

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)」事後評価について

令和8年1月9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 計画策定時の背景
- 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 計画策定時の背景

計画策定時の背景①

■川崎市住宅基本計画策定の目的

本市の住宅政策の基本方針を示すため、平成5(1993)年度に「川崎市住宅基本計画」を策定し(※)、その後、概ね5年を目途に、それぞれの時点の社会状況等を踏まえ、計画を改定しています。

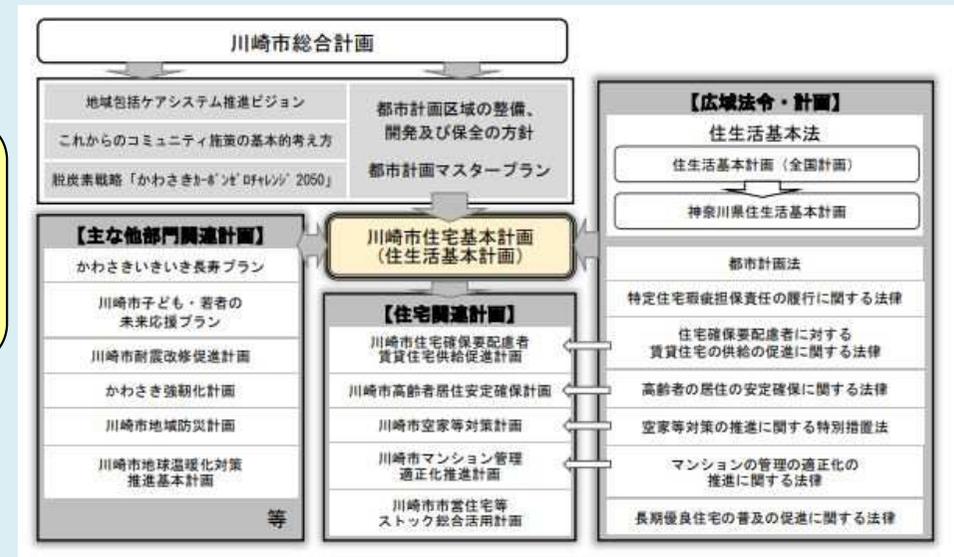
※川崎市住宅基本条例第8条に基づく策定

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

第8条「～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。」

■位置付け

川崎市総合計画や地域包括ケアシステム推進ビジョン、都市計画マスタープラン等を上位概念とする計画であり、本市の住宅・住環境に関する基本計画として位置付けられています。



計画策定時の背景②

■住宅政策を取り巻く主な現状と課題

①住宅〔箱〕に関する現状と課題

- 空家総数及び空家率の推移・・・次ページ〈図1〉
 - ・全国的に空家率が上昇傾向にある中、本市の空家率はほぼ横ばいで推移している
 - ・空家総数は平成30年度に減少したものの、20年で約14,000戸(1.24倍)増加している
- 竣工から40年以上経過したマンション件数の推移・・・次ページ〈図2〉
 - ・高経年マンションの継続的な増加が見込まれる
- 高経年の住宅団地
 - ・入居開始後40年以上経過・規模5ha以上・戸建住宅地を含む高経年の住宅団地が市内に28団地存在している

②住まい方〔人〕に関する現状と課題

- 区別にみた高齢化の状況・・・次ページ〈図3〉
 - ・市内北部を中心に高齢者や高経年の住宅等が増える見込みで、空家発生懸念がある
- 年齢別の転出入状況・・・次ページ〈図4〉
 - ・20代前後は転入超過が大きく、子育て世帯は転出超過の傾向がみられる
- 住宅確保要配慮者の住まいの確保
 - ・「すまいの相談窓口」における相談数が年々増加しており、住まいの確保や入居後の支援等が課題となっている

③住環境〔地域〕に関する現状と課題

- 自然災害の頻発・激甚化による市民の災害に対する関心の高まり
- 災害発生時における被災者の住まいの確保
 - ・賃貸型応急住宅の円滑な提供に向けた取組を推進する必要がある
- 超高齢社会の到来によるコミュニティバランスの変化
 - ・市内の町内会・自治会における役員の高齢化が課題となっており、今後、活動が停滞していく可能性がある

これらの現状と課題を踏まえ、良質な住まいの供給、良好な住環境の形成、市民の居住の安定に資する事業など地域の実情に応じた住宅施策全般を多様な主体(市民・事業者・行政)と連携しながら幅広く実施することで、本市の住宅政策を取り巻く状況の変化や新たな課題に対応し、持続可能な地域社会の実現を目指します。

計画策定時の背景③

<図1> 空家総数及び空家率の推移



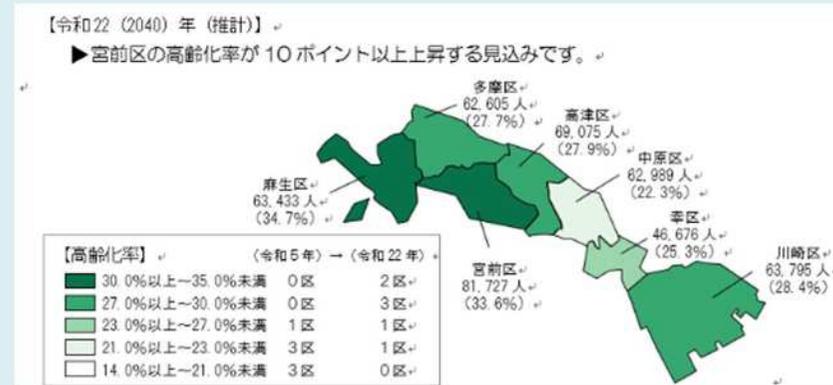
資料:住宅・土地統計調査

<図2> 施工から40年以上経過したマンション件数の推移



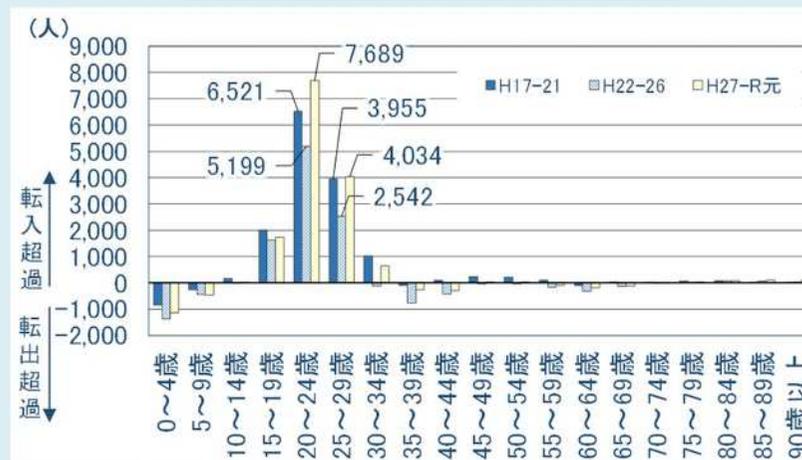
資料:平成30年度川崎市分譲マンション実態調査から推計

<図3> 区別にみた高齢化の状況



資料:「川崎市総合計画第3期実施計画の策定に向けた将来人口推計について」をもとに推計

<図4> 年齢階級別社会増減数



資料:川崎市の人口動態

計画策定時の背景④

■住宅基本計画における基本理念・基本目標・基本方針

基本理念

すべての市民が安心して、ゆとりを持って、共に住み続けられる活力ある持続可能な地域社会の実現

基本目標

基本目標1【箱】

市民の多様なニーズに的確に応えられる市場の構築・活性化とゆとりと選択性のある良質な住まいの確保

基本目標2【人】

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居住の安定の確保

基本目標3【地域】

市民・事業者・行政等の協働による安全で暮らしやすい住まい・まちづくりの推進と活力あるコミュニティの形成

基本方針

◆基本方針1 良質な住宅ストックの形成の促進

良質な住宅の供給を促進することにより、安全・安心で快適に暮らせる良質な住宅ストックを形成する

◆基本方針2 高経年の住宅等の維持・再生

空家の予防に向けて既存住宅の再生・利活用を図るとともに、市場を活性化し、既存住宅の流通を促進する

◆基本方針3 地域包括ケアシステムの構築に向けた多様な市民の安定居住の実現

高齢者や子育て世帯等が地域で安心して住み続けられるよう、多様な居住ニーズやライフスタイル、ライフステージに応じた住まいと住まい方を構築する

◆基本方針4 重層的な住宅セーフティネットの構築

住宅に困窮する低所得者等の居住の安定に向け、公営住宅の適切な供給・管理とともに、民間賃貸住宅の活用強化により、重層的な住宅セーフティネットを構築する

◆基本方針5 他分野政策との連携強化による良好な住環境の形成

防災関連を始めとした多様な政策との連携のもと、市民・事業者・行政等の協働による総合的な住宅政策を展開することにより、誰もが安全で暮らしやすい良好な住環境を形成し、地域価値の向上を図る

計画策定時の背景⑤

■川崎市地域住宅等整備計画、住宅・建築物等整備計画(防災・安全)の経過

【平成17年度～平成22年度】

地域住宅計画 川崎市地域

『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等に関する特別措置法』に基づき設定した地域の住宅政策に関する目標を達成するために必要な事業を定め、公的賃貸住宅等の整備等を推進するための計画。
地域住宅計画に基づく事業の実施にあわせて、国から交付金(地域住宅交付金)の交付を受ける。

【平成23年度～平成27年度】

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))

平成22年度に社会資本整備総合交付金制度が創設されたことに伴い、『地域住宅計画 川崎市地域』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、社会資本総合整備計画『川崎市地域住宅等整備計画』を策定

※地域住宅計画(Ⅱ期)と重複する事項が多いため一体的に策定

成長力強化や地域活性化等につながる事業を総合的に支援

川崎市住宅・建築物等整備計画(防災・安全)

平成24年度に防災・安全交付金が創設されたことに伴い、『川崎市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

「命と暮らしを守るインフラ再構築」、「生活空間の安全確保」を集中的に支援

【平成28年度～令和2年度】

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))

川崎市住宅・建築物等整備計画(Ⅱ期)(防災・安全)

【令和3年度～令和7年度】

川崎市地域住宅等整備計画(3期)

川崎市住宅・建築物等整備計画(3期)(防災・安全)

(以下、「整備計画」という。)

※地域住宅計画 川崎市地域(4期)も併せて策定

整備計画と地域住宅計画は別物であるという位置づけを明確にする趣旨で、令和3年度の計画策定の際に分割

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(3期)(防災・安全)
計画の期間	令和3年度～令和7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 6事業 合計 12事業
事業費	8,855百万円

整備計画の概要

評価指標		当初 現況値 (R3当初)	最終 目標値 (R7末)
①	長寿命化計画に基づき改善工事が実施された市営住宅等の割合	78%	86%
②	大規模地震時の想定焼失棟数の削減割合の増加	30%	35%
③	耐震性が確保された住宅の割合の増加	95%	98%
④	耐震性が確保された特定建築物の割合の増加	95%	97%
⑤	指定道路調書のインターネット公開路線数の増加	3655路線	3900路線

全要素事業と評価指標の関連性（基幹事業）

	事業名	事業内容	事業費 (百万円)	計画期間	関連要素 事業	関連する 成果指標	次期計画 への継続
①	公営住宅等整備事業	公営住宅の建替・ 除却・設計等	4,045	R3～R7	効果促進事 業①	①	○
		※「築年数が49年までの住棟を含む団地の建替事業」については、関連計画である「川崎市地域住宅等整備計画(3期)」で取り組みました。					
②	公営住宅ストック総合 改善事業	公営住宅の改善	2,926	R3～R7	—	①	○
		※「対象要綱に規定する個別改善事業のうち、居住性向上型・福祉対応型・長寿命化型を行う事業」については、関連計画である「川崎市地域住宅等整備計画(3期)」で取り組みました。					
③	住宅地区改良事業等	改良住宅の改善	16	R3～R7	—	①	完了
④	住宅市街地総合整備 事業	密集市街地の改 善	381	R3～R7	効果促進事 業②	②	○
⑤	住宅・建築物安全ス tock形成事業	耐震対策及びアス ベスト対策助成等	1,099	R3～R7	効果促進事 業③～⑥	③、④	○
⑥	狭あい道路整備等促 進事業	狭あい道路の調 査・測量、データ ベース構築、拡幅 整備等	106	R3～R7	—	⑤	○

全要素事業と評価指標の関連性（効果促進事業）

	事業名	事業内容	事業費 (百万円)	計画期間	関連要素 事業	関連する 成果指標	次期計画 への継続
①	公営住宅駐車場 整備事業	公営住宅駐車場整備	17	R3～R7	基幹事業①	①	○
②	密集住宅市街地 整備促進事業	密集住宅市街地における建築物の不燃化の促進及び区画道路の拡幅促進等	103	R3～R7	基幹事業④	②	○
③	住宅・建築物耐震 性向上推進事業	併用住宅及び部分改修を行う住宅に関する耐震診断及び耐震改修助成	9	R3～R7	基幹事業⑤	③、④	○
④	防災まちづくり支 援促進事業	防災まちづくり推進地区における町内会を対象とした地域防災力向上にむけた支援事業	80	R3～R7	基幹事業⑤	③	○
⑤	宅地防災工事助 成事業	宅地災害の防災工事等に対し、工事費用の一部を助成	38	R3～R7	基幹事業⑤	③	○
⑥	宅地防災等調査 事業	土砂災害警戒区域の崖の変動観測事業、崖・擁壁の相談支援事業	35	R3～R7	基幹事業⑤	③	○

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

次期計画継続：○

事業概要

- 単身高齢世帯の増加や低所得者層の増加等の社会状況の変化に対応し、住宅確保に配慮を要する市民の居住安定確保を図るため、多様な世帯タイプの住戸の整備とともに将来的に世帯タイプを変更できる可変型の住戸の供給を行い、世帯人員と住戸面積のミスマッチの解消に寄与するよう、老朽化した住宅の建替えを行うもの。

交付期間

- 令和3年度～令和7年度

事業費

- 計画 4,045百万円（当初 6,441百万円）
- 執行 4,045百万円

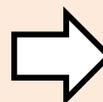
事業量

- 2団地 89戸の建替えを行いました。
（高石住宅3号棟：40戸（令和4年3月完了）、生田住宅1号棟：49戸（令和6年3月完了））
- 4団地 295戸の建替えを実施中です。
（高石住宅5号棟：40戸（令和7年度～令和8年度新築工事）、生田住宅2号棟：70戸（令和7年度～令和8年度新築工事）、清水台住宅新1号棟：75戸（令和7年度～令和8年度解体工事）、小倉西住宅110戸（令和8年3月解体工事完了予定））

<生田住宅1号棟>

- 事業期間：令和4年度～令和5年度
- 建物概要等：RC造 5階建
- 戸数：3DK（4戸）、
2DK（30戸）、
1DK（15戸）
計 49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：①

次期計画継続：○

事業概要

- 公営住宅の長寿命化と居住水準の向上を図ることを目的として、外壁その他改修工事、手摺改修工事、ガス管改修工事等の長寿命化改善工事を行うもの。

交付期間

- 令和3年度～令和7年度

事業費

- 計画 2,926百万円（当初 3,360百万円）
- 執行 2,926百万円

事業量

- 104棟5,795戸の改善を行いました。
(外壁その他改修工事、手摺改修工事、ガス管改修工事、エレベータ改修工事、受変電設備改修工事)

～従前の写真～

～完成後の写真～

手摺改修工事



ガス管改修工事



取り組んだ事業③

住宅地区改良事業等

基幹

関連指標：①

次期計画継続：完了

事業概要

・改良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

・令和3年度～令和7年度

事業費

・計画 16百万円（当初 38百万円）
・執行 16百万円

事業量

・3棟60戸の改善を行いました。
（ガス管改修工事）

<宮崎住宅(ガス管改修工事)>

ガス漏れ等が懸念される劣化した白ガス管から硬質塩化ビニル被覆鋼管に改修を行うことで、耐久性が向上しました。

～従前の写真～



～完成後の写真～



取り組んだ事業④

公営住宅駐車場整備事業

効果促進

関連指標：①

次期計画継続：○

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

交付期間

- 令和3年度～令和7年度

事業費

- 計画 17百万円（当初 6百万円）
- 執行 17百万円

事業量

- 公営住宅の駐車場整備(4棟、40台分)を実施
うち2棟20台分は計画期間内に竣工したもの
残り2棟20台分は現在整備中(令和8年度に竣工予定)

<高石住宅3号棟>

- ・事業期間：
令和2年度～令和3年度
- ・駐車場設備：8台

～従前の写真～



～完成後の写真～



取り組んだ事業⑤

住宅市街地総合整備事業

基幹

関連指標：②

次期計画継続：○

事業概要

- ・不燃化重点対策地区における老朽建築物の除却補助等

交付期間

- ・令和3年度～令和7年度

事業費

- ・計画 381百万円（当初 639百万円）
- ・執行 381百万円

事業量

- ・老朽建築物除却補助(314件)、防災空地整備(4件)、共同化補助(2件)等を行いました。

<老朽建築物除却補助・防災空地整備>

【老朽建築物除却補助】

老朽建築物の除却に係る費用の一部を補助し、建替えを促進することで、まちの不燃化を推進します。

～従前の写真～



～除却後の写真～



【防災空地整備】

所有者の御協力により、防災空地を整備し、地区内に空地を確保することで延焼被害を防ぎます。防災空地は平時でもイベント等に活用することが可能です。

～従前の写真～



～完成後の写真～



～イベントの様子～



取り組んだ事業⑥

密集住宅市街地整備促進事業

効果促進

関連指標：②

次期計画継続：○

事業概要

- ・不燃化重点対策地区における建築物の新築時等の耐火性能強化相当分の費用の補助等

交付期間

- ・令和3年度～令和7年度

事業費

- ・計画 103百万円（当初 207百万円）
- ・執行 103百万円

事業量

- ・建築物の耐火性能強化補助(54件)、区画道路拡幅整備助成(1件)を行いました。

<耐火性能強化補助及び区画道路拡幅整備助成>

- ・不燃化推進条例の規制により準耐火建築物等を新築等する場合に補助を行い、延焼しにくい建築物への建替えを促進することで、まちの不燃化を推進します。
- ・地区内の区画道路(狭あい道路)の拡幅時に支障物の撤去新設にかかる費用を助成し、拡幅整備を促進します。

～従前の写真～



～完成後の写真～



取り組んだ事業⑦

住宅・建築物安全ストック形成事業

基幹

関連指標：③、④

次期計画継続：○

事業概要

- 耐震対策及びアスベスト対策助成等
※部分改修を行う木造住宅及び店舗等の床面積が延べ面積の1/2以上の店舗等併用住宅を除く

交付期間

- 令和3年度～令和7年度

事業費

- 計画 1,099百万円（当初 834百万円）
- 執行 1,099百万円

事業量

- 木造住宅耐震改修等助成(1,442件)、特定建築物耐震改修等助成(49件)、民間マンション耐震改修等助成(36件)、公共建築物耐震改修等(18件)、アスベスト含有調査(11件)、ブロック塀撤去等(144件)を行いました。

～民間分譲マンション耐震改修後の写真～



～木造住宅の耐震補強工事施工写真～



取り組んだ事業⑧

住宅・建築物耐震性向上推進事業

効果促進

関連指標：③、④

次期計画継続：○

事業概要

- 住宅・建築物安全ストック形成事業の対象外である店舗等併用住宅及び部分改修を行う住宅に関する木造住宅の耐震診断及び耐震改修助成等

交付期間

- 令和3年度～令和7年度

事業費

- 計画 9百万円（当初 75百万円）
- 執行 9百万円

事業量

【店舗等併用住宅】

- 木造住宅耐震診断助成(17件)、木造住宅耐震改修助成(3件)を行いました。

【部分改修を行う木造住宅】

- 木造住宅耐震改修助成(4件)を行いました。

<助成件数等>

部分改修を行う木造住宅および令和2年度末の耐震改修促進計画改定を踏まえ対象とした「店舗等の床面積が延べ面積の1/2を超える店舗等併用住宅」の耐震性を高めるため、工事等の費用の一部を助成しました。(耐震診断士派遣:17件、耐震改修助成:3件)

～耐震改修の写真～



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：③

次期計画継続：○

事業概要

- 不燃化重点対策地区に次いで火災延焼被害が大きいとされる防災まちづくり推進地区において、地域の自治組織である町内会を対象に、自助・共助の取組を喚起し、地域の主体的な取組を促進す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

- 令和3年度～令和7年度

事業費

- 計画 80百万円（当初 87百万円）
- 執行 80百万円

事業量

- 防災まちづくり推進地区（16地区）内の町内会に対し、コンサルタント事業者とともに防災まちづくり支援を実施し、ワークショップ等を行うことで、地域防災力の向上に努めました。

<防災まちづくり支援>

防災まちづくり推進地区内から毎年3町内会以上選定し、一つの町内会に対して3年間の防災まちづくり支援を実施しました。

支援実績：23町内会
（令和3年度～令和7年度）
※支援中9町内会含む

支援	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
4町内会	■	■	■				
4町内会		■	■	■			
3町内会			■	■	■		
3町内会				■	■	■	
3町内会					■	■	■
3町内会						■	■
3町内会							■

～地域で開催したワークショップやイベントの写真～



取り組んだ事業⑩

宅地防災工事助成事業

効果促進

関連指標：③

次期計画継続：○

事業概要

- 個々の擁壁の倒壊等による災害の防止及び復旧をするため、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

- 令和3年度～令和7年度

事業費

- 計画 38百万円（当初 50百万円）
- 執行 38百万円

事業量

- 宅地防災工事(10件)、宅地減災工事(16件) ※見込み

<宅地防災工事>

大谷石積み
(大雨による崩壊)



CRM工法
(築造替え)

<宅地減災工事>

大谷石積み+CB積み
(CB積の傾きとクラック)

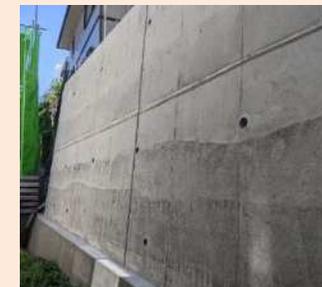


アンカー工、鉄筋コンクリートによる一
体化補強
(補強)

～従前の写真～



～完成後の写真～



取り組んだ事業⑪

宅地防災等調査事業

効果促進

関連指標：③

次期計画継続：○

事業概要

- 土砂災害警戒区域を対象とした崖の変動観測事業として、「衛星SARによる崖の変動観測」を実施することで目視点検箇所を絞り込みを行い、現地調査による変状箇所の把握を行う。現地調査の結果に基づき、土地所有者への啓発や対策の支援を行い、崖の適切な維持管理や防災・減災対策の実施等につなげる。
- 崖・擁壁の相談支援事業として、地盤の専門家による「崖・擁壁の相談会」を実施することで、市民ニーズに細やかに応え、土地所有者による適切な対応の実施につなげる。

交付期間

- 令和3年度～令和7年度

事業費

- 計画 35百万円（当初 35百万円）
- 執行 35百万円

事業量

- 衛星SARの活用について、令和3年度に事業手法の検討を行い、令和4年度から毎年度実施
- 宅地地盤等の安全性に関する相談会等を17回実施

<崖の変動観測>

- 衛星SARの技術イメージ



<宅地地盤等の安全性に関する相談会>

- 相談会の実施：17回



取り組んだ事業⑫

狭あい道路整備等促進事業

基幹

関連指標：⑤

次期計画継続：○

事業概要

- ・狭あい道路の調査・測量、後退用地の舗装、データベース構築等

交付期間

- ・令和3年度～令和7年度

事業費

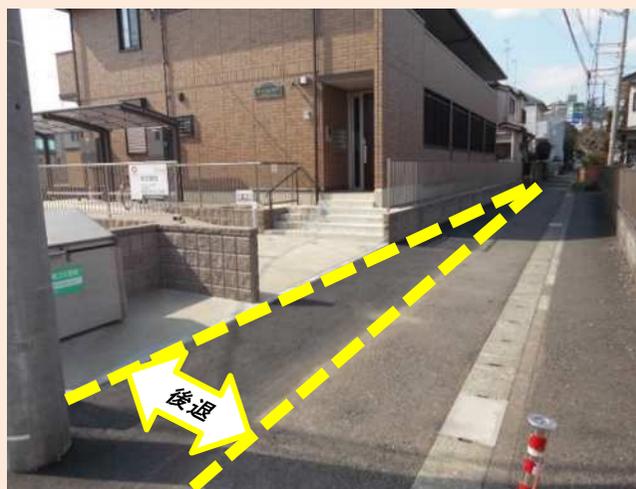
- ・計画 106百万円（当初 109百万円）
- ・執行 106百万円

事業量

- ・道路調書の作成(208路線)及び狭あい協議調書の作成(1,361件)を行いました。
- ・舗装整備(145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。



4 評価指標の達成状況

【評価指標1】長寿命化計画に基づき改善工事が実施された市営住宅等の割合

■ 指標設定の理由

市営住宅の住環境の向上についての効果を測定するため、市営住宅等長寿命化計画策定時(平成23年度)に存在した市営住宅のうち、整備計画を策定した令和3年度以降に改善及び建替工事が実施された住棟の割合を指標として設定しました。

■ 定義及び算定式

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

当初現況値 (R3)	最終目標値 (R7)	測定値 (R7)	目標達成 状況	関連事業	
				基幹	1,2,3
325棟/415棟 =78%	350棟/403棟 =86%	354棟/401棟 =88%(見込み)	達成	効果	1

※分母の減少は、建替えに伴う棟数減によるもの

□ 達成状況の所見

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た結果、最終目標値を達成しました。市営住宅長寿命化計画の推進により市営住宅の安全性の向上及び居住環境の改善が図られています。

【評価指標2】大規模地震時の想定焼失棟数の削減割合の増加

■ 指標設定の理由

大規模地震発生時に人的・物理的被害のおそれ大きい不燃化重点対策地区において、不燃化による減災効果を測るため、火災による死者数に大きく関連する指標を設定しました。

■ 定義及び算定式

不燃化重点対策地区(小田周辺地区・幸町周辺地区)における、大規模地震発生時の想定焼失棟数※の削減割合(平成21年度時点の地震被害想定調査と比較)

※想定焼失棟数は、延焼シミュレーションにより、地区内の1棟で出火があった場合に延焼により6時間後に燃え尽きている棟数を算出することを繰り返し行い、それらを平均したもの。出火点は、耐火建築物以外からランダムに選定し、地区内の建築物棟数の10%にあたる回数分実施する。

当初現況値 (R3)	最終目標値 (R7)	測定値 (R7)	目標達成 状況	関連事業	
				基幹	4
30%	35%	35.2%	達成	効果	2

□ 達成状況の所見

条例による防火規制、老朽建築物除却・耐火性能強化への補助などの実施により、不燃化重点対策地区における大規模地震時の想定焼失棟数の削減割合を増加させ、目標を達成しました。これにより、不燃化重点対策地区における大規模地震時の火災により想定される人的・物的被害の削減が図られました。

【評価指標3】耐震性が確保された住宅の割合の増加

■指標設定の理由

本市の「耐震改修促進計画」に基づき、既存建築物の耐震性の向上を計画的に促進し、住宅の耐震改修など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。

■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のストックの比率
⇒新耐震基準が求める耐震性を有する住戸数／総住戸数

当初現況値 (R3)	最終目標値 (R7)	測定値 (R7)	目標達成 状況	関連事業	
				基幹	5
683,500/714,400戸 =95%	733,400/748,300戸 =98%	762,800/785,900戸 =97%	未達成	効果	3,4,5,6

※分母、分子の住戸数は住宅・土地統計調査結果に基づく推計値です。

□達成状況の所見

木造住宅及び民間マンション耐震改修助成制度等の実施により、住宅の耐震化を促進しましたが、主に木造住宅について想定より耐震改修や建替え等が進まなかったことから目標は未達成となりました。

耐震性を有する住宅ストックの比率は目標を達成していないものの、耐震性を有する住宅戸数は堅調に推移していることから一定の事業効果はあったものと考えられます。

【評価指標4】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

本市の「耐震改修促進計画」に基づき、既存建築物の耐震性の向上を計画的に促進し、沿道建築物の耐震改修など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。

※特定建築物とは、沿道建築物や多数利用建築物の総称

■ 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のストックの比率
⇒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 (R3)	最終目標値 (R7)	測定値 (R7)	目標達成 状況	関連事業	
				基幹	効果
12,862/13,502棟 =95%	14,030/14,463棟 =97%	13,533/13,939棟 =97%	達成	5	3

※分母、分子の棟数は令和2年度時点の棟数を基に、その後の新築、除却数等を勘案した推計値です。

□ 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。

耐震化に向けた取組を進めてきた結果、新耐震基準が求める耐震性を有する特定建築物数のストックの比率は本計画期間中に増加していることから一定の事業効果はあったものと考えられます。

【評価指標5】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、ホームページ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 (R3)	最終目標値 (R7)	測定値 (R7)	目標達成 状況	関連事業	
				基幹	6
3655路線	3900路線	3900路線	達成	効果	

□ 達成状況の所見

指定道路調書について、川崎市ホームページ『ガイドマップかわさき』において3,900路線を公開し、目標を達成しました。必要な道路情報をインターネット上で公開することにより、建築確認検査業務や設計業務等を適切に行うための情報提供を充実しました。

市民・事業者に対する意見募集の状況①

■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意見を募集

実施期間

：8月5日～9月5日

提出意見数

：12件(4通)

■提出された意見(抜粋)

- ・まだまだ古い建物は多く残っているので引き続き耐震化の補助制度を継続し、耐震化を推進してほしい
- ・狭あい道路情報の公開は手段にすぎず、防災や交通事故を防ぐために、道路の整備や拡幅を成果目標とするべき。
- ・災害に強いまちづくりを目指した地道な取り組みがなされていると思う。

■意見に対する所見

- ・より災害に強いまちづくりを進めるため、木造住宅耐震改修助成金をはじめ各事業における補助金・助成金について検討してまいります。
- ・狭あい道路は建築基準法第42条第2項に基づき、建替え時等に道路中心から2mのセットバックが必要です。これまで、狭あい道路の解消については建築主等の理解と協力のもと進めてきましたが、防災上・生活衛生上の課題があることから、狭あい道路対策事業の早期の効果発現に向けて、効果的な整備手法について調査・研究を進めているところです。

市民・事業者に対する意見募集の状況②

■市民意見募集

内容・手法

：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意見交換会において、直接市民から意見をヒアリング

実施期間

：8月19日

提出意見数

：4件(2人)

■提出された意見(要約)

- ・燃えにくい街づくりのために良いことなので、補助金はぜひ続けて欲しい。
- ・いつ建物を取り壊したり、火災に強い建物に建て替えたりするかは必要に迫られないと考えないから、補助金を継続して欲しい。
- ・防災空地の負担感は、個人に依存する部分大きい。
- ・よく分からない道路の種別によって拡幅の補助が受けられないのは、素人には納得がいかない。

■意見に対する所見

- ・これからも密集市街地の改善に向けて、補助金の継続等について検討してまいります。
- ・災害時に命を守るため、平時から家庭での備えと地域のつながりづくりを進める防災イベントなどを学校・地域と連携しながら引き続き実施してまいります。

市民・事業者に対する意見募集の状況③

■ 建替工事を実施した市営住宅の入居者に対する意見聴取

内容・手法

：③建替えを行った住宅(生田住宅1号棟、高石住宅3号棟)入居者へアンケート配布(紙回収)

実施期間

：7月23日～8月25日

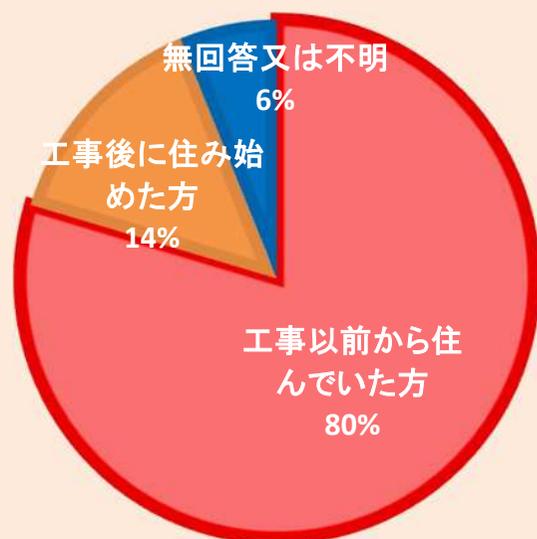
回答率

：57.6%(49/85世帯)(生田住宅24世帯、高石住宅25世帯)

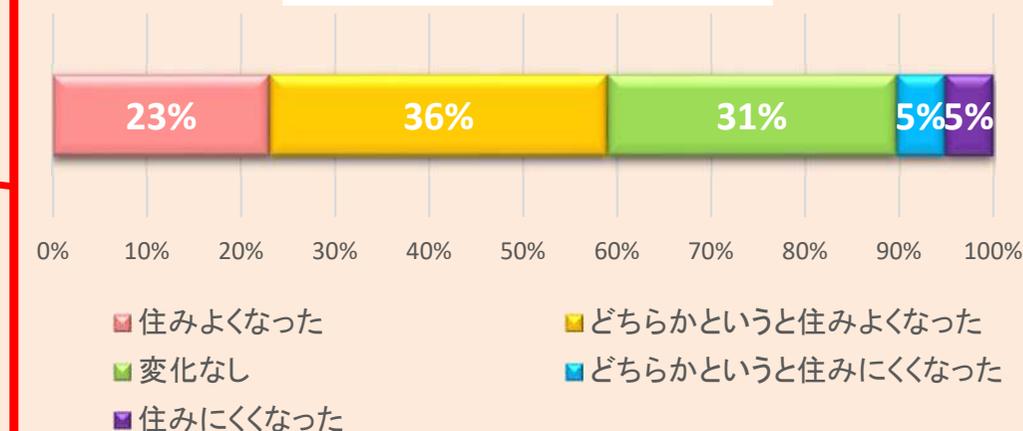
■ 提出された意見(抜粋)

- ・エレベータができ、階段も広くなりよくなった。 ・段差がなく、手すりがたくさんある。
- ・洗濯機が室内に置けるようになり、風呂トイレが別になり、よくなった。
- ・収納が少なく、寝具などが収まらなくなった。 ・以前よりも部屋が狭くなった。 ・風通しが悪い。

回答者の居住時期別構成

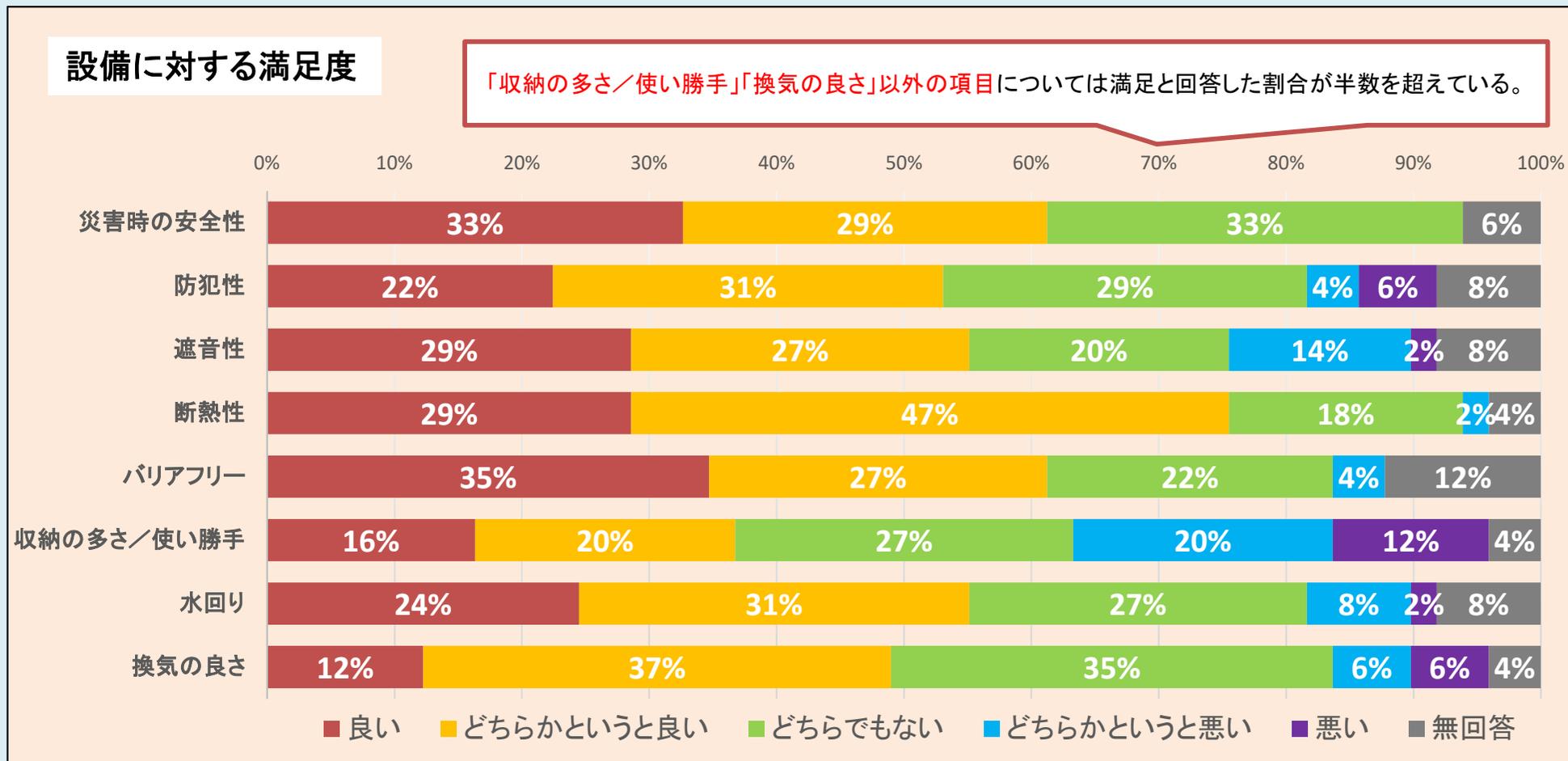


建替前と比較した住み心地



市民・事業者に対する意見募集の状況③

■ 提出された意見(抜粋)



■ 意見に対する所見

- ・新築住宅において、収納の少なさや居住空間の狭さについての意見が見られたが、エレベータや手すり等がついたこと(バリアフリーの向上)、水回りの設備の改善に対する好意見が多く寄せられました。
- ・設備の更新やバリアフリー化や居住空間の使い勝手等について、市民意見を踏まえ、今後の居住性向上に向けて検討し、住民満足度の向上に努めます。

5 今後の方針等

今後の方針等

■総合的な所見

【評価指標1】長寿命化計画に基づき改善工事が実施された市営住宅等の割合

- ・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、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、目標値を達成することができました。

【評価指標2】大規模地震時の想定焼失棟数の削減割合の増加

- ・不燃化重点対策地区において、条例による防火規制や老朽建築物除却工事・耐火性能強化工事の補助などを通して、地区内の建物更新を促進し、目標値を達成することができました。

【評価指標3】耐震性が確保された住宅の割合の増加

【評価指標4】耐震性が確保された特定建築物の割合の増加

- ・住宅の耐震化について、目標は未達成となりましたが、耐震改修等に対する助成事業を通じて、住宅の耐震化率は堅調に推移していることから一定の事業効果はあったものと考えられます。
- ・特定建築物の耐震化について、耐震改修等に対する助成事業を通じて特定建築物の耐震化を促進し、目標値についても達成することができました。

【評価指標5】指定道路調書のインターネット公開路線数の増加

- ・指定道路調書の内容は、指定確認検査機関による建築確認検査業務や設計者等が設計業務等を適切に行う上で必要不可欠な情報であり、インターネット公開により情報入手の利便性が向上し、老朽化した建物の円滑な建て替えに寄与しました。また、道路の指定状況に関する情報について関係地権者等が容易に入手可能となったことから、所定の道路幅員の確保も含めた適切な維持管理に繋がりました。以上により、安全安心な居住環境の形成に繋がっております。

■目標に対する総合的な所見

市営住宅の建替えや住宅の耐震化といったハード面の整備に加え、老朽建築物除却補助や町内会への防災まちづくり支援といったソフト面の取組を進めることで、両面から災害に強いまちづくりを推進することができたと考えますが、補助制度の継続など災害に強いまちづくりについて意見があったことから事業効果の早期発現に向け、引き続き取り組む必要があると考えます。

今後の方針等

■ 今後の方針

市営住宅の建替え・長寿命化について

- ・老朽化した市営住宅の建替えや長寿命化等の対策を実施することで、市営住宅の整備を行ってまいります。
- ★計画期間中に工事(解体含む)まで着手できるもの→生田住宅2期、清水台住宅1期・2期、小倉西住宅、高石住宅3期・4期、千年前田住宅1期・2期
- ★計画期間中に実施設計まで着手できるもの→高山住宅1期、有馬第2住宅1期、上作延住宅1期

まちの不燃化について

- ・不燃化重点対策地区において、条例による防火規制を継続するとともに、建築物の不燃化の促進、道路機能の強化、共同化建替え等への支援、防災空地の整備等の取組を実施することで、燃え広がりにくいまちづくりを推進してまいります。

住宅・特定建築物の耐震化について

- ・地震による倒壊等の被害を防止するため、耐震性を高めるための耐震診断、耐震設計、耐震改修工事の一部費用を助成することで、住宅や特定建築物の耐震化を促進してまいります。
- ・住戸数の多い木造住宅については、効果的な普及啓発や耐震化の働きかけを行うなど重点的に取組を進めます。

狭あい道路の解消について

- ・狭あい道路における調査・測量やデータベース構築、後退用地等における分筆登記、拡幅整備、支障物等の撤去費用の助成などを行うことで、安全な住宅市街地の形成を図ってまいります。

次期計画についても、補助制度の継続など災害に強いまちづくりについて意見があったことから事業効果の早期発現に向け、市営住宅の整備や住宅の耐震改修など防災・安全関連事業を推進し、引き続き安全安心で住みよい、住まい・まちづくりに取り組んでまいります。