

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 き
(川崎市地域(4期))

か な が わ け ん か わ さ き し
神奈川県川崎市

令和5年3月
(第2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（４期））
都道府県名	神奈川県
計画期間	令和 3 ～ 令和 7 年度

令和 5 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わる中、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、令和 2 年には約 154 万人、世帯数は約 75 万世帯となっている。一方、本市の人口は令和 12（2030）年ピークに達した後、減少に転換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、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や既存公営住宅の長寿命化改善を、高齢者世帯向け住宅の普及促進のために、サービス付き高齢者向け住宅の供給推進などを行っている。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。
- 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。
- 高経年の戸建住宅団地や分譲マンション等においては、空き家の増加や建物の管理不全化にともない周辺環境への影響や地域の活力への影響が懸念されることから、建物や管理状況に応じて、予防的取組や管理適正化に向けた支援などの充実が求められている。

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

計画の成果目標	単位	定量的指標の定義及び算定式	当初現況値	最終目標値
			(R3当初)	(R7末)
○ バリアフリー化された住宅の割合の増加	%	住宅の高齢者への配慮に対する評価の満足率(住生活総合調査をもとに算出) (「満足」+「まあ満足」/全体)	52	59
○ 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 (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)	78	86
○ 空き家の実態把握に基づく空き家対策の推進	棟	空き家住宅又は空き建築物の実態調査棟数の累計 (空き家住宅又は空き建築物と想定される建築物の現地調査を実施した棟数の累計(令和7年度の調査棟数と従前の累計値の合計))	1,658	2,468
○ 土地利用の促進	%	土地利用の促進率 (優良建築物等整備事業を実施する地区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の割合)	2	100
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	1,982	2,779
○ 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)	79	81
○ 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(小田周辺・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年度の被害想定を基準値) (想定市街地データに基づく延焼シミュレーションとプログラムにより、平均焼失棟数を算出し、H21基準値から想定焼失棟数削減割合を算出)	30	35
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 (新耐震基準が求める耐震性を有する住宅数/総住宅数)	95	98
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 (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)	95	97
指定道路調書のインターネット公開路線数の増加	路線数	指定道路調書のインターネット公開路線数の増加 (指定道路調書のインターネット公開路線数)	4,070	5,870

※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)・(公営住宅等ストック総合改善事業)

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(改良住宅ストック総合改善事業))

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。

(住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業))

市内の空き家の動向や課題等を空き家等対策計画に反映させるため、空き家と想定される建築物について、居住実態の有無や状況を調査する。

(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。

(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))

不燃化重点対策地区(小田周辺地区、幸町周辺地区)において、木造二階建ての新築に際し準耐火性能を義務づける等の規制を行うとともに、老朽建築物等の除却、住宅等の不燃化推進、防災空地整備の推進等の施策を実施し、安全で安心して暮らせるまちづくりを推進する。

【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。

(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。
○空家の予防や適正管理、利活用に関する周知啓発を行うとともに、まちづくりに資する用途への空家活用のため、所有者と事業者等のマッチングやコーディネーターを派遣するなどの支援を実施する。

(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。

(3) 関連社会資本整備事業の概要

(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。

(災害に強いまちづくり)

○耐震化の支援により、住宅・建築物安全ストック形成事業と一体的に川崎市内の既存住宅・建築物ストックの有効活用を図る。

○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。

○宅地の地盤等の安全性に関する相談会や崖の変動観測等を実施することにより、土地所有者等による建築物の地震対策等を促進し、安全な住まいづくりを推進する。

○防災上課題のある地域にコンサルタント等派遣し、地域の主体的な取組を支援することで、地域防災力の向上を図り、安全な住まいづくりを推進する。

○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等の支援を行い、密集市街地の防災性向上を図ることにより、安全な住まいづくりを推進する。

(5) その他(関連事業など)

○川崎市地域住宅等整備計画(3期)に基づく事業

○川崎市住宅・建築物等整備計画(3期)(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

(金額の単位は百万円)

基幹事業					
A1 地域住宅計画に基づく事業					
事業		交付金種別	事業主体	規模	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業	公営住宅の建替	社資	川崎市	1団地	1,750
公営住宅等整備事業	公営住宅の建替	防安	川崎市	4団地	3,878
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅の改善(長寿命化型、居住性向上型、福祉対応型)	社資	川崎市	135棟	12,538
公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅の改善(安全性確保型)	防安	川崎市	116棟	3,158
住宅地区改良事業等(改良住宅ストック改善事業)	改良住宅の改善(安全性確保型)	防安	川崎市	3棟	23
住宅地区改良事業等(空き家再生等推進事業)	空き家等の現地調査	社資	川崎市	市内全域	4
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	地域優良賃貸住宅の家賃低廉化	社資	川崎市	市内全域	244
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	公営住宅の家賃低廉化	社資	川崎市	市内全域	41
優良建築物等整備事業	共同化	社資	川崎市	2地区	782
住宅市街地総合整備事業	密集市街地の改善(市街地住宅等整備等)	防安	川崎市	2地区	418
小計					22,836
小計(A1)社会資本分					15,359
小計(A1)防災・安全分					7,477
Ac 提案事業					
事業		交付金種別	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	社資	川崎市	—	30
居住支援推進事業	高齢者等の居住支援	社資	川崎市	—	27
住情報提供・相談支援事業	住情報提供・住宅相談等	社資	川崎市	—	79
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	社資	川崎市	—	18
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	社資	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	社資	川崎市	—	158
高齢者住宅改造費助成事業	高齢者住宅改造費助成	社資	川崎市	—	75
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	社資	川崎市	—	34
空家政策調査事業	空き家の啓発・活用支援等	社資	川崎市	—	15
小計					458
合計(Ac)社会資本分					458
合計(Ac)防災・安全分					0
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		交付金種別	事業主体	規模	交付期間内 事業費
川崎市街なみ環境整備事業	修景助成等	社資	川崎市	1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	防安	川崎市	市内全域	872
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	防安	川崎市	市内全域	102
小計(A2)					977
小計(A2)社会資本分					3
小計(A2)防災・安全分					974

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	交付金種別	事業主体	規模	交付期間内 事業費
				0
合計(B)				0
合計(B)社会資本分				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	交付金種別	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	社資	川崎市	25
	公営住宅関連調査・施設整備等事業	防安	川崎市	115
	公営住宅駐車場整備事業	社資	川崎市	5
	公営住宅駐車場整備事業	防安	川崎市	14
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公共施設整備事業	社資	川崎市	275
	街なみ誘導推進事業	社資	川崎市	17
災害に強いまちづくり	住宅・建築物耐震性向上推進事業	防安	川崎市	26
	宅地防災工事助成事業	防安	川崎市	42
	宅地防災等調査事業	防安	川崎市	35
	防災まちづくり支援促進事業	防安	川崎市	84
	密集住宅市街地整備促進事業	防安	川崎市	148
合計(C)				786
合計(C)社会資本分				322
合計(C)防災・安全分				464

…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	交付金種別	事業主体	規模	交付期間内 事業費
				0
合計(D)				0
合計(D)社会資本分				0
合計(D)防災・安全分				0

…D

総計(A+B+C+D)				25,057
総計(A+B+C+D)社会資本分				16,142
総計(A+B+C+D)防災・安全分				8,915

…A+B+C+D

効果促進事業等の割合	$(Ac) + (C) / (A) + (B) + (C) + (D)$	5.0%
------------	--------------------------------------	------

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。