

1 計画改定の背景と目的

本市は、平成13（2001）年3月に、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て、「川崎市公営住宅ストック総合活用計画」を策定し、概ね5年毎に見直しを行っています。

直近では、平成29（2017）年3月に、長寿命化改善事業の本格実施等を位置付けた「第4次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画」を策定し、現在、この計画に基づいて、市営住宅の整備・管理を行っています。
（完成実績：建替工事486戸、長寿命化改善工事672戸）

一方、昨今の不安定な社会・経済状況や、今後の人口・世帯の動態、脱炭素化に向けた動向など、市営住宅を取り巻く環境が変化していく中で、令和3（2021）年7月に、第10次川崎市住宅政策審議会の答申で、社会環境の変化に合わせてストックを最適化するなど、市営住宅の持続的な運営等について提言を受けたところです。

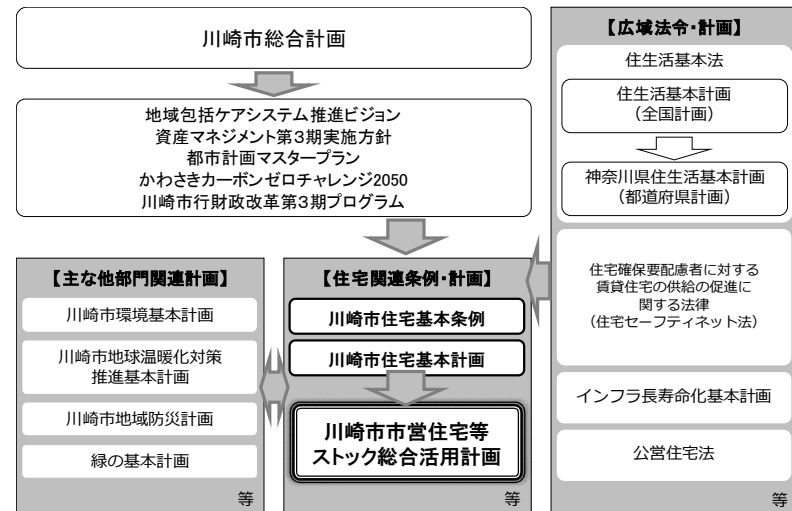
本市においても、令和4（2022）年3月に、公共施設等総合管理計画である「資産マネジメント第3期実施方針」を策定し、「資産保有の最適化について重点的な取組を推進する」と位置付けており、市営住宅の約半数を占める高経年ストックの建替事業等の平準化や効果的・効率的にストックを最適化する取組が求められています。

このような状況を踏まえ、施策内容の見直しを行い、「第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画」を策定するものです。

2 計画の位置付けなど

■計画の位置づけ

本計画は、本市の住宅・住環境に関する分野別計画である「住宅基本計画」を上位計画とした、市営住宅等の整備・管理に関する実施計画として位置付けています。



■計画期間

本計画の期間は、令和5（2023）年度から令和14（2032）年度の10ヵ年とします。

3 市営住宅等を取り巻く現状と課題

（1）市営住宅の現状

- ①応募倍率が10倍前後の高い水準で推移するとともに、狭小な住戸が多い高経年ストックの建替えに伴い、総床面積は増加傾向。
- ②建物の老朽化が進んでおり、令和22（2040）年前後に耐用年限が到来し、建替時期を迎える住宅が集中。
- ③社会情勢の変化により労務費の上昇や、建築資材の高騰が進行。
- ④国内外における脱炭素化に向けた取組の加速化や、自然災害の激甚化・頻発化。
- ⑤市営住宅入居者における入居期間の長期化、高齢化の進行、単身世帯の増加。
- ⑥福祉施策に資する社会福祉施設等の導入への取組。

| | H22 | H28 | R4 |
|-----------------|---------|---------|-------------|
| 戸数 | 17,572戸 | 17,573戸 | 17,383戸 |
| 平均応募倍率 | 約18倍 | 9.5倍 | 10.2倍(R3) |
| 築40年超の住宅 | 33.4% | 43.5% | 46.0% |
| 総床面積 | 111.1万㎡ | 111.2万㎡ | 112.6万㎡(R2) |
| 65歳以上の入居者割合 | 38.7% | 48.4% | 55.1% |
| 居住期間20年以上の入居者割合 | — | 52.0% | 51.5% |
| 単身世帯の割合 | 32.6% | 39.0% | 46.9% |

（3）第4次ストック計画の検証

- 事業計画に基づき建替事業と長寿命化改善事業を着実に実施。団地の集約再編事業に向けた候補団地の選定や民間活用の検討を実施。
- 定期募集回数の増加や常時募集の開始により入居機会の拡大を図りましたが、世帯人員と住戸面積のミスマッチの解消にまで至っていません。

（4）市営住宅等の主な課題

- ①応募倍率が10倍前後の高い水準で推移するとともに、総床面積が増加傾向であることへの対応。
- ②令和22（2040）年前後に耐用年限を迎える住棟が集中するため建替え事業の平準化が必要。
- ③労務費の上昇や建築資材の高騰など厳しい財政状況を踏まえた、整備及び管理の更なる効率化等への対応。
- ④脱炭素社会の実現や自然災害の激甚化・頻発化等の社会環境の変化等への対応。
- ⑤入居期間の長期化、高齢化の進行、単身世帯の増加を踏まえた、世帯人員と住戸面積のミスマッチへの対応や若年世帯等の入居機会の確保。
- ⑥地域包括ケアシステムなどを踏まえた、福祉分野と連携した市営住宅等の有効活用。

4 計画改定のポイント

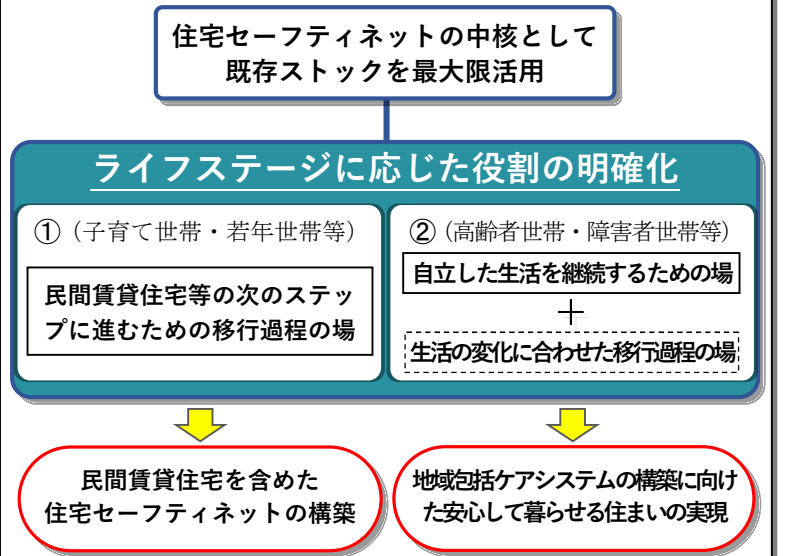
厳しい財政状況の中、高齢化の進行、脱炭素化に向けた動向、住宅政策審議会からの答申などを踏まえ、社会環境の変化に合わせたストックの最適化を推進するとともに、より公平・的確な入居機会の提供等に取り組む、市営住宅の持続可能な運営を確保していきます。

具体的には、主に以下の取組を推進していきます。

- ①当面は引き続き管理戸数を維持しながら、小世帯化に対応して小規模住戸の割合を拡大するなどにより、総床面積の増加を抑制。
- ②建物の長期活用を図りつつ、建替え事業を計画的に推進するなど、将来の事業量のピークの平準化に向けた取組を推進。
- ③団地の集約再編事業について、民間活用を含めて検討し、計画期間内での事業化に向けた取組を推進。
- ④省エネ性能の向上・太陽光発電設備の設置など脱炭素化に向けた取組や災害リスクに対応した整備に向けた取組を推進。
- ⑤若年単身世帯の入居機会の創出、子育て世帯等の期限付き入居制度の拡大に向けた取組を推進。
- ⑥地域の多様な支援の担い手と入居者のつながりづくりなど、地域での居住の安定確保に向けた取組や市営住宅の有効活用等を推進。

（2）川崎市住宅政策審議会からの答申

- 市営住宅の持続的な運営等に向けた住宅施策のあり方について（答申）（令和3(2021)年7月第10次川崎市住宅政策審議会より）



5 整備・管理の基本方針等

(1) 市営住宅の役割

- 住宅に困窮する低所得者の居住安定確保に向けて、福祉施策等との連携や、民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築に向けた取組を図りながら、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。

(子育て世帯・若年世帯等)

民間賃貸住宅等の次のステップに進むための移行過程の場としての役割を担います。

(高齢者世帯・障害者世帯等)

福祉施策等との連携を図りながら、自立した生活を継続するための場を基本とし、適切なケアが受けられるように配慮しつつ、生活の変化や本人の希望に合わせた移行過程の場としての役割を担います。

(2) 整備・管理の基本方針

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

- 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。(継続)
- 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。(新規)

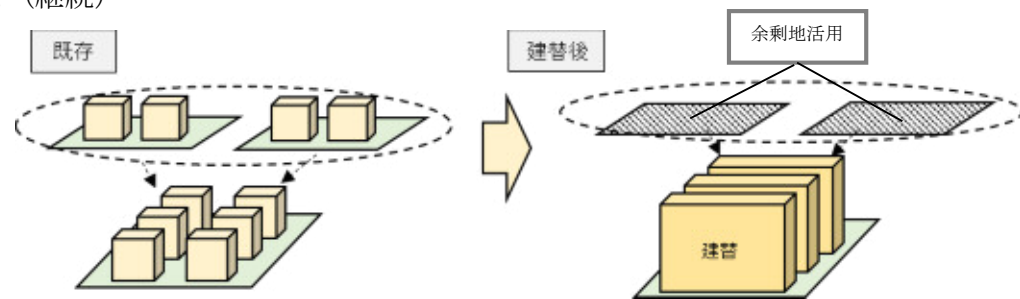
②建替事業及び長寿命化改善事業の計画的な推進

- 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。(継続)

③整備及び管理の更なる効率化等に向けた取組の推進

- 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。(新規)
- 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。(新規)
- 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。(新規)
- 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 年度以降の管理方式を決定します。(継続)

■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



④社会環境の変化等に対応した供給

- 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。(新規)
- 風水害の激甚化・頻発化を踏まえ、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。(新規)

⑤より公平・的確な提供の推進

- 住宅に困窮する若年単身世帯の入居機会の創出、期限付き入居制度の対象世帯や募集戸数の拡大、入居申込者の状況により配慮した優遇倍率の見直し、団地間の立地の差や住戸間の設備等の差をよりの確に反映するための使用料の見直しなどを検討し、より公平・的確な提供に向けた取組を推進します。(継続・拡充)

⑥市営住宅等の有効活用の推進

- 地域の多様な支援の担い手と入居者がつながりやすい仕組みづくりなど、地域での居住の安定確保に向けたモデル的な取組を実施します。(新規)
- 福祉分野等と連携し、大規模な団地の建替えに伴う創出地を活用し、福祉施策に資する社会福祉施設等を併設します。(継続)
- 駐車場の空き区画でのコインパーキング導入やEV充電器の設置など、市営住宅等の空きスペースの有効活用に向けた取組を推進します。(継続)

6 整備事業計画及び管理運営等について

(1) 整備手法の選定

- 整備手法の選定は、原則、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定 平成 28 (2016) 年 8 月)」に基づき、過去の修繕履歴や各団地の特性などを考慮しながら、耐用年限以上活用するための長寿命化や、建替え、集約・再編の適切な整備手法を選定し、事業を推進します。
- 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、建替事業を計画的に推進し、中長期の事業量の平準化を図るため、年間平均 300 戸の建替え・長寿命化改善を目標とします。
- 今計画期間内においては、令和 5 (2023) 年度～令和 9 (2027) 年度の前期 5 年間で令和 10 (2028) 年度から令和 14 (2032) 年度までの後期 5 年間に分け、計画的に事業を推進します。

(2) 団地別整備事業計画 (10 年間の事業計画)

| 整備手法 | 前期 (5 年間) 事業計画 | 後期 (5 年間) 事業計画 |
|--------|---|--|
| 建替え | 小倉西、千年前田、初山、清水台、生田、高石、真福寺 | 上作延、初山、有馬第 2、高山、清水台、高石 |
| 長寿命化改善 | 観音、中丸子、新作、南平耐火、南平第 2、有馬第 1、有馬第 2、有馬第 3、高山、野川西 | 田島、藤崎東、小倉東、木月耐火、上小田中耐火、日向、坂戸、久末谷中、久末表 A、野川西、中野島南 |
| 集約・再編 | — | 宮内、苅宿、二子 (新規) |

建替えは解体着手年度、長寿命化改善は工事着手年度とする。

(3) 市営住宅等の管理運営と有効活用

- 若年単身世帯の入居機会の創出や期限付き入居制度の募集戸数の拡大、使用料の見直しなどについて、計画期間内に関係部局と連携を図りながら適切に実施します。
- 100 戸以上の大規模な団地の建替えの際には、創出地を活用し、社会福祉施設等を誘致するとともに、福祉部局等と連携しながら、既存住戸 (政策空家) や共同施設 (集会所等) 等を活用した高齢者見守り活動等への場の提供、コインパーキングなどの空きスペースの有効活用を推進します。

7 今後のスケジュール

| 計画改定 | 2022 年度 (令和 4 年度) | | 2023 年度～2027 年度 (前期 5 年間) | | 2028 年度～2032 年度 (後期 5 年間) | |
|------|-------------------|--------|---------------------------|----------------------|---------------------------|--|
| | 改定に向けた検討・調整 | パフ コメ等 | 計画改定 | 計画に基づき実施 (2023～2032) | | |
| | → | | | | | |

※なお、総人口が減少期に入ることによる社会環境の変化を的確に捉えて、市営住宅の整備・管理を行います。また、川崎市住宅基本計画等の改定により、必要に応じて計画の見直しを行うとともに、取組結果について検証を行います。