

川崎市における新たな住宅政策の展開について

(答 申)

2011 (平成 23) 年 3 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」は、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」の策定に併せ改定された。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、行政、市民、NPO、事業者等の協働のもと施策の推進が図られ、先駆的な取組も行われている。

2005（平成17）年3月の計画改定以降、本審議会は、計画の基本方針、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、川崎市長からの諮問「川崎市住宅基本計画の推進について」に対して、2006（平成18）年8月に答申した。その後、少子高齢化の進展、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、2006（平成18）年12月に川崎市長から「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、2008（平成20）年8月に答申した。

この間、国では、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2006（平成18）年6月に公布・施行され、この法律に基づき「住生活基本計画（全国計画）」が策定された。その後、2007（平成19）年には「住宅セーフティネット法」及び「住宅瑕疵担保履行法」の制定、2008（平成20）年には「長期優良住宅法」の制定、2009（平成21）年に「高齢者住まい法」の一部改正などが行われた。

こうした中、本審議会は、2009（平成21）年3月、川崎市長から国の政策及び川崎市新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」の実現をめざすとともに、社会情勢の変化に的確に対応するため、住宅基本計画の改定に向けて、「川崎市における新たな住宅政策の展開について」の諮問を受けた。

審議会では、「世代」、「地域」及び「パートナーシップ」といった3つのテーマ別研究会（部会）を置き、約1年10箇月の間、審議会を7回、テーマ別研究会を計13回開催し審議を重ね、今回の答申に至ったものである。

本答申は、新たな住宅政策展開ということで、住宅政策の枠を超え、法令等が未整備である内容を含む提言となっている。したがって、他分野との幅広い議論・調整を今後期待するところであり、また、将来に向けて実現を期待するものとして提言するものである。

川崎市住宅政策審議会（第5次）
会 長 小 林 重 敬

はじめに

目次	1
1 新たな住宅政策の展開に向けての背景と課題	3
2 川崎市における新たな住宅政策の展開	9
(1) 安全・安心な暮らしを支える良質な住宅ストックの有効活用	9
① 長く住み続けるための経年戸建住宅等の改善	9
② 分譲マンションの適正な維持管理・再生	10
③ 良質な賃貸住宅ストックの形成と有効活用	11
④ 住宅の長寿命化等の推進と住宅ストックの円滑な流通	12
(2) 多様な居住ニーズに応えるための住情報サービスの推進	14
① 市民等への的確な住情報提供・相談・学習等の支援	14
② ストック活用に向けた住情報支援とパートナーシップ	16
③ 住情報拠点の再整備と地域住宅バンクの仕組みづくり	17
(3) 居住の安定に向けた住宅施策の充実	19
① 市営住宅ストックの有効活用	19
② 市営住宅の適切な入居管理	21
③ 公的賃貸住宅等の供給誘導と有効活用	25
④ 民間賃貸住宅の有効活用と居住支援の拡充	26
⑤ 福祉施策等と連携した住宅確保要配慮者への対応	27
(4) 世代循環にあわせた効果的な住宅施策の展開	30
① 地域で安心して子育てができる居住支援策の展開	30
② 高齢者が安心して住み続けられる居住支援策の展開	31
③ 地域内での持続的な居住に向けた「定住－住替え支援モデル」の推進	34
(5) 地域の魅力創出に向けた住まいづくり・地域づくり	36
① 地域の資源や個性を活かした住まいづくりの推進	36
② 地区まちづくりと連携した地域マネジメント活動への支援	39
③ 街なか共生に向けた近隣住まいづくりの展開	40
(6) 「新しい公」によるパートナーシップ型事業の展開	42
① パートナーシップ型事業の展開	42
② パートナーシップ型事業提案制度の創設	44
③ 三つのパイロット・プロジェクトのイメージ提案	44
資料編	47
(1) 参考資料	47
資料1 新たな住宅政策の展開に向けての背景と課題	47

資料 2-1	安全・安心な暮らしを支える良質な住宅ストックの有効活用	51
資料 2-2	多様な居住ニーズに応えるための住情報サービスの推進	55
資料 2-3	居住の安定に向けた住宅施策の充実	57
資料 2-4	世代循環にあわせた効果的な住宅施策の展開	64
資料 2-5	地域の魅力創出に向けた住まいづくり・地域づくり	67
資料 2-6	「新しい公」によるパートナーシップ型事業の展開	70
(2)	用語解説 (50 音順)	74
(3)	審議経過	80
(4)	第 5 次川崎市住宅政策審議会委員名簿	82
(5)	川崎市住宅政策審議会への諮問について	84

1 新たな住宅政策の展開に向けての背景と課題

(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」制定、「住宅建設五箇年計画」の策定により、昭和50年代に入ると住宅の量的充足を背景に、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住宅の質の向上に移すことになり、第八期の住宅建設五箇年計画にわたり、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中で、持家を中心に住宅の質は向上が図られている一方、賃貸住宅ストックについては狭小のものが多く、耐震性や耐久性、バリアフリー化など質の面では依然低水準の状況にある。

さらに、国民のライフスタイルや居住ニーズの高度化・多様化に伴い、住宅へのニーズも大きく変化しつつあり、また、密集市街地等の防災性、耐震性など安全性が確保される住環境の改善なども課題となっている。

こうした社会経済状況等の変化を踏まえ、「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図るため、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、居住の安定の確保や市場重視や既存ストックの有効活用の重要性が基本理念として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る必要があるため、「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2007（平成19）年7月に制定された。同年には、住宅の品質確保の促進等により、新築住宅の発注者や買主を保護するため、請負人や売主に対して資金確保措置の義務付けをする「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（以下「住宅瑕疵担保履行法」という。）も制定されている。

また、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、建築・維持保全に関する計画の認定などを定めた「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（以下「長期優良住宅法」という。）が2007（平成19）年に制定され、2009（平成21）年には、高齢者の居住の安定の確保を一層推進するため、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（以下「高齢者住まい法」とい

う。)の一部改正が行われた。

(川崎市におけるこれまでの住宅政策)

川崎市では、中長期的な視野に立った総合的な住宅政策の確立を図るため、住宅・住環境の指針として、1993(平成5)年5月に、「川崎市住宅基本計画」(以下「住宅基本計画」という。)を策定した。1999(平成11)年5月には住宅基本計画が改定され、2000(平成12)年4月には、良質な住宅の供給及び誘導、良好な住環境の形成並びに居住の安定を基本目標とし、全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すため「川崎市住宅基本条例」を制定した。

その後、少子・高齢化の進展や厳しい財政事情など、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、これらに対応するため、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、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、当該施策の基本方針となる住宅基本計画を2005(平成17)年3月に改定した。

計画改定以降、本審議会では、住宅基本計画における基本方針等を更に有効かつ着実に推進するため、川崎市長から「川崎市住宅基本計画の推進について」について諮問され、2006(平成18)年8月に答申した。また、少子高齢化の進展、市民のライフサイクルの変化や居住ニーズの多様化・高度化等に対応し、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ため、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」について諮問され、2008(平成20)年8月に答申した。

(川崎市における住宅政策をめぐる状況)

川崎市においても、本格的な少子高齢化、将来の人口・世帯減少、高齢者世帯・単身世帯の増加、世代間での住宅に対する意識のギャップ、地球温暖化など環境に対する関心の高まりなど社会経済情勢等の変化に伴い、住宅及び住環境に対する市民のライフスタイルや居住ニーズが多様化・高度化している。

住宅数は世帯数を上回り、量的には充足する中で、質の面では持家を中心とした質の向上が図られている一方、依然として既存住宅ストックについては狭小の賃貸住宅も多く、耐震性やバリアフリー化など低水準のストックも少なくない。今後、「住宅の量の確保」から「居住環境を含めた住宅の質の向上」へ本格的な政策転換を図るとともに、「ストック重視」「市場重視」「福祉・まちづくり・環境等の行政分野との連携」「地域の実情を踏まえたきめ細やかな対応」など横断的視点が必要である。

こうした状況の中で、川崎市における新たな住宅政策の展開について、2009(平成21)年3月、川崎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、国の政策や本市が進めるまちづくり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」の実現をめざし、住宅基本計画に掲げてい

る基本方針に基づき、既存事業施策の評価結果等を踏まえ、市民の住宅及び住環境に対するニーズに的確に対応するため、川崎市における新たな住宅政策の展開について検討し、その方向性について、各回の審議会において審議した。

- (1) 安全・安心な暮らしを支える良質な住宅ストックの有効活用について
- (2) 多様な居住ニーズに応えるための住情報サービスの推進について
- (3) 居住の安定に向けた住宅施策の充実について
- (4) 世代循環にあわせた効果的な住宅施策の展開について
- (5) 地域の魅力創出に向けた住まいづくり・地域づくりについて
- (6) 「新しい公」によるパートナーシップ型事業の展開について

本答申は、審議会での約1年10箇月の間、審議会を7回、テーマ別研究会を合計13回開催し審議を重ね、審議事項(1)・(2)・(3)については、基本施策の方向性において誤りがないことを確認し、時点修正して提言するものとし、住宅基本計画の改定に際して反映されることを期待する。

また、審議事項(4)・(5)・(6)については、将来に向けた住宅政策の展開について提言するものとし、本市を含む全国的に置かれた状況を踏まえ、課題解決に向けて分野を超えた議論や、現時点では法令等の整備がなされておらず、実施困難な内容も含めた議論も必要であったため、広範な議論を踏まえ、あえて住宅政策の枠を超えた提言として取りまとめた。

したがって、他分野に係る部分は、あくまで住宅政策としてのアプローチであり、もとより他分野に係る答申をするものでなく、また、提言の内容全てが現時点で取組可能なものでもない。今後、他分野との調整等を期待し、また、将来に向けて実現を期待する。

(新たな住宅政策の展開に向けた課題)

成長と拡大を基調とした20世紀社会から持続と成熟の時代として展望された21世紀が始まってすでに10年が経過する。2005(平成17)年の住宅基本計画の改定以後、住宅政策を取り巻く状況も大きく変わり、この間、国の政策は、住生活基本法や住宅セーフティネット法、長期優良住宅法など、新たな制度の創設を図っている。また、この間の社会経済情勢の変化は、自治体財政の悪化や市場経済の停滞など予想を上回る事態が進みつつあり、当面する超高齢社会への対応も急がれている。

こうした時代状況の変化を踏まえると、今後の新たな政策展開に向けての取組として、①市場機能の円滑化、②居住の安定確保、③世代循環への対応、④地域の持続可能性、⑤新しい公共の創造などをキーワードとする、次の五つの主要課題が挙げられる。

① 既存住宅ストックの活用と市場機能の円滑化

- ・今後の人口減少社会の到来や地球環境問題への対応の重要性、住宅ストックが量的に充足している状況などを踏まえ、これまで蓄積された既存住宅を適切に維持・改善し、良質な住宅として有効に活用するストック重視の政策を展開することが基本である。

- ・良質な住宅として次世代にも引き継がれ有効に使われるためには、比較的初期に開発された戸建住宅や集合住宅団地・マンション等を中心に、長く住み続けられるための耐震化、バリアフリー化、省エネ化などの改善を積極的に誘導することが必要不可欠である。
- ・また、家族の形態や生活スタイルの変化に伴う多様な居住ニーズに対応するためには、市場機能を有効に活用しつつ、既存住宅の円滑な流通に向けた適正な評価の仕組みや家主と入居者とのマッチングの仕組みづくりなど、市民や消費者等への的確な住情報提供の充実を含め、これら市場の活性化・円滑化に向けた取組を工夫推進していくことが重要である。
- ・なお、市場において必要となる住宅や生活サービス等が円滑に提供されるためには、適切なルールに基づく民間部門の活性化や健全化が欠かせない。ちなみに、民間主体は、1) NPO等の民間非営利団体、2) 地域密着型の地元民間営利法人、3) 全国展開型の大手民間営利法人の三つに大別されるが、それぞれ特徴を活かして得意分野で力を発揮し、また、連携できるような環境づくりを積極的に創り出していくことが求められる。

② 居住の安定確保の推進

- ・住生活基本法の基本理念にのっとり、住宅セーフティネット法が制定され、低額所得者や高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者に対する居住の安定確保に向けた機能の構築を図っていくことが重要とされている。
- ・公営住宅等の公的賃貸住宅が、限られた資源として公正かつ適切に活用され、有効に機能するよう制度的な見直しを図るとともに、近い将来に予想される急速な高齢化を踏まえ、民間住宅の誘導を含むケア付き住宅の供給や福祉施策との連携・一体化など、より効果的な施策展開を図っていくことが必要である。
- ・住宅確保に配慮を要する者に対する民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、居住支援制度の活用・推進の一環として、民間賃貸住宅の登録制、入居あっせん、住宅改善の助成等の支援の拡充や関係支援団体で構成される居住支援協議会の設置の検討など、一層の居住支援施策の充実を図っていく必要がある。
- ・また、居住セーフティネットの構築に関連して、公営住宅の新規供給の抑制に対して、生活保護の住宅扶助給付での対応が増加しており、国及び自治体の財政負担が増大することが課題である。

③ 少子高齢化と世代循環への対応

- ・高齢化率の上昇と出生率の低下を特徴とする「少子高齢社会」が確実・急速に進んでいる。特に高齢化の進展は、団塊の世代がこの5年のうちに65歳以上の高齢者に、15年のうちには75歳以上の高齢者となることから短期間のうちに著しい増加が見込まれる。それも高齢単身や夫婦のみの高齢者世帯が多くを占めるようになり、心身の虚弱化に対応して必要となるケア付き住宅や在宅高齢者等の生活支援に向けた相談や

見守りの拠点づくりなど、さらに福祉分野で提起されている「地域包括ケアシステム」との連携を含め、住宅と福祉・医療施策との連携・一体的な居住環境づくりを早急にかつ効果的に進めていくことが重要な課題となっている。

- ・また、出生率の低下にはさまざまな要因が考えられるが、それが長期の人口動向に大きな影響を与えるだけに、子どもを産み育てる環境の改善が欠かせない。特に、団塊ジュニア世代が子育て世帯になってきていることや川崎市においては企業や大学等の立地で若い世帯の流入が比較的多いことなど、これら子育て世帯等が安心して住むことができるよう住宅分野からも積極的な居住施策の推進が求められる。
- ・初期に開発された丘陵部等の住宅地では、居住者の高齢化による住宅相続の発生など世代交代の時期を迎えている。これら住宅が次の世代に円滑に継承されることが望ましいが、適切な利用がされずに空き家・空き地化する事態が顕在化しつつある。一方、子育て世帯等のファミリー向け住宅や若年単身向けの例えばシェアハウス、ケア付き高齢者向け住宅などの需要も多く、潜在的な需要が見込まれる。高齢者の資産の有効活用と子育て世帯等の地域定住の視点からも、これら相互を結びつけるマッチングの仕組みや地域内住替え循環の仕組みづくりなど、市場機能の健全化策の一環としてこれら施策の推進が必要となっている。

④ 地域の自律・持続可能な地域づくり

- ・川崎市のピーク人口は 2030（平成 42）年と予測されており、やがて人口減少期を迎えるが、一部の地域ではすでにその動きも始まっている。人口増加を前提とした施設建設や都市基盤整備等に集中投資するいわば「開発型まちづくり」から、地域の環境資源や個性を大切に、暮らしやすさや地域の安全・安心など身近な環境改善を優先するなど、地域の自律を前提とした「持続可能な地域づくり」への転換が重要な課題となっている。
- ・暮らしやすさや地域資源を活かした身近な環境改善への対応は、地域に関わる住民・市民等が主体となって地域固有の問題等に対する地域独自のきめ細かな取組を行うことが欠かせない。また、こうした取組を推進するためには、全市均一的な展開ではなく、中学校区程度の領域の地域におけるその地域にふさわしい居住価値の創出をめざす住まい・まちづくり活動の推進が必要であり、それを支える仕組みとして、包括的な地域の将来像の提案や近隣レベルのルールづくり、人材の掘り起こしを含む多様な市民活動の基盤としてのプラットフォームづくりなどの検討が課題になる。
- ・なお、包括的な地域の将来像の提案は、川崎市地区まちづくり育成条例に基づく地区まちづくり構想や区レベルの提案事業（協働・提案型の地域活動・テーマ型活動）の取組、都市計画マスタープランのまちづくり推進地域別構想（小・中学校区等の地域単位）、さらに福祉分野の地域包括ケアシステムなど、隣接領域との相互の連携を深めながら構想されるべきものであり、それを基に居住価値の増進・保全に向けた地域マネジメントの取組を視野に入れたものが必要である。

⑤ 新しい公共とのパートナーシップの推進

- ・民間市場と公共がそれぞれ別々に住宅や生活サービスを提供する方向から、地域に密着した民間・市民等による自律的な連携・協働を基本にした「行政（公）」「コミュニティ（共）」「市場（民）」の新たな関係づくりともいえるべき「新しい公共」「新しい民間」の実現が課題になっている。背景には、行政における危機的な財政状況、家族・職場・地域等のコミュニティの弱体化、グローバル化や人口減少等による市場経済の低迷などがある。
- ・一方この間、NPOの活動をはじめ、市民の自発的なまちづくり活動やボランティア等の社会貢献活動が、さまざまな分野で活発化している。また、川崎市においてもこれら市民活動団体を「公的領域の新たな担い手」として、「市民との協働のまちづくり」を積極的に進めてきた。住宅政策においても、施策を市が直接的に行う手法のみでなく、市民・事業者等との連携による協働の取組を推進する必要があるとして、住情報提供や居住支援制度を中心に住まいに関するパートナーシップの取組が試行されてきた。
- ・しかし、こうした試みが十分根付き、着実に広がる間にも、事態はさらに深刻化しつつあり、「新しい公共」「新しい民間」の実現に近づく道筋が問われている。それも先の「地域の自律と持続可能性」（住み続けられる地域の創造と維持）に向けたパートナーシップ型事業の新たな展開として、その道筋を明らかにすることが求められている。それは、従来の「行政（公助）」と「市場（自助）」を補完する「コミュニティの再生（共助）」といった問題意識を超える、「地域」を軸にした新しい関係づくりとその可能性を視野に入れたものと考えられる。

2 川崎市における新たな住宅政策の展開

(1) 安全・安心な暮らしを支える良質な住宅ストックの有効活用

本格的な少子高齢社会への対応や地球環境問題への配慮などが求められている中、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使うこと」、それも「次世代に引き継がれ有効に使われること」が重要な取組となっている。市民が、次世代にわたり安全・安心な暮らしができるようにするため、これまで蓄積された良質な住宅を適切に維持・改善し、また市場においても適正な評価で円滑に流通させるなど、ストックの有効活用を図っていくことが必要である。

このため、①長く住み続けるための経年戸建住宅等の改善支援、②分譲マンションの適切な維持管理・再生、③良質な賃貸住宅ストックの形成と有効活用、④住宅の長寿命化等の推進と住宅ストックの円滑な流通などをめざす。

① 長く住み続けるための経年戸建住宅等の改善

ア 木造戸建住宅の耐震化の促進

- ・1981（昭和 56）年以前に建築された築後経過年数が既に 30 年を超える木造戸建住宅にあっては、まず現行の耐震基準を満たす耐震改修を図り、安心して居住できるようにすることが欠かせない。2005（平成 17）年度から実施している木造住宅（1981 年 5 月以前に着工したもの）を対象とした耐震診断士派遣制度や耐震改修助成制度の積極的な活用を図り、今後も引き続き木造戸建住宅の耐震性の向上を促進する。
- ・また、これまでの制度実績によると、耐震改修助成制度の申請件数は耐震診断を行った住宅の 8%程度にとどまっております。制度の活用は必ずしも十分とはいえない。耐震改修の一層の促進を図るため、「川崎市耐震改修促進計画」に基づき、支援制度の普及・啓発を含め計画的な耐震化を図っていくものとする。

イ バリアフリー化の促進

- ・高齢期、特に身体機能が低下する高齢後期においても安心して住み続けられるためにはバリアフリー化された住宅・地域の環境づくりが欠かせない。高齢者が居住する住宅のうち、「手すりの設置（2箇所以上）」「屋内の段差解消」「車いす利用可能な廊下幅の確保」の三つが該当するバリアフリー化された住宅は、2008（平成 20）年の住宅・土地統計調査によると 8.6%と 1 割にも満たず、またその多くは 1995（平成 7）年以降の比較的新しい建築のものである。
- ・高齢者、障害者が、住み慣れた地域において自立した日常生活と社会生活を送るためには、ユニバーサルデザインの考え方を踏まえた「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」に基づくまちづくりの推進とあわせ、住宅内部のバリアフリー化の促進が必要であるため、介護保険制度の住宅改修費支給制度や高齢者住宅改造費助成事業、在宅重度障害者（児）やさしい住まい推進事業などの支援制度の周知・活用を図る。

- ・より長く安全・安心に戸建住宅等に住み続けるためには、老後に備えたバリアフリー化が重要となることから、市民の自発的な加齢対応のバリアフリー改修が促進されるよう、適切な情報の提供や相談体制の充実等、普及支援の拡充を図る。

ウ 省エネ性能の向上

- ・エネルギー使用量が大幅に増加している住宅分野において省エネルギー対策の強化が求められている。現行の次世代省エネルギー基準を満たす住宅の供給は 2000（平成 12）年以降のことであり、戸建住宅の改善における耐震化やバリアフリー化とあわせて住宅の温熱環境等の省エネ化の普及促進を図る。

② 分譲マンションの適切な維持管理・再生

ア マンションのデータベース化と管理組合登録制度の普及

- ・これまでに実施した市内分譲マンションの管理状況等の実態調査やその後の新規マンションについての追加調査等によるマンションのデータベース化を引き続き進め、各種マンション施策の基礎資料として役立てる。
- ・また、これらマンションデータベースを活用して、各マンション管理組合等への適切な情報の提供や個々の管理組合からの相談等に対する迅速かつ的確な対応、管理組合未組織マンション等に対象を絞った施策誘導的な取組などを行う。
- ・分譲マンションの適切な維持管理を行うためには、管理規約や長期修繕計画の作成、計画的修繕の実施などさまざまな対応が必要になる。それらの対応が必要な管理組合に対して、例えば法改正の最新情報や対策事例等の講習会情報の周知など、よりの確な支援を行うため、マンション管理組合の登録制度の普及を図る。

イ 適正な維持管理に向けた管理組合等への支援

- ・マンションの適正な維持管理を推進するためには、その主体であるマンション管理組合の活性化や自主的な維持管理活動への働きかけ、管理の担い手づくりなどへの支援が欠かせない。
- ・管理組合未組織のマンションや組合員の高齢化等で管理組合が機能しないマンションなどに対して、管理組合の組織化や管理の担い手育成に向けた支援を、マンション管理士等の協力・連携により実施するとともに、役員の手がいないマンションなどに対しては、例えば「第三者管理方式」への誘導を図るなどの仕組みづくりを検討する。
- ・また、居住者が高齢年金生活者等で管理費・修繕積立金等の負担が十分できず、適切な維持管理がなされないことで周辺環境に影響が及ぼすおそれのあるマンションなどに対しては、管理組合等から管理状況についての事情を聞いた上、適切な支援・指導等を行うとともに、管理者のあり方についての制度的な検討も視野に入れる。

ウ マンションの改善・再生への支援

- ・旧耐震設計基準に基づき設計された分譲マンション（1981（昭和 56）年 5 月以前に着工したもの）にあっては、地震による倒壊危険や周辺への影響も予測され、現行の耐震基準を満たす耐震化を図ることが必要である。これら旧耐震基準のマンションを対

象とした耐震診断費用助成事業制度や耐震改修工事等事業助成制度の積極的な活用・普及を図り、耐震化を促進する。

- ・川崎市福祉のまちづくり条例に基づく誰もが使いやすい良質なマンションストックとしての維持改善を図るため、マンション段差解消工事等費用助成制度の活用により、マンション共用部分のバリアフリー改修（マンションの敷地内通路、外部出入口、廊下、階段などにおける傾斜路、手すり等の段差解消）への支援を推進する。
- ・分譲マンションの省エネ化は、スケールメリットにより地球環境負荷の大幅な低減や資産価値・居住価値の向上などが見込まれることから、大規模修繕にあわせて断熱改修や省エネ設備導入等の改修が実施されるよう、省エネ改修の普及推進を図る。
- ・マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づく建替事業の実施に際しては、優良建築物等整備事業の活用など良好なまちづくりに資するマンション再生に対し支援を行うほか、合意形成に関する人的・技術的支援等の充実を図る。

③ 良質な賃貸住宅ストックの形成と有効活用

ア 良質な民間賃貸住宅の誘導

- ・住宅が量的に充足した状況にあるものの、良質で適切な家賃の民間賃貸住宅はいまだ十分とはいえず、ニーズに応じたアフォーダブルな賃貸住宅のストック化を着実に進めていくことが必要である。施策住宅としての地域優良賃貸住宅（高齢者向け優良賃貸住宅・特定優良賃貸住宅）や高齢者専用賃貸住宅等をはじめ、子育て等あんしんマンション認定制度による子育て世帯に配慮した共同住宅、定期借地方式等による賃貸コーポラティブハウスの誘導、高齢者や若年単身者等に向けたグループ居住やシェア居住への誘導など、新しい手法や新しい住まい方の検討を含めた取組を促進する。
- ・賃貸住宅の所有者や低未利用地の活用を検討する土地所有者等に対して、賃貸住宅の経営管理に関する適切な情報提供や建替えを含む新規建設に際しての資金計画や管理を含めた事業計画の相談等、良質な賃貸住宅の事業展開に向けた事業者向け相談を引き続き推進する。また、川崎市住宅供給公社が開催する賃貸住宅事業者向けセミナーを一層充実させ、事業化等に向けたノウハウの提供等の普及啓発を図る。

イ 賃貸住宅リフォーム支援の充実

- ・賃貸マンションの耐震改修を促進するため、現行の特定建築物耐震改修等事業助成制度（1981（昭和 56）年 5 月以前に着工した一定規模以上のものが対象）の活用・普及により、耐震化支援の充実を図る。
- ・借家に居住する高齢者や障害者等による住宅改修においては、現行の介護保険制度の住宅改修費支給制度や高齢者住宅改造費助成事業、在宅重度障害者（児）やさしい住まい推進事業等の活用が可能であるが、家主の承諾や退去時の原状回復が必要なことなど障壁となるケースが多い。原状回復が不要な改造の範囲、条件等の設定など、不動産店等の協力を含め、借家のバリアフリー化に向けた取組を検討する。
- ・また、既存住宅（持家の賃貸化を含む）の有効活用や居住支援制度との連携策の一環として、住宅登録制度の創設による共用部分等の改善助成など、賃貸住宅の安全・耐

震化等の促進策を検討する。

④ 住宅の長寿命化等の推進と住宅ストックの円滑な流通

ア 長期優良住宅及び住宅性能表示制度等の普及促進

- ・2009（平成 21）年6月に「長期優良住宅法」が施行され、長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックの形成を図るため、長期優良住宅の認定や計画的な維持管理、円滑な住宅流通に資する住宅履歴情報の整備などが必要とされている。
- ・住宅の長寿命化に関する各種施策や住宅性能表示制度などの普及啓発に向け、これまでの建築関係業者（中小工務店等）向けのセミナーから、今後は、主に市民向けのセミナーを開催するなどの取組を推進する。
- ・良質な住宅ストックの形成に向けた住宅性能表示制度の普及を図るとともに、特に施策的に誘導が必要な項目として定めた川崎市住宅性能評価推奨等級については、性能評示基準の改正や長期優良住宅の認定基準との整合等、適切な評価等級の見直しを含む効果的な運用を図る。
- ・推奨等級を満たす住宅を川崎市住宅性能評価推奨等級取得住宅として認定する制度の創設や推奨等級取得住宅の建設等を行う事業者を対象に建設実績等の申請を受ける事業者登録制度（市のホームページ等で紹介する）の創設、また市内金融機関等に対して、推奨等級を満たす住宅取得への低利融資の要請などについて検討する。
- ・川崎市建築物環境配慮制度による川崎市分譲共同住宅環境性能表示（分譲共同住宅を販売広告する際に、住宅環境性能に関する情報を購入者に提供するもの）の普及促進に向け、建築関係業界等に対してその制度の活用・周知を図る。

イ 建築確認検査等の指導強化

- ・いわゆる「耐震強度偽装問題」を踏まえ、建築基準法の改正による建築確認・検査の厳格化や民間の指定確認検査機関の業務の適正化などが進みつつあるが、住宅の品質確保や安全性に関する建築規制等の実効性を高めるため、中間検査や完了検査の充実、違反建築への対応、「川崎市福祉のまちづくり条例」による一定規模以上の住宅のバリアフリー化の指導など、建築指導等の取組を推進する。
- ・住宅の品質確保に向けた完了検査率の向上を図るとともに、建築計画概要書の閲覧や台帳記載証明の活用、金融機関・保険機関に対する検査済証の活用、消費者保護の観点からの瑕疵担保責任履行や住宅専門の紛争処理体制の周知など、制度の普及啓発を図る。

ウ 住宅ストックの円滑な流通

- ・住宅の売買・賃貸借等の流通を円滑に進めるため、市場から住宅やサービスを得る市民等が、供給者（事業者）にくらべて市場で不利にならないための方策、例えば取引や契約等についての知識やルールを普及、情報開示度など優良な業者を選別できる情報提供、消費者の立場に立ったトラブル等の相談、賃貸住宅を退去する際の原状回復をめぐるトラブル防止のためのルール普及など、市場の健全化に向けた取組を検討する。

- ・ストックの有効活用の観点から、特に高齢者等が所有する既存の住宅等が中古住宅として流通することを促進するため（空き家の活用を含む）、売却や賃貸する場合の価格・家賃等の公正かつ透明な査定仕組み、家主と入居者とのマッチングの仕組みなど、不動産関係業者との連携を含め、市場の活性化に向けた取組を検討する。
- ・また、既存住宅の流通においては、住宅の新築時の設計図書や施工内容、その後の改修や修繕、点検・交換といった履歴情報が適切に保存されていることが重要であり、こうした住宅履歴情報のストック化の仕組みづくりや普及促進を図る。

(2) 多様な居住ニーズに応えるための住情報サービスの推進

超高齢化や若者の非婚化を含む小世帯化、少子化などにより家族の形態や生活が大きく変化し、また近い将来、働き手（生産年齢人口）の減少を含む人口・世帯の縮減期を迎えるなど、住まい方や暮らし方、さらに居住地の選択や地域のコミュニティ問題など、市民の居住に関するニーズはますます多様かつ個別化しつつある。こうした状況に的確に応えるためには、市場機能を有効に活用するとともに、市民等の自主性と創意工夫を活かすことができるような市民・NPO・事業者等との連携による協働の取組を積極的に推進していくことが必要である。

このため、①市民等への的確な住情報提供・相談・学習等の支援、②ストック活用に向けた住情報支援とパートナーシップ、③住情報拠点の再整備と地域住宅バンクの仕組みづくりなどをめざす。

① 市民等への的確な住情報提供・相談・学習等の支援

ア 市民に役立つ住まい情報や地域情報の提供

- ・住まいやサービスに関する情報はメディアを通して氾濫気味ともいえ、そうした情報を住み手が的確に判断し選択できるようにすることが必要とされる一方、市民や消費者にとって直接役立つ情報や制度の周知等、普及啓発的な意味での情報提供が欠かせない。
- ・住まいに関する市、県及び国の取組情報をはじめ、公的賃貸住宅や居住支援制度等の案内情報、住宅の耐震化、バリアフリー化、省エネ、防犯、シックハウス対策、マンションの維持管理などに関する指針や外国人向け入居ガイドの活用など、市民向けにわかりやすく工夫した情報提供を引き続き推進する。
- ・また、リフォーム事例集の作成など実際に役立つ対策事例の紹介を充実させるほか、グループ居住やシェア居住、サービス付き住宅、環境共生型住宅（エコハウス）等の新しい住まい方・住まいづくりに関する情報を積極的に収集し、公開・提供することにより普及啓発を図る。
- ・計画的な施策展開を図る上での基礎となる住宅事情の動向やニーズ把握等について定期的に調査し、必要な情報を市民に提供する。また、市内の地域特性や地域資源情報を提供し、市民等が住宅の建設・購入・賃貸、住替えなどそれぞれのニーズに応じて希望する住宅を容易に選択したり、地域のまちづくり活動等に活用したりできるよう支援を図る。

イ インターネットの活用やGIS活用等による情報提供

- ・インターネットが急速に普及し、市ホームページを情報提供の媒体として積極的に活用していくことが有効である。住情報提供の総合的なサイトとして、市民等が相談したい内容や知りたい情報、市が知らせたい情報等を掲載し、これらのサイトに到達しやすいように工夫するなどホームページの充実を図る。また、川崎市総合コンタクトセンター「サンキューコールかわさき」の利用状況や市ホームページへのアクセス数

などから市民の相談ニーズを把握し、よくある質問と回答を充実するなどの的確な情報提供を行う。

- ・GIS（地理情報システム）を活用した「川崎市地図情報システム」の利用も情報提供の媒体として極めて有効である。現在それに登録されている都市計画関連の地理情報や福祉・医療施設の地理情報に加え、公的賃貸住宅等の住宅関連の地理情報を追加し、データベースを一元化することにより、住宅施策と福祉施策との連携に役立てるとともに、地域を可視的に捉えることで、市民にとってわかりやすい情報提供となるよう検討する。

ウ 市民にとって頼りになる相談・派遣体制の充実

- ・市民が住まいづくりやまちづくりに関して気軽に相談できるよう、各区役所や関連の各種相談窓口と連携した窓口相互のネットワーク化を引き続き推進するとともに、南北の住情報拠点の相談窓口の相談体制の拡充を図る。
- ・個々の相談員や各窓口、機関等のノウハウや経験を共有化するため、相談事例や対応方法などを定期的に調査・マニュアル化することで、市民等の様々な相談により的確に対応ができるようにし、住情報拠点等では市民にとって使いやすい運営を工夫検討する。
- ・住まいやまちづくりに関する相談に対し、実際の住宅改善や問題解決につなげるため、これまで窓口相談に加え、戸建住宅や分譲マンションなどを対象とした訪問・派遣による現地相談に取り組んできたが、必要に応じて派遣回数を増やすなど一層の支援強化を図る。
- ・また、住まいの現地相談を仕組みとして確立するため、住まいアドバイザー派遣制度の創設を図り、(財)川崎市まちづくり公社が実施しているまちづくりコンサルタント派遣制度と合わせ、住まいづくり・まちづくりに関する支援体制の充実を図る。

エ 市民主体の取組に向けた学習・交流等の機会づくり

- ・市民等が主体となって住まいづくりやまちづくりを進めるため、住宅の維持改善や身近な環境改善、ライフステージに応じた住替えや参加と共生をめざす新しい住まい方など、各種の住まい・まちづくりに関するセミナー、講習会、ワークショップ、見学会等の取組を積極的に推進する。また、これらの取組に際しては、市民・関連団体等参加者相互の経験交流の機会を設けるなど、意識啓発や仲間づくり、自主的な住まいづくり活動等を支援する。
- ・セミナー等の企画に当たっては、市の施策普及に向けた企画のほか、市民等にとって魅力的かつタイムリーな企画、中長期的な住教育の一環としての企画（学校の住まい・まち学習との連携を含む）など多面的な取組が必要である。現在実施しているマンション管理セミナーや戸建住宅講習会の充実を含め、適切かつ効果的な企画運営を行うため、市や公社の職員のほか、専門家やNPO、住宅関連団体等を交えた企画検討委員会の設置等について検討する。

② ストック活用に向けた住情報支援とパートナーシップ

ア 高齢者等の戸建住宅改善に向けた総合的な住宅相談

- ・超高齢化社会に向けた重要な取組の一つとして、高齢者等が居住する経年戸建住宅問題への取組が欠かせない。安全・安心な暮らしを続けるための耐震化、バリアフリー化、省エネ化等の取組（リフォーム・建替え等）や住替え（売却、賃貸等）への対応など、これら高齢者等の相談に多面的かつ総合的に行えるよう、住宅の改善方法や住替え先の案内、資金調達、業者選定はじめ、相続問題や税制、居住に関わる福祉・医療・保健など多方面の施策情報の収集・整理を含め、情報提供の一元化や相談体制の整備を図る。
- ・また、高齢者世帯において悪質リフォームの被害など建築工事をめぐるトラブルが多いことなどから、住宅リフォーム等について気軽に相談でき、適切な制度利用ができるよう、高齢者関連の窓口や在宅サービスを提供する施設（地域包括支援センター）などへ、住宅相談窓口について周知を図るとともに、必要に応じて出前説明会や相談会の開催等、高齢者世帯等への的確な広報・PRに取り組む。

イ 緊急を要する耐震改修の普及・啓発

- ・予想される地震に備え、既存民間住宅の耐震性の向上、とりわけ旧耐震基準時（1981（昭和 56）年 5 月以前）に建築された住宅の耐震化は喫緊の課題であり、引き続き耐震診断や耐震改修等の必要性について普及啓発を積極的に行うことが必要である。
- ・（財）川崎市まちづくり公社「ハウジングサロン」や川崎市住宅供給公社「住まいの情報サロン」で行っている木造住宅や分譲マンション等を対象とした耐震対策についての窓口相談やアドバイザーの現地派遣、実際の改修工事に関する資金相談など、専門的な相談に適切かつ迅速に対応できるように、相談体制の強化を図り、耐震化に向けた市民の自主的な取組を支援する。
- ・耐震リフォームを支援するセミナーや相談会の開催等に際しては、リフォーム事例集を教材として充実させ有効に活用するなど工夫するほか、防災や震災など安全・安心な暮らしを守るための啓発活動、情報提供の一環として、自治会やサークル活動などの小規模な団体を対象にした出前説明会の開催や特に密集住宅地等の防災性の改善が必要な地域への働きかけなど、積極的な啓発活動に取り組む。

ウ 住情報提供におけるパートナーシップの形成

- ・住まいに関する相談は、区役所を中心とした各種相談（不動産の相続、登記、売買契約等の法律相談や宅地建物相談、賃貸や建築等のトラブルをめぐる消費生活相談、高齢者・障害者等の住宅改造相談ほか、外国人相談、健康リビング相談、まちづくり相談等）や南北二つの住情報拠点での住宅相談（賃貸入居、戸建住宅改善、マンション管理等の相談）など多岐にわたり、それぞれ各方面の専門家や実務家、NPO等の協力によって運営されている。一般相談や個別の専門相談を中心に、一部現地相談（アドバイザー派遣）を行っているが、各種の相談を的確に行うためには、必要に応じて各方面の専門家等の連携（課題に応じた相談チームの編成を含む）による効果的な相談支援体制づくりが必要である。

- ・バリアフリー化や耐震化等のリフォーム相談に際しては建築（計画・構造）や医療・福祉等の専門家、NPOかわさき住環境ネットワークとの連携、マンション管理相談では建築士や管理の実務者（マンション管理士）、NPOかわさきマンション管理組合ネットワークとの連携、さらに住替えや空き家活用等の不動産活用（相続や不動産の取引・経営、資金問題等を含む）に関わる相談では不動産取引の実務者や弁護士、ファイナンシャルプランナーとの協力・連携など、支援体制の充実に向けた専門家・実務家・NPO等のネットワークづくりを推進する。

③ 住情報拠点の再整備と地域住宅バンクの仕組みづくり

ア 南北二つの住情報拠点の再整備

- ・住まいやまちづくりに関する多様な情報の提供、専門的な相談への対応などを効果的に行うため、南部と北部の住情報拠点での情報の一元化や総合的な相談窓口の開設によるワンストップサービスの取組を一層強化する。
- ・総合的な相談窓口は、基本機能として次の三つ、a)住宅相談総合窓口（住まいづくりの一般相談、住宅資金相談、新築・増改築・リフォーム等相談、マンション管理相談、耐震・バリアフリー化・省エネ等の専門相談等）、b)総合入居相談窓口（インターネット情報の活用を含め、公的賃貸住宅の入居案内、居住支援制度や民間賃貸住宅、居住に関わる福祉・医療施設の案内などの総合窓口）、c)事業者相談窓口（賃貸住宅関連の制度案内、賃貸住宅の維持管理相談、事業化相談等）など、市民等のニーズに的確に応えられるよう整備充実を図る。
- ・南部の住情報拠点は、(財)川崎市まちづくり公社「ハウジングサロン」と川崎市住宅供給公社窓口の連携を基本に、本庁舎等関連窓口との連携を含むネットワーク型の拠点整備の充実をめざす。一方の北部の住情報拠点は、川崎市住宅供給公社溝ノ口事務所内「住まいの情報サロン」に活動拠点を提供されたNPO法人等窓口を基本とした、相談や情報提供、交流等の地域に密着した専門店型の拠点整備（比較的至近距離に横浜市の「ハウスクエア横浜（百貨店型）」が位置している）の充実をめざす。

イ 地域的な住宅バンクの仕組みづくり

- ・市役所・区役所の窓口、公社の南北住情報拠点での住宅情報の提供や相談サービス等に対して、身近な日常生活圏レベル（中学校区程度）で、空き家化した持家（戸建住宅・分譲マンション）や賃貸住宅の有効活用を積極的に図るため、賃貸オーナーと入居者とのマッチングによる仲介サービスや空き家・空き地等の事業的な運用に関する相談などができるような地域単位の「住宅バンク」の仕組みを検討する。
- ・住宅バンクづくりの検討やその活動に際しては、地元の不動産店や賃貸住宅経営管理士等の参加や福祉関係団体を含む地域活動諸団体の協力・連携が不可欠であり、組織づくりや拠点づくり、支援サービスの内容（入居支援や資産運用支援等）など、地域的な住情報の収集・提供の方法を含め、それぞれの地域にあった展開を想定する。
- ・また、高齢者等が所有する資産の有効活用の一環として、子育て世帯に転貸するサブリース事業の取組においては、高齢者や若年子育て世帯等の定住化に向けた「地域内

住替え循環（後述）」の展開を視野に入れ、各地域住宅バンクと関係機関である一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（J T I）や(財)日本賃貸住宅管理協会等との連携を図る。

(3) 居住の安定に向けた住宅施策の充実

少子高齢化の進展など社会経済情勢の変化に伴い、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進や居住の安定確保が求められている。一方、将来の人口減少や効率的な財政運営の要請から、市営住宅の戸数を大幅に拡大することは難しい状況にある。こうした状況を踏まえ、市営住宅を限られた資源として公正かつ適切に有効活用されるよう制度的な見直しを図るとともに、市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福祉・医療施策との連携等のソフト面を重視した総合的な居住施策の推進など、市場全体を見据えた視点から住宅施策の充実を図る必要がある。

このため、①市営住宅ストックの有効活用、②市営住宅の適切な入居管理、③公的賃貸住宅等の供給誘導と有効活用、④民間賃貸住宅の有効活用と居住支援の拡充、⑤福祉施策等と連携した住宅確保要配慮者への対応などをめざす。

① 市営住宅ストックの有効活用

ア 既存住宅ストックの有効活用

- ・財政状況が厳しい中で新たに土地を取得しての公営住宅の整備は望めない。そのような状況下では、既存ストックを有効に管理・運営していくことが望まれる。建替え、改善、修繕など適切な事業手法により良質な住宅を供給していくとともに、建替えの際には効率的な計画を行うことにより可能な範囲で余裕敷地を生み出し、社会福祉施設等の地域の実情に応じた施設を整備していくことが資産活用の観点からも重要である。
- ・市営住宅の集会室等については、これまでどおり地域との連携により有効活用を図るとともに、建替事業実施に向け入居者募集を停止している政策的な空き家などについて、グループホーム等、広く目的外使用により活用していくことが考えられる。

イ 川崎市市営住宅等ストック総合活用計画の推進

- ・「川崎市市営住宅等ストック総合活用計画」に基づき、老朽化が進んだ住宅の建替えを進めるとともに、耐用年限まで有効に活用することを目標とし、計画的に改善を施していく必要がある。特に、昭和 30 年代後半から 40 年代にかけて大量に建設された市営住宅については、財政負担にも配慮し、建替えと改善の組合せ等により事業量の平準化を図る必要がある。
- ・建替えにあたっては、多様な住戸タイプの供給によりコミュニティの形成に配慮するとともに、将来的な人口・世帯人数の変化に対応できる設計を検討する必要がある。また、ユニバーサル仕様による入居者に優しい住戸や車いす使用者向け住戸の供給を進める必要がある。
- ・改善にあたっては、老朽化した設備配管を更新するとともに、活用が長期にわたる住宅については、可能な限り、間取りや台所・風呂等設備機器の更新により居住性の向上を図り、エレベータの設置等によりバリアフリー化を進めていくことが望ましい。
- ・川崎市市営住宅等ストック総合活用計画は、事業の進捗状況や、国の動向など社会経

済情勢の変化に応じて見直しを行う必要がある。

ウ 地域のまちづくりへの貢献

- ・市営住宅の建替事業は、規模の大きな敷地を利用した公共事業となるので、住宅の供給という目的とあわせて地域の環境向上や活性化に向けたまちづくりとしての展開が求められる。このため、建替事業の実施に際しては、コミュニティの再生を基本に、福祉施設の併設やオープンスペース・良好な景観デザインの創出等、地域のまちづくりに貢献するような住宅整備を推進する。
- ・高齢化が進んだ地域社会において、高齢者の見守り等の地域福祉活動の一助に、市営住宅を活動の場として提供していくことが望ましい。

エ 高齢者・障害者等に対する配慮

- ・高齢者や障害者など誰もが安心して生活できる環境を整えるため、建替えにより新たに供給する全ての住戸をユニバーサル仕様にするとともに、入居者同士の交流が自然と育まれるような共用空間の仕掛けを検討する。
- ・また、高齢者を見守るための新たな住戸内外のシステムを福祉部局が実施する制度の活用を含め検討する。
- ・これまで供給してきたシルバーハウジングについては、管理の効率化を図り、引き続き運営していく。
- ・車いす使用者向けの住戸については、特殊な住戸の仕様となることから、市営住宅を活用しての供給は重要である。現在は登録制により利用者を決定しているが、その登録状況を整理した上で、建替えにあわせて計画的に供給していく。
- ・既存の住宅についてはエレベータの設置等、改善事業の実施によりバリアフリー化を推進する。また、入居者が、加齢などに伴う身体機能の低下や事故等により障害を受けた際に実施している住戸改善、低層階への住替えにより、今後も既存住宅の効率的な運用を図る。
- ・政策的な空き家の活用では、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。
- ・社会的に支援が必要な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。

オ 既存住宅ストックの耐震対策

- ・入居者の安全・安心な生活を確保するために、旧耐震基準で設計された住宅について、2007（平成 19）、2008（平成 20）年度に行った耐震診断の結果に基づき 2015（平成 27）年度までに対策を完了することにより、安全で安心な住宅ストックを形成する必要がある。

カ 特定公共賃貸住宅の有効活用

- ・既存の特定公共賃貸住宅については、市営住宅の収入超過者や高額所得者の住替え用住宅としての活用を推進するとともに、子育て世帯の利用促進を図るため、今後とも適切な管理を行うとともに、入居世帯の収入増加が見込めないことから、子育て世帯

を優遇するような新たな使用料体系について検討するべきである。また、L S A 向けの特定公共賃貸住宅については、一般入居者向けに公募しても応募が見込めないことから、順次市営住宅への転用を図るべきである。

② 市営住宅の適切な入居管理

ア 住宅困窮状況を反映した公募方法の検討

(課題)

- ・近年 20 倍を超える入居応募倍率が続いていることから、5 年以上の落選者で 30 倍優遇がありながら落選するケースが増えている。また、現在の優遇制度では収入や家族構成による優遇措置を設けていないことや、優遇措置が一般世帯向け募集区分に限定されていること、複数の優遇措置を同時に受けることができないこと等から、必ずしも住宅困窮状況を反映しているとはいえない状況である。

(ポイント制度の導入)

- ・ポイント制度とは、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で、より困窮する世帯を高く評価し、優遇する制度として、有効な手法であるため、導入について検討すべきである。

(困窮状況の指標の選定)

- ・住宅の困窮状況（理由）については、収入、障害等級、年齢など客観的に評価できる指標と、「家賃が高い」など収入と家賃とのバランスから評価しづらい指標、「部屋が狭い」、「知人等宅に間借り」、「立退き要求を受けている」、「浴室がない」、「バリアフリーでない」など現地確認等を要する指標等がある。
- ・客観的に判断できる指標については評価しやすいが、客観的に評価しづらい指標はポイント制度にはなじまないといえる。また、現地確認や証明しづらい指標については、その確認作業に膨大な労力を要することから、毎回 4,000 件前後の応募者の確認を行うことは現実的な方法ではないといえる。

(点数から倍率に置き換える方式)

- ・ポイント数が同点である場合や僅差である場合は、単純な順位付けが難しいことから、ポイント数を優遇倍率に置き換え、抽選部分を残す方式をとるほうが望ましいといえる。

(困窮度評価の方向性)

- ・民間賃貸住宅ではファミリー世帯向けのものが少ないことや、小さい子供がいる世帯が敬遠されがちであることから、一人親世帯であることや未就学児の有無、世帯規模に応じて評価を高くする。
- ・高齢者のみ世帯や同居親族の高齢者の有無・要介護度、障害者の有無・種別・程度などを評価する。
- ・世帯規模に応じ、一定水準以上の住宅を確保するためには、一定以上の収入（家賃負担能力）が必要であることから、収入の低い世帯の困窮度は高いと考えられる。ただし、生活保護世帯は、住宅扶助費が支給されており、一定の家賃負担能力はあると考

えられる。

- ・住宅に困窮する状況が長期間続き、数年にわたって市営住宅に申込みを続けている世帯があるが、このように困窮状況が改善されず長期化している状況についても困窮度として評価する必要がある。

(募集区分の見直し)

- ・市営住宅入居の優遇措置として、優遇倍率だけでなく、高齢者・障害者限定の入居区分を設ける措置を講じているが、市営住宅入居者の高齢化が進み、自治会活動等の停滞が懸念されることや、山坂や交通不便地域等の立地条件から高齢者等の生活が困難な団地もあることから、一定程度の若年世帯の入居が望ましいといえる。そのため、若年世帯についても優遇区分を設けるなどの方法を講じるべきである。

(地域主権改革一括法への対応)

- ・同居親族要件の撤廃が予定され、公営住宅法では単身者についても原則入居が可能となるが、本市においては、入居応募倍率が高い状況が続いていることもあり、引き続き高齢者等に限定することが望ましいといえる。
- ・また、入居収入基準についても公営住宅法の範囲内で条例で独自に定めることができるようになるため、本市における世帯収入状況や入居応募倍率を考慮し、適切な基準にすべきである。

(一時使用による緊急対応の促進)

- ・緊急かつ一時的に住宅を確保しなければならない災害被害者やDV被害者のための市営住宅の一時使用について、今後とも積極的に入居促進を図る必要がある。

イ 公正・適切な入居の推進

(同居許可制度の課題と今後のあり方)

- ・市営住宅の同居については、住宅困窮理由がありやむを得ない場合や使用者の介護の場合（介護終了までの限定措置）のみ認めているが、公募世帯と不均衡にならないよう、より厳正な運用が求められる。しかしながら、同居について、許可が必要であることの認識が希薄である入居者もいることから、同居許可の必要性について周知を徹底する必要がある。

(承継許可制度の課題と今後のあり方)

- ・承継の許可にあたっては、同居許可と同様、公営住宅法や条例、規則等において、許可できる場合の基準のみを設け、限定的に運用している。
- ・しかしながら、公募世帯との均衡を確保する観点から、より厳正な運用について、検討する必要がある。
- ・例えば、収入超過世帯や50歳未満など単身入居資格のない世帯等は、公募の際は入居の資格要件はなく、本来入居者とはなり得ないことから、公募世帯との公平性を確保する必要から望ましいとはいえない。
- ・また、特に親から子、孫など世代間に渡って承継を認めることは、特定の親族に長期間使用を継続させることになるため、今後、慎重に検討する必要がある。

(単身世帯の扱い)

- ・配偶者の死亡などにより、承継後に単身世帯となる世帯が最も多い。単身世帯については、高齢者や障害者など特別な場合を除き、本来は入居資格がないが、川崎市は、入居資格のない 50 歳未満の単身世帯（承継した単身世帯のうち約 2 割を占めている。）を含め承継を認めている。収入が特に低いなど保護を図るべき世帯を除き、50 歳未満など単身入居資格のない世帯に対しては、公募世帯との公平性を確保する必要から単身世帯への承継は望ましいとはいえない。

（不正入居者等への対応）

- ・承継が認められずそのまま退去指導に従わない場合や同居許可なしに住み続ける場合、近隣への迷惑行為を止めない場合などについては、明渡しを求めることも含め、厳正な対応を図るべきである。

（小世帯の住替えの推進によるミスマッチ解消）

- ・承継後に単身世帯又は 2 人世帯となるような小世帯が世帯向住戸にそのまま居住してしまうと、世帯規模と住戸規模のミスマッチが生じてしまう。こうしたミスマッチを解消し、ストックの有効活用を図るため、承継の機会を捉え、承継後に小世帯になる世帯については、世帯規模に応じたより適切な住戸規模の住宅をあっ旋するなど住替えを推進する必要がある。また、ミスマッチの解消のための住替えを促進する方法を検討する必要がある。

（家賃滞納への対応について）

- ・2010（平成 22）年度決算時の滞納世帯数は 1,818 件のうち 1 年未満の世帯数は 1,080 件、1 年以上の長期滞納世帯数は 738 件となっている。
- ・滞納対策としては、市営住宅の入居者は低額所得者のため、滞納額が増加すると支払いが困難となることから、早期の対応が重要である。
- ・滞納者への対応としては、世帯の状況等を聴取し、早期に完済できるよう適切な支払計画を立てさせ実行させる必要がある。
- ・長期滞納者への対応としては支払う意思・能力のあるものについては即決和解を、支払い意思の無い者や支払約束が履行されない者については明渡請求・強制執行等の法的措置を行うなど、厳正に対応する必要がある。

ウ コミュニティの再生と次世代育成支援

（自治会の活性化に向けた取組）

- ・自治会との連絡を十分に行い、その活動を支援することとあわせ、高齢化し、自治会活動が停滞している団地では、自治会活動の担い手の確保、育成を図るため、若年世帯の入居を促進する必要がある。

（福祉等関係機関との連携体制等の強化）

- ・福祉関係部局や自治会、地域の NPO 等とも連携した見守りや相談体制を行うことができないか検討していく必要がある。

（相談体制の再整備）

- ・迷惑行為等のトラブル対応や団地環境の維持活動など、市、連絡人、自治会が綿密に連携を取りながら市営住宅の管理を行っていく必要がある。しかしながら、単身世帯

が増加していることや家族の支えあう力、自治会活動の低下なども見られることから、こうした家族や自治会への支援を行うため、トラブル予防等に対する日常的な連絡及び相談体制の充実が必要である。

(入居者への啓発)

- ・新規入居者に対しては、入居時に「入居のしおり」等で、民間賃貸住宅とは異なる使用保管義務や住宅の共用部分の自治会組織による維持管理等について説明しているが、今後は、既存入居者についても「入居のしおり」や「市営住宅だより」を機会がある度に配付するなど、入居者への啓発に取り組む必要がある。

(定期借家制度の導入)

- ・入居期間を一定期間に限る定期借家制度は、同一世帯の長期利用に伴う入居者の高齢化、固定化を防ぎ、また、若年世帯を優遇することにより、団地内コミュニティが活性化されるため、有効な制度と考えられる。しかしながら、期間終了時点で引き続き住宅に困窮している場合なども想定されることから、導入にあたっては、他都市の状況を踏まえた上で検討すべきである。

(次世代育成等への支援)

- ・子育て世帯のうち、特に未就学児など小さな子供がいる世帯の場合、民間賃貸住宅において敬遠されがちなことや母親の就業条件が不利であり収入を得る手段が限られることから、住宅の困窮度は高いと考えられ、住宅施策として特に支援を講ずるべき世帯と考えられる。こうした世帯は、子供が成長することで、これらの困窮状況は緩和されるが、入居収入基準を満たしているのであれば、困窮状況は変わらないといえる。
- ・また、子育てを終えた世帯が引き続き市営住宅に入居することで団地のコミュニティの活性化にも繋がると考えられる。
- ・したがって、子育て世帯については、一定数の入居を確保するため、公募の際に困窮度評価の対象とすることや優先区分を設けるなど対応を図るべきである。

(建替事業等による政策的な空き家の有効利用)

- ・建替事業を行う団地については、入居者がいったん他の住宅に移転する必要があるため、建替事業の計画が見えてきた段階で新規の空き家募集を停止している。こうした政策的な空き家を、災害等による一時使用やグループホームによる目的外使用、建替事業による仮移転先としてのみ利用している。団地によっては入居者数が多いため、移転先を確保するため、5年から10年間募集を停止して空き家になっている。
- ・こうした政策的な空き家の確保は建替事業の推進のためやむを得ない措置であるが、一時使用や目的外使用以外にも建替事業実施までの定期借家として利用できないか検討すべきである。ただし、期間満了後に立退きを拒否することも想定して慎重に対象者を選定すべきである。

エ 地域状況に応じた家賃水準の設定

- ・市営住宅入居者の収入に対する家賃負担割合は、民間賃貸住宅に比べて著しく低くなっているが、市営住宅の家賃（使用料）は、入居者の収入による負担能力に応じた額をもとに、これに住宅の広さや築年数、立地性等の条件を考慮した応能応益方式を原

則として設定されるため、民間賃貸住宅との家賃負担の乖離が大きい。こうした中、2009（平成 21）年度から、より適正な家賃水準となるように制度改正が行われたが、今後とも民間賃貸住宅の家賃と入居者の負担能力等を考慮し、より適正な家賃設定について検討する必要がある。

オ 管理代行制度の活用の検証

- ・市営住宅の管理は、入居者の決定など、中立・公平な立場での適切な判断が求められることから、地方住宅供給公社に管理権限を伴い代行が出来ることとされている。
- ・事務の効率化が適切に図られ、市民サービスの向上を図るためにも、管理代行の業務状況について適切な評価・検証を検討する必要がある。

③ 公的賃貸住宅等の供給誘導と有効活用

ア 高齢者向けの賃貸住宅の整備の促進

- ・高齢者向けの賃貸住宅に対するニーズを踏まえ、高齢者の特性に配慮された住宅の確保を進めていく必要があることから、民間土地所有者等に働きかけるなど供給を促進する必要がある。
- ・その際、入居者の安心の確保や家主に対する支援として、地域包括支援センター等による相談支援など、福祉施策等の連携を含めて検討することが必要である。

イ 高齢者向け優良賃貸住宅等のモデル展開

- ・高齢単身・高齢夫婦世帯の増加に対応するため、市営住宅を補完する機能とともに、市場で不足している高齢者向け民間賃貸住宅等のストック形成に向けた誘導モデルとして、高齢者向け優良賃貸住宅等の供給を促進する必要がある。
- ・生活支援サービス提供体制を整えた高齢者向け優良賃貸住宅等は地域高齢者の福祉・医療環境が向上するなど施策効果が高いことから、福祉部局とも連携し、国の助成制度も活用しながら、こうした効果の高い取組を促進する。
- ・ただし、増え続ける高齢者世帯に対して高齢者向け優良賃貸住宅等の助成を拡大し続けるには限界があり、このようなモデル的事業の情報提供等を行うことによって民間の高齢者向け賃貸住宅等の供給促進を図る必要がある。

ウ 特定優良賃貸住宅の有効活用

- ・特定優良賃貸住宅は、子育て世帯を中心とした中堅ファミリー世帯向けの良質で適正な家賃の賃貸住宅として、民間土地所有者等とのパートナーシップにより供給を進めてきた。これらはバリアフリー化された仕様となっており、良質なストック形成に貢献している。
- ・これまでに子供の数に応じた収入基準の緩和など社会経済情勢の変化に対応した一定の取組をしているが、ストックのさらなる有効活用を図るため、家主（認定事業者）の協力による入居者負担額の抑制について検討する必要がある。
- ・特定優良賃貸住宅は子育て世帯が多く居住し子育て支援施策としても機能していることから、子育てや地域コミュニティ形成の地域拠点として活用するなど、一層の機能の充実について検討する必要がある。

- ・なお、特定優良賃貸住宅の新規供給は原則休止としているが、再開発や密集住宅市街地の改善などにおいては、まちづくりに資する事業と組み合わせるなど事業ツールとして活用を図ることが考えられる。

④ 民間賃貸住宅の有効活用と居住支援の拡充

ア 効果的な制度運営

- ・民間賃貸住宅に入居する際に必要な保証人の代わりとして、民間保証会社が一定の範囲内で家賃等の債務を保証する機関保証が社会的に一般的になりつつある中で、保証人がいない高齢者等についても、機関保証を利用して民間賃貸住宅への入居が可能になっている。しかしながら、民間保証会社の審査に通らないなど、全ての高齢者等が民間保証会社を利用できている状況ではない。また、一部の家賃債務業者のあり方が社会問題となっており、法整備が予定されている。
- ・一方、「居住支援制度」（2000（平成 12）年 4 月発足）は、保証人がいない高齢者等に対する家主の不安解消をするために、金銭的な保証をする機能である入居保証システムに加えて、入居後の人的支援をする機能である居住継続支援システムを持つ制度である。本制度は、有効な居住支援施策として一定の評価を得ており、利用件数は年々増加傾向にある。今後も、社会経済情勢の変化に対応した制度の運営・充実のため、持続可能な入居保証システム及び居住継続支援システムの改善を図っていく必要がある。
- ・なお、居住支援制度の運営とともに、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく登録住宅など、国、県等が実施する高齢者等の入居に関する支援制度との連携を図り、利用者の拡大に向けた相乗的、効果的な活用を図る必要がある。

イ 居住支援施策の充実

- ・2007（平成 19）年に施行された「住宅セーフティネット法」では、高齢者、障害者世帯などの住宅確保要配慮者の居住の安定を確保し、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進することが地方公共団体に求められている。
- ・居住支援制度においては、2006（平成 18）年に、DV被害者一時保護施設退所者、ホームレス自立支援施設退所者、ひとり親世帯、児童福祉施設等退所者及び特定疾患患者を新たな制度対象者とし、居住年数要件を緩和するなどの拡充を図っている。
- ・今後、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保し、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するために、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、家賃債務保証業者、居住支援を行う団体などから構成される居住支援協議会の設置等が求められており、国や県の動向を踏まえて検討する必要がある。
- ・また、居住支援協議会の設置等の検討にあわせて、他の福祉関係の協議会等と連携し、福祉の施策と連携した居住支援施策の検討をしていく必要がある。

ウ 宅建業団体等との協力や多言語対応マニュアル等の活用

- ・不動産店及び家主の制度に対する認知・理解を深めるため、宅建業団体と連携し、各不動産店及び家主向けパンフレットによる制度周知などを行っていく必要がある。

- ・また、外国人への効果的なPRが重要であるため、かながわ外国人すまいサポートセンターが作成した「行政窓口多言語マニュアル」や居住支援制度多言語パンフレットなどを活用することで、外国人世帯が的確に制度を利用できるよう周知し、制度の普及を推進する必要がある。

エ 高齢者・障害者の生活支援サービスの充実等

- ・高齢者や障害者は、健康状態の急変や虚弱化等家主のリスクが高いことから、地域包括支援センターが個別訪問等を実施し、心身状況や家族状況を把握するなど実効性のある見守り等支援策や、障害者の支援については、障害者生活支援センターや地域リハビリテーションセンター等と連動した総合的な生活支援などの福祉施策が活用できるよう福祉との連携を図る必要がある。
- ・福祉部局が実施している緊急通報システム等設置事業について、入居者に対して周知を図っていく必要がある。
- ・なお、生活保護を受給する居住支援制度利用者の家賃滞納が、協力不動産店への制度普及の阻害要因とならないように、社会福祉法人社会福祉協議会のあんしんセンターによる金銭管理サービスや住宅扶助費を家主に直接振込みする生活保護の代理納付制度等について、積極的に活用を図る必要がある。

⑤ 福祉施策等と連携した住宅確保要配慮者への対応

ア 民間賃貸住宅の高齢者世帯の居住の安定

- ・居住支援制度を利用する民間賃貸住宅の高齢者世帯は、多くが低所得世帯であり、生活に困窮していることから、生活保護や高齢者世帯住替え家賃助成事業等の関連制度を併用し、居住の安定継続を進める必要がある。

イ 地域包括支援センターとの連携

- ・高齢者向けの優良賃貸住宅を供給する際や居住支援制度、登録住宅を利用して高齢者が民間賃貸住宅に入居する際に、地域包括支援センターと連携を図り、入居時の相談協力員等の訪問による実態の把握やその後の計画的な支援・見守りを効率的に行うなど、高齢者が安心感と適切な福祉サービス等の提供を受けることができるよう、地域の支援ネットワークの取組を図る必要がある。
- ・地域包括支援センターの相談員等地域の福祉関係者が、住宅に関する相談を受けることも多く、こうした相談にも適切に対応できるよう、住宅に関する情報提供について、引き続き連携を図る。

ウ 障害者の生活を支援する各種センターとの連携

- ・障害によって、求められる住宅の仕様や自立のための支援の内容は個別に異なり、各障害者に応じたきめ細かな対応が必要であることから、住宅に関する情報提供について、地域リハビリテーションセンター等と引き続き連携を図る必要がある。
- ・障害者が居住支援制度を利用する場合には、安定した居住継続を推進するため、市と協定を締結している障害者団体等からの紹介を必要としている。居住の安定に必要な居住継続支援体制を整備するために、各区保健福祉センター等と引き続き連携を図る。

- ・また、川崎市は、市内医療機関や社会福祉法人等と居住支援制度の推薦・支援団体の協定を交わし、制度利用により住宅を確保し、長期入院者の社会復帰を図っている。精神障害については、他の障害に比べて、住宅のハード上の制約は少なく、ソフトの支援を充実することにより、地域での居住継続が可能となると考えられることから、福祉部局との連携のもと、こうした医療機関や関係団体との連携も引き続き積極的に推進する必要がある。

エ (財)国際交流協会やNPO等との連携

- ・(財)川崎市国際交流協会では、外国人の日常生活上の相談を6言語(英語、韓国・朝鮮語、中国語、スペイン語、ポルトガル語、タガログ語)で受け付け、生活の支援を行っているが、住宅に関する相談に対して、的確な住情報提供や居住支援制度の通訳派遣について、(財)川崎市国際交流協会との連携を十分に図る必要がある。
- ・外国人の住宅に関する相談を受けるNPO法人かながわ外国人すまいサポートセンターに居住支援制度の周知を図り、連携を一層強化する必要がある。

オ 外国人の円滑な入居に向けた情報提供や相談支援体制の充実

- ・外国人世帯の賃貸住宅への円滑な入居を図るため、NPO法人かながわ外国人すまいサポートセンターが作成した「行政窓口多言語マニュアル」等の多言語マニュアルや「神奈川県で暮らす外国人のための公営住宅入居の手引き」の活用、広報の充実を行う必要がある。
- ・不動産業者や家主等に対しては、(財)日本賃貸住宅管理協会が、不動産業者向けに作成した民間賃貸住宅への外国人受入れのための基礎知識や実務上の運用上のルール等をまとめた「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」等の普及を促進し、外国人の入居の円滑化を進めることが必要である。
- ・相談支援体制の充実を図るため、(財)川崎市国際交流協会やNPO法人かながわ外国人すまいサポートセンター等の外国人市民相談窓口で蓄積された住まいに関する実際の入居情報や経験や事例などを共有化し、外国人の住まいの確保などの問題解決に向けた的確な住情報提供をする必要がある。

カ 県や国レベルの外国人居住支援施策への協力

- ・県の設置する外国人居住支援ネットワーク運営協議会等と連携し、県レベルの外国人居住支援システム事業の円滑な運営と推進の協力を努める必要がある。
- ・(財)日本賃貸住宅管理協会と連携し、不動産業者向けのガイドラインの策定等の全国的な取組に協力する必要がある。

キ 災害発生時の被災者への対応

- ・災害発生時には、住宅を滅失した被災者への応急住宅対策として、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅の一時提供、災害救助法に基づく応急仮設住宅の建設など、迅速な対応が求められる。
- ・また、被災住宅の再建支援として、技術的な相談や融資制度等の相談に応じるための窓口を設置し、関係機関等と連携を図りながら対応する必要がある。
- ・被災状況に応じて円滑な対応ができるよう、神奈川県や住宅金融支援機構等の関係機

関と、一層連携をする必要がある。

(4) 世代循環にあわせた効果的な住宅施策の展開

近い将来の世代別の変化をみると、特に高齢化に関して、いわゆる団塊世代がその中核となるため、短期間のうちに高齢者が激増し、それも単身あるいは夫婦のみの世帯が多くを占めるようになり、高齢後期世帯の虚弱化への対応を含め、これら高齢小世帯層が地域で安心して住み続けられる環境を整えていくことが喫緊の課題である。また、団塊ジュニア世代が子育て世帯になってきていることや川崎市においては企業や大学等の立地で若い世帯の流入も比較的多いことから、これら若年者や子育て世代が地域で安心して住み続けられる環境を整えていくことも大きな課題である。

このため、①地域で安心して子育てができる居住支援策の展開、②高齢者が安心して住み続けられる居住支援策の展開、③地域内での持続的な居住に向けた「定住－住替え支援モデル」の推進などが望まれる。

① 地域で安心して子育てができる居住支援策の展開

ア 子育て等あんしんマンション認定制度の拡充

- ・子育て世帯に適した居住環境を整えるため、安心・安全・バリアフリー等、一定の要件を満たしているマンションを認定し、子育て仕様の集会室の整備や子育て相談員の派遣などの支援を行う川崎市子育て等あんしんマンション認定制度（2008（平成 20）年 4 月創設）の積極的な活用を図るとともに、普及を推進し拡充を図る必要がある。
- ・あんしんマンションの認定は、子育てへの理解や関心のある世帯等が集う誰もが安心して暮らせる住まいの整備を誘導するものであり、多様な住戸タイプや一定のバリアフリー化、事故防止や防音対策、子育てサロン等の実施が可能な共用スペース等を備えたものを基本とするが、認定要件については新築マンションと既存マンションの別、分譲と賃貸の別等それぞれのニーズ・実態を踏まえ評価基準を必要に応じて見直すなど、特に既存マンションの有効活用の面からの互助・互譲の視点も踏まえた評価基準の検討を含む効果的な普及推進を図る必要がある。
- ・また、子育て相談員の派遣等により、入居者間・地域間の交流によるコミュニティ支援、子育て等に関する福祉施策や民間サービスの情報交換、子育てサロン等による学習会や相談会、子どもの遊び場提供など、多様な支援ができるよう一層の充実が望まれる。

イ 子育て支援に向けた特定優良賃貸住宅の有効活用

- ・川崎市は、子育て世帯を中心としたファミリー向けの良質な賃貸住宅として、これまで特定優良賃貸住宅を供給し、川崎市住宅供給公社が受託管理している。特定優良賃貸住宅の現況は、住宅の広さや間取り等の面では良質であるにもかかわらず、昨今の社会経済状況の変動により、家賃設定や環境が、子育て世帯のニーズを十分に満たしているとはいえないものがあり、一部空き家が生じている。
- ・これらが有効に利用されるよう、社会経済状況の変化等に対応した入居資格の要件の見直しや入居者負担額の抑制等について検討する。また、バリアフリー化された良質

なストックであることから、オーナーの協力・パートナーシップ等により、子育てや地域のコミュニティ拠点としての活用を推進するなど、一層の機能充実を図る必要がある。

- ・特定優良賃貸住宅の、公社による管理期間は大部分が 20 年と定められており、この 5 年のうちに初期に管理開始したものが、10 年のうちにはそのほとんどが一般の民間賃貸住宅に移行する。そうした状況も勘案しながら、良質な民間賃貸住宅ストックとして、あんしんマンション認定制度の活用を含め、地域資源として有効に利用されるよう支援継続が望まれる。

ウ 地域での子育て支援ネットワークづくり

- ・地域での子育て孤立の回避や子育てできる安心した環境づくりに向け、特定優良賃貸住宅やあんしんマンション等の集会室や空き部屋を子育て支援拠点として活用することを推進し、これら住宅や地域内に居住する子育て世帯等への支援に取り組む必要がある。それとともに、地域子育て支援センター（2010（平成 22）年 12 月現在 48 か所）やわくわくプラザ（2010（平成 22）年 12 月現在 113 か所）との機能的な連携を図り、相互の役割分担を含め、地域の子育て支援ネットワークづくりを進めることが望まれる。

② 高齢者が安心して住み続けられる居住支援策の展開

ア 要支援型の高齢者世帯向けの住まいづくり

- ・今後、急激な高齢化の進行が見込まれる川崎市において、最も懸念される事項は、高齢単身、夫婦のみの高齢者世帯が激増することである。こうした世帯の場合、要介護状態にならずとも心身の虚弱化が顕在化してくると（75 歳前後が目安）、高齢者だけで自立した生活を営むことは困難である。そうした見守り・食事・介護不安を抱える高齢者世帯が地域で住み続けられるための生活支援型（見守り・食事付）のケア付き住宅が必要である。生活支援は介護の前の支援で介護保険ではカバーされず事業化のインセンティブが希薄なため、あらたな整備手法を考案する必要がある。
- ・ケア付き住宅を新たに整備するには、「土地」「建物」「サービス」の三要素が不可欠である。これらの三要素を民間事業者が全て整えて提供する事業モデルは当然あり得るが、その場合は、事業採算性からみて多数の高齢者（一般的には 50 人以上）を 1 か所に囲いこむような形式でないと成立し難い。その結果、地域との関係が分断され、また、家賃やサービス料も高額になりがちである。これに対して、土地・建物又は土地だけを、公的な主体が貸与するなどして、事業運営とサービス提供等を民間事業者が担う方式が考えられる。川崎市が、既に先行的なモデル・プロジェクトとして実施している「上布田つどいの家」はその典型例である。これは、川崎市住宅供給公社が高齢者専用賃貸住宅、一般賃貸住宅、認知症グループホーム、小規模多機能拠点等を建設し、民間事業者がそれを賃借し事業を行っている。公民連携のまさにパートナーシップ型の事業例だといえる。ただし、この場合、民間事業者と地域の福祉サービス提供体制との関係が弱いため、地域への波及効果が少なく、また事業者もそのために

運営に苦勞している。このモデルの発展形としては、地域での福祉サービス提供等に一定の実績を有する事業主体（社会福祉法人、NPO等）を一層活用することが考えられる。また、公的住宅団地を活用して、地域の介護拠点とケア付き住宅を一体的に整備する方法等もあり得る。さらに、もう一つの新たな事業手法としては、土地は地元地主が提供し、建物建設にあたっては、そこでの地域住民の共同出資等を仰ぐ方式もある。特に、持家世帯や厚生年金受給世帯は、高齢者といえども経済的には自立している階層であり、こうした層が共同的に事業に参画することは新しい市民社会のあり方として十分に構想しておく必要がある。サービスの部分は、地域の社会福祉法人やNPO等の組織が担い、人材としては地域住民の雇用やボランティア活動等によるこうした組み立ては、まさに“コミュニティ・ビジネス”といえるが、その立ち上げや、遂行にあたっては、多様な利害関係者を調整するコーディネーター役が不可欠であり、そうした専門人材の発掘や活用も図ることが望まれる。

- ・要支援高齢者世帯向けの食事付共同住宅・宿泊施設（高齢者ペンション*）の整備にあたっては、地域住民や地域で介護や医療を提供する主体等の連携が不可欠である。また、地域資源や人材の活用等、地域の特性に応じた的確な事業手法を考案して進める必要がある。

*ここでいう高齢者ペンションとは、あたかも別荘地等のペンションのような趣で、ペアレントが生活支援のマネージャーになり、年金（pension）の範囲内の費用負担で生活ができるとの意味である。

イ 福祉・医療分野と共同した要介護者向けの住まいづくり

- ・重度の障害や、認知症等により自己判断力が衰えた場合、たとえ同居家族がいたとしても自宅での生活継続が困難である。こうした重度の要介護者向けに、24時間介護や最後の看取り（看護・医療等）までを含めた住まいが必要になってくる。特に、今後75歳以上人口が急増する現状にあつては、喫緊に対応策を講じておく必要がある。これまでは、こうした者に対して、特別養護老人ホームや介護療養型病床、介護付き有料老人ホーム等のいわゆる「施設」が対応してきたが、その整備にあたっては莫大なコストがかかり、しかも、そこで提供される環境は、保護はされても、「住まい」という質までは必ずしも保障されていなかった。また、財政的にもそうした施設整備の限界も想定される。そこで、「住宅」を基軸とする要介護者向けの新しい住まいが必要との方針は既に福祉分野でも強く打ち出されているが、ここでは、それを“高齢者ホーム*”とする。

*ここでいう高齢者ホームとは、それ自体で一軒の家の空間型をなし、居住者が専用とするのはそれぞれの居室であつて住戸ではない。

- ・要介護者は、全く一人では自立した生活が営めない以上、数人で集団居住し、それを常時サポートする体制が不可欠である。これは、ごく普通の家族がごく普通の住まいに生活していれば十分に満たされている機能である。したがって、ここで提案する高齢者ホームとは、なるべく普通の住宅に近い住まいに、小人数の要介護高齢者が集団居住し、それを専門スタッフが疑似家族的に24時間365日切れ目なくサポートする住まい方である。こうした住まい方は、認知症グループホームや、特別養護老人ホー

ムのユニットケアで既に実現されているのと同様であるが、これを住宅としてアプローチをする。整備にあたっては、先の要支援型のケア付き住宅と同様の手法があり得るが、高齢者ホームの場合には、特に介護、看護、福祉の分野との連携が不可欠である。

- ・また、経済的にも家族的にも困窮した要介護者向けへの対応としては、一戸建て住宅や公的賃貸住宅の世帯向け一般住戸を活用したグループ居住の方法がある。これであれば低コストで、住まいとしての質を備えた居住の場を確保することができる。また、川崎市にはこれまでに供給してきたシルバーハウジング（2010（平成 22）年 12 月現在 1,126 戸）があるが、これらに対して提供されるケアを手厚くすることによって、第二ケアハウスの的に住宅を活用することも検討できる。
- ・以上に述べた高齢者ホームのいずれの場合でも、小規模な居住単位の閉じた仕組みでは、手厚いサポート体制を構築し、事業の採算をとることは不可能である。地域包括的なケア体制の面的な広がりや前提とした中で、こうした拠点がネットワークされる仕組みによって、ケアの点でも採算の点でも合理的な解決を得ることができるものと考えられる。

ウ 地域での安心居住に向けた高齢者安心拠点づくり

- ・高齢者のみ世帯の増加、団地等での孤立死問題等が顕在化する中、在宅高齢者等が地域で安心して住み続けられるよう、コミュニティ支援の一環としての生活をサポートする相談や見守りが重要であり、そのための支援策が必要である。
- ・近年、公営住宅や経年したUR・公社賃貸住宅では、高齢者のみ世帯の割合が極めて高くなっているが、住宅はあっても、それぞれが孤立した状態では生活維持が困難で最悪のケースでは孤立死も発生している。また、この状況は、高度経済成長期に一挙に開発され、一時期に同年代の居住者が入居した郊外住宅地でも同様である。大都市である川崎市の特徴として、こうした極めて高齢化率の高い住宅団地や住宅地が、各所に点在している。わが国では、こうした住宅地や団地を“限界集落”と悲観的に捉える傾向が一般的であるが、別の見方をすれば、支援を必要とする高齢者が多数集まっているいわば自然発生的なりタイアメントコミュニティであり、その集合のメリットを活かせば、別の解決策があり得る。
- ・例えば、団地やマンション等の空き住戸を活用して拠点ルームを設け、そこで相談等の支援活動を行ったり、居住者同士の互助関係の醸成を促したりする。地域包括支援センターや区役所等の相談場所もあるが、住民の最も身近なところに拠点を構築することでより能動的、実際的な活動ができる。こうした拠点づくりや運営にあたっては、地元住民の自発的な取組を促すと同時に地区社会福祉協議会や民生委員等の連携が必要である。地域で孤立死等が多発したり、居住者のいない空き家や空き地が増えたりすれば、地域全体の居住価値を劣化させることにつながる。この危機意識を共有化して、地元住民と地域の多様な主体が連携し、地域全体の居住の安心感を高めていくことが重要である。

エ 日常生活圏域での包括的居住支援ネットワークの構築

- ・福祉分野では今後の高齢者介護のあり方として「地域包括ケアシステム」を打ち出している。これは、虚弱化した高齢者のおおよその生活圏である中学校区程度を想定した日常生活圏域内で、24時間365日の切れ目のない地域密着型のケア体制を構築していこうというものである。この圏域単位で、需要に応じて、地域密着型の介護施設、通所施設、訪問事業所等を適所に適数配置し、相互の機能をネットワーク化する。その調整は地域包括支援センターが行う。また、高齢者の居住の場として、従来以上に、ケア付きの住まいの重要性も指摘されている。
- ・自由に移動したり自身で意志決定することに困難を抱えている高齢者は、地域に支えられて生活している。その場合に、住まいが生活の原点であり、地域包括ケアが有効なものとして機能するかどうかは、高齢者の居住の場が大きく影響する。
- ・そこで、地域包括ケアシステムを川崎市域で具体的に展開していくにあたっては、住宅分野からも積極的にこれに関与していくことが重要である。高齢者の居住の実態を的確に把握しながら、介護・看護・医療に係る地域資源の必要性や配置を考えることが合理的だからである。福祉分野の地域包括ケアに対して、安心して居住できる住まいを日常生活圏単位で重ね合わせ、さらに相互をネットワーク化することによって、より統合的で質の高い生活環境を構築できる。

③ 地域内での持続的な居住に向けた「定住—住替え支援モデル」の推進

ア 定住—住替え支援拠点としての住宅バンクづくり

- ・戦後の絶対的な量的不足から出発した住宅も、2008（平成20）年時点においては、多種多様な住宅が市内各地に存在し、10.1%が空き家という、いわば供給過剰ともいえるべき住宅ストックが存在している。一方、そうした住宅を求める世帯は、居住者の年齢でいえば0歳から100歳以上までに多様化し、それぞれの経済条件や家族条件、健康条件によって、従来のような、持家がよい、広い住宅がよいといったような画一的な需要特性ではとても捉えきれなくなっている。その結果、多くの住宅があり、より良い住宅を求める多くの人がありながら、相互を結びつける市場が十分に機能していないために、需給間の大きなミスマッチが生じている。
- ・人口・世帯数が増加していく需要拡大型の社会にあっては、常に売り手、貸し手優位であった。ところが、現況では、若年者にターゲットを絞るなどの工夫も見られるが、老朽化した賃貸住宅では多数の空き家が生じている。また、持家は既存住宅の流通市場が未整備な現況では、相続発生時まで維持される傾向が強く、相続後も次の世代に円滑に承継されずに空き家となるという事態が頻発しつつある。つまり、持家も、その次の世代の活用方策の道筋を明らかにしなければ、何も利用されずに税負担だけが残る“ただのお荷物”になってしまいかねない。一方、住替えは、若年期に賃貸住宅間を移動することは比較的容易であるが、我が国の現行制度では、年齢が高くなったり、健康面や経済面で何らかの問題があったり、あるいは一旦持家を取得した後に住み替えることは大きな困難や心理的抵抗が伴う。その結果、住みにくい家に我慢して

住み続けている者が、特に高齢者世帯に多く見られる。

- ・そこで、有効活用できる多数の住宅ストックと、より良い住宅を求める人のニーズを地域単位でベストマッチングさせるための仕組みとして「住宅バンク」を提案する。
- ・住宅バンクでは、空き家・空き地等の情報収集を行い、そうした家や土地が未利用な状況に至らないよう、賃貸化や事業的な運用等に係る相談・仲介などを行う。こうした活動には、地元の不動産店や賃貸不動産経営管理士等が参画し、地域ビジネスの掘り起こしも兼ねることが期待できる。

イ 地域内住替え循環のモデル展開

- ・これから急激な高齢化が顕在化してくる郊外住宅地等にあっては、高齢者世帯が所有する住宅を借り上げ、ファミリー向けの住宅を必要とする若年子育て世帯に転貸するサブリース事業ともいえる「定期借家制度を活用した転貸借システム」が活発に利用されるよう、市としての広報や支援を強化することも考えられる。これにより、高齢者の資産の有効活用と地域内における若年子育て人口の定住化等にも寄与することが期待できる。川崎市は地勢的にみて、東京と横浜の中間に位置するという優位性があり、資産価値を劣化させることなく、しかも、税負担可能な若年人口の定着化が期待できる利点がある。こうした取組は、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（J T I）や（財）日本賃貸住宅管理協会等が全国を対象として既に行っており、そうした機関との連携も強化する必要がある。
- ・住宅を転貸した後の高齢者世帯に対しては、駅近マンションやケア付き住宅等が的確に配置・提供されることによって、その時々ライフステージ、ライフスタイルにより合致した居住環境が確保できるようにする必要がある。諸条件が整えば、従前住宅からの家賃収入で高齢期の生活をより豊かにすることも期待できる。また、大きな家であれば、若年者向けのシェアハウスや先に述べた高齢者ホームとして活用することも十分に考えられる。
- ・以上のような観点での、「地域内住替え循環」に係るモデル事業を適地で実施することが望まれる。

(5) 地域の魅力創出に向けた住まいづくり・地域づくり

人口や経済の成長を前提とした「地域拡大開発型まちづくり」から、地域的な環境資源や個性を大切にし、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「持続可能な地域づくり」への転換が課題となっている。川崎市には、南部を中心にした密集市街地や多摩川沿い低地部等の住工混在地、昭和 40 年前後から開発が進んだ丘陵部等での計画住宅団地、北部を中心に現在も残る都市農地散在地など多様な地域が存在する。これら各地域が抱える固有の課題への対応とともに、それぞれの地域が有する貴重な資源を活かした魅力づくりや地域の自律的な市民等活動による住まいづくり、さらには地域的なマネジメント活動への展開など、まちづくりや福祉との連携を含め、それぞれの場所にふさわしい居住価値の創造に向けた取組が期待される。

このため、①地域の資源や個性を活かした住まいづくりの推進、②街なか共生に向けた近隣住まいづくりの展開、③地区まちづくりと連携した地域マネジメント活動への支援などが望まれる。

① 地域の資源や個性を活かした住まいづくりの推進

ア 計画的に開発された低層戸建住宅地の環境保全と空き家・空き地等の有効利用

- ・昭和 40～50 年代以降、丘陵地に計画的な低層戸建住宅地として開発された住宅地では、計画的な基盤整備と住宅供給がなされ、良好な住宅地が形成されている。しかし、近年進行している居住者の高齢化や相続による資産継承の難しさなどのために、空き家や空き地等が散在する状況が生まれている。これら従前の住宅地の利用状況の変化により地域の活力減退や居住価値の劣化が進行するのを防ぐために、居住地としての地域の持続性を重視し、予防策と適応策を組み合わせる施策を展開することが重要である。
- ・施策を展開する上では、均分相続により住宅資産の適切な継承や流動化が行われず、空き家化や空き地化が進行するという事態を避けるため、居住者が適切なタイミングと方法で、現行の住宅資産の継承や流動化に関する将来計画を準備できるように、市内の地域を対象にシミュレーションや調査研究を行い、的確な情報提供を図ることが望ましい。
- ・親世帯と子世帯が同地域内や同敷地内に居住する近居・隣居と呼ばれる居住形態が見直されており、これらを実現しやすくするための方策を検討することが望ましい。後者については、最低敷地規模が設定されている低層住居専用地域の敷地において敷地分割し、それぞれの住宅を建築する場合を念頭において、現行の法制度の課題の検討と対応策の具体化が望まれる。
- ・新規居住者層の流入を促すために、既存資源である住宅地内の空き家化した戸建て住宅を子育て層へ転貸するための仕組み作りや環境整備の推進を図ることが重要である。
- ・地域で住み続けている居住者が、身体の虚弱化が進む高齢期においても安心して居住を継続できるように、空き地を活用したケア付き高齢者向け住宅の供給、医療・介護

など必要とされるサービスを提供するための拠点施設の整備などを推進し、地域で住み続けられる環境を整備する必要がある。

- ・地域での安全・安心のまちづくりの活動などソフト面の活動とも連携させることにより、住宅地の価値の将来への持続化を図る必要がある。

イ 大規模な集合住宅団地の再生・活性化

- ・市内には計画的に開発された集合住宅団地の集積が著しい地区が点在し、その中には、公的賃貸住宅が集積している地区も含まれている。これらの地区では各種の課題が進行しており、それらに対応することで集合住宅団地の居住環境の劣化を防止し地域の安心を持続させるために、ソフト面の施策も加えて住環境の維持・改善を図る必要がある。
- ・公的賃貸住宅が集積している住宅団地については、施策目的に合致した特定の属性の居住者を集める結果となり、地区内の居住者の多様性が確保され難しくなっている地区も多い。よって、集合住宅団地の維持・改善・活性化に向けた活動への支援を積極的に進めるため、今後の（新しい）公共的な役割の担い手となる既存の自治会などを中心とした地域活動や新規のNPO等による活動を重視し、これらによる多様な住環境保全・改善に資する活動を、団地内の集会室などを拠点として展開する仕組みづくりや支援を推進する必要がある。
- ・加えて、団地内の居住の多様化を推進するため、空き住戸の効果的な利用などにより、子育て世代の居住や若者単身者のシェア居住、子育て支援機能の導入等を、NPOやLLP（有限責任事業組合）などの新しい民間が主体となって実現する方策を推進することが望まれる。
- ・公営住宅等の建替えに際しては、土地の効率的活用が十分に図られ難い小規模敷地や不整形残存地などを利用して、地域の居住の多様化や居住価値の向上に資する整備がなされることが望ましい。既往の高齢者利便施設を併設した共生型賃貸住宅や定期借地権付き住宅等の整備事例をさらに発展させ、次世代のニーズに応じた展開を図ることで、地域の特性にあった居住環境の整備を推進することが重要である。
- ・分譲集合住宅団地については、区分所有法による権利関係を前提として、地区内のエリアマネジメントを推進することで、良好な維持管理・運営を進め、居住価値の持続化を図ることが重要である。また、老朽化した分譲集合住宅については、将来の建替えが円滑に進むための仕組みを整えるとともに、支援を推進する必要がある。

ウ 都市農地を活用した良好な住宅・住環境づくり

- ・市の北部のエリアでは、市街化区域内に都市農地が多く残り、その大半が生産緑地地区に指定されているが、農家地権者の後継者難や相続などを契機として宅地へ土地利用の変更がなされるのが近年の継続的な傾向である。また、丘陵部の街道沿い集落地周辺及び多摩川沿い低地部では、道路等の基盤が比較的脆弱なままスプロール化による市街化が進行している。これらの地域は、従前の土地利用を前提として比較的緩やかな都市計画が定められているため、現在のまま都市農地の宅地化が継続的に進行すると密集した住宅地区へと漸進的に変貌していく可能性がある。一方で、現在のよう

にオープンスペースとなる都市農地と低層でやや密度の高い住宅地が、計画を伴わず先行的に存在する街路に沿って混在する住環境が地区の個性的な魅力となり、その居住価値を支えている面もある。このような状況の中、首都圏周辺部にのみ局所的に存在する上記の課題と資源を前提として、都市農地の住宅政策上の価値を認識し、都市農地を活用した良好な住宅・住環境づくりを積極的に推進することが望まれる。

- ・このためには、農地と住宅地の地域内複合化が適切に進行し、両者のバランスやレイアウトが制御されることが重要である。よって、地区における将来像の提案を前提に、個別的な虫食い開発ではなく、有効な開発の連鎖が漸進的に進行することで、地域の居住価値が高まるような開発の方向性を誘導・推進することが重要である。
- ・都市農地を活かした若年・子育て向けのアフォーダブル住宅の供給を視野に入れて、定期借地権の活用など地価を顕在化させにくい土地利用のあり方、分譲と賃貸の中間的な所有形態のあり方、複数敷地の住宅群による総合的住環境整備のあり方、などの実現化方策の検討が望まれる。また、今後都市が縮退する時代となることを前提に、都市農地の適切な継承が図られるように、不動産的視点から資産税等の課題にも対処できるような地方分権化時代の新たな施策の検討を進めることが重要である。
- ・都市農地の多面的機能に着目して、東京近郊の立地性を活かした農住環境としての農地活用のあり方（教育、学習、環境、交流など）を、地域のまちづくり活動と連携を図り推進することが重要である。

エ 住工混在地等での企業の寮・社宅、工場跡地等の有効利用

- ・南武線及び多摩川沿いの地域を中心に、戦前や戦後の早い時期から立地した大小工場と住宅とが混在した地域が広がっている。これらの地域では従前の土地利用を前提に比較的緩やかな都市計画が定められているため、工場跡地のマンション化などの再開発が行なわれる際に、周辺の地域と遊離した開発が行なわれる可能性がある。しかし、一方で、開発敷地単位のみでなく、周辺地域との連携を計画段階から意識することにより、地域の課題を解決し、地域の居住価値の改善・持続に資する開発となる可能性もある。よって、そのような取組が推進されるよう誘導することが重要である。
- ・これらの住工混在地においては、既存の都市計画のみでは地域の将来像について不確定要素が多く、将来に向けた地域独自のルールづくりや住まいづくりの取組が重要となる。よって、比較的小規模の地域を対象として、地域の特性や課題に対応した住まいづくりが推進される仕組みづくりや支援を図ることが重要である。
- ・このような地域には、戦後高度成長期から多くの企業の寮・社宅等が立地しているが、近年企業の住宅系の福利厚生のあるあり方が変化する傾向があり、遊休資産の売却や転用等の動きが見られる。住宅に転用される場合には、地域の居住価値の増進に資する計画が実現するように、支援や誘導を図ることが望ましい。
- ・近年建設が進んだ超高層マンションが集中する地域などでは、新規居住者層のコミュニティ形成が進み難いなどの課題もあるため、これらに対処するための施策を検討することが重要である。また、今後新規に開発される計画については、ハード面・ソフト面の双方についてコミュニティ形成に配慮した計画への誘導が重要である。

オ 密集住宅地の改善と住宅耐震化等の安全な住まいづくり

- ・市の南部を中心とする旧田園地帯や臨海周辺地にあたる住宅地では、耕地整理により整備された道路基盤に沿って低層住宅を中心とした市街化が進んだ。狭い幅員の道路がまばらに配置されている地域に建物が高密度に建ち並び、現在では老朽化が進行している。一部では密集した住宅地が形成され、「緊急に改善すべき密集住宅市街地」として6地区が指定されている。中でも優先的・最重点に改善すべき密集市街地の3地区を「重点密集市街地」として抽出し、狭あい道路の拡幅や建物の不燃化等の取組により、密集市街地の防災性の向上と居住環境の改善を進めているが、今後、「緊急に改善すべき密集住宅市街地」が抱える課題へさらに対応するためには、具体的な環境改善手法を提示した上で取組を進めることが重要であり、耐震・防災性や居住性の向上に資する各種施策を連動的に展開し、取組を推進する必要がある。
- ・老朽化した木造住宅の耐震性を向上させるため、的確な情報提供と耐震化の支援の推進を図る必要がある。
- ・接道に課題がある敷地の漸進的建替え更新のため、密接な路地空間を残して建替えを促進する連担建築物設計制度の活用による協調的な更新の推進を図る必要がある。
- ・これらの密集市街地の中には、比較的立地に恵まれ新規居住者の転入を効果的に図ることができる地域もあるため、シェア居住など新しい居住スタイルの活用も視野に入れて、空き家の活用・再生や複合化による建替え更新などの方策を検討し、推進することが望まれる。
- ・これらの地域には、比較的初期に建設され老朽化した集合住宅が一定数あるため、これらの建物及び居住環境の劣化を防ぐため、管理体制への支援や建替え相談などの施策を推進する必要がある。

② 地区まちづくりと連携した地域マネジメント活動への支援

ア 地区まちづくりと住まいづくりとの連携

- ・市民主体のまちづくりを推進するための川崎市地区まちづくり育成条例が2010（平成22）年4月からスタートしている。本条例では、地区まちづくりグループの登録や地区まちづくり組織の認定と支援、地区まちづくり方針の登録や地区まちづくり構想の認定など、市民が主体となり地域や地区の個性を活かした住みよいまちづくりを行う手続や仕組みを定めている。地域の魅力創出に向けた住まいづくりを推進するため、これら地区まちづくりの取組と連携して各種施策の推進を図る必要がある。
- ・条例に基づく地区まちづくり活動や各区における協働・提案型の地域活動やテーマ型活動などは、地域の資源や個性を活かした住まいづくりと方向性が共通する面が多いため、具体の地域での取組については、これら相互の連携を強めながら住まいづくりの展開を図ることが望ましい。
- ・このような取組を推進するために、中学校区程度の領域の地域における住まい・まちづくり活動の推進が重要となる。このため地域の意欲と熟度の高い地域から、地域ごとの将来像（例えば「(仮称) 地域住環境再整備構想」）を明らかにして、地域の居住

価値を高めるための取組を進めることが望ましい。

- ・このような地域での取組を効果的に推進するため、身近な課題の解決のための拠点としての区役所の機能を強化するとともに、課題や資源に関する情報を区役所など地域に近い場所で、あるいはインターネット等を経由して的確に提供できるように情報面での環境整備を図ることが重要である。

イ 地域マネジメントに向けた担い手づくり

- ・居住価値を重視した住まいづくりや持続可能な地域づくりを推進するためには、単にハード面の整備を重視した住宅供給・住宅開発やそれに付加されるソフト活動にとどまらず、各地域が抱える固有の課題への対応とともに、地域特有の資源を活用した包括的な取組を進め、その魅力を増進する地域マネジメント活動が必要とされる。よって、目的に照らして合理的な手段を選択し、持てる資源を的確に配分することにより効果的に地域マネジメントが展開されるための仕組みづくりや支援施策を推進することが重要である。
- ・このような地域マネジメントを推進するためには、地域運営の担い手となる各分野の人的資源の育成と連携が重要となる。そのような担い手づくりのための施策を推進するとともに、それらのつなぎ手となる地域のさまざまな活動の連携組織への支援を推進し、パートナーシップ形成を図る必要がある。
- ・地域マネジメントの組織体制を整えるためには、市民側の担い手たちの対応相手となる行政職員のスキルアップも欠かせない。よって、担い手への対応を行う行政職員の職能を位置付けた上で、住まいづくり関連の初動期支援事業や区レベルの提案事業などを推進することにより、地域マネジメントへ向けた基盤環境整備の推進を図ることが重要である。
- ・地域をベースとした居住の持続や循環を前提として、未来への投資となる住宅改善や地域内住替えの増進が図られるとともに、福祉や医療などの関連施策との連携も視野に入れた住み続けられる地域をつくる地域マネジメントが展開されることが望ましい。

③ 街なか共生に向けた近隣住まいづくりの新たな展開

ア 近隣住まいづくり制度の創設

- ・向こう三軒両隣など身近な範囲からの住まいづくりを推進するために、地区特有の課題や資源の存在を前提として、それらに対応しながら数敷地のコンパクトなまとまりの総合的計画を実現し、居住価値の増進を可能とする「(仮称)近隣住まいづくり制度」の創設が考えられる。
- ・市民が主体となり地域や地区の個性を活かしたルールづくりを可能とする制度としては、地区まちづくり育成条例があるが、「(仮称)近隣住まいづくり制度」では、地区まちづくり育成条例の地区まちづくり構想、建築協定、景観協定等によるルールの追加と、地域の課題に対応するためのより柔軟な法制度運用をパッケージ化して行い、よりコンパクトな敷地群のエリアにおける包括的な計画の実現を可能とすることにより、地域の特性に応じた住環境・居住価値の向上をめざすことなどが考えられる。

イ 近隣住まいづくりの展開

- ・複数の敷地群からなるエリアに対して、地区特有の課題の解決や資源を活用した住環境の向上を図る総合的計画を立案し、それを公定的なルールとして設定することを条件に、連担建築物設計制度などの活用により法制度運用の適切化を行うことで、その実現を可能とすることが考えられる。また、「(仮称) 近隣住まいづくり制度」においては、計画実現後のエリアの良好な維持管理のための仕組みとの一体的運用も合わせて行うことで、整備により発現した居住価値の持続化を推進するものとする。
- ・密集市街地など接道に課題がある敷地群においては、既存の通路等を活用した総合的計画を立案し、それを地区まちづくり育成条例の地区まちづくり構想、建築協定、景観協定等の公定的なルールに位置付けた上で、連担建築物設計制度等の活用により協調化による漸進的建替え更新を可能とすることが考えられる。また、「(仮称) 近隣住まいづくり制度」では、あわせてその実現に向けた初動期支援や専門家派遣などの支援・推進を行うものとする。
- ・都市農地が混在する地域では、生産緑地地区の解除後の住宅地開発の代替選択肢を提供することを目的とし、都市農地を含む一団の領域に対して総合的計画を立案し、それを同様に公定的なルールに位置付けた上で、連担建築物設計制度等の活用により通路にオープンスペースとなる農地や住宅群が連担した土地利用を可能とすることが考えられる。また、定期借地権などの併用により、地価を顕在化させずに豊かな住環境を持つ住宅群が供給することも考えられるが、このような課題を解決するためには、農家地権者の資産税に関わる課題の解消が前提となるため、その対応策の検討も重要である。

(6) 「新しい公」によるパートナーシップ型事業の展開

5 ページで述べたように、新たな住宅政策の展開に向けて、①市場機能の円滑化、②居住の安定確保、③世代循環への対応、④地域の持続可能性、とあわせて、⑤新しい公共の創造を掲げた。特に従来の住宅政策よりも幅広く総合的な捉え方をする必要はある。具体的には「世代循環にあわせた効果的な住宅施策の展開」や「地域の魅力創出に向けた住まいづくり・地域づくり」に関連して、日常生活圏域において、様々な人々が住宅をベースとした多様な取組を行う必要があることがわかった。

つまり、民間市場とそれを補完する公共がそれぞれ別々に住宅や生活サービスを提供する方向から、民間・市民活動等による自律的な連携・協働を基本にした「行政」「コミュニティ」「市場」の長所を融合した「新しい公（＝自律的コミュニティ）」の実現が課題となっている。市場機能の活用や行政の適切な支援を前提にしつつ、市民等の自主性と創意工夫を活かすことができるような市民・NPO・事業者等によるパートナーシップ型事業を積極的に展開することが、これからの地域づくりに期待されている。

住宅政策における「新しい公」とは、地域住民が主体となって、地域にあるものを住宅資源として捉え直し、活かしていく自律的コミュニティである。行政が中心となって推進してきた従来の住宅政策の重要性が減ったわけではないが、それだけではなく、地域の主体的な動きをいかに支えられるかという視点での政策も必要とされている。何を住宅資源として発見できるかはそれぞれの地域の創造力や実践力に関わってくる。

このため、①「新しい公」の創造に向けたパートナーシップ型事業の展開、②パートナーシップ型事業提案制度の創設などが望まれる。また、③三つのパイロット・プロジェクトのイメージ提案をする。

①「新しい公」の創造に向けたパートナーシップ型事業の展開

ア 「新しい公」の創造に向けた取組

- ・地球レベルで希求されている持続可能性を、市民生活に即して捉え直せば、住み続けられる地域の創造と維持、という側面を持っている。住み続けられる地域とは、十分な量と多様な質の住宅の供給があり、適切なマッチングにより円滑な入居がなされ、質の高い居住支援サービスが一人ひとりに行き届いている、という住環境が安定して維持されている地域であろう。こうした地域の実現は、市政の根幹となる重要な課題である。たとえば福祉分野においては、日常生活圏域を掲げ、市民の福祉を支えようとしている。住宅政策からは、どのようなアプローチで「地域の実現」が可能であるか検討する必要がある。
- ・住宅政策を行政だけで担うことは困難であり、また望まれてもいない。市民側からも、行政だけに任せるのではなく、また市場から住宅や居住サービスを選ぶだけでなく、自らが自律的に連携・協働して生み出していきたいという要望がある。地方分権は、市民が地域づくりの担い手となるように後押しもしているし、同時に担い手としての役割を放棄できない状況をつくり出しつつある。しかしながら、これまでの市民活動

にみられた過度な負担や不十分な経営基盤、活動の関心による縦割りのままでは困難である。

- ・こうした状況を打破するために、官（Government）と民（Private）が、それぞれの資源を有効に活用して、住み続けられる地域の創造と維持に取り組む必要がある。そのためには、官と民、あるいは多様な民同士が適切なパートナーシップを組まねばならない。こうしたパートナーシップが新たな公（Public）となる。「新しい公」とは、住み続けられる地域の創造と維持というビジョンを共有している同志（自律的コミュニティ）である。

イ パートナーシップの二つの類型

- ・「新しい公」としてのパートナーシップのあり方には2種類がある。一つは、テーマ型事業遂行型であり、特定の課題解決に向け、具体的な事業を遂行するためのパートナーシップである。例えば、マンション建替えのノウハウを身につけた方々がパートナーシップにより一つのグループとなり、マンション建替えを検討している管理組合を支援することで建替えが円滑に進む可能性は格段に高まる可能性がある。その際には、パートナーシップを存続させる適切な報酬の支払いや、住替えに必要な暫定的な住戸の確保の実現などが欠かせない。そのためには、こうしたパートナーシップに行政が関与していることによる信用や公的賃貸住宅の一時的なあっせんなど、行政に期待される役割は非常に大きい。このようにテーマ型は必ずしも物理的に広がったエリアには縛られない。
- ・一方で、エリアを対象にして、様々なテーマ型組織がパートナーシップを組んでいく必要がある。これをプラットフォーム型パートナーシップという（具体的な地域のプラットフォームについては後述）。プラットフォームは、多様な市民活動を住環境という視点で総合的につながる場でもある。テーマ型組織が育っていない状況においても、地域のプラットフォームが形成されることで、潜在している居住資源（人やもの、サービスも含む）や地域住民のニーズの掘り起こしが可能となる。テーマからのアプローチとエリアからのアプローチの両方があって、住み続けられる地域が実現し居住価値が高まると考えられる。

ウ 地域のプラットフォーム

- ・住宅政策におけるプラットフォームとは、実体としての住環境を対象とする。すなわち、地域、とりわけ福祉分野が設定している日常生活圏域が、住み続けられる地域になっているのか否かを常に点検し、なっていないければ足りない部分を補うためにテーマ型組織などに要請し、住み続けられる地域の創出と維持を実現する主体である。それぞれの日常生活圏域のあり方については、地域のプラットフォームが主体的に考案し、地域の将来ビジョンとして提案・共有する。
- ・こうしたプラットフォームが形成されるためには、その契機として、住環境に関わる多様な情報を把握し、発信していくことがまず重要である。それが、パイロット・プロジェクトの項で取り上げる「住宅バンク」が一つの例である。

② パートナーシップ型事業提案制度の創設

- ・「新しい公」とは、具体的にどういったものであるかは、誰もが未体験である。実体を積み重ねながら、手探りで、それぞれの地域にふさわしい「新しい公」のあり方を実現していく必要がある。例えば、高齢者や障害者、子育て世帯など多様な地域住民がどのように共に暮らしていくのかは、それぞれの地域又は地域住民によって求める姿が異なる。そのため、地域住民らが主体となって地域の暮らし方を構想することで、より望ましい姿に近づくであろうし、またそれが実践される可能性も高まると考えられる。そこで、住み続けられる地域というビジョンに賛同し、地域の居住価値を高めるために自ら担い手になるろうという意志を持つ人々が円滑に活躍できるパートナーシップを形成するための多様な試みを可能とする「(仮称) パートナーシップ型事業提案制度」の創設を検討する。
- ・パートナーシップ型事業提案制度は、1)住み続けられる地域の創造と維持、2)担い手としてのパートナーシップの形成、3)「新しい公」が対象とする中間領域の拡大、その可能性を広げる取組などがその目標とされるが、こうした主旨に適合する事業を、パートナーシップ型事業として位置づけ、行政も協働し、支援する。特に初動期においては、行政の関与は社会的な信頼に直結するので、潜在的に地域貢献をしたいと考えている地主等が安心してこの事業に参画して来る可能性がある。
- ・なお、事業提案の選定にあたっては、地域のプラットフォーム組織のほか、すでに活動をしている他地域の市民を審査員としたり、審査会を公開にしたりするなどの透明性を確保する。また、選定後については、地域での活動報告会の義務付け、行政によるモニタリング調査や住宅政策審議会への報告も必要である。

③ 三つのパイロット・プロジェクトのイメージ提案

今回の新たな政策展開の検討を踏まえ、パートナーシップ型事業の具体イメージとして、以下の三つのパイロット・プロジェクトの推進を提案する。

プラットフォーム形成を目的とした「住宅バンク」プロジェクト、テーマ型事業遂行型を目的とした「高齢者居住支援」プロジェクト、テーマ型でもありながら分野を横断することでプラットフォーム形成にもつながる可能性を包含している「近隣住まいづくり」プロジェクトの三つである。

ア 入居支援や住替え支援に向けた「住宅バンク」プロジェクト

- ・コミュニティのつながりをベースにして、潜在的な資源を顕在化させ、住宅所有者、新規居住希望者、住替え希望者等、多様な人々に適切な住環境サービスを提供する。つまり、地域の住環境に係る情報や資源を収集し、提供することで、地域のプラットフォーム形成に向けての第一歩となる。
- ・取り上げるテーマによって地域の広がりには幅があるが、例えば日常生活圏域（中学校区程度）において、地元の不動産店や賃貸不動産経営管理士等のメンバーを募り、空き家・空き地・低未利用物件等の情報収集と発信、住宅所有者の資産運用相談、耐震化・バリアフリー化等の物理的改修など、住民の細やかな相談を受ける。公社とも連

携しながら賃貸物件やサブリース、住環境サービス情報についての情報発信、不動産の仲介等を迅速に行う。

- ・拠点となる場所は、町内会・自治会会館や団地の集会所、空き店舗等、地域の方々を使いやすい場所に開き、日常的には近所の若い主婦などが駐在し、専門知識の提供者は定期的に受付時間を設定する。ここに、地域でテーマ型活動をしている組織等も顔を出すことで、より充実した情報が収集できる。こうしたそれぞれのテーマで活動している方が集まる場所が、地域のプラットフォームとなる。「住宅バンク」プロジェクトの担い手は、将来、地域のプラットフォームを支える重要な主体である。
- ・最終的には、市内全てで「住宅バンク」が設立されることをめざすが、まずは積極的な主体が存在する地域から始める。また当初は、行政からの財政的支援が欠かせないが、地域ビジネスとしての自律運営をめざす。

イ 地域包括型の安心居住に向けた「高齢者居住支援」プロジェクト

- ・長年住み慣れた地域で、高齢期を迎えても安心して住み続けられるよう、地域包括的な安心居住の仕組みを構築する。その場合の地域とは、中学校区程度が一つの目安になる。
- ・プロジェクトを組み立てる前提として、まず、当該地域における高齢者の居住ニーズの把握と、それに対応し得る、医療、介護サービス等に関する地域資源、コミュニティ支援を担える人材、NPOや町内会・自治会活動の状況等について把握する。高齢者の居住支援に関しては、何よりも地域の実情に即していることが肝要であり、様々な地域資源の掘り起こしと、それを巧みにつなぎ合わせる事が重要である。
- ・夫婦どちらかに健康不安が生じたり、一人暮らしになったりして、買い物や通院等に便利で、鍵一つで安心して生活できる環境を求める高齢者に対しては、地域内のバリアフリーのマンションや賃貸住宅への転居を促す。例えば、子育て世帯向けとされてきた特定優良賃貸住宅等はバリアフリーでもあり、シニア層も容易に受け入れることができる。当該住宅の一住戸をサロンとして開放し、既に取り組んでいるNPOを活用した人材派遣*等を的確に行うことによって、より安心感のある居住の場を子育て世代、シニア世代の双方に提供することが可能である。このサロン方式は、その他の民間賃貸住宅や分譲マンションでも容易に実現可能であり、地域のNPOや、コミュニティ活動を担う主体と連携することによって、既存の住宅を格段に安心感のある住まいに変えることができる。

※川崎市住宅供給公社のNPO法人生きいき・すまいまちづくりを活用した高齢者向け優良賃貸住宅における“よろずや”活動の実例がある。

- ・加齢が進み、買い物や食事の準備に不安を抱くようになった高齢者に対しては、アパート型よりももう少し共同性を高めた“高齢者ペンション”という新しい住まい方を実現する。これは、グループリビングともいわれる住まい方であるが、高齢者や障害者等が集まって居住し、最低限の生活上のプライバシーを保障しつつ、食事や相互の見守り等の生活の一部を共同化する住まい方である。プロジェクトは、土地は地主等が提供し、建物は地域住民の共同出資によって建設し、運営には地域のNPOや社会

福祉協議会等を中心に地域住民がスタッフ、ボランティアとして参画する。土地の提供や、建物建設の推進役として、住宅供給公社の機能を活用することも十分に考えられる。入居者の家賃やサービス利用料は適正な自己負担とする。介護や医療は、それぞれの保険による仕組みを利用する。これは、いわば、地域密着型の住まいづくりというコミュニティ・ディベロップメント型のビジネスであり、地域の経済循環を高め、地域の雇用創出にも寄与する。

- ・自己判断力が衰え、意思疎通にも支障をきたすようになった高齢者に対しては、これまでは家族が対応するか、施設に入所するかのいずれかの選択肢しかなかった。しかし、その双方ともに、今以上を望むことは困難である。そこで、それに代わるものとして、地域の大きな一軒家や集合住宅の複数住戸を活用したグループ居住（“高齢者ホーム”）を推進する。手厚い介護と見守りがあれば、普通の住宅に少し手を加えるだけで、要介護者の居住の場として十分に活用することができる。
- ・上記の居住資源が地域の実需に応じて適正に配置されれば、地域での居住の安心感を格段に増すことができ、かつそれほどコストもかからない。住宅分野の的確な住宅資源の配置と、福祉・医療分野の的確なサービス提供が結び合わせられれば、地域包括的な安心感のある居住環境を実現できる。

ウ 地域資源の活用と子育て支援を組み合わせた「近隣住まいづくり」プロジェクト

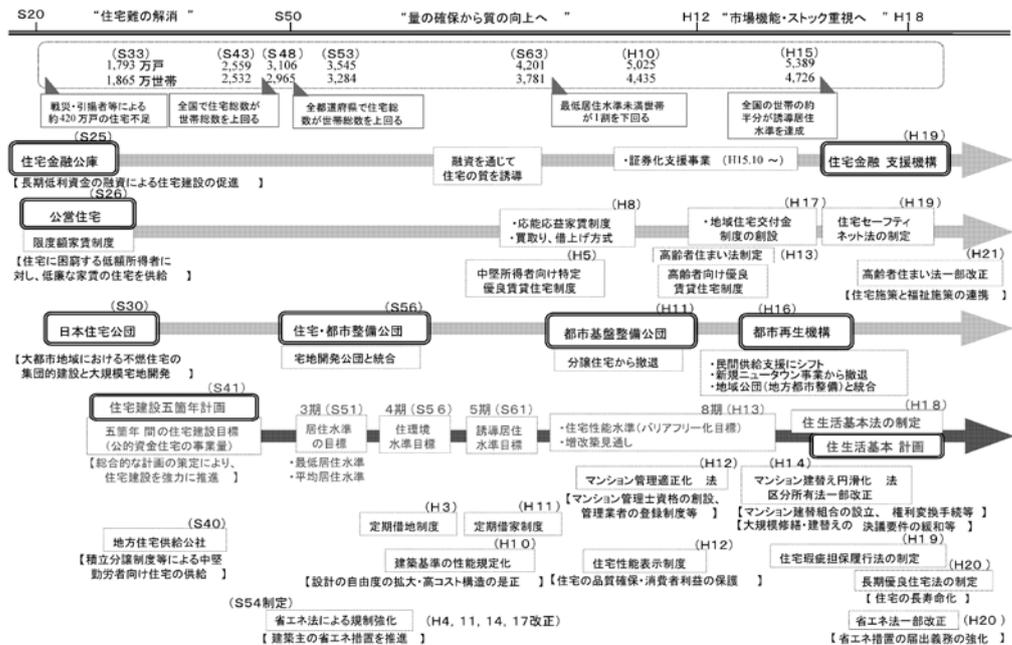
- ・子育て支援の取組の一例として、都市農地の活用が考えられる。都市農地の持つ多面的機能には、子育て世代にとっても魅力的なオープンスペースでの交流・学習などの面が含まれている。また、都市農地の農家地権者は賃貸住宅業などの不動産事業を農業と複合的に営んでいることが多い。よって、これらの複合的事業の一つの展開の方向性として、都市農地の活用と連携した近隣住まいづくりプロジェクトを構想し、推進する。
- ・特定優良賃貸住宅などを含む地域の賃貸住宅の居住と都市農地の体験農園などとしての活用をパッケージ化して、地域の居住価値を高めるための近隣住まいづくりプロジェクトを展開する。
- ・将来的には、近隣住まいづくり制度の活用により、地域マネジメントの担い手となる新しい民間による都市農地と連担する定期借地権型コーポラティブハウスの事業化などをめざして展開を図る。

資料編

(1) 参考資料

資料 1 新たな住宅政策の展開に向けての背景と課題

① 住宅政策をめぐる国の動向



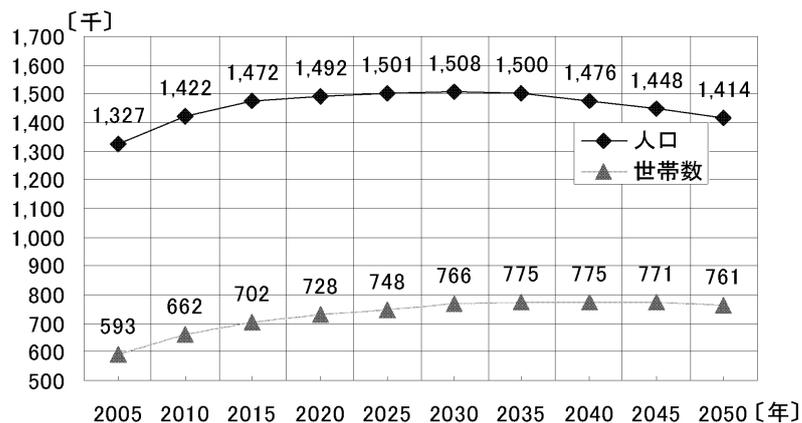
資料：社会資本整備審議会住宅地分科会(第24回)

② 川崎市の住宅政策の理念・基本目標・基本方針



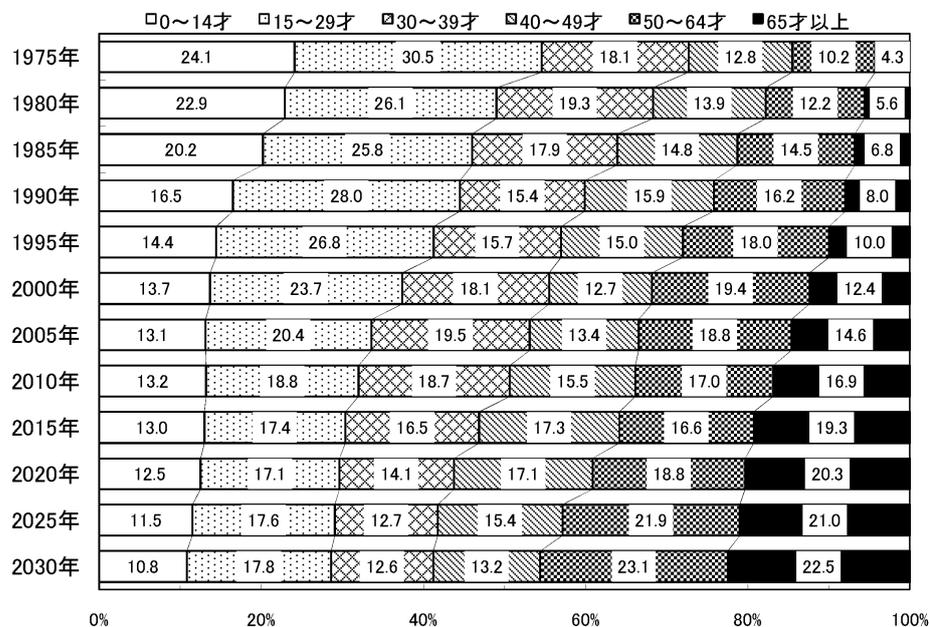
資料：川崎市住宅基本計画

③ 人口及び世帯数の推移



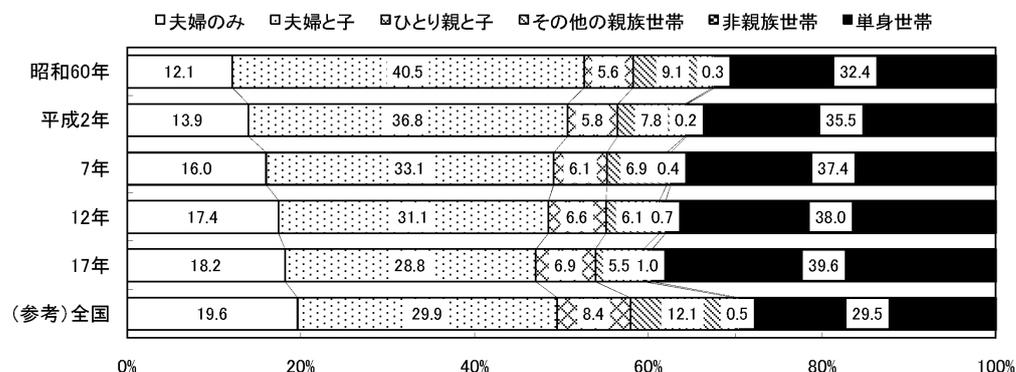
資料：川崎市推計

④ 年齢別人口構成の推移



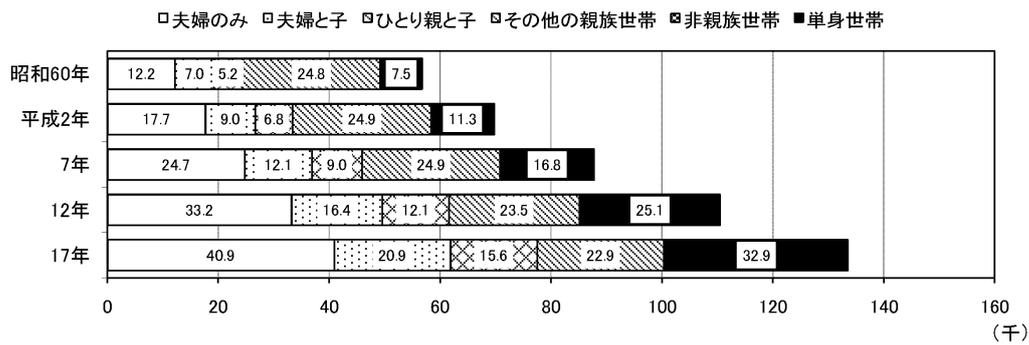
資料：川崎市推計

⑤ 一般世帯の家族類型別の推移



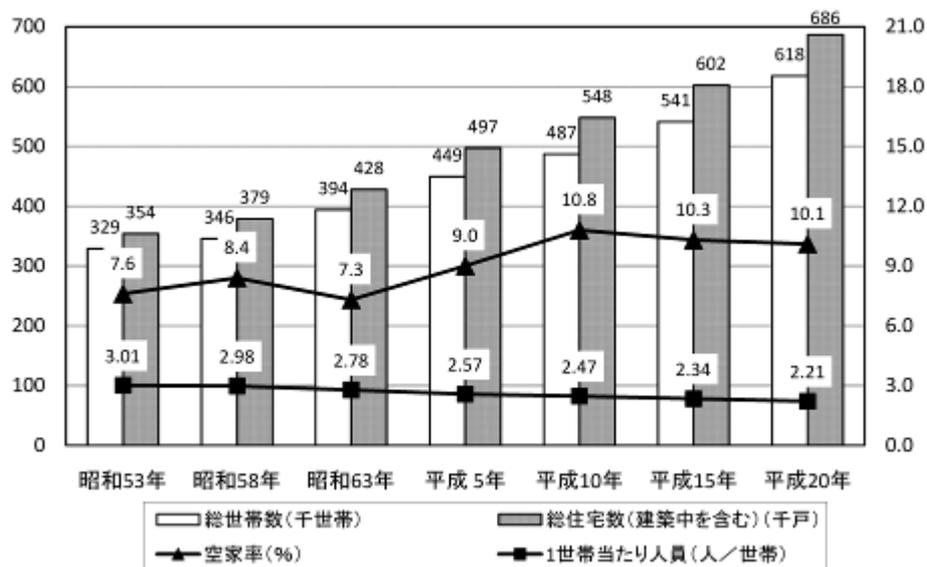
資料：国勢調査

⑥ 高齢者（65歳以上の者）のいる世帯の家族類型別の推移



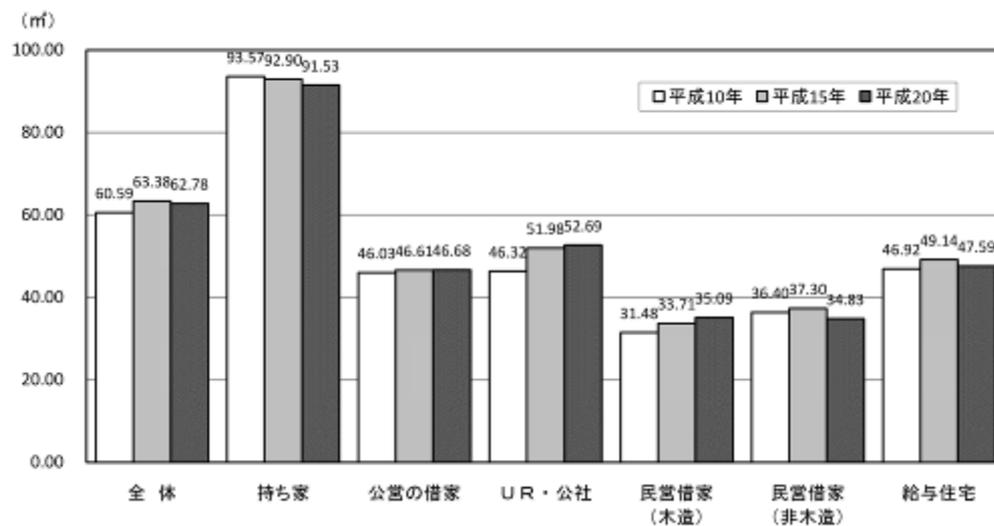
資料：国勢調査

⑦ 総世帯数、総住宅数、空家率及び1世帯当たり人員の推移



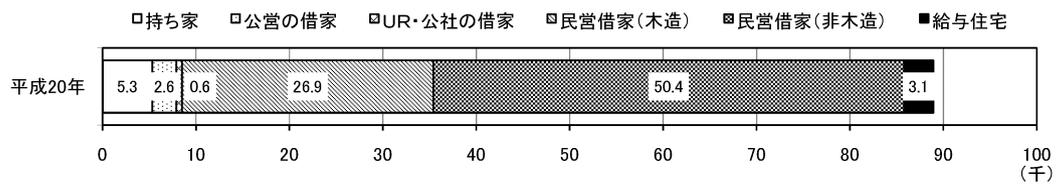
資料：住宅・土地統計調査

⑧ 住宅の所有関係別平均延べ面積の変化



資料：住宅・土地統計調査

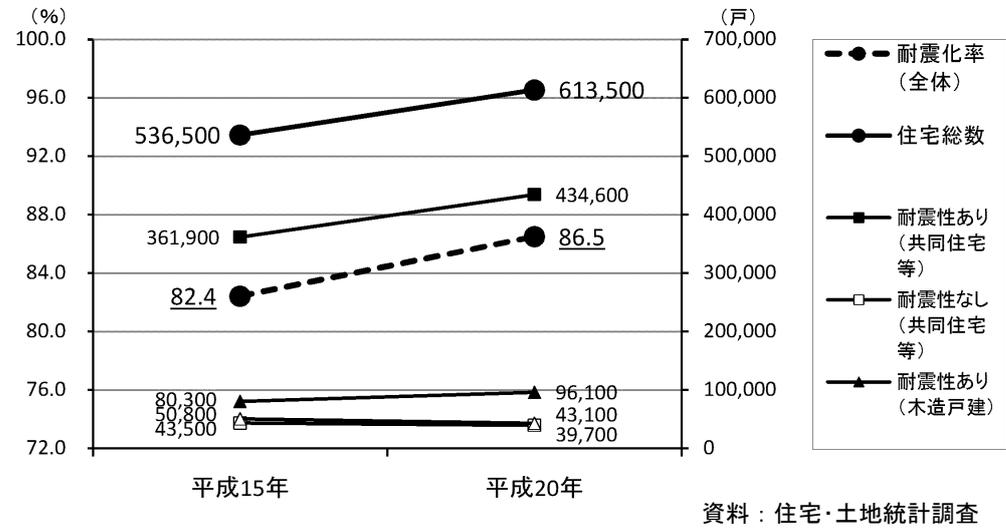
⑨ 住宅の所有関係別最低居住面積水準未満世帯数



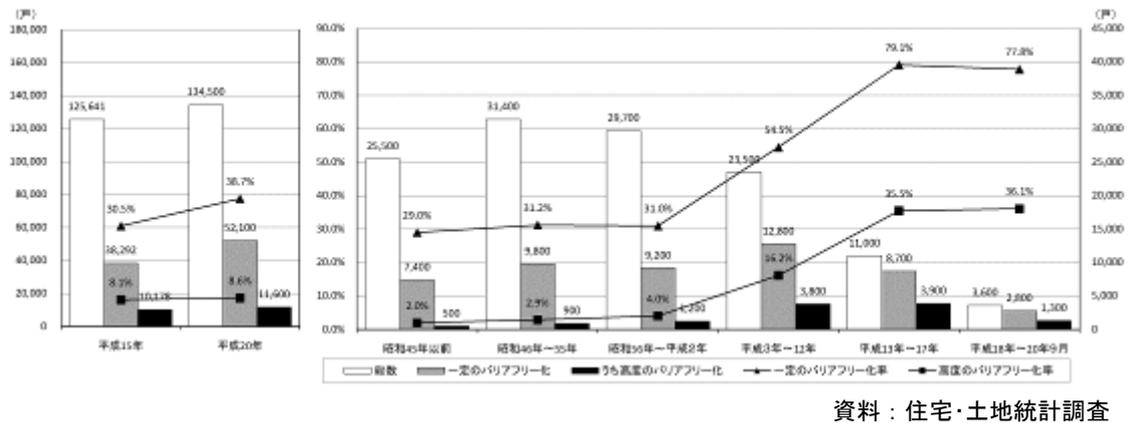
資料：住宅・土地統計調査

資料2-1 安全・安心な暮らしを支える良質な住宅ストックの有効活用

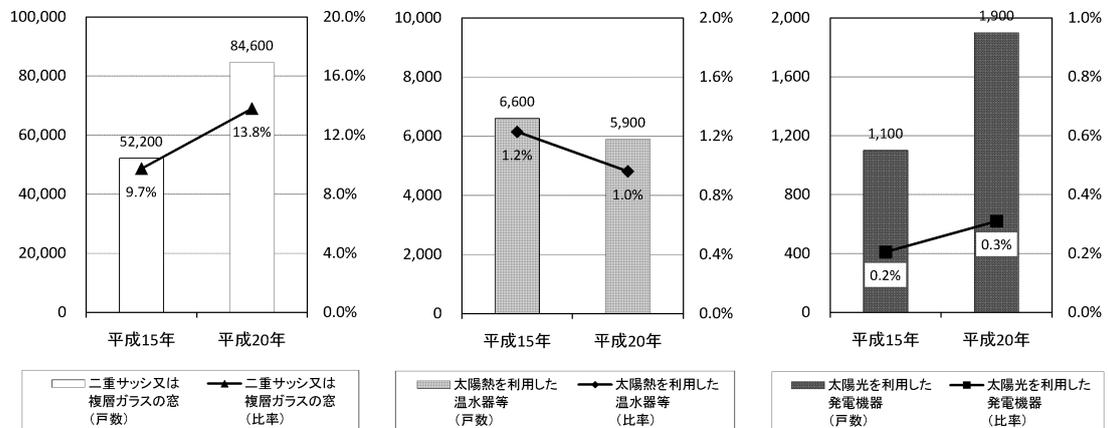
① 耐震性を有する住宅ストック



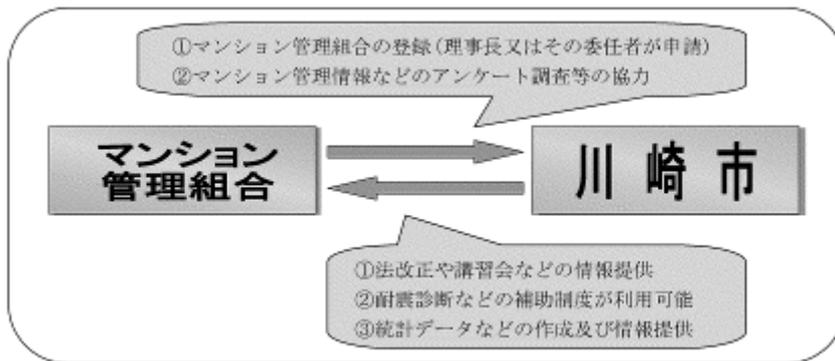
② 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化



③ 省エネルギー設備等のある住宅

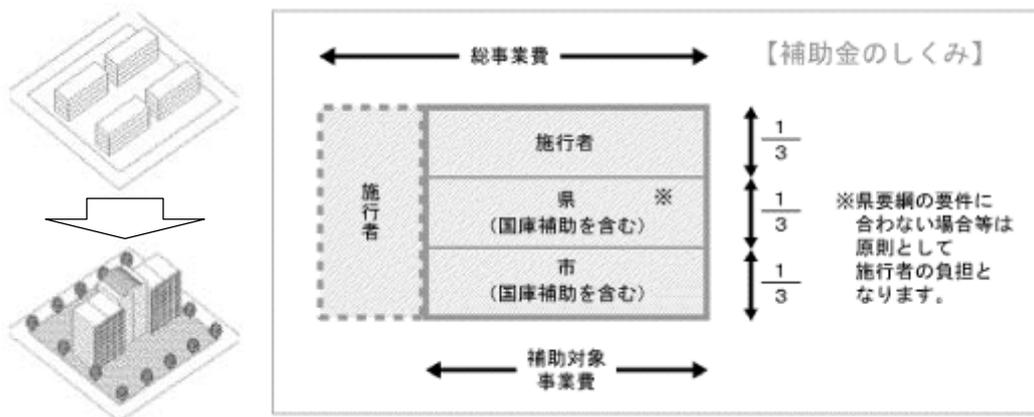


④ 川崎市マンション管理組合登録制度



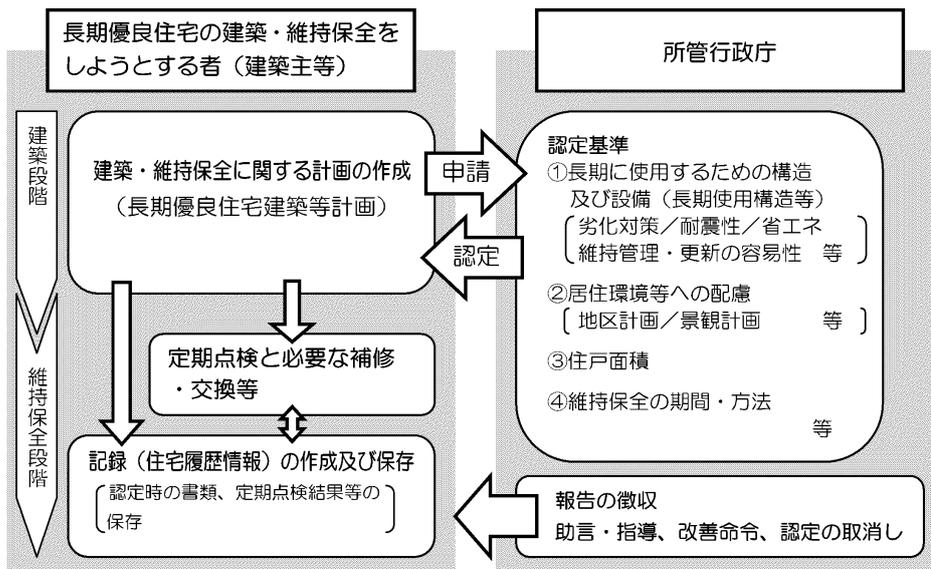
資料：川崎市ホームページ

⑤ 優良建築物等整備事業



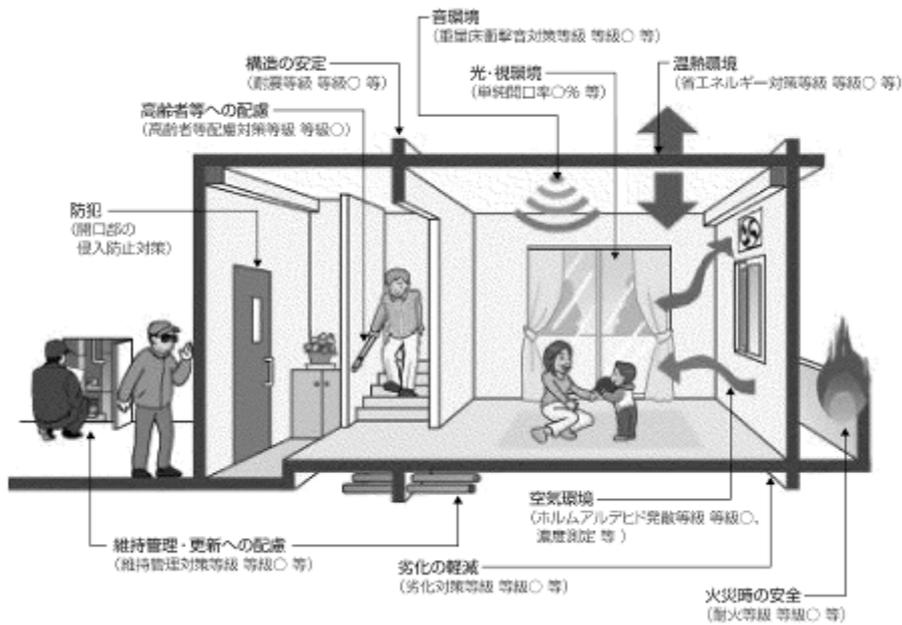
資料：川崎市ホームページ

⑥ 長期優良住宅法の概要



資料：国土交通省住宅局

⑥ 住宅性能表示のイメージ



資料：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会ホームページ

⑦ 川崎市内における住宅性能評価書交付実績

型別 年度	一戸建ての住宅		共同住宅等		全 体		(参考)住宅着工数	
	設 計	建 設	設 計	建 設	設 計	建 設	一戸建ての住宅	共同住宅等
H12	5	0	451	0	456	0	4,527	14,622
H13	157	94	1,622	373	1,779	467	4,152	14,297
H14	227	170	2,118	1,529	2,345	1,699	4,000	13,625
H15	378	272	3,600	1,360	3,978	1,632	4,805	14,420
H16	452	411	4,777	2,400	5,229	2,811	4,979	15,077
H17	430	369	5,917	1,937	6,347	2,306	4,574	20,373
H18	580	411	5,271	3,817	5,851	4,228	4,056	16,823
H19	652	562	4,024	6,232	4,676	6,794	3,841	11,870
H20	538	458	2,613	5,951	3,151	6,409	3,975	12,416
計	3,419	2,747	30,393	23,599	33,812	26,346	38,909	133,523

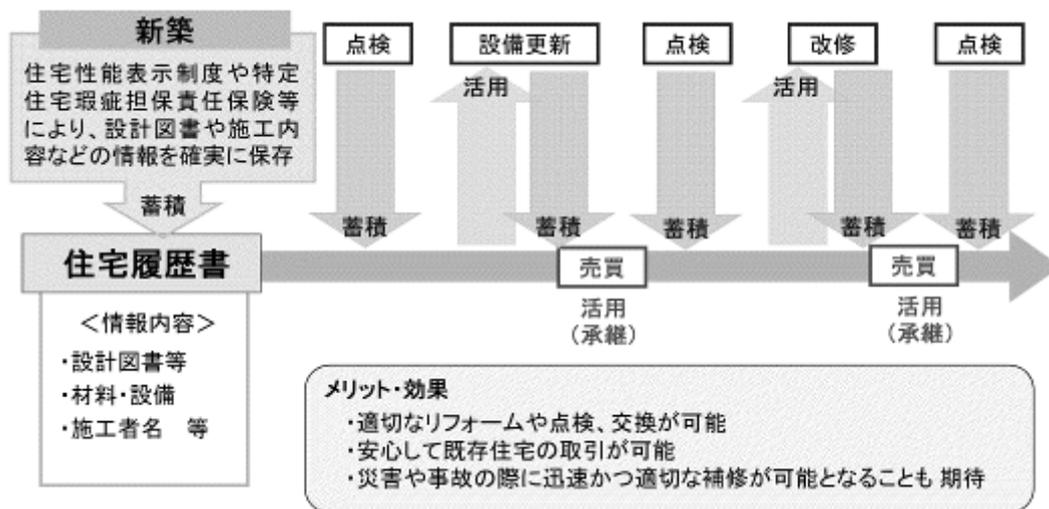
資料：川崎市

⑧ 川崎市建築物環境配慮制度(CASBEE 川崎)における分譲共同住宅環境性能表示



資料：川崎市ホームページ

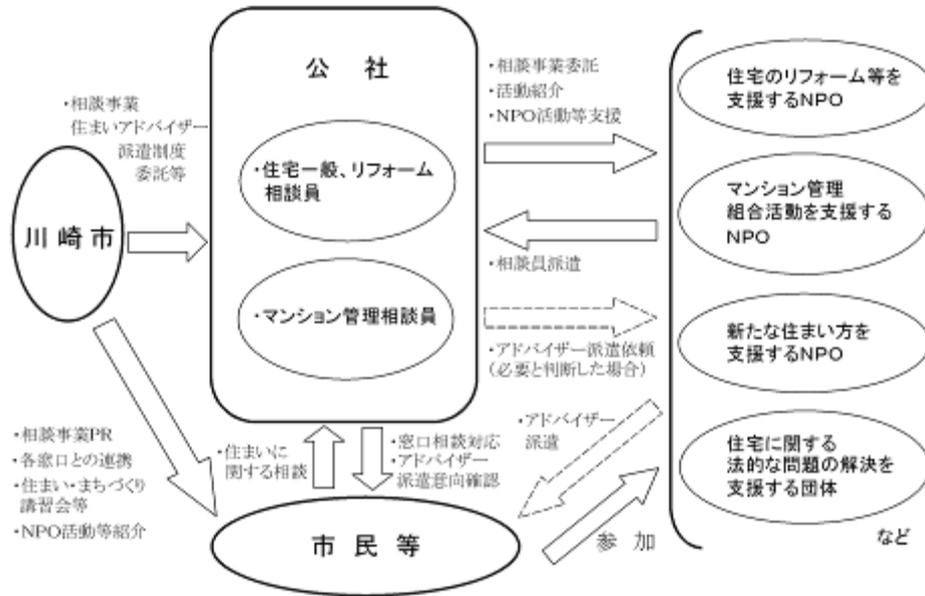
⑨ 住宅履歴情報の蓄積・活用



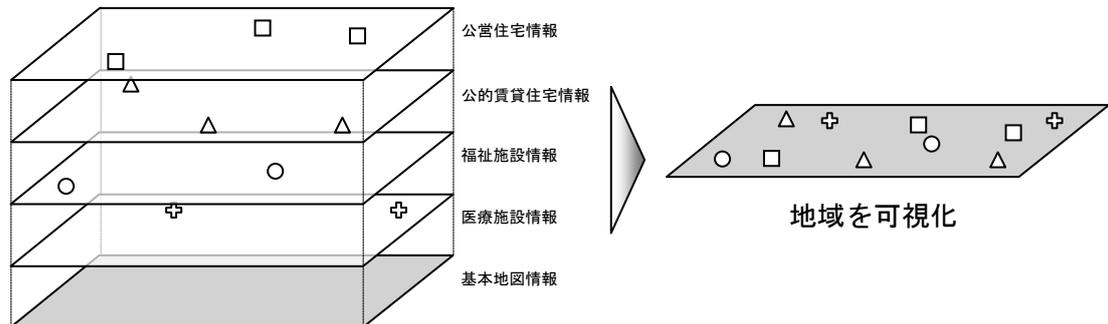
資料：住宅履歴情報整備検討委員会ホームページ

資料 2-2 多様な居住ニーズに応えるための住情報サービスの推進

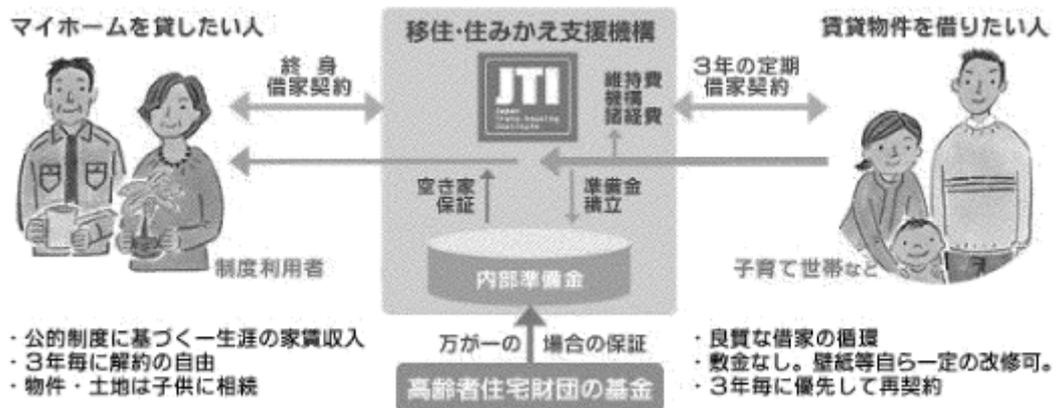
① 住情報提供におけるNPO等との連携イメージ



② 住宅政策におけるGISの活用 (イメージ)



③ 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) の「マイホーム借上げ制度」



資料：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) ホームページ

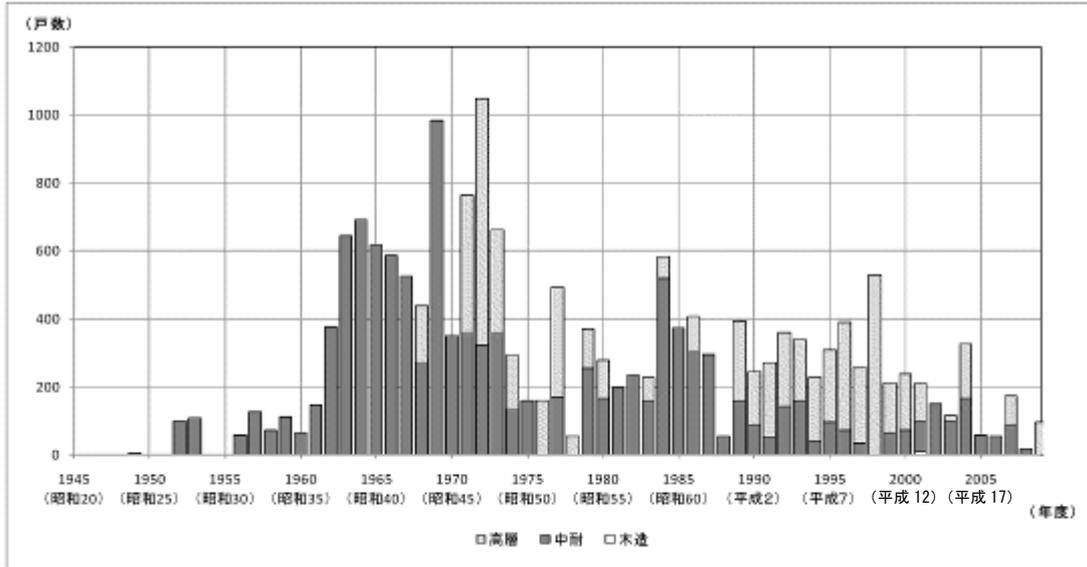
④ (財)日本賃貸住宅管理協会の「住替え支援制度」



資料：(財)日本賃貸住宅管理協会ホームページ

資料 2-3 居住の安定に向けた住宅施策の充実

① 市営住宅の年代別構造別管理戸数



(平成 21 年 9 月 15 日現在)
資料：川崎市

② 市営住宅の年代別の主な住戸平面図



資料：川崎市

③ 市営住宅の竣工年代別住宅規模

	昭和40 年度以前 (1965年度 以前)	昭和41～ 45年度 (1966～ 1970)	昭和46～ 50年度 (1971～ 1975)	昭和51～ 55年度 (1976～ 1980)	昭和56～ 60年度 (1981～ 1985)	昭和61～ 平成2年度 (1986～ 1990)	平成3～ 7年度 (1991～ 1995)	平成8～ 12年度 (1996～ 2000)	平成13～ 17年度 (2001～ 2005)	平成18 年度以降 (2006年度 以降)	総計	割合
25㎡未満	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56	0.3%
25～30㎡未満 (1人)	736	36	0	0	0	0	0	0	0	0	772	4.4%
30～40㎡未満 (2人)	2,288	2,830	512	0	0	0	52	347	193	84	6,306	35.9%
40～50㎡未満 (3人)	24	0	2,405	559	13	7	0	96	122	134	3,360	19.1%
50～57㎡未満 (4人)	0	8	0	719	40	17	78	179	62	14	1,117	6.4%
57～66.5㎡未満 (5人)	0	3	0	57	1,497	1,299	1,003	218	469	103	4,649	26.5%
66.5㎡以上 (6人)	0	0	0	11	58	67	368	780	6	0	1,290	7.4%
総計	3,104	2,877	2,917	1,346	1,608	1,390	1,501	1,620	852	335	17,550	100.0%
割合	17.7%	16.4%	16.6%	7.7%	9.2%	7.9%	8.6%	9.2%	4.9%	1.9%	100.0%	

(平成21年9月15日現在)

資料：川崎市

④ 世帯人員に応じた誘導・最低居住水準と市営住宅の標準住戸面積

(単位：㎡)

世帯人数	住生活基本計画(全国計画) H18.9		川崎市住宅基本計画 H17.3		市営住宅設計指針 (本市基準)	
	最低居住水準	誘導居住水準 (都市居住型)	最低居住水準	誘導居住水準 (利便型)	標準住戸面積	タイプ/ 想定世帯人数
1人	25	40	18 25(中高齢)	28 33(中高齢)	33	1DK/ 1人
2人	30	50	29	44	48	2DK/ 2～3人
3人	40	65	39	52		
4人	50	80	50	61	61	3DK/ 4人以上
5人	60	95	56	69		

※公営住宅法整備基準では、1戸あたりの床面積を19㎡以上と規定している。
 ※住生活基本計画(神奈川県計画)においては、数値化された居住水準はない。

資料：川崎市

⑥ 市営住宅に併設された社会福祉施設等の実績

住宅名	施設の種類の	整備年度	合築・併設の別
中丸子	保育所	S44	合築
上平間五瀬淵	特別養護老人ホーム	H10	合築
上布田	障害者福祉施設	H14	併設
末長宗田	老人福祉センター	H17	合築
久末寺谷	老人デイサービスセンター	H17	合築
古市場	特別養護老人ホーム	H19	併設

資料：川崎市

⑥ 市営住宅の入居優遇等の制度

優先的に配慮すべき者	優遇等の内容	入居者数 (H22.4現在)
障害者	・同居親族がなくとも入居可 ・収入要件を緩和 ・身体障害者1～3級の交付を受けている車いす使用者は、登録制で専用住戸を提供	2,203世帯 (2784人)
高齢者単身	・同居親族がなくとも入居可	4,319世帯
外国人	特になし(日本人と同様の扱い)	不明
ひとり親	・父子・母子世帯に対し、抽選倍率アップによる優遇措置	524世帯(推計)
生活保護受給者	・同居親族がなくとも入居可	1,889世帯
DV被害者	・同居親族がなくとも入居可	不明
離職者	・子供のいる世帯で、会社の寮から退去を求められた場合に一時的に入居を許可	0世帯 (実績有り)
ホームレス	・自立支援用グループホームとして住戸を提供	19戸

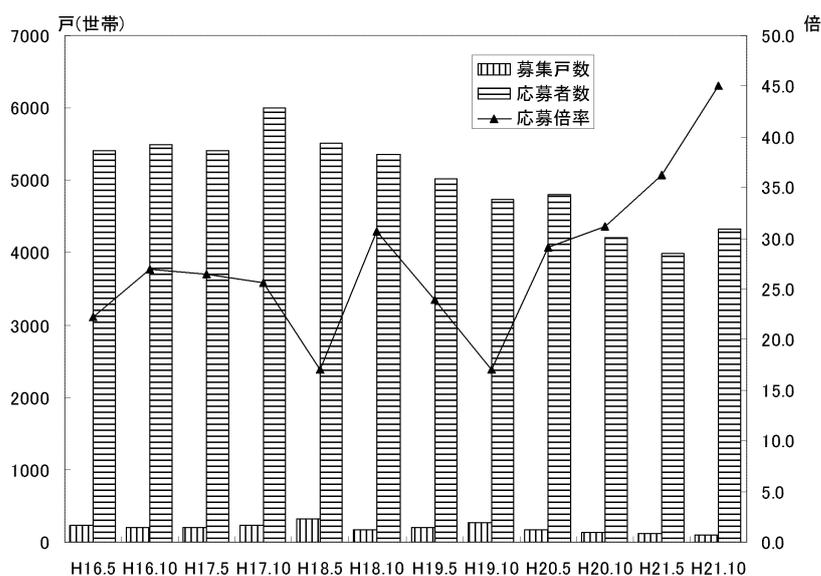
資料：川崎市

⑦ 市営住宅の政策的な空き家などを目的外使用により活用している事例

利用方法	目的	住戸数 (H22.4現在)
グループホーム (健康福祉局と連携)	・ホームレス自立支援用住戸の提供	19戸
	・知的障害者共同生活援助用住戸の提供	11戸
火災罹災者	・火災により住宅を失った者に対する一時的な住戸の提供	17戸
離職者	・子供のいる世帯で会社の寮から退去を求められた者に対する一時的な住戸を提供	0戸 (実績有り)

資料：川崎市

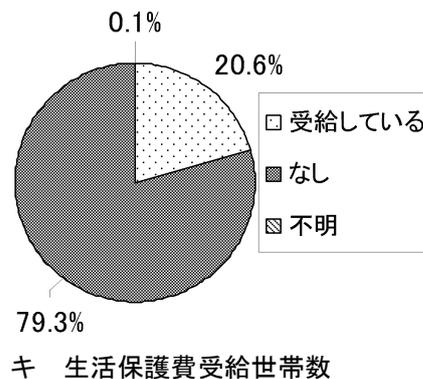
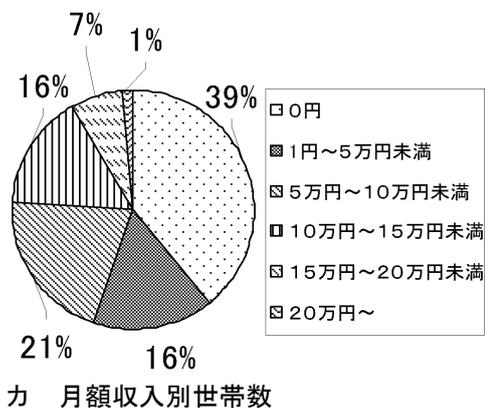
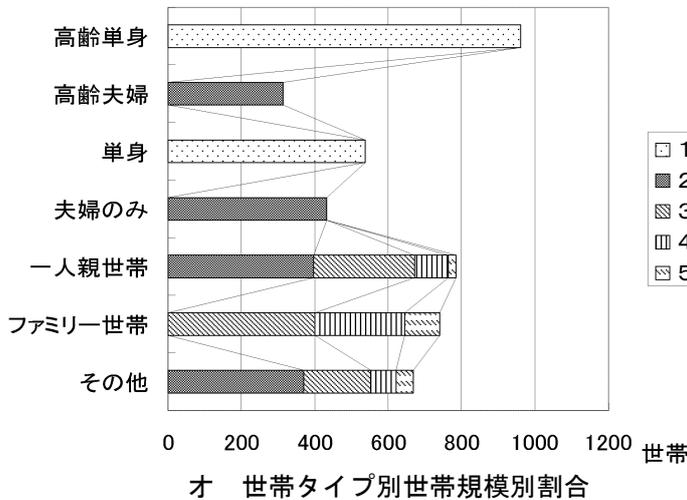
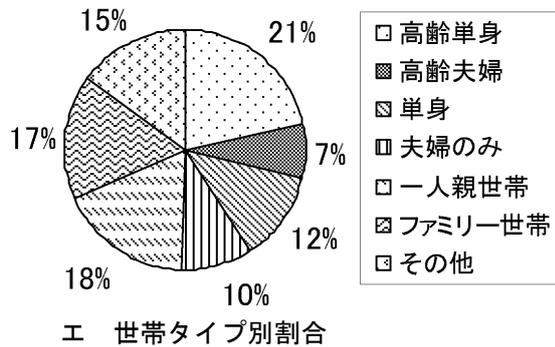
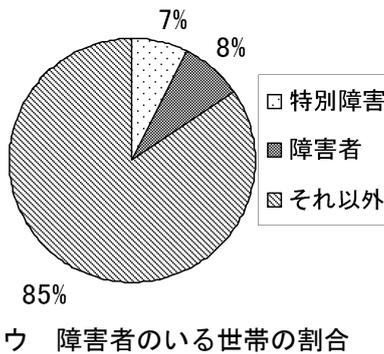
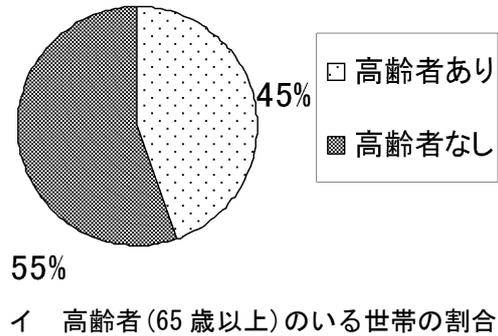
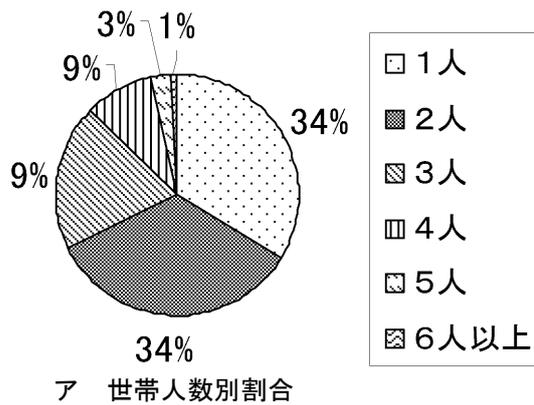
⑧ 市営住宅の応募状況と募集状況

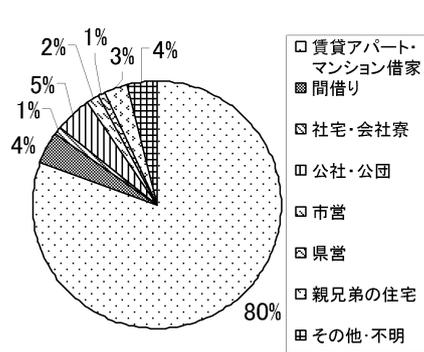


資料：川崎市

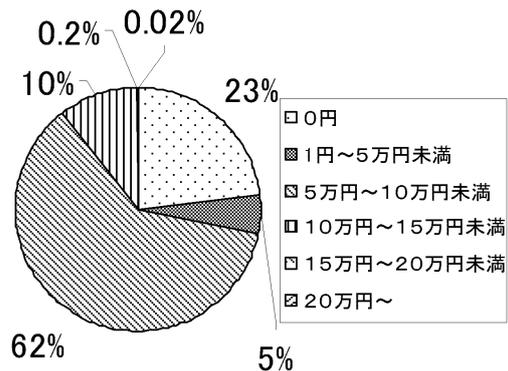
⑨ 応募者の状況（平成21年10月）

資料：川崎市

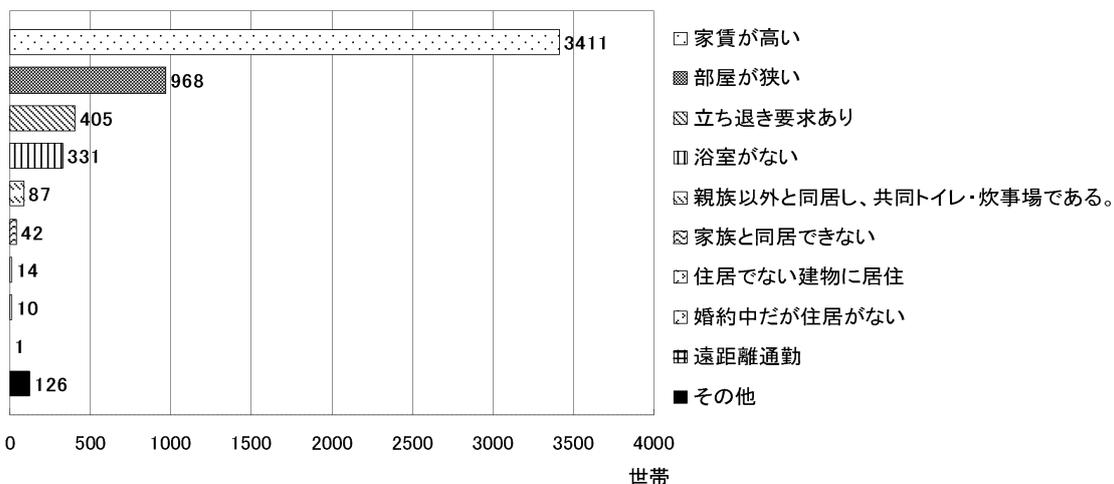




ク 居住住宅別世帯割合

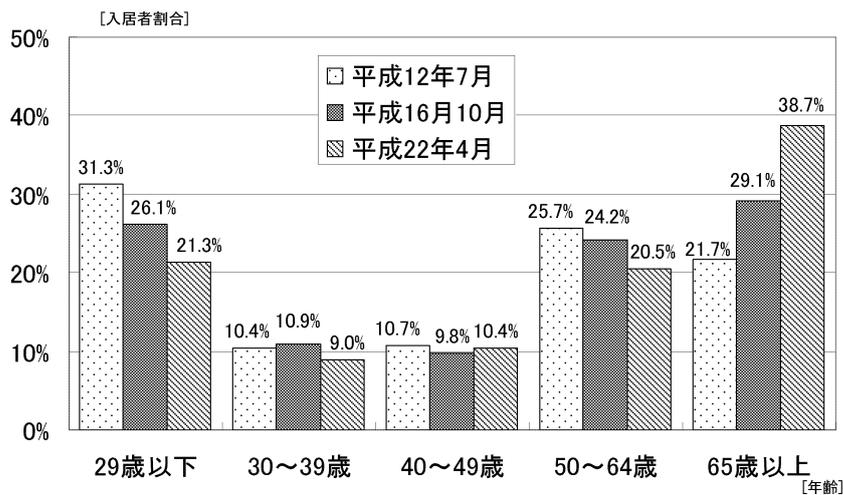


ケ 居住住宅の家賃別世帯割合

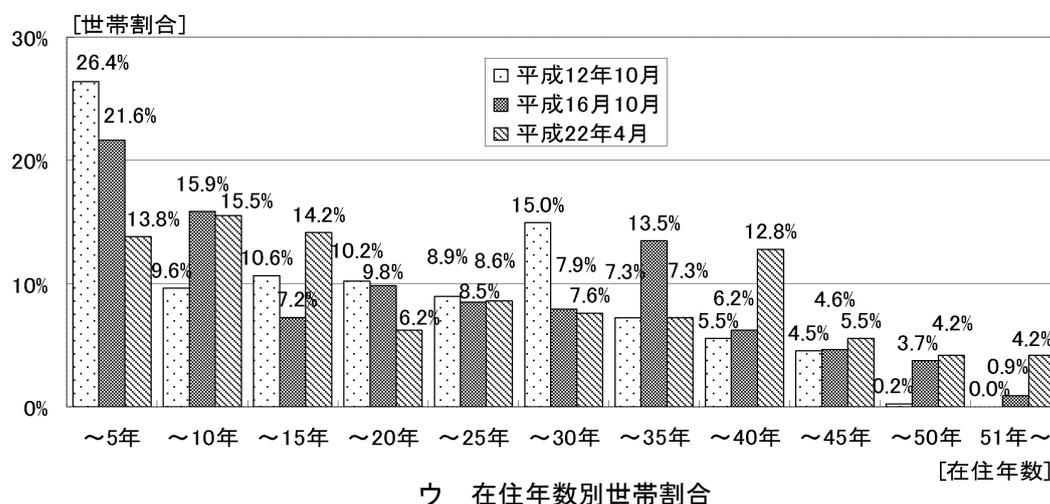
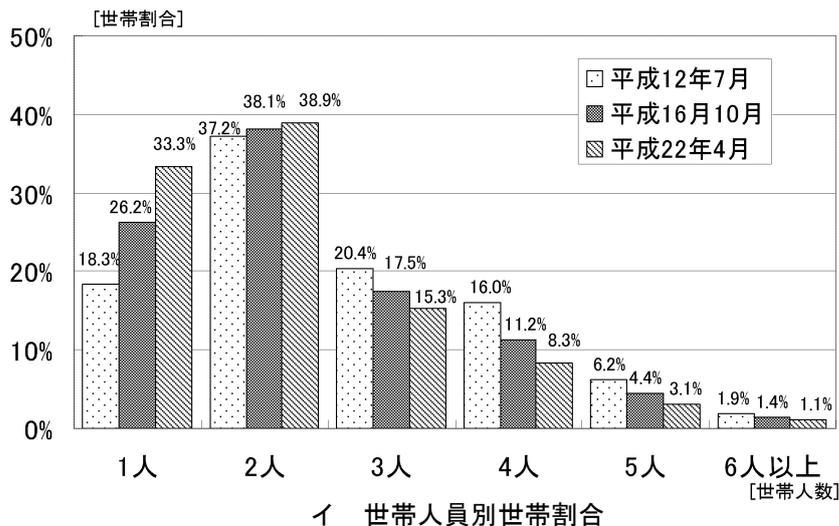


コ 市営住宅申込時の住宅困窮理由

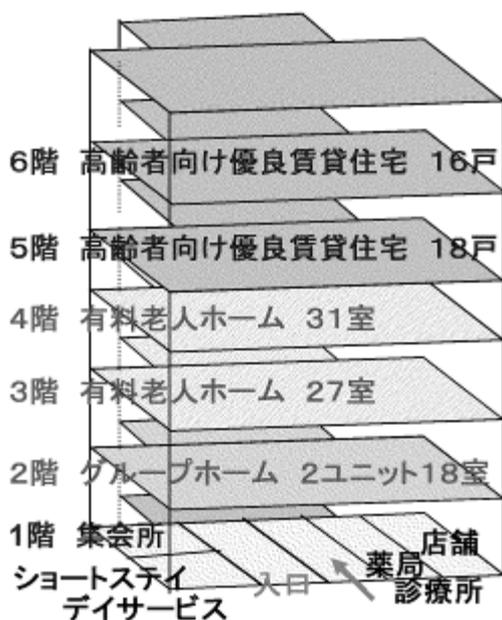
⑩ 市営住宅入居者の状況 資料：川崎市



ア 年齢別構成比



⑪ モデル的な高齢者向け優良賃貸住宅



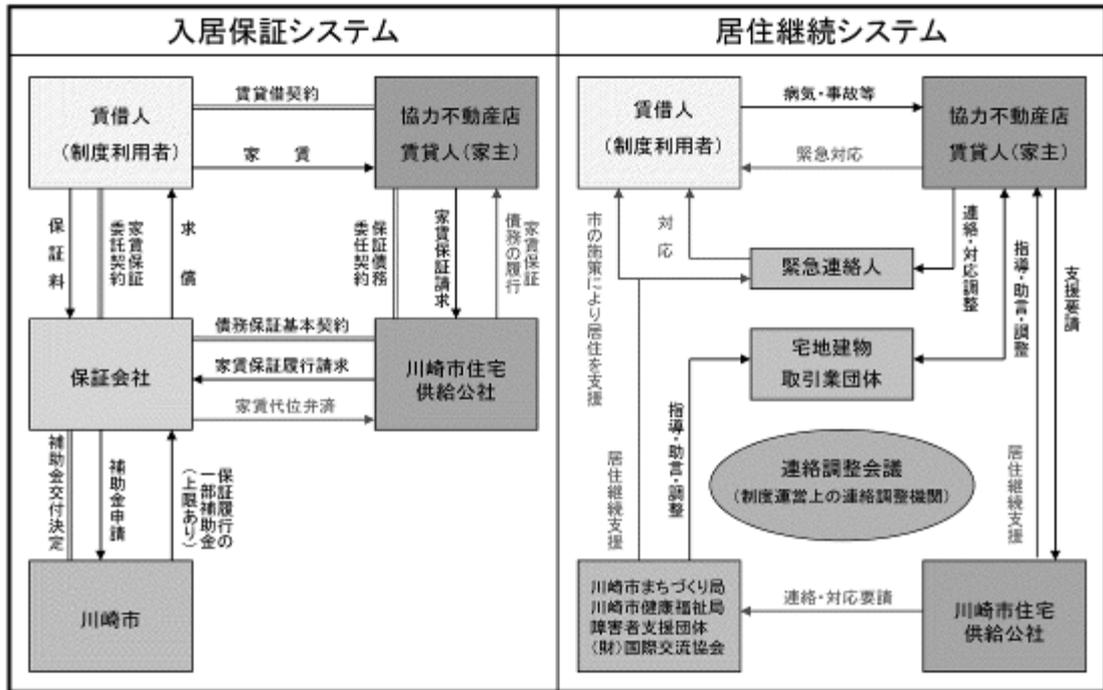
実績

平成 14 年度	ビバース境町 (公社建設)	30 戸
平成 16 年度	ビスターリ宮の下 (民間建設)	24 戸
平成 17 年度	ビバース日進町 (公社建設)	55 戸
平成 19 年度	ビバース田島町 (公社建設)	34 戸
平成 20 年度	フォレスト等々力 (民間建設)	24 戸

計 167 戸

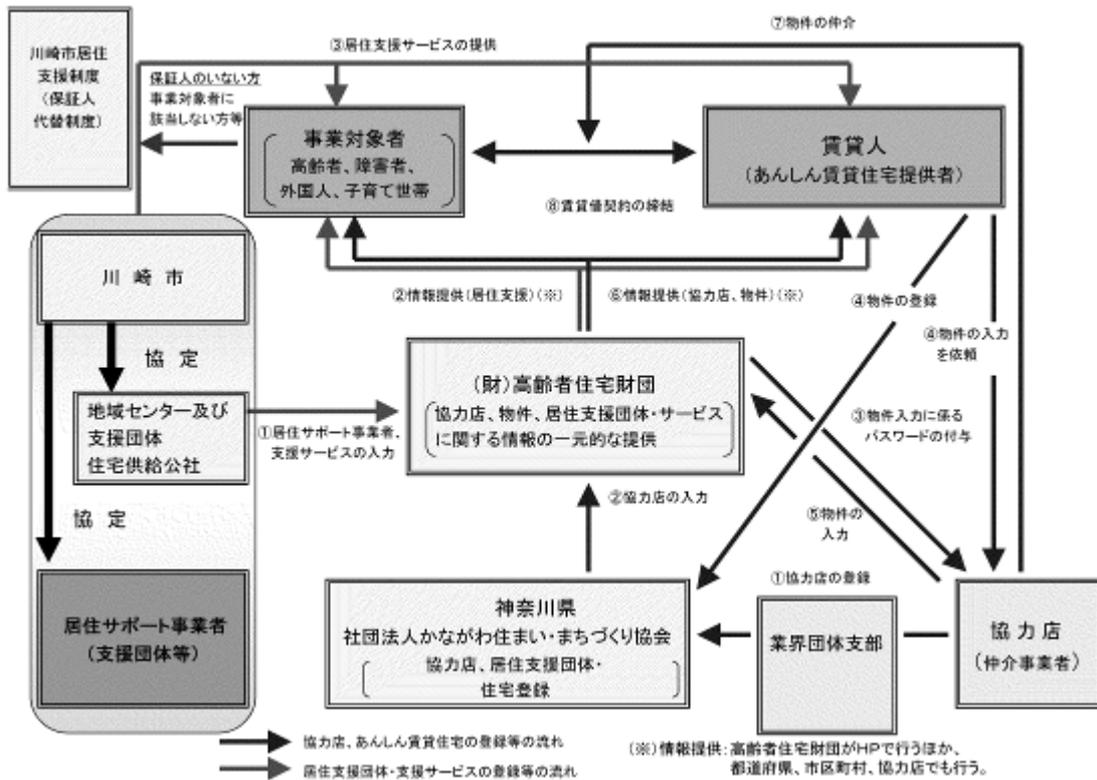
資料：川崎市住宅供給公社

⑫ 川崎市居住支援制度の仕組み



資料：川崎市

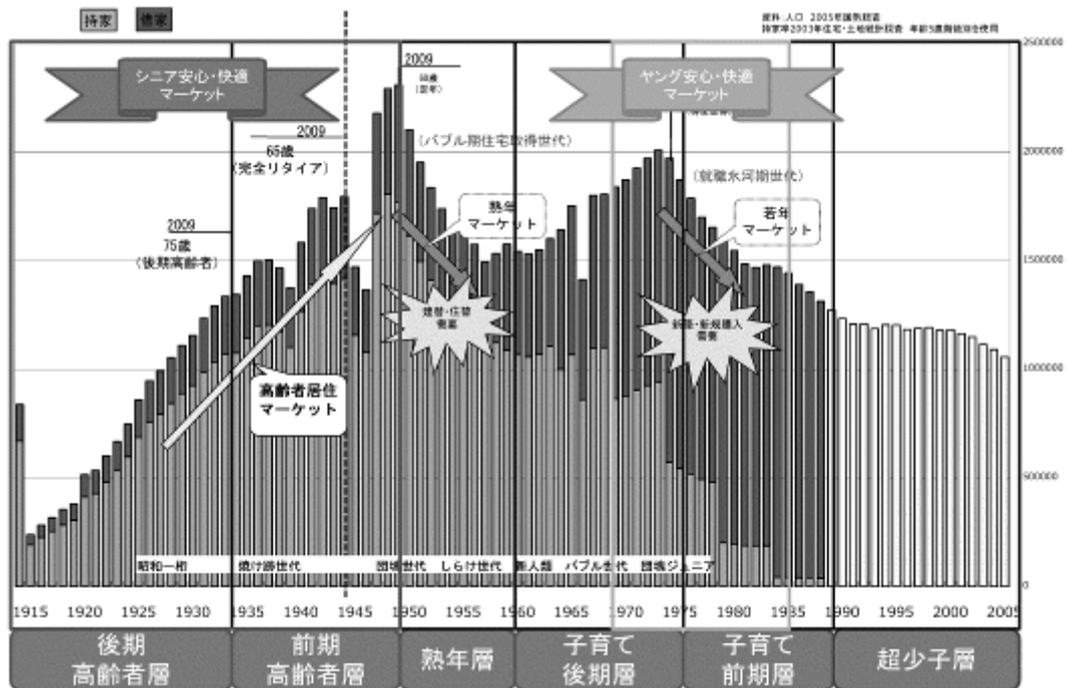
⑬ あんしん賃貸支援事業の仕組み



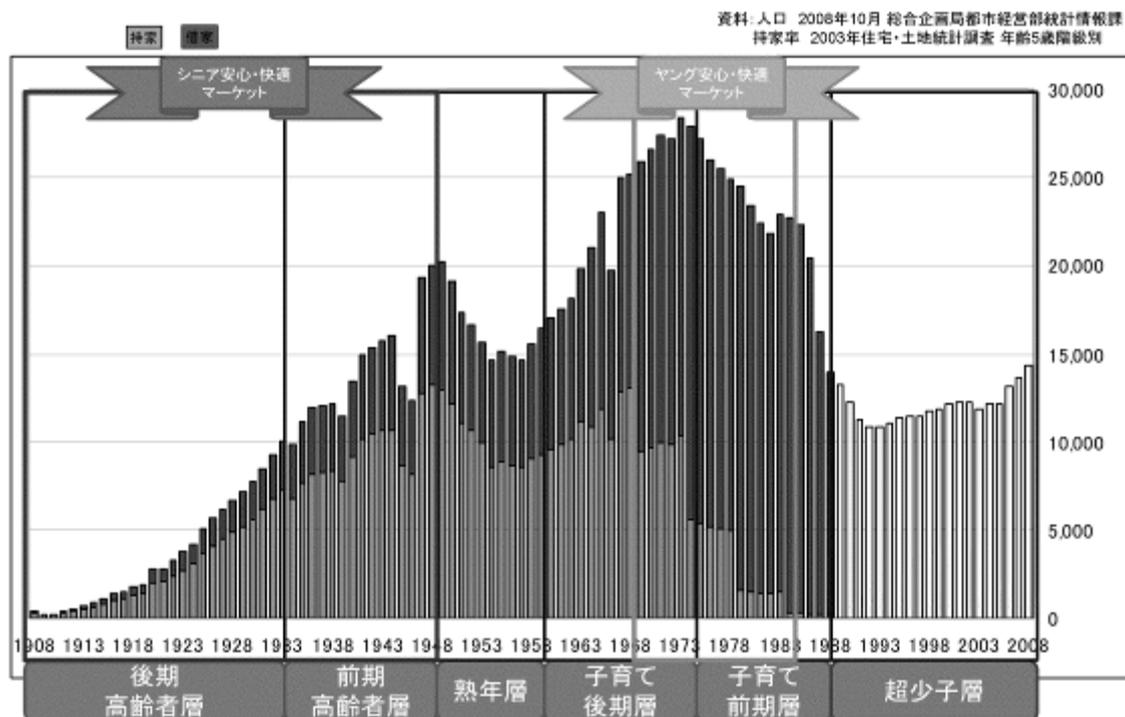
資料：川崎市

資料 2-4 世代循環にあわせた効果的な住宅施策の展開

① 住宅の所有関係別の生年人口分布（全国）



② 住宅の所有関係別の生年人口分布（川崎市）



③ 高齢者の居住に関する需要構造（全国）

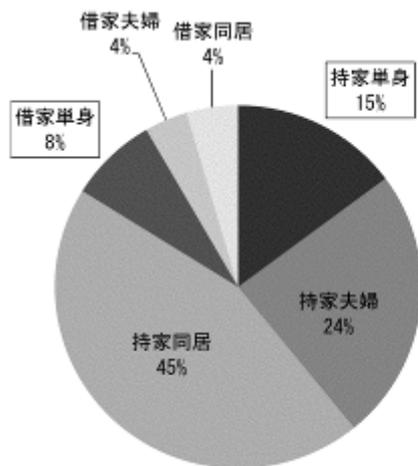


図 65歳以上のいる世帯の居住形態
資料：2008年住宅・土地統計調査（速報）

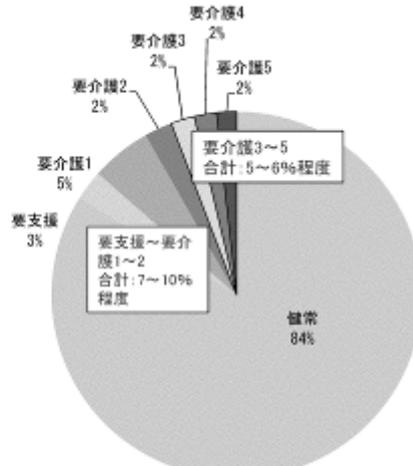


図 65歳以上人口に対する要介護認定者割合
資料：医療福祉機構による（2006.3時点）

④ 高齢者の居住に関する需要構造（川崎市）

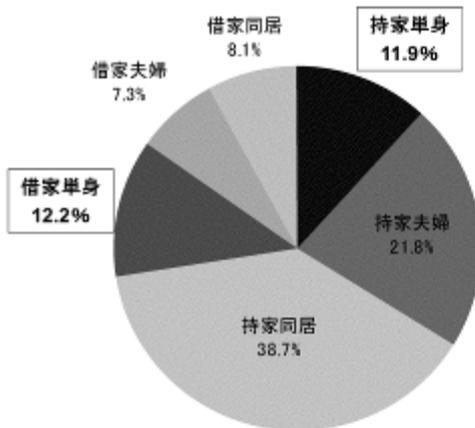


図 65歳以上のいる世帯の居住形態（川崎市）
資料：2003年住宅・土地統計調査

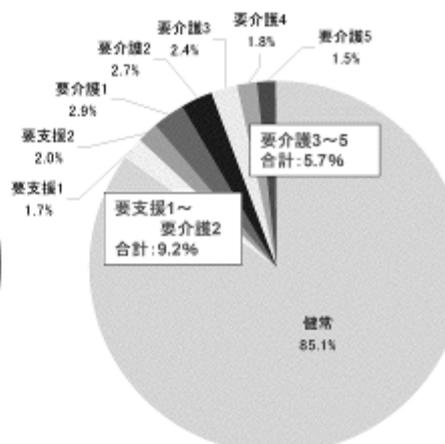


図 65歳以上人口に対する要介護認定者割合（川崎市）
資料：川崎市介護保険執行状況（2009.4時点）

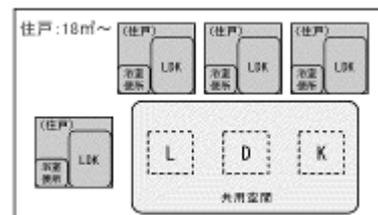
⑤ 高齢者ペンションのイメージ

<現行類似制度>

- ・グループリビング（旧厚生省）
- ・生活支援ハウス
- ・適合高齢者専用賃貸住宅（共同居住型）

<付帯するサービス>

見守り・食事



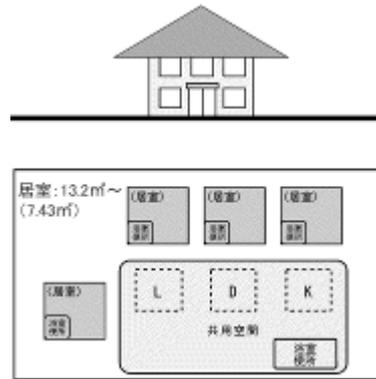
⑥ 高齢者ホームのイメージ

<現行類似制度>

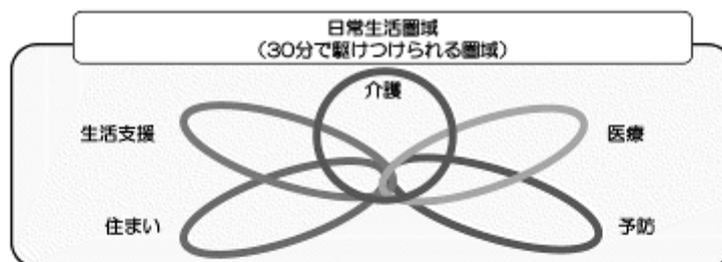
- ・認知症グループホーム
- ・介護付有料老人ホーム・特定ケアハウス
- ・特別養護老人ホーム（ユニットケア型）

<付帯するサービス>

見守り・食事・24時間介護



⑦ 地域包括ケアシステムのイメージ



【地域包括ケアの5つの視点による取組み】

地域包括ケアを実現するためには、次の5つの視点での取組みが包括的（利用者のニーズに応じた①～⑤の適切な組み合わせによるサービス提供）、継続的（入院、退院、在宅復帰を通じて切れ目ないサービス提供）に行われることが必須。

① 医療との連携強化

- ・24時間対応の在宅医療、訪問看護やリハビリテーションの充実強化
- ・介護職員によるたんの吸引などの医療行為の実施

② 介護サービスの充実強化

- ・特養などの介護拠点の緊急整備（平成21年度補正予算：3年間で16万人分確保）
- ・24時間対応の定期巡回・随時対応サービスの創設など在宅サービスの強化

③ 予防の推進

- ・できる限り要介護状態としないための予防の取組や自立支援型の介護の推進

④ 見守り、配食、買い物など、多様な生活支援サービスの確保や権利擁護など

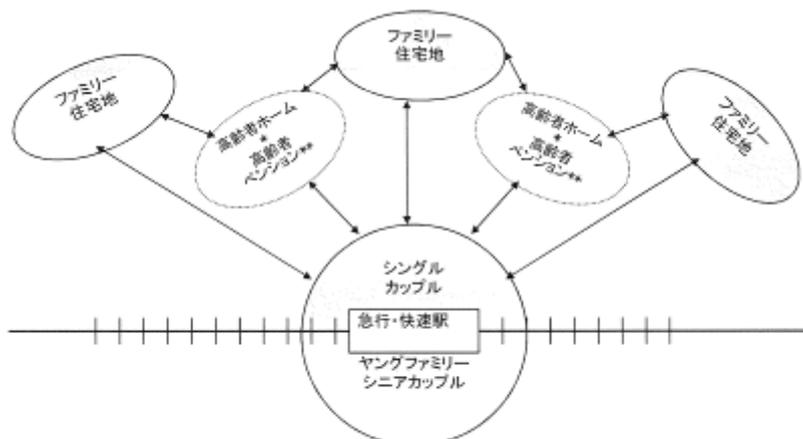
- ・一人暮らし、高齢夫婦のみ世帯の増加、認知症の増加を踏まえ、様々な生活支援（見守り、配食などの生活支援や財産管理などの権利擁護サービス）サービスを推進

⑤ 高齢期になっても住み続けることのできる高齢者住まいの整備（国交省と連携）

- ・一定の基準を満たした有料老人ホームと高専費を、サービス付高齢者住宅として高齢者住まい法に位置づけ

資料：厚生労働省老健局

⑧ 地域内住替え循環のイメージ

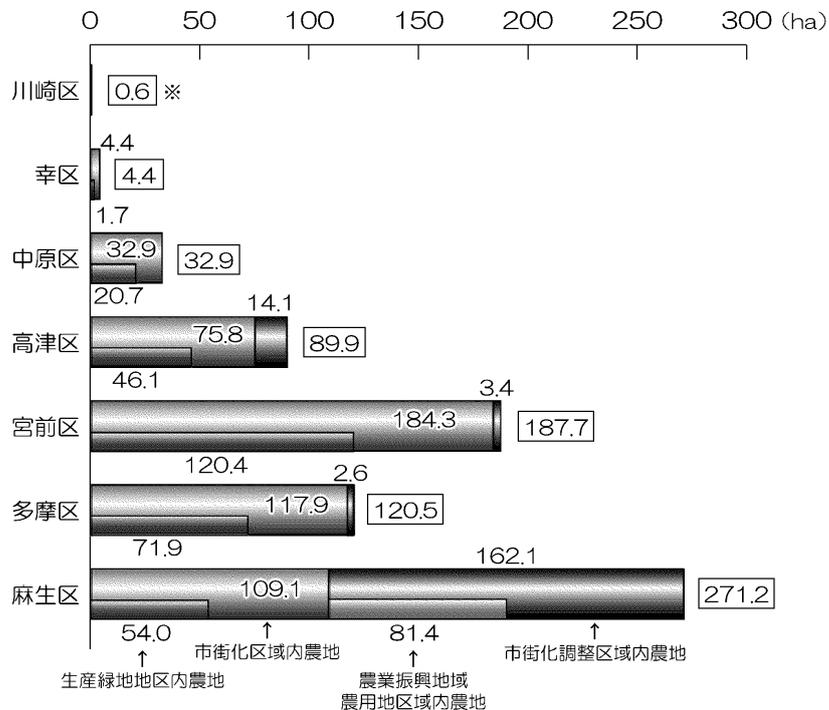


資料 2-5 地域の魅力創出に向けた住まいづくり・地域づくり

① 大規模住宅地開発マップ



② 農地の現状

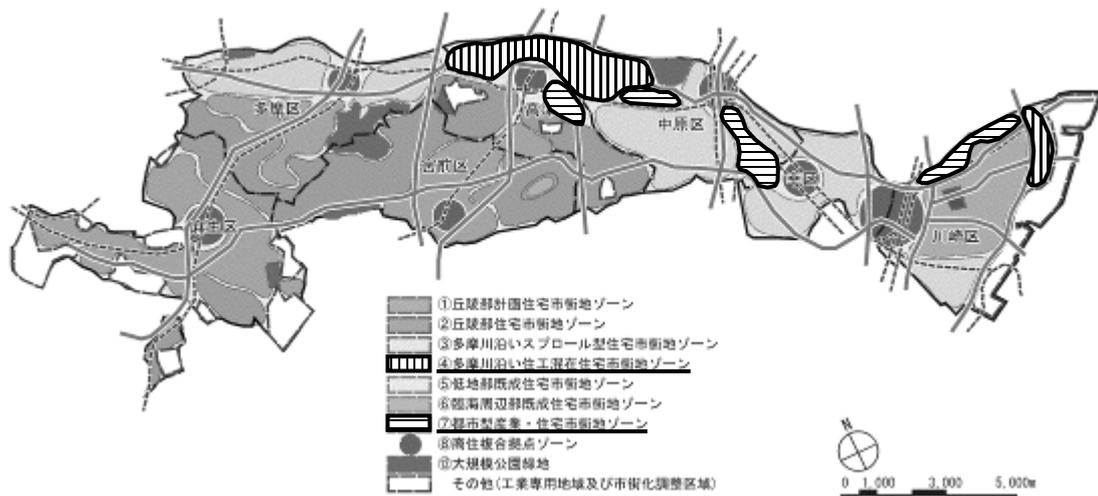


(注) 囲みの中は面積合計。※は、すべて生産緑地地区内農地以外の市街化区域内農地である。
 市内農地合計は707.2ha、市街化区域内農地は525.0ha（うち生産緑地地区内農地314.8ha）、
 市街化調整区域内農地182.2ha（うち農業振興地域農用地区内農地81.4ha）である。

(資料) 平成16年度固定資産概要調書（平成16年1月1日現在）

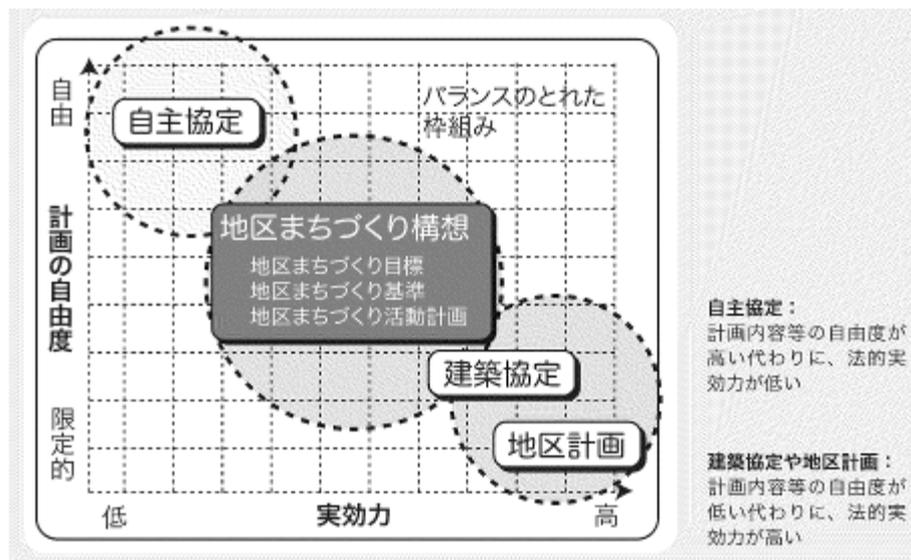
資料：かわさき「農」の新生プラン

③ 住工混在地の分布



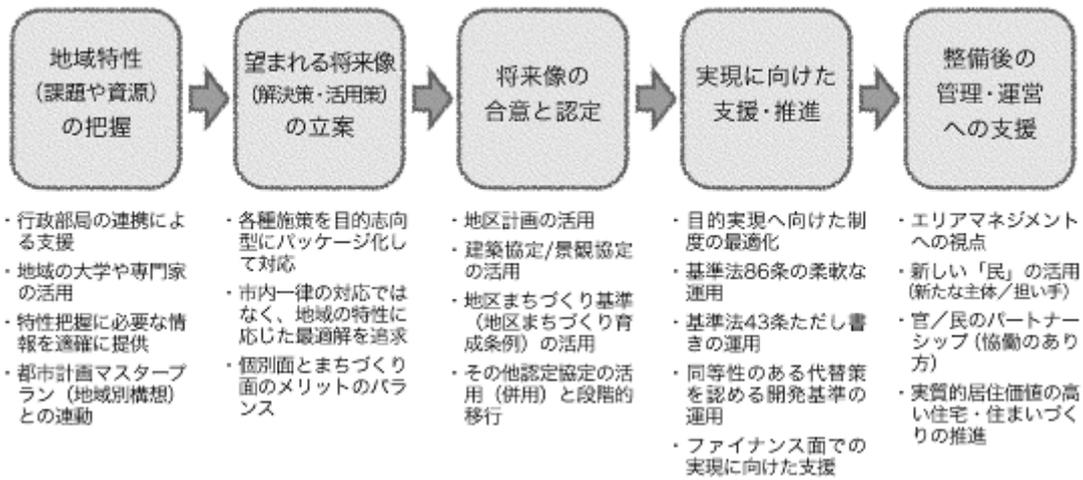
資料：川崎市住宅基本計画

④ 川崎市地区まちづくり育成条例において規定する制度の領域



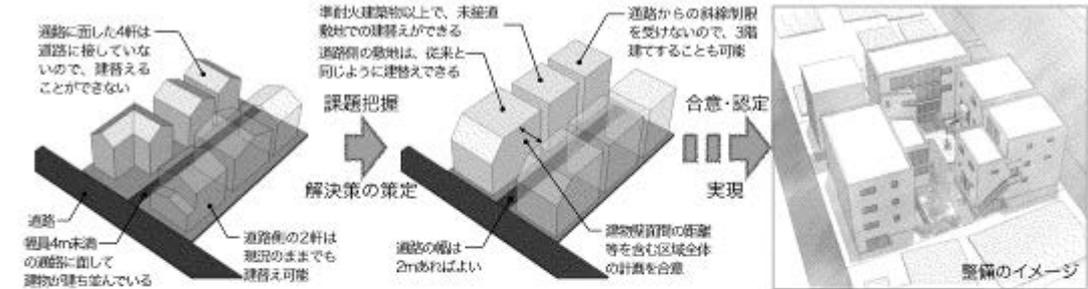
資料：川崎市地区まちづくり育成条例活用マニュアル

⑤ (仮称) 近隣住まいまちづくり制度のイメージ

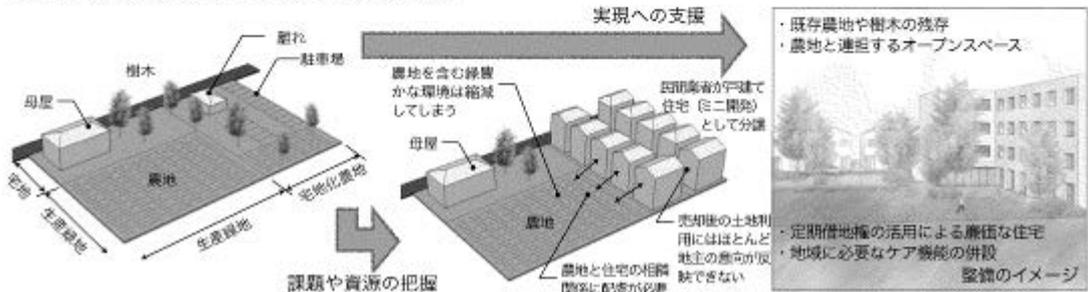


⑥ (仮称) 近隣住まいまちづくり制度の活用イメージ

密集市街地など接道に課題のある敷地の漸進的建替え更新

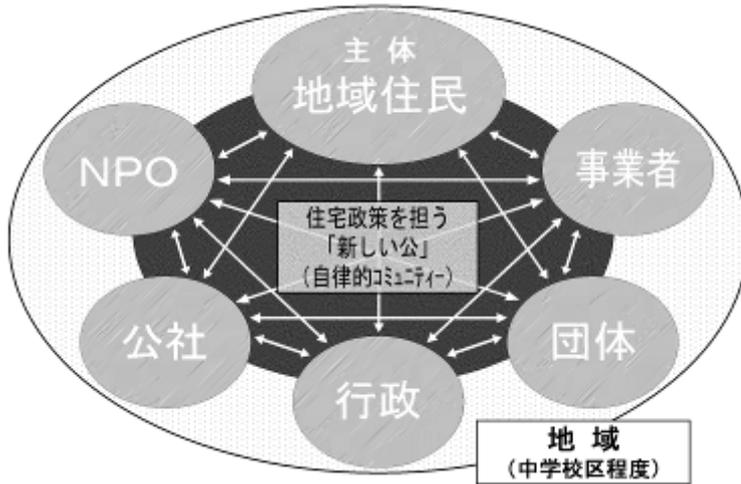


都市農地を活用した良好な住環境づくり (住宅地に転用される際)

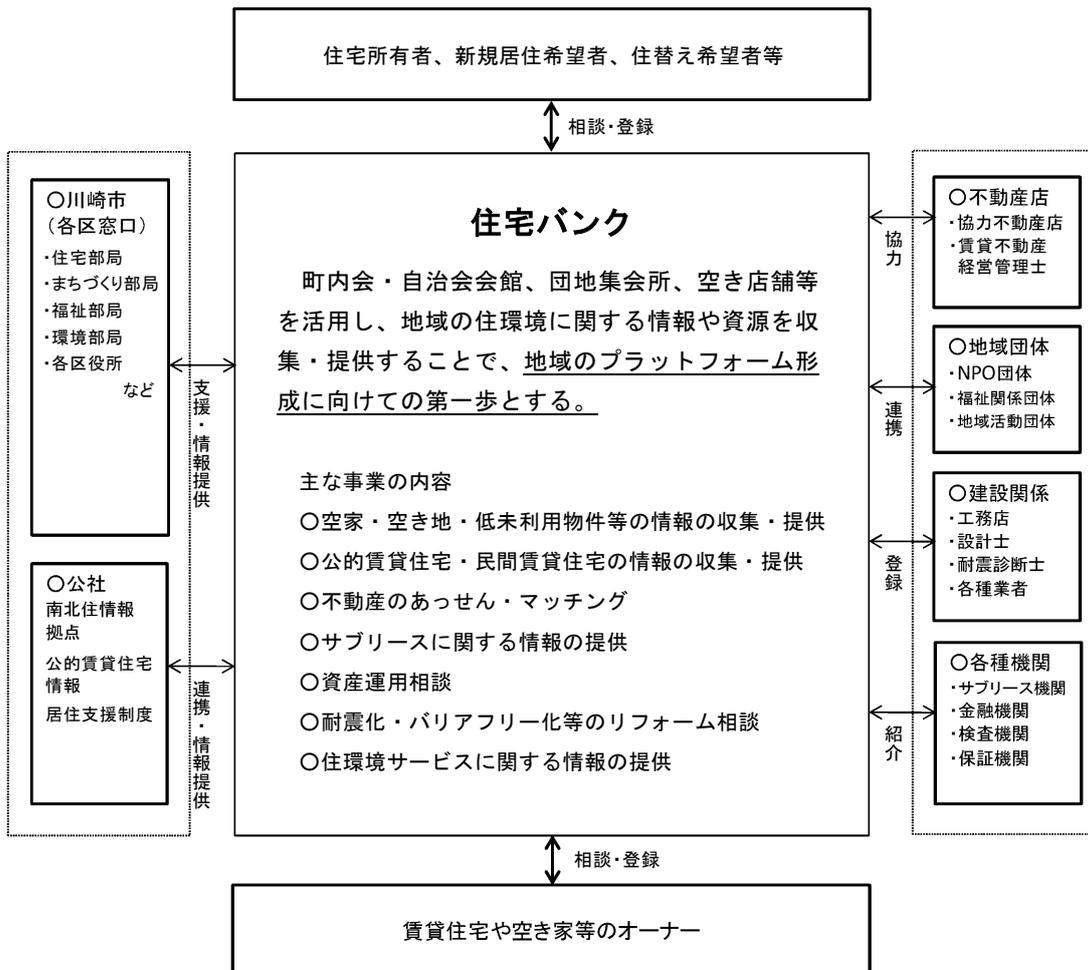


資料 2-6 「新しい公」によるパートナーシップ型事業の展開

① 住宅政策における「新しい公」のイメージ

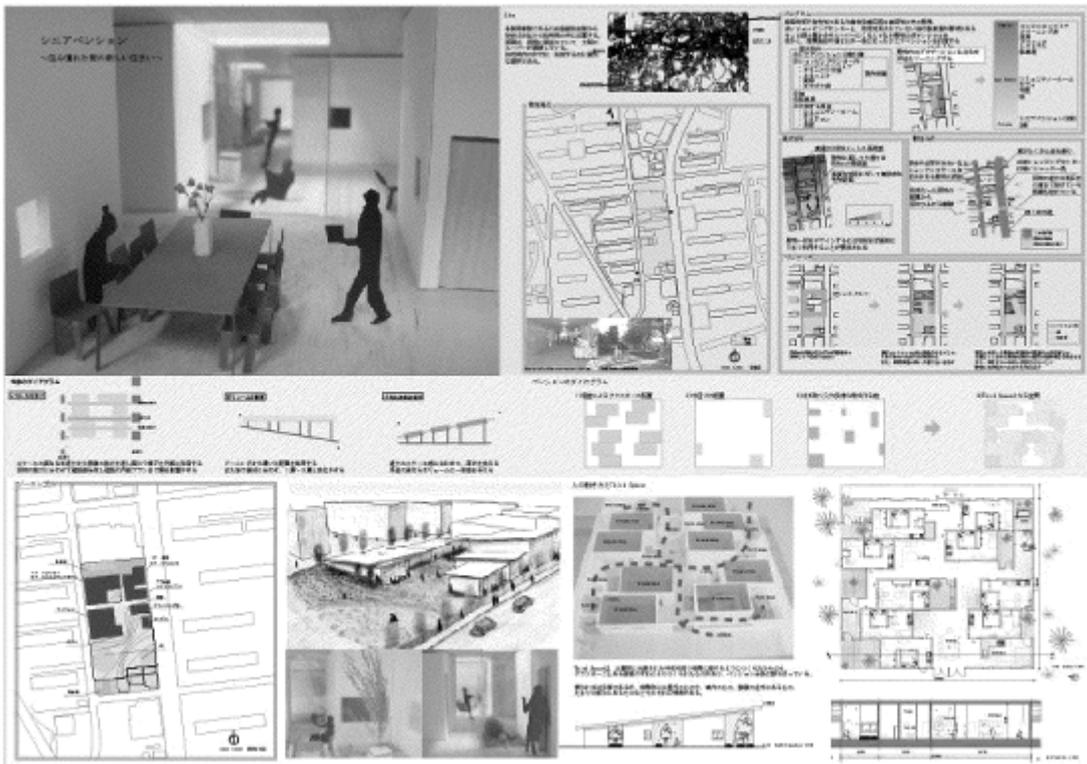
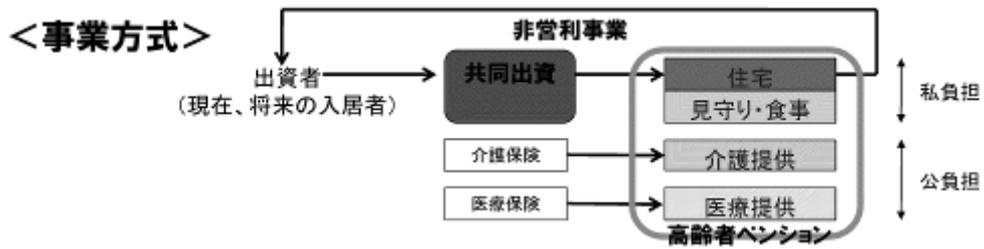


② 「住宅バンク」プロジェクトのイメージ



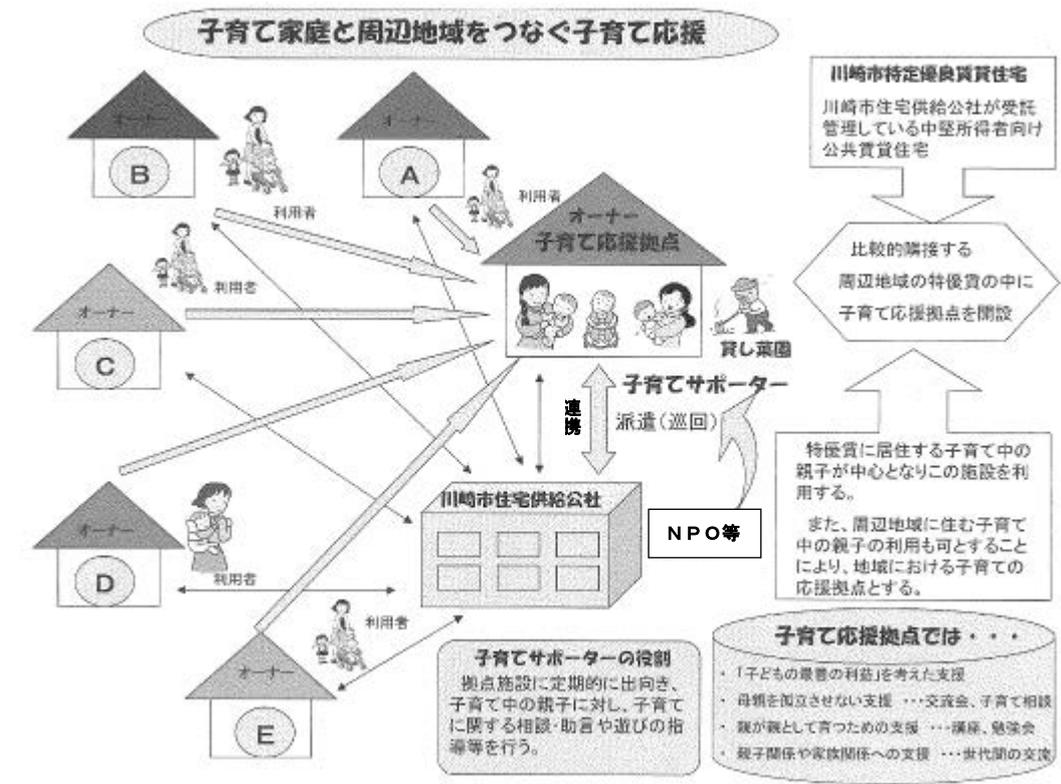
③「高齢者居住支援」プロジェクトのイメージ

ア 高齢者ペンションのプロジェクトイメージ



資料：明治大学理工学部建築学科園田研究室

④「近隣住まいづくり」プロジェクトのイメージ



貸し菜園の利用

コーディネーターによる助言など

川崎市特定優良賃貸住宅 居住者

利用者

貸し菜園 家族みんなで楽しむ「場」の確保

貸し菜園により期待できる効果 (家族のコミュニケーションの構築)

- ☆ 親子で一緒に汗を流し、収穫する喜びを体験できる
- ☆ 子どもにとって:
 - ・自分で収穫したものを大切に感じ、苦手の野菜もなくなる
 - ・ほんとうの旬を知り、おいしさを味覚で感じられる
 - ・食物を育て収穫することの難しさを体験することにより、生産者への感謝や尊敬の念、食物のありがたさを感じる

資料：明治大学理工学部建築学科園田研究室

(2) 用語解説 (50 音順)

(ア行)

新しい公共

公共サービスを市民自身やNPO等が主体となり提供する社会、現象、又は考え方。

アフォーダブル住宅

収入等に対して適切な取得可能な、あるいは賃借可能な住宅

インセンティブ

施策目的に誘導するため、規制緩和、助成等の有利な条件。

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。1998（平成10）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。

LSA（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。生活援助員ともいう。

LLP（Limited Liability Partnership）

事業を目的とする組合契約を基礎に形成さ

れた企業組織体である。全てのパートナーについて、その責任が限定されているのが特徴である。「有限責任事業組合契約に関する法律」（LLP法）が成立、有限責任事業組合の設立が可能となった。

(カ行)

川崎再生フロンティアプラン

川崎市のまちづくりの全体的な枠組みや方向性を明らかにするとともに、社会環境の変化に的確に対応する経営プランとするため、10年間の「基本構想」と3年間の「重点戦略プラン」及び「実行計画」からなる新総合計画。2005（平成17）年に策定された。

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。

川崎市子育て等あんしんマンション認定制度

子育て世帯に適した居住環境を整えるため、安心・安全・バリアフリー等、一定の要件を満たしているマンションの認定を行う制度。2008（平成20）年4月に制定。

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づけるもの。

川崎市住宅基本計画

川崎市の住宅及び住環境施策を展開するにあたっての基本方針及び基本施策を示したも

の。

川崎市住宅性能評価推奨等級

安全性や保健性、快適性等の確かな品質の住宅を選択でき、また長寿命でバリアフリー化や維持改善を重視した良質な住宅ストックを普及するために設定した川崎市として推奨する性能評価等級。

川崎市地区まちづくり育成条例

市民発意のまちづくりを推進するため、地区のまちづくりの組織を制度として規定するとともに、既存の制度を補完し、地区の実情やニーズに応じたまちづくりの制度を選択・活用できる仕組みを規定した条例。2009（平成21）年12月に制定され、2010（平成22）年4月に施行された。

川崎市分譲共同住宅環境性能表示

川崎市建築物環境配慮制度の届出を行った一定規模以上の分譲共同住宅の広告に事業者が表示するもので、建築物としての環境配慮の取組の評価を星の数で表す。

環境共生住宅

気候、風土、環境等の特性を踏まえて、石油等化石燃料の削減、太陽熱等自然エネルギーの活用、水循環や廃棄物のリサイクルを考慮するなど、地球環境に対する負荷を低減する住宅。

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、家庭的な雰囲気ですべて自立して暮らせるような住まい方。

ケアハウス

新しいタイプの老人ホームとして1990年に創設された介護利用型軽費老人ホーム。自炊できないほど身体機能が低下して、独立した生活が困難な人を対象に、低料金で入所できるようにした施設。

景観協定

景観計画区域内の土地の所有者等は、景観協定を締結することができる。意匠など地区計画よりも制限できる項目が広い。

限界集落

過疎化などで人口の50%以上が65歳以上の高齢者になり、冠婚葬祭など社会的共同生活の維持が困難になった集落のことを指す。

高額所得者

引き続き5年以上入居している者で、最近2年間引き続き政令で定める収入基準を超える収入を有するもの

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貸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協働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。

コミュニティ・ビジネス

地域の課題を地域住民が主体的に、ビジネスの手法を用いて解決する取組。

(サ行)

サブリース

宅地建物取引業者等が住宅等を所有者から一括して借り上げて、入居者等に転貸すること。

GIS (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。

シェアハウス

ひとつの住居を複数人で共有することである。ハウスシェアリングともいう。ゲストハウスと同様、敷金、礼金、仲介手数料が無料で、保証人も必要がない場合がある。

住情報

住宅や宅地の物件情報、住宅の性能や機器に関する情報、高齢化対応や環境共生等の住宅の暮らしやすさに関する情報、住宅の融資や助成制度に関する情報等の市民の住まいや

まちづくりに関する情報をいう。

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方々が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。

収入超過者

引き続き3年以上入居し、かつ、政令で定める収入基準を超える収入を有する者。

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。

スプロール化

都市が発展拡大する場合、郊外に向かって市街地が拡大するが、この際に計画的な街路が形成されず、虫食いの的に宅地開発が進んで行く様子を指す。

生産緑地地区

市街化区域内にある農地等が持っている農業生産活動等に裏付けられた緑地機能に着目して、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全などに役立つ農地等を計画的に保全して、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度。

(タ行)

第三者管理方式

区分所有者以外の第三者（マンション管理士や管理会社等）をマンションの「管理者」とする方式。

地域子育て支援センター

専任の職員が配置され、地域の子育て家庭が気軽に集える場を提供するとともに、育児不安等についての相談や助言、子育てに関する情報提供、子育てサークルへの支援を行う。

地域包括支援センター

高齢者が住み慣れた地域で尊厳を保ち、その人らしい生活を継続できるように、介護・医療などの様々なサービスを利用できるように、社会福祉士、主任介護支援専門員、保健師などが総合的な相談や介護予防のためのケアプランの作成などの支援を行う。

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。

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。

賃貸不動産経営管理士

高い専門性と倫理観、公平な立場で業務を遂行する知識・技術・能力を備えた賃貸管理業務の専門家を育成する為に、創設された資格。2007（平成19）年7月に業界の資格を統一する動きがあり、賃貸不動産管理士と賃貸住宅管理士は、賃貸不動産経営管理士に統合するものとされた。

定期借地（方式）

定期借地権を利用して住宅を供給する方式。定期借地権とは、一般の借地権と違い、借地期間（一般には50年）内に建物を除却し、確実に土地を返却しなければならない。1992（平成4）年8月に施行された借地借家法に

において新設されたもので、従来の所有権分譲方式よりも低価格での住宅供給が可能になる。

定期借家制度

「良質な賃貸住宅の供給の促進に関する特別措置法」により、2000（平成12）年3月1日から開始された借家の契約制度で、契約で定めた期間の満了により更新されることなく確定的に契約が終了（再契約は可能）するもの。

DV（ドメスティック・バイオレンス）

配偶者や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。

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。

特定公共賃貸住宅

中堅所得者を対象として川崎市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

身体上、又は精神上、著しい障害があり、介護保険制度で介護の必要がある「要介護」の判定が出た人が利用可能な、老人福祉法上の老人福祉施設の中の一つ。

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。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。

（ハ行）

パートナーシップ型事業

地域住民、NPO、事業者、団体、行政等が共に協力し、住み続けられる地域の創造と維持を目的とした、地域の居住価値を高めるための事業。

【参考】川崎市における協働型事業は、市民活動団体（NPO法人、ボランティアグループ、町内会などの非営利団体）と行政それぞれが単独で実施するよりも協働で行うことにより一層の価値を生み出す公益的な事業のことをいう。

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。

プラットフォーム

多様な人材・資源が集合し、ネットワークを形成し、事業目的に応じネットワークを最適に編集し、次々と事業に向け発進していく場。

ペアレント

家主、建物管理者など。

(ヤ行)

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。

ユニットケア

高齢者介護などの方法の一つ。入居者を10人程度の小さなユニット（単位）に分けて、その単位ごとに介護を行う方式。

(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。

リタイアメントコミュニティ

介護の必要な人から健康で自立した人まで幅広く対応する居住施設と医療・生活関連サービスなどが整備され、主に退職した高齢者等が元気に安心して暮らせるまちを指す。

連担建築物設計制度

既存建築物を前提に設計調整することにより、容積率制限等を一体的に適用する特例制度。

(ワ行)

ワークショップ

計画などを策定する際に、関係者が集まり、自由に希望などを提案したり研究や話し合いを行ったりする中で、案を作っていくこと。

わくわくプラザ

全ての小学生を対象に、放課後・土曜・長期休業日などに、各市立小学校内の施設を活用して遊びや様々な活動を行う。

ワンストップサービス

サービスの応答性、接近しやすさ、信頼性を重視し、行政窓口等を一本化して市民の便宜に応えようとするもの。

(3) 審議経過

審議会

回数	開催年月日	議題
第1回	平成21年3月24日	<ul style="list-style-type: none">・正副会長の互選・これまでの経過について・諮問のテーマ、検討項目及び検討スケジュールについて・市営住宅管理代行業務の継続について
第2回	平成21年7月21日	<ul style="list-style-type: none">・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3回	平成21年11月11日	<ul style="list-style-type: none">・世代循環にあわせた効果的な住宅施策の推進について①・新しい公共によるパートナーシップ型事業の展開について①・地域特性に応じた住宅・住環境づくりについて①
第4回	平成22年3月24日	<ul style="list-style-type: none">・世代循環にあわせた効果的な住宅施策の推進について②・新しい公共によるパートナーシップ型事業の展開について②・地域特性に応じた住宅・住環境づくりについて②・住宅基本計画の全体構成・スケジュールについて
第5回	平成22年7月22日	<ul style="list-style-type: none">・三つのテーマの検討内容のまとめと方向性について・今後の市営住宅のあり方について
第6回	平成22年11月9日	<ul style="list-style-type: none">・三つのテーマ別研究会の報告について・安全・安心な暮らしを支える良質な住宅ストックの有効活用について・多様な居住ニーズに応えるための住情報サービスの推進について・居住の安定に向けた住宅施策の充実について
第7回	平成23年1月18日	<ul style="list-style-type: none">・答申案「川崎市における新たな住宅政策の展開について」について・川崎市住宅基本計画改定に関するスケジュールについて

部会

回数	開催年月日	議題
世代研究会		
第1回	平成21年9月11日	・研究会の進め方について 等
第2回	平成21年10月19日	・各世代層における住宅施策の方向性について 等
第3回	平成22年2月3日	・世代循環・地域特性に応じた新たなパートナーシップ型事業の検討について
第4回	平成22年5月19日	・高齢者住宅（アパート・ペンション・ホーム）について ・グループ居住について ・持家層の自己投資・未来投資について 等
第5回 (合同)	平成22年8月31日	・三つのパイロット・プロジェクトの提案について
地域研究会		
第1回	平成21年9月7日	・研究会の進め方について 等
第2回	平成21年10月13日	・課題のある地域の特性の把握と施策の方向性について
第3回	平成22年2月5日	・世代循環・地域特性に応じた新たなパートナーシップ型事業の検討について
第4回	平成22年5月21日	・住宅政策における農地の活用について ・住宅の新しい権利形態について ・シェアハウスについて 等
第5回 (合同)	平成22年8月31日	・三つのパイロット・プロジェクトの提案について
パートナーシップ研究会		
第1回	平成21年9月1日	・研究会の進め方について ・協働型の既往事例について
第2回	平成21年10月7日	・他都市等におけるパートナーシップ型事業の先行事例について ・川崎市におけるパートナーシップ型事業の方向性について
第3回	平成22年2月2日	・世代循環・地域特性に応じた新たなパートナーシップ型事業の検討について
第4回	平成22年5月20日	・(仮称) 地域住宅バンクについて ・要援護層の居住支援について 等
第5回 (合同)	平成22年8月31日	・三つのパイロット・プロジェクトの提案について

(4) 第5次川崎市住宅政策審議会委員名簿

審議会

区分	分野	氏名	職名等
学識 経験者 (6名)	都市計画	◎小林 重敬	東京都市大学教授
	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	江田 雅子	特定非営利活動法人ぐらす・かわさき理事 ・事務局長
	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	五十嵐 摩利	市民公募
	公募委員	鈴木 啓之	市民公募
	公募委員	湊 江奈凡	市民公募
事業者 (3名)	不動産取引 関係	富田 公一	神奈川県宅地建物取引業協会理事
	賃貸住宅管 理関係	加藤 豊	財団法人日本賃貸住宅管理協会神奈川県支 部副支部長
	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

部会

研究会	氏名	区分	職名等
世代	○園田 眞理子	学 識 経験者	明治大学理工学部教授
	窪田 亜矢	学 識 経験者	東京大学大学院准教授
	有北 いくこ	市 民	特定非営利活動法人ままとんきっず理事長
	清水 完敏	事業者	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
地 域	○田中 友章	学 識 経験者	明治大学理工学部准教授
	園田 眞理子	学 識 経験者	明治大学理工学部教授
	江田 雅子	市 民	特定非営利活動法人ぐらす・かわさき理事・事務局長
	五十嵐 摩利	市 民	市民公募
	富田 公一	事業者	神奈川県宅地建物取引業協会理事
パートナーシップ	○窪田 亜矢	学 識 経験者	東京大学大学院准教授
	田中 友章	学 識 経験者	明治大学理工学部准教授
	澤藤 充教	市 民	財団法人川崎市身体障害者協会理事
	鈴木 啓之	市 民	市民公募
	湊 江奈凡	市 民	市民公募
	加藤 豊	事業者	財団法人日本賃貸住宅管理協会神奈川県支部副支部長
研究会幹事	竹内 陸男	学 識 経験者	有限会社シビックプランニング研究所代表

○は座長

(5) 川崎市住宅政策審議会への諮問について

20川ま備第1022号
平成21年3月24日

川崎市住宅政策審議会
会 長 様

川崎市長 阿部 孝夫

川崎市における新たな住宅政策の展開について（諮問）

本格的な少子高齢化、地球温暖化などの環境問題の深刻化、国際的な経済状況の悪化など社会経済情勢の変化に伴い、住宅及び住環境に対するニーズが多様化・高度化しています。

国では、「住宅の量の確保」から「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」の政策を展開する観点から、豊かな住生活の実現を図るための新たな政策体系として「住生活基本法」が平成18年に制定されました。

こうした国の政策や、本市が進めるまちづくり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」の実現を目指し、川崎市住宅基本計画における既存施策の評価結果等を踏まえ、市民の住宅及び住環境に対するニーズに的確に対応するため、本市における新たな住宅政策の展開について、貴審議会の意見を伺います。