
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）

【 令和5（2023）年度～令和14（2032）年度】

令和5（2023）年3月

川崎市

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)

<目次>

第1章	計画の背景と目的	1
第2章	市営住宅等を取り巻く現況	3
2-1	川崎市の人口・世帯	
2-2	市営住宅ストックの概要	
2-3	市営住宅の居住世帯の状況	
2-4	市営住宅の居住水準の状況	
2-5	市営住宅の空家・募集の状況	
2-6	市営住宅等を取り巻く現状と課題	
第3章	市営住宅等の役割と基本方針	23
3-1	市営住宅の役割	
3-2	整備・管理の基本方針	
第4章	市営住宅等の整備	26
4-1	市営住宅等の整備手法	
4-2	建替事業について	
4-3	修繕・改善事業について	
第5章	市営住宅等の管理運営と有効活用	36
5-1	市営住宅等の管理運営	
5-2	福祉等との連携	
5-3	市営住宅等の有効活用	
第6章	計画の推進に向けて	39
第7章	用語解説	40
◆参考資料	川崎市市営住宅等位置図	44

第1章

計画の背景と目的

(1) 計画の背景と目的

(市の動向)

本市では、住宅に困窮する低所得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て、平成 13（2001）年3月に「川崎市公営住宅ストック総合活用計画」を策定し、概ね5年毎に見直しを行っています。

直近では、平成 29（2017）年3月に、長寿命化改善事業の本格実施等を位置付けた「第4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）」を策定し、市営住宅の整備・管理を行ってきました。

令和3（2021）年7月には、第 10 次川崎市住宅政策審議会から市営住宅の持続的な運営等について答申を受け、これからの市営住宅は、民間賃貸住宅を含む住宅セーフティネットの中核として、既存ストックを最大限活用していくことが必要であり、また、限りあるストックを効果的に活用する観点から、移行過程の場などライフステージに応じた役割も果たしていくべきとの提言がなされたところです。

令和4（2022）年3月には、「川崎市総合計画第3期実施計画」が策定されるとともに、本市の公共施設等総合管理計画である「資産マネジメント第3期実施方針」が策定され、資産保有の最適化について重点的な取組の推進が位置付けられました。

(国の動向)

国においては、平成 26（2014）年度から、公営住宅等長寿命化に関する計画に基づき整備を行うことが社会資本整備総合交付金の交付等の要件となっています。

また、公営住宅等長寿命化計画の策定については、平成 28（2016）年8月に、国土交通省住宅局住宅総合整備課において「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示されております。

(改定の目的)

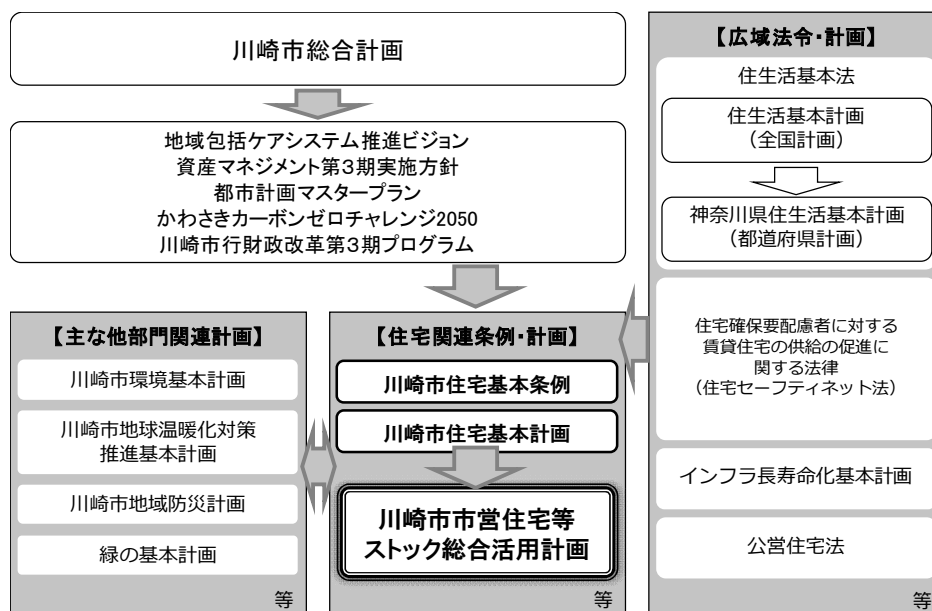
本市の市営住宅については、引き続き高い需要が見込まれる一方で、築 40 年超の高経年ストックが約半数を占めており、将来の建替事業の平準化や整備・管理の更なる効率化が求められています。また、昨今の不安定な社会・経済状況や、今後の人口・世帯の動態、脱炭素化に向けた動向など、市営住宅を取り巻く環境の変化にも的確に対応していく必要があります。

こうした状況を踏まえ、施策内容の見直しを行い、「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）」を策定するものです。

（２）計画の位置づけ

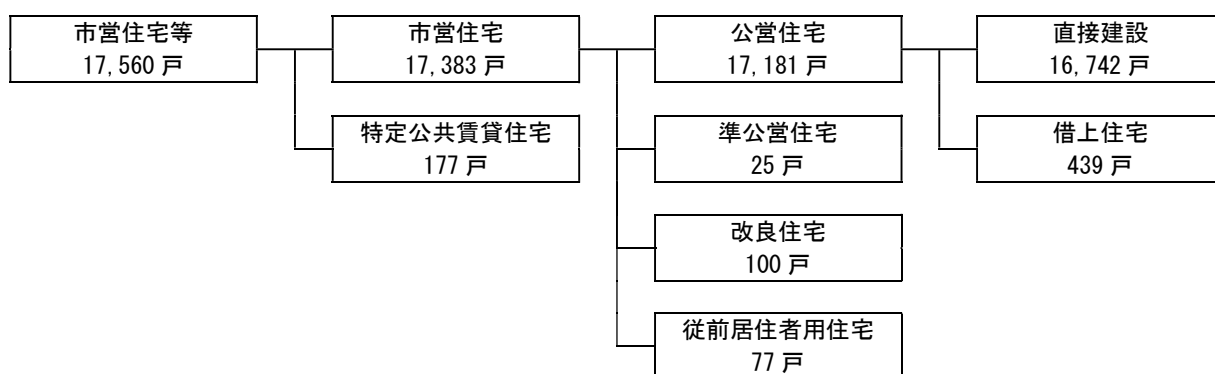
本計画は、川崎市総合計画を上位計画とする「川崎市住宅基本計画」に基づく、市営住宅等の整備・管理に関する実施計画として位置づけられます。

■計画の位置付けイメージ図



（３）計画の対象

本計画の対象は、川崎市が管理する公営住宅（直接建設 16,742 戸、借上住宅 439 戸）、準公営住宅（25 戸）、改良住宅（100 戸）、従前居住者用住宅（77 戸）、特定公共賃貸住宅（177 戸）とします。



（令和 4（2022）年 4 月 1 日現在）

（４）計画期間

本計画の期間は、令和 5（2023）年度から令和 14（2032）年度の 10 カ年計画とします。なお、本計画の事業の進捗、社会情勢の変化、関連計画の改定に伴い、事業スケジュール等を含め、概ね 5 年後に見直しを行うものとします。

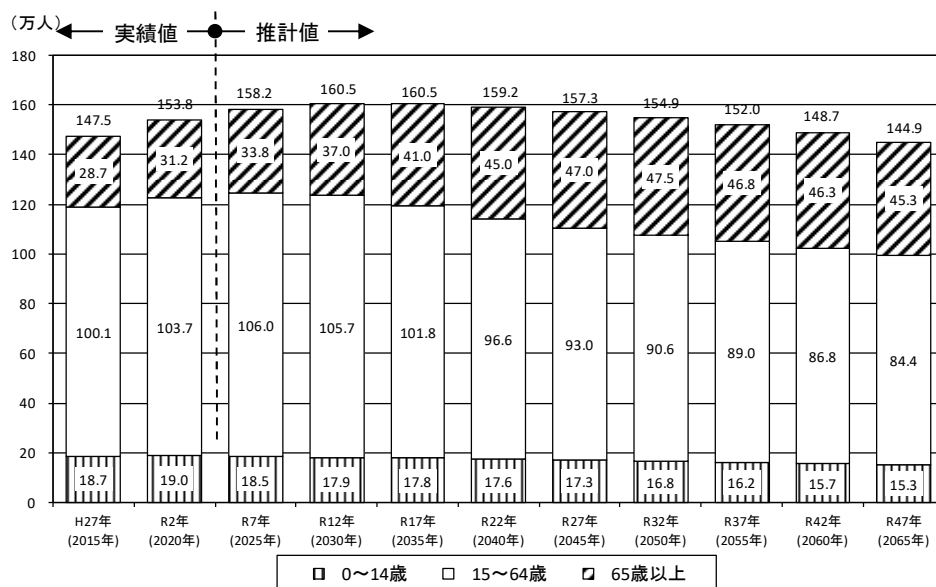
第2章

市営住宅等を取り巻く現況

2-1 川崎市の人口・世帯

(1) 年齢3区分別将来人口の予測

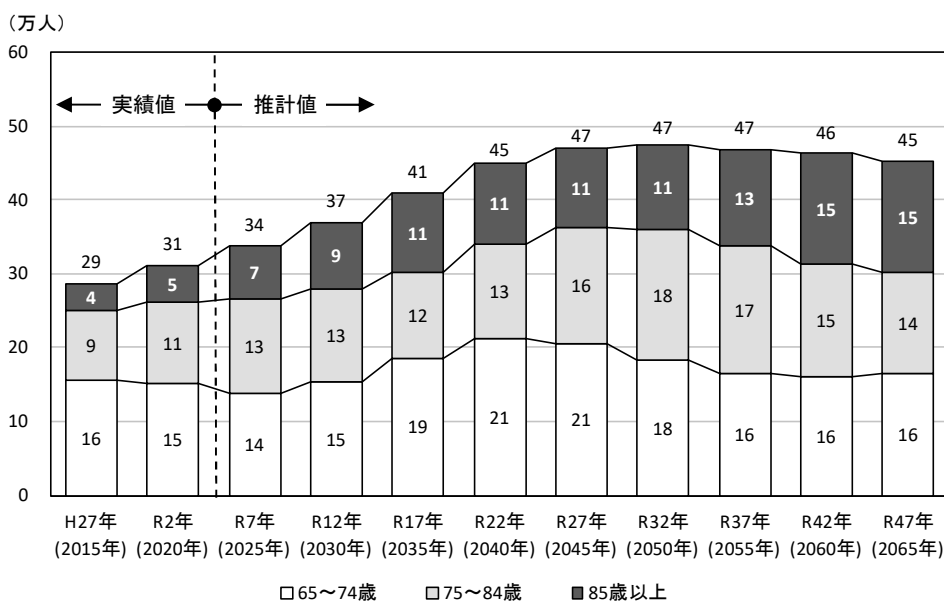
今後も人口は増加を続け、令和12(2030)年頃にピークを迎えると推計されており、当面、公営住宅の需要が見込まれます。



資料：川崎市総合計画第3期実施計画に向けた将来人口推計（令和4（2022）年2月）

(2) 年齢区分別高齢者の将来人口の予測

高齢者の人口は増加傾向にあり、30年後は約1.5倍になると見込まれます。

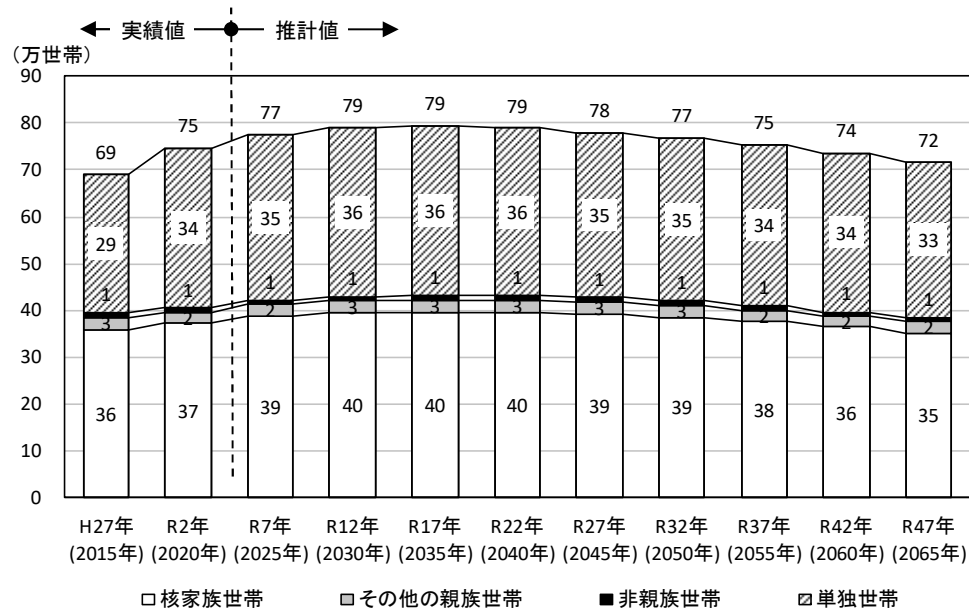


資料：川崎市総合計画第3期実施計画に向けた将来人口推計（令和4（2022）年2月）

(3) 世帯類型別将来世帯数の予測

総世帯数は今後増加を続け、令和 17（2035）年頃にピークを迎え、それ以降は減少過程に移行すると想定されます。

総世帯数のうち、単独世帯が約 45%を占め、今後も同程度の割合で推移すると見込まれます。



親族世帯	2人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にある世帯員のいる世帯
核家族世帯	親族世帯のうち、夫婦のみあるいはその子供から成る世帯
その他の親族世帯	核家族以外の、例えば二世帯同居になっている世帯等
非親族世帯	2人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にある者がいない世帯
単独世帯	世帯人員が1人の世帯

資料：川崎市総合計画第3期実施計画に向けた将来人口推計（令和4（2022）年2月）

2-2 市営住宅ストックの概要

計画の対象から特定公共賃貸住宅を除いた公営住宅、準公営住宅、改良住宅、従前居住者住宅を対象として、現況を整理します。

(1) 市営住宅の区別管理戸数・棟数（令和4（2022）年4月1日現在）

市営住宅のうち、直接建設は戸数ベースで全ストックの96.5%を占め、借上市営住宅は2.5%を占めています。市営住宅総数を区別にみると、高津区、宮前区では4,000戸を超える住宅が供給され、次いで幸区、多摩区の順で公営住宅数が多くなっています。また、直接建設の少ない麻生区、川崎区では、借上市営住宅が比較的多く供給されています。

		市営住宅 (直接建設)	市営住宅 (借上)	改良住宅	従前居住者 用住宅	合計
川崎区	戸数	1,159	101	0	23	1,283
	棟数	18	6	0	0	24
幸 区	戸数	3,795	13	0	54	3,862
	棟数	64	1	0	1	66
中原区	戸数	591	66	40	0	697
	棟数	15	3	1	0	19
高津区	戸数	4,571	26	0	0	4,597
	棟数	109	1	0	0	110
宮前区	戸数	4,338	52	60	0	4,450
	棟数	132	4	3	0	139
多摩区	戸数	2,063	44	0	0	2,107
	棟数	37	2	0	0	39
麻生区	戸数	250	137	0	0	387
	棟数	10	4	0	0	14
合 計	戸数	16,767	439	100	77	17,383
		96.5%	2.5%	0.6%	0.4%	100.0%
	棟数	385	21	4	1	411
		93.7%	5.1%	1.0%	0.2%	100.0%

注）・準公営住宅は、市営住宅（直接建設）の内数とする。（以降 同じ）

・端数処理のため合計が100%に一致しない場合がある。（以降 同じ）

(2) 事業手法別管理開始年度別戸数（令和4（2022）年4月1日現在）

昭和41～50（1966～1975）年度に管理開始された住宅が多く、全ストック17,383戸のうち、管理開始後40年超経過しているストック（昭和55（1980）年度以前）は7,996戸（約46％）を占めています。改良住宅は昭和41～45（1966～1970）年度、借上住宅は平成8～17（1996～2005）年度に供給されています。

	昭和40年度以前 (1965年度以前)	昭和41～45年度 (1966～1970)	昭和46～50年度 (1971～1975)	昭和51～55年度 (1976～1980)	昭和56～60年度 (1981～1985)	昭和61～平成2年度 (1986～1990)	平成3～7年度 (1991～1995)	平成8～12年度 (1996～2000)	平成13～17年度 (2001～2005)	平成18～22年度 (2006～2010)	平成23～27年度 (2011～2015)	平成28年度以降 (2016年度以降)	合 計	比率
公営住宅	930	2,591	3,112	1,263	1,577	1,283	1,559	1,645	876	568	1,076	726	17,206	99.0%
直接建設	930	2,591	3,112	1,263	1,577	1,283	1,559	1,382	700	568	1,076	726	16,767	96.5%
借上	0	0	0	0	0	0	0	263	176	0	0	0	439	2.5%
改良住宅	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	0.6%
従前居住者用住宅	0	0	0	0	0	0	0	77	0	0	0	0	77	0.4%
合 計	930	2,691	3,112	1,263	1,577	1,283	1,559	1,722	876	568	1,076	726	17,383	100.0%
比 率	5.7%	15.5%	18.7%	7.2%	9.0%	7.3%	8.9%	9.9%	5.0%	3.2%	6.2%	3.3%	100.0%	

(3) 区別管理開始年度別戸数（令和4（2022）年4月1日現在）

管理開始後40年以上経過しているストック数が多いのは、幸区、高津区、宮前区で、特に宮前区では約8割が40年超経過しています。

	昭和40年度以前 (1965年度以前)	昭和41～45年度 (1966～1970)	昭和46～50年度 (1971～1975)	昭和51～55年度 (1976～1980)	昭和56～60年度 (1981～1985)	昭和61～平成2年度 (1986～1990)	平成3～7年度 (1991～1995)	平成8～12年度 (1996～2000)	平成13～17年度 (2001～2005)	平成18～22年度 (2006～2010)	平成23～27年度 (2011～2015)	平成28年度以降 (2016年度以降)	合 計	比率
川崎区	0	71	57	378	66	122	0	234	35	0	151	169	1,283	7.3%
幸 区	0	0	1,704	88	887	381	0	101	0	300	401	0	3,862	22.1%
中原区	176	104	0	81	105	59	20	121	30	0	0	1	697	4.0%
高津区	208	886	152	279	275	284	673	718	513	268	173	168	4,597	26.2%
宮前区	530	1,492	1,099	393	244	164	63	126	41	0	131	167	4,450	25.8%
多摩区	0	0	100	44	0	273	803	285	249	0	220	133	2,107	11.9%
麻生区	16	138	0	0	0	0	0	137	8	0	0	88	387	2.6%
合 計	930	2,691	3,112	1,263	1,577	1,283	1,559	1,722	876	568	1,076	726	17,383	100.0%
比 率	5.7%	15.5%	18.7%	7.2%	9.0%	7.3%	8.9%	9.9%	5.0%	3.2%	6.2%	3.3%	100.0%	

（４）構造別管理開始年度別戸数（令和４（２０２２）年４月１日現在）

構造別では、中層耐火構造が 10,520 戸（60.5%）、高層耐火構造は 6,838 戸（39.3%）を占めています。管理開始後 40 年超経過しているストックは全て中層耐火構造と高層耐火構造です。また、低層の 17 戸は借上市営住宅です。

	昭和 40 年度 以前 (1965 年度 以前)	昭和 41～ 45年 度 (1966 ～ 1970)	昭和 46～ 50年 度 (1971 ～ 1975)	昭和 51～ 55年 度 (1976 ～ 1980)	昭和 56～ 60年 度 (1981 ～ 1985)	昭和 61～ 平成2 年度 (1986 ～ 1990)	平成 3～ 7年 度 (1991 ～ 1995)	平成 8～ 12年 度 (1996 ～ 2000)	平成 13～ 17年 度 (2001 ～ 2005)	平成 18～ 22年 度 (2006 ～ 2010)	平成 23～ 27年 度 (2011 ～ 2015)	平成 28年 度 以降 (2016 年度 以降)	合 計	比 率
木造	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	8	0.0%
低層	0	0	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	17	0.1%
中層耐火	930	2,691	1,394	487	1,408	942	448	460	487	189	549	535	10,520	60.5%
高層耐火	0	0	1,718	776	169	341	1,111	1,245	381	379	527	191	6,838	39.3%
合 計	930	2,691	3,112	1,263	1,577	1,283	1,559	1,722	876	568	1,076	726	17,383	100.0%
比 率	5.4%	15.5%	17.9%	7.3%	9.1%	7.4%	9.0%	9.9%	5.0%	3.3%	6.2%	4.2%	100.0%	

（５）構造別管理開始年度別棟数（令和４（２０２２）年４月１日現在）

管理開始年度別に棟数をみると、戸数ベースと比べ、管理開始後 40 年超経過した比率が高くなっています。

	昭和 40 年度 以前 (1965 年度 以前)	昭和 41～ 45年 度 (1966 ～ 1970)	昭和 46～ 50年 度 (1971 ～ 1975)	昭和 51～ 55年 度 (1976 ～ 1980)	昭和 56～ 60年 度 (1981 ～ 1985)	昭和 61～ 平成2 年度 (1986 ～ 1990)	平成 3～ 7年 度 (1991 ～ 1995)	平成 8～ 12年 度 (1996 ～ 2000)	平成 13～ 17年 度 (2001 ～ 2005)	平成 18～ 22年 度 (2006 ～ 2010)	平成 23～ 27年 度 (2011 ～ 2015)	平成 28年 度 以降 (2016 年度 以降)	合 計	比 率
木造	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0.2%
低層	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0.2%
中層耐火	36	95	39	16	39	44	17	14	17	6	9	11	343	83.5%
高層耐火	0	0	5	9	2	3	14	17	5	3	7	1	66	16.1%
総 計	36	95	44	25	41	47	31	32	23	9	16	12	411	100.0%
比 率	8.8%	23.1%	10.7%	6.1%	10.0%	11.4%	7.5%	7.8%	5.6%	2.2%	3.9%	2.9%	100.0%	

（６）特定目的住宅の戸数（令和４（2022）年４月１日現在）

全ストック 17,383 戸のうち特定目的住宅の戸数は、1,514 戸（8.7%）となっています。シルバー単身向では高津区、川崎区、多摩区、シルバー世帯向住宅は高津区、幸区、多摩区の順で供給数が多くなっています。

	一般	車いす	大家族	シルバー 単身向	シルバー 世帯向	合計
川崎区	1089	24	9	112	49	1,283
幸 区	3,619	29	47	88	79	3,862
中原区	577	4	11	70	35	697
高津区	4,107	55	59	252	124	4,597
宮前区	4,347	5	14	49	35	4,450
多摩区	1,882	21	41	101	62	2,107
麻生区	248	2	0	88	49	387
合 計	15,869	140	181	760	433	17,383
比 率	91.3%	0.8%	1.0%	4.4%	2.5%	100.0%

注）・一般（一般世帯向）：同居する親族がいる世帯を対象とする

- ・車いす（車いす向住宅）：申込者本人を含め同居親族に１～３級の身体障害者手帳を持っている車いす使用者がいる世帯を対象とし、登録順に入居が可能。
- ・大家族（大家族世帯向）：世帯人数が５人以上いる世帯を対象とする
- ・シルバー単身（シルバーハウジング単身者向）６５歳以上で配偶者がいない単身者を対象とする
- ・シルバー世帯（シルバーハウジング世帯向）：６５歳以上で同居する親族が配偶者または 65 歳以上の親族に該当する２名のみの世帯を対象とする

(7) 戸数規模別団地数（令和4（2022）年4月1日現在）

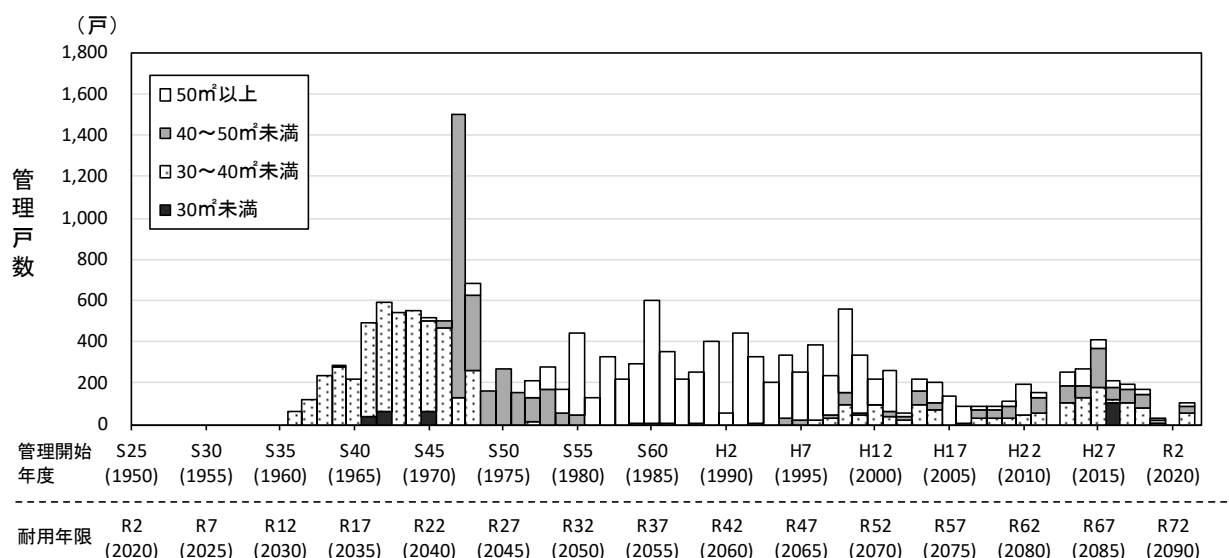
戸数規模別に団地数をみると、建替えの際に福祉施設の合築・併設が求められる100戸以上の団地が53団地と全体の約半数を占めています。

	団地数	比 率	(参考) 平成28(2016)年時点	
			団地数	比 率
20戸未満	15	14.4%	14	13.5%
20戸以上50戸未満	16	15.4%	16	15.4%
50戸以上100戸未満	20	19.2%	20	19.2%
100戸以上	53	51.0%	54	51.9%
100～199戸	26	25.0%	26	25.0%
200～499戸	20	19.2%	21	20.2%
500～999戸	6	5.8%	6	5.8%
1000戸以上	1	1.0%	1	1.0%
合 計	104	100.0%	104	100.0%

注）建替事業中の戸数または団地数を除く

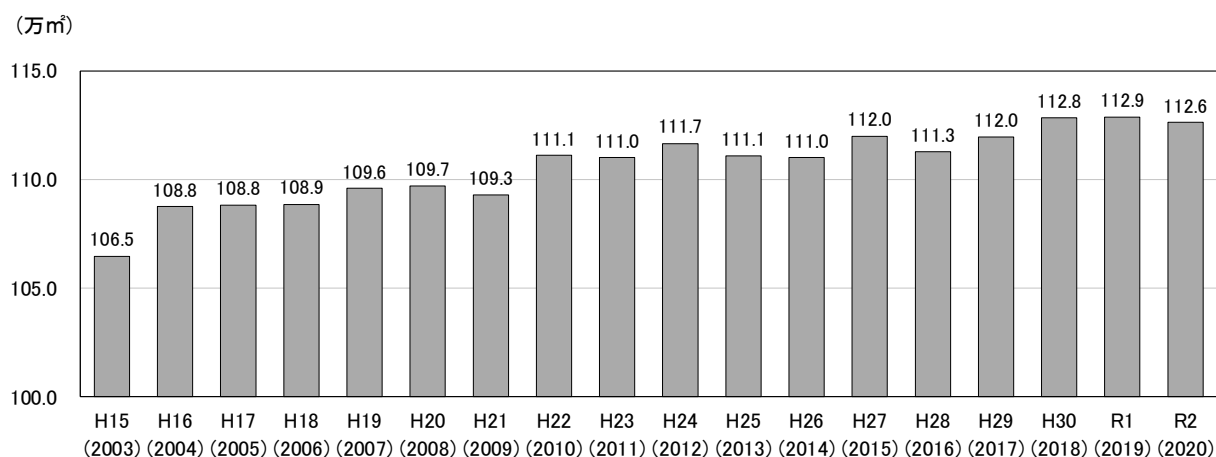
(8) 管理開始年別・住戸面積別管理戸数（令和4（2022）年4月1日現在）

管理開始年度別の市営住宅戸数をみると、昭和47（1972）年度の供給が顕著であり、昭和48（1973）年度頃までに供給されたストックが一定のボリュームを占めています。また、住戸面積別にみると、昭和30～40年代は30㎡以上40㎡未満、昭和40年代後半～昭和50年代前半は40㎡以上50㎡未満、昭和50年代後半～平成10年代前半は50㎡以上の住宅を中心に供給され、平成10年以降は、多様な面積規模の住戸が供給されています。



(9) 総床面積の推移（平成13（2003）年～令和2（2020）年）

市営住宅の総床面積の推移をみると、高経年ストックの建替えに伴い、総床面積は増加傾向となっています。



(10) エレベータの整備状況（令和４（2022）年４月１日現在）

市営住宅全体では、143 棟に 180 基のエレベータが設置されており、戸数ベースで 56.3% の住戸に対して設置済みです。区によって設置率に差があり、戸数ベースでみると多摩区が 88.1%で最も設置率が高く、一方、宮前区では 22.6%に留まっています。

○区別構造別エレベータ設置済戸数

	低層		中層		高層		合計		管理 戸数 (B)	設置率 (A/B)
	戸数	基数	戸数	基数	戸数	基数	戸数 (A)	基数		
川崎区	0	0	120	5	977	17	1097	22	1,283	85.5%
幸 区	0	0	189	7	2,281	26	2,470	33	3,862	64.0%
中原区	0	0	130	5	200	2	330	7	697	47.3%
高津区	0	0	911	29	1,884	26	2,795	55	4,647	60.1%
宮前区	0	0	556	15	450	6	1,006	21	4,450	22.6%
多摩区	0	0	850	19	1,119	18	1,969	37	2,234	88.1%
麻生区	17	1	208	5	0	0	225	6	387	58.1%
合 計	17	1	2,964	85	6,911	95	9,892	181	17,560	56.3%

○区別構造別エレベータ設置済棟数

	低層		中層		高層		合計		管理 棟数 (D)	設置率 (C/D)
	棟数	基数	棟数	基数	棟数	基数	棟数 (C)	基数		
川崎区	0	0	5	5	14	17	19	22	25	76.0%
幸 区	0	0	7	7	13	26	20	33	66	30.3%
中原区	0	0	5	5	2	2	7	7	19	36.8%
高津区	0	0	22	29	20	26	42	55	110	38.2%
宮前区	0	0	13	15	5	6	18	21	139	12.9%
多摩区	0	0	19	19	13	18	32	37	41	78.0%
麻生区	1	1	5	5	0	0	5	5	14	35.7%
合 計	1	1	76	85	67	95	143	180	417	34.3%

(11) バリアフリー対応別戸数（令和4（2022）年4月1日現在）

全てのストック（17,560戸）で廊下幅は確保されていますが、手すりが設置されているストックは7,338戸（41.8%）、室内に段差のないストックは5,892戸（33.6%）に留まっています。全ての項目に対応している住戸は5,892戸（33.6%）となっています。

バリアフリー化の状況		戸数	比率
管理戸数		17,560	100.0%
下記全てに対応している		5,892	33.6%
	室内に段差のないもの※1)	5,892	33.6%
	手すり(2ヶ所以上)が設置されている	7,338	41.8%
	廊下幅が確保されている※2)	17,560	100.0%

※1) 居室等の床が、段差のない構造（玄関、バルコニーの出入り口の段差等は除く）

※2) 日常生活空間内の廊下幅 780mm以上、出入口幅 750mm以上確保

2-3 市営住宅の居住世帯の状況

(1) 世帯主の年齢構成別世帯数

令和4（2022）年の世帯主の年齢構成をみると、65歳以上の世帯が11,376世帯と最も多く、全体の72.7%を占めています。次いで、世帯主年齢が55～64歳の世帯が1,784世帯（11.4%）、45～54歳が1,483世帯（9.5%）と続いています。世帯主の年齢が65歳以上の世帯比率は（平成28（2016）年の68.1%と比べ4.6%、平成22（2010）年の58.3%と比べ14.4%増加し、世帯主の高齢化が進行しています。

年齢	市営住宅入居世帯						全市	
	令和4(2022)年 (4月1日現在)		平成28(2016)年 (4月1日現在)		平成22(2010)年 (3月末現在)		平成30(2018)年 (10月1日現在)	
	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率
25歳未満	28	0.2%	19	0.1%	19	0.1%	31,000	4.6%
25～34歳	283	1.8%	247	1.6%	314	2.0%	95,800	14.3%
35～44歳	699	4.5%	896	5.8%	1,251	8.0%	117,000	17.5%
45～54歳	1,483	9.5%	1,629	10.5%	1,688	10.8%	138,600	20.7%
55～64歳	1,784	11.4%	2,153	13.9%	3,216	20.7%	102,700	15.4%
65歳以上	11,376	72.7%	10,559	68.1%	9,084	58.3%	183,400	27.4%
合 計	15,653	100.0%	15,503	100.0%	15,572	100.0%	668,500	100.0%

注）・世帯主（市営住宅の名義人）の世帯構成が不明な世帯を除く
 ・全市の世帯数は平成30年住宅・土地統計調査による（年齢不詳を除く）
 ・年齢別の世帯数は、世帯主の年齢が不詳の世帯を除くため、世帯主年齢別世帯数の合計と世帯人員別世帯数の合計は一致しない

(2) 世帯人員別世帯数

市営住宅の世帯人員別世帯数をみると、令和4（2022）年の1人世帯は7,348世帯（46.9%）、2人世帯は5,826世帯（37.2%）を占め、1人世帯は平成28（2016）年の39.0%から7.9%増加しています。一方、2人以上の世帯はそれぞれ減少しており、市営住宅入居世帯の小規模化が進行しています。

世帯人員	市営住宅入居者						全市	
	令和4(2022)年 (4月1日現在)		平成28(2016)年 (4月1日現在)		平成22(2010)年 (3月末現在)		平成30(2018)年 (10月1日現在)	
	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率
1人	7,348	46.9%	6,056	39.0%	5,074	32.6%	291,300	41.4%
2人	5,826	37.2%	6,073	39.1%	6,110	39.2%	180,100	25.6%
3人	1,595	10.2%	2,088	13.4%	2,411	15.5%	118,200	16.8%
4人	597	3.8%	875	5.6%	1,305	8.4%	88,700	12.6%
5人以上	287	1.8%	446	2.9%	672	4.3%	24,900	3.5%
計	15,653	100.0%	15,538	100.0%	15,572	100.0%	703,200	100.0%

注）・「世帯主の年齢」と世帯数が異なるのは、「世帯人数」には末承継世帯が含まれているため
 ・世帯主（市営住宅の名義人）の世帯構成が不明な世帯を除く
 ・年齢別の世帯数は、世帯主の年齢が不詳の世帯を除くため、世帯主年齢別世帯数の合計と世帯人員別世帯数の合計は一致しない

(3) 入居者の年齢構成

令和4（2022）年の入居者の年齢構成をみると、65 歳以上の入居者が 15,270 人と全入居者のうち 55.1%を占め、平成 28（2016）年時点（48.4%）と比べて 6.7%増加しており、高齢化が進行しています。また、全市の 65 歳以上人口 20.4%（令和3（2021）年）と比べて、市営住宅では特に高齢者の占める比率が高くなっています。

年齢	市営住宅入居者				全市			
	令和4(2022)年 (4月1日現在)		平成 28(2016)年 (4月1日現在)		令和3(2021)年 (10月1日現在)		平成 27(2015)年 (10月1日現在)	
	人数	比率	人数	比率	人口	比率	人口	比率
15 歳未満	1,768	6.4%	1,985	6.6%	186,968	12.1%	184,135	12.8%
15～24 歳	1,751	6.3%	2,492	8.2%	161,108	10.5%	149,680	10.4%
25～34 歳	1,179	4.3%	1,598	5.3%	219,517	14.3%	208,575	14.5%
35～44 歳	1,782	6.4%	2,698	8.9%	226,473	14.7%	249,899	17.4%
45～54 歳	3,059	11.0%	3,366	11.1%	257,185	16.7%	214,490	14.9%
55～64 歳	2,886	10.4%	3,496	11.5%	174,892	11.4%	150,332	10.5%
65 歳以上	15,270	55.1%	14,670	48.4%	314,197	20.4%	279,482	19.5%
合 計	27,695	100.0%	30,305	100.0%	1,540,340	100.0%	1,436,593	100.0%

注）・全市人口は川崎市公表資料（国勢調査を基数に住民基本台帳による数値を加減）
・年齢不詳を除く

(4) 世帯主年齢と世帯人員別世帯数（令和4（2022）年4月1日現在）

世帯主の年齢別世帯人員数をみると、世帯主が 65 歳以上の 1 人世帯 5,991 世帯（38.3%）、同 2 人世帯 4,410 世帯（28.2%）と合わせると、66.4%を占めています。

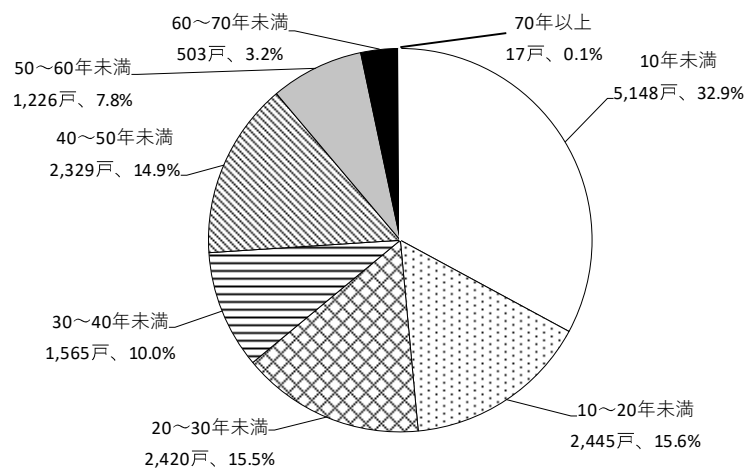
世帯人員 世帯主年齢	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人以上	合計
25 歳未満	2 0.0%	12 0.1%	9 0.1%	5 0.0%	0 0.0%	28 0.2%
25～34 歳	26 0.2%	72 0.5%	76 0.5%	58 0.4%	51 0.3%	283 1.8%
35～44 歳	81 0.5%	204 1.3%	176 1.1%	142 0.9%	96 0.6%	699 4.5%
45～54 歳	432 2.8%	505 3.2%	295 1.9%	171 1.1%	80 0.5%	1,483 9.5%
55～64 歳	816 5.2%	623 4.0%	225 1.4%	86 0.5%	34 0.2%	1,784 11.4%
65 歳以上	5,991 38.3%	4,410 28.2%	814 5.2%	135 0.9%	26 0.2%	11,376 72.7%
合 計	7,348 46.9%	5,826 37.2%	1,595 10.2%	597 3.8%	287 1.8%	15,653 100.0%

注）・世帯主年齢不明の世帯は除く
・入居世帯の世帯構成が不明な世帯を除く

(5) 居住年数別世帯数（令和4（2022）年4月1日現在）

市営住宅に入居している世帯の居住年数別世帯数をみると、51.5%が20年以上居住している世帯で、全世帯の26.0%が40年以上継続して居住しています。

居住年数	世帯数	比率
10年未満	5,148	32.9%
10～20年未満	2,445	15.6%
20～30年未満	2,420	15.5%
30～40年未満	1,565	10.0%
40～50年未満	2,329	14.9%
50～60年未満	1,226	7.8%
60～70年未満	503	3.2%
70年以上	17	0.1%
合計	15,653	100.0%



2-4 市営住宅の居住水準の状況

(1) 世帯人員別の住戸面積別世帯数（令和4（2022）年4月1日現在）

単身世帯のうち40㎡以上の市営住宅に入居している世帯は48.2%を占めています。また、4人世帯のうち50㎡未満の市営住宅に入居している世帯は28.1%、5人以上の世帯のうち60㎡未満の市営住宅に入居している世帯は31.4%を占める等、ミスマッチの状況にあります。

	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上	合計
1人	129 1.8%	3,676 50.0%	1,302 17.7%	772 10.5%	1,448 19.7%	21 0.3%	7,348 46.9%
2人	3 0.1%	1,035 17.8%	1,640 28.1%	995 17.1%	2,105 36.1%	48 0.8%	5,826 37.2%
3人	0 0.0%	205 12.9%	324 20.3%	280 17.6%	742 46.5%	44 2.8%	1,595 10.2%
4人	0 0.0%	54 9.0%	114 19.1%	86 14.4%	308 51.6%	35 5.9%	597 3.8%
5人以上	0 0.0%	13 4.5%	43 15.0%	34 11.8%	151 52.6%	46 16.0%	287 1.8%
合計	132 0.8%	4,983 31.8%	3,423 21.9%	2,167 13.8%	4,754 30.4%	194 1.2%	15,653 100.0%

	住戸面積が概ね適正と考えられる世帯
	住戸面積が広い世帯
	住戸面積が狭い世帯

(参考) 世帯人数別の最低居住面積水準

最低居住面積水準：①単身者 25㎡ ②2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

	世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位:㎡)			
	単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	25	30【30】	40【35】	50【45】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

資料：国土交通省資料

(2) 最低居住面積水準未満世帯数（令和4（2022）年4月1日現在）

市営住宅に入居する世帯のうち最低居住面積水準を満たさない住戸に居住している世帯数424世帯（2.7％）で、区別にみると宮前区（4.7％）、麻生区（4.1％）で最低居住面積水準未満率が高くなっています。

	市営住宅		
	世帯数	最低居住面積水準	
		水準未満世帯数	水準未満率
川崎区	1,191	18	1.5%
幸 区	3,616	95	2.6%
中原区	633	13	2.1%
高津区	4,211	101	2.4%
宮前区	3,791	177	4.7%
多摩区	1,917	8	0.4%
麻生区	294	12	4.1%
合 計	15,653	424	2.7%

2-5 市営住宅の空家・募集の状況

(1) 区別空家発生率（令和3（2021）年度に発生した空家の状況）

令和3（2021）年度の実質空家数をみると、高津区 160 戸、幸区 151 戸、宮前区 89 戸空家が発生しています。また、実質空家発生率は、川崎区 5.8%、中原区 5.4%、幸区 4.0% で比較的高くなっています。

	戸数 A (令和4(2022)年 4月1日現在)	入居世帯数 B	募集停止戸数 C	実質空家 A-B-C	実質空家率 (A-B-C) /(A-C)
川崎区	1,283	1,191	18	74	5.8%
幸 区	3,862	3,616	95	151	4.0%
中原区	697	633	28	36	5.4%
高津区	4,597	4,211	226	160	3.7%
宮前区	4,450	3,791	570	89	2.3%
多摩区	2,107	1,917	120	70	3.5%
麻生区	387	294	84	9	3.0%
総計	17,383	15,653	1,141	589	3.6%

注）募集停止戸数：政策空家等募集を停止している住戸数のこと。

実質空家：募集に出している住戸、入居が決まり使用手続き前の住戸数を含む。

(2) 募集戸数の推移

平成28(2016)年度から6ヶ年度分の市営住宅の募集戸数は年間830戸程度で推移し、令和3（2021）年度は833戸となっています。管理戸数に対する比率は、4.8%程度で推移しています。

	管理戸数	募集戸数 (年度計)	管理戸数に 対する比率
令和3（2021）年	17,452	833	4.8%
令和2（2020）年	17,501	586	3.3%
令和元（2019）年	17,480	718	4.1%
平成30（2018）年	17,312	930	5.4%
平成29（2017）年	17,214	974	5.7%
平成28（2016）年	17,573	959	5.5%

注）平成30（2018）年11月から実施している常時募集の募集戸数は本表に含めない。

(3) 応募倍率の推移（平成 28（2016）年度～令和 3（2021）年度）

近年の市営住宅の応募倍率は、平成 28（2016）年度（9.5 倍）、令和 3（2021）年度には 10.2 倍と 10 倍前後で推移しており、引き続き、高い倍率となっています。

年度	募集 時期	新築			空家※)			合計（新築＋空家）		
		募集 戸数	応募 者数	募集 倍率	募集 戸数	応募 者数	募集 倍率	募集 戸数	応募 者数	募集 倍率
R 3	6 月	0	0	0.0	218	2,034	9.3	218	2,034	9.3
	9 月	0	0	0.0	183	2,290	12.5	183	2,290	12.5
	12 月	22	150	6.8	228	1,909	8.4	250	2,059	8.2
	3 月	0	0	0.0	182	2,184	11.7	182	2,134	11.7
	年度計	22	150	6.8	811	8,367	10.3	(※)833	8,517	10.2
R 2	6 月	0	0	0.0	142	2,060	14.5	142	2,060	14.5
	9 月	0	0	0.0	113	2,110	18.7	113	2,110	18.7
	12 月	0	0	0.0	220	2,204	10.0	220	2,204	10.0
	3 月	0	0	0.0	111	2,109	19.0	111	2,109	19.0
	年度計	0	0	0.0	586	8,483	14.5	(※)586	8,483	14.5
R 1	6 月	0	0	0.0	244	2,992	12.3	244	2,992	12.3
	9 月	21	329	15.7	170	2,043	12.0	191	2,372	12.4
	12 月	0	0	0.0	155	2,263	14.6	155	2,263	14.6
	3 月	2	11	5.5	126	2,050	16.3	128	2,061	16.1
	年度計	23	340	14.8	695	9,348	13.5	(※)718	9,688	13.5
H30	5 月	56	318	5.7	397	3,870	9.7	453	4,188	9.2
	10 月	30	194	6.5	439	3,668	8.4	469	3,862	8.2
	(※)12 月	0	0	0.0	8	78	9.8	8	78	9.8
	年度計	86	512	6.0	844	7,616	9.0	(※)930	8,128	8.7
H29	5 月	48	572	11.9	475	3,935	8.3	523	4,507	8.6
	10 月	56	367	6.6	395	3,710	9.4	451	4,077	9.0
	年度計	104	939	9.0	870	7,645	8.8	974	8,584	8.8
H28	5 月	118	1,473	12.5	757	3,493	8.3	537	4,966	9.2
	10 月	84	975	11.6	268	3,133	9.3	422	4,108	9.7
	年度計	202	2,448	12.1	310	6,626	8.8	959	9,074	9.5

※) 平成 30（2018）年 11 月から実施している常時募集は先着順のため、その募集戸数は本表に含めない。

※) 平成 30（2018）年 12 月には臨時で子育て世帯区分のみ募集を行った。

(4) 期限付き入居制度による応募倍率の推移（平成 30（2018）年度～令和 3（2021）年度）

平成 30（2018）年から子育て世帯向けに開始した期限付き入居制度による応募倍率は、平成 30（2018）年度（9.8 倍）、令和 3（2021）年度には 5.3 倍と 6 倍前後で推移しています。

年度	募集 時期	新築			空家			合計（新築＋空家）		
		募集 戸数	応募 者数	募集 倍率	募集 戸数	応募 者数	募集 倍率	募集 戸数	応募 者数	募集 倍率
R 3	6 月	0	0	0	10	45	4.5	10	45	4.5
	9 月	0	0	0	5	38	7.6	5	38	7.6
	12 月	5	15	3.0	5	25	5.0	10	40	4.0
	3 月	0	0	0	4	30	7.5	4	30	7.5
	年度計	5	15	3.0	24	138	5.8	29	153	5.3
R 2	6 月	0	0	0	5	32	6.4	5	32	6.4
	9 月	0	0	0	5	17	3.4	5	17	3.4
	12 月	0	0	0	18	36	2.0	18	36	2.0
	3 月	0	0	0	7	41	5.9	7	41	5.9
	年度計	0	0	0	35	126	3.6	35	126	3.6
R 1	6 月	0	0	0	7	51	7.9	7	51	7.9
	9 月	0	0	0	3	17	5.7	3	17	5.7
	12 月	0	0	0	5	3	0.6	5	3	0.6
	3 月	1	10	10.0	6	43	7.2	7	53	7.2
	年度計	1	10	10.0	21	114	5.4	22	124	5.6
H30	12 月	0	0	0.0	8	78	9.8	8	78	9.8
	年度計	0	0	0.0	8	78	9.8	8	78	9.8

2-6 市営住宅等を取り巻く現状と課題

(1) 需要への対応

- 本市の人口は、令和 12（2030）年頃の約 160 万人をピークに、人口減少への転換が想定されています。
- 市営住宅の平均応募倍率は 10 倍前後で推移しており、依然として需要は高くなっています。
- 単身世帯の割合が高くなっており、市営住宅入居世帯の小規模化が進行しています。
- 狭小な住戸が多い高経年ストックの建替えに伴い、総床面積が増加しています。
- 本市の公共建築物については、令和 4（2022）年 2 月に策定した「資産マネジメント第 3 期実施方針」において、将来世代の負担に配慮した取組を行う必要があり、10 年間で公共建築物全体の床面積を増やさないことを目指すとしています。

(2) 建替・長寿命化改善の事業量の平準化への対応

- 「第 3 次ストック総合活用計画」（平成 23（2011）年度策定）に基づき、耐震対策を中心に建替え・長寿命化改善等を推進した結果、平成 27（2015）年度に耐震化 100%を達成しています。
- 前計画に基づき、平成 29（2017）年度から令和 3（2021）年度間で、建替え工事 486 戸、長寿命化改善工事 672 戸について工事を完了しています。
- 現ストックの約 4 割が昭和 30 年代～40 年代に建設が集中しており、これらの住棟を中心に、設備の陳腐化や建物の老朽化が進行しています。
- 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・長寿命化改善の事業量の平準化が必要であり、計画的な事業推進が必要です。

(3) 整備及び管理の更なる効率化等への対応

- 社会情勢の変化により労務費の上昇や、建築資材の高騰が進行しています。
- 厳しい財政状況の中で、市営住宅の持続可能な運営を確保するためには、団地の集約再編事業における民間活力の導入等によるコスト縮減や適切な歳入の確保を図り、ストックの最適化を進める必要があります。
- 管理業務において、管理代行制度のモニタリング・評価を適正に行うとともに、民間活用を含め、より効果的・効率的な管理方式の検討が必要です。

(4) 社会環境の変化等への対応

- 2050 年カーボンニュートラルの実現に向け、本市では令和 2（2020）年 11 月に「かわさきカーボンゼロチャレンジ 2050」を策定するとともに、令和 4（2022）年 3 月には「川崎市地球温暖化対策推進基本計画」が策定され、脱炭素化に向けた動きが加速しています。
- 近年の気候変動の影響等により自然災害が激甚化・頻発化していることから、災害発生時の公営住宅入居者の安全確保対策の充実が求められており、令和 3（2021）年 2 月に「公営住宅における安全対策の推進について」国から通知が示されています。

- ・脱炭素社会の実現に向けた国・市の動向や近年の自然災害の激甚化・頻発化等の社会環境の変化等に対応した供給が必要です。

(5) より公平・的確な提供への対応

- ・市営住宅の応募倍率は依然として高く、世帯人員と住戸面積のミスマッチ、入居者の居住期間の長期化が生じています。
- ・市営住宅では、高齢世帯や単身世帯の増加が顕著であり、入居世帯に占める割合も高くなっています。
- ・前計画では、定期募集回数の増加や常時募集の開始により入居機会の拡大を図りましたが、世帯人員と住戸面積のミスマッチの解消にまで至っていません。
- ・世帯人員と住戸面積のミスマッチの解消や、団地内活動の維持や良好なコミュニティの形成を図る上でも、多様な世帯構成につながる入居施策や募集面での工夫が必要です。

(6) 市営住宅等の有効活用

- ・大規模団地として地域に立地している市営住宅等は、貴重な公的資産であり、また、地域の活力に及ぼす影響も大きいと言えます。
- ・川崎市の地域包括ケアシステム推進ビジョン、住宅基本計画の方針のもと、地域の生活基盤として必要とされる「住まい」「生活支援」の充実に向け、市営住宅等の有効活用が望まれます。

第3章

市営住宅等の役割と基本方針

3-1 市営住宅の役割

○住宅に困窮する低所得者の居住安定確保に向けて、福祉施策等との連携や、民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築に向けた取組を図りながら、住宅セーフティネットの中核として、既存ストックを最大限活用し、ライフステージに応じた低廉な住宅を提供します。

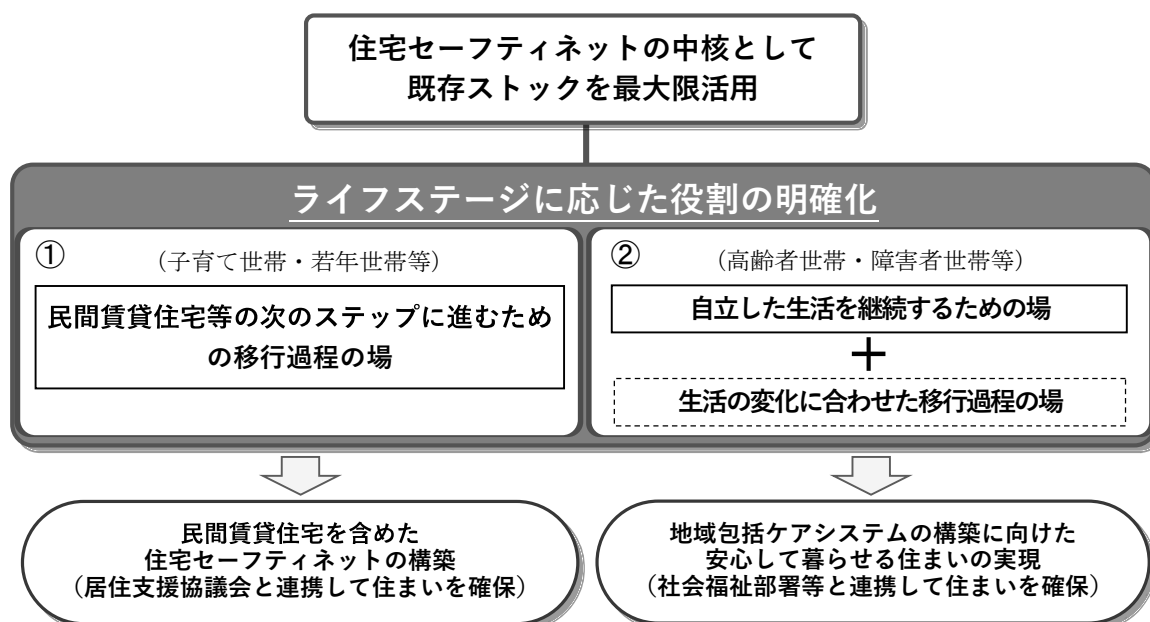
①（子育て世帯・若年世帯等）

民間賃貸住宅等の次のステップに進むための移行過程の場としての役割を担います。

②（高齢者世帯・障害者世帯等）

福祉施策等との連携を図りながら、自立した生活を継続するための場を基本とし、適切なケアが受けられるように配慮しつつ、生活の変化や本人の希望に合わせた移行過程の場としての役割も担います。

＜移行過程の場などライフステージに応じた役割の明確化のイメージ＞



3-2 整備・管理の基本方針

(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

- ・当面は、市営住宅の需要は高い水準で推移すると見込まれることから、福祉施策等と連携を図りながら、民間賃貸住宅を活用するとともに、管理戸数を維持します。
- ・建替え時には小規模住戸の割合を拡大するなど、高経年ストックの更新に伴う総床面積の増加を抑制します。

(2) 建替事業及び長寿命化改善事業の計画的な推進

- ・耐用年限を迎える住棟が急増する令和 22（2040）年前後の事業量を分散させるため、長寿命化改善事業により建物の長期活用を図るとともに、一部建替えを先行するなど、建替え・長寿命化改善事業を計画的に推進し、中長期の事業量を平準化します。

(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

- ・団地の集約再編事業の着手に向けて、団地規模や土地利用状況、地域毎の住宅の分布等を考慮しながら、土地の有効活用の促進効果等を整理するなど、具体的な対象団地の選定や事業計画等を推進します。
- ・市の財政負担軽減を図る観点等から団地の集約再編事業における民間活力の導入に向けた取組を推進します。
- ・新築設計において、間取りや設備の納まり等に関する標準プランを活用し、設計及び工事の合理化・管理の効率化を推進します。
- ・管理業務について、現行の管理代行を適正に評価するとともに、他都市の動向等を踏まえながら、民間活用を含め、より効果的・効率的な管理方式の検討を行い、管理代行や指定管理者制度など令和9年度以降の管理方式を決定します。

(4) 社会環境の変化等に対応した供給

- ・脱炭素社会の構築に向けて、新築住宅の省エネ性能の水準引き上げや太陽光発電設備設置の標準化等により、省エネ化や再エネ導入を推進するとともに、駐車場空き区画でのEV充電器の設置やEVカーシェアリングの導入に向けた取組を推進します。
- ・風水害の激甚化・頻発化を踏まえ、浸水リスクを考慮した電気設備の設置など、災害リスクに対応した整備を検討します。

(5) より公平・的確な提供の推進

- ・期限付き入居制度の対象世帯や募集戸数の拡大、住宅に困窮する若年単身世帯の入居機会の確保、入居申込者の状況により配慮した優遇倍率の見直し、団地間の立地の差や住戸間の設備等の差をよりの確に反映するための使用料の見直しなどを検討し、より公平・的確な提供に向けた取組を推進します。

(6) 市営住宅等の有効活用の推進

- ・地域の多様な支援の担い手と入居者がつながりやすい仕組みづくりなどなど、地域での居住の安定確保に向けたモデル的な取組を実施します。
- ・福祉分野等と連携し、大規模な団地の建替えに伴う創出地を活用し、福祉施策に資する社

会福祉施設等を併設します。

- 駐車場の空き区画でのコインパーキング導入やE V充電器の設置など、市営住宅等の空きスペースの有効活用に向けた取組を推進します。

第4章

市営住宅等の整備

市営住宅は、昭和 45（1970）年前後に建設した住宅が多く、建物の老朽化、設備の陳腐化が進行していると同時に、令和 22（2040）年前後には建替え時期を迎える住棟が集中することが予想されます。

令和 22（2040）年前後の事業量を分散させるため、長寿命化改善事業により建物の長期活用を図るとともに、一部建替えを先行するなど、年間平均 300 戸の建替え・長寿命化改善事業を実施し、中長期の事業量の平準化を図り、市営住宅の持続可能な運営を確保します。

また、社会情勢の変化による労務費の上昇や、建築資材の高騰など厳しい財政状況の中で、市営住宅の持続可能な運営を確保するためには、団地の集約再編事業における民間活力の導入等によるコスト縮減や適切な歳入の確保を図る必要があります。

これらを踏まえ、整備手法の選定については、原則、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定 平成 28（2016）年 8 月）」に基づき、過去の修繕履歴や各団地の特性などを考慮しながら、耐用年限以上活用するための長寿命化改善や、建替え、集約・再編の適切な整備手法を選択し、事業を推進します。

4-1 市営住宅等の整備手法

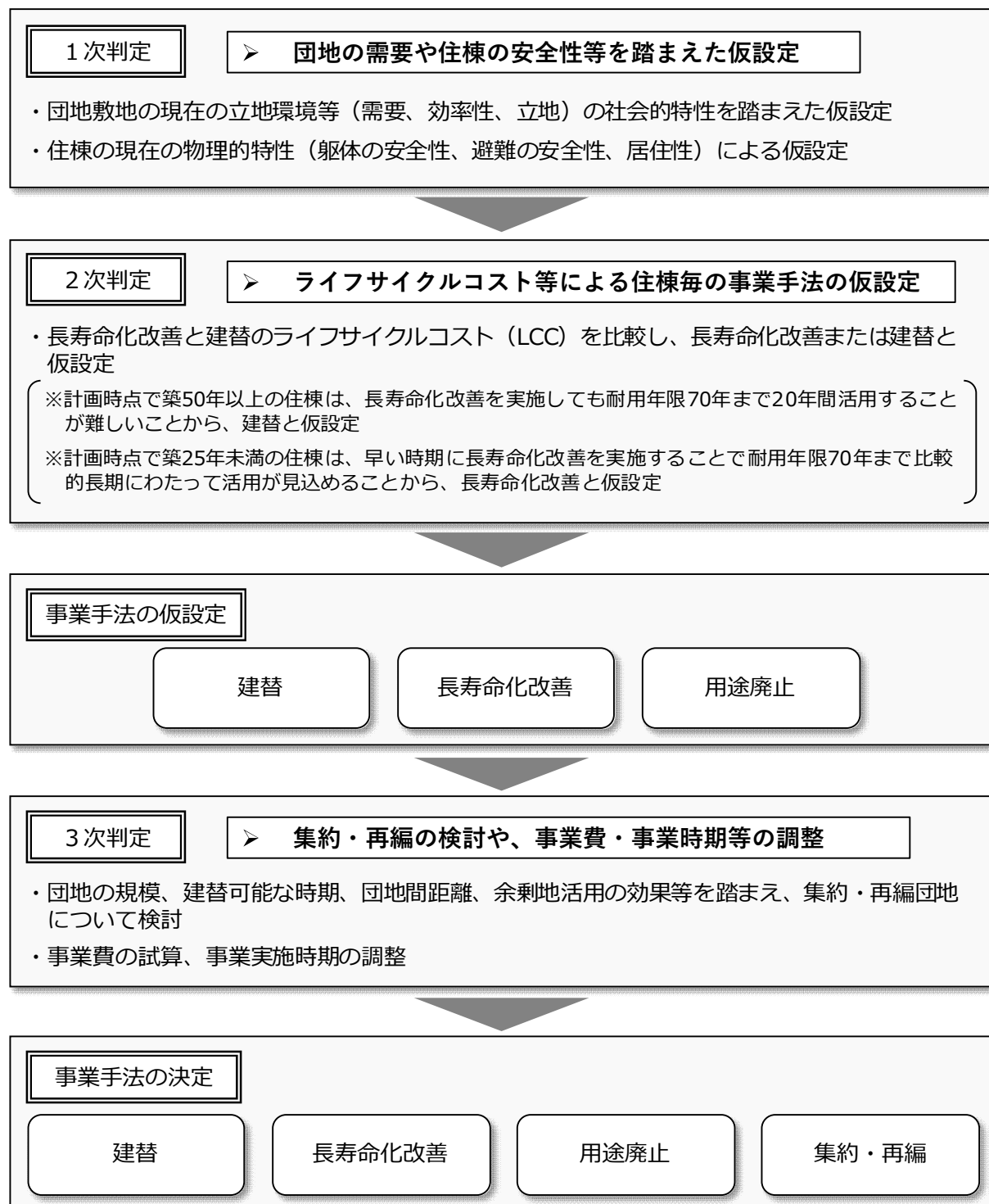
（1）整備手法の一覧

整備手法	概 要
建替え	・ 築 50 年以上のストックを対象の基本とし、現に存する住宅を除却し、その土地の全部または一部の区域において新たに住宅を建設するもの。
長寿命化改善	・ 築 35 年以上のストックを対象の基本とし、住宅性能の向上を図り、耐用年限（70 年）以上活用することを目的として総合的に改善を行うもの。
用途廃止	・ 市営住宅の用途を廃止し、除却を行うもの。 ・ 築 50 年以上のストックを対象の基本とし、他用途での需要が見込まれる小規模の団地については用途廃止の候補とし、他の市営住宅等の供給量等と調整の上、廃止の決定を行う。
集約・再編	・ 複数の市営住宅を一つに集約して建替えを行い、跡地を余剰地として土地活用するもの。 ・ 100 戸以上の大規模団地を対象の基本とし、用途廃止する近接する小規模団地の戸数分を上乗せして建替えを行う。

(2) 整備手法の選定

事業手法の選定フロー

- ・市営住宅の事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定 平成 28（2016）年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づき、次のフローに従い実施し、「建替」「長寿命化改善」「用途廃止」「集約・再編」を決定します。



※第4次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画に基づき、建替事業・長寿命化改善事業を実施している団地は、引き続き事業を推進するため、この選定フローの対象外とします。

(3) 団地別事業計画

■令和5(2023)年度～令和14(2032)年度の事業計画(川崎区、幸区、中原区)

区	住宅	管理開始 年度	敷地面積 (㎡)	戸数	建替		長寿命化改善		用途 廃止	備考
					前期 R5～R9	後期 R10～R14	前期 R5～R9	後期 R10～R14		
川 崎 区	京町耐火C	S42.60	12,235	108						一部長寿命化改 善実施済
	京町耐火A	S52		84						
	京町耐火B	S54		52						
	藤崎	S45	1,325	29						平成19(2007)年 にトータルリモデ ル(全面改善)実 施済
	浅田	S48.49	2,680	57						
	観音	S52	5,991	114			○			
	小田	S54	5,758	72						
	田島	S55	3,944	56				○		
	藤崎東	S61	4,581	106				○		
	浅田第2	S63	1,090	16						
	日進町	H10	5,030	170						準公営2戸
	本町	H23	1,207	64						
	桜本	H25	2,975	87						
	大島	H28	3,439	167						
	グローリーアーク	H11	—	15						借上
	ライネス堀之内	H11	—	19						借上
	グレージュ宮前	H12	—	18						借上
	スターブル藤崎	H12	—	14						借上
	ライフステージ中瀬	H13	—	19						借上
幸 区	クイント田中	H15	—	16						借上
	河原町	S47～49	53,144	1598						
	小倉西	S50	7,962	106	○					
	南加瀬第1	S55	4,988	88						
	小倉第1	S56	6,796	50						
	小倉第1B	H1		24						
	南加瀬第2	S56、58	7,587	100						
	下平間	S57.58	17,004	231						
	小倉第2	S57.59	12,469	116						
	小倉南	S57.60	15,019	160						
	小倉第3	S59.60	8,785	85						
	南加瀬第3	S59～61	13,757	177						
	南加瀬辻	S60	7,808	45						
	小倉東	S61.63	12,293	146				○		
	南加瀬越路	S62	2,707	30						
	北加瀬原町	S63.H2	4,203	60						
	南加瀬越路第2	H1	1,633	20						
	小倉中	H2	2,843	24						
	小倉第4	H8	2,017	34						
中 原 区	大宮町	H9	1,297	54						
	小倉北	H18.20.21	7,749	117						
	古市場	H19.21.23.25	16,295	352						
	小向	H25.26	7,372	160						
	塚越	H26	3,888	72						
	ファーレ宮城野	H12	—	13						借上
	宮内	S36～38	13,737	176		○				集約再編検討
	荻宿	S41	1,658	40						集約再編検討
	中丸子	S45	2,068	64			○			一部長寿命化改 善実施済
	木月耐火	S55.56	6,393	114				○		
	上小田中耐火	S60.61	15,269	131				○		
	上小田中	H4	1,684	20						
中 原 区	上平間五瀬淵	H10	4,863	86						準公営1戸
	ガーデン桜	H9	—	17						借上
	藤心館	H10	—	19						借上
	フォレスト宮内	H14	—	30						借上

注) 戸数は令和4(2022)年4月現在の管理戸数

○: 建替工事は解体工事の着手、長寿命化改善は改善工事の着手年度とする

■令和5(2023)年度～令和14(2032)の事業計画(高津区、宮前区、多摩区、麻生区)

区	住宅	管理開始 年度	敷地面積 (㎡)	戸数	建替		長寿命化改善		用途 廃止	備考
					前期 R5～R9	後期 R10～R14	前期 R5～R9	後期 R10～R14		
高津区	久末	S39,H27,H30	15,234	337						一部長寿命化改善実施済
	明石穂	S41	18,873	318						一部長寿命化改善実施済
	上作延	S42,53	30,201	377		○				一部長寿命化改善実施済
	新作	S42	15,903	242			○			一部長寿命化改善実施済
	千年前田	S42,43,45,H7	9,259	193	○					準公営2戸
	久末大谷第2	S46	8,988	120						長寿命化改善工事中(令和4(2022)～5(2023)年度) 集約再編検討
	二子	S46	1,877	32						
	日向	S53	9,559	124				○		
	上作延第2	S57,58	11,873	123						
	下作延南	S58	3,919	50						
	坂戸	S60,62	18,816	230				○		
	下作延中	S61,63	6,722	90						
	久末谷中	S62,H3	9,570	84				○		
	久末表A	S62	2,599	30				○		
	久末表B	H3	10,005	173						
	下野毛久保	H4	3,813	48						
	久末西	H4,6	10,333	155						
	下野毛殿山	H7	3,332	56						
	野川東	H7,11,12	18,752	344						準公営2戸
	千年新町	H9,11,13	25,629	344						準公営16戸、特 公賃50戸
	蟹ヶ谷檜ヶ崎	H10,12,13,17,22	30,119	533						
	千年	H12	5,552	75						
	末長宗田	H15,17,18	8,144	121						
	久末寺谷	H16～18	20,112	230						
	末長	H27,29	9,805	192						
宮前区	ロイヤルパレス北見方	H15	—	26						借上
	南平耐火	S37～39	45,219	324			○			一部長寿命化改善実施済
	南平	S63,H1,5,8,27,29		458						準公営1戸
	初山	S40,H30	22,793	258	○	○				
	宮崎	S42	2,564	60						
	南平第2	S43	11,063	180			○			一部長寿命化改善実施済
	有馬第1	S43,44	30,903	530			○			一部長寿命化改善実施済
	高山	S44,45,48,55	51,478	708		○	○			☆ 一部長寿命化改善実施済
	有馬第2	S45,46,H27,30	35,293	612		○	○			☆ 一部長寿命化改善実施済
	野川西	S47,48	33,233	392			○	○		一部長寿命化改善実施済
	鷺ヶ峰	S47,52	8,847	151						
	清水台	S50	13,118	160	○	○				
	有馬第3	S51	7,517	158			○			
	菅生	S55	12,113	163						
	鷺ヶ峰西	S59,60	32,478	244						
	平5丁目風久保	H12	—	11						借上
	グランディール菅生	H13	—	15						借上
	平5丁目風久保Ⅱ	H14	—	12						借上
	ドルフたいら	H16	—	14						借上
多摩区	生田	S47	6,225	100	○					
	中野島南	S54	3,973	44				○		
	菅芝間	H1,3,6	21,165	335						
	中野島多摩川	H1,4～6,8,9	71,705	1002						準公営1戸、特公賃118戸
	西長沢	H5	8,039	83						
	菅北浦	H8	4,453	60						
	宿河原東	H13,15	11,288	167						特公賃9戸
	上布田	H14～16	3,887	47						
	中野島	H27,29,R1,3	17,917	352						
	ヴィラ・エトワール長沢	H13	—	27						借上
	ソレイユ生田	H16	—	17						借上
麻生区	高石	S40,41,H28,R3	16,964	242	○	○				
	真福寺	H13	5,097	8	○					
	サンライズ千代ヶ丘	H9	—	17						借上
	サンラフレ百合ヶ丘	H10	—	120						借上

注) 戸数は令和4(2022)年4月現在の管理戸数

○: 建替工事は解体工事の着手、長寿命化改善は改善工事の着手年度とする

☆: 一団地において建替工事と長寿命化改善工事の住棟が存在する団地

4-2 建替事業について

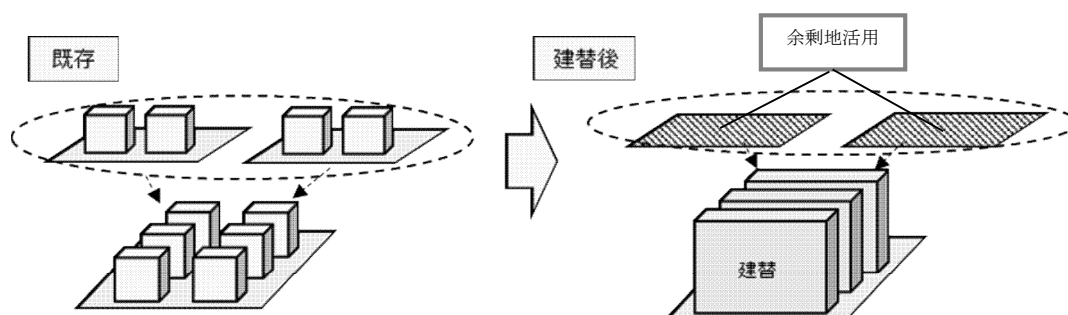
(1) 総床面積の抑制【新規】

- ・住戸規模の大きな住宅に入居した世帯の人員が減少した場合に発生する世帯人数と住戸規模のミスマッチの解消に向け、建替え時には小規模住戸の割合を拡大するなど、高経年ストックの更新に伴う総床面積の増加の抑制を図ります。

(2) 団地の集約再編事業における民間活力の導入【新規】

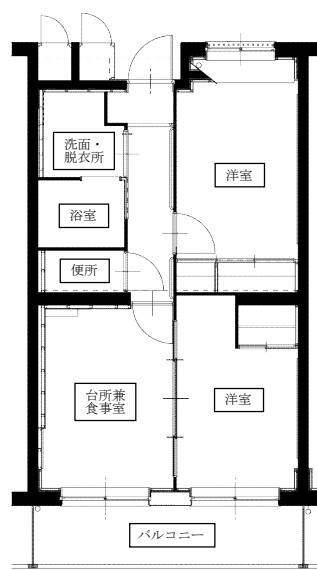
- ・団地の集約再編事業の着手に向けて、団地規模や土地利用状況、地域毎の住宅の分布等を考慮し、余剰地活用を含めた事業手法の検討を行い、具体的な対象団地の選定や事業計画の策定等を推進します。
- ・市の財政負担の軽減を図る観点等から、団地の集約再編事業における余剰地活用を含めた事業手法について、民間活力の導入も含めて検討を行います。

■近接する小規模団地を大規模団地に集約するイメージ図



(3) 標準プランの導入【新規】

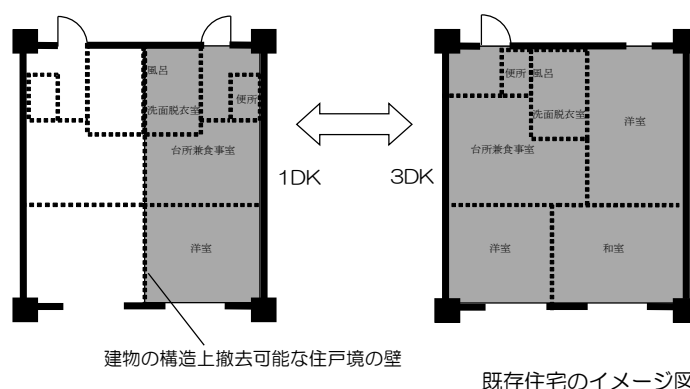
- ・公営住宅等の整備に関しては、国が示す「公営住宅等整備基準」に従い設計します。
- ・各住宅の設計の際には、間取りや設備の納まり、仕上げ材料等の仕様を統一した標準プランを活用することにより、設計及び工事の合理化・費用削減、維持管理の効率化を推進します。



標準プランのイメージ図

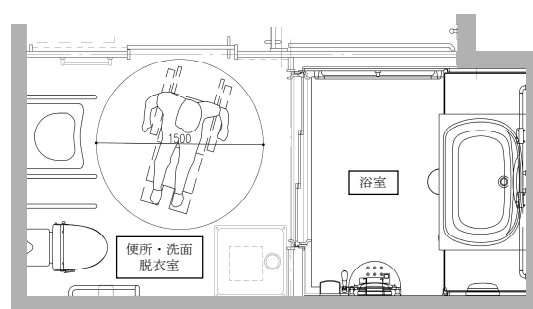
(4) 世帯の多様化への対応【継続】

- ・建替えにあたっては、コミュニティの形成に配慮して、多様な世帯タイプの住戸を整備するとともに、将来的な社会状況の変化に対応できるよう可変型の住戸を供給します。



(5) ユニバーサルデザインへの対応【継続】

- ・川崎市福祉のまちづくり条例等に適合させるなど、高齢者等の入居者に配慮した住戸や、車いす利用者向け住戸の供給を推進します。



整備のイメージ図

(6) 周辺まちづくりとの連携【継続】

- ・100 戸以上の大規模団地の整備に際しては、原則として敷地の一部を創出することにより、保育所及び老人福祉施設等の社会福祉施設を誘致し、高齢化した市営住宅入居者の課題解決及び地域の社会福祉向上に資する計画とします。
- ・大規模な団地については、団地全体の将来像や周辺地域に及ぼす影響等を踏まえ、公園・緑地等のネットワークや団地内外の動線整備、周辺と調和した土地利用等の実現等に配慮します。

(7) 脱炭素社会への対応【新規】

- ・新築住宅においては、省エネ性能の向上のため、断熱性能の高い複層ガラスの採用や、壁・天井等の断熱材の強化を行い、ZEH Oriented（ゼッチ オリエンテッド）基準を満たす仕様とします。
- ・新築住宅においては、再生可能エネルギーの導入のため、太陽光発電設備を設置します。
- ・駐車場の空き区画での EV 充電器の設置の拡充や EV カーシェアリングの導入に向けた取組を引き続き推進します。

(8) 災害リスクへの対応【新規】

- ・災害発生時の入居者の安全確保対策に向けて、浸水被害を低減するため、想定される浸水深より高い位置に電気設備を設置します。

4-3 修繕・改善事業について

(1) 年代別仕様の変遷

- ・耐用年限（70 年）以上活用するためには、建設された時期による建物・仕様を把握し、構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備などを的確に更新していくことが重要です。

■仕様の変遷

主な仕様	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
■ 浴槽風呂釜	浴槽・風呂釜なし					浴槽・風呂釜 設置		ユニットバス						
■ 給湯器	給湯器なし					給湯器(浴室、台所)			3点給湯 (浴室、台所、洗面所)					
■ 混合水栓	混合水栓なし					混合水栓(2バルブ)								
■ サッシ	スチール製			アルミ製										
■ 換気扇	換気扇なし			換気扇										
■ 断熱工事	断熱工事なし			断熱工事										
■ テレビ共聴 設備	テレビ共聴設備なし			テレビ共聴							地上デジタル放送への対応			
■ 電気容量	15A		20A		30A					40A				
■ 風呂場ドア	木製				アルミ製									
■ バルコニー 手摺	スチール製						アルミ製							
■ 中層用EV	中層用EVなし					中層用EV		3階建住宅への設置						
■ 駐車場	駐車場なし					駐車場設置								
■ 排水管	銅・鉄鉄管						塩ビ管							

(2) 修繕・改善の実施による仕様の更新

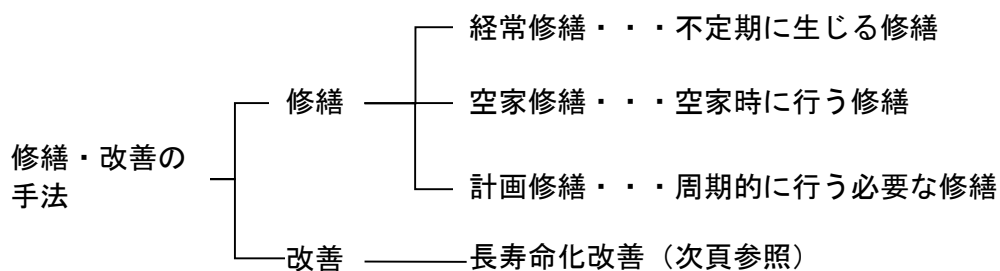
- ・築年数の古い住棟・住戸では、修繕・改善の取組の中で、現在の整備水準に更新していくことが望ましく、残存耐用年数を踏まえ、修繕・改善内容を選定する必要があります。

■修繕・改善の実施による仕様の更新実績と今後の実施方針

主な設備	建設当時の仕様	現在の仕様	これまでの修繕・改善の実績	今後の実施方針
浴槽・風呂釜	なし（入居者設置）	ユニットバス	空家修繕の際に浴槽・風呂釜の設置/長寿命化改善の際にユニット化または浴槽・風呂釜の設置	空家修繕・長寿命化改善の際に設置を検討
給湯器	なし	給湯器	長寿命化改善の際に設置	長寿命化改善の際に設置を検討
バルコニー手すり	スチール	アルミ	計画修繕・長寿命化改善にあわせてアルミ化を実施	計画修繕・長寿命化改善の際にアルミ化を検討
断熱工事	なし	あり	計画修繕・長寿命化改善にあわせて実施	計画修繕・長寿命化改善の際に外断熱施工を検討
中層用エレベータ	なし	あり	全面的改善・長寿命化改善の際に設置	長寿命化改善の際に設置を検討

(3) 点検・修繕・改善等の計画的な実施

- ・市営住宅等の状況を把握するための点検を確実に実施し、その結果に基づき長期的な修繕・改善事業予定を立てて実施するとともに、その点検結果や工事内容をデータ管理し、今後の修繕・改善事業等に活用します。
- ・予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。



① 定期点検・巡回点検等【継続】

- ・建物の状況を適切に把握するため、全住棟について、建築基準法に基づく定期点検を実施します。
- ・遊具、外構、自転車置き場等について、毎年1回の巡回点検等により状況を把握します。

② 修繕【継続】

- ・ 経常修繕 : 水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に日常的に発生する不具合に対し、その都度修繕を実施します。
- ・ 空家修繕 : 空家となった段階で、再入居に備えて修繕を行います。
- ・ 計画修繕 : 外壁の塗装、屋上の防水等、予防保全的な観点から周期的に行う必要のある修繕を計画的に実施します。実施時期が他の修繕項目や長寿命化改善工事の時期と近い場合は、まとめて行う等、効率的な実施を図ります。

■計画修繕の概要・周期

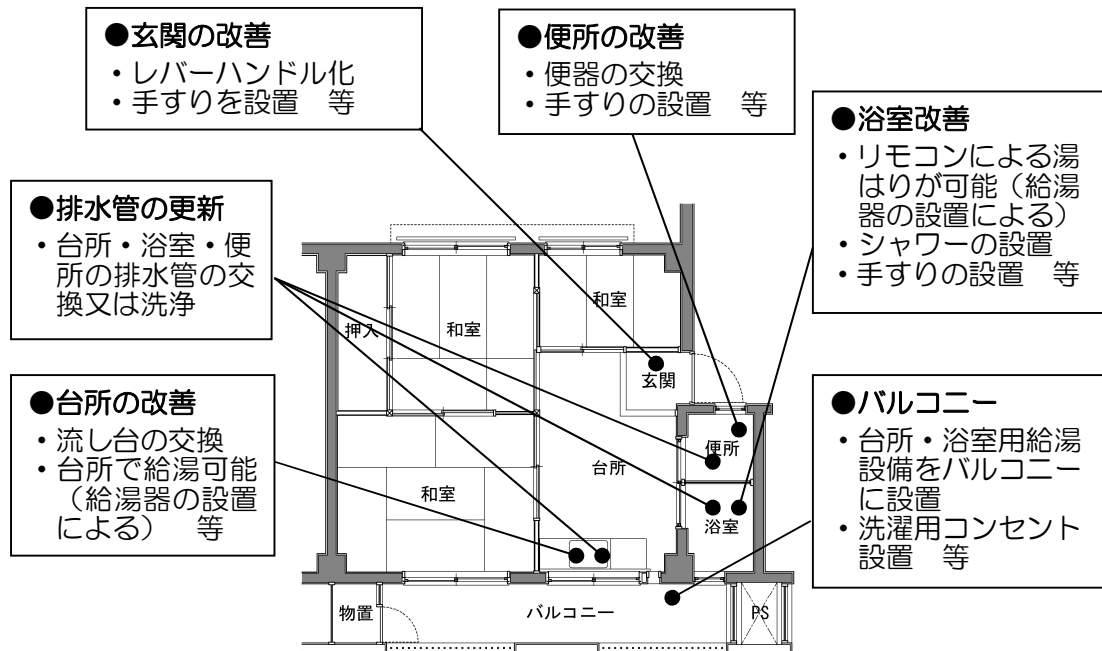
工事名	基本的な工事内容	修繕周期	
屋上防水	防水層の劣化や漏水事故に対する修繕工事及び防水層の全面的な改善工事	概ね 24 年	
外壁改修	外壁塗装仕上げの再塗装	概ね 36 年	
屋内外給水管改修	給水管内部の発錆・腐食等に対する管の更新工事	屋内	概ね 35 年
		屋外	概ね 35 年
屋内外ガス管改修	ガス管の劣化・損傷箇所の修繕及び更新工事	屋内	概ね 30 年
		屋外	概ね 50 年
エレベータ改修	エレベータ設備の劣化・損傷箇所の修繕及びカゴの取替工事	概ね 30 年	
給湯器改修	給湯器の取替工事	概ね 15 年	

③ 長寿命化改善【継続】

- ・ 住宅性能の向上を図り、耐用年限（70 年）以上活用するために行う改善を「長寿命化改善」とします。
- ・ 築 35 年未満（昭和 62（1987）年以降建設）の住棟については、築 35 年目以降に、長寿命化改善の実施の検討を行います。
- ・ 改善後の活用期間が短く費用対効果が十分得られない住棟については、長寿命化改善は実施せず、経常修繕・計画修繕により維持します。
- ・ 工事内容については、事前調査の上、住棟ごとの特性を考慮し決定します。
- ・ 居住者が住みながらの実施を基本としますが、工事中の退避部屋として空き住戸を確保することや、工事内容によっては「移転」も考慮することにより、居住者の負担軽減に努めます。

■長寿命化改善のイメージ（例）

※住棟ごとに改善内容は異なります。



④ エレベータ設置の検討【継続】

高齢者や障害者等に安心・安全な住環境を確保するため、居住者の住み替え意向に適切に対応するとともに、長寿命化改善工事と併せたエレベータ設置の検討を行います。

- ・高齢や障害等により階段の昇り降りが困難であることを理由に、住み替え意向がある居住者については、同一団地内の低層階への住み替え対応に努めます。
- ・長寿命化改善工事の際には、エレベータ設置に係る敷地条件や法令等の確認を行い、住み替え対応の状況等を考慮し、設置の必要性について検討します。なお、検討にあたっては、100戸以上の大規模団地や5階以上の住棟を優先して検討することを基本とします。



エレベータ設置事例

⑤ 点検・修繕・改善履歴の管理【継続】

- ・定期点検・巡回点検等の結果や修繕・改善工事の実施内容のデータを整備し、随時、情報を更新します。

⑥ 長期的な修繕・改善事業予定の見直し【継続】

- ・点検結果や修繕・改善履歴を踏まえ、また、事業実施時の財政事情等も勘案し、効果的な修繕・改善が実施できるよう、事業予定を柔軟に見直します。

第5章

市営住宅等の管理運営と有効活用

5-1 市営住宅等の管理運営

住宅に困窮する低所得者に対して、低廉な家賃の住宅を供給することを目的としている市営住宅においては、入居者の入居期間の長期化や高齢化の進行等の課題が生じています。これらの課題に対し、市営住宅における入居制度の適正運用等を通じ改善を図ります。

(1) 入居制度等の見直し【継続・拡充】

- ・住宅セーフティネットの中核として、既存ストックを最大限活用し、ライフステージに応じた低廉な住宅を提供するため、次のステップに進むための移行過程の場としての役割を果たすよう、現行の市営住宅の入居要件を見直し、居住の安定を図っていきます。
- ・真に住宅に困窮する世帯が入居できるよう、募集区分や優遇倍率を見直し、申込時点の困窮度を配慮した設定を検討します。
- ・使用料について、住宅の利便性を公平・的確に反映するよう利便性係数や減免制度の見直しを検討します。

(2) 期限付き入居制度の拡充【継続・拡充】

- ・未就学児のいる子育て世帯を対象に期限付き入居制度の導入を行っていますが、入居機会の拡大と市営住宅の持続可能な運営を図るため、要件を緩和し、若年単身世帯や子育て世帯など対象世帯の拡充を目指します。

(3) 管理業務に関する取組の推進【継続】

- ・管理業務について、現行の管理代行を適正に評価するとともに、他都市の動向等を踏まえながら、管理代行や指定管理者制度など令和9年度以降の管理方式を決定します。

5-2 福祉等との連携

本市の「地域包括ケアシステム推進ビジョン」及び「住宅基本計画」等の方針に基づき、地域の生活基盤として必要とされる「住まい」「生活支援」の充実に向け、市営住宅を公の施設の一つとして活用します。政策空家や共用スペースの活用、社会福祉施設用地の創出等、福祉施策等に資する整備・活用を推進します。

（１）建替事業における社会福祉施設等の導入【継続】

- ・地域包括ケアシステムと連携した地域の福祉を推進するため、引き続き、100 戸以上の大規模な団地の建替えの際には、創出地を活用し、社会福祉施設等を誘致します。その際には、効率的で効果的な敷地利用を進めるため、関係部局と調整を図ります。

（２）高齢者向けの住まいの供給【継続】

- ・既存のシルバーハウジングについて、今後のあり方について福祉部局等との協議を行いながら、当面運用を継続します。
- ・借上市営住宅については、必要となる管理戸数の状況を踏まえつつ、費用対効果の分析を行った上で、契約期間の満了に伴う終了も見据えた検討を行います。また、管理戸数を当面維持する方針のため、新規借上げは、行わないものとします。

（３）政策空家等を活用した見守り拠点等の整備【継続】

- ・福祉部局等と連携しながら、高齢者見守り活動等への場の提供を推進します。

○既存住戸（政策空家）の活用：南平耐火

○共同施設等の活用（集会所等）：鷲ヶ峰西（集会所）、小向、大島、末長、久末（高齢者相談所等）

（４）地域団体等との連携による取組の推進【新規】

- ・地域の多様な支援の担い手と入居者がつながりやすい仕組みづくりの構築に向けて、地域包括支援センター等と連携した取組を推進します。

5-3 市営住宅等の有効活用

市営住宅等の近隣の違法駐車削減及び生活利便性の向上等のため、市営住宅等の空きスペースを有効に活用するなど、市営住宅等の有効活用を推進します（団地数は、令和4（2022）年4月1日時点）。

（1）コインパーキング等の導入【継続】

- ・高齢化等に伴い駐車場の空き区画が増えている団地において、福祉サービス等の団地来訪者等の利便性の向上のため、コインパーキング、カーシェアリング、駐車場シェアリングの導入や、EV充電器の設置の拡充やEVカーシェアリングの導入に向けた取組を引き続き推進します。

- コインパーキング導入団地（21 団地）
- カーシェアリング導入団地（7 団地）
- 駐車場シェアリング導入団地（10 団地）
- EV充電器設置団地（5 団地）

（2）近隣の駐車場不足への対応【継続】

- ・市営住宅等の近隣で駐車場が不足している地域において、不正駐車に伴う交通安全を妨げる行為を防止するため、隣接町会から借入の申し入れがあった団地について、年単位で外部貸ししており、引き続き近隣の駐車場不足への対応等の検討を進めます。

- 外部貸し駐車場導入団地（2 団地）

（3）自動販売機の設置【継続】

- ・住民の利便性向上、市有財産の有効活用を図るため、設置希望のある団地内の空きスペースにおいて、自動販売機の設置を進めます。

- 自動販売機設置団地（18 団地）

（4）特定公共賃貸住宅の有効活用【継続】

- ・特定公共賃貸住宅については、市営住宅と民間賃貸住宅を補完する公的賃貸住宅であることから、子育て世帯向けの住宅として適切に運用していきます。
- ・市営住宅と同一棟内で混在する特定公共賃貸住宅については、空家の状況に応じ、市営住宅に準じて低所得者に使用させる準公営住宅に用途を変更していくなど、有効活用を推進します。

（5）その他

- ・このほか、市営住宅等の有効活用資する取組について、社会環境の変化等を踏まえ、適宜、導入の検討を進めます。

第6章

計画の推進に向けて

- 総人口が減少期に入ることによる社会環境の変化を的確に捉えて、市営住宅の整備・管理を行います。
- 大規模団地等の事業計画策定においては、今後の社会情勢を踏まえ、計画的に民間活用を含めた事業手法の検討を行うものとします。
- この計画の実施にあたっては、川崎市住宅基本計画等の関連計画の改定により、必要に応じて見直しの検討を行うとともに、計画の進捗を継続的にフォローアップし、次の計画見直し時において、計画全体の取組結果について検証を行います。

第7章

用語解説（50音順）

（力行）

カーシェアリング

一般的に、登録を行った会員間で特定の自動車を共同使用するサービスないしはシステムのこと。

改良住宅

住宅地区改良法第17条に基づき整備された住宅。

かわさきカーボンゼロチャレンジ 2050

環境先進都市として、脱炭素社会の実現に向けた戦略であり、2050年のCO₂排出量実質100%削減の達成に向け、2030年マイルストーン（中間目標地点）や、基本的な考え方、先導的な取組などを示すもの。

川崎市住宅基本計画

川崎市住宅基本条例第8条に基づいて策定され、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づけられる。

川崎市住宅政策審議会

川崎市住宅基本条例第20条に基づき、住宅及び住環境に関する政策に係る重要事項について、市長の諮問に応じ、調査審議するための機関。

管理代行

地域における公営住宅や地方住宅供給公社が管理する住宅を一体として管理することが適当な場合において、地方公共団体又は地方住宅供給公社が当該公営住宅を管理する業務主体の同意を得て、当該公営住宅の管理（家賃等に関するものを除く。）を代わって行うことを認めた公営住宅法に基づく制度。

期限付き入居制度

市営住宅においては、通常は入居期間について期限はないが、団地や対象世帯を限定して、一定期間（例えば10年間）の条件付きで入居を許可する制度。

公営住宅等長寿命化計画策定指針

公営住宅等において、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成21（2009）年3月に策定された指針。平成28（2016）年8月に点検、データ管理、計画修繕、事業手法の選定、LCC算定手法について内容が改定された。

コミュニティ

居住地、関心又は目的を共にすることで形成されるつながり、組織等。

コミュニティバランス

居住地をともにすることで形成される組織などにおける、世帯人数や年齢、世帯属性等のバランス。

(サ行)

再エネ

エネルギー供給高度化法において、「エネルギー源として永続的に利用することができると認められるもの」として、太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、大気中の熱その他の自然界に存する熱、バイオマスが規定されている。再生可能エネルギーは、資源が枯渇せず繰り返し使え、発電時や熱利用時に地球温暖化の原因となる二酸化炭素をほとんど排出しないエネルギーである。住宅分野では、主に太陽光発電設備の設置を促進している。

住宅セーフティネット

住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。

準公営住宅

特定公共賃貸住宅の用途を廃止した住宅で、市営住宅に準じて低所得者に使用させるためのもの。

従前居住者用住宅

「土地区画整理事業」または「市街地再開発事業」の施行に伴い整備された住宅。

集約再編事業

複数の市営住宅を一つに集約して建替えを行い、跡地を余剰地として土地活用する事業のこと。

省エネ

石油や石炭、天然ガスなどの化石燃料といった限りあるエネルギー資源が無くなることを防ぐため、エネルギーを効率良く使うこと。住宅分野においては、躯体の断熱性や建築設備の効率性などの省エネルギー性能の高い住宅を普及するため、省エネ機器の導入や再生可能エネルギー利用の促進との連携を図っている。

シルバーハウジング

住宅政策と福祉施策の密接な連携の下に、ハード・ソフトの両面にわたり高齢者の生活特性に配慮した住宅。

資産マネジメント第3期実施方針

本市の公共施設等総合管理計画であり、資産保有の最適化に重点的に取り組むことを目的としている。

ストック

住宅の場合には、ある時点における全ての住宅の数。対になる言葉としては「フロー」があり、これはある一定期間内に供給される住宅の量のこと。

政策空家

建替え事業等を円滑に進めるために募集を停止している空家のこと。火災被災者やDV被害者等のセーフティネットとして一時利用を行う場合もある。

ZEH Oriented（ゼッチ オリエンテッド）

ZEH は、高断熱化と高効率設備により省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、1年間で消費するエネルギー量がゼロ以下となる住宅のこと。

ZEH Oriented は、ZEH と同等の高断熱化を実施し、かつ、エネルギー消費量を基準値より20%以上削減した住宅のこと。

（タ行）

耐用年限

公営住宅法施行令第13条（公営住宅等の処分）において、公営住宅の構造別に、耐火構造70年、準耐火構造45年、木造30年と規定されている。

地域包括ケアシステム

地域の実情に応じて、高齢者が、可能な限り、住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、医療、介護、介護予防、住まい及び自立した日常生活の支援が包括的に確保される体制。

地域包括ケアシステム推進ビジョン

「地域包括ケアシステム」の構築に向けて、高齢者をはじめ誰もが、住み慣れた地域や自らが望む場で暮らし続けることができるよう川崎市としての基本的な考え方。

地域包括支援センター

高齢者の介護・福祉・健康・医療などに関する困りごとの身近な相談窓口として、市内49か所に設置し、社会福祉法人等に運営を委託している相談機関。

駐車場シェアリング

インターネットから事前予約して利用する予約制の駐車場。

DV被害者

配偶者や交際相手等の親密な関係にある、又はあった者から暴力を受けた者。

特定公共賃貸住宅

中堅所得者を対象として地方公共団体が管理する良質なファミリータイプの賃貸住宅。入居者の家賃の減額に対する補助を管理開始から20年間地方公共団体及び国が行う。（現在は全て補助期間が満了している）

特定目的住宅

住宅に困窮する実情に応じ適切な規模、設備等に配慮した住宅で特定の目的に限定した住宅であり、多家族世帯向けや車いす使用者向け、シルバーハウジングなどの種類がある。

(ハ行)

バリアフリー

高齢者や障害者等の日常の生活行動の上での制約をできる限り排除するため、身体機能の低下や障害等に配慮した設計・仕様のこと。住宅においては、床の段差の解消、手すりの設置、車いすが通行可能な廊下等の幅の確保等がある。

(ヤ行)

優遇倍率

川崎市市営住宅条例第9条第2項及び施行規則第2条の2の規定による優先的選考であり、特に居住の安定を図る必要がある者について、市営住宅募集の抽選において当選率を高める制度。一般世帯向区分への申込時のみに適用される。

ユニバーサルデザイン

高齢者や障害者だけでなく、誰もが使いやすいデザイン（仕様）を意味したもので、バリアフリーをさらに発展させた概念。

(ラ行)

ライフサイクルコスト

建築物の企画・設計から解体までの間に発生する費用の合計のこと。LCC という。

ライフステージ

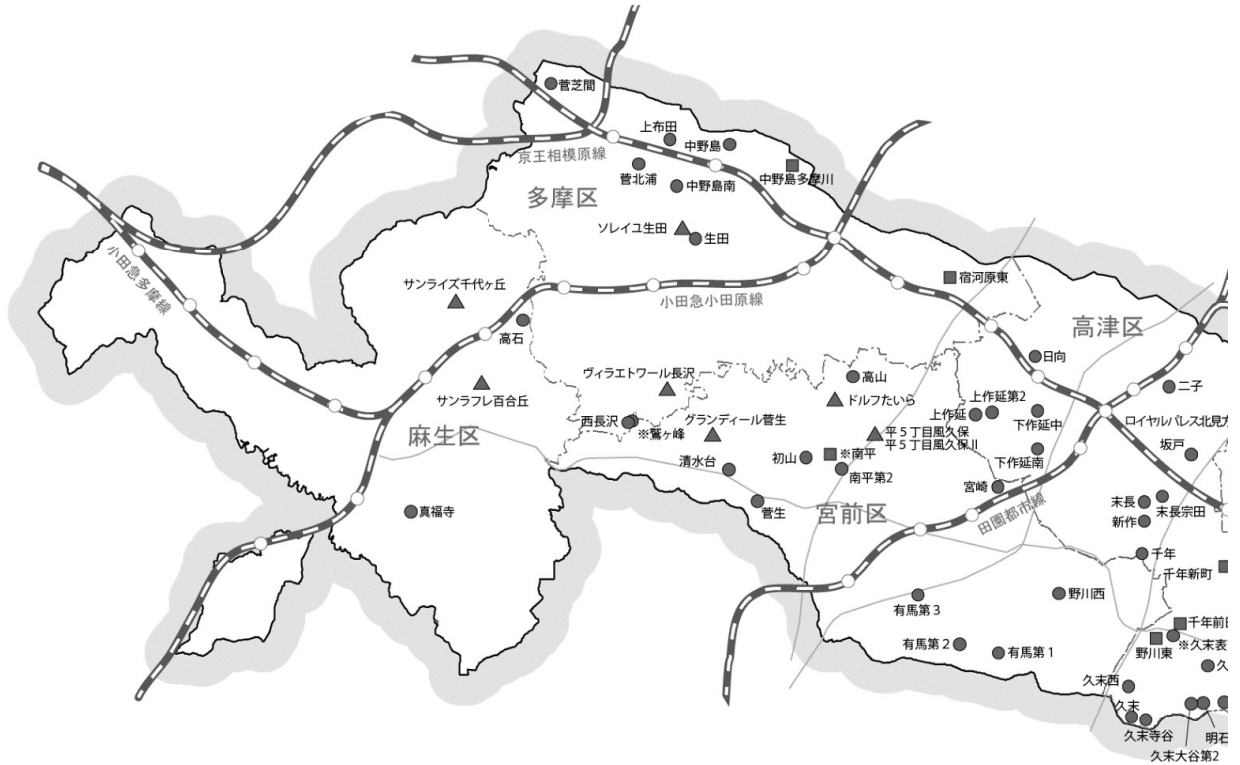
住まいとの関わりで家族の構成が変化する段階をいい、若年単身、結婚、子どもの出生・成長、子どもの独立又は2世代居住、高齢夫婦・高齢単身又は3世代居住といった大きな循環がある。今日では、この循環も多様化してきている。

利便性係数

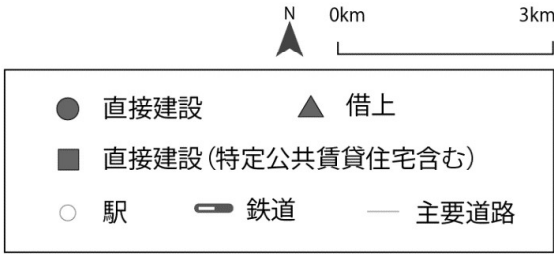
公営住宅法施行令第2条第1項第4号（家賃の算定方法）に規定されており、事業主体が、公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備その他の公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案して、0.5～1.3の範囲内で定める数値をいう。

◆参考資料

川崎市市営住宅等位置図



※団地名	住宅名	※団地名	住宅名
京町	京町耐火A	久未表	久未表A
	京町耐火B		久未表B
	京町耐火C	南平	南平
小倉第1	小倉第1		南平耐火
	小倉第1B	鷺ヶ峰	鷺ヶ峰
	小倉南		鷺ヶ峰第2
南加瀬第2	南加瀬第2		鷺ヶ峰西
	南加瀬第3		



(令和4(2022)年4月現在)



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)
【令和5(2023)年度～令和 14(2032)年度】

●問い合わせ先●

川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課

TEL 044-200-2995

FAX 044-200-3970

E-mail 50zyusei@city.kawasaki.jp



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市