

# 川崎市住宅基本計画 【2024－2033】

令和6（2024）年2月  
川崎市

# 目次

第1章 計画の目的と位置付け.....	3
1 計画策定の背景と目的.....	4
2 計画の位置付け.....	6
3 計画の期間.....	6
第2章 住宅政策を取り巻く主な現状と課題.....	7
1 住宅政策を取り巻く社会の動向.....	8
2 川崎市におけるこれまでの住宅政策.....	10
3 住宅政策を取り巻く川崎市の主な現状と課題.....	12
4 計画改定の主なポイント.....	24
第3章 住宅政策における目標・方針・施策.....	27
基本目標1 市民の多様なニーズに的確に応えられる市場の構築・活性化とゆとりと選択制のある良質な住まいの確保.....	30
基本目標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居住の安定の確保.....	42
基本目標3 市民・事業者・行政等の協働による安全で暮らしやすい住まい・まちづくりの推進と活力あるコミュニティの形成.....	53
第4章 エリア毎の取組の方向性.....	61
1 エリアの考え方.....	62
2 エリア別の特徴・課題と住宅政策の取組の方向性.....	64
3 住宅・住環境の整備の推進（住環境整備推進地区）.....	70
第5章 計画の推進に向けて.....	71
1 住宅政策実施における推進体制（多様な主体の連携）.....	72
2 住宅政策推進における公社の役割と取組の方向性.....	75
3 計画の進行管理について.....	77
資料編.....	79
1 成果指標.....	81
2 用語解説.....	86
3 川崎市住宅基本条例.....	93

# 第1章

計画の目的と  
位置付け

## 1 計画策定の背景と目的

本市の住宅政策の基本方針を示す「川崎市住宅基本計画（以下、「本計画」といいます。）」は、平成5（1993）年5月に策定し、その後、平成11（1999）年5月、平成17（2005）年3月、平成23（2011）年11月、平成29（2017）年3月にそれぞれの時点の社会状況等を踏まえ、計画を改定しています。

平成11（1999）年の本計画の改定は、21世紀に向けた新たな方針を示すもので、この計画に基づき、翌平成12（2000）年4月には入居制約問題への対応規定を含む「川崎市住宅基本条例」を制定し、高齢者や障害者、外国人を対象とした「川崎市居住支援制度」を創設しました。その後、平成12（2000）年9月に、住宅基本条例に基づく「川崎市住宅政策審議会（以下、「審議会」といいます。）」を発足し、審議会から平成14（2002）年8月に、「高齢社会等に対応した川崎市の今後の住宅政策の推進について」、平成16（2004）年5月に「川崎市の今後の住宅政策の展開について」の答申（第2次答申）を受け、新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」の策定に併せ、平成17（2005）年3月に本計画を改定しました。その後、改定した本計画に基づく施策を有効かつ着実に推進するために、審議会から平成18（2006）年8月に「川崎市住宅基本計画の推進について」の答申（第3次答申）、平成20（2008）年8月に「川崎市の今後の住宅政策における福祉施策、まちづくり施策等との連携のあり方について」の答申（第4次答申）を受けました。

一方、国においては、「住宅の量の確保」を図る政策から、住宅セーフティネットの確保に配慮しつつ、健全な住宅市場の環境整備や居住環境を含めた「住宅の質の向上」を図る政策への本格的な転換を図るため、平成18（2006）年6月に「住生活基本法」が制定され、同年9月には住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。

本市においても、「居住環境を含めた住宅の質の向上」への本格的な政策転換を図るとともに、「市場重視」「ストック重視」の政策を展開するため、審議会から平成23（2011）年3月に「川崎市の今後の住宅政策の展開について」の答申（第5次答申）を受け、同年11月に本計画を改定しました。その後、改定した本計画に基づく施策の推進に向けて、審議会から平成25（2013）年4月に「川崎市における住宅政策の推進について～団地再生を中心として～」の答申（第6次答申）、平成27（2015）年4月に「川崎市における住宅政策の推進について～住宅・住宅地の再生を中心として～」の答申（第7次答申）を受けました。

また、本計画の上位概念となる、「地域包括ケアシステム推進ビジョン」が平成27（2015）年3月に策定され、新たな「総合計画」が平成28（2016）年3月に策定されたこと、さらに国において少子高齢化の進行や人口減少社会の到来を受けて、住生活基本計画（全国計画）が平成28（2016）年3月に改定されたこと等を踏まえ、審議会から平成29（2017）年3月に「少子高齢化等の社会変化に対応した居住基盤の構築に資する川崎市における新たな住宅政策の展開について」の答申（第8次答申）を受け、同時期に本計画を改定しました。その後、改定した本計画に基づく施策の推進に向けて、審議会から令和元（2019）年6月に「新たな住宅政策の展開について～地域包括ケアシステム等の構築に向けた住まい・まちづくり施策のあり方を中心として～」の答申（第9次答申）を受け、多様な主体が相互連携しながら、地域の力で住まい・暮らしを支えること、住宅ストックを地域の資産としてとらえ、地域のために最大限活用していくことが示されました。さらに、令和3（2021）年7月に「市営住宅の持続的な運営、マンションの管理適正化の促進等に向けた住宅施策のあり方について」の答申（第10次答申）を受け、住宅セーフティネットの中核として既存の市営住宅ストックを最大限活用し、ライフステージに応じた低廉な住宅を提供するための基本方針や取組の方向性、市民の安心・安全な暮らしを支えるためのマンションの管理適正化の促進に向けて、施策を推進するにあたっての基本的な考え方が示されました。

今回（令和6（2024）年3月）の本計画の改定は、本計画の上位概念となる、「これからのコミュニティ施策の基本的考え方」が平成31（2019）年3月、「かわさきカーボンゼロチャレンジ2050」が令和2（2020）年11月、「川崎市総合計画 第3期実施計画」が令和4（2022）年3月に策定され、また、国において新たな日常やDXの推進、災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成、脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築等、社会環境の変化に対応するため、令和3（2021）年3月に住生活基本計画（全国計画）が改定されたことを踏まえるとともに、高齢者の増加とともに、高経年マンションや空家も増加傾向にあるなど、本市の住宅政策を取り巻く状況の変化や新たな課題が生じていることから、こうした上位計画や国の動向との整合を図りつつ、新たな住宅政策を展開するために行うものです。

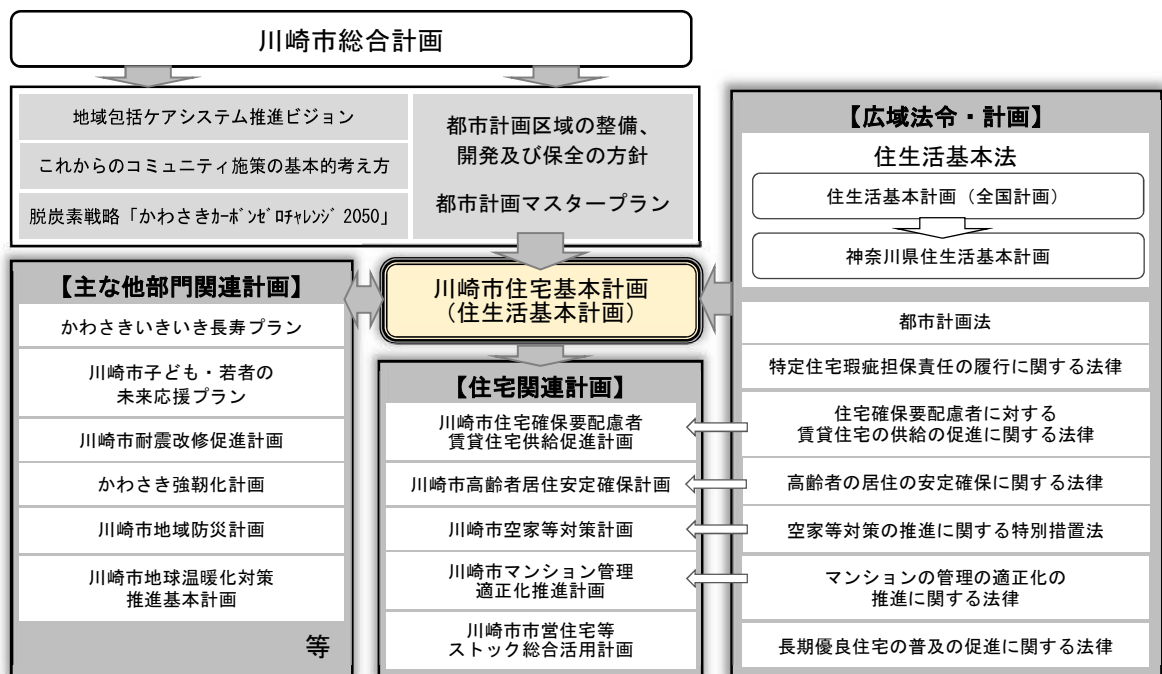
## 2 計画の位置付け

本計画は、川崎市住宅基本条例第8条に基づいて策定するものです。川崎市総合計画や地域包括ケアシステム推進ビジョン、都市計画マスタープラン等を上位概念とする計画であり、本市の住宅・住環境に関する基本計画として位置付けられます。

住宅・住環境の関連分野は、都市計画や福祉、環境、防災部門など、広範囲にわたります。本計画はこれら関連する計画との整合・連携を図るとともに、住宅・住環境に関わる施策を展開するにあたっての総合的な方針としての役割を担います。

なお、本計画は、住生活基本法の趣旨を踏まえ「住生活基本計画（川崎市版）」として定めることとします。

図1-1 本計画の位置付け



## 3 計画の期間

本計画の計画期間は、現行と同様に10年間（令和6（2024）年～令和15（2033）年）とします。また、今後の社会情勢等の動向や関連計画の改定等に応じて概ね5年を目途に計画の見直しを行います。

図1-2 本計画の計画期間イメージ



# 第2章

住宅政策を取り巻く  
主な現状と課題

## 1 住宅政策を取り巻く社会の動向

20世紀後半の住宅政策の制度的枠組みは、戦後の住宅難を一刻も早く解消するため、公営住宅制度、住宅金融公庫による住宅金融制度、日本住宅公団等による住宅供給の三本柱によって、公的資金により、計画的かつ安定的に住宅の大量供給を推進するものでした。それを実現するため昭和41（1966）年に「住宅建設計画法」が制定され、「住宅建設五箇年計画」の策定により、住宅の量的充足を第一義として推進されました。その結果、昭和50年代には量的充足は達成され、以降は、住宅政策の主な課題は最低居住水準、誘導居住水準、住宅性能水準などの制定とその達成をめざした住宅の質の向上に推移しました。以来、平成17（2005）年までの八期にわたる住宅建設五箇年計画の着実な実施を通じて、住宅不足の解消や居住水準の向上など、一定の成果を上げてきました。

ところが、今世紀に入って以降、社会経済情勢の変化、少子高齢化の進展、人口減少社会の到来など新たな状況に直面し、住宅や住環境に関しても新たな対応が迫られることになりました。20世紀後半を通じて、持家を中心に住宅の質の向上が図られましたが、賃貸住宅ストックについては依然狭小のものが多く、また、経年した住宅ストックには耐震性や耐久性、バリアフリーなどの面で問題があります。また、密集市街地等の防災性、耐震性などに関する住環境の改善、増加する空家への対策、さらには地球環境問題への対応などが求められています。

そこで、良質な住宅や住環境の形成を達成するための住宅市場の活用と健全な育成、及び住宅等に困窮する層に対する社会的なセーフティネットの構築を柱にした「住生活基本法」が平成18（2006）年に制定されました。また、本法を推進するため10年を期間とする住生活基本計画は概ね5年毎に見直しが行われており、最近では、新たな日常やDXの推進、災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成、脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築等、社会環境の変化に対応するため、令和3（2021）年3月に改定が行われています。



この間、平成19（2007）年には、市場全体を見据えた視点から住宅セーフティネットの構築を図ることを目的とした「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」、平成20（2008）年には、長期優良住宅の普及促進をめざした「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が制定されました。地域主権改革の流れの中で、平成23（2011）年5月に「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」が公布され、公営住宅法及び関係規定についても一部改正が行われ、地域が主体的に規定することが可能になりました。平成26（2014）年12月には、適切な管理が行われていない空家が、地域住民の生活環境に影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに生活環境の保全を図り、併せて空家の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、平成29（2017）年4月には、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が一部改正され、市町村でも高齢者居住安定確保計画が策定できるようになり、よりきめ細やかに地域の実情を踏まえたサービス付き高齢者向け住宅の立地の誘導等、市町村における主体的なまちづくりが推進できるようになりました。

近年では、令和2（2020）年10月に2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現が宣言され、脱炭素に関するロードマップが示されるとともに、令和4（2022）年には住宅性能表示制度の見直しにより、ZEH水準に相当する等級等が新たに創設され、低炭素建築物、長期優良住宅、性能向上計画認定の認定基準の見直し等が行われました。さらに、令和4（2022）年6月には、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が一部改正され、令和7（2025）年4月から全ての新築住宅に省エネ基準適合が義務付けられる予定です。また、令和2（2020）年には、全国的に高経年マンションの増加が見込まれる中、適切に修繕されないと近隣へ悪影響を及ぼす可能性があることから「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が一部改正され、令和5（2023）年6月には、居住目的のない空家が今後も増加が見込まれることや、特定空家等の除去等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから「空家等対策の推進に関する特別措置法」が一部改正されました。

一方で、気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化、働き方改革やコロナ禍を契機とした新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心の高まり等に対応するため、様々な制度設計が行われています。

## 2 川崎市におけるこれまでの住宅政策

川崎市総合計画が「成長と成熟の調和による持続可能な最幸のまちかわさき」の実現をめざし、平成 28（2016）年 3 月に策定され、令和 4（2022）年 3 月には第 3 期実施計画が策定されました。総合計画は「基本構想」、「基本計画」、「実施計画」の 3 層構造として構成され、基本構想にはめざす都市像やまちづくりの基本目標である「安心のふるさとづくり」「力強い産業都市づくり」が掲げられています。川崎市基本計画においては、政策 1－4「誰もが安心して暮らせる地域のつながり・しくみをつくる」として、福祉政策と住宅政策が位置付けられています。

また、誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で安心して暮らし続けることができる地域の実現を基本理念とした、「川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョン」が平成 27（2015）年 3 月に策定されました。このビジョンは本計画等の関連する個別計画の上位概念として位置付けられています。ビジョンに位置付けられている 5 つの基本的な視点のうち、「安心して暮らせる『住まいと住まい方』実現」においては、具体的な取組に向けた考え方として、生活基盤としての住まいの確保と自らのライフスタイルに合った住まい方の実現が示されるなど、福祉施策と住宅施策の連携の重要性が明記されています。

さらに、長期的な視点に立った都市の将来像を市民と共有し、計画的なまちづくりを進めるにあたっての指針となる「都市計画マスタープラン」が平成 29（2017）年 3 月に改定されました。このプランには、土地利用の方針として、安全・安心で誰もが暮らしやすい住環境を育むことが明記されています。住宅政策に関連して、地域の特性に応じた住宅地の整備、人口減少・少子高齢社会の到来を見据えた住環境の整備、住宅団地の再生及び市街地環境の改善といった内容が位置付けられています。また、川崎市総合計画を踏まえ、4 つの生活行動圏におけるまちづくりの基本的な考え方が示されています。

このほか、市民創発による持続可能な暮らしやすい地域を実現する施策の方向性を示すことを目的として、「これからのコミュニティ施策の基本的考え方」が平成 31（2019）年 3 月に策定されました。また、脱炭素社会の実現に向けた戦略を示し、気候変動への対応を先導する具体的な取組を実践するため、脱炭素戦略「かわさきカーボンゼロチャレンジ 2050」が令和 2（2020）年 11 月に策定されました。

住まいに関する計画に目を向けると、誰もが安心して暮らし続けることができる地域の実現に向けて、本市において住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するため、「川崎市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を平成31（2019）年3月に策定し、建物というハードとサービスというソフトを一体的にとらえ、住宅政策と福祉政策が連携してそれぞれの施策を計画的に推進するため、「川崎市高齢者居住安定確保計画（第4期）」を令和3（2021）年3月に策定しました。

また、本市の空家を取り巻く状況の変化やこれまでの取組を踏まえ、今後増加が見込まれる空家等への対策を一層推進するために、「第2期川崎市空家等対策計画」を令和4（2022）年3月に策定しました。この計画では、予防的取組の推進やまちづくりに資する空家利活用の推進等の基本方針のもと、空家の活用促進や、特定空家等に対する措置に関する事項等について明記しています。

さらに、マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部改正（令和2（2020）年6月公布、令和4（2022）年4月施行）を踏まえ、市内のマンションの管理の適正化を計画的に推進するため、「川崎市マンション管理適正化推進計画」を令和5（2023）年3月に策定しました。この計画では、マンションの管理適正化の促進に向けた基本方針、施策の展開、助言等を行う判断基準の目安、管理計画認定の基準等について明記しています。

この他にも、住宅に困窮する低所得者の居住安定確保を図るために、市営住宅等ストックの効率的な整備・管理を推進することを目的とした、「第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画（市営住宅等長寿命化計画）」を令和5（2023）年3月に策定しました。

### 3 住宅政策を取り巻く川崎市の主な現状と課題

社会状況の変化から、住宅政策を取り巻く状況や課題を次のように示します。

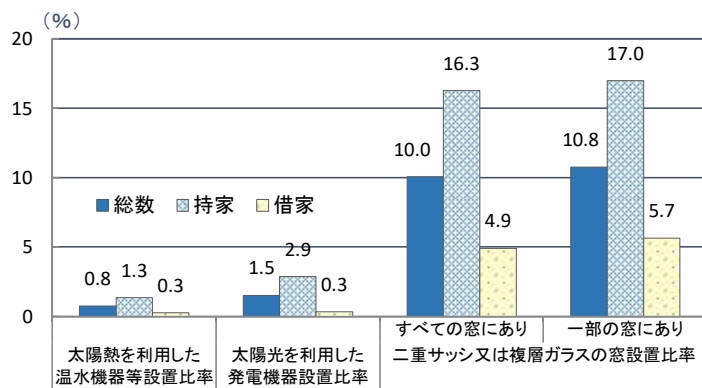
#### (1) 住宅〔箱〕に関する現状と課題

- 国において、2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現が宣言されるとともに、住宅性能表示制度の見直しにより、ZEH水準に相当する等級等が新たに創設され、長期優良住宅等の認定基準の見直し等が行われました。また、令和7年（2025）年4月から、全ての新築住宅に省エネ基準適合が義務付けられる予定となっています。
- 本市においても、脱炭素戦略「かわさきカーボンゼロチャレンジ 2050」を策定し、2050年の脱炭素社会の実現をめざす取組を始めています。
- 住宅における省エネルギー設備（太陽熱、太陽光、窓断熱）の設置比率は低い状況にあり、持家のうち太陽光を利用した発電機器設置比率は **2.9%**にとどまっています。

⇒省エネをはじめとして、耐震やバリアフリーを満たす良質な住宅性能を有する住宅ストックの新築・改修の促進が求められています。

#### ■省エネルギー設備（太陽熱、太陽光、窓断熱）の設置比率

・省エネルギー設備について窓断熱の設置比率と比べると、太陽熱（太陽熱を利用した温水機器等設置比率）と太陽光（太陽光を利用した発電機器設置比率）を利用した設備の設置比率は低くなっています。



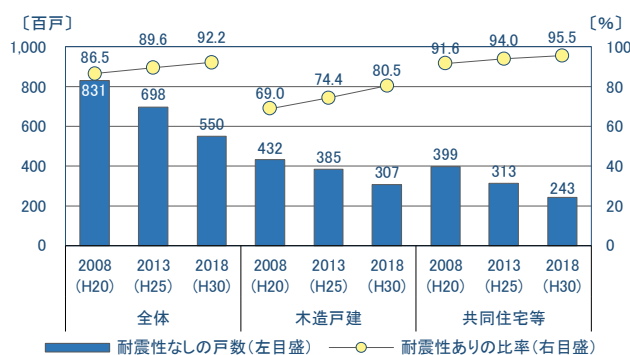
資料：平成30年住宅・土地統計調査

- 本市の住宅の耐震化率は上昇傾向にあります。建て方別にみると、共同住宅等は約96%と高い一方、木造戸建住宅は約81%にとどまっています。
- 気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化により、市民の災害に対する関心が高まっています。また、今後30年以内に70%程度（平成29（2017）年1月時点）の確率で大規模地震の発生が想定されています。

⇒住宅の耐震化や宅地の防災対策の取組を引き続き推進することが求められます。

### ■ 建て方別耐震化率

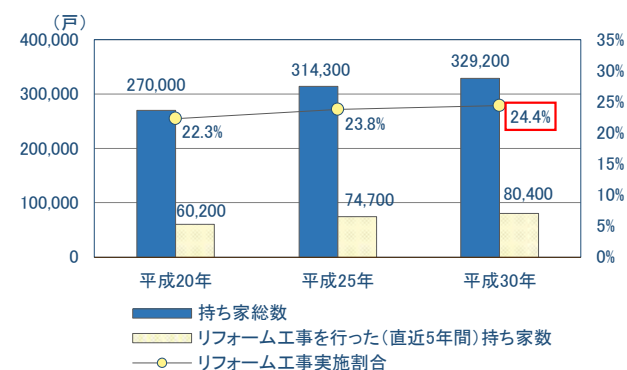
- ・平成20（2008）年から平成30（2018）年にかけての耐震性なしの住宅は減少傾向、耐震性ありの住宅の比率は増加傾向になっています。建て方別にみると、共同住宅等は約96%と高いですが、木造戸建住宅は約81%に留まっています。



資料：住宅・土地統計調査

### （参考）持家のリフォーム工事実施状況

- ・持家のうち、何らかのリフォーム工事を行った住宅の戸数、実施割合は共に増加傾向にあり、平成25（2013）年から平成30（2018）年の間では、持家の約24%がリフォーム工事を行っています。



資料：住宅・土地統計調査

### （参考）住宅ストック数

- ・平成30（2018）年時点の住宅総数は約77.8万戸、世帯総数は約70.6万世帯で、1世帯当たり住宅数は1.10戸となっています。



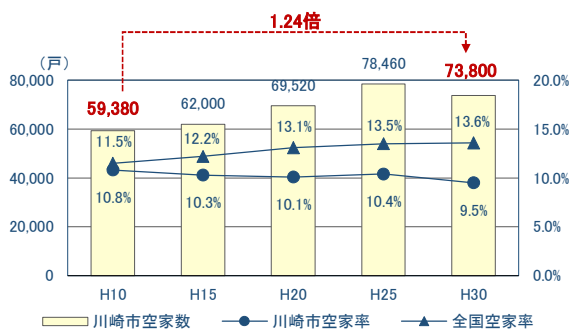
資料：住宅・土地統計調査

- 全国的に空家率が増加傾向にある中、本市の空家率はほぼ横ばいとなっていますが、空家総数はここ **20年間で1.24倍**の増加となっています。また、区別の空家率は宮前区、多摩区、麻生区が高い状況となります。
- 中古住宅の流通シェア率は近年高まっており、全国より高く、神奈川県や横浜市と同程度の状況となります。
- マンション戸数を区別・築年数別にみると、宮前区、多摩区、麻生区では築40年以上の戸数が**2割**を占めています。さらに、竣工から40年以上経過したマンション件数は、今後、継続的に増加することが想定されています。
- 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正（令和5（2023）年6月公布）に伴い、空家対策が総合的に強化されました。
- 高経年の住宅地及び団地（入居開始後40年以上経過・規模5ha以上・戸建住宅地含む）が市内に**28団地**あります。
- 今後増加が見込まれる空家等への対策を一層推進するため、「第2期川崎市空家等対策計画」を令和4（2022）年3月に策定し、市内のマンションの管理の適正化を計画的に推進するため、「川崎市マンション管理適正化推進計画」を令和5（2023）年3月に策定しました。

⇒戸建て住宅については「第2期川崎市空家等対策計画」、マンションについては「川崎市マンション管理適正化推進計画」に基づき、既存住宅の空家予防、流通促進、再生促進に取り組むとともに、良好な住環境を形成するため、地域コミュニティの活性化に関する取組等を支援することが求められます。

## ■空家総数及び空家率の推移

- ・全国的に空家率が上昇傾向にある中、本市の空家率はほぼ横ばいとなっています。
- ・空家総数は、平成30（2018）年に減少しましたが、20年で約14,000戸（1.24倍）の増加となっています。
- ・区別に見ると、宮前区、多摩区、麻生区では全市よりも空家率が高く、宮前区のみ平成25（2013）年から平成30（2018）年にかけての空家率が増加傾向となっています。



資料：住宅・土地統計調査

(参考) 区別の空家率

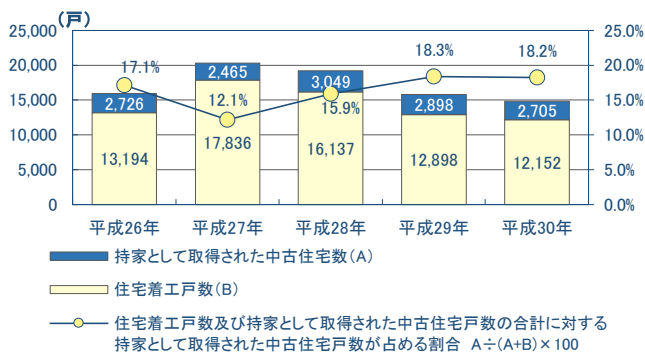


資料：住宅・土地統計調査



### ■既存住宅の流通シェア率

- ・市内の流通シェア率は、15%前後で推移しており、平成30(2018)年には18.2%となっています。

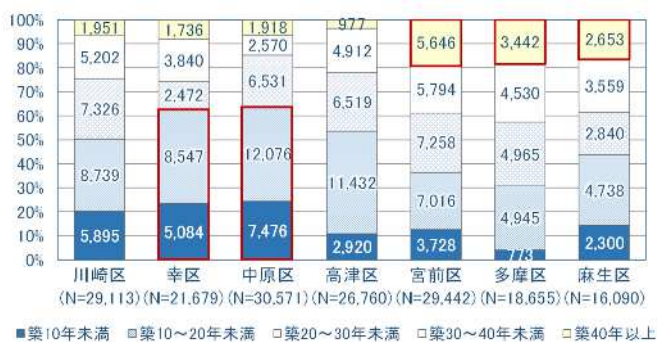


※流通シェア率：住宅着工戸数及び持家として取得された中古住宅戸数の合計に対する、持家として取得された中古住宅戸数が占める割合

資料：住宅・土地統計調査、神奈川県内建築着工統計

### ■マンションの区別・築年数別戸数

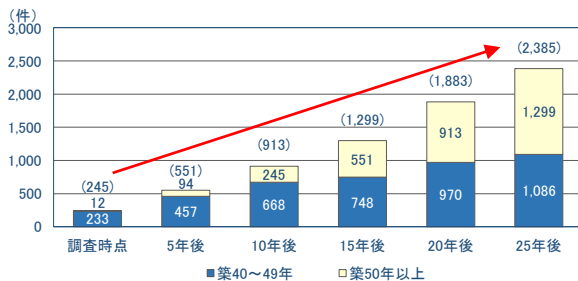
- ・区ごとの築年数別戸数は、宮前区、多摩区、麻生区では築40年以上が全体の約2割を占めています。
- ・幸区や中原区では築20年未満が全体の6割を超えています。



資料：平成30年度川崎市分譲マンション実態調査

### ■竣工から40年以上経過したマンション件数の推移

- ・平成30(2018)年時点では約250件ですが、10年後の令和10(2028)年には約900件、20年後の令和20(2038)年には約1,900件と、今後、継続的に増加が見込まれます。



資料：平成30年度川崎市分譲マンション実態調査から推計

### ■高経年の住宅地や団地

- ・高経年の住宅地や団地（入居開始後40年以上経過・規模5ha以上・戸建住宅団地含む）は市内に28団地あり、このうち、規模50ha以上の団地が1/3、主に戸建住宅により構成される団地が約8割を占めています。

入居年数別住宅団地数		面積別住宅団地数		住宅種別		開発主体	
入居年数 40年未満	5	5～24ha 以下	13	戸建	22	一人施行	2
入居年数 40～49年	10	25～49ha 以下	8	公賃	6	公社	1
入居年数 50～59年	13	50～99ha 以下	9	総計	28	公社、民間	1
入居年数 60～69年	4	100～150ha 以下	3			市区町村	1
入居年数 70～79年	1	計	33			組合	17
計	33					都市機構	5
川崎市内の住宅地や団地 合計数		33 団地		開発時事業手法		都道府県、市区町村、公社	
内、入居年数 40年未満かつ 5ha 以上		5 団地		その他		1	
高経年の住宅地や団地		28 団地		一団地		3	
内、50ha 以上		12 団地		旧住造法		4	
				区画整理		18	
				不明		2	
				総計		28	

資料：国土交通省 全国の住宅団地リスト（平成30年度作成）を元に作成

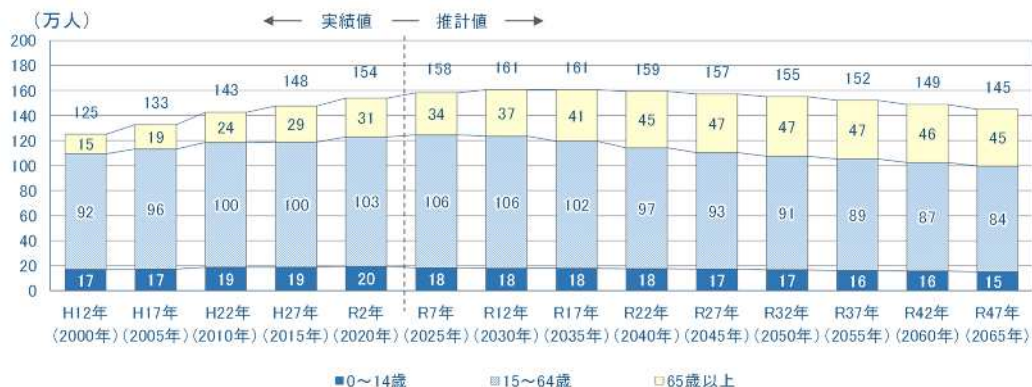
## (2) 住まい方〔人〕に関する現状と課題

- 全国的に人口減少が進む中、本市では当面の人口増が見込まれていますが、令和 12 (2030) 年頃から減少へ転換するとともに、生産年齢人口が減少していくことが想定されています。また、高齢者人口は令和 32 (2050) 年にピークを迎えることが想定されています。
- 麻生区、川崎区の高齢化率が高い状況ですが、令和 22 (2040) 年には宮前区、麻生区の高齢化率が 10%以上上昇し、市内北部を中心に高齢者の占める割合が高くなることを見込まれています。
- 働き方改革やコロナ禍を契機とした新しいライフスタイルによるテレワークの普及など、働き方の多様化が進んでいます。また、国が示した、「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」(令和 2 (2020) 年 8 月公表)において、ゆとりあるオープンスペースへのニーズの高まり等が言及されました。
- 年齢別の転出入状況をみると、20 代前後の転入超過が大きく、また、子育て世帯は転出超過の傾向がみられます。

⇒市内北部を中心に高齢者や高経年の住宅等の占める割合が高くなり、空家発生の懸念があることから、高経年の住宅等の維持・再生とともに、高齢者の安定居住の推進や、住宅ストックの活用・世代間循環の促進が必要となります。また、働き方の多様化等を踏まえ、地域の多様なニーズに応じて柔軟に活用できるオープンスペース等の創出が求められています。

### ■ 年齢 3 区分別将来人口

- ・ 令和 2 (2020) 年時点の本市の総人口は約 154 万人であり、今後、令和 12 (2030) 年まで人口が増加し、その後、減少へ転換すると想定されます。
- ・ 令和 2 (2020) 年時点では 65 歳以上の高齢者人口が約 31 万人となっています。
- ・ 令和 12 (2030) 年以降は 15～64 歳の生産年齢人口が減少し、高齢者が増加することにより、少子高齢化が急速に進むことが想定されます。



資料：(推計値) 川崎市総合計画 第 3 期実施計画の策定に向けた将来人口推計について (令和 4 年 2 月、川崎市総務企画局)  
(実績値) 国勢調査



### ■ 年齢区分別高齢者の将来人口の予測

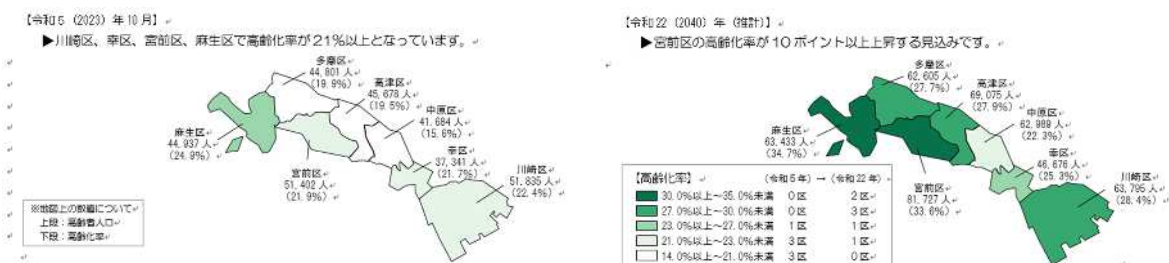
- ・ 65歳以上の高齢者人口は増加傾向にあり、令和2（2020）年から令和27（2045）年には約1.6倍になることが想定されます。
- ・ 65～74歳の高齢者人口は、令和2（2020）年から令和7（2025）年の間に、75～84歳は、令和12（2030）年から令和17（2035）年の間に一度減少することが想定されますが、85歳以上の後期高齢者の人口は今後増加することが想定されます。



資料：（推計値）川崎市総合計画 第3期実施計画の策定に向けた将来人口推計について（令和4年2月、川崎市総務企画局）  
（実績値）国勢調査

### ■ 区別にみた高齢化の状況

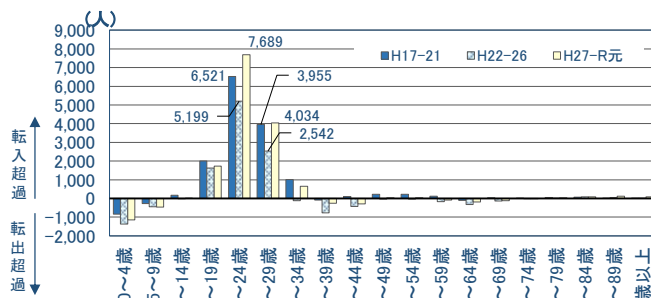
- ・ 令和5（2023）年10月時点において、川崎区、幸区、宮前区、麻生区で高齢化率は21%以上となっています。
- ・ 令和22（2040）年には宮前区の高齢化率が10%以上上昇する見込みで、麻生区では34.7%になることが見込まれます。



資料：令和3～5年度の人口は、「川崎市年齢別人口」による数字、令和6年度以降の人口は、本市総務企画局が令和4年2月に公表した「川崎市総合計画第3期実施計画の策定に向けた将来人口推計について」をもとに推計

### ■ 年齢階級別社会増減数

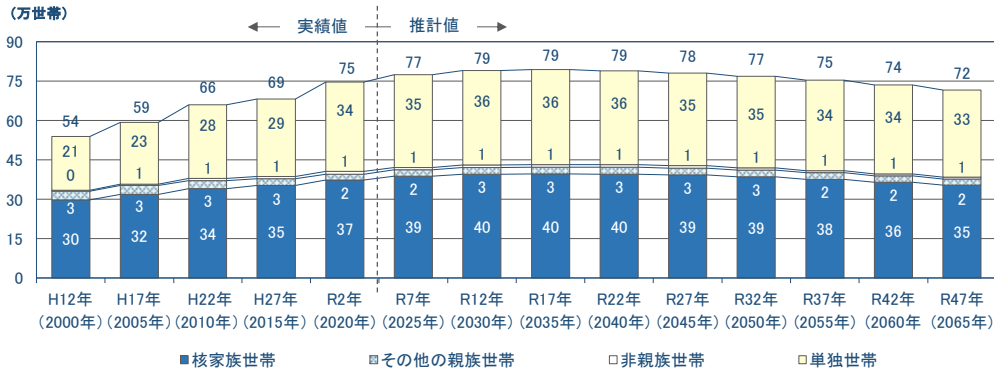
- ・ 平成27（2015）年から令和元（2019）年にかけて、年平均で20～24歳は7,689人の転入超過、25～29歳は4,034人の転入超過となっています。
- ・ どの年平均をみても0～9歳及び35～39歳が転出超過にあることから、子育て世帯が転出傾向にあることが伺えます。
- ・ なお、ここ数年は新型コロナウイルス感染症の影響等により転入超過数が減少傾向となります。



資料：川崎市の人口動態

(参考) 家族類型別将来世帯数の予測

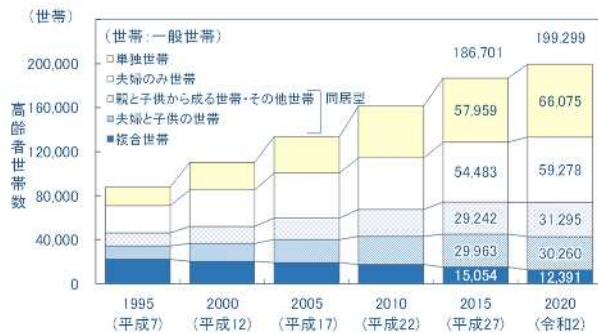
- 令和2（2020）年時点の本市の総世帯数は約75万世帯となっており、平成22（2010）年から令和2（2020）年の10年間で約9万世帯増加しています。
- 今後は令和17（2035）年の約79万世帯がピークと想定され、世帯類型別比率は大きくは変わらないものと想定されます。



資料：(推計値) 川崎市総合計画 第3期実施計画の策定に向けた将来人口推計について (令和4年2月、川崎市総務企画局) (実績値) 国勢調査

(参考) 高齢者世帯の家族類型別世帯数

- 高齢者世帯（65歳以上の居住者がいる世帯）数は令和2（2020）年時点で約19.9万世帯となっており、平成27（2015）年から令和2（2020）年の間に約1.3万世帯増加しています。
- 家族類型別にみると、この間の増加世帯は、単独世帯や夫婦のみ世帯が中心であり、高齢者世帯における小世帯化が進行しています。



資料：国勢調査

(参考) 人口動態（自然増減・社会増減）

- 平成2（1990）年以降の人口の動きをみると、自然増減数（出生者数と死亡者数の差）はゆるやかに減少傾向にあります。
- 一方、社会増減数（転入者数と転出者数の差）と人口増加数は、平成17（2005）年から平成21（2009）年にかけて社会増が著しい状況がみられ、平成22（2010）年以降は比較的落ち着いたものの、平成23（2011）年から令和元（2019）年にかけて再度増加傾向を示し、令和2（2021）年に大幅に減少しています。
- なお、ここ数年は新型コロナウイルス感染症の影響等により転入超過数が減少傾向となります。



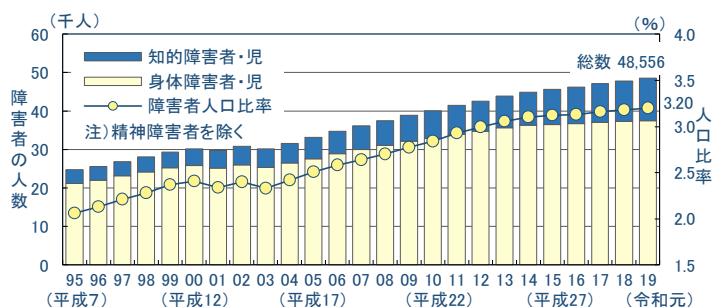
資料：川崎市統計書

- 障害者数及び比率はともに増加傾向にあります。また、外国人人口及び比率はコロナ禍で一時的に低下したものの、ともに増加傾向にあります。
- 住宅確保要配慮者を対象とした、「すまいの相談窓口」における相談数は年々増加しており、住まいの確保や入居後の支援等が課題となっています。
- 区別の生活関連施設の近接状況では、川崎区、幸区、中原区では各施設への距離が比較的近い住宅が多いのに対して、高津区、宮前区、多摩区、麻生区では遠い住宅が多い状況です。

⇒住宅に困窮する低所得者等の居住の安定に向け、公営住宅の適切な供給・管理を引き続き行うとともに、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の活用について、より一層の推進が求められています。

## ■障害者数

- ・令和元（2019）年度末時点の障害者総数（精神障害者を除く）は約4.9万人で、人口の約3.2%となっています。平成15（2003）年から増加傾向にあります。
- ・平成26（2014）年から令和元（2019）年の間では約3.6千人が増加しており、人口比率で0.1ポイントの上昇となっています。



資料：2007年までのデータは川崎市民生統計（各年度末）  
2008年～2018年のデータは川崎市社会福祉統計（各年度末）  
2019年のデータは川崎市統計書 令和2年（2020年）版

## ■外国人人口・世帯数

- ・令和3（2021）年1月1日時点の外国人の人口は約4.5万人（約2.4万世帯）で、人口の約3.0%を占めています。
- ・平成27（2015）年から令和3（2021）年間に約1.2万人増加しています。



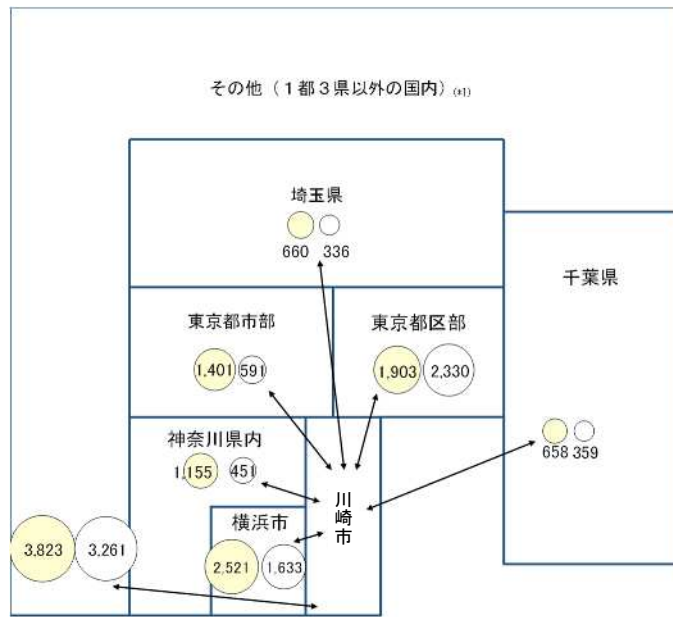
注：外国人世帯数について、2011年以前は世帯人員全てが外国人の世帯数である。

資料：2011年までのデータは川崎市統計書（各年度末）  
2012年～2018年のデータは川崎市統計情報課資料（各年度末）  
2019年以降のデータは住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（各年1月1日）

## ■子どもの転出入の状況

- ・仕事の都合等をやむを得ない事情により転居するケースが多いと考えられます。その他（1都3県以外の国内）を除くと、最も多い転出先は横浜市で、2,521人（20.8%）であり、次いで東京都区部、東京都市部となっています。
- ・一方、転入は、東京都区部からの転入は2,330人、横浜市からの転入が1,633人という状況となっています。

※平成30～令和元年の0～9歳人口の転出入状況、市内異動除く



(凡例) ● 転出(人) ○ 転入(人)  
 (\*1) 国外・不明除く

資料：川崎市の人口動態

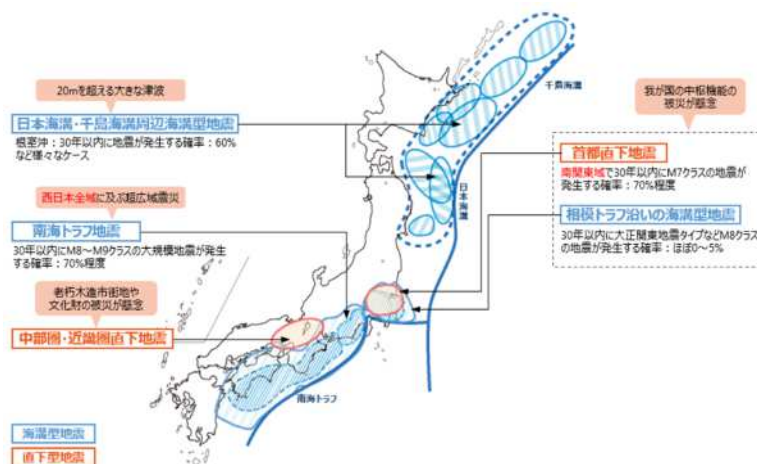
### (3) 住環境【地域】に関する現状と課題

- 本市においては、国土強靱化に係る本市の他の計画等の指針となる「かわさき強靱化計画」や、地震防災、風水害対策、都市災害対策に係る活動指針となる「川崎市地域防災計画」等によるハード・ソフトの両面からの防災・減災対策が推進されています。
- 密集市街地のうち、延焼の危険性が高いなどの課題がある不燃化重点対策地区（川崎区小田周辺地区、幸区幸町周辺地区）については、建築物の新築時に不燃化を義務付けるとともに、各種補助事業を実施する等の取組を推進しています。
- 災害時の住宅の応急対策については、県のマニュアルに基づき、神奈川県・横浜市・相模原市と連携して取組を推進しています。応急仮設住宅については、既存の民間賃貸住宅ストックを活用する「賃貸型応急住宅」の供与を積極的に行うこととしており、賃貸型応急住宅の円滑な供給に向けた「不動産店向けマニュアル・リーフレット」が令和3（2021）年に作成されました。
- 気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化により、市民の災害に対する関心が高まっています。また、今後30年以内に70%程度（平成29年1月時点）の確率で大規模地震の発生が想定されています。

⇒災害に強い安心安全なまちづくりの推進に引き続き取り組むとともに、賃貸型応急住宅の円滑な提供に向けた取組を推進する必要があります。

#### ■ 想定される大規模地震（国）

- ・ 関東から九州の広い範囲で強い揺れと高い津波が発生するとされる南海トラフ地震と、首都中枢機能への影響が懸念される首都直下地震は、今後30年以内に発生する確率が70%（平成29年1月時点）と高い数字で予想されています。



※発生予測確率は地震調査研究推進本部による（平成29年1月時点）  
出典：内閣府ホームページ



- 年齢4区分別の人口割合、人口動態の割合、年少人口の推移から、中原区に若年層や子育て世帯が集まりやすい傾向が見受けられます。また、幸区も年少人口が増加傾向であることから、小杉駅、川崎駅周辺地区等における計画的な土地利用の効果が表れていることが推測されます。
- 最寄駅、医療機関、公園、郵便局・銀行、保育所、デイサービス等の生活関連施設について、住宅の近接状況を区別にみると、川崎区、幸区、中原区は各施設への距離が比較的近い住宅が多いのに対して、高津区、宮前区、多摩区、麻生区では遠い住宅が多い状況となっています。
- 市内の町内会・自治会では役員の高齢化が課題となっており、今後、活動が停滞していく可能性がある等、超高齢社会の到来によるコミュニティバランスの変化が想定されます。また、住宅確保要配慮者が多様化している傾向があります。

⇒良好な住環境を形成するために、地域特性や交通環境等を踏まえ、他分野施策との連携や、多様な主体との連携の強化を図る必要があります。

#### ■年齢4区分別人口比率

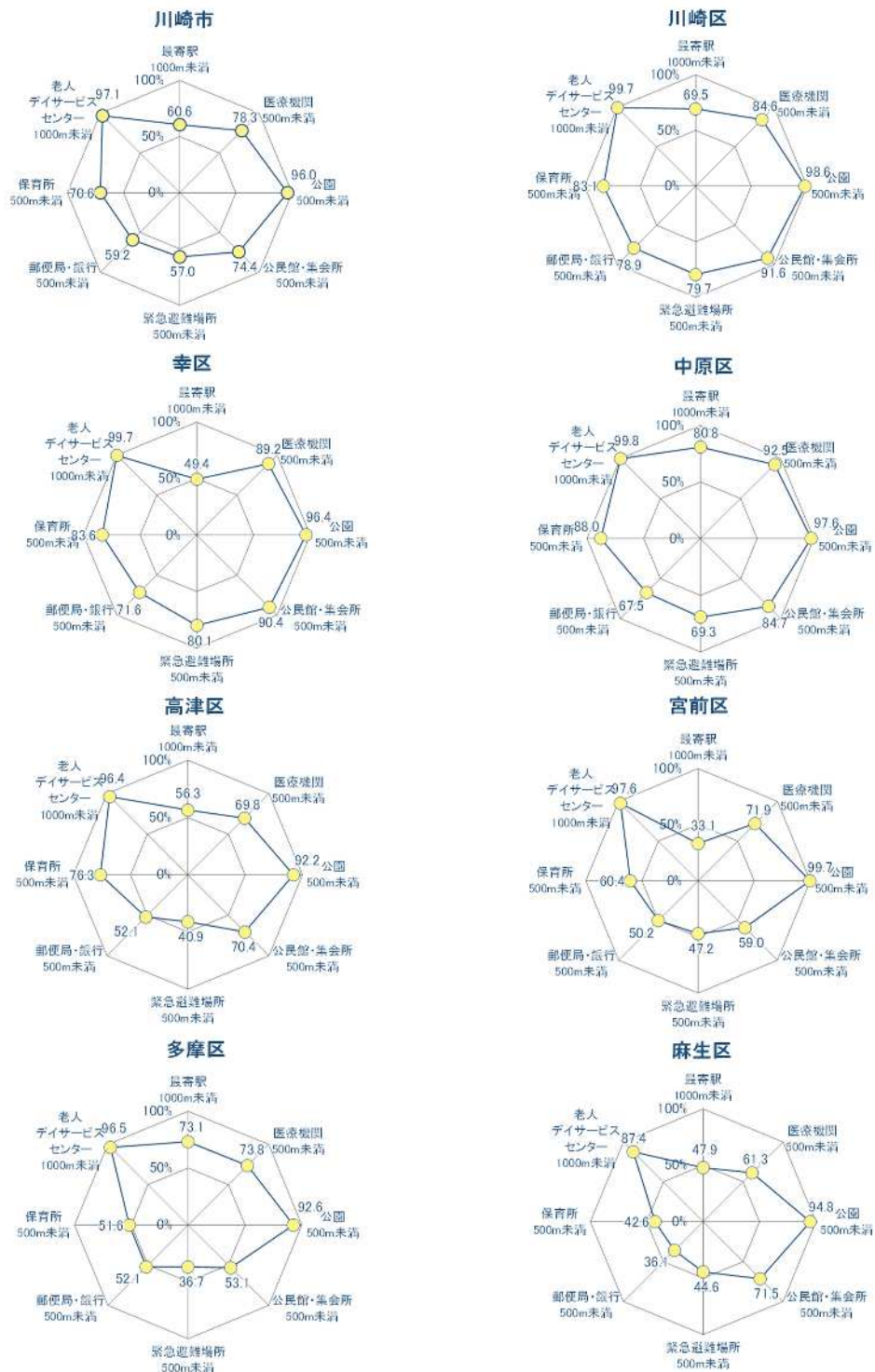
- ・本市全体では生産年齢人口が約67%を占め、全国や神奈川県と比べ高く、区別にみると中原区は70%を超えています。
- ・老年人口は約20%であり、全国・神奈川県と比べ低くなっています。
- ・区別に比較すると、市内北部を中心に老年人口の比率が高くなっています。



注：構成比は不詳分を除く  
資料：令和2年国勢調査

## ■ 区別の生活関連施設の近接状況

- ・ 区別の施設環境をみると、川崎区や幸区、中原区では各施設への距離が比較的近い住宅が多いのに対して、高津区や宮前区、多摩区、麻生区では遠い住宅が多くなっています。



注：ダイアグラム内の数値は、各施設までの距離に該当する住宅比率の値を示す。

注：世帯数は普通世帯数

資料：平成30年住宅・土地統計調査

## 4 計画改定の主なポイント

第2章の1～3を踏まえ、川崎市での住宅政策の展開を以下のように示します。

### (1) 住宅【箱】に関する改定ポイント

#### ○「住宅の脱炭素化の促進」を重点施策に位置付け（基本方針1）

- ・脱炭素化に向けた国や市の取組について、関係部局と連携し、適切な情報提供を図る【新規】
- ・社会環境の変化等に対応した市営住宅の供給（太陽光発電設備設置等）【新規】

#### ○住宅の耐震化及び宅地の防災対策に向けた取組の強化（基本方針1）

- ・工事費の一部助成の実施、市民の意識向上の促進等に関する取組の推進【強化】

#### ○「高経年の住宅等の維持・再生」を基本方針に位置付け（基本方針2）

- ・第2期川崎市空家等対策計画、川崎市マンション管理適正化推進計画の推進【新規】
- ・既存住宅の空家予防、流通促進等と併せて良好な住環境の形成（基本方針5）の取組強化【新規】
- ・耐震・バリアフリーなど管理適正化や再生促進によるストックの価値向上に向けた取組の推進【新規・強化】
- ・既存住宅の流通促進に向けた、川崎市すまい・いかすプロジェクトの推進及びサポーター等の拡充【新規】
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正に伴う、「管理不全空家等」の対策に向けた取組の強化【新規】

図2-1 マンションにおける管理と再生フロー（イメージ）



修繕：外壁塗装や防水など経年劣化した部分の原状回復を図る工事

改善：住宅の耐震化・バリアフリー化・省エネ化などの住宅性能の向上を図る工事



## (2)住まい方【人】に関する改定ポイント

### ○少子高齢化対策や福祉施策等との連携強化（基本方針3）

- ・市内北部を中心とした住宅ストックの活用・世代間循環の促進【新規】
- ・新しいライフスタイルや多様なニーズに応じたオープンスペース等の創出・活用、様々な人が交流できる場づくりの推進【新規】
- ・地域特性に応じた高齢者の生活支援や地域交通の環境整備に関する取組の推進【新規・強化】
- ・在宅サービスや健康寿命にも配慮した住宅づくり等に関する普及啓発や情報発信の推進【強化】



余剰地の創出・活用（東京都）

### ○民間賃貸住宅の活用強化等による重層的な住宅セーフティネットの構築（基本方針4）

- ・居住支援制度や、福祉部局等と連携した居住支援協議会を通じた支援に関する取組を推進【強化】
- ・サポート店と呼ばれる住宅確保要配慮者の居住支援等を行う不動産業者の拡充や家主の不安解消に向けた取組を推進【強化】
- ・緊急連絡人の対応について、居住支援制度の活用法等を検討【新規】
- ・既存の市営住宅を最大限活用し、ライフステージに応じた低廉な住宅を提供【強化】



買物弱者支援（東京都）



子育て支援（大阪市）

写真出典：東京都ホームページ  
大阪市ホームページ

## (3)住環境【地域】に関する改定ポイント

### ○賃貸型応急住宅等の円滑な提供に向けた体制づくりの強化（基本方針5）

- ・協力不動産店拡充や定期的な訓練による住宅の提供体制の強化【強化】

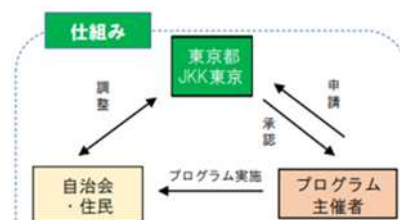
### ○密集市街地の改善の促進（基本方針5）

- ・個々の住宅に対する耐震対策を図るとともに、密集市街地の改善等を促進【強化】

### ○若者等も巻き込んだ地域課題の解決をめざすNPO団体等との協働・連携や担い手の活動支援（基本方針5）

- ・市営住宅の共有スペース等を提供し、多様な主体との協働・連携や担い手の活動を支援【新規】

東京みんなでサロン事業（東京都）



出典：東京都ホームページ



# 第3章

## 住宅政策における 目標・方針・施策

住宅基本計画の骨組みを体系的に5つの階層で構成します。基本理念（第1階層）・基本目標（第2階層）は住宅基本条例を反映し、基本方針（第3階層）・基本施策（第4階層）・具体施策（第5階層）は本市の現状や課題、住宅政策審議会からの答申を踏まえ今後の住宅政策の方針を体系的に整理します。

# ■住宅政策の体系図

第1階層  
(基本理念)

第2階層  
(基本目標)

第3階層  
(基本方針)

すべての市民が安心して、ゆとりを持って、共に住み続けられる活力ある持続可能な地域社会の実現

## 基本目標1【箱】

市民の多様なニーズに的確に応えられる市場の構築・活性化とゆとりと選択性のある良質な住まいの確保

## 基本目標2【人】

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居住の安定の確保

## 基本目標3【地域】

市民・事業者・行政等の協働による安全で暮らしやすい住まい・まちづくりの推進と活力あるコミュニティの形成

【箱】の観点

### ◆基本方針1

#### 良質な住宅ストックの形成の促進

良質な住宅の供給を促進することにより、安全・安心で快適に暮らせる良質な住宅ストックを形成する

### ◆基本方針2

#### 高齢年の住宅等の維持・再生

空家の予防に向けて既存住宅の再生・利活用を図るとともに、市場を活性化し、既存住宅の流通を促進する

【人】の観点

### ◆基本方針3

#### 地域包括ケアシステムの構築に向けた多様な市民の安定居住の実現

高齢者や子育て世帯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

### ◆基本方針4

#### 重層的な住宅セーフティネットの構築

住宅に困窮する低所得者等の居住の安定に向け、公営住宅の適切な供給・管理とともに、民間賃貸住宅の活用強化により、重層的な住宅セーフティネットを構築する

【地域】の観点

### ◆基本方針5

#### 他分野政策との連携強化による良好な住環境の形成

防災関連を始めとした多様な政策との連携のもと、市民・事業者・行政等の協働による総合的な住宅政策を展開することにより、誰もが安全で暮らしやすい良好な住環境を形成し、地域価値の向上を図る

※重点施策について

川崎市住宅基本条例第2条に定めている住宅政策の基本理念である「すべての市民のため、働き方改革やコロナ禍を契機とした新しいライフスタイルや多様な住まい方政策審議会からの答申などを踏まえ、住宅基本計画における具体施策の中から重点

第4階層  
(基本施策)

第5階層 (具体施策) ※下線部分：重点施策

(1)住宅の質の確保・向上に向けた取組の強化	①住宅の耐震化の促進 ②住宅の脱炭素化の促進 ③バリアフリー化の促進 ④長期優良住宅の促進 ⑤宅地の防災対策の推進 ⑥ワンルームマンションの適切な誘導
(2)効果的・効率的な市営住宅ストック活用の推進	①世帯動向等を見据えた当面の管理戸数の維持と総床面積の抑制 ②建替事業及び長寿命化改善事業の計画的な推進 ③整備及び管理の更なる効率化等に向けた取組の推進 ④社会環境の変化等に対応した供給
(1)高経年の住宅の維持・再生に向けた取組	①空家の予防に向けた取組 ②既存住宅の流通促進に向けた取組 ③高経年住宅の再生促進に向けた取組 ④管理不全な空家等の抑制
(2)高経年の住宅地や団地の維持・再生に向けた支援	①良好な住宅・住環境の形成に向けた取組
(1)若年層・子育て世帯の定住促進に向けた取組	①若年層・子育て世帯に魅力あるまちづくり
(2)高齢者の安定居住の推進に向けた取組	①高齢者が暮らしやすい住宅づくり ②支援・介護が必要な高齢者の住宅の質の向上 ③要支援・要介護者向け施設等の確保 ④高齢者が安心して暮らせる住環境の形成
(3)多様な居住ニーズに応じた住宅・住環境の実現に向けた取組	①障害者の住む住宅の質の向上 ②外国人の居住安定の推進 ③多様な世帯の安定居住の推進
(1)ライフステージに応じた市営住宅の公平・的確な提供や持続可能な運営の確保	①子育て世帯等の入居機会の拡大 ②厳正な入居管理の推進 ③世帯人数と住宅規模のミスマッチの解消と適正な入居基準の導入 ④地域状況等に応じた家賃水準の設定
(2)公的賃貸住宅の有効活用	①特定公共賃貸住宅の有効活用 ②高齢者向け優良賃貸住宅の運営支援
(3)民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの確立と展開	①居住支援協議会による入居と生活支援の促進 ②居住支援制度等による住宅確保要配慮者の居住の安定化 ③家主の不安解消に向けた取組
(1)災害に強い安全安心なまちづくり	①防災都市づくりの推進 ②密集市街地の改善の促進 ③被災時における応急仮設住宅等の円滑な提供に向けた体制づくり
(2)地域の特性やニーズを踏まえた住環境の形成	①良好な街並の形成 ②身近な地域における緑地保全、公園緑地の整備と緑化の推進 ③住宅地における良質な景観の形成 ④農地や工業地との調和・共存の推進 ⑤防犯対策の推進 ⑥生活利便施設や地域交流の場等の誘導 ⑦身近な交通環境の整備
(3)まちづくりと協調した住宅政策の展開	①拠点地区の駅周辺等における良質かつ地域特性を活かした都市型住宅等の誘導促進 ②大規模低未利用地等のまちづくりの促進 ③鉄道事業者との沿線まちづくりにおける連携強化 ④市内の大学や企業等と連携した住環境の形成
(4)多様な市民や組織の連携によるコミュニティの形成	①若者等を巻き込んだ地域課題の解決をめざす NPO 団体等との協働・連携や担い手の活動支援

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」を実現する、少子高齢化、頻発・激甚化する災害、脱炭素化など社会環境の変化や川崎市住宅的に推進する取組として位置付けた施策とします。

良質な住宅の供給を促進することにより、安全・安心で快適に暮らせる良質な住宅ストックを形成します。

## 基本施策(1)

### 住宅の質の確保・向上に向けた取組の強化

誘導する居住水準については、住宅の建築に係る法令遵守のほか、住宅の質の確保や向上を図るために重要な観点である住宅の耐震化、脱炭素化、バリアフリー化などについて、国の認定制度を活用した長期優良住宅や低炭素建築物等、本市の環境配慮制度（CASBEE 川崎、CASBEE 戸建）等を活用した質の高い住宅の普及促進や国・市の支援の取組を引き続き推進します。

また、「誘導居住面積水準」「最低居住面積水準」などの居住面積水準については、国の住生活基本計画（全国計画）に定められている基準に準じて設定します。

脱炭素社会の構築に向け、新築住宅と異なり省エネ性能に関する法規制のない既存住宅については、省エネ改修工事を促進するために、バリアフリーや耐震改修などと併せて、省エネ性能の向上に向けた普及啓発を図ります。また、住宅の脱炭素化の取組と併せ、ヒートショック対策等の健康寿命の延伸に資する取組を推進します。

その他、国の省エネ性能の水準引き上げや、太陽光発電設備の設置などの国や市の取組を踏まえ、関係部局との連携を強化するとともに、パンフレットの配布、専門家による相談窓口対応、プラットフォームの構築等を行い、適切な情報提供等を図ります。

#### 具体施策① 住宅の耐震化の促進

#### 重点施策

##### 取組 a

昭和 56 年以前に建築された木造住宅を対象に、耐震化の重要性の意識啓発を行うとともに、耐震診断士の派遣や、耐震改修等に要する費用の一部を助成することで木造住宅の耐震化を促進します。

関連事業・制度▶ 木造建築物耐震対策事業

##### 取組 b

昭和 56 年以前に建築された分譲マンションを対象に、耐震化の重要性の意識啓発を行うとともに、耐震診断の予備調査を行う建築士の派遣や、耐震改修等の費用の一部を助成することで、マンションの耐震化を促進します。

関連事業・制度▶ 民間マンション耐震対策事業



## 具体施策② 住宅の脱炭素化の促進

## 重点施策

### 取組 a

国の省エネ性能の水準引き上げや、太陽光発電設備の設置などの国や市の取組について、市の窓口やホームページ、ハウジングサロン等を活用した適切な情報提供等を行います。

住宅政策推進事業  
関連事業・制度▶ 住宅・マンション良質化支援推進事業

### 取組 b

段階的に省エネ性能の水準が引き上げられていく新築住宅については、適切な情報提供を図ります。また、既存住宅については、耐震改修と合わせて省エネ改修を行うことで、より質の高い住宅を実現できることから、木造住宅耐震改修補助制度とともに省エネ改修に関する周知を図ります。

住宅政策推進事業  
関連事業・制度▶ 空き家利活用推進事業

### 取組 c

住宅の脱炭素化を誘導するとともに、ヒートショック対策等の健康寿命の延伸に資する取組について、市民への情報提供等を行います。

関連事業・制度▶ 住宅政策推進事業

### 取組 d

高い省エネ性能を有するなど環境への配慮に関する自主的な取組を促し、環境負荷の低減を図り、環境配慮建築物が評価される市場の形成を推進します。

関連事業・制度▶ 建築物環境配慮推進事業

### 取組 e

生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための措置が講じられている建築物の普及を図り、脱炭素化を促進します。

関連事業・制度▶ 低炭素建築物支援事業

### 取組 f

脱炭素社会の実現に向け、市域の再生可能エネルギーの利用拡大や、創エネ・省エネ・蓄エネを組み合わせ、総合的なエネルギーに関する取組を推進します。

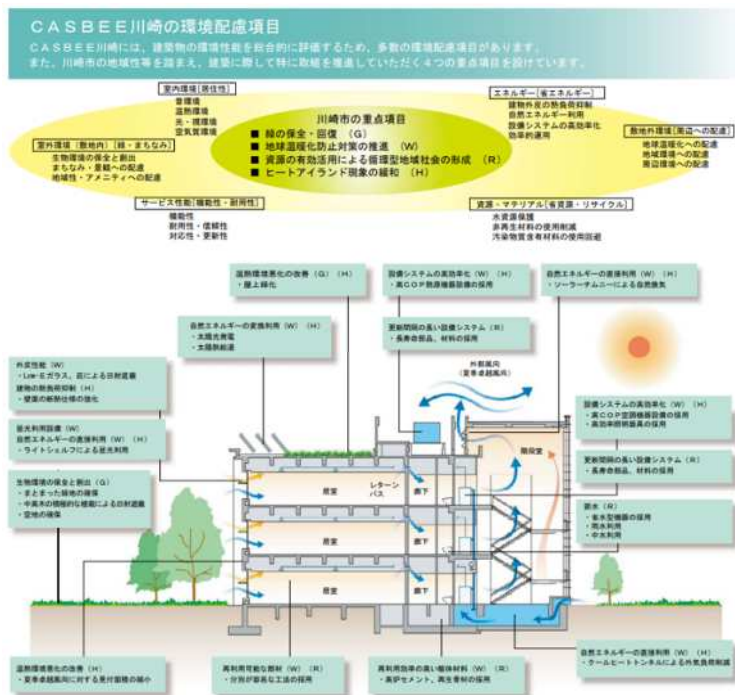
関連事業・制度▶ 環境エネルギー推進事業

### 取組 g

脱炭素社会の実現に向け、地球温暖化の防止、国土の保全、水源のかん養、森林再生等に資する国産木材の利用促進を図ります。

関連事業・制度▶ 木材利用促進事業

図3-1-1 建築物の環境評価制度 (CASBEE 川崎)



### 具体施策③ バリアフリー化の促進

#### 取組 a

「マンション段差解消工事等費用助成制度」の活用により、マンションの共用部分の段差箇所に手すり、スロープ等を設置する費用の一部助成を行うなど、バリアフリー化の促進に向けた支援を進めます。

関連事業・制度▶ 住宅・マンション良質化支援推進事業

#### 取組 b

不特定多数の人が利用する公共的施設におけるユニバーサルデザインを促進し、すべての人が安全かつ快適な生活を営み、積極的に社会参加を行いながら心豊かな生活を送ることが出来るまちづくりを進めます。

関連事業・制度▶ 福祉のまちづくり普及事業

### 具体施策④ 長期優良住宅の促進

#### 取組 a

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた質の高い優良な住宅の普及を促進することで、住生活の向上及び環境への負荷の低減を図ります。

関連事業・制度▶ 長期優良建築物支援事業

### 具体施策⑤ 宅地の防災対策の推進

#### 取組 a

大規模盛土造成地については、滑動崩落による被害の軽減に向けた調査等を着実に実施します。また、崖地について、土砂災害に関する周知・啓発や宅地防災工事助成金制度等の擁壁改修に向けた支援を効果的に行うことにより、宅地の防災性向上を図ります。

関連事業・制度▶ 宅地防災対策事業

### 具体施策⑥ ワンルームマンションの適切な誘導

#### 取組 a

「川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱」に基づき、ワンルームマンションにおける住戸の最低居住面積水準の確保、建物規模に応じた適切な管理や、地域コミュニティの誘導を図り、良質なワンルームマンションの建設を適切に指導・誘導します。

関連事業・制度▶ ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱



表3-1-1 居住面積水準（住戸専用面積・壁芯）

世帯人数	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		一般型※ <sup>1</sup>	都市居住型※ <sup>2</sup>
単身者	25 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
2人以上	10 m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 10 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 25 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 15 m <sup>2</sup>

※1 一般型：都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した誘導居住面積水準。

※2 都市居住型：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した誘導居住面積水準。

注1) 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2) 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3) 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ③ 川崎市の施策・制度に即して既存住宅を活用する場合は、最低居住面積を20 m<sup>2</sup>まで引き下げることができる。

国の住生活基本計画（全国計画）においては、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準を「誘導居住面積水準」として定めています。また、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準を「最低居住面積水準」として定めています。本計画においても、市民の豊かな住生活の実現や健康で文化的な住生活を確保するために、国の基準に準じた居住面積水準を設定します。

また、2021（令和3）年3月に改定された住生活基本計画（全国計画）において、最低居住面積水準においては、既存住宅を活用する場合などは、地域の住宅事情を勘案して、地方公共団体が住生活基本計画等に定めた面積によることができるとされています。

こうしたことから、他都市に比べて規模の小さい民間賃貸住宅が多い（民間賃貸住宅のうち、29 m<sup>2</sup>以下が41.9%、最低居住面積水準未満が22.9%となっている）本市の住宅事情を勘案し、最低居住面積については、本市の施策や制度に即して既存住宅を活用する場合の基準を設定し、住宅確保要配慮者等に対して一定の質を有した住まいをより多く確保します。

## 基本施策(2)

### 効果的・効率的な市営住宅ストック活用の推進

市営住宅については、本市の住宅セーフティネットの中核として、既存ストックを最大限活用し、ライフステージに応じた低廉な住宅を提供します。

当面は、市営住宅の需要は高い水準で推移すると見込まれることから、福祉施策等と連携を図りながら、民間賃貸住宅を活用するとともに、管理戸数を維持します。また、建替え時には小規模住戸の割合を拡大するなど、高経年ストックの更新に伴う総床面積の増加を抑制します。

耐用年限を迎える住棟が急増する令和 22（2040）年前後の事業量を分散し、中長期の事業量を平準化するとともに、団地の集約再編事業の着手に向けて、具体的な対象団地の選定や事業計画の策定を推進します。また、団地の集約再編事業における民間活力の導入に向けた取組を推進します。

脱炭素社会の構築に向け、新築住宅の省エネ性能の水準引き上げや太陽光発電設備設置の標準化等により、省エネ化や再エネ導入を推進します。

#### 具体施策① 世帯動向等を見据えた当面の管理戸数の維持と総床面積の抑制

##### 取組 a

当面は、市営住宅の需要は高い水準で推移すると見込まれることから、福祉施策等と連携を図りながら、民間賃貸住宅を活用するとともに、管理戸数を維持します。

関連事業・制度▶ 市営住宅等ストック活用事業

##### 取組 b

建替え時には小規模住戸の割合を拡大するなど、高経年ストックの更新に伴う総床面積の増加を抑制します。

関連事業・制度▶ 市営住宅等ストック活用事業

#### 具体施策② 建替事業及び長寿命化改善事業の計画的な推進

##### 取組 a

耐用年限を迎える住棟が急増する令和 22（2040）年前後の事業量を分散させるため、長寿命化改善事業により建物の長期活用を図るとともに、一部建替えを先行するなど、建替え・長寿命化改善事業を計画的に推進し、中長期の事業量を平準化します。

関連事業・制度▶ 市営住宅等ストック活用事業

## 具体施策③ 整備及び管理の更なる効率化等に向けた取組の推進

### 取組 a

団地の集約再編事業の着手に向けて、団地規模や土地利用状況、地域毎の住宅の分布等を考慮しながら、土地の有効活用の促進効果等を整理するなど、具体的な対象団地の選定や事業計画の策定等を推進します。

関連事業・制度▶ 市営住宅等ストック活用事業

### 取組 b

市の財政負担軽減を図る観点等から団地の集約再編事業における民間活力の導入に向けた取組を推進します。

関連事業・制度▶ 市営住宅等ストック活用事業

### 取組 c

新築設計において、間取りや設備の納まり等に関する標準プランを活用し、設計及び工事の合理化・管理の効率化を推進します。

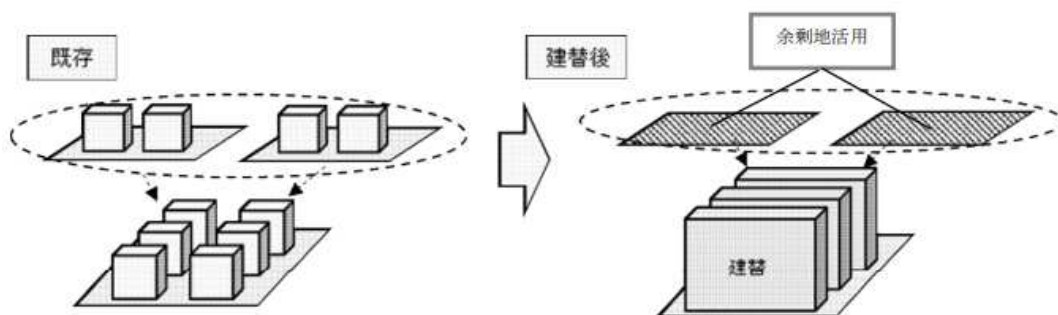
関連事業・制度▶ 市営住宅等ストック活用事業

### 取組 d

管理業務について、現行の管理代行を適正に評価するとともに、他都市の動向等を踏まえながら、より効果的・効率的な管理方式の検討を行い、管理代行や指定管理者制度など令和9(2027)年度以降の管理方式を決定します。

関連事業・制度▶ 市営住宅等ストック活用事業

図3-1-2 近接する小規模団地を大規模団地に集約するイメージ図



## 具体施策④ 社会環境の変化等に対応した供給

### 取組 a

脱炭素社会の構築に向けて、新築住宅の省エネ性能の水準引き上げや太陽光発電設備設置の標準化等により、省エネ化や再エネ導入を推進するとともに、駐車場空き区画でのEV充電器の設置やEVカーシェアリングの導入に向けた取組を推進します。

関連事業・制度▶ 市営住宅等ストック活用事業

### 取組 b

風水害の頻発・激甚化を踏まえ、浸水リスクを考慮した電気設備の設置など、災害リスクに対応した整備を検討します。

関連事業・制度▶ 市営住宅等ストック活用事業

## 基本方針1 成果指標

成果指標については、目標の達成状況を定量的に測定し、重点施策の進捗管理や効果検証を行うために設定します。

基本施策 具体施策	成果指標名	現状 (令和5年度) 〔2023年度〕	前期 (令和6~10年度) 〔2024~2028年度〕	後期 (令和11~15年度) 〔2029~2033年度〕
(1)①	住宅の耐震化率	95.6% (令和2年度) 〔2020年度〕	98%以上 (令和7年度) 〔2025年度〕	(※1)
(1)②	新築建築物のうち、環境に配慮した建築物 <sup>※2</sup> の割合	19.3% (令和2年度) 〔2020年度〕	23%以上 (令和7年度) 〔2025年度〕	25%以上 <sup>※3</sup> (令和11年度) 〔2029年度〕

※1 後期の目標については、令和7（2025）年度に改定を予定している「耐震改修促進計画」に定める目標を本計画の目標値とする。

※2 CASBEE 届出のうち B+ ランク以上の評価件数、低炭素認定件数（棟数）、長期優良住宅認定件数（棟数）、建築物省エネ法届出等のうち基準適合件数の合計

※3 令和11（2029）年度以降の成果指標については、建築物省エネ法に基づく省エネ基準適合義務化に伴い、見直す可能性がある。

## 基本方針2

## 高経年の住宅等の維持・再生

既存住宅の空家予防、流通促進、管理適正化、再生促進に取り組むとともに、良好な住環境の形成を推進することで、高経年の住宅等の維持・再生を図ります。

## 基本施策(1)

## 高経年の住宅の維持・再生に向けた取組

戸建て住宅とマンションにおいて、それぞれの計画に基づいて様々な取組を行っています。

戸建て住宅については、第2期川崎市空家等対策計画（令和4年（2022）3月策定）に基づき、空家等の状況を把握し、市民の意識を高め、相談窓口を充実させ、住宅の品質向上を支援しています。さらに、空家等対策の推進に関する特別措置法が改正されたことを受け、管理不全空家等や所有者不明または相続人不存在空家に対する新たな対応策を検討します。

マンションについては、本市において持家のうちマンションが占める割合が政令市の中で最も高く、高経年マンションが継続的に増え続けることが見込まれることから、川崎市マンション管理適正化推進計画（令和5（2023）年3月策定）に基づき、管理適正化に関する啓発及び知識の普及や、マンション管理組合登録・支援制度の活用促進、管理計画認定制度の実施、管理状況への調査等に取り組むとともに、管理上の問題が確認されたマンションに対して積極的に支援を提供するなど、適正管理の誘導を計画的に推進します。

また、高経年の住宅については、住宅の良質化などにより空家の発生を予防し、既存住宅の流通を促進することが重要であるため、管理適正化に加え、住宅の耐震化・バリアフリー化・省エネ化など住宅性能の向上を図る改善工事・建替えなどの再生促進による住宅ストックの価値向上に向けた取組を推進します。

特に、マンションについては、管理組合が改善工事・建替え・敷地売却などの再生促進を実施する場合、価値観や資力等の異なる区分所有者間での合意形成を図る必要があるため、再生促進の円滑化に向けて、これまでの施策の検証を行うとともにより効果的な支援策を検討するなど取組を推進します。

図3-2-1 マンションにおける管理と再生フロー（イメージ）



## 具体施策① 空家の予防に向けた取組

## 重点施策

## 取組 a

戸建て住宅における空家等の調査、市民等への意識啓発、総合的な相談体制の充実、住宅の良質化支援に関する取組等、戸建て空家の予防的取組を推進します。

関連事業・制度▶ 空き家利活用推進事業

## 取組 b

マンションにおける継続的な実態把握、マンション管理組合登録・支援制度の普及等の管理の適正化に関する啓発及び知識の普及、管理計画認定制度の実施など、適正管理への誘導等の取組を推進することで、空家の予防につなげます。

関連事業・制度▶ 住宅・マンション良質化支援推進事業



取組 a

戸建て住宅について、民間事業者等と連携したインスペクション等の仕組みを活用した既存住宅の流通促進、地域主体の空家活用、地域のまちづくりに資する空家の利活用、民間賃貸住宅の空室を活用した支援、跡地の有効活用等の取組を推進します。

関連事業・制度▶

空き家利活用推進事業

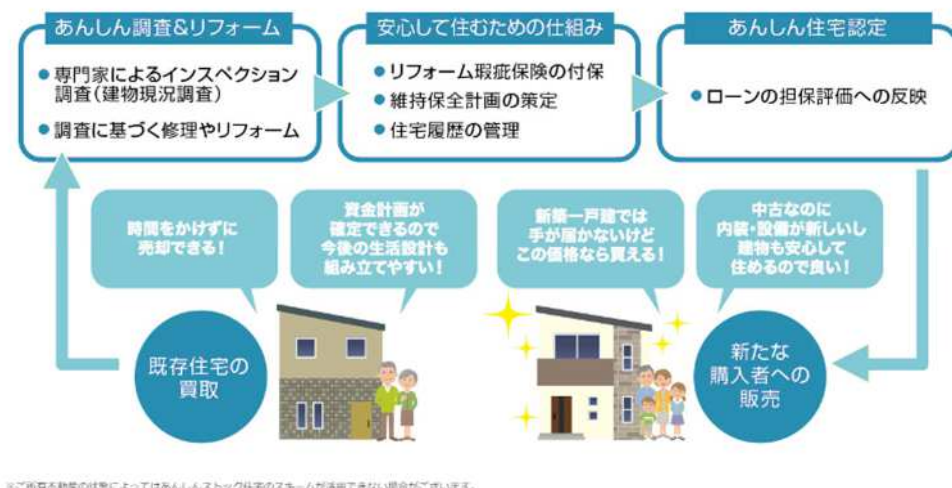
取組 b

適正に管理されているマンションは市場で高く評価される等、流通促進が図られることから、マンション管理組合登録・支援制度の普及、管理計画認定制度の実施に取り組みます。

関連事業・制度▶

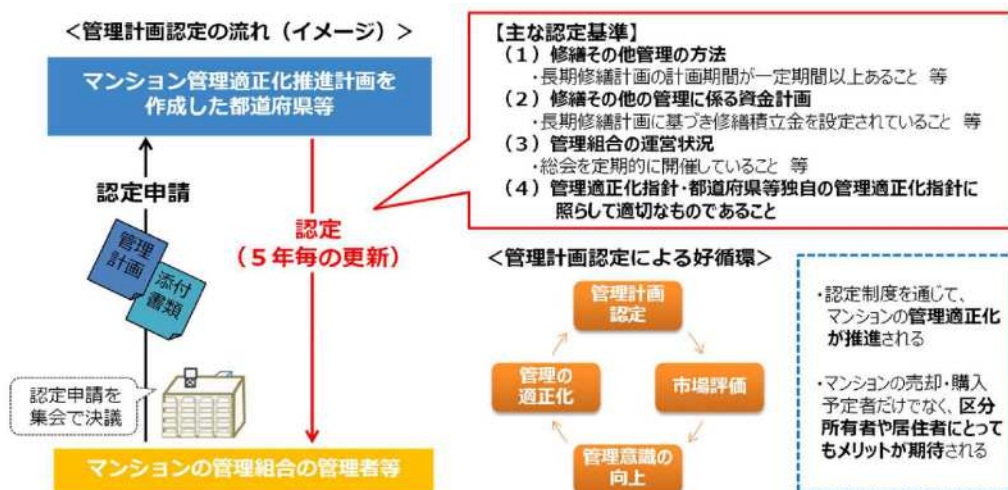
住宅・マンション良質化支援推進事業

図 3-2-2 小田急沿線既存住宅流通促進協議会  
(仮称) あんしんストック住宅【買取再販型】の仕組み



出典：小田急沿線既存住宅流通促進協議会ホームページ

図 3-2-3 マンションの管理計画認定制度の概要



## 具体施策③ 高経年住宅の再生促進に向けた取組

### 重点施策

#### 取組 a

高経年の住宅については、住宅の良質化などにより空家の発生を予防し、既存住宅の流通を促進することが重要であるため、管理適正化に加え、住宅の耐震化・バリアフリー化・省エネ化など住宅性能の向上を図る改善工事・建替えなどの再生促進による住宅ストックの価値向上に向けた取組を推進します。

空き家利活用推進事業  
関連事業・制度▶ 住宅・マンション良質化支援推進事業

#### 取組 b

マンション管理組合登録・支援制度の普及や管理計画認定制度の実施により、居住者のマンションに関する知識の取得や意識が醸成されるとともに、管理水準向上や良質なマンションストックの形成等が図られることで、管理組合の合意形成の円滑化が可能となり、建物性能改善、建替え・敷地売却への円滑な移行に繋げるなど、高経年住宅の再生促進に向けた取組を推進します。

関連事業・制度▶ 住宅・マンション良質化支援推進事業

#### 取組 c

老朽化したマンション等について、円滑に建替えが進められるよう建替組合や民間事業者に対し、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づき指導・助言を行うとともに、「優良建築物等整備事業」の活用により総事業費の一部を補助するなど、良質な市街地住宅の供給を促進します。

マンション建替え支援指導業務  
関連事業・制度▶ 優良建築物等整備事業

## 具体施策④ 管理不全な空家等の抑制

### 重点施策

#### 取組 a

戸建て住宅を中心として、管理不全空家等の防止・解消に向けた実効性のある取組、特定空家等に対する措置、所有者不明または相続人不存在空家への取組等を推進します。

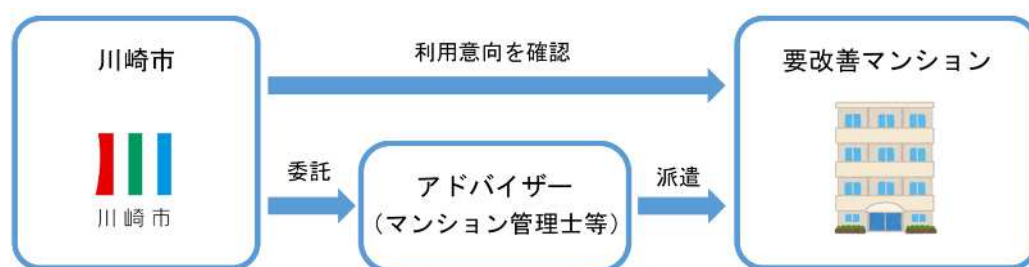
関連事業・制度▶ 空き家利活用推進事業

#### 取組 b

管理組合の活動の停滞などが懸念されるマンションに対しては、意識の醸成や適正な管理への誘導等に向けて管理組合に対して能動的・継続的に支援を行い、必要に応じて、助言・指導等を行います。

関連事業・制度▶ 住宅・マンション良質化支援推進事業

図 3-2-4 「要改善マンション※」に対するアウトリーチ型のアドバイザー派遣のイメージ



※要改善マンションとは、管理上の問題が確認されたマンション（川崎市マンション管理適正化推進計画の第5章に示す「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」に該当するマンション）のことをいう。



## 基本施策(2)

### 高経年の住宅地や団地の維持・再生に向けた支援

高経年の住宅地や団地については、住宅の良質化などにより空家の発生を予防し、既存住宅の流通を促進することに加え、地域コミュニティの活性化など良好な住環境の形成を図ることが重要となります。

そのため、町内会やマンション管理組合などに対して、出前講座やワークショップ、セミナー、交流会などを通じて、地域コミュニティづくりや防災意識の向上などの支援を行うとともに、地域特性に応じた高齢者の生活支援に関する取組（基本方針3）や、地域環境交通の向上に向けた取組（基本方針5）を推進します。

#### 具体施策① 良好な住宅・住環境の形成に向けた取組

#### 重点施策

##### 取組 a

地域コミュニティの活性化に関する取組（基本方針5）等を支援するため、町内会への出前講座やワークショップ、マンション管理組合登録・支援制度を活用したセミナー、マンション便り、管理組合の交流会などを実施することで、地域コミュニティの形成や担い手育成、防災などに関する意識向上を図ります。

空き家利活用推進事業  
関連事業・制度▶ 住宅・マンション良質化支援推進事業 等

## 基本方針2 成果指標

成果指標については、目標の達成状況を定量的に測定し、重点施策の進捗管理や効果検証を行うために設定します。

基本施策 具体施策	成果指標名	現状 (令和5年度) 〔2023年度〕	前期 (令和6～10年度) 〔2024～2028年度〕	後期 (令和11～15年度) 〔2029～2033年度〕
(1)①	高経年住宅に関する持ち家総数に対する直近5年間のリフォーム実施戸数割合	<b>36.2%</b> (平成30年度) 〔2018年度〕	<b>36.2%以上</b> (令和10年度) 〔2028年度〕	<b>36.2%以上</b> (令和15年度) 〔2033年度〕
(1)②	空家率	<b>9.5%</b> (平成30年度) 〔2018年度〕	<b>10.8%以下</b> (令和10年度) 〔2028年度〕	<b>10.8%以下</b> (令和15年度) 〔2033年度〕
(1)③	川崎市マンション管理組合登録・支援制度に登録しているマンション管理組合数	<b>631件</b> (令和4年度) 〔2022年度〕	<b>870件以上</b> (令和10年度) 〔2028年度〕	<b>1070件以上</b> (令和15年度) 〔2033年度〕
(1)③	マンション管理計画認定制度による認定件数	<b>0件</b> (令和4年度) 〔2022年度〕	<b>100件以上</b> (令和9年度) 〔2027年度〕	(※)
(1)④	市民等から相談を受けた空家等のうち、再使用や除却の措置がとられた空家等の割合	<b>0%</b> (令和4年度) 〔2022年度〕	<b>55%以上</b> (令和9年度) 〔2027年度〕	<b>70%以上</b> (令和14年度) 〔2032年度〕
(2)①	上記の各指標及び基本方針5(4)①の指標を成果指標とする。			

※後期の目標値については、令和9（2027）年度改定予定の「マンション管理適正化推進計画」に定める目標を本計画の目標値とする。

## 基本目標 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居住の安定の確保

ヒト

## 基本方針 3

地域包括ケアシステムの構築に向けた多様な市民の安定居住の実現

高齢者や子育て世帯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します。

### 基本施策(1)

#### 若年層・子育て世帯の定住促進に向けた取組

第2期川崎市子ども・若者の未来応援プラン（令和4（2022）年3月策定）に基づく子育て施策や、これまでの住宅施策を踏まえつつ、市内北部や駅から離れた場所を中心とした住宅ストックの活用・世代間循環の促進や、子育て施策と連携した子育て支援サービス等に関する場づくりに取り組みます。

また、国が示した「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」（令和2（2020）年8月31日公表）においては、職住近接のニーズの高まりに伴い、働く場所と居住の場の融合が起こっていく可能性や、ゆとりあるオープンスペースへのニーズの高まり等が言及されていること等を踏まえ、周辺地域への影響の大きい市営住宅の建替えに伴う余剰地の活用等については、テレワークの合間に休息できる場所や地域の多様なニーズに応じて柔軟に活用できるオープンスペース等の創出に向けた取組を推進していきます。

その他、市ホームページ、ハウジングサロン、マンション管理組合登録・支援制度に基づくマンション便り等を活用し、子育て世帯に向けた市の取組や国の支援制度等に関する情報提供を行います。また、川崎市すまい・いかすサポーター等が取り組んでいる新たなライフスタイルに対応した先進事例を情報発信する等、民間の取組についても誘導支援を行います。

さらに、子育てしやすい魅力あるまちづくりを推進するため、他分野政策との連携強化による良好な住環境の形成（基本方針5）に取り組んでいきます。

図3-3-1 住宅資産の活用に向けた民間事業者等と連携した取組イメージ  
（川崎市すまい・いかすプロジェクト）



## 具体施策① 若年層・子育て世帯に魅力あるまちづくり

## 重点施策

### 取組 a

市内北部や駅から離れた場所を中心とした住宅ストックの活用・世代間循環の促進や、第2期川崎市子ども・若者の未来応援プランに基づく子育て施策等と連携した子育て支援サービス等に関する場づくりに取り組めます。

関連事業・制度▶ 住宅政策推進事業

### 取組 b

市営住宅の活用可能な共用スペース等をNPO 団体等に提供し、市営住宅の入居者や地域住民を対象とした子育て世帯や高齢者等への支援に取り組めます。

市営住宅等管理事業  
関連事業・制度▶ 住宅政策推進事業

### 取組 c

社会環境の変化等に伴い、働き方や居住地選択が変化しつつあることを踏まえ、周辺地域への影響の大きい市営住宅の建替えに伴う余剰地の活用等については、国の方向性等も踏まえ、テレワークの合間に休息できる場所や、地域のニーズに応じた社会福祉施設等の導入及び公園やオープンスペース等の確保を図り、地域のまちづくりに寄与する整備を推進します。

市営住宅等ストック活用事業  
関連事業・制度▶ 住宅政策推進事業

### 取組 d

市ホームページ、ハウジングサロン、マンション管理組合登録・支援制度に基づくマンション便り等を活用し、子育て世帯に向けた国の支援制度等に関する情報提供を行います。

関連事業・制度▶ 住宅・マンション良質化支援推進事業

### 取組 e

川崎市すまい・いかすサポーター等が取り組んでいる多様な働き方に対応した先進事例等について、市ホームページで情報発信する等、民間の取組についても誘導支援を行います。

関連事業・制度▶ 住宅政策推進事業

### 取組 f

子育てしやすい魅力あるまちづくりを推進するため、拠点地区の駅周辺等における良質かつ地域特性を活かした都市型住宅等の誘導促進など、他分野政策との連携強化による良好な住環境の形成（基本方針5）に取り組んでいきます。

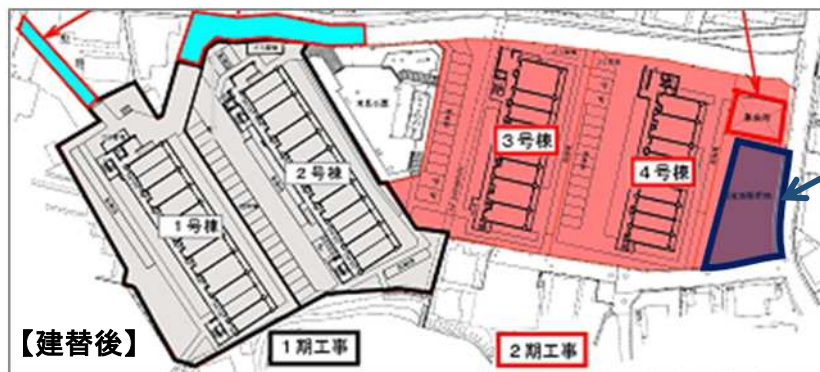
関連事業・制度▶ 住宅政策推進事業 等

### 取組 g

地域の中で、親子で遊べる場づくりを推進するとともに、互いに支え合う子育て援助活動を促進するなど子育てに不安を感じる家庭への相談・支援体制づくりを進めます。

関連事業・制度▶ 地域子育て支援事業

図3-3-2 市営住宅用地の活用例



市営住宅の建替事業により創出した余剰地を活用し、認可保育園を開設（平成30（2018）年4月）

## 基本施策(2)

### 高齢者の安定居住の推進に向けた取組

今後も高齢者人口が増加する見通しであることから、高齢者が安心して生活できる住まいの確保は、引き続き重要な課題となります。高齢者の自宅暮らしを支えるためには、多様な人が交流できるコミュニティの形成や、高齢者に優しい住環境の整備も必要となります。

特に市内北部では、高齢者の割合が高くなることが予測される中、生活関連施設への距離が遠い住宅が多いという問題があります。このため、地域の実情に応じた高齢者の生活支援に関する取組を強化するとともに、高齢者向け住宅等への適切な住み替えを促進するための情報提供や相談支援を行います。

また、川崎市すまい・いかすサポーター等が実施している住宅ストックの活用事例を紹介するなど、民間事業者にも働きかけます。

#### 具体施策① 高齢者が暮らしやすい住宅づくり

#### 重点施策

##### 取組 a

高齢者の自宅暮らしの実現に向けて、健康寿命の延伸にも配慮した住宅づくり、介護が必要となったときに在宅サービスが受けやすい住宅づくり、IoT 技術を活用した取組等に関する普及啓発や情報発信に取り組みます。

関連事業・制度▶ 住宅政策推進事業

##### 取組 b

産業と福祉の融合で新たな活力と社会的価値を創造するウェルフェアイノベーションの推進に向けて、「ウェルテック」を拠点とした福祉課題に対応する新たな製品・サービスの創出、活用の支援を行うとともに、新たに生み出された製品等の普及を促進します。

関連事業・制度▶ ウェルフェアイノベーション推進事業

#### 具体施策② 支援・介護が必要な高齢者の住宅の質の向上

##### 取組 a

介護保険制度により、要支援・要介護認定された方を対象に、自宅のバリアフリー等の改修工事にかかった費用の一部を支給します。

関連事業・制度▶ 介護保険制度

##### 取組 b

「高齢者住宅改造費助成事業」により、身体機能の低下などにより支援・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に、介護保険外のサービスとして住宅の改造費用の一部を助成します。

関連事業・制度▶ 高齢者住宅対策事業



## 具体施策③ 要支援・要介護者向け施設等の確保

### 取組 a

既存のサービス付き高齢者向け住宅について、適正な運営が維持されるよう、事業者に対して定期報告の徹底や、立入検査を行い、提供するサービス内容や人員配置等の状況を定期的に把握し、適正な運営がなされていない場合は、是正指導等により改善を図ります。

関連事業・制度▶ 住宅政策推進事業

### 取組 b

多様な手法による、特別養護老人ホームや認知症高齢者グループホーム等の整備のほか、地域密着型サービスの充実など、地域居住の実現に向けた介護サービス基盤の整備を進めます。

関連事業・制度▶ 介護サービスの基盤整備事業

### 取組 c

要介護度等の改善・維持に取り組み、一定の効果を上げた介護サービス事業所及びサービス利用者、インセンティブを付与することで、安心して介護サービスを利用できる仕組みづくりをめざします。

関連事業・制度▶ かわさき健幸福寿プロジェクト

## 具体施策④ 高齢者が安心して暮らせる住環境の形成

## 重点施策

### 取組 a

高齢者の占める割合が高くなることが予想される市内北部については、生活関連施設の近接状況を見ると各施設から遠い住宅が多いこと等を踏まえ、地域の実情に応じた高齢者の生活支援に関する取組を推進します。

関連事業・制度▶ 住宅政策推進事業

### 取組 b

市営住宅の活用可能な共用スペース等をNPO 団体等に提供し、市営住宅の入居者や地域住民を対象とした子育て世帯や高齢者等への支援に取り組みます。(基本方針3 基本施策(1) 具体施策①b 再掲)

市営住宅等管理事業  
関連事業・制度▶ 住宅政策推進事業

### 取組 c

社会環境の変化等に伴い、働き方や居住地選択が変化しつつあることを踏まえ、周辺地域への影響の大きい市営住宅の建替えに伴う余剰地の活用等については、国の方向性等も踏まえ、テレワークの合間に休息できる場所や、地域のニーズに応じた社会福祉施設等の導入及び公園やオープンスペース等の確保を図り、地域のまちづくりに寄与する整備を推進します。

(基本方針3 基本施策(1) 具体施策①c 再掲)

市営住宅等ストック活用事業  
関連事業・制度▶ 住宅政策推進事業

### 取組 d

「地域公共交通計画」に定めるコミュニティ交通の導入に向け、地域特性に応じて多様な主体と連携しながら、新技術等も活用したさまざまな運行手法の導入を図り、柔軟できめ細かな移手段の確保に向けた取組を推進します。

関連事業・制度▶ 地区コミュニティ交通導入推進事業



## 基本施策(3)

### 多様な居住ニーズに応じた住宅・住環境の実現に向けた取組

誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で安心して暮らし続けることができる地域の実現に向け、障害者の住む住宅の質の向上に引き続き取り組みます。また、川崎区をはじめとして、市内には多くの外国人が居住していることを踏まえ、外国人の安定した居住の確保に引き続き取り組みます。

少子高齢化、新型コロナウイルス感染症の拡大等の様々な社会環境の変化にも柔軟に対応しながら、多様な世帯の安定居住の進捗を図るとともに、様々な人が交流できる場づくりに向けて取り組みます。

#### 具体施策① 障害者の住む住宅の質の向上

##### 取組 a

居住支援制度等の広報啓発を進めることなどにより、障害者の民間賃貸住宅等への入居について、家主や不動産事業者の不安等を解消することで、安定した居住の確保に努めます。

関連事業・制度▶ 民間賃貸住宅等居住支援推進事業

##### 取組 b

重度障害者が行う住宅の改良工事や自立促進用具設置に必要な費用の一部又は全部を助成し、在宅で安全な生活が続けられるように支援します。

関連事業・制度▶ 在宅重度障害者(児)やさしい住まい推進事業

#### 具体施策② 外国人の居住安定の推進

##### 取組 a

外国人が適切に居住支援制度等を利用できるよう、外国人支援団体との連携や、外国人向けパンフレット等の活用を推進します。また、居住支援制度等の周知や、相談体制の充実を図ることなどにより、外国人の民間賃貸住宅等への入居について、家主や不動産事業者の不安等を解消することで、安定した居住の確保に努めます。

関連事業・制度▶ 民間賃貸住宅等居住支援推進事業

##### 取組 b

国籍や民族、文化の違いを豊かさとして生かし、すべての人が互いに認め合い、人権が尊重され、自立した市民として共に暮らすことができる多文化共生社会の実現に向けた施策を総合的に推進します。

関連事業・制度▶ 外国人市民施策推進事業

図 3-3-3 外国人向けすまいのサポートブック



民間賃貸住宅へ入居するために必要な手続きや、円滑に暮らしていくためのルール・マナー、困ったときの相談先などをまとめた「外国人向けサポートブック」のやさしい日本語版

## 具体施策③ 多様な世帯の安定居住の推進

### 取組 a

市営住宅の活用可能な共用スペース等を提供することにより、様々な社会環境の変化にも柔軟に対応した、様々な人が交流できる場づくりに向けた取組等を推進します。

市営住宅等管理事業  
住宅政策推進事業  
関連事業・制度▶

### 取組 c

高齢者、障害者、外国人等をはじめとした課題を抱える多様な世帯の居住の安定に向け、居住支援協議会において入居から退去までに必要な支援等について協議を行うなど、多様な主体との連携により入居支援や入居後の生活支援等の取組を推進します。

民間賃貸住宅等居住支援推進事業  
関連事業・制度▶

### 取組 b

社会環境の変化等に伴い、働き方や居住地選択が変化しつつあることを踏まえ、周辺地域への影響の大きい市営住宅の建替えに伴う余剰地の活用等については、国の方向性をも踏まえ、テレワークの合間に休息できる場所や、地域のニーズに応じた社会福祉施設等の導入及び公園やオープンスペース等の確保を図り、地域のまちづくりに寄与する整備を推進します。

(基本方針3 基本施策(1) 具体施策①c 再掲)

市営住宅等ストック活用事業  
住宅政策推進事業  
関連事業・制度▶

## 基本方針3 成果指標

成果指標については、目標の達成状況を定量的に測定し、重点施策の進捗管理や効果検証を行うために設定します。

基本施策 具体施策	成果指標名	現状 (令和5年度) 〔2023年度〕	前期 (令和6～10年度) 〔2024～2028年度〕	後期 (令和11～15年度) 〔2029～2033年度〕
(1)①	川崎市すまい・いかすプロジェクト等や市営住宅の共用スペース等を活用した若年層・子育て支援に資する取組数	20件/年 (令和4年度) 〔2022年度〕	24件以上/年 (令和10年度) 〔2028年度〕	26件以上/年 (令和15年度) 〔2033年度〕
(1)①	社会福祉施設や公園等を併設している市営住宅の団地(100戸以上)の割合	12.3% (令和4年度) 〔2022年度〕	19.3% (令和10年度) 〔2028年度〕	21.1% (令和15年度) 〔2033年度〕
(2)①	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	40.2% (平成30年度) 〔2018年度〕	41.4%以上 (令和10年度) 〔2028年度〕	42%以上 (令和15年度) 〔2033年度〕
(2)④	市営住宅の共用スペース等の活用や川崎市すまい・いかすプロジェクト等による高齢者向けの生活支援に資する取組数	21件/年 (令和4年度) 〔2022年度〕	28件以上/年 (令和10年度) 〔2028年度〕	30件以上/年 (令和15年度) 〔2033年度〕
(2)④	上記「社会福祉施設や公園等を併設している市営住宅の団地(100戸以上)の割合」を成果指標とする。			

住宅に困窮する低所得者等の居住の安定に向け、公営住宅の適切な供給・管理とともに、民間賃貸住宅の活用強化により、重層的な住宅セーフティネットを構築します。

## 基本施策(1)

### ライフステージに応じた市営住宅の公平・的確な提供や持続可能な運営の確保

市営住宅については、住宅に困窮する低所得者の居住安定確保に向け、重層的な住宅セーフティネットの中核として、既存ストックを最大限活用し、ライフステージに応じた低廉な住宅を提供します。

入居募集制度や使用料等については、人口減少や物価高騰などによる社会環境の変化を的確に捉えながら、継続的に検証等を行い、制度の改善を図っていくなど、より公平・的確な住宅の提供に向けた取組を推進します。

#### 具体施策① 子育て世帯等の入居機会の拡大

#### 重点施策

##### 取組 a

未就学児のいる子育て世帯を対象とした期限付き入居制度について、入居機会の拡大と市営住宅の持続可能な運営を図るため、要件を緩和し、60歳未満の単身世帯や若年世帯など対象世帯の拡充を推進します。

関連事業・制度▶ 市営住宅等管理事業

#### 具体施策② 厳正な入居管理の推進

##### 取組 a

高額所得者や使用料滞納者への適切な指導を継続し、厳正かつ効率的な収納対策を引き続き行います。

関連事業・制度▶ 市営住宅等管理事業

#### 具体施策③ 世帯人数と住宅規模のミスマッチの解消と適正な入居基準の導入

##### 取組 a

市営住宅の公正かつ適切な運用を一層有効に進めるために、真に住宅に困窮する世帯が入居できるように募集基準の見直しを実施するとともに、障害者やひとり親世帯等の住宅困窮度の高い世帯等が市営住宅に優先的に入居できる仕組みを引き続き推進します。

関連事業・制度▶ 市営住宅等管理事業

##### 取組 b

期限付き入居制度の対象世帯や募集戸数の拡大、住宅に困窮する60歳未満の単身世帯の入居機会の確保、入居申込者の状況により配慮した優遇倍率の見直しなどを実施し、より公平・的確な提供に向けた取組を推進します。

関連事業・制度▶ 市営住宅等管理事業

## 具体施策④ 地域状況等に応じた家賃水準の設定

### 取組 a

物価高騰など社会情勢を考慮しながら、立地や設備等の違いをよりの確に反映するため、住宅使用料のあり方等を検討し、より公平・的確な家賃設定に向けた取組を推進します。

関連事業・制度▶ 市営住宅等管理事業

## 基本施策(2)

### 公的賃貸住宅の有効活用

特定公共賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅は、現在、新規の供給を停止していますが、既存の住宅に対しては、管理・運営の支援を継続します。なお、新規の高齢者向け住宅に関しては、サービス付き高齢者向け住宅の供給の誘導を図ります。

特定公共賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅の家賃補助期間は、管理開始から20年間となっており、今後、その期間が終了する住宅が増えていきます。しかしながら、管理期間終了後も、特定公共賃貸住宅は、良質な住宅として活用できるようにするとともに、高齢者向け優良賃貸住宅は、高齢者に適した住宅として提供し続けるようにするために、所有者との協議・調整を進めます。

## 具体施策① 特定公共賃貸住宅の有効活用

### 取組 a

中堅所得者向けの良質なファミリータイプの住宅として、既存住宅のストックを活用し、市営住宅の収入超過者や高額所得者の住み替え用住宅として引き続き提供を行います。

関連事業・制度▶ 市営住宅等管理事業

## 具体施策② 高齢者向け優良賃貸住宅の運営支援

### 取組 a

既存の住宅については、引き続き、適正な運営の支援を行いつつ、管理期間終了後も良質な高齢者向け住宅の提供を行うよう、所有者と協議・調整を図ります。また、新規の高齢者向け住宅については、サービス付き高齢者向け住宅の供給の誘導を図ります。

関連事業・制度▶ 住宅政策推進事業



## 基本施策(3)

### 民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの確立と展開

住宅確保要配慮者に対して、居住支援制度や居住支援協議会を通じて、様々な支援に取り組んでいます。川崎市住宅供給公社が運営する「すまいの相談窓口」では、サポート店と呼ばれる不動産業者や福祉関係事業者と連携して、適切な住宅を紹介したりするなど、住宅確保要配慮者の居住安定に向けた取組を推進することが期待されています。そのために、パンフレット等を活用して普及啓発や国の政策等に係る情報を提供することで、家主の不安軽減を図るとともに、緊急連絡人がいない住宅確保要配慮者への対応などについても検討します。

また、すまいの相談窓口の相談件数が増加傾向にあることを踏まえ、相談記録等は、今後の施策に役立てるために分析・活用していきます。

#### 具体施策① 居住支援協議会による入居と生活支援の促進

#### 重点施策

##### 取組 a

不動産関係団体や各種支援団体等と連携して、居住支援協議会を適切に運営し、既存の民間賃貸住宅と住宅確保要配慮者をマッチングする仕組みの構築や、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、借主・貸主双方を支援する取組を推進します。

関連事業・制度▶ 民間賃貸住宅等居住支援推進事業

##### 取組 b

住宅確保要配慮者の住まい・住み替え相談を行っている「すまいの相談窓口」について、高齢者や障害者等、自身で住まい探しを行うことが難しい方やその家族・支援者等からの相談に対し、民間賃貸住宅や施設等の住み替え先に関する情報や、介護・福祉等、必要な支援先との連携等を行い、住まい探し全般に関する困りごとへのサポートを引き続き行います。

関連事業・制度▶ 民間賃貸住宅等居住支援推進事業

図 3-4-1 川崎市居住支援協議会の取組



図 3-4-2 すまいの相談窓口のイメージ



## 具体施策② 居住支援制度等による住宅確保要配慮者の居住の安定化 重点施策

### 取組 a

連帯保証人の確保等の問題により民間賃貸住宅への入居に困窮している住宅確保要配慮者に対して、「川崎市居住支援制度」等を活用し、サポート店や各種団体等の協働により、入居機会の確保と居住継続を支援します。

関連事業・制度▶ 民間賃貸住宅等居住支援推進事業

### 取組 b

生活保護に至る前に、生活困窮者が社会的・経済的に自立できるよう、就労・生活の支援を行います。

関連事業・制度▶ 生活困窮者自立支援事業

## 具体施策③ 家主の不安解消に向けた取組 重点施策

### 取組 a

家賃の滞納や身寄りの無い高齢者の死亡時の対応等への不安から、民間賃貸住宅の家主が住宅確保要配慮者に住戸を貸し出すことを躊躇するところがあることから、居住支援協議会等を通じて、生活保護費の代理納付制度や、金銭管理サービス、家賃債務保証制度、残置家財や葬儀費用の保険等の制度を組み合わせることにより、家主の不安等の解消を図ります。

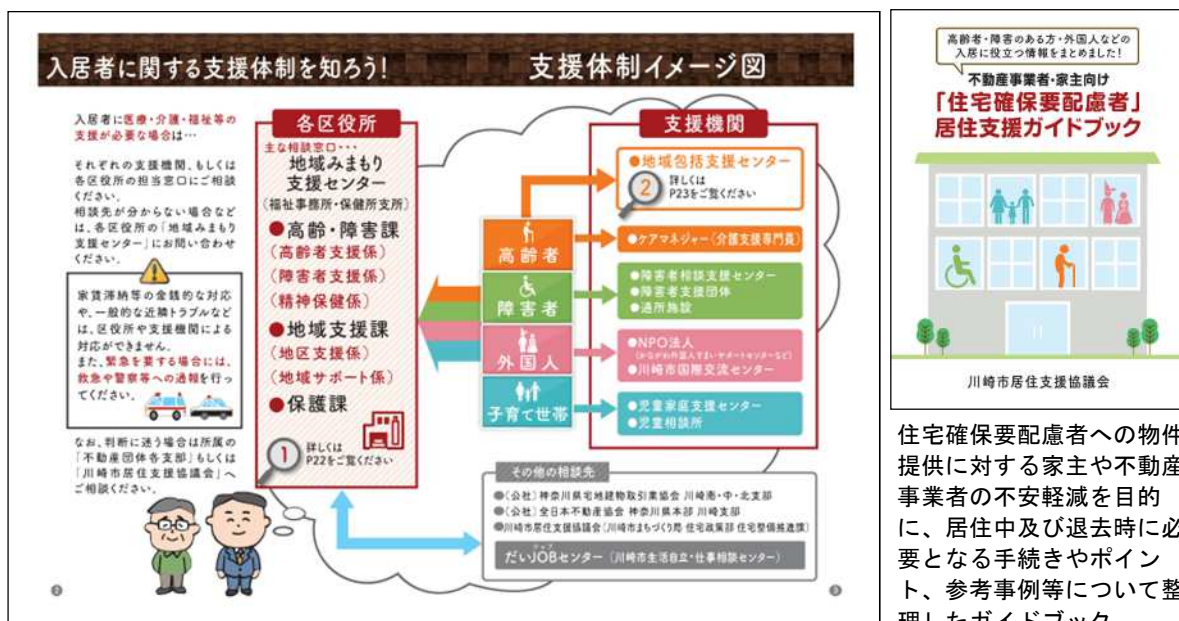
関連事業・制度▶ 民間賃貸住宅等居住支援推進事業

### 取組 b

緊急連絡人がいない住宅確保要配慮者の対応について、居住支援制度の活用等について検討を進めます。

関連事業・制度▶ 民間賃貸住宅等居住支援推進事業

図3-4-3 不動産事業者・家主向け「住宅確保要配慮者」居住支援ガイドブック





## 基本方針4 成果指標

成果指標については、目標の達成状況を定量的に測定し、重点施策の進捗管理や効果検証を行うために設定します。

基本施策 具体施策	成果指標名	現状 (令和5年度) 〔2023年度〕	前期 (令和6～10年度) 〔2024～2028年度〕	後期 (令和11～15年度) 〔2029～2033年度〕
(1)①	市営住宅における子育て世帯や若年世帯等を対象とした入居者募集の戸数	47戸/年 (令和4年度) 〔2022年度〕	100戸/年 (令和10年度) 〔2028年度〕	100戸/年 (令和15年度) 〔2033年度〕
(3)①	居住支援協議会等の会議開催数	18回/年 (令和4年度) 〔2022年度〕	18回以上/年 (令和10年度) 〔2028年度〕	18回以上/年 (令和15年度) 〔2033年度〕
(3)②	住宅確保要配慮者への物件紹介率	89.5% (令和2～4年度) 〔2020～22年度〕	90%以上 (令和10年度) 〔2028年度〕	90%以上 (令和15年度) 〔2033年度〕
(3)③	セーフティネット住戸の登録数	4,987戸 (令和4年度) 〔2022年度〕	5,000戸以上 (令和10年度) 〔2028年度〕	5,000戸以上 (令和15年度) 〔2033年度〕

## 基本目標 3

市民・事業者・行政等の協働による安全で暮らしやすい住まい・まちづくりの推進と活力あるコミュニティの形成

チイキ  
地域

## 基本方針 5

他分野政策との連携強化による良好な住環境の形成

防災関連を始めとした多様な政策との連携のもと、市民・事業者・行政等の協働による総合的な住宅政策を展開することにより、誰もが安全で暮らしやすい良好な住環境を形成し、地域価値の向上を図ります。

## 基本施策(1)

## 災害に強い安全安心なまちづくり

頻発・激甚化する自然災害に備えるために、的確な対策を進めていくことが重要です。市民の生命を守るため、県も含めた広域的な連携を図りながら、住民との協働による自助・共助（互助）を中心とした防災まちづくりを推進し、地域防災力を高めます。

住宅分野においては、個々の住宅に対する耐震・水害対策等を図るとともに、地域の状況を踏まえた対策が重要であることから、地域住民との協働による取組、密集市街地の改善や水害リスク等に応じた市街地の改善に向けた取組等を促進します。

災害時の住宅の応急対策については、引き続き神奈川県と連携しながら、既存の民間賃貸住宅ストックを活用する「賃貸型応急住宅」について、協力不動産店の拡充に取り組むとともに、定期的な訓練による住宅の提供体制の強化を図ります。また、住宅確保要配慮者に関する災害時の住宅の応急対策についても、福祉部局等と連携して取り組みます。

## 具体施策① 防災都市づくりの推進

## 取組 a

災害時の被害軽減や迅速かつ的確な災害対応ができるよう、かわさき強靱化計画や地域防災計画等を整備し、事業推進することにより市の災害対応力の向上を図ります。

関連事業・制度▶

防災対策管理運営事業

## 取組 b

災害に強いまちづくりに向け、防災施策間の連携を一層強化するとともに、自助・共助（互助）の促進による地域防災力の向上など減災対策を推進します。また、市職員が被災状況に応じて柔軟な復興対策が可能となるよう、発災前の復興準備を進めます。

関連事業・制度▶

防災都市づくり基本計画推進事業

<b>取組 c</b>	<b>取組 d</b>
<p>火災延焼リスクの高い地区において、自助・共助（互助）を中心とした防災まちづくりを推進し、避難経路の確保や災害時の活動体制を構築するなど、地域特性に応じた課題を解決し、災害に強いまちづくりを実現します。</p> <p>関連事業・制度▶ 防災まちづくり支援促進事業</p>	<p>10階建て以上の高層集合住宅に、防災備蓄スペースと防災対応トイレの整備を促進することで、安全・安心に暮らすことのできる住環境の形成を図ります。</p> <p>関連事業・制度▶ 高層集合住宅の震災対策推進事業</p>
<b>取組 e</b>	

自然災害の頻発・激甚化や少子高齢化の更なる進展を踏まえた都市機能等の立地適正化に向けた誘導に取り組みます。

関連事業・制度▶ 都市計画マスタープラン等策定・推進事業

## 具体施策② 密集市街地の改善の促進 重点施策

<b>取組 a</b>
<p>老朽木造住宅等が密集した市街地の防災上の改善に取り組み、地震発生時等の火災による延焼被害の低減を推進します。</p> <p>関連事業・制度▶ 防災市街地整備促進事業</p>

## 具体施策③ 被災時における応急仮設住宅等の円滑な提供に向けた体制づくり 重点施策

<b>取組 a</b>	<b>取組 b</b>
<p>神奈川県応急仮設住宅供給マニュアルに基づき、本市域の応急仮設住宅の建設予定地をリストアップするとともに、応急仮設住宅の補完として民間賃貸住宅を借り上げることを想定し、不動産関連団体等との事前調整を進めるなど、被災時において迅速に仮設住宅の供給が図れるよう、神奈川県と連携して取組を進めます。</p> <p>関連事業・制度▶ 住宅政策推進事業</p>	<p>賃貸型応急住宅については、協定団体を通じて不動産店や家主に制度周知及びマニュアル上の手続きの普及を図り、協力不動産店の拡充の取組を推進するとともに、定期的に実務レベルの訓練を行い、住宅の提供体制の強化を図ります。</p> <p>関連事業・制度▶ 住宅政策推進事業</p>

図 3-5-1 賃貸型応急住宅の提供（自ら探す方式）のイメージ



出典：神奈川県ホームページ

## 基本施策(2)

### 地域の特性やニーズを踏まえた住環境の形成

市民が住み続けたいと思えるまち、多様な世帯が安心して地域に住み続けられるまちを形成していくためには、器である「住宅」が良質だけでなく、住まいの周辺をはじめとする住環境の形成も重要です。住宅地の維持・再生に向けて、地域住民をはじめとする多様な主体との連携により、地域の特性やニーズを踏まえたまちのルールづくりや地域交通環境の向上等の取組を推進します。

特に市内北部では、高齢者の割合が高くなることが予測される中、生活関連施設への距離が遠い住宅が多いという問題があるため、地域の実情に応じた高齢者の生活支援に関する取組等を推進します。

#### 具体施策① 良好な街並の形成

##### 取組 a

「地区まちづくり育成条例」に基づき、市民発意の地区まちづくりを行うグループ（団体）に対して、地域特性に応じた良好な住環境の形成に向けたまちづくりルールの策定等の支援を行います。

関連事業・制度▶ 地区まちづくり推進事業

#### 具体施策② 身近な地域における緑地保全、公園緑地の整備と緑化の推進

##### 取組 a

緑地保全の推進により、市域の都市景観の向上、地球温暖化対策、生物多様性の保全等を図ります。また、緑地保全カルテを更新し、優先度の高いものから、市民協働の手法を取り入れた緑地保全を行い、植生管理や安全管理など適正な管理を進めます。

関連事業・制度▶ 緑地保全管理事業

##### 取組 b

地域特性に合わせた魅力ある施設の整備や老朽化の進んだ公園の再整備・バリアフリー化などの取組により、民間活力を導入しながら、利用価値が高まるよう魅力的な公園の整備を進めます。

関連事業・制度▶ 魅力的な公園整備事業

##### C

市民、事業者との協働による緑化の推進、普及啓発を行い、環境の改善、景観向上に向けたまちづくりを進めます。

関連事業・制度▶ 都市緑化推進事業

### 具体施策③ 住宅地における良質な景観の形成

#### 取組 a

景観法に基づく「景観計画特定地区」の指定や都市景観条例に基づく「都市景観形成地区」の指定などにより、個性と魅力にあふれた良好な街なみ形成を推進します。また、新たな技術による広告などの適切な景観誘導に向けた取組を進めます。

関連事業・制度 ▶ 都市景観形成推進事業

#### 取組 b

良好な景観形成に向けて、景観法や都市景観条例等に基づく届出制度を活用し、建築物等に対し適切な指導・誘導を行うとともに、街なみ誘導助成等の活用や景観分野の専門家からの助言を活かす景観アドバイザー制度により建築物等のデザイン誘導などの支援・誘導を行います。

関連事業・制度 ▶ 景観形成誘導推進事業

### 具体施策④ 農地や工業地との調和・共存の推進

#### 取組 a

良好な農環境を保全するとともに、都市農業を振興し、多面的な機能を有する農地の活用を図ります。

関連事業・制度 ▶ 農環境保全・活用事業

#### 取組 b

中小製造業の操業環境と住民の住環境の調和を図りながら、工業集積の維持・発展を進めます。

関連事業・制度 ▶ 操業環境保全対策事業

### 具体施策⑤ 防犯対策の推進

#### 取組 a

市民、事業者、地域の防犯関連団体、警察、行政等と連携し、安全・安心なまちづくりに向けた取組を推進します。

関連事業・制度 ▶ 農環境保全・活用事業

### 具体施策⑥ 生活利便施設や地域交流の場等の誘導

#### 取組 a

空き家や空き部屋などの潜在的な地域資源（既存ストック）の活用を支援し、ニューノーマルに対応した機能やインバウンドビジネス推進につながる機能などの導入を促進することで、新たな魅力の創出や地域の活性化等を促進します。

関連事業・制度 ▶ 既存ストック活用推進事業

### 具体施策⑦ 身近な交通環境の整備

#### 取組 a

「地域公共交通計画」に基づき、地域の特性や路線バスの利用実態、社会変容等を踏まえ、効率的・効果的な路線バスネットワーク形成をはじめとする地域交通環境の向上に向けた取組を推進します。

関連事業・制度 ▶ 地域公共交通推進事業

#### 取組 b

「地域公共交通計画」に定めるコミュニティ交通の導入に向け、地域特性に応じて多様な主体と連携しながら、新技術等も活用したさまざまな運行手法の導入を図り、柔軟できめ細かな移動手段の確保に向けた取組を推進します。

(基本方針3 基本施策(2)具体施策④d 再掲)

関連事業・制度 ▶ 地区コミュニティ交通導入推進事業

## 基本施策(3)

### まちづくりと協調した住宅政策の展開

拠点地区の駅周辺等における計画的な土地利用については、区別の年少人口の推移や生産年齢人口の割合等から、その効果が表れていることが推測されるため、引き続き、広域拠点及び地域生活拠点の形成に向けた取組を推進します。

また、本市は多摩川に沿った細長い地形であり、市街地の形成過程や交通事情等が地域で異なることから、市民の生活や産業経済活動は鉄道沿線を中心に展開しています。鉄道事業者も参加している川崎市すまい・いかすプロジェクト等を活用し、鉄道事業者と連携した沿線まちづくりに引き続き取り組みます。

#### 具体施策① 拠点地区の駅周辺等における良質かつ地域特性を活かした都市型住宅等の誘導促進

##### 取組 a

拠点地区の駅周辺等における再開発等においては、地域特性を活かし、少子高齢化社会に対応するコンセプト等を有する良質な都市型住宅等を誘導します。

関連事業・制度▶

川崎駅周辺総合整備事業  
京急川崎駅周辺地区整備事業  
小杉駅周辺地区整備事業  
新百合ヶ丘駅周辺地区まちづくり推進事業

##### 取組 b

各駅周辺においては、周辺地域との連担を踏まえ、多様な住まいや周辺住民の生活に必要な機能の集積を誘導し、居住機能の充実を図ります。

関連事業・制度▶

新川崎駅・鹿島田駅周辺地区まちづくり推進事業  
鷺沼駅周辺まちづくり推進事業  
柿生駅周辺地区再開発等事業  
南武線沿線まちづくり推進事業  
南武支線沿線まちづくり推進事業  
登戸土地区画整理事業  
登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区まちづくり推進事業

##### 取組 c

「地域公共交通計画」に基づき、地域の特性や路線バスの利用実態、社会変容等を踏まえ、効率的・効果的な路線バスネットワーク形成をはじめとする地域交通環境の向上に向けた取組を推進します。(基本方針5 基本施策(2) 具体施策⑦a 再掲)

関連事業・制度▶ 地域公共交通推進事業

#### 具体施策② 大規模低未利用地等のまちづくりの促進

##### 取組 a

大規模な土地利用転換の機会を捉えながら、適切な土地利用誘導を行うことで、魅力的な都市空間の創出を図ります。

大規模低未利用地等の  
関連事業・制度▶ まちづくり誘導事業

##### 取組 b

建築行為及び開発行為に関して、総合調整条例と紛争調整条例に規定した事業計画の早期段階での近隣住民等への情報提供やあっせん・調停等の手続きを適正に進めることで、地域の意見を踏まえたまちづくりを推進します。

関連事業・制度▶ まちづくり対策事業



## 具体施策③ 鉄道事業者との沿線まちづくりにおける連携強化

### 取組 a

各鉄道事業者が進める沿線エリアの魅力向上に向けたまちづくりと連携するほか、住宅・住環境に関する情報を共有することにより、地域特性を踏まえた住宅の供給や良好な住環境の形成を誘導するとともに、沿線における住み替えを促進します。

関連事業・制度▶ 住宅政策推進事業

## 具体施策④ 市内の大学や企業等と連携した住環境の形成

### 取組 a

市内の大学や地域課題の解決をめざす NPO 団体等の多様な主体との協働・連携に向けた取組を推進し、良好な住環境の形成を図ります。

関連事業・制度▶ 住宅政策推進事業

### 取組 b

UR 都市機構等と連携し、周辺地域の課題や地域のまちづくり施策等を踏まえた活用の提案や誘導を行います。

関連事業・制度▶ 住宅政策推進事業

## 基本施策(4)

### 多様な市民や組織の連携によるコミュニティの形成

住宅政策の展開にあたり、多様な主体との協働・連携を図るなど、地域の課題を解決するための体制づくりを推進します。

市内北部を中心に高齢者の占める割合が高くなることが予想されるなど、超高齢社会の到来によるコミュニティバランスの変化や住宅確保要配慮者の多様化等が想定されることから、大学が多い等の市内北部の特徴も活かし、若者等も巻き込みながら地域の活動が行える場づくりに向けた取組を推進します。

また、市営住宅の共有スペースや建替えに伴う余剰地の創出等を活用して、地域の住民同士が交流できる場等を設けるとともに、地域課題の解決をめざす NPO 団体等の多様な主体との協働・連携に向けた取組を行います。

#### 具体施策① 若者等を巻き込んだ地域課題の解決をめざす NPO 団体等との協働・連携や担い手の活動支援

#### 重点施策

##### 取組 a

市営住宅の活用可能な共用スペース等を提供し、若者等も巻き込みながら、地域課題の解決をめざす NPO 団体等の多様な主体との協働・連携や担い手の活動支援を行います。

市営住宅等管理事業  
関連事業・制度▶ 住宅政策推進事業

##### 取組 b

市民、地域で活動する団体、大学、企業、他の自治体など、多様な主体が協働・連携できる環境整備に取り組むことで地域課題の解決に向けた取組を推進します。

関連事業・制度▶ 多様な主体による協働・連携推進事業

##### 取組 c

各区役所が主体となって、区民の参加と協働により地域の身近な課題解決や地域特性を活かした魅力あるまちづくりに向けた事業を実施します。

関連事業・制度▶ 地域課題対応事業

## 基本方針5 成果指標

成果指標については、目標の達成状況を定量的に測定し、重点施策の進捗管理や効果検証を行うために設定します。

基本施策 具体施策	成果指標名	現状 (令和5年度) 〔2023年度〕	前期 (令和6～10年度) 〔2024～2028年度〕	後期 (令和11～15年度) 〔2029～2033年度〕
(1)②	重点的に取り組む密集市街地における大規模地震時の想定焼失棟数の削減割合	<b>31.5%</b> (令和2年度) 〔2020年度〕	<b>35%以上</b> (令和7年度) 〔2025年度〕	(※)
(1)③	賃貸型応急住宅における協力的な不動産店数	<b>59店</b> (令和5年度) 〔2023年度〕	<b>200店以上</b> (令和10年度) 〔2028年度〕	<b>300店以上</b> (令和15年度) 〔2033年度〕
(4)①	市営住宅の共用スペース等を活用した取組で協働・連携している団体数など	<b>20団体</b> (令和4年度) 〔2022年度〕	<b>33団体以上</b> (令和10年度) 〔2028年度〕	<b>35団体以上</b> (令和15年度) 〔2033年度〕

※後期の目標については、2025(令和7)年度に改定を予定している「かわさき強靱化計画」に定める目標を本計画の目標値とする。

# 第4章

エリア毎の  
取組の方向性

本市は、形成過程や立地等により地域の特性が異なります。住宅政策においても、それぞれの地域の特性や課題に応じた施策を展開していく必要があります。市民の生活の基盤となる住まいや住環境に関する地域毎の課題に的確に対応していくために、エリア別に取り組む方向性を定めま

## 1 エリアの考え方

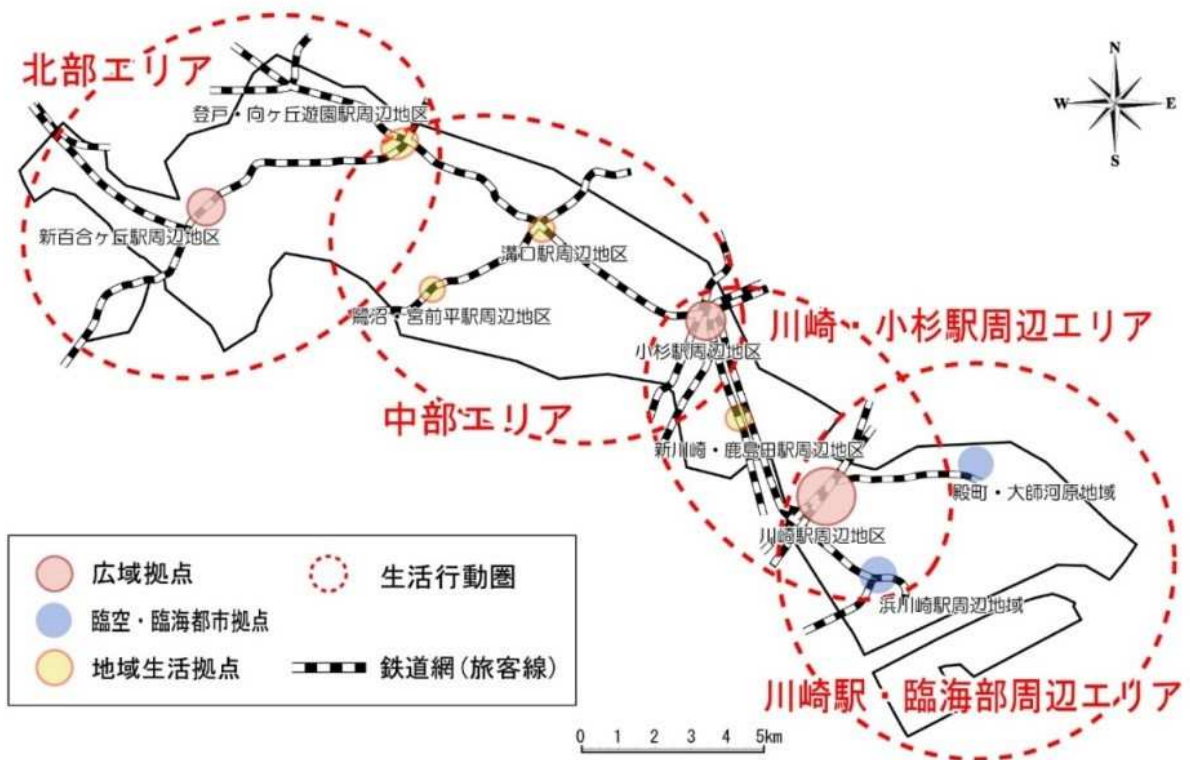
本市はこれまで、近隣都市と適切に役割を分担しながら、「広域調和・地域連携型」の都市構造をめざして、まちづくりを推進してきました。

今後の超高齢社会の到来等を見据えた都市構造及び交通体系を考えると、住まいを起点とした、市民の日常生活を支える身近な生活エリア（＝生活行動圏）の重要性が、これまで以上に高まることが予想されることから、首都圏における本市の位置付けや役割を踏まえつつ、より身近なまちづくりを意識した取組を進めていく必要があります。

こうした中、市民の日常的な生活エリアである「生活行動圏」は、広域的に展開する市民の行動や産業経済活動、交通網の整備状況や地域の特性などから、鉄道沿線を中心に展開しており、「川崎駅・臨海部周辺エリア」、「川崎・小杉駅周辺エリア」、「中部エリア」、「北部エリア」の概ね4つに大別できます。

住環境の面からも4つの生活行動圏毎に、その特性を踏まえた施策を進める必要があります。

#### 4つの生活行動圏



出典：川崎市都市計画マスタープラン全体構想



## 2 エリア別の特徴・課題と住宅政策の取組の方向性

4つの生活行動圏毎に、それぞれのエリアの特性や課題、及びそれに対する取組の方向性を次のとおり定めます。

### (1) 川崎駅・臨海部周辺エリア



出典：川崎市都市計画マスタープラン全体構想

#### 1) 主な特徴と課題

- 川崎駅を中心とした地域、京急大師線沿線の周辺地域等において人口が増加しており、特に京急大師線沿線では、今後も人口増加が見込まれています。また、単身世帯比率が高く、増加傾向にあることや、外国人人口が最も多い地域でもあります。
- J R南武支線沿線等の一部の地域には、戦前に形成された市街地が残っており、密集市街地が市域で最も集中しています。また、狭あい道路や木造住宅が多く存在しています。居住地には、都心方面の就業者と臨海部を主としたエリア内の就業者が居住する特徴があります。

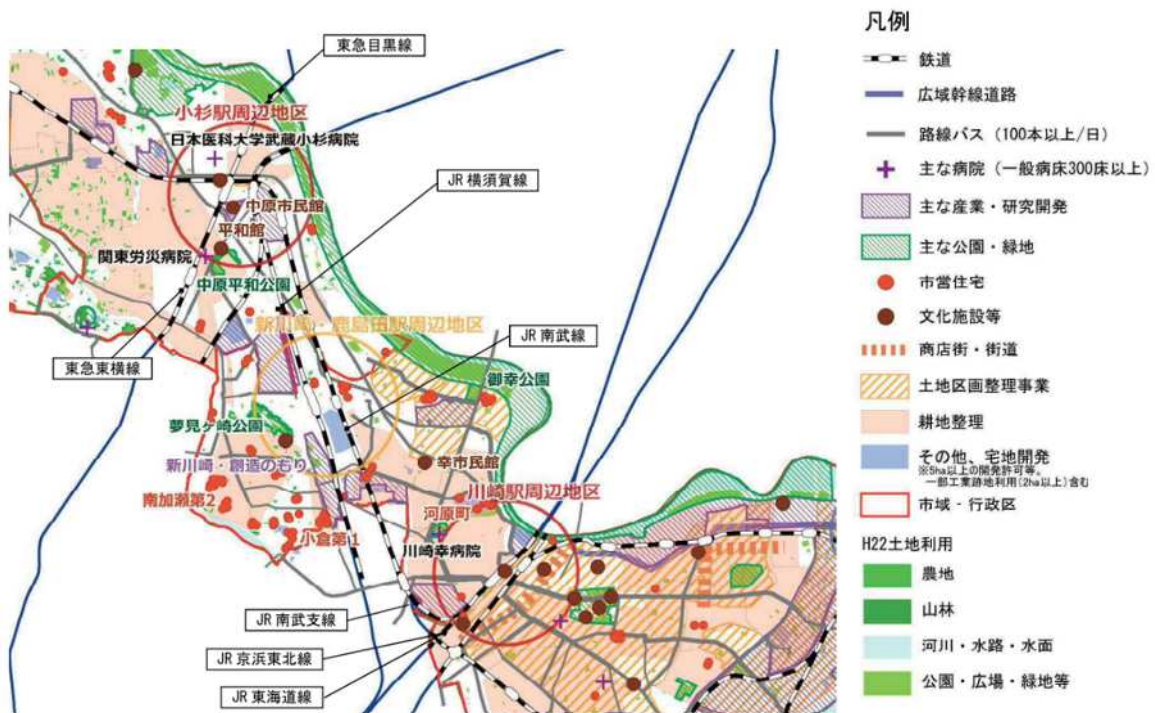
## 2) 主な取組の方向性

- 川崎駅周辺地区は、本市の玄関口として、中枢業務機能や広域的な商業・宿泊機能、文化・交流、行政などの高次な都市機能の集積を図るとともに、国際化に対応したまちづくりや良質な都市型住宅の適切な誘導などによる計画的な複合的土地利用を推進します。
- 地域コミュニティの活性化に向け、市営住宅の共有スペースや建替えに伴う余剰地の創出等を活用し、様々な人が交流できる場づくりに関する取組を推進します。
- 老朽化した住宅や狭あい道路の改善、密集市街地の防災性の向上を推進するとともに、地域住民との防災・減災まちづくりの取組を進めます。
- 本市経済を牽引し、就業地でもある臨海部について、就業者などの居住を支える環境の向上を図ります。

### 【関連する主な具体施策】(★：重点施策)

基本方針 1	<b>基本施策（1）住宅の質の確保・向上に向けた取組の強化</b> 具体施策①★ 住宅の耐震化の促進
基本方針 3	<b>基本施策（3）多様な居住ニーズに応じた住宅・住環境の実現に向けた取組</b> 具体施策② 外国人の居住安定の推進 具体施策③ 多様な世帯の安定居住の推進
基本方針 5	<b>基本施策（1）災害に強い安全安心なまちづくり</b> 具体施策① 防災都市づくりの推進 具体施策②★ 密集市街地の改善の促進
	<b>基本施策（3）まちづくりと協調した住宅政策の展開</b> 具体施策① 拠点地区の駅周辺等における良質かつ地域特性を活かした都市型住宅等の誘導促進
	<b>基本施策（4）多様な市民や組織の連携によるコミュニティの形成</b> 具体施策①★ 若者等を巻き込んだ地域課題の解決をめざす NPO 団体等との協働・連携や担い手の活動支援

## (2) 川崎・小杉駅周辺エリア



出典：川崎市都市計画マスタープラン全体構想

### 1) 主な特徴と課題

- 幸区及び中原区は年少人口の増加傾向が見られる他、中原区は生産年齢人口が最も多いことが本エリアの特徴であり、川崎駅、小杉駅周辺地区における計画的な土地利用の効果が表れていることが推測されます。
- 住宅地は、戦災後、臨海部の工業都市としての発展に伴い、居住の受け皿として急速に市街化が進展したため、狭あい道路や木造住宅が多い密集市街地が存在する一方で、鉄道沿線の操車場跡地や工場跡地等の低未利用地の土地利用転換により市街地の更新が進む地域も存在します。
- 人口の増加が続く中で、超高齢社会の到来や将来的な人口減少も見据えた、住民同士の交流の機会の場の創出や、コミュニティの維持・活性化が課題となっています。

## 2) 主な取組の方向性

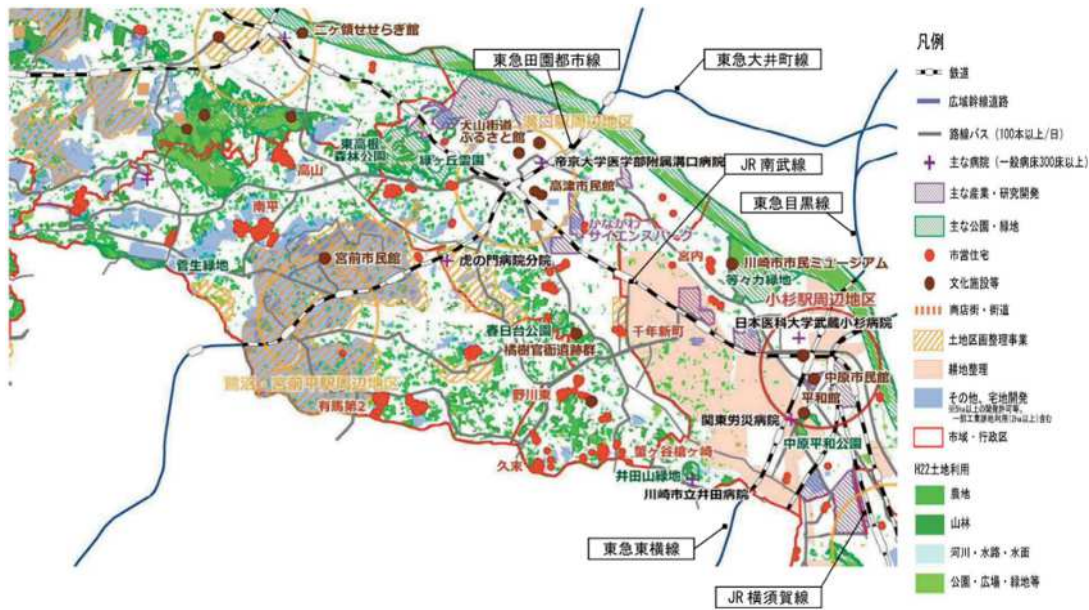
- 川崎駅、小杉駅周辺地区は、商業・業務・宿泊、文化・交流、子育て支援など都市機能の集積を図るとともに、良質な都市型住宅の適切な誘導などによる計画的な複合的土地利用を推進します。
- 老朽化した住宅や狭あい道路の改善、密集市街地の防災性の向上を推進するとともに、地域住民との防災・減災まちづくりの取組を進めます。
- 誰もが安心して暮らし続けることができるまちの形成を図るため、交通利便性や需要バランスなどを考慮した高齢者向け住宅の立地誘導、働きながら子育てしやすい環境を提供する駅周辺の都市型住宅の供給、様々な人が交流できる場づくりなど、川崎らしい都市型の地域包括ケアシステムを支える新しい住まい方や住まいづくりをめざします。

### 【関連する主な具体施策】（★：重点施策）

基本方針 1	<b>基本施策（1）住宅の質の確保・向上に向けた取組の強化</b>  具体施策①★ 住宅の耐震化の促進
基本方針 3	<b>基本施策（1）若年層・子育て世帯の定住促進に向けた取組</b> 具体施策①★ 若年層・子育て世帯に魅力あるまちづくり <hr/> <b>基本施策（2）高齢者の安定居住の推進に向けた取組</b> 具体施策④★ 高齢者が安心して暮らせる住環境の形成
基本方針 5	<b>基本施策（1）災害に強い安全安心なまちづくり</b> 具体施策① 防災都市づくりの推進 具体施策②★ 密集市街地の改善の促進 <hr/> <b>基本施策（3）まちづくりと協調した住宅政策の展開</b> 具体施策① 拠点地区の駅周辺等における良質かつ地域特性を活かした都市型住宅等の誘導促進 <hr/> <b>基本施策（4）多様な市民や組織の連携によるコミュニティの形成</b> 具体施策①★ 若者等を巻き込んだ地域課題の解決をめざす NPO 団体等との協働・連携や担い手の活動支援



### (3) 中部エリア



出典：川崎市都市計画マスタープラン全体構想

#### 1) 主な特徴と課題

- 鉄道延伸とあわせて形成された住宅地は、同時期に同世代の入居が進んだため、今後急激な高齢化や建物の高経年化が進行することが懸念されています。
- 区域全体で尾根線と谷戸が入り組んでいるため、坂道が多いという地形的特性があり、また、生活関連施設から遠い住宅が多く存在しています。

#### 2) 主な取組の方向性

- 子育て世帯へのゆとりある住まいの提供、住まいを活かした豊かな高齢期の実現をめざし、既存戸建住宅をはじめとした住宅ストックの活用・世代間循環の促進に取り組みます。
- 地域コミュニティの活性化に向け、良好な住環境を有する計画的に整備された住宅地や団地の空家、空き室を利用し、様々な人が交流できる場づくりに取り組みます。
- 鉄道沿線から離れたエリアにおける高齢者の生活支援や、地域特性に応じた地域交通の環境整備に関する取組を推進します。

#### 【関連する主な具体施策】(★：重点施策)

基本方針2	基本施策(1) 高経年の住宅の維持・再生に向けた取組 具体施策②★ 既存住宅の流通促進に向けた取組
	基本施策(2) 高経年の住宅地や団地の維持・再生に向けた支援 具体施策①★ 良好な住宅・住環境の形成に向けた取組
基本方針3	基本施策(1) 若年層・子育て世帯の定住促進に向けた取組 具体施策①★ 若年層・子育て世帯に魅力あるまちづくり
	基本施策(2) 高齢者の安定居住の推進に向けた取組 具体施策④★ 高齢者が安心して暮らせる住環境の形成
基本方針5	基本施策(4) 多様な市民や組織の連携によるコミュニティの形成 具体施策①★ 若者等を巻き込んだ地域課題の解決をめざす NPO 団体等との協働・連携や担い手の活動支援





### 3 住宅・住環境の整備の推進（住環境整備推進地区）

4つの生活行動圏毎の特徴・課題と住宅政策の取組の方向性、及び、本市の都市計画の方針を踏まえ、重点的に整備すべき地区を住環境整備推進地区として位置付け、計画的に住宅・住環境の整備を推進します。

住環境整備推進地区は、神奈川県住生活基本計画に位置付けられている重点供給地域等を踏まえ、住宅の供給や住環境の整備・改善を図るために整備計画等を定めて事業を推進していく地区として次のとおり設定します。

表4-1 住環境整備推進地区

地区名		面積 (ha)	主な整備手法等
川崎区	小田周辺地区 (小田1、2、3、4、5、6、7丁目、浅田1、2、3丁目)	104.3	民間開発 (「川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例」の重点対策地区)
	港町、中瀬、大師河原地区 (港町、中瀬3丁目、大師河原1、2丁目)	12.2	再開発等促進区を定める地区計画 等
幸区	新川崎・鹿島田・平間駅周辺地区 (鹿島田、中原区市ノ坪)	10.9	民間開発
	川崎駅西口地区 (大宮町、中幸町3丁目、堀川町他)	36.1	市街地再開発事業 住宅市街地総合整備事業 再開発等促進区を定める地区計画 等
	戸手4丁目地区 (戸手4丁目)	5.5	地区計画 等
	幸町周辺地区 (幸町1、2、3、4丁目、中幸町1、2、3、4丁目、南幸町1丁目、都町、神明町1丁目)	37.0	民間開発 (「川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例」の重点対策地区)
中原区	小杉駅周辺地区 (小杉町1、2、3丁目、新丸子東3丁目、中丸子、市ノ坪、下沼部)	23.6	市街地再開発事業 住宅市街地総合整備事業 再開発等促進区を定める地区計画 等
多摩区	登戸地区 (登戸)	39.0	土地区画整理事業(市施行) 等
麻生区	虹ヶ丘2丁目地区 (虹ヶ丘2丁目)	12.0	地区計画 等
計	9地区	280.6	—

# 第5章

## 計画の推進に向けて

基本理念である「すべての市民が安心して、ゆとりを持って、共に住み続けられる活力ある持続可能な地域社会の実現」に向けて、本市の住宅政策に関わる各部局が本計画の施策や具体的な取組等を実施していく中で、現在、公的賃貸住宅の管理、住宅やマンション管理についての相談等を行っている住宅供給公社の他、市民、民間事業者、関係団体、神奈川県などの多様な主体が連携を図りながら、それぞれの担い手として主体的な役割を果たし、本計画の実現をめざします。

# 1 住宅政策実施における推進体制（多様な主体の連携）

## （１）地域(市民)

すべての市民が安心して地域に住み続けられるまちづくりに向けて、地域の多様な主体による活動への参加や良質な住宅を長く大切に使い将来に継承していくことが求められています。

特に高経年の住宅地や団地の維持・再生に向けた取組については、市民一人ひとりが、主体的に住宅の適切な維持管理や地域コミュニティの形成に取り組むことが期待されます。

また、行政の役割としても、マンション管理組合登録・支援制度を活用して、セミナー、マンション便り、管理組合の交流会などを実施することで、地域コミュニティの形成や担い手育成、防災などに関する意識向上をめざします。

## （２）事業者

事業者は、市民の多様なニーズに的確に応えられる市場の構築や、安全で暮らしやすい住まい・まちづくりにおいて重要な役割を担っており、良質な住宅ストックの形成に向けた取組等が期待されます。

本市では、住宅ストックの活用・世代間循環の促進等に取り組む「川崎市すまい・いかすサポーター」として、様々な取組が求められます。また、「川崎市すまい・いかすプロジェクト」等を活用し、事業者と連携した沿線まちづくり等への取組が期待されます。

### 川崎市すまい・いかすサポーター(令和5年9月時点)

#### ■鉄道業者

小田急電鉄(株)、京浜急行電鉄(株)、東急(株)

#### ■金融機関

川崎信用金庫、(株)横浜銀行

#### ■社団法人

(公社)神奈川県宅地建物取引業協会(川崎南支部・川崎中支部・川崎北支部)

(公社)全日本不動産協会川崎支部、(独)住宅金融支援機構、(一社)移住・住みかえ支援機構

#### ■設計関係

(一社)川崎市建築設計事務所協会、(一社)神奈川県建築士会川崎支部

(特非)かわさき住環境ネットワーク

#### ■公社等

(独)都市再生機構、神奈川県住宅供給公社、川崎市住宅供給公社、(一財)川崎市まちづくり公社

#### ■インフラ関係、その他

東京ガス(株)、サントリーホールディングス(株)

※川崎市すまい・いかすプロジェクトの仕組みについては図3-3-1（40ページ）参照

### (3) 各種団体・NPO 法人・大学

地域の人材やノウハウを活かし、地域課題を解決するための重要な担い手としての役割や、良好な住環境に取り組むことが期待されます。

本市では、超高齢社会の到来による地域コミュニティの変化や住宅確保要配慮者の多様化等が想定されることから、大学が多い等の市内北部の特徴も活かした、多様な市民活動の展開に期待ができる若者等も巻き込んだ地域の活動が行える場づくりに向けた取組が期待されます。

また、活動の場を提供することで、地域課題の解決をめざす NPO 団体等の多様な主体との協働・連携や担い手活動が期待されます。

### (4) 行政

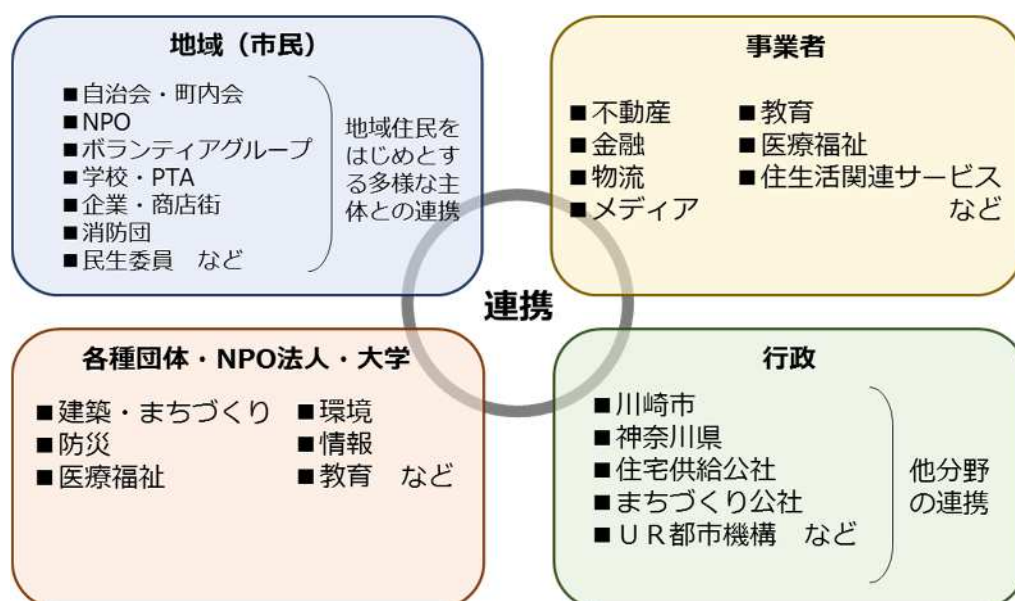
#### ①川崎市

高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等の多様な居住ニーズに対応するため、地域の特性や事情を踏まえた施策の展開や具体的な取組を実施する役割が求められます。

住宅の質の確保・向上や住生活に関する情報提供や相談体制の充実を図るとともに地域で活動する様々な主体をつなぐ役割を担い、地域住民等の取組を支援するためには、地域（市民）、事業者、各種団体・NPO 法人・大学、行政等の多様な主体の連携が必要となることから、これらの連携を実現するプラットフォームの仕組みを構築します。

また、防災や景観の形成など、施策展開が他部局に広がることから、各担当部局の政策と連携した取組が求められるため、各施策の進捗状況の把握や PDCA サイクルに応じた施策の見直しなど、関連部局と連携して進めていきます。

図 5-1 計画の推進に向けたプラットフォームのイメージ図



## ②神奈川県

神奈川県は、広域的なまちづくりを担う自治体として、県内の地域事情や課題を踏まえつつ、神奈川県の住宅政策の目標やあるべき姿を示すとともに、市町村の枠を超えた対応が必要な施策展開や、新たな施策展開の際のモデル的な取組を、地域の実情に応じて総合的に実施していくことが求められます。

## ③公社

住宅供給公社は、本市の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体として市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること、まちづくり公社は、良好な都市環境の形成に関する調査・研究、都市環境に適した施設の整備等を行うことにより、活力に満ちた魅力あるまちづくりの推進を図り、もって市民生活の向上に寄与すること、さらに両公社は「川崎市すまい・いかすサポーター」として本市と連携することが求められることから、本計画に位置付けられた施策を率先かつ積極的に推進することが期待されます。

## ④独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）

都市再生機構は、市民等に対する住宅の供給や住情報の提供などを通じて、重層的な住宅セーフティネットの一翼を担うなど、重要な役割を担っており、高齢者や子育て世帯など、様々な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち「ミクストコミュニティ」の実現が求められています。

## 2 住宅政策推進における公社の役割と取組の方向性

### (1) 住宅政策の推進における公社の役割

#### ①住宅政策実施のパートナーとしての公社の役割

公社は、公的団体として市民や事業者等の信頼があり、住宅やまちづくりの事業者としてのノウハウを有しています。よって、公社には、住宅政策を連携して実施する重要なパートナーとして、住まいや住環境の質の向上に向けた先導的な取組を実施することが期待されます。

なお、今後の施策の展開にあたって、本市が行うよりも公社が実施することで、より効果的、効率的に行うことができると考えられるものは、公社への外部化を進めます。

#### ②まちづくり施策と連携した事業展開

地域特性にあった地域主体、市民主体の住まいづくりを進めるためには、まちづくり施策との連携が不可欠です。

公社には、住宅・まちづくり事業者としてのノウハウを活かしたコーディネーターとして、また、地域に根ざした実施主体として、住まいやまちづくりに関する施策を推進する役割が求められます。

#### ③NPO等の中間支援組織としての機能・役割の重視

住まいやまちづくりに関する取組におけるNPO等の活動を支援し、育成を図るため、NPO等と連携して事業を行うことや、事業委託、研修支援等を行う中間支援組織としての役割が、公社には引き続き求められます。

#### ④コラボレート機能の強化（異なる業種、団体、主体間の協業、協働化）

住まいやまちづくりに関する施策は、様々な分野の多様な主体による取組があり、こうした取組を効果的、効率的に実施するためには、異なる業種、団体、主体間のコラボレーションが求められます。民間事業者のみではこうした取組の実現が難しいことから、公社がこうした取組の支援者としての役割を積極的に担っていく必要があります。

#### ⑤健全な住宅市場の育成に向けた住情報拠点としての役割

住情報の提供には、広く各専門家やNPO等と連携し、専門家等が持つノウハウや情報を収集、発信することが不可欠です。こうした連携を効率的かつ機動的に行うためには、中間支援やコラボレート機能を担う公社による取組を進めることが有効かつ効果的です。



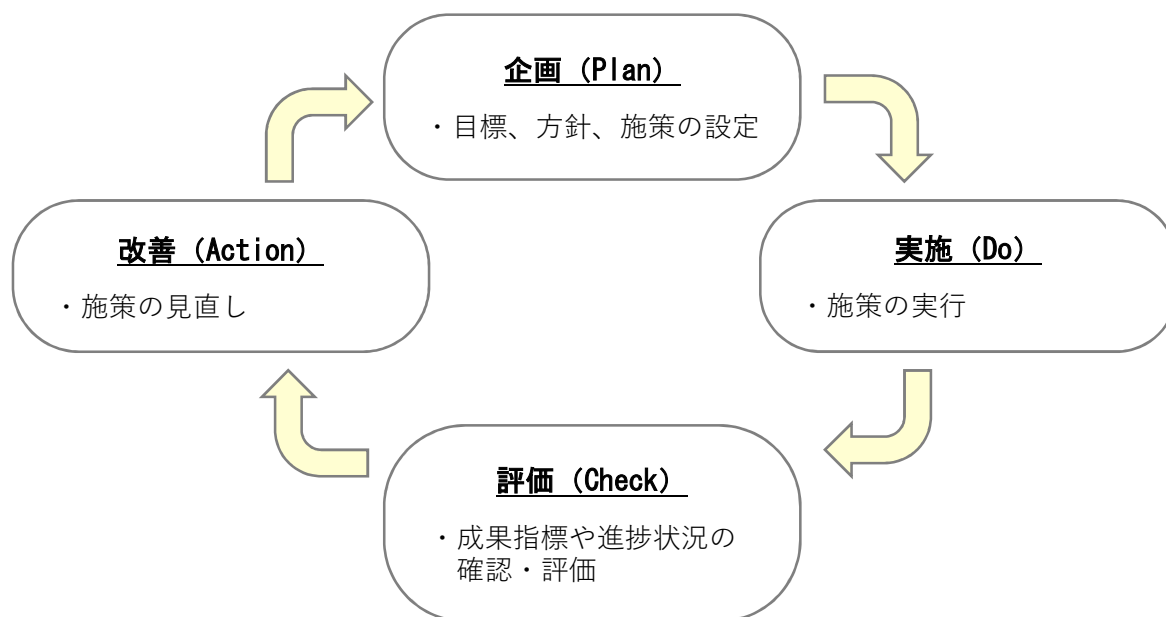
## (2) 公社の取組の方向性



### 3 計画の進行管理について

本計画に位置付けた施策を着実に推進していくために、目標を明確にするとともに、実施した施策の成果を検証し、必要に応じて施策内容の見直しを図るなど、PDCAサイクルを効果的に機能させ、進行管理を着実に実施します。

図5-2 PDCAサイクルイメージ



また、進行管理を着実に進めるために、多岐にわたる具体施策のうち、重点的に取り組む施策については、成果指標を設定します。

#### 【進行管理の方法】

- 川崎市総合計画の実施計画の進行管理における検証を踏まえ、進捗状況を確認していきます。
- 次の計画見直し時において、成果指標を含めた計画全体の取組結果について評価と検証を行います。
- なお、この計画の実施にあたっては、川崎市総合計画等の関連計画の改定により、必要に応じて見直しの検討を行います。



# 資料編





# 1 成果指標

No	指標名 (指標の出典)	指標の考え方	指標の実績値		指標の目標値		目標値の考え方
			計画策定時 (H29.3) [2017.3] ※成果指標はH29年の改定から設定	現状 (R5) [2023]	前期 (R6~10) [2024~2028]	後期 (R11~15) [2029~2033]	
<b>基本方針1 良質な住宅ストックの形成の促進</b>							
<b>基本施策(1) 具体施策① 住宅の耐震化の促進【重点施策】</b>							
1	<b>住宅の耐震化率</b> (総務省「H30住宅・土地統計調査」よりR2年度末を推計)	耐震性を満たす住宅が住宅総数に占める割合を指標として設定することで、耐震改修や建替えなどにより、地震での倒壊のおそれがある、耐震性が不十分な住宅を減らしていく取組の成果を把握することができる。	92% (H27) [2015]	95.6% (R2) [2020]	98%以上 (R7) [2025]	(※)	これまでの耐震化率の進捗状況と木造戸建住宅の耐震化に向けた今後の重点的な取組を踏まえて、住宅の耐震化目標を定めた「耐震改修促進計画」(R2改定)に基づき、目標値を設定する。 ※後期の目標については、R7年度に改定を予定している「耐震改修促進計画」に定める目標を本計画の目標値とする。
	算出方法 耐震性を満たす住宅数(683,500) / 住宅総数(714,400) × 100 (%)						
<b>基本施策(1) 具体施策② 住宅の脱炭素化の促進【重点施策】</b>							
2	<b>新築建築物のうち、環境に配慮した建築物の割合</b> (まちづくり局調べ)	新築建築物のうち、環境に配慮した建築物の割合を指標として設定することにより、住宅の省エネ性能や断熱性能の向上など住宅の脱炭素化に向けた取組の成果を測ることができる。	17% (H26) [2014]	19.3% (R2) [2020]	23%以上 (R7) [2025]	25%以上 (※) (R11) [2029]	計画策定時において、CASBEEを導入している政令指定都市の平均値を下回っている状況にあるため、段階的にCASBEEを導入している政令指定都市の平均値と同水準まで向上させていくことをめざす。 ※令和11年度以降の成果指標については、建築物省エネ法に基づく省エネ基準適合義務化に伴い、見直す可能性がある。
	算出方法 環境に配慮した建築物の棟数※(847件) / 新築される建築物の棟数(4,382件) ※CASBEE届出のうちB+ランク以上の評価件数、低炭素認定件数(棟数)、長期優良住宅認定件数(棟数)、建築物省エネ法届出等のうち基準適合件数の合計						
<b>基本方針2 高齢年の住宅等の維持・再生</b>							
<b>基本施策(1) 具体施策① 空家の予防に向けた取組【重点施策】</b>							
3	<b>高齢年住宅に関する持ち家総数に対する直近5年間のリフォーム実施戸数割合</b> (総務省「H30住宅・土地統計調査」)	高齢年住宅に関する持ち家総数に対する直近5年間のリフォーム実施戸数割合を指標として設定することにより、高齢年住宅のリフォーム実施状況を把握し、リフォームによる住宅の良質化など空家の予防的な取組の成果を測ることができる。	-	36.2% (H30) [2018]	36.2%以上 (R10) [2028]	36.2%以上 (R15) [2033]	これまでのリフォームによる住宅の良質化など空家の予防的な取組により、本市の空家率が比較的低い状況を踏まえ、今後も、高齢年住宅のリフォームが、現状の割合以上に実施されることをめざし、目標値を設定する。
	算出方法 概ね築40年以上の高齢年住宅における直近5年間のリフォーム実施戸数 / 住宅総数 × 100 (%) ※住宅総数：居住世帯あり住宅数 + 居住世帯なし住宅数						
<b>基本施策(1) 具体施策② 既存住宅の流通促進に向けた取組【重点施策】</b>							
4	<b>空家率</b> (総務省「H30住宅・土地統計調査」)	既存住宅の空家率を指標として設定することにより、市内の既存住宅市場の流通状況を把握し、既存住宅の円滑な流通の促進に係る取組の成果を測ることができる。	-	9.5% (H30) [2018]	10.8%以下 (R10) [2028]	10.8%以下 (R15) [2033]	本市の空家率は、全国、神奈川県と比べて低く、既存住宅が円滑に流通されている状況である。引き続き、既存住宅が円滑に流通されることをめざし、平成30年住宅・土地統計調査の周辺都市と同水準の割合以下を目標値として設定する。
	算出方法 空家 / 住宅総数 × 100 (%) ※住宅総数：居住世帯あり住宅数 + 居住世帯なし住宅数						



No	指標名 (指標の出典)	指標の考え方	指標の実績値		指標の目標値		目標値の考え方
			計画策定時 (H29.3) [2017.3] ※成果指標はH29年の改定から設定	現状 (R5) [2023]	前期 (R6~10) [2024~2028]	後期 (R11~15) [2029~2033]	
<b>基本施策(1) 具体施策③ 高経年住宅の再生促進に向けた取組【重点施策】</b>							
5	川崎市マンション管理組合登録・支援制度に登録しているマンション管理組合数 (まちづくり局調べ)	「川崎市マンション管理組合登録・支援制度」の登録状況を指標として設定することで、マンション管理や再生促進に関する情報提供等、マンションの管理適正化を促すための取組の成果を測ることができる。	386件 (H29) [2017]	631件 (R4) [2022]	870件以上 (R10) [2028]	1070件以上 (R15) [2033]	「マンション管理適正化推進計画」(R5策定)に掲げる目標値と整合を図り、登録制度を開始したH18年度からR4年度末現在までの増加の伸びを上回ることを目標とする。
	算出方法	川崎市マンション管理組合登録・支援制度へ登録しているマンション管理組合数					
<b>基本施策(1) 具体施策③ 高経年住宅の再生促進に向けた取組【重点施策】</b>							
6	マンション管理計画認定制度による認定件数 (まちづくり局調べ)	管理計画認定の取得により管理水準向上や良質なマンションストックとなることが期待でき、管理組合の合意形成の円滑化や建物性能改善が図られやすくなり、更には建替え・敷地売却への円滑な移行に繋がるなど、高経年住宅の再生促進に向けた取組の成果を測ることができる。	-	0件 (R4) [2022]	100件以上 (R9) [2027]	(※)	新築マンション数(近年の動向を踏まえ、R5~9年度件数を160件程度と推定)の30%(想定50件)以上の認定取得をめざすとともに、既存マンションも新築と同数以上の認定取得をめざす。 ※後期の目標値については、R9年度改定予定の「マンション管理適正化推進計画」に定める目標を本計画の目標値とする。
	算出方法	マンション管理計画認定制度による認定件数					
<b>基本施策(1) 具体施策④ 管理不全な空家等の抑制【重点施策】</b>							
7	市民等から相談を受けた空家等のうち、再使用や除却の措置がとられた空家等の割合 (まちづくり局調べ)	市民等から相談を受けた空家等のうち、再使用や除却の措置がとられた空家等の割合を指標として設定し、実態調査時に状況を把握することにより、管理不全な空家等の抑制に向けた取組の成果を測ることができる。	-	0% (R4) [2022]	55%以上 (R9) [2027]	70%以上 (R14) [2032]	「空家等対策計画」に基づき、空家の予防的取組、空家の利活用及び管理が不適切な空家への対応を実施していくことから、これまでの実績を基にし、目標値を設定する。
	算出方法	空家の実態調査時に、再使用や除却の措置が取られた空家数/令和4年度に把握した空家数×100(%) (まちづくり局調べ)					
<b>基本施策(2) 具体施策① 良好な住宅・住環境の形成に向けた取組【重点施策】</b>							
8	No.3~7、No.20の指標を成果指標とする。	高経年の住宅地や団地の維持・再生については、地域コミュニティの活性化に関する取組等を支援するとともに、空家対策や既存住宅の流通の促進などを行うことが重要なため、成果指標No.3~7、No.20を指標として設定することにより、地域コミュニティの活性化や空家対策など良好な住宅・住環境の形成に向けた取組の成果を測ることができる。	No.3~7、No.20の指標を成果指標とする。				
<b>基本方針3 地域包括ケアシステムの構築に向けた多様な市民の安定居住の実現</b>							
<b>基本施策(1) 具体施策① 若年層・子育て世帯に魅力あるまちづくり【重点施策】</b>							
9	川崎市すまい・いかすプロジェクト等や市営住宅の共用スペース等を活用した若年層・子育て支援に資する取組数 (まちづくり局調べ)	川崎市すまい・いかすプロジェクト等や市営住宅の共用スペース等を活用した若年層・子育て支援に資する取組数を指標として設定することにより、若年層・子育て支援に資する取組状況を把握し、若年層・子育て世帯に魅力あるまちづくりに向けた取組の成果を測ることができる。	-	20件/年 (R4) [2022]	24件以上/年 (R10) [2028]	26件以上/年 (R15) [2033]	若年層・子育て支援に資する取組については、新たな試みとして関係部局との連携を密に図る必要がある取組なども想定されるため、まずは、現状の取組を踏まえた実施回数の目標値を設定し、次期基本計画改定の際には、取組状況を踏まえ、目標値を再設定する。
	算出方法	川崎市すまい・いかすプロジェクト等による若年層・子育て支援に資する取組数+市営住宅の共用スペース等を活用した若年層・子育て支援に資する取組数					

No	指標名 (指標の出典)	指標の考え方	指標の実績値		指標の目標値		目標値の考え方
			計画策定時 (H29.3) [2017.3] ※成果指標はH29 年の改定 から設定	現状 (R5) [2023]	前期 (R6~10) [2024~ 2028]	後期 (R11~15) [2029~ 2033]	
<b>基本施策(1) 具体施策① 若年層・子育て世帯に魅力あるまちづくり【重点施策】</b>							
10	社会福祉施設や公園等を併設している市営住宅の団地(100戸以上)の割合 (まちづくり局調べ)	社会福祉施設や公園等を併設している市営住宅の団地(100戸以上)の割合を指標として設定することにより、地域のニーズに応じた社会福祉施設や公園・オープンスペースなどの併設状況を把握し、若年層・子育て世帯に魅力あるまちづくりに向けた取組の成果を測ることができる。	-	12.3% (R4) [2022]	19.3% (R10) [2028]	21.1% (R15) [2033]	市営住宅の団地(100戸以上)における社会福祉施設等の併設については、第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画に定められているため、目標値についても、本計画の進捗状況に合わせて設定する。
	算出方法 社会福祉施設や公園等を併設した100戸以上の市営住宅団地/100戸以上の市営住宅団地の総数						
<b>基本施策(2) 具体施策① 高齢者が暮らしやすい住宅づくり【重点施策】</b>							
11	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 (総務省「H30住宅・土地統計調査」)	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率を指標として設定することにより、高齢者の居住する住宅のバリアフリーの状況を把握し、介護を受けやすく、かつ、長く住み続けられることができるなど、高齢者が暮らしやすい住宅づくりに向けた取組の成果を測ることができる。	39.6% (H25) [2013]	40.2% (H30) [2018]	41.4%以上 (R10) [2028]	42%以上 (R15) [2033]	H29年改定計画における現状値39.6%(H25年度)から現状(40.2%(H30年度))までの増加率を踏まえ、引き続き一定割合で上昇することをめざし、目標値を設定する。
	算出方法 65歳以上の者が居住する住宅のうち一定のバリアフリー化※がなされた住宅戸数/65歳以上の者が居住する住宅の総戸数×100(%) ※一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消						
<b>基本施策(2) 具体施策④ 高齢者が安心して暮らせる住環境の形成【重点施策】</b>							
12	市営住宅の共用スペース等の活用や川崎市すまい・いかすプロジェクト等による高齢者向けの生活支援に資する取組数 (まちづくり局調べ)	市営住宅の共用スペース等の活用や川崎市すまい・いかすプロジェクト等による高齢者向けの生活支援に資する取組数を指標として設定することにより、高齢者向けの生活支援に資する取組状況を把握し、高齢者が安心して暮らせる住環境の形成に向けた取組の成果を測ることができる。	-	21件/年 (R4) [2022]	28件以上/年 (R10) [2028]	30件以上/年 (R15) [2033]	高齢者向けの生活支援に資する取組については、新たな試みとして関係部局との連携を密に図る必要がある取組なども想定されるため、まずは、現状の取組を踏まえた実施回数の目標値を設定し、次期基本計画改定の際には、取組状況を踏まえ、目標値を再設定する。
	算出方法 市営住宅の共用スペース等を活用した高齢者向けの生活支援に資する取組数+川崎市すまい・いかすプロジェクト等による高齢者向けの生活支援に資する取組数						
<b>基本施策(2) 具体施策④ 高齢者が安心して暮らせる住環境の形成【重点施策】</b>							
13	社会福祉施設や公園等を併設している市営住宅の団地(100戸以上)の割合 (まちづくり局調べ)	社会福祉施設や公園等を併設している市営住宅の団地(100戸以上)の割合を指標として設定することにより、地域のニーズに応じた社会福祉施設や公園・オープンスペースなどの併設状況を把握し、高齢者が安心して暮らせる住環境の形成に向けた取組の成果を測ることができる。	No.10「社会福祉施設や公園等を併設している市営住宅の団地(100戸以上)の割合」を成果指標とする。				

No	指標名 (指標の出典)	指標の考え方	指標の実績値		指標の目標値		目標値の考え方
			計画策定時 (H29.3) [2017.3] ※成果指標はH29 年の改定 から設定	現状 (R5) [2023]	前期 (R6~10) [2024~ 2028]	後期 (R11~15) [2029~ 2033]	
<b>基本方針4 重層的な住宅セーフティネットの構築</b>							
<b>基本施策(1) 具体施策① 子育て世帯の入居機会の拡大【重点施策】</b>							
14	市営住宅における子育て世帯や若年世帯等を対象とした入居者募集の戸数 (まちづくり局調べ)	市営住宅における子育て世帯や若年世帯等を対象とした入居者募集の戸数を指標として設定することにより、子育て世帯や若年世帯等の入居状況を把握し、子育て世帯の入居機会の拡大に向けた取組の成果を測ることができる。	-	47戸/年 (R4) [2022]	100戸/年 (R10) [2028]	100戸/年 (R15) [2033]	子育て環境を勘案した住戸の確保や、現状の募集状況等を鑑み、年間で提供可能な戸数として100戸と設定する。今後の期限付き住戸の提供戸数については、申込状況及び建替に伴う募集可能住戸などを的確に捉えながら、検討していく。
	算出方法 市営住宅における世帯向けの期限付き住戸の提供戸数						
<b>基本施策(3) 具体施策① 居住支援協議会による入居と生活支援の促進【重点施策】</b>							
15	居住支援協議会等の会議開催数 (まちづくり局調べ)	住宅確保要配慮者の円滑な入居と生活支援の促進に向けた対応等を構築するには、専門部会等を含めた居住支援協議会で、多様な主体による課題に対する協議・調整が必要であることから、協議会等の開催数を指標と設定することで、居住支援協議会等による入居と生活支援の促進に向けた取組の成果を測ることができる。	-	18回/年 (R4) [2022]	18回以上/年 (R10) [2028]	18回以上/年 (R15) [2033]	現在、住宅確保要配慮者の円滑な入居と生活支援の促進に向けて、専門部会等を含めた居住支援協議会で、多様な主体による課題に対する協議・調整を行っている。今後も、継続して協議会等を開催することを目標に、現状の開催数を踏まえ目標値を設定する。
	算出方法 不動産団体や福祉関連団体等の多様な主体との連携による「居住支援協議会等(総会、専門部会、WG等)」での協議の開催数						
<b>基本施策(3) 具体施策② 居住支援制度等による住宅確保要配慮者の居住の安定化【重点施策】</b>							
16	住宅確保要配慮者への物件紹介率 (まちづくり局調べ)	すまいの相談窓口による住宅確保要配慮者への物件紹介率を指標として設定し、住宅確保要配慮者への物件紹介状況を把握することで、居住支援制度等による住宅確保要配慮者の居住の安定化に向けた取組の成果を測ることができる。	-	89.5% (R2~4) [2020~ 22]	90%以上 (R10) [2028]	90%以上 (R15) [2033]	現在、高齢化の進展等を背景として、より多様化・複雑化する住まいに関する相談に対しても総合的な対応を可能とし、より多くの物件情報を提供できるよう、今後も、現状を踏まえ、一定割合以上をめざし目標値を設定する。
	算出方法 すまいの相談窓口における住宅確保要配慮者への物件情報の提供数/民間賃貸住宅への住み替え相談数						
<b>基本施策(3) 具体施策③ 家主の不安解消に向けた取組【重点施策】</b>							
17	セーフティネット住戸の登録数 (まちづくり局調べ)	住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録住宅の戸数を指標として設定し、セーフティネット住戸の登録状況を把握することで、家主等の不安解消に向けた取組の成果を測ることができる。	-	4,987戸 (R4) [2022]	5,000戸以上 (R10) [2028]	5,000戸以上 (R15) [2033]	住宅セーフティネット法施行規則第11条で定める各戸の床面積の規模に関する登録基準を緩和するとともに、民間賃貸住宅の所有者や不動産事業者に対し制度の周知・啓発を行っている。現状の登録戸数を踏まえた戸数目標値を設定し、次期基本計画改定の際には、登録状況を踏まえ、目標値を再設定する。
	算出方法 住宅セーフティネットにおける登録数						
<b>基本方針5 他分野政策との連携強化による良好な住環境の形成</b>							
<b>基本施策(1) 具体施策② 密集市街地の改善の促進【重点施策】</b>							
18	重点的に取り組む密集市街地における大規模地震時の想定焼失棟数の削減割合 (まちづくり局調べ)	本市の地震被害想定調査の結果を踏まえ、人命確保の観点などで多くの課題を有する不燃化重点対策地区においては、耐火性能に優れた建築物への建替えを促進するなど、面的な市街地の不燃化対策を進めることとし、その減災成果としての焼失棟数の削減見込割合を火災延焼シミュレーションすることにより、密集市街地の改善の促進に向けた取組の成果を測ることができる。	20% (H27) [2015]	31.5% (R2) [2020]	35%以上 (R7) [2025]	(※)	国土強靱化に係る本市の防災分野計画等の指針である「かわさき強靱化計画」と整合を図り、地震被害想定調査(H21年度)で想定された火災延焼による建物被害を、かわさき強靱化計画期間(R7年度)までに35%以上削減の達成をめざす。 ※後期の目標については、R7年度に改定を予定している「かわさき強靱化計画」に定める目標を本計画の目標値とする。
	算出方法 地震被害想定上の火災延焼シミュレーションから算出						

No	指標名 (指標の出典)	指標の考え方	指標の実績値		指標の目標値		目標値の考え方
			計画策定時 (H29.3) [2017.3] ※成果指標はH29 年の改定 から設定	現状 (R5) [2023]	前期 (R6~10) [2024~ 2028]	後期 (R11~15) [2029~ 2033]	
<b>基本施策(1) 具体施策③ 被災時における応急仮設住宅等の円滑な提供に向けた体制づくり【重点施策】</b>							
19	賃貸型応急住宅における協力的な不動産店数 (まちづくり局調べ)	平時から賃貸型応急住宅制度を不動産店等に周知し、理解・協力いただける不動産店数をあらかじめ把握することで、発災時における応急仮設住宅等の円滑な運営に向けた体制づくりに向けた取組の成果を測ることができる。	-	59店 (R5) [2023]	200店 以上 (R10) [2028]	300店 以上 (R15) [2033]	災害により住宅に大きな被害を受けた被災者に対して、民間賃貸住宅を活用した応急住宅の円滑な供与をめぐり対応している。一定の理解がある居住支援制度の協力不動産店(サポート店)のR4年度末時点の店数を踏まえ、目標値を設定する。
	算出方法 大規模災害発生時における賃貸型応急住宅の意向調査における不動産店数						
<b>基本施策(4) 具体施策① 若者等を巻き込んだ地域課題の解決をめざすNPO団体等との協働・連携や担い手の活動支援【重点施策】</b>							
20	市営住宅の共用スペース等を活用した取組で協働・連携している団体数など (まちづくり局調べ)	市営住宅の共用スペース等を活用して協働・連携している団体数などを指標として設定することで、協働・連携している団体の取組状況を把握し、NPO団体等との協働・連携や担い手の活動支援の取組の成果を測ることができる。	-	20団体 (R4) [2022]	33団体 以上 (R10) [2028]	35団体 以上 (R15) [2033]	NPO団体等との協働・連携に向けた取組については、新たな試みとして関係部局との連携を密に図る必要がある取組なども想定されるため、まずは、現状の取組を踏まえた団体数の目標値を設定し、次期基本計画改定の際には、取組状況を踏まえ、目標値を再設定する。
	算出方法 市営住宅の共用スペース等を活用した取組の団体数+川崎市すまい・いかすプロジェクトによる取組の団体数+地域のまちづくりに資する空家の利活用						



## 2 用語解説

### ア行

#### I o t (アイオーティー)

Internet of Things の略。住宅・建物、自動車、家電製品、電子機器、ロボットなど身の回りのあらゆるモノがインターネットにつながり、相互に情報を交換する仕組みのことで、モノの遠隔操作や状態の把握などができ、大量のデータを共有・分析しサービスへの付加価値を見つけることができる。

#### アウトリーチ

援助が必要であるにもかかわらず、自発的に申し出をしない人々等に対して、公共機関等が積極的に働きかけて支援の実現をめざすこと。

#### EV (イー・ブイ)

Electric Vehicle の略で、電気自動車のこと。ガソリンをエンジンで燃焼させ、車を駆動させる自動車とは違い、電気自動車は充電式電池（バッテリー）を搭載し、蓄電された電力でモーターを動かすことで車を駆動させる。

#### インスペクション

国土交通省の定める講習を修了した既存住宅状況調査技術者である建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏りなどの劣化・不具合の状況を把握するための調査のこと。

中古物件の売買において行われることが多く、新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質等の差を把握することができる。

#### ウェルフェアイノベーション

「かわさき基準 (KIS)」の理念に基づいて、高齢者や障害者等への多様なサービス・製品を創出し、活用を促進することにより、新たな川崎の活力を生み出すとともに、社会システムを構築すること。

#### SDGs

2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界をめざす国際目標のこと。

#### NPO

福祉・まちづくり・環境など非営利活動を行う市民団体の総称。平成10(1998)年に特定非営利活動法人に法人格を付与する「特定非営利活動促進法」が施行された。

#### 応急仮設住宅

災害救助法第4条第1項第1号に基づき、災害により住宅が全壊等の被害を受け、自己の資力によっては居住する住宅を確保できない被災者に対して、災害救助法に基づき、都道府県又は救助実施市（横浜市・川崎市・相模原市）が、最長2年間、応急的な住宅（建設型応急住宅・賃貸型応急住宅）を提供する制度のこと。

## 力行

### カーボンニュートラル

温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること。二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにする。

### 川崎市居住支援制度

アパートなどの民間賃貸住宅を借りる際、家賃の支払能力があるにもかかわらず、高齢者等で保証人が見つからない場合に、川崎市の指定する保証会社を利用し、あわせて、市の施策により居住を支援し、家賃の支払いや入居後の病気、事故などの家主がいたく不安を軽減し、入居機会の確保と安定した居住継続を支援する制度。

### 川崎市市営住宅等ストック総合活用計画

老朽化した市営住宅等の耐震対策や計画的な建替え、設備等の長寿命化に向けた効率的かつ効果的な改善等、既存ストックの有効活用を図るための基本的な考え方を位置付けるもの。

### 川崎市すまい・いかすサポーター

住宅ストックの活用・世代間循環の促進等に取り組む住宅・まちづくり関連の法人・団体等を「川崎市すまい・いかすサポーター」として位置付け、市との連携を強化し、取組を促進する。

### 川崎市すまい・いかすプロジェクト

子育て世帯へのゆとりある住まいの提供、住まいを活かした豊かな高齢期の実現をめざし、既存戸建住宅をはじめとした住宅ストックの活用・世代間循環の促進に取り組むプロジェクト。

### 川崎市建築物環境配慮制度（CASBEE 川崎）

建築主に建築物の省エネルギー、省資源・リサイクル、周辺環境への配慮や緑化対策など、総合的な環境配慮の取組を促すとともに、環境配慮の取組内容の提出を求め、その概要を公表する制度。

### 川崎市マンション管理組合登録・支援制度

登録したマンションに対して、市の支援制度や法改正等のマンションを取り巻く最新の動向などの情報を提供する「マンション便り」の発行や、他のマンション管理組合との情報交換等をするための場を提供する「管理組合交流会」の開催、マンション管理アドバイザーを複数回派遣するなど、管理組合への情報提供や意識啓発を実施する川崎市の制度。

### 管理不全

空家等が、老朽化若しくは台風等の自然災害等により倒壊するおそれがある状態、建築材等の飛散の危険がある状態、不特定者の侵入による火災若しくは犯罪が誘発されるおそれがある状態にあること。

### 居住支援協議会

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第10条に基づき任意で設立することができる協議会であり、川崎市においては「住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保のための居住支援の充実」をめざし、川崎市、不動産関係団体、居住支援団体等が参加する総合的な居住支援の検討の場として平成28年6月30日に設立。



## CASBEE 戸建

(一財)住宅・建築SDGs推進センター (IBECs) による戸建住宅を対象とした建築環境総合性能評価システム。評価結果は5段階のランクで表示される。

## 緊急連絡人

賃貸住宅の入居中に緊急の要件が発生した際、入居者本人以外で、保証会社等から連絡が取れる人。

## 区分所有者

建物の区分所有等に関する法律第2条第2項に規定される、区分所有権を有する者。区分所有権とは、同法第2条第1項に規定されており、1棟の建物が構造上2つ以上の部分に区分され、それぞれが独立して住居や店舗など建物としての用途に供することができる場合、その建物の各部分を目的とする所有権をいう。

## グループホーム

認知症高齢者や障害者などを対象に、専門の介護職員等のサポートを受けながら、集団で暮らす、少人数ユニットの共同住宅のことで、自立的な生活をするためのサポートや、認知症の進行を緩和するための日常生活に近い集団生活をサポートする施設となっている。

## 健康寿命

健康上の問題で日常生活が制限されことなく健康的に生活ができる期間のこと。国民生活基礎調査と生命表を基礎情報としたもので算出される。健康寿命と平均寿命との差は、日常生活に制限のある「不健康な期間」を意味する。疾病予防、健康増進、介護予防等によって、平均寿命と健康寿命の差を短縮することができれば、個人の生活の質の低下を防ぐことができる。

## 公営住宅

公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸するために整備された住宅、または、民間住宅を買取り・借上げて管理することで、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした住宅のこと。

## 高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者の安全で安心した居住を確保するため、民間賃貸住宅を活用し、高齢者の身体機能に対応した設計、設備など高齢者に配慮された良質な賃貸住宅。バリアフリー化がなされ、入居者の要望に応じて、緊急時対応サービス等を的確に行う体制の整備又は準備が行われている。

## 高齢化率

人口に対する65歳以上の割合のこと。高齢化率が7%を超えると「高齢化社会」、14%を超えると「高齢社会」と呼ばれる(21%以上を「超高齢社会」と呼ぶこともある。)

## サ行

### 再生可能エネルギー

石油などの資源に限りのある化石燃料とは異なり、資源がなくならず、繰り返し利用することができる二酸化炭素をほとんど排出しないエネルギーのこと。具体的には、太陽光、太陽熱、水力、風力、地熱、大気熱、バイオマスなどが挙げられる。

### 最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

### サービス付き高齢者向け住宅

平成23年の高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正により、従来の高齢者優良賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、高齢者円滑入居賃貸住宅が統合・廃止され創設された、バリアフリー構造や一定の面積・設備を有し、ケアの専門家による見守りサービス（安否確認・生活相談）を提供する高齢者向けの住宅。

### 自助・共助（互助）

「自助」…「自らの生命は自ら守る」という考えに基づき、市民一人ひとり、家族、企業それぞれが自分自身の生命、身体及び財産を守ること。

「共助（互助）」…「地域のことは地域で守る」という考えに基づき、地域内及び地域同士で連携して地域の安全を守ること。

### 自然増減数

出生から死亡を差し引いた数のこと。出生数がプラスの場合は自然増となり、出生数がマイナスの場合は自然減となる。

### 社会増減数

転入から転出を差し引いた数のこと。転入数がプラスの場合は「社会増」又は「転入超過」といい、転入数がマイナスの場合は「社会減」又は「転出超過」という。

### 住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

### 住宅供給公社

地方住宅供給公社法に基づき、住宅を必要とする勤労者に、居住環境の良好な住宅や宅地等を供給し、住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした、地方公共団体の出資により設立された法人のこと。

### 住宅性能表示制度

住宅の耐久性、居住性、安全性等の主要な性能項目について、消費者にわかりやすい表現で性能表示を行う制度。

### 住宅セーフティネット

住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体の状態等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。

### 重点供給地域

住生活基本法第17条第2項第6号に基づく住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域。同条に基づき都道府県が、住生活基本計画（都道府県計画）に定めている。

## 省エネ化

住宅においてペアガラスの設置や外壁の断熱化等の対策を講じることにより、住宅で使用する電気、灯油、都市ガスなどのエネルギーの使用量を削減すること。

## 収入超過者

市営住宅に引き続き3年以上入居し、かつ、政令で定める基準を超える収入を有する者。

## シルバーハウジング

住宅政策と福祉施策の密接な連携の下に、ハード・ソフトの両面にわたり高齢者の生活特性に配慮した住宅。シルバーハウジング・プロジェクトとして供給される住宅はこの一部。

## すまいの相談窓口

川崎市と川崎市住宅供給公社が運営する無料の相談窓口。高齢者や障害のある方等、ご自身で住まい探しを行うことが難しい方等からの住み替え相談や、空家の困りごとに対する情報提供等を行っている。

## ストック

住宅の場合には、ある時点における全ての住宅の数。対になる言葉としては「フロー」があり、これはある一定期間内に供給される住宅の量のこと。

## ZEH（ゼッチ）

net Zero Energy House の略で、家庭で使用するエネルギーと、太陽光発電などで創るエネルギーや断熱性の高い外皮などの減らすエネルギーのバランスを取ることで、エネルギー収支をゼロ以下にすることを意味した住宅のこと。

## 夕行

### 代理納付制度

生活保護受給世帯が入居している民間の賃貸住宅の家賃を、福祉事務所が生活保護受給世帯に代わって家主に納付するもの。

### 脱炭素化

地球温暖化の原因となる代表的な温室効果ガスである二酸化炭素の排出量をゼロにしようとする取組。住宅については、断熱化、冷暖房効率の向上、照明等の機器の効率化、太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの導入、家庭用蓄電池の導入等が求められている。

### 段差解消工事等費用助成制度

川崎市マンション管理組合登録・支援制度に登録したマンションを対象として、共用部の階段等の段差箇所について、手すりの設置やスロープ等の段差を解消する工事を実施する場合に、工事費用の一部を助成する川崎市の制度。

### 地域包括ケアシステム

地域の実情に応じて、高齢者が、可能な限り、住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、医療、介護、介護予防、住まい及び自立した日常生活の支援が包括的に確保される体制。

### 地域密着型サービス

介護が必要な方が住み慣れた地域で可能な限り自立した生活ができるよう、平成18年4月以降新たに導入された介護サービスであり、定期巡回・随時対応型訪問介護看護や小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護等の種類がある。

## 地区計画

地区の特性にふさわしい良好な環境の街区を整備・保全するため、建築物の形態や道路、公園の配置等について、住民の意向を反映し、市が定める都市計画。

## 長期修繕計画

マンションの性能を維持し老朽化を防止するために、管理組合が作成するマンションの長期的な修繕計画のこと。

## 長期優良住宅

構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積を有する住宅の建築計画及び一定の維持保全計画を策定して、所管行政庁に申請し、認定を受けた住宅。

## 低炭素建築物

二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物で、所管行政庁が認定を行うもの。

## テレワーク

ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。

## 特定空家等

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態または著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等のこと。

## 特定公共賃貸住宅

中堅所得者を対象として地方公共団体が管理する良質なファミリータイプの賃貸住宅。入居者の家賃の減額に対する補助を、地方公共団体及び国が行う。

## 特定優良賃貸住宅

中堅所得者向けの良質なファミリータイプの賃貸住宅を建設する民間の土地所有者に対して建設費の補助を行うとともに、あわせて入居者の家賃の減額に対する補助を、地方公共団体及び国が行うもので、住宅供給公社等が一定期間管理する住宅。

## 特別養護老人ホーム

日常生活で常に介護を必要とし、在宅生活が困難な方に対して介護を行う施設で、新規入居は原則として要介護3以上の方を対象とする介護保険施設の一つ。

## 都市計画マスタープラン

市町村の都市計画に関する基本的な方針であり、住民に最も近い立場にある市町村がその創意工夫のもとに、住民意見を反映して定めるもの。

## 八行

## バリアフリー

高齢者や障害者等の日常の生活行動の上での制約をできる限り排除するため、身体機能の低下や障害等に配慮した設計・仕様のこと。住宅においては、床の段差の解消、手すりの設置、車いすが通行可能な廊下等の幅の確保等がある。



## ヒートショック

温度の急激な変化で血圧が上下に大きく変動する等によって起こる失神、心筋梗塞、不整脈、脳梗塞等の健康被害であり、特に冬場に多く見られ、高齢者に多く見られる。

## マ行

### マンション管理組合

建物の区分所有等に関する法律第3条に規定される、区分所有建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体。当該建物の区分所有者全員によって構成される。

### ミクストコミュニティ

若者による高齢者の見守り等の生活支援、高齢者による子育て支援など、多様な世代の交流や支え合いを通じて形成される豊かなコミュニティのこと。

## ヤ行

### 家賃債務保証制度

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯等が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担うことで、賃貸住宅への入居を支援する制度。

### UR都市機構

大都市や地域社会の中心となる都市における市街地の整備改善や賃貸住宅の供給・管理を主な目的とした国土交通省所管の独立行政法人のこと。

### 誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

## 優良建築物等整備事業

さまざまな形で行われる民間等による建築活動を適切に誘導することにより、空地等の整備による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を図ることを目的とした、国及び地方公共団体の要綱に基づく補助事業のこと。

### ユニバーサルデザイン

高齢者や障害者だけでなく、誰もが使いやすいデザイン（仕様）を意味したもので、バリアフリーをさらに発展させた概念。

### 要改善マンション

管理上の問題が確認されたマンション（川崎市マンション管理適正化推進計画の第5章に示す「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」に該当するマンション）のこと。

### 用途地域

生活環境や業務の利便性に配慮した良好な市街地を形成するために、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、それぞれの土地利用の目的に応じて13種類に分かれた地域の区分及びエリアのこと。建物用途の制限、建て方などに関する一定のルールを定めている。

## ラ行

### ライフステージ

住まいとの関わりで家族の構成が変化する段階をいい、若年単身、結婚、子どもの出生・成長、子どもの独立又は2世代居住、高齢夫婦・高齢単身又は3世代居住といった大きな循環がある。今日では、この循環も多様化してきている。

## 3 川崎市住宅基本条例

平成12年3月24日条例第28号 (定義)

改正 平成16年6月24日条例第30号

### 川崎市住宅基本条例

#### 目次

- 第1章 総則（第1条～第6条）
- 第2章 住宅基本計画等（第7条・第8条）
- 第3章 住宅及び住環境の整備に関する基本施策（第9条～第19条）
- 第4章 住宅政策審議会（第20条）
- 第5章 雑則（第21条）
- 附則

#### 第1章 総則

##### (目的)

第1条 この条例は、住宅及び住環境の整備に関する施策の基本となる事項を定めることにより、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成並びに市民の居住の安定を図り、もって市民のゆとりある住生活の安定向上及び福祉の増進に寄与することを目的とする。

##### (住宅及び住環境に関する政策の基本理念)

第2条 住宅及び住環境に関する政策は、次に掲げる事項を基本目標とし、すべての市民が安心して、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目指したものでなければならない。

- (1) 市民の住宅需要に適切に対応した良質な住宅の供給及び誘導
- (2) 市民及び事業者の参画及び協働による良好な住環境の形成
- (3) 高齢者、障害者及び外国人をはじめとする市民の居住の安定

第3条 この条例において、「公共住宅」とは、市が供給する住宅及び川崎市住宅供給公社（以下「公社」という。）その他市長が指定する者が供給する賃貸住宅で、その建設、供給等に際して市から資金の助成等を受けているものをいう。

##### (市の責務)

第4条 市は、この条例の目的を達成するため、住宅及び住環境の整備に関する施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

2 市は、前項の施策の実施に当たっては、市民及び事業者の協力の下に、まちづくり施策、福祉施策、人権施策等との連携に努めるものとする。

##### (事業者の責務)

第5条 事業者は、その事業活動を行うに当たっては、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成並びにこれらの適正な維持管理に努めるとともに、市が実施する施策に積極的に協力しなければならない。

##### (市民の責務)

第6条 市民は、相互に協調し、居住水準の向上及び住環境の維持又は改善に努めるとともに、市が実施する施策に積極的に協力しなければならない。

#### 第2章 住宅基本計画等

##### (調査の実施等)

第7条 市長は、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の推進に資するため、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、その結果を公表するものとする。



(住宅基本計画の策定等)

第8条 市長は、住宅及び住環境の整備に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、市の基本構想を踏まえ、当該施策の基本方針となる川崎市住宅基本計画（以下「基本計画」という。）を策定するものとする。

2 基本計画には、次に掲げる事項について定めるものとする。

(1) 指導又は誘導する居住水準及び住環境水準の目標

(2) 公共住宅における住居費負担の水準

(3) 民間賃貸住宅における居住の安定に関する指針

(4) 住宅の供給及び管理に関する指針

(5) 住宅市街地における住宅及び住環境の整備方針

(6) 住宅及び住環境の整備を重点的に図るべき地区並びに当該地区における住宅及び住環境の整備に関する事項

(7) 前各号に掲げるもののほか、住宅及び住環境の整備に関し必要な事項

3 市長は、基本計画を策定する場合は、あらかじめ、市民及び事業者の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、川崎市住宅政策審議会の意見を聴かなければならない。

4 市長は、基本計画を策定したときは、これを公表するものとする。

5 前2項の規定は、基本計画の変更について準用する。

第3章 住宅及び住環境の整備に関する基本施策  
(公共住宅の整備及び改良等)

第9条 市長は、公共住宅の整備及び改良等に努めるものとする。

2 公共住宅の整備及び改良等は、基本計画その他市が定める計画に基づき、住宅需要の動向及び地域の特性に応じた適切な立地に配慮し、その周辺の地域を含め、活力ある地域社会の形成

に資するよう計画的に行われなければならない。

(公共住宅の入居管理の適正化)

第10条 市長は、公共住宅の供給目的、公共住宅の入居者が属する世帯の構成の変動等に応じ、入居者の住替えの誘導その他入居管理が適正に行われるよう必要な施策の推進に努めるものとする。

2 市長は、公共住宅の入居者の選考に当たり、住宅に困窮する者の居住の安定が図られるよう努めるものとする。

3 市長は、前2項の施策の推進のため必要があると認めるときは、独立行政法人都市再生機構その他の関係機関の協力を得るよう努めるものとする。

(公共住宅の入居者の住居費負担)

第11条 市長は、市が自ら供給する公共住宅の家賃を定めるに当たっては、公共住宅の供給目的、立地条件、規模等及び入居者が属する世帯の所得等を総合的に勘案し、入居者が属する世帯における適正な住居費負担の水準となるよう努めなければならない。

2 公共住宅を供給する市以外の者は、その公共住宅の家賃を定めるに当たっては、前項の規定の趣旨を尊重し、入居者が属する世帯における適正な住居費負担の水準となるよう配慮しなければならない。この場合において、市長は、必要があると認めるときは、当該公共住宅を供給する者に対し必要な支援を行うことができる。

(高齢者又は障害者に対する支援)

第12条 市長は、民間賃貸住宅に居住する高齢者又は障害者で低額所得のものが、住み慣れた地域においてその居住が継続できるよう、当該民間賃貸住宅の賃貸人の協力を得て、住居の改良支援その他必要な支援を行うことができる。

## (民間住宅の建設等の支援)

第13条 市長は、市内において自己の居住を目的として住宅の建設、購入又は改良等を行うとする者に対し、その建設等に要する資金のあつせんその他必要な支援を行うことができる。

2 市長は、市内において民間賃貸住宅の整備又は改良等を行うとする者に対し、その整備等に要する資金のあつせんその他必要な支援を行うことができる。

3 前2項の施策は、基本計画その他市が定める計画に基づき、住宅の質の向上及び居住の安定向上に資することを目的として行うものとする。

## (民間賃貸住宅への入居機会の確保等)

第14条 何人も、正当な理由なく、高齢者、障害者、外国人等（以下「高齢者等」という。）であることをもって市内の民間賃貸住宅への入居の機会が制約され、又は高齢者等であることをもって入居している民間賃貸住宅の居住の安定が損なわれることがあってはならない。

2 市長は、市民及び賃貸人その他の関係者に対して前項の規定の趣旨の普及に努めるものとし、高齢者等の入居の機会の制約又は居住の安定が損なわれることがあったときは、関係者から事情を聴き、必要な協力又は改善を求めるものとする。

3 市長は、高齢者等の民間賃貸住宅への入居の機会の確保及び民間賃貸住宅における居住の安定を図るため、公社その他関係機関に対して協力を求めるとともに、次に掲げる施策の実施に努めるものとする。

- (1) 民間賃貸住宅の入居に関する情報の提供等
- (2) 民間賃貸住宅への入居に際して必要な保証制度の整備
- (3) 民間賃貸住宅入居後の安定的な居住継続支援制度の整備
- (4) 前3号に掲げるもののほか市長が必要と認める施策

## (共同住宅の維持管理の適正化)

第15条 市長は、共同住宅の維持管理の適正化に資するため、共同住宅を所有し、又は管理する者に対し、情報の提供、当該共同住宅の修繕に要する資金のあつせんその他必要な支援を行うことができる。

2 市長は、前項の施策を実施する上で必要があると認めるときは、共同住宅を所有し、又は管理する者に対し、当該共同住宅の維持管理状況についての報告その他必要な協力を求めることができる。

## (相談の実施、情報提供等)

第16条 市長は、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成並びに居住の安定向上に資するため、公社その他関係機関と連携し、市民又は事業者に対する相談の実施、情報の提供その他必要な措置を講ずるものとする。

## (自主的活動に対する支援)

第17条 市長は、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成並びに居住の安定向上に関する市民の自主的活動を促進するため、助言その他必要な支援を行うことができる。

## (開発事業への要請)

第18条 市長は、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成に資するため、開発行為（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為をいう。）又は建築（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築をいう。）を行うとする者に対し、当該開発行為又は建築の規模及び用途、道路、公園その他の公共施設の整備状況等を勘案して、配慮することが必要と市長が認める事項について、あらかじめ基準、手続等を示し、必要な協力を求めることができる。

## (住宅整備等の重点的推進)

第19条 市長は、住宅及び住環境の整備に当たっては、基本計画で定めるもののほか、その整備を推進する地区の特性、事業の緊要性等を勘

案し、特定の地区に限り重点的に整備を推進することができる。

#### 第4章 住宅政策審議会

(住宅政策審議会)

第20条 この条例に定めるもののほか住宅及び住環境に関する政策に係る重要事項について、市長の諮問に応じ、調査審議するため、川崎市住宅政策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

- 2 審議会は、委員15人以内で組織する。
- 3 委員は、市民、事業者及び学識経験のある者のうちから市長が委嘱する。
- 4 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 委員は、再任されることができる。
- 6 審議会に、専門の事項を調査審議するため必要があるときは、部会を置くことができる。
- 7 審議会において必要があるときは、その会議に関係者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。
- 8 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

#### 第5章 雑則

(財政上の措置)

第21条 市は、住宅及び住環境に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

#### 附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際現に策定されている川崎市住宅基本計画は、第8条の規定により策定された基本計画とみなす。

#### 附 則 (平成16年6月24日条例第30号)

この条例は、平成16年7月1日から施行する。

## 川崎市住宅基本計画

令和6（2024）年2月改定

### 【問い合わせ先】

川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課

TEL 044 - 200 - 2995

FAX 044 - 200 - 3970

E-mail [50zyusei@city.kawasaki.jp](mailto:50zyusei@city.kawasaki.jp)