

安心・ゆとり・共生・活力のある
持続可能なまち「かわさき」の実現をめざして

川崎市住宅基本計画

【2017-2026】



2017（平成29）年3月

 川崎市

1 計画の目的と位置付け

計画改定の背景と目的、計画の期間

本計画は、住生活基本計画（全国計画）や本市の「川崎市総合計画」等の上位計画、第8次住宅政策審議会の答申等を踏まえ、本市の新たな住宅政策を展開するために改定します。
計画期間は、2017(H29)～2026(H38)年度の10年間です。

計画の位置付け

本計画は、川崎市住宅基本条例第8条に基づき、本市の住宅・住環境に関する基本計画として位置付けられます。

2 新たな住宅政策の展開に向けた現状と課題

今後の住宅政策を進める上で重視すべき課題

本市の住宅政策を取り巻く現状と課題として、主に次のものが挙げられます。

住宅〔箱〕の観点

- 世帯数と比較して住宅の数が充足する中で空き家が増加
- 既存住宅の低い流通シェア率等、中古住宅市場への転換の遅れ
- 建物の経年と高齢化の進行による、まちの活力の低下
- 高経年分譲マンションの増加

住まい方〔人〕の観点

- 自宅や身近な地域で住み続けたいと考える高齢者等への対応
- 子育て世帯の転出超過と、こどもがいる世帯の低い共働き率
- 世帯人数と住宅の広さが依然としてミスマッチ
- 住宅確保要配慮者の増加

地域の住環境〔まちづくり〕の観点

- 市民ニーズの多様化等に対応するために不可欠な他分野政策との連携強化
- 首都直下地震の発生が高い確率で見込まれる
- 広まりつつある協働の取組の更なる展開

第8次住宅政策審議会の答申（新たな住宅政策の展開に向けた提言）

2017（平成29）年3月に住宅政策審議会から、「少子高齢化等の社会変化に対応した居住基盤の構築に資する川崎市における新たな住宅政策の展開について」の答申を受け、次の8つの提言が示されました。

- 提言1 市民ニーズに応じたより多様な住まいと住まい方の構築
- 提言2 既存住宅の活用強化と良質なストックの形成（中古住宅の価値の向上）
- 提言3 経済格差の拡大への対応（住宅セーフティネットの構築）
- 提言4 地域包括ケアシステムの実現に向けた住まい・住環境づくりの重点的展開
- 提言5 多様な政策との連携による総合的な住宅政策への本格展開
- 提言6 将来都市構造に基づく地域特性を踏まえた施策の展開
- 提言7 民間事業者や市民等の多様な主体との協働の取組の強化
- 提言8 川崎の特性・特徴を踏まえた住宅施策の展開（川崎らしさの追求）

3 計画改定の主なポイント

ポイント1 「既存住宅の活用強化と流通促進」を政策の柱として位置付け

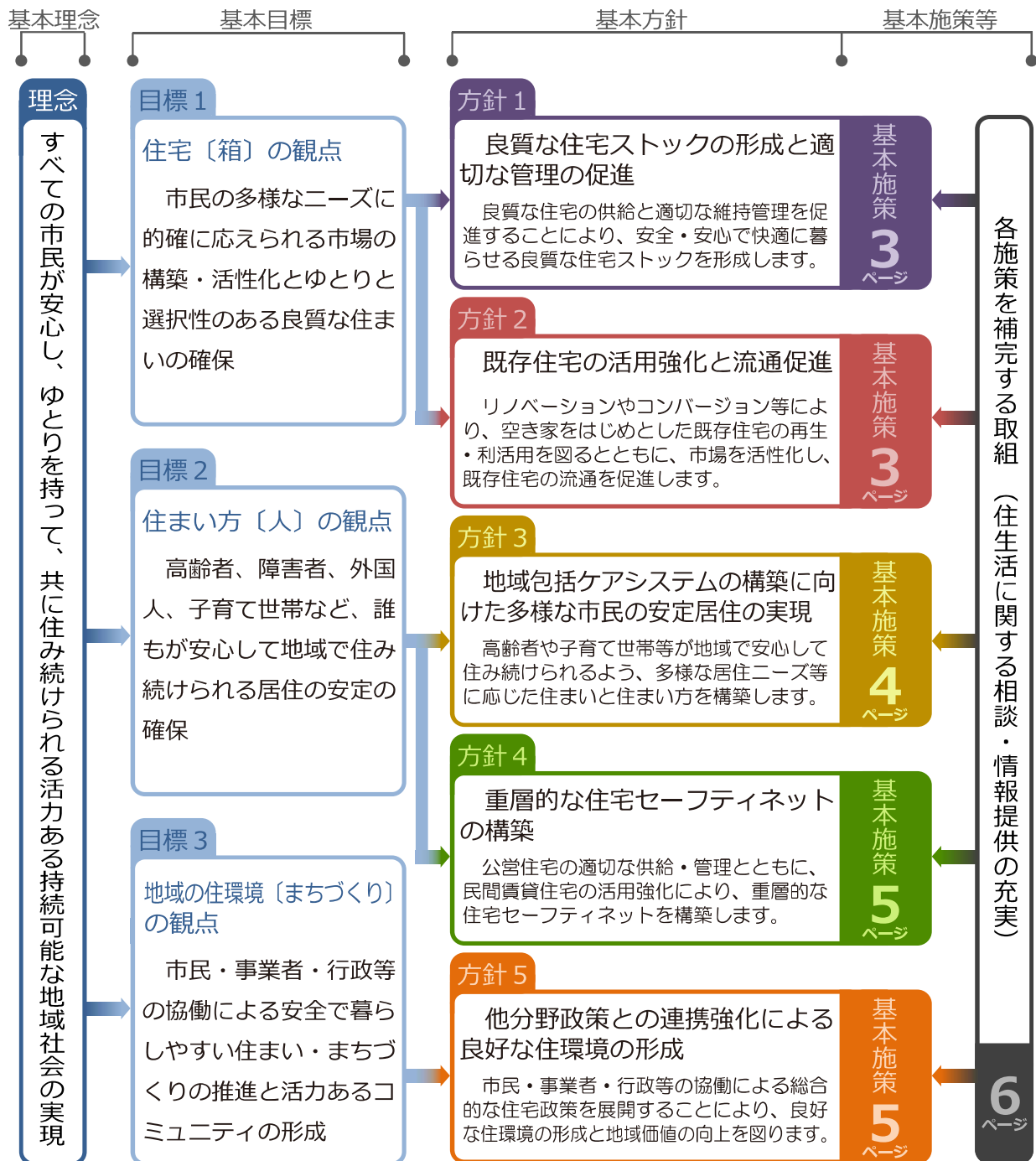
ポイント2 「地域包括ケアシステムの構築」の観点を政策の柱として位置付け

ポイント3 住宅セーフティネットの柱に民間賃貸住宅の活用を追加

4 住宅政策の理念・目標・方針

本市の住宅政策を取り巻く現状や課題、及び第8次住宅政策審議会からの8つの提言を踏まえ、今後の住宅政策の展開に向けた「基本理念」「基本目標」「基本方針」を次のとおり定めます。

基本理念と基本目標の実現に向け、住宅政策の基本方針を定め、基本方針ごとに多様な施策を展開



特に他分野との連携を高めていく施策（今後重点的にあり方を検討していく施策）

6 ページ

5 施策の展開

方針1 良質な住宅ストックの形成と適切な管理の促進

基本施策1 住宅の質の確保・向上に向けた取組の強化

住宅の質の確保や向上を図るために、各種制度の普及促進や本市の支援の取組を進めるとともに、ワンルームマンションの供給等に対して、適正な指導・誘導を図ります。

- 住宅の耐震化の促進 ○ 住宅の低炭素化や断熱化の促進 ○ ワンルームマンションの適切な誘導

基本施策2 住宅ストックの適切な維持管理の促進

分譲マンションの適切な管理の促進に向けた取組を継続的に進めるとともに、民間賃貸住宅や戸建て住宅の所有者に対して、適正な管理を促す取組を進めます。

- 分譲マンションの適切な管理の促進

方針2 既存住宅の活用強化と流通促進

基本施策1 既存住宅の活用及び空き家の予防に向けた取組の強化

既存住宅の活用の強化を図るための取組を促進し、既存住宅の価値の向上を目指すとともに、空き家等の管理不全化を未然に防ぐための予防的な取組を推進します。

- リフォーム・リノベーション、コンバージョンの促進 ○ 管理不全な空き家等の抑制

基本施策2 既存住宅の流通の促進に向けた取組の展開

市民が安心して既存住宅を取引できる環境の形成を進めるとともに、既存住宅活用の観点を中心とした住宅市場の活性化に寄与する取組を進めます。

- ◆ 住宅市場の活性化の促進 ○ 既存住宅を安心して取引できる環境の整備

基本施策3 高経年の住宅地や団地の維持・再生に向けた支援

高度成長期に計画的に建設された住宅地や団地型マンションの維持・再生に向け、地域の活動等を支援します。

- 高経年住宅地等の再生 ● 団地型マンション等の再生

既存住宅のリノベーション実施例



- : 優先して取組む施策 ◆ : 重点的にあり方を検討する施策 ○ : その他の主な施策 (3~5ページについて同じ)

方針3 地域包括ケアシステムの構築に向けた多様な市民の安定居住の実現

基本施策1 子育て世帯の市内継続居住に向けた取組の強化

子育てしやすい住宅に子育て世帯が住むことができるよう、その仕組みづくりを進めるとともに、子育てしやすい周辺環境の整備を進めます。

- 川崎市子育て等あんしんマンション認定制度の改定と拡充
- ◆ 子育てしやすい住環境の更なる向上に向けた連携の強化
- 子育て世帯が安心して生活できる住環境の整備

基本施策2 共働きしやすい環境づくり

子育てをはじめとした日々の生活と、仕事とが両立できる環境づくりや、夫婦がともに働くことができる環境づくり等を進めます。

- ◆ 共働き世帯の居住継続に向けた環境づくり
- 駅近居住、職住近接の促進
- 同居、同居の促進

基本施策3 高齢者の安定居住の推進

居住基盤としての住宅の整備や、地域居住の実現に向けた介護サービス基盤の整備とともに、生活支援サービスの充実等を進めます。

- サービス付き高齢者向け住宅等の適正誘導
- ◆ 健康長寿のまちづくりに向けた取組の連携
- 支援・介護が必要な高齢者向け住宅の質の向上

基本施策4 多様な居住ニーズに応じた住まい方の実現

市民各々のニーズに即した住宅の質の向上を促進するとともに、多様な世帯に対する多様な住まいと住まい方の構築を目指します。

- ◆ ひとり親世帯、単身世帯等に対する取組の連携
- ライフステージに合わせた住み替えの円滑化
- 障害者の住宅の質の向上

基本施策5 市営住宅等の有効活用

市営住宅の建物や敷地を活用し、地域団体の活動の場や社会福祉施設の導入を図ります。

- 市営住宅用地の有効活用
- 市営住宅ストックの活用による地域ニーズを踏まえた施設の導入

子育てあんしんマンション認定事例（川崎サイトシティ）



外観



キッズルーム

方針4 重層的な住宅セーフティネットの構築

基本施策1 民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの確立と展開

民間賃貸住宅の活用により住宅確保要配慮者の住まいを確保していくとともに、入居後の安定した生活に向けた支援等を実施していきます。

- 居住支援協議会による入居と生活支援の促進
- 居住支援制度等による住宅確保要配慮者の居住の安定化

基本施策2 市営住宅ストックの総合的な活用の推進

市営住宅の長期活用や計画的な建替え・修繕を進めるとともに、厳正な入居管理や入居者の世帯人数と住戸規模のミスマッチ解消に向けた取組等を進めます。

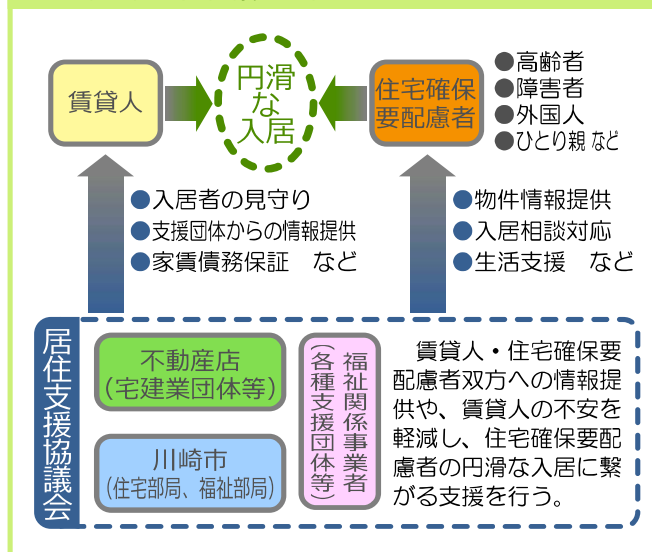
- 市営住宅ストックの総合的な活用の推進
- 子育て世帯の入居機会の拡大
- 厳正な入居管理

基本施策3 公的賃貸住宅等の有効活用

特優賃等の今後のあり方の検討とともに、公社等が所有・管理する賃貸住宅について、地域ニーズ等に適応した取組を促します。

- 特優賃・高優賃の運営支援と有効活用

川崎市居住支援協議会の概要



方針5 他分野政策との連携強化による良好な住環境の形成

基本施策1 災害に強い安全安心なまちづくり

防災まちづくりの推進や密集市街地の改善等を促進します。

- 地域住民との協働による防災まちづくりの推進
- 密集市街地の改善の促進

基本施策2 市民協働のまちづくりとエリアマネジメントの強化

地域の課題を解決するための体制づくりや、エリアマネジメントの取組の強化を図ります。

- ◆ エリアマネジメントの担い手の育成と取組の強化

基本施策3 地域の特性やニーズを踏まえた住環境の形成

多様な主体と連携し、地域の特性等を踏まえたまちのルールづくりや環境改善の取組を進めます。

- 良好な街並の形成
- 農地と工業地との調和・共存
- 身近な交通環境の整備

基本施策4 まちづくりと協調した住宅施策の展開

地域特性を踏まえ、拠点整備や沿線まちづくり等と協調した取組を進めます。

- 鉄道事業者との沿線まちづくりにおける連携強化
- 拠点地区の駅周辺等における都市型住宅等の誘導

各施策を補完する取組（住生活に関する相談・情報提供の充実）

- (1) 住生活に関する相談体制の充実
- (2) 市民にわかりやすい住情報の発信・住教育の推進
- (3) 施策推進に向けた体制づくり

特に他分野との連携を高めていく施策

多様な市民の安定的な居住を実現するためには、住宅分野が福祉、医療、介護、教育、雇用、産業などの様々な関連分野と連携し、総合的な住宅政策を展開する必要があることから、第8次住宅政策審議会より、特に他分野と連携を高めていくべき施策として、次の5つの取組が示されました。

- (1) 子育て世帯に対する環境の整備
- (2) 健康寿命の延伸
- (3) 地域防災力の向上
- (4) エリアマネージメント活動への支援
- (5) 市のブランディング向上

6 各方針の主な成果指標一覧

成果指標名		現状	目標 (H35～H38年度)
方針1	住宅に関する市民の満足度	73%	80%
	住宅の耐震化率	92%	95%
	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	39.6%	69.1%
方針2	空き家のうち「その他の住宅」の住宅総数に占める割合	1.8%	現状維持
	既存住宅の流通シェア率	14.4%	20.2%
	リフォーム実施戸数の住宅総数に占める割合	2.2%	4.5%以上
方針3	市内での定住意向の市民の割合	74.8%	80.0%
	0～9歳人口の転出超過数	-1,723人	減少
	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	4.5%	5.0%
方針4	最低居住面積水準未満率	7.1%	4%
	生活支援施設等の併設や地域と連携した取組等を行っている市営住宅の団地(100戸以上)の割合	17%	28%以上
	バリアフリー化(エレベーター設置)された市営住宅戸数の割合	51.8%	58.8%
方針5	重点対策に取り組む密集市街地における大規模地震時の想定焼失棟数の削減割合	20%	35%以上
	住環境に対する総合満足度	71.4%	75.0%
	近隣の人たちやコミュニティとの係わりについて「不満」「まあ不満」以外の回答の比率	71.5%	75%

川崎市住宅基本計画 概要版

川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課

TEL 044-200-2995

FAX 044-200-3970

Email 50zyusei@city.kawasaki.jp



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市