

社会資本総合整備計画「川崎市地域住宅等整備計画（3期）」の概要

【意見募集の目的】

◆『川崎市住宅基本条例』及び『川崎市住宅基本計画』では、「すべての市民が安心し、ゆとりを持って、共に住み続けられる活力ある地域社会の実現」を住宅及び住環境に関する政策の基本理念としています。

◆本計画は、『川崎市住宅基本計画』等を踏まえ、国の社会資本整備総合交付金制度を活用し、住宅関連分野の政策目的を実現するため、令和3年3月に策定したものです。

◆令和7年度が本計画の最終年度となることから、目標の達成状況等の確認や今後の方針検討を行う事後評価に際しての参考とするため、この度、意見をいただくものです。

【整備計画の目標】

『住宅基本計画』における基本目標に沿い、次の3つの目標を設定しました。

【1】『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』

【2】『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』

【3】『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』

【計画事業概要】

計画の期間や事業数・事業費等については次のとおりです。

事業期間：令和3年度～令和7年度

事業区域：川崎市内全域

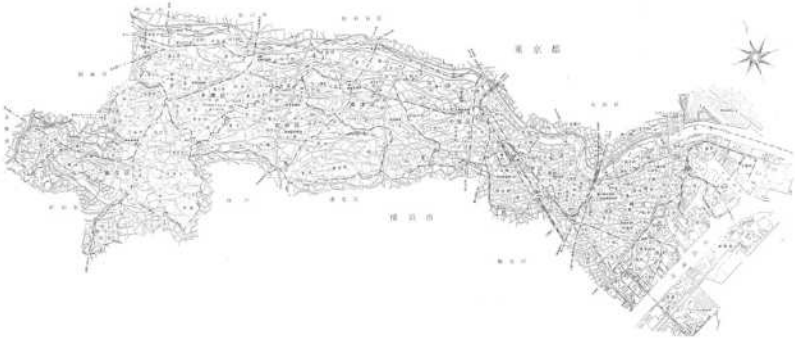
事業数：基幹事業 6事業

提案事業 10事業

効果促進事業 5事業

合計 21事業

事業費：12,324百万円



◆主要事業

事業名	内容
公営住宅等整備事業	住宅セーフティネットの中核として、公営住宅を継続して活用するための、老朽化した公営住宅の建替え
公営住宅ストック総合改善事業	公営住宅の長寿命化や居住水準の向上に資する改善工事
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	高齢者向け優良賃貸住宅や公営住宅の入居者に対する家賃減額補助
優良建築物等整備事業	良好な市街地環境の形成と良質な市街地住宅の供給促進に向けた整備
川崎市地区街なみ環境整備事業	都市景観形成地区における修景助成
居住支援推進事業	高齢者、障害者等に対して、市が指定する保証会社の利用や市の施策により、入居機会の確保と安定した居住継続を支援する取組
住情報提供・相談支援事業	住宅・マンション管理相談、住まいアドバイザー派遣等
住まいバリアフリー化推進事業	分譲マンションの段差解消工事等に要する費用を給付
高齢者住宅改造費助成事業	要介護認定において要支援以上の認定を受けた65歳以上の高齢者が居住する住宅について、改造に要する費用を給付
空家政策調査事業	空き家の実態調査、予防・活用支援

【成果目標】

事業の実施効果を測る指標としては、次の6つの指標を設定しました。

	定量的指標	当初現況値 (R3)	最終目標値 (R7)
1	住宅のバリアフリー化の推進	52%	59%
2	市営住宅等長寿命化計画の推進	78%	86%
3	空き家の実態把握に基づく空き家対策の推進	1,658棟	2,468棟
4	土地利用の促進	2%	100%
5	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	1,982件	2,779件
6	住宅及び住環境に対する満足度の向上	79%	81%

【主要事業と評価指標の関連性】

事業名	関連する指標					
	1	2	3	4	5	6
公営住宅等整備事業	○	○				○
公営住宅ストック総合改善事業	○	○				○
公的賃貸住宅家賃低廉化事業						○
優良建築物等整備事業 (戸手4丁目北地区・向ヶ丘遊園駅前北地区)				○		○
川崎市地区街なみ環境整備事業					○	○
居住支援推進事業						○
住情報提供・相談支援事業						○
住まいバリアフリー化推進事業	○					○
高齢者住宅改造費助成事業	○					○
空家政策調査事業			○			○

【指標に対する事業の成果】

■成果指標①

住宅のバリアフリー化の推進

⇒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

当初現況値（R3）	最終目標値（R7）	測定値（R7）
52%	59%	R7.11月判明予定

■達成状況への所見

国の令和5年住生活総合調査による測定値が判明前ですが、高齢者等の満足率の上昇に資するバリアフリー化の推進に取り組みました。

■取り組んだ事業（抜粋）

・住まいバリアフリー化推進事業

誰もが使いやすい良質な分譲マンションのストック形成を図るため、分譲マンションの敷地内通路、外部出入口、廊下、階段において、スロープ、手すり等の段差解消工事等を実施する管理組合に対して、その費用の一部を助成しました。

・高齢者住宅改造費助成事業

身体機能の低下により、支援・介護を必要とする高齢者が、住宅の改造を行うことにより、在宅で安全な生活が続けられるよう支援するとともに、介護者の精神的負担を軽減することを目的として、その改造費用の一部を助成しました。



↑手すり・スロープ設置工事
（住まいバリアフリー化推進事業）



←階段昇降機設置例
（高齢者住宅改造費助成事業）



■成果指標②

市営住宅等長寿命化計画の推進

⇒市営住宅等長寿命化計画に基づき改善及び建替えが実施された市営住宅等の割合
⇒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

当初現況値（R3）	最終目標値（R7）	測定値（R7）
78%	86%	87%

■達成状況への所見

市営住宅等の改善や建替えを適切に行ったことにより、最終目標値を達成し、市営住宅長寿命化計画の推進を図りました。

■取り組んだ事業（抜粋）

・公営住宅等整備事業

単身高齢世帯の増加や低所得者層の増加等の社会状況の変化に対応し、住宅確保に配慮を要する市民の居住安定確保を図るため、老朽化した真福寺住宅の建替えを行いました。

・公営住宅ストック総合改善事業

公営住宅の長寿命化と居住水準の向上を図ることを目的として、外壁改修工事、屋上防水工事、屋内外給水管改修工事、住戸改善等の長寿命化改善工事を行いました。

・公営住宅駐車場整備事業

公営住宅の建設に伴い、居住者が利用する駐車場を整備することにより、団地全体の利便性が高まり、公営住宅建設事業を推進する上で、その効果をより一層高めました。



↑市営真福寺住宅の建替え
（公営住宅等整備事業）



↑市営野川西住宅の個別改善工事
（公営住宅ストック総合改善事業）



↑市営真福寺住宅の駐車場整備
（公営住宅駐車場整備事業）

■成果指標③

空き家の実態把握に基づく空き家対策の推進

⇒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)

当初現況値 (R 3)	最終目標値 (R 7)	測定値 (R 7)
1,658 棟	2,468 棟	3,278 棟

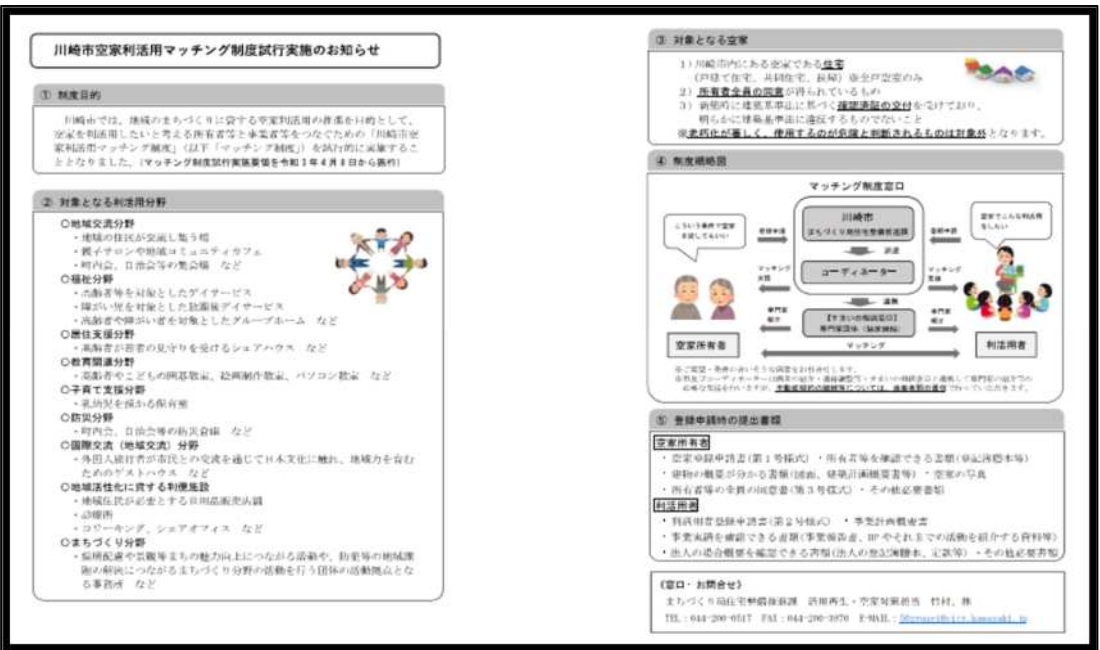
■達成状況への所見

空き家住宅又は空き建築物の実態調査の累計棟数について、目標値を達成し、適切に管理されていない空き家等の所有者に対する指導など、空き家等対策を推進しました。

■取り組んだ事業(抜粋)

・空家政策調査事業

空き家の実態を把握するとともに調査結果を集計・整理し、空家データベースを更新しました。また、空き家所有者へのアンケート調査を実施し、空き家の予防・利活用推進のための基礎資料を作成しました。また空家マッチング制度試行実施により、まちづくりに資する空き家活用を促進しました。



空家利活用マッチング制度試行実施に関するパンフレット

■成果指標④

土地利用の促進

⇒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

	当初現況値 (R 3)	最終目標値 (R 7)	測定値 (R 7)
向ヶ丘遊園北地区	2 %	100 %	100 %
戸手4丁目北地区	0 %	100 %	0 %
2地区合計	2 %	100 %	63 %

■達成状況への所見

向ヶ丘遊園駅前北地区については、着実な事業執行により最終目標値を達成することが出来ましたが、戸手4丁目北地区においては、国の高規格堤防事業の遅れにより、現計画期間内に工事着手できなかったため、2地区合計としては最終目標値に届かず、測定値は63%となりました。
(※戸手4丁目北地区は、次期計画期間内に工事完了予定です。)

■取り組んだ事業(抜粋)

・優良建築物等整備事業

向ヶ丘遊園北地区において、民間等と密に連携しながら、当該事業手法による建築活動を適切に誘導し空地等を整備するなど、良好な市街地環境の形成と良質な市街地住宅の供給促進に向けた取組を進めました。



向ヶ丘遊園北地区

(優良建築物等整備事業)

■成果指標⑤

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
⇒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

当初現況値（R3）	最終目標値（R7）	測定値（R7）
1,982 件	2,779 件	3,223 件（見込）

■達成状況への所見

景観法及び都市景観条例に基づく景観誘導適合件数の向上により、最終目標値を達成し、良好な景観づくりを推進しました。

■取り組んだ事業（抜粋）

- ・川崎市地区街なみ環境整備事業
- ・街なみ誘導推進事業

地域文化を活かした快適で潤いのある都市景観の形成を推進するため、旧街道等の歴史性を有する都市景観形成地区において、その景観を保全し、又は新たに修景を施す整備事業に対し、助成金を交付することにより、景観法及び都市景観条例に基づく良好な景観づくりを推進しました。また、身近な居住環境の維持改善を図るための街なみルールづくり等を推進したことにより、美しい景観の形成及び良好な居住環境の整備が進み、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が図られました。



街なみ整備助成事業前の大山街道地区内駐車場

（施工前）



街なみ整備助成事業後の大山街道地区内駐車場

（施工後）

■成果指標⑥

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）
⇒「満足」＋「まあ満足」／全体

当初現況値（R3）	最終目標値（R7）	測定値（R7）
79%	81%	R7.11月判明予定

■達成状況への所見

国の令和5年住生活総合調査による測定値が判明前ですが、市民の満足率の上昇に資する幅広い住宅施策に取り組みました。

■取り組んだ事業（抜粋）

・住情報提供・相談支援事業

川崎市の関係機関において、住宅相談窓口の設置や各種セミナーの開催、老朽化等の問題に対するアドバイザーの派遣を行い、また高齢者等に対しては、住まい・住み替え相談に対応するなど、居住の安定に資する取組を行うことにより、住宅及び住環境に対する満足率向上に向けて取り組みました。



住情報提供・相談支援事業に関するパンフレット

【事業成果に対するまとめ】

- ◆住宅施策においては、住宅困窮者の居住の安定確保、子育て世帯、高齢者世帯等が安心して居住できる環境の整備、まちづくりと一体となった良好な居住環境の形成など、住宅に対する多様なニーズが生じており、これらに的確に対応する幅広い施策が求められています。
- ◆本計画に基づく事業の効果を測ることを目的として設定した6つの評価指標の測定値は、一部指標を除き、各指標とも概ね最終目標値を達成しました。
- ◆本計画の取組により、良質な住宅の供給、良好な住環境の形成、市民の居住の安定の確保を図ることができ、総合的な住宅施策の推進に寄与したものと考えます。

【今後の方針】

- ◆次期計画においても、住宅施策全般の更なる推進・向上を図るため、良質な住宅の供給、良好な住環境の形成、市民の居住の安定に資する事業を、引き続き他施策と連携しながら、幅広く実施していきます。