

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(5期))

か な がわけん かわさき し
神奈川県川崎市

令和8年4月

・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（５期））
都道府県名	神奈川県
計画期間	令和 8 ～ 令和 12 年度

令和 8 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、一時期社会増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。

市域の南部は、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ことに伴い、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』 『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』 『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』

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
			(令和8年度当初)	(令和12年度末)
○ 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)	52	54
○ 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)	88	92
○ 空き家の実態把握に基づく空き家対策の推進	棟	空き家の実態調査棟数の累計 (空き家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12年度の調査棟数と従前の累計値の合計))	3,278	4,918
○ 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、3階建て以上の建築物の宅地面積の割合	0	100
景観法及び都市景観条例に基づく良好な住環境づくりの推進	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	2,839	3,829
○ 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)	81	83
○ 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(小田周辺地区・幸町周辺地区)における、大規模地震時の想定焼失棟数の削減割合(令和6年12月時点の被害想定を基準値とする) (市街地データに基づく延焼シミュレーションにより想定焼失棟数を算出し、令和6年12月時点と比較した削減割合を算出)	0	30
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のストックの比率 (新耐震基準が求める耐震性を有する住宅数/総住宅数(住宅・土地統計調査等からの推計値))	97	98
耐震診断等を行った特定建築物の棟数	棟	昭和56年以前に建てられた特定建築物のうち、補助制度を活用して耐震診断等を行った棟数の累計 (整備計画期間内に耐震診断、耐震設計等を行った特定建築物の棟数を集計)	0	6
指定道路調書のインターネット公開路線数の増加	路線	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)	3,900	3,970

※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】

(公営住宅等整備事業)・(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、建替えを実施するもの。

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うもの。

(公的賃貸住宅家賃低廉化事業)

平成18年度以降に管理開始された公的賃貸住宅の入居者の居住の安定のため、当該住宅の家賃の低廉化を行うもの。

(優良建築物等整備事業)

戸手4丁目北地区において、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て、建築活動を適切に誘導し、調査設計や土地整備、共同施設整備を実施するもの。

(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もの。

【地域住宅計画に基づく事業以外の事業】

(街なみ環境整備事業)

街なみルールの策定等を行う地元協議会等に対し、専門的知識を有するものの派遣や具体的な調査・検討を行うことで、住環境の整備改善を目指す協議会の活動を支援するもの。

旧街道等の歴史性を有する都市景観形成地区において、地域文化を活かした快適で潤いのある都市景観の形成に向け、整備方針の策定や修景施設整備を行うなど、街なみの整備を進めるもの。

(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もの。

(狭あい道路整備等促進事業)

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もの。

狭あい道路の拡幅整備を促進するため、後退用地等について、申請者の申出により市が測量、分筆登記、拡幅整備、支障物等の撤去費用の助成等を実施するもの。

(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の整備に関する施策を推進するため、市内の住宅及び住環境の実態、動向その他必要な事項を定期的に調査しつつ、当該施策の基本方針となる川崎市住宅基本計画の策定に必要な調査、また、民間住宅市場等の活用施策など、今後早期に取り組むべき施策等について、検討調査を行うもの。

（住情報提供・住宅相談）

○住宅及び住環境に対する満足率向上に向け、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うもの。
また、高齢者等に対して、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もの。

（良質な住まいや住環境の形成）

○市内マンションの管理の適正化に向け、マンションの現状分析・状況変化等の実態調査や、管理上の問題があるマンションを抽出するための定期的な管理状況調査、取り組むべき施策等の検討調査を行うもの。

また、高齢年マンションの再生促進に向け、アドバイザー派遣や再生検討活動等を実施する管理組合に対して、その費用の一部を助成するもの。

○誰もが使いやすい良質な分譲マンションストックを形成するため、分譲マンションにおいて手すり設置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するもの。

○市で把握している空き家の実態を調査するとともに、結果を集計・整理して、空き家データベースの更新を行うもの。また、空き家所有者を対象に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するとともに、空き家マッチング制度の試行実施により、空き家の利活用を図るもの。

（高齢者・障害者等が地域で住み続けられる住まいの確保）

○民間賃貸住宅を活用し、住宅確保要配慮者への入居機会の確保と安定した居住継続の支援を行うもの。

また、川崎市居住支援制度とあんしん賃貸支援事業を連携させた取組を行うもの。

子育て世代等が地域で安心して住み続けられるよう、多様な居住ニーズやライフスタイル、ライフステージに応じた住まいと住まい方を構築するもの。

○在宅の重度障害者（児）が、現に居住している市内の既存住宅を、その障害の状況に適するよう改良する工事を行って、自らの生活環境の改善を図る場合に、その工事に要する費用を給付すること又は在宅生活での必要な動作に制限を受けている障害者（児）に自立促進用具を交付することによって、障害者（児）の自立の促進や介助者の負担軽減を図るもの。

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

○建替え等による立退き要求を受け、住宅確保に困窮する民間賃貸住宅居住の高齢者の単身世帯又は高齢者のみの世帯に対して、住替えにより必要となる家賃の差額等を助成するもの。

(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）

○公営住宅の建設に伴い居住者が利用する駐車場を整備するもの。

（良質な住まいや住環境の形成）

○街なみ環境整備促進区域である市内全域（街なみ環境整備地区以外）にて街なみに関するルール作りの調査等を行い、街なみのルールを策定し、市内全域における良好な住環境づくりを推進するもの。

（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もの。

○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もの。

○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もの。

○防災上課題のある地域にコンサルタント等を派遣し、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もの。

○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もの。

(5) その他（関連事業など）

○川崎市地域住宅等整備計画（４期）に基づく事業

○川崎市住宅・建築物等整備計画(4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・除却・設計等	防安	川崎市	5団地	10,033
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	157棟	17,476
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	48棟	2,077
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	地域優良賃貸住宅の家賃減額補助	社資	川崎市	市内全域	172
優良建築物等整備事業	戸手4丁目北地区の整備事業	社資	川崎市	1地区	153
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	1,882
小計					31,793
小計(A1)社会資本分					17,801
小計(A1)防災・安全分					13,992
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	—	25
居住支援推進事業	高齢者等の居住支援	社資	川崎市	—	295
住情報提供・相談支援事業	住まいアドバイザー派遣等、住まいに関する情報提供・住宅相談	社資	川崎市	—	91
マンション管理適正化・再生推進事業	マンション管理適正化調査・再生推進	社資	川崎市	—	51
住まいバリアフリー化推進事業	分譲マンション共用部の段差解消工事費の助成	社資	川崎市	—	17
在宅重度障害者(児)やさしい住まい推進事業	在宅の重度障害者(児)を対象とした住宅改造費の助成	社資	川崎市	—	165
高齢者住宅改造費助成事業	支援・介護を必要とする高齢者を対象とした住宅改造費の助成	社資	川崎市	—	50
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	—	16
空家政策調査事業	空き家の啓発・活用支援等	社資	川崎市	—	280
小計					990
合計(Ac)社会資本分					990
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
川崎市地区街なみ環境整備事業	事業計画策定・整備方針策定・修景施設整備	社資	川崎市	市内全域	21
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	1,201
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	437
小計(A2)					1,659
小計(A2)社会資本分					21
小計(A2)防災・安全分					1,638

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

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	公営住宅駐車場整備事業	防安	川崎市	—	19
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	—	320
	街なみ誘導推進事業	社資	川崎市	—	28
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	—	25
	宅地防災工事助成事業	防安	川崎市	—	50
	宅地防災等調査事業	防安	川崎市	—	36
	防災まちづくり支援促進事業	防安	川崎市	—	123
	密集住宅市街地整備促進事業	防安	川崎市	—	123
合計(C)					724
合計(C)社会資本分					348
合計(C)防災・安全分					376

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

総計(A+B+C+D)	35,166
総計(A+B+C+D)社会資本分	19,160
総計(A+B+C+D)防災・安全分	16,006

効果促進事業等の割合	(Ac) + (C) / (A)+(B)+(C)+(D)	4.9%
------------	------------------------------	------

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。