

川崎市における住宅政策の推進について

～団地再生を中心として～

(答 申)

2013（平成 25）年 4 月

川崎市住宅政策審議会

はじめに

川崎市では、2000(平成 12)年 4 月に、良質な住宅の供給および誘導、良好な住環境の形成並びに居住の安定を基本目標とする「川崎市住宅基本条例」を制定し、本審議会を設置した。

それ以降、本審議会は、少子高齢化の進展、市民のライフサイクルやライフスタイルの変化、居住ニーズの多様化・高度化等の時代の要請に即した諮問を受け、審議を行ってきた。2005(平成 17)年と 2011(平成 23)年には、本審議会の答申に基づき、市は住宅基本計画を改定し、住宅・住環境の整備に関する諸施策を総合的かつ計画的に推進している。

この間、国においては、1966(昭和 41)年以來の住宅建設計画法を廃止し、2006(平成 18)年に「住生活基本法」を制定した。従来の、住宅や住環境の量や質のハードだけに着目した住宅政策から、居住の諸課題をハード、ソフトの両面から捉え、安全・安心かつ快適な住生活を実現することを目指すという、政策目標の一大転換が行われた。しかし、その一方、2008(平成 20)年にはリーマンショックを契機とした経済危機、さらには、2011(平成 23)年 3 月 11 日は東日本大震災という、まさに未曾有の事態に直面し、新たな対応に迫られている。

そうした中、本審議会は、2011(平成 23)年 5 月に、川崎市における住宅政策の新たな展開に向けて、「川崎市における住宅政策の推進について～団地再生を中心として～」の諮問を受けた。これは、前の審議会で答申された 5 つの基本課題—「既存ストックの活用と市場機能の円滑化」「居住の安定確保の推進」「少子高齢化と世代循環への対応」「地域の自律・持続可能な地域づくり」「新しい公共の実現とパートナーシップの推進」を、市域の具体的なフィールドで、市民・事業者等が協働し、市が必要な支援やコーディネート機能を発揮することによって、モデル的に解くことを求めていると理解した。

そこで、本審議会は、「川崎市の住宅政策の推進に関するモデル調査」を実施することとし、公募によって採択された三田地域(多摩区三田小学校区)と井田地域(中原区井田杉山町、三舞町)の二地域でこれを行った。二地域では、パートナーという名称の市民の活動団体と行政が積極的に関わり、課題の絞り込みや、その解き方について多くの知見が得られた。今般は、それを答申としてまとめた。

また、市営住宅団地についても有用な地域資源として捉え、入居基準、整備基準等の市営住宅条例の改正に係る事項や入居管理、管理代行制度等について審議した。

モデル調査については、今しばらくの継続的な試行と検証を行う必要があるが、これを契機として、川崎市の各地域においても、市民、事業者、行政等のパートナーシップにより、自律的に地域の住宅、住環境、住生活に関する問題解決が図られることを期待したい。

川崎市住宅政策審議会(第 6 次)
会長 園田眞理子

目次

はじめに-----	1
1 住宅政策の推進における背景と課題-----	5
① 住宅政策をめぐる国の動向-----	5
② 川崎市におけるこれまでの住宅政策-----	6
③ 川崎市における住宅政策の展開-----	6
2 川崎市における団地再生の展開-----	10
2-1 「川崎市の住宅政策の推進に関するモデル調査」-----	10
(1) モデル調査の実施-----	10
① モデル調査の背景と手法-----	10
② 対象地域・パートナーの選定-----	10
(2) モデル調査の対象の概要-----	11
① 三田地域-----	11
② 井田地域-----	11
(3) 三田地域におけるモデル調査の結果-----	12
① 外部から捉えた地域の特性と課題-----	12
② 行政の働きかけと地域の動き-----	12
③ 地域における今後の取組・方向性-----	14
(4) 井田地域におけるモデル調査の結果-----	15
① 外部から捉えた地域の特性と課題-----	15
② 行政の働きかけと地域の動き-----	15
③ 地域における今後の取組・方向性-----	15
(5) 今後の方向性-----	16
2-2 市営住宅における取組-----	17
3 市営住宅の有効活用について-----	18
3-1 地域主権改革一括法に対応した市営住宅条例の改正-----	18
① 入居収入基準の改正について-----	18
② 同居親族要件の改正について-----	18
③ 整備基準の条例委任について-----	19
3-2 市営住宅の適切な入居管理-----	20

3-3	管理代行制度	20
3-4	営住宅用地の有効活用	21
①	市営住宅駐車場の事業者への貸付について	21
②	市営住宅隣接地を活用したモデル的な取組について	22
	あとがき	23
	資料編	25
(1)	参考資料	27
	資料1 住宅政策の推進における背景と課題	27
	資料2 川崎市における団地再生の展開	33
	資料2-1 「川崎市の住宅政策の推進に関するモデル調査」	33
	資料2-2 市営住宅における取組	36
	資料3 市営住宅の有効活用について	37
	資料3-1 地域主権改革一括法に対応した市営住宅条例の改正	37
	資料3-2 市営住宅の適切な入居管理	37
	資料3-3 管理代行制度	42
	資料3-4 市営住宅用地の有効活用	43
(2)	審議経過	44
(3)	第6次川崎市住宅政策審議会委員名簿	47
(4)	川崎市住宅政策審議会への諮問について	49

1 住宅政策の推進における背景と課題

① 住宅政策をめぐる国の動向

20世紀後半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住宅供給の三本柱によって、公的資金により、計画的かつ安定的に住宅の大量供給を推進するものであった。それを実現するため1966（昭和41）年に「住宅建設計画法」が制定され、「住宅建設五箇年計画」の策定により、住宅の量的充足を第一義として推進した。その結果、昭和50年代には量的充足は達成され、以降は、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制定とその達成を目指した住宅の質の向上に推移した。以来、2005年（平成17年）までの八期にわたる住宅建設五箇年計画の着実な実施を通じて、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。

ところが、今世紀に入って以降、社会経済情勢の変化、少子高齢化の進展、人口減少社会の到来など新たな状況に直面し、住宅や住環境に関しても新たな対応が迫られることになった。20世紀後半を通じて、持家を中心に住宅の質の向上が図られたが、賃貸住宅ストックについては依然狭小のものが多く、また、経年した住宅ストックには耐震性や耐久性、バリアフリーなどの面で問題がある。また、密集市街地等の防災性、耐震性などに関する住環境の改善、さらには地球環境問題への対応などが求められている。

そこで、良質な住宅や住環境の形成、時間的に持続し得る住宅・住環境ストックの実現、それらを達成するための住宅市場の活用と健全な育成、および住宅等に困窮する層に対する社会的なセーフティネットの構築を柱にした「住生活基本法」が2006（平成18）年に制定された。また、本法を推進するため10年を期間とする住生活基本計画が同年に策定され、5年を経過した2011年に大幅な見直しが行われている。

この間、2007（平成19）年に、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ことを目的とした「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」が制定され、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」の一部改正が行われた。

また、長期優良住宅の普及促進を目指した「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が2007（平成19）年に策定され、推進されている。

近年では、地域主権改革の流れの中で、2011（平成23）年5月に「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」が公布され、公営住宅法及び関係規定についても一部改正が行われ、地域が主体的に規定することが可能になった。

さらに、2012（平成24）年には、都市の低炭素化を図るため、低炭素化のための措置が講じられた建築物の計画の認定などを定めた「都市の低炭素化の促進に関する法律」が制定された。

一方では、2011（平成23）年3月に発生した東日本大震災により、建築物の耐震化への更なる取組や再生可能エネルギーの利用の拡大、また、地域での連携・協働の重要性が高まり、様々な制度設計が行われている。

② 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、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」が諮問され、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」が諮問され、2008（平成20）年8月に答申した。さらに、本格的な少子高齢化、地球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、多様化・高度化する市民の住宅・住環境に対するニーズに的確に対応するため、川崎市長から「川崎市における住宅政策の新たな展開について」が諮問され、2011（平成23）年3月に答申した。

③ 川崎市における住宅政策の展開

本審議会が2011（平成23）年3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、2011（平成23）年11月に改定された住宅基本計画においては、新たな政策展開に向けての取組として、「市場機能の円滑化」、「居住の安定確保」、「世代循環への対応」、「地域の持続可能性」、「新しい公共の創造」などをキーワードとする、次の5つの基本課題が挙げられている。

（既存住宅ストックの活用と市場機能の円滑化）

- ・既存住宅ストックが、良質な住宅として次世代に引き継がれ、有効に使用されるためには、高経年の住宅を中心に、耐震化、バリアフリー化、省エネ化などの、長く住み続けるための良質化に向けた改善が、適切に行われることが必要不可欠である。
- ・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、市場の活性化・円滑化に向けた取組を検討し、推進していくことが重要である。

(居住の安定確保の推進)

- ・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、効率的・効果的に機能するよう、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、民間事業者による高齢者向け住宅の供給の誘導、居住の安定確保に向けた住宅施策と福祉施策の一層の連携強化など、より効果的な施策展開を図っていく必要がある。
- ・住宅の確保に特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、居住支援制度の関連施策として、民間賃貸住宅の登録制度、入居あっせん、住宅改善に関する支援の拡充などや関係支援団体で構成される居住支援協議会の設置等、一層の居住支援施策の充実に向けた検討を図る必要がある。

(少子高齢化と世代循環への対応)

- ・高齢化の急速な進行、単身や夫婦のみの高齢者世帯が増加することが見込まれるなか、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等、住宅・介護・医療施策などが連携した包括的な居住環境づくりを早急かつ効果的に進めていくことが求められている。
- ・団塊ジュニア世代が子育て世代になってきていること、川崎市においては企業や大学等の立地により若い世代の流入が比較的多いことなどから、子育て世代や若い世代が安心して住み続けられ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ている。
- ・昭和40年代以前に開発された丘陵部等の住宅地などでは、すでに居住者の高齢化が進行し、世代交代の時期を迎えている。次の世代に住宅が円滑に継承され、適切に利用されることが望ましいが、一部の住宅地では、空き家・空き地が顕在化しつつある。一方では、子育て世帯等のファミリー向け住宅、若年単身者向けのシェアハウス、生活支援サービス等を提供する高齢者向け住宅などの需要があるため、高齢者の住宅資産の有効活用と子育て世帯等の地域定住を相互に結びつける仕組みづくりや地域内住替え循環の仕組みづくりなど、市場機能の健全化の一環としての推進が求められている。

(地域の自律・持続可能な地域づくり)

- ・川崎市においてもやがて人口減少期を迎えることとなるが、一部の地域ではすでにその動きが始まっている。そのような中で、地域の資源や個性などを活かし身近な環境改善をめざす「持続可能なまちづくり」に向け、概ね小・中学校区程度の領域において、市民等が主体となり、地域課題の解消や居住価値の創出をめざす住まい・まちづくり活動を推進する必要がある。
- ・推進にあたっては、地域の将来の都市像を展望する個別・具体のルールづくり、地域包括ケアなどの介護・福祉分野の活動、子ども・子育て分野の活動、市民活動団体等の協働型事業など地域におけるさまざまな取組が相互連携を深め、居住価値の維持・向上に向けた地域マネジメントを視野に入れつつ行うことが重要である。

(新しい公共の実現とパートナーシップの推進)

- ・行政の危機的な財政状況、家族・職場・地域等のコミュニティの弱体化、グローバル化、生産年齢人口の減少等による市場経済の低迷などが全国的にあるなか、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、地域に密着した市民・事業者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。
- ・一方この間、NPO等の活動をはじめ、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進められてきた。
- ・しかし、こうした取組が着実に広がる間にも、事態はさらに深刻化しつつある。行政が一律の施策を展開するだけではこれらの課題に対応することは難しく、地域資源を活かした地域独自のきめ細かな取組を行っていく必要がある。
- ・これまで行ってきたパートナーシップの取組を、「地域」を軸にした「新しい公共」のなかでより一層推進することが求められている。

こうした状況の中で、2011（平成23）年5月に、「川崎市における住宅政策の推進について～団地再生を中心として～」が、川崎市長から本審議会に諮問された。

テーマの中心に「団地再生」が据えられているが、これは、単なる住宅団地としてのハードを再生するとの意味ではなく、住宅がまとまって存在する特定の地域を対象に、市民・事業者等の地域のさまざまな主体が、建物や人材、組織等の地域資源を活かして地域固有の課題の解決を図っていく仕組みづくりと、それに対する行政の支援や連携のあり方を明らかにしようというものである。そのために、少子高齢化が顕著であり、住宅の高経年化

によるリフォームやバリアフリー化の必要性、空き家化への対応など、ストック活用に向けた課題も多くある団地（住宅を主とした地域）をフィールドとしてモデル的に調査を実施することとし、本モデル調査について、各回の審議会において審議を重ねた。

一方で、川崎市が管理する市営住宅団地については、地域資源である自治会等と連携して、高齢化に対応した取組が進められていることについての報告を受け、審議を行った。

また、市営住宅に限られた資源として公正かつ適切に活用され、効率的・効果的に機能するよう、地域主権改革一括法への対応や管理・運営などについても審議を行った。

本答申は、約1年9箇月の間、審議会を7回、モデル調査部会を3回開催し審議を重ねた結果を答申するものである。なお、モデル調査については中間的段階としての答申である。

モデル調査に関しては、今後、引き続き推進され、地域主体の住宅・住環境の価値向上を目指して市民・事業者等が協働し、それに対する行政の関わり方や支援のあり方がより明確になることを期待する。また、こうした取組が川崎市の各地域において展開されることにより、地域課題の解決が自律的に図られるとともに、市全体の住宅・住環境の向上につながることを期待して、提言する。

2 川崎市における団地再生の展開

2-1 「川崎市の住宅政策の推進に関するモデル調査」

(1) モデル調査の実施

① モデル調査の背景と手法

(モデル調査の背景)

民間住宅市場においては、「量から質へ」の政策転換が図られてきた。民間住宅市場の課題である「既存ストックの活用と市場機能の円滑化」、「居住の安定確保の推進」に対して、行政は、「誘導」、「監視」、「補完」などにより市場に関与し、連携を図ってきた。これらにより、住宅の質の向上については一定の効果があつた。

しかしながら、地域においては、「少子高齢化と世代循環への対応」、「地域の自律・維持可能な地域づくり」といった「供給から循環へ」をテーマとした新たな課題が見えてきた。これらの地域課題を解決するためには、これまでの行政による全市画一的な政策展開ではなく、市民等が主体となった住まい・まちづくり活動の推進が求められている。

そうした中で、NPO等の活動をはじめ、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、行政としても、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にも取り組んできた。

今後は、「新しい公共の実現とパートナーシップの推進」を課題として、これまで行ってきたパートナーシップの取組を、「地域」を軸とした「新しい公共」の中でより一層推進する必要がある。このような背景を踏まえ、市は「川崎市住宅政策の推進に関するモデル調査」（以下「モデル調査」という。）を実施することにした。

(モデル調査の手法)

調査の手法としては、実行性を高めるために、モデル調査を共に行う対象地域・パートナーを公募し、選定されたパートナーを中心とする地域の団体等とともに対象地域の課題の状況や地域資源等を調査し、地域資源の連携による住宅・住環境の維持・向上に向けた課題解決の方向性、取組方法、連携の形等を検討する。地域の団体等は、実施が可能な取組を進める。市は、地域の取組を進める上で効果的な場の設定や情報提供、既存の支援ツールの活用により、地域の自律的な取組を支援することとした。さらに、その支援の有効性の検証や他地域への応用の可能性の検討等を行い、行政の地域への関わりのあり方を検討することとした。

② 対象地域・パートナーの選定

モデル調査の対象地域及びパートナーの選定・実施にあたり、川崎市の庁内関係部局からなる「川崎市住宅政策の推進に関するモデル調査選定委員会」と本審議会にモデル調査の推進するために設けた「川崎市住宅政策の推進に関するモデル調査部会」（以下「部会」という。）を合同で開催し、NPO法人秋桜舎コスモスの家（以下「コスモスの家」という。）及び明治大学まちづくり研究所（以下「明大まち研」という。）をパートナーとした多摩区三田小学校区（以下「三田地域」という。）と、井田みすぎ地区まちづくり協議会（以下「井田協議会」という。）をパートナーとした「中原区井田杉山町、三舞町」（以下「井田地域」という。）の2地域を選定した。

(2) モデル調査の対象の概要

① 三田地域

(地域の特徴、状況)

三田地域は、西三田団地（1,108世帯）、レイディアントシティ向ヶ丘遊園（以下「レイディアントシティ」という。）（760世帯）、明治大学生田校舎、生田浄水場が地域の多くを占め、その他は一戸建てや小規模マンションが立ち並んでいる。人口は、約1万2千人、世帯数は5,386世帯、保育園から高齢者関連施設まで揃っており、自然も多く住みよい環境が整っている。

西三田団地は高齢化率が40%を超える一方、レイディアントシティは企業施設跡地に近年開発されたマンションであり現役世代が80%を超えている。丘陵地帯であるため、坂道や階段が多い。

(パートナーの課題認識)

西三田団地については、高齢化に伴う団地のエレベータ設置や孤立化について、また、レイディアントシティについては、日中子どもや高齢者（地域密着型人口）が多く、災害が起きた時の地域の対応について、課題と捉えている。

(パートナーの地域との関わり)

コスモスの家は「いつまでも住み続けられるまちづくり」を基本理念に置き、地域課題の具体的な解決、住民の自治連帯力を広げる事業として、デイサービス、配食サービス、生涯学習を通じたまちづくり、大学と協働での地域課題調査など、地域密着型の活動を広く行ってきた。2012（平成24）年には、事業者が撤退するマンション内の保育園を引き継ぐなど地域課題の解決に努めている。

明大まち研は、その前身の取組も含め、2010（平成22）年にコスモスの家と協働で「孤立しないで安心して生活するための調査」活動を行った。また、調査活動を終えた後も、三田地域調査研究会の継続、だんご汁の会の開催等を通じて、互いに情報共有し、地域の課題解決に向けた取組を実践している。

② 井田地域

(地域の特徴、状況)

井田地域は、主に企業向けの社宅として開発され、その後、戸建社宅については、社員・一般向けに分譲された。大規模社宅は分譲マンションに建て替わった。さらに、戸建住宅の建替が徐々に進んでいるが、高経年の戸建て住宅や木造アパートも残っている。

(パートナーの課題認識)

戦後第一世代の高齢化と独居化が進行し、遠くに住む子や孫の所への転居や施設へ移るなど、「いつまでも住み続ける」ことが難しくなっている。そのため、敷地を細分化する開発が散見されることを課題と捉えている。また、更新する資金力がない高経年のアパートの空き部屋の増加についても課題と捉えている。

(パートナーの地域との関わり)

井田協議会設立当初から現在に至るまで、町内会と密接な連携により活動しており、近隣の町内会の住民等から、マンション開発に伴う問題などで相談を受けることもある。

(3) 三田地域におけるモデル調査の結果

① 外部から捉えた地域の特性と課題

三田地域は、日本住宅公団（現在の独立行政法人都市再生機構）により昭和40年代に分譲住宅が大量に供給され、早くから核家族化が進んだ地域である。40年以上の時を経て、高齢化、高経年化が進み、個人主義的な考え方の限界を感じ、従来型ではない新たなコミュニティ形成が必要な状況となっている。また、かつて団地から巣立った子世代が戻ってきているケースもみられる。

② 行政の働きかけと地域の動き

市は、課題に応じて、区役所、関係局からなる「川崎市住宅政策の推進に関するモデル調査の庁内検討会」（以下「庁内検討会」という。）と「川崎市住宅政策の推進に関するモデル調査（多摩区三田地域）協議会」（以下「協議会」という。）を組織し、パートナーを中心とした地域の団体等と協働して、地域課題の状況や地域資源等を調査し、地域の取組を進める上での効果的な場の設定や情報提供、既存の支援ツールの活用を支援することとした。行政の働きかけと地域の動きは次のとおりである。

(地域防災ネットワークの構築)

災害時の対応について課題と考えているパートナーに対して、神奈川県協働負担助成金の課題部門「地域防災ネットワークづくり」の申請書の作成などを支援した。結果的に県の採択は得られなかったが、パートナーとしては、まずは地域の災害弱者の居住実態、大学等の主体ごとの防災への取組を把握する必要があること、また、各主体の連携・補完体制について検討するとともに、各主体の取組みから漏れる災害弱者等への対応について、役割分担、情報発信体制の検討、協議などが必要との認識に至った。

次に、市はパートナーのほか、レイディアントシティに声をかけ、各主体の取組みに

ついて情報交換等の場を設定した。親が帰宅困難者となった子供への対応など災害時の地域の対応の必要性、日常的なネットワーク作りの重要性などが話し合われ、さらに、参加者間で、西三田管理組合とも連携が必要との認識に至った。

次に、市は西三田住宅管理組合の役員等にも声をかけ、各主体の取組み等の情報交換、意見交換等の場を設定した。民生委員のカバーする範囲や介護事業者との連携による情報の補完など、災害弱者の把握と確認方法、災害時における地域の対応、日常的なネットワーク作りの重要性などについて話し合われ、参加者間で、今後も連携、協議を進めていくことが必要との共通認識に至った。

(耐震性の向上)

西三田団地では、資産価値の下落を懸念し、耐震診断に対して積極的でない住民もいるとのことであったため、市は予備診断と耐震診断の違いや税制上のインセンティブ等を案内し、さらに、市の防災資機材購入助成金交付制度などの情報提供を行った。西三田住宅管理組合は、防止資機材の整備を進めた。

次に、西三田住宅管理組合からの要望を受け、街区長懇談会において、市は改めて予備診断と耐震診断等に係る市助成制度や税制上のインセンティブ、さらに高齢化が進展しているため住宅金融支援機構の高齢者向け返済時特例（死亡時一括償還）制度や一般社団法人移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度などの情報提供を行った。その結果、管理組合は、予備診断実施に向け合意形成を進め、全街区全棟で予備診断を受けることとした。

(空き家の防止・活用・適正管理)

西三田団地は、不在所有者が約 30%と賃貸化が進行しており、仮に所有者の家賃収入が低下すれば、維持修繕に要する費用の負担が困難になるため、管理不全となる事態も想定される。

一方、地域で活動しているNPO法人ぐらす・かわさき（以下「ぐらす」という。）も、エレベータのない団地の上層階において、居住困難に直面している高齢者も多く、今後上層階の空き家が増えることが想定されるため、空き家の活用や適正な管理が必要と考えていた。

市は、ぐらすを協議会のメンバーとすること提案し、また国の「空き家等活用推進事業（体制整備部門）」を案内し、ぐらすが中心となって取り組むことになった。市は申請書の作成などを支援し、国の採択が得られ、空き家の適正管理、流通促進の体制整備に取り組んだ。

まず、ぐらすは空き家の実態を把握するため、西三田団地及び同じ多摩区の寺尾台団地で調査を行った。西三田団地の空き家率は約 4%、寺尾台団地は約 8%で、いずれの団地においても、1階に比べ上層階の空き家率の高いことが確認された。

次に、介護保険事業（デイケア）利用者や、高齢者向けの集いの参加者などから、西三田団地の高齢者を 20 人選び、住み替えニーズや希望する生活支援についてヒアリング

調査を行った。ヒアリングを通じて、同居ではないが、団地内に子や孫が住んでいる方が多いことも分かった。

また、住み替えを考えていたが、マンション価格が下落し、実現は難しいという人もおり、ほとんどの人が最期まで団地に住み続けることを希望していること、さらに生活支援や住替支援の事業に対する期待が大きいこともわかった。地域活動への関わりについては、60歳代は全員ができる範囲で関わりたいと回答し、80歳を超えた人でも「手伝いたい」という者が半数程度あった。

一方、市は、川崎市住宅供給公社が実施する全市的な住替相談体制とも連携・役割分担し、地域密着型の相談体制の整備を目指して準備を始めた。民生委員、西三田団地管理組合役員に個別に説明し、地域包括ケア会議も参加して直接声をかけ、地域の防災委員会でチラシを配布するなど、地域の協力を求めた。

空き家の適正管理等としては、高齢者の中には、住み替えたいが荷物を自力で片付けることが困難だという人に対する片づけワークを実施し、空き家の保全・防犯のため、郵便物の管理、通風、簡単な清掃などの留守番ワークの試行も行った。

これらの取組を進める上で、民生委員など、地域住民の信頼を得ている人からの推薦や行政の支援、さらにぐらすが多摩区を中心として活動しているため多くの支援者がいることなどが、地域に密着した活動を行う上で、大きな強みとなった。

(空き店舗を活用した地域拠点づくり)

地域内の企業・NPOや住民がつながる場が必要であると考えている明大まち研に対して、「川崎市空き店舗活用・創業事業補助金」を提案し、採択された空き店舗活用の取組を進めた。

空き店舗を利用し、地域での交流の機会があまりない住民に対して、地域社会の中での居場所・情報交換の場としてコミュニティカフェを開設した。さらに、事業の相乗効果を期待し、前述の空き家活用事業と連携して、空き家に関する諸情報を登録する「登録板」を設置した。

こうした取組の中で、それぞれの主体が連携しあって、地域の課題を自律的に解決するプラットフォームが形成されつつある。

③ 地域における今後の取組・方向性

災害時の対応については、神奈川県協働負担助成金の課題部門「地域防災ネットワークづくり」は事業採択されなかったが、引き続き主体ごとの取組を進めるとともに、各主体が連携して地域の防災ネットワークの構築を進めることを予定している。

また、空き家活用については、コミュニティカフェに登録板を設置し、地域情報を集め、地域内で流通していない遊休住宅の掘り起こしを進めることを予定している。また、「将来、自分の子どもに住んでほしい」といった、多様かつ複雑な所有者の意向・事情により、

市場に流通させにくい住宅の活用方法を提案するなど、地域密着型の貸し手と借り手のマッチングなどの相談事業も行っていく予定である。

高齢になると、日常生活の中でも些細な不便や不安が増えるが、そうした不安等を解消する手立てがあれば、住み慣れた住宅に安心して住みつづけることが可能になる。しかしながら、全く知らない人を家に入れることを警戒し、業者には頼むことができずにいる一人暮らしの高齢者も多い。一方、助ける立場でいたい高齢者も多く、生きがいとなるような仕事を提供することが、元気で地域に住み続けるカギあり、地域の間人間関係を豊かにする。地域の高齢者と事業者が連携して留守番ワーク、片付けワークなどの取組を行い、地域密着型のコミュニティビジネスに発展とすることが期待される。

また、空き店舗を活用したコミュニティカフェについては、住民の趣味や学生の作品等を展示するギャラリースペースの貸し出しや、地域住民・小中学生を対象としたイベント・市民講座等を企画・実施することを予定している。さらに、空き家活用事業と連携し、このコミュニティカフェが地域のプラットフォームの拠点として機能することが期待される。

(4) 井田地域におけるモデル調査の結果

① 外部から捉えた地域の特性と課題

井田地域は、非常に地域の更新力の高い地域であり、どのように次世代に住み継ぐかが課題である。また、従来の町内会組織が充分機能しており、さらに、ハードの目標をゆるやかに定めた「まちづくり宣言」を掲げるなど、従来のコミュニティ活動の枠を超えたまちづくり活動にも取り組んできた。ただし、その取組についてきちんとした評価がなされているわけではない。町内会には地域住民のほとんどの約 530 世帯加入しているが、そのうち約 2/3 を占めるマンション居住者の意向把握も課題である。現在は子育て世帯が圧倒的に多いが、将来的に高齢化が一気に進むことも想定される。

② 行政の働きかけと地域の動き

市としては、課題に応じて、区役所、関係局からなる検討体制を準備し、パートナーを中心とした地域の団体等と協働して、地域課題の状況や地域資源等を調査し、地域の取組を進める上での効果的な場の設定や情報提供、既存の支援ツールの活用を支援することとした。

住み続けることを課題と考えているパートナーに対し、住宅金融支援機構の高齢者向け返済時特例（死亡時一括償還）制度や一般社団法人移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度などの情報提供を行った。また、次世代に住みつなぐために、地域に対する意識調査を兼ねた住民アンケートの実施を提案している。

③ 地域における今後の取組・方向性

井田地域は、まちづくり宣言の評価、マンション住民の地域に対する意向把握を兼ねた

アンケート調査を進めることを予定している。調査を分析し、取組の展開を期待する。また、近隣の商店街は「高齢者にやさしい商店街」を標榜している。関係者の意向にもよるが、配達など地域に根ざしたサービスや商店街特有の楽しさなどの魅力がある地域資源としての商店街との連携も期待される。

(5) 今後の方向性

それぞれの地域において、引き続き、的確な情報提供やパートナー・地域の団体等が連携・協議する場の設定を行うなどの支援が必要である。また、調査対象地域に対して行った行政の支援の効果の検証や、他地域への応用の可能性の検討を行う必要がある。これらにより、住宅・住環境の価値の維持・向上を目指す市民・事業者等の協働の取組を行うための連携の形や行政の関わりのあり方が整理される。

今般実施したモデル調査とその継続により得られる知見をもとに、川崎市の各地域において地域課題の解決が自律的に図られるとともに、市全体の住宅・住環境の向上につながることを期待する。

2-2 市営住宅における取組

社会全体において高齢化が進むなか、市営住宅についてはことさら高齢化が深刻な状況であり、高齢化率は40%を超えている。また、高齢者のみの世帯は42%、うち単身は25%となっている（平成24年4月時点）。

そのような状況の中で、福祉部局が全市的に行っている高齢者施策とは別に、住宅管理者として高齢化に対応した入居者管理手法について検討する必要がある。

これまでに供給してきたシルバーハウジングは、その住戸に入居する者のみが緊急通報や生活相談等のサービスを受けられるものである。また、設備は維持管理費が多額にかかり、市営住宅全体の高齢化が進んでいる状況において、入居者の属性に応じた見守りの方法を検討する必要がある。

そのような状況において、市では新たな入居者の管理・見守り手法として、次のように、自治会等と連携したモデル的な取組が進められている。

宮前区に存する昭和36年から39年にかけて供給された市営南平住宅において、行政（住宅部局・区役所）と地域の連携による取組が行われている。

南平住宅は、高齢化率が50%以上と市営住宅の中でもかなり高い割合であり、自治会活動は停滞気味になってきている。

高齢者の孤独死が社会問題として顕在化するなかで、区役所は、高齢化率が高く独居が多い南平住宅をモデルとした高齢者の見守りについて平成23年度から検討を始め、住宅部局も住宅管理者として検討に加わり、地域及び南平住宅の自治会に働きかけをし、協議が進められている。

協議の結果、自治会・自治会の老人会、地域の老人会のほか、ひとり暮らしの高齢者を対象とした会食会などを行うすこやか活動推進委員会からなる「ふれあいルーム運営委員会」が設置され、平成24年3月から市営住宅の集会所を利用し、月1回を目安に高齢者の交流を目的として、保健師を招いての健康相談や地域包括センター職員を招いての介護相談等を行う「南平ふれあいルーム」が開催されている。

また、平成24年7月からは、見守りを希望する入居者に対し、緊急時の連絡先の把握とボランティアによる毎日の見守り巡回が開始された。これは、入居者が無事を知らせるタオルをベランダに出し、それを巡回により確認するという方法である。

今後、平成25年度には、市営住宅の空き住戸の利用に関し、市、ふれあいルーム運営委員会及び自治会の3者により覚書が締結され、巡回者の活動拠点とする予定である。また、活動の内容を充実させ、高齢者の日常生活のサポート（電球交換など）を行うことも検討されている。

この取組は地域の力を活用したものであり、継続性が課題となる。継続的な取組が行われるような仕組みづくりが求められる。また、このモデル的な取組を進め検証を行い、市内の各市営住宅の立地や高齢化の状況、コミュニティや地域の資源等、住宅の特性に合った対応を検討していくことが求められる。

3 市営住宅の有効活用について

3-1 地域主権改革一括法に対応した市営住宅条例の改正

2011（平成 23）年 5 月に「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」（以下「第 1 次一括法」という。）が公布され、公営住宅法及び関係規定についても一部改正され、地方自治体の自主性を強化し自由度の拡大を図るための義務付け・枠付けの見直し、条例制定権の拡大が行われた。

川崎市においても、法の改正に伴い地域の実情に応じた基準の検討が行われ、本審議会において審議を行った。

（次の①から③までの検討及び審議を踏まえ、2012（平成 24）年 12 月に市営住宅改正条例が公布された。）

① 入居収入基準の改正について

入居収入基準は、公営住宅法及び関係政令で定められていたが、第 1 次一括法の制定による公営住宅法の一部改正により、入居収入基準設定が条例委任された。入居収入基準の条例制定に当たっては、市営住宅入居者の高齢化が進み、地域の見守り活動や自治会活動の停滞が顕著になっていることから、団地コミュニティの再生、自治会活動の担い手の確保、育成を図るため、若年世帯の入居促進が必要であること、また、小さな子供がいる所得の低い世帯の場合、適正な規模の民間賃貸住宅を確保することが困難であり、住宅施策として特に支援を講ずる必要があることを踏まえた。その結果、収入の上限については、高い入居応募倍率が続いていることから現行どおりの金額（15 万 8 千円）とし、裁量階層の対象範囲については、高齢者世帯及び障害者世帯は現行どおりとした。その上で、団地コミュニティの再生と次世代育成支援等の観点から、義務教育修了程度までの支援が必要であると考えられることから、子育て世帯の対象を、「未就学児童のいる世帯」から「義務教育修了前の子がいる世帯」まで拡大することとした。

② 同居親族要件の改正について

市営住宅の入居資格のうち、同居親族要件については、第 1 次一括法の制定による公営住宅法の一部改正により廃止され、法定要件ではなくなった。この改正により引き続き同居親族要件の継続や、単身入居について一定の制限が必要である場合には、条例において規定する必要がある。川崎市においては、入居応募倍率が高い状況が継続していることを踏まえ、引き続き条例において、同居親族要件を規定するとともに、単身入居の資格について、従来から条例で規定していた高齢者、障害者等の特に居住の安定に配慮する者に限定することとした。

③ 整備基準の条例委任について

地域自主性一括法の制定により、公営住宅法が一部改正されたことで「公営住宅等整備基準」は条例委任され、2013（平成 25）年 4 月までに地方自治体が地域の実情に応じて基準を定めることとなった。これまで、国が定めていた公営住宅の整備に関する基準は、法改正により条例を定めるにあたり事業主体が参酌すべき基準に改正された。

市営住宅の建替えにあたっては、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、災害に強いまちづくりに向けた貢献が求められるなか、これまで取り組んできた高齢者等への配慮、環境への配慮に加え、今後は東日本大震災の教訓を踏まえた震災対策への配慮についても取り組む必要がある。これらのことを条例に定め、市が率先して地域の実情に応じた独自の取組を行っていくことが望ましい。

配慮すべき事項について、次のとおり示す。

（高齢者等への配慮）

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、敷地内の通路、住宅の共用部分の階段、廊下、エレベータ等は高齢者や車いす使用者等が利用しやすい寸法・勾配とし、手すりを設置し、滑りにくい床材を使用する等、これまでどおり川崎市福祉のまちづくり条例に適合するように配慮していくこと。

（環境への配慮）

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、地域の環境向上やまちづくりに貢献するため、住宅における外壁・窓の断熱措置、省エネ設備の採用によるエネルギー使用の合理化、敷地内における緑化の推進、オープンスペースの創出、透水性舗装による雨水浸透の促進等により、敷地周辺への影響も含めた総合的な環境への配慮を行うことについて、これまでどおり建築物環境配慮制度（CASBEE 川崎）の B+以上の性能の確保をしていくこと。

（震災対策への配慮）

東日本大震災の教訓を踏まえ、震災時の生活に必要なライフラインの確保に向けた配慮が求められるなか、市営住宅でできる震災対策として、集会所において防災トイレを整備し、高層集合住宅（10 階以上）において備蓄スペースを確保する取組を進めていくこと。

（省エネルギー化の推進）

公営住宅法の一部改正に伴う国の技術的助言においては、住宅の温熱環境等級を「等級 3」からグレードを上げて「等級 4（ただしこれにより難しい場合は等級 3）」とすることが目安として示された。川崎市において等級 4 を満たした共同住宅の民間市場における実績は現在のところまだ少ないが、国は義務化する方向で動いていること等を考えると、市営住宅は市場の平均に合わせるのではなく、今後の建替事業においては地球温暖

化に対する取組として、率先して等級4としていく必要がある。

(集会所の有効活用)

市営住宅の集会所は、これまでどおり地域との連携により広く有効活用を図るため、敷地内からのアプローチを含め誰もが利用しやすいバリアフリー仕様とし、座布団ではなく椅子を使用できる広さの集会室とする等、高齢化が進んだ地域社会における利用者の利便に配慮したものとする必要がある。

3-2 市営住宅の適切な入居管理

市営住宅は、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おり、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出来ないこと等から、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り、第5次審議会においても、「住宅困窮状況を反映した公募方法の検討」及び「公正・適切な入居の推進」について、答申を行った。

この課題について、地域主権改革一括法への対応と同時に、承継許可制度について制度の見直しが行われた。その内容は、以下の通りである。市営住宅の使用承継の許可は、公営住宅法及び関係政令並びに条例や施行規則において、承継出来ない最低限の基準のみを定め限定的に運用してきたが、この基準では親から子、子から孫など世代間に渡って承継が行われることで、特定の親族が市営住宅を長期間使用し続けることが可能となり、市営住宅の応募倍率が高い状況が続いている中で、入居者と非入居者の公平性を著しく損なっている状況が見られていた。この状況を踏まえ、入居機会の公平性を確保し、真に住宅に困窮する低額所得者に対して、的確に市営住宅が供給されるよう、承継基準を厳格化し、承継できる者の範囲を配偶者又は高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者へ限定することとした。

(これを踏まえ、2012(平成24)年12月に市営住宅改正条例が公布された。)

なお、まだ導入されていない定期借家制度についてより積極的な制度の見直しを行うとともに、社会経済情勢の変化や国の動向を注視しながら、広く制度の見直しを行っていくことが求められる。

3-3 管理代行制度

公営住宅の管理は、入居者の決定や明渡請求など、中立・公平な立場で適切な判断が求められることから、公営住宅法において、地方公共団体たる事業主体しか行ない得ないとされていた。しかし、社会経済情勢の変化により住宅困窮者が増加・多様化してきており、これらの者の居住の安定を確保するためには、地方公共団体が地域の実情に応じて、地域の公営住宅ストックを有効に活用する必要があるとされた。そこで、地域における公営住宅や地方住宅供給公社の賃貸住宅を一体的に管理し、公営住宅管理の一層の効率化を図る

とともに、地域の実情に応じたきめ細かな入居者の募集・決定などを一体的に行うことにより入居者へのサービス向上を図ることが可能となるよう、2005(平成 17)年に公営住宅法が改正され、管理代行制度が設けられた。

川崎市においては、1993(平成 5)年から、川崎市住宅供給公社(以下「公社」という。)に修繕業務を、2003(平成 15)年から募集業務を委託している。そのような中で、本審議会(第 3 次)において「新たな市営住宅管理制度のあり方について」を審議・答申し、2006(平成 18)年に市営住宅への管理代行を導入するとともに、収納・滞納事務等の委託を開始した。

管理代行業務は当初 3 年間、その後 3 年間継続して行われたが、この 2 期 6 年間に渡る管理代行者としての公社の管理業務等について指定管理者制度に準じた形で効果の検証が行われ、その結果について本審議会において審議し、公社に管理代行を継続(5 年間)することとなった。

なお、公社による管理代行の検証結果として報告された、市営住宅使用料の現年度収納率(約 97%)については、更なる工夫により収納率を上げることが求められる。

3-4 市営住宅用地の有効活用

① 市営住宅駐車場の事業者への貸付について

市営住宅の建設にあたっては「駐車施設の附置等に関する条例」または「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」に基づき、原則として用途地域及び住戸数等に応じた駐車台数の設置が必要である。一方、市営住宅の高齢化とともに、車を持つ入居者が減っており、空き駐車場の活用が課題となっている。

そのような状況の中、国において公営住宅の目的外使用の取扱いについて柔軟な運用を可能とする動きがあり、川崎市においては駐車場を活用するためのモデル的な取組が行われ始めた。

これは、駐車場事業者及びカーシェアリング事業者からプロポーザルを受けてコインパーキング及びカーシェアリングを運営するものであり、平成 25 年 4 月から 5 住宅で事業者への貸付が始まった(契約期間は 3 年間)。

コインパーキングの導入により、入居者の高齢化対策の一環として介護目的等の来訪者が利用することが可能であり、カーシェアリングの導入により、多様な交通手段の確保や入居者の経済的負担の軽減、環境負荷の軽減がなされる。また、各住宅に設置される電気自動車充電器も含め、市営住宅入居者以外でも利用できるため、地域の公益性の向上にもつながる。

これらについて、利用データや効果などの分析・検証を行い、今後の活用について十分な検討を行うことが必要である。また、市有財産の有効活用だけでなく環境配慮や入居者の高齢化対応という観点からも、この取組の効果を検証し、また、同様の課題を抱える高経年の分譲マンションに対しても、情報提供を行っていくことが求められる。

② 市営住宅隣接地を活用したモデル的な取組について

市営住宅の建替余剰地に高齢者向け優良賃貸住宅と地域密着型の高齢者向けサービス施設（小規模多機能型居宅介護事業）等の併設が検討されている。

そこで、高齢者向けサービス施設を管理・運営する社会福祉法人等が、隣接・近接する市営住宅の入居者を住宅管理者として見守る仕組みの構築について、市、市営住宅の管理代行者である住宅供給公社及び事業者の3者による検討の開始に向けて、調整が行われているところである。

この取組は民間事業者との連携のうえ成り立つものであることから、事業性の確保や行政の費用負担等にも留意しつつ検討を進めていく必要がある。

あとがき

今次の審議会では、諮問に基づき、云わば、既存の住宅や住環境を、どのような主体が、どうマネジメントしていくかを中心に議論してきた。市民の多くは、自らの住宅や住環境の向上に意欲的であり、その持てる力を市民協働や行政との連携でさらに強化し、持続性のあるより良い住環境や住生活が自律的に達成されることを大いに期待したい。

しかし、その一方、社会経済状況の変動により、市民の多様化、階層分化が進み、居住の諸相を単純には捉え難くなっている。特に、昨今は社会的貧困層の問題が顕在化し、その支援の第一歩として居住の安定を図ることが重要と指摘されている。その場合、単に、住宅を確保すればよいとの問題ではなく、それと同時に、生活支援、子育て支援、就労支援等のサポートが備わっている必要がある。

川崎市は、こうした事態に対して、住宅確保に関しては、「居住支援制度」として先駆的に取り組んできた実績がある。現在では、外国人の多くは、支援制度を利用せずとも住宅確保が可能となり、生活保護受給者に対しても、住宅扶助費の代理納付制度により、保証会社を利用して住宅を借りることが可能になっている。

ところが、たとえば、生活保護にカバーされない低所得・低資産高齢者はこうした施策の対象外であり、心身が弱化した場合に、たちどころに居住に困窮する。また、低所得の子育て世帯の住宅確保も、困難である。

それに加えて、住宅確保と生活支援等を一体的に行う仕組みについては、まだ、ほとんど手がついていない。単身高齢世帯に対する見守り支援や、シングルマザーへの子育て支援等は住宅分野や部局のみで行えることではなく、他分野・他部局との横方向の連携を積極的に進める必要がある。

一方、公営住宅と低質な民間賃貸住宅の家賃と住宅水準のネジレ現象がある。公営住宅は一定の広さや設備が確保されているのに相対的に家賃が低く、民間賃貸住宅では低質なのに家賃が高いという問題である。その結果、川崎市の市営住宅は近年では20倍を超える入居倍率が続いており、しかも高齢化率が高いという居住者の偏在が起きている。他都市では、公営住宅をアフォーダブル住宅として低中所得の子育て世帯に提供しコミュニティバランスを改善するとともに、得られた収入増で、民間賃貸住宅で高齢単身者等のシェア居住を推進することの妥当性の検討等も始まっている。公営住宅は貴重な公的資源であり、かつ有用な地域資源であり、本市においても、その活用策を真摯に考える必要がある。

上記以外にも、震災等に備えた防災性の向上や、エネルギー需給環境への対応等、大きな政策課題が次々に持ち上がっている。こうした問題の多くは、もはや従来の住宅政策の枠組みを超えるところにあり、他分野との幅広い議論や連携を含めて、新たな取組と展開を期待したい。

資料編

(1) 参考資料

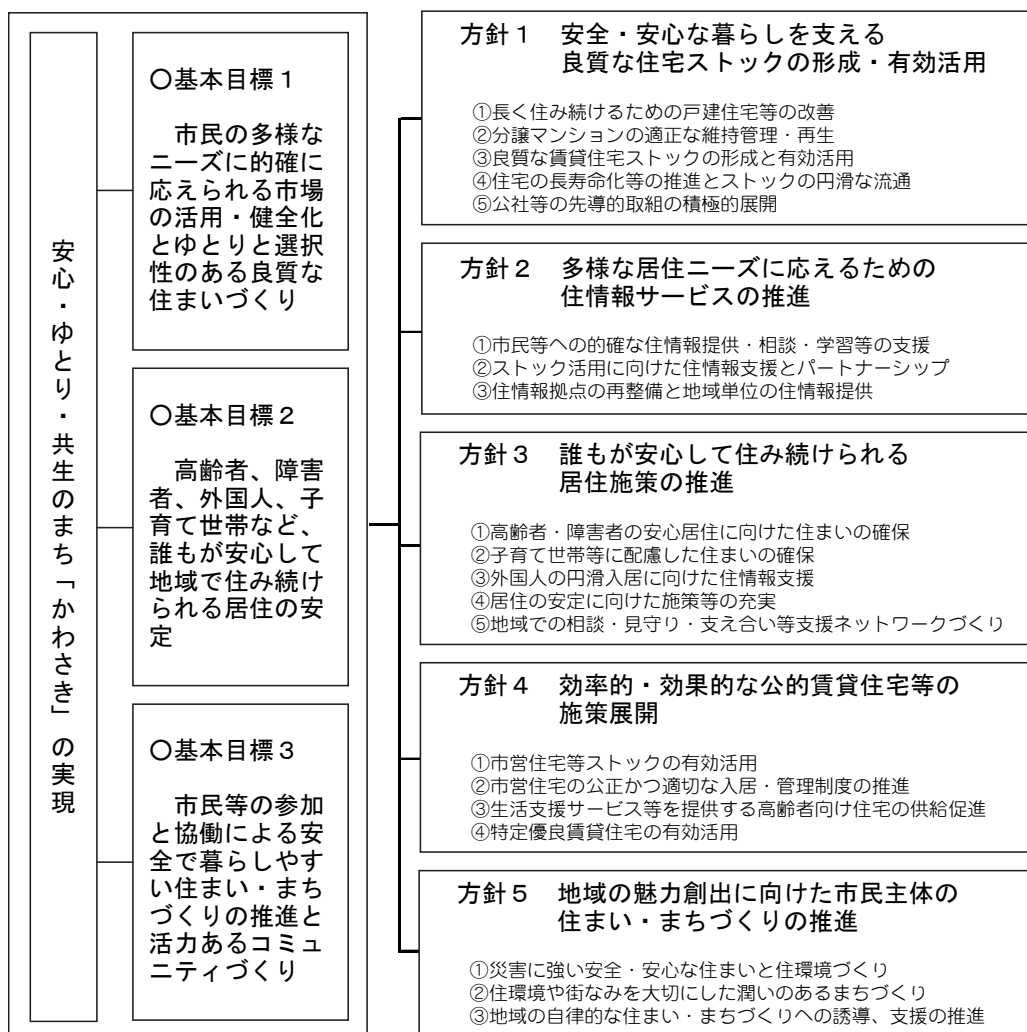
資料 1 住宅政策の推進における背景と課題

① 住宅政策をめぐる国の動向

- 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
- 住宅の量は充足する中、持家を中心に住宅の質は向上
- 賃貸住宅は狭小のものが多く、質の面では依然低水準の状況
- 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
- 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も課題
- 東日本大震災により、住宅の耐震化の問題だけでなく、エネルギー問題なども顕在化 など

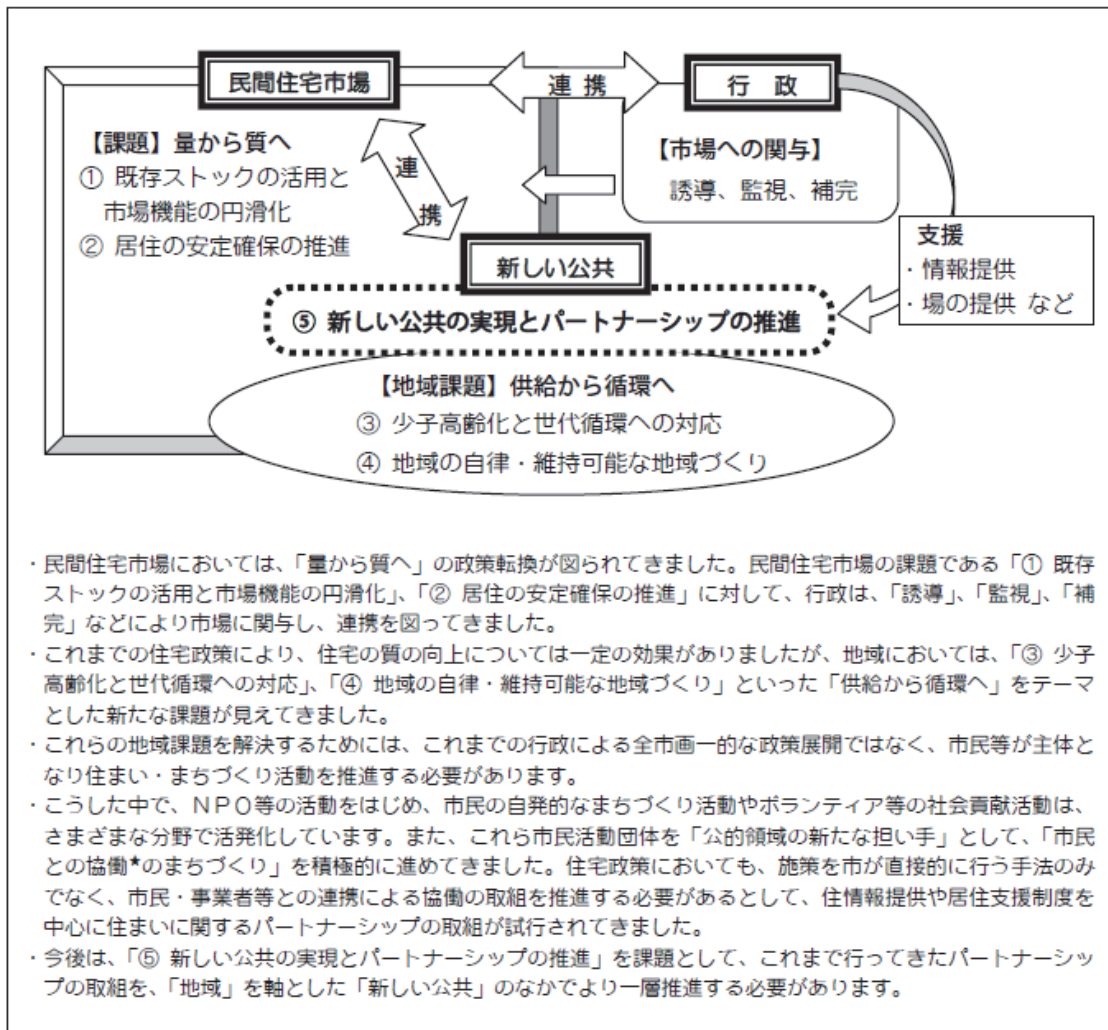
最近の主な法整備	2006(平成18)年	「住宅の量の確保」から、健全な住宅市場の環境整備、居住環境を含めた「住宅ストックの質の向上」への本格的な政策転換を図るため、「住生活基本法」が制定され、「住生活基本計画（全国計画）」が策定される。
	2007(平成19)年	住宅確保要配慮者の居住安定の確保に向け、公営住宅、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の枠組みの充実を図るため、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が制定される。
	2008(平成20)年	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の普及を促進するため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が制定される。
	2009(平成21)年	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」が一部改正される。
	2011(平成23)年	地域主権改革の流れの中で「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」が公布され、公営住宅法及び関係規定についても一部改正が行われる。
	2012(平成24)年	都市の低炭素化を図るため、低炭素化のための措置が講じられた建築物の計画の認定などを定めた「都市の低炭素化の促進に関する法律」が制定される。

② 川崎市の住宅政策の理念・基本目標・基本方針



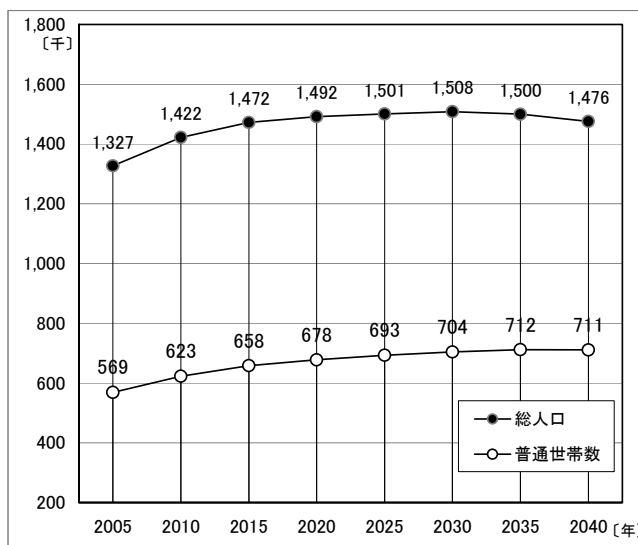
資料：川崎市住宅基本計画

③ 新たな政策展開に向けた課題のイメージ



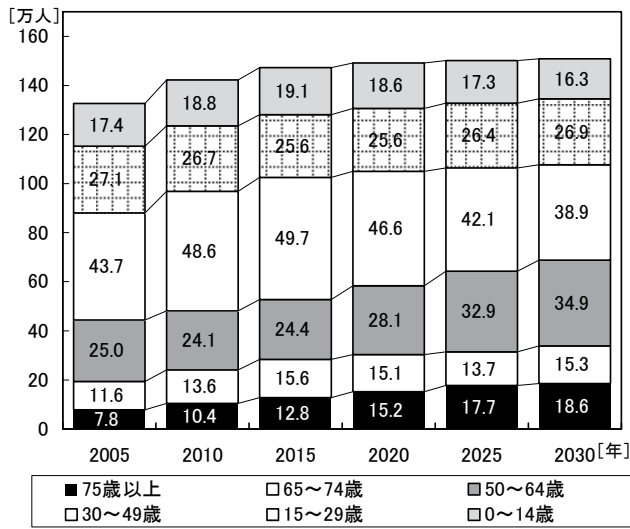
資料：川崎市住宅基本計画

④ 人口及び世帯数の推移



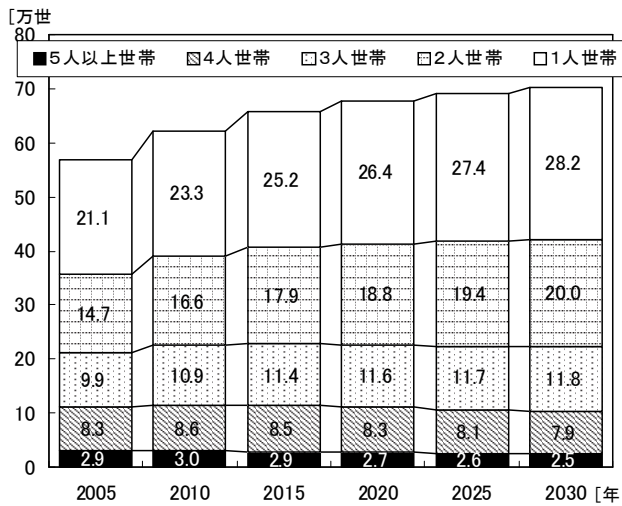
資料：川崎市推計

⑤ 年齢別人口の推移



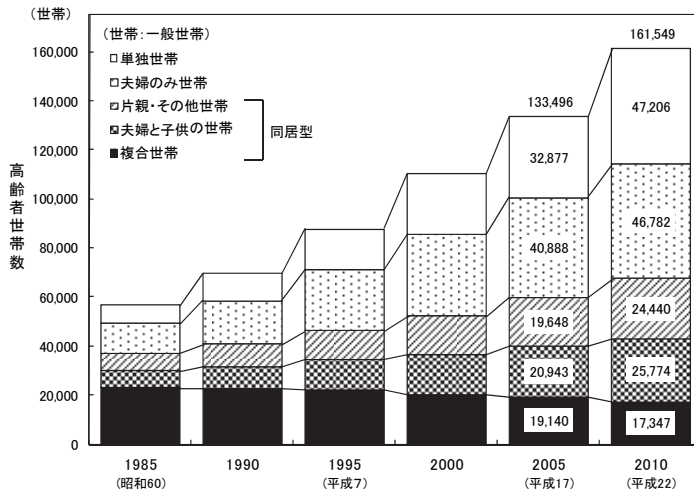
資料：川崎市推計

⑥ 世帯人員別普通世帯数の推移

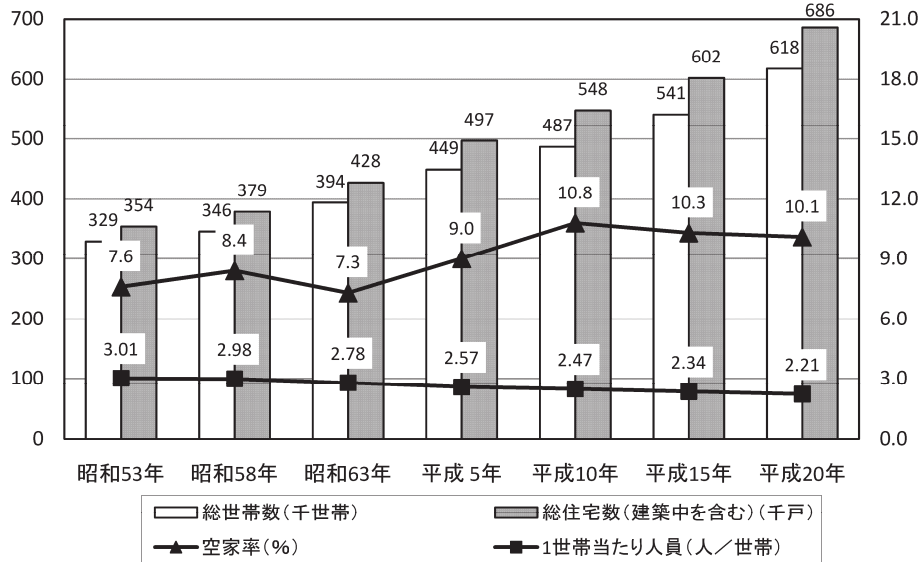


資料：川崎市推計

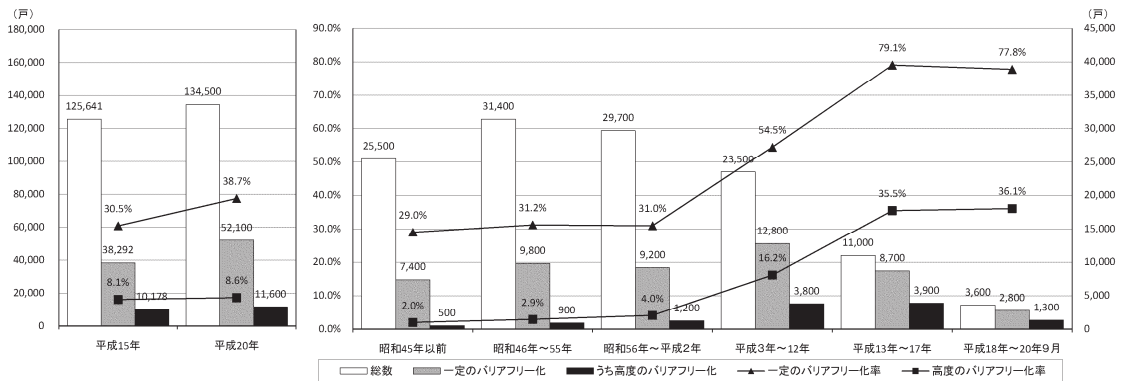
⑦ 高齢者（65歳以上の者）のいる世帯の家族類型別世帯数の推移



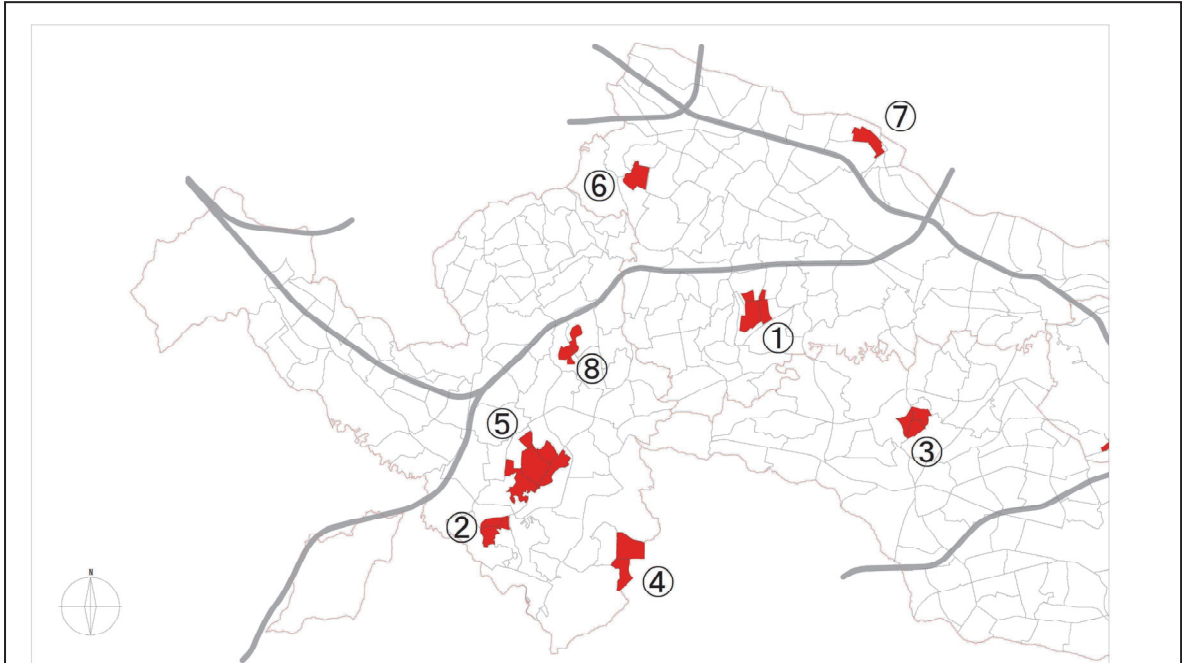
⑧ 総世帯数、総住宅数、空家率及び1世帯当たり人員の推移



⑨ 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化



⑩市北部における5ha以上の団地の高齢化と人口減少の傾向



集合住宅団地名【市北部5ha以上】(事業主体/分譲or賃貸)	事業年度	集合住宅団地を含む町丁目	高齢化率 (H23.3末)	人口増減率 (H12→H22)
①西三田団地(日本住宅公団/分譲)	S37～S41	多摩区三田3丁目	25.0%	85.7%
		多摩区三田4丁目	21.3%	97.2%
②麻生台団地(日本住宅公団/分譲)	S43～S44	麻生区下麻生1丁目	27.6%	97.2%
③白幡台団地(川崎市住宅供給公社/分譲)	S45～S47	宮前区白幡台1丁目	24.8%	102.5%
		宮前区白幡台2丁目	29.6%	90.3%
④虹ヶ丘団地(日本住宅公団/分譲・賃貸)	S49～S50	麻生区虹ヶ丘2丁目	33.0%	75.9%
		麻生区虹ヶ丘3丁目	24.3%	82.0%
⑤新ゆりグリーンタウン(川崎市住宅供給公社/分譲)	S55～S61	麻生区白山1丁目	31.3%	82.5%
		麻生区白山2丁目	14.6%	87.6%
		麻生区白山3丁目	15.9%	89.9%
		麻生区白山4丁目	21.4%	82.6%
		麻生区白山5丁目	25.3%	80.7%
⑥星が丘パークランドつぐみ台(住宅・都市整備公団/分譲・賃貸)	S58～S61	多摩区菅仙谷3丁目	13.1%	94.6%
⑦中野島多摩川住宅(川崎市/賃貸)	S62～H8	多摩区中野島5丁目	19.6%	100.0%
⑧サンラフレ百合ヶ丘(住宅・都市整備公団/賃貸)	H5～H14	麻生区百合丘1丁目	18.6%	94.0%
		麻生区百合丘2丁目	23.8%	139.0%
		(参考)川崎市全域	16.7%	114.1%

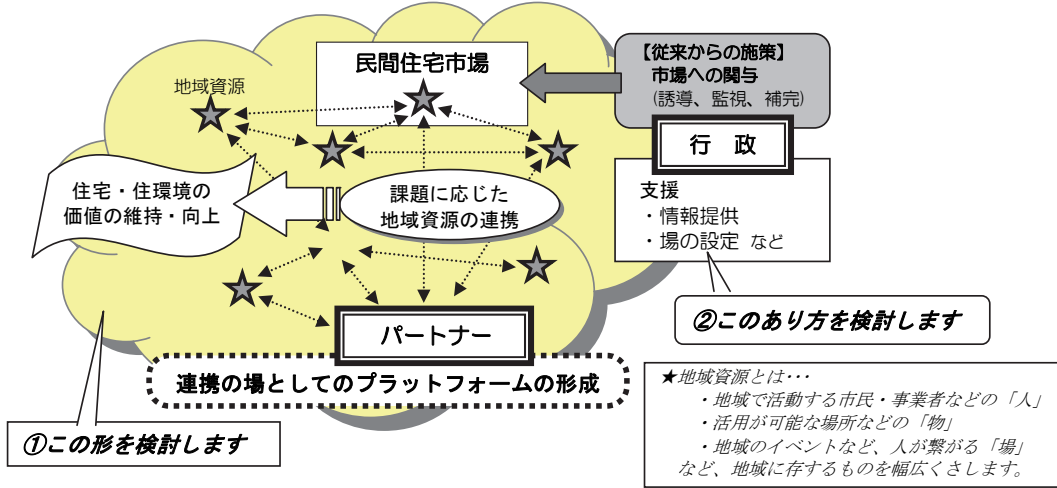
※高齢化率は、住民基本台帳及び外国人登録、人口増減率は、国勢調査を基に作成

資料：川崎市

資料2 川崎市における団地再生の展開

資料2-1 「川崎市の住宅政策の推進に関するモデル調査」

① 調査のイメージ



② 調査対象地域の概要、課題の状況、取組の内容

【調査対象地域1】 多摩区三田地域 (選定地域名：川崎市多摩区三田小学校区)	
地域の特性、課題の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・公団分譲西三田団地（1,108 世帯）、民間分譲マンション（760 世帯）、明治大学生田校舎、浄水場が地域の多くを占め、その他戸建てや小規模マンションが立ち並んでいる、人口約 12,000 人、世帯数 5,386 世帯の地域。 ・保育園から高齢者関連施設までそろい、自然が多く住みよい環境である。 ・一方、高齢化率は 40% を超え、高低差のある地形、団地のエレベーター設置、孤立化等についての問題が挙げられる。 ・民間マンションでは、現役世代が 80% を超えるものの、日中は子どもも高齢者が多く、災害時の対応が課題である。
パートナーの概要	<p>NPO 法人秋桜舎 コスモスの家</p> <p>設立： 1989 年 10 月</p> <p>「いつまでも住み続けられるまちづくり」を基本理念に置き、①地域課題の具体的な解決、②住民の自治連帯力を広げる事業を実施している。デイサービス、配食サービス、生涯学習を通じたまちづくり、大学と共同での地域課題調査など、地域密着型活動を広く行う NPO 法人。</p>
	<p>明治大学 まちづくり研究所</p> <p>設立： 2012 年 5 月</p> <p>建築、都市計画、まちづくりなどの各々の専門分野を持つ研究員が、各フィールドで実践的な調査及び研究を行うと共に、具体的なフィールドに対し、様々なフォーメーションを組み合わせながら、実践的かつ統合的な解決法を探り、その成果を社会に発信し、最終的に教育にフィードバックすることを目的とした組織。</p>
調査の検討体制	

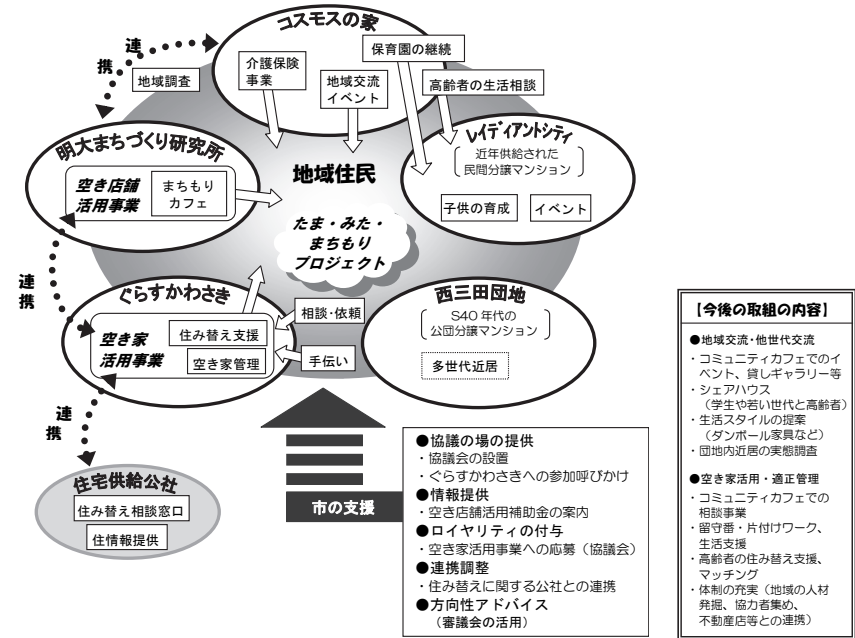
○地域課題の認識

●課題に対する取組の内容

○高齢化した団地の方向性

- ・地域の高齢化に伴い、エレベータを設置することが難しい階段室型住宅の上層階を中心とした空き家の流通の停滞が懸念される。
- ・賃賃化が進み、また、家賃水準が低下することにより、修繕等や維持管理等が適正に実施されず、住環境・資産価値の低下が懸念されるが、建替え等については合意形成が難しく、検討を進められない。

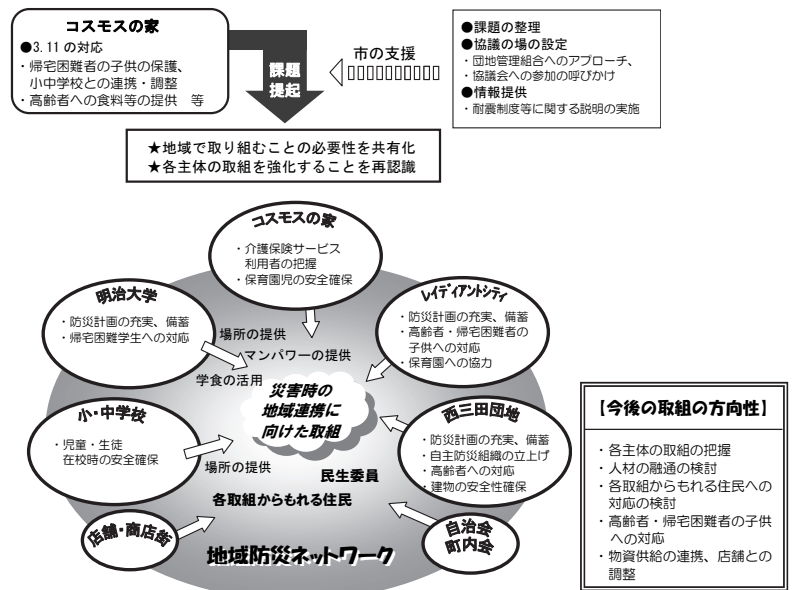
●地域交流、空き家活用の取組



○災害時の対応

- ・交通不通等により帰宅できない学生や、親が帰宅困難者となった児童への対応が必要である。
- ・各主体（学校、自治会、事業者、民生委員等）の取組からもれる災害弱者への対応が必要である。
- ・震災の際、災害弱者等が必要とする物資の確保が困難な状況であったため、地域として何らかの対応が必要である。

●防災への取組



【調査対象地域2】 中原区井田地域 (選定地域名：中原区井田杉山町、井田三舞町)

地域の特性、課題の状況

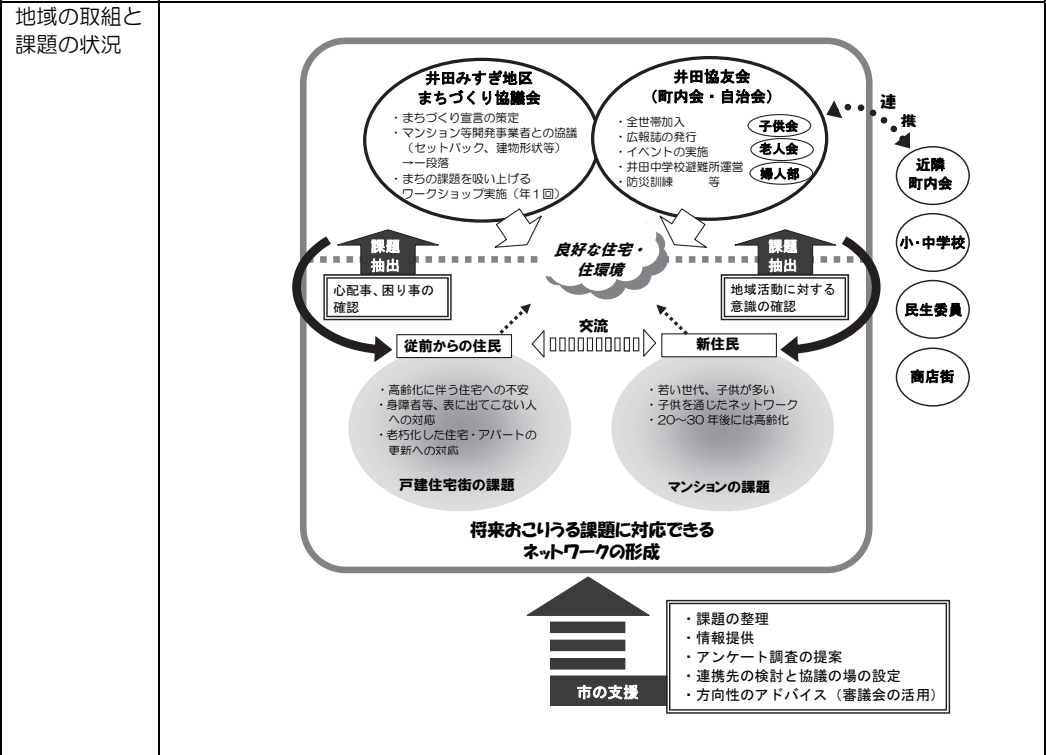
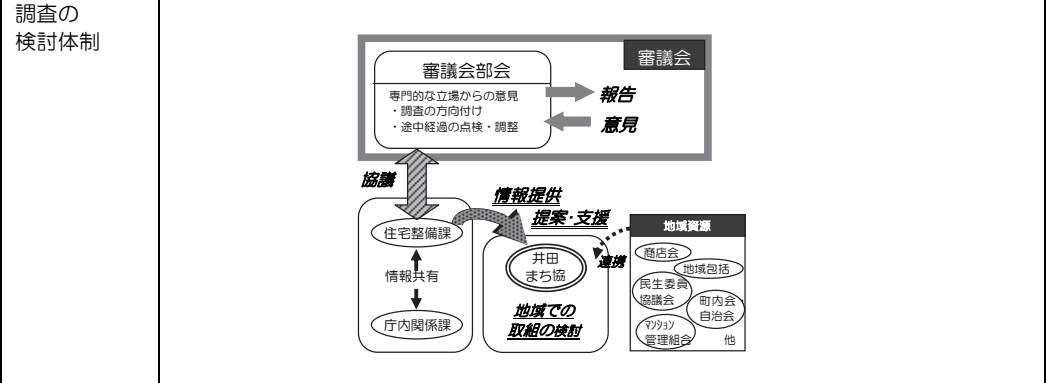
- ・主に企業向けの社宅として開発された地域で、戸建て社宅は分譲され、大規模社宅は近年、民間マンションに建て替えられた。戸建ては建て替えが徐々に進んでいるが、老朽化した家屋、アパートも残っている。更新する資金力のないアパートは、空き部屋が増加しつつある。
- ・高齢化に伴い、一人住まいになる高齢者は住み慣れた土地を売って離れ、頼る家族のない者は福祉施設へ移るなど、「いつまでも住み続ける」ことが出来なくなってきている。
- ・また、それに伴い、ミニ開発も散見される。

パートナーの概要

井田みすぎ地区まちづくり協議会

設立：2004年12月

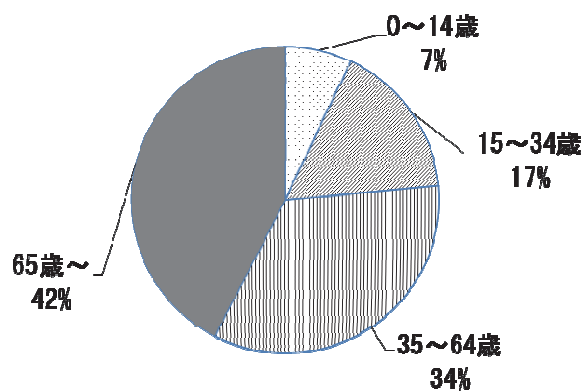
住民自らが「まちづくり将来構想」を定め、いつまでも住み続けられるまち、地域の価値を高めていくことを目指し、建物づくり（建物用途・高さ・色彩・外構等）、安全・安心まちづくり、まちづくりへの協力について「まちづくり宣言」を定め、住みよいまちづくりを進めている団体。



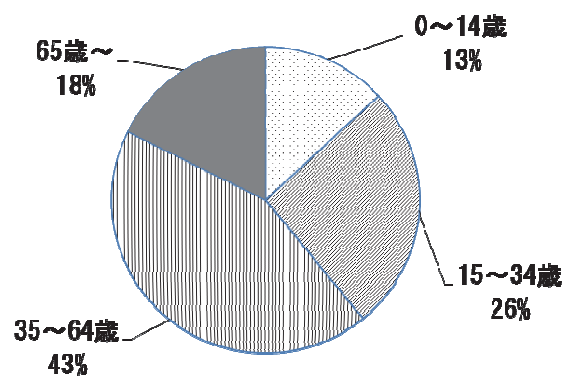
資料2-2 市営住宅における取組

① 市営住宅入居者の年齢構成、全市との比較

資料：川崎市



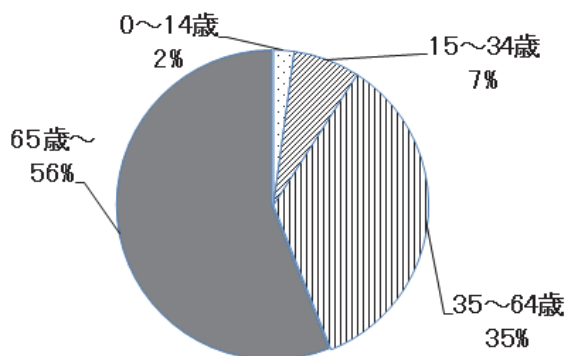
市営住宅
(平成25年4月1日時点)



全市
(平成24年10月1日時点)

② 南平住宅（宮前区）入居者の年齢構成

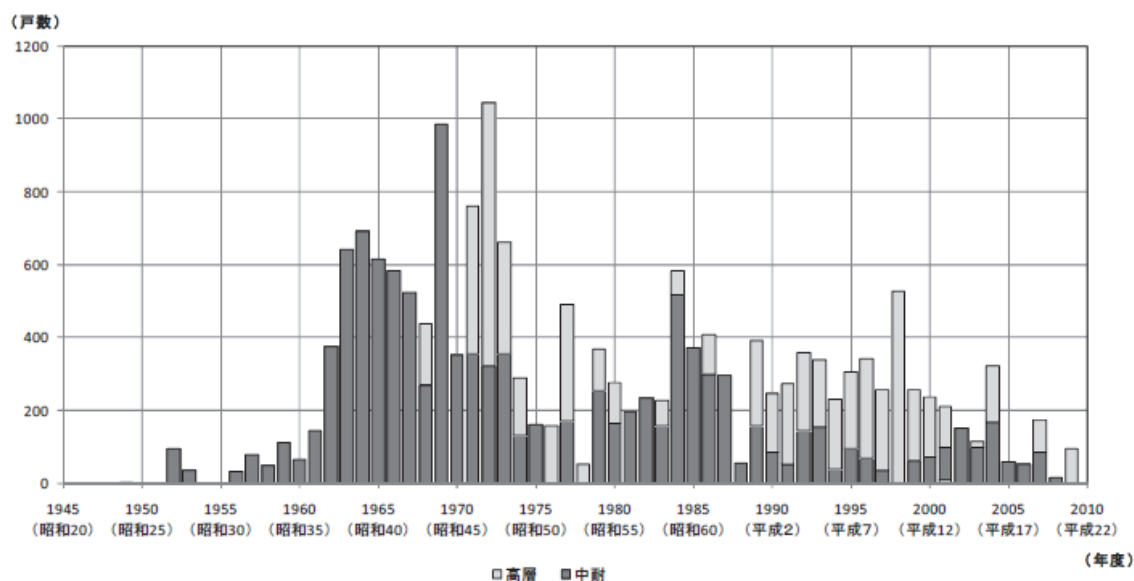
資料：川崎市



(平成25年4月1日時点)

資料3 市営住宅の有効活用について

① 市営住宅の年代別構造別管理戸数 (平成22年4月1日時点)



資料3-1 地域主権改革一括法に対応した市営住宅条例の改正

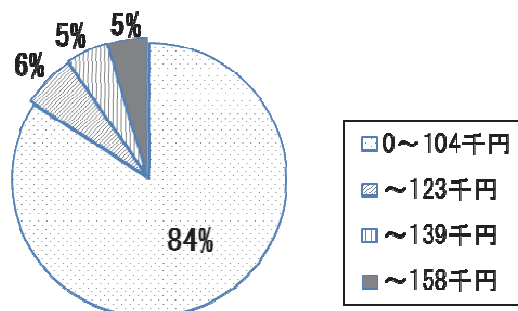
資料3-2 市営住宅の適切な入居管理

① 市営住宅応募の状況 資料：川崎市

ア 市営住宅の応募倍率の推移

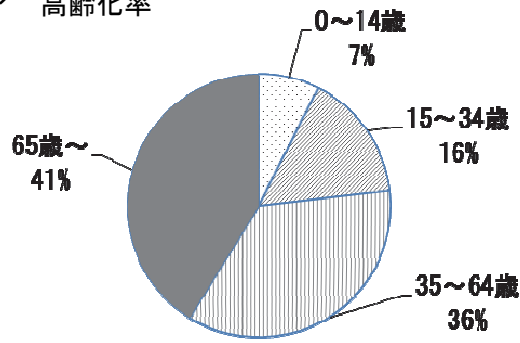
	平成21年度	平成22年度	平成23年度
募集戸数	206戸	570戸	410戸
応募者数	8,172世帯	10,233世帯	7,594世帯
倍率	39.67倍	17.95倍	18.52倍

イ 応募者の収入(月額)状況 (平成22、23年度募集分)

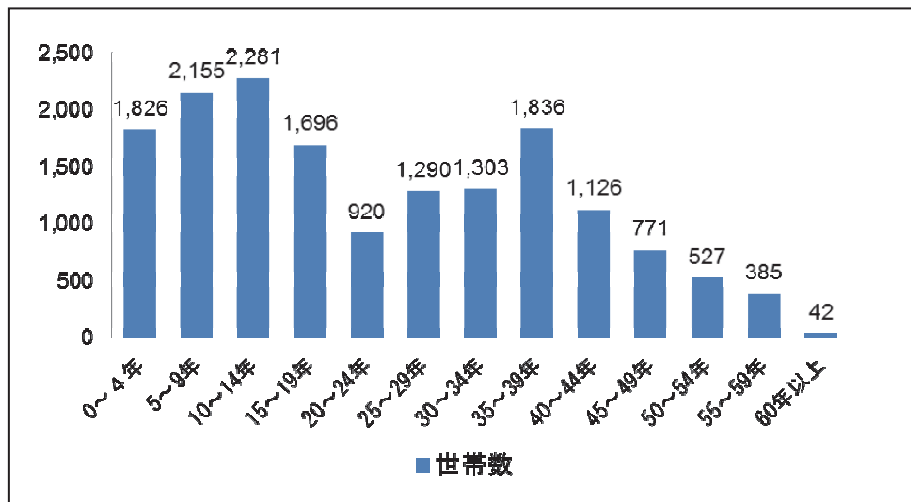


② 市営住宅入居者の状況 (平成24年4月1日時点) 資料：川崎市

ア 高齢化率



イ 入居期間



ウ 入居承継許可件数

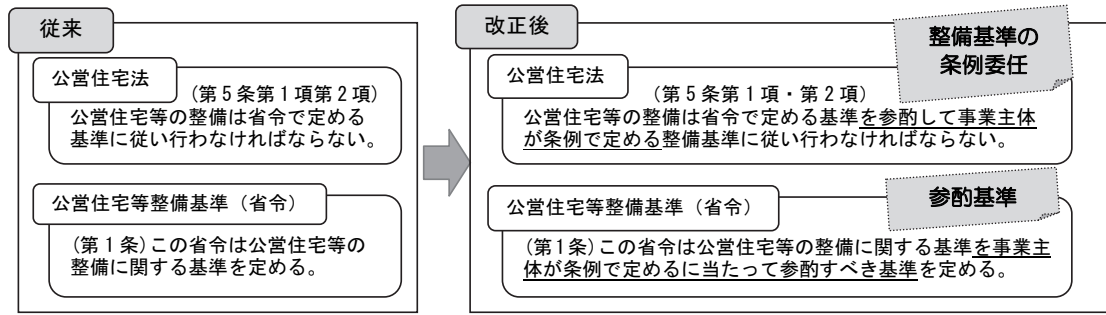
	平成21年度	平成22年度	平成23年度
件数	256	289	267

③ 公営住宅法改正の概要 資料：川崎市

ア 入居収入基準

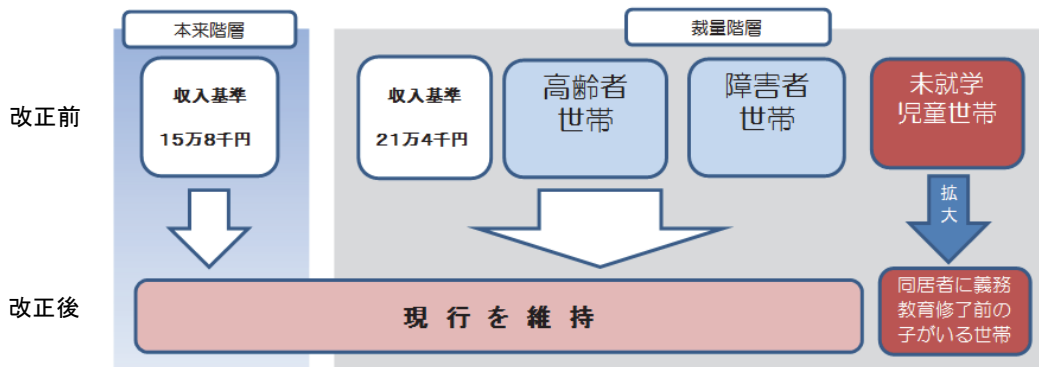
	本来階層(一般世帯)	裁量階層(特に居住の安定を図る必要がある世帯)		
	収入の上限	収入の上限	対象世帯	
現状	15万8千円以下	条例委任 21万4千円以下	高齢者のみ 世帯	障害者が いる世帯 未就学児童 がいる世帯
法改正後	条例委任 15万8千円(参酌基準)	条例委任 25万9千円以下	条例委任	

イ 市営住宅整備基準

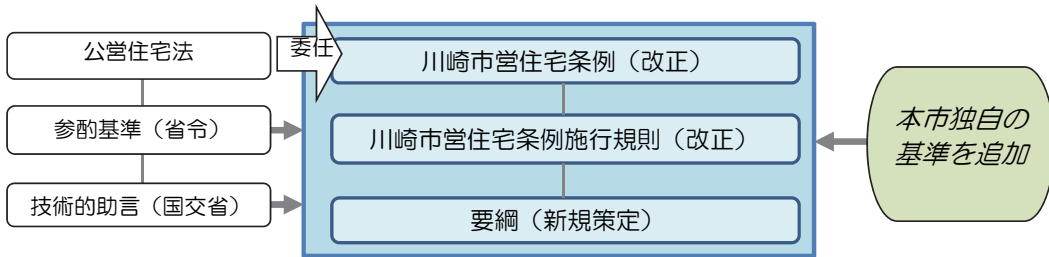


④ 条例改正の概要 資料：川崎市

ア 入居収入基準



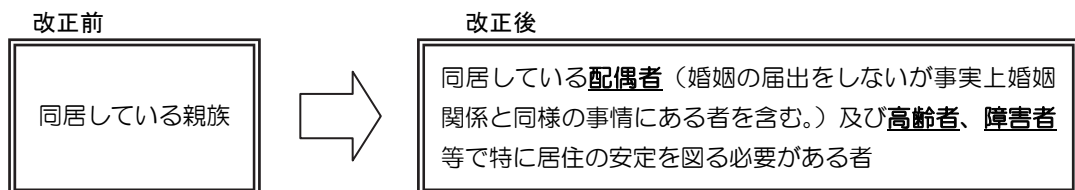
イ 市営住宅整備基準



項目	基準の概要(条例・規則・要綱事項)		
基本方針	周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備する。 安全・衛生・美観等を考慮し、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備する。 設計の標準化、合理的工法の採用、規格資材の使用、耐久性の確保に努め費用の縮減に配慮する。		
位置の選定	敷地の位置は、災害発生のおそれ等がある土地を避け、利便性を考慮して選定する。		
敷地の安全等	がけ崩れ又は出水のおそれがある土地等では、地盤の改良等の安全上必要な措置・排水のための有効な施設を設置する。		
住棟等の基準	日照・通風・採光・開放性・プライバシーの確保・災害の防止・騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置とする。		
参酌基準 + 技術的助言	住宅	防火・避難	住宅には、防火・避難・防犯のための適切な措置を講じる。
		温熱環境★	外壁・窓の断熱等の措置により「レゾナンス」使用の合理化の措置を講じる。 (等級4(※ただしこれにより難しい場合は等級3))
		音環境	天井の厚み又は床仕上げ材による衝撃音低減等により、床等の遮音性能の確保を図るための措置を講じる。(等級2)
		劣化の軽減	コンクリートの品質確保、かぶり厚の割増等により、構造耐力上主要な部分等には劣化の軽減を図るための措置を講ずる。 (等級3)
		維持管理への配慮	給排水及びガス配管は構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができる措置を講じる。(等級2)
		住戸の基準	住戸の床面積は25㎡以上とし、各住戸には台所・水洗便所・洗面設備・浴室・テレビジョン受信設備・電話配線を設置する。
		空気環境	適切な内装材の選定等により、居室内での化学物質発散による衛生上の支障を防止するための措置を講ずる。(等級3)
		高齢者等への配慮	段差解消、通路幅・浴室・便所寸法確保等により、住戸内の各部・共用部分における移動の利便性・安全性確保を図り、高齢者等が日常生活を支障なく営むことができる措置を講ずる。(等級3)
		附帯施設	入居者の衛生・利便等や良好な住環境確保を考慮し、敷地内に必要な自転車置場、物置、ごみ置場等を適切に設置する。
		共同施設	集会所
広場・緑地	位置、規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものとする。		
敷地内通路	日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がない規模・構造とし、通路の階段には必要な補助手すり・傾斜路を設置する。		
本市独自の基準	福祉のまちづくり	高齢者等の利用の安全性等に配慮し、共用階段・廊下の幅員確保や手すり設置等により福祉のまちづくり条例に適合する。	
	環境配慮	建築物の環境性能について、敷地周辺への影響等も含めた総合的な配慮を行い、建築物環境配慮制度(CASBEE 川崎)のB+以上の性能を確保する。	
	災害対策	震災等の被災後における日常生活への支障軽減のため防災トイレを設置し、高層集合住宅(10階以上)に備蓄タンクを確保する。	
	集会所の基本面積	利用者の高齢化等に伴い集会室での椅子の使用を考慮し、また高齢者等の利用の安全性等に配慮した規模を確保する。 【目安】① 150戸未満の場合：50+40×戸数/150(㎡) ② 150戸以上の場合：90+70×(戸数-150)/450(㎡)	

- ★ 温熱環境については、公営住宅法改正に伴う国の技術的助言において「等級3」からグレードを上げて「等級4(ただしこれにより難しい場合は等級3)」と変更された。本市も国の技術的助言通りとする。
- ※ 記載の等級については、技術的助言における「住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)」に基づく等級を示している。詳細は、住まいの情報発信局ホームページから、「新築住宅の住宅性能表示制度ガイド」(国土交通省住宅局監修)(上記HP>住宅の特集>住宅性能表示制度>性能表示お役立ちリンク集>パンフレット)を参照のこと。
- ※ 温熱環境の原則により難しい場合とは、改正後の条例の公布前に団地として設計等に着手している場合等を想定している。

ウ 入居承継基準



⑤市営住宅の管理のあり方等に関する住宅政策審議会（第5次）答申への対応状況

答申の内容	対応の状況	
住宅困窮状況を反映した公募方法の検討	優遇措置を見直し	H24.10 募集
募集区分の見直し	若年世帯向けの募集区分を新設	H23.12 募集
地域主権改革一括法への対応	平成25年4月 改正条例の施行	今回改正
同居許可制度の課題と今後のあり方	審査の厳格化、不正入居者への明渡請求を実施	H23 年度～
承継許可制度の課題と今後のあり方	平成25年4月 改正条例の施行	今回改正
不正入居者等への対応	明渡請求等により対応を強化	H23 年度～
小世帯の住替えの推進によるミスマッチ解消	基本的な考え方の整理中	
家賃滞納への対応	明渡請求・法的措置により対応を強化	H22 年度～
定期借家制度の導入	基本的な考え方の整理中	
次世代育成等への支援	若年世帯向けの募集区分を新設	H23.12 募集
	未就学児童のいる世帯の優遇を新設	H24.10 募集
	平成25年4月 裁量階層の対象世帯拡大	今回改正

資料 3 - 3 管理代行制度

① 管理代行制度と指定管理者制度の比較

区 分	管理代行制度(H17.6)	指定管理者制度(H15.9)
根拠法	公営住宅法、地方住宅供給公社法	地方自治法
対象住宅	公営住宅(その他の住宅は対象外)	すべての市営住宅
受託者	事業主体である市の同意に基づき、地方公共団体又は地方住宅供給公社が受託	原則公募により法人その他の団体が受託
導入目的	公営住宅の一体的な管理により、効率性とサービスの向上を目指す	公の施設の管理を広く民間が行えるようにすることにより、効率性とサービスの向上を目指す
代行業務範囲	入居者の募集・決定、住宅の模様替え等の承認、同居者の承認、同居者の入居承認等公営住宅法上の決定行為を行なうことができる。(ただし、家賃の決定や減免等金銭に係るものは代行できない。)	募集・申込みの受付等行政判断が不要な事務や事実行為に限られる。
主な業務	入居者の募集・決定	入居の申込の受付・審査
	市営住宅以外の用途との併用承認	
	市営住宅の模様替え、増築の承認	
	入居の際に同居した親族以外の者の同居承認	入居の際に同居した親族以外の者の同居承認申請の受付
	収入超過者に対する他の住宅の斡旋	
	収入状況の報告の請求	
	建物の維持・修繕	建物の維持・修繕
	入居者からの相談業務の対応などの管理業務	

② 住宅供給公社への委託の経過

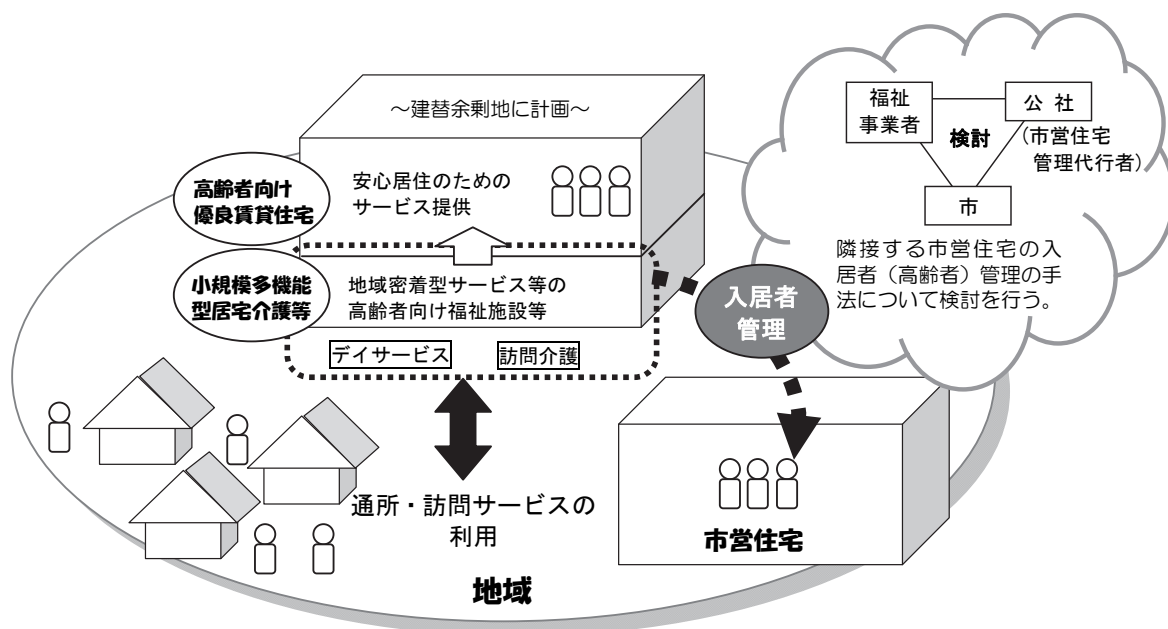
平成5年4月	住宅供給公社へ修繕業務委託
平成15年10月	住宅供給公社へ募集業務委託
平成17年8月	「新たな市営住宅管理制度のあり方について」において市営住宅への管理代行の導入を答申
平成18年4月	管理代行制度の導入及び収納・滞納事務等の委託を開始
平成19年4月	代行業務の範囲を拡大
平成21年4月～平成24年3月	住宅供給公社への管理代行を継続

資料3-4 市営住宅用地の有効活用

① 市営住宅駐車場の事業者への貸付一覧

団地名	所在地	コインパーキング	カーシェアリング
宮内市営住宅	中原区宮内3丁目9	6区画	1台
坂戸市営住宅	高津区坂戸3丁目10	6区画	1台
千年新町市営住宅	高津区千年新町45	8区画	(EV車)1台
明石穂市営住宅	高津区久末1600	5区画	1台
南平市営住宅	宮前区南平台16	5区画	1台

② 市営住宅隣接地を活用したモデル的な取組のイメージ



(2) 審議経過

審議会

回数	開催年月日	議題
第1回	平成23年7月20日	<ul style="list-style-type: none">・正副会長の互選・諮問内容及びスケジュールについて
第2回	平成23年10月21日	<ul style="list-style-type: none">・住宅政策の推進～団地再生について～① 「住宅を取り巻く課題の解決の試みについて」・市営住宅の管理代行制度について
第3回	平成24年3月16日	<ul style="list-style-type: none">・住宅政策の推進～団地再生について～② 「モデル調査の実施について」・川崎市高齢者居住安定確保計画について
第4回	平成24年7月6日	<ul style="list-style-type: none">・住宅政策の推進～団地再生について～③ 「モデル調査の選定結果等について」・川崎市営住宅条例・規則改正について
第5回	平成24年11月13日	<ul style="list-style-type: none">・住宅政策の推進～団地再生について～④ 「モデル調査の進捗状況・地域での取組の方向性等について」
第6回	平成25年3月18日	<ul style="list-style-type: none">・市営住宅の高齢化対応について（報告）・市営住宅駐車場の有効活用について（報告）・モデル調査の進捗状況、地域での取組の方向性について・答申案「川崎市における住宅政策の推進について」について

モデル調査部会

回数	開催年月日	議題
第1回	平成24年5月28日	<ul style="list-style-type: none"> ・部会長の選任 ・モデル調査の対象地域・パートナーの選定
第2回	平成24年10月22日	<ul style="list-style-type: none"> ・地域課題の共有、取組内容の確認、点検等
第3回	平成25年2月5日	<ul style="list-style-type: none"> ・地域課題の共有、取組内容の確認、点検等 これまでの経過の確認、報告 川崎市型地域住宅バンクのイメージ 方向性の確認

多摩区三田地域での活動

名 称	開催年月日	議 題
現地 視察	平成 24 年 2 月 9 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ N P O 法人コスモスの家活動内容、三田地域の状況について ・ 西三田団地視察
第 1 回 協議会	平成 24 年 10 月 3 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の課題、取組内容について 災害時の対応 空き店舗活用 空き家活用、地域住宅バンク
情報 交換会	平成 24 年 11 月 21 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理組合の状況、建物の管理状況、耐震化の意識について ・ モデル調査の推進体制について ・ O K ストアの渋滞、路上駐車について
第 2 回 協議会	平成 25 年 1 月 30 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前回の議論とこれまでの経過の確認 団地管理組合との協議の状況 ・ パートナーの取組状況、課題等について 災害時の対応 (仮称) たま・みたキッチン 川崎・たま (仮称) 地域住宅バンク

中原区井田地域での活動

名 称	開催年月日	議 題
現地 視察	平成 24 年 10 月 10 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 協議会からの井田みすぎ地区に関する説明 地区の概要について 地区内の住宅について 将来考えられる課題について ・ 現地視察後の質疑応答
情報 交換会	平成 24 年 11 月 27 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 審議会での主な議論 ・ これまでの地域活動について ・ 地域住民の生活、行動について ・ 今後の方向性

(3) 第6次川崎市住宅政策審議会委員名簿
審議会

区分	分野	氏名	履歴
学識 経験者 (6名)	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
	都市計画	窪田 亜矢	東京大学大学院准教授
	住環境計画	前田 英寿	芝浦工業大学デザイン工学部教授
	高齢者住宅	◎園田 眞理子	明治大学理工学部教授
	マンション 政策	田村 誠邦	株式会社アークブレイン代表取締役
	住宅設計	山縣 洋	山縣洋建築設計事務所
市民 (6名)	まちづくり 関係	本田 和隆	特定非営利活動法人秋桜舎コスモスの家 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	神尾 南枝	特定非営利活動法人グローイン・グランマ 代表
	公募委員	佐藤 直子	市民公募
	公募委員	澤田 真智子	市民公募
	公募委員	徳丸 芙佐子	市民公募
事業者 (3名)	不動産取引 関係	佐藤 誠	川崎市宅建協議会会長
	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	石川 陽子	わらく地域包括支援センター長

※ ◎は会長、○は副会長。

部会

区 分	分 野	氏 名	履 歴
学識 経験者	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
	都市計画	窪田 亜矢	東京大学大学院准教授
	マンション 政策	田村 誠邦	株式会社アークブレイン代表取締役
事業者	高齢者福 祉関係	石川 陽子	わらく地域包括支援センター長
	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
市民	子育て関係	神尾 南枝	特定非営利活動法人グローイン・グランマ 代表

※ ○は部会長

(4) 川崎市住宅政策審議会への諮問について

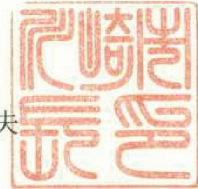
23川ま備第563号

平成23年7月20日

川崎市住宅政策審議会

会 長 様

川崎市長 阿部 孝夫



川崎市における住宅政策の推進について ～団地再生を中心として～（諮問）

高経年の住宅団地では少子高齢化が顕著であり、修繕・改善の必要性、空き家化への対応など、ストック活用に向けた課題が多くあります。

こうした課題を解決するためには、全市画一的な施策展開ではなく、地域で活動する市民・NPO・民間団体・事業者などが協働して、住まい・まちづくりを進めていく必要があることから、団地再生を中心として住宅政策の推進について諮問いたします。

