

地域住宅計画

かわさきしちいき
川崎市地域

かながわけんかわさきし
神奈川県川崎市

平成23年3月(確定版)

地域住宅計画

計画の名称	川崎市地域		
都道府県名	神奈川県	作成主体名	神奈川県川崎市
計画期間	平成 17 年度	～	22 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は、神奈川県の北東部に位置し、東海道の宿場町として賑わい、近代になってからは京浜工業地帯の中核として日本の産業を支えてきた。

近年、日本の産業構造が変る中、大規模工場の転出、再編が進み、その跡地利用のあり方が課題になっている。首都東京に隣接する利便性の良さから、都心回帰現象の中で、一時期社会減となっていた人口は社会増となり、一貫して増加し、平成17年2月1日現在の人口は1,307,089人、587,846世帯となっている。一方、本市の人口は平成37(2025)年、1,466千人をピークに減少すると推計されており、今後少子・高齢化が進行していくものと推計されている。

市域の南部は、戦災復興事業などで整備された既成市街地、また北部は土地区画整理事業などにより新たに開発された住宅市街地が多くなっている。既成市街地については、木造密集地域や、狭あい道路、公園等の不足など、防災や住環境等の観点から問題を有する地域が存在している。北部の計画的に開発された地域では、高齢化の進展とあわせ、良好な住環境の維持保全や特に坂の多い地区では、段差の多い住環境が生活の負担となっているなど課題が生じている。

現在、住宅基本計画を策定し、総合的な施策展開を図っている。民間住宅施策としては、住情報の提供、耐震化の促進支援、マンション管理支援等を行っている。公的住宅施策としては、住宅セーフティネットとして公営住宅を有効に活用するために老朽公営住宅の建替え、改善の推進、高齢者世帯向け住宅の普及促進のために高齢者向け優良賃貸住宅の供給推進、子育て世帯の支援等のために特定優良賃貸住宅の活用を行っている。また、地域のまちづくりと一体で、良好な街なみや住環境の形成などを図るため、優良建築物等整備事業を行っている。

2. 課題

・市内の住宅数は、世帯数を1割以上上回り量的には充足しているが、民間借家を中心に狭小な住宅が多く、バリアフリー化の状況は持家、借家共にその水準は低い。また、木造老朽住宅の密集市街地など住環境や防災面でも水準の低い地域が存在する。こうした既存住宅ストックの高齢者や障害者等に対応した改善や良質化、災害に強く、環境や街なみに配慮した住環境の形成を効率的、効果的に推進するため、住宅市場の活性化、適正化に向けた市民等への的確な情報提供や、地域のまちづくりの誘導等が課題となっている。また、構造計算書の偽装に係る倒壊の恐れのある危険な分譲マンションの発覚に伴い、こうした危険なマンションの居住者の安全及び居住の安定確保が課題となっている。

・近年工場跡地等で大規模な住宅開発が行われていることに伴い、周辺地域も含めた地域市街地の良好な住環境の形成が課題となっている。また、既存住宅団地等における住民の高齢化への対応や、震災等に対する地域の安全性向上のため、既存住宅ストックの改善・更新とともに、周辺の公共施設の整備等が課題となっている。

・高齢の単身・夫婦のみ世帯が広い持家に居住する一方、子育てファミリー世帯が狭い借家に居住するなど、住宅と居住ニーズのミスマッチが生じている。少子・高齢化が進展し、家族構成の変化や生活スタイルが多様化する中で、居住ニーズに応じた住宅の整備、リフォームの推進、民間事業者の誘導、円滑な住替えの促進等が課題となっている。

・既存市営住宅、改良住宅等の老朽化への対応として、計画的な建替えや耐震改修を行うことが課題である。また入居者の高齢化に伴うコミュニティバランスが悪化するなか、入居の応募倍率は増加傾向にあり、公営住宅等の公共賃貸住宅が、限られた資源として公正かつ適切に活用され、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等の住宅セーフティネットとして一層有効に機能するよう、制度的な見直しを図るとともに、将来的な高齢者の増大等も踏まえ、民間賃貸住宅における円滑な入居の促進等、市場の誘導を意識したより効果的な施策展開を図っていくことが課題である。

3. 計画の目標

『市民の多様なニーズに的確に応えられる市場の活用・健全化とゆとりと選択性のある良質な住まいづくり』

『高齢者、障害者、外国人、子育て世帯などだれもが安心して地域で住み続けられる居住の安定』

『市民等の参加と協働による安全で住みよい住まい・まちづくりの推進と活力あるコミュニティづくり』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
住宅及び住環境に対する満足度	%	住宅及び住環境に対する総合評価の満足率 (住宅需要実態調査)	65%	15	68%	22
バリアフリー化住宅の割合	%	市内におけるバリアフリー化された住宅(段差のない室内)の割合(住宅・土地統計調査)	14%	15	18%	22
最低居住水準未満世帯の割合	%	市内における最低居住水準未満世帯の割合(住宅・土地統計調査)	8%	15	7%	22

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

- ・公営住宅整備事業…公営住宅の建設・建替えを行い、良好な住環境を提供する。
- ・高齢者向け優良賃貸住宅事業…将来的な高齢者世帯の増加に対応するため、公共賃貸住宅の補完、市場の高齢者向け賃貸住宅の誘導モデルとして補助事業を行う。
- ・公営住宅ストック総合改善事業…公営住宅の躯体以外の外装、内装、設備、住戸内部等の改修、EV設置等を全面的又は個別に改修し、耐久性、住環境の改善を図る。
- ・優良建築物等整備事業…良好な市街地環境、市街地住宅の供給促進を図ることを目的に、優良建築物整備のための調査設計費、土地整備費等の一部を補助していく。
- ・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）…震災時などに大規模な火災が懸念される密集市街地において、住宅の建替え促進事業等を行い、防災性の向上と住環境の向上を図る。
- ・公的賃貸住宅アスベスト改修事業…公的賃貸住宅のアスベスト調査等を行う。
- ・住宅市街地基盤整備事業…一定規模の住宅建設、宅地開発等と関連して生活基盤施設の整備を行うことにより、良好な住宅・宅地の供給を促進する。
- ・公的賃貸住宅家賃低廉化事業…平成18年度以降に管理開始される公営住宅及び改良住宅並びに既存ストックを含む特定優良賃貸住宅、準特定優良賃貸住宅（公営住宅を除く。）及び高齢者向け優良賃貸住宅に係る家賃の低廉化に関する事業を行う。
- ・住宅地区改良事業等…改良住宅の住戸内部、共用部分などの設備等を改修し、耐久性、安全性、居住性の改善を図る。

(2) 提案事業の概要

- ・公営住宅等改善事業…既存公営住宅等の改善事業を行うことにより機能の改善を図る。
- ・市営住宅総合管理システム事業…市営住宅の管理に係る総合的なシステムを構築し、業務の効率化を図ることで、滞納額の抑制や入居指導の強化、適切な建物管理等を行う。
- ・公営住宅駐車場整備事業…公営住宅の駐車場を整備する。
- ・ストック総合活用移転助成事業…ストック総合改善事業、建替えを実施するにあたって要する当該公営住宅居住者の移転事業を行う。
- ・公営住宅等関連調査事業…公営住宅の建替え等に関連して調査を行う。
- ・公的賃貸住宅経営安定化事業…公的賃貸住宅の経営の安定化を図るための家賃助成を行う。
- ・住宅政策調査事業…総合的かつ計画的な住宅及び住環境施策を推進するために、市内の住宅及び住環境の実態や動向、今後早期に取組むべき施策等についての検討調査を行う。
- ・住まい・まちづくり支援推進事業…市民による自主的な住まい・まちづくりの活動支援（地域協議会等の組織づくり支援、まちづくり計画の作成等に対するアドバイザー派遣等）を行う。
- ・公共賃貸住宅情報提供事業…公共賃貸住宅の募集情報（募集情報・空家状況・新規募集予定等）の提供をしている団体に対し補助を行う。
- ・賃貸住宅相談事業…民間の住宅事業者を良質なものに誘導するために、土地所有者や賃貸住宅事業者等に対する適切な情報の提供を行う。
- ・住情報提供事業…市民向け住宅総合相談窓口の整備、事業者向け相談窓口の整備、アドバイザー派遣制度の創設により、住み替え、増改築、バリアフリー化、耐震等の促進をはかる。
- ・住宅性能表示制度普及推進事業…住宅性能表示制度普及のため、住宅性能評価書取得費等の一部を助成する。
- ・マンション共用廊下等段差解消助成事業…マンションの共用廊下、敷地内共用部分においてスロープを設置するなどの段差解消工事を行なう際に、費用の一部を助成する。
- ・子育て等あんしんマンション推進事業…マンションの住戸内・共用部分の仕様等に関する一定の基準を満たすマンションを子育て等あんしんマンションとして認定し、集会室等の共用部分設置費用の一部を助成する。
- ・居住支援推進事業…高齢者、障害者、外国人、ひとり親世帯等の民間賃貸住宅における入居機会の確保を図るため、居住支援制度、あんしん賃貸住宅支援事業による民間賃貸住宅への入居支援を行う。
- ・公営住宅住替え促進事業…世帯構成と住戸規模のミスマッチを解消するため、広い住戸から狭い住戸へ移転する入居者に対し移転料の助成を行い、公営住宅ストックの有効活用を図る。
- ・木造住宅耐震改修助成事業…地震時の木造老朽住宅の倒壊、火災による被害を未然に防ぎ、地震に強いまちづくりを進めるため、川崎市内の戸建木造住宅改修に対し助成を行う。
- ・指定道路图等整備事業…指定道路を含めた建築基準法の道路図面及び指定道路調書を作成・公開していくことで的確な情報提供を行ない、建築や土地の売買の際の負担を軽減し、住宅市場の活性化を図る。
- ・特定建築物耐震対策事業…大地震時に倒壊すると周辺地域の住環境に多大な影響を与える特定建築物の耐震改修等に対し助成を行うことで、周辺地域の防災性の向上を図る。
- ・宅地防災工事資金助成事業…地震や大雨により崖崩れの恐れがあるなど、住宅及び住環境への被害が予想される崖への対策を行った場合に、工事費用の一部を助成することにより、擁壁等の改修を促進し、宅地災害の防止を図る。

- ・重点密集市街地改善事業…重点密集市街地において住宅の不燃化促進（戸建住宅等）、重点路線区画道路の拡幅促進、寄附促進に対する助成、地域住民の防災意識を向上させる取組み等を行い、防災性の向上を図る。
- ・地区まちづくり支援事業…市民発意のまちづくり提案を受けとめ、市民自らが合意形成に基づき、まちを育てていく活動に対しコンサルタント等の派遣や支援を行う。
- ・地区計画建築協定推進事業…地区計画・建築協定等による「街なみ保全」に関する実績及び内容の照会と現地における周辺住民への周知を行うため、パンフレットの作製・看板の設置を行う。
- ・都市景観形成地区等街なみ誘導助成事業…地域文化を活かした快適で潤いのある生活環境の形成を推進するため、川崎市都市景観条例に基づく都市景観形成地区等において、公開空地の整備や既存工作物、広告物等の撤去・改修及び、街なみと一体的に保存すべき建造物の補修などを行った場合に費用の一部を助成する。
- ・優良建築物等整備事業関連公共施設整備事業…優良建築物等整備事業に併せ、歩道等の公共施設整備を行う。
- ・公共建築物耐震改修事業…住宅市街地の地震災害等に対する防災性向上を図るため、災害時の応急復旧活動等の拠点となる公共建築物や、災害時における地域住民の避難場所となる高等学校等の耐震改修を行う。
- ・地上デジタル放送電波障害対策事業…地上デジタル放送への移行に伴い、住宅市街地における市営住宅等の公共施設による電波障害の調査を行い、公共施設が電波障害を及ぼす地域に対し対策を図る。
- ・在宅障害者（児）やさしい住まい推進事業…在宅生活での必要な動作に制限を受けている障害者（児）に対し、自立促進用具の交付及び障害の状況に適するよう工事を行う場合の費用の給付等を行う。
- ・高齢者住宅改造費助成事業…身体機能の低下により、支援・介護を必要とする高齢者の方が、安全な生活が続けられるよう支援するために、住宅改造費用の助成を行う。
- ・高齢者住替え家賃助成事業…建替え等による立退き要求を受け、住宅確保に困窮している民間賃貸住宅居住の高齢者単身世帯または、高齢者のみ世帯に対して、住替えにより必要となる家賃差額等を助成する。
- ・軽費老人ホーム入居者の円滑な退去に向けた支援事業…軽費老人ホームの廃止に伴い、入居者の円滑な退居を進めるため、住宅相談員の設置、施設退居後の住宅との家賃差額助成、及び転居費用の助成を行う。
- ・住宅用太陽光発電設備設置補助事業…住宅用に太陽光発電設備を設置する市民に対し助成を行う。
- ・緊急構造計算書偽装問題対策事業…構造計算書偽装により、倒壊のおそれのある危険な分譲マンションの居住者の安全及び居住の安定を図る。

(3) その他（関連事業など）

関連事業

- ・まちづくり交付金
- ・老人福祉センター整備（1箇所）
- ・公営住宅関連事業推進事業補助経過措置分（平成17年度分のみ 5事業）
- ・優良建築物等整備事業（1箇所）
- ・住宅市街地総合整備事業（1箇所）

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

交付金算定対象事業費	15,566	要綱第5に掲げる式による交付限度額	7,032
本計画における交付限度額	7,032	国費率	45.2%

(金額の単位は百万円)

基幹事業					
事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費	
公営住宅整備事業	川崎市	4団地 459戸	4,576	4,576	
高齢者向け優良賃貸住宅事業	川崎市	2住宅 58戸	134	134	
公営住宅ストック総合改善事業	川崎市	23,629戸	3,699	3,699	
優良建築物等整備事業	川崎市	7地区 539戸	1,311	1,311	
住安市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)	川崎市	25.8ha	0	0	
公的賃貸住宅アスベスト改修事業	川崎市	—	28	28	
住安市街地基盤整備事業	川崎市	—	194	194	
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	川崎市	—	359	359	
住宅地区改良事業等	川崎市	524戸	23	23	
小計			10,324	10,324	…A
公営住宅整備事業	川崎市	2団地 153戸	541	541	
公営住宅ストック総合改善事業	川崎市	9549戸	1,182	1,182	
住宅地区改良事業等	川崎市	253戸	171	171	
小計			1,894	1,894	…K
合計			12,218	12,218	

提案事業					
事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
公営住宅等改善事業		川崎市	—	237	237
市営住宅総合管理システム事業		川崎市	—	10	10
公営住宅駐車場整備事業		川崎市	—	177	177
ストック総合活用移転助成事業		川崎市	—	52	52
公営住宅等関連調査事業		川崎市	—	126	126
公的賃貸住宅経営安定化事業		川崎市	—	109	109
住宅政策調査事業		川崎市	—	17	17
住まい・まちづくり支援推進事業		川崎市	—	4	4
公共賃貸住宅情報提供事業		川崎市	—	1	1
賃貸住宅相談事業		川崎市	—	21	21
住情報提供事業		川崎市	—	33	33
住宅性能表示制度普及推進事業		川崎市	—	1	1
マンション共用廊下等段差解消助成事業		川崎市	—	12	12
子育て等あんしんマンション推進事業		川崎市	—	0	0
居住支援推進事業		川崎市	—	13	13
公営住宅住替え促進事業		川崎市	—	1	1
木造住宅耐震改修助成事業		川崎市	—	139	139
指定道路等整備事業		川崎市	—	107	107
特定建築物耐震対策事業		川崎市	—	0	0
宅地防災工事資金助成事業		川崎市	—	9	9
重点密集市街地改善事業		川崎市	—	21	21
地区まちづくり支援事業		川崎市	—	27	27
地区計画建築協定推進事業		川崎市	—	10	10
都市景観形成地区等街なみ誘導助成事業		川崎市	—	1	1
優良建築物等整備事業関連公共施設整備事業		川崎市	—	115	115
公共建築物耐震改修事業		川崎市	—	866	866
地上デジタル放送電波障害対策事業		川崎市	—	83	83
在宅障害者(児)やさしい住まい推進事業		川崎市	—	114	114
高齢者住宅改造費助成事業		川崎市	—	81	81
高齢者住替え家賃助成事業		川崎市	—	91	91
軽費老人ホーム入居者の円滑な退去に向けた支援事業		川崎市	—	1	1
住宅用太陽光発電設備設置補助事業		川崎市	—	239	239

緊急構造計算書偽装問題対策事業	移転料	川崎市	60戸	24	24
	家賃助成	川崎市	60戸	91	91
	建替等相談対策	川崎市	—	3	3
	建築物除却等	川崎市	2棟	253	253
	利子負担相当減額補助	川崎市	47戸	77	77
	建替事業促進	川崎市	2棟	155	155
	耐震改修促進	川崎市	1棟	27	27
合計				3,348	3,348

…B

(参考)関連事業			
事業	細項目	事業主体	規模
	老人福祉センター整備	川崎市	1箇所
公営住宅関連事業推進事業補助経過措置	平成17年度のみ	川崎市	5事業
優良建築物等整備事業		川崎市	1箇所
住宅市街地総合整備事業		川崎市	1箇所

※ 住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

【配慮入居者】

次に該当する者とする。

1 60万1千円を超える所得のある者のうち、次に該当するもの

(1) 18歳未満の同居親族を有する者

(2) 60歳以上の同居親族を有する者

(3) 同居する配偶者を有する者（婚姻予約者を含む）で、本人又は配偶者が40歳以下のもの

2 持家（共同住宅、戸建住宅）の建替えを行う者

3 住宅の耐震改修を行う場合の仮住居を必要とする者

ただし、その住宅は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第6条に規定される特定建築物以外の住宅とする。

【賃貸に関する事項】

入居の募集をしたにも関わらず、3月以上空家である住戸については、認定事業者（所有者）から市長への届出により、配慮入居者に賃貸する。

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

川崎市全域において地域優良賃貸住宅（高齢者型）制度を活用し、高齢者世帯等へ配慮した良質な賃貸住宅の供給を推進する。

「法」とは、「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」をいう。

平成22年度 地域住宅交付金チェックシート

計画の名称:川崎市地域 都道府県名:神奈川県

作成主体名:川崎市

チェック欄

I. 目標の妥当性	
★①計画の目標が基本方針と適合している。	○
★②地域の住宅ストックや住環境整備の状況等、現状分析が適切になされている。	○
★③地域の住宅政策上の課題を的確に踏まえた目標となっている。	○
★④関連する各種計画(住生活基本法等)との整合性が確保されている。	○
⑤緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。 <small>(該当するものに○)</small> ア 老朽化した住宅ストックの更新 イ 安全面、衛生面等の居住環境の改善 ウ 子育て世帯、高齢者、障害者等の居住の安定の確保 エ 既存住宅ストックの有効活用 オ まちなか居住の推進 カ 地方定住の推進 キ その他(地域の実情に応じた緊急性の高い課題を記入)	○
⑥数値目標や指標を用いるなど、客観的かつ具体的な目標となっている。	○
II. 計画の効果・効率性	
★①事業内容は、計画の目標を達成する上で適切なものとなっている。	○
★②十分な事業効果が得られることが確認されている。	○
③事業効果は、数値、指標等を用いて客観的に示されている。	
④事業の実施に当たり、福祉施策等との連携が図られている。	○
⑤事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。	○
⑥事業効果をより高めるため、ハード事業とソフト事業を効果的に組み合わせる等の工夫がなされている。	○
⑦地域の実情に応じた創意工夫に基づく事業が盛り込まれている。	○
⑧地域再生計画に地域住宅交付金の活用についての記載をしており、内閣総理大臣の評価を受けている。 <small>(評価結果として該当するものに○)</small> ア 80点以上 イ 60～79点 ウ 60点未満	
III. 計画の実現可能性	
★①事業熟度が十分である。	○
★②計画に記載された事業に関連する地方公共団体等の理解が得られている。	○
③地域住宅協議会等、関係地方公共団体等の意見調整の場が設けられている。	○
④計画内容に関し、地元住民に対する事前説明が行われている。	
⑤計画期間中の計画管理(モニタリング)体制が適切である。	

(★は必須事項)