

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

( 答 申 )

2008 ( 平成 20 ) 年 8 月

川崎市住宅政策審議会

はじめに

川崎市の住宅政策の基本指針を示す「川崎市住宅基本計画」が1999(平成11)年5月に改定され、これに基づき、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めざして、施策の推進が図られてきた。

しかし、少子高齢化の更なる進展や厳しい財政事情など、川崎市の住宅政策を取り巻く状況が大きく変化する中、川崎市は、2004(平成16)年5月の本審議会答申「川崎市の今後の住宅政策の展開について」を基本に、2005(平成17)年3月、川崎市新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」の策定にあわせ、住宅基本計画を改定した。

また、住宅基本計画に示された基本方針、基本施策等を更に有効かつ着実に推進するためには、具体的な検討・調整が必要なことから、本審議会は、2004(平成16)年11月に川崎市長から「川崎市住宅基本計画の推進について」の諮問を受け、2006(平成18)年8月に答申を提出した。

2006(平成18)年6月には、これまでの「住宅の量の確保」から「住環境を含めた住宅の質の向上」への政策転換を図るため、「住生活基本法」が公布・施行され、この法律に基づき策定された「住生活基本計画(全国計画)」では、「関連する施策分野との連携による総合的な施策展開」がうたわれている。

こうした流れを受け、少子高齢化が急速に進展し、市民のライフサイクルの変化や居住ニーズの多様化、高度化等に対応するためには、福祉施策やまちづくり施策等との連携強化を図る必要があることから、本審議会は、2006(平成18)年12月、川崎市長から「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」の諮問を受けた。

審議会では、福祉施策やまちづくり施策等の市民生活に深く関わる施策分野との連携や、2007(平成19)年7月に公布・施行された「略称：住宅セーフティネット法」に対応した公的賃貸住宅施策のあり方について、約1年8箇月、8回に及ぶ審議を重ね、今回の答申に至ったものである。

本答申の提言を実現するためには、住宅部局のみの取組では困難であり、福祉部局、NPO、事業者、公社等と連携した、総合的な施策の推進が必要であることから、そうした取組を強く望むものである。

なお、本答申について、きたんのない御意見が各方面から寄せられ、施策の一層の発展が図られることを期待するものである。

川崎市住宅政策審議会

会長 小林 重 敬

## はじめに

目次	1
1 住宅政策の動向、背景及び課題	3
2 福祉施策との連携のあり方について	6
(1) 福祉施策における高齢者の多様な住まい方への対応	6
(2) 福祉施策における障害者の多様な住まい方への対応	6
(3) バリアフリー化の推進	7
(4) 福祉施策との連携におけるGISなどのIT技術の活用	8
3 まちづくり施策との連携のあり方について	9
(1) 川崎市における市民主体の住まい・まちづくりの位置付け	9
(2) 街なか共生の住まいづくりと身近な環境改善	9
(3) 地域の「まちづくり計画」策定等への支援・連携	10
4 耐震施策との連携のあり方について	12
(1) 耐震施策との連携、推進	12
(2) 今後の耐震施策の課題、方向性	13
5 住宅セーフティネットにおける公的賃貸住宅等施策のあり方について	15
(1) 住宅セーフティネットの再構築	15
(2) 住宅セーフティネットとしての新たな活動組織等の育成支援	19
まとめにあたって	20
資料編	21
(1) 参考資料	21
図1 日常生活圏域の考え方	21
図2 高齢者の住環境をめぐる福祉施策と住宅施策の整理	21
図3 市民からみたまちづくりの流れ	22
図4 区役所・住民・NPO等連携図	22
図5 住宅セーフティネット	23
資料1 人口・世帯の状況	24
資料2 世帯と住宅の状況	27
資料3 高齢者等の住まいに関する意向	32
資料4 川崎市の障害者数	33

資料5 住宅の建築時期の状況-----	34
(2) 用語解説(50音順)-----	36
(3) 審議経過-----	39
(4) 第4次川崎市住宅政策審議会委員名簿-----	40
(5) 川崎市住宅政策審議会への諮問について-----	41

## 1 住宅政策の動向、背景及び課題

### (住宅政策をめぐる国の動向)

これまで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政策手法の三本柱によって、公的資金住宅の計画的かつ安定的な供給を実現して大量供給を推進してきた。また、1966（昭和41）年に「住宅建設計画法」が制定され、「住宅建設五箇年計画」が策定され、1973（昭和48）年には全都道府県において、「一世帯一住宅」が達成され、その後は、最低居住水準、誘導居住水準、住宅性能水準などの住宅の質の向上に取り組み、第八期にわたり着実な実施を通じて「住宅の量の確保」を図り、深刻な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。

しかしながら、社会経済情勢等の変化、少子高齢化の進展や人口減少社会の到来など、住宅の量は充足する一方で、耐震性や耐久性、バリアフリー化など、質の面では多くの住宅が依然低水準な状況にあり、また、密集市街地等の住環境の改善なども課題となっている。

さらに、国民のライフスタイルや価値観の多様化に伴い、住宅へのニーズも大きく変化しつつある。こうした社会経済情勢等の変化を踏まえ、「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「住宅ストックの質の向上」を図る政策への本格的な転換を目指し、住宅単体のみならず、住宅市街地における居住環境を含めた良質な住宅ストックの形成を通じて、市民の豊かな住生活の実現を図ることを目的として、2006（平成18）年6月に住生活基本法が制定された。また、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）が策定された。

住生活基本法において、低額所得者、高齢者等の住宅の確保に特に配慮を要する者に対して、居住の安定の確保を図ることが基本理念として位置付けられた。また、市場重視や既存ストックの有効活用の重要性が位置付けられており、居住の安定の確保を推進するには、公営住宅のセーフティネット機能の強化にあわせて、公営住宅を補完する公的賃貸住宅や民間賃貸住宅における枠組みの充実を進め、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っていくことが重要である。

こうした趣旨を踏まえ、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（以下「住宅セーフティネット法」という。）が施行された。

### (川崎市におけるこれまでの住宅政策)

川崎市は、川崎市住宅基本条例に基づき、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、川崎市基本構想に掲げるまちづくりの

基本目標である「誰もがいきいきと心豊かに暮らせる持続可能な市民都市かわさき」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「住宅基本計画」という。）を1993（平成5）年5月に策定した。

その後、住宅基本計画は1999（平成11）年5月に改定されたが、市の住宅政策を取り巻く状況が大きく変化したことから、これに対応するため、本審議会が2004（平成16）年5月に答申した「川崎市の今後の住宅政策の展開について」をもとに、市政運営の基本方針である川崎市新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」の策定にあわせ、2005（平成17）年3月に改定された。

#### （川崎市における住宅政策をめぐる状況と課題）

川崎市においても、少子高齢化が急速に進展し、市民のライフスタイルの変化や居住環境も含めた住宅のニーズの多様化、高度化等に対応するため、高齢者、障害者等に対する福祉施策や、住環境の維持、向上を図るまちづくり施策等、住宅政策と関連する施策との連携強化を図る必要がある。

しかし、施策展開をする上で課題としてまず挙げられるのは、川崎市の南北に細長い地理的条件等による、それぞれの地域特性の違いである。いくつか例を示すと次のようになる。

- ・高齢化率は、南部地域（川崎区、幸区）において比較的高く、中・北部地域（中原区、高津区、宮前区、多摩区、麻生区）において比較的低い。（資料1）
- ・高齢者世帯と生活関連施設（医療機関、公民館・集会所、郵便局・銀行、老人デイサービスセンター等）との立地状況は南部地域のほうが北部地域より比較的近い傾向がある。（資料1）
- ・1980（昭和55）年以前に建築された木造住宅の割合を区別に見ると、南部地域（川崎区、幸区）において比較的高く、北部地域（多摩区、麻生区）において比較的低い。（資料5）

このように地域によって特性が異なる中で、効果的に住宅政策を展開するためには、一定の公平性を担保しながら、それぞれの地域ごとに求められている住宅政策をいかに戦略的に取り組むかが重要となる。これは非常に難しい問題であり、川崎市においては大きな課題である。

また、住宅政策と関連する分野との連携強化を図る上では、それぞれの地域において、連携すべき各分野の施策展開する領域や概念が異なってくる。このため、施策間で領域や概念についてどのように擦り合わせていくかが課題となってくる。

さらに、各分野と連携する際には、市、各区、町内会・自治会、ボランティア、NPO団体などのかかわってくる組織が協調していかなければいけない。

そのときにどのような陣容をもって取り組むべきなのかということも大きな課題となる。

こうしたことから、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、2006（平成 18）年 12 月、市長から本審議会に諮問がなされた。

本審議会は、諮問に際して、川崎市の今後の住宅政策における関連施策との取組状況や関係を整理し、位置付けられている施策を中心に検討し、その方向性について、各回の審議会において審議した。

- (1)福祉施策との連携のあり方について
- (2)まちづくり施策との連携のあり方について
- (3)耐震施策との連携のあり方について
- (4)住宅セーフティネットにおける公的賃貸住宅施策のあり方について

本答申は、審議会での約 1 年 8 箇月、8 回に及び審議結果を踏まえ、川崎市の今後の住宅政策における関連施策との連携のあり方について提言するものである。

## 2 福祉施策との連携のあり方について

人口減少社会、本格的な高齢社会が到来し、住宅政策が新たな局面を迎える今、国民一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活の実現を図ることが求められている。

高齢者等が施設でなく、安心して自立した生活を送るために住宅が果たす役割は一層大きくなり、住宅のバリアフリー化や介護、看護など多様なサービスが利用しやすい居住環境の整備が重要であり、住宅施策と福祉施策の緊密な連携が必要である。(資料2)

### (1) 福祉施策における高齢者の多様な住まい方への対応

高齢化の進展に伴い、要介護高齢者の増加、介護期間の長期化など、介護ニーズはますます増大傾向を示し、一方、核家族化の進展、介護する家族の高齢化など、要介護高齢者を支えてきた家族をめぐる状況も変化するなど高齢者の介護を社会全体で支え合う仕組みとして、2000(平成12)年4月に介護保険制度が開始された。

しかし、要支援・要介護者の増加、特に比較的軽度の方々の増加が著しく、介護サービス利用者の増加にも繋がっている。よって、介護保険総費用の増大につながり、現行制度のままでは保険料の大幅な上昇が見込まれ、介護保険制度自体の持続可能性が課題となった。

また、これからの高齢社会を考えた場合、制度を持続可能なものとするため、いわゆる介護予防システムを確立し、健康で活力ある高齢期を過ごせるよう介護保険制度が改正され、高齢者が安心して暮らせるよう、多様な「住まい」の普及や施設及び介護専用の居住系サービスの適正な整備の促進など、住まいに関する介護保険制度の基本的な考え方も変わり、日常生活圏域の設定や地域密着サービスの創設など生活の継続性を維持するための新しいサービス体系の確立がなされ、また、医療制度改革に伴う療養病床の見直しにより、在宅療養病床支援拠点へと移行するという基本的な考え方から再編成がなされた。(図1)

福祉施策における「介護保険事業計画・高齢者福祉計画」と住宅施策における「住宅基本計画」の中で、高齢者の良好な住環境の確保に向けた施策の体系的な整理により、今後の両施策の有機的な連携をめざす必要がある。(図2)

また、高齢者等の住まいに関する意識調査から、住み慣れた自宅や自宅近くで生活を続けたいなどの意向があることから「地域居住の継続に向けた支援」が必要であり、住宅のバリアフリー化等の推進やあんしん賃貸支援事業、居住支援制度の拡大等を図るとともに、地域における小規模なサービス提供拠点の整備など介護が必要になっても住み続けられるための支援体制の構築



も必要である。(資料3)

このような視点で、まず、高齢者の住環境について、基本理念は「地域で暮らし続けられる」ことだと考える。

基本施策として、高齢者が困ったときの相談や手助けを受けるといった、「高齢者が安心して暮らし続けられるための地域づくり」が必要であり、地域における課題解決に向け、地域特性に配慮した在宅サービス等の提供体制の構築やさまざまな相談窓口の充実などができる環境づくりが重要である。

今後、高齢者一人ひとりのライフスタイルに合わせた高齢期の新しい住まい方について、住宅施策と福祉施策が連携を図りながら構築していく必要があり、高齢者向け住宅の整備や介護基盤の整備など的高齢者の個別性に対応した住環境整備を図るとともに、健全な住宅市場の確立と介護人材の養成など居住の安定確保を支援する取組が重要である。

## (2) 福祉施策における障害者の多様な住まい方への対応(資料4)

障害のあるすべての人が、地域で安心して暮らすことができるように、障害特性に応じた利用者支援システムや、身近な地域での障害種別を問わない総合支援体制を構築する取組が重要である。

障害者の相談支援体制の整備、障害者自立支援協議会などの運営を通じて、障害者が地域で自立した在宅生活ができるよう在宅サービスの充実、支援が求められている。

ノーマライゼーション理念の普及とともに、障害者施策は施設支援から地域生活支援へ転換が図られており、地域での自立生活を推進するためには、障害者施設を地域生活の拠点として展開することが必要である。

障害者が地域の中で、共同で生活するグループホーム等の供給整備について支援が必要である。

さまざまな社会資源を有効に使うことにより、障害者のニーズを実現・現実化していく障害者ケアマネジメント体制の構築が挙げられる。住環境も重要な社会資源のひとつであって、今後の施設支援から地域生活支援への転換により、賃貸住宅の必要性はますます高まる。今後、ケアマネジメント体制を充実していく中では、相談支援の有効的な活用のためにも、賃貸住宅の質的・量的面で確保にかかる住宅政策が必要である。

## (3) バリアフリー化の推進

高齢者や障害者の居住及び利用に配慮した良質な住宅ストックを形成する観点から、新たに建設される公的賃貸住宅については、一定のバリアフリー化(住戸内の段差解消、2箇所以上の手すり設置)などを徹底するのみならず、民間賃貸住宅等についても、一定のバリアフリー化の誘導を図る。

また、共同住宅については、共用スペースは多数の方が利用することから、

敷地内通路の幅員、外部出入口の幅員等の基準を強化するなど、移動等円滑化の促進を図る必要がある。

今後一層進む高齢化に備えて、高齢者や障害者が住み慣れた地域において自立した日常生活を送ることができるようにするとともに、誰もが安全・安心で快適に生活が送られるよう、地域の住環境整備におけるバリアフリー化の推進が必要である。

#### (4) 福祉施策との連携におけるGISなどのIT技術の活用

川崎市では、現在、GIS（地理情報システム）を活用した「川崎地図情報システム」を利用して、都市計画行政における地理情報の分析及び集計や、市民へのさまざまな情報提供などを行っている。

現在「川崎地図情報システム」に登録されている福祉や医療施設の地理情報に加え、公的賃貸住宅、居住支援する団体等の地理情報を追加し、データベースに一元化することにより、地域を抽象的ではなく可視的に捉え、市内における住宅政策と福祉施策との連携のための分析・解析や、市民に対して情報提供できるよう検討する必要がある。

### 3 まちづくり施策との連携のあり方について

#### (1) 川崎市における市民主体の住まい・まちづくりの位置付け

川崎市新総合計画の基本政策では、市民が暮らしやすい潤いのある住環境整備に向けて、良質な居住環境の確保や、市民主体のまちづくりへの支援に取り組むことを掲げており、また、市民参加による地域主体のまちづくりを進めるため、地域の課題を発見し、解決できる区役所づくりを推進することを掲げている。

川崎市自治基本条例では、区役所をこれまでの地域における行政サービスの総合窓口としての拠点だけでなく、地域社会の課題を解決するための市民の参加と協働の拠点としての機能を位置付けている。

#### (都市計画マスタープラン)

市が主体となって、市民全体のまちづくり活動支援の仕組みづくりに向けて、まちづくり局と区役所が連携して取り組んでおり、また、市民主体の（仮称）川崎市地区まちづくり育成条例の策定を支援し、地区計画等の法定計画等の制定や密集市街地における住環境改善などにつなげる、誘導型、修復型のまちづくりの仕組みづくりに努めている。さらに、市民が協働して行う地区計画等におけるまちのルールづくりの活動を支援し、住民の合意によるきめ細やかなルールに基づく、開発行為や建築行為に伴う紛争の未然防止の仕組みづくりをめざしている。

また、市が住環境や景観、安全といった市民の住みよいまちをつくりたいという意向や相談を受け止め、まちづくりの初期段階から住民の発意による地域のまちづくり組織の設立を支援している。

#### (川崎市住宅基本計画)

人口の右肩上がりを前提とした「開発型まちづくり」から、地域的な環境支援や個性を大切にし、暮らしやすさや地域の安全性など身近な環境改善を優先する「地域・市民主体のまちづくり」への転換が問題となっている。また、こうした地域主体・市民主体の取組を推進するためにはそれを支える仕組みの充実や市民にとってより身近な区との連携、まちづくりにおける区の役割の拡大が必要である。

2005（平成 17）年 3 月に改定された川崎市住宅基本計画の中で「地域の個性をいかした市民主体の住まい・まちづくりの推進」を施策の一つとして掲げており、地域の自主的な住まい・まちづくりへの誘導、支援の推進は重要である。

#### (2) 街なか共生の住まいづくりと身近な環境改善

地域の活性化やコミュニティ形成において、「参加と共生」の住まいや暮らしづくりが重要な課題となっていることから、例えば、定期借地型、定期

借家型コーポラティブハウス、コレクティブハウジング、グループリビング、環境共生住宅など、これら新しい住まいづくりについて、公社等によるモデル的事業の取組を含め、地域の個性を活かす街なか共生のモデル住宅などの展開が大切であるので、将来的には地域での住まいづくりの担い手の育成について誘導・支援する。

また、住まいづくりやまちづくりに関するルールづくりや敷地の有効利用に向けた共同化、協調化等の取組、住宅更新時における生活道路との一体的整備（狭あい道路の拡幅等）や敷地内の緑化、省エネ促進など、個々の住まいづくりにあわせたよりよい住環境づくりの取組を誘導・支援する。

身近な地域のまちづくりや住宅事業を推進する際には、市民にとって身近であり、日ごろから地域の実情やニーズを把握しやすい区との連携を強化し、区のまちづくりとの整合を図りつつ、区との共同による計画策定や事業の実施など連携を進め、地域の実情やニーズに応じた市民主体の総合的なまちづくりの推進を図る。

### (3) 地域の「まちづくり計画」策定等への支援・連携

市民が主体的に行う身近な地区のまちづくり活動を支援するためには、地区の個性に応じて、市民が自らまちを育むことが必要であり、また、まちの芽生えから地区に定着するまで、総合的に進めていく仕組みが求められている。そこで、市民発意のまちづくりの提案を受け止める制度やルールなどを整備する「(仮称)川崎市地区まちづくり育成条例」の検討を進めており、現在、条例化に向けてまとめているところである。

現在、武蔵小杉駅周辺地域では、駅を中心とした再開発により、人口増加や景観の変化が著しいため、新たに取り組むべき課題が発生してきている。このような状況の中で、地域づくりや課題解決に取り組む市民活動が活発化し、まちが生まれ変わることを契機に誕生したNPOが、地域住民、町内会・自治会、市民活動団体、企業等の主体に対して、横断的な連携を図り、まちの維持・発展を支える仕組みづくりや活動支援に取り組んでいる。

このような、市民が身近な地域において、その魅力づくりや課題解決をめざし、自主的にまちづくりの活動を行おうとする際に、そうした活動の組織づくりやその活動を支援するための相談、支援体制を整備する。

市民が主体となって活動している組織や団体に対する支援施策は、「出前講座」、「かわさき市民公益活動助成金制度」、「まちづくり公社コンサルタント派遣事業」など既存支援施策があるが、まちづくりに対する関心や興味を持ち始めた個人や少人数の方々などに対しての支援として、NPO団体等との連携による住環境情報の提供を行うことで、まちづくりに関する普及啓発による支援を図ることが必要である。

また、地域・地区において活動している既存の地区組織やNPO団体等の

まちづくり等に関する活動内容を把握し、住環境の情報提供等ができ、区役所や関連組織との連携ができるよう、行政が活動の支援者として、市民のニーズに的確に対応した住まい・まちづくりが進められるような仕組みづくりが必要である。(図3、4)

## 4 耐震施策との連携のあり方について

### (1) 耐震施策との連携、推進

#### (耐震改修促進計画の推進)

建築物の耐震改修の一層の促進を図るため、建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（以下「耐震改修促進法」という。）が 2006（平成 18）年 1 月に施行され、国の基本方針において、全国の住宅の耐震化率を現状の 75%から、2015（平成 27）年までに 90%にすることを目標とすること、「都道府県耐震改修促進計画」において、可能な限り建築物の用途ごとに目標を設定することなど、具体的な耐震化の目標を設定すべきであること等が定められており、公営住宅等の耐震化についても当該計画に盛り込むことが重要であると示されている。また、市町村についても、計画的な耐震化を促進するため、計画策定が求められている。

こうした趣旨を踏まえ、2007（平成 19）年 4 月に川崎市耐震改修促進計画を策定し、住宅及び特定建築物の耐震化について、平成 27 年度までに耐震化率を 90%にすることを目標とした。

#### (住生活基本計画の推進)

住生活基本法が 2006（平成 18）年に制定され、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）が策定された。

その計画では、分野別に施策を掲げており、その中の 1 つの目標である「良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承」をするため、住宅の品質又は性能の維持及び向上が掲げられており、目標達成の状況を示す成果指標が示された。

また、住生活基本法では都道府県計画も、法令上位置付けており、神奈川県は神奈川県住生活基本計画を策定し、住生活基本計画（全国計画）と同様な指標を示している。

#### (公営住宅ストック総合活用計画の推進)

2001（平成 13）年 3 月に「木造住宅や簡易耐火住宅及び浴室が設置していない耐火住宅等のストックの早期更新」、「高齢者の居住に配慮した仕様・設備をもつ住宅ストックの拡充」、「昭和 37～47 年に供給されたストックの更新に係る事業量の平準化」等を課題として、川崎市公営住宅ストック総合活用計画を策定し、推進を図ってきた。

事業の進捗状況や社会経済情勢等の変化を踏まえ、また、耐震改修促進法改正等により、市営住宅の耐震性の確保に向けた基本的な考え方を位置付けるため、2007（平成 19）年 2 月には川崎市公営住宅ストック総合活用計画を策定した。

## (2) 今後の耐震施策の課題、方向性

### (民間建築物の耐震化にかかる普及・啓発)

今後、発生が予想される地震に備え、既存民間建築物の耐震性の向上を推進するため、建築物の所有者、管理者、建築技術者等に対して、今後も継続的に耐震診断や耐震改修等の必要性について普及・啓発を行うことが必要である。

また、市民が安心して耐震化に向けて取り組むことができるように、良質な性能、住環境及び居住サービスを備えた住宅ストックの形成及び活用が重要であり、その多様な居住ニーズを適切に実現させるため、地域に密着した技術者や施工者等の育成や工法・価格等の情報提供など健全な住宅市場の環境整備や、居住環境を含む住宅ストックの「質の向上」が重要である。

さらに、住宅市場で良質な住宅が正当に評価され、消費者の利益の保護となるような仕組みづくりも今後検討が必要である。

### (耐震相談窓口の充実)

- ・(財)川崎市まちづくり公社ハウジングサロン、NPO住宅相談コーナーで行っている住宅のバリアフリー化、耐震化、マンションの大規模修繕などの住宅全般に関する相談を、引き続き専門家やNPOなどと連携を図り、相談支援体制を充実させる。
- ・窓口相談、現地相談、セミナーの開催等を充実させ、また、改修工事費についてお困りの方々に、公的資金融資制度及び各種助成制度の活用を促し、総合的な相談体制を図り、利用件数を増やす方策を検討するとともに、市民の自主的なまちづくりを支援する。
- ・マンション耐震支援施策については、阪神・淡路大震災や新潟中越地震等の被害状況から、住宅の安全性に対する関心が高まっており、マンション耐震診断費用補助制度や住宅相談に対する問い合わせが増えていることから、専門的な相談に対応できる相談体制の見直し、耐震診断費用助成制度、耐震改修工事等事業助成制度による耐震診断から耐震改修までの耐震化の推進を図る。

### (耐震パンフレット等の配布)

- ・制度利用者への手引きに関するパンフレットなどを相談窓口へ備え、配布しているが、市民に対して、利用制度のあらましがわかるパンフレットを作成し、情報提供により普及活動に努める必要がある。
- ・特に木造住宅耐震支援についての普及、啓発活動は、「市ホームページ」や「市政だより」への掲載、「制度の御案内」を相談窓口で配布しているが、さらに制度普及を行うため、啓発手法の検討が必要である。

### (支援制度説明会やセミナー等の開催)

- ・住宅のバリアフリー化や耐震化のリフォームについて、興味を持っていたり検討していたりする方を対象に、リフォーム事例集を教材として、良質

な住宅のバリアフリー化や耐震化のリフォームを支援するセミナー及び相談会を開催した実績があるが、自治会やサークル活動などの小規模な団体を対象とする、防災や耐震など安全・安心な暮らしを守るための啓発活動、情報提供を行う出前説明会の開催や、居住環境の改善が必要な地域への積極的な取組も必要である。

(マンション耐震改修費用助成制度による耐震化の推進)

- ・分譲マンションの耐震診断や耐震改修等の対策工事は、区分所有者による管理組合での合意が必要となり、価値観の違う多くの区分所有者が合意することは必ずしも容易ではない。また、地震による倒壊が生じた場合、マンションの居住者だけでなく、周辺への影響も予測されることから管理組合による耐震対策を支援する環境整備を図る必要がある。
- ・そこで、耐震改修の促進を図り、もって震災に強いまちづくりを推進するため、旧耐震設計基準に基づき設計された分譲マンションで、耐震診断の結果耐震改修が必要と判断され、耐震化促進法の認定に基づく耐震改修設計及び改修工事を行う場合に、耐震診断から耐震改修まで当該マンション管理組合に対し費用の一部を助成し、積極的に耐震化の推進を図ることが重要である。

(マンション管理組合登録制度の普及)

- ・分譲マンションの適切な維持管理を行うためには、管理組合が管理規約改正や大規模改善などさまざまな課題に対して、疑問を解決する必要がある。そうしたマンションの管理組合を支援し、法改正などの最新情報や講習会などの情報提供等を行い、管理組合と連携し、登録制度の普及に努め、良質な住宅ストックの蓄積と住環境の形成を図る必要がある。



## 5 住宅セーフティネットにおける公的賃貸住宅等施策のあり

### 方について

住生活基本法において、低額所得者、高齢者等の住宅の確保に特に配慮を要する者に対して、居住の安定の確保を図ることが基本理念として位置付けられた。また、市場重視や既存ストックの有効活用の重要性が位置付けられており、居住の安定の確保を推進するには、公営住宅のセーフティネット機能の強化にあわせて、公営住宅を補完する公的賃貸住宅や民間賃貸住宅における枠組みの充実を進め、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っていく必要がある。

住宅困窮者については、低額所得者、被災者、高齢者、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（以下「住宅確保要配慮者」という。）と幅広く対象とし、施策の基本理念を明確化するとともに居住の安定の確保のための基本的施策を講ずべき旨規定している。

また、障害者、ドメスティック・バイオレンス（DV）被害者、犯罪被害者など住宅に困窮する方々が多様化する中で、公的賃貸住宅の公平かつ的確な提供のみならず、民間賃貸住宅の活用を含め、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築・機能向上を図る施策を適切に講じていく必要がある。

子育て世帯に対する住宅政策として、ゆとりある住宅の確保の支援や職住近接の推進など、居住環境の整備により子育てを支援することは重要である。

公的賃貸住宅においては、公営住宅等における多子世帯等の優先入居、特定優良賃貸住宅や都市再生機構によるファミリー向け賃貸住宅の供給支援を図るとともに、持家層に対しても住宅ローン減税や住宅金融支援機構の証券化支援事業等による住宅取得の支援などと連携を取りながら、居住の安定の確保に向けた取組も考えられる。

住宅セーフティネットへの対応として、川崎市住宅基本条例第2条に「すべての市民が安心し、ゆとりを持って、共に住み続けられる活力ある地域社会の実現」を掲げており、この基本理念を実現するため、住宅基本計画の基本目標の一つである「高齢者、障害者、外国人、子育て世帯など、だれもが安心して地域で住み続けられる居住の安定」によって、世帯属性に関係なくだれもが、一定の居住水準以上の住宅で、安心して地域で住み続けられるよう誘導・促進施策を図る必要がある。

#### (1) 住宅セーフティネットの再構築（図5）

##### （公営住宅の役割）

高齢者、障害者、子育て世帯、被災者等も含めた低額所得者などの真に住宅に困窮する方々に対して、公営住宅を的確に供給する必要がある。しかし

ながら、将来の人口減少や財政運営の要請から、市営住宅の大幅な戸数拡大は難しい状況にあるため、公営住宅を限られた資源として、公正かつ適切に活用し、一層有効に住宅セーフティネットとして機能するよう制度や運用の見直しを図る必要がある。

最近における公営住宅の応募倍率を見ると、十数倍を超えるほど高くなっており、多数の希望者が入居困難な状況となっている。

今後は、入居者の居住の安定確保にも十分配慮した上、困窮状況を項目ごとに評価し、点数化してポイントとして加算し、ポイント数の高い世帯を数値化するシステム（ポイント制度）の導入、定期借家（期限付き入居）制度の活用、入居継承が認められる対象を配偶者等最小限の者に限定、収入超過者の家賃を引き上げ5年以内に近傍同種家賃となるような措置など積極的な検討が求められる。

事業主体の判断による入居承継の対象範囲の厳格化が推進するよう、現行の運用基準を見直し、原則として、高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者に限る優遇措置を行う必要がある。

災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等については、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅の活用、資金貸付け等による被災者の居住支援などの施策の連携が必要である。

市営住宅の建替えに伴う福祉施策との連携については、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された住宅、生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援を行う高齢者世帯向け住宅であるシルバーハウジング及び車いす住戸の供給、並びに社会福祉施設等との併設などを引き続き推進する。

また、市営住宅の空住戸の活用では、知的障害者、精神障害者等が地域で自立した生活を営む場を提供する社会福祉法人等の「グループホーム事業」など、地域の実情に応じたまちづくりを推進するため、引き続き福祉部局との連携を図っていく必要がある。

最近における社会的弱者の多様化を踏まえ、地域の実情を反映しつつ、公営住宅を供給・活用できるようにしていくことが必要である。

（地域優良賃貸住宅等の公的賃貸住宅の役割）

住宅確保要配慮者に応じた優良な民間賃貸住宅の供給を誘導、促進する施策を行う必要がある。

高齢者や子育て世帯向けの賃貸住宅の供給促進、その他必要な施策については、UR賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅などの公的賃貸住宅の既存ストック改善、改修など、供給量を確保するとともに、有効活用を通じて施策連携を図る必要がある。

高齢者、障害者、子育て世帯等については、バリアフリー化されていない賃貸住宅、高齢者等の入居によるトラブルの危惧を理由とする入居制限など

により、自ら住宅を確保することが難しい世帯に対して、高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、地域優良賃貸住宅などバリアフリー化された適切な規模、構造を有する公的賃貸住宅を提供することが課題となっており、今後の施策展開が重要であると考えられる。

公的賃貸住宅の役割として、まず、公的賃貸住宅へ公営住宅の収入超過者などの入居を誘導することで、真に住宅に困窮する人々が市営住宅に入居できるような体制づくりを検討する。

高齢者に対しては、引き続き、バリアフリー化された適正な規模、構造を有する地域優良賃貸住宅（高齢型）を新規供給し、高齢者の居住の安定確保による良質な賃貸住宅の供給を図る必要があるが、供給戸数が少ないため認定事業者に対して住戸の面積要件の基準を一部引き下げる等、供給の誘導促進による対応をするとともに、入居者年齢資格要件を現行の65歳から60歳へ引き下げることや、見守り保証制度の導入検討など整備基準の見直しが必要である。

障害者については、特定優良賃貸住宅は入居資格要件として所得額が定められているが、所得計算されない収入が多く、入居資格要件を満たさないことがあるため、収入基準の緩和など入居に対する配慮が必要であり、多くの障害者世帯が入居できるようオーナーへ理解を求めるとともに、今後はさらに柔軟な制度検討が必要である。地域優良賃貸住宅（一般型）については、オーナー、入居者、支援団体、専門家などが共同し、計画の初期段階から参加して、入居する障害者の特性に応じて個別に計画する住宅の供給方式の取組について検討する必要がある。その場合、身体的な障害者への対応範囲の拡大を図るため、高齢者も入居対象とすることの検討が必要である。

子育て世帯については、特定優良賃貸住宅の入居世帯の6割以上が子育て世帯となっており、また、入居資格についても全住戸のうち、約25%が収入基準の緩和を適用しており、収入分位の下限以下の世帯でも入居可能となっている。しかしながら、公的賃貸住宅とはいえ、民間事業者が運営しているため、契約家賃の見直しを含め、施策検討の見直しが必要である。

（民間賃貸住宅の役割）

民間賃貸住宅においては、高齢者等が安心して住み続けられる居住施策として、賃貸住宅の入居の円滑化を図るため、平成18年から高齢者等の民間住宅への入居の円滑化と安心できる賃貸借関係の構築を支援する「あんしん賃貸支援事業」を実施し、さらに、高齢者等で保証人が見つからない方々に保証人の役割を担い、不安を軽減し、入居の機会の確保と安定した居住の継続を支援する「川崎市居住支援制度」により居住支援の拡大を図り、民間賃貸住宅での入居等の制限を受けている子育て世帯・高齢者世帯・障害者世帯等に対して、入居等の機会が平等になる施策を行い、普及啓発に努めることが必要である。

また、高齢者について、「高齢者の居住の安定確保の促進に関する法律」に基づく、高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅など入居制限を受けない住宅供給がされており、こうした制度の普及、誘導や住宅困窮者への対応について検討する必要がある。

（民間賃貸住宅に対する家賃補助）

民間賃貸住宅に対する家賃補助については、公営住宅の入居資格がありながら高い応募倍率のため公営住宅に入居できない人々に対する手当て等の観点から、導入すべきであるとの議論はあるものの、施策対象や補助の基準、運営体制の整備、財政上の負担等の問題点や、住宅の質の向上に寄与しないのではないかなどの課題が多いため、国の動向等を見ながら検討する必要がある。

（福祉部局との連携）

世帯属性に関係なくだれもが、一定の居住水準以上の住宅で、安心して地域で住み続けられ、また、高齢者等が安心して暮らせるための地域づくりを行うためには、地域における課題解決に向け、地域特性に配慮した在宅サービス等の提供体制の構築やさまざまな相談窓口の充実などができる環境づくりが重要である。

高齢者支援施策においては、居住の安定供給というハード面だけではなく、ソフト面において、特に高齢者の入居に伴うトラブル防止や生活支援については、賃貸住宅のオーナーが安心して高齢者に住宅を賃貸できるよう、見守りサービスの取組による検討が課題であり、導入するに当たっては一部受益者負担が必要となるので、十分な検討を行い、家賃補助と見守り支援制度との効果的な支援の配分、検討が必要である。

あわせて、ひとり暮らしに対する支援や生活支援サービスなどの福祉部局との連携による支援（受け皿の確保）が重要であり、現行の福祉施策を活用するとともに、高齢者等の生活相談体制について、住宅部局と各区支援窓口や地域包括支援センターを中心に緊密な連携を行い、また、地域コミュニティの形成に多大な影響が懸念されるので入居の際には配慮が必要である。

障害者支援施策においては、入居者である障害者の種別や程度などを問わずできるだけ身近な地域で相談支援を行い、必要に応じて障害者支援生活支援センター等の関係機関と連携することで入居者ニーズへの対応が必要である。

障害者が住み慣れた地域において自立した日常生活を送ることができるようにするとともに、誰もが安全で快適に生活が送られるよう地域での交流や啓発・広報活動への参加を推進し、既存住宅をその障害に適するように行う改良工事や在宅生活での動作に必要な自立促進用具の設置に必要な費用の一部を助成する制度など取組を推進する必要がある。

## (2) 住宅セーフティネットとしての新たな活動組織等の育成支援

住宅確保要配慮者に対して、現在の住宅市場では適切なサービスが受けられていない部分があるため、安定した居住の確保を図るなどの住宅セーフティネットの必要性がうたわれている。また、良好な居住環境の形成は、個々の良質なストックを提供するだけでは実現できなく、防災、福祉、環境、都市構造などさまざまな分野が居住環境にはかかわっており、地域のコミュニティや街並み形成にも大きな影響を及ぼしている。

今後、住宅セーフティネットを機能させるためには、公・民の中間的な立場の活動組織等が必要である。第一に、住宅や住環境の情報提供や在宅サービスの提供、高齢者向け住宅等の供給など、地域の個性を活かす各分野における活動組織、第二に、地域の課題解決に貢献するコーディネーター的な役割を持つ活動組織等が考えられる。このような活動組織等を住宅政策上位置づけ、仕組みづくりについて検討することが重要である。

良質な性能、住環境及び居住サービスを備えた住宅ストックを形成することや、既に形成されている住宅ストックを活かすことが重要である。さらに人々の価値観が大きく変わって多様化しており、その多様な住居ニーズを適切に実現させるための住宅市場の環境整備が重要である。

また、住宅市場で良質な住宅が正当に評価され、消費者の利益を保護する施策を講じることも大切である。

## まとめにあたって

川崎市では、各分野の施策が全市、行政区、中学校区という三層制の圏域を基礎として展開されている。

一方、市民の生活を側面で支え、課題解決に対応するなどの役割を持つ団体（集まり）は、住んでいる地域を単位とした町内会・自治会などの地域型コミュニティやテーマ別に活動している市民活動団体・NPOなどのテーマ型コミュニティが存在している。

少子高齢化の進展や社会経済情勢等の変化などにより、地域社会での人と人とのつながりが脆弱化している中で、地域での課題は、生活している高齢者、障害者、子育て世帯等を対象とした多種多様な分野にわたっており、その解決にあたっては、分野別・横断的にさまざまなコミュニティがかかわっている。

住み慣れた地域での生活課題も多様なことから小学校区あるいは中学校区を単位とした新たな（地域）ネットワーク化されたコミュニティの形成が必要である。

このような組織化された地域において、地域課題の解決に取り組むNPO、ボランティア、事業者、市民は、各々が活動を支え合う担い手である。

さらに、地域での課題を共有しながらその解決に向けて合意を形成しつつ、コミュニティに関する情報（活動目的・体制・活動状況等）の集約・公開などができる活動相互のコーディネートなどを行う機関（場）を設置し、協働できる仕組みづくりも重要である。

このような市民主体の地域単位（エリア）で管理運営（マネジメント）することによって、地域のさまざまな団体が連携して主体的に課題解決に取り組むことで市民の力が発揮され、個々の知識やノウハウである知的資産を蓄積し、利活用することによって、地域の価値を時間とともに向上させる仕組みづくりを構築することにより、満足度の高い地域づくり・まちづくりが進むと考えられる。

今後、川崎市において本答申を十分活かし、施策の具現化や推進体制づくり等に取り組み、住宅政策における関連施策の連携を図っていくことを望むものである。

# 資料編

## (1) 参考資料

図1 日常生活圏域の考え方

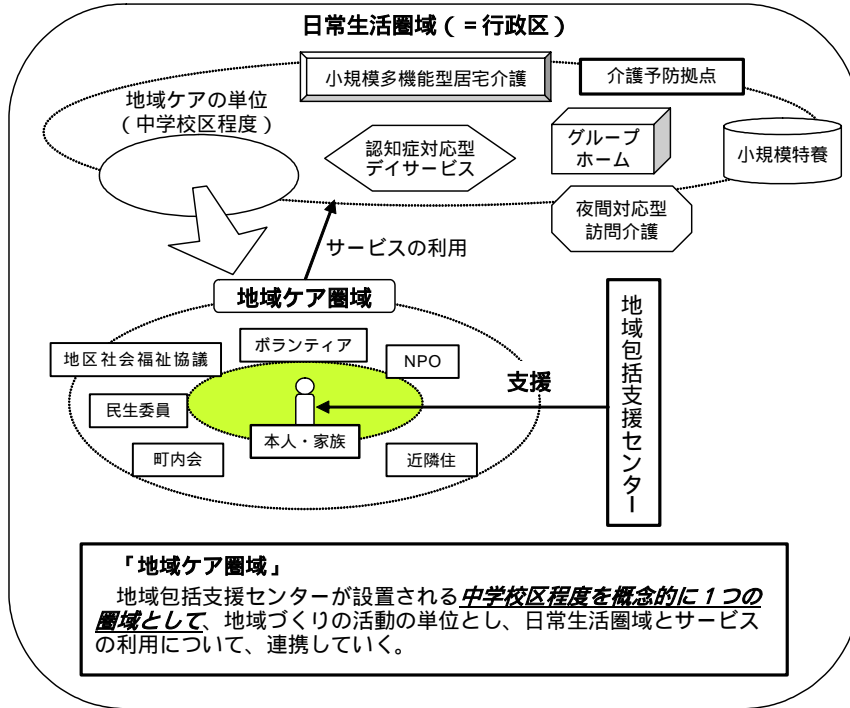


図2 高齢者の住環境をめぐる福祉施策と住宅施策の整理

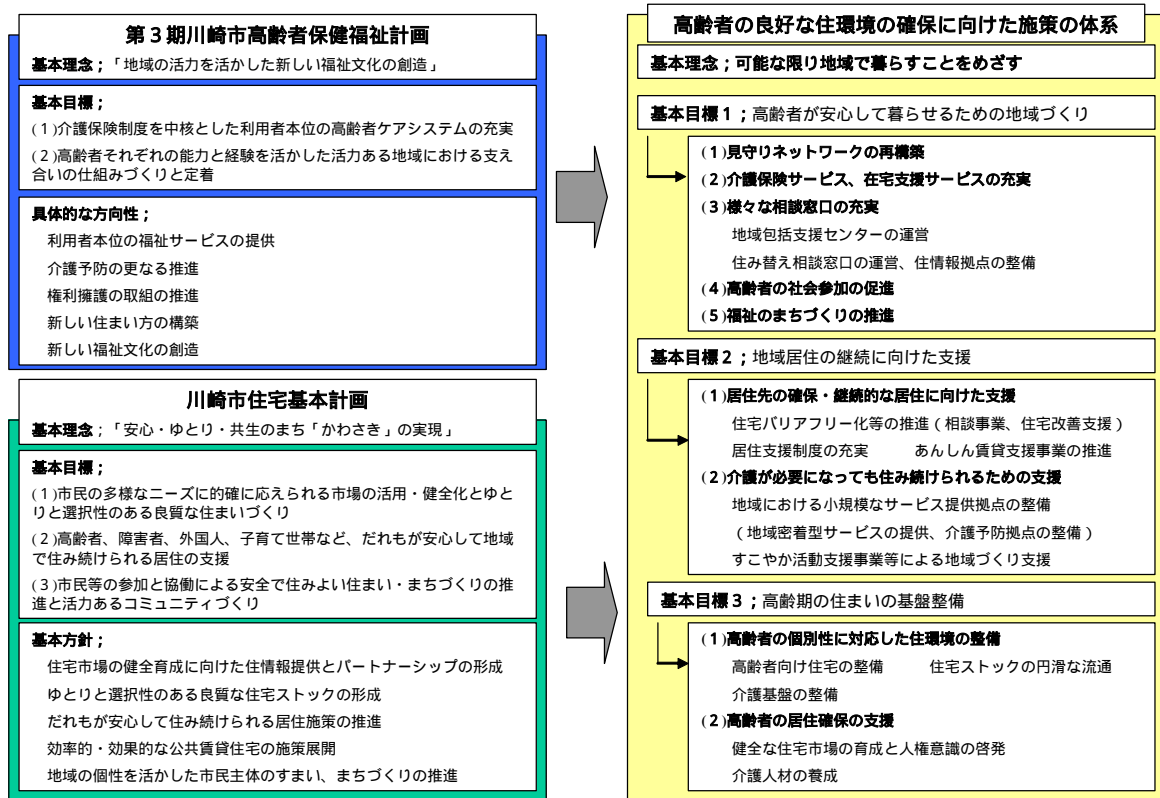


図3 市民からみたまちづくりの流れ

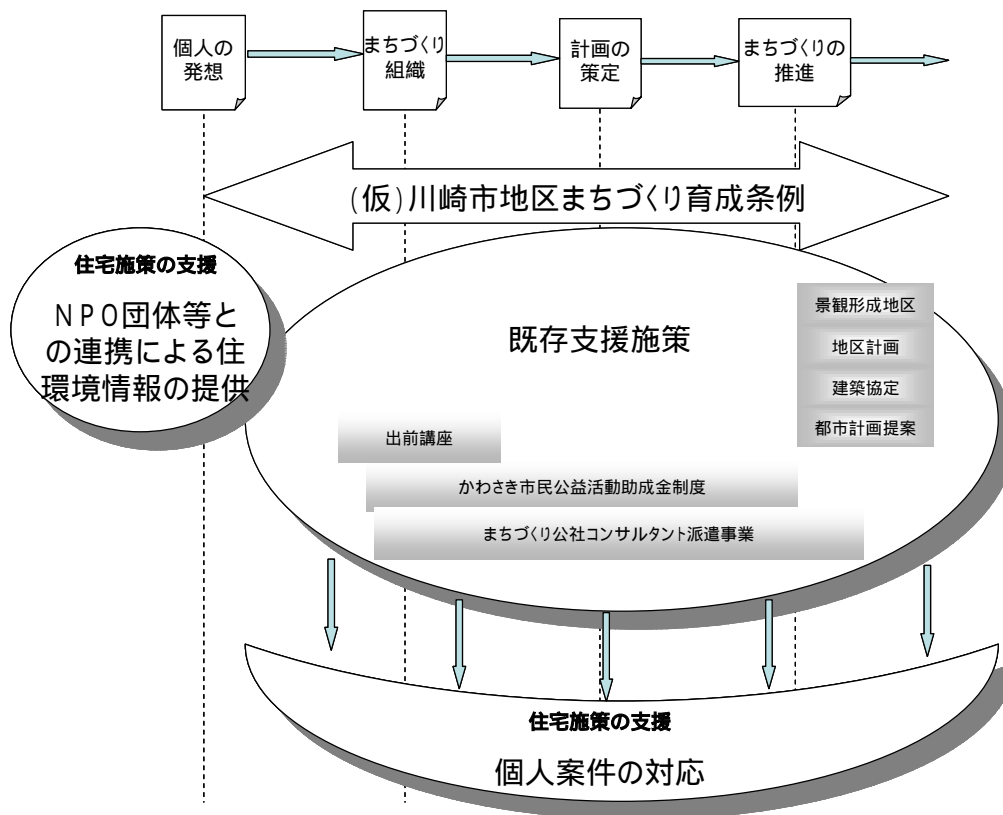


図4 区役所・住民・NPO等連携図

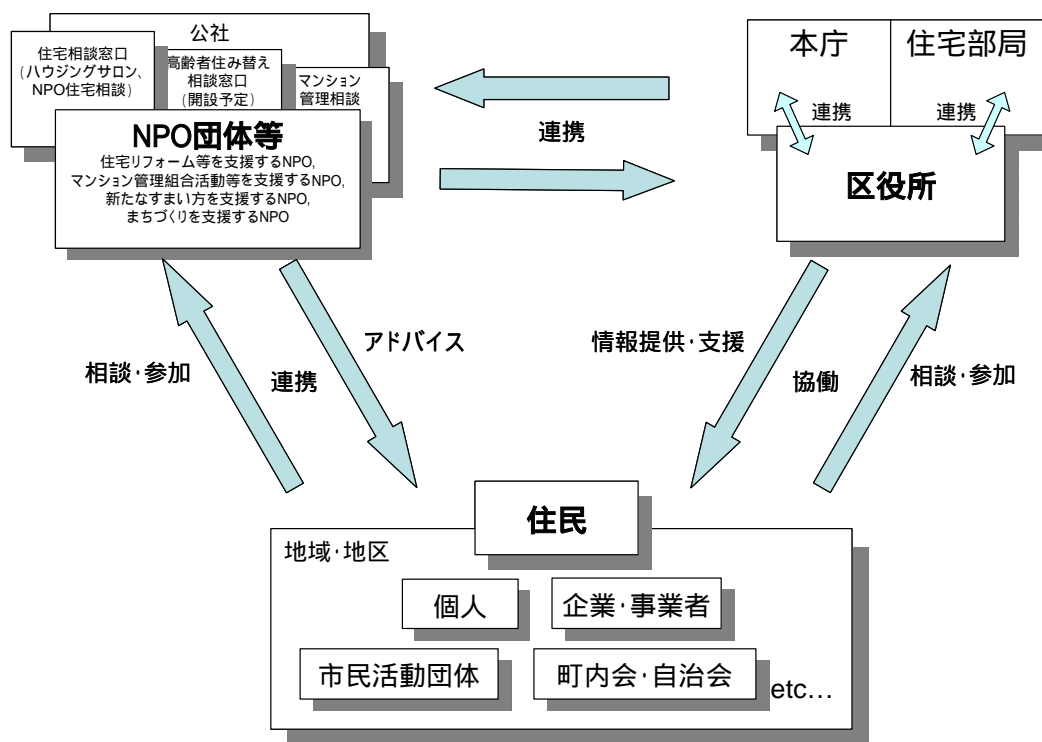
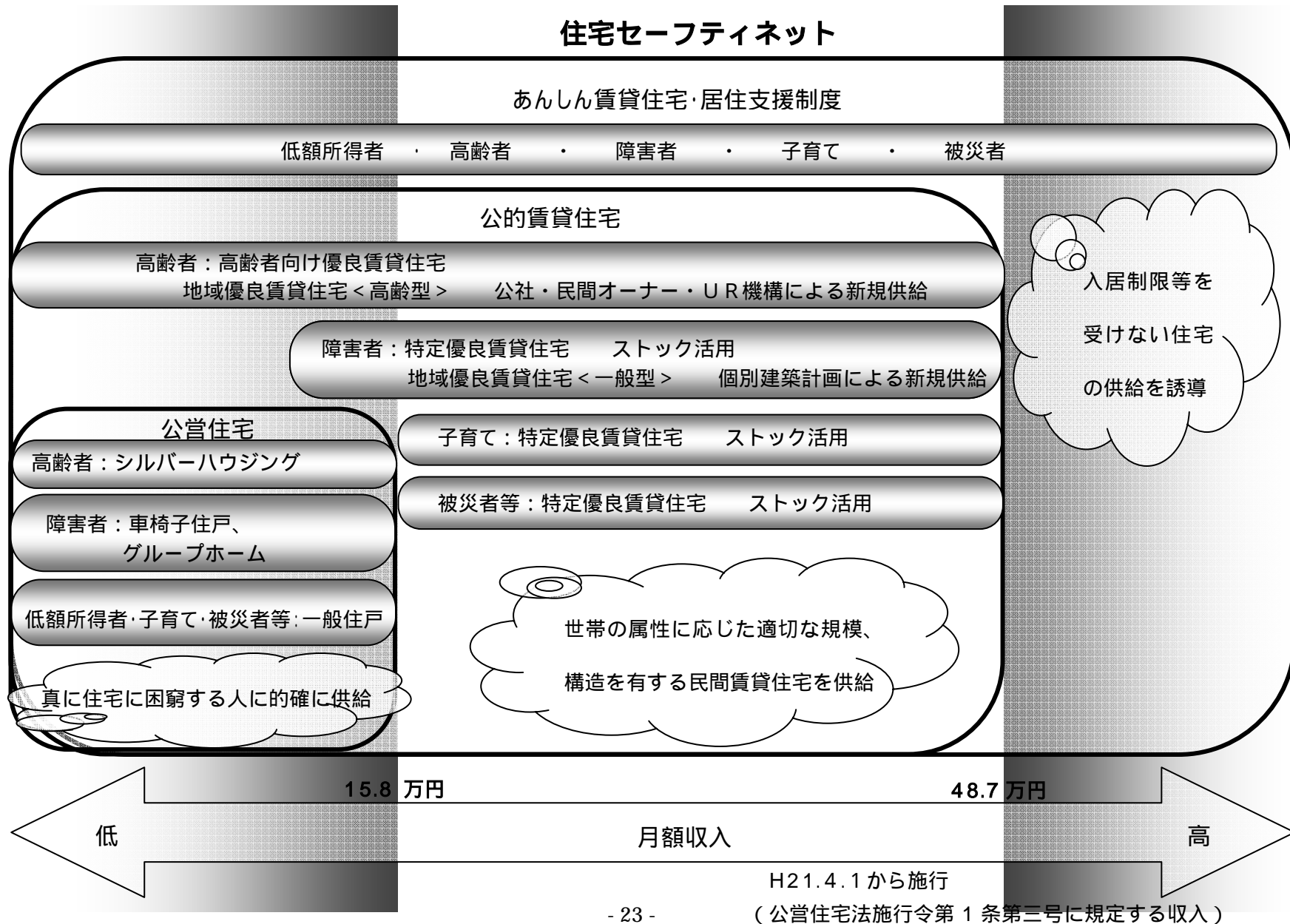


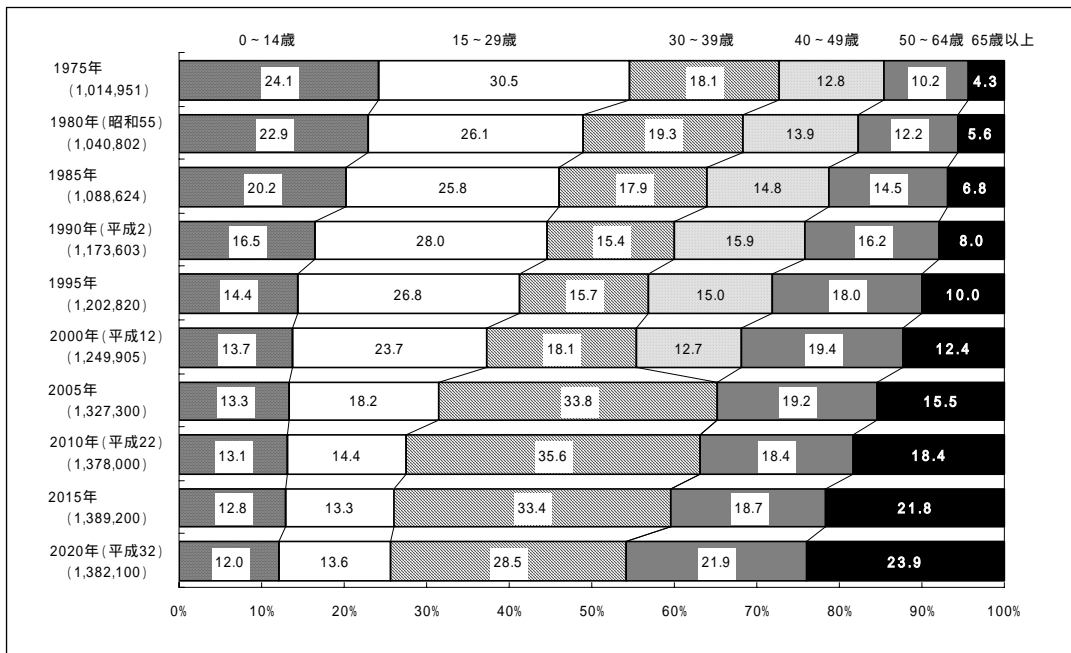


図5 住宅セーフティネット



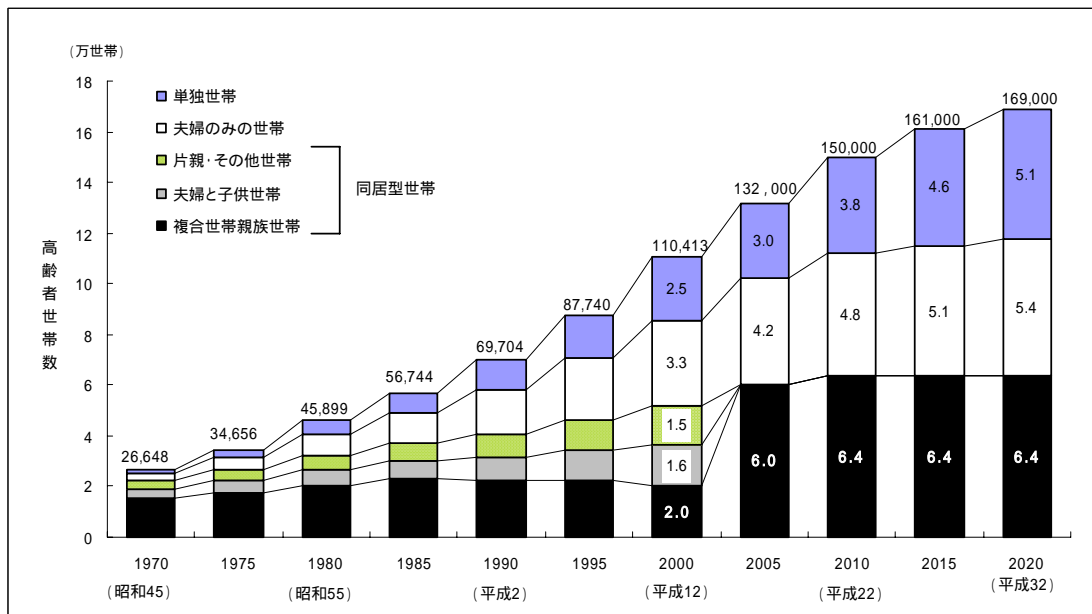
資料1 人口・世帯の状況

- ・最近 30 年間の変化を見ると、65 歳以上の老年（高齢者）人口比率を一貫して増加傾向にあるが、14 歳以下の年少人口比率は一貫して減少傾向にあり、少子高齢化が着実に進行している。



資料：国勢調査（2005 年以降は推計による参考値）。2005 年以降の第 3 区分は 30～49 歳。

- ・高齢者世帯数は全体として増加傾向にあり、特に単独世帯数及び夫婦のみの世帯の増加が著しく、高齢者のみの世帯の割合が増加している。



資料：国勢調査（1970（昭和 45）年～75（昭和 50）年は普通世帯 80 年以降は一般世帯。2005（平成 17）年は推計による参考値。）

- ・高齢化率は、南部地域（川崎市、幸区）において比較的高く、中・北部地域（中原区、高津区、宮前区、多摩区、麻生区）において比較的低い。
- ・全高齢者のうち、要支援以上の高齢者は、約 15.5%である。

表 市内高齢者人口等一覧表

（平成 18 年 10 月 1 日現在）

	総人口	65 歳以上	高齢化率	要支援以上高齢者数	全高齢者に対する割合
川崎市	1,332,654	201,339	15.11%	31,116	15.45%
川崎区	209,443	39,135	18.69%	6,173	15.77%
幸 区	145,469	26,202	18.01%	4,128	15.75%
中原区	211,325	28,760	13.61%	4,541	15.79%
高津区	202,843	26,614	13.12%	4,015	15.09%
宮前区	208,727	27,501	13.18%	3,802	13.82%
多摩区	198,835	27,809	13.99%	4,295	15.44%
麻生区	156,012	25,318	16.23%	4,162	16.44%

資料：川崎市健康福祉局。人口は住民基本台帳と外国人登録を基本に集計。

- ・要介護等認定者数（40 歳以上 65 歳未満の第 2 号被保険者を含む。）は、32,449 人であり、要介護別の人数は次のとおりである。

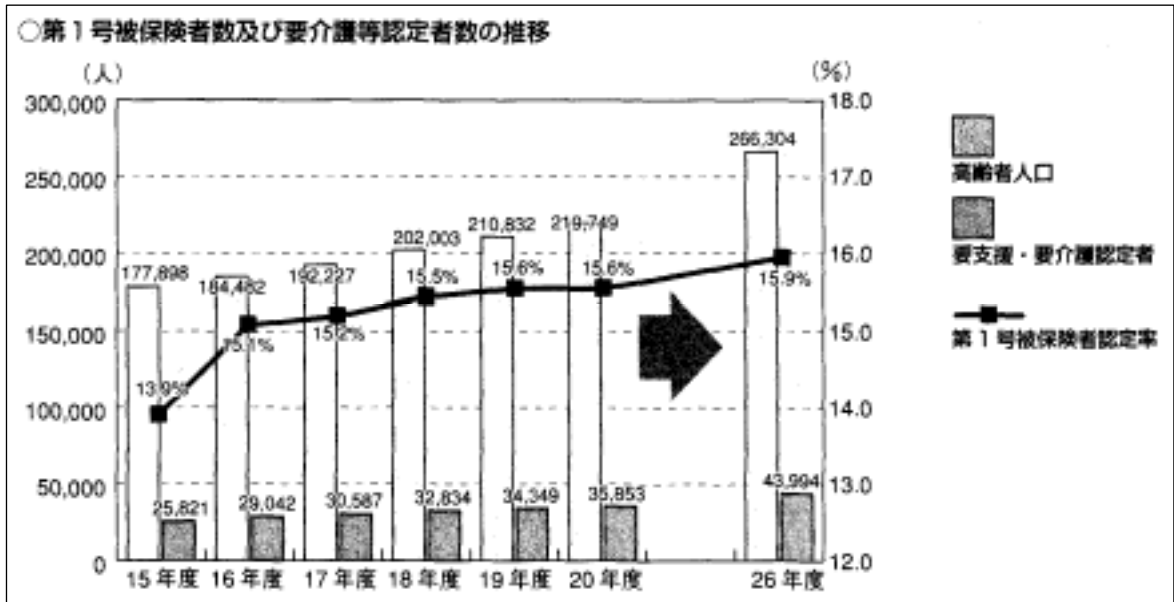
表 市内要介護等認定者数

（平成 18 年 10 月 1 日現在）

	経過的 要介護	要支援 1	要支援 2	要介護 1	要介護 2	要介護 3	要介護 4	要介護 5	合 計
川崎市	2,116 (6.5%)	2,070 (6.4%)	1,891 (5.8%)	9,208 (28.4%)	5,269 (16.2%)	4,501 (13.9%)	3,861 (11.9%)	3,533 (10.9%)	32,449 (100%)
川崎区	340	347	323	1,893	1,013	946	838	710	6,410
幸 区	273	253	296	1,197	689	623	506	474	4,311
中原区	291	315	268	1,250	822	664	604	484	4,698
高津区	285	287	305	1,240	630	542	521	408	4,218
宮前区	275	238	229	1,123	692	558	470	432	4,017
多摩区	398	323	214	1,245	694	626	488	495	4,483
麻生区	254	307	256	1,260	729	542	434	530	4,312

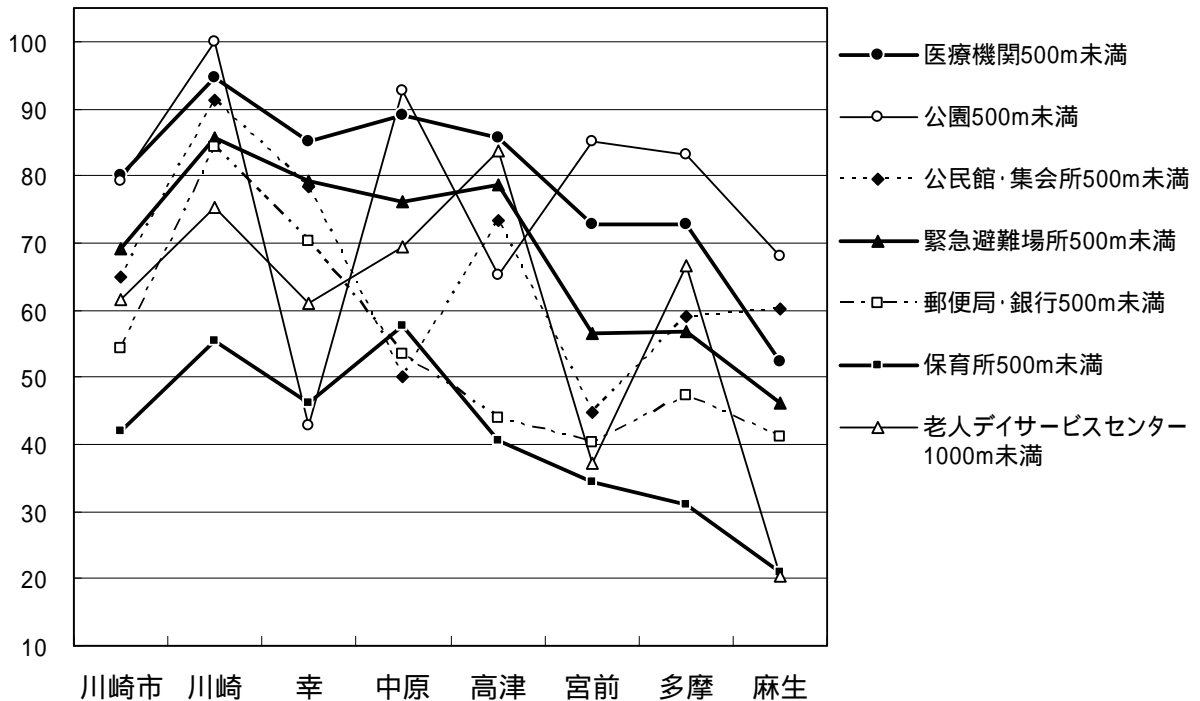
資料：川崎市健康福祉局。

・要介護等認定者数は、平成 26(2014)年度には 43,994 人となり、平成 18 年度の 35%増と推計している。



資料：第3期介護保険事業計画・高齢者保健福祉計画

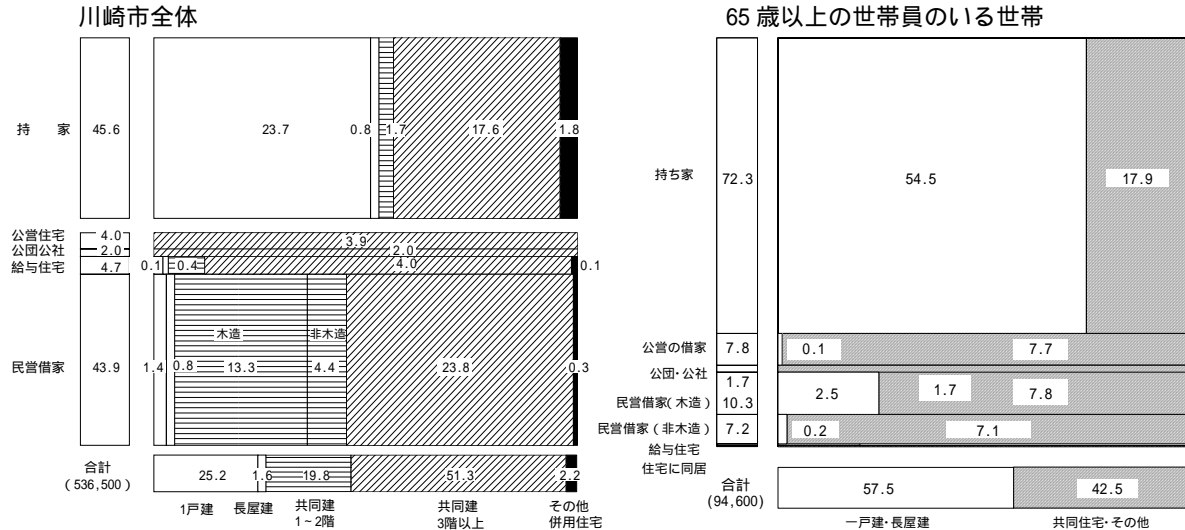
・高齢者世帯と生活関連施設（医療機関、公民館・集会所、郵便局・銀行、老人デイサービスセンター等）との立地状況は、南部地域のほうが北部地域より比較的近い傾向がある。



資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

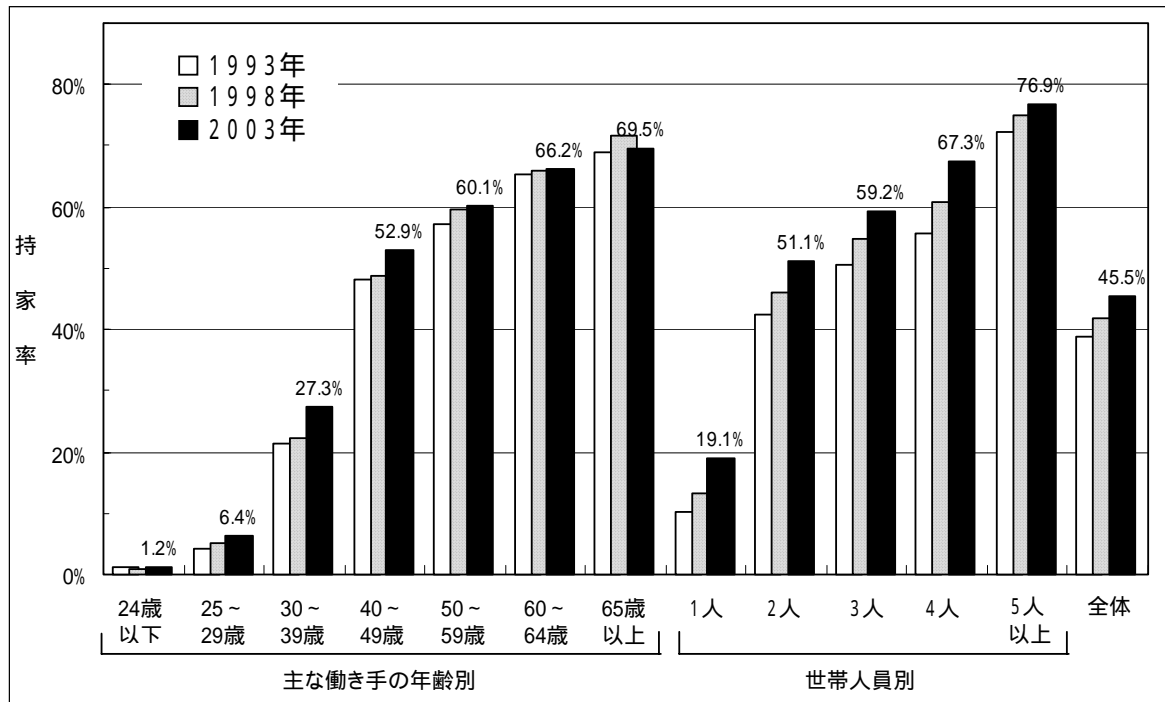
資料2 世帯と住宅の状況

- ・市全体では、持ち家率よりも借家率が高いが、高齢者のいる世帯では、持ち家率が高く、約7割が持ち家に住んでいる。
- ・高齢者のいる世帯の2割弱が民間の借家に住み、1割弱が公営住宅に住んでいる。
- ・高齢者のいる世帯の半数以上が持ち家の一戸建・長屋建に住んでいる。



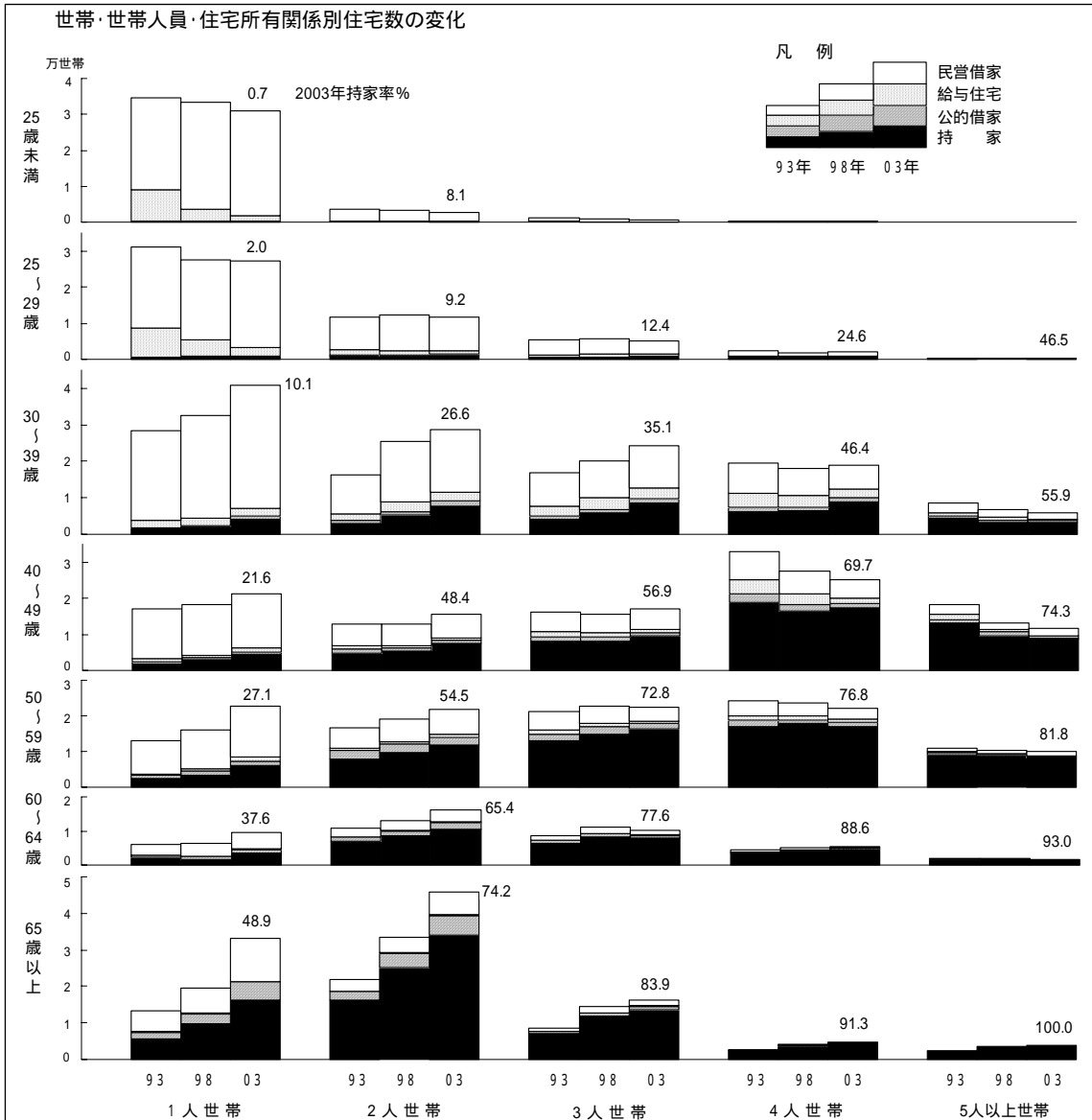
資料：平成15年住宅・土地統計調査。「川崎市全体」は不詳分を所有関係等をもとに処理した値であるが、「65歳以上の世帯員のいる世帯」は不詳分を除いて処理した値。

- ・主な働き手の年齢が高いほど、世帯人員が大きいほど、持ち家率は高くなる。



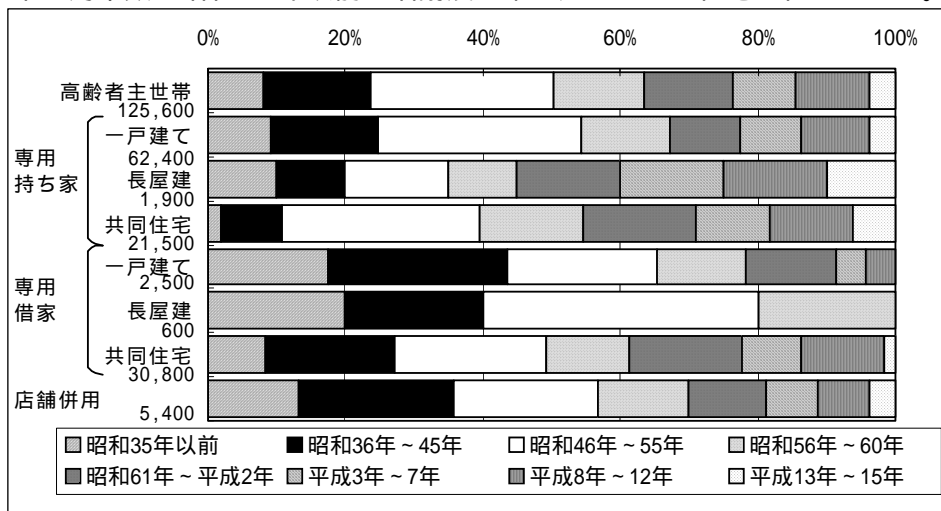
資料 住宅・土地統計調査

・高齡単身又は2人世帯の持ち家世帯が大幅に増加している。



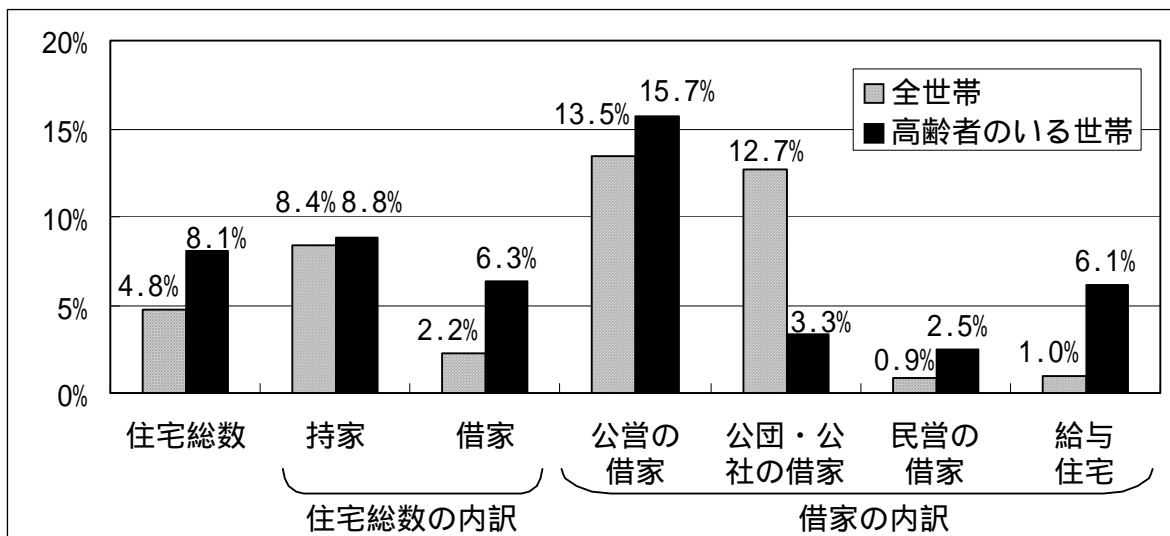
資料：住宅・土地統計調査

・高齡者世帯の約半数が昭和55年以前の旧耐震基準で建てられた住宅に住んでいる。



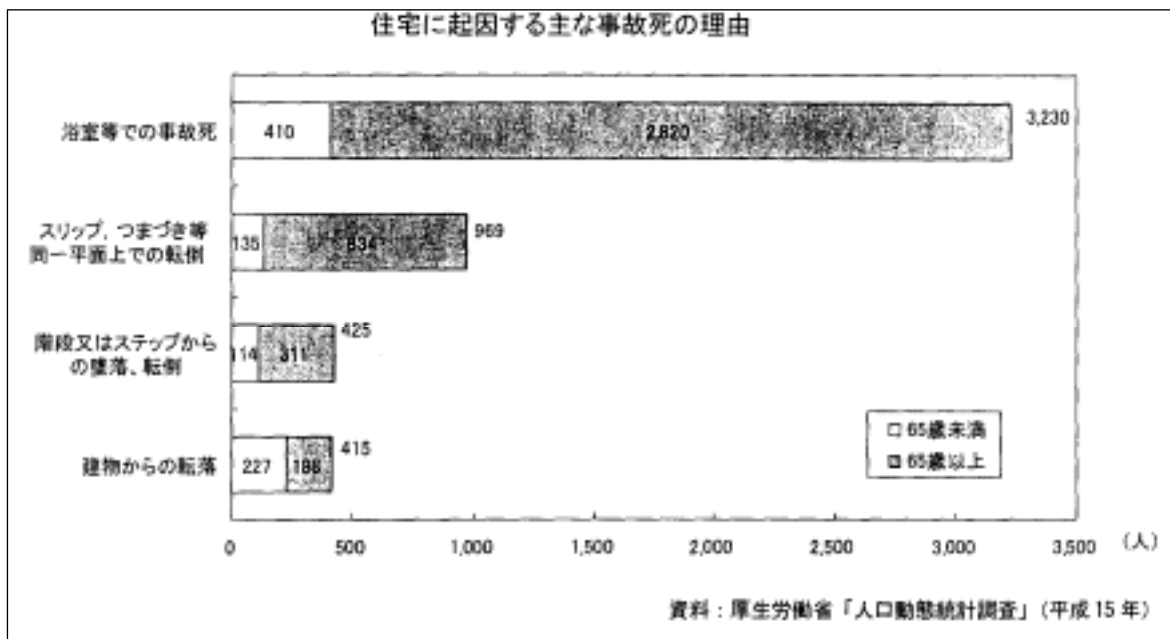
資料：住宅・土地統計調査。不詳分を除く。

- ・バリアフリー化された住宅は少ない。

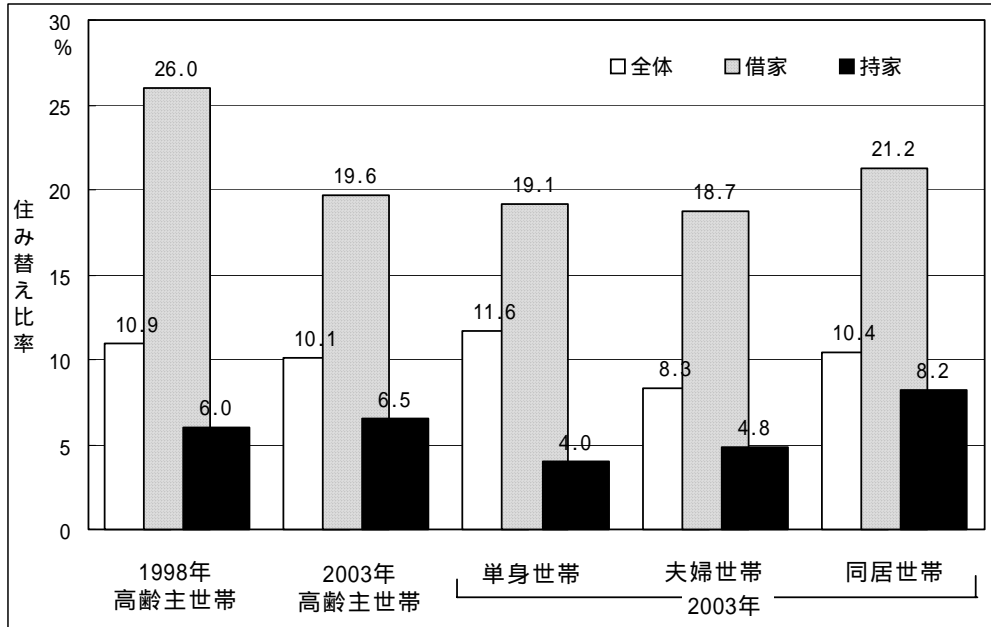


資料：平成 15 年住宅・土地統計調査。川崎市内のデータ。「バリアフリー化率」は、「手すり 2ヶ所以上」、「段差のない屋内」及び「廊下などの幅が車椅子で通行可能」すべてに対応する住宅の割合。

- ・住宅に起因する主な事故死において、高齢者の割合が高い。

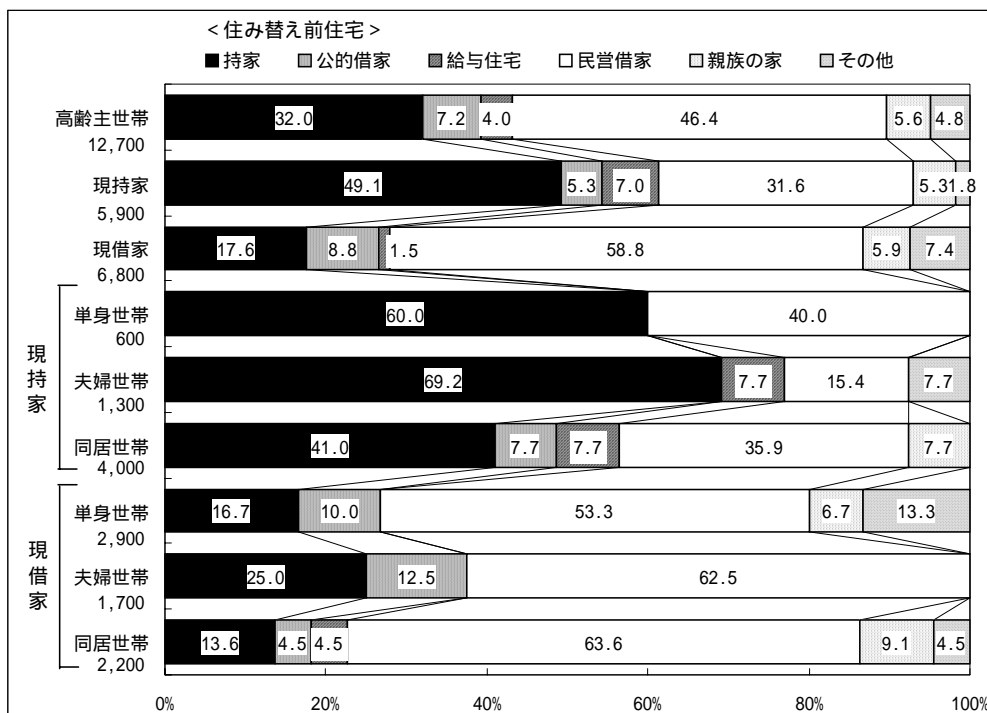


- ・高齡者世帯は、この5年間に全体の10%、現持ち家の7%、現借家の20%が住替え世帯となっている。
- ・家族型別にみると、借家はいずれの世帯もそれほど違いはないが、持ち家は同居型世帯で住替え率がやや高くなっている。



資料：住宅・土地統計調査。不詳分を除く。

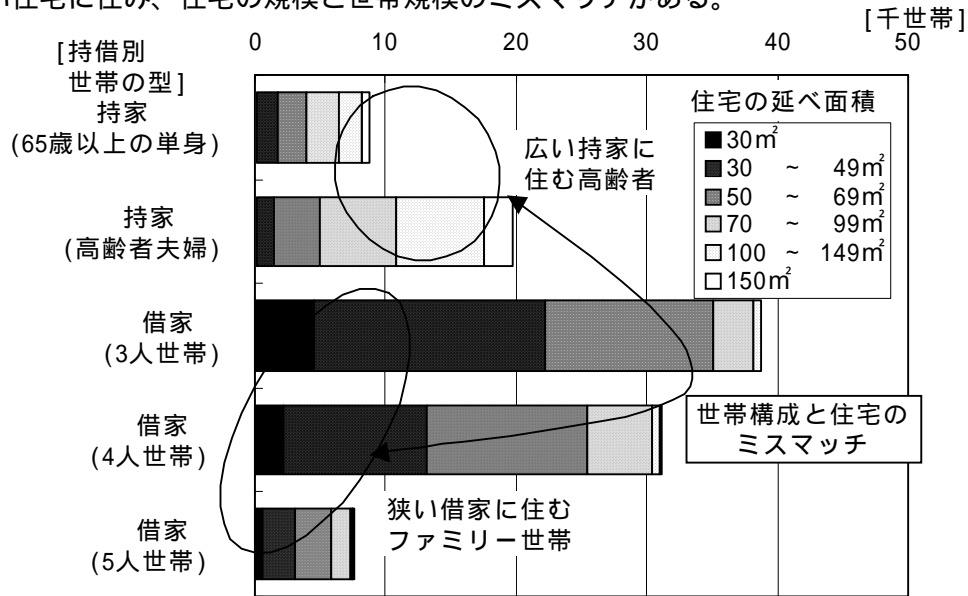
- ・高齡者世帯の住替えの状況は、住替え前住宅の約58%が借家（民営借家＋給与住宅＋公的借家）である。
- ・住替えパターンは「借家 借家」、「持ち家 持ち家」が典型であるが、「持ち家 借家」も現借家世帯の約18%を占めている。



資料：平成15年住宅・土地統計調査。不詳分を除く。

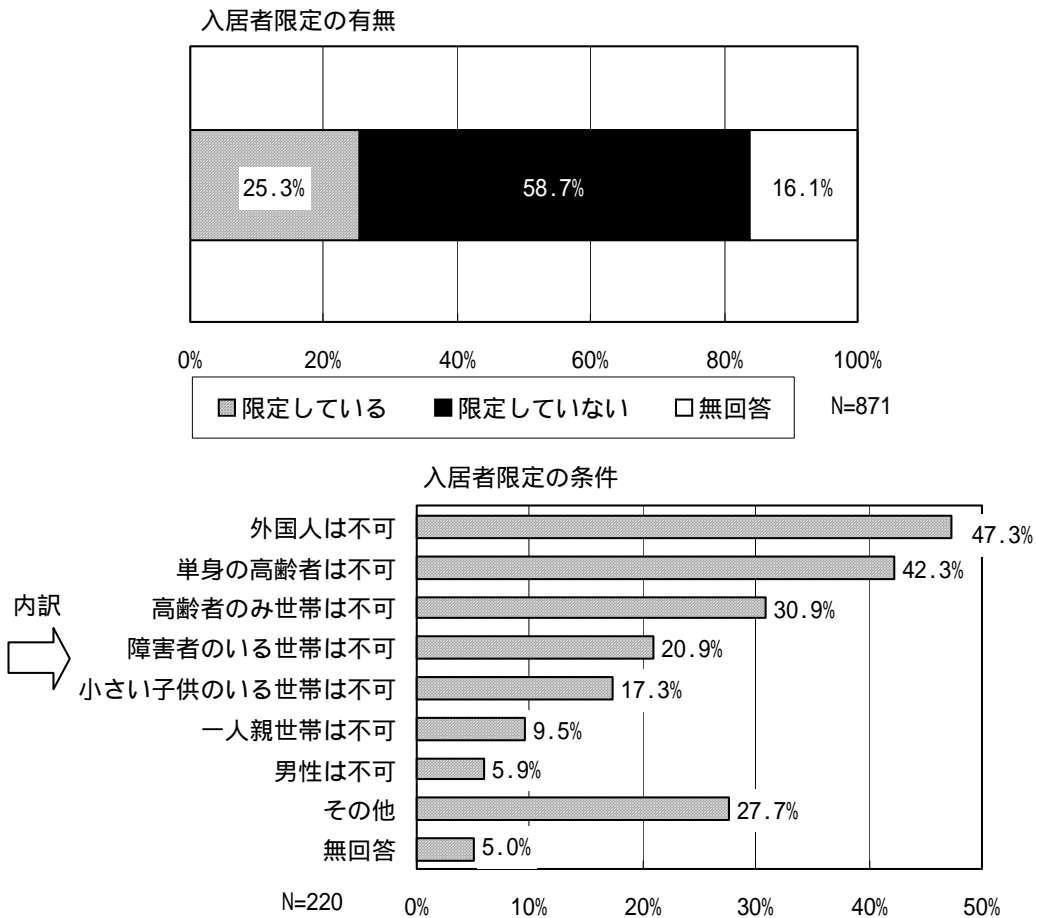


- ・持ち家の高齢者単身・夫婦世帯が比較的広い住宅に住むが、借家のファミリー世帯が比較的狭い住宅に住み、住宅の規模と世帯規模のミスマッチがある。



資料：平成 10 年住宅・土地統計調査。

- ・高齢者は民間賃貸住宅で入居制限される場合がある。

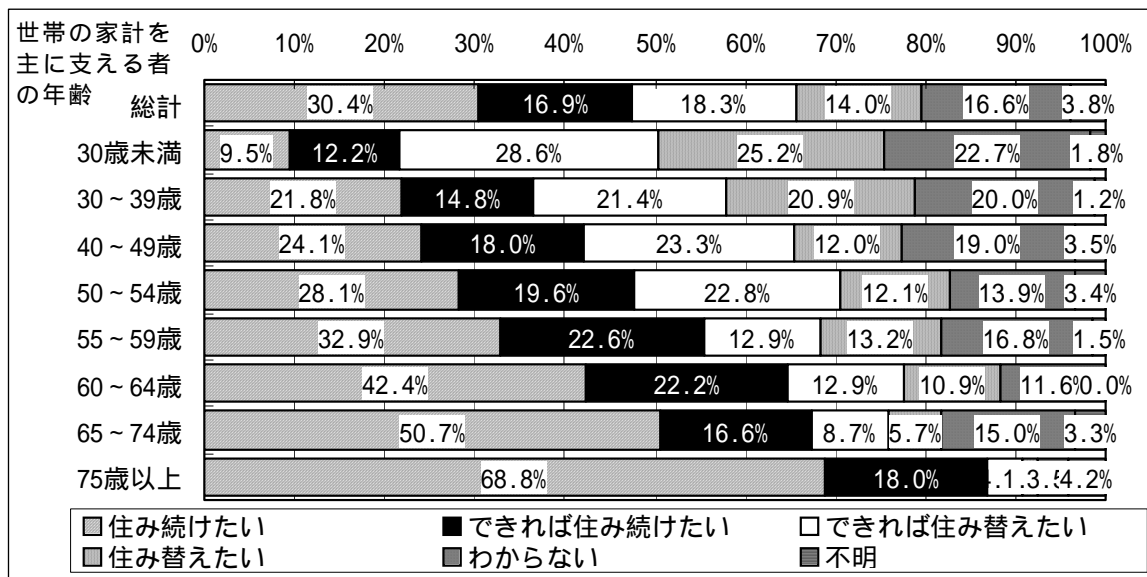


資料：賃貸住宅経営の実態把握アンケート（平成 14(2002)年 6 月、(財)日本賃貸住宅管理協会）

資料3 高齢者等の住まいに関する意向

(1) 居住継続意向

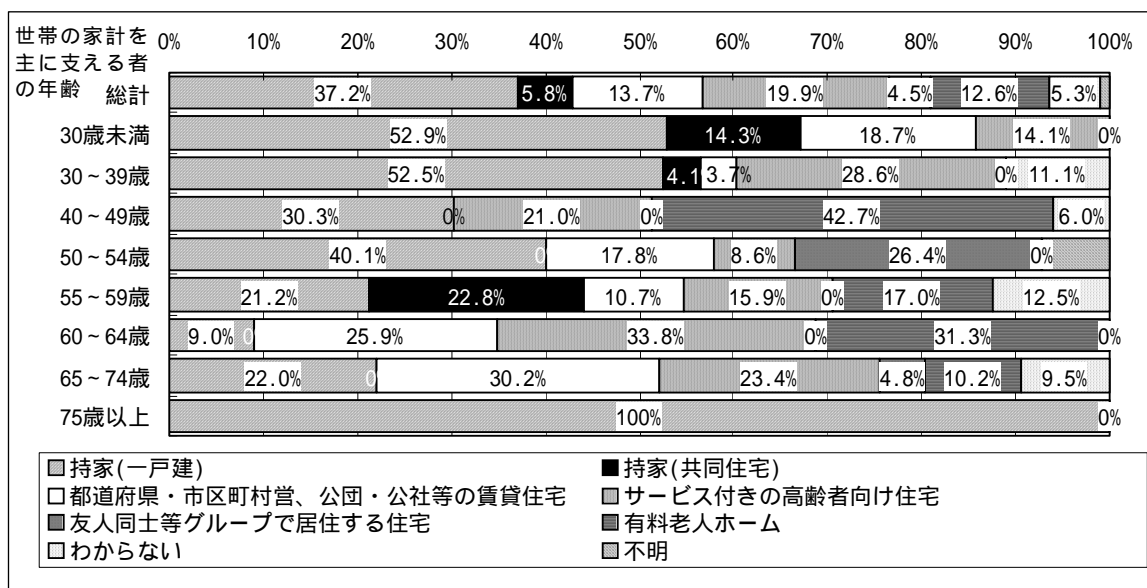
- ・世帯の家計を主に支える者の年齢別の居住継続意向は、総計では居住継続（「住み続けたい」＋「できれば住み続けたい」）は47.3%で、住替え（「できれば住み替えたい」＋「住み替えたい」）は32.3%であるが、年齢が上がるにつれ、居住継続の割合が大きくなり、65歳以上では居住継続が73.0%、住替えが11.8%である。



資料：平成15年住宅需要実態調査

(2) 高齢期に備えた住替え後の居住形態

- ・高齢期に備えた住替え後の望ましい居住形態としては、総計では、「持ち家」（一戸建＋共同住宅）が43%で最も多いが、年齢によって選択肢にばらつきが見られ、40～49歳では「有料老人ホーム」が最も多く、26.4%である。
- ・65歳以上では、公的借家や「サービス付きの高齢者向け住宅」の割合も大きい。
- ・また、すべての年齢で「民営賃貸住宅」の回答はなかった。



資料：平成15年住宅需要実態調査

## 資料4 川崎市の障害者数

図1 障害者数とその他住宅困窮者との人口比較  
(平成20年3月末現在)

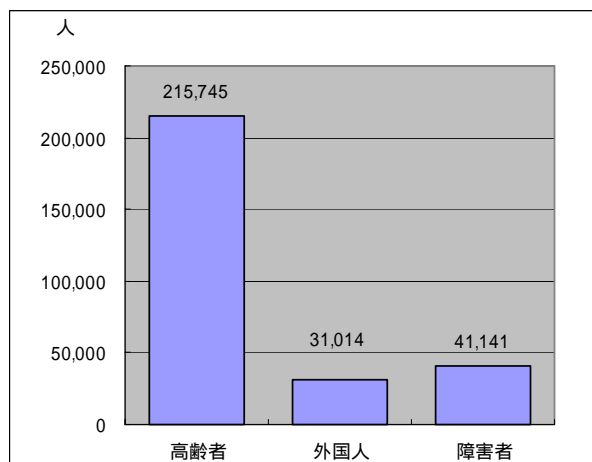


図2 障害者別の数 (平成20年3月末現在)

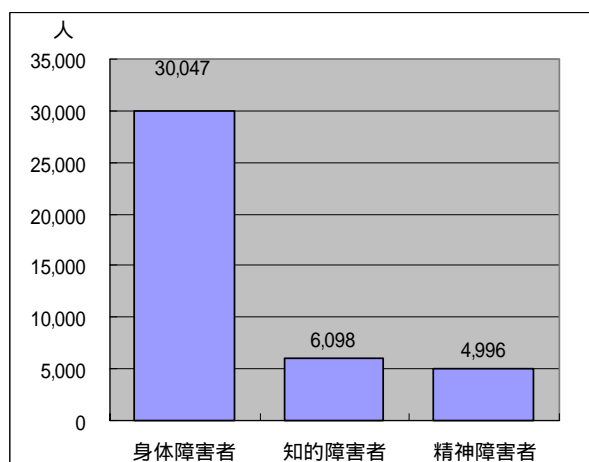


表1 障害者数とサービス利用者数

(単位：人)

		障害者合計	身体障害者	知的障害者	精神障害者
	障害者数	41,141	30,047	6,098	4,996
訪問系	居宅介護 (ホームヘルプ)	1,514	710	625	179
訪問系	短期入所 (ショートステイ)	1,355	277	1,045	33
通所系	通所系 (デイサービス)	1,554	252	1,302	0
居住系	入所施設	598	192	395	11
居住系	地域生活援助 (グループホーム)	439	0	351	88

注1) 障害者数は平成20年3月末現在。

身体障害者数は身体障害者手帳所持者数。

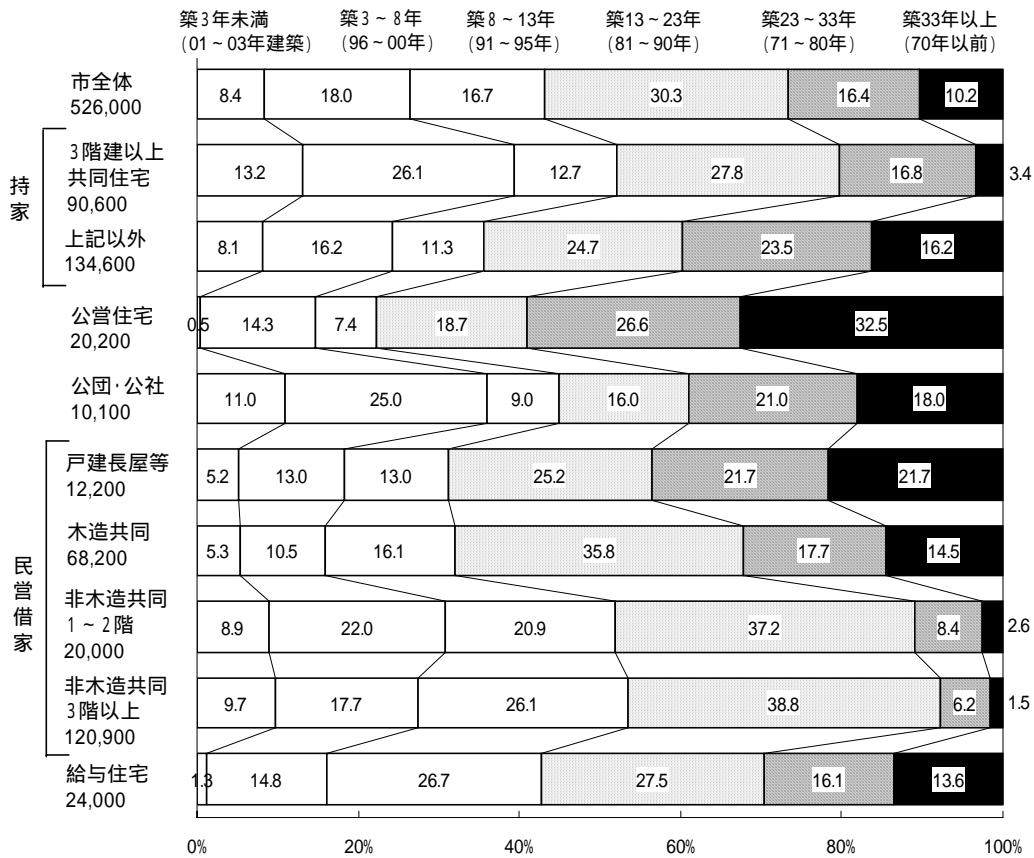
知的障害者数は知的障害判定者数。

精神障害者数は精神障害者保健福祉手帳所持者数。

注2) サービス利用者数は平成18年度のデータ。障害児を除く。

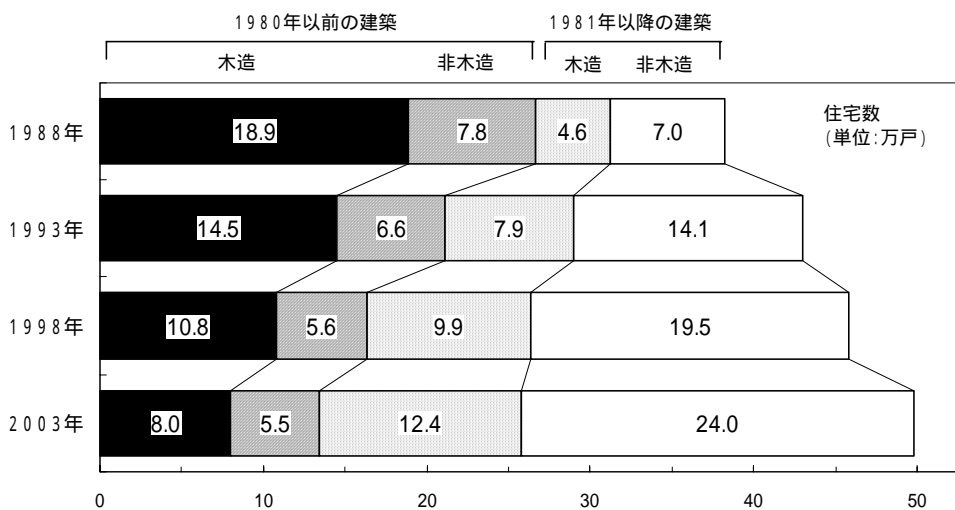
資料5 住宅の建築時期の状況

・住宅の所有関係別に建築経過年数をみると、公営住宅や公団・公社の賃貸住宅、民間住宅では戸建等持家（図では3階建て以上共同住宅以外）や木造民間借家などで古いものが多い。



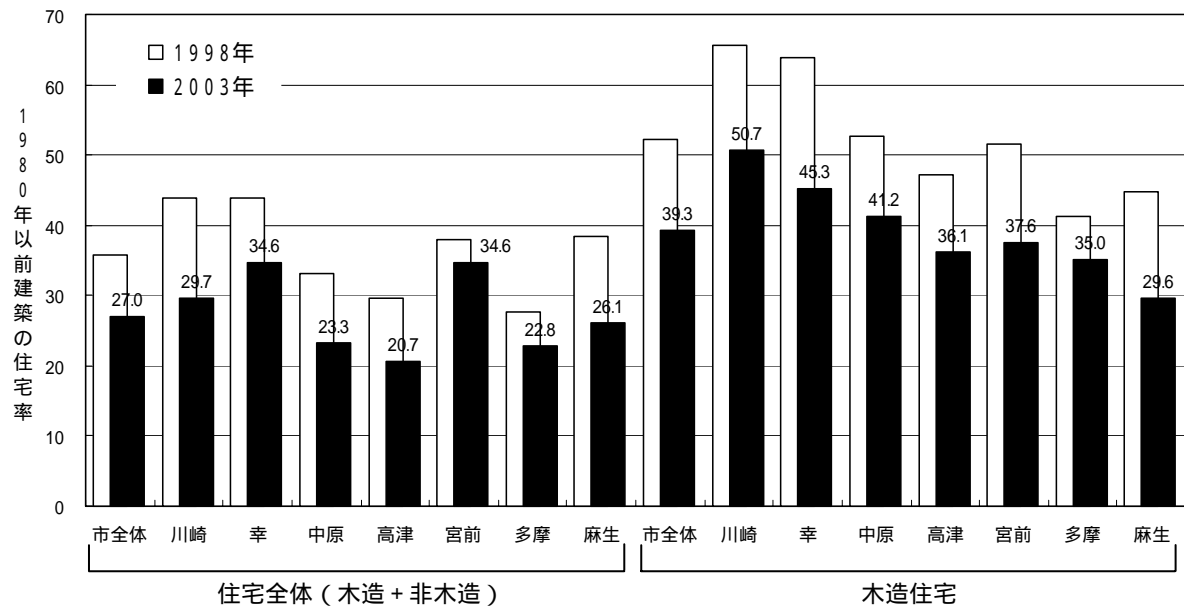
資料：住宅・土地統計調査。専用住宅を対象。不詳分除く。

・1980（昭和55）年以前建築の住宅数は、減少してきており、老朽住宅の滅失・更新の状況がうかがえる。



資料：住宅・土地統計調査。不詳分を除く。

・1980（昭和 55）年以前に建築された木造住宅の割合を区別に見ると、南部地域（川崎区、幸区）において比較的高く、北部地域（多摩区、麻生区）において比較的低い。



資料：平成 15 年住宅・土地統計調査。不詳分を除く。

## (2) 用語解説 (50 音順)

### (ア行)

#### NPO

環境・福祉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。

#### エリアマネジメント

身近な生活圏内の一定のまとまり (エリア) において、様々な活動の担い手が連携を図って活動主体や組織を構成し、人材や資源を活かしながら、地域課題の解決や街の価値向上を図るなどの目標を掲げて取り組むことにより、特性や魅力ある (エリア) を創り、管理・運営 (マネジメント) していく活動。

### (カ行)

#### 協働

市民活動団体、企業、行政といった特性の異なる二者以上の主体同士が、共通の目標に向かって協力すること。

#### グループリビング

高齢者が同じ住宅内で、お互いの自由を尊重しながら、生活の一部を共同化し、家庭的な雰囲気の中で自立して暮らせるような住まい方。

#### 高齢者円滑入居賃貸住宅

高齢者の入居を拒まない賃貸住宅として登録されている住宅。バリアフリー等の有無が登録されている。サービス等のない住宅が多い。

#### 高齢者専用賃貸住宅

高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、専ら高齢者世帯に賃借する住宅として登録されている住宅。共同利用施設やサービスに関する事項も登録されている。

#### 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。

## コーポラティブハウス

共同住宅などを建てるために入居希望者が共同して計画段階から参加し、専門家とともに、土地購入、設計、工事発注などを自分たちで行う方式による住宅。

## コミュニティ

居住地、関心又は目的を共にすることで形成されるつながり、組織等。

## コレクティブハウジング

個人のプライバシーを確保するため、私的な住戸を持ちつつ、食事や団らん、介護、育児等の共同生活の場を組み込んだ住まいで、お互いに支え合う暮らし方をめざすもの。

## (サ行)

### G I S (地理情報システム)

位置や空間に関する様々な情報を、コンピューターに重ねあわせ、情報の分析・解析や、情報を視覚的に表示させるシステム。

## 収入分位

総務省による全国貯蓄動向調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値。

## 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。

## ストック

住宅の場合には、ある時点におけるすべての住宅の数。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。

## 生活援助員(ライフサポートアドバイザー)

居住している高齢者に対し、必要に応じて生活指導や相談、安否の確認、一時的な家事援助、緊急時の対応等のサービスを行う。L S Aともいう。

## (タ行)

### 地域優良賃貸住宅

公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度（特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅）が再編され、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に施策対象を重点化し、整備費助成及び家賃低廉化助成を通じて、民間事業者によって供給される良質な賃貸住宅。

#### 出前講座

市民の集まる場所へ職員や専門家が出向き、市政のことなどを分かりやすく説明する講座。

#### 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、併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。

#### 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。市町村が定める都市計画は、都市計画マスタープランに即して定めることとされている。

#### ドメスティック・バイオレンス（DV）

夫から妻への、若しくは恋人など親密な関係にある異性からの暴力や暴言のこと。

#### （ナ行）

##### ノーマライゼーション

「障害のある人もない人も、ともに地域で暮らすことのできる社会」を実現するという考え方。障害者だけでなく高齢者や子どもなども含む共通理念である。

#### （ハ行）

##### 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。



### (3) 審議経過

回数	開催年月日	議題
第1回	平成18年12月27日(水)	1 これまでの経過について 2 諮問のテーマ、検討項目及び検討スケジュールについて
第2回	平成19年2月19日(月)	1 第2次川崎市公営住宅ストック総合活用計画の策定について(報告) 2 住宅の耐震改修促進施策のあり方について
第3回	平成19年3月19日(月)	1 川崎市の住宅事業と高齢者の状況について 2 高齢者に係る居住施策の取組状況と課題、基本的な考え方について
第4回	平成19年7月26日(木)	1 住宅施策と福祉施策の連携のあり方について
第5回	平成19年10月24日(水)	1 住宅施策とまちづくり施策の連携のあり方について
第6回	平成19年12月26日(水)	1 住宅施策と公的賃貸住宅との連携のあり方について
第7回	平成20年3月21日(金)	1 住宅セーフティネットにおける公的賃貸住宅施策のあり方について
第8回	平成20年7月23日(水)	1 答申案「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」について

## (4) 第4次川崎市住宅政策審議会委員名簿

区分	分野	氏名	履歴
学識 経験者 (6名)	都市計画	小林 重敬	武蔵工業大学教授
	住宅政策	竹内 陸男	有限会社シビックプランニング研究所 代表
	都市デザイン	窪田 亜矢	東京大学大学院准教授
	高齢者対策	園田 眞理子	明治大学理工学部准教授
	区分所有法	篠原 みち子	篠原法律事務所、弁護士
	住宅設計	田中 友章	明治大学理工学部准教授
市民 (6名)	まちづくり 関係	渡辺 ひろみ	特定非営利活動法人秋桜舎理事長、三 田まちづくり委員会会員
	障害者関係	澤藤 充教	財団法人川崎市身体障害者協会理事
	子育て関係	有北 いくこ	特定非営利活動法人ままとんきっず理 事長
	公募委員	柴田 有子	介護福祉士
	公募委員	福井 綾子	特定非営利活動法人かわさき住環境ネ ットワーク理事、福井建築設計研究所 代表
	公募委員	山田 充邦	元市営久末団地自治会長
事業者 (3名)	不動産取引 関係	青山 東彦	川崎市宅建協議会委員
	賃貸住宅管 理関係	向井 幸一	財団法人日本賃貸住宅管理協会神奈川 県支部シニアステージ推進部会幹事
	高齢者福祉 関係	清水 完敏	久末居宅介護支援事業所相談員、社会 福祉法人和楽会理事

は会長、 は副会長

(5) 川崎市住宅政策審議会への諮問について

18川ま備第895号  
平成18年12月27日

川崎市住宅政策審議会  
会 長 様

川崎市長 阿部 孝夫

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（諮問）

少子高齢化が急速に進展し、市民のライフスタイルの変化や居住ニーズの多様化、高度化等に対応するためには、高齢者、障害者等に対する福祉施策や、住環境の維持、向上を図るまちづくり施策等、住宅政策と関連する分野との連携強化を図る必要があることから、川崎市の今後の住宅政策と福祉施策、まちづくり施策等との連携のあり方について、貴審議会の意見を伺います。