

新たな住宅政策の展開について
～地域包括ケアシステム等の構築に向けた
住まい・まちづくり施策のあり方を中心として～
(答 申)

2019（令和元）年6月
川崎市住宅政策審議会

はじめに

我が国はこれまで世界が経験したことの無い水準の超高齢社会をすでに迎えるとともに、人口減少社会に突入している。また、住宅数についてはかねてより量的に充足している中で、空き家は 850 万戸に達している。

これに対して、川崎市では、東京圏への人口集中の影響を受け、現在も人口は伸び続け、平成 31 年 4 月末現在で約 152 万人を超えるまでになっている。高齢化率は約 20%、空き家率は約 10%と全国平均に比して低く、経済的にも地域コミュニティ的にも活力のある状況を享受していると言えるだろう。

しかしながら、近い将来には人口減少に転ずるとともに、高齢化率 21%を超える超高齢社会に突入することが見込まれている。これにより、高齢者の増加等に伴う住宅確保要配慮者*の増加や空き家の増加などの課題に直面することとなる。

また、現状においても、年齢別の人口動向に着目すると、子育て世帯と考えられる年代が転出超過となっており、地域の活力の維持を図る観点からは課題となるとともに、戸建て住宅地を中心として空き家が発生するなど課題が顕在化している。

こうした中、本審議会は、2017（平成 29）年 6 月に川崎市長から、本格的な少子高齢化の進行や子育て世帯の転出超過、住宅確保要配慮者の増加など住宅政策を取り巻く状況の変化や新たな課題が生じていることを踏まえ、誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で安心して暮らし続けることができるようにするための、「新たな住宅政策の展開について～地域包括ケアシステム等の構築に向けた住まい・まちづくり施策展開のあり方を中心として～」の諮問を受けた。

川崎市では、2017（平成 29）年に住宅基本計画を改定し、3つの基本目標と5つの基本方針を定めたところであり、本審議会においては、これらの基本目標等を踏まえつつ、地域包括ケアシステム等の構築に向けて早急に取り組むべき5つのテーマについて検討を行い、具体の施策の方針について取りまとめた。

本答申に基づき、川崎市の住宅担当部局が、既存の枠組みや体制にとらわれることなく、福祉やまちづくり等の他の施策分野の担当部局と密接な連携を図り、また、地域で活動する民間等の多様な主体の知恵と力を活かしながら、地に足の着いた実効性のある施策を展開し、地域包括ケアシステム等の構築により、誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で安心して暮らし続けることができるような地域社会を実現することが望まれる。

川崎市住宅政策審議会（第9次）

会長 田村 誠邦

目次

1	新たな住宅政策の展開における背景と課題	1
(1)	住宅政策をめぐる近年の国の動向	1
(2)	川崎市におけるこれまでの住宅政策	1
(3)	川崎市の住宅政策をめぐる課題	2
ア	人・住まい全般に係る課題	2
イ	住宅の種類毎の課題	5
2	施策展開にあたっての基本的な考え方	9
3	施策展開のあり方について（提言）	9
(1)	子育て世帯の定住等に向けた住まい環境の整備	10
ア	子育て世帯の転出は地域の課題	10
イ	戸建住宅ストックの世代間循環	10
ウ	川崎市子育て等あんしんマンション認定制度の見直し	12
エ	市営住宅における定期借家制度の導入	12
(2)	高齢者世帯が安心して暮らせる住まい環境の整備	12
ア	川崎市高齢者居住安定確保計画の見直し	12
イ	サービス付き高齢者向け住宅の適正誘導	12
ウ	地域で住み続けるための川崎型高齢者向け住宅モデルの構築	13
エ	健康寿命の延伸	14
(3)	マンション支援策の再編等	14
ア	川崎市子育て等あんしんマンション認定制度の見直し（再掲）	14
イ	管理の適正化、再生・建替えの促進に向けた新たな枠組みの検討等	16
(4)	住宅確保要配慮者の居住安定	16
(5)	市営住宅の効率的・効果的な管理の推進	17
ア	市営住宅における定期借家制度の導入（再掲）	17
イ	市営住宅管理代行業務の外部モニタリング・評価について	18
4	地域包括ケアシステム等の構築に向けたさらなる施策の展開に向けて	19
資料編		
I.	参考資料	22
II.	審議経過	48
III.	第9次川崎市住宅政策審議会委員名簿	50
IV.	川崎市住宅政策審議会への諮問について	52

1 新たな住宅政策の展開における背景と課題

(1) 住宅政策をめぐる近年の国の動向

2006（平成18）年6月に「住生活基本法」が制定され、同年9月に同法に基づく住生活基本計画（全国計画）が策定された。これにより、戦後から展開されてきた住宅の「量」の確保のための政策から、住宅セーフティネット^{*}の確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への転換が図られた。

直近では、2016（平成28）年3月に住生活基本計画（全国計画）が改定され、少子高齢化・人口減少社会を正面から受け止め、①若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現、②既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換の加速、③住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業の活性化という新たな住宅政策の方向性が提示されている。

①に関しては、2017（平成29）年に、「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」の施行に伴い、高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）が改正され、市町村による高齢者居住安定確保計画が制度化され、地域の実情を踏まえたサービス付き高齢者向け住宅^{*}の立地等の誘導等を行うこととされた。

また、同年には「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」（セーフティネット法）が一部改正され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度^{*}が創設されるなど、重層的な住宅セーフティネットの構築に向けた取組が進められている。

②・③に関する動向としては、2016（平成28）年に「宅地建物取引業法」が改正され、既存住宅の流通促進に向けて、宅建業者による建物状況調査（インスペクション）^{*}の結果の説明を重要事項説明に義務付けるなど既存建物取引時における情報提供の充実を図ることとされた。

また、2018（平成30）年には、既存建築ストックの活用の促進等を図るため、戸建て住宅等を福祉施設等に用途変更する際の制限の合理化など、「建築基準法」が改正された。

この他、2019（令和元）年には住宅・建築物の省エネ化対策の強化を図るため、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が改正され、特に住宅に関しては、今後、マンション等の計画に対する監督体制の強化、戸建て住宅等に係る省エネ性能に関する説明の義務付けなどが行われる予定である。

(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、以後、1999(平成11)年5月、2005(平成17)年3月、2011(平成23)年11月にそれぞれの時点の社会状況等を踏まえ、計画を改定してきた。

また、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の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。

直近では、2015(平成27)年3月に、高齢者をはじめ誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で暮らし続けることができるよう川崎市としての基本的な考え方を示す「地域包括ケアシステム推進ビジョン」が策定されたことや、新たな「総合計画」が2016(平成28)年3月に策定されたことなどを踏まえるとともに、子育て世帯の転出や高齢化の進行、空き家の増加といった、川崎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した住宅政策を展開するため、2017(平成29)年3月に住宅基本計画を改定した。

新たな住宅基本計画では、「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」を基本理念とし、次の3つの基本目標を定め、総合的な政策展開を図ることとしている。

目標1 市民の多様なニーズに的確に応えられる市場の構築・活性化とゆとりと選択性のある良質な住まいの確保

目標2 高齢者や障害者、外国人、子育て世帯など、誰もが安心して地域で住み続けられる居住の安定確保

目標3 市民・事業者・行政等の協働による安全で暮らしやすい住まい・まちづくりの推進と活力あるコミュニティの形成

また、基本理念と基本目標の実現に向け、今後の住宅政策の基本方針を次のとおり定めている。

方針1 良質な住宅ストックの形成と適切な管理の促進

方針2 既存住宅の活用強化と流通促進

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

方針4 重層的な住宅セーフティネットの構築

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

(3) 川崎市の住宅政策をめぐる課題

ア 人・住まい全般に係る課題

(子育て世帯の転出)

- ・川崎市においては、東京圏への人口集中の動きの一環として、人口が増加しており、2019(平成31)年4月現在で152万人を超えた。
- ・人口の社会増減の状況を年齢別に見ると、20歳代から30歳代前半を中心として大幅な転入超過となっている一方、程度は小さいものの35～44歳、及び0～9歳が

転出超過傾向にある。就学前の子ども等がいる子育て世帯が市外へ転出していると推測される。

- 2017（平成 29）年に川崎市が、市外に転出した子育て世帯（18 歳未満の子どもがいる世帯）に対してアンケート調査を実施した。その主な結果は以下のとおりとなっている。
 - ÷ 転出した子育て世帯の長子の年齢が、0 歳から 5 歳の世帯が約 2/3 を占めており、転居前の住まいの約 8 割は賃貸住宅となっていたことなどから、転居した世帯の多くは賃貸住宅に住んでおり、小学校入学前の子どもを持つ世帯であった。
 - ÷ 転居先は、横浜市隣接区が最多となっており、隣接自治体を合計すると過半数を占めている。所有関係で見ると、賃貸住宅から持ち家へ住み替えた世帯は過半数を占め、子どもが増えるほど広い住宅を求めるとともに持ち家が多い傾向があった。
 - ÷ 転居先を選ぶ理由としては、「転居前の住宅より広い・部屋数が多い」が最も多く、「交通利便性が良い」、「豊かな自然環境が身近にある」「親との同居又は近居するため」といった理由で転出した世帯も一定数存在していた。
 - ÷ 川崎市へ求める取組として、最も重視されたものは、「保育など子育て支援施策の充実」が最も多く、次いで「公園など子どもが遊べる環境の充実」、「防犯対策の強化」などが挙げられた。
- この調査結果から、子どもの誕生や成長を契機として、より広い住宅や部屋数の多い住宅を求めて、負担可能な地域に転出していると推測される。また、川崎市においては保育や医療など各分野において子育てしやすい環境づくりに向けた施策を講じているところであるが、転出世帯は、純粋にこれらの施策のさらなる充実を求めている他、川崎市の取り組みや魅力についての情報が子育て世帯に対して十分に届いていない可能性もある。

（高齢化の急速な進展と高齢者の住まいのニーズ）

- 川崎市における高齢化率は 2015（平成 27）年時点で約 20%であり、全国平均（約 27%）よりも低いものの、すでに高齢社会に突入している。また、2020（令和 2）年には高齢化率が 21%を越える超高齢社会を迎える見込みとなっている。
- また、高齢単身や高齢夫婦のみの世帯が著しく増加し、小世帯化が進行しており、団塊の世代が後期高齢者になる 2025 年頃には、要介護高齢者が急激に増える可能性が高い。
- 川崎市在住の高齢者を対象に実施した平成 28 年度川崎市高齢者実態調査によると、介護が必要になった場合の暮らし方について、「自宅で暮らしたい」との回答が約 56%と最も多い。

- ・川崎市内における高齢者世帯の持家率は約7割と高い。一方、川崎市内の持家のうち、手すり、段差解消等、一定のバリアフリー化がなされているものの割合は半分以下となっており、必ずしも高齢期に適した住宅となっていない。
- ・全国の戸建て住宅のうち、1992（平成4）年に定められた省エネ基準を満たす断熱性能を有するものの割合は19%、1999（平成11）年に定められた省エネ基準を満たす断熱性能を有するものの割合は5%しかない。（2012（平成24）年）

（世帯属性と住宅のミスマッチ）

- ・川崎市内の所有関係別の住宅規模を見ると、持ち家の方が借家よりも規模が大きく、また、世帯主年齢別の所有関係を見ると、世帯主年齢が低いほど借家率が高く、世帯主年齢が高いほど持家率が高い。
- ・さらに所有関係別・家族類型別の住宅規模を見ると、持家の高齢単身・夫婦のみ世帯のうち、3人世帯の誘導居住面積水準*程度の規模に当たる居住室30畳以上の住宅に居住する割合は、単身世帯で4割、夫婦世帯で6割をそれぞれ超える一方、借家に居住する3人以上世帯の約8割が、居住室30畳未満の住宅に居住するなど、住宅規模と世帯人数にミスマッチが生じている。
- ・また、持家のうち、手すり、段差解消等、一定のバリアフリー化がなされているものの割合は半分以下となっており、必ずしも高齢期に適した住宅となっていない。
（再掲）

（既存住宅の流通等の状況とニーズのかい離）

- ・川崎市の既存住宅の流通シェアは14.4%となっており、大規模開発等により住宅の新築が活発であるという地域的な事情はあるものの、神奈川県16.9%や隣接する横浜市の18.1%に比して低い状況にある。
- ・川崎市の住宅総数に対するリフォーム実施戸数割合は2.2%となっており、同様に全国の3.8%や隣接する横浜市の3.0%に比較して低い状況にある。
- ・一方、今後住み替える住宅（持家）について、全国で「新築にこだわらない」という意向を持つ世帯は、現在持家の世帯のうち38.0%、現在借家の世帯のうち30.2%、「既存住宅がよい」という意向を持つ世帯も、現在持家の世帯のうち13.7%、現在借家の世帯のうち13.9%と、既存住宅には一定のニーズがある。
- ・エンドユーザーの既存住宅に対するニーズと、住宅供給の現状にミスマッチが生じている可能性がある。

（空き家の発生と増加の見込み）

- ・川崎市における空き家の状況については、総住宅数に占める空き家率10.4%（2013（平成25）年）と全国の13.5%（同）より低い。

- ・空き家のうち、長期不在等の「その他の住宅」の総住宅数に占める割合についても1.8%（2013（平成25）年）と全国の5.3%（同）より低い。2008（平成20）年からの5年間で、市全体では微減しているが、区別にみると幸区や中原区、多摩区、麻生区では増加（同5年間で0.2%～1.3%）している。
- ・また、現在は空き家ではないが、高齢者の単身世帯・夫婦世帯が住む持ち家の戸建て住宅等が市域全体で約4万戸存在しており、人口減少が進む中で将来的には空き家となる可能性がある。

（長い平均寿命、短い健康寿命）

- ・川崎市においては、平均寿命は男性81.1歳、女性87.6歳と全国の男性80.8歳、女性87.1歳と比較して長い状況にある一方で、健康寿命^{*}は男性71.8歳、女性74.3歳と全国の男性72.1歳、女性74.8歳と比較して短い状況にある。（平均寿命2015（平成27）年、健康寿命2016（平成28）年）
- ・近年は、交通事故による死亡者数よりも、住宅内での事故による死亡者数が大きく上回っており、高齢者の「溺死」や「転倒・転落等」による死亡数とその多くを占めている。
- ・「断熱改修等による居住者の健康への影響調査（一般社団法人日本サステナブル建築協会）」においては、住宅の温熱環境が居住者の健康に影響を及ぼす可能性が指摘されている。
- ・健康寿命を延伸する上で、住宅内での事故や、病気の予防につながる住まいの温熱環境改善やバリアフリーの重要性が高まっている。

（住宅確保要配慮者の増加）

- ・年収1,000万円以上の高額所得世帯の数はあまり変化していないものの、年収300万円未満の低所得世帯は増加傾向にある。将来人口・世帯数、年齢構成等を考慮すると、住宅確保要配慮者のボリュームは現在より大きく減ることはない見込まれる。特に高齢者のみの世帯（単身・夫婦世帯）の将来的な増加が予想される。
- ・川崎市は、民間賃貸住宅比率が全国や近隣の他都市と比較して高い状況（民間借家が約44%）にあるため、住宅確保要配慮者向けに活用していくことは有効であると考えられるが、業界団体へのヒアリング等によると、低所得者、中でも高齢単身者や障害者は、民間家主から入居を拒まれることが多いとされている。
- ・改正された住宅セーフティネット法に基づく登録住宅の登録は、現時点では極めて少ない。

イ 住宅の種類毎の課題

（ア）サービス付き高齢者向け住宅

(サービス付き高齢者向け住宅の供給の偏り)

- ・川崎市のサービス付き高齢者向け住宅は、2019(平成31)年3月時点で46住宅、1,844戸供給されている。目標として、1,970戸を設定しており、供給量が目標に達していないほか、その立地には偏りがある。
- ・市内に供給されてきたサービス付き高齢者向け住宅の特徴としては、以下のものが挙げられる。

①住戸面積が小さな単身向けのものが多い。

住戸面積が30㎡未満の住戸が91.8%(東京23区は72.3%、神奈川県は78.4%)を占め、狭小な住戸が大半を占める。

②共益費や必須サービス(安否確認・生活相談)の利用料を加えると、大都市圏と比較して高額な住戸が多い。

家賃と共益費と必須サービスの合計額が10万円以上の住戸が約9割(大都市圏では約6割、全国では約4割)を占め、高額な住戸が比較的多い。

③地域と連携が図られ、コミュニティの拠点となるようなサービス付き高齢者向け住宅や医療施設と連携しているサービス付き高齢者向け住宅が少ない。

サービスについて、訪問介護事業所と連携がある住宅は約7割を超えるが、その他のサービスとの連携は少なく、診療所との連携は約3割に留まり、全般的に地域との連携も不十分である。

(イ) マンション

(川崎市子育て等あんしんマンション認定制度の実績の低迷)

- ・川崎市子育て等あんしんマンション認定制度(子育てマンション認定制度)*については、2008(平成20)年4月の制度創設から11年間の認定件数が11件に留まっている。また、支援策についても、子育て相談員の派遣が延べ10回、集会室の整備に対する補助については実績がないという状況となっている。
- ・認定実績が少ない要因としては、川崎市住宅性能評価推奨等級*取得(耐震等級2以上等)や集会室の設置など、求められる住宅の性能水準が高いものの、子育て世帯のニーズは高くないことが大きい。認定マンション居住者へのアンケートでは、マンションを選択するにあたっては物件広告や地図サイト等で情報を得られること、マンション内に子どもを遊ばせる等の場所を整備していることを重要視していないことが明らかになっている。また、事業者へのヒアリングでは、性能向上に係るコスト増を伴う投資が販売促進につながらないとの声が出されている。
- ・現在認定マンションのみを対象としている子育て相談員の派遣については、認定仕様となっていないマンションからも利用を求める声がある。

(マンション管理組合、居住者への情報提供の難しさ)

- ・マンションについては、その構造上の特性から行政として管理組合や居住者等の状況を把握しにくい状況にある。特に高齢単身者や子育て世帯など行政からの支援が必要な世帯についても、情報が行き届きにくい状況にある。また、自治会など地域のコミュニティとの繋がりが希薄となりがちであることが指摘されており、災害時の安否確認等にも課題が残る。
- ・マンションの維持管理に関しては、川崎市マンション管理組合登録制度（マンション登録制度）※に基づき、登録されたマンション管理組合へ、マンション管理セミナーや、マンションに関連する法改正等の情報提供を行うとともに、登録されたマンションの建物概要や管理状況などの情報を市のマンション施策に活用しているが、平成31年3月末現在で登録数は499管理組合で、全管理組合の約1/6に留まっている。

(高経年マンションの増加)

- ・2016（平成28）年4月時点で、市内の分譲マンションの総件数は2,956件、総戸数は172,310戸となっており、総戸数は市内全世帯数の約1/4、持ち家世帯数の過半を占めている。
- ・築年別に見ると、築30年を超えるマンションが約3割、築40年を超えるマンションが約1割を占めている。また、旧耐震基準で建築されたマンションは、16.7%を占めている。

(ウ) 市営住宅

(子育て世帯の高い市営住宅ニーズ、進まないミスマッチの解消)

- ・川崎市における市営住宅は、現在、約1.7万戸（県営を含めると約2.1万戸）であり、全世帯数に対する公営住宅ストック比率は首都圏の他の政令市と同程度である。近年の市営住宅の平均応募倍率は約9～18倍となっており、市営住宅に対するニーズは高い状況にある。
- ・特に若年の子育て世帯については、収入が少ない一方で子育てなどに関する支出が多い、複数の居室を要するなど、市営住宅に対するニーズは高い一方で、市営住宅において、居住期間の長期化に伴う世帯構成の変動により、人数が減少した世帯が広い住宅に入居し続けるなど、入居者の世帯人数と住戸規模のミスマッチの解消が進まず、限られた市営住宅ストックの有効活用という観点から課題となっている。
- ・また、市営住宅の入居者の高齢化が進み、団地内活動が困難となるなど、コミュニティ維持の観点から課題が生じている。

- ・このため、子育て世帯等の入居機会の拡大を図るなど、多様な世帯構成につながる入居施策が求められている。

(管理代行業務の効率性の確保)

- ・川崎市の市営住宅管理業務については、2006（平成 18）年度から公営住宅法第 47 条に定める管理代行制度[※]を導入し、市営住宅の入居管理、維持管理、修繕に係る業務について、川崎市住宅供給公社（住宅公社）に委託している。現行の管理代行期間は、川崎市と住宅公社の協定により 2017（平成 29）年度から 2021（令和 3）年度となっている。
- ・管理代行制度については市と住宅公社の随意契約[※]となっており、競争性が働かずサービスの向上、効率性の向上、コスト削減のインセンティブが働きにくいとの指摘がある。

2 施策展開にあたっての基本的な考え方

～ 地域が住まいを支える、住まいが地域を支える ～

少子高齢化、人口減少に伴い、すでに全国で顕在化している住宅確保要配慮者の増加、空き家の増加、地域コミュニティの維持の困難化等の課題は、川崎市としても近い将来に大きな課題となることは確実である。また、これらの課題は、市全体としての課題であると同時に、個々の市民・住民にとっては「地域」の課題として直接現れてくる課題でもある。

例えば、住宅確保要配慮者の増加、高齢者世帯の増加や子育て世帯の転出は市全体の経済的活力や財政負担に関わるとともに、地域コミュニティのバランスや維持等の地域の課題として現前する。空き家の増加は、市全体の住宅ストックの課題であるとともに、地域住民の生活環境や地域の活性化に大きく影響する。

こうした住まい及び暮らしに関する課題は、地域において様々な分野の課題と密接に関連、影響し合いながら一体のものとして現れてくることから、住宅政策のみでは解決が困難であり、まちづくり、防災、福祉、経済、教育など各政策分野間で連携する必要がある。また、行政だけではなく、特に地域で活躍する民間の知恵や活力を最大限生かしていくことが重要である。地域住民や自治会、事業者、行政など地域に関わる多様な主体が課題を認識・共有し、自助・互助・共助・公助の考えのもと、それぞれの立場で取り組むとともに相互連携を図ることで、地域の力で住まい及び暮らしを支えていくことが求められる。

また、住宅は、そこに住まう人々の安全・安心・快適な生活を実現するための基盤であるとともに、地域の課題を解決する重要なツールとして捉えることができる。例えば、耐震化や断熱化された良質な住宅は居住者の生命・財産の安全確保や健康寿命の延伸に寄与するとともに、多世代に渡って循環利用することにより地域の活力を維持することにもつながる。このように、住宅ストックを地域の資産として捉え、地域のために最大限活用していくという視点も必要であろう。

住宅政策から見た場合、川崎市における地域包括ケアシステムの構築とは、住まい及び暮らしに関する課題を地域の力で解決する取り組み、また、地域の資産としての住宅を活用して地域の課題を解決する取り組みと位置付けることが可能であろう。

こうした考え方「地域が住まいを支える、住まいが地域を支える」を根底に置いた上で、次節以降の具体の施策の展開のあり方を提言していく。

3 施策展開のあり方について（提言）

ここでは、住まいの観点から地域包括ケアシステムの構築に取り組むため、1で見た川崎市の住まいに関する課題に対して、2の「地域で住まいを支える、住まいで地域を支える」という基本的な考え方にしたいが、特に早急に取り組むべきものとして以下の5つの施策について提言を行う。

- (1) 子育て世帯の定住等に向けた住まい環境の整備
- (2) 高齢者世帯が安心して暮らせる住まい環境の整備
- (3) マンション支援策の再編等
- (4) 住宅確保要配慮者の居住安定
- (5) 市営住宅の効率的・効果的な管理の推進

(1) 子育て世帯の定住等に向けた住まい環境の整備

ア 子育て世帯の転出は地域の課題

- ・川崎市における子育て世帯の転出超過は市全体の経済や社会の活力にも影響する課題である。
- ・こうした転出入等の人口動向は、近年の東京圏への人口集中の動きに加え、地価や住宅価格、交通利便性など東京圏の各地域の地理的・経済的状况と、住まいに対する各個人の嗜好・価値判断、就職や結婚、子どもの誕生などのライフステージの変化などが複雑に影響するため、決定的な市内定住・転入促進策を講ずることは難しい。
- ・しかしながら、個別の地域に着目すれば、子育て世帯が定住・流入しないことは、高齢化や人口減少、空き家化の進行によるコミュニティ活動や高齢者・子どもの見守り活動の低下など地域の安全・安心・活力に大きな影響を及ぼす。子育て世帯の転出超過は、個々の地域の課題として取り組んでいくことが必要である。

イ 戸建住宅ストックの世代間循環

- ・川崎市は、交通利便性が良い反面、地価を含む住宅価格が高く、子育て世帯にとっては隣接自治体の郊外地域に比べて、ゆとりある住まいの確保が難しいと考えられる。このため、川崎市において、いかに適切な広さを有した住宅を子育て世帯が負担可能のように提供していくかが課題となる。
- ・既存戸建住宅は、適切な広さと良質な環境を有し、比較的安価であり、これらを生子育て世帯向けに活用していくことが有効と考えられる。
- ・特に、計画的に開発された高経年の戸建て住宅地は、良質なインフラによるゆとりある住環境が確保されており、こうした地域で顕在化しつつある空家の活用促進や高齢者の住み替えの円滑化などの取組みを進め、その既存戸建住宅を生子育て世帯が活用する「地域の戸建住宅ストックの世代間循環」に取り組むべきである。
- ・この取組みにより、
 - ÷ ゆとりある子育て環境を有する住まいを生子育て世帯が享受できる。
 - ÷ 住宅を所有する高齢者にとっては、住宅資産の流動化・現金化が可能となり、高齢期の豊かな生活を実現するための経済的基盤の構築につながる。また、住み慣れた地域等で高齢期に適した規模・仕様の住宅に住み替えることにより、高齢者は安全、安心な住まい環境を享受できる。

- ÷ 親世帯と子世帯が支え合う近居の促進に寄与する。
 - ÷ 子育て世帯の定住・流入や、空き家の解消・予防などにより、コミュニティの活性化、持続可能な地域の実現が可能となる。
- といった効果が期待される。
- ・地域の既存戸建住宅の世代間循環を促進するためには、以下のように、①高齢者世帯等への普及啓発(供給サイドのアプローチ)と、②子育て世帯のニーズの喚起(需要サイドのアプローチ)を両輪で実施すべきである。

①高齢者世帯等への普及啓発(供給サイドへのアプローチ)

- ・高齢期の豊かな生活や住み替えのニーズを実現するためには、現在所有している住宅を賃貸、売却等し、流動化・現金化していく住宅資産の活用が有効である。
- ・住宅資産の活用を促進するため、住宅を所有する高齢者等に住宅資産活用の選択肢やそのイメージ、活用のための基礎的な知識をわかりやすく示したガイドラインの作成やセミナーの開催など、住宅資産活用について積極的に普及啓発を行っていくべきである。
- ・また、普及啓発に当たっては、地域の高齢の住宅所有者と接点を有し、流通の担い手となる不動産団体等と連携することが望ましい。
- ・なお、高齢者の住み替え先として、住み慣れた地域内のニーズが高いと考えられ、地域において高齢者向け住宅が提供されるよう、サービス付き高齢者向け住宅の誘導や川崎型高齢者向け住宅モデルの構築((2)ウで記述)とあわせて取り組むべきである。

②子育て世帯のニーズの喚起(需要サイドへのアプローチ)

- ・現在の戸建住宅市場は新築中心の市場が形成されていることから、まずは子育て世帯が住み替える際の選択肢として既存戸建住宅が認識されるよう、子育て世帯向けのプロモーションが必要である。
- ・既存戸建て住宅のメリット(環境が良い、リフォームで自分好みに変えられる、比較的安価である等)と、既存住宅ゆえに生じる不安解消の方策(建物状況調査(インスペクション)、既存住宅売買瑕疵保険^{*}、安心R住宅制度^{*}等)を伝えるとともに、若年層が好むデザインや仕様へのリフォームの事例などを紹介することにより、既存戸建て住宅のイメージを向上させることが必要である。
- ・子育て世帯に訴求するには、住宅だけでなく住環境を含む暮らし方のイメージにつながる情報発信が重要である。地域単位での暮らしに関する魅力や子育て世帯の必要な情報を熟知している地域住民や地域活動団体等、多様な主体から、地域の魅力が発信されるよう取り組むべきである。
- ・効果的にプロモーションを行うためには、鉄道事業者、金融機関など民間事業者等との連携を強化し、その高い情報発信力を活用することが有効である。具体的には、川崎に住み、川崎で子育てできる環境を実現するという施策に賛同する企

業・団体等を登録し、市のホームページ等で公表・PRすることにより、それぞれの立場での取組みを促すサポーター制度の導入を検討すべきである。

- ・これらの施策を展開するにあたっては、モデル事業を実施し、その成果を各地域に横展開していくことが望ましい。モデル事業では、現に空家が増加し、高齢化が進み、または、将来的にそのようになることが懸念される戸建住宅地等において、自治会や宅建業者、鉄道事業者、リフォーム事業者など地域で活躍する多様な主体と連携しつつ、集中的に普及啓発を行うことなどが考えられる。
- ・また、遊休不動産等を利活用し地域の価値向上を目指すリノベーションまちづくりや、子育て中の母親などが集えるサロンなどの居場所づくりを展開する市民活動団体等の先導的な取組みなどと連携していくことが望ましい。そのためには、まちづくり施策やコミュニティ施策など、他の分野の担当部局との連携が必要である。

ウ 川崎市子育て等あんしんマンション認定制度の見直し（（3）アで記述。）

エ 市営住宅における定期借家制度の導入（（5）アで記述。）

（2）高齢者世帯が安心して暮らせる住まい環境の整備

ア 川崎市高齢者居住安定確保計画の見直し

- ・高齢者住まい法に基づき、2012（平成24）年に「川崎市高齢者居住安定確保計画」が策定されているが、その後の高齢者を取り巻く現状と課題、その後の国や市の施策の状況等を踏まえ、本審議会での議論等を経て、サービス付き高齢者向け住宅の供給目標の設定などを内容とする見直しを行った。（2018（平成30）年3月に改定。）

イ サービス付き高齢者向け住宅の適正誘導

（誘導の方向性）

- ・高齢者の住み替えを促進するためには、サービス付き高齢者向け住宅について、各地域で様々な居住ニーズに対応した選択肢が確保されるよう適切に誘導していくことが必要である。
- ・具体的には、ニーズの高い地域での供給を促進するとともに、次の3つのタイプのサービス付き高齢者向け住宅の供給を政策的に誘導していくことが必要である。

① 同居型

- ・アクティブシニア期の夫婦や、家族の出勤や外出時の不安を抱える高齢の親とその子どもの二世帯など、将来の身体的機能の低下や万が一の時の安心を求めてサービス付き高齢者向け住宅を住み替え先に考えるケースは多いと考えられる。
- ・このため、こうした複数人数での住み替えに対応できるよう、一定の広さ（部

屋数) を有する住宅を誘導すべきである。

② 既存住宅活用型

- ・可能な限り多くの高齢者の自立と居住安定を図るためには、川崎市内の市場家賃をベースとしながら、一般の高齢者にとってアフォーダブルな(手の届く範囲の、手ごろな)住宅を誘導すべきである。その一手法として、地域にある既存ストックを転用・改修した住宅の誘導について検討すべきである。

③ 地域医療・介護連携型

- ・介護・医療サービスと連携することにより、地域に住み続けることが可能となる。また、地域への共用施設等の開放は、施設を利用した地域住民がサービス付き高齢者向け住宅の状況やその入居者を知る機会をつくり、地域住民による入居者の見守りや、地域内での高齢者の住み替え促進などにつながることを期待される。
- ・このため、福祉施設、病院・リハビリ施設との合築・併設など介護・医療サービスとの連携や、地域住民が利用可能な共用施設等の整備・運営により地域コミュニティの拠点となるようなものを誘導することが望ましい。

(誘導に向けた取組み)

- ・サービス付き高齢者向け住宅については、原則として民間主導で供給が行われることから、一定の限界はあるものの、市として適切に誘導していく必要がある。
- ・具体的な誘導手法としては、
 - ÷ 川崎市サービス付き高齢者向け住宅整備運営指導指針への位置付けと当該指針に基づく指導
 - ÷ 公有地の活用や市街地再開発事業等まちづくりの機会を捉えた誘導
 - ÷ 既存住宅活用型については、国の補助制度の周知による誘導など、多様な方法により誘導していくことが必要である。

ウ 地域で住み続けるための川崎型高齢者向け住宅モデルの構築

- ・現状、サービス付き高齢者向け住宅の立地には偏りがあり、また、サービス付き高齢者向け住宅を設置・運営する場合には、事業採算上の理由等から事業規模が数十戸以上のものとなることが多い。地域で住み続けたいという高齢者のニーズに対応するためには、既存制度の枠組みにとらわれず、数戸単位の戸数で各地域に展開できるような事業モデルを検討することが必要である。
- ・例えば、地域の医療・介護サービス事業者等と連携しながら、川崎市に多く存在する既存の賃貸住宅やワンルームマンションの一部を活用するもの、既存の戸建て住宅を活用するもの、また、一定の地域内に分散する複数の住戸を高齢者向け住宅として一体的に運営するものなど、既存制度の枠外ではあるが、地域の資源を活用しながら

柔軟に高齢者の地域に住み続けたいというニーズに的確に対応できる事業モデルについて、事例の収集及びスキームの検討を行うことが望ましい。

エ 健康寿命の延伸

- ・川崎市の市民の平均寿命は全国と比較して長い一方で、健康寿命は全国と比較して短い。人生100年時代に向けて、高齢となっても元気に活躍できる社会、安心して暮らすことのできる社会をつくるためには、健康寿命の延伸に向けた取組みを推進することが必要である。また、健康寿命の延伸は、介護・医療費等の財政負担の抑制につながることも期待される。
- ・転倒や風呂場での溺死など住宅内での事故が増加していることを踏まえれば、住宅内事故が生じにくいような住宅を普及していくことは、健康寿命の延伸に貢献すると考えられる。
- ・住宅内での転倒を防ぐためには、高齢者住宅改造費助成事業などの助成制度等を活用してバリアフリー改修等を促進することが有効である。
- ・近年の研究においては、住宅の温熱環境が居住者の健康に影響を及ぼす可能性が指摘されており、健康寿命の延伸に向けて、住宅の断熱性能の向上を図ることが有効と考えられる。
- ・住宅の断熱化による効果を消費者が実感できる機会が少ないため、現状ではニーズが十分に喚起されていない。このため、ワークショップ等市民参加型の普及啓発活動により、その効果を体感できる機会を確保することも必要である。
- ・なお、2019（令和元）年5月に建築物省エネ法が改正され、戸建て住宅等について省エネ性能に関する説明の義務付けが行われることとなったことから、今後、断熱性能を含む省エネ性能の高い住宅が普及していくことが期待される。改正法の施行の機会をとらえ、健康寿命延伸の効用もあわせて啓発していくことが効果的と考えられる。
- ・一方、既存住宅を改修することにより、省エネ性能を確保するためには大規模な改修が必要となり、現実的には困難な場合も多いと考えられる。健康寿命の延伸の観点からも、主要な居住スペースを対象として断熱改修を促進するなど、部分的な断熱改修に対する支援なども検討すべきである。

（3）マンション支援策の再編等

ア 川崎市子育て等あんしんマンション認定制度の見直し（川崎市マンション管理組合登録制度との統合・再編）

（見直しの必要性）

- ・子育てマンション認定制度は子育てしやすく、良質なマンションを普及することを目的とするものであるが、マンション自体が多様な世帯が居住する住宅であるこ

と、また、最近の民間市場の成熟により多様な価値観やニーズに対応した様々な住宅が供給されていることなどを踏まえれば、一律の基準により市場を誘導することは政策手法として限界があると考えられる。

- ・現在の子育てマンション認定制度については、マンションに居住する子育て世帯が広く支援を享受できるよう目的も含めて見直す必要がある。

(見直しの方向性)

- ・本制度の最終的な施策対象はマンションに居住する子育て世帯であり、これらの世帯が必要とする施策を講じていくことが求められる。
- ・マンションの構造上の特性から、マンションに居住する子育て世帯はマンション内や地域のコミュニティとの繋がりが希薄であり、また、区役所等による子育て世帯に情報や支援が行き届かないことが指摘されている。また、これらの課題はマンションに居住する高齢者世帯等も同様である。
- ・このため、子育てマンション認定制度は、マンションで安心して子育てできる環境の確保に向けて、次の方向性で見直すことが望ましい。
 - ① マンション居住者の子育て支援に関する情報やサービス等を適切に届かせることを主眼とする。なお、子育て世帯以外についても施策対象とすることも検討すべきである。
 - ② 手続きの簡素化（認定から登録へ）により、支援を受けられるマンションを拡大するとともに、ソフト支援の拡充を図る。

(制度的枠組み)

- ・見直し後の具体的な制度的枠組みとしては、子育てマンション認定制度とマンション登録制度を統合し、新たな登録制度として再編することが望ましい。
- ・新たな登録制度に登録したマンションに対する支援策としては、現行の子育てマンション認定制度及びマンション登録制度における両方の支援策を受けられるようにするとともに、マンション管理組合に対する情報提供を充実すべきである。なお、実績のない支援策については廃止も含め検討すべきである。
- ・また、行政からの情報提供だけでなく、先導的に取り組むマンションの好事例等を水平展開するため、登録したマンションの管理組合同士の交流会を実施するなどにより、主体的に課題解決を図る環境をつくることも重要である。

(登録の促進等)

- ・新たな登録制度については、子育て世帯への支援のほか、マンション管理組合の適切な維持管理や再生を行政として働きかけ、促進するための重要な足掛かりとなる。また、福祉・医療関係施策や、災害発生時における様々な救援業務や防災活動

を的確に実施するためにも有効な足掛かりとなることが期待される。

- ・適切な維持管理の実現と各種施策がマンション居住者に行き届くよう、市内にあるすべてのマンション管理組合が登録されることを最終的な目標として、新たな登録制度の普及・啓発に取り組むべきである。

イ 管理の適正化、再生・建替えの促進に向けた新たな枠組みの検討等

- ・今後、高経年マンションが増加する中、区分所有者の高齢化などによる管理組合活動の停滞や資金不足が適切な維持管理等において大きな支障となることが懸念される。また、著しく老朽化したマンションについては、大規模改修や建替え、除却・敷地売却などを促進していく必要がある。
- ・マンションは周辺環境にも大きな影響を及ぼすことから、マンションの高経年化及び区分所有者の高齢化を見据え、今後、マンションの適正な維持管理や再生・建替え等を促進するため、より積極的な行政関与を可能とする新たな枠組みや支援策について検討を行うことが望ましい。
- ・管理組合が存在しない、あるいは存在していても機能していないなどにより、新たな登録制度に登録しないマンションが生ずることが見込まれる。こうした管理不全のマンションにむしろ大きな問題が存在していると捉えるべきであり、これらのマンションに対するアプローチ方策についても検討すべきである。

(4) 住宅確保要配慮者の居住安定

- ・低額所得者、高齢者、外国人など、賃貸住宅への入居機会の制約を受ける懸念があり、住宅の確保に特に配慮が求められる住宅確保要配慮者は、市内において増加が見込まれる一方で、民間賃貸住宅等の空き家は相当数存在することから、民間賃貸住宅を活用し、住宅確保要配慮者に対する住まいの供給を促進していく必要がある。また、居住の安定に向けては、入居時のスムーズな手続きや入居後のトラブル回避等のためのソフト面での支援を充実していく必要がある。
- ・2017（平成 29）年の住宅セーフティネット法の改正に伴い、地方公共団体が賃貸住宅供給促進計画を定めるとともに、当該計画において、地域の実情に応じて住宅確保要配慮者の範囲、登録住宅の要件を変更することができることとされた。
- ・これを受け、本審議会での議論等を経て、以下の内容の計画（川崎市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画）を策定した。（2019（平成 31）年 3 月に策定。）

(民間賃貸住宅の活用促進)

- ・住宅の確保に配慮が必要な多様な借主に対応するとともに、登録住宅については貸主の選択の幅を広げ、登録を促進するため、国の考え方や本市の実情を踏まえ、住宅確保要配慮者の範囲を可能な限り幅広く設定すべきである。また、設定した住

宅確保要配慮者の範囲の中から貸主が対象者を限定することができることについて、不動産事業者や家主に対し、正しい情報を広く周知することが重要である。

- ・住宅確保要配慮者に対して一定の質を有した住まいをより多く確保するため、他都市に比べて規模の小さい民間賃貸住宅が多い市内の住宅事情を勘案して、登録住宅の住戸の床面積の規模を緩和するべきである。
- ・現時点では登録住宅の目標戸数を設定せず、登録しやすい環境を整えた上で、制度を運用しつつ、貸主の意向の確認等を行いながら、適宜、実情に応じた適切な目標を設定することが重要である。

(円滑な入居や居住の安定に向けた居住支援の充実)

- ・川崎市では、全国に先駆けて居住支援制度を導入するなど、居住支援の歴史が他都市より古く、居住支援協議会の活動等を通して、入居者の見守りや生活支援、住まい探し等を担う福祉系の団体や不動産団体との連携が図られている。
- ・こうした既存の枠組みを最大限活用することにより、住宅確保要配慮者の入居に拒否感を持つ貸主の不安解消を図ることが重要であり、併せて居住支援協議会を中心に民間賃貸住宅と住宅確保要配慮者をマッチングする仕組みの構築や充実について検討を進めていくべきである。

(5) 市営住宅の効率的・効果的な管理の推進

ア 市営住宅における定期借家制度の導入

(子育て世帯向け定期借家制度の導入)

- ・貴重な公的資産である市営住宅ストックを有効かつ効果的に活用する観点から定期借家制度*を導入すべきである。
- ・まずは、収入に対し、教育費や住居費などの負担の重い子育て期の負担を軽減する観点から、子育て世帯を対象として定期借家制度を導入すべきである。子育て期に限定して支援を行うことにより、多くの子育て世帯間で市営住宅を循環して利用していくことが可能となる。
- ・子育て世帯のニーズに合った住まいが提供されるよう、制度の運用において、きめ細やかな配慮が必要である。具体的には、規模が比較的大きな住戸であることや、ベビーカーの利用を想定し、エレベーターやスロープ、駐車場の有無などを考慮する必要があるとともに、コミュニティの活性化の観点から団地の入居者の年齢構成・世帯構成のバランスなども検討することが必要である。また、定期借家期間満了後の入居者の居住の安定に向けて十分な配慮が必要である。
- ・なお、本審議会での議論を経て、川崎市では、2018（平成30）年12月に川崎市営住宅条例を改正し、市営住宅における子育て世帯向けの募集区分の新設及び定期借家制度を導入した。

(定期借家制度の更なる活用の検討)

- ・市営住宅ストックを、住宅に困窮する低額所得者に対して的確に供給するとともに、効率的に活用する観点から、定期借家制度をさらに活用することについて検討すべきである。
- ・具体的には、建替事業や大規模改修事業のために意図的に空き家を確保するいわゆる政策空き家について、事業実施までの期間を区切って定期借家で提供することにより、事業の妨げとならない形での市営住宅ストックの有効活用が可能となる。
- ・また、例えば多子世帯向けの規模の大きな住戸について、定期借家制度を導入することにより住戸と世帯のミスマッチを解消することが可能となる。

イ 市営住宅管理代行業務の外部モニタリング・評価について

(管理代行業務の評価の充実の必要性)

- ・住宅会社による市営住宅の管理代行業務に関しては、市の事務の軽減と公平性・公正性の確保を図る観点からは一定の合理性はあるが、指定管理者制度^{*}と比べて、競争性が働かずサービスの向上、効率性の向上、コスト削減のインセンティブが働きにくいとの指摘がある。
- ・このため、現行の協定期間（2021（令和3）年度まで）は、住宅会社による管理代行を継続しつつ、指定管理者制度と同等の第三者評価を試行的に実施すべきである。また、2022（令和4）年度以降の管理手法については、現行制度に基づく住宅会社の業務内容を適正に評価した上で、改めて検討する必要がある。

(評価手法の見直しの方向性)

- ・指定管理者制度においては、指定管理者の業務の実施状況について、月ごと、四半期ごと、一年ごとなど定期的なモニタリングを実施するとともに、年度終了時及び指定期間終了時に評価を実施している。またその評価に当たっては第三者である選定評価委員会の確認を受け客観性を担保している。
- ・市営住宅の管理代行業務についても、指定管理者制度との違いを考慮しながら、同様のモニタリング・評価を行うことが適切である。
- ・評価については、住宅会社の作成する年度の事業計画をもとに、定量的な指標を含む目標の達成度等をもとに評価を行うことが望ましい。また、評価の客観性を担保するため、指定管理者制度に準じて第三者が関与する形とすべきである。
- ・評価結果を踏まえ、市において、翌年度の業務内容を検討することとなるが、評価の結果に応じてインセンティブ・ディスインセンティブの付与の可能性について検討することが望ましい。

4 地域包括ケアシステム等の構築に向けたさらなる施策の展開に向けて（今後さらに取り組むべき課題）

3においては、川崎市が地域包括ケアシステム等の構築に向けて早急に取り組むべき施策を提言した。

一方、本審議会では時間的制約から十分な議論には至らなかったものの、重要な課題として取り組むことが必要であり、さらなる検討を行った上で今後取り組むべき施策について、以下に検討の方向性のみを提示する。いずれも、3で提示した子育て世帯等への施策と併せて、地域包括ケアシステムの構築に向けては重要な施策であり、「地域が住まいを支える、住まいが地域を支える」という考え方のもと、引き続き検討を深めていくべきである。

（良質な既存住宅の世代間循環の更なる促進）

- ・川崎市においては、住宅は量的にはすでに充足しており、高度成長期に計画的に開発され、インフラも良好な戸建て住宅地においては、空き家などが顕在化しつつある。一方で、敷地分割や小規模な開発等により、住宅の新規供給が継続している。
- ・質の劣る住宅について建替え・改修による良質化を図りつつ、良質な住宅は可能な限り長く使い続けていくことが、資源の有効活用や街並みや住環境の維持保全の観点からは望ましい。
- ・このため、質の劣る既存住宅の良質化とともに、周辺環境も含め、良質な既存住宅ストックが適切に評価され、世代を超えて使われていく市場環境を整備していくことが必要である。

（豊かな高齢期を実現する住宅資産の活用促進）

- ・今後急速に高齢化が進展することが見込まれる中で、高齢期の豊かな住生活を実現するためには、高齢者の所有する住宅資産を流動化・現金化することが必要である。このため、リバースモーゲージ^{*}の活用、住み替えと持家の流通（売却・賃貸住宅化、（一社）移住・住みかえ支援機構によるマイホーム借上げ制度の活用）などを住宅所有者に対して効果的に働きかけていくことが必要である。この取り組みは3（1）イの地域の戸建住宅ストックの世代間循環にも寄与することが期待される。

（在留外国人の増加に対応した住まいの確保等）

- ・2019（平成31年）に外国人の新たな在留資格が創設されたことに伴い、今後、在留外国人の増加が見込まれるため、その住まいの確保に向けた支援体制の充実や、地域コミュニティへの参加を促す取組等について検討することが必要である。

(市営住宅の持続的経営方策の検討)

- ・住宅確保要配慮者の増加など社会経済状況の変化と厳しい財政状況を踏まえ、福祉施策との適切な役割分担の下、市営住宅の果たすべき役割を再整理するとともに、持続可能な経営を実現するための方策について検討が必要である。
- ・特に建替えや大規模改修等による財政負担の平準化を図るため、耐用年限に至らないものも建て替えの対象とするなど、70年間という供用期間の弾力的運用を含めて、市営住宅の中長期的な整備・活用計画を策定することが望ましい。

資料編

I. 参考資料

1 住宅政策をめぐる国の動向

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。
	2014(平成 26)年	適切な管理が行われていない空家が、地域住民の生活環境に影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに生活環境の保全を図り、あわせて空家の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定される。
	2015(平成 27)年	建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が制定される。
	2016(平成 28)年	建物状況調査（インスペクション）の普及や建物状況調査の結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険への加入の促進等、消費者が安心して既存住宅の取引を行える市場環境の整備を図るため、「宅地建物取引業法」が改正される。
	2017(平成 29)年	「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」の改正に伴い、地域の実情を踏まえたサービス付き高齢者向け住宅の立地の誘導等、市町村における主体的なまちづくりを推進するため、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が改正される。
	2017(平成 29)年	住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設や、住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置など、重層的な住宅セーフティネット機能の強化を図るため、「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」が改正される。
	2018(平成 30)年	安全性の確保と既存建築ストックの有効活用を両立しつつ、建築規制を合理化すること等を目的に「建築基準法」が改正される。
2019(令和元年)	「パリ協定」の発行等を踏まえ、住宅・建築物の省エネ性能の一層の向上を図るため、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が改正される。	

2 川崎市の住宅政策をめぐる課題

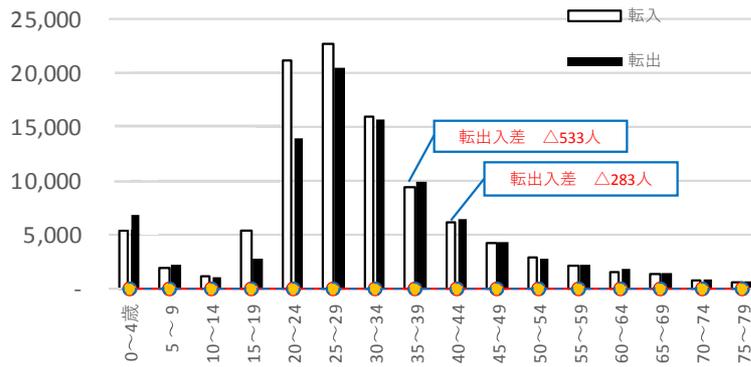
(1) 人・住まい全般に係わる課題

(子育て世帯の転出)

ア 社会増減の状況

図(1)－1 年齢別転出入者数 (平成26年～平成30年平均)

○35～44歳、及び0～9歳の子育て世帯が転出超過となっている。

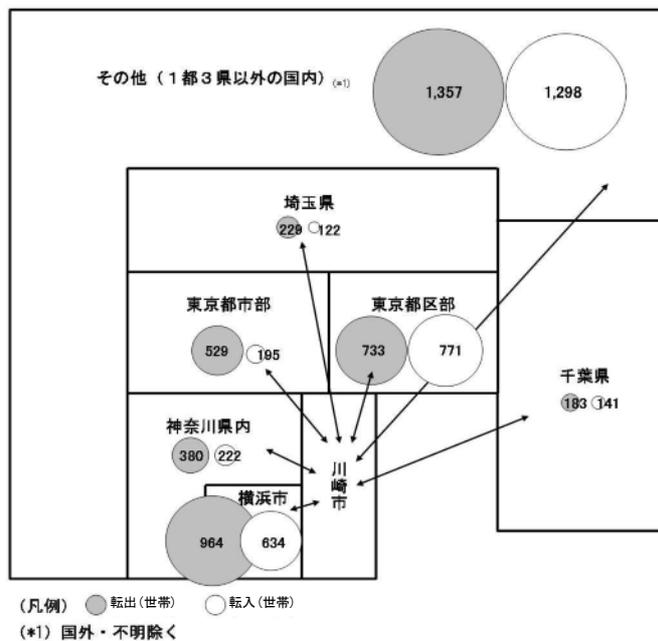


資料：川崎市の人口動態、川崎市の世帯数・人口

イ 子育て世帯の転出入の状況

図(1)－2 子育て世帯の転出入状況 (平成24～26年度の3か年の平均、市内異動除く)

○横浜市、東京都市部等に対して、子育て世帯が転出超過となっている。



資料：川崎市の人口動態

ウ 市外に転出した子育て世帯*に対する住まいのアンケート調査

表(1)－1 転出時の子ども（長子）の年齢

○18歳未満の子どもがいる転出世帯のうち、子ども（長子）の年齢が0～5歳の世帯が約2/3となっている。

	合計	0-5歳	6-12歳	13-15歳	16-18歳	19歳以上
全体	422	276	98	13	16	18
(%)	100.0	65.4	23.2	3.1	3.8	4.3
職務理由転出	145	95	38	4	4	4
(%)	100.0	65.5	26.2	2.8	2.8	2.8
意図的転出	274	179	59	9	12	14
(%)	100.0	65.3	21.5	3.3	4.4	5.1

資料：市外に転出した子育て世帯に対する住まいのアンケート調査（平成29年）

※職務理由転出世帯：職務上の理由で転出した世帯

意図的転出世帯：職務上の理由以外で転出した世帯

※無回答は記載していないため、一部合計と一致しない

※子育て世帯：18歳未満の子どもがいる世帯

表(1)－2 住宅の所有関係と建て方（意図的転出における）

○転居前の住まいの約8割が賃貸住宅となっている。
○賃貸から持家への住み替えが過半数を占める。

意図的転出	合計	【転居後】				
		持ち家 (戸建て)	持ち家 (マンション等)	借家 (戸建て)	借家 (マンション等)	給与住宅 (社宅等)
合計	274	118	68	9	65	9
(%)	100.0	43.1	24.8	3.3	23.7	3.3
持ち家 (戸建て)	15	11	1	1	1	0
(%)	100.0	73.3	6.7	6.7	6.7	0.0
持ち家 (マンション等)	39	18	10	2	7	0
(%)	100.0	46.2	25.6	5.1	17.9	0.0
借家 (戸建て)	11	6	2	1	0	0
(%)	100.0	54.5	18.2	9.1	0.0	0.0
借家 (マンション等)	177	64	48	4	56	5
(%)	100.0	36.2	27.1	2.3	31.6	2.8
給与住宅 (社宅等)	31	18	7	1	1	4
(%)	100.0	58.1	22.6	3.2	3.2	12.9

持ち家⇒持ち家 15% 持ち家⇒借家 4%

借家⇒持ち家 53% 借家⇒借家 26%

資料：市外に転出した子育て世帯に対する住まいのアンケート調査（平成29年）

表(1)－3 転出後の居住地

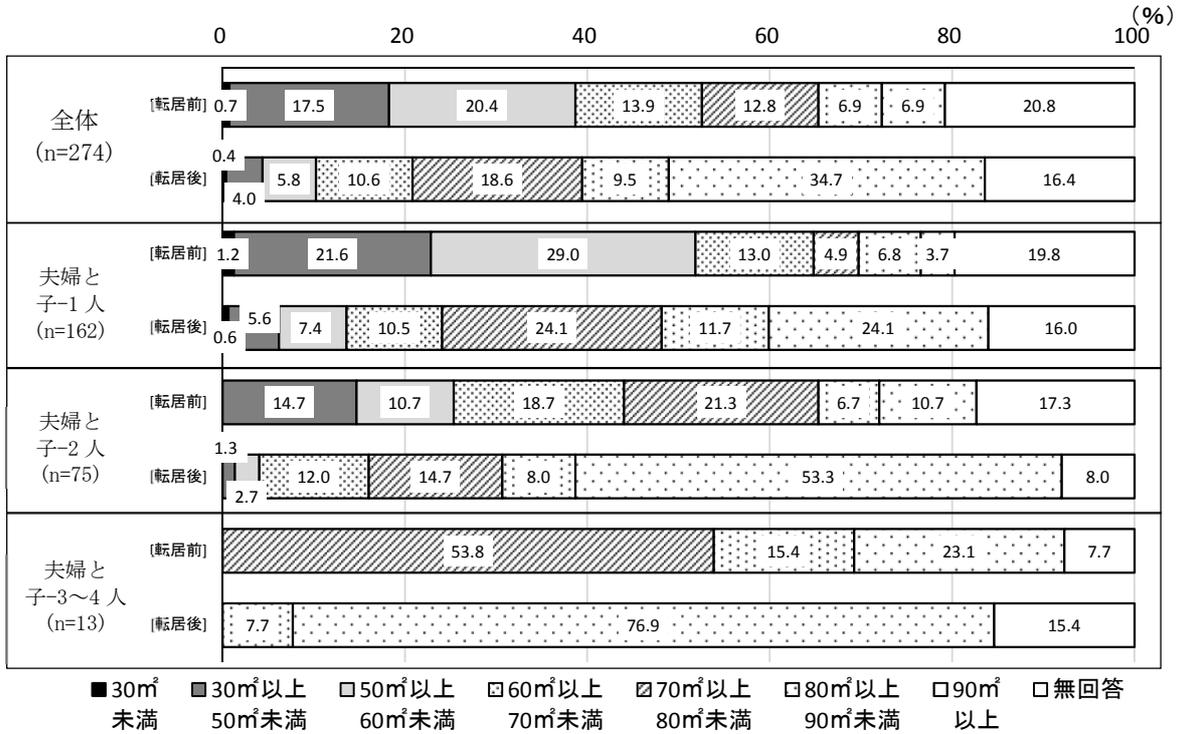
○転出先は隣接自治体が過半数を占める。

転出後	合計	横浜市 隣接区 <small>鶴見区、港北区 都筑区、青葉区</small>	横浜市 隣接区 以外	横浜市 以外の 神奈川県 神奈川県	23区 隣接区 <small>木田区 世田谷区</small>	23区 隣接区 以外	都内 隣接市 <small>柏江市、調布市 稲城市、多摩市 町田市</small>	都内 隣接市 以外	千葉県	埼玉県	その他 国内
全体	422	52	38	31	31	44	35	27	19	18	115
(%)	100.0	12.3	9.0	7.3	7.3	10.4	8.3	6.4	4.5	4.3	27.3
職務理由転出	145	4	4	3	3	7	1	3	3	7	103
(%)	100.0	2.8	2.8	2.1	2.1	4.8	0.7	2.1	2.1	4.8	71.0
意図的転出	274	48	34	27	28	37	34	23	16	10	12
(%)	100.0	17.5	12.4	9.9	10.2	13.5	12.4	8.4	5.8	3.6	4.4

資料：市外に転出した子育て世帯に対する住まいのアンケート調査（平成29年）

図(1)－3 子の人数と転居前後の住宅の広さ

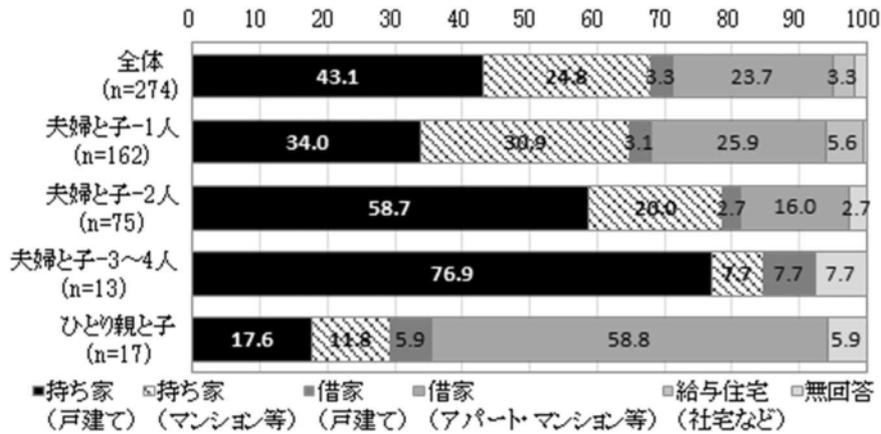
○子の数が増えると、転居後に求める住宅も広くなる。



資料：市外に転出した子育て世帯に対する住まいのアンケート調査（平成29年）
 ※全体には上記の他、「ひとり親と子」、「三世帯」の回答も含む

図(1)－4 子の人数と転居後の住宅（所有関係・建て方）

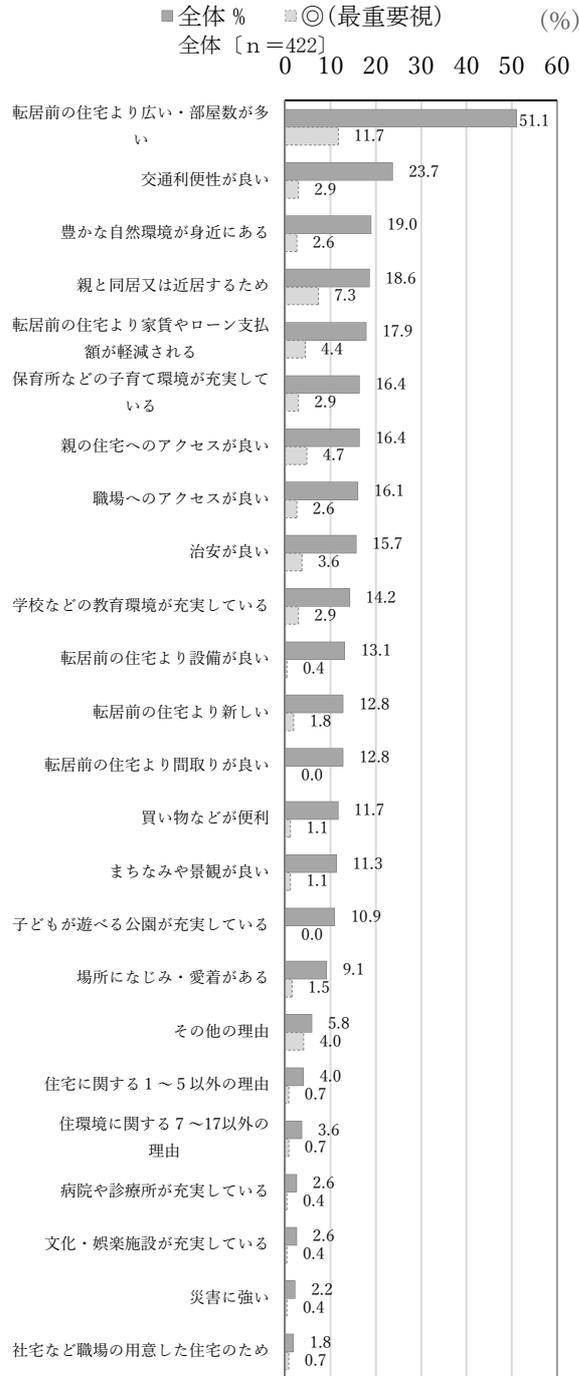
○子の数が増えると転居後の持ち家比率が高くなる。



資料：市外に転出した子育て世帯に対する住まいのアンケート調査（平成29年）

図(1)－5 市外に転出した子育て世帯が住み替え先を選んだ理由

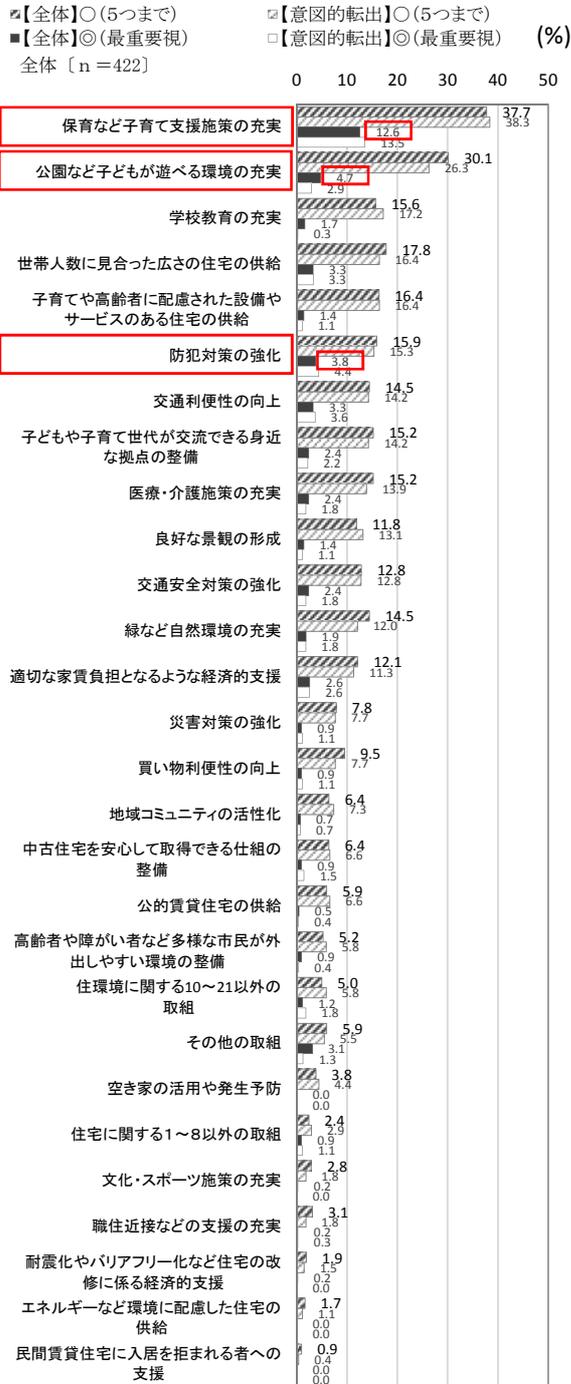
○転居先を選ぶ理由としては、「転居前の住宅より広い・部屋数が多い」が最も多く、「交通利便性が良い」、「豊かな自然環境が身近にある」「親との同居又は近居するため」といった理由で転出した世帯も一定数存在していた。



資料：市外に転出した子育て世帯に対する住まいのアンケート調査（平成29年）

図(1)－6 川崎市へ求める取組（不足していた点・充実すべき取組）

○転出した子育て世帯が川崎市へ求める取組として、最も重視されたものは、「保育など子育て支援施策の充実」が最も多く、次いで「公園など子どもが遊べる環境の充実」、「防犯対策の強化」となっている。



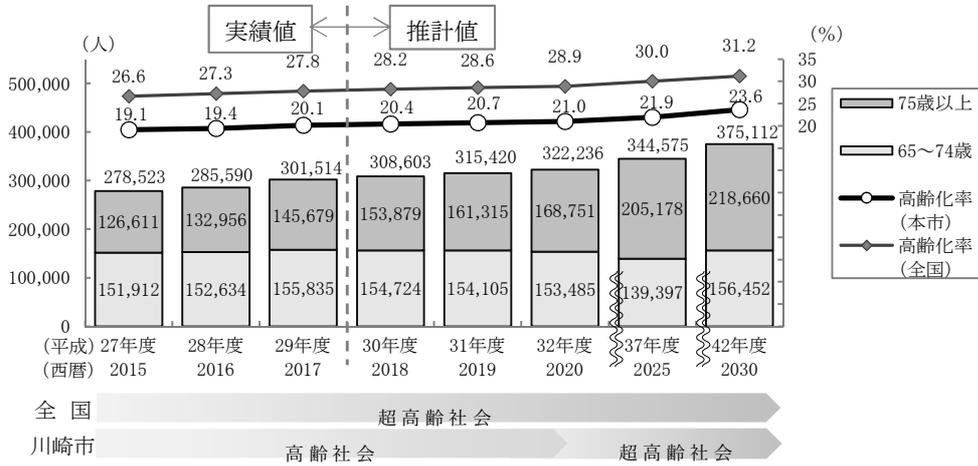
資料：市外に転出した子育て世帯に対する住まいのアンケート調査（平成29年）

(高齢化の急速な進展と高齢者の住まいのニーズ)

ア 高齢化の状況

図(1)－7 高齢者人口の推移

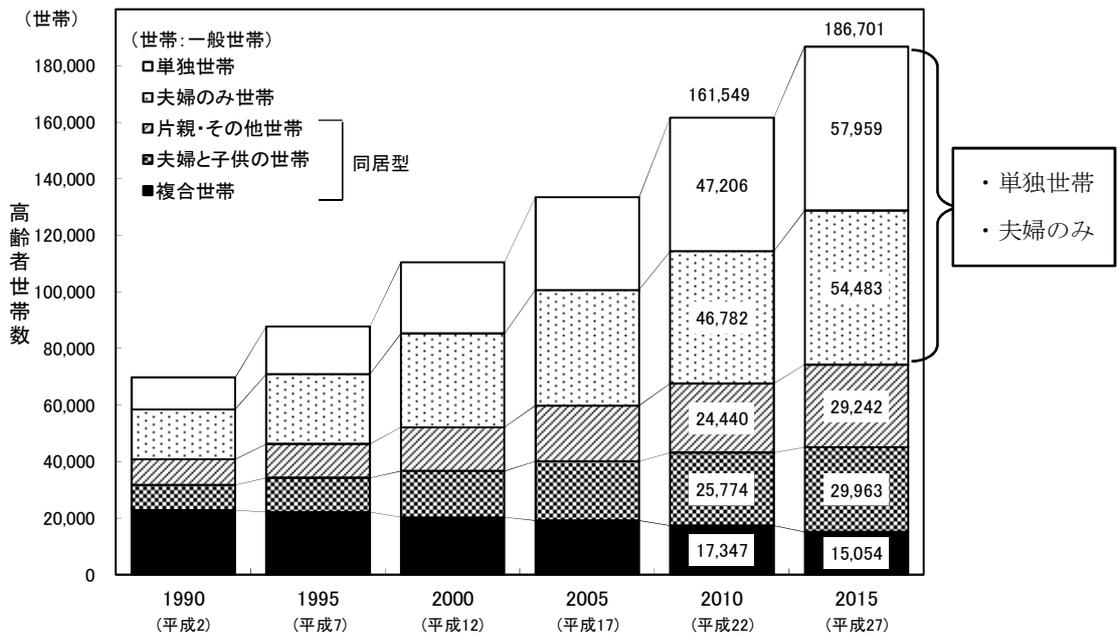
○2020年には高齢化率21%を超える超高齢社会になることが見込まれる。



※ 平成27・28年度の高齢者人口については、住民基本台帳を基本に集計しています。
 ※ 平成29年度の人口は、総務省が公表した平成27年国勢調査人口を基数として推計しています(10月1日時点)。
 ※ 平成30年度以降の人口は、本市総務企画局が平成29年5月に公表した「川崎市総合計画第2期実施計画の策定に向けた将来人口推計について」からの推計または抜粋を行っています。
 ※ 全国の高齢化率について、平成27～29年は「人口推計」(総務省)の確定値、平成30年以降については「日本の将来推計人口(平成29年推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)から引用しています。
 ※ 65～74歳を前期高齢者、75歳以上を後期高齢者といいます。

図(1)－8 高齢者世帯の家族類型別世帯数

○本市では、高齢単独・高齢夫婦世帯の増加が大きい。

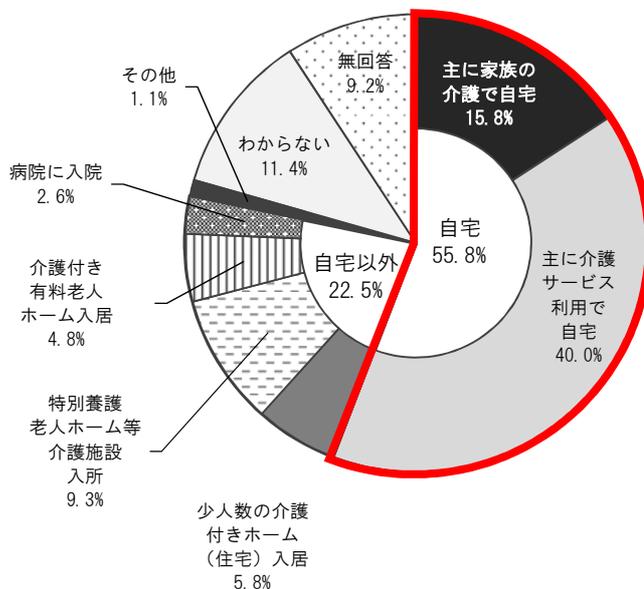


資料：国勢調査

イ 高齢者世帯の住まいの状況

図(1)－9 介護が必要になった場合の暮らし方調査結果(一般高齢者調査)

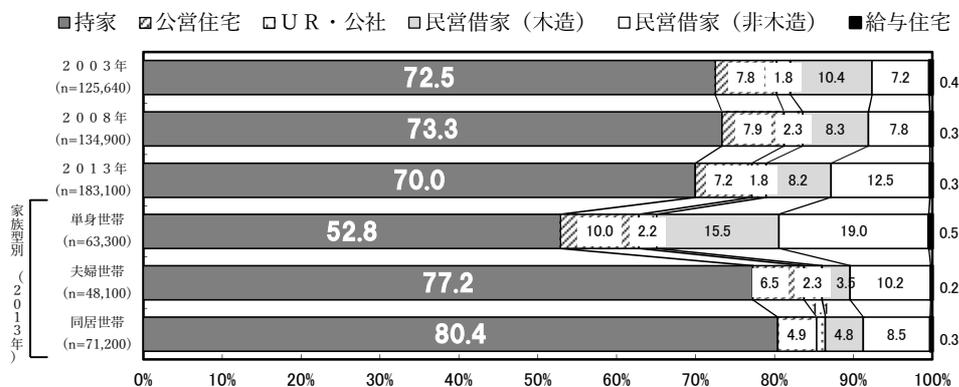
○介護が必要となった場合の暮らし方について、「自宅で暮らしたい」との回答が約56%と最も多い。



資料：平成28年度川崎市高齢者実態調査

図(1)－10 高齢者世帯の住宅所有関係

○本市の高齢者世帯の持家率は約7割と高くなっている。



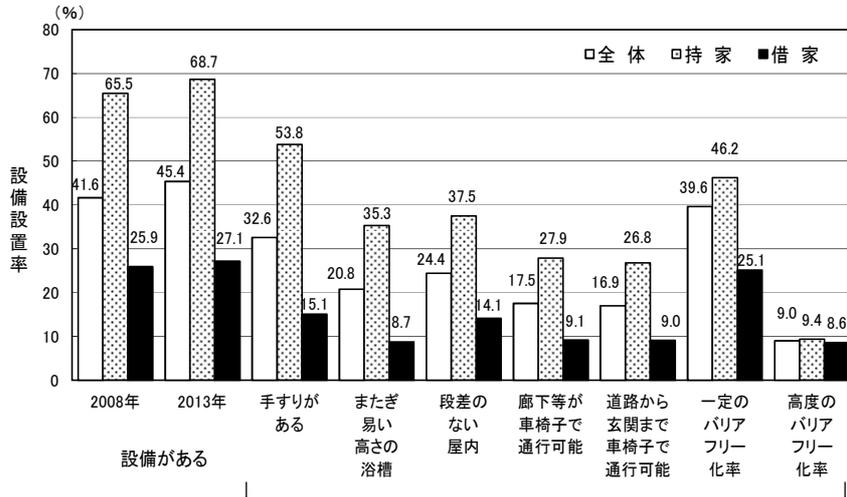
資料：住宅・土地統計調査

※ 高齢者世帯→65歳以上の世帯員がいる世帯

※ 同居世帯=65歳以上の世帯員がいる世帯-(65歳以上の単身世帯+65歳以上の夫婦世帯)

図(1)－11 高齢者等のための設備の内容

○本市において、持家世帯のうち、一定のバリアフリー化がなされているものは半分以下となっている。



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

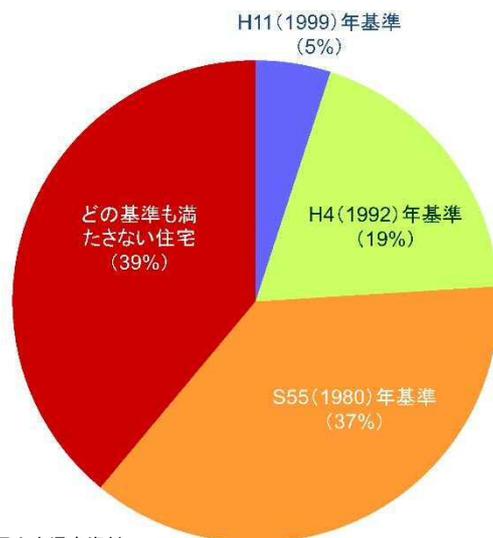
注：一定のバリアフリー化率：2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

うち、高度のバリアフリー化率：2 箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当

ウ 住宅ストックの断熱性について

図(1)－12 住宅ストック約 5000 万戸の省エネ基準適合割合

○H4年の省エネ基準を満たすものは19%、H11年基準は5%と少ない。



資料：国土交通省資料

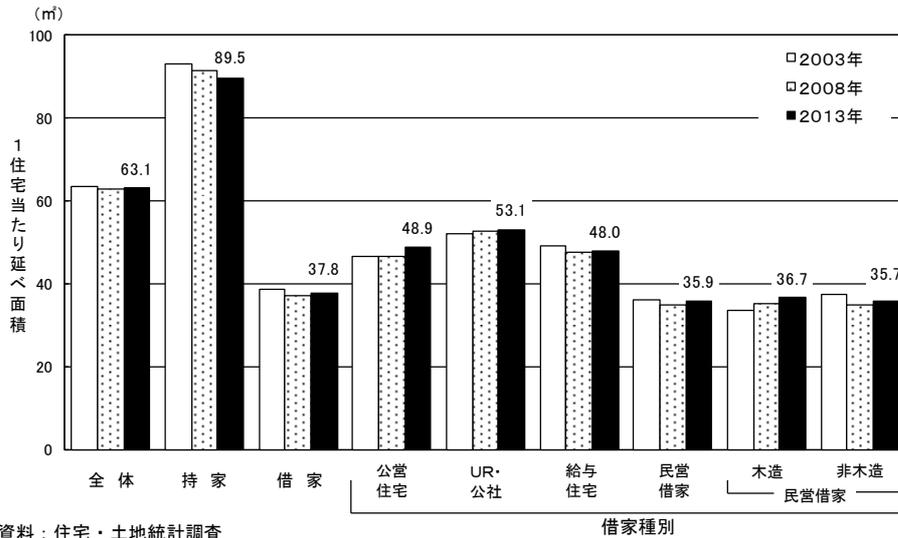
(統計データ、事業者アンケート等により推計 (H24(2012)年))

(世帯属性と住宅のミスマッチ)

ア 持家と借家の住戸規模の状況

図(1)－13 所有関係別平均延べ面積

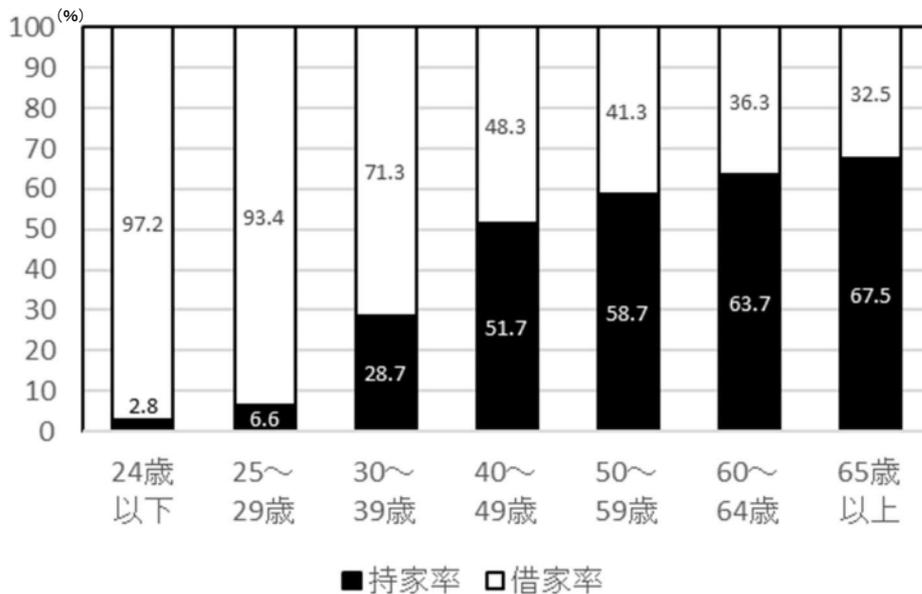
○本市において、持家の方が借家よりも住宅規模が大きくなっている。



イ 世帯主年齢別の持家・借家率の状況

図(1)－14 世帯主年齢別持家・借家率

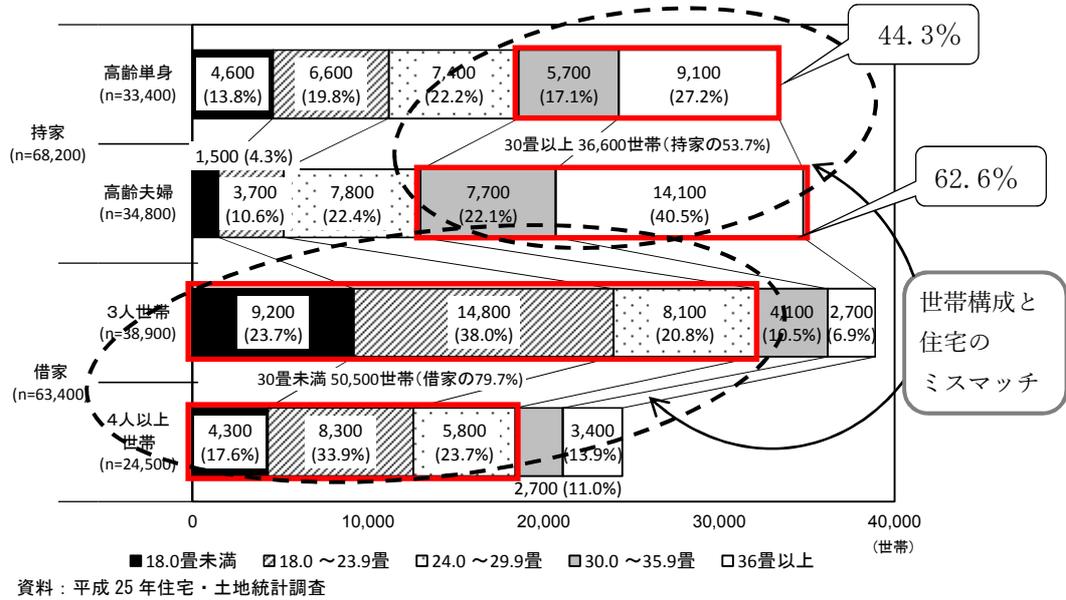
○本市において、世帯主年齢が低いと借家率が高く、世帯主年齢が高いと持家率が高い。



ウ 世帯人数と住宅規模のミスマッチの状況

図(1)－15 所有関係・家族類型別の居住室の畳数別世帯数

○本市において、持家の高齢単身・夫婦世帯が広い住宅に住み、借家の3人以上の世帯が狭い住宅に居住しており、世帯構成と住宅規模にミスマッチが生じている。

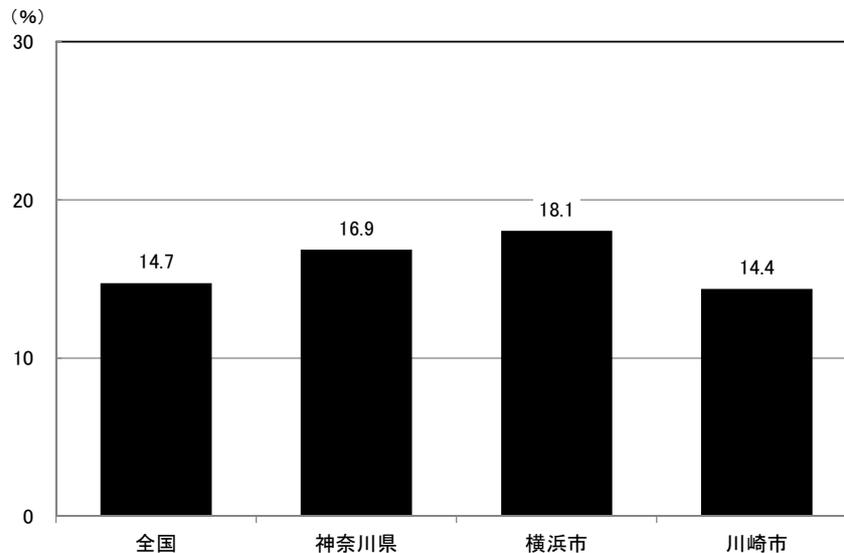


(既存住宅の流通等の状況とニーズのかい離)

ア 中古住宅流通の状況

図(1)－16 既存住宅の流通シェア※

○本市の既存住宅の流通シェアは、全国、神奈川県、横浜市と比較して低くなっている。

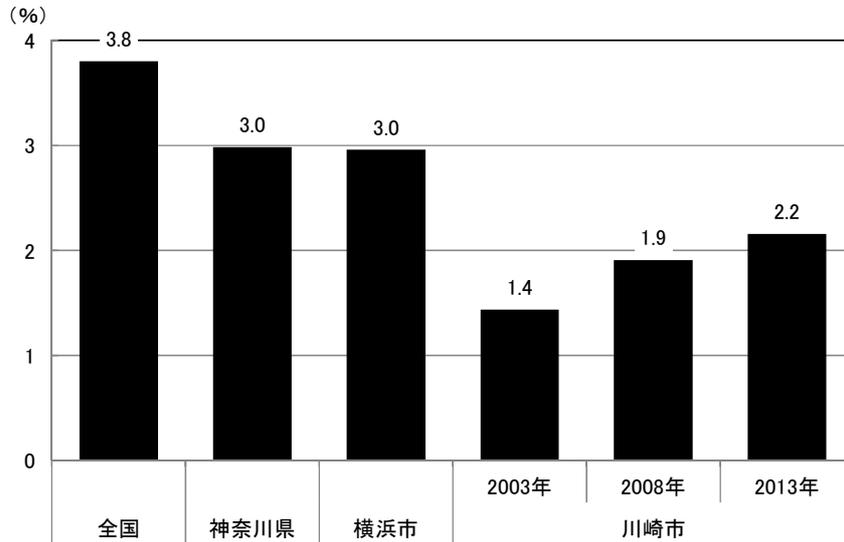


※流通シェア：5年間に持ち家として取得した中古住宅総数 / (5年間に持ち家として取得した中古住宅総数 + 新築戸数)

イ リフォームの状況

図(1)－17 リフォーム実施戸数割合

○本市のリフォーム実施戸数割合は、全国、神奈川県、横浜市と比較して低くなっている。



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

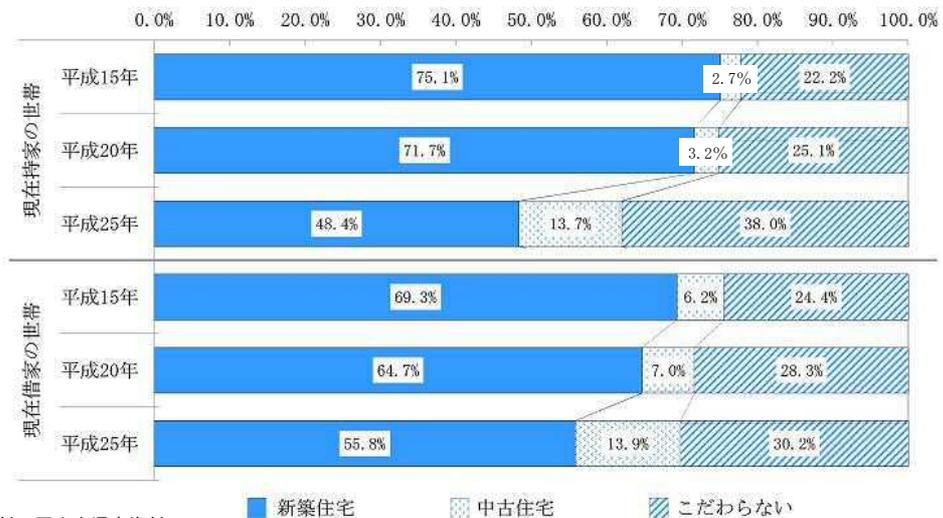
注：直近 5 年間のリフォーム実施戸数/住宅総数

注：リフォーム実施戸数のうち、借家のリフォーム実施戸数の算定に用いる持借格差率は、H20 年値を使用

ウ 既存住宅の流通について

図(1)－18 今後の持家への住み替え方法（新築・既存住宅）に関する意向

○今後の住み替えについて、既存住宅には一定のニーズがある。



資料：国土交通省資料

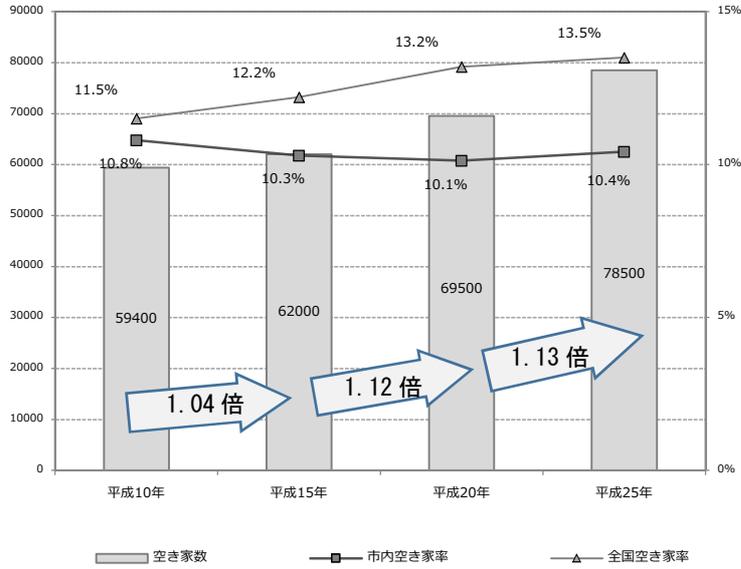
(住生活総合調査（平成 25 年）)

(空き家の発生と増加の見込み)

ア 空き家の状況

図(1)－19 空き家数と空き家率*の推移

○本市では空き家総数は増えているが、空き家率は全国より低くなっている。

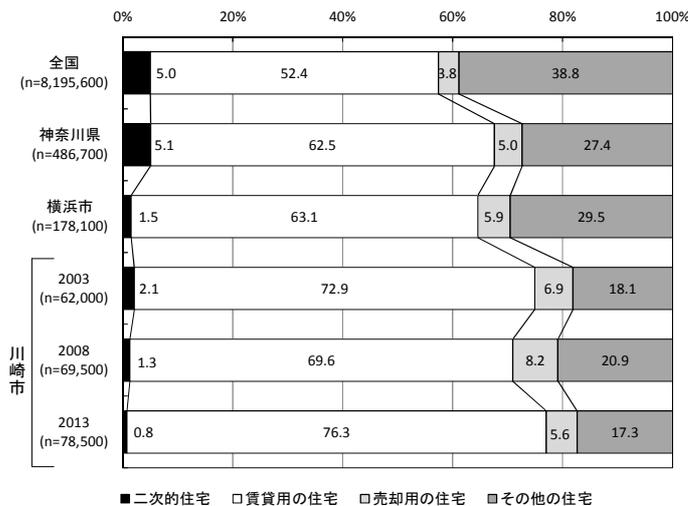


資料：住宅・土地統計調査
 ※空き家率：総住宅数に占める空き家の割合

イ 空き家種別ごとの状況

図(1)－20 空き家種別比率の推移

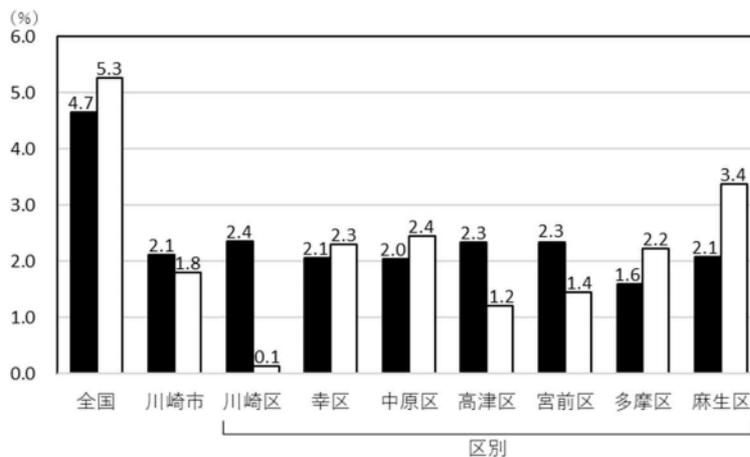
○本市では空き家のうち、賃貸用の住宅の割合が高くなっている。
 ○空き家のうち、長期不在等の「その他の住宅」割合は17.3%となっている。



資料：住宅・土地統計調査
 二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊りする人がいる住宅）
 その他の住宅：二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

図(1)－21 空き家の「その他の住宅」の住宅総数に占める割合の推移

○本市では長期不在等の「その他の住宅」の割合が全国に比べて低い。



資料：住宅・土地統計調査 ■平成20年 □平成25年

(長い平均寿命、短い健康寿命)

ア 平均寿命と健康寿命の状況

表(1)－4 平均寿命と健康寿命

○本市は全国と比較して平均寿命は長く、健康寿命は短くなっている。

		(歳)	
		平均寿命 (H27)	健康寿命 (H28)
男性	全国	80.8	72.1
	川崎市	81.1	71.8
	(川崎市－全国)	+0.3	△0.3
女性	全国	87.1	74.8
	川崎市	87.6	74.3
	(川崎市－全国)	+0.5	△0.5

資料：平成27年簡易生命表（厚生労働省）、平成27年市区町村別生命表（厚生労働省）
 ※健康寿命（国・市）は「健康寿命及び地域格差の要因分析と健康増進対策の効果検証に関する研究（厚生労働科学研究）」において平成28年の数値が公表

イ 死亡事故について

表(1)－5 不慮の事故死亡者数（全国・2017年）

○住宅内での事故による死亡者は高齢者が多い。

	総数 (人)	65歳以上 (人)
家庭内の不慮の事故死亡者数	14,671	12,683
（うち、転落・転倒等によるもの）	(2,685)	(2,329)
（うち、溺死・溺水によるもの）	(5,941)	(5,508)
（参考）交通事故死亡者	3,694	2,020

資料：厚生労働省人口動態調査

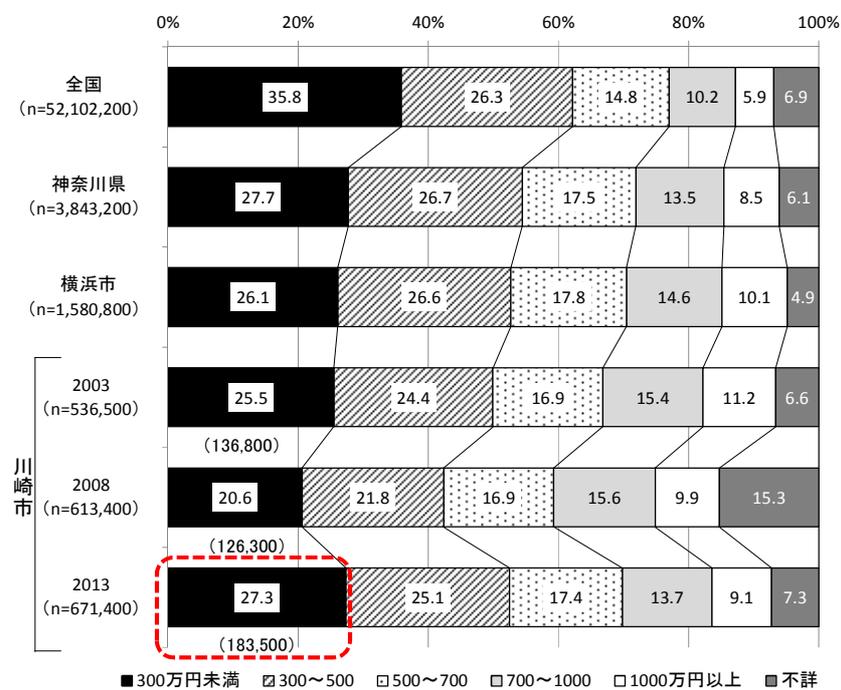
※交通事故死亡者数は「平成29年中の交通事故死者数について（警察庁）」

（住宅確保要配慮者の増加）

ア 低所得世帯の状況

図(1)－22 年収別世帯比率の推移

○本市では年収300万未満の世帯が増加傾向にある。

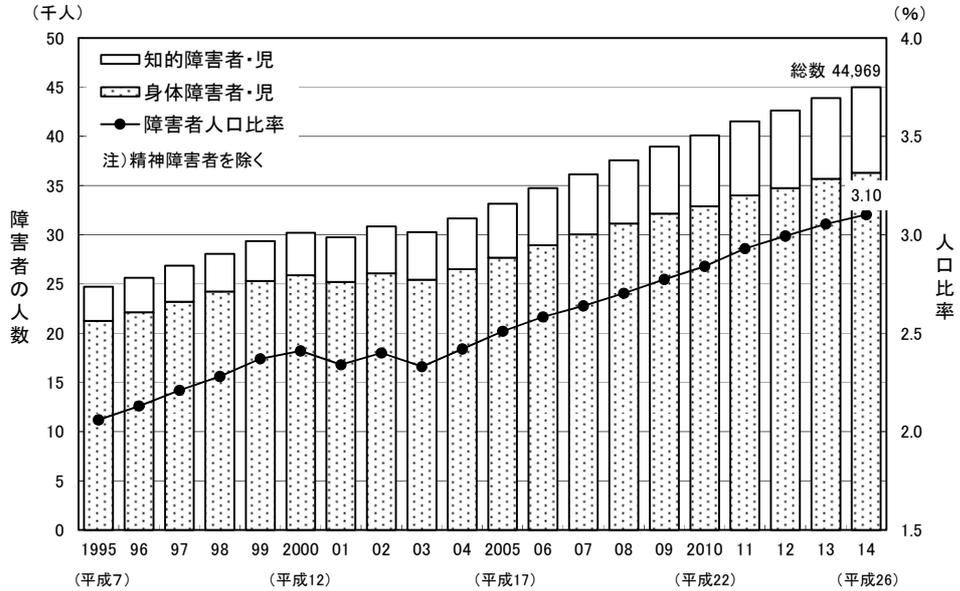


資料：住宅・土地統計調査

イ 障害者数の状況

図(1)－23 障害者数の推移

○本市では、障害者が増加傾向にある。



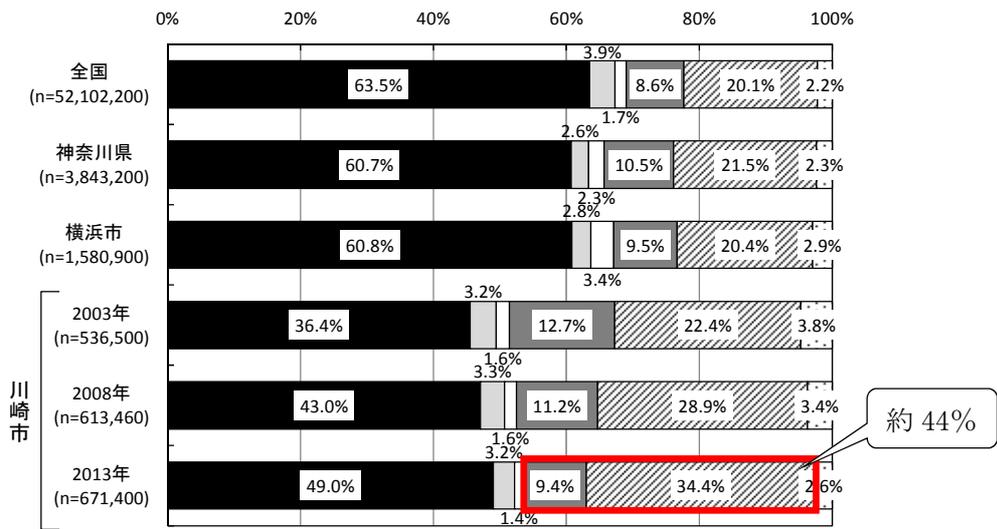
資料：川崎市民生統計（各年度末）

(民間賃貸住宅の活用について)

ア 所有関係別建て方の状況

図(1)－24 所有関係別住宅数比率

○本市では、全国、神奈川県、横浜市と比較し、民間借家の比率が高い。



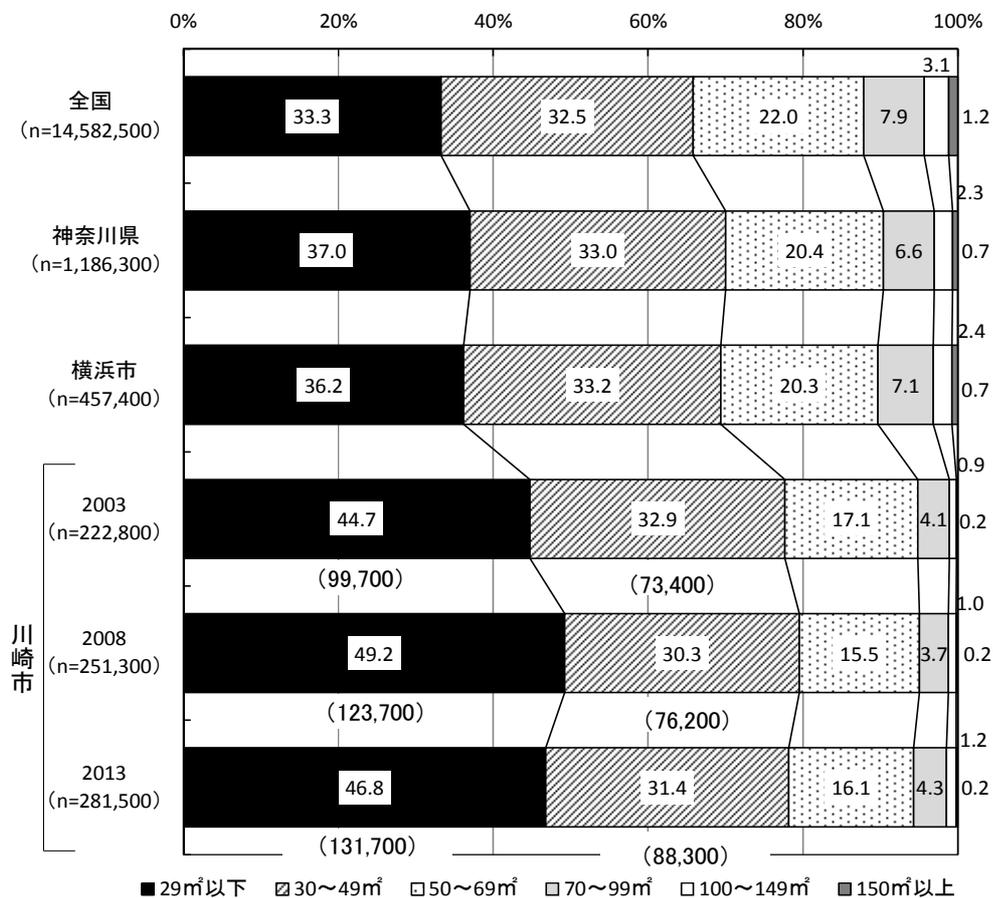
■持ち家 □公営の借家 □UR・公社の借家 ■民間借家(木造) ▨民間借家(非木造) □給与住宅

資料：住宅・土地統計調査

イ 民営借家の状況

図(1)－25 民営借家の住宅延べ面積別比率

○本市の民営借家では、全国、神奈川県、横浜市と比較して、狭い住宅の割合が多い。



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(2) 住宅の種類毎の課題

○サービス付き高齢者向け住宅

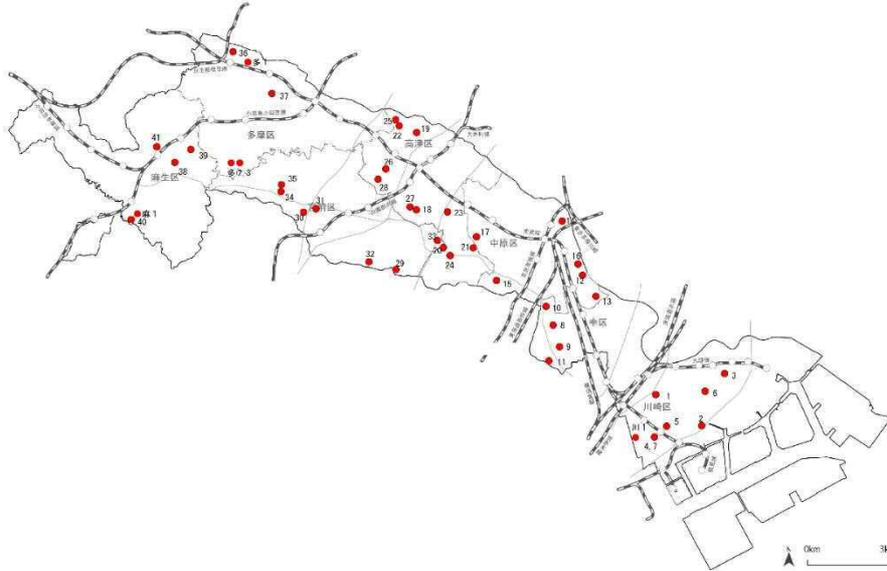
(サービス付き高齢者向け住宅の供給の偏り)

ア 供給の状況

図(2)-1 サービス付き高齢者向け住宅位置図

(平成31年3月末時点登録情報に基づく46住宅)

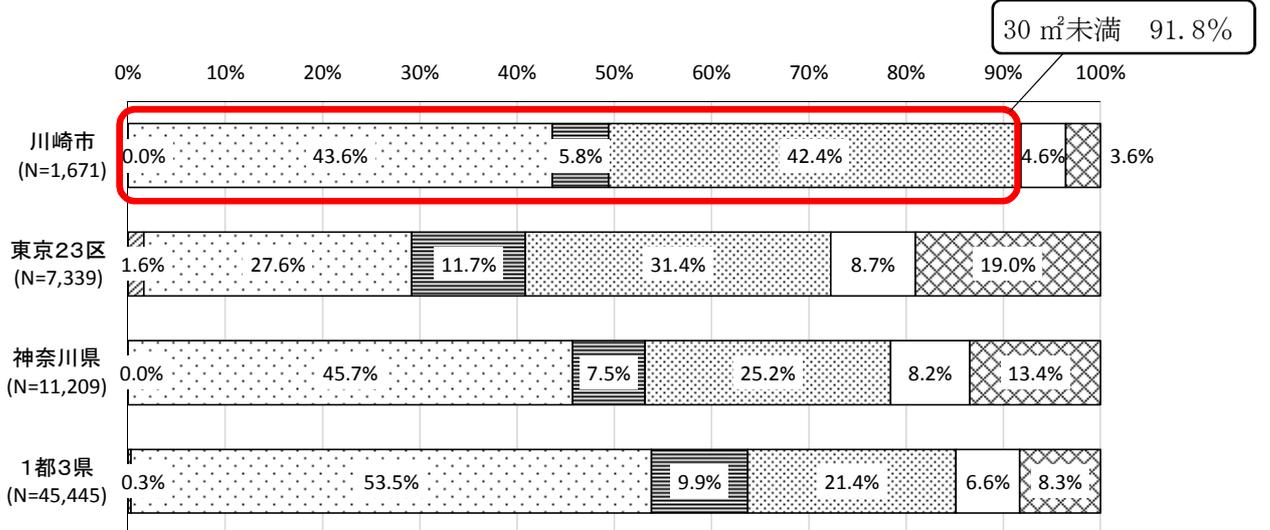
○本市では、サービス付き高齢者向け住宅の立地に偏りがある。



イ 居住面積の状況

図(2)-2 サービス付き高齢者向け住宅の居室面積(東京23区、神奈川県、1都3県との比較)

○本市では、他都市と比較すると、サービス付き高齢者向け住宅の住戸面積が30㎡未満のものが多。



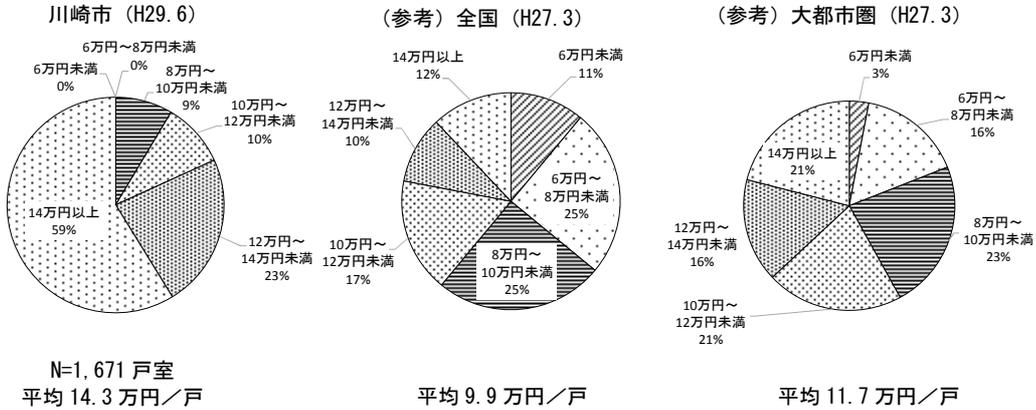
□18㎡未満 □18~20㎡未満 ■20~25㎡未満 □25~30㎡未満 □30~40㎡未満 □40㎡以上

資料：サービス付き高齢者向け住宅登録情報システム(平成29年6月時点)

ウ 入居者負担額の比較

図(2)-3 入居者負担(家賃+共益費+必須(安否確認・生活相談)サービス)状況

○本市では、全国や大都市圏と比較して、サービス付き高齢者向け住宅の入居者の負担額が高額な住戸が多い。

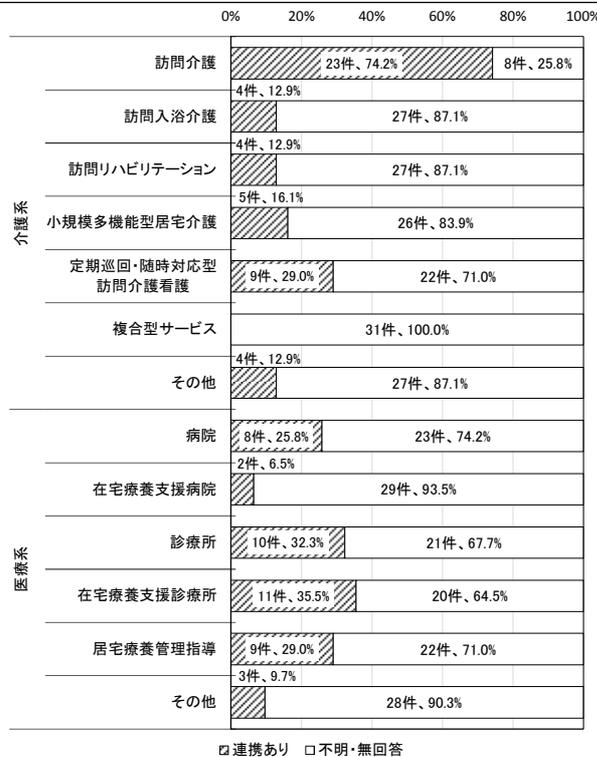


資料：サービス付き高齢者向け住宅登録情報システム（平成 29 年 6 月時点）
※全国及び大都市圏のデータは、平成 26 年度末時点におけるサービス付き高齢者向け住宅登録情報システムによる。
大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県

エ 他サービスとの連携の状況

図(2)-4 介護系・医療系サービスとの連携の状況

○訪問介護以外のサービスと連携を行っている、サービス付き高齢者向け住宅の割合が少ない。



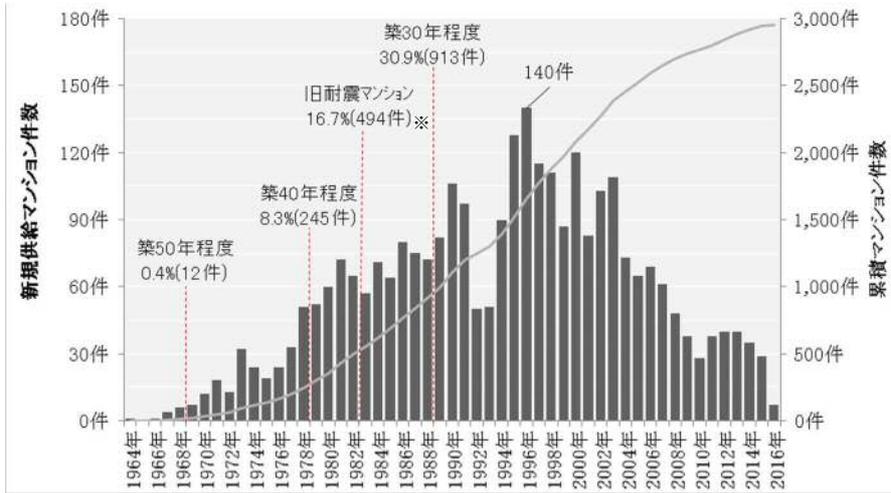
資料：川崎市まちづくり局資料（平成 28 年 10 月時点）
（川崎市内のサービス付き高齢者向け住宅の調査）

○マンション

(高経年マンションの増加)

図(2)－5 年別供給マンション件数の推移

○川崎市内のマンションを築年別に見ると、築30年超えが約3割、築40年超えが約1割を占めている。



資料：川崎市まちづくり局資料（平成28年4月時点）
（川崎市内のマンションの調査）

※この調査におけるマンションとは、区分所有されている建物で非木造建築物かつ6戸以上の建物のことをいう。

※旧耐震基準で建築されたマンションのことをいう。本来、旧耐震基準で建築された建物とは、1981（昭和56）年5月末までに建築確認を受けたものが該当するが、便宜的に「1981（昭和56）年末までに竣工したマンション」とする。

○市営住宅

(子育て世帯の高い市営住宅ニーズ、進まないミスマッチの解消)

ア 応募倍率の状況

表(2)－1 近年の市営住宅の応募倍率の推移

○近年の市営住宅の平均応募倍率は約9～18倍となっており、市営住宅に対するニーズは高い状況にある。

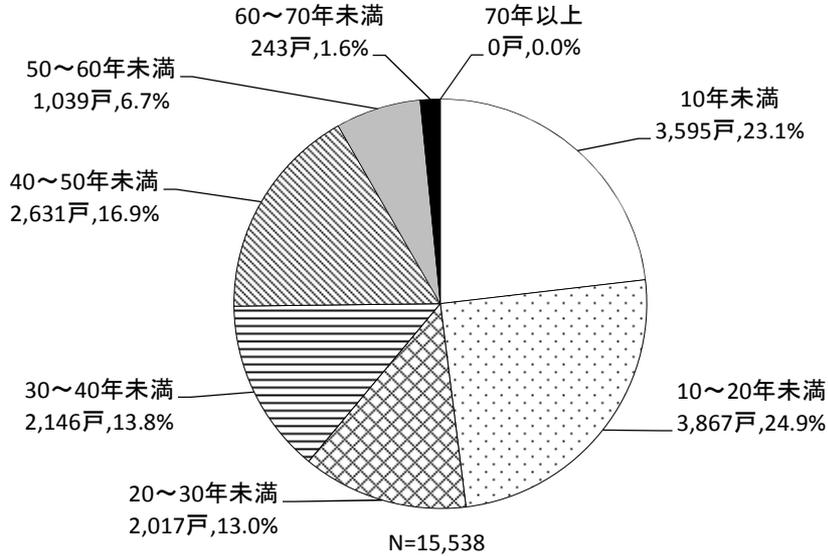
年度	募集時期	新築			空家			合計(新築+空家)		
		募集戸数	応募者数	募集倍率	募集戸数	応募者数	募集倍率	募集戸数	応募者数	募集倍率
H30	5月	56	318	5.68	397	3,870	9.75	453	4,188	9.25
	10月	30	194	6.47	439	3,668	8.36	469	3,862	8.23
	子育て世帯向	0	0	0.00	8	78	9.75	8	78	9.75
	年度計	86	512	5.95	844	7,616	9.02	930	8,128	8.74
H29	5月	48	572	11.92	475	3,935	8.28	523	4,507	8.62
	10月	56	367	6.55	395	3,710	9.39	451	4,077	9.04
	年度計	104	939	9.03	870	7,645	8.79	974	8,584	8.81
H28	5月	118	1,473	12.48	419	3,493	8.34	537	4,966	9.25
	10月	84	975	11.61	338	3,133	9.27	422	4,108	9.73
	年度計	202	2,448	12.12	757	6,626	8.75	959	9,074	9.46
H27	5月	0	0	0.00	268	4,743	17.70	268	4,743	17.70
	10月	79	759	9.61	310	3,760	12.13	389	4,519	11.62
	年度計	79	759	9.61	578	8,503	14.71	657	9,262	14.10
H26	5月	0	0	0.00	299	4,568	15.28	299	4,568	15.28
	10月	85	1,556	18.31	205	3,080	15.02	290	4,636	15.99
	年度計	85	1,556	18.31	504	7,648	15.17	589	9,204	15.63

資料：川崎市まちづくり局資料

イ 居住年数の状況

図(2)－6 市営住宅の入居世帯の居住年数別世帯数 (平成 28 年 4 月 1 日現在)

○市営住宅において、入居世帯の居住期間が長期化しており、20年以上の居住世帯が過半数を占める。



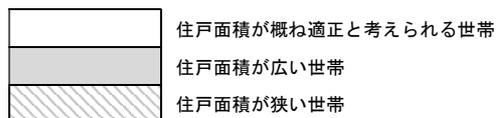
資料：第4次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画

ウ 入居者と住戸のミスマッチの状況

表(2)－2 世帯人員別の住戸面積別世帯数 (平成 28 年 4 月 1 日現在)

○市営住宅において、単身世帯が広い住戸に住み続ける等、世帯人数と住戸規模にミスマッチが生じている。

	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上	合計
1人	26 (0.4%)	3,062(50.6%)	1,100(18.2%)	682(11.3%)	1,173(19.4%)	13 (0.2%)	6,056(100.0%)
2人	5 (0.1%)	1,536(25.3%)	1,615(26.6%)	953(15.7%)	1,918(31.6%)	46 (0.8%)	6,073(100.0%)
3人	1 (0.0%)	408 (19.5%)	398(19.1%)	344(16.5%)	904(43.3%)	33(1.6%)	2,088(100.0%)
4人	0 (0.0%)	126 (14.4%)	161 (18.4%)	97 (11.1%)	463(52.9%)	28 (3.2%)	875(100.0%)
5人以上	0 (0.0%)	46 (10.3%)	63 (14.1%)	55 (12.3%)	230(51.6%)	52(11.7%)	446(100.0%)
合計	32 (0.2%)	5,178(33.3%)	3,337(21.5%)	2,131(13.7%)	4,688(30.2%)	172(1.1%)	15,538(100.0%)



資料：第4次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画

エ 市営住宅における入居者の高齢化

表(2)－3 入居者の年齢構成

○市営住宅の入居者の高齢化が進んでおり、65歳以上が約5割を占めている。

年齢	市営住宅入居者				全市			
	平成28年 (4月1日現在)		平成22年 (3月末現在)		平成26年 ^{※)} (10月1日現在)		平成22年 (10月1日現在)	
	人数	比率	人数	比率	人口	比率	人口	比率
15歳未満	1,985	6.6%	2,777	8.0%	189,237	13.1%	185,571	13.1%
15～24歳	2,492	8.2%	3,427	9.9%	148,725	10.3%	149,304	10.6%
25～34歳	1,598	5.3%	2,438	7.0%	216,187	14.9%	235,122	16.7%
35～44歳	2,698	8.9%	3,714	10.7%	257,203	17.8%	258,197	18.3%
45～54歳	3,366	11.1%	3,394	9.8%	208,451	14.4%	177,424	12.6%
55～64歳	3,496	11.5%	5,463	15.8%	153,342	10.6%	168,493	11.9%
65歳以上	14,670	48.4%	13,390	38.7%	273,795	18.9%	237,298	16.8%
合計	30,305	100.0%	34,603	100.0%	1,446,940	100.0%	1,411,409	100.0%

資料：第4次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画

3 用語解説 (50 音順)

(ア行)

安心R住宅制度

既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにすることを目的とした制度。耐震性があり、建物状況調査等が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもと商標を付与する。

(カ行)

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、子育てへの理解及び関心のある世帯等が安心して暮らせる住まいの整備、誘導や、子育てを支援し、互助互譲の精神による子育てのしやすい環境の形成を目的として平成 20 年 4 月に創設された制度。子育て世帯に適した居住環境を誘導する観点から、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い、子育て相談員の派遣等の支援を行っている。

川崎市住宅性能評価推奨等級

安全性や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、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度において定められている項目のうち、川崎市として推奨する性能評価等級を定めたもの。

川崎市マンション管理組合登録制度

マンション管理組合に必要な情報を効率的かつ適切に提供や、マンション施策に反映するために必要な建物概要や管理状況などの情報の把握、マンション管理組合との連携を図ることによる分譲マンションの適切な維持管理等を支援することなどを目的として、平成 19 年 2 月に創設された制度。

管理代行制度

地域における公営住宅や地方住宅供給公社が管理する住宅を一体として管理することが適当な場合において、地方公共団体又は地方住宅供給公社が当該公営住宅を管理する事業主体の同意を得て、当該公営住宅の管理（家賃等に関するものを除く。）を代わって行うことを認めた公営住宅法に基づく制度。

既存住宅売買瑕疵保険

既存住宅の売買等に関して、国土交通大臣が指定した住宅専門の保険会社（以下、保険会社という。）に登録された宅地建物取引業者または建物状況調査を行う登録検査事業者が加入する保険。売買等の対象となった既存住宅の構造耐力上主要な部分等に瑕疵が発見された際に、補修等を行った宅地建物取引業者や登録検査事業者に対して保険会社から保険金が支払われる。

居住支援協議会

「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」第10条に基づき任意で設立することができる協議会であり、川崎市においては「住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保のための居住支援の充実」を目指し、川崎市、不動産関係団体、居住支援団体等が参加する総合的な居住支援の検討の場として平成28年6月30日に設立。

居住支援制度

アパートなどの民間賃貸住宅を借りる際、家賃の支払能力があるにもかかわらず、高齢者等で保証人が見つからない場合に、川崎市の指定する保証会社を利用し、あわせて、市の施策により居住を支援し、家賃の支払いや入居後の病気、事故などの家主がいただく不安を軽減し、入居機会の確保と安定した居住継続を支援する川崎市の制度。

健康寿命

健康上の問題で日常生活が制限されることなく健康的に生活ができる期間のこと。国民生活基礎調査と生命表を基礎情報としたもので算出される。健康寿命と平均寿命との差は、日常生活に制限のある「不健康な期間」を意味する。

(サ行)

サービス付き高齢者向け住宅

平成23年の高齢者住まい法の改正により、従来の高齢者優良賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、高齢者円滑入居賃貸住宅が統合・廃止され創設された、バリアフリー構造や一定の面積・設備を有し、ケアの専門家による見守りサービス（安否確認・生活相談）を提供する高齢者向けの住宅。

指定管理者制度

広く民間事業者等に公の施設の管理を代行させ、市民サービスの向上、経費の削減を図りながら、多様化する市民ニーズに、より効率的・効果的に対応していくための制度。

住宅確保要配慮者

高齢者、障害者、ひとり親世帯、外国人等の賃貸住宅への入居に制約を受ける懸念のある、住宅の確保に特に配慮が必要な者。

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

随意契約

競争の方法によらないで、地方公共団体が任意に特定の相手方を選択して締結する契約方法をいう。

(タ行)

建物状況調査（インスペクション）

専門的な知見を有する者が、建物の基礎、壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査すること。

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。

登録住宅

平成 29 年に改正された住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県・政令市・中核市に登録された民間賃貸住宅。登録に際し、家主は入居を拒まない住宅確保要配慮者を選択して住戸に登録する。

(ヤ行)

誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する基準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般誘導型居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

(ラ行)

リバースモーゲージ

自宅等の不動産を担保とした金融機関からの融資のうち、担保不動産の所有者（居住者）が亡くなる等の事由が発生するまで返済が猶予され、当該事由が発生した場合に担保不動産の売却等により一括して返済する融資。主に高齢者向けの融資であり、高齢者が自宅に居住しつつ、持家資産の流動化・現金化が可能となる。

Ⅱ 審議経過

1 審議会

回数	開催年月日	議題
第1回	平成29年6月15日	(1) 諮問について (2) 審議の進め方について (3) 当面の取組事項について
第2回	平成29年10月26日	(1) 高齢者居住安定確保計画（第3期）について
第3回	平成30年3月9日	(1) 第9次住宅政策審議会のスケジュールについて (2) 子育て世帯の転出状況の調査結果について (3) 子育てあんしんマンション認定制度の改正について
第4回	平成30年7月13日	(1) 第9次住宅政策審議会のスケジュールについて (2) 子育て世帯の転出状況等の調査を踏まえた今後の取組について (3) 川崎市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画について
第5回	平成30年11月12日	(1) 第9次住宅政策審議会のスケジュールについて (2) 川崎市子育て等あんしんマンション認定制度の見直しについて (3) 市営住宅管理代行に係るモニタリング・評価の方向性について (4) 子育て世帯等が既存戸建住宅を活用しやすい環境の整備について (5) 川崎市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（案）について
第6回	平成31年3月19日	(1) 第9次住宅政策審議会のスケジュールについて (2) サービス付き高齢者向け住宅の誘導の方向性について (3) 第9次川崎市住宅政策審議会答申（案）について

2 専門部会

回数	開催年月日	議題
第1回	平成29年8月7日	(1)第9次川崎市住宅政策審議会のスケジュールについて (2)子育て環境の整備に向けた今後の取組について (3)川崎市高齢者居住安定確保計画（第3期）の改定について
第2回	平成29年10月3日	(1)川崎市高齢者居住安定確保計画（第3期）の改定について
第3回	平成29年12月21日	(1)第9次川崎市住宅政策審議会のスケジュールについて (2)子育て世帯の転出状況等の調査結果について (3)市営住宅における定期借家制度等の試験的導入について
第4回	平成30年2月6日	(1)第9次住宅政策審議会のスケジュールについて (2)子育て世帯の転出状況の調査結果について (3)子育て等あんしんマンション認定制度の見直しについて
第5回	平成30年5月29日	(1)第9次住宅政策審議会のスケジュールについて (2)子育て世帯の転出状況等の調査を踏まえた今後の取組について (3)川崎市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画について (4)川崎市営住宅に係る管理代行及びモニタリングについて
第6回	平成30年8月24日	(1)第9次住宅政策審議会のスケジュールについて (2)川崎市子育て等あんしんマンション認定制度の見直しについて (3)市営住宅管理代行に係るモニタリング・評価について
第7回	平成31年2月6日	(1)第9次住宅政策審議会のスケジュールについて (2)第9次住宅政策審議会答申骨子（案）について (3)子育て世帯の定住・転入促進に向けた取組について (4)サービス付き高齢者向け住宅の誘導の方向性について

Ⅲ 第9次川崎市住宅政策審議会委員名簿

1 第9次川崎市住宅政策審議会

区分	分野	氏名	職
学識 経験者 (6名)	都市計画	○前田 英寿	芝浦工業大学建築学部教授
	生活福祉	山崎 さゆり	田園調布学園大学教授
	子ども環境	三輪 律江	横浜市立大学准教授
	公共経済	川崎 一泰	東洋大学経済学部教授
	住宅政策	◎田村 誠邦	明治大学研究・知財戦略機構特任教授
	住宅設計	山縣 洋	山縣洋建築設計事務所代表
市民 (6名)	地域活動 関係【推薦】	柴田 範子	特定非営利活動法人楽理事長
	障害者関係 【推薦】	清水 誠	公益財団法人川崎市身体障害者協会理事
	子育て関係 【推薦】	近藤 芳晴	一般財団法人川崎市保育会
	【公募】	田代 美香	—
	【公募】	川村 豊	—
	【公募】	廣瀬 昇	—
事業者 (3名)	不動産取引 関係【推薦】	中尾 健治	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 川崎北支部支部長
	賃貸住宅管理 関係【推薦】	加藤 豊	公益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【推薦】	落合 明美	一般財団法人高齢者住宅財団調査研究部長

◎会長 ○副会長

2 第9次川崎市住宅政策審議会専門部会

区分	分野	氏名	職
学識 経験者	生活福祉	山崎 さゆり	田園調布学園大学教授
	子ども環境	三輪 律江	横浜市立大学准教授
	公共経済	○川崎 一泰	東洋大学経済学部教授
市民	地域活動 関係【推薦】	柴田 範子	特定非営利活動法人楽理事長
事業者	高齢者福祉 関係【推薦】	落合 明美	一般財団法人高齢者住宅財団調査研究部長

○部会長

第9次川崎市住宅政策審議会・専門部会アドバイザー

区分	分野	氏名	職
学識 経験者	住宅政策	田村 誠邦	明治大学研究・知財戦略機構特任教授

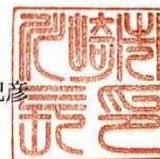
IV 川崎市住宅政策審議会への諮問について

29川ま住推第346号

平成29年6月8日

川崎市住宅政策審議会 会長 様

川崎市長 福田 紀彦



新たな住宅政策の展開について
～地域包括ケアシステム等の構築に向けた
住まい・まちづくり施策のあり方を中心として～（諮問）

本格的な少子高齢化の進行や子育て世帯の転出超過、住宅確保要配慮者の増加など、住宅政策を取り巻く状況の変化や新たな課題が生じていることから、他分野と政策目標を共有して連携することにより、誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で安心して暮らし続けることができる地域包括ケアシステムの構築や住宅セーフティネットの構築が、住宅政策分野においても求められています。

こうした状況を踏まえ、子育て世帯に対する環境の整備や健康寿命の延伸など、地域包括ケアシステム等の構築に向けた住まい・まちづくり施策展開のあり方について、貴審議会の意見を伺います。