

川崎市住宅基本計画改定の概要について

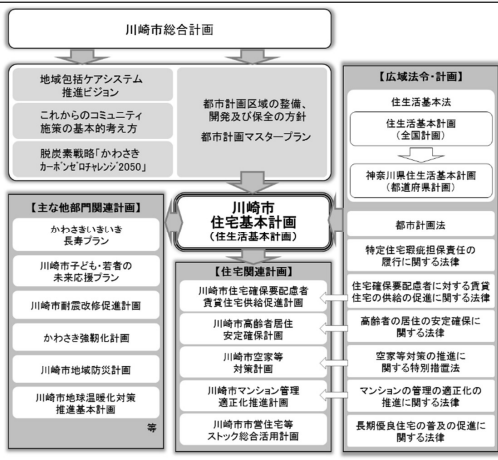
1 計画改定の背景と目的

- 本市の総合的な住宅施策の確立を図るため、川崎市住宅基本計画を平成5(1993)年度に策定し、以後、概ね5年を目途に改定を行っている。現行の計画は平成29(2017)年3月に改定し、既存住宅の活用強化と流通促進、地域包括ケアシステムの連携を新たに政策の柱として位置づけた。
- 住生活基本法に基づく住生活基本計画(全国計画)の改定(令和3(2021)年3月)では、働き方改革やコロナ禍を契機とした新しいライフスタイルや多様な住まい方、災害の頻発・激甚化、脱炭素化など社会環境の変化に対応した目標が取り入れられた。
- また、川崎市住宅政策審議会において、令和元年6月に地域包括ケアシステム等の構築について、令和3年7月に市営住宅の持続的な運営、マンションの管理適正化の促進に向けた住宅施策のあり方について、令和5年10月に社会環境の変化や人々の価値観の多様化に的確に対応した新たな住宅施策の展開について提言を受けた。
- こうした中、高齢者や高経年マンション及び空家の増加など、本市の住宅政策を取り巻く状況の変化や新たな課題に対応するため、国の動向や上位計画等との整合を踏まえつつ、新たな住宅政策の展開に向け、川崎市住宅基本計画の改定を行う。

2 計画の位置付け

○住宅基本計画は、川崎市住宅基本条例第8条に基づき策定するもの。

○川崎市総合計画や地域包括ケアシステム推進ビジョン、都市計画マスタープラン等を上位概念とする計画であり、本市の住宅・住環境に関する基本計画となる。



3 計画期間と進行管理

- 計画期間は、現行と同様に10年間(令和6(2024)年～令和15(2033)年)とする。
- 今後の社会情勢等の動向に応じて概ね5年で改定。
- 着実な計画の推進を図るために、重点施策や成果指標を計画に位置づけ、施策の進行管理を行う。

4 住宅政策を取り巻く主な現状と課題

(1) 主な現状と課題

①住宅【箱】の観点

- 国において、2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現が宣言され、令和7(2025)年4月から全ての新築住宅に省エネ基準適合が義務付けられることとなった。
- 全国的に空家率が増加傾向にある中、本市の空家率はほぼ横ばい。(図1)
- 高経年マンションの件数は、今後、継続的に増加することが見込まれる。(図2)
- 特別措置法の一部改正に伴い、空家対策が総合的に強化。(令和5(2023)年内施行予定)
- 高経年の住宅地や団地(入居開始後40年以上経過・規模5ha以上)が市内に28団地ある。

■主な課題

- ・住宅の脱炭素化の促進が求められる。
- ・住宅の耐震化等とともに、高経年の住宅等の維持・再生に関する取組が求められる。

②住まい方【人】の観点

- 市内北部を中心に高齢者や高経年の住宅等の占める割合が高く、空家発生の懸念(図3、4)
- 働き方改革や新しいライフスタイルによるテレワークの普及など働き方の多様化が進んでいる。
- 年齢別の転出入状況は20代前後の転入超過が大きく、子育て世帯は転出超過の傾向。(図5)
- ※なお、ここ数年は新型コロナウイルス感染症の影響等により転入超過数が減少傾向である。
- 住宅確保要配慮者を対象とした「すまいの相談窓口」における相談数は年々増加しており、住まいの確保や入居後の支援等が課題となっている。
- 市内北部は生活関連施設への距離が遠い住宅が多い傾向がある。

■主な課題

- ・少子高齢化や働き方・価値観の変化への対応が求められる。
- ・住宅確保要配慮者の居住安定確保が求められる。

③住環境【地域】の観点

- 災害の頻発・激甚化により、市民の災害への関心が高い。
- 災害時における応急仮設住宅は、建設型とともに、賃貸型に関する円滑な提供体制が求められている。
- 超高齢社会の到来によるコミュニティの変化や、住宅確保要配慮者が多様化している傾向がある。

■主な課題

- ・災害対策とともに、賃貸型応急住宅等の提供体制づくりの強化が求められる。
- ・良好な住環境の形成に向け、地域課題の解決等が求められる。

(2) 現行計画の取組の検証

- ・住宅の耐震化や省エネ化など良質な住宅ストックの形成を着実に推進。今後、さらに脱炭素化に向けた取組を推進。
- ・市営住宅については子育て世帯へ期限付き入居制度を導入。今後、さらに入居制度拡大に向けた取組を推進。
- ・既存住宅の活用強化と流通の促進を図り、空家率は全国的に低い水準。今後、高齢化・住宅の高経年化による空家率上昇が懸念。住宅ストックの活用・世代間循環の促進や耐震・バリアフリーなど管理適正化や再生促進によるストックの価値向上に向けた取組の推進。

(3) 第11次川崎市住宅政策審議会(R3.11～R5.10)からの答申

i) 脱炭素化の実現等に向けた取組

- ・住宅の省エネ化・再エネ導入促進に向けた施策展開

ii) 市営住宅ストックの最適化

- ・社会環境の変化などを踏まえたストック計画の方針等

iii) マンションの管理適正化の推進

- ・マンション管理適正化推進計画における目標や施策等

iv) 働き方や価値観の変化、移動サービスの多様化等を踏まえた取組

- ・空家の予防的取組や既存住宅の流通促進
- ・多様化する居住ニーズ等に応じた住まい・住まい方
- ・多様な主体や関係施策と連携した地域づくり

v) 住宅確保要配慮者の居住安定確保

- ・福祉施策と連携した居住支援の充実や家主等の理解の醸成
- #### vi) 災害時の安全安心な住まいの確保
- ・住まいの防災・減災対策
 - ・被災者の住まいの円滑な確保

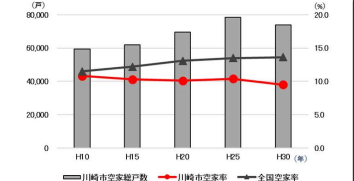


図1 空家総数及び空家率の推移

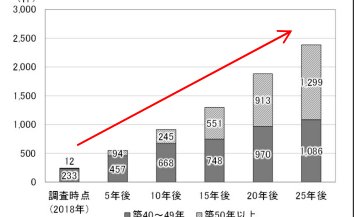


図2 竣工から40年以上経過したマンション件数の推移

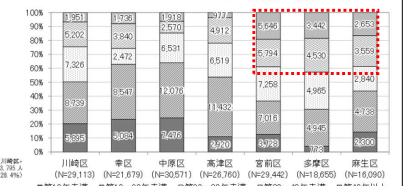


図3 マンションの別・築年数別戸数

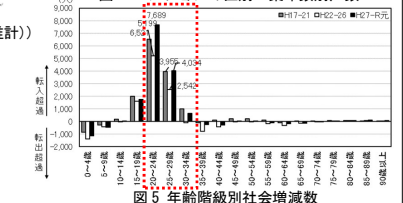


図5 年齢階級別社会増減数

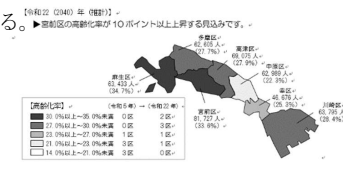


図4 区別の高齢化の状況(令和22(2040)年(推計))

【資料】

- 図1: 住宅・土地統計調査
- 図2.3: H30年度川崎市分譲マンション実態調査
- 図4: 「川崎市総合計画第3期実施計画の策定に向けた将来人口推計について」を元に推計
- 図5: 川崎市の人口動態

川崎市住宅基本計画改定の概要について

5 計画改定の主なポイント

(1) 住宅【箱】に関する改定ポイント

- 「住宅の脱炭素化の促進」を重点施策に位置づけ（基本方針1）
 - ・脱炭素化に向けた国や市の取組について、関係部局と連携し、適切な情報提供を図る【新規】
 - ・社会環境の変化等に対応した市営住宅の供給（太陽光発電設備設置等）【新規】
- 住宅の耐震化及び宅地の防災対策に向けた取組の強化（基本方針1）
 - ・工事費の一部助成の実施、市民の意識向上の促進等に関する取組の推進【強化】
- 「高齢年の住宅等の維持・再生」を基本方針に位置づけ（基本方針2）
 - ・第2期空家等対策計画（R4.3策定）、マンション管理適正化推進計画（R5.3策定）の推進【新規】
 - ・既存住宅の空家予防、流通促進等と併せて良好な住環境の形成（基本方針5）の取組強化【新規】
 - ・耐震・バリアフリーなど管理適正化や再生促進によるストックの価値向上に向けた取組の推進【新規・強化】
 - ・既存住宅の流通促進に向けた、すまい・いかすプロジェクトの推進及びサポーター等の拡充【新規】
 - ・空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正に伴う、「管理不全空家等」の対策に向けた取組の強化【新規】

図6 マンションにおける管理と再生フロー（イメージ）



修繕：外壁塗装や防水など経年劣化した部分の原状回復を図る工事
改善：住宅の耐震化・バリアフリー化・省エネなどの住宅性能の向上を図る工事



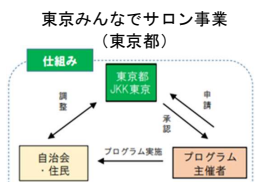
余剰地の創出・活用（東京都）



買物弱者支援（東京都）



子育て支援（大阪市）



【出典】写真：東京都HP、大阪市HP
図（東京みんなでサロン事業）：東京都HP

(2) 住まい方【人】に関する改定ポイント

- 少子高齢化対策や福祉施策等との連携強化（基本方針3）
 - ・市内北部を中心とした住宅ストックの活用・世代間循環の促進【新規】
 - ・新しいライフスタイルや多様なニーズに応じたオープンスペース等の創出・活用、様々な人が交流できる場づくりの推進【新規】
 - ・地域特性に応じた高齢者の生活支援や地域交通の環境整備に関する取組の推進【新規・強化】
 - ・在宅サービスや健康寿命にも配慮した住宅づくり等に関する普及啓発や情報発信の推進【強化】
- 民間賃貸住宅の活用強化等による重層的な住宅セーフティネットの構築（基本方針4）
 - ・居住支援制度や、福祉部局等と連携した居住支援協議会を通じた支援に関する取組を推進【強化】
 - ・サポート店と呼ばれる住宅確保要配慮者の居住支援等を行う不動産業者の拡充や家主の不安解消に向けた取組を推進【強化】
 - ・緊急連絡人の対応について、居住支援制度の活用法等を検討【新規】
 - ・既存の市営住宅を最大限活用し、ライフステージに応じた低廉な住宅を提供【強化】

(3) 住環境【地域】に関する改定ポイント

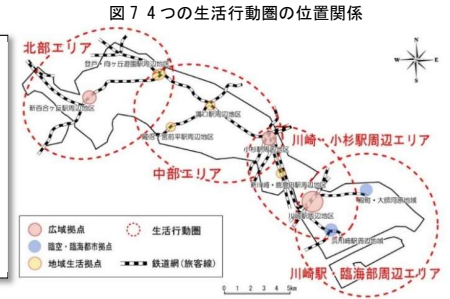
- 賃貸型応急住宅等の円滑な提供に向けた体制づくりの強化（基本方針5）
 - ・協力不動産店拡充や定期的な訓練による住宅の提供体制の強化【強化】
- 密集市街地の改善の促進（基本方針5）
 - ・個々の住宅に対する耐震対策を図るとともに、密集市街地の改善等を促進【強化】
- 若者等も巻き込んだ地域課題の解決を目指すNPO団体等との協働・連携や担い手の活動支援（基本方針5）
 - ・市営住宅の共有スペース等を提供し、多様な主体との協働・連携や担い手の活動を支援【新規】

6 計画の体系

○4, 5を踏まえ、次頁のとおり住宅政策の方針を体系的に整理する。

7 エリア毎の取組の方向性について

- 本市の住宅市街地は、その形状過程や立地等により特性の異なる地域で構成されており、これらの地域の特性に応じた適切な住宅・住環境の整備を行う必要がある。
- 引き続き、市民の日常生活エリアである、4つの生活行動圏（川崎駅・臨海部周辺エリア、川崎・小杉駅周辺エリア、中部エリア、北部エリア）ごとに、主な特徴や課題を踏まえ、目標とする取組の方向性を示し、関連する主な具体施策の取組などを推進する。



出典：川崎市都市計画マスタープラン全体構想

8 今後の住宅政策の推進について

基本理念である「すべての市民が安心して、ゆとりを持って、共に住み続けられる活力ある持続可能な地域社会の実現」に向けて、本市の住宅政策に関わる各部局が本計画の施策や具体的な取組等を実施していく中で、市民、民間事業者、関係団体、神奈川県などの多様な主体が連携を図りながら、それぞれの担い手として主体的な役割を果たし、本計画の実現をめざす。

(1) 住宅政策実施における推進体制（多様な主体の連携）

地域（市民）、事業者、各種団体・NPO法人・大学、行政の役割や求められること等を明確にする。多様な主体の連携を実現するプラットフォームの仕組みの構築を市の役割として位置付ける。

図8 計画の推進に向けたプラットフォームのイメージ図

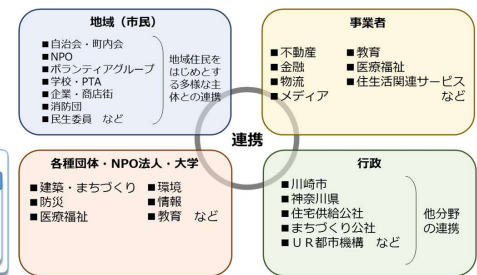
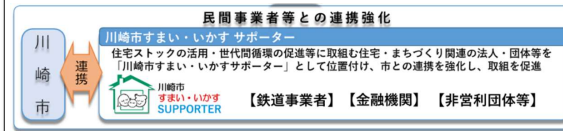


図9 川崎市すまい・いかすプロジェクト



(2) 計画の進行管理

- 社会環境の変化や川崎市住宅政策審議会からの答申などを踏まえ、多岐にわたる具体施策の中から重点的に推進する取組を重点施策として位置づけ成果指標を設定する。
- 重点施策を位置づけ成果指標を設定することによって、目標を明確にするとともに、実施した施策の成果を検証し、必要に応じて施策内容の見直しを図るなど、進行管理を着実に実施する。
- 重点施策以外の施策については、総合計画の進行管理を踏まえながら進捗を管理する。

【進行管理の方法】

- 川崎市総合計画の実施計画の進行管理における検証を踏まえ、進捗状況を確認する。
- 次の計画見直し時において、成果指標を含めた計画全体の取組結果について評価と検証を行う。

9 スケジュール

	令和5年度												令和6年度
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
住宅基本計画の改定							改定案策定		パブリックコメント		計画改定		改定計画に基づく施策の推進
第11次審議会							答申						第12次審議会

6 計画の体系

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

