評価するために設定しました。</li> <li>④土地利用の共同化、高度化により市街地における環境整備の改善状況を評価するために設定しました。</li> <li>⑤地域の街なみに影響を与える建築物等の景観について、景観形成基準に適合した建築物等の増加状況を評価するために設定しました。</li> <li>⑥ハード・ソフトの両面から幅広く展開している住宅施策全体の効果を評価するために設定しました。</li> </ul>

当初現況値 (R3)	中間目標値	最終目標値 (R7 末)	実績値 (確定・見込)	目標達成状況
①52%		①59%	①52.7%	①未達成
②78%		②86%	②88%	②達成
③1,658 棟		③2,468 棟	③3,278 棟	③達成
④2%		④100%	④63%	④未達成
⑤1,982 件		⑤2,779 件	⑤3,004 件	⑤達成
⑥79%		⑥81%	⑥81.7%	⑥達成
目標達成状況に対する所見	<p>①市営住宅等の建替えや改善事業、分譲マンション共用部の段差解消工事等への一部助成及び周知啓発などの取組を進めましたが、目標を達成することができませんでした。バリアフリー改修等のニーズは一定あるものの、バリアの感じ方は人それぞれ異なるため、バリアフリー改修等の効果や支援制度などの周知啓発が十分でないことも考えられることから、引き続き、適切に支援制度等を運用するとともに、ニーズ等を踏まえた更なる周知や手続きの効率化を図るなど、目標を達成できるよう取組を進めます。</p> <p>②設計や工事の執行を遅滞なく完了させ、市営住宅等の建替えや長寿命化を実施した結果、最終目標値を達成しました。市営住宅等長寿命化計画の推進により市営住宅の居住環境の改善が図られています。</p> <p>③適切に管理されていない空き家等を把握し、その所有者に対して指導等を行うことで、空き家対策を着実に推進することができました。引き続き、マッチング制度の改善・改良などの効果的な取組を検討し、空き家の予防・利活用をより一層推進していきます。</p> <p>④向ヶ丘遊園駅前北地区については、着実な事業執行により最終目標値を達成することが出来ましたが、戸手4丁目北地区については、国の高規格堤防事業の遅れにより、現計画期間内に工事着手できなかったため、2地区合計としては最終目標値に届かず、測定値は約63%となりました。 (※戸手4丁目北地区は、次期計画期間内に工事完了予定です。)</p> <p>⑤景観法及び都市景観条例に基づく景観誘導適合件数の向上により、最終目標値を達成し、良好な景観づくりを推進しました。</p> <p>⑥市営住宅の建替え、高齢者等への居住支援、バリアフリー施策、向ヶ丘遊園駅前北地区における良好な市街地環境整備や地区まちづくり活動の支援など、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することができました。</p>			
将来の見込み	<p>①令和5年の「住生活総合調査」の結果から川崎市内の世帯の回答を抽出の上、「住宅の高齢者への配慮に対する評価」のうち、全体に対する「満足」＋「まあ満足」を選択した件数の割合をもとに近似曲線を描き、令和7年度末の推計値を算出しています。市営住宅等の建替えや改善事業、分譲マンション共用部の段差解消工事等への一部助成及び周知啓発等の取組を進めましたが、目標値に届きませんでした。次期計画では市営住宅等の長寿命化等の対策に併せて高齢者等のために住戸内のバリアフリー化を進めるとともに、バリアフリー改修等に関する周知を強化します。</p> <p>②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、改善及び建替工事が実施された住棟数の割合を推計しており、令和6年度時点で最終目標値を達成しました。</p> <p>③市内の空き家住宅又は空き建築物と想定される建築物について、庁内関係部署からの情報により現地調査を行った累計棟数を算出しており、令和6年度時点で最終目標値を達成しました。</p> <p>④令和7年度末における優良建築物等整備事業を実施済み区域内の4階建て以上の建築物の宅地面積の占める比率の実数を用いて算出しています。国の高規格堤防事業の遅れにより、優良建築物等整備事業の建築工事が計画期間内に着手できなかったため目標値に届きませんでした。次期計画期間内に着手予定です。</p> <p>⑤景観法及び都市景観条例に基づく届出件数の累計実績値から算出しており、令和7年度末時点で最終目標値を達成する見込みです。</p> <p>⑥令和5年の「住生活総合調査」の結果から川崎市内の世帯の回答を抽出の上、「住宅及び住環境の総合評価」のうち、全体に対する「満足」＋「まあ満足」を選択した件数の割合をもとに近似曲線を描き、令和7年度末の推計値を算出しており、令和7年度末時点で最終目標値を達成する見込みです。</p>			

4 事業効果の発現状況 (計画で設定した以外の数値的・定性的な評価指標によるもの)

評価指標の名称、内容	なし
定義及び算定式	—
指標とする理由及び計画において設定した評価指標との関連性	—

評価指標の実績 値を含む効果の 発現状況	—
----------------------------	---

5 市民・事業者に対する意見募集・説明・調査の状況

意見募集・説明・ 調査の内容、手 法、実施期間	<p>(1) 地域住民への意見聴取 対象：市内に在住、在勤、在学の方 内容：社会資本整備総合交付金事業の事後評価について 周知方法：「市政だより」（8月1日号）やホームページにより市民意見募集を行っていることを告知し、まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課、情報プラザ、各区役所等や市のホームページ等において事業に関する資料を公開のうえ、意見を募集 意見募集期間：令和7年8月5日から令和7年9月5日まで 意見提出方法：意見書の持参、郵送、専用フォーム、FAX及びメールにより提出</p> <p>(2) 入居者への意見聴取 対象：新作住宅（3・4・5・7号棟）入居者、有馬第1住宅（2・3・4号棟）入居者、有馬第2住宅（7・14号棟）入居者、野川西住宅（6・7号棟）入居者、高山住宅（16・23号棟）入居者、中丸子住宅（1号棟）入居者 内容：工事が終わった後の生活について 手法・媒体：アンケート（紙で回収） 意見募集期間：令和7年7月28日から令和7年8月25日まで</p>
意見募集・説明・ 調査の結果及び それを踏まえた 対応方針	<p>(1) 地域住民からの意見 3通（9件）（抜粋）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全で住みやすいまちづくりを目指した取組がされていると思う</li> <li>・住宅は全ての人にとって生活の根幹なので、今後も住宅政策に取り組んでほしい</li> <li>・老朽化した公営住宅については、安全の観点からも適切に建替えを進めてほしい</li> <li>・住戸改善の工事は台所等一部の箇所しかきれいにならないので建替えてほしい</li> <li>・空き部屋らしい部屋が目立つ団地もあるように見えるが、改善工事が必要なのが気になる</li> <li>・大山街道がきれいに整備され、歩きやすくなることは、安全にも繋がり、日常的に助かっている</li> <li>・市民にとっては、自宅近くなどの身近な場所で良好な景観づくりが進められることはとても嬉しいので、今後も美しい街なみの整備に取り組んでほしい</li> <li>・どういう取組や支援を行っているのか知るきっかけを増やしてほしい</li> </ul> <p>所見：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅等は築40年を超える高経年ストックが約半数を占めており、令和22（2040）年前後に耐用年限を迎える住棟が集中する状況であるため、持続可能な維持管理の観点から、建替え・長寿命化改善の事業量の平準化を図り、引き続き計画的に事業を推進します。</li> <li>・大山街道の整備による安全性・歩きやすさの向上が評価されており、身近な場所で景観づくりが進むことは市民の満足度の向上につながると考えられることから、今後も継続的な取組が望まれるものと考えます。</li> </ul> <p>(2) 入居者からの意見&lt;長寿命化改善工事&gt; 218/345世帯</p> <p>【住みよくなった主な意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・給湯器が設置され、スイッチひとつでお湯が出るようになり、便利になった</li> <li>・お風呂の段差がなくなり安全になった</li> <li>・風呂場とトイレの壁が出来てよかった</li> <li>・戸の開閉がよかった</li> <li>・天井の吹き付けが落下しなくなりよかった</li> </ul> <p>【住みにくくなった主な意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・台所は改善工事前のように洗い場が中央にあった方がよかった</li> <li>・一部の設備だけでなく、設備全般を新しくしてほしい</li> <li>・設備の位置、仕様を変えてほしい</li> <li>・多少不便はあるが、家賃を考えると賛沢は言えない</li> </ul> <p>所見：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設備の更新やバリアフリー化、居住空間の使い勝手等について、若い世代の方が設備に対して満足されていない割合が少し高いものの、若年世代・高齢世代ともに、半数以上の入居者が満足していることがわかりました。入居者の意見を踏まえ、今後の居住性向上に向けて検討し、引き続き住民満足度の向上に努めます。</li> </ul>

<p>総合的な所見</p>	<p>【評価指標 1】住宅のバリアフリー化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅等の建替えや駐車場の整備、長寿命化等の対策に加え、分譲マンション共用部における段差解消工事や、高齢者を対象とした住宅改造に対する費用を一部助成するなどの取組を進めましたが、目標を達成することができませんでした。今後は高齢者等のための住戸内のバリアフリー化改善工事について、更なる周知や手続きの効率化などを図っていきます。</li> </ul> <p>【評価指標 2】市営住宅等長寿命化計画の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅等の建替えや長寿命化について、公営住宅等整備事業及び公営住宅等ストック総合改善事業を推進したことにより、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が増え、目標値を達成することができました。</li> </ul> <p>【評価指標 3】空き家の実態把握に基づく空き家対策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空き家住宅又は空き建築物の実態調査棟数の累計が目標値を達成するとともに、適切に管理されていない空家等を把握し、その所有者に対する指導等を実施するなど、空き家の予防・利活用を推進したことにより、良好な住環境の形成に寄与しました。</li> </ul> <p>【評価指標 4】土地利用の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地における環境整備の改善状況について、向ヶ丘遊園駅前北地区では、民間事業者等による建築活動を適切に誘導する事業の着実な執行により、目標値を達成することができましたが、戸手4丁目北地区においては、国の高規格堤防事業の遅れにより、現計画期間内に工事着手できなかったため、2地区合計としては目標値に届きませんでした。戸手4丁目北地区は次期計画期間内に工事が完了する予定です。</li> </ul> <p>【評価指標 5】景観法及び都市景観条例に基づく良好な景観づくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>景観法及び都市景観条例に基づく景観誘導適合延べ件数の累計が目標値を達成するとともに、旧街道等の歴史性を有する都市景観形成地区において、修景施設整備に対する費用を一部助成したことにより、地域文化を活かした快適で潤いのある良好な景観づくり及び住環境の形成に寄与しました。</li> </ul> <p>【評価指標 6】住宅及び住環境に対する満足度の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅ストックを維持管理するために必要となる市営住宅等の建替えや長寿命化等の対策のほか、高齢者・障害者・外国人・子育て世帯等の住宅確保要配慮者への入居機会の確保と安定した居住を継続させるための支援や、住宅相談窓口の運用、分譲マンションの段差解消に対する費用や支援・介護を必要とする高齢者の住まいに対する改造費用の一部助成を行うなど、住まいに関する幅広い施策を実施したことにより、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することができました。</li> <li>長寿命化改善工事を実施した市営住宅では、若年世代・高齢世代ともに、改善工事の満足度が高く、安全・安心で快適に暮らせる良質な住宅ストックの形成に寄与しました。</li> <li>ハード・ソフトの両面から幅広く展開している住宅施策全般を、市民・事業者・行政など多様な主体が連携しながら幅広く実施したことにより、良質な住まいの供給、良好な住環境の形成、市民の居住の安定を図り、安全で暮らしやすい住まい・まちづくりを推進することができました。</li> </ul>
<p>今後の方針</p> <p>次期計画 あり・なし</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>目標未達成である住宅のバリアフリー化の推進について、市営住宅等の長寿命化等の対策に併せて高齢者等のために住戸内のバリアフリー化を進めるとともに、バリアフリー改修等に関する周知を強化することなどにより、安全・安心で快適に暮らせる良質な住宅ストックの形成を図ります。</li> <li>★長寿命化改善工事のうち、計画期間中に工事まで着手する予定の住宅： 高山住宅、中丸子住宅、有馬第2住宅、新作住宅、野川西住宅、有馬第3住宅、観音住宅、日向住宅、中野島南住宅、上小田中耐火住宅、坂戸住宅、木月耐火住宅、田島住宅</li> <li>★長寿命化改善工事のうち、計画期間中に実施設計まで着手する予定の住宅： 藤崎東住宅、小倉東住宅</li> <li>市営住宅等長寿命化計画に基づき、市営住宅等の長寿命化を実施することで、安全・安心で快適に暮らせる良質な住宅ストックの形成を図ります。</li> <li>市で把握している空き家の実態を調査し、結果を集計・整理して、空き家データベースを更新するとともに、空き家所有者を対象にアンケート調査を実施し、空き家の予防・利活用推進のための基礎資料を作成します。</li> <li>また、空き家マッチング制度の改善・改良などの効果的な取組を検討し、空き家の予防・利活用を推進することにより、良好な住環境の形成を図ります。</li> <li>国の高規格堤防事業の遅れにより目標未達成である戸手4丁目北地区の優良建築物等整備事業について、高規格堤防の整備などと連携した土地区画整理事業や公共施設整備事業を進め、多摩川に隣接する立地特性を生かした良好な市街地環境の形成を促進します。</li> </ul>

- ・地域文化を活かした快適で潤いのある都市景観の形成を推進するため、旧街道等の歴史性を有する都市景観形成地区において、景観保全・修景整備にかかる費用の一部を助成することで、良好な住環境の形成を図ります。
- ・居住支援制度や住まいの相談窓口を適切に運用することにより、住宅確保要配慮者に対して、入居機会の確保と安定した居住を継続させるための支援を行います。  
また、公的賃貸住宅の家賃や分譲マンション共用部の段差解消工事に対する費用、支援・介護を必要とする高齢者の住まいに対する改造費用の一部を助成するなど、住まいに関する幅広い施策を実施します。
- ・次期計画においても、他施策と連携しながら、ハード・ソフトの両面から幅広く住宅施策全般を推進することで、安全で暮らしやすい住まい・まちづくりを推進します。