

かわさきしちいきじゅうたくとうせいびけいかく
川崎市地域住宅等整備計画
ちいきじゅうたくけいかく かわさきしちいき
(地域住宅計画 川崎市地域(Ⅱ期))

かながわけんかわさきし
神奈川県川崎市

平成27年11月

(事後評価時)

・様式は、A4長辺側を、2箇所ホチキス留めすること。

社会資本総合整備計画（地域住宅支援）

※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（平成17年法律第79号）第6条第1項に基づく「地域住宅計画」を含む場合は別様式を参考とすること

平成 27年11月27日

計画の名称		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））																			
計画の期間		平成23年度～平成27年度（5年間）			交付対象		川崎市														
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』																			
計画の成果目標（定量的指標）		<ul style="list-style-type: none"> ・住宅及び住環境に対する満足度 ・耐震性が確保された住宅の割合 ・バリアフリー化された住宅の割合 ・住宅市街地総合整備事業地内における低未利用地の土地利用転換割合 ・小杉駅周辺地区内の市街地再開発事業地内における宅地の高度利用割合 ・都市景観形成地区等の範囲 ・良好な住環境を備えた住宅団地における住宅宅地の供給数 																			
定量的指標の定義及び算定式							定量的指標の現況値及び目標値		備考												
							当初現況値 (H23当初)		最終目標値 (H27末)												
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							68%		74%												
新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率（住宅・土地統計調査をもとに算出） 新耐震基準が求める耐震性を有する住宅数/総住宅数							86%		90%												
バリアフリー化された住宅（高齢者等のための設備がある）の割合（住宅・土地統計調査をもとに算出） バリアフリー化された住宅数/総住宅数							41%		46%												
住宅市街地総合整備事業実施地内の工場跡地等の低未利用地のうち都市機能の更新を図り、土地利用転換が図られた面積の割合 土地利用転換が図られた面積/住宅市街地総合整備事業の地区面積							77%		100%												
小杉駅周辺地区内の市街地再開発事業地内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割合（大規模空地等面積は除く） 4階建て以上の建築物の宅地面積/小杉駅周辺地区内の市街地再開発事業地内における宅地面積							31%		69%												
小杉駅周辺における都市景観形成地区等の範囲面積							38ha		43ha												
良好な住環境を備えた住宅団地における住宅宅地の供給数							308戸		510戸												
全体事業費		合計 (A+B+C)		26,303百万円		A		22,708百万円		B		0百万円		C		3,595百万円		効果促進事業費の割合 C/(A+B+C)		13.7%	
交付対象事業																					
A 基幹事業																					
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)		事業内容・規模等		事業実施期間(年度)					全体事業費(百万円)	備考					
										H23	H24	H25	H26	H27							
A1	住宅	一般	川崎市	直/間	市/個人	地域住宅計画に基づく事業		公営住宅の建設及び改善事業等・市内全域							17,373	H24地域自主戦略交付金含む					
A2-1	住宅	一般	川崎市	直接	市	川崎駅西口地区住宅市街地総合整備事業		関連公共施設・居住環境形成施設整備・36.1ha							864						
A2-2	住宅	一般	川崎市	直接	市	小杉駅周辺地区住宅市街地総合整備事業		関連公共施設整備・43.5ha							2,019						
A2-3	住宅	一般	川崎市	間接	再開発組合	武蔵小杉駅南口地区西街区都市・地域再生緊急促進事業		商業、公益施設、住宅等 1.4ha							931						
A2-4	住宅	一般	川崎市	間接	再開発組合	小杉町3丁目中央地区市街地再開発事業		商業、公益施設、住宅等 1.1ha							1,219						
A2-5	住宅	一般	川崎市	間接	再開発組合	小杉町3丁目東地区市街地再開発事業		商業、住宅等 1.1ha							0						
A2-6	住宅	一般	川崎市	直接	市	川崎中部・新鶴見都心地区都市再生総合整備事業		都市景観形成地区範囲の拡大検討							8						
A2-7	住宅	一般	川崎市	直/間	市/個人	住宅・建築物安全ストック形成事業		耐震対策及びアスベスト対策助成等・市内全域							139						
A2-8	住宅	一般	川崎市	直接	市	片平土地区画整理住宅市街地基盤整備事業		道路改良（一般県道上麻生連光寺線）			●●●●●				155	H24地域自主戦略交付金					
										合計					22,708						
B 関連社会資本整備事業																					
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別等	要素となる事業名		事業内容・規模等		事業実施期間(年度)					全体事業費(百万円)	備考				
										H23	H24	H25	H26	H27							
										合計											
番号	一体的に実施することにより期待される効果															備考					

C 効果促進事業											全体事業費 (百万円)	備考				
番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	種別等	要素となる事業名	事業内容・規模等	事業実施期間 (年度)							
									H23	H24			H25	H26	H27	
C-1	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	住宅政策調査事業	住宅政策調査等							17	
C-2	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	公営住宅関連調査等事業	公営住宅建設事業関連調査等							230	
C-3	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	公営住宅等移転推進事業	公営住宅関連移転補償							185	
C-4	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	公営住宅駐車場整備事業	公営住宅駐車場整備							43	
C-5	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	公営住宅等改善事業	公営住宅風呂設備設置等							442	
C-6	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	市営住宅総合管理システム導入事業	総合管理システム導入							62	
C-7	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	地上デジタル放送電波障害対策事業	公営住宅関連電波障害対策							71	
C-8	住宅	一般	川崎市	直/間	市等	-	住情報提供・相談支援事業	住情報提供・住宅相談等							73	
C-9	住宅	一般	川崎市	間接	管理組合	-	子育て等あんしんマンション推進事業	子育て仕様集会所整備補助							0	
C-10	住宅	一般	川崎市	間接	管理組合	-	住まいバリアフリー化推進事業	マンション段差解消助成							27	
C-11	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	マンション管理等適正化推進事業	マンション管理状況調査							7	
C-12	住宅	一般	川崎市	間接	個人	-	重点密集市街地改善事業	重点密集市街地改善助成							11	
C-13	住宅	一般	川崎市	間接	個人	-	木造住宅耐震改修助成事業	木造住宅耐震改修助成							30	
C-14	住宅	一般	川崎市	直/間	個人等	-	特定建築物耐震対策事業	特定建築物耐震改修助成等							9	
C-15	住宅	一般	川崎市	間接	個人	-	宅地防災工事助成事業	宅地防災工事助成							16	
C-16	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	公共建築物耐震化等推進事業	公共建築物耐震改修工事							822	
C-17	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	優良建築物等整備事業関連公共施設整備事業	歩道拡幅、下水道整備等							8	
C-18	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	地区まちづくり支援事業	地区まちづくり計画策定支援							7	
C-19	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	地区計画建築協定推進事業	地区計画案内版設置等							2	
C-20	住宅	一般	川崎市	直/間	個人等	-	街なみ誘導推進事業	街なみ誘導助成等							12	
C-21	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	指定道路図等整備事業	指定道路図等作成							28	
C-22	住宅	一般	川崎市	間接	個人等	-	住宅用太陽エネルギー促進利用補助事業	住宅用太陽光発電設備等設置補助							238	
C-23	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	居住支援推進事業	高齢者等の居住支援							42	
C-24	住宅	一般	川崎市	間接	個人	-	高齢者世帯住替え家賃助成事業	高齢者世帯住替え家賃助成等							149	
C-25	住宅	一般	川崎市	間接	個人	-	高齢者住宅改修費助成事業	高齢者住宅改修費助成							154	
C-26	住宅	一般	川崎市	間接	個人	-	在宅重度障害者(児)やさしい住まい推進事業	障害者(児)住宅改修費助成							190	
C-27	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	公的賃貸住宅経営安定化事業	家賃減額補助							130	
C-28	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	住宅市街地基盤整備効果促進事業	公共施設整備等							584	
C-29	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	高齢者向け住宅等誘導事業	サービス付き高齢者向け住宅の登録業務等							2	
C-30	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	空き家対策推進事業	空き家問題の未然防止に向けた取組の推進							4	
C-31	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	大規模集合住宅を取り巻くまちづくりのあり方検討事業	住民意識向上の誘導方策等調査							0	
合計											3,595					
番号	一体的に実施することにより期待される効果											備考				
C-1	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検討・調査を行い、総合的かつ計画的な住宅及び住環境施策を推進する。															
C-2	公営住宅建設事業に関連する調査・測量等を行い、公営住宅の建設事業を推進する。															
C-3	公営住宅建設事業及び用途廃止に伴う移転者に移転料の支払いを行い、公営住宅建設事業等を推進する。															
C-4	公営住宅の建設に伴い、居住者が利用する駐車場を整備し、公営住宅の建設事業を推進する。															
C-5	既存公営住宅の風呂設備設置等の改善事業や関連する調査・測量等を行い、公営住宅の居住性向上等を推進する。															
C-6	総合的な管理システムにより、公営住宅の入居者や建物管理等を適切に行うことで、老朽化した公営住宅の改善事業等を推進する。															
C-7	地上デジタル放送への移行に伴い、公営住宅により電波障害が発生する周辺住宅等に対して対策を行い、公営住宅建設事業を推進する。															
C-8	住情報拠点における住情報の提供、住宅関連相談、住まいのアドバイザー派遣、住まい・まちづくりなどに関するセミナーの開催等を行い、居住の安定や良質な住まいづくり等を推進する。															
C-9	安心・安全・バリアフリー等、一定の要件を満たしているマンションの集会所を子育て仕様を整備する費用を補助し、子育て世帯に適した良質な住まいづくり等を推進する。															
C-10	スロープや手すりの設置等、共用部分の段差解消を行う工事に要する費用について助成し、良質な分譲マンションストックの形成を推進する。															
C-11	市内の分譲マンションの管理状況等を調査し、マンション管理組合へ適切な情報提供等を行い、分譲マンションの適正な維持管理により、良質な住まいづくり等を推進する。															
C-12	建築物の不燃化促進及び区画道路の拡幅促進に資する事業への助成や住宅の建替え相談等の支援を行い、重点密集市街地の防災性向上により、安全な住まいづくりを推進する。															
C-13	新耐震設計基準を満足していない木造住宅の調査等を実施するとともに、耐震改修に要する費用について助成し、地震による倒壊等の被害を未然に防止することにより、安全な住まいづくりを推進する。															
C-14	新耐震設計基準を満足していない特定建築物の調査等を実施するとともに、耐震改修に要する費用について助成し、地震による倒壊等の被害を未然に防止することにより、安全な住まいづくりを推進する。															
C-15	宅地災害の事前防止や復旧工事に要する費用を助成し、老朽化した擁壁等を改善することにより、安全な住まいづくりを推進する。															
C-16	災害時に地域住民の避難場所等となる公共建築物の耐震改修を行うとともに、不特定多数の市民が利用する公共建築物のつり天井耐震対策及び震災でつり天井の落下等による被害が生じた公共建築物の復旧・再整備に係る工事を行うことにより、安全で住みよいまちづくりを推進する。															
C-17	優良建築物等整備事業の施行に伴い、関連する道路整備、下水道整備、公園整備等の公共施設整備を行うことにより、住みよいまちづくりを推進する。															
C-18	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により支援を行うことにより、住みよいまちづくりを推進する。															
C-19	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紹介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、看板設置を行うことにより、住みよいまちづくりを推進する。															
C-20	地域の街なみのルールづくり及び景観形成を推進するための調査を行うとともに、公開空地の整備や歴史的意匠誘導工事等に要する費用を助成するなどにより、住みよいまちづくりを推進する。															
C-21	指定道路調書を作成し、まちづくりに関する確かな情報提供を行うことにより、安全で住みよいまちづくりを推進する。															
C-22	再生可能エネルギーを有効活用するため、住宅に太陽光発電設備、太陽熱利用システムを設置する市民に対し助成を行うことにより、住みよいまちづくりを推進する。															
C-23	居住支援制度等により高齢者、障害者、外国人などの民間賃貸住宅への入居、居住継続支援を行うことにより、高齢者等の居住の安定を推進する。															
C-24	建替え等による立退き要求を受け、住宅確保に困難している民間賃貸住宅居住の高齢者世帯に対して、住替えにより必要となる家賃差額等を助成することなどにより、高齢者の居住の安定を推進する。															
C-25	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、住宅改修費用の助成を行うことにより、高齢者の居住の安定を推進する。															

C-26	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住宅を改良する工事を行う費用を助成することにより、障害者の居住の安定を推進する。	
C-27	公的賃貸住宅の家賃助成を行うことにより、事業者の経営安定化を図り、入居者の居住の安定を推進する。	
C-28	住宅市街地基盤整備事業で整備する公共施設と一体となる良好な公共空間、公共施設等の整備を行うことにより住みよいまちづくりを推進し、良好な住宅・宅地の供給を促進する。	
C-29	サービス付き高齢者向け住宅の登録業務に係る情報提供・相談体制を整備することにより、良質な高齢者向け住宅の供給を誘導し、高齢者の居住の安定を推進する。	
C-30	空き家のもたらす様々な地域問題の発生を防止することにより、安心して地域に暮らせる住みよいまちづくりを推進する。	
C-31	大規模集合住宅が広がる街について、行政が一定の係りを持つことで、持続可能な住みよいまちづくりを推進する。	

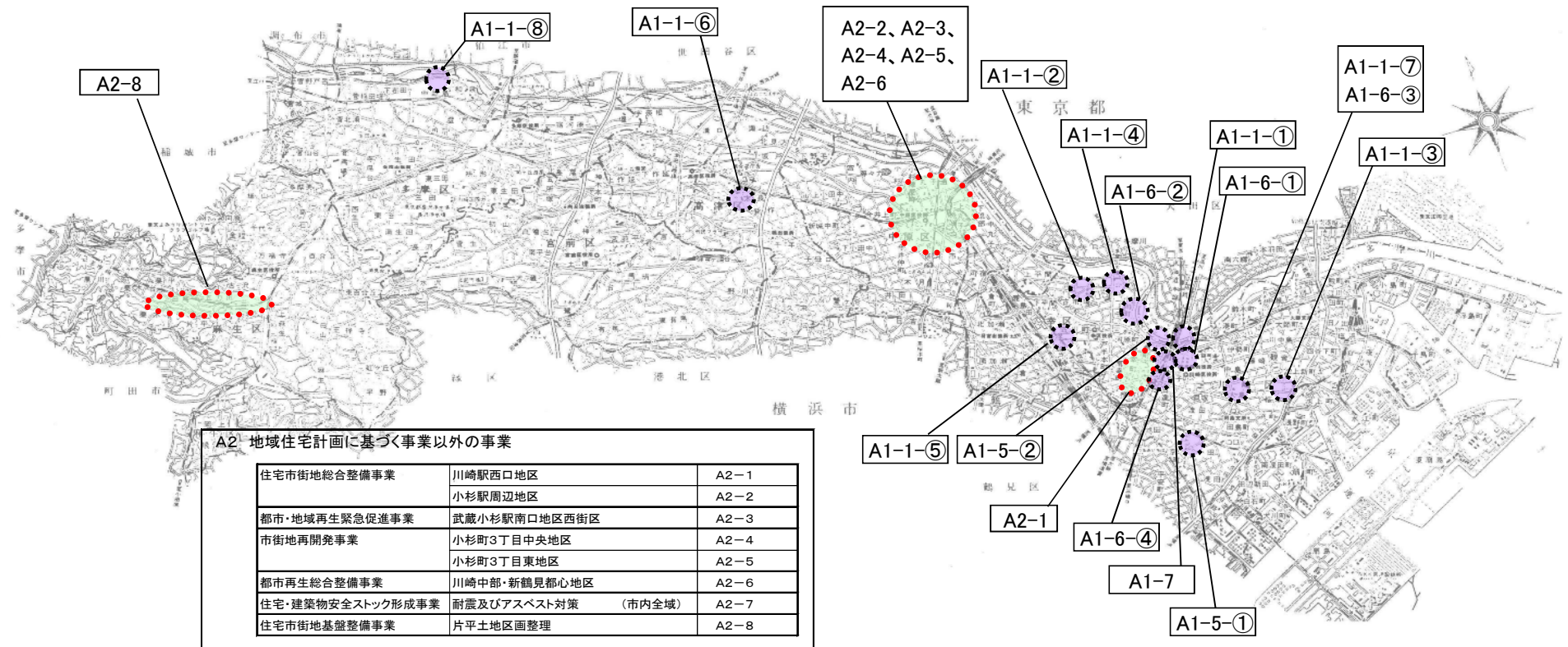
その他関連する事業															
事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	事業実施期間(年度)					全体事業費(百万円)	備考		
							H23	H24	H25	H26	H27				
A'	住宅	一般	川崎市	直	市	地域住宅計画に基づく事業	公営住宅の耐震改修等・市内全域						9,758	川崎市住宅・建築物等整備計画(防災・安全)	
	住宅	一般	川崎市	間	個人	住宅・建築物安全ストック形成事業	緊急輸送路沿い特定建築物耐震対策等・市内全域						500		
合計												10,258			
事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	種別等	要素となる事業名	事業内容・規模等	事業実施期間(年度)					全体事業費(百万円)	備考	
								H23	H24	H25	H26	H27			
C'	住宅	一般	川崎市	間接	個人	-	木造住宅耐震改修助成事業	木造住宅耐震改修助成						591	川崎市住宅・建築物等整備計画(防災・安全)
	住宅	一般	川崎市	直/間	個人等	-	特定建築物耐震対策事業	特定建築物耐震改修助成等						52	
	住宅	一般	川崎市	間接	個人	-	宅地防災工事助成事業	宅地防災工事助成						23	
	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	公共建築物耐震化等推進事業	公共建築物耐震改修工事						1,196	
	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	指定道路等整備事業	指定道路等作成						142	
	住宅	一般	川崎市	間接	個人	-	重点密集市街地改善事業	重点密集市街地改善助成						25	
	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	地区まちづくり支援事業	地区まちづくり計画策定支援						13	
	住宅	一般	川崎市	直接	市	-	地区計画建築協定推進事業	地区計画案内版設置等						4	
	住宅	一般	川崎市	直/間	個人等	-	街なみ誘導推進事業	街なみ誘導助成等						7	
	住宅	一般	川崎市	間接	個人等	-	住宅用太陽エネルギー促進利用補助事業	住宅用太陽光発電設備等設置補助						95	
合計												2,148			
全体事業費		合計(A'+B'+C')		12,406百万円	A'	10,258百万円	B'	0百万円	C'	2,148百万円					

全体事業費	総計	38,709百万円	A+A'	32,966百万円	B+B'	0百万円	C+C'	5,743百万円	効果促進事業費の割合 (C+C')/((A+A')+(B+B')+(C+C'))	14.8%
-------	----	-----------	------	-----------	------	------	------	----------	---	-------

計画の名称	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））		
計画の期間	平成23年度 ～ 平成27年度（5年間）	交付対象	川崎市

A1 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)

公営住宅等整備事業	(建替事業)	本町住宅	A1-1-①	公営住宅ストック総合改善事業	個別改善事業(耐震改修等)	(市内全域)	A1-2
		古市場住宅	A1-1-②	住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業	(市内全域)	A1-3
		桜本住宅	A1-1-③	地域優良賃貸住宅整備事業	高齢者型	(市内全域)	A1-4
		小向住宅	A1-1-④	住宅市街地総合整備事業	小田2・3丁目地区		A1-5-①
		塚越住宅	A1-1-⑤	(密集住宅市街地整備)	幸町3丁目地区		A1-5-②
		末長住宅	A1-1-⑥	優良建築物等整備事業	川崎駅北口地区第2街区		A1-6-①
		大島住宅	A1-1-⑦		戸手4丁目北地区		A1-6-②
		中野島住宅	A1-1-⑧		大島四丁目4番地地区		A1-6-③
				駅前本町4番地北地区		A1-6-④	
				住宅市街地基盤整備事業	JR川崎駅北口自由通路等整備事業		A1-7



A2 地域住宅計画に基づく事業以外の事業

住宅市街地総合整備事業	川崎駅西口地区	A2-1
	小杉駅周辺地区	A2-2
都市・地域再生緊急促進事業	武蔵小杉駅南口地区西街区	A2-3
市街地再開発事業	小杉町3丁目中央地区	A2-4
	小杉町3丁目東地区	A2-5
都市再生総合整備事業	川崎中部・新鶴見都心地区	A2-6
住宅・建築物安全ストック形成事業	耐震及びアスベスト対策	(市内全域) A2-7
住宅市街地基盤整備事業	片平土地区画整理	A2-8

社会資本総合整備計画（地域住宅支援）

計画の名称	川崎市地域住宅等整備計画
都道府県名	神奈川県
計画期間	平成 23 年度 ～ 27 年度

地域住宅計画の名称	川崎市地域（Ⅱ期）
作成主体名	川崎市

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22年4月には140万人を突破し、世帯数は約65万世帯となっている。一方、本市の人口は平成42(2030)年、150.8万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。南部の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多数存在している。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。

本市では平成5年から住宅マスタープランである住宅基本計画を策定し、総合的な住宅施策の展開を図っている。現在、公的住宅施策としては、住宅セーフティネットとしての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、耐震改修等の既存公営住宅の改善を、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を、子育て世帯の支援等のために、特定優良賃貸住宅の活用などを行っている。一方、民間住宅施策としては、主に住情報の提供・相談事業、木造住宅・マンションの耐震化促進、マンション管理・バリアフリー支援等を行っている。さらに、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、関連公共施設や優良建築物等の整備などを行っている。

2. 課題

○公的賃貸住宅が、限られた資源として一層有効にかつ公正・適正に活用されるよう、緊急性が高い少子高齢化や住宅セーフティネットへの対応、既存ストックを活用した施策展開など、的を絞った効果的・効率的な取組が必要となっている。

○市民の住宅ニーズは多様化しており、住宅市場を有効に活用するために、より便利で頼りになる相談、情報提供の体制が身近な地域で存在することが求められている。

○既存ストックの活用の観点から、建物の長寿命化等を図り、良質な住宅ストックを供給する施策が必要となっている。

○宅地の防災対策や住宅・建築物の耐震対策などにより、震災等に対する地域住民の安全性向上を図る必要がある。

○大規模な住宅開発等が行われていることに伴い、周辺地域も含めた良好な住環境の形成が求められている。

○少子・高齢化が進展する中、高齢者世帯や障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯等、誰もが居住の安定が図れるよう、福祉施策との連携などソフト面に重点を置いた、総合的かつ効果的、効率的な居住施策の推進が必要である。

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

○…主に地域住宅計画に基づく事業に関連する指標

指 標	単 位	定 義	従前値		目標値	
				基準年度		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 (住生活総合調査をもとに算出)	68	H20	74	H27
○ 耐震性が確保された住宅の割合	%	新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 (住宅・土地統計調査をもとに算出)	86	H20	90	H27
○ バリアフリー化された住宅の割合	%	バリアフリー化された住宅(高齢者等のための設備がある)の割合 (住宅・土地統計調査をもとに算出)	41	H20	46	H27
住宅市街地総合整備事業地内における低未利用地の土地利用転換割合	%	住宅市街地総合整備事業実施地内の工場跡地等の低未利用地のうち都市機能の更新を図り、土地利用転換が図られた面積の割合	77	H22	100	H27
小杉駅周辺地区内の市街地再開発事業地内における宅地の高度利用割合	%	小杉駅周辺地区内の市街地再開発事業地内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割合(大規模空地等面積は除く)	31	H22	69	H27
都市景観形成地区等の範囲	ha	小杉駅周辺における都市景観形成地区等の範囲面積	38	H21	43	H27
良好な住環境を備えた住宅団地における住宅宅地の供給数	戸	良好な住環境を備えた住宅団地における住宅宅地の供給数の合計	308	H22	510	H24

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

備 考

○本計画の目標、目標を達成するために必要な事業その他については、計画期間中においても社会情勢や経済状況の変化及び住宅マスタープラン他の上位計画の策定状況等により適宜見直しを行うものとする。

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

【地域住宅計画に基づく事業】

（公営住宅整備事業等）

老朽化した既存公営住宅について公営住宅等整備事業により建替えを実施するとともに、公営住宅ストック総合改善事業により耐震改修等の改善事業を行う。

（住宅地区改良事業等）

老朽化した改良住宅について改良住宅ストック改善事業により耐震改修等の改善事業を行う。

（地域優良賃貸住宅整備事業）

高齢者世帯へ配慮した良質な賃貸住宅の供給を促進するため、地域優良賃貸住宅制度を活用し、賃貸住宅の整備等に要する費用について補助を行う。

（優良建築物等整備事業）

市街地の環境の整備改善に資するため、土地利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物の整備に要する費用の一部について補助を行う。

（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、防災性の向上と住環境の向上を図るため、住宅の建替え促進事業等を行う。

（住宅市街地基盤整備事業）

良好な住宅及び宅地の供給を促進するため、住宅建設事業等に関連する公共施設等を整備する。

（公的賃貸住宅家賃低廉化事業）

公的賃貸住宅の入居者の居住安定を確保するため、家賃の低廉化を行う。

【地域住宅計画に基づく事業以外の事業】

（住宅市街地総合整備事業）

快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を実施する。

（市街地再開発事業、都市・地域再生緊急促進事業）

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とし、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備について補助を行う。

（都市再生総合整備事業）

機能的で魅力ある都市拠点の形成を通じて都市の活力を高め、もって都市再生・再構築に資するため、基幹的な事業の実施にあわせ、地区計画等を活用して行われる事業または調査を実施する。

（住宅・建築物安全ストック形成事業）

住宅・建築物の最低限の安全性確保を図るため、耐震性の向上やアスベスト対策等に資する事業を実施する。

（住宅市街地基盤整備事業）

良好な住宅及び宅地の供給を促進するため、住宅建設事業等に関連する公共施設等の整備を実施する。

(2) 提案事業の概要

--

(3) 効果促進事業の概要

- (住宅政策関連)
○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、市内の住宅及び住環境の実態や動向、今後取組むべき施策等について検討・調査を行う。
- (公営住宅関連)
○公営住宅の建設事業に関連した調査等を実施するとともに、公営住宅の駐車場整備、建替等に伴う移転助成、改善事業、電波障害対策などを行う。
○公営住宅の管理に係る総合的なシステムを導入することで管理業務の効率化を図り、滞納対策の強化、適切な建物管理等を行う。
- (住情報提供・住宅相談)
○住情報拠点における住情報の提供、一般住宅・マンション管理相談、賃貸住宅事業者に対する事業相談、住まいのアドバイザー派遣、住まい・まちづくりや賃貸住宅の経営・管理に関するセミナーの開催等を行う。
- (良質な住まいづくり)
○子育て世帯に適した居住環境を整備するため、安心・安全・バリアフリー等、一定の要件を満たしているマンションを認定し、集会室を子育て仕様に整備する費用を補助する。
○良質な分譲マンションストックの形成を誘導するため、スロープや手すりの設置等、共用部分の段差解消を行う工事に要する費用について助成する。
○分譲マンションの適正な維持管理を推進するため、市内の分譲マンションの管理状況等を調査し、マンション管理組合へ適切な情報提供等を行う。
- (安全で住みよい住まい・まちづくり)
○重点密集市街地の防災性向上のため、建築物の不燃化促進及び区画道路の拡幅促進に資する事業への助成や住宅の建替え相談等の支援を行う。
○地震による倒壊等の被害を未然に防止するため、新耐震設計基準を満足していない木造住宅、特定建築物の調査等を実施するとともに、耐震改修に要する費用について助成する。
○老朽化した擁壁等の改善を促進するため、宅地災害の事前防止や復旧工事に要する費用を助成する。
○災害時に地域住民の避難場所等となる公共建築物の耐震改修を行う。また、不特定多数の市民が利用する公共建築物のつり天井耐震対策及び震災でつり天井の落下等による被害が生じた公共建築物の復旧・再整備に係る工事を行う。
○優良建築物等整備事業の施行に伴い、関連する道路整備、下水道整備、公園整備等の公共施設整備を行う。
○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により支援を行う。
○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紹介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、看板設置を行う。
○地域の街なみのルールづくりに向けた調査及び景観形成を推進するための調査を行うとともに、公開空地の整備や歴史的意匠誘導工事等に要する費用を助成する。また、公共施設や公共サイン等のデザインを誘導するためのガイドラインを整備する。
○指定道路調書を作成し、まちづくりに関する的確な情報提供を行う。
○再生可能エネルギーを有効活用するため、住宅に太陽光発電設備、太陽熱利用システムを設置する市民に対し助成を行う。
○良好な住宅・宅地の供給を促進するため、住宅市街地基盤整備事業で整備する公共施設と一体となる良好な公共空間、公共施設等の整備を行う。

(高齢者・障害者等の居住安定)

- 居住支援制度等により高齢者、障害者、外国人などの民間賃貸住宅への入居、居住継続支援を行う。
- 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。また、軽費老人ホームの廃止に伴い、居住の安定を確保するため、施設退居後に入居する住宅との家賃差額及び転居費用の助成を行う。
- 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。
- 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住宅を改良する工事を行う費用を助成する。
- 公的賃貸住宅の入居者の居住安定を図るとともに、事業者の経営の安定化を図るための家賃助成を行う。
- 良質な高齢者向け住宅の供給を誘導するため、サービス付き高齢者向け住宅の登録業務に係る情報提供・相談体制の整備を行う。
- 実態調査により市内の空き家概数・分布等を捉え、住情報提供の仕組みその他実効性ある空き家対策を構築する。
- 将来にわたり誰もが住み続けられる、まちの実現を目指すため、大規模集合住宅が立地するまちに対する行政の係り方について、調査・検討を行う。

(4) その他（関連事業など）

- 川崎市住宅・建築物等整備計画（防災・安全）に基づく事業

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

A 基幹事業

(金額の単位は百万円)

A1 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)

事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費	
住宅市街地基盤整備事業	居住環境基盤施設整備	川崎市	1箇所	930
小計				930
公営住宅等整備事業	公営住宅建替事業	川崎市	424戸	6,395
公営住宅等ストック総合改善事業	安全性確保、居住性向上、福祉対応、長寿命化	川崎市	12,112戸	6,515
地域優良賃貸住宅整備事業	高齢者型	川崎市	77戸	167
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		川崎市	—	108
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業	川崎市	200戸	115
優良建築物等整備事業	共同化、市街地環境形成	川崎市	5地区	147
住宅市街地総合整備事業	密集住宅市街地整備	川崎市	3地区	4
住宅市街地基盤整備事業	鉄道施設整備	川崎市	1箇所	2,992
小計				16,443
小計(A1)				17,373

…A1(A)

…A1(K)

…A1(A)+A1(K)

Ac 地域住宅計画に基づく事業(提案事業)

事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費	
小計(Ac)				0
小計(A1+Ac)				17,373

…Ac

…A1+Ac

A2 地域住宅計画に基づく事業以外の事業

事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費	
住宅市街地総合整備事業	川崎駅西口地区	川崎市	36.1 ha	864
	小杉駅周辺地区	川崎市	43.5ha	2,019
都市・地域再生緊急促進事業	武蔵小杉駅南口地区西街区	川崎市	1.4 ha	931
市街地再開発事業	小杉町3丁目中央地区	川崎市	1.1 ha	1,219
	小杉町3丁目東地区	川崎市	1.1 ha	0
都市再生総合整備事業	川崎中部・新鶴見都心地区	川崎市	115.0 ha	8
住宅・建築物安全ストック形成事業	住宅・特定建築物等の耐震及びアスベスト対策	川崎市	市内全域	139
住宅市街地基盤整備事業	片平土地区画整理 公共施設整備(一般県道上麻生連光寺線)	川崎市	1箇所	155
小計(A2)				5,335
合計(A)				22,708

…A2

…A1+Ac+A2

B 関連社会資本整備事業

(金額の単位は百万円)

B 関連社会資本整備事業			
事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費
合計(B)			0 ……B

C 効果促進事業

C 効果促進事業				
事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費	
住宅政策関連	住宅政策調査事業	川崎市	—	17
公営住宅関連	公営住宅関連調査等事業	川崎市	—	230
	公営住宅等移転推進事業	川崎市	—	185
	公営住宅駐車場整備事業	川崎市	—	43
	公営住宅等改善事業	川崎市	—	442
	市営住宅総合管理システム導入事業	川崎市	—	62
	地上デジタル放送電波障害対策事業	川崎市	—	71
住情報提供・住宅相談	住情報提供・相談支援事業	川崎市	—	73
良質な住まいづくり	子育て等あんしんマンション推進事業	川崎市	—	0
	住まいバリアフリー化推進事業	川崎市	—	27
	マンション管理等適正化推進事業	川崎市	—	7
安全で住みよい住まい・まちづくり	重点密集市街地改善事業	川崎市	—	11
	木造住宅耐震改修助成事業	川崎市	—	30
	特定建築物耐震対策事業	川崎市	—	9
	宅地防災工事助成事業	川崎市	—	16
	公共建築物耐震化等推進事業	川崎市	—	822
	優良建築物等整備事業関連公共施設整備事業	川崎市	—	8
	地区まちづくり支援事業	川崎市	—	7
	地区計画建築協定推進事業	川崎市	—	2
	街なみ誘導推進事業	川崎市	—	12
	指定道路等整備事業	川崎市	—	28
	住宅用太陽エネルギー促進利用補助事業	川崎市	—	238
	住宅市街地基盤整備効果促進事業	川崎市	—	584
高齢者・障害者等の居住安定	居住支援推進事業	川崎市	—	42
	高齢者世帯住替え家賃助成事業	川崎市	—	149
	高齢者住宅改造費助成事業	川崎市	—	154
	在宅重度障害者(児)やさしい住まい推進事業	川崎市	—	190
	公的賃貸住宅経営安定化事業	川崎市	—	130
	高齢者向け住宅等誘導事業	川崎市	—	2
	空き家対策推進事業	川崎市	—	4
	大規模集合住宅を取り巻くまちづくりのあり方検討事業	川崎市	—	0
合計(C)				3,595 ……C

総計(A+B+C)		26,303 ……A+B+C
-----------	--	----------------

その他関連する事業(川崎市住宅・建築物等整備計画(防災・安全))

A' 基幹事業

(金額の単位は百万円)

A1' 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)					
事業		事業主体	規模	交付期間内 事業費	
小計				0	…A1'(A)
公営住宅等ストック総合改善事業	安全性確保、長寿命化	川崎市	4,353戸	2,046	
公営住宅等整備事業	公営住宅建替事業	川崎市	767戸	7,709	
住宅地区改良事業等	改良住宅ストック総合改善事業	川崎市	0戸	0	
住宅市街地総合整備事業	密集住宅市街地整備	川崎市	3地区	3	
小計				9,758	…A1'(K)
小計(A1')				9,758	…A1'(A)+A1'(K)
Ac' 地域住宅計画に基づく事業(提案事業)					
事業		事業主体	規模	交付期間内 事業費	
小計(Ac')				0	…Ac'
小計(A1'+Ac')				9,758	…A1'+Ac'
A2' 地域住宅計画に基づく事業以外の事業					
事業		事業主体	規模	交付期間内 事業費	
住宅・建築物安全ストック形成事業	緊急輸送路沿い特定建築物耐震対策等	川崎市	市内全域	500	
小計(A2')				500	…A2'
合計(A')				10,258	…A1'+Ac'+A2'

B' 関連社会資本整備事業

事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費	
合計(B')			0	…B'

C' 効果促進事業

事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費
安全で住みよい住まい・まちづくり	木造住宅耐震改修助成事業	川崎市	591
	特定建築物耐震対策事業	川崎市	52
	宅地防災工事助成事業	川崎市	23
	公共建築物耐震化等推進事業	川崎市	1,196
	指定道路等整備事業	川崎市	142
	重点密集市街地改善事業	川崎市	25
	地区まちづくり支援事業	川崎市	13
	地区計画建築協定推進事業	川崎市	4
	街なみ誘導推進事業	川崎市	7
	住宅用太陽エネルギー促進利用補助事業	川崎市	95
合計(C')			2,148

…C'

総計(A' + B' + C')	12,406
------------------	--------

…A' + B' + C'

効果促進事業等の割合	$(C+C') / ((A+A') + (B+B') + (C+C'))$	14.8%
------------	---------------------------------------	-------

(参考)関連事業			
事業	細項目	事業主体	規模

※交付期間内事業費は概算事業費

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】

次のいずれかの要件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、次のいずれかの要件に該当する者
 - (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歳以下の者
 - (4) 障害者の同居親族を有する者
 - (5) 災害等の特別な事情があり、市長が住宅の確保に特に配慮を要する者として認める者
- 2 住宅の耐震改修、建替え等により、仮住居を必要とする者
- 3 災害救助法（昭和22年10月18日法律第118号）第2条に定める救助を必要とする者

【賃貸に関する事項】

認定事業者は、入居の募集をしたにもかかわらず、全部又は一部について入居者を3月以上確保できない住宅について、市長からの承認を受けることにより、配慮入居者に賃貸することができる。

※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

【都市再生機構と連携した子育て賃貸住宅の供給】

URが定めた供給計画に基づく、URによる子育て世帯向けの住宅供給を通じ、地域の子育て世帯向けの住宅供給を補完できるよう、必要な連携を図る。

「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。