別記様式第１　　R071203 版

地 域 居 住 機 能 再 生 計 画 書

１．整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名　称：川崎初山・南平地区

所在地：神奈川県川崎市宮前区初山２丁目、白幡台１丁目、白幡台２丁目及び南平台の全域

面　積：約６９ｈａ

(2) 重点整備地区

①名　称：初山住宅

所在地：神奈川県川崎市宮前区初山２丁目１６番１他

面　積：約２．０３ｈａ

②名　称：南平耐火住宅

所在地：神奈川県川崎市宮前区南平台１６番４他

面　積：約１．７１ｈａ

③名　称：南平第２住宅

所在地：神奈川県川崎市宮前区南平台５番１他

面　積：約１．１０ｈａ

２．整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

当地区は、東急田園都市線鷺沼駅の北西及び東名高速道路川崎インターチェンジの西に位置しており、戸建て住宅や共同住宅の広がる良好な住環境にあり、文教施設等にも隣接している。周囲には多摩丘陵が広がっている。

地区内には、昭和３７年に入居を開始した市営南平耐火住宅、昭和４０年に入居を開始した市営初山住宅、昭和４３年に入居を開始した市営南平第２住宅、昭和６３年に入居を開始した市営南平住宅、昭和４３年に入居を開始した神奈川県住宅供給公社が管理する県公社南平台共同住宅の計１．３千戸があり、その他、戸建て住宅や共同住宅が建設され、大規模な住宅市街地を形成している。

(2) 整備地区の課題

・地区の中核をなす市営住宅は、建設後約３０～５５年を経過しており、老朽化が進行している。

・団地居住者の高齢化に伴い、空き室の増加、高齢者対応、生活支援施設等の不足などの課題が顕在化している。

・市営初山住宅は、順次建替事業を進めているが、戻り入居者が多いため、引き続き高齢化率が高く、高齢者が健康で安心して住み続けられる環境整備が必要である。
・建替えに伴い余剰敷地を生み出し社会福祉施設等の導入を検討する必要がある。
・県公社南平台共同住宅において、大規模修繕やストック活用等を検討する必要がある。
・その他、公園等公共施設の確保など周辺の住環境向上等の必要がある。

(3) 地域居住機能再生協議会

名　称：川崎市地域居住機能再生推進協議会
代表者：川崎市
構成員：神奈川県住宅供給公社

(4) 整備地区の整備の方針

・老朽化した団地を建替え又は長寿命化工事を行い良質な住宅を供給することにより居住水準を向上させるとともに、社会福祉施設等の導入により、地域の居住機能の向上を図る。
・団地建替えに伴い駐車・駐輪施設を充実させ、集会所、公園を整備することにより良好な環境の形成・保全に努めるとともに、雨水抑制施設や道路整備など安全で快適な市街地形成を図る。
・市と神奈川県住宅供給公社が連携し、市営住宅の建替え等に合わせ県公社南平台共同住宅の空き家を紹介するなどして移転者に適切な住宅を斡旋し円滑な事業推進に資するとともに、今後の県公社南平台共同住宅のストック活用等に向けた連携策について調査・検討を行うことで一体的な居住機能の再生を図る。
・市営住宅に団欒スペースを設けてたまり場を創出し、掲示板を設置して地域の情報を発信する等によりコミュニティの活性化を図る。
・導入する社会福祉施設や周辺団体等、多様な主体による連携を図り、高齢者やこどもの見守り活動の拠点作りなどを行うこと等によって、元気なこども、知恵と時間を持った高齢者等を含めた地域の人々の特性を活かした交流や活動を促し、良好な地域コミュニティを形成し、安心して暮らすことができる地域の居住機能の再生を図る。

(5) 地域居住機能再生計画の目標

・団地再生による地域活性化を目指し、市営初山住宅を建替えることにより入居者をバランスの取れた世代構成にする。
・市営南平耐火住宅及び市営南平第２住宅の一部の住棟の長寿命化改善工事を行うことにより、将来的な建替えの平準化や居住者の円滑な移転による事業の推進を目指す。
・県公社南平台共同住宅の入居率を維持する。

３．整備地区の土地利用に関する事項

住　宅　用　地	約 34.0ha（49.1%）
道　　路	約 14.2ha（20.5%）
商業・業務用地	約 2.4ha（ 3.5%）
教　育　施　設	約 2.3ha（ 3.3%）
公　園　・　緑　地	約 2.8ha（ 4.0%）
農　　地　　等	約 4.1ha（ 5.9%）
そ　　の　　他	約 9.5ha（13.7%）

４．住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

団地名 （工区名） （面　積）	事業手法	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針	備考
初山住宅 （第 2～6 期） （約 20,330 ㎡）	公営住宅等整備事業	川崎市	257 戸	・老朽化した公営住宅を建替え、良好な住宅供給を図る。	※各工区予定 2 期⇒社会福祉施設用地 3 期 32 戸 4 期 44 戸 5 期 100 戸 6 期 81 戸
合計			257 戸		

団地名 （工区名） （面　積）	事業手法	施行者	改善戸数	住宅建設の基本方針	備考
南平耐火住宅 （第 2 号） （約 17,180 ㎡）	公営住宅等ストック総合改善事業	川崎市	92 戸	・老朽化した公営住宅を改善し、良好な居住水準とする。	・水廻りの改善（4・5・10・11 号棟）
合計			92 戸		

団地名 （工区名） （面　積）	事業手法	施行者	改善戸数	住宅建設の基本方針	備考
南平第 2 住宅 （第 1～2 号） （約 11,063 ㎡）	公営住宅等ストック総合改善事業	川崎市	50 戸	・老朽化した公営住宅を改善し、良好な居住水準とする。	・水廻りの改善（1・2 号棟）
合計			50 戸		

５．公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

施設名		整備の内容			
公共施設		名称	種別等	事業量	備考
	道路	－	－	386 ㎡	－
	公園・緑地	未定	公園	336 ㎡	－
	下水道	－	－	－	－
	河川	－	－	－	－
	その他	－	－	－	－
公益施設		名称	敷地面積	備考	
	教育施設	－	－	－	
	その他	社会福祉施設等	約 1,800 ㎡	今後、関係者と協議の上、決定する	

6．その他必要な事項

・地元自治会等と連携し、周辺住民と一体となった取組みとして、事業を推進する。

・事業施行予定期間（工事期間）

・初山住宅（公営住宅等整備事業）

市営初山住宅第３期工事…令和３年度～令和４年度

市営初山住宅第４期工事…令和５年度～令和８年度

市営初山住宅第５期工事…令和９年度～令和 13 年度

集会所工事…令和 13 年度

市営初山住宅第６期工事…令和 16 年度～令和 18 年度

関連公益施設整備…令和９年度以降

・南平耐火住宅（公営住宅等ストック総合改善事業）

市営南平耐火住宅個別改善第２号工事…令和５～６年度

・南平第２住宅（公営住宅等ストック総合改善事業）

市営南平第２住宅個別改善第１号工事…令和５～６年度

市営南平第２住宅個別改善第２号工事…令和３～４年度

・住宅市街地総合整備事業制度要綱の第23第5項第4号及び第5号に規定される対応

公営住宅等整備事業を実施するため、要綱の第4号の取組みに関する検討を行い、関連公益施設整備である社会福祉施設等の整備について、民設民営による整備を予定している。

なお、上記の整備については、指定都市に存する当地区における、要綱の同項第5号に規定される対応も兼ねる。