

ち い き じ ゅ う た く け い か く
地域住宅計画
か わ さ き し ち い き
(川崎市地域(Ⅲ期))

か な が わ け ん か わ さ き し
神奈川県川崎市

令和3年3月
(第5回変更)

・様式は、A4長辺側を、2箇所ホチキス留めすること。

地域住宅計画

計画の名称	地域住宅計画（川崎市地域（Ⅲ期））
都道府県名	神奈川県
計画期間	平成 28 ～ 令和 2 年度

令和 2 年 3 月

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 27 年には 147 万人を突破し、世帯数は約 68 万世帯となっている。一方、本市の人口は平成 42（2030）年、152.2 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。

地域の南部は、震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視点から、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ゆとりと選択性のある良質な住まいや住環境の形成』
 『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』
 『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』

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	基準年度	目標値	目標年度
○ バリアフリー化された住宅の割合の増加	%	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)	45	H25	52	R2
○ 市営住宅等長寿命化計画の推進	%	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く改善及び建替工事が実施された住棟数の割合	55	H27	79	R2
○ 乗降客数の増加	人	JR川崎駅と京急川崎駅の1日平均乗降人員の合計	528,335	H26	545,867	R2
○ 住宅及び住環境に対する満足度の向上	%	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)	75	H25	78	R2
○ 住生活の安心を支えるサービスと連携した住宅セーフティネットの確保(高齢者施設、障害者施設、子育て支援施設等を併設している100戸以上の規模の公的賃貸住宅団地の割合の向上)	%	高齢者施設、障害者施設、子育て支援施設等を併設している100戸以上の規模の公的賃貸住宅団地の割合	7	H28	12	R1
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	件	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	1,173	H26	2,190	R2
耐震性が確保された住宅の割合の増加	%	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)	92	H28	95	R2
耐震性が確保された特定建築物の割合の増加	%	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ストックの比率(住宅・土地統計調査をもとに算出)	92	H28	95	R2
指定道路調査のインターネット公開路線数の増加	路線数	指定道路調査のインターネット公開路線数	0	H28	4,070	R2

※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)

築50年を超過するなど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長寿命化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長寿命化等の改善事業を行う。

(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。

(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。

【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。

(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。

(街なみ環境整備事業)

住民の発意と創意を尊重したゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成を図るため、街なみルール作りに向けた調査を実施する。また、風情ある街なみの保全の修景を誘導するため助成を行う。

(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。

(狭あい道路等促進事業)

安全な住宅市街地の形成を図るため、狭あい道路の調査・測量、データベース構築等を実施する。

(2) 提案事業の概要

(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。

(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。

(良質な住まいや住環境の形成)

○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。
○空家の状態に応じた分類調査を行い、所有者に対しアンケートによる活用意向調査等を実施するとともに、地域住民やNPO法人等と連携し、地域主体の空家管理意識の醸成や空家を活用した地域交流の場づくり等を支援する。

○建築物が老朽化し、空きビル等が散見され、まちの魅力の低下が懸念されている川崎駅東口の縁辺部において、既存ストックの有効活用を図るため、モデル事業としてリノベーションまちづくりを推進するための支援を行う。

(高齢者・障害者等が地域で住み続けられる住まいの確保)

○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。

○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。

(3) 関連社会資本整備事業の概要

(良質な住まいや住環境の形成)

○優良建築物等整備事業の施行に伴い、関連する公共施設（下水道）の整備を行う。

(4) 効果促進事業の概要

(公営住宅関連)

○公営住宅の建設事業及び長寿命化改善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、改善事業などを行う。

(良質な住まいや住環境の形成)

○地域の街なみのルールづくりに向けた調査等及び景観形成を推進するための調査を行うとともに、景観計画の改定を行う。

○優良建築物等整備事業の施行に伴い、関連する公共施設(道路、公園等)の整備を行う。 ⇒昨年度、誤削除による追加

○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及び住宅市街地総合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。

(災害に強いまちづくり)

○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助成等の支援を行う。

○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小規模福祉施設の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。

○地域防災力の向上を図るため、防災上多様な課題のある地域に防災関連のコンサルタント等派遣し、住民の防災意識の向上と地域住民が主体となった地区防災まちづくり計画を策定・推進する。

(5) その他(関連事業など)

○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))に基づく事業

○川崎市住宅・建築物等整備計画(Ⅱ期)(防災・安全)に基づく事業

○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))(重点計画)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

(金額の単位は百万円)

基幹事業		事業主体	規模	交付期間内 事業費	
公営住宅等整備事業	公営住宅建替事業	川崎市	289戸	2,033	
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	1,048	
小計				3,081	…A1(A)
公営住宅等整備事業	公営住宅建替事業 (防災・安全)	川崎市	239戸	3,521	
公営住宅等整備事業	公営住宅建替事業 (重点)	川崎市	144戸	1,361	
公営住宅等ストック総合改善事業	居住性向上型、福祉対応型、長寿命化型	川崎市	6352戸	4,580	
公営住宅等ストック総合改善事業	安全性確保型 (防災・安全)	川崎市	5047戸	3,323	
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	地域優良賃貸住宅	川崎市	—	214	
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	公営住宅	川崎市	—	767	
住宅地区改良事業等	長寿命化型、居住性向上型	川崎市	100戸	121	
住宅地区改良事業等	安全性確保型 (防災・安全)	川崎市	—	0	
優良建築物等整備事業	共同化	川崎市	2地区	26	
住宅市街地基盤整備事業	鉄道施設整備	川崎市	1箇所	3,120	
住宅市街地総合整備事業	密集住宅市街地整備 (防災・安全)	川崎市	2地区	222	
小計				17,255	…A1(K)
小計(A1)				20,336	…A1(A)+A1(K)
小計(A1)社会資本分				11,909	
小計(A1)社会資本:重点分				1,361	
小計(A1)防災・安全分				7,066	
提案事業		事業主体	規模	交付期間内 事業費	
住宅政策調査事業	住宅政策調査等	川崎市	—	26	
居住支援推進事業	高齢者等の居住支援	川崎市	—	36	
住情報提供・相談支援事業	住情報提供・住宅相談等	川崎市	—	64	
公的賃貸住宅経営安定化事業	家賃減額補助	川崎市	—	14	
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・管理適正化支援等	川崎市	—	14	
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	川崎市	—	22	
在宅重度障害者(児)やさしい住まい推進事業	障害者(児)住宅改造助成	川崎市	—	145	
高齢者住宅改造費助成事業	高齢者住宅改造費助成	川崎市	—	105	
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	川崎市	—	66	
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	川崎市	—	3	
空家政策調査事業	空家分類・アンケート調査・空家活用モデル事業等	川崎市	—	21	
既存ストック活用推進事業	空きビル等のリノベーションスクール	川崎市	—	21	
小計(Ac)				537	…Ac
合計(A1+Ac)				20,873	…A1+Ac
合計(A1+Ac)社会資本分				12,446	
合計(A1)社会資本:重点分				1,361	
合計(A1)防災・安全分				7,066	

その他関連する事業

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	1,319
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	6
街なみ環境整備事業	川崎大師地区・大山街道地区・中原街道地区	川崎市	3地区	3
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	川崎市	市内全域	1,020
狭あい道路等促進事業	狭あい道路の調査・測量、データベース構築等	川崎市	市内全域	74
小計(A2)				2,422
小計(A2)社会資本分				1,328
小計(A2)社会資本:重点分				0
小計(A2)防災・安全分				1,094
合計(A)				23,295
合計(A)社会資本分				13,774
合計(A)社会資本:重点分				1,361
合計(A)防災・安全分				8,160

…A2

…A1 + A_c + 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
良質な住まいや住環境の形成	優良建築物等整備事業関連社会資本整備事業	川崎市	—	0
合計(B)				0
合計(B)社会資本分				0
合計(B)社会資本:重点分				0
合計(B)防災・安全分				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
公営住宅関連	公営住宅関連調査・施設整備等事業	川崎市	—	8
	公営住宅関連調査・施設整備等事業 (防災・安全)	川崎市	—	21
	公営住宅関連調査・施設整備等事業 (重点)	川崎市	—	13
	公営住宅等移転推進事業	川崎市	—	29
	公営住宅等移転推進事業 (防災・安全)	川崎市	—	17
	公営住宅駐車場整備事業	川崎市	—	9
	公営住宅駐車場整備事業 (防災・安全)	川崎市	—	15
	公営住宅駐車場整備事業 (重点)	川崎市	—	7
	公営住宅等改善事業	川崎市	—	300
良質な住まいや住環境の形成	街なみ誘導推進事業	川崎市	—	28
	優良建築物等整備事業関連公共施設整備事業	川崎市	—	0
	住宅市街地基盤整備効果促進事業	川崎市	—	197
	川崎駅西口地区住宅市街地総合整備事業効果促進事業	川崎市	—	115
災害に強いまちづくり	小規模福祉施設耐震改修等事業 (防災・安全)	川崎市	—	0
	宅地防災工事助成事業 (防災・安全)	川崎市	—	17
	防災まちづくり支援促進事業 (防災・安全)	川崎市	—	46
	密集住宅市街地整備促進事業 (防災・安全)	川崎市	—	69
合計(C)				891
合計(C)社会資本分				686
合計(C)社会資本:重点分				20
合計(C)防災・安全分				185

…C

D 社会資本整備円滑化地籍整備事業

(金額の単位は百万円)

D 社会資本整備円滑化地籍整備事業				
事業		事業主体	規模	交付期間内 事業費
合計(D)				0

…D

総計(A+B+C+D)				24,186
総計(A+B+C+D)社会資本分				14,460
総計(A+B+C+D)社会資本:重点分				1,381
総計(A+B+C+D)防災・安全分				8,345

…A+B+C+D

効果促進事業等の割合	$(Ac) + (C) / (A) + (B) + (C) + (D)$	5.9%
------------	--------------------------------------	------

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。

48万7千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。ただし、平成21年3月31日以前に特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第2条第1項に規定する供給計画に係る同項の認定（同法第5条第1項に規定する供給計画の変更の認定を含む。）の申請であって、当該供給計画の認定及び変更の認定を受けた特定優良賃貸住宅については、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。