

川崎市住宅基本計画(案)

2016(平成28)年11月

川崎市

目 次

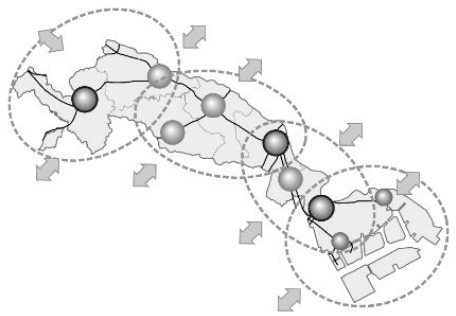
第1章 計画の目的と位置付け	1
1-1 計画策定の背景と目的	1
1-2 計画の位置付け	3
1-3 計画の期間と進行管理	4
第2章 新たな住宅政策の展開に向けた現状と課題	5
2-1 住宅政策を取り巻く現状	5
2-1-1 人口・世帯の状況	5
2-1-2 住宅の状況	9
2-1-3 公的賃貸住宅等の状況	14
2-1-4 住宅をめぐる国や市の政策	16
2-2 今後の住宅政策を進める上で重視すべき課題	18
2-2-1 住宅〔箱〕の観点からみた課題	18
2-2-2 住まい方〔人〕の観点からみた課題	20
2-2-3 地域の住環境〔まちづくり〕からみた課題	22
2-3 第8次住宅政策審議会の中間答申（新たな住宅政策の展開に向けた提言）	23
第3章 住宅政策の理念・目標・方針	24
3-1 住宅政策の基本理念と基本目標	24
3-2 住宅政策の基本方針	24
第4章 施策の展開	26
方針1 良質な住宅ストックの形成と適切な管理の促進	26
方針2 既存住宅の活用強化と流通促進	32
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	38
方針4 重層的な住宅セーフティネットの構築	46
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	53
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）	60
第5章 エリア毎の取組の方向性	63
5-1 エリアの考え方	63
5-2 エリア別の特徴・課題と住宅政策の取組の方向性	64
5-3 住宅・住環境の整備の推進（住環境整備推進地区）	69
第6章 居住環境水準	70
6-1 住宅の居住面積における水準	70
6-2 住宅の質に関する推奨水準	71

第7章 計画の推進に向けて	72
7-1 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)	72
7-2 住宅政策の推進における公社の役割と取組の方向性	74
資料編	
①成果指標一覧.....	76
②用語解説(本文中*印のある語句).....	80
③川崎市住宅基本条例.....	86

川崎市住宅基本計画の構成

<p>第1章 計画の目的と位置付け</p> <p>1-1 計画策定の背景と目的</p> <p>○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次審議会の答申等を踏まえ、新たな住宅政策を展開するために策定します。</p> <p>1-2 計画の位置付け</p> <p>1-3 計画の期間と進行管理</p> <p>○川崎市住宅基本条例に基づく住宅・住環境に関する基本計画です。2017（平成29）～2026（平成38）年度の10年間で計画期間とします。</p>	<p>第2章 新たな住宅政策の展開に向けた現状と課題</p> <p>2-1 住宅政策を取り巻く現状</p> <p>2-2 今後の住宅政策を進める上で重視すべき課題</p> <p>○世帯数と比較して住宅の数が 充足する中、空き家が増加 ○中古住宅市場への転換の遅れ ○建物の経年と併せて高齢化が 進行し、まちの活力が低下 ○民間賃貸住宅の比率が高く、 狭小なものが多い</p> <p>○少子高齢化の一層の進行 ○世帯人数と住宅の広さがミスマッチ ○子育て世帯が転出超過 ○住宅確保要配慮者が増加 ○他分野政策との連携強化が 不可欠</p>
---	---

第3章 住宅政策の理念・目標・方針		
基本理念	基本目標	基本方針
<p>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</p>	<p>基本目標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</p>	<p>方針1 良質な住宅ストックの形成と適切な管理の促進 良質な住宅の供給と適切な維持管理を促進することにより、安全・安心で快適に暮らせる良質な住宅ストックを形成</p>
	<p>基本目標2 高齢者、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の確保</p>	<p>方針2 既存住宅の活用強化と流通促進 リノベーションやコンバージョン等による空き家をはじめとした既存住宅の再生・利活用、及び流通を促進</p>
	<p>基本目標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</p>	<p>方針3 地域包括ケアシステム構築に向けた多様な市民の安定居住の実現 高齢者や子育て世帯等が地域で安心して住み続けられる、多様な居住ニーズ等に応じた住まいと住まい方を構築</p>
		<p>方針4 重層的な住宅セーフティネットの構築 増加する低所得者等の居住の安定に向け、公営住宅を適切に供給・管理するとともに、民間賃貸住宅の活用強化を図る</p>
		<p>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 市民・事業者・行政等の協働による総合的な住宅政策を展開し、良好な住環境の形成と地域価値の向上を図る</p>

第5章 エリア毎の取組の方向性	第6章 居住環境水準
<p>5-1 エリアの考え方</p>  <p>5-2 エリア別の特徴・課題と住宅政策の取組の方向性</p> <p>○各エリアの特性や課題に応じた施策を展開していく必要があります。</p> <p>○生活の基盤となる住まい・住環境に関する地域毎の課題に的確に対応していくため、エリア別に取組の方向性を定めます。</p> <p>5-3 住宅・住環境の整備の推進</p>	<p>6-1 住宅の居住面積における水準</p> <p>○住生活基本計画（全国計画）に準じて、最低居住面積水準、誘導居住面積水準を設定します。</p> <p>○本市の住宅事情を勘案して、既存住宅を活用する場合の最低居住面積水準を設定します。</p> <p>6-2 住宅の質に関する推奨水準</p>

2-3 第8次住宅政策審議会の中問答申（新たな住宅政策の展開に向けた提言）

○住宅を取り巻く現況、今後の住宅政策を進める上で重視すべき課題を踏まえ、第8次審議会より、以下の8つの住宅政策の主な方向性が提言されました。

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| (1) 市民ニーズに応じたより多様な住まいの構築 | (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 |
| (2) 既存住宅の活用の強化と良質なストック*の形成 | (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 |
| (3) 経済格差の拡大への対応 | (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 |
| (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 | (8) 川崎の特性・特徴を踏まえた住宅施策の展開 |

第4章 施策の展開

基本施策	(優先して取組む施策)	各施策を補完する取組
(1) 住宅の質の確保・向上に向けた取組の強化 (2) 住宅ストックの適切な維持管理の促進	・住宅の耐震化等の促進 ・分譲マンションの適切な管理の促進	
(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 (2) 既存住宅の流通の促進に向けた取組の展開 (3) 高経年の住宅地や団地の維持・再生に向けた支援	・既存住宅におけるリフォーム・リノベーション、コンバージョンの促進 ・高経年住宅地等の再生 ・団地型マンション等の再生	(1) 住生活に関する相談体制の充実
(1) 子育て世帯の市内継続居住の強化 (2) 共働きしやすい環境づくり (3) 高齢者の安定居住の推進 (4) 多様な居住ニーズに応じた住まい方の実現 (5) 市営住宅等の有効活用	・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 ・サービス付き高齢者向け住宅等の適正誘導	(2) 市民にわかりやすい住情報の発信・住教育の推進
(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 (2) 市営住宅ストックの総合的な活用の推進 (3) 公的賃貸住宅等の有効活用	・居住支援協議会による入居と生活支援の促進 ・市営住宅ストックの総合的な活用の推進	(3) 施策推進に向けた体制づくり
(1) 災害に強い安全安心なまちづくり (2) 市民協働のまちづくりとエリアマネジメントの強化 (3) 地域の特性やニーズを踏まえた住環境の形成 (4) まちづくりと協調した住宅施策の展開	・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	

第7章 計画の推進に向けて

7-1 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）

○市民ニーズの多様化・複雑化を踏まえ、総合的に住宅政策を展開する必要があるため、特に以下の5つの施策については他分野との連携を高め、取組を進めます。

子育て世帯に対する環境の整備

子育て世帯の市内居住の継続や転入を促す取組の推進

健康寿命の延伸

ヒートショックの予防や福祉分野等と連携した取組の推進

地域防災力の向上

地域主体による予防的な防災に係る取組の展開

エリアマネジメント活動への支援

地域の課題を解決するための体制づくりの推進

市のブランディング向上

地域価値や魅力の向上に資する住環境の形成

7-2 住宅政策の推進における公社の役割と取組の方向性

第1章 計画の目的と位置付け

1-1 計画策定の背景と目的

本市の住宅政策の基本方針を示す「川崎市住宅基本計画（以下、「本計画」といいます）」は、1993（平成5）年5月に策定し、その後、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、計画を改定しています。

1999（平成11）年の本計画の改定は、21世紀に向けた新たな方針を示すもので、この計画に基づき、翌2000（平成12）年4月には入居制約問題への対応規定を含む「川崎市住宅基本条例」を制定し、高齢者や障害者、外国人を対象とした「川崎市居住支援制度」を創設しました。その後、2000（平成12）年9月に、住宅基本条例に基づく「川崎市住宅政策審議会」（以下「審議会」といいます。）を発足し、審議会から2002（平成14）年8月に、「高齢社会等に対応した川崎市の今後の住宅政策の推進について」、2004（平成16）年5月に「川崎市の今後の住宅政策の展開について」の答申（第2次答申）を受け、新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」の策定に併せ、2005（平成17）年3月に本計画を改定しました。その後、改定した本計画に基づく施策を有効かつ着実に推進するために、審議会から2006（平成18）年8月に「川崎市住宅基本計画の推進について」の答申（第3次答申）、2008（平成20）年8月に「川崎市の今後の住宅政策における福祉施策、まちづくり施策等との連携のあり方について」の答申（第4次答申）を受けました。

一方、国においては、「住宅の量の確保」を図る政策から、住宅セーフティネット*の確保に配慮しつつ、健全な住宅市場の環境整備や居住環境を含めた「住宅の質の向上」を図る政策への本格的な転換を図るため、2006（平成18）年6月に「住生活基本法」が制定され、同年9月には住生活基本法に基づく「住生活基本計画」（全国計画）が策定されました。

本市においても、「居住環境を含めた住宅の質の向上」への本格的な政策転換を図るとともに、「市場重視」「ストック*重視」の政策を展開するため、審議会から2011（平成23）年3月に「川崎市の今後の住宅政策の展開について」の答申（第5次答申）を受け、2011（平成23）年11月に本計画を改定しました。その後、改定した本計画に基づく施策の推進に向けて、審議会から2013（平成25）年4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～」の答申（第6次答申）を受け、様々な主体が、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等が示されました。さらに、審議会から2015（平成27）年4月に「川崎市における住宅政策の推進について～住宅・住宅地の再生を中心として～」の答申（第7次答申）を受け、本格的な少子高齢化、地球環境問題の深刻化、想定される大規模

災害に対応するために、市民・NPO*・事業者等による住宅の質の向上や空き家をはじめとした既存住宅の活用、地域で安心して暮らせる良好な住環境の形成等に向けた施策を展開する必要があると示されました。

今回（2017（平成29）年3月）の本計画の改定は、本計画の上位概念となる、「地域包括ケアシステム推進ビジョン」が2014（平成27）3月に策定され、また、新たな「総合計画」が2015（平成28）3月に策定されたこと、さらに国において少子高齢化の進行や人口減少社会の到来を受けて、住生活基本計画（全国計画）が2015（平成28）3月に改定されたこと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、本市の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、こうした上位計画や国の動向との整合を図りつつ、新たな住宅政策を展開するために行うものです。

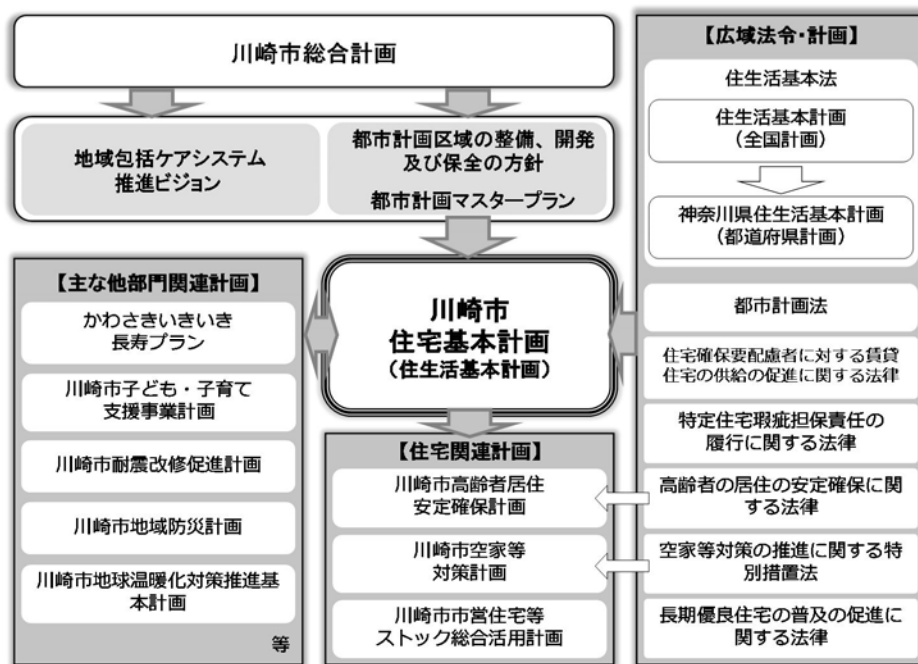
1-2 計画の位置付け

本計画は、川崎市住宅基本条例第8条に基づいて策定するものです。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して位置付けられます。

住宅・住環境に関わる関連分野は、都市計画や福祉、環境、防災部門など、広範囲にわたります。本計画はこれら関連する計画との整合・連携を図るとともに、住宅・住環境に関わる施策を展開するにあたっての総合的な方針としての役割を担います。

なお、本計画は、住生活基本法の趣旨を踏まえ「住生活基本計画（川崎市版）」として定めることとします。

図1-1 本計画の位置付け

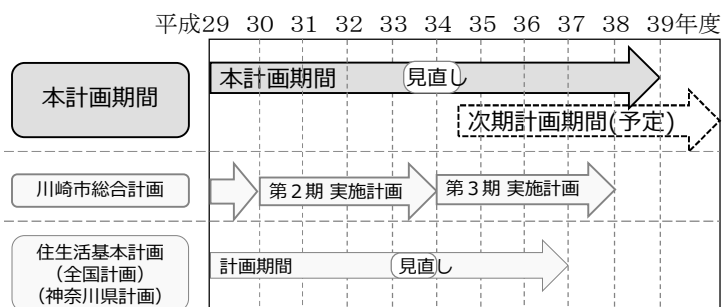


1-3 計画の期間と進行管理

(1) 計画期間

本計画の計画期間は、2017（平成 29）年度から2026（平成 38）年度までの10年間とします。また、今後の社会経済情勢等の動向に応じて、概ね5年を目途に計画の見直しを行います。

図1-2 本計画の計画期間イメージ



(2) 計画の進行管理

本計画に位置付けた施策を着実に推進していくために、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、PDCAサイクル*を効果的に機能させ、進行管理を着実に実施します。

進行管理を着実に進めるために、成果指標を基本方針毎に設定します。また、多岐にわたる具体施策のうち、優先的に取組む施策については、より具体的な取組内容と実施時期を示したアクションプランを設定します。

【進行管理の方法】

- 優先的に取組む施策については、アクションプランに基づき年度ごとの進行管理を実施します。
- 優先施策以外の施策については、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、進捗状況を確認していきます。
- 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います。

第2章 新たな住宅政策の展開に向けた現状と課題

2-1 住宅政策を取り巻く現状

本格的な少子高齢化の進行、将来の人口・世帯数の減少、住宅確保要配慮者*の増加、世代間での住宅に対する意識の差、及び、地震等の大規模災害や地球温暖化等の環境に対する関心の高まりなど、社会経済情勢等の変化に伴い、住宅政策を取り巻く状況が変化してきています。

住宅政策を取り巻く現状を整理すると、主に次の内容が挙げられます。

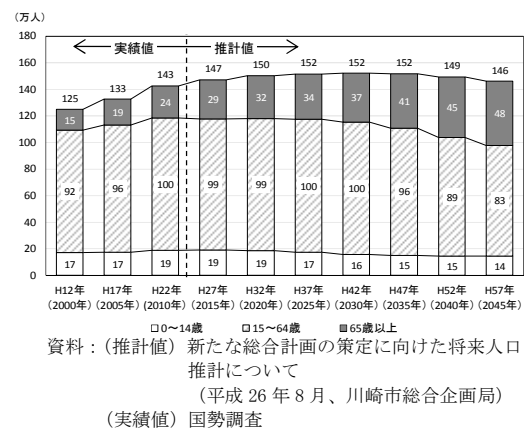
2-1-1 人口・世帯の状況

(1) 人口・世帯等の推移

①年齢3区分別将来人口の推移

- 2015（平成27）年現在、本市の総人口は約147万人であり、今後2030（平成42）年まで人口が増加し、その後人口減少へ転換すると予測されています。
- 2015（平成27）年時点では高齢化率19%と全国平均（26%）を下回り比較的若い市ですが、2030（平成42）年以降には15～64歳の生産年齢人口が減少し、65歳以上の高齢者が増加すると推計されており、少子高齢化が急速に進むことが懸念されます。

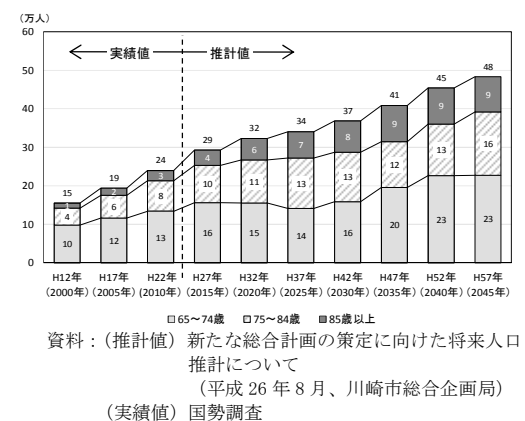
図2-1 年齢3区分別将来人口の推移



②年齢区分別高齢者人口の推移

- 高齢者の人口は増加傾向にあり、25年後の2035（平成47）年には約1.7倍になることが見込まれています。
- 後期高齢者の比率が増加し、団塊の世代全員が後期高齢者になる2025（平成37）年には、75歳以上人口が65～74歳人口を上回ると推計されています。

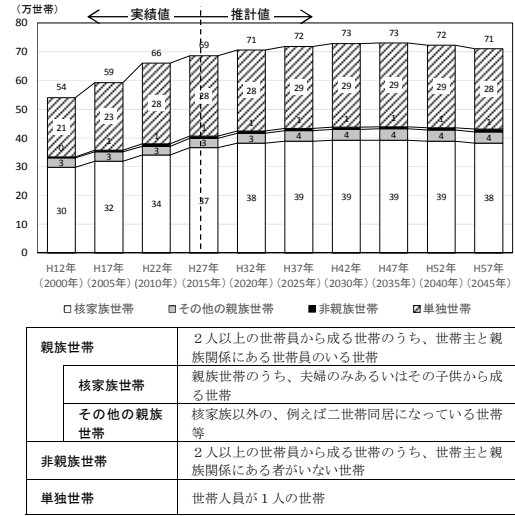
図2-2 高齢者の将来人口の推移



③家族類型別世帯数の推移

- 2015（平成 27）年現在、本市の総世帯数は約 67 万世帯であり、この 10 年間に約 10 万世帯増加しました。
- 今後 2035（平成 47）年まで世帯数が増加すると予測されています。一方で過去 10 年間は単身世帯や核家族世帯が大きく増加しましたが、今後は、世帯類型別世帯比率は大きくは変わらないものと推計されています。

図 2-3 家族類型別世帯数の推移

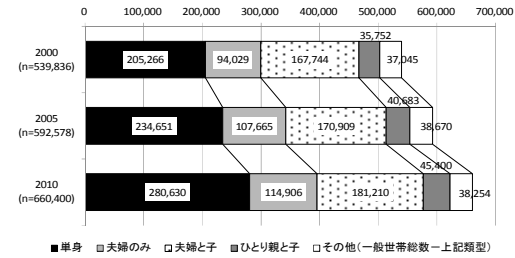


資料：(推計値) 新たな総合計画の策定に向けた将来人口推計について
(平成 26 年 8 月、川崎市総合企画局)
(実績値) 国勢調査

④世帯主年齢別・家族類型別一般世帯数

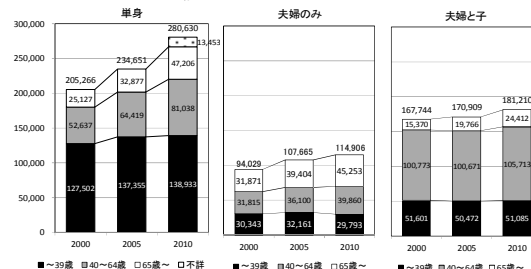
- 単身世帯（約 37%増）やひとり親と子の世帯（約 27%増）が大きく増加している一方で、夫婦と子の世帯（約 8%増）は緩やかな増加となっています。三世帯世帯を含むその他の世帯はほぼ横ばいの状況です。
- 大きく増加している単身世帯を世帯主年齢別にみると、この 10 年間で 40～64 歳の中老年単身世帯が約 2.8 万世帯、65 歳以上の高齢単身世帯 2.2 万世帯の増加となっています。夫婦のみ世帯については、世帯主年齢 39 歳未満の夫婦世帯がここ 10 年間では減少傾向にあるのに対し、世帯主年齢が 65 歳以上の高齢夫婦が大きく増加しています。

図 2-4 家族類型別一般世帯数の推移



資料：国勢調査

図 2-5 家族類型別世帯主年齢別一般世帯数の推移



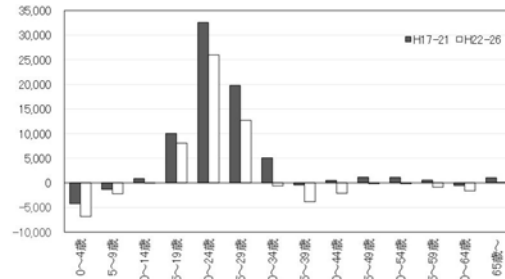
資料：国勢調査

(2) 子育て世帯の転出入の状況

①本市における社会増減の状況

- 15～29歳の転入が多い一方で、特に直近5年間については、35～44歳、及び0～9歳が転出超過となっています。小さな子どもを持つ子育て世帯が、子どもの成長に合わせて市外へ転出していると考えられます。

図2-6 年齢階級別社会増減数
(平成17～21年及び平成22～26年の各5か年の累積)



資料：川崎市住民基本台帳

②子育て世帯の転出入の状況（市内異動除く）

- 仕事の都合等のやむを得ない事情による理由で転居するケースが多いと考えられる「その他（1都3県以外の国内）」を除くと、横浜市への転出がもっとも多く約960世帯（約22%）、2番目に多いのが東京都区部へ約730世帯（約17%）、次いで東京都市部への転出となっています。一方、転入は、東京都区部から約770世帯（約23%）、横浜市から約630世帯（約19%）という状況です。以上より、本市より郊外あるいは地価が安いと考えられる地域への転出数が多い状況ですが、地価の高い都区部への転出も生じています。
- 区別に見ると、麻生区のみが転入超過であり、他の6区は転出超過となっています。特に多摩区の転出超過数が大きい状況です。
- 転出入全体の約3割が隣接区・市との間で起こっており、子育て世帯は隣接区・市、及び鉄道沿線との関係の中で異動する傾向が見受けられます。

図2-7 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)

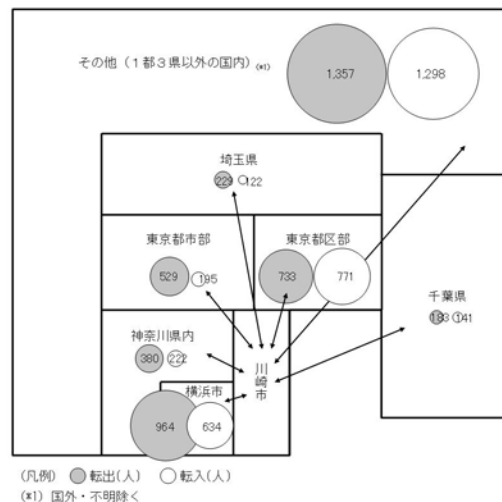


図2-8 区別の子育て世帯の転出入状況
(平成24～26年度の3か年の平均、市内異動除く)

	市内合計	川崎区	幸区	中原区	高津区	宮前区	多摩区	麻生区
市外から転入	3,383	379	324	656	506	667	321	530
市外へ転出	4,375	391	419	916	696	771	689	493
転出入の差 マイナスが 転出超過	-992	-12	-95	-260	-190	-104	-368	37

資料：川崎市資料

※：「長子が18歳未満（17歳以下）の世帯」を子育て世帯と定義

(3) 平均寿命と健康寿命

- ・本市の平均寿命は男性 80.0 歳、女性 86.7 歳となっており、ともに全国値を上回っています。この 10 年に、男性で 2.4 歳、女性で 2.3 歳延伸しました。
- ・一方、健康寿命*は男性 69.3 歳、女性 73.1 歳となっており、いずれも全国値を下回っています。
- ・平均寿命と健康寿命*との差は、男性 10.7 歳、女性 13.6 歳で、男女共に全国値より大きくなっています。

図 2-9 平均寿命の推移

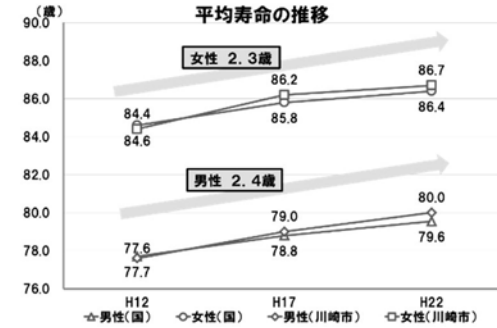
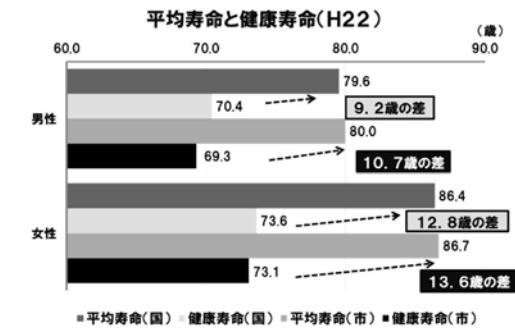


図 2-10 平均寿命と健康寿命 (平成 22 年)

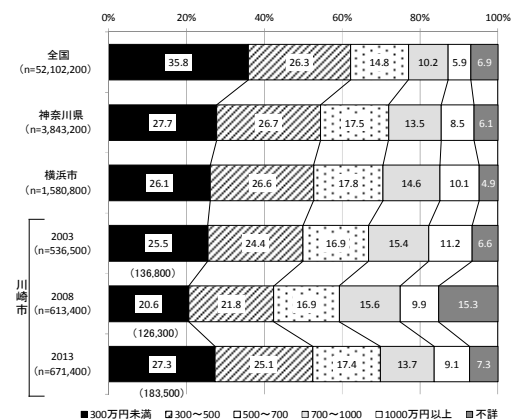


資料：市町村別生命表（厚生労働省）
※健康寿命（市）は「健康寿命の指標に関する研究（厚生労働省科学研究費分担研究報告書）」で平成 22 年の政令市比較が公表

(4) 低所得世帯の状況

- ・年収 300 万円未満の世帯は、直近の 5 年間で約 12.6 万世帯から約 18.4 万世帯に増加し、比率も増加しています。一方、年収 1,000 万円以上の世帯の比率は減少しています。
- ・年収 300 万円未満の世帯は、神奈川県では 27.7%、横浜市では 26.1%となっており、本市と同程度です。一方、全国は 35.8%であり、本市や横浜市のような都市部は、年収 300 万円未満の低所得世帯は比較的少ない状況です。

図 2-11 年収別世帯比率の推移



資料：住宅・土地統計調査

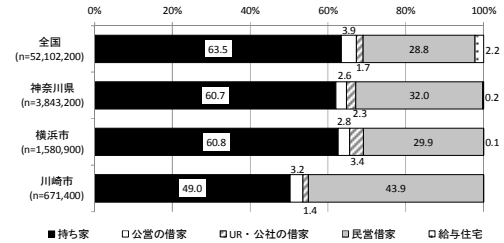
2-1-2 住宅の状況

(1) 住宅ストックの状況

① 所有関係別住宅数比率の状況

- ・持ち家率は、全国、神奈川県、横浜市では60.8%であるのに対し、本市は49.0%と低くなっています。
- ・一方、民営借家の割合は、全国、神奈川県、横浜市が約30%であるのに対し、本市は43.9%と高くなっています。

図2-12 所有関係別住宅数比率

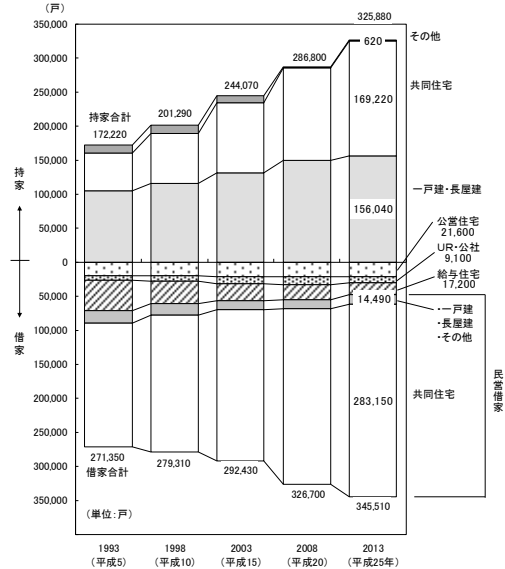


資料：平成25年住宅・土地統計調査

② 所有関係別建て方の状況

- ・直近5年間の住宅数（居住世帯のある住宅）の変化を所有関係別にみると、持ち家は約3.9万戸、借家は約1.9万戸増加しており、持ち家ストック*が大きく増加しています。
- ・持ち家では、共同住宅が大きく増加しています。借家では、公営住宅がほぼ横ばいであるのに対し、民営借家の共同住宅が増加、UR・公社住宅、給与住宅は減少しています。

図2-13 所有関係別建て方別住宅数

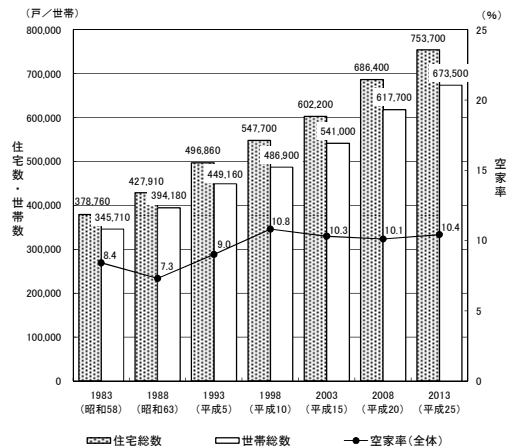


資料：住宅・土地統計調査

③ 住宅数と世帯数の状況

- ・1983（昭和58）年以降、住宅総数、世帯数は、共に増加し続けています。
- ・2013（平成25）年では、住宅総数が約75万4千戸であるのに対し、世帯数が約67万4千世帯であり、住宅総数が世帯数を上回っています。

図2-14 住宅数と世帯数の推移

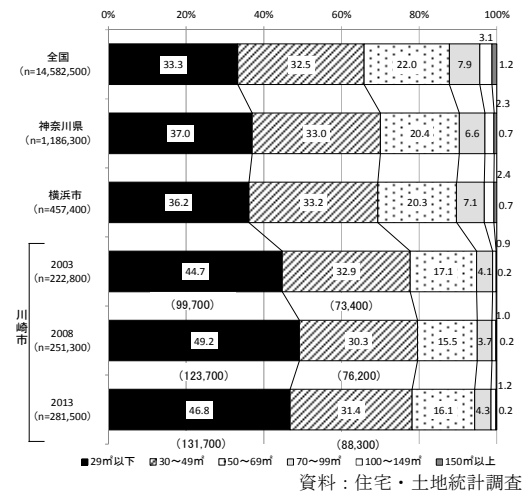


資料：住宅・土地統計調査

④ 民営借家の延べ面積の状況

- 延べ面積が 29 m²以下の小規模な民営借家は、全国では 33.3%ですが、本市では 46.8%と高くなっています。
- 4 人家族の最低居住面積水準 (50 m²) を満たす民営借家は約 21%と少ない状況です。
- 延べ面積が 49 m²以下の住宅数がこの 5 年間に増加していることから、小規模な民営借家の供給が続いているものと考えられます。

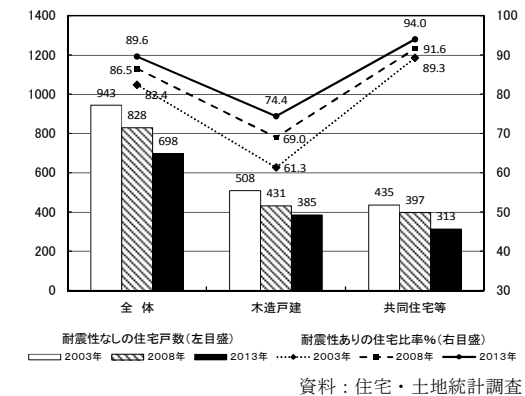
図 2-15 民営借家の住宅延べ面積区分比率



⑤ 住宅の耐震化の状況

- 耐震性なしの住宅は経年に応じて減少しており、耐震性を満たす住宅が全体で 89.6%を占めています。
- 建て方別の耐震化率をみると、共同住宅等は 94.0%と高い状況ですが、木造戸建て住宅は 74.4%に留まりっており、共同住宅等よりも 20%程度低い状況です。

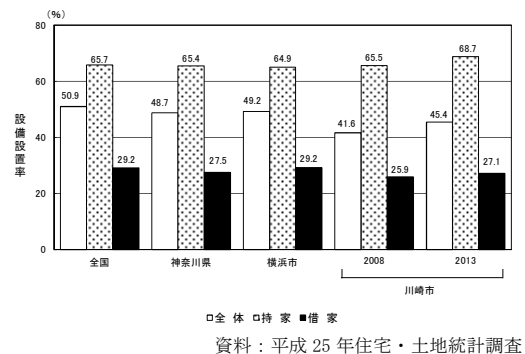
図 2-16 建て方別耐震化率



⑥ 高齢者のための設備の状況

- 高齢者等のための設備がある住宅は、この 5 年間で持ち家・借家とも増加しているものの、持ち家が 68.7%であるのに対し、借家が 27.1%と低く、持ち家と借家で住宅の質に差が生じています。
- また、借家については、全国、神奈川県、横浜市が約 50%であるのに対し、本市が 45.4%となっており、やや低い状況です。借家の設備状況の低さが全体を引き下げている状況です。

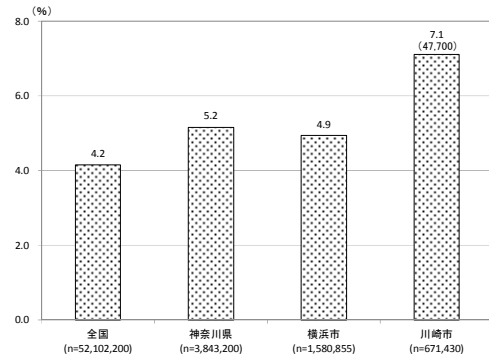
図 2-17 高齢者等のための設備状況



⑦最低居住面積水準の状況

- ・本市の最低居住面積水準未達世帯は47,700世帯あり、最低居住面積水準未達率は約7.1%となっています。
- ・他都市と比較して、最低居住面積水準未達率が高い状況です。

図2-18 最低居住面積水準未達率

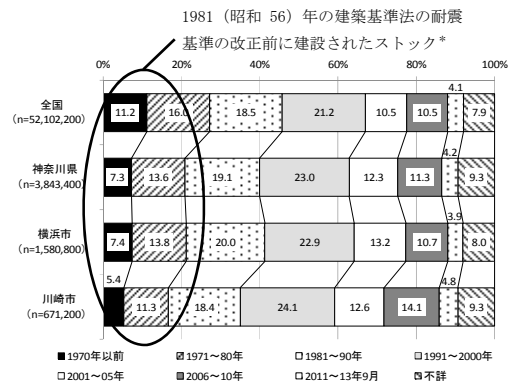


資料：平成25年住宅・土地統計調査に基づく国土交通省による独自集計結果

⑧建築時期の状況

- ・2000（平成12）年以降に建築された比較的新しい住宅をみると、本市が約31%であるのに対し、全国、神奈川県、横浜市が約25%となっています。
- ・本市は、住宅全体に比べて、築年数の浅い住宅が多い状況となっています。
- ・また、1981（昭和56）年の建築基準法の耐震基準の改正前に建設された住宅は約17%で、全国、神奈川県、横浜市よりも少ない状況です。

図2-19 建築時期別住宅割合



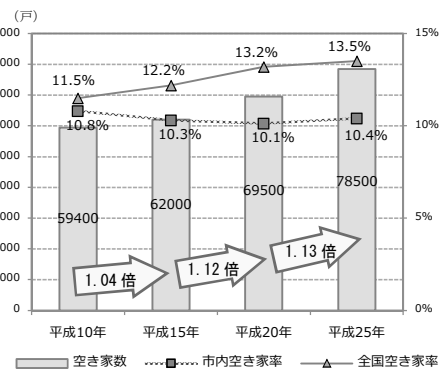
資料：平成25年住宅・土地統計調査

(2) 空き家の状況

①空き家数と空き家率

- ・全国的に空き家率が増加傾向にある中、本市の空き家率は横ばいとなっています。
- ・2013（平成25）年時点において、空き家数は約7万9千戸、空き家率は10.4%であり、全国の13.5%より低い状況となっています。

図2-20 空き家数と空き家率の推移

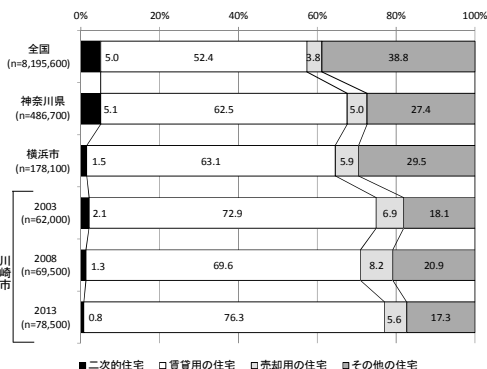


資料：住宅・土地統計調査

②空き家の種別動向

- ・ 空き家数は、経年に応じて増加しており、その中心は「賃貸用の住宅」です。
- ・ 空き家のうち長期不在等の「その他の住宅」については、2013（平成 25）年時点において 17.3% となっており、5 年前より減少しています。また、全国平均の 38.8% と比較して低くなっています。

図 2-21 空き家種別比率の推移

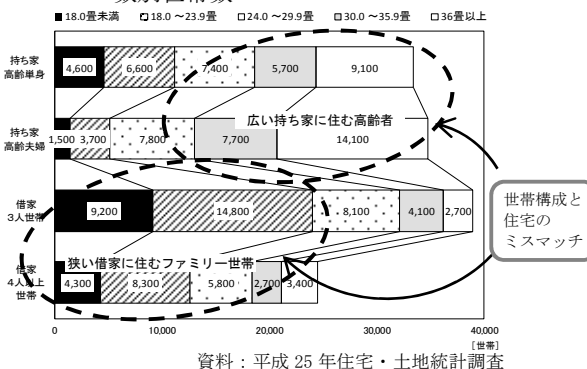


資料：住宅・土地統計調査

(3) 世帯人数と住宅規模のミスマッチ状況

- ・ 持ち家に居住する高齢者の単身や夫婦世帯の約 54%（約 3 万 6 千世帯）が居室 30 畳以上の比較的広い住宅に住んでいるのに対して、借家に居住するファミリー世帯の約 80%（約 5 万世帯）が居室 30 畳未満の住宅に住んでいます。住宅規模と世帯人数がミスマッチしている状況にあります。

図 2-22 所有関係・家族類型別の居住室の畳数別世帯数



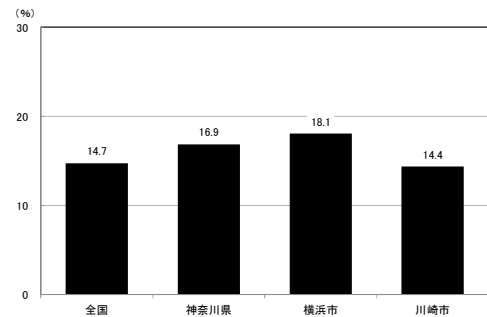
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(4) リフォームや中古住宅流通の状況

①既存住宅の流通の状況

- ・ 既存住宅の流通シェア率は 14.4% となっており、全国の 14.7%、横浜市の 18.1% に比べて低い状況であることから、中古住宅市場への転換が遅れています。

図 2-23 既存住宅の流通シェア率*



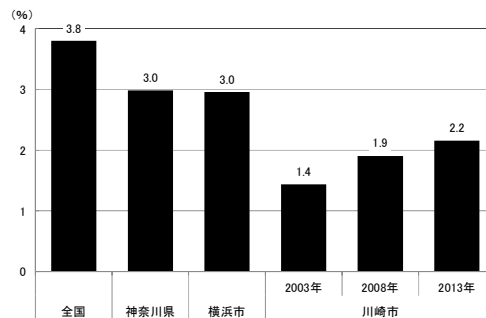
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

※流通シェア率：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

②リフォームの状況

- ・リフォーム実施戸数の割合は、この10年間で増加し2.2%となっています。
- ・一方で、全国の3.8%、横浜市3.0%に比べると低い状況となっています。
- ・建築時期別住宅比率でみたように、本市は築年数の浅い住宅の割合が比較的多い状況であり、このことがリフォーム実施戸数割合の低い要因の一つと考えられます。

図2-24 リフォーム実施戸数割合

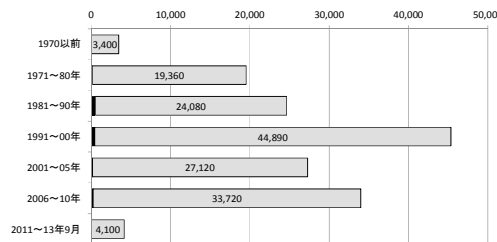


資料：平成25年住宅・土地統計調査
注：直近5年間のリフォーム実施戸数/住宅総数
注：リフォーム実施戸数のうち、借家のリフォーム実施戸数の算定に用いる持借格差率は、H20年値を使用

(5) 高経年マンションの状況

- ・大半がマンションと考えられる持ち家の非木造共同住宅（3階以上）については、1981（昭和56）年の建築基準法の耐震基準の改正前に建設された住宅が22,760戸（全体の約15%）あります。
- ・今後、高経年マンションのストック*が増加することが予測されます。

図2-25 建設時期別持家の非木造共同住宅数

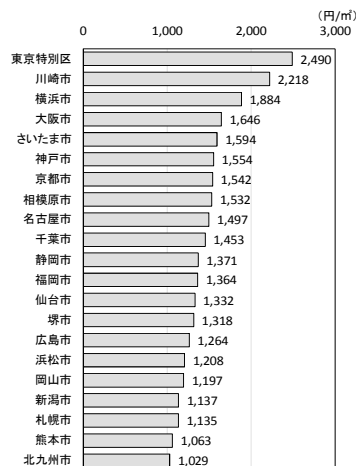


資料：平成25年住宅・土地統計調査

(6) 民営借家の家賃の状況

- ・民営借家の平均家賃は約2,200円/㎡であり、政令指定都市等の中では都特別区に次いで高い状況です。

図2-26 民営借家の平均家賃



資料：平成25年住宅・土地統計調査

2-1-3 公的賃貸住宅等の状況

市民の所得状況の変化をみると、低所得世帯は増加傾向にあります。また、高齢者の数は確実に増加しており、支援が必要な市民が増加していくことが懸念されます。こうした支援を要する市民の住まいの確保と居住の安定に向けた施策として次の住宅の供給が行われています。

このうち、(1)の市営住宅、(4)、(5)、(6)、(7)については、市が施策を推進しています。

(1) 公営住宅（市営住宅・県営住宅）

- 地方公共団体（市・県）が、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で供給する住宅です。
- 原則として収入分位*25%以下の一般階層を対象としています。本市では、高齢者世帯、心身障害者世帯、未就学児童世帯等については、特認世帯として収入分位*25~40%の世帯等の入居を認めています。

(2) 住宅供給公社賃貸住宅

- 川崎市住宅供給公社及び神奈川県住宅供給公社が供給する一般賃貸住宅です。
- 高齢者、子育て世帯、障害者、外国人など、入居制限はありません。

(3) UR賃貸住宅

- 独立行政法人都市再生機構が供給する住宅です。独立行政法人都市再生機構は賃貸住宅の供給の支援に関する業務を行うことにより、社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じて都市の再生を図るとともに、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的としています。
- 高齢者、子育て世帯、障害者など、民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい方への対応（当選率の優遇、収入要件（下限）の緩和など）がなされています。

(4) 特定優良賃貸住宅（以下、「特優良」という）

- 民間事業者（公社を含む）が建設する賃貸住宅を、一定期間公的賃貸住宅として活用し、子育て世帯を中心とする中堅所得者に対し、適正な家賃で供給する良質な住宅です。
- 原則として収入分位*25%~80%の中堅所得層を対象としています。

○国と市・県が、建設費の一部、及び、入居世帯の収入に応じて家賃の減額に要する費用を補助しています。

(5) 特定公共賃貸住宅

○家賃設定や入居資格等の入居要件は、特優賃と同じですが、供給主体が地方公共団体の住宅です。

(6) 高齢者向け優良賃貸住宅（以下、「高優賃」という）

○民間事業者（公社を含む）が建設する賃貸住宅を、一定期間公的賃貸住宅として活用し、高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯等に対し、適正な家賃で供給する住宅で、バリアフリー*構造を有しています。

○国と市・県が、建設費の一部、及び、入居世帯の収入に応じて家賃の減額に要する費用を補助しています。

(7) サービス付き高齢者向け住宅

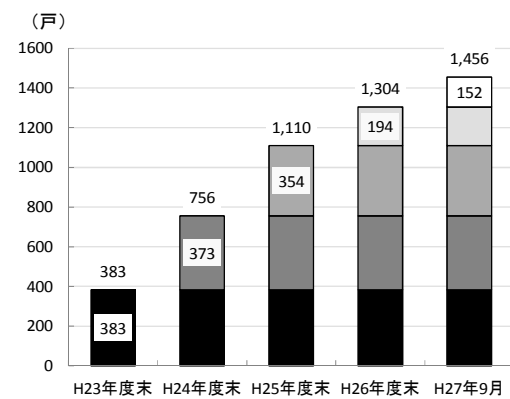
○高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者住まい法」といいます。）の改正により、2011（平成 23）年に創設された制度です。

○民間事業者、医療法人、社会福祉法人、NPO*等が供給する住宅で、高齢者が安心して居住できるよう、バリアフリー*構造を有し、ケアの専門家による見守りサービス（安否確認・生活相談）が提供されます。

○また、事業者の方針により、さまざまな生活支援や介護・医療サービスが提供されるため、入居者が自身のニーズに合った住宅を選択することができます。

○登録された住宅は、国からの整備費の補助や、税制及び融資制度の優遇を受けることができます。

図 2-27 サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数の推移



資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム
注：平成 28 年 10 月 1 日時点の登録戸数は、39 住宅 1,611 戸。

(8) 住宅確保要配慮者を拒まない住宅（あんしん住宅）

- あんしん住宅とは、国の住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業に基づくもので、民間賃貸住宅において、耐震性能・バリアフリー*性能・基本的な設備を有すなど、一定の質が確保された住宅であり、賃借人が住宅確保要配慮者*を拒まない住宅として居住支援協議会を通じて国に登録された住宅です。
- 家賃は公営住宅並みの低い水準で設定され、住宅の質が確保されているため、住宅確保要配慮者*にとって安心して入居できる住宅です。

2-1-4 住宅をめぐる国や市の政策

(1) 国の主な住宅政策

戦後の住宅政策の大きな転換となる新しい住宅政策の基本法制として、2006（平成18）年6月に「住生活基本法」が制定されました。また、同年9月には住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が策定され、2016（平成28）年3月に少子高齢化の進行、人口減少社会の到来を受けて、「結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」など、その他7項目を目標として改定されています。

2006（平成18）年の住生活基本法制定以降、翌年2007（平成19）年7月には、住生活基本法の基本理念にのっとり、住宅確保要配慮者*（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等）に対する居住の安定の確保に向けた「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」が制定されました。公営住宅のセーフティネット機能の強化にあわせて、公営住宅を補完する公的賃貸住宅等や民間賃貸住宅における枠組みの充実を進め、賃貸住宅市場全体を視野に入れた住宅セーフティネットの構築を図るものとしています。また、同年5月には、住宅の品質確保の促進等に向け、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が、2008（平成20）年12月には、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」がそれぞれ制定されました。さらに、2009（平成21）年5月には、高齢者の居住の安定の確保を一層推進するため、高齢者住まい法が一部改正され、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」が制定されています。

近年では、2014（平成26）年12月に、適切な管理が行われていない空き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、あわせて空き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」が制定されました。また、2015（平成27）年7月に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」が公布されました。容積率特例や表示制度等の誘導的措置に

については2016（平成28）年4月に施行されており、その他の規制的措置については2017（平成29）年4月の施行を予定されています。

一方で、2011（平成23）年3月に発生した東日本大震災、2016（平成28）年4月に発生した熊本地震等により、建築物の耐震化の促進に向けた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ます。

（2）市の政策

川崎市総合計画が「成長と成熟の調和による持続可能な最幸※のまち かわさき」の実現を目指し、2016（平成28）年に策定されました。「基本構想」、「基本計画」、「実施計画」の3層構造として構成され、基本構想には目指す都市像やまちづくりの基本目標である「安心のふるさとづくり」「力強い産業都市づくり」が掲げられています。基本計画においては、政策1-4「誰もが安心して暮らせる地域のつながり・しくみをつくる」として、福祉政策と住宅政策が位置付けられています。また、生活行動圏のエリアの考え方として交通網の整備状況や地域の特性などから、新たに4つの生活行動圏におけるまちづくりの方向性が示されました。

※「最幸」とは…川崎を幸せのあふれる「最も幸福なまち」にしていきたいという思いを込めて使用しています。

また、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の実現を基本理念とした、「地域包括ケアシステム推進ビジョン」が2015（平成27）年3月に策定されました。このビジョンは住宅基本計画等の関連する個別計画の上位概念として位置付けられています。ビジョンに位置づけられている5つの基本的な視点のうち、「安心して暮らせる『住まいと住まい方』実現」においては、具体的な取組に向けた考え方として、生活基盤としての住まいの確保と自らのライフスタイルに合った住まい方の実現が示されるなど、福祉施策と住宅施策の連携の重要性が明記されています。

さらに、長期的な視点に立った都市の将来像を市民と共有し、計画的なまちづくりを進めるにあたっての指針となる「都市計画マスタープラン*」が2017（平成29）年3月に改定される予定です。このプランには、土地利用の方針として、安全・安心で誰もが暮らしやすい住環境を育むことが明記されています。住宅政策に関連しては、地域の特性に応じた住宅地の整備、人口減少・少子高齢社会の到来を見据えた住環境の整備、住宅団地の再生及び市街地環境の改善といった内容が位置付けられています。また、川崎市総合計画を踏まえ、4つの生活行動圏におけるまちづくりの基本的な考え方が示されています。

住まいに関する計画に目を向けると、高齢者自らが望む場で安心して住み続けることができる地域の実現を目指すため、2015（平成27）年3月に第二期高齢者居住安定確保計画を策定しました。この計画では、高齢者の居住の安定確保に向けて、建物というハ

ードとサービスというソフトを一体として捉え、住宅政策と福祉政策が連携してそれぞれの施策を計画的に推進することとしています。

また、住宅確保要配慮者*の居住の安定確保を図るため、本計画の改定と併せて「川崎市市営住宅等ストック総合活用計画*（市営住宅等長寿命化計画）」を改定する予定です。この改定の中では、建替時期を迎える市営住宅が集中するため、長寿命化改善を推進することで建替の平準化を図るとともに、将来的な世帯減少を視野に入れた団地の集約・再編の検討を進めることを改定の柱としています。

さらに、空き家等の増加により地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が2015（平成27）年5月に施行されました。本市においても、総合的かつ計画的な空き家等の対策を推進するため、法に基づく「川崎市空き家等対策計画」を策定する予定です。この計画では、予防的取組の推進やまちづくりに資する空家利活用の推進等の基本方針のもと、空き家の活用促進や、特定空き家等に対する措置に関する事項等について明記しています。

2-2 今後の住宅政策を進める上で重視すべき課題

2011（平成23）年に本計画を改定した後、空家対策特別措置法の制定や川崎市地域包括ケアシステム*推進ビジョンの策定等が行われており、既存住宅の活用や少子高齢化への対応がより一層求められるなど、本市の住宅政策を取り巻く状況や課題が変化しています。

このような本市の住宅政策を取り巻く課題として、主に次のものが挙げられます。

2-2-1 住宅〔箱〕の観点からみた課題

（1）増加する空き家に対する予防的な取組

世帯数と比較して住宅の数が充足する中、賃貸用の空き家を中心として空き家が増加しています。こうしたことから、増加する空き家の適正管理や空き家化の予防に向けた取組が求められます。

また、高齢者が高齢者向け住宅や施設等に住み替えた際に、元の住宅が空き家とならないように、中古住宅流通や地域循環の仕組みをつくることも重要です。

さらには、市場に出回っていない埋もれた空き家を掘り起こし、活用していく必要もあります。

(2) 良質なリフォームの誘導と中古住宅市場の活性化

リフォーム実施戸数の割合は 2.2%、既存住宅の流通シェア率は 14.4%であり、ともに、全国や近隣都市に比べて低い状況となっており、中古住宅市場への転換が遅れています。既存住宅の質を高め、長期に渡り活用し続けるために、適切なリフォームを誘導していくことや、既存住宅の流通を促し、中古住宅市場の活性化を図る必要があります。

(3) 戸建て住宅地や団地の維持・再生

本市北部等の古くに供給され計画的に整備された住宅地や団地等においては、建物の経年と併せて住民の高齢化が進行し、空き家の増加やまちの活力の低下が懸念されます。こういった課題に対しては、地域が主体となり、まちの維持・再生に向けて取組を進めることが重要です。地域が主体となり持続的に活動をしていくためには、人材や資金等にも課題があります。こうしたことから、戸建て住宅地や団地の維持・再生に向けた地域活動の掘り起しと支援の仕組みを構築していく必要があります。

(4) 既存住宅の質の継続的な向上

耐震性を満たす住宅は、市全体で 89.6%を占めているのに対し、木造戸建て住宅では 74.4%に留まっており、耐震性が不足している住宅が依然多く存在します。また、高齢者等のための設備がある借家の比率は 27.1%と低くなっていることから、引き続き既存住宅の質の向上を図る必要があります。

(5) 民間賃貸住宅の水準の向上と利活用

本市の住宅ストック*の特徴として、民間賃貸住宅の比率が比較的高いことや、民間賃貸住宅の平均家賃が高いこと（約 2,200 円/㎡）、小規模な民間賃貸住宅が多いことが挙げられます。また、近年、相続税対策を一つの起因として、ワンルームマンションの建設が続いており、狭小な物件も多く供給されています。

こうした状況を踏まえ、今後、新たに供給される民間賃貸住宅に対しては、一定の質（水準）を確保するように、誘導を強化していく必要があります。

また、民間賃貸住宅については、住宅確保要配慮の住まいとして、活用することが考えられます。しかしながら、民間賃貸住宅の所有者は言葉や生活習慣の違い、孤独死の心配等から、住宅確保要配慮者*の入居を敬遠することもあります。これまでも居住支援制度により入居保証や見守り等を行ってきましたが、所有者にとっての入居リスクの軽減を図ることなどにより、住宅確保要配慮者*が民間賃貸住宅へより入居しやすくする仕組みを構築していく必要があります。

(6) 高経年分譲マンションの適正な運営や維持管理

高経年分譲マンションが、今後増加していくことが予測されます。加えて、マンション管理相談では、管理組合の運営方法や大規模修繕に係る相談が多く寄せられています。高経年分譲マンションの適正な運営や維持管理、大規模改修、建替等が進むように、管理組合を支援する必要があります。

(7) 高齢者向け住宅の質の向上と指導・監督の強化

サービス付き高齢者向け住宅*の供給が伸びており、2016年（平成28年）10月1日時点において、39住宅1,611戸が整備されています。一方で、世帯向けの広い住宅の供給が進んでいないこと、適正な立地への建設や適正なサービスの提供等がより求められていることから、高齢者が安心して住み続けられるように、サービス付き高齢者向け住宅*の質の確保と向上を図る必要があります。

(8) 限りある市営住宅の有効活用

市営住宅のストック*数は約1.7万戸（県営住宅を含む公営住宅は約2.1万戸）となっており、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す。しかし、単身世帯をはじめとした小規模世帯が広い住宅に入居しているといった実態があり、市営住宅入居者の世帯人数と住戸規模にミスマッチが生じています。そのため、世帯人数と住戸規模のミスマッチの解消を図る必要があります。

また、近年の市営住宅の募集倍率は10倍程度であり、高い需要が続いている一方で、入居期間は長期化する傾向にあります。こうしたことから、真に住宅に困窮する世帯に対してより多くの入居機会が得られるような仕組みを講じる必要があります。

2-2-2 住まい方〔人〕の観点からみた課題

(1) 子育て世帯等に対する良質な住宅の供給と住環境の向上

子育て世帯の市外への転出が超過傾向であり、また、子育て世帯の共働き率が低い状況にあることから、子育て世帯の定住を促進する必要があります。特に、世帯人数に応じた適切な広さの住宅に、適切な住居費負担で住むことができるように、子育て世帯向け住宅やアフォーダブル*な住宅の供給を促す必要があります。

また、子育て世帯が安心して住み続けるためには、住宅だけでなく、保育施設の利用しやすさ、遊び場や緑の充実、地域のバリアフリー*化、防犯など、身近なエリアにおける住環境の質を向上させていくことも重要です。

（2）高齢者の生活の基盤となる住まいの安定確保

高齢単身世帯や高齢夫婦のみ世帯が大きく増加し、高齢者世帯の小世帯化も進行しています。また、2025（平成 37）年には団塊の世代が後期高齢者になるなど、今後も高齢者の増加は急速に進むことが確実です。一方、本市の健康寿命*については、全国値と比較すると短い状況です。

こうした中、高齢者の今後の暮らし方の意向を見てみると、「自宅で暮らしたい」と考える割合が高く、特に、要介護者等は、一般高齢者よりも「主に家族の介護を受けながら、自宅で暮らしたい」と考える割合が高くなっています。高齢者が自宅で継続的に居住できるようにするとともに、健康寿命*延伸に資する良質な住宅ストック*を形成する必要があります。

一方で、自宅での生活に不安を感じたり、困難となった場合への備えも重要であることから、高齢者の住み替え先として、良質な高齢者向け住宅等の供給を促していく必要があります。

（3）世帯人数と住宅規模のミスマッチの解消

持家の高齢者世帯と借家の子育て世帯の間で、住宅規模と世帯人数にミスマッチが生じており、世帯人数に応じ適正な規模の住宅に居住できるようにミスマッチの解消に向けた取組が求められています。

子育て世帯は、子どもの成長にあわせて広い住宅が必要となった際においても、学区内等の身近なエリアで転居するニーズがあると考えられます。一方、高齢者世帯は、大きな家や庭の手入れが負担といった理由から、コンパクトでバリアフリー*対応の住戸に移り住みたいと考えるニーズがあると考えられます。このような両者の意向をつなぎ、世帯人数に応じた適正な規模の住宅に居住できるようにするとともに、住み慣れた地域内で住み替えることができる仕組みを構築していく必要があります。

（4）増加する住宅確保要配慮者への対応

直近の5年間で、年収 300 万円未満の世帯の比率は増加しており低所得世帯が増加しています。高齢者世帯やひとり親世帯も増加しており、将来の人口や世帯構成を考慮すると、今後、住宅確保要配慮者*が大きく減ることはないものと考えられます。

また今後、高齢者のみ世帯（単身・夫婦世帯）の増加が予想されることから、高齢者が安心して居住できるように、家賃負担のみならずバリアフリー*等の住宅の質にも配慮された住まいづくりが求められます。さらに、本市には、若年・中高齢単身世帯も多く居住していることから、そうした世帯への対応を検討する必要があります。

このような状況から、住宅確保要配慮者*が安定的に居住できるような仕組みを構築する必要があります。

(5) 住宅相談事業の改善について

今後、高齢者人口の急速な増加が予測されています。高齢者の増加に伴い、持ち家のバリアフリー*化、高齢者向け住宅等への住み替え、住み替え後の持ち家の処分等に関する相談ニーズが高まるものと考えられます。

また、高齢者はこれからの住まいだけでなく、その資金計画や相続を見越した対策等の総合的な対応を求めていると想定されます。こうしたことから、高齢者等が身近に相談できる体制を構築するとともに、関連情報の周知・広報等を強化する必要があります。

2-2-3 地域の住環境〔まちづくり〕からみた課題

(1) 多様な政策との連携による総合的な取組の展開

市民の生活は、子育て支援や高齢者福祉、医療、交通安全、商業環境、都市計画、防災など多くの政策分野に関わっています。市民ニーズやライフスタイルが多様化・複雑化しており、今後の住宅政策の展開にあたってはこれらの多くの政策分野との連携を強化し、協働*して取組む必要があります。

施策の展開にあたっては、1つの取組で1つの課題を解決するのではなく、複数の課題解決につながるよう、総合的・複合的な取組を構築し、施策の相乗効果を図ることが重要です。

(2) 災害に強い安心安全なまちづくりについて

東日本大震災や熊本地震、大規模水害等を踏まえ、市民の災害に対する関心が高まっています。市南部においては防災上問題のある木造密集市街地が多く存在しており、市北部においては、丘陵地に崖地が存在するなど、防災面においても地域の特徴に応じた対策を図る必要があります。

今後、首都直下地震の発生が高い確率で見込まれることから、被害想定を踏まえた予防的な取組等により、災害に強い安心安全なまちづくりを進めていく必要があります。

(3) 地域特性を踏まえた施策の展開

本市は東京都と横浜市に挟まれ、南北に細長い形状をしています。臨海部の工業地帯、鉄道路線毎に特色のある拠点駅周辺、多摩川沿いの平地、多摩丘陵の斜面地など、地域により様々な個性があります。これらの立地・歴史・文化・地形・市街地形成過程・居住者等の違いを考慮しながら、地域特性に応じた施策を展開していく必要があります。

(4) 民間事業者や市民等の多様な主体との協働の取組強化

市民の住まいに対するニーズやライフスタイルが多様化し、住宅政策のみでは解決が困難な課題が多くなっています。こうしたことから、子育てや福祉、医療、防災、環境、交通、経済などの様々な分野の政策との連携、及び、市民や事業者、NPO*等の多様な主体との連携により、施策を進める必要があります。

市内では様々なまちづくり活動団体、ボランティア団体、NPO*等の主体が活動しており、これらの多様な主体の取組を支援するとともに、それら主体同士が互いに連携・協働*して取組を進めることが重要です。

また、様々な課題に対応するには、エリアマネージメント*の取組が重要になることから、担い手の育成やエリアマネージメント*のあり方について検討する必要があります。

2-3 第8次住宅政策審議会の中間答申 (新たな住宅政策の展開に向けた提言)

こうした本市の住宅政策を取り巻く状況や課題に対応する新たな住宅政策を展開するため、2016(平成28)年10月に審議会から、「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」の中間答申(第8次審議会)を受けました。この答申では、本市における今後の住宅政策の展開について、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の構築
- 提言2 既存住宅の活用の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)

また、この答申においては、今後の住宅政策の展開にあたって非常に重要な取組として次の5つの取組について、併せて言及されました。これらの取組を進めるためには、他の政策分野との連携が不可欠であり、それぞれの取組に関連する分野に対して住宅政策から特に働きかける必要があると言及されました。

- 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の向上

第3章 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。

3-1 住宅政策の基本理念と基本目標

川崎市住宅基本条例第2条に基づき、「すべての市民が安心して、ゆとりを持って、共に住み続けられる活力ある持続可能な地域社会の実現」を今後の住宅政策の基本理念とします。

また、同じく条例に基づき次の3つの基本目標を定め、総合的な政策展開を図ります。

- 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の確保
- 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

3-2 住宅政策の基本方針

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

基本目標1を達成するための基本方針を「方針1」「方針2」、基本目標2を達成するための基本方針を「方針3」「方針4」、基本目標3を達成するための基本方針を「方針5」としてそれぞれ位置付け、方針ごとに多様な施策の展開を図ります。

方針1 良質な住宅ストックの形成と適切な管理の促進

良質な住宅の供給と適切な維持管理を促進することにより、安全・安心で快適に暮らせる良質な住宅ストック*を形成します。

方針2 既存住宅の活用強化と流通促進

リノベーション*やコンバージョン等により、空き家をはじめとした既存住宅の再生・利活用を図るとともに、市場を活性化し、既存住宅の流通を促進します。

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

高齢者や子育て世帯等が地域で安心して住み続けられるよう、多様な居住ニーズやライフスタイル、ライフステージ*に応じた住まいと住まい方を構築します。

方針4 重層的な住宅セーフティネットの構築

増加する低所得者等の居住の安定に向け、公営住宅の適切な供給・管理とともに、民間賃貸住宅の活用強化により、重層的な住宅セーフティネットを構築します。

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

防災関連をはじめとした多様な政策との連携のもと、市民・事業者・行政等の協働*による総合的な住宅政策を展開することにより、誰もが安全で暮らしやすい良好な住環境を形成し、地域価値の向上を図ります。

住宅政策の体系図

基本理念	基本目標	基本方針	基本施策	各施策を補完する取組
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	基本目標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	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	(1) 住宅の質の確保・向上に向けた取組の強化 (2) 住宅ストックの適切な維持管理の促進 (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 (2) 既存住宅の流通の促進に向けた取組の展開 (3) 高齢年の住宅地や団地の維持・再生に向けた支援	(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
	基本目標2 高齢者、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の確保	方針3 地域包括ケアシステム構築に向けた多様な市民の安定居住の実現	(1) 子育て世帯の市内継続居住の強化 (2) 共働きしやすい環境づくり (3) 高齢者の安定居住の推進 (4) 多様な居住ニーズに応じた住まい方の実現 (5) 市営住宅等の有効活用	
	基本目標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	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	(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 (2) 市営住宅ストックの総合的な活用の推進 (3) 公的賃貸住宅等の有効活用 (1) 災害に強い安全安心なまちづくり (2) 市民協働のまちづくりとエリアマネージメントの強化 (3) 地域の特性やニーズを踏まえた住環境の形成 (4) まちづくりと協調した住宅施策の展開	

第4章 施策の展開

基本理念・基本目標を実現するために、方針ごとに基本施策と具体施策を位置付け、各施策を推進します。

具体施策のうち、早急かつ優先して取り組む必要がある施策については、「優先して取り組む施策」として計画に位置付け、アクションプランを設定することにより、施策の着実な執行とタイムリーな進行管理を行います。

また、審議会からの提言や住宅政策を取り巻く社会状況等を踏まえ重要性が高いと考えられる施策のうち、他の政策分野と連携が不可欠となる施策や、今後本市の状況や課題を明らかにした上で取り組む必要がある施策については、「重点的にあり方を検討する施策」として計画に位置付け、他の政策分野との連携を高めながら、施策の展開を図ります。

方針1 良質な住宅ストックの形成と適切な管理の促進

良質な住宅の供給と適切な維持管理を促進することにより、安全・安心で快適に暮らせる良質な住宅ストックを形成します

方針1
良質な住宅ストックの形成と適切な管理の促進

(1)
住宅の質の確保・向上に向けた取組の強化

- ① 住宅の耐震化等の促進●
- ② 住宅の低炭素化や省エネ化、断熱化の促進
- ③ バリアフリー化の促進
- ④ 長期優良住宅の促進
- ⑤ 宅地の防災対策の推進
- ⑥ 防災対策の普及と防災関連情報の発信
- ⑦ 木材利用の促進
- ⑧ ワンルームマンションの適切な誘導

(2)
住宅ストックの適切な維持管理の促進

- ① 分譲マンションの適切な管理の促進●
- ② 既存住宅の所有者による適切な維持管理の促進

●：優先して取り組む施策

■ 成果指標

成果指標名	現状	前期		後期
		平成29年度	平成30～33年度	平成34～38年度
住宅に関する市民の満足度	73% (平成25年度)	—% (平成1年度)	77% (平成30年度)	80% (平成35年度)

成果指標名	現状	前期		後期
		平成 29 年度	平成 30～33 年度	平成 34～38 年度
住宅の耐震化率	92% (平成 27 年度)	93% (平成 29 年度)	95% (平成 32 年度)	95% (平成 37 年度)
新築される建築物のうち、環境に配慮した建築物の割合	17% (平成 26 年度)	19% (平成 29 年度)	21% (平成 33 年度)	23% (平成 37 年度)
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	39.6% (平成 25 年度)	—% (平成一年度)	54.5% (平成 30 年度)	69.1% (平成 35 年度)
川崎市マンション管理組合登録制度に登録している分譲マンション管理組合数	356 件 (平成 28 年度)	450 件 (平成 29 年度)	850 件 (平成 33 年度)	1350 件 (平成 38 年度)
長期修繕計画を策定している分譲マンションの割合	80.5% (平成 26 年度)	82% (平成 29 年度)	85% (平成 33 年度)	90% (平成 38 年度)

■ 施策の内容

基本施策 1 - (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、重要な観点である耐震化や低炭素化・省エネ化*・断熱化、バリアフリー*化については国の制度の普及促進や本市の支援の取組を引き続き進めます。

耐震化については、住宅の耐震性の向上だけではなく、宅地の耐震化や、防災対策（耐震シェルター・防災ベッド・感震ブレーカー等）の普及及び防災・災害関連情報の発信を進めます。

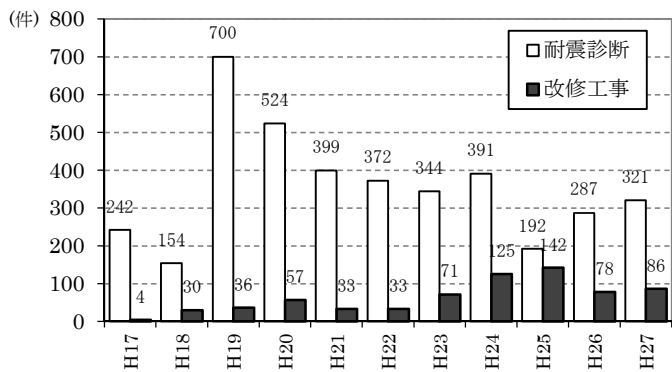
また、住宅の低炭素化*や断熱化等の取組と併せ、ヒートショック*対策等の健康寿命*の延伸に資する取組、地球温暖化の防止や健康・癒し等にも効果があるとされる木材利用の取組を促進します。

さらに、狭小な民営借家が多いという本市の状況の中、ワンルームマンションの建設が増加していることから、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。

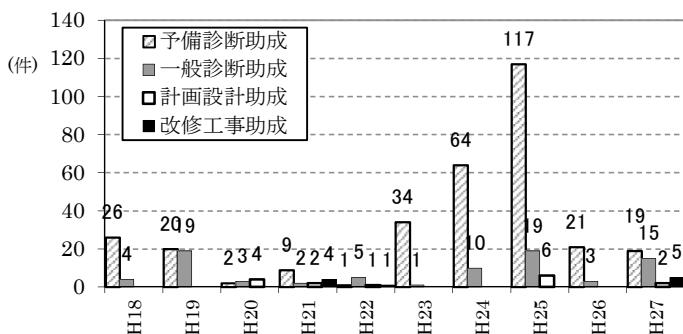
①住宅の耐震化等の促進【優先して取組む施策】

○市民の生命や財産等の確保と災害に強いまちづくりの推進に向け、「耐震改修促進計画」に基づき、昭和 56 年以前に建築された木造住宅・分譲マンション等を対象に、耐震化の重要性の意識啓発を行うとともに、「木造住宅耐震改修助成制度」等において、耐震診断や耐震改修等の費用の一部を助成することにより、住宅の耐震化を促進します。

図4-1 木造住宅・分譲マンション耐震関連制度の利用実績



《木造住宅耐震関連制度の利用実績》



《分譲マンション耐震関連制度の利用実績》

(計画設計・改修工事助成はH19から制度化)

図4-2 耐震改修工事の様子



《木造住宅の耐震改修工事の様子》



《分譲マンションの耐震改修事例》

②住宅の低炭素化や省エネ化、断熱化の促進

- 太陽光発電設備やエネルギー管理装置等の導入推進など、創エネ・省エネ・蓄エネに関する総合的な取組を行うとともに、「環境配慮制度 (CASBEE 川崎、CASBEE 戸建)」や「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく「低炭素建築物認定制度」等の普及と適切な運用を行うことにより、低炭素社会の構築に貢献する住宅供給を促進します。
- 「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」等に基づき、住宅の省エネルギー化や断熱化を誘導するとともに、ヒートショック*対策の取組について国の事業を活用するなどして、健康の維持・増進にも寄与する住宅の供給を促進します。
- HEMS*やMEMS*、ゼロエネルギー住宅、LCCM*住宅等の低炭素社会の実現に貢献する設備や住宅に関する情報の市民や事業者への発信・提供を進めます。

③バリアフリー化の促進

- 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 (バリアフリー法)」や「福祉のまちづくり条例」に基づき、共同住宅の共用部分のバリアフリー*化を誘導します。
- 「マンション段差解消工事等費用助成制度」の活用により、分譲マンションの共用部分の段差箇所の手すり、スロープ等を設置する費用の一部助成を行うなど、バリアフリー*化の促進に向けた支援を進めます。

④長期優良住宅の促進

- 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住宅を普及するための長期優良住宅*認定制度を適正かつ効率的に活用し、質の高い優良な住宅の普及を促進します。

⑤宅地の防災対策の推進

- 「宅地防災工事助成金制度」において、擁壁の改修等宅地防災工事への助成を行うことにより、宅地の防災対策を推進します。

⑥防災対策の普及と防災関連情報の発信

- 耐震改修に係る費用負担や日常生活への影響から、耐震改修の実施が困難な昭和56年以前に建築された耐震性の低い木造住宅の所有者に対し、「耐震シェルター・防災ベッド設置助成制度」により、耐震シェルター・防災ベッドの設置費用の一部を助成することで、継続的な耐震化の取組を促します。
- 大規模地震における停電復旧時等の火災予防に向け、感震ブレーカーの設置を啓発パンフレット「地震による電気火災の対策を！」等で促進します。
- 「川崎市高層集合住宅の震災対策に関する施設整備要綱」に基づき、高層集合住宅に防災備蓄スペースや防災対応トイレの設置等を促すことにより、災害に備えます。
- 市内各地域の地震発生時のゆれやすさや津波発生時の浸水深の予測、及び、土砂災害が発生するおそれのある土地の区域（土砂災害警戒区域等）等の情報を広く周知するため、「ゆれやすさマップ」、「津波ハザードマップ*」及び「土砂災害ハザードマップ*」等を広く周知し、防災対策の必要性の普及・啓発を進めます。

⑦木材利用の促進

- 地球温暖化の防止、国土の保全、水源のかん養、森林再生等に寄与するとともに、健康や癒しの効果がある木材利用を促進するため、木造住宅の供給や内装の木質化を誘導します。

⑧ワンルームマンションの適切な誘導

- 「川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱」に基づき、ワンルームマンションにおける住戸の最低居住面積水準の確保、建物規模に応じた適切な管理や、地域コミュニティ*の誘導を図り、良質なワンルームマンションの建設を適切に指導・誘導します。また、ワンルームマンションをはじめとした単身者向け民間賃貸住宅の供給や活用について、その誘導のあり方を引き続き検討します。

基本施策 1-(2) 住宅ストックの適切な維持管理の促進

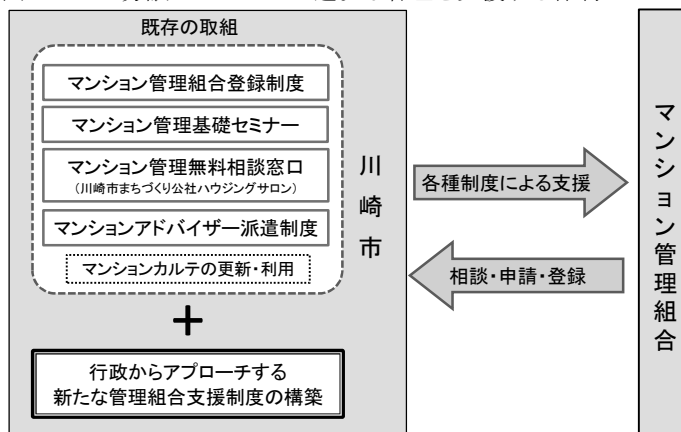
本市では、これまでに分譲マンションの実態調査を実施して各マンションのカルテを作成するなど、分譲マンションの適切な管理の推進に向けた取組を進めてきました。こうした取組を土台として、無料相談やアドバイザー派遣等を活用した取組を継続的に進めるとともに、新たな支援策の検討を進めます。

また、本市においては民間賃貸住宅のストック*の比率が高いことが特徴です。一方で、民間賃貸住宅や戸建住宅は、長期的な視点に立った適切な維持管理が不足しているという指摘もあることから、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。

①分譲マンションの適切な管理の促進【優先して取組む施策】

- マンション管理組合に対する「川崎市マンション管理組合登録制度」の普及やマンションカルテの定期的な更新を継続的に進めるとともに、管理規約や長期修繕計画の作成支援等を行ない、分譲マンションの適切な管理を促進します。
- 管理組合が未組織等の理由で、適正管理を行う体制・状況に無い分譲マンションの管理不全*化を予防するために、アプローチ型の誘導・支援を行う新たな制度を構築します。

図 4-3 分譲マンションの適切な管理を支援する体制



②既存住宅の所有者による適切な維持管理の促進

- 戸建て住宅をはじめとした住宅の安全性・快適性や資産価値の向上に向け、「リフォーム事例集」を定期的に見直すとともに、セミナー等を開催し、住宅の定期的な点検や適切な修繕・改善を促します。
- 民間賃貸住宅については、適切な維持管理や計画的な修繕等が資産価値の向上や空き室の発生抑制等に繋がることから、定期的なセミナーの開催や事例集の発行、DIY*型賃貸借等の各種制度・手法の情報発信等を行うことにより、所有者に対して健全な賃貸住宅経営を促します。

■ 優先して取組む施策のアクションプラン

具体施策 1 - (1) - ① 住宅の耐震化の促進

計画期間の主な取組

前期		後期
平成 29 年度	平成 30～33 年度	平成 34～38 年度
<ul style="list-style-type: none"> ○耐震改修促進計画に基づく各種施策等の実施 ○木造住宅に対する耐震診断士派遣の実施（年 380 件） ○木造住宅に対する耐震診断・設計費用の一部助成の実施（年 70 件） ○木造住宅に対する耐震改修費用の一部助成の実施（年 85 件） ○防災イベント等を活用した助成制度の周知活動の実施（年 5 回以上） 	<ul style="list-style-type: none"> ○耐震改修促進計画の改定(H33 予定)及び各種施策等の実施 ○木造住宅に対する耐震診断士派遣の実施 ○木造住宅に対する耐震診断・設計費用の一部助成の実施 ○木造住宅に対する耐震改修費用の一部助成の実施 ○防災イベント等を活用した助成制度の周知活動の実施 	○事業推進
<ul style="list-style-type: none"> ○マンション予備診断の実施(年 60 棟) ○マンション一般診断費用に対する一部助成の実施（年 436 戸） ○マンション耐震設計費用に対する一部助成の実施（年 276 戸） ○マンション耐震改修工事費用の一部助成の実施 ○マンション管理組合に向けた講習会などを通じた耐震対策の普及啓発活動の実施（参加者数 年 300 人以上） 	<ul style="list-style-type: none"> ○マンション予備診断の実施 ○マンション一般診断費用に対する一部助成の実施 ○マンション耐震設計費用に対する一部助成の実施 ○マンション耐震改修工事費用の一部助成の実施 ○マンション管理組合に向けた講習会などを通じた耐震対策の普及啓発活動の実施 	○事業推進

具体施策 1 - (2) - ① 分譲マンションの適切な管理の促進

計画期間の主な取組

前期		後期
平成 29 年度	平成 30～33 年度	平成 34～38 年度
<ul style="list-style-type: none"> ○住宅やマンションのリフォーム事例集の発行や講習会等を通じた周知、啓発の実施 ○住宅やマンションのリフォーム事例集の内容見直し及び発行、講習会等を通じた周知、啓発の実施 ○管理適正化支援モデル事業の結果を踏まえた分譲マンション管理適正化支援制度の策定 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅やマンションのリフォーム事例集の発行や講習会等を通じた周知、啓発の実施（講習会 年 2 回） ○分譲マンション管理適正化支援制度の運用開始 	○事業推進

方針2 既存住宅の活用強化と流通促進

リノベーションやコンバージョン等により、空き家をはじめとした既存住宅の再生・利活用を図るとともに、市場を活性化し、既存住宅の流通を促進します

方針2 既存住宅の活用強化と流通促進	(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	① 既存住宅におけるリフォーム・リノベーション、コンバージョンの促進● ② 管理不全な空き家等の抑制
	(2) 既存住宅の流通の促進に向けた取組の展開	① 既存住宅を安心して取引できる環境の整備 ② 住宅市場の活性化の促進◆
	(3) 高齢年の住宅地や団地の維持・再生に向けた支援	① 高経年住宅地等の再生● ② 団地型マンション等の再生●

●：優先して取組む施策 ◆：重点的にあり方を検討する施策

■ 成果指標

成果指標名	現状	前期		後期
		平成29年度	平成30～33年度	平成34～38年度
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% (平成25年度)	—	現状維持 (平成30年度)	現状維持 (平成35年度)
既存住宅の流通シェア率	14.4% (平成25年度)	— (平成1年度)	17.3% (平成30年度)	20.2% (平成35年度)
リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	2.2% (平成25年度)	—% (平成1年度)	3.2%以上 (平成30年度)	4.5%以上 (平成35年度)

■ 施策の内容

基本施策2-(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に、リフォームやリノベーション*、コンバージョンを促進し、既存住宅の価値の向上を目指します。

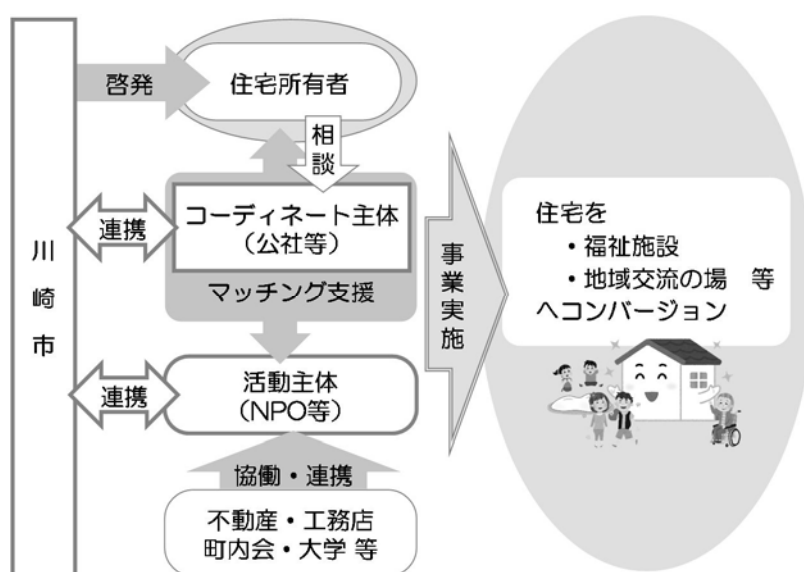
また、本市の空き家の割合は、全国平均より低く推移していますが、将来的な人口減少や高齢者のみ世帯の増加などにより、空き家の発生は今後増加すると見込まれることから、空き家等の管理不全*化を未然に防ぐための予防的な取組を推進します。

①既存住宅におけるリフォーム・リノベーション、コンバージョンの促進

【優先して取組む施策】

- 地域の不動産事業者や工務店等と連携して、多様なライフスタイルやライフステージ*に対応する住宅へのリフォーム・リノベーション*の先進的・特徴的な事例を普及させることにより、既存住宅の有効活用を促進します。
- 住宅所有者とNPO*等の活動主体とをマッチングする、公社等のマネジメントによる新たな支援の仕組みを構築することにより、既存住宅等を福祉施設や地域交流の場へと転用するコンバージョンの取組を促進します。

図4-4 コンバージョンの取組イメージ



②管理不全な空き家等の抑制

- 空き家等の予防的な取組を推進し、住宅の管理不全*化を抑制します。また、管理不全*が疑われる空き家等に対しては実態調査を行うとともに、適切な指導を行います。
- 管理不全*の空き家が放置されることにより、周辺地域の住環境や資産価値等に悪影響を与える懸念もあるため、所有者に対して、適切な維持管理や活用を促します。

基本施策 2 - (2) 既存住宅の流通の促進に向けた取組の展開

既存住宅の活用に向けた取組として、最も有効な取組は市場に円滑に流通されることにあります。既存住宅の流通を促進するためには、消費者にわかりやすい形で既存住宅の品質・性能が示されるなど、市民が安心して取引できる環境の形成が重要です。そこで、住宅の性能等を明らかにするために国の諸制度や支援策の普及を進め、既存住宅の流通を促進します。

本市においては、既存住宅の流通シェア率が全国平均や近隣他都市と比較して低い状況にあることから、ライフステージ*に応じた地域内での住み替えを促すなど、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。

①既存住宅を安心して取引できる環境の整備

- 良質な既存住宅が適正に評価され市場で円滑に流通するように、インスペクション*（建物状況調査）や瑕疵担保保険の活用、住宅履歴情報等の蓄積について、普及啓発を図ります。

②住宅市場の活性化の促進【重点的にあり方を検討する施策】

- 既存住宅の流通や住み替えの促進など、住宅市場のより一層の活性化を図るために、住宅所有者と既存住宅活用等に関するビジネスプランを有する事業者等をマッチングさせる仕組みづくりに取組むなど、多様な主体との連携のもと、市場の活性化に向けた取組を進めます。

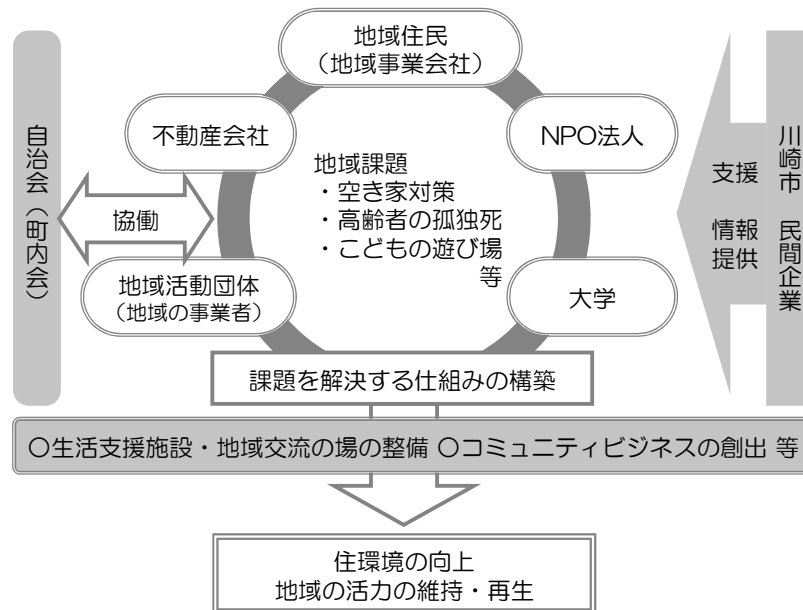
基本施策 2 - (3) 高経年の住宅地や団地の維持・再生に向けた支援

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*において、建物の経年に併せて高齢化が進行し、住宅地においては地域の活力の低下等が懸念され、団地型マンション*においては管理組合の運営の困難化等が懸念されます。こうしたことから、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。

①高経年住宅地等の再生【優先して取組む施策】

- 住宅の経年と併せて住民の高齢化が進み、空き家の増加等の課題が生じている高度成長期等に整備された住宅地について、地域課題を地域住民やNPO*、不動産事業者等の多様な主体が連携して解決する仕組みの構築を進め、身近な生活支援施設や地域交流の場の整備及びコミュニティビジネス*等の創出を図ることなどにより、地域の住環境や活力の維持・再生を図ります。

図4-5 高経年住宅地の課題を解決する仕組みのイメージ



②団地型マンション等の再生【優先して取組む施策】

- 団地型マンション*の特性に応じて、維持・改修や建替えの判断など、団地の再生に向けた検討やルール作りを住民が行なえるように、専門家の派遣等により支援を行い、団地やその周辺の住環境の維持・向上を図ります。
- 老朽化した分譲マンション等について、円滑に建替えが進められるよう建替組合や民間事業者に対して「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」等の指導・助言を行うとともに、「優良建築物等整備事業」の活用により総事業費の一部を補助するなど、良質な市街地住宅の供給を促進します。

図4-6 三田地域の取組

【概要】

- ・平成24年から25年度に実施した、「川崎市の住宅政策の推進に関するモデル事業」に選定され、公団分譲団地と民間分譲マンションを中心とした地域で、福祉等事業を行う2つのNPO*と大学が連携して、地域課題解決に向けて活動した。
- ・その後、平成25年度から3年にわたり、国の「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」に採択され、団地内の既存住宅の流通に関するモデル事業を実施した。

【取組内容】

- ①地域における住まいづくりネットワークの構築…調査、勉強会、ワークショップ*等
- ②空き店舗を活用した地域交流・生活支援…カフェの開設・運営
- ③団地内住戸においてインスペクション*やリノベーション*のモデル的な取組の実施

《みた・まちもりカフェ平面図》



《みた・まちもりカフェ外観・店内》



《既存住宅のリノベーション実施例》



リノベーション前



リノベーション後

■ 優先して取組む施策のアクションプラン

具体施策 2 - (1) - ① 既存住宅におけるリフォーム・リノベーション*、コンバージョンの促進

計画期間の主な取組

前期		後期
平成 29 年度	平成 30～33 年度	平成 34～38 年度
<ul style="list-style-type: none"> ○空き家等の既存住宅を活用したリフォーム・リノベーションのモデル的取組を講習会等を通じて普及・啓発 ○地域に貢献する意向のある住宅所有者と活動主体のマッチング支援策の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家等の既存住宅を活用したリフォーム・リノベーションのモデル的取組を講習会等を通じて普及・啓発 ○地域に貢献する意向のある住宅所有者、活動主体とのマッチング支援の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家等の既存住宅を活用したリフォーム・リノベーションの更なる普及促進策の検討・見直し

具体施策 2 - (3) - ① 高経年住宅地等の再生

計画期間の主な取組

前期		後期
平成 29 年度	平成 30～33 年度	平成 34～38 年度
<ul style="list-style-type: none"> ○リノベーション等による高経年住宅地の再生に向けた取組の検討 ○地域主体の空き家活用モデル事業の展開 	<ul style="list-style-type: none"> ○NPOや地域住民及び事業者と連携し、空き家のリノベーション*等、地域主体の空き家活用モデル事業モデル事業の実施・検証 	<ul style="list-style-type: none"> ○モデル事業の検証を踏まえた取組の積極的展開

具体施策 2 - (3) - ② 団地型マンション*等の再生

計画期間の主な取組

前期		後期
平成 29 年度	平成 30～33 年度	平成 34～38 年度
<ul style="list-style-type: none"> ○民間の住宅団地の再生に向けた支援の実施 ○民間住宅団地の建替え等の検討を踏まえた適正指導 ○団地再生に向けた支援スキームの検討 ○公社・UR 等と連携した団地再生に向けた取組の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ○民間の住宅団地の再生に向けた支援の実施 ○民間住宅団地の建替え等の検討を踏まえた適正指導 ○団地再生に向けた支援スキームの構築・実施 ○公社・UR 等と連携した団地再生に向けた取組の検討を踏まえた施策の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ○事業推進

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

高齢者や子育て世帯等が地域で安心して住み続けられるよう、多様な居住ニーズやライフスタイル、ライフステージに応じた住まいと住まい方を構築します

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

(1)
子育て世帯の市内継続居住の強化

- ① 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●
- ② 子育て世帯が安心して生活できる住環境の整備
- ③ 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◆

(2)
共働きしやすい環境づくり

- ① 駅近居住、職住近接の促進
- ② 近居、同居の促進
- ③ 共働き世帯の居住継続に向けた環境づくり◆

(3)
高齢者の安定居住の推進

- ① サービス付き高齢者向け住宅等の適正誘導●
- ② 支援・介護が必要な高齢者向け住宅の質の向上
- ③ 要介護者向け施設等の確保
- ④ 生活支援サービス等の充実
- ⑤ ウェルフェアイノベーションの推進による福祉製品等の活用促進
- ⑥ 健康長寿のまちづくりに向けた取組の連携◆

(4)
多様な居住ニーズに応じた住まい方の実現

- ① ライフステージに合わせた住み替えの円滑化
- ② 障害者の住宅の質の向上
- ③ 外国人の安定居住の推進
- ④ ひとり親世帯、単身世帯等に対する取組の連携◆

(5)
市営住宅等の有効活用

- ① 市営住宅用地の有効活用の推進
- ② 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の推進
- ③ 特定公共賃貸住宅の有効活用

●：優先して取組む施策 ◆：重点的にあり方を検討する施策

■ 成果指標

成果指標名	現状	前期		後期
		平成 29 年度	平成 30～33 年度	平成 34～38 年度
市内での定住意向の市民の割合	74.8% (平成 27 年度)	—% (平成 1 年度)	77.2% (平成 30 年度)	80.0% (平成 35 年度)
0～9 歳人口の転出超過数	-1,723 人 (平成 27 年度)	減少 (平成 29 年度)	減少 (平成 33 年度)	減少 (平成 38 年度)
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	31.3% (平成 25 年度)	—% (平成 1 年度)	32.6% (平成 30 年度)	35.2% (平成 35 年度)
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	4.5% (平成 27 年度)	—% (平成 1 年度)	4.7% (平成 32 年度)	5.0% (平成 37 年度)
高齢者のうち、介護を必要とする人(要介護・要支援認定者)の割合	17.07% (平成 26 年度)	18.40% 以下 (平成 29 年度)	20.50% 以下 (平成 32 年度)	22.86% 以下 (平成 37 年度)
現在利用している在宅サービスの評価	94.3% (平成 25 年度)	94.3%以上 (平成 28 年度)	94.3%以上 (平成 31 年度)	94.3%以上 (平成 37 年度)

■ 施策の内容

基本施策 3 - (1) 子育て世帯の市内継続居住の強化

本市が持続的な発展を図っていく上で、子育て世帯に住み続けてもらうことは重要であり、そのためには子育て世帯の不安感や負担感を軽減するとともに、全ての子どもが安心して健やかに成長できる住まい・住環境づくりが求められます。

そのため、適正な広さを有するなど、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。

①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【優先して取組む施策】

- 安心して子育てができるマンションに対して、認定を行う「子育てあんしんマンション認定制度」の活用を図るため、既存の分譲マンションへのアプローチを強め、認定件数を増やすことで制度の活性化を図ります。また、子育てあんしんマンション内外の住民のコミュニケーションを深める機会を提供します。
- 子育てに配慮された仕様・設計を採用し、子育てしやすい環境づくりに積極的に取組む優良な住宅をより評価する仕組みにするために、制度の見直しを進め、併せて子育て活動等に対する支援メニューを拡充することにより、若年世帯が安心して子育てができる環境づくりと良質な居住環境の整備を促進します。

図4-7 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）



②子育て世帯が安心して生活できる住環境の整備

○新たな保育需要に対応する保育所整備をはじめとした保育施策や、放課後等に児童が安全・安心に過ごせる場づくりなど、多様な子育て支援や教育環境の整備を進めます。

③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

【重点的にあり方を検討する施策】

○子育て世帯や若年世帯の市内居住の継続や転入を促すために、そうした世帯が暮らしやすく子育てしやすい住環境の形成に向けて、住宅・こども・教育・緑・文化等の多様な政策や部局が連携を図ることにより、地域包括ケアシステム推進ビジョンを踏まえたより効果的な取組の検討を進めます。

基本施策3-（2） 共働きしやすい環境づくり

本市は、共働き世帯率や育児をしている女性の有業率等が政令市の中で低い状況にあることから、子育てをはじめとした日々の生活と、仕事が両立できる環境づくりが求められます。

また、低所得から中堅所得層の世帯が増加傾向にあることから、夫婦がともに働くことができる環境づくりと併せ、そうした世帯が一定の質を有する住宅に住める環境の整備について、検討を進めます。

①駅近居住、職住近接の促進

○交通利便性が高く、多様な機能が集積する駅周辺に住まうことで、働き続けながら子育てしやすい環境が見込まれることから、拠点駅周辺を中心に都市型住居の供給を引き続き誘導します。

○働き続けながらも子育てがしやすい環境の創出とともに、市内の様々な産業の発展に向けて、市内に立地している企業等との連携を図り、職場と住まいの近接を促進します。

②近居、同居の促進

○三世代が近くに住まうことで、祖父母からの支援により両親が働き続けながらも子育てがしやすい環境が創出されるとともに、祖父母にとっても生きがいのある豊かな生活の享受に繋がることから、国の制度等を活用し、三世代での同居や近居を促します。

③共働き世帯の居住継続に向けた環境づくり【重点的にあり方を検討する施策】

○低所得から中堅所得層の世帯が、適正な住居費負担で世帯人数に見合う広さの住宅に住み続けられるアフォーダブル*な住宅の供給促進を図るなど、共働き世帯の居住継続に向けた取組の検討を進めます。

基本施策3-（3） 高齢者の安定居住の推進

高齢者や障害者を含めて誰もが役割と生きがいを持ち、住み慣れた地域や自宅など自らが望む場で生涯にわたって安心して暮らし続けられる仕組みづくりが求められています。

そのため、地域包括ケアシステム*の構築に向けた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を推進します。また、生活支援サービス等の充実を図るとともに、本市の高度産業の集積といった特徴をいかした福祉製品等の普及・活用を進めます。

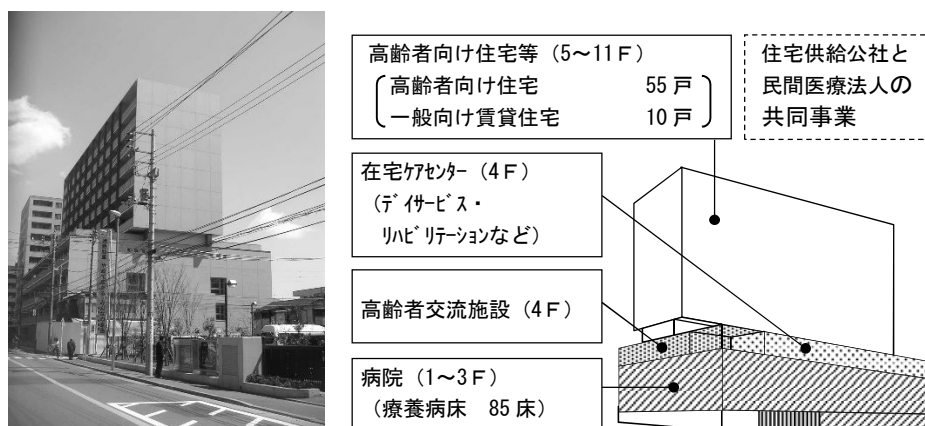
①サービス付き高齢者向け住宅等の適正誘導【優先して取組む施策】

○高齢者の居住の安定確保のため、一定の質が確保された賃貸住宅に医療・介護や生活支援サービス等が適切に供給される「サービス付き高齢者向け住宅*」の供給を適正に誘導します。

○高齢者向け住宅の交通利便性や需給バランス、地域環境等を考慮した立地誘導を図るとともに、健康な高齢者の住み替え促進に向けた広めの住宅や地域福祉拠点となる医療や介護施設の併設等も誘導していきます。また、入居者の費用負担の軽減等に向け既存住宅の活用も促します。こうした住宅の供給を着実に進めるための制度構築を併せて進めます。

○適正な運営が維持されるように、事業者に対して定期報告の徹底や、立入検査を行い、提供するサービス内容や人員配置等の状況を定期的に把握し、適正な運営がなされていない場合は、是正指導等により改善を図ります。

図4-8 生活支援サービス等を提供する高齢者向け住宅の例（ビバース日進町）



②支援・介護が必要な高齢者向け住宅の質の向上

- 介護保険制度により、要支援・要介護認定された方を対象に、自宅のバリアフリー*等の改修工事にかかった費用の一部を支給します。
- 「高齢者住宅改造費助成事業」により、身体機能の低下などにより支援・介護を必要とする高齢者が、在宅で安全な生活が続けられるように、介護保険外のサービスとして住宅の改造費用の一部を助成します。

③要介護者向け施設等の確保

- 特別養護老人ホーム*等の整備や地域密着型サービス*の充実など、地域居住の実現に向けた介護サービス基盤の整備を進めます。
- 併せて、要介護高齢者の要介護度等の改善・維持に向けた介護サービス事業者の質の高いケアを評価する仕組みの構築を目指す「かわさき健幸福寿プロジェクト」を推進します。

④生活支援サービス等の充実

- 自宅や高齢者向け住宅で暮らす高齢者等の居住の安定を図るために、地域医療機関や介護事業所等と連携し、訪問介護・看護サービス、見守りサービス、医療相談や定期的な健康相談等の、各種サービスを受けることができる環境の整備を促進します。

⑤ウェルフェアイノベーションの推進による福祉製品等の活用促進

- 住みなれたまちで安心して暮らし続けることができるよう、バリアフリー*化に関連する福祉製品や見守り・買い物支援・外出支援など高齢者向けの生活支援サービス等について、ウェルフェアイノベーションフォーラムでの創出を支援し、「かわさき基準」の認証等により福祉製品等の導入が図られるよう普及啓発を行います。

⑥健康長寿のまちづくりに向けた取組の連携【重点的にあり方を検討する施策】

- 健康寿命*の延伸に向け、ライフステージ*に応じた健康づくりの取組や高齢者の雇用の促進等を進めるとともに、ヒートショック*対策等の住まいの対策について、地域団体やNPO*、企業、大学等の多様な主体との協働*により検討を進めます。

基本施策3-(4) 多様な居住ニーズに応じた住まい方の実現

高齢者世帯が大きな住宅に住む一方で、子育て世帯が小規模な住宅に住んでいるなど、世帯ニーズと住宅規模のミスマッチが生じています。

市内に居住する障害者や外国人市民が増加する中、本市では、すべての人が互いに認め合い、人権が尊重され、自立した市民として共に暮らしていくことができる多文化共生社会の実現を目指しています。こうしたことから、各々のニーズに即した住宅の質の向上を促進し、居住の安定確保を図ります。

また、本市においては、全世帯のうち、単身世帯とひとり親世帯が約半数を占めており、近隣都市と比較してもその割合が高くなっているなど、世帯が極めて多様化しています。そのため、子育て世帯や高齢者向けの住宅だけでなく、多様な世帯に対する多様な住まいと住まい方の構築を進めます。

さらに、高齢者や子育て世帯、障害者、外国人等の多様な市民が互いに支え合いながら暮らすことができるように、ソーシャルミックス*やコミュニティ*の活性化を促す住まい・住まい方の構築を目指します。

①ライフステージに合わせた住み替えの円滑化

- 市民がライフステージ*の変化に合わせ、適切な広さや設備等を備えた住宅を選択できるように、多様なニーズに合った住まいの構築を進めるとともに、J T I（「(一社)移住・住み替え支援機構」）のマイホーム借上げ制度等の普及や、市住宅供給公社が運営する住み替え相談窓口における相談体制の充実化を図ることにより、円滑な住み替えを促進します。

②障害者の住宅の質の向上

- 「在宅重度障害者（児）やさしい住まい推進事業」において、重度障害者が行う住宅の改良工事や自立促進用具設置に必要な費用の一部又は全部を助成し、在宅で安全な生活が続けられるように支援します。
- 居住支援制度等の広報啓発を進めることなどにより、障害者の民間賃貸住宅等の入居差別の解消に努め、安定した居住の確保に努めます。

③外国人の安定居住の推進

- 外国人が適切に居住支援制度等を利用できるよう、外国人支援団体との連携や、多言語パンフレット等の活用を進めます。また、住宅基本条例や居住支援制度等の広報啓発を進めるとともに、相談体制の充実を図ることなどにより、外国人の入居差別の解消に努め、安定した居住の確保に努めます。

④ひとり親世帯、単身世帯等に対する取組の連携【重点的にあり方を検討する施策】

- 近年増加しているひとり親世帯や、中年単身世帯への対応のあり方について、検討を進めます。
- ひとり親世帯や単身世帯、子育て世帯、高齢者世帯など、多様な市民が互いに支え合う住まいづくりに向けて、シェアハウス*やホームシェア*、コレクティブハウス*等の活用を促進します。

基本施策3-(5) 市営住宅等の有効活用

市営住宅については、地域包括ケアシステム*の一環として、集会所等の共用スペースや、建替えによる創出地、及び建替える過程等で発生する解体までの期間の限られた空き家を活用し、地域団体等の活動拠点の場や社会福祉施設の導入を図ります。

①市営住宅用地の有効活用の推進

- 大規模な市営住宅の建替えに際しては、地域のニーズに応じた福祉施設や子育て支援施設の導入及び公園やオープンスペースの確保等を図り、地域のまちづくりに寄与する住宅整備を推進します。

②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の推進

- 市営住宅の政策空き家や活用可能な共用スペース等を提供することにより、子育て支援施設や高齢者施設等の公益性の高い事業を運営する事業者等の参入を促し、地域貢献を推進します。

③特定公共賃貸住宅の有効活用

- 特定公共賃貸住宅*の新規供給については、原則として休止を継続し、既存住宅については、市営住宅の収入超過者*や高額所得者*の住み替え用住宅としての活用を進めます。
- 使用料体系において子育て世帯を優遇するモデル的な取組の検証を行い、より効果的な活用を図ります。

■ 優先して取組む施策のアクションプラン

具体施策 3 - (1) - ① 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

計画期間の主な取組

前期		後期
平成 29 年度	平成 30～33 年度	平成 34～38 年度
<ul style="list-style-type: none"> ○「子育て等あんしんマンション認定制度」を活用した子育て等あんしんマンションの認定の促進（年 4 件以上） ○「子育て等あんしんマンション認定制度」の補助メニューの拡充 ○「子育て等あんしんマンション認定制度」を改定し、新たに「川崎市子育て支援住宅認定制度」を創設 	<ul style="list-style-type: none"> ○「川崎市子育て支援住宅認定制度」による認定の促進（年 4 件以上） ○「川崎市子育て支援住宅認定制度」に基づく子育て支援事業への補助（年 3 件程度） ○「川崎市子育て支援住宅認定制度」に基づく子育て相談員の派遣（年 6 回以上） 	<ul style="list-style-type: none"> ○「川崎市子育て支援住宅認定制度」の検証・見直し ○事業推進

具体施策 3 - (3) - ① サービス付き高齢者向け住宅等の適正誘導

計画期間の主な取組

前期		後期
平成 29 年度	平成 30～33 年度	平成 34～38 年度
<ul style="list-style-type: none"> ○「川崎市サービス付き高齢者向け住宅整備運営指導指針」に基づく登録事業者への適正指導 ○医療・介護サービス等と連携したサービス付き高齢者向け住宅の適正誘導 ○高齢者向け賃貸住宅の供給促進（年 240 戸以上） ○サービス付き高齢者向け住宅に対する実態調査 	<ul style="list-style-type: none"> ○「川崎市サービス付き高齢者向け住宅整備運営指導指針」に基づく登録事業者への適正指導 ○高齢者居住安定確保計画を踏まえた事業推進（年 240 戸以上） ○サービス付き高齢者向け住宅のモデル事業の実施（優良事業者表彰制度、補助制度の検討） 	<ul style="list-style-type: none"> ○事業推進 ○事業推進 ○モデル事業を踏まえたサービス付き高齢者向け住宅の供給促進

方針4 重層的な住宅セーフティネットの構築

増加する低所得者等の居住の安定に向け、公営住宅の適切な供給・管理とともに、民間賃貸住宅の活用強化により、重層的な住宅セーフティネットを構築します

方針4 重層的な住宅セーフティネットの構築	(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	<ul style="list-style-type: none"> ① 居住支援協議会による入居と生活支援の促進● ② 民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者*向けの住まいの確保 ③ 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 ④ 家主の不安解消に向けた取組
	(2) 市営住宅ストックの総合的な活用の推進	<ul style="list-style-type: none"> ① 市営住宅ストックの総合的な活用の推進● ② 市営住宅の計画的な建替等の推進 ③ 市営住宅の長寿命化の推進 ④ 高齢者や障害者のあんしん居住に向けた住まいの整備 ⑤ 子育て世帯の入居機会の拡大 ⑥ 厳正な入居管理の推進 ⑦ 世帯人数と住宅規模のミスマッチの解消と適正な入居基準の導入 ⑧ 地域状況等に応じた家賃水準の設定
	(3) 公的賃貸住宅等の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ① 特優賃、高優賃の運営支援と有効活用 ② 公社住宅の有効活用 ③ UR都市機構との連携

●：優先して取組む施策

■ 成果指標

成果指標名	現状	前期		後期
		平成29年度	平成30～33年度	平成34～38年度
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% （平成26年度）	24%以上 （平成29年度）	26%以上 （平成33年度）	28%以上 （平成37年度）
最低居住面積水準未達率	7.1% （平成25年度）	—% （平成1年度）	5.6% （平成30年度）	4% （平成35年度）
長寿命化改善を実施した市営住宅戸数の割合	0.1% （平成28年度）	—% （平成1年度）	1.3% （平成30年度）	8.5% （平成35年度）
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% （平成28年度）	—% （平成1年度）	55.4% （平成33年度）	58.8% （平成38年度）

■ 施策の内容

基本施策4-(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

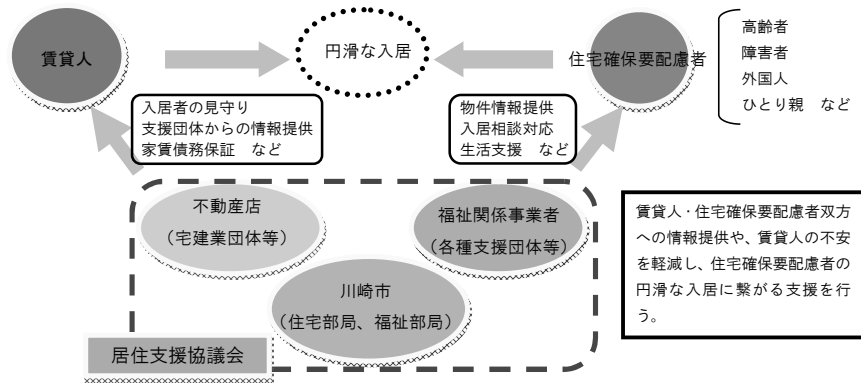
増加している住宅確保要配慮者*の安定的な居住を確保するため、公営住宅だけでなく、民間賃貸住宅を活用することにより住宅確保要配慮者*の住まいを確保していく必要があります。また、そうした住まいへの円滑な入居の支援や、入居後の安定した生活に向けた一定の支援が求められます。

そのため、居住支援協議会の適正な運用により、民間賃貸住宅を活用した住まいの確保や、入居・生活支援サービスの仕組みの構築及び家主の不安解消に向けた取組等を、既存の居住支援制度と併せて実施していきます。

①居住支援協議会による入居と生活支援の促進【優先して取組む施策】

- 不動産関係団体や各種支援団体等と連携して、居住支援協議会を適切に運営し、既存の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、住宅確保要配慮者*の居住の安定確保に向けて、借主・貸主双方を支援します。

図4-9 川崎市居住支援協議会の概要



②民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者向けの住まいの確保

- 国の制度を活用した改修等の支援により低廉な家賃で一定の質を有する民間賃貸住宅を確保するとともに、その住宅の供給と生活支援サービスを組み合わせた本市独自の制度として「(仮称)川崎市住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」を居住支援協議会との連携により構築し、住宅確保要配慮者*が入居可能な住まいを確保します。

③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

- 「川崎市居住支援制度」等を活用し、連帯保証人の確保等の問題により民間賃貸住宅への入居に困窮している住宅確保要配慮者*に対して、協力不動産店や各種団体等の協働*により、入居機会の確保と居住継続を支援します。
- 心身状況等の変調により入居者への支援が必要となった際に、行政・不動産店・家主・介護事業者・支援団体等が連携できる体制づくりを進めます。
- 生活保護に至る前に、生活困窮者が社会的・経済的に自立できるよう、就労・生活の支援を行います。

④家主の不安解消に向けた取組

- 家賃の滞納や身寄りの無い高齢者の死亡時の対応等への不安から、民間賃貸住宅の家主が住宅確保要配慮者*に住戸を貸し出さない場合があることから、居住支援協議会において、生活保護費の代理納付制度や、金銭管理サービス、家賃債務保証制度、残置家財や葬儀費用の保険等の制度を組み合わせることにより、家主の不安等の解消を図ります。

基本施策4-（2） 市営住宅ストックの総合的な活用の推進

本市の住宅セーフティネット*の要として、限りある市営住宅を総合的に活用し、住宅確保要配慮者*のうち、住宅に困窮する低所得者の居住の安定化を図ります。

なお、本市の人口・世帯の動向や民間賃貸住宅の活用等を踏まえ、現状の戸数を維持することを基本とします。

また、厳しい財政状況を踏まえると、新たな土地の取得は困難なことから、現在の市営住宅ストック*を活用し、できる限り市営住宅の長期活用を図るとともに、建替えや修繕を計画的に進めます。

さらに、市営住宅の応募倍率は依然高く、需要が高いことから、真に住宅に困窮している世帯に対してより多くの入居機会が得られるように、厳正な入居管理とともに、入居者の世帯人数と住戸規模のミスマッチの解消に向けた取組等を進めます。

①市営住宅ストックの総合的な活用の推進【優先して取組む施策】

- 「川崎市市営住宅等ストック総合活用計画*（市営住宅等長寿命化計画）」に基づき、市営住宅の総合的な取組を推進します。
- 市営住宅の対象世帯の今後の人口・世帯の動態を踏まえると、依然として高い需要が見込まれる一方、民間賃貸住宅の空き家活用が求められていることや、市の財政負担を考慮すると新たな用地の取得は難しいことから、市営住宅等の現行戸数を当面維持することを基本とします。また、将来的には人口の減少が想定されることから、既存の複数団地の集約等を見据えた計画的な建替と建物の長期活用を図ります。

- 市営住宅の管理について、市住宅供給公社への管理代行を実施していますが、事務の効率化や市民サービスの向上を図るため、管理代行の業務状況の評価・検証を行い、その結果に基づき、管理運営方法や管理運営主体を決定していきます。
- 借上市営住宅については、長期的な財政負担が大きいため、原則、新規供給の休止し、借上期間の終了が近づいた住宅においては、事業者の意向等も確認し、当面継続を基本として対応するとともに、今後のあり方の検討を進めます。

図4-10 市営住宅の建替事業における地域のまちづくりへの貢献の例（上布田住宅）



②市営住宅の計画的な建替等の推進

- 将来的な人口減少に合わせた集約化を見据えるとともに、事業量の平準化を踏まえた計画的な建替えを進めます。

③市営住宅の長寿命化の推進

- 市営住宅の建替え事業量の平準化を踏まえた計画推進しつつ、耐用年限までの長期活用を目標とした、長寿命化改善を重点的に進めます。

④高齢者や障害者のあんしん居住に向けた住まいの整備

- 建替えにあたっては、コミュニティ*の形成に配慮して、多様な世帯タイプの住戸を整備するとともに、将来的な世帯人数の変化に対応できるような可変型の住戸を供給します。また、ユニバーサルデザイン*仕様による入居者に配慮した住戸や車いす使用者向け住宅の供給を進めます。
- シルバーハウジング*については、入居している高齢者へ日常の生活指導や安否確認サービス等の提供を引き続き行いますが、運営に要する費用などの課題があることから、制度のあり方について検討を進めます。

⑤子育て世帯の入居機会の拡大

- 子育て世帯や若年世帯等に対して、期限付き入居制度を導入し、市営住宅への子育て世帯等の入居機会の拡大を図り、コミュニティバランスの取れた世帯構成の実現や地域活力の維持・増大を図ります。

⑥厳正な入居管理の推進

- 高額所得者*、使用料滞納者へ適切な指導を継続し、厳正かつ効率的な収納対策を引き続き行います。

⑦世帯人数と住宅規模のミスマッチの解消と適正な入居基準の導入

- 市営住宅の公正かつ適切な運用を一層有効に進めるために、真に住宅に困窮する世帯が入居できるように募集基準の見直しを検討するとともに、障害者やひとり親世帯等の住宅困窮度の高い世帯等が市営住宅に優先的に入居できる仕組みを引き続き推進します。
- 住戸規模の大きな住宅に入居した世帯の人員が減少した場合に発生する、住居規模と世帯人数のミスマッチの解消に向け、世帯人数の変化や建替えに伴う移転の機会において、住戸規模の小さな市営住宅等への住み替えを促します。また、複数の単身世帯におけるシェア居住など、ミスマッチ解消に向けた新たな仕組みの構築に向け検討を進めます。

⑧地域状況等に応じた家賃水準の設定

- 市営住宅の家賃（使用料）は、入居者の収入による負担能力に応じた額をもとに、住宅の広さや築年数、立地性等を考慮した応能応益方式を原則としていることから、民間賃貸住宅の状況を考慮しつつ、地域状況等に応じたより適正な家賃設定について引き続き検討を進めます。

基本施策4-(3) 公的賃貸住宅等の有効活用

特優賃や高優賃については、民間活力を活用した公的賃貸住宅として、これまで供給してきたストック*を適切に運営支援していくとともに、今後の活用のあり方について検討を進めます。

また、住宅供給公社やUR都市機構が所有・管理する賃貸住宅については、事業主体と協議・調整を図りながら、立地や地域のニーズ等に適応した取組を促します。

①特優賃、高優賃の運営支援と有効活用

- 特優賃については、原則として新規供給の休止を継続します。既存の住宅については、引き続き、適正な運営の支援を行います。また、制度目的に沿って良質な住宅として供給されてきたことから、制度期間終了後も、家主（認定事業者）に対して、地域に不足する子育てや福祉関連施設の導入、シェアハウス*等の新たな住まい方への転用を管理者である市住宅供給公社と連携して提案していきます。
- 高優賃については、民間賃貸住宅を活用した高齢者向け住宅やサービス付き高齢者向け住宅*の供給動向を勘案し、当面は新規供給を休止します。既存の住宅については、引き続き、適正な運営を支援するとともに、集会所を活用した地域コミュニティ*の形成などを図ります。また、制度期間終了時点において居住している高齢者の家賃負担のあり方等について検討を進めます。

②公社住宅の有効活用

- 公社が所有している住宅等は、地域包括ケアシステム*を考慮して改修時等に地域の需要に沿った整備計画を行うなど、住まい・まちづくり施策と連動した有効的な活用を図ります。

③UR都市機構との連携

- 市内に点在しているUR都市機構の賃貸住宅について、大学や企業等の多様な主体と連携し、周辺地域の課題や地域のまちづくり施策等を踏まえた活用の提案や誘導を行います。

■ 優先して取組む施策のアクションプラン

具体施策 4 - (1) - ① 居住支援協議会による入居と生活支援の促進

計画期間の主な取組

前期		後期
平成 29 年度	平成 30～33 年度	平成 34～38 年度
<ul style="list-style-type: none"> ○「居住支援協議会」による住居支援・入居後の生活支援等の推進 ○「居住支援協議会」の専門部会において、入居相談・情報発信、入居継続及び退去後の手続き等について検討を実施 	<ul style="list-style-type: none"> ○「居住支援協議会」による住居支援・入居後の生活支援等の推進 ○「居住支援協議会」の専門部会において、入居相談・情報発信、入居継続及び退去後の手続き等について支援等の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ○「居住支援協議会」を地域や民間事業者等による自主的展開に向けた調整

具体施策 4 - (2) - ① 市営住宅ストックの総合的な活用の推進

計画期間の主な取組

前期		後期
平成 29 年度	平成 30～33 年度	平成 34～38 年度
<ul style="list-style-type: none"> ○「市営住宅等ストック総合活用計画」の着実な推進 ○市営住宅の建替え及び改善等の実施(完了7棟) ○「市営住宅等ストック総合活用計画」に基づく修繕・維持管理の実施 ○「地域包括ケアシステム」と連携した市営住宅活用の推進(2団地) ○家族構成の変化に応じた適切な広さの住戸への住み替えの促進等に関する新たな入居制度の構築 ○期限付き入居制度の導入に向けた検討・制度構築 ○市営住宅の使用料の適正管理の実施 ○市営住宅の空き駐車場に設置したコインパーキングの管理・拡充検討 ○川崎市住宅供給公社による市営住宅管理代行の更新 	<ul style="list-style-type: none"> ○「市営住宅等ストック総合活用」の見直し ○市営住宅の建替え及び改善等の実施 ○「市営住宅等ストック総合活用計画」に基づく修繕・維持管理の実施 ○「地域包括ケアシステム」と連携した市営住宅活用の推進 ○新たな入居制度の運用・制度検証 ○期限付き入居制度の試行実施 ○市営住宅の使用料の適正管理の実施 ○市営住宅の空き駐車場に設置したコインパーキングの管理・拡充検討 ○管理代行の業務状況の評価・検証 	<ul style="list-style-type: none"> ○事業推進 ○期限付き入居制度の検証 ○管理代行の業務状況の評価・検証に基づいた管理運営方法・主体による市営住宅の管理

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

防災関連を始めとした多様な政策との連携のもと、市民・事業者・行政等の協働による総合的な住宅政策を展開することにより、誰もが安全で暮らしやすい良好な住環境を形成し、地域価値の向上を図ります

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	(1) 災害に強い安全安心 なまちづくり	① 防災都市づくりの推進 ② 地域住民との協働による防災まちづくりの推進● ③ 密集市街地の改善の促進● ④ 被災時における応急仮設住宅等の円滑な運営に向けた体制づくり
	(2) 市民協働のまちづくり とエリアマネージ メントの強化	① 多様な主体との協働・連携によるまちづくり ② エリアマネージメントの担い手の育成と取組の強化◆
	(3) 地域の特性やニーズ を踏まえた住環境の 形成	① 良好な街並の形成 ② 身近な地域における緑地保全、公園緑地の整備と緑化の推進 ③ 住宅地における良質な景観の形成 ④ 農地や工業地との調和・共存の推進 ⑤ 防犯対策の推進 ⑥ 生活利便施設や地域交流の場等の誘導（リノベーションまちづくりの促進） ⑦ 身近な交通環境の整備
	(4) まちづくりと協調し た住宅施策の展開	① 拠点地区の駅周辺等における良質かつ地域特性を活かした都市型住宅等の誘導促進 ② 大規模低未利用地等のまちづくりの促進 ③ 鉄道事業者との沿線まちづくりにおける連携強化 ④ 市内の大学や企業等と連携した住環境の形成

●：優先して取組む施策 ◆：重点的にあり方を検討する施策

■ 成果指標

成果指標名	現状	前期		後期
		平成29年度	平成30～33年度	平成34～38年度
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% (平成27年度)	25%以上 (平成29年度)	30%以上 (平成33年度)	35%以上 (平成37年度)
住環境に対する総合満足度	71.4% (平成25年度)	—% (平成1年度)	73.0% (平成30年度)	75.0% (平成35年度)
地域貢献活動に関する取組にかかわったことのある人の割合	19.8% (平成27年度)	21%以上 (平成29年度)	23%以上 (平成33年度)	25%以上 (平成37年度)

成果指標名	現状	前期		後期
		平成 29 年度	平成 30～33 年度	平成 34～38 年度
「地区まちづくり育成条例」に基づく登録・認定団体の累計件数	12 件 (平成 26 年度)	16 件以上 (平成 29 年度)	24 件以上 (平成 33 年度)	32 件以上 (平成 37 年度)
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% (平成 25 年度)	—% (平成 1 年度)	73% (平成 30 年度)	75% (平成 35 年度)

■ 施策の内容

基本施策 5-（1） 災害に強い安全安心なまちづくり

高い確率で発生が見込まれる首都直下地震等の様々な災害に備えるために、的確な対策を進めていくことが重要です。市民の生命を守るため、県も含めた広域的な連携を図りながら、住民との協働*による自助・共助（互助）*を中心とした防災まちづくりを推進し、地域防災力を高めます。

住宅分野においては、個々の住宅に対する耐震対策を図るとともに、地域の状況を踏まえた対策が重要であることから、地域住民との協働*による取組や、密集住宅市街地の改善等を促進します。

また、被災時に円滑な行動ができるような体制づくりを神奈川県と連携して進めます。

①防災都市づくりの推進

- 「国土強靱化地域計画」や「地域防災計画」、「地震防災戦略」の推進等により災害対応力の向上を図ることで、安全安心な住環境を形成します。また、「防災都市づくり基本計画」に基づき、自助・共助（互助）*の促進や都市計画手法等を活用した減災対策を推進します。

②地域住民との協働による防災まちづくりの推進【優先して取組む施策】

- 防災上課題のある地域において、組織の育成や民間企業との連携、防災訓練を通じた防災意識の向上を図るなど、住民との協働*による自助・共助（互助）*を中心とした取組を進め、地域防災力を向上することにより、災害に強いまちづくりを推進します。

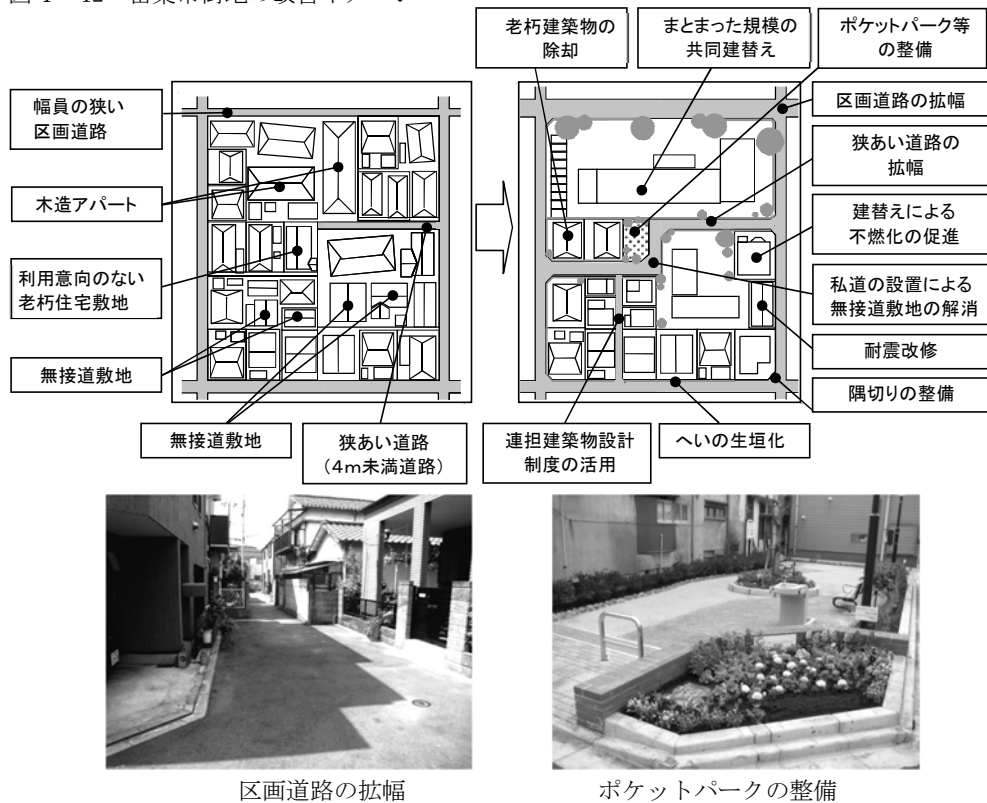
図4-11 防災まちづくりの取組



③密集市街地の改善の促進【優先して取組む施策】

○「川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例」等により、老朽木造住宅等が密集した市街地の防災上の改善に取組み、地震発生時等の火災による延焼被害の低減を推進し、安全安心な住環境をつくります。

図4-12 密集市街地の改善イメージ



④被災時における応急仮設住宅等の円滑な運営に向けた体制づくり

○神奈川県応急仮設住宅供給マニュアルに基づき、本市域の応急仮設住宅の建設予定地をリストアップするとともに、応急仮設住宅の補完として民間賃貸住宅を借り上げることを想定し、不動産関連団体等との事前調整を進めるなど、被災時において迅速に仮設住宅の供給が図れるよう、神奈川県と連携して取組を進めます。

基本施策5-(2) 市民協働のまちづくりとエリアマネジメントの強化

住宅政策の展開にあたり、多様な主体との協働*・連携を図るなど、地域の課題を解決するための体制づくりを進めます。

また、高経年の建物の増加や高齢化が進行する地域において自治会や地域団体等が連携したエリアマネジメント*の取組を進めてきたことから、それらの成果を活用して他の地域へと取組を展開することなどにより、エリアマネジメント*の取組の強化を図ります。

①多様な主体との協働・連携によるまちづくり

- 市民、地域で活動する団体、企業、大学や他の自治体など、多様な主体との協働*・連携による取組を行うための仕組みづくりや、地域人材の発掘・育成、地域における課題解決の取組への支援等を進めることで、暮らしやすい地域社会の形成を目指します。
- 各区役所が主体となって、区民の参加と協働*により地域の身近な課題解決や地域の特性を活かした魅力あるまちづくりに向けた事業を実施します。
- 担い手の育成や中間支援の充実などに取組むことで、コミュニティビジネス*を継続的に支援することにより、住みよい地域の形成とともに地域経済の活性化を図ります。

②エリアマネジメントの担い手の育成と取組の強化

【重点的にあり方を検討する施策】

- これまでに多摩区内の住宅団地等でモデル的に取組んできた、身近な地域の魅力づくりや、課題解決のための地域の自主的な活動手法及びそれに対する行政としての支援のあり方に関する調査研究の成果を他の地域での取組に活用することなどにより、エリアマネジメント*の取組の展開を図ります。また、地域コミュニティ*の活性化やコミュニティビジネス*の創出に資する、空き家の管理・活用や地域防災、福祉等に関するエリアマネジメント*の取組の展開を目指すために、その担い手の育成や取組への支援の方法を検討します。

基本施策5-（3） 地域の特性やニーズを踏まえた住環境の形成

子育て世帯や高齢者など、市民誰もが安心して地域に住み続けられ、また、住み続けたいと思えるまちを形成していくためには、器である「住宅」が良質だけでなく、良好な住環境を形成していくことが重要です。

良好な住環境の維持・再生に向けて、地域住民をはじめとする多様な主体との連携により、地域の特性やニーズを踏まえた、まちのルールづくりや環境改善等の取組を進めます。

①良好な街並の形成

- 「地区まちづくり育成条例」に基づき、市民発意の地区まちづくりを行うグループ（団体）に対して、地域特性に応じた良好な住環境の形成に向けたまちづくりルールの策定等を支援します。
- 地域の実情に応じたきめ細かなルールを定めた地区計画*制度や、地域住民で結ぶ建築に関する基準を定めた建築協定等の手法を用いて、良好な市街地環境の形成、維持及び保全を図ります。

②身近な地域における緑地保全、公園緑地の整備と緑化の推進

- 緑地保全の推進により、市域の都市景観の向上、地球温暖化対策、生物多様性の保全等を図ります。
- 老朽化の進んだ公園の再整備やバリアフリー*化などの取組により、公園緑地の整備を進めます。
- 協働*により多様な緑化を推進し、緑の創出等景観向上に向けたまちづくりを進めます。

③住宅地における良質な景観の形成

- 景観法に基づく「景観計画特定地区」の指定や、「都市景観条例」に基づく「都市景観形成地区」等により、個性と魅力にあふれた良好な街なみ形成を推進するとともに、周辺環境と調和した良好な街なみの形成を促進します。

④農地や工業地との調和・共存の推進

- 農地や工業地と住宅地との調和や共存を目指し、多面的な機能を有する農地の保全・活用や内陸部等の工業系用途地域における住環境と企業の操業環境の調和に向けた取組などを推進します。

⑤防犯対策の推進

- 市民、事業者、地域の防犯関連団体、警察、行政等と協働*・連携し、犯罪の無い安全・安心なまちづくりを目指した取組を推進します。

⑥生活利便施設や地域交流の場等の誘導（リノベーションまちづくりの促進）

○住宅地の維持・再生や地域の活性化に向け、多様な主体と連携して、住宅や事務所、店舗等のリノベーション*やコンバージョンを展開するリノベーションまちづくりを促進することにより、多様なライフスタイルやライフステージ*に応じた生活利便施設や生活サービス機能、地域交流の場等を誘導し、良好な住環境の維持・形成を図ります。

⑦身近な交通環境の整備

○住宅地の維持・再生に向けて、地域住民をはじめとする多様な主体と連携し、生活支援施設やサービス機能を誘導するとともに、身近な交通環境の整備に取り組むことにより、良好な住環境の維持・形成を図ります。

○交通環境のバリアフリー*化や歩行者等の安全の確保を進めるなど、市民にとって安全・安心な交通環境の整備を推進します。

○駅アクセスなどの身近な公共交通手段については路線バスを基本とし、路線バス事業者と連携してサービスの充実に向けた取組を推進するとともに、多様な主体と連携して地域住民が主体となったコミュニティ交通に対する取組を支援するなど、地域の特性やニーズを踏まえ、持続可能な地域交通の環境整備に向けた取組を推進します。

基本施策5-（4） まちづくりと協調した住宅施策の展開

多摩川に沿って細長く展開する本市は、地形や市街地の形成過程、交通事情等が地域で異なる中、市民の生活や産業経済活動は鉄道沿線を中心に展開しています。

各地域の特性を踏まえ、拠点整備や沿線まちづくり等と協調した住宅施策を鉄道事業者、企業、大学等と連携して進めるとともに、自然・農地、歴史・文化、産業、社会的資源等を活用した総合的なまちづくりを進めることにより、良好な住環境の維持・形成を図ります。

①拠点地区の駅周辺等における良質かつ地域特性を活かした都市型住宅等の誘導促進

○拠点地区の駅周辺等における再開発等においては、地域特性を活かし、少子高齢化社会に対応するコンセプト等を有する良質な都市型住宅等を誘導します。

○各駅周辺においては、周辺地域との連担を踏まえ、多様な住まいや周辺住民の生活に必要な機能の集積を誘導し、居住機能の充実を図ります。

○拠点地区の駅周辺や交通利便性の高い身近な駅の周辺等では、交通結節機能の強化や路線バスサービスの充実に向けた取組などを推進することにより、居住機能の充実と交通環境の整備・改善を一体的に捉えたまちづくりを誘導し、併せて住み替えを促進します。

②大規模低未利用地等のまちづくりの促進

○工場の転出等による大規模な土地利用転換が行われる場合には、「総合調整条例」に基づく公共施設の管理者等と事業者との事前協議や事業者による近隣関係住民への周知等の徹底を図ります。また、産業の集積や周辺環境の維持保全を図るとともに、地域の市街地環境の改善・活性化に資する良質な住宅の供給や道路・公園等の整備を含めた良好な住環境の形成を誘導します。

③鉄道事業者との沿線まちづくりにおける連携強化

○各鉄道事業者が進める沿線エリアの魅力向上に向けたまちづくりと連携するとともに、住まい・住環境に関する情報を共有することにより、地域特性を踏まえた住宅の供給や良好な住環境の形成を誘導するとともに、沿線における住み替えを促進します。

④市内の大学や企業等と連携した住環境の形成

○市内の大学・企業等と情報共有を図ることにより、学生の下宿や大学の寮、企業の社宅などのニーズを把握し、空き家等を活用した学生や市内企業従事者の住まいづくりを推進します。

■ 優先して取組む施策のアクションプラン

具体施策5－(1)－② 地域住民との協働*による防災まちづくりの推進

計画期間の主な取組

前期		後期
平成 29 年度	平成 30～33 年度	平成 34～38 年度
<ul style="list-style-type: none"> ○モデル地区における防災まちづくりの継続的フォロー ○新たな取組地区の抽出、地域住民との調整 ○新たな取組地区における防災まちづくりの実施 	<ul style="list-style-type: none"> ○新たな取組地区の抽出、地域住民との調整 ○新たな取組地区における防災まちづくりの実施 	<ul style="list-style-type: none"> ○事業推進

具体施策5－(1)－③ 密集市街地の改善の促進

計画期間の主な取組

前期		後期
平成 29 年度	平成 30～33 年度	平成 34～38 年度
<ul style="list-style-type: none"> ○新たな重点対策地区における災害に強い住環境形成の推進 ○「川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例」の全面施行とこれに基づく建築物の不燃化の誘導 	<ul style="list-style-type: none"> ○新たな重点対策地区における災害に強い住環境形成の推進 ○「川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例」に基づく建築物の不燃化の誘導 	<ul style="list-style-type: none"> ○事業推進

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)

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	① 高齢者の住み替えや空き家等に関する総合的な 窓口の運営 ② 住宅の改修や維持管理に関する相談窓口の運営 ③ 市民ニーズに応じた相談体制の強化
	(2) 市民にわかりやすい 住情報の発信・住教育 の推進	① 各種制度等の情報発信の強化 ② 先導的な取組の普及啓発の促進 ③ 住教育等の展開
	(3) 施策推進に向けた体 制づくり	① 多様な主体との連携 ② 公社等との連携強化

■ 施策の内容

インターネット等の電子情報の普及により、住まいに関する様々な情報がインターネット等を通じて発信されている一方で、インターネット等の情報が行き届きにくい市民もいることから、身近に相談できる体制整備や情報の周知・広報等を強化します。

今後、高齢者の急増等に伴い、持ち家の改修や高齢者向け住宅等への住み替え、住み替え後の持ち家の処分、空き家対策等に関する相談ニーズが高まるものと考えられることから、相談体制の充実を図ります。

また、将来を担う子どもたちをはじめとした市民の住まいや住環境に関しての関心を高めるため、様々な学べる機会の創出を図ります。

さらに、住宅政策を推進するためには、様々な事業主体が手を取り合って分野横断的に事業を遂行する必要があるため、多様な主体との連携に向けた体制づくりを進めます。

(1) 住生活に関する相談体制の充実

① 高齢者の住み替えや空き家等に関する総合的な窓口の運営

○居住支援協議会や民間事業者等と連携し、住み替え等を検討している高齢者をはじめとした市民に対して、相談者の経済・身体状況等に応じた各種住宅・施設等の制度説明や情報提供等を行うとともに、住宅改修や住まいに関する法律等にも対応した総合的な窓口を市住宅供給公社が運営します。

- この相談窓口においては、空き家の維持管理や利活用に関する相談、相続等の法律に関する相談など、空き家に係る各種相談についても、対応する体制を構築します。
- この総合的な相談窓口の運営にあたっては、まちづくり公社のハウジングサロン及び各種団体や事業者が運営する相談窓口と連携していきます。

②住宅の改修や維持管理に関する相談窓口の運営

- 市民が住宅や分譲マンションの良質化や適切な維持管理に関して気軽に相談できるよう、まちづくり公社ハウジングサロンにおいて、建築士やマンション管理士の団体等と連携した相談窓口の運営を進めます。

③市民ニーズに応じた相談体制の強化

- 区役所や関係機関などの各種相談窓口と連携し、空き家対策等に関して市民から寄せられる様々な住まいに関する相談に対してよりの確に対応する仕組み・手法を構築します。
- 「住まいアドバイザー派遣制度」を活用して、より身近に専門家と相談ができる機会を創出します。

(2) 市民にわかりやすい住情報の発信・住教育の推進

①各種制度等の情報発信の強化

- 法律や条例の制定・改正、国や本市が策定する各種制度等について、インターネットを活用して情報を発信するとともに、講習会やセミナー等の機会を積極的に活用することにより、情報を市民や事業者等に着実に届けます。
- 町内会やマンション管理組合等からの要請に応じて出前講座*を開催し、リフォームやマンション管理、耐震対策等に関する助成制度や施策等の普及啓発を行います。

②先導的な取組の普及啓発の促進

- 既存住宅の活用や高齢者・子育て世帯向けの住まいづくり、環境に優しい住宅づくり等に関連する先進的・特徴的な取組が市内において広く展開されるように、そうした取組を市として積極的に広報するとともに、表彰・認証制度等の構築を検討します。

③住教育等の展開

- 各種の住まい・まちづくりに関するセミナー、出前講座*、ワークショップ*、見学会等を開催するなど、市民が住まいに関して学ぶ機会の増加を図ります。

- 将来を担う子どもたちのまちづくりや住まいづくりへの関心を高めるため、小学生向け副読本「まちは友だち！」を積極的に活用するとともに、総合学習等を活用して、子どもたちの住まい・まちづくり学習の機会づくりに取組みます。
- 先導的・特徴的で魅力ある取組等の発信や普及啓発を、事業者や各種団体等に対して行うこと等により、住まい・住環境づくりに関わる人材の育成を図ります。

(3) 施策推進に向けた体制づくり

①多様な主体との連携強化

- 市民やNPO*、企業、大学、不動産や福祉等の各種団体や金融機関等の多様な主体によるプラットフォーム*を構築し、既存住宅の活用や地域包括ケアシステム*等に関連したモデルとなる取組を進めるなど、様々なステークホルダー*が連携することにより、多様な取組を推進します。

②公社等との連携強化

- 公的団体として市民、事業者等の信頼があり、住宅やまちづくりの事業者としてノウハウも有している川崎市住宅供給公社や川崎市まちづくり公社等と連携して、多様な施策の展開と、その情報発信を進めます。

第5章 エリア毎の取組の方向性

本市は、その形成過程や立地等により特性が異なります。住宅政策においても、それぞれの地域の特性や課題に応じた施策を展開していく必要があります。市民の生活の基盤となる住まいや住環境に関する地域毎の課題に的確に対応していくために、エリア別に取組の方向性を次のとおり定めます。

5-1 エリアの考え方

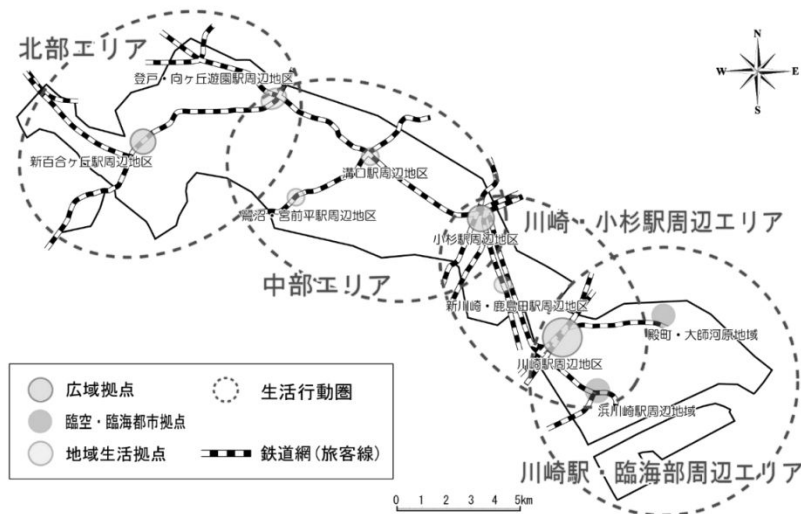
本市はこれまで、近隣都市と適切に役割を分担しながら、「広域調和・地域連携型」の都市構造を目指して、まちづくりを推進してきました。

今後の超高齢社会の到来等を見据えた都市構造及び交通体系を考えると、住まいを起点とした、市民の日常生活を支える身近な生活エリア（＝生活行動圏）の重要性が、これまで以上に高まることが予想されることから、首都圏における本市の位置付けや役割を踏まえつつ、より身近なまちづくりを意識した取組をあわせて進めていく必要があります。

こうした中、市民の日常的な生活エリアである「生活行動圏」は、広域的に展開する市民の行動や産業経済活動、交通網の整備状況や地域の特性などから、鉄道沿線を中心に展開しており、「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」の概ね4つに大別できます。

住環境の面からも4つの生活行動圏毎に、その特性を踏まえて住宅政策を進める必要があります。

図5-1 4つの生活行動圏



出典：川崎市都市計画マスタープラン全体構想素案

5-2 エリア別の特徴・課題と住宅政策の取組の方向性

4つの生活行動圏ごとに、それぞれのエリアの特性や課題、及びそれに対する取組の方向性を次のとおり定めます。

(1) 川崎駅・臨海部周辺エリア

1) 主な特徴と課題

- JR南武支線沿線等の一部の地域では、戦前に形成された市街地が残っており、密集市街地が市域で最も集中し、高経年の木造住宅が比較的多いエリアです。また、密集市街地以外でも全体的に住宅の密度が高く、狭あい道路が多く存在しています。一方、臨海部は地盤が軟弱で揺れやすいことや、液状化・浸水・洪水・津波災害等のリスクが指摘されています。
- 本エリアは、京浜工業地域の発展を支える中で企業が集積したことから、居住地としての特性と就業地としての特性を併せ持つエリアです。
- 単身世帯比率が半数近くにのぼり4つのエリアの中で最も高く、高齢単身世帯も多い一方で、子育て世帯比率は低い状況です。また、年収300万円未満世帯や生活保護の受給世帯が多くなっています。
- 川崎区では、民営借家の平均延べ面積が市内で最も小さい一方で、家賃単価が高い状況です。また、空き家の大部分を賃貸用の空き家が占めています。

2) 主な取組の方向性

- 老朽化した住宅や狭あい道路の改善、密集市街地の防災性の向上を推進するとともに、住民協働*による地域防災力の向上を図ります。
- 臨空・臨海都市拠点である殿町・大師河原地域や浜川崎駅周辺地域での研究機関等の集積を活かした職住近接型・職住一致型のライフスタイルも実現できる住宅市街地の形成を目指します。また、京浜工業地域の発展に伴って市街化が進行した住工混在型市街地においては、生産機能と居住機能の共存を推進します。
- 賃貸用の空き家や市場に埋もれている高経年の木造賃貸住宅を活用し、低所得者や中高年単身者の住まいを確保するなど、民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの構築を図ります。

(2) 川崎・小杉駅周辺エリア

1) 主な特徴と課題

- 戦後、臨海部の工業の発展に伴い、従業者の居住地として急速に市街化が進展した経緯から、狭あい道路や経年した木造住宅が多く、密集市街地も存しています。また、南武線沿線には大型の工場や研究開発型の製造業等の世界的企業が立地しています。近年は工場等の大規模土地利用転換により、高層の共同住宅が多く建設され人口が大きく増加しています。
- 多摩川沿いの低地では浸水等の被害予想があり、また幸区北部及び中原区南部において液状化の危険が高い状況です。
- 中原区では、民営借家の家賃単価や平均公示地価が市内で最も高いため、特に子育て世帯にとって住居費負担が重くなる場合があり、区外・市外へ転出する子育て世帯が多い状況となっています。

2) 主な取組の方向性

- 老朽化した住宅や狭あい道路の改善、密集市街地の防災性の向上を推進するとともに、住民協働*による地域防災力の向上を図ります。
- 身近な駅を中心とした利便性の高い地域では、若い世代の流入や定住を促すために、生活利便施設等の集積や、子育て世帯等を考慮した都市型住宅を誘導します。また、空き家をはじめとした既存住宅を活用したアフォーダブル*な住宅の供給を誘導するとともに、地域内での住み替えを促進します。
- 職住近接型・職住一致型のライフスタイルも実現できる利便性の高い住宅市街地の形成を目指します。
- 新しい分譲マンションの管理組合に対してコミュニティ*活動の支援を行うなど、新旧住民のコミュニティ*の融合に配慮したまちづくりを進めます。

(3) 中部エリア

1) 主な特徴と課題

- 鉄道整備と同時期に区画整理などの計画的な市街地形成が進められ、同年代の居住者が一定期間に増加したことから、今後、建物の経年に併せて高齢化が急激に進むことが懸念されます。
- エリア全体的には住宅を中心とした市街地が形成されていますが、研究開発を支える高度なものづくりの基盤技術を保有する中小製造業が集積している地域もあります。また、生産緑地*等の都市農地があり、他のエリアに比べて市営住宅数が多いといった特徴もあります。
- 丘陵地の崖地においては、土砂災害等への対策を検討する必要があります。
- エリア全体では人口は増加しています。子育て世帯の割合が他の圏域に比べて高く、単身世帯が少ないエリアです。
- 空き家の8割が賃貸用の空き家となっています。

2) 主な取組の方向性

- 高齢化が進行する比較的古い計画的市街地においては、空き家を活用した身近な生活支援施設や地域交流の場等を誘導するなど、地域住民等の協働*やエリアマネージメント*の取組により、地域活力の維持・再生を図ります。
- 地区計画*等を活用して、住宅地と工業地の共存、住宅地と都市農地の調和を図り、良好な住環境の保全や改善を促進します。
- 市営住宅団地が比較的多いことから、その再生に際しては、機能複合化等に重点的に取組みます。
- 丘陵地等においては、土砂災害が発生するおそれのある土地の区域（土砂災害警戒区域等）について、住民や事業者が正しく理解し、必要に応じた避難行動・防災対策が図れるよう十分な情報開示・提供を進めます。
- 比較的若い世帯の多いエリアであることから、賃貸用の空き家を活用し、子育て世帯等が暮らしやすく手の届きやすいアフォーダブル*な住宅の供給を誘導するとともに、ライフステージ*に合わせた住み替えを促進します。

(4) 北部エリア

1) 主な特徴と課題

- 多くの大学や文化・芸術施設に加え、生田緑地などの自然環境も豊かなエリアです。古くからの市街地と計画的に形成された市街地が混在しています。低層住宅が多いこと、団地型マンション*や公的賃貸住宅団地が比較的多いことも特徴です。また、緑地や農地が多い状況にあります。
- 鉄道沿線から離れた計画的市街地においては、地形的な高低差も大きいことに加え、整備にあわせて同年代の居住者が一定期間に増加したことから、今後、建物の経年に併せて高齢化が急激に進むことが懸念されます。
- 丘陵地の崖地においては、土砂災害等への対策を検討する必要があります。
- 子育て世帯比率が高く、同時に高齢化率も高いといった状況にあります。
- 民営借家の家賃単価や公示地価が安く、持ち家の平均延べ面積が市内で最も大きいといった状況にあります。反面、空き家率が他のエリアに比べて高くなっています。

2) 主な取組の方向性

- 高齢化が進行する比較的古い計画的市街地においては、空き家を活用した身近な生活支援施設や地域交流の場等を誘導するなど、地域住民等の協働*やエリアマネージメント*の取組により、地域活力の維持・再生を図ります。
- 経年した団地型マンション*について、団地や周辺住民の協働*による再生の取組を促進します。
- 自然や農地、大学、文化施設、マイコンシティ等の資源を活かした個性ある住宅市街地の形成を推進します。また、農地と住宅地との調和を図り、良好な住環境の保全や改善を促進します。
- 丘陵地等においては、土砂災害が発生するおそれのある土地の区域（土砂災害警戒区域等）について、住民や事業者が正しく理解し、必要に応じた避難行動・防災対策が図れるよう十分な情報開示・提供を進めます。
- 高齢化率が高いことから、サービス付き高齢者向け住宅*等の高齢者向けの住宅やそうした住宅と介護支援施設サービス等との併設を誘導するとともに、住み替えを促進します。また、住み替え後の高齢者の比較的広い住宅を子育て世帯向けのアフォーダブル*な住宅として活用し、子育て世帯の一層の流入を図ります。

参考

表5-1 エリア別・区別の住宅事情

区域 (km2)	川崎市	(1)川崎駅・臨海部周辺 エリア		(2)川崎・小杉駅周辺 エリア		
		川崎区	幸区	中原区		
人口(※1)	1,461,043 (100.0%)	219,862 (100.0%)	219,862 (100.0%)	403,026 (100.0%)	158,663 (100.0%)	244,363 (100.0%)
人口密度(人/㎢)	10,217	5,562	5,562	16,284	15,850	16,578
人口増加数(1994~2014)(※2)	258,974 (21.5%)	22,021 (11.1%)	22,021 (11.1%)	71,063 (21.4%)	18,182 (12.9%)	52,881 (27.6%)
18歳未満人口	225,041 (15.4%)	30,959 (14.1%)	30,959 (14.1%)	61,035 (15.1%)	24,123 (15.2%)	36,912 (15.1%)
65歳以上人口	273,795 (18.7%)	47,524 (21.6%)	47,524 (21.6%)	69,603 (17.3%)	33,392 (21.0%)	36,211 (14.8%)
世帯数(※3)	673,480 (100.0%)	105,340 (100.0%)	105,340 (100.0%)	189,550 (100.0%)	71,880 (100.0%)	117,670 (100.0%)
単身世帯数(※3)	282,050 (41.9%)	49,570 (47.1%)	49,570 (47.1%)	82,880 (43.7%)	28,070 (39.1%)	54,810 (46.6%)
うち、高齢単身世帯数	63,290 (9.4%)	13,390 (12.7%)	13,390 (12.7%)	17,160 (19.7%)	9,360 (13.0%)	7,800 (6.6%)
うち、若中年単身世帯数	218,760 (32.5%)	36,180 (34.3%)	36,180 (34.3%)	65,720 (66.0%)	18,710 (26.0%)	47,010 (40.0%)
夫婦のみ世帯数(※3)	120,450 (17.9%)	15,490 (14.7%)	15,490 (14.7%)	33,520 (17.7%)	13,520 (18.8%)	20,000 (17.0%)
うち、高齢夫婦世帯数	44,810 (6.7%)	6,220 (5.9%)	6,220 (5.9%)	11,170 (12.8%)	6,080 (8.5%)	5,090 (4.3%)
子育て世帯数(※3)	206,970 (30.7%)	27,170 (25.8%)	27,170 (25.8%)	56,120 (29.6%)	23,100 (32.1%)	33,020 (28.1%)
住宅総数	753,660 (100.0%)	117,530 (100.0%)	117,530 (100.0%)	209,940 (100.0%)	78,920 (100.0%)	131,020 (100.0%)
空き家数(※3)	78,460 (10.4%)	11,490 (9.8%)	11,490 (9.8%)	20,300 (9.7%)	7,130 (9.0%)	13,170 (10.1%)
うち、賃貸用の空き家数	59,840 (7.9%)	9,960 (8.5%)	9,960 (8.5%)	14,230 (6.8%)	4,900 (6.2%)	9,330 (7.1%)
うち、その他の空き家数	13,610 (1.8%)	160 (0.1%)	160 (0.1%)	5,020 (2.4%)	1,820 (2.3%)	3,200 (2.4%)
居住世帯あり	671,430 (100.0%)	105,260 (100.0%)	105,260 (100.0%)	188,720 (100.0%)	71,620 (100.0%)	117,100 (100.0%)
1980年以降建築	111,880 (16.7%)	19,840 (18.8%)	19,840 (18.8%)	29,410 (15.6%)	16,340 (22.8%)	13,070 (11.2%)
持ち家(※3)	314,270 (46.8%)	48,470 (46.0%)	48,470 (46.0%)	83,510 (44.3%)	35,990 (50.3%)	47,520 (40.6%)
民営借家(※3)	281,520 (41.9%)	42,500 (40.4%)	42,500 (40.4%)	83,420 (44.2%)	23,870 (33.3%)	59,550 (50.9%)
持ち家の平均延べ面積(㎡)(※3)	89.52		83.65		88.96	87.59
民営借家の平均延べ面積(㎡)(※3)	35.81		32.15		34.07	33.97
民営借家家賃(円/㎡)(※3)	2,235		2,281		2,317	2,528
公示地価(円/㎡)(※4)	253,900		266,100		291,600	354,800

区域 (km2)	(3)中部エリア	(4)北部エリア				
		高津区	宮前区			
人口(※1)	449,358 (100.0%)	224,710 (100.0%)	224,648 (100.0%)	388,797 (100.0%)	214,138 (100.0%)	174,659 (100.0%)
人口密度(人/㎢)	12,850	13,735	12,071	8,887	10,446	7,512
人口増加数(1994~2014)(※2)	94,504 (26.6%)	54,250 (31.8%)	40,254 (21.8%)	71,386 (22.5%)	28,062 (15.1%)	43,324 (33.0%)
18歳未満人口	74,538 (16.6%)	35,516 (15.8%)	39,022 (17.4%)	58,509 (15.0%)	29,710 (13.9%)	28,799 (16.5%)
65歳以上人口	79,887 (17.8%)	38,093 (17.0%)	41,794 (18.6%)	76,781 (19.7%)	38,828 (18.1%)	37,953 (21.7%)
世帯数(※3)	197,490 (100.0%)	103,990 (100.0%)	93,500 (100.0%)	181,090 (100.0%)	106,200 (100.0%)	74,890 (100.0%)
単身世帯数(※3)	74,140 (37.5%)	44,360 (42.7%)	29,780 (31.9%)	75,460 (41.7%)	50,290 (47.4%)	25,170 (33.6%)
うち、高齢単身世帯数	16,530 (13.9%)	7,600 (7.3%)	8,930 (9.6%)	16,200 (16.9%)	9,750 (9.2%)	6,450 (8.6%)
うち、若中年単身世帯数	57,610 (75.3%)	36,760 (35.3%)	20,850 (22.3%)	59,260 (57.6%)	40,540 38.2%	18,720 (25.0%)
夫婦のみ世帯数(※3)	37,140 (18.8%)	19,380 (18.6%)	17,760 (19.0%)	34,300 (18.9%)	18,690 (17.6%)	15,610 (20.8%)
うち、高齢夫婦世帯数	12,790 (9.6%)	5,510 (5.3%)	7,280 (7.8%)	14,620 (13.1%)	6,740 (6.3%)	7,880 (10.5%)
子育て世帯数(※3)	66,090 (33.5%)	31,830 (30.6%)	34,260 (36.6%)	57,610 (31.8%)	29,040 (27.3%)	28,570 (38.1%)
住宅総数	220,550 (100.0%)	116,980 (100.0%)	103,570 (100.0%)	205,650 (100.0%)	122,030 (100.0%)	83,620 (100.0%)
空き家数(※3)	22,330 (10.1%)	12,560 (10.7%)	9,770 (9.4%)	24,340 (11.8%)	15,450 (12.7%)	8,890 (10.6%)
うち、賃貸用の空き家数	17,930 (8.1%)	10,670 (9.1%)	7,260 (7.0%)	17,720 (8.6%)	12,220 (10.0%)	5,500 (6.6%)
うち、その他の空き家数	2,910 (1.3%)	1,410 (1.2%)	1,500 (1.4%)	5,530 (2.7%)	2,710 (2.2%)	2,820 (3.4%)
居住世帯あり	196,960 (100.0%)	103,800 (100.0%)	93,160 (100.0%)	180,490 (100.0%)	106,070 (100.0%)	74,420 (100.0%)
1980年以降建築	32,380 (16.4%)	11,930 (11.5%)	20,450 (22.0%)	30,250 (16.8%)	15,370 (14.5%)	14,880 (20.0%)
持ち家(※3)	94,720 (48.1%)	43,040 (41.5%)	51,680 (55.5%)	87,560 (48.5%)	43,450 (41.0%)	44,110 (59.3%)
民営借家(※3)	78,450 (39.8%)	48,190 (46.4%)	30,260 (32.5%)	77,160 (42.8%)	54,070 (51.0%)	23,090 (31.0%)
持ち家の平均延べ面積(㎡)(※3)		82.36	91.52		87.56	105.05
民営借家の平均延べ面積(㎡)(※3)		35.97	41.56		35.71	41.42
民営借家家賃(円/㎡)(※3)		2,280	2,056		2,144	1,819
公示地価(円/㎡)(※4)		276,300	239,500		216,800	203,300

※1：2014（平成26）年10月1日 住民基本台帳 ※2：1994（平成6）年人口を母数とした場合の増加率
 ※3：平成25年住宅・土地統計調査 ※4：2016（平成28）年地価公示

5-3 住宅・住環境の整備の推進（住環境整備推進地区）

4つの生活行動圏ごとの特徴・課題と住宅政策の取組の方向性、及び、本市の都市計画の方針を踏まえ、重点的に整備すべき地区を住環境整備推進地区として位置付け、計画的に住宅・住環境の整備を推進します。

住環境整備推進地区は、次のとおり、住生活基本法に基づく「重点供給地域」など、住宅の供給や住環境の整備・改善を図るために整備計画等を定めて事業を推進している地区を設定します。

表5-2 住環境整備推進地区

地区名		面積 (ha)	主な整備手法等
川崎区	小田周辺地区 (小田1、2、3、4、5、6、7丁目、 浅田1、2、3丁目)	104.3	民間開発 (「川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例」の重点対策地区)
	港町、中瀬、大師河原地区 (港町、中瀬3丁目、大師河原1、2丁目)	12.2	再開発等促進区を定める地区計画 地区計画 等
幸区	新川崎・鹿島田・平間駅周辺地区 (北加瀬1、2丁目、鹿島田、中原区市ノ坪)	12.0	市街地再開発事業 等
	川崎駅西口地区 (大宮町、中幸町3丁目、堀川町他)	36.1	市街地再開発事業 住宅市街地総合整備事業 再開発等促進区を定める地区計画 等
	戸手4丁目地区 (戸手4丁目)	5.5	地区計画 等
	幸町周辺地区 (幸町1、2、3、4丁目、中幸町1、2、 3、4丁目、南幸町1丁目、都町、神明町 1丁目)	37.0	民間開発 (「川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例」の重点対策地区)
中原区	小杉駅周辺地区 (小杉町1、2、3丁目、新丸子東3丁目、 中丸子、市ノ坪、下沼部)	23.6	市街地再開発事業 住宅市街地総合整備事業 再開発等促進区を定める地区計画 等
高津区	蟹ヶ谷地区 (久末、蟹ヶ谷)	7.4	民間開発
	市営末長住宅	1.0	公営住宅建替事業
	市営久末住宅	1.5	公営住宅建替事業
宮前区	市営南平住宅	4.4	公営住宅建替事業
	市営初山住宅	1.1	公営住宅建替事業
	市営有馬第2住宅	3.4	公営住宅建替事業
多摩区	登戸地区 (登戸)	39.0	土地区画整理事業(市施行) 等
麻生区	市営高石住宅	1.5	公営住宅建替事業
計	15地区	290.0	—

第6章 居住環境水準

6-1 住宅の居住面積における水準

国の住生活基本計画（全国計画）においては、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水準を「誘導居住面積水準」として定めています。また、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準を「最低居住面積水準」として定めています。本計画においても、市民の豊かな住生活の実現や健康で文化的な住生活を確保するために、国の基準に準じた居住面積水準を設定します。

また、2017（平成28）3月に改定された住生活基本計画（全国計画）において、最低居住面積水準が一部変更され、既存住宅を活用する場合などは、地域の住宅事情を勘案して、地方公共団体が住生活基本計画等に定めた面積によることができることとされました。

こうしたことから、他都市に比べて規模の小さい民間賃貸住宅が多い（民間賃貸住宅のうち、床面積が25㎡以下の住戸は29%あり、特に低家賃で出回っている住戸は約70%となっている）本市の住宅事情を勘案し、最低居住面積については、本市の施策や制度に即して既存住宅を活用する場合の基準を設定し、住宅確保要配慮者*等に対して一定の質を有した住まいをより多く確保します。

表 6-1 居住面積水準（住戸専用面積・壁芯）

世帯人数	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		一般型 ^{※1}	都市居住型 ^{※2}
単身者	25㎡	55㎡	40㎡
2人以上	10㎡×世帯人数+10㎡	25㎡×世帯人数+25㎡	20㎡×世帯人数+15㎡

※1 一般型：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誘導居住面積水準。

※2 都市居住型：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誘導居住面積水準。

注1) 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2) 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3) 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

③川崎市の施策・制度に即して既存住宅を活用する場合は、最低居住面積を20㎡まで引き下げることができる。

図 6-1 住戸の床面積の割合

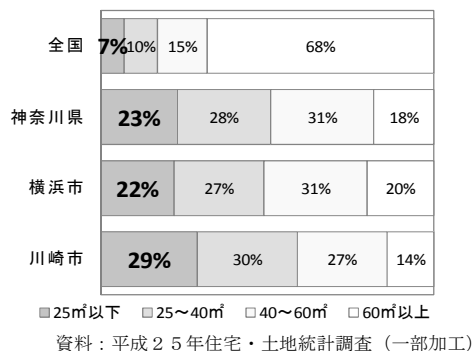
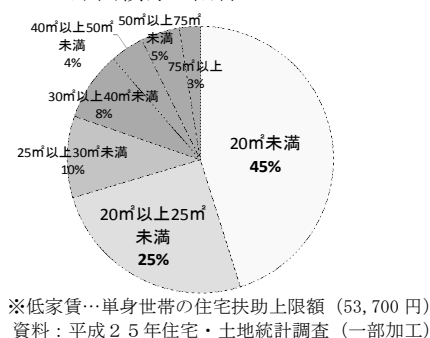


図 6-2 本市における低家賃の民間賃貸住宅の床面積毎の割合



6-2 住宅の質に関する推奨水準

住宅の質の確保と向上を図るため、住宅基本条例第8条第2項第1号に定める、誘導する居住水準として、「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、推奨する性能評価等級を以下のとおり設定します。

表 6-2 川崎市住宅性能評価推奨等級*

項目	最高等級	川崎市住宅性能評価推奨等級*		考え方
		等級	内容*	
1-1 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	3	2以上	極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力(建築基準法施行令第88条第3項に定めるもの)の1.25倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度。	極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減が必要と考える。
3-1 劣化対策等級 (構造躯体等)	3	3	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で3世代(おおむね75～90年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている。	ストック*が充足する中、長期にわたって活用を図っていく必要がある。構造部における耐用年数が、概ね3世代以上となるように、一定の質を確保できる性能基準にすることは、経済的、省資源の観点からも有効と考える。
4-1 維持管理対策等級 (専用配管)	3	3	掃除口及び点検口が設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている。	同上
4-2 維持管理対策等級 (共用配管)	3	3	清掃、点検及び補修ができる開口が住戸外に設けられている等、維持管理を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている。	同上
4-3 更新対策等級 (共用排水管)	3	3	配管が共用部分に設置されており、かつ、更新を容易にすることに特に配慮した措置が講じられている。	同上
5-1 断熱性能等級	4	4	熟損失等の大きな削減のための対策(建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省令・国土交通省令第1号。以下「基準省令」という。)に定める建築物エネルギー消費性能基準に相当する程度)が講じられている。	平成23年3月改定の「川崎市環境基本計画」において、重点分野の取組として「高いエネルギー効率を有する建築物の誘導に向けた取組の推進(市の取組)」、「建築物の断熱化の推進(事業者の取組)」が掲げられている。
6-1 ホルムアルデヒド対策 (内装及び天井裏等)	3	3	ホルムアルデヒドの発散量が極めて少ない(日本工業規格又は日本農林規格のF☆☆☆☆等級相当以上)	シックハウスについての市民の関心は高く、シックハウス症候群の発生を未然に防止するためには、換気設備の効果に関わらず、使用建材のレベルで対処することが最も有効と考えられる。
9-1 高齢者等配慮対策等級 (専用部分)	5	3以上	高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、介助用車いす使用者が基本的な生活行為を行うための基本的な措置が講じられている。	高齢化が進行する一方、住宅ストック*のバリアフリー*化率は低い実態があることから、既存ストック*のバリアフリー*化と共に、新規建設住宅についても適切にバリアフリー*化を進める必要がある。 また、在宅介護等への対応は、ストック*の長期の利用の観点からも有効である。
9-2 高齢者等配慮対策等級 (共用部分)	5	3以上	高齢者等が安全に移動するための基本的な措置が講じられており、自走式車いす使用者と介助者が住戸の玄関まで到達するための基本的な措置が講じられている。	同上

*内容の標記は日本住宅性能表示基準(平成13年国土交通省告示第1346号 最終改正 平成28年1月29日消費者庁・国土交通省告示第1号)より抜粋

第7章 計画の推進に向けて

7-1 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)

少子高齢化の更なる進行、生産年齢人口の減少、自然災害や環境問題など、様々な問題に直面する中、本市に住む多様な市民の安定的な居住を実現するためには、良質な住宅の供給や既存ストック*の改善を進めるだけでなく、地域特性や市民の多様化・複雑化するニーズ等を踏まえ、総合的に住宅政策を展開していく必要があります。

このような政策の展開にあたっては、住宅分野が、福祉、医療、介護、教育、雇用、産業など様々な関連分野と連携することが重要となります。

以下の5点は、他分野と政策目標を共有し、連携することによって相乗的な効果を上げることが期待できるものとして、第8次住宅政策審議会から、重点的に住宅政策から他の政策分野に働きかけ、他の政策分野との連携を高めるべきと示された取組です。こうしたことを踏まえ、各関連分野の政策との連携方法や取組手法を検討し、効果的な取組を展開することにより、市民が安心してゆとりをもって共に住み続けられる地域社会の実現を目指します。

(1) 子育て世帯に対する環境の整備

- 本市が持続的な発展を図っていく上で、子育て世帯に住み続けてもらうことは重要であり、そのためには子育て世帯の不安感や負担感を軽減するとともに、全ての子どもが安心して健やかに成長できる住まい・住環境づくりが求められます。
- そのため、適正な広さを有するなど、子育てしやすい住宅を子育て世帯が住むことができるように、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る必要があります。
- 子育て世帯の市内居住の継続や転入を促すために、そうした世帯が暮らしやすく子育てしやすい住環境の形成に向けて、住宅・こども・教育・緑・文化等の多様な政策や部局が連携を図り、効果的な取組の創出や仕組みづくりを進めます。

(2) 健康寿命の延伸

- 少子高齢化が進む中、高齢者が健康で暮らすことのできる社会の形成が求められていますが、本市においては、平均寿命は全国と比較して長い状況にある一方で、健康寿命*は全国と比較して短い状況にあります。
- 健康寿命*の延伸に向け、住宅政策においては、ヒートショック*の予防に向けた断熱化の促進に向けた取組等が挙げられますが、更なる取組が求められます。

○健康寿命*の延伸に向け、住宅政策と福祉をはじめとして医療・雇用・交通等の他の政策分野とが連携し、高齢者の外出や活動機会の増加を図るなど、医療費の削減や地域社会の活性化に繋がり、また、新たな雇用等が生まれ様々な経済効果に繋がるような新たな施策の創出や仕組みづくりを進めます。

(3) 地域防災力の向上

○様々な災害に備えるために、市民ひとり一人が日頃から防災の意識を高め、災害時に確実に対応できるように準備することが重要です。また、災害時に地域住民が互いに助け合うことにより、円滑な避難行動や二次災害等の防止が図られるように、各地域特性に応じて地域が主体となった予防的な取組を進める必要があります。

○こうした取組についても、住宅政策と防災や福祉、消防、公園、まちづくりといった政策との連携が重要です。既に本市においては、実際に地域に入ってモデル的な取組を進めていることから、そうした取組を他の地域へと展開し、各地域の防災力の向上を図ります。

(4) エリアマネジメント活動への支援

○エリアマネジメント*を進めるにあたっては、多様な主体との協働*・連携による、地域の課題を解決するための体制づくりが極めて重要になってきます。

○これまで、高経年の建物の増加や高齢化が進行する地域等において自治会・地域団体等が連携したエリアマネジメント*の取組を進めてきたことから、それらの成果を活用して他の地域へと展開します。

○各地域の課題等に応じて、空き家の管理・活用や地域防災、福祉等に関するエリアマネジメント*の取組を地域住民や事業者、NPO*、大学等の多様な主体と連携して起こすとともに、継続的な取組となるようにその担い手の育成や取組への支援の方法を検討し、地域の活力の再生やコミュニティ*の活性化、コミュニティビジネス*の創出等に繋げていきます。

(5) 市のブランディング向上

○本市の地域ごとに特色ある地域資源を有効に活用し、市全体のブランド化を推進することにより、市民が、就業・結婚・出産後も川崎に住み続けたいと思うことができるまちにしていくことが重要です。

○市のブランディングの向上を図るためにも、より良い住環境の形成に向けた多様な施策を、多様な主体との協働*・連携のもとに進め、結果として本市の地域価値や魅力の向上に繋げていきます。

7-2 住宅政策の推進における公社の役割と取組の方向性

住宅供給公社やまちづくり公社は、本市の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体として市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することや、良好な都市環境の形成に関する調査・研究、都市環境に適した施設の整備等を行うことにより、活力に満ちた魅力あるまちづくりの推進を図り、もって市民生活の向上に寄与することが求められることから、次の役割のもと、本計画に位置付けられた施策を率先かつ積極的に推進することが期待されます。

(1) 住宅政策の推進における公社の役割

①住宅政策実施のパートナーとしての公社の役割

○公社は、公的団体として市民や事業者等の信頼があり、住宅やまちづくりの事業者としてのノウハウを有しています。よって、公社には、住宅政策を連携して実施する重要なパートナーとして、市民の住まいや住環境の向上に向けた先導的な取組を実施することが期待されます。

○なお、今後の施策の展開にあたって、市が行うよりも公社が実施することで、より効果的、効率的に行うことができると考えられるものは、公社への外部化を進めます。

②まちづくり施策と連携した事業展開

○地域特性にあった地域主体、市民主体の住まいづくりを進めるためには、まちづくり施策との連携が不可欠です。

○公社には、住宅・まちづくり事業者としてのノウハウを活かしたコーディネーターとして、また、地域に根ざした実施主体として、住まいやまちづくりに関する施策を推進する役割が求められます。

③NPO等の中間支援組織としての機能・役割の重視

○住まいやまちづくりに関する取組におけるNPO*等の活動を支援し、育成を図るため、NPO*等と連携して事業を行うことや、事業委託、研修支援等を行う中間支援組織としての役割が、公社には引き続き求められます。

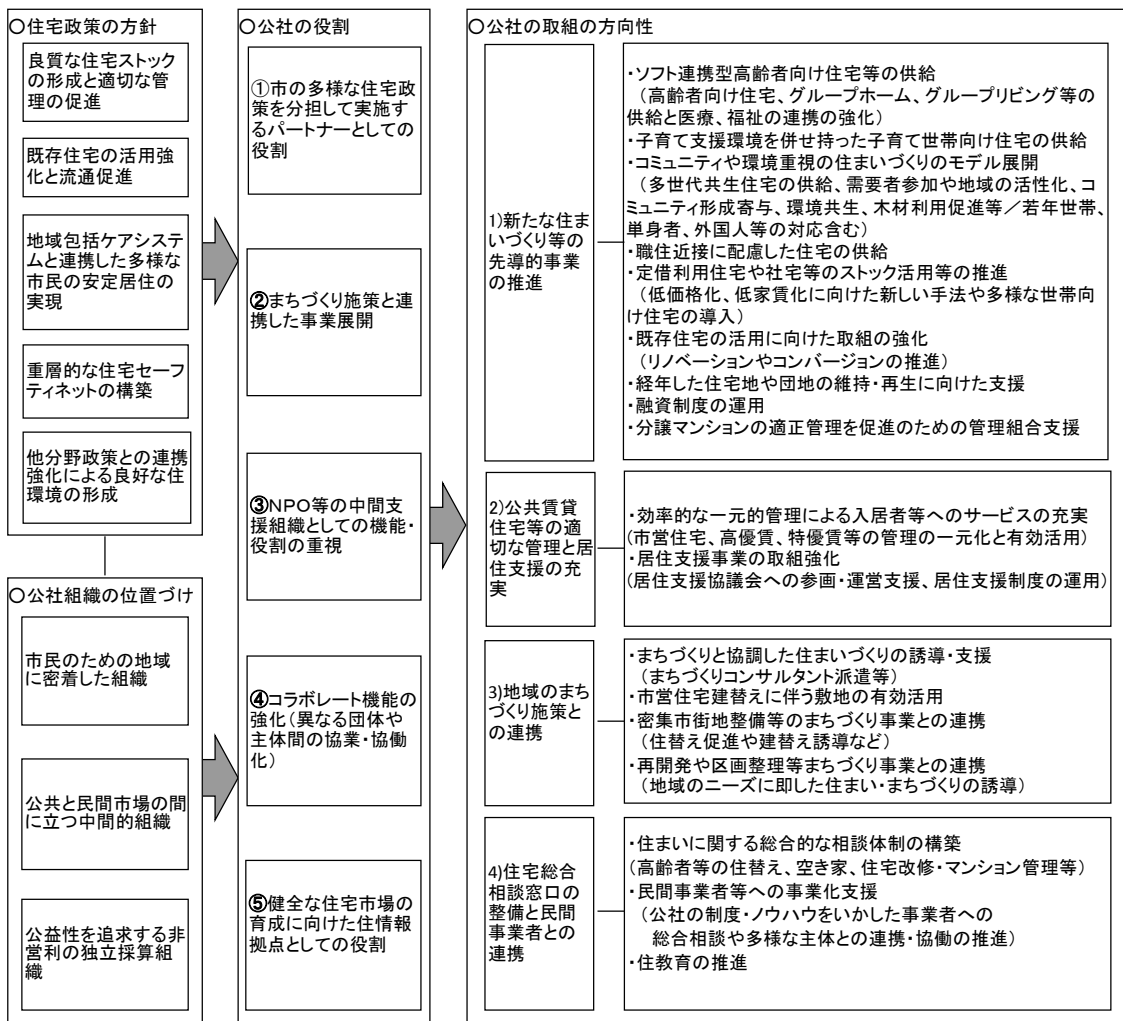
④コラボレート機能の強化（異なる業種、団体、主体間の協業、協働化）

○住まいやまちづくりに関する施策は、様々な分野の多様な主体による取組があり、こうした取組を効果的、効率的に実施するためには、異なる業種、団体、主体間のコラボレーションが求められます。民間事業者のみではこうした取組の実現が難しいことから、公社がこうした取組の支援者としての役割を積極的に担っていく必要があります。

⑤健全な住宅市場の育成に向けた住情報拠点としての役割

○住情報*の提供には、広く各専門家やNPO*等と連携し、専門家等が持つノウハウや情報を収集、発信することが不可欠です。こうした連携を効率的かつ機動的に行うためには、中間支援やコラボレート機能を担う公社による取組を進めることが有効かつ効果的です。

(2) 公社の取組の方向性



資料編

①成果指標一覧

指標名 (指標の出典)	指標の考え方	指標の目標値				目標値の考え方	
		現状値	前期		後期		
			H29	H30～33	H34～38		
方針1 良質な住宅ストック*の形成と適切な管理の促進							
1	住宅に関する市民の満足度 (国土交通省「H25 住生活総合調査」から独自集計)	住宅政策は、住宅の供給から維持や改修まで、住宅に関する施策を幅広く総合的に展開する必要があるため、市民の住宅に関する満足度の変化を見ることで、多岐に渡る住宅政策の取組の成果を測ることができる。	73% (H25)	⇒	77% 以上 (H30)	80% 以上 (H35)	現状、本市は全国、神奈川県、横浜市と同等の値となっている。また、これまで順調に値が上昇していることから、上昇値の近似を取り、目標値を設定する。
	算出方法 市民へのアンケート調査における住宅に対する総合的な評価で(満足+まあ満足)とした人の割合						
2	住宅の耐震化率 (総務省「H25 住宅・土地統計調査」よりH27末を推計)	耐震性を満たす住宅が住宅総数に占める割合を把握することで、耐震改修、建替えなどにより地震での倒壊等の可能性がある、耐震性が不十分な住宅を減らしている取組の成果を把握することができる。	92% (H27)	93% 以上 (H29)	95% 以上 (H32)	95% 以上 (H37)	「耐震改修促進計画」(H27改定)に掲げる住宅の耐震化率95%(H32末時点)を目標とする。
	算出方法 耐震性を満たす住宅数(632,700) / 住宅総数(684,100) × 100 (%)						
3	新築される建築物のうち、環境に配慮した建築物の割合 (まちづくり局調べ)	建築物は、都市空間を構成する基本要素であり、環境性能(省エネ性能、緑化、景観、耐震性、バリアフリー*等)に優れた建築物が増加することで、地域の暮らしやすく魅力的な都市空間の形成にも寄与するものと考えられることから、新築建築物に対する環境に配慮した建築物の割合の変化を見ることで、都市環境と調和した暮らしやすく魅力的な都市空間創出の取組の成果を測ることができる。	17% (H26)	19% 以上 (H29)	21% 以上 (H33)	23% 以上 (H37)	現状は、CASBEEを導入している政令指定都市の平均値を下回っている状況にあるため、段階的にCASBEEを導入している政令指定都市の平均値と同水準まで向上させていくことを目指す。
	算出方法 環境に配慮した建築物の棟数(864件) / 新築される建築物の棟数(4,971件) ※ CASBEE届出のうちB+ランク以上の評価件数、低炭素認定件数(棟数)、長期優良住宅*認定件数(棟数)、省エネ法届出のうち基準適合件数の合計						
4	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 (総務省「H25 住宅・土地統計調査」)	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー*化率を把握することで、高齢者の居住する住宅において、介護が受けやすく、かつ、長く住み続けられることのできる住宅の供給に係る取組の成果を測ることができる。	39.6% (H25)	⇒	54.5% 以上 (H30)	69.1% 以上 (H35)	現状、本市と全国平均・神奈川県・横浜市との値に差異は無い。全国計画において目標値をH37年に75%としていることから、本市も同じ目標値を設定する。
	算出方法 65歳以上の者が居住する住宅のうち一定のバリアフリー*がなされた住宅戸数 / 65歳以上の者が居住する住宅の総戸数 × 100 (%) ※一定のバリアフリー*化: 2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消						
5	川崎市マンション管理組合登録制度に登録している分譲マンション管理組合数 (まちづくり局調べ)	「川崎市マンション管理組合登録制度」の登録状況を指標として設定することで、マンション管理に係る情報提供等、分譲マンションの適正管理を促すための取組の成果を測ることができる。	356件 (H28)	450件 以上 (H29)	850件 以上 (H33)	1350件 以上 (H38)	旧耐震基準の分譲マンション(約360棟)について、重点的に登録を促すとともに、新耐震基準の分譲マンション(約2,500棟)についても登録を促す。案内を送付した管理組合のうち、登録は1割程度となっていることから、毎年1000管理組合に案内を送付し、年100管理組合の登録を目指す。
	算出方法 川崎市マンション管理組合登録制度へ登録している分譲マンション管理組合数						

指標名 (指標の出典)		指標の考え方	指標の目標値				目標値の考え方
			現状値	前期		後期	
				H29	H30～33	H34～38	
6	長期修繕計画を策定している分譲マンションの割合 (まちづくり局調べ)	点検や修繕の確実な実施に資する長期修繕計画の策定状況を指標として設定することで、分譲マンションを長期に渡り維持し、資産として良好に活用し続けるための取組の成果を測ることができる。	80.5% (H26)	82% (H29)	85% (H33)	90% (H38)	現在、管理組合登録制度に登録している分譲マンションは概ね長期修繕計画を策定しているが、よりその割合を着実に高めるために、10年後に10ポイントの上昇を目指す。
	算出方法 長期修繕計画を策定している分譲マンション数/分譲マンション数×100(%) ※算定対象は「川崎市マンション管理組合登録制度」に登録している管理組合						
方針2 既存住宅の活用及び空き家の予防に向けた取組の強化							
1	空き家のうち「その他の住宅」の住宅総数に占める割合 (総務省「H25 住宅・土地統計調査」)	空き家の中でも使用目的が明確でなく、将来的に外部不経済を招く可能性のある「その他の住宅」を抑制するための指標を設定することで、管理不全*な空き家等の抑制に係る取組の成果を測ることができる。	1.8% (H25)	⇒	現状維持 (H30)	現状維持 (H35)	全国、神奈川県、横浜市に比べて本市は低い状況であり、引き続き現在の空き家のうち「その他の住宅」の住宅総数に占める割合を維持する。
	算出方法 「その他の住宅」/住宅総数*100(%) ※住宅総数:居住世帯あり住宅数+居住世帯なし住宅数						
2	既存住宅の流通シェア率 (総務省「H25 住宅・土地統計調査」)	市場に流通した既存住宅比率を把握することで、ミスマッチの解消や高齢期の住み替えなど、既存住宅の質の向上や活用、流通促進に係る取組の成果を測ることができる。	14.4% (H25)	⇒	17.3% (H30)	20.2% (H35)	本市は直近5年間で順調に値が上昇していることから、上昇値の近似を取るとともに、現状、本市の値が全国平均や神奈川県、横浜市と比較して低い状況にあることから、他都市を上回る目標値を設定する。
	算出方法 5年間に持ち家として取得した中古住宅総戸数/5年間に持ち家として取得した中古住宅総戸数+新築戸数						
3	リフォーム実施戸数の住宅ストック*戸数に対する割合 (総務省「住宅・土地統計調査」から独自集計)	市民が希望する住宅を手に入れるためには、ニーズやライフスタイルに応じて安心かつ魅力あるリフォームができる市場環境を整備する必要があり、その向上のための取組の成果を測ることができる。	2.2% (H25)	⇒	3.2% (H30)	4.5% (H35)	これまでの本市における値の上昇傾向を踏まえるとともに、現状値が国や他都市と比較して低い水準にあることから、H30の目標値を他都市の水準への到達とし、H35の目標値を国や他都市における現状値と目標値とを比較した上昇率を踏まえて設定する。
	算出方法 リフォーム実施戸数(年間16,245件)/住宅の総戸数(753,700件)×100(%)						
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							
1	市内での定住意向の市民の割合 (市民アンケート)	市内での定住意向の市民の割合を把握することで、多様な居住ニーズ等に応じた住まいと住まい方を構築するために行う住宅政策の取組の成果を測ることができる。	74.8% (H27)	⇒	77.2% (H30)	80.0% (H35)	平成17年以降定住意向を示す割合は毎年増加している。この実績値に基づき、今後も一定割合で定住意向の市民が増加することを目指し目標値を設定する。
	算出方法 「これからも住んでいたい」+「できれば市内の他の区へ移りたい」/回答数×100(%)						
2	0～9歳人口の転出超過数 (本市の人口動態)	0～9歳の子ども人口の転出入数を把握することで、若年世帯やファミリー世帯が本市を居住地として選択してもらうために行う多岐に渡る住宅政策の取組の成果を測ることができる。	-1,723人 (H27)	減少 (H29)	減少 (H33)	減少 (H38)	0～9歳人口は転出超過が続いている。各時点において転出数の減少を目指す。
	算出方法 年齢5歳階級別移動人口表の「0～4歳」、「5～9歳」の合計						
3	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 (総務省「H25 住宅・土地統計調査」に基づく国土交通省による独自集計結果)	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率を把握することで、子育て世帯に対する良質な住宅の供給に係る取組の成果を測ることができる。	31.3% (H25)	⇒	32.6% (H30)	35.2% (H35)	実績値の傾向がわかる全国値の上昇傾向を本市においても採用し、目標値を設定する。
	算出方法 子育て世帯のうち、誘導居住面積水準を達成している世帯数/子育て世帯×100(%)						

指標名 (指標の出典)		指標の考え方	指標の目標値				目標値の考え方	
			現状値	前期		後期		
				H29	H30～33	H34～38		
4	算出方法	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 (まちづくり局調べ)	4.5% (H27)	⇒	4.7% (H32)	5.0% (H37)	全国計画の目標値(平成37年度末4%)を現状で超えているが、今後の急激な高齢者人口の増加に対応するため、高齢者人口の伸び率を考慮して、高齢者向け住宅の供給量を設定し、全国計画を上まわるH37年度値を設定する。	
	高齢者向け住宅の定員数・戸数/高齢者(65歳以上)人口×100(%) ※高齢者向け住宅:有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング*、サービス付き高齢者向け住宅*、高優賃	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を把握することで、高齢者の居住の安定を図るための高齢者世帯に対する住宅供給に係る取組の成果を測ることができる。						
5	算出方法	高齢者のうち、介護を必要とする人(要介護・要支援認定者)の割合 (健康福祉局調べ)	17.07% (H26)	⇒	18.40% 以下 (H29)	20.50% 以下 (H32)	22.86% 以下 (H37)	取組の実施により、第6期介護保険事業計画の推計値を下回ることを目標とする。
	第2号被保険者を除く、要介護・要支援認定者数(46,026人)/市内高齢者数(269,609人)×100(%)	セルフケア意識の醸成や、若い頃からの健康づくり、高齢者の生きがい・健康づくり、介護予防の取組等を推進し、介護を必要とする高齢者の増加を抑制することが重要であるため、その指標を設定することで取組の成果を測ることができる。						
6	算出方法	現在利用している在宅サービスの評価 (高齢者実態調査)	94.3% (H25)	⇒	94.3% 以上 (H28)	94.3% 以上 (H31)	94.3% 以上 (H37)	高齢化の進展やニーズの多様化など社会状況の変化を踏まえ、これまでの高い水準を維持していくことを目指す。
	要介護・要支援認定者(無作為抽出3,000人)を対象とするアンケートにおいて、現在利用している在宅サービスへの評価について、「不満」「やや不満」を除いた回答の割合	介護保険制度を中心とした介護保険サービスやその他の在宅生活を支援するサービスの提供にあたり、その評価を見ることで、在宅サービス提供の取組の成果を測ることができる。						
方針4 重層的な住宅セーフティネット*の構築								
1	算出方法	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 (まちづくり局調べ)	17% (H26)	⇒	24% 以上 (H29)	26% 以上 (H33)	28% 以上 (H37)	地域包括ケアシステム*に関連した取組拠点として市営住宅の空き家や余剰地を活用し、地域に安心して暮らせる環境整備を推進するため、積極的に市営住宅資産を活用していくこととし、大規模建替えにおいて可能な限り取組を行うことを目指した目標とする。
	生活支援施設等を併設(4団地)+地域と連携した取組等を実施(6団地)した100戸以上の市営住宅団地/100戸以上の市営住宅団地(57団地)の総数	住生活の安心を支えるサービスが地域において提供され、必要に応じてサービスを受けられる環境の整備が必要であり、その取組の一環として市営住宅資産を活用した取組を指標とすることで、取組の成果を測ることができる。なお、生活支援施設の併設等の施設の導入には一定規模が必要となることから、100戸以上の市営住宅を対象とした。また、国が定めた「住生活基本計画(全国計画)」の成果指標においても、同様に100戸以上を対象としていることから、本市と国とを比較することも考慮している。						
2	算出方法	最低居住面積水準未達率 (総務省「H25住宅・土地統計調査」に基づく国土交通省による独自集計結果)	7.1% (H25)	⇒	5.6% (H30)	4% (H35)	全国平均・神奈川県・横浜市と比較して、本市の値は高い状況であることから、最も低い全国平均の現状値を下回ることを目指し、目標値を設定する。	
	最低居住面積水準未達世帯数/主世帯総数×100(%)	最低居住面積水準は、世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準であり、これを把握することで本市に居住する全ての市民が安心して住み続けるために実施する取組の成果を測ることができる。						
3	算出方法	長寿命化改善を実施した市営住宅戸数の割合 (第4次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画*)	0.1% (H28)	⇒	1.3% (H30)	8.5% (H35)	第4次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画*(市営住宅等長寿命化計画)(H29～38)においては、長寿命化改善を重点的に進めることとしていることから、第4次計画における実施予定戸数割合を目標値として設定する。	
	長寿命化改善を実施した市営住宅戸数/市営住宅管理戸数×100(%)	長寿命化改善を実施した市営住宅戸数の割合を指標として設定することで、市営住宅を耐用年限(70年)以上の長期に渡って有効活用するための取組の成果を測ることができる。						

指標名 (指標の出典)		指標の考え方	指標の目標値				目標値の考え方
			現状値	前期		後期	
				H29	H30～33	H34～38	
4	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 (第4次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画*)	市営住宅において、エレベーター設置された市営住宅戸数の割合を指標として設定することで、高齢者、障害者等を含む多様な世帯が安全に安心して住み続けるための取組の成果を測ることができる。	51.8% (H28)	⇒	55.4% (H33)	58.8% (H38)	第4次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画* (市営住宅等長寿命化計画) (H29～38)に基づき実施していくことから、第4次計画における実施予定戸数割合を目標値として設定する。
	算出方法 エレベーターの設置された市営住宅戸数/市営住宅管理戸数×100(%)						
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							
1	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 (まちづくり局調べ)	本市の地震被害想定調査の結果を踏まえ、人命確保の観点などで多くの課題を有する重点地区においては、耐火性能に優れた建築物への建替えを促進するなど、面的な市街地の不燃化対策を進めるとし、その減災成果としての焼失棟数の削減見込み割合を火災延焼シミュレーションによって評価・検証することができる。	20% (H27)	25% 以上 (H29)	30% 以上 (H33)	35% 以上 (H37)	重点地区において、新たな防火規制条例を制定するなどの対策強化により、地震被害想定調査(H21)で想定された火災延焼による建物被害を、次期地震防災戦略計画期間(H32)までのできるだけ早期に3割削減の達成を目指す。
	算出方法 地震被害想定上の焼失シミュレーションから算出						
2	住環境に対する総合満足度 (国土交通省「H25 住生活総合調査」から独自集計)	住宅政策は、住宅単体だけではなく、住環境の向上に向けた取組も展開していく必要があることから、住環境に対する総合満足度の変化を見ることで、住環境に係る取組の成果を測ることができる。	71.4% (H25)	⇒	73.0% (H30)	75.0% (H35)	H20年までは、本市の値は全国平均・神奈川県・横浜市と比べて低かったが、H25年には同等程度まで上昇している。引き続き満足度の向上を目指し、上昇値の近似を取り、目標値を設定する。
	算出方法 市民へのアンケート調査における住環境に対する総合的な評価で(満足+まあ満足)とした人の割合						
3	地域貢献活動に関する取組にかかわったことのある人の割合 (市民アンケート)	市民自治のまちづくりには、地域に関わりを持つさまざまな主体が協力して地域を支えるしくみが必要であるため、市民活動団体、町内会・自治会、企業、大学などが身近な場所で行っている社会貢献活動に関わったことがある市民の割合を指標とする。	19.8% (H27)	21% 以上 (H29)	23% 以上 (H33)	25% 以上 (H37)	H27に実施した市民アンケートに基づき、全国の政令指定都市トップを目指し、目標値を設定する。
	算出方法 市民アンケート(無作為抽出3,000人)で「地域貢献活動について知っており、活動にかかわったことがある」と答えた人の割合						
4	「地区まちづくり育成条例」に基づく登録・認定団体の累計件数 (まちづくり局調べ)	市民にとって、住んでいて心地よい街なみを創出するため、地区の住民が主体となって身近なまちの住環境の向上を目指すことが重要であることから、「地区まちづくり育成条例」に基づくグループ登録並びに団体及び構想の認定累計件数を指標とする。	12件 (H26)	16件 以上 (H29)	24件 以上 (H33)	32件 以上 (H37)	政令指定都市の中で、同様の条例を制定しており、先進都市である横浜市は、63件/10年の登録・認定を行っていることから、都市の面積を勘案し、20件/10年を目標に、2件/年を目標とする。
	算出方法 「地区まちづくり育成条例」は、住民発意の地区まちづくり活動の熟度に応じてステップアップする制度となっており、H22の制定以降、初動期のまちづくり活動を行おうとしている団体のグループ登録件数が7件、次の段階として具体的なまちづくり活動を推進している団体の認定件数が3件、最終段階としてまちづくりのルール等をまとめた構想の認定件数が2件						
5	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 (国土交通省「H25 住生活総合調査」から独自集計)	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」以外の回答の比率を把握することで、子育て環境、高齢者の居住環境、防災まちづくりなど市民が相互に関わり合いながら進める取組の成果を測ることができる。	71.5% (H25)	⇒	73% (H30)	75% (H35)	本市は、H25年に改善が図られているものの、全国・神奈川県・横浜市と比較して低い値となっている。比較対象の中で最も値の高い全国平均値は横浜いで推移していることから、この値に到達することを目指し、H35年の目標値を75%とする。
	算出方法 市民へのアンケート調査における近隣の人たちやコミュニティ*との係わりについて(多少不満、非常に不満)以外を回答した人の割合						

②用語解説

(ア行)

アフォーダブル

「手の届く範囲の」「手ごろな」という意味。収入に対して適切な価格で取得又は賃借可能な住宅を「アフォーダブルな住宅」という。

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。

ウェルフェアイノベーション

「かわさき基準(KIS)」の理念に基づいて、高齢者や障害者等への多様なサービス・製品を創出し、活用を促進することにより、新たな川崎の活力を生み出すとともに、社会システムを構築すること。

エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民、地権者、商業者、NPO、民間企業等による主体的な取組。

NPO

福祉・まちづくり・環境など非営利活動を行う市民団体の総称。1998(平成10)年に特定非営利活動法人に法人格を付与する「特定非営利活動促進法」が施行された。

(カ行)

川崎市建築物環境配慮制度(CASBEE川崎)

建築主に建築物の省エネルギー、省資源・リサイクル、周辺環境への配慮や緑化対策な

ど、総合的な環境配慮の取組を促すとともに、環境配慮の取組内容の提出を求め、その概要を公表する制度。

川崎市子育て等あんしんマンション認定制度

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

2008(平成20)年4月に制定。

川崎市市営住宅等ストック総合活用計画

老朽化した市営住宅等の耐震対策や計画的な建替え、設備等の長寿命化に向けた効率的かつ効果的な改善等、既存ストックの有効活用を図るための基本的な考え方を位置付けるもの。

川崎市住宅性能評価推奨等級

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

川崎市地区まちづくり育成条例

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

管理不全

空き家等が、老朽化若しくは台風等の自然災害により倒壊するおそれがある状態、建築材等の飛散の危険がある状態、不特定者の侵入による火災若しくは犯罪が誘発されるおそれがある状態にあること

協働

市民活動団体、企業、行政といった特性の異なる二者以上の主体同士が、共通の目標に向かって協力すること。

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。疾病予防、健康増進、介護予防等によって、平均寿命と健康寿命の差を短縮することができれば、個人の生活の質の低下を防ぐことができる。

高額所得者

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

高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者の安全で安心した居住を確保するため、民間賃貸住宅を活用し、高齢者の身体機能に対応した設計、設備など高齢者に配慮された良質な賃貸住宅。バリアフリー化がなされ、入居者の要望に応じて、緊急時対応サービス等を的確に行う体制の整備又は準備が行われている。

コミュニティ

居住地、関心又は目的を共にすることで形成されるつながり、組織等。

コミュニティビジネス

地域やコミュニティのニーズ・課題に応じて、市民が地域の人材、ノウハウ、資金などを使ってビジネスの手法で取り組む活動をいう。その活動対象は、高齢者の介護・福祉、子育て支援、環境保全、まちづくりなど、多様である。

コレクティブハウス

私生活の領域とは別に共用空間を設け、食事・育児などを共にすることを可能にした集合住宅。

(サ行)

サービス付き高齢者向け住宅

平成23年、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。

シェアハウス

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

自助・共助(互助)

「自助」…自らの活動により、自らの生活や健康を維持すること。

「共助」…医療保険や介護保険のような社

会保険を介して提供されるサービス。

「互助」…町内会・自治会などの地縁組織や地域住民、ボランティア等のインフォーマルなサポートによる助け合い。

住情報

住宅の性能や機器に関する情報、高齢化対応や環境共生等の住宅の暮らしやすさに関する情報、住宅の融資や助成制度に関する情報等の市民の住まいやまちづくりに関する情報をいう。

住宅性能表示制度

住宅の耐久性、居住性、安全性等の主要な性能項目について、消費者にわかりやすい表現で性能表示を行う制度。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

住宅セーフティネット

住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。

住宅の低炭素化

生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための措置を講じること。

収入超過者

市営住宅に引き続き3年以上入居し、かつ、政令で定める基準を超える収入を有する者。

収入分位

総務省による全国貯蓄動向調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値。

省エネ化

住宅においてペアガラスの設置や外壁の断熱化等の対策を講じることにより、住宅で使用する電気、灯油、都市ガスなどのエネルギーの使用量を削減すること。

シルバーハウジング

住宅政策と福祉施策の密接な連携の下に、ハード・ソフトの両面にわたり高齢者の生活特性に配慮した住宅。シルバーハウジング・プロジェクトとして供給される住宅はこの一部。

ステークホルダー

住民、地権者、商業者、NPO、民間企業等の関係者。

ストック

住宅の場合には、ある時点における全ての住宅の数。対になる言葉としては「フロー」があり、これはある一定期間内に供給される住宅の量のこと。

生産緑地

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

ソーシャルミックス

様々な人種や社会階層の人々を地域に混在させること。

(タ行)

団地型マンション

一団地の中に、複数の建物が存在し、その建物が主として区分所有建物の住宅(分譲マンション)であるもの。

地域包括ケアシステム

地域の実情に応じて、高齢者が、可能な限り、住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、医療、介護、介護予防、住まい及び自立した日常生活の支援が包括的に確保される体制。

地域密着型サービス

介護が必要な方が住み慣れた地域で可能な限り自立した生活ができるよう、平成 18 年 4 月より新たに導入されたサービスであり、定期巡回・随時対応型訪問介護看護や小規模多機能型居住介護、看護小規模多機能型居宅介護等の種類がある。

地区計画

地区の特性にふさわしい良好な環境の街区を整備・保全するため、建築物の形態や道路、公園の配置等について、住民の意向を反映し、市が定める都市計画。

長期優良住宅

構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面

積を有する住宅の建築計画及び一定の維持保全計画を策定して、所管行政庁に申請し、認定を受けた住宅。

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。

D I Y

do it yourself の略。専門業者に頼らず自らの手で補修や組立て、日曜大工等を行うこと。

出前講座

市民の集まる場所へ職員や専門家が出向き、市政に関することなどを分かりやすく説明する講座。

特定公共賃貸住宅

中堅所得者を対象として地方公共団体が管理する良質なファミリータイプの賃貸住宅。入居者の家賃の減額に対する補助を、地方公共団体及び国が行う。

特定優良賃貸住宅

中堅所得者向けの良質なファミリータイプの賃貸住宅を建設する民間の土地所有者に対して建設費の補助を行うとともに、あわせて入居者の家賃の減額に対する補助を、地方公共団体及び国が行うもので、住宅供給公社等が一定期間管理する住宅。

特別養護老人ホーム

身体上、又は精神上、著しい障害があり、介

護保険制度で介護の必要がある「要介護」判定された人が利用可能な、老人福祉法上の老人福祉施設の一つ。

都市計画マスタープラン

市町村の都市計画に関する基本的な方針であり、住民に最も近い立場にある市町村がその創意工夫のもとに、住民意見を反映して定めるもの。

(ハ行)

ハザードマップ

自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図。

バリアフリー

高齢者や障害者等の日常の生活行動の上での制約をできる限り排除するため、身体機能の低下や障害等に配慮した設計・仕様のこと。住宅においては、床の段差の解消、手すりの設置、車いすが通行可能な廊下等の幅の確保等がある。

ヒートショック

温度の急激な変化で血圧が上下に大きく変動する等によって起こる失神、心筋梗塞、不整脈、脳梗塞等の健康被害であり、特に冬場に多く見られ、高齢者に多く見られる。

PDCAサイクル

「計画(Plan)・実行(Do)・評価(Check)・改善(Action)」の4つで構成される行動システム。計画(Plan)は普遍のものではなく、実行に移し(Do)、結果・成果を評価し(Check)、改善・改

良を加え(Action)、次の計画(Plan)へ繋げることが必要となる。

プラットフォーム

既存又は新しい団体や人材が集まり、自発的に行動する組織や空間・仕組みのこと。担い手育成を含め、地域づくりの中心的な「場」である。

HEMS

Home Energy Management System の略。家庭における電力の消費と発電・蓄電設備等をリアルタイムで統合的に管理し、快適さを保ちつつ節電を行う家庭向けエネルギー管理システム

ホームシェア

住宅の空き部屋を学生等が借り、その住宅の家主と一緒に共同生活を送る住まい方のこと。貸す側も借りる側も自立して生活できることを前提として行う。

(マ行)

MEMS

Mansion Energy Management System の略。マンションの建物内で使用する電力消費量を計測蓄積し、導入拠点や遠隔での「見える化」を図り、空調・照明設備等の接続機器の制御やデマンドピークを抑制・制御する機能等を有するエネルギー管理システム。

(ヤ行)

ユニバーサルデザイン

高齢者や障害者だけでなく、誰もが使いやすいデザイン(仕様)を意味したもので、バリアフリーをさらに発展させた概念。

(ラ行)

LCCM

Life Cycle Carbon Minus の略。住宅の建設・運用・解体・廃棄までの一生に排出するCO₂を徹底的に減少させるさまざまな技術導入と、それらを使いこなす省エネ型生活行動を前提とした上で、太陽光、太陽熱、バイオマスなどの再生可能エネルギー利用によって、ライフサイクルトータルのCO₂収支がマイナスとなる住宅のこと。

ライフステージ

住まいとの関わりで家族の構成が変化する段階をいい、若年単身、結婚、子どもの出生・成長、子どもの独立又は2世代居住、高齢夫婦・高齢単身又は3世代居住といった大きな循環がある。今日では、この循環も多様化している。

リノベーション

中古住宅に対して、機能・価値の再生のための改修、その家での暮らし全体に対処した、包括的な改修を行うこと。例えば、水・電気・ガスなどのライフラインや構造躯体の性能を必要に応じて更新・改修したり、ライフスタイルに合わせて間取りや内外装を刷新することで、快適な暮らしを実現する現代的な住まいに再生する。

(ワ行)

ワークショップ

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

③川崎市住宅基本条例

平成 12 年 3 月 24 日条例第 28 号
改正 平成 16 年 6 月 24 日条例第 30 号

川崎市住宅基本条例

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条～第 6 条）
- 第 2 章 住宅基本計画等（第 7 条・第 8 条）
- 第 3 章 住宅及び住環境の整備に関する基本施策（第 9 条～第 19 条）
- 第 4 章 住宅政策審議会（第 20 条）
- 第 5 章 雑則（第 21 条）

附則

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この条例は、住宅及び住環境の整備に関する施策の基本となる事項を定めることにより、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成並びに市民の居住の安定を図り、もって市民のゆとりある住生活の安定向上及び福祉の増進に寄与することを目的とする。

(住宅及び住環境に関する政策の基本理念)

第 2 条 住宅及び住環境に関する政策は、次に掲げる事項を基本目標とし、すべての市民が安心し、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目指したものでなければならない。

- (1) 市民の住宅需要に適切に対応した良質な住宅の供給及び誘導
- (2) 市民及び事業者の参画及び協働による良好な住環境の形成
- (3) 高齢者、障害者及び外国人をはじめとする市民の居住の安定

(定義)

第 3 条 この条例において、「公共住宅」とは、市が供給する住宅及び川崎市住宅供給公社（以下「公社」という。）その他市長が指定する者が供給する賃貸住宅で、その建設、供給等に際して市から資金の助成等を受けているものをいう。

(市の責務)

第 4 条 市は、この条例の目的を達成するため、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実施するものとする。

- 2 市は、前項の施策の実施に当たっては、市民及び事業者の協力の下に、まちづくり施策、福祉施策、人権施策等との連携に努めるものとする。

(事業者の責務)

第 5 条 事業者は、その事業活動を行うに当たっては、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成並びにこれらの適正な維持管理に努めるとともに、市が実施する施策に積極的に協力しなければならない。

(市民の責務)

第 6 条 市民は、相互に協調し、居住水準の向上及び住環境の維持又は改善に努めるとともに、市が実施する施策に積極的に協力しなければならない。

第 2 章 住宅基本計画等

(調査の実施等)

第 7 条 市長は、総合的かつ計画的な住宅及び住環境の整備に関する施策の推進に資するため、市内の住宅及

び住環境の実態、動向その他必要な事項を定期的に調査し、その結果を公表するものとする。

(住宅基本計画の策定等)

第 8 条 市長は、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、市の基本構想を踏まえ、当該施策の基本方針となる川崎市住宅基本計画（以下「基本計画」という。）を策定するものとする。

2 基本計画には、次に掲げる事項について定めるものとする。

- (1) 指導又は誘導する居住水準及び住環境水準の目標
- (2) 公共住宅における住居費負担の水準
- (3) 民間賃貸住宅における居住の安定に関する指針
- (4) 住宅の供給及び管理に関する指針
- (5) 住宅市街地における住宅及び住環境の整備方針
- (6) 住宅及び住環境の整備を重点的に図るべき地区並びに当該地区における住宅及び住環境の整備に関する事項
- (7) 前各号に掲げるもののほか、住宅及び住環境の整備に関し必要な事項

3 市長は、基本計画を策定する場合は、あらかじめ、市民及び事業者の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、川崎市住宅政策審議会の意見を聴かなければならない。

4 市長は、基本計画を策定したときは、これを公表するものとする。

5 前 2 項の規定は、基本計画の変更について準用する。

第 3 章 住宅及び住環境の整備に関する基本施策

(公共住宅の整備及び改良等)

第 9 条 市長は、公共住宅の整備及び改良等に努めるものとする。

2 公共住宅の整備及び改良等は、基本計画その他市が定める計画に基づき、住宅需要の動向及び地域の特性に応じた適切な立地に配慮し、その周辺の地域を含め、活力ある地域社会の形成に資するよう計画的に行われなければならない。

(公共住宅の入居管理の適正化)

第 10 条 市長は、公共住宅の供給目的、公共住宅の入居者が属する世帯の構成の変動等に応じ、入居者の住み替えの誘導その他入居管理が適正に行われるよう必要な施策の推進に努めるものとする。

2 市長は、公共住宅の入居者の選考に当たり、住宅に困窮する者の居住の安定が図られるよう努めるものとする。

3 市長は、前 2 項の施策の推進のため必要があると認めるときは、独立行政法人都市再生機構その他の関係機関の協力を得よう努めるものとする。

(公共住宅の入居者の住居費負担)

第 11 条 市長は、市が自ら供給する公共住宅の家賃を定めるに当たっては、公共住宅の供給目的、立地条件、規模等及び入居者が属する世帯の所得等を総合的に勘案し、入居者が属する世帯における適正な住居費負担の水準となるよう努めなければならない。

2 公共住宅を供給する市以外の者は、その公共住宅の家賃を定めるに当たっては、前項の規定の趣旨を尊重し、入居者が属する世帯における適正な住居費負担の水準となるよう配慮しなければならない。この場合において、市長は、必要があると認めるときは、当該公

共住宅を供給する者に対し必要な支援を行うことができる。

(高齢者又は障害者に対する支援)

第12条 市長は、民間賃貸住宅に居住する高齢者又は障害者で低額所得のものが、住み慣れた地域においてその居住が継続できるよう、当該民間賃貸住宅の賃貸人の協力を得て、住居の改良支援その他必要な支援を行うことができる。

(民間住宅の建設等の支援)

第13条 市長は、市内において自己の居住を目的として住宅の建設、購入又は改良等を行う者に対し、その建設等に要する資金のあっせんその他必要な支援を行うことができる。

2 市長は、市内において民間賃貸住宅の整備又は改良等を行う者に対し、その整備等に要する資金のあっせんその他必要な支援を行うことができる。

3 前2項の施策は、基本計画その他市が定める計画に基づき、住宅の質の向上及び居住の安定向上に資することを目的として行うものとする。

(民間賃貸住宅への入居機会の確保等)

第14条 何人も、正当な理由なく、高齢者、障害者、外国人等(以下「高齢者等」という。)であることをもって市内の民間賃貸住宅への入居の機会が制約され、又は高齢者等であることをもって入居している民間賃貸住宅の居住の安定が損なわれることがあってはならない。

2 市長は、市民及び賃貸人その他の関係者に対して前項の規定の趣旨の普及に努めるものとし、高齢者等の入居の機会の制約又は居住の安定が損なわれることがあったときは、関係者から事情を聴き、必要な協力又は改善を求めるものとする。

3 市長は、高齢者等の民間賃貸住宅への入居の機会の確保及び民間賃貸住宅における居住の安定を図るため、公社その他関係機関に対して協力を求めるとともに、次に掲げる施策の実施に努めるものとする。

(1) 民間賃貸住宅の入居に関する情報の提供等

(2) 民間賃貸住宅への入居に際して必要な保証制度の整備

(3) 民間賃貸住宅入居後の安定的な居住継続支援制度の整備

(4) 前3号に掲げるもののほか市長が必要と認める施策

(共同住宅の維持管理の適正化)

第15条 市長は、共同住宅の維持管理の適正化に資するため、共同住宅を所有し、又は管理する者に対し、情報の提供、当該共同住宅の修繕に要する資金のあっせんその他必要な支援を行うことができる。

2 市長は、前項の施策を実施する上で必要があると認めるときは、共同住宅を所有し、又は管理する者に対し、当該共同住宅の維持管理状況についての報告その他必要な協力を求めることができる。

(相談の実施、情報提供等)

第16条 市長は、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成並びに居住の安定向上に資するため、公社その他関係機関と連携し、市民又は事業者に対する相談の実施、情報の提供その他必要な措置を講ずるものとする。

(自主的活動に対する支援)

第17条 市長は、良質な住宅の供給及び良好な住環境の形成並びに居住の安定向上に関する市民の自主的な活動を促進するため、助言その他必要な支援を行うことができる。

(開発事業への要請)

第18条 市長は、良質な住宅の供給及び良好な住環境の

形成に資するため、開発行為(都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為をいう。)又は建築(建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第13号に規定する建築をいう。)を行おうとする者に対し、当該開発行為又は建築の規模及び用途、道路、公園その他の公共施設の整備状況等を勘案して、配慮することが必要と市長が認める事項について、あらかじめ基準、手続等を示し、必要な協力を求めることができる。

(住宅整備等の重点的推進)

第19条 市長は、住宅及び住環境の整備に当たっては、基本計画で定めるもののほか、その整備を推進する地区の特性、事業の緊要性等を勘案し、特定の地区に限って重点的に整備を推進することができる。

第4章 住宅政策審議会

(住宅政策審議会)

第20条 この条例に定めるもののほか住宅及び住環境に関する政策に係る重要事項について、市長の諮問に応じ、調査審議するため、川崎市住宅政策審議会(以下「審議会」という。)を置く。

2 審議会は、委員15人以内で組織する。

3 委員は、市民、事業者及び学識経験のある者のうちから市長が委嘱する。

4 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任されることができる。

6 審議会に、専門の事項を調査審議するため必要があるときは、部会を置くことができる。

7 審議会において必要があるときは、その会議に関係者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

8 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

第5章 雑則

(財政上の措置)

第21条 市は、住宅及び住環境に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際現に策定されている川崎市住宅基本計画は、第8条の規定により策定された基本計画とみなす。

附 則(平成16年6月24日条例第30号)

この条例は、平成16年7月1日から施行する。

第4次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画
(市営住宅等長寿命化計画)(案)

【平成29年度～38年度】

2016(平成28)年11月

川崎市

第4次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画

(市営住宅等長寿命化計画) (案)

<目次>

第1章	計画の背景と目的	1
第2章	市営住宅等を取り巻く現況	3
2-1	川崎市の人口・世帯	
2-2	市営住宅ストックの概要	
2-3	市営住宅の居住世帯の状況	
2-4	市営住宅の居住水準の状況	
2-5	市営住宅の空き家・募集の状況	
2-6	市営住宅等を取り巻く現状と課題	
第3章	市営住宅等の役割と基本方針	21
3-1	市営住宅の役割	
3-2	整備・管理の基本方針	
第4章	市営住宅等の整備	24
4-1	市営住宅等の整備手法	
4-2	建替事業について	
4-3	修繕・改善事業について	
第5章	市営住宅等の管理運営と有効活用	33
5-1	入居制度	
5-2	福祉等との連携	
5-3	地域に向けた市営住宅等の有効活用	
第6章	計画の推進に向けて	37
◆参考資料	川崎市市営住宅等位置図	38

第1章

計画の背景と目的

(1) 計画の背景

本市では、2011年11月に策定した「第3次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画（市営住宅等長寿命化計画）」に基づき、市営住宅の整備・管理を行ってきた。

この6年間で、18棟1,291戸の建替え事業、1棟20戸の長寿命化改善を進めてきた。耐震改修事業を優先的に実施した結果、耐震性に課題のある住棟が解消された。また、浴室のない住戸も解消された。

しかし、市営住宅17,775戸（特定公共賃貸住宅を含む）のうち、昭和50年以前建設の管理開始後40年超経過しているストックが全体の約43%を占めるなど、老朽化が進行している。

また、平成26年度より、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業等に関わる社会資本整備総合交付金の交付等に当たっては、公営住宅等長寿命化計画に基づくことが要件となっている。

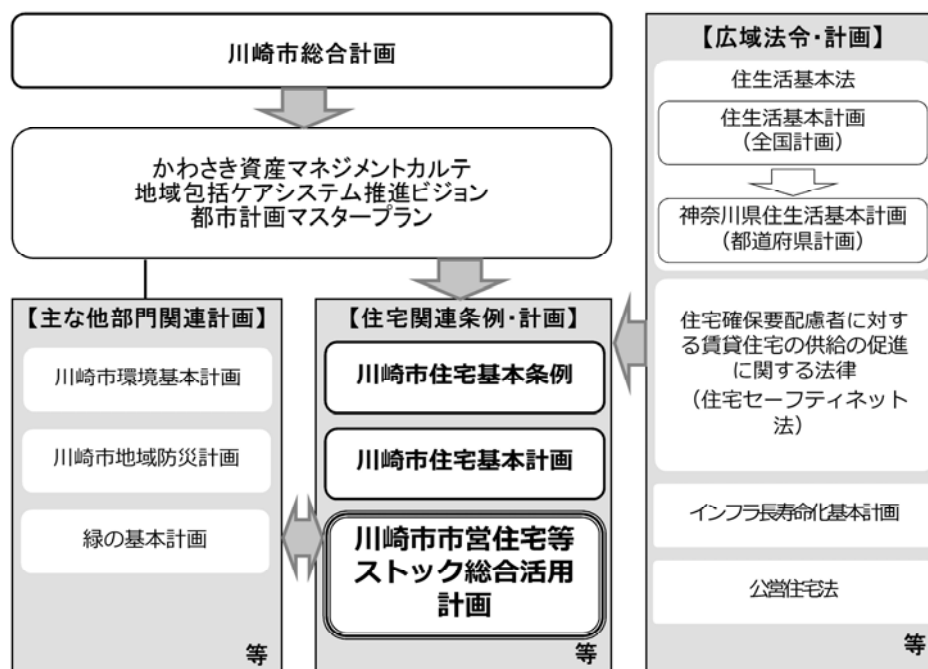
このような状況を踏まえ、第3次計画から引き継ぐ課題に対応しつつ、今後、中長期的にストックの有効活用の方針を定めるために、「川崎市住宅基本計画」の改定と併せて、本計画を策定する。

(2) 計画の目的と位置づけ

川崎市における住宅確保要配慮者の居住安定確保を図るために、市営住宅等ストックの効率的な整備・管理を推進することを目的とする。

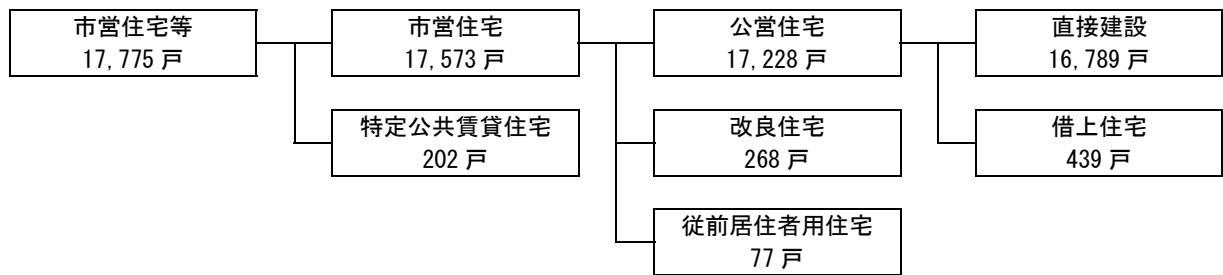
本計画は、川崎市総合計画を上位計画とする「川崎市住宅基本計画」に基づく、市営住宅等の整備・管理に関する実施計画として位置づけられる。

■計画の位置付けイメージ図



(3) 計画の対象

本計画の対象は、川崎市が管理する公営住宅（直接建設 16,789 戸、借上住宅 439 戸）、改良住宅（268 戸）※1）、従前居住者用住宅（77 戸）※2）、特定公共賃貸住宅（202 戸）とする。



※1）改良住宅：「住宅地区改良法 第17条」に基づき整備された住宅

※2）従前居住者用住宅：「土地区画整備事業」または「市街地再開発事業」の施行に伴い整備された住宅

(4) 計画期間

本計画の期間は、2017（平成29）年度から2026（平成38）年度の10カ年計画とする。なお、本計画の事業の進捗、社会情勢の変化、関連計画の改定に伴い、事業スケジュール等を含め、概ね5年後に見直しを行うものとする。

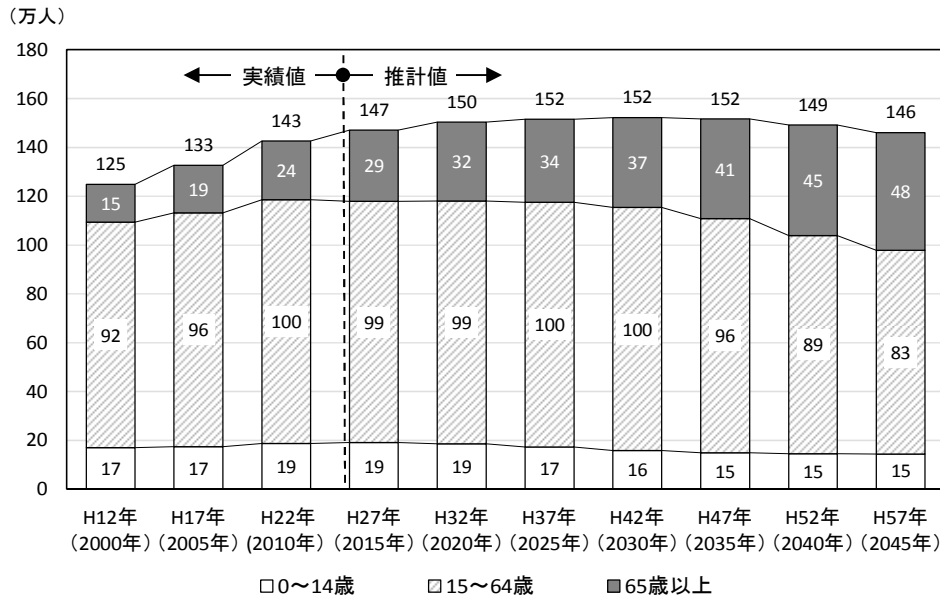
第2章

市営住宅等を取り巻く現況

2-1 川崎市の人口・世帯

(1) 年齢3区分別将来人口の予測

今後も人口は増加を続け、2025～35年頃にピークを迎えると推計されており、当面、公営住宅の需要が見込まれる。

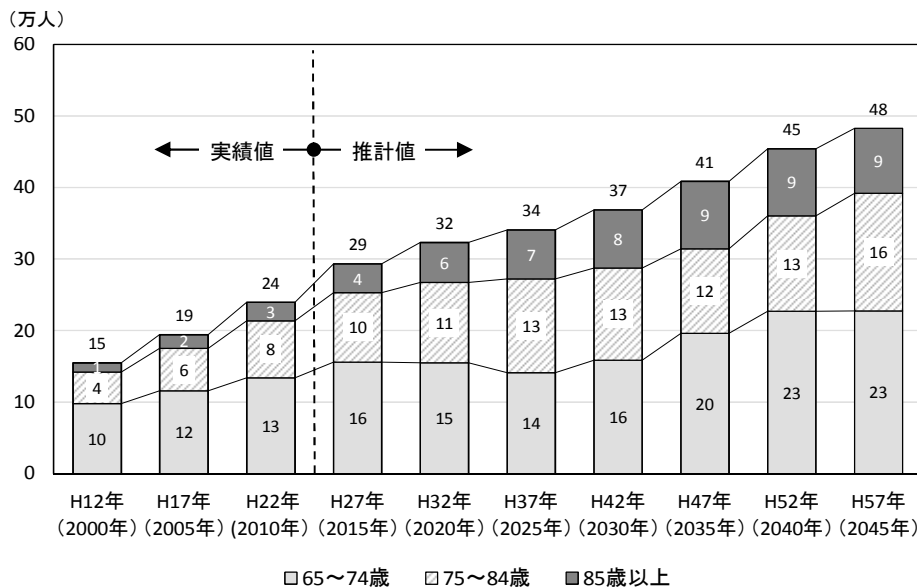


資料：(推計値) 新たな総合計画の策定に向けた将来人口推計について (H26 川崎市総合企画局)

資料：(実績値) 国勢調査

(2) 年齢区分別高齢者の将来人口の予測

高齢者の人口は増加傾向にある。30年後は約 1.7 倍になることが見込まれている。

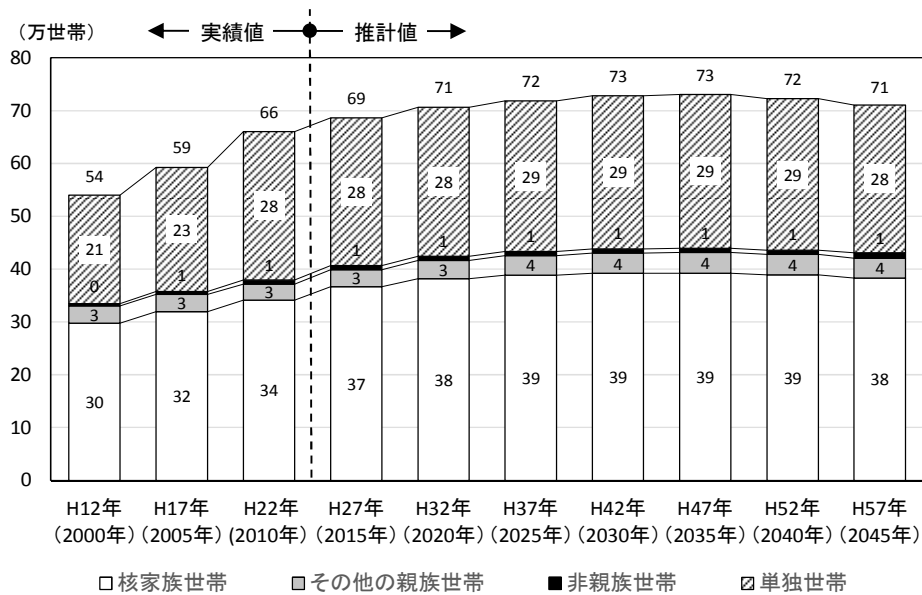


資料：(推計値) 新たな総合計画の策定に向けた将来人口推計について (H26 川崎市総合企画局)

資料：(実績値) 国勢調査

(3) 世帯類型別将来世帯数の予測

今後 20 年間の総世帯数は微増傾向にある。世帯類型別世帯数の比率に大きな変化はない。



親族世帯	2人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にある世帯員がいる世帯
核家族世帯	親族世帯のうち、夫婦のみあるいはその子供から成る世帯
その他の親族世帯	核家族以外の、例えば二世帯同居になっている世帯等
非親族世帯	2人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にある者がいない世帯
単独世帯	世帯人員が1人の世帯

資料：(推計値) 新たな総合計画の策定に向けた将来人口推計について (H26 川崎市総合企画局)

資料：(実績値) 国勢調査

2-2 市営住宅ストックの概要

計画の対象から特定公共賃貸住宅を除いた公営住宅、改良住宅、従前居住者住宅を対象として、現況を整理する。

(1) 市営住宅の別管理戸数・棟数（平成28年4月1日現在）

市営住宅のうち、直接建設は戸数ベースで全ストックの95.5%を占め、借上市営住宅は2.5%を占めている。市営住宅総数を区別にみると、高津区、宮前区では4,000戸を超える住宅が供給され、次いで幸区、多摩区の順で公営住宅数が多い。また、直接建設の少ない麻生区、川崎区では、借上市営住宅が比較的多く供給されている。

		市営住宅 (直接建設)	市営住宅 (借上)	改良住宅	従前居住者用 住宅	合計
川崎区	戸数	990	101	0	23	1,114
	棟数	17	6	0	0	23
幸区	戸数	3,795	13	168	54	4,030
	棟数	64	1	1	1	67
中原区	戸数	614	66	40	0	720
	棟数	16	3	1	0	20
高津区	戸数	4,483	26	0	0	4,509
	棟数	109	1	0	0	110
宮前区	戸数	4,409	52	60	0	4,521
	棟数	139	4	3	0	146
多摩区	戸数	2,160	44	0	0	2,204
	棟数	42	2	0	0	44
麻生区	戸数	338	137	0	0	475
	棟数	15	4	0	0	19
合計	戸数	16,789 95.5%	439 2.5%	268 1.5%	77 0.4%	17,573 100.0%
	棟数	402 93.7%	21 4.9%	5 1.2%	1 0.2%	429 100.0%

注) 端数処理のため合計が100%に一致しない場合がある(以降 同)

(2) 事業手法別管理開始年度別戸数 (平成 28 年 4 月 1 日現在)

昭和 41～50 年度に管理開始された住宅が多く、全ストック 17,573 戸のうち、管理開始後 40 年超経過しているストック (昭和 50 年度以前) は 7,649 戸 (約 43.5%) を占める。改良住宅は昭和 41～45 年度、借上住宅は平成 8～17 年度に供給されている。

	昭和 40 年度 以前 (1965 年度 以前)	昭和 41～ 45年 度 (1966 ～ 1970)	昭和 46～ 50年 度 (1971 ～ 1975)	昭和 51～ 55年 度 (1976 ～ 1980)	昭和 56～ 60年 度 (1981 ～ 1985)	昭和 61～ 平成2 年度 (1986 ～ 1990)	平成3 ～ 7年度 (1991 ～ 1995)	平成8 ～ 12年 度 (1996 ～ 2000)	平成 13～ 17年 度 (2001 ～ 2005)	平成 18～ 22年 度 (2006 ～ 2010)	平成 23年 度 以降 (2011 年度 以降)	合 計	比率
公営住宅	1,416	2,703	3,262	1,263	1,561	1,299	1,559	1,645	876	568	1,076	17,228	98.0%
直接 建設	1,416	2,703	3,262	1,263	1,561	1,299	1,559	1,382	700	568	1,076	16,789	95.5%
借上	0	0	0	0	0	0	0	263	176	0	0	439	2.5%
改良住宅	0	268	0	0	0	0	0	0	0	0	0	268	1.5%
従前居住 者用住宅	0	0	0	0	0	0	0	77	0	0	0	77	0.4%
合 計	1,416	2,971	3,262	1,263	1,561	1,299	1,559	1,722	876	568	1,076	17,573	100.0%
比 率	8.1%	16.9%	18.6%	7.2%	8.9%	7.4%	8.9%	9.8%	5.0%	3.2%	6.1%	100.0%	

(3) 区別管理開始年度別戸数 (平成 28 年 4 月 1 日現在)

管理開始後 40 年以上経過しているストック数が多いのは、幸区、高津区、宮前区で、特に宮前区では約 7 割が 40 年超経過している。

	昭和 40 年度 以前 (1965 年度 以前)	昭和 41～ 45年 度 (1966 ～ 1970)	昭和 46～ 50年 度 (1971 ～ 1975)	昭和 51～ 55年 度 (1976 ～ 1980)	昭和 56～ 60年 度 (1981 ～ 1985)	昭和 61～ 平成2 年度 (1986 ～ 1990)	平成3 ～ 7年度 (1991 ～ 1995)	平成8 ～ 12年 度 (1996 ～ 2000)	平成 13～ 17年 度 (2001 ～ 2005)	平成 18～ 22年 度 (2006 ～ 2010)	平成 23年 度 以降 (2011 年度 以降)	合 計	比率
川崎区	0	71	57	378	66	122	0	234	35	0	151	1,114	6.3%
幸 区	0	168	1,704	88	887	381	0	101	0	300	401	4,030	22.9%
中原区	200	104	0	81	105	59	20	121	30	0	0	720	4.1%
高津区	288	886	152	279	259	300	673	718	513	268	173	4,509	25.7%
宮前区	680	1,580	1,099	393	244	164	63	126	41	0	131	4,521	25.7%
多摩区	172	0	158	44	0	273	803	285	249	0	220	2,204	12.5%
麻生区	76	162	92	0	0	0	0	137	8	0	0	475	2.7%
合 計	1,416	2,971	3,262	1,263	1,561	1,299	1,559	1,722	876	568	1,076	17,573	100.0%
比 率	8.1%	16.9%	18.6%	7.2%	8.9%	7.4%	8.9%	9.8%	5.0%	3.2%	6.1%	100.0%	

(4) 構造別管理開始年度別戸数 (平成 28 年 4 月 1 日現在)

構造別では、中層耐火構造が 10,849 戸 (61.7%)、高層耐火構造は 6,699 戸 (38.1%) を占めている。管理開始後 40 年超経過しているストックは全て中層耐火構造と高層耐火構造である。また、低層の 17 戸は借上市営住宅である。

	昭和 40 年度 以前 (1965 年度 以前)	昭和 41～ 45年 度 (1966 ～ 1970)	昭和 46～ 50年 度 (1971 ～ 1975)	昭和 51～ 55年 度 (1976 ～ 1980)	昭和 56～ 60年 度 (1981 ～ 1985)	昭和 61～ 平成2 年度 (1986 ～ 1990)	平成3 ～ 7年度 (1991 ～ 1995)	平成 8～ 12年 度 (1996 ～ 2000)	平成 13～ 17年 度 (2001 ～ 2005)	平成 18～ 22年 度 (2006 ～ 2010)	平成 23年 度 以降 (2011 年度 以降)	合 計	比 率
木造	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	8	0.0%
低層	0	0	0	0	0	0	0	17	0	0	0	17	0.1%
中層耐火	1,416	2,803	1,544	537	1,392	958	448	526	487	189	549	10,849	61.7%
高層耐火	0	168	1,718	726	169	341	1,111	1,179	381	379	527	6,699	38.1%
合 計	1,416	2,971	3,262	1,263	1,561	1,299	1,559	1,722	876	568	1,076	17,573	100.0%
比 率	8.1%	16.9%	18.6%	7.2%	8.9%	7.4%	8.9%	9.8%	5.0%	3.2%	6.1%	100.0%	

(5) 構造別管理開始年度別棟数 (平成 28 年 4 月 1 日現在)

管理開始年度別に棟数をみると、戸数ベースと比べ、管理開始後 40 年超経過した比率が高くなっている。

	昭和 40 年度 以前 (1965 年度 以前)	昭和 41～ 45年 度 (1966 ～ 1970)	昭和 46～ 50年 度 (1971 ～ 1975)	昭和 51～ 55年 度 (1976 ～ 1980)	昭和 56～ 60年 度 (1981 ～ 1985)	昭和 61～ 平成2 年度 (1986 ～ 1990)	平成3 ～ 7年度 (1991 ～ 1995)	平成 8～ 12年 度 (1996 ～ 2000)	平成 13～ 17年 度 (2001 ～ 2005)	平成 18～ 22年 度 (2006 ～ 2010)	平成 23年 度 以降 (2011 年度 以降)	合 計	比 率
木造	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0.2%
低層	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0.2%
中層耐火	54	100	45	17	39	44	17	16	17	6	9	364	84.7%
高層耐火	0	1	5	8	2	3	14	15	5	3	7	63	14.8%
総 計	54	101	50	25	41	47	31	32	23	9	16	429	100.0%
比 率	12.6%	23.5%	11.7%	5.8%	9.6%	11.0%	7.2%	7.5%	5.4%	2.1%	3.7%	100.0%	

(6) 特定目的住宅の戸数（平成 28 年 4 月 1 日現在）

全ストック 17,573 戸のうち特定目的住宅の戸数は、1,493 戸（8.5%）である。シルバー単身向では高津区、川崎区、多摩区、シルバー世帯向住宅は高津区、幸区、多摩区の順で供給数が多い。

	一般	車いす	大家族	シルバー 単身向	シルバー 世帯向	老人同居	合計
川崎区	926	18	4	112	49	5	1,114
幸 区	3,782	29	16	88	79	36	4,030
中原区	600	4	6	70	35	5	720
高津区	4,029	47	27	252	124	30	4,509
宮前区	4,420	3	4	49	35	10	4,521
多摩区	1,987	16	13	101	62	25	2,204
麻生区	336	2	0	88	49	0	475
合 計	16,080	119	70	760	433	111	17,573
比 率	91.5%	0.7%	0.4%	4.3%	2.5%	0.6%	100.0%

注)・一般（一般世帯向）：同居する親族がいる世帯を対象とする

- ・車いす（車いす向住宅）：申込者本人を含め同居親族に1～3級の身体障害者手帳を持っている車いす使用者がいる世帯を対象とし、登録順に入居が可能。
- ・大家族（大家族世帯向）：世帯人数が5人以上いる世帯を対象とする
- ・シルバー単身（シルバーハウジング単身者向）65歳以上で配偶者がいない単身者を対象とする
- ・シルバー世帯（シルバーハウジング世帯向）：65歳以上で同居する親族が配偶者または65歳以上の親族に該当する2名のみ世帯を対象とする
- ・老人同居（老人同居世帯向）：同居する親族が5人以上で、その中に高齢者（60歳以上）または心身障害者がいる世帯を対象とする

(7) 戸数規模別団地数 (平成 28 年 4 月 1 日)

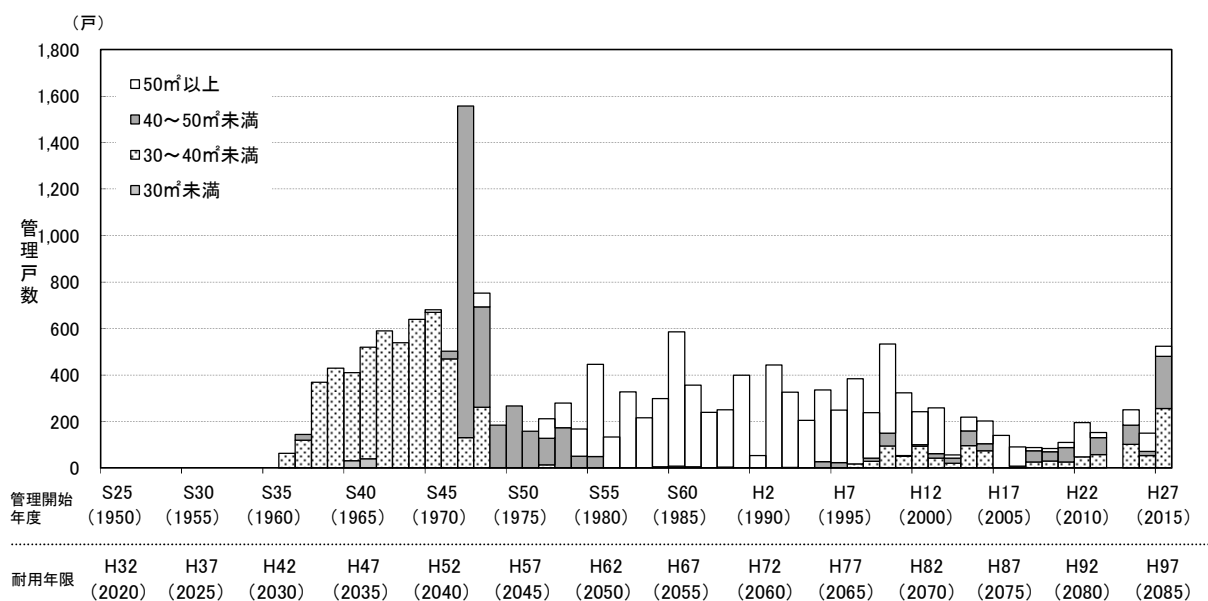
戸数規模別に団地数をみると、建替えの際に福祉施設の合築・併設が求められる 100 戸以上の団地が 54 団地と全体の約半数を占めている。第 3 次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画以降の建替事業により、平成 22 年時点と比べ、小規模な団地の比率が下がり、100 戸を超える大規模な団地の比率が高くなっている。

	団地数	比 率	(参考) 平成 22 年時点	
			団地数	比 率
20 戸未満	14	13.5%	20	15.3%
20 戸以上 50 戸未満	16	15.4%	24	18.3%
50 戸以上 100 戸未満	20	19.2%	32	24.4%
100 戸以上	54	51.9%	55	42.0%
100～199 戸	26	25.0%	31	23.7%
200～499 戸	21	20.2%	19	14.5%
500～999 戸	6	5.8%	4	3.1%
1000 戸以上	1	1.0%	1	0.8%
合 計	104	100.0%	131	100.0%

注) 建替事業中の戸数または団地数を除く

(8) 管理開始年別・住戸面積別管理戸数（平成 28 年 4 月 1 日現在）

管理開始年度別の市営住宅戸数をみると、昭和 47 年度（1972 年度）の供給が顕著であり、昭和 48 年度（1973 年度）頃までに供給されたストックが一定のボリュームを占めている。また、住戸面積別にみると、昭和 30～40 年代は 30㎡以上 40㎡未満、昭和 40 年代後半～昭和 50 年代前半は 40㎡以上 50㎡未満、昭和 50 年代後半～平成 10 年代前半は 50㎡以上の住宅を中心に供給され、平成 10 年以降は、多様な面積規模の住戸が供給されている。



(9) エレベータの整備状況（平成 28 年 4 月 1 日現在）

市営住宅全体では、127 棟に 162 基のエレベータが設置されており、戸数ベースで 51.8% の住戸に対して設置済みである。区によって設置率に差があり、戸数ベースで見ると川崎区が 83.3% で最も設置率が高く、一方、宮前区では 18.1% に留まっている。棟数ベースと比べ戸数ベースの方が設置率が高くなることから、1 棟あたりの戸数が多い高層の住宅を中心に設置が進んでいることがわかる。

○区別構造別エレベータ設置済戸数

	低層		中層		高層		合計		管理戸数 (B)	設置率 (A/B)
	戸数	基数	戸数	基数	戸数	基数	戸数 (A)	基数		
川崎区	0	0	120	4	808	15	928	19	1,114	83.3%
幸 区	0	0	189	7	2,449	28	2,638	35	4,030	65.5%
中原区	0	0	130	5	199	2	329	7	720	45.7%
高津区	0	0	721	23	1,816	25	2,537	48	4,509	56.3%
宮前区	0	0	370	11	449	6	819	17	4,521	18.1%
多摩区	0	0	709	16	1,000	16	1,709	32	2,204	77.5%
麻生区	17	1	120	3	0	0	137	4	475	28.8%
合 計	17	1	2,359	69	6,721	92	9,097	162	17,573	51.8%

○区別構造別エレベータ設置済棟数

	低層		中層		高層		合計		管理棟数 (D)	設置率 (C/D)
	棟数	基数	棟数	基数	棟数	基数	棟数 (C)	基数		
川崎区	0	0	4	4	13	15	17	19	23	73.9%
幸 区	0	0	7	7	14	28	21	35	67	31.3%
中原区	0	0	5	5	2	2	7	7	20	35.0%
高津区	0	0	18	23	19	25	37	48	110	33.6%
宮前区	0	0	9	11	5	6	14	17	146	9.6%
多摩区	0	0	16	16	11	16	27	32	44	61.4%
麻生区	1	1	3	3	0	0	4	4	19	21.1%
合 計	1	1	62	69	64	92	127	162	429	29.6%

(10) バリアフリー対応別戸数（平成 28 年 4 月 1 日）

全てのストック（17,573 戸）で廊下幅は確保されているが、手すりが設置されているストックは 5,953 戸（33.9%）、室内に段差のないストックは 5,191 戸（29.5%）に留まっている。全ての項目に対応している住戸は 5,191 戸（29.5%）である。

バリアフリー化の状況		戸数	比率
管理戸数		17,573	100.0%
下記全てに対応している		5,191	29.5%
	室内に段差のないもの ^{※1)}	5,191	29.5%
	手すり(2ヶ所以上)が設置されている	5,953	33.9%
	廊下幅が確保されている ^{※2)}	17,573	100.0%

※1) 居室等の床が、段差のない構造（玄関、バルコニーの出入り口の段差等は除く）

※2) 日常生活空間内の廊下幅 780mm以上、出入口幅 750mm以上確保

2-3 市営住宅の居住世帯の状況

(1) 世帯主の年齢構成別世帯数

平成 28 年の世帯主の年齢構成をみると、65 歳以上の世帯が 10,559 世帯と最も多く、全体の 68.1%を占める。次いで、世帯主年齢が 55～64 歳の世帯が 2,153 世帯（13.9%）、45～54 歳が 1,629 世帯（10.5%）と続いている。世帯主の年齢が 65 歳以上の世帯比率は平成 22 年の 58.3%と比べ 9.8%、平成 17 年の 48.6%と比べ 19.5%増加し、世帯主の高齢化が進行している。

	市営住宅入居世帯						全市	
	平成 28 年 (4 月 1 日現在)		平成 22 年 (3 月末現在)		平成 17 年 (10 月現在)		平成 25 年 (10 月 1 日現在)	
	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率
25 歳未満	19	0.1%	19	0.1%	73	0.4%	28,300	4.5%
25～34 歳	247	1.6%	314	2.0%	642	3.9%	92,000	14.8%
35～44 歳	896	5.8%	1,251	8.0%	1,556	9.5%	126,800	20.4%
45～54 歳	1,629	10.5%	1,688	10.8%	2,141	13.0%	118,200	19.0%
55～64 歳	2,153	13.9%	3,216	20.7%	4,034	24.5%	99,700	16.0%
65 歳以上	10,559	68.1%	9,084	58.3%	7,999	48.6%	157,900	25.3%
合計	15,503	100.0%	15,572	100.0%	16,445	100.0%	622,900	100.0%

- 注)・世帯主(市営住宅の名義人)の世帯構成が不明な世帯を除く
 ・全市の世帯数は平成 25 年住宅・土地統計調査による(年齢不詳を除く)
 ・年齢別の世帯数は、世帯主の年齢が不詳の世帯を除くため、世帯主年齢別世帯数の合計と世帯人員別世帯数の合計は一致しない

(2) 世帯人員別世帯数

市営住宅の世帯人員別世帯数をみると、平成 28 年の 1 人世帯は 6,056 世帯(39.0%)、2 人世帯は 6,073 世帯(39.1%)を占め、1 人世帯は平成 22 年の 32.6%から 6.4%増加している。一方、2 人以上の世帯はそれぞれ減少しており、市営住宅入居世帯の小規模化が進んでいる。

世帯人員	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 17 年 (10 月現在)		平成 25 年 (10 月 1 日現在)	
	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率	世帯数	比率
1 人	6,056	39.0%	5,074	32.6%	4,589	27.9%	282,100	41.9%
2 人	6,073	39.1%	6,110	39.2%	6,323	38.5%	168,700	25.0%
3 人	2,088	13.4%	2,411	15.5%	2,848	17.3%	114,600	17.0%
4 人	875	5.6%	1,305	8.4%	1,812	11.0%	82,600	12.3%
5 人以上	446	2.9%	672	4.3%	873	5.3%	25,500	3.8%
計	15,538	100.0%	15,572	100.0%	16,445	100.0%	673,500	100.0%

- 注)・「世帯主の年齢」と世帯数が異なるのは、「世帯人数」には未承継世帯が含まれているため
 ・世帯主(市営住宅の名義人)の世帯構成が不明な世帯を除く
 ・年齢別の世帯数は、世帯主の年齢が不詳の世帯を除くため、世帯主年齢別世帯数の合計と世帯人員別世帯数の合計は一致しない

(3) 入居者の年齢構成

平成 28 年の入居者の年齢構成をみると、65 歳以上の入居者が 14,670 人と全入居者のうち 48.4%を占め、平成 22 年時点（38.7%）と比べて 9.7%増加しており、高齢化が進行している。また、全市の 65 歳以上人口 18.9%（平成 26 年）と比べて、市営住宅では特に高齢者の占める比率が高くなっている。

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%

注)・全市人口は川崎市公表資料（国勢調査を基数に住民基本台帳による数値を加減）

・年齢不詳を除く

※)平成 27 年は未公表のため平成 26 年を計上

(4) 世帯主年齢と世帯人員別世帯数（平成 28 年 4 月 1 日現在）

世帯主の年齢別世帯人員数をみると、世帯主が 65 歳以上の 1 人世帯 4,827 世帯（31.1%）、同 2 人世帯 4,458 世帯（28.8%）と合わせると、約 6 割を占めている。

世帯主年齢 \ 世帯人員	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人以上	合計
	25 歳未満	2 0.0%	4 0.0%	4 0.0%	6 0.0%	3 0.0%
25～34 歳	15 0.1%	67 0.4%	68 0.4%	60 0.4%	37 0.2%	247 1.6%
35～44 歳	96 0.6%	237 1.5%	229 1.5%	186 1.2%	148 1.0%	896 5.8%
45～54 歳	346 2.2%	481 3.1%	404 2.6%	255 1.6%	143 0.9%	1,629 10.5%
55～64 歳	769 5.0%	805 5.2%	343 2.2%	174 1.1%	62 0.4%	2,153 13.9%
65 歳以上	4,827 31.1%	4,458 28.8%	1,029 6.6%	193 1.2%	52 0.3%	10,559 68.1%
合計	6,055 39.1%	6,052 39.0%	2,077 13.4%	874 5.6%	445 2.9%	15,503 100.0%

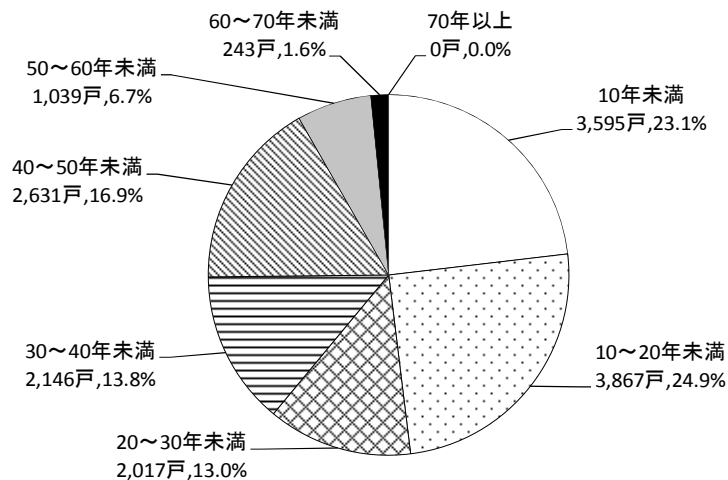
注)・世帯主年齢不明の世帯は除く

・入居世帯の世帯構成が不明な世帯を除く

(5) 居住年数別世帯数（平成 28 年 4 月 1 日現在）

市営住宅に入居している世帯の居住年数別世帯数をみると、約半数以上が 20 年以上居住している世帯で、全世帯の約 1 / 4 が 40 年以上継続して居住している。

居住年数	世帯数	比率
10 年未満	3,595	23.1%
10～20 年未満	3,867	24.9%
20～30 年未満	2,017	13.0%
30～40 年未満	2,146	13.8%
40～50 年未満	2,631	16.9%
50～60 年未満	1,039	6.7%
60～70 年未満	243	1.6%
70 年以上	0	0.0%
合計	15,538	100.0%



注) 世帯人別世帯数には未承継世帯が含まれているため、世帯主年齢別世帯数の合計と居住年数別世帯数の合計は一致しない

2-4 市営住宅の居住水準の状況

(1) 世帯人員別の住戸面積別世帯数（平成28年4月1日現在）

単身世帯のうち40㎡以上の市営住宅に入居している世帯は49.1%を占める。また、4人世帯のうち50㎡未満の市営住宅に入居している世帯は32.8%、5人以上の世帯のうち60㎡未満の市営住宅に入居している世帯は36.7%を占める等、一定数はミスマッチの状況にある。

	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%

	住戸面積が概ね適正と考えられる世帯
	住戸面積が広い世帯
	住戸面積が狭い世帯

(参考) 世帯人数別の最低居住面積

最低居住面積水準：①単身者 25㎡ ②2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

	世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位:㎡)			
	単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	25	30【30】	40【35】	50【45】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

資料：国土交通省資料

(2) 最低居住面積水準未済世帯数（平成 28 年 4 月 1 日現在）

市営住宅に入居する世帯のうち最低居住面積水準を満たさない住戸に居住している世帯数は 923 世帯（5.9%）で、区別にみると宮前区（11.0%）、麻生区（9.5%）で最低居住面積水準未済率が高い。

	市営住宅		
	世帯数	最低居住面積水準	
		水準未済世帯数	水準未済率
川崎区	1,033	26	2.5%
幸 区	3,680	155	4.2%
中原区	633	29	4.6%
高津区	4,126	213	5.2%
宮前区	3,800	418	11.0%
多摩区	1,857	43	2.3%
麻生区	409	39	9.5%
合 計	15,538	923	5.9%

(3) 公営住宅（市営住宅＋県営住宅）の最低居住面積水準未済世帯数

公営住宅（市営住宅＋県営住宅）の最低居住面積水準未済率を見ると、宮前区（15.0%）、中原区（9.6%）、麻生区（9.1%）で比率が高い。また、市内の借家世帯全体と比べると、公営住宅は最低居住面積水準未済率が低くなっている。

	公営借家			川崎市内の借家		
	世帯数	最低居住面積水準		世帯数	最低居住面積水準	
		水準未済世帯数	水準未済率		水準未済世帯数	水準未済率
川崎区	1,250	100	8.0%	49,440	17,530	35.5%
幸 区	5,850	380	6.5%	33,480	9,790	29.2%
中原区	520	50	9.6%	63,990	19,120	29.9%
高津区	4,240	270	6.4%	56,890	11,220	19.7%
宮前区	5,460	820	15.0%	36,950	7,410	20.1%
多摩区	2,420	50	2.1%	58,330	11,550	19.8%
麻生区	880	80	9.1%	28,140	6,260	22.2%
合 計	20,610	1,760	8.5%	327,220	82,870	25.3%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

2-5 市営住宅の空き家・募集の状況

(1) 区別空き家発生率（平成 27 年度に発生した空き家の状況）

平成 27 年度の実質空き家数をみると、宮前区 378 戸、高津区 324 戸、多摩区 195 戸、幸区 161 戸空き家が発生している。また、実質空き家発生率は、多摩区 9.5%、中原区 9.1%、宮前区 9.0%で比較的高くなっている。

	戸数 A (平成 28 年 4 月 1 日現在)	入居世帯数 B	不補充空き家 C	実質空き家 A-B-C	実質空き家率 (A-B-C) /(A-C)
川崎区	1,114	1,033	32	49	4.5%
幸 区	4,030	3,680	189	161	4.2%
中原区	720	633	24	63	9.1%
高津区	4,509	4,126	59	324	7.3%
宮前区	4,521	3,800	343	378	9.0%
多摩区	2,204	1,857	152	195	9.5%
麻生区	475	409	61	5	1.2%
総計	17,573	15,538	860	1,175	7.0%

注)・不補充空き家：建替え事業等を円滑に進めるために募集を停止している空き家のこと。火災罹災者や DV被害者等のセーフティネットとして一時利用を行う場合もある
 ・実質空き家：年 2 回行っている空き家募集において募集予定の空き家戸数を含む

(2) 募集戸数の推移

平成 23 年度から 5 ヶ年度分の市営住宅の募集戸数は年間 400~500 戸程度で推移し、平成 27 年度は 578 戸と多くなっている。管理戸数に対する比率は、平成 24 年度 (2.0%) 以降増加に転じ、平成 27 年度には 3.3%が募集対象になっている。

	管理戸数	募集戸数 (年度計)	管理戸数に 対する比率
H27	17,274	578	3.3%
H26	17,216	504	2.9%
H25	17,583	399	2.3%
H24	17,420	356	2.0%
H23	17,572	410	2.4%

注)・募集戸数は各年度 5 月及び 10 月の募集戸数の合計
 ・管理戸数は H23~25 年は 3 月 31 日現在、H26~27 年は 4 月 1 日現在

(3) 応募倍率の推移（平成 21 年度～平成 27 年度）

近年の市営住宅（空き家）の応募倍率は、平成 21 年度（39.67 倍）以降、低下と上昇を繰り返し、平成 27 年度には 14.71 倍と近年で最も低い応募倍率になっているものの、引き続き、高い倍率である。また、新築の募集が行われた際の倍率と空き家の応募倍率には大きな差はない。

年度	募集時期	新築			空き家 [※]			合計（新築＋空き家）		
		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
H27	5月	0	0	0	268	4,743	17.70	268	4,743	17.70
	10月	79	759	9.61	310	37,60	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
H25	5月	0	0	0.00	173	4,717	27.27	173	4,717	27.27
	10月	0	0	0.00	226	4,744	20.99	226	4,744	20.99
	年度計	0	0	0.00	399	9,461	23.71	399	9,461	23.71
H24	5月	0	0	0.00	205	4,486	21.88	205	4,486	21.88
	10月	69	1,468	21.28	151	3,517	23.29	220	4,985	22.66
	年度計	69	1,468	21.28	356	8,003	22.48	425	9,471	22.28
H23	5月	0	0	0.00	164	3,547	21.63	164	3,547	21.63
	10月	0	0	0.00	246	4,047	16.45	246	4,047	16.45
	年度計	0	0	0.00	410	7,594	18.52	410	7,594	18.52
H22	5月	0	0	0.00	235	5,072	21.58	235	5,072	21.58
	10月	132	1,831	13.87	203	3,330	16.40	335	5,161	15.41
	年度計	132	1,831	13.87	438	8,402	19.18	570	10,233	17.95
H21	5月	0	0	0.00	110	3,846	34.96	110	3,846	34.96
	10月	0	0	0.00	96	4,326	45.06	96	4,326	45.06
	年度計	0	0	0.00	206	8,172	39.67	206	8,172	39.67

※) 政策空き家（P.35参照）は含まない

2-6 市営住宅等を取り巻く現状と課題

(1) 住宅確保要配慮者の増加及び多様化への対応

- ・高齢者、障害者や被生活保護世帯等の住宅確保要配慮者の増加とともに、DV被害者、外国人等の住宅の確保に配慮を要する状況も多様化している。
- ・市内の民間賃貸住宅は、単身者向けのストックが多く、高家賃であるにもかかわらず、約3割が最低居住面積水準未達の住宅となっている。一方で、空き家の増加が課題となっている。
- ・市営住宅の平均応募倍率は10~20倍となっており、依然として需要は高い。
- ・高齢者や単身者の増加及び人口の減少など、将来の公営住宅需要を考慮しつつ、他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅との役割分担等を踏まえ、増加・多様化する住宅確保要配慮者への市営住宅による対応方策を検討する必要がある。

(2) 市営住宅等の老朽化への対応

- ・「第3次ストック総合活用計画」(平成23年策定)に基づき、耐震対策を中心に建替え・改善等を推進した結果、平成27年度に耐震化100%を達成している。
- ・現ストックの4割強が昭和30年代~40年代に建設が集中しており、これらの住棟を中心に、設備の陳腐化や建物の老朽化が進行している。
- ・必要な管理戸数の維持と建物の効率的な長期活用の観点から、財政状況を考慮した建替・修繕計画の見直しが必要である。
- ・現ストックは建設年度に偏りがあるため、持続可能な維持管理の観点から、建替・修繕の事業量の平準化が必要であり、計画的な事業推進が必要である。

(3) 高齢者世帯及び単身世帯の増加への対応

- ・市営住宅では、高齢世帯、その中でも単身世帯の増加が顕著であり、入居世帯に占める割合も高くなっている。
- ・高齢者の居住に配慮した改善の推進、単身者の安心居住を実現する取り組みが必要である。
- ・団地内活動の維持や良好なコミュニティの形成を図る上でも、多様な世帯構成につながる入居施策の促進が必要である。

(4) 入居管理の公平性維持への対応

- ・市営住宅の応募倍率は依然として高く、世帯人員と住戸面積のミスマッチ、入居者の居住期間の長期化が生じている。
- ・世帯人員と住戸面積のミスマッチの解消や、低所得世帯等の真に住宅に困窮している世帯の入居を推進する制度や、募集面での工夫が必要である。

(5) 地域のまちづくりとの連携への対応

- ・大規模団地として地域に立地している市営住宅は、貴重な公的資産であり、また、地域の活力に及ぼす影響も大きい。
- ・川崎市の地域包括ケアシステム推進ビジョン、住宅基本計画の方針のもと、地域の生活基盤として必要とされる「住まい」「生活支援」の充実化に向け、市営住宅の有効活用が望まれる。

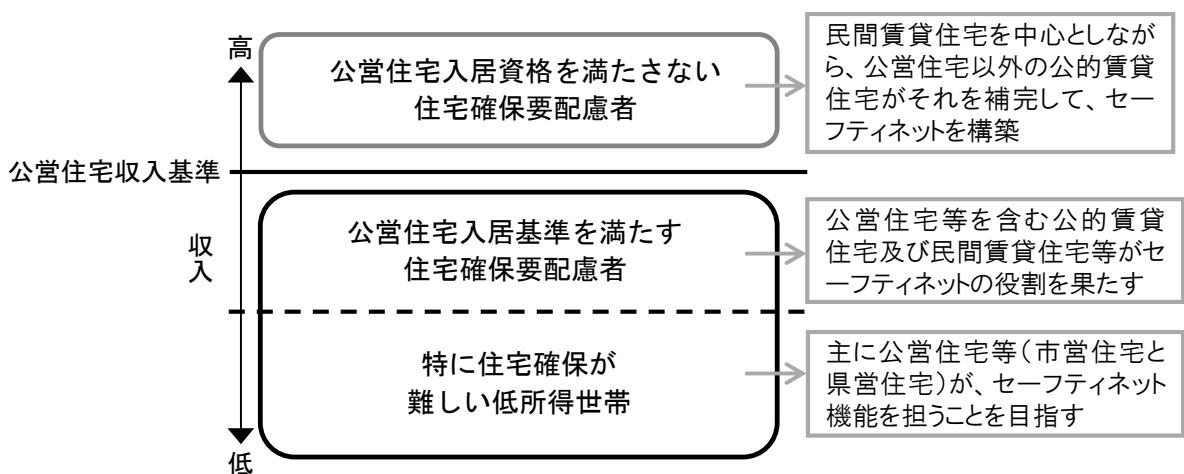
第3章

市営住宅等の役割と基本方針

3-1 市営住宅の役割

- ・多様化・増加傾向にある住宅確保要配慮者に対応するため、公営住宅、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅等を活用した重層的な住宅セーフティネット構築が必要である。
- ・公営住宅は、直接的な住宅セーフティネットの要として、住宅確保要配慮者のうち特に低所得者層に対して、低廉な家賃の住宅を供給する。
- ・地域に求められる福祉等の生活支援機能の充実、再生事業の実施による地域のまちづくり、活性化への貢献という役割も担っている。

＜公営住宅と公的賃貸住宅、民間賃貸住宅の役割分担の基本的な考え方＞



3-2 整備・管理の基本方針

(1) 世帯動向を見据えた当面の管理戸数の維持

- ・管理戸数については、川崎市の世帯が今後 10 年以上は増加傾向が続くことや、その間、住宅確保要配慮者が増加すると見込まれることを踏まえ、本計画においては現状維持とする。
- ・増加する住宅確保要配慮者については、民間賃貸住宅の空き家等の活用と併せて、市営住宅等の管理戸数を維持することで対応を行う。

(2) 長寿命化改善事業及び建替事業の計画的な推進

① 長寿命化改善事業の計画的な実施

- ・将来的な事業量の平準化を考慮し、耐用年数である 70 年間、住棟を良好な状態で活用するために、長寿命化に向けた改善事業を推進する。
- ・居住者の安全性の向上、躯体の健全性維持を目的とした改善（「長寿命化改善」(P.31 参照)）を行うため、工事中の居住者の生活への負担にも配慮しつつ、建設年代やこれまでの改善履歴等の住棟の物的特性に応じた工事項目を選定する。

② 建替事業の計画的な実施

- ・市営住宅の耐用年限である 70 年間の事業量の平準化を考慮した建替事業を推進する。市財政の負担や環境への負荷軽減の観点から、現ストックについては基本的に耐用年限(70 年)以上の活用を基本とし、建替えを進める。

(3) 団地再編・集約及び建替・運営手法の検討

- ・将来的な世帯数の減少等社会経済状況を踏まえ、効率的な管理推進のため、立地条件、権利条件、利便性、地域ニーズ、団地規模等を考慮し、維持・集約候補団地を抽出し、長期的な団地再編計画の検討を推進する。
- ・他用途と合築がある市営住宅の建替等の手法検討及び直接建設・直接運営以外の手法の導入の検討

(4) 将来の世帯数の減少等需要の変化に対応した供給

- ・建替事業に併せ、世帯人員と住戸面積のミスマッチの解消や、需要の変化に対応しやすいプランの導入等を図る。
- ・建替えや大規模な改善等の実施に際して、高齢者等が安心安全に生活を営める仕様・設備の推進を行う。
- ・エレベータがない中層住棟においては、住棟ごとの改善事業の時期及び特性を踏まえた上で、エレベータ設置の可否について検討し、設置に努める。

(5) 市営住宅の入居制度の改善

- ・子育て支援等を目的とした若年世帯向けの定期借家制度の導入について引き続き検討し、平成 30 年度から制度の試験的運用を目指す。
- ・入居者の居住の長期化による既得権化の抑止と、募集の公平性の確保に努める。

(6) 地域包括ケアシステムの構築に向けた取り組みのための敷地及び建物の活用推進

- ・既存住棟や敷地のスペースの活用、建替事業に伴う創出地の活用等により、福祉部局と連携し、介護・生活支援サービス等、福祉機能の誘致を図る。
- ・建物の一部を活用した見守り拠点、談話スペースの設置等について、入居者及び地域ニーズの状況に応じて導入することができるよう、福祉部局と連携して検討を進める。

(7) 地域に向けた市営住宅等の有効活用及び維持管理の推進

- ・定期的な保守点検や計画的な修繕により、公的財産として、良質なストックの保持を行う。
- ・借上市営住宅について、初回更新時にはオーナーの意向を踏まえつつ、借上げ契約を更新し、次回の契約期限までに今後の運用について検討を行う。なお、新規借上げは、当面行わないものとする。
- ・駐車場の空き区画を活用した、コインパーキングの導入により近隣の違法駐車削減へ貢献する。

(8) 環境に配慮した団地の再生整備

- ・市の環境配慮に関する関係指針等^{※)}に基づき、計画及び工事を推進する。

※) 指針等：「住宅建設設計指針」「公共住宅建設工事特則仕様書」「解体工事特則仕様書」

- ・川崎市環境基本条例に基づきとりまとめた環境配慮事項に則り、計画及び工事にあたり、担当部署と協議のうえ、環境施策との連携を積極的に図る。

■主な環境への配慮事項

緑化の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・既存樹木を極力保存し、敷地外周部・駐車場周辺・建物間のオープンスペース等に中高木や低木を植栽して潤いある空間を創出し、周辺地域の緑化の促進に寄与する ・幹線道路沿いに面した団地の計画にあたっては、緑地帯を整備し、周辺環境への配慮に努める
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ゆとりある配置をこころがけ、事業敷地内に公園や緑地を整備する ・駐車場出入口は近隣の道路交通状況に配慮した計画とする ・雨水貯留施設を設けるなど、浸水被害の軽減を図る
景観	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な都市景観の形成に努める
建物	<ul style="list-style-type: none"> ・低層の集会所等については、「川崎市公共建築物等における木材の利用の促進に関する方針」に基づき、国産木材の利用について積極的に検討を行う ・ユニバーサルデザインへの配慮を行う ・省エネルギー型の設備の採用、再生可能エネルギーの導入検討等、環境施策との連携を積極的に図る。
工事車両・建設機械	<ul style="list-style-type: none"> ・排出ガス対策型の機種の使用、点検整備、周辺地域に配慮した運行計画、エコドライブの指導・教育、交通整理員の適正配置等を行う
工事中の廃棄物・発生土等	<ul style="list-style-type: none"> ・工事中に発生する廃棄物については、法令に基づき、発生抑制、再使用、再生利用を推進するよう受注者に働きかける。また、産業廃棄物として処理するものについては、「建設廃棄物の適正処理の手引き」他に基づき、適正な処理を実施する ・発生土については、埋め戻し土としての利用に努め、これが困難な残土については適正に処理する計画とする
工事中の騒音・振動	<ul style="list-style-type: none"> ・大きな騒音が発生する作業を行う場合は、遮音効果が期待できるパネルもしくはシート等を設置し、騒音の低減に努めるとともに、騒音測定器を設置し、基準値を超えないよう管理を行う ・低騒音型の機種を採用し、適切な遮音対策を行う等、「開発行為等に関する工事公害の防止に関する指針」に基づいた工事の実施を行う

第4章

市営住宅等の整備

市営住宅は、1970年前後に建設した住宅が多く、建物の老朽化、設備の陳腐化が進んでいると同時に、2040年前後には建替え時期を迎える住棟が集中することから、事業の平準化、ストックの有効活用の観点から、建物の長期活用のための改善事業（長寿命化改善）を積極的に推進するとともに、居住環境の継続のための計画的な建替事業を行い、持続可能な維持管理を推進する。

また、長期的な視点にたち将来的な世帯減少を視野に入れた団地の集約・再編の検討を進める。

4-1 市営住宅等の整備手法

(1) 整備手法の概要

- ・計画期間（2017（平成29）年度～2026（平成38）年度の10年間）の団地・住棟別活用手法を整理する。
- ・建物固有の特性（築年数や仕様・性能、修繕履歴等）、立地、事業実施の効率性等に配慮しつつ、次に掲げる整備手法を住棟ごとに適切に選択し、事業に着手する。

■整備手法一覧

整備手法	概要
改善 (長寿命化改善)	<ul style="list-style-type: none">・築35年以上のストックを対象の基本とし、構造躯体の健全性を維持するための改善や内装・設備の更新等を行い、耐用年限（70年）以上活用することを目的として総合的に修繕・改善を行うもの。・設備配管等の更新とともに、居住者の安全性の向上（手すりのアルミ化、給湯器の設置、階段ノンスリップ等）、躯体の健全性維持（屋上防水、外壁塗装等）等を図る。
建替え	<ul style="list-style-type: none">・築50年以上のストックを対象の基本とし、現に存する住宅を除却し、その土地の全部または一部の区域において新たに住宅を建設するもの。
用途廃止	<ul style="list-style-type: none">・公営住宅の用途を廃止し、除却を行うもの。・築50年以上のストックを対象の基本とし、土地の有効利用性が特に高く、他用途での需要が見込まれる小規模の団地については用途廃止の候補とし、他の市営住宅等の供給量等と調整の上、廃止の決定を行う。

(2) 整備手法の選定

① 建替え事業量の平準化

- ・耐用年限（70年）まで活用してから建替えることを原則とするが、この場合、2016年～2031年までは耐用年限を迎える住棟は8棟208戸（建替事業中を除く）に留まるが、2032年～2042年の期間には事業量が集中し、最大で年間約1500戸が耐用年限を迎えることとなる。
- ・今後到来する建替事業量の集中を避けるため、耐用年限を迎える住棟が少ない2031年までの間にも建替事業を実施しながら、長寿命化改善事業を積極的に進め、年間平均200戸の建替えを目途とし、年間事業量の平準化を図る。

② 費用対効果を踏まえた長寿命化改善の実施

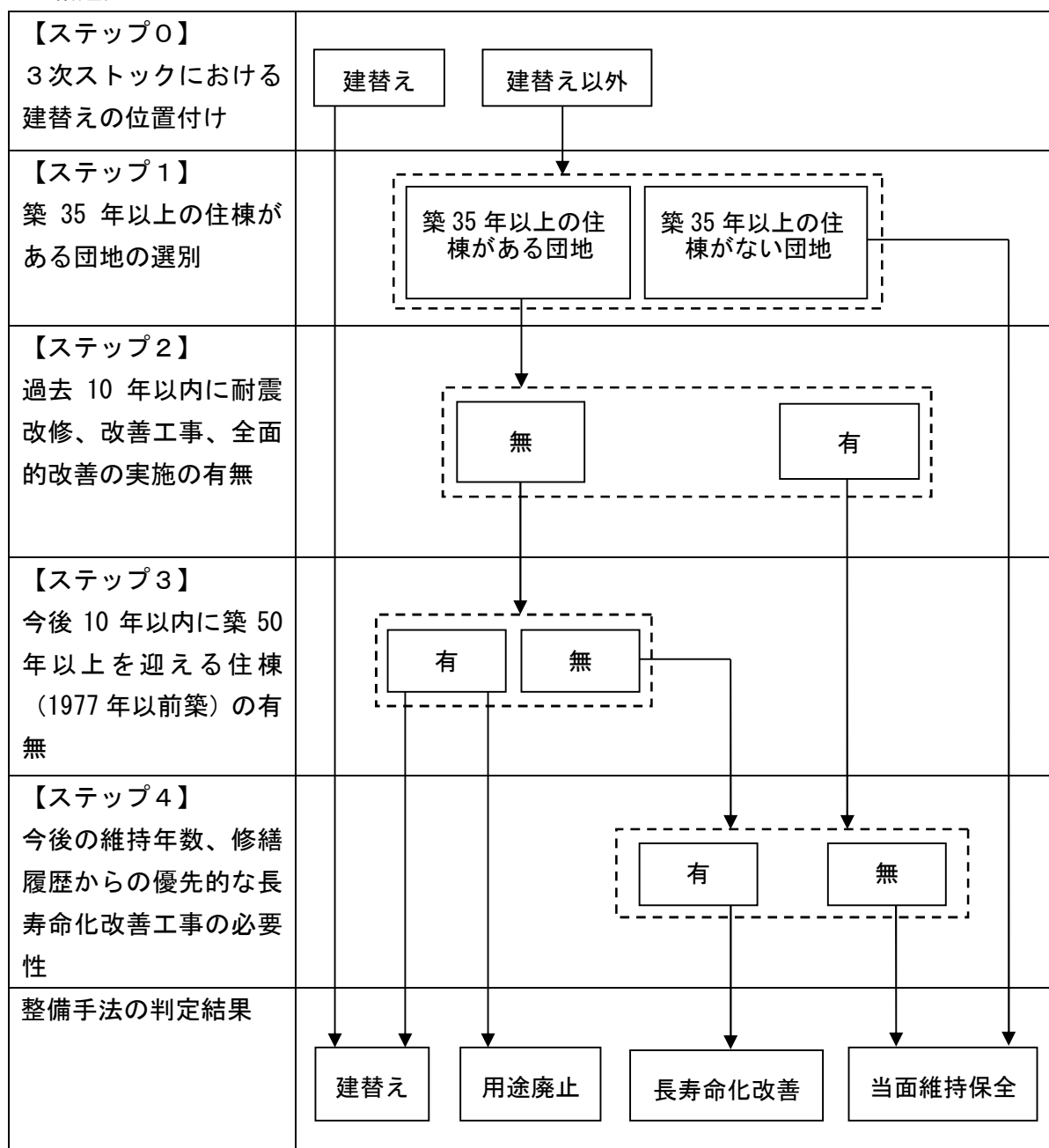
- ・ 建物を耐用年限（70 年）以上活用するため、長寿命化改善を実施する。その際には、費用対効果を勘案し、改善後 20 年程度の活用を基本とする。

③ 建物の状態を踏まえた長寿命化改善施実施の優先順位

- ・ 長寿命化改善の実施の判断は、個別の住棟の居住者の安全性の向上（手すりの種類）、躯体の健全性維持（外壁・防水の修繕状況）を考慮し、住棟ごとの特性、改善後の維持年数を考慮し、実施する。

④ 選定フロー

■ 整備選定フロー



(3) 団地別事業計画

■平成 29(2017)年度～平成 38(2026)年度の事業計画(川崎市、幸区、中原区)

区	住宅	管理開始年度	戸数	建替		長寿命化改善		用途廃止	備考
				前期 H29～33	後期 H34～H38	前期 H29～33	後期 H34～H38		
川 崎 区	京町耐火C	S42.60	108			○			
	藤崎	S45	29						2007年(平成19年)にトータルリモデル(全面改善)実施済
	浅田	S48.49	57						
	観音	S52	114						
	京町耐火A	S52	84						
	京町耐火B	S54	52						
	小田	S54	72						
	田島	S55	56						
	藤崎東	S61	106						
	浅田第2	S63	16						
	日進町	H10	170						特公賃2戸
	本町	H23	64						
	桜本	H25	87						
	大島	H28	167						
	グローリーアーク	H11	15						借上
	ライネス堀之内	H11	19						借上
グレイジュ宮前	H12	18						借上	
スターブル藤崎	H12	14						借上	
ライフステージ中瀬	H13	19						借上	
クイント田中	H15	16						借上	
幸 区	河原町	S47～49	1598						
	小倉西	S50	106		○				
	南加瀬第1	S55	88						
	小倉第1	S56	50						
	南加瀬第2	S56,58	100				○		
	下平間	S57,58	231						
	小倉第2	S57,59	116						
	小倉南	S57,60	160						
	小倉第3	S59,60	85						
	南加瀬第3	S59～61	177						
	南加瀬辻	S60	45						
	小倉東	S61,63	146						
	南加瀬越路	S62	30						
	北加瀬原町	S63,H2	60						
	小倉第1B	H1	24						
	南加瀬越路第2	H1	20						
	小倉中	H2	24						
	小倉第4	H8	34						
	大宮町	H9	54						
小倉北	H18,20,21	117							
古市場	H19,21,23,25	352							
小向	H25,26	160							
塚越	H26	72							
ファーレ宮城野	H12	13						借上	
中 原 区	宮内	S36～38	176						
	荻宿	S41	40				○		
	中丸子	S45	64			○	○		
	木月耐火	S55,56	114						
	上小田中耐火	S60,61	131						
	上小田中	H4	20						
	上平間五瀬淵	H10	86						特公賃1戸
	ガーデン桜	H9	17						借上
藤心館	H10	19						借上	
フォレスト宮内	H14	30						借上	

注)・戸数は2017(平成29)年3月末現在の管理戸数

・建替工事は新築工事の着手、長寿命化改善は改善工事の着手年度とする

■2017(平成 29)年度～2026(平成 38)年度の事業計画(高津区、宮前区、多摩区、麻生区)

区	住宅	管理開始年度	戸数	建替		長寿命化改善		用途廃止	備考
				前期 H29～33	後期 H34～H38	前期 H29～33	後期 H34～H38		
高津区	久末	S39,H27	285	○		○			☆
	明石穂	S41	318			○			
	上作延	S42,53	377			○			
	新作	S42	242			○	○		
	千年前田	S42,43,45,H7	193				○		特公賃2戸
	久末大谷第2	S46	120				○		
	二子	S46	32						
	日向	S53	124						
	上作延第2	S57,58	123						
	下作延南	S58	50						
	坂戸	S60,62	230						
	下作延中	S61,63	90						
	久末谷中	S62, H3	84						
	久末表A	S62	30						
	久末表B	H3	173						
	下野毛久保	H4	48						
	久末西	H4	155						
	下野毛殿山	H7	56						
	野川東	H7,11,12	344						特公賃2戸
	千年新町	H9,11,13	344						特公賃66戸
蟹ヶ谷檜ヶ崎	H10,12,13,17,22	533							
千年	H12	75							
末長宗田	H15,17,18	121							
久末寺谷	H16～18	230							
末長	H27	104	○						
ロイヤルパレス北見方	H15	26						借上	
宮前区	南平耐火	H37～39, H27	381	○		○	○		☆
	初山	S40	270	○	○				
	宮崎	S42	60						
	南平第2	S43	180			○	○		
	有馬第1	S43,44	530			○	○		
	高山	S44,45,48,55	708		○	○	○		☆
	有馬第2	S45,46,H27	604	○		○	○		
	野川西	S47,48	392			○	○		
	鷺ヶ峰	S47,52	151						
	清水台	S50	160		○				
	有馬第3	S51	158						
	菅生耐火	S55	163						
	鷺ヶ峰西	S59,60	244						
	南平	S63,H1,5,8	343						特公賃1戸
	平5丁目風久保	H12	11						借上
	グランディール菅生	H13	15						借上
平5丁目風久保Ⅱ	H14	12						借上	
ドルフたいら	H16	14						借上	
多摩区	生田	S47	158	○	○				
	中野島南	S54	44						
	菅芝間	H1,3,6	335						
	中野島多摩川	H1,4～6,8,9	1002						特公賃119戸
	西長沢	H5	83						
	菅北浦	H8	60						
	宿河原東	H13,15	167						特公賃9戸
	上布田	H14～16	47						
	中野島	H27	220	○					
	ヴィラ・エトワール長沢	H13	27						借上
ソレイユ生田	H16	17						借上	
麻生区	高石	S40,41,H28	226	○	○				
	真福寺	S48,H13	100		○				
	サンライズ千代ヶ丘	H9	17						借上
	サンラフレ百合ヶ丘	H10	120						借上

(注)・戸数は2017(平成 29)年3月末現在の管理戸数

・建替工事は新築工事の着手、長寿命化改善は改善工事の着手年度とする

☆一団地において長寿命化改善工事と建替工事の住棟が存在する団地

4-2 建替事業について

(1) 長期にわたって活用できる技術の導入

- ・建替えにあたっては、建物の耐用年限（70年）活用を見据え、今後の維持管理や社会状況の変化に対応可能な仕様を選択するとともに、環境負荷低減につながる仕上げや省エネ設備について、より効果的な技術の導入について検討する。

(2) 周辺環境への配慮

- ・大規模な団地については、団地全体の将来像や周辺地域に及ぼす影響等を踏まえ、公園・緑地等のネットワークや団地内外の動線整備、周辺と調和した土地利用等の実現等に配慮し、計画的に再生事業を進める。

(3) 周辺まちづくりとの連携

- ・100戸以上の大規模団地の整備に際しては、以下に示す「市営住宅の有効利用に向けたイメージ」に則り、原則として敷地の一部を創出することにより、保育所及び老人福祉施設等の社会福祉施設を誘致し、高齢化した市営住宅入居者の課題解決及び地域の社会福祉向上に寄与する計画とする。

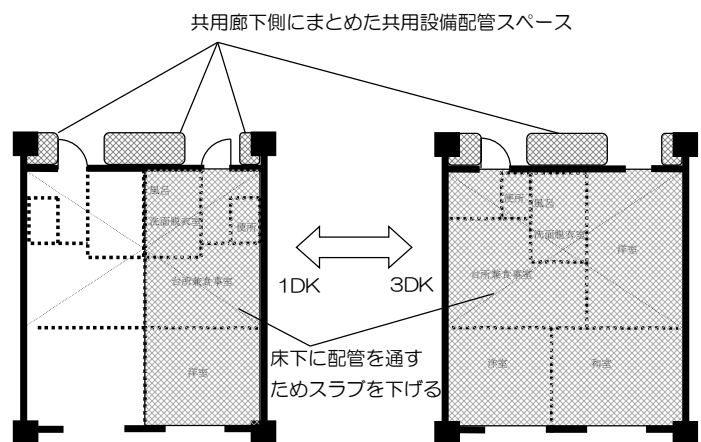
○今後の敷地創出予定：大島、末長、有馬第2

■市営住宅の有効利用に向けたイメージ



(4) 世帯の多様化への対応

- ・建替えにあたっては、コミュニティの形成に配慮して、多様な世帯タイプの住戸を整備するとともに、将来的な社会状況の変化に対応できるよう可変型の住戸を供給する。



(5) ユニバーサルデザインの導入

- ・ユニバーサルデザイン仕様による高齢者等の入居者に配慮した住戸や、車いす利用者向け住宅の供給を進めていく。

4-3 修繕・改善事業について

(1) 年代別仕様の変遷

- ・耐用年限（70年）まで活用するためには、建設された時期による建物・仕様を把握し、構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備などを的確に更新していくことが重要である。

■仕様の変遷

主な仕様	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1990	1995	2000	2005	2010	2015	
■ 浴槽風呂釜	← 浴槽・風呂釜なし →					浴槽・風呂釜設置		ユニットバス							
■ 給湯器	← 給湯器なし →					給湯器(浴室、台所)			3点給湯(浴室、台所、洗面所)						
■ 混合水栓	← 混合水栓なし →					混合水栓(2バルブ)									
■ サッシ	スチール製			アルミ製											
■ 換気扇	← 換気扇なし →				換気扇										
■ 断熱工事	← 断熱工事なし →				断熱工事										
■ テレビ共聴設備	← テレビ共聴設備なし →				テレビ共聴							地上デジタル放送への対応			
■ 電気容量	15A		20A		30A					40A					
■ 風呂場ドア	木製				アルミ製										
■ バルコニー手摺	スチール製					アルミ製									
■ 中層用EV	← 中層用EVなし →					中層用EV		3階建住宅への設置							
■ 駐車場	← 駐車場なし →					駐車場設置									
■ 排水管	鋼・铸铁管					塩ビ管									

(2) 修繕・改善の実施による仕様の更新

- ・築年数の古い住棟・住戸では、修繕・改善の取り組みの中で、現在の整備水準に更新していくことが望ましい。残存耐用年数を踏まえ、改善内容を選定する必要がある。

■修繕・改善の実施による仕様の更新の実績と今後の実施方針

主な設備	建設当時の仕様	現在の仕様	これまでの修繕・改善の実績	今後の実施方針
浴槽・風呂釜	なし（入居者設置）	ユニットバス	空き家修繕の際に浴槽・風呂釜の設置/長寿命化改善の際にユニット化または浴槽・風呂釜の設置	空き家修繕・長寿命化改善の際に設置を検討
給湯器	なし	給湯器	長寿命化改善の際に設置	長寿命化改善の際に設置を検討
バルコニー手すり	スチール	アルミ	外壁改修・長寿命化改善にあわせてアルミ化を実施	外壁改修・長寿命化改善の際にアルミ化を検討
断熱工事	なし	あり	屋上防水改修・長寿命化改善にあわせて実施	屋上防水・長寿命化改善の際に外断熱施工を検討
中層用エレベータ	なし	あり	個別改善・全面的改善・長寿命化改善の際に実施	長寿命化改善の際に設置を検討

(3) 市営住宅等の長期的な修繕・改善計画

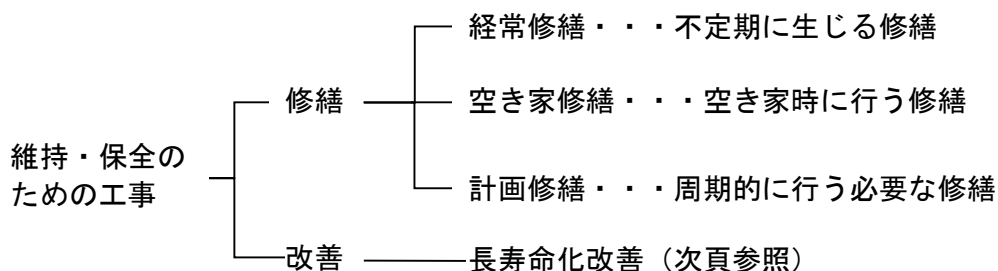
- ・市営住宅等を良好な状態で保全するため、建物の状態を適切に把握し、定期的な保守点検に加え、長期的な修繕・改善計画を立てて事業実施を図る。
- ・仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理等の実践による修繕周期の延長等により、ライフサイクルコストの縮減を図る。

① 保守点検

- ・建物の長期活用の観点から、耐用年限まで良質な状態に維持・活用していくことを目指し、これまで同様定期的（毎年1回）な保守点検を確実に行う。

② 修繕

- ・経常修繕：水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に日常的に発生する不具合に対し、その都度修繕を実施する。
- ・空き家修繕：空き家となった段階で、再入居に備えて修繕を行う。更新の行われていない設備等があれば改善を施す。
- ・計画修繕：外壁の塗装、屋上の防水等、周期的に実施する必要がある修繕を計画的に実施する。



■計画修繕の概要

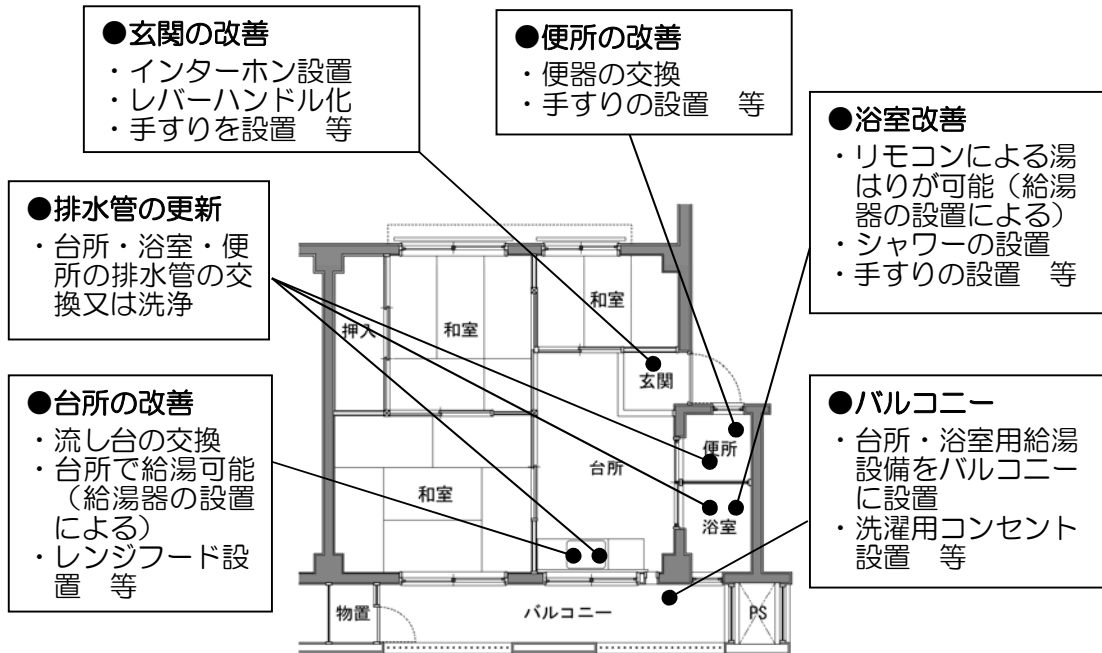
工事名	基本的な工事内容	修繕周期
屋上防水	防水層の劣化や漏水事故に対する修繕工事及び防水層の全面的な改善工事	概ね 24 年
外壁改修	外壁塗装仕上げの再塗装	概ね 36 年
鉄部塗装	鉄部の防錆・美装を目的とした塗替え工事	概ね 12 年
屋内外給水管改修	給水管内部の発錆・腐食等に対する管の更新工事	概ね 35 年
屋内外ガス管改修	ガス管の劣化・損傷箇所の修繕及び更新工事	概ね 35 年
エレベータ改修	エレベータ設備の劣化・損傷箇所の修繕及びカゴの取替え工事	概ね 25 年
給湯器改修	給湯器の取替工事	概ね 15 年

③ 改善（長寿命化改善）

- ・居住者の安全性確保を図りつつ、70年の耐用年限まで住棟を長期活用するために行う改善を「長寿命化改善」とする。
- ・改善後の活用期間が短く費用対効果が十分得られない住棟については、長寿命化改善は実施せず、経常修繕・短期的な計画修繕を実施する。
- ・築 35 年未満（昭和 56 年以降建設）の住棟については、築 35 年目以降に、長寿命化改善の実施の検討を行う。
- ・長寿命化改善は、居住者の安全性の向上、躯体の健全性の維持を目的とし、住棟ごとの特性、改善後の維持年数等を考慮し、実施する。

■長寿命化改善のイメージ（例）

※住棟ごとに改善内容は異なります。



- ・工事内容については下記の内容を主とし、事前調査の上、各住棟の特性に合わせ、工事項目の選択を行う。

○「居住者の安全性の向上」のための工事：外部手摺のアルミ化、ガス管改善、給湯器の設置、住戸内各所手摺の設置、共用階段のノンスリップ取り付け 等

○「躯体の健全性の維持」のための工事：

防水（屋上、外部床、浴室等）、外壁塗装、排水管の改善、給水管の改善 等

注) 長寿命化改善に向けた事前調査において、改善による費用対効果が見込まれない場合は、計画を見直すものとする。

- ・工事期間中には居住者の「仮住居の一時使用(入居者と身の回りの備品程度の移動を伴う、短期間の移転)」までを想定した工事項目・工法の選定を基本とするが、複数住棟の団地では建替え工事との組み合わせによる「移転」も考慮に入れた選定を行い、居住者の負担軽減に努める。

④ エレベータの設置

- ・長寿命化改善工事の際には、エレベータ設置の可否を検討する。5階以上の建物から優先して設置すること基本とし、複数住棟の大規模団地に設置する場合については一定の割合で設置を検討する。
- ・長寿命化改善工事に該当しない住棟については居住者の意向を加味し、個別に設置の可否の検討を行う。



階段室型住棟への設置例

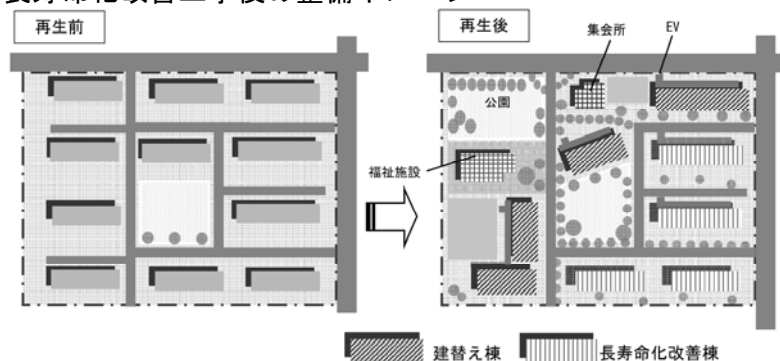
⑤ 修繕履歴の管理

- ・管理代行者である川崎市住宅供給公社と連携し、実施した修繕・改善履歴データを整理、随時、履歴を確認・更新する。

⑥ 長期修繕・改善計画の見直し

- ・長期修繕・改善計画については、定期的な保守点検等を通じて劣化の進行度合いを確認するとともに、事業実施時の財政事情等も勘案しつつ、効果的な修繕・改善が実施できるよう、計画内容を柔軟に見直す。

■ 建替え及び長寿命化改善工事後の整備イメージ



第5章

市営住宅等の管理運営と有効活用

5-1 入居制度

多様化・増加傾向にある住宅確保要配慮者のうち特に低所得者層に対して、低廉な家賃の住宅を供給することを目的としている市営住宅においては、居住年数の長期化による入居機会の減少や高齢化の進行、自治会機能の停滞等の課題が表出している。これらの課題に対し、市営住宅における入居制度の適正運用をとoshi、改善を推進する。

(1) 入居制度の適正な執行

- ・適正な入居制度を管理、運営し、市営住宅が担う役割を適切に果たしていく。
- ・真に住宅に困窮する世帯が入居できるよう、募集基準の見直しを検討するとともに、障害者やひとり親世帯等の住宅困窮度の高い世帯等が市営住宅に優先的に入居できる仕組みを推進する。

(2) ミスマッチの解消に向けた住み替えの推進

- ・住戸規模の大きな住宅に入居した世帯の人員が減少した場合に発生する住戸規模と世帯人数のミスマッチの解消に向け、世帯人数の変化や建替えに伴う移転の機会において、住戸規模の小さな住宅への住み替えを促す。

(3) 入居継承基準の適切な運用

- ・住宅の使用者が退去・死亡した際に、同居者が入居を継続することには公平性の観点から課題が有り、平成 25 年度に入居継承基準を配偶者や高齢者、障害者などに制限する改定を行っている。今後も適切な運用を行う。

■入居継承基準の改定について

使用者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該使用者と同居していた者で、次の各号のいずれかに該当するものは、規則で定めるところにより、市長の許可を受けて、引き続き、当該市営住宅を使用することができる。

- (1) 使用者の配偶者
- (2) 高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者

川崎市営住宅条例 第 20 条の 2

(4) 社会・経済情勢の変化に対応した募集方法・入居方式の見直し

- ・住宅確保要配慮者の中でも単身者向けの 1DK 住宅が少ない状況の中、単身者の応募倍率が他の募集枠に比べ著しく高く、バランスを欠くと考えられたため、平成 26 年度より、部屋数はあるが狭い既存住宅についても単身者向けの募集を行う見直しを行った。今後も経済・社会情勢の変化に対応した募集方法や入居方式を適切に見直ししていく。

(5) 子育て・若年世帯の入居支援の拡大

- ・子育て世帯の入居促進に向け、既に、平成 25 年度より、子育て世帯の入居収入基準を「未就学児世帯」から「義務教育終了前」まで拡大する制度改正を行ったところである。今後の運用状況と応募倍率の推移を見守り適切に対応していく。

■子育て世帯の入居基準について

<特認世帯^{※)}の資格>

- ①高齢者世帯：申込者が 60 歳以上であり、同居しようとする親族が 60 歳以上の方または 18 歳未満の方からなる世帯
- ②心身障害者世帯：下記のいずれかの障害者手帳等の交付を受けている方がいる世帯
 - ・身体障害：1～4 級
 - ・精神障害：1～2 級又は同程度
 - ・知的障害：最重度から中度又は同程度
- ③義務教育終了前：同居親族に義務教育（中学校）終了前の子供がいる世帯

※)特認世帯：普通世帯の基準月収が 158,000 円以下であるのに対して、特認世帯の基準月収は 214,000 円以下となっている。

- ・現在、特定公共賃貸住宅において、子育て・若年世帯の入居支援として、家賃減額制度をおこなっている。引き続き子育て・若年世帯の入居支援の拡大に向け、活用方法も視野にいれ、検討を進めていく。

(6) 若年世帯向け定期借家制度の導入

- ・子育て支援等を目的とした若年世帯向けの定期借家制度の導入について引き続き検討し、平成 30 年度から制度の試験的運用開始を目指す。

(7) 適正な収納対策

- ・引き続き、高額所得者や収入超過者、使用料滞納者へ適切な指導を継続し、厳正かつ効率的な収納対策を行う。

5-2 福祉等との連携

川崎市の「地域包括ケアシステム推進ビジョン」及び「住宅基本計画」の方針に基づき、地域の生活基盤として必要とされる「住まい」「生活支援」の充実化に向け、市営住宅を公の施設の一つとして活用する。政策空き家や共用スペースの活用、社会福祉施設用地の創出等、地域ニーズを踏まえ整備を推進する。

(1) 建替事業における社会福祉施設の導入

- ・地域包括ケアシステムと連携した地域の福祉を推進するため、引き続き、100 戸以上の大規模な団地の建替えの際には、創出地を活用し、社会福祉施設等を誘致する。その際には、効率的で効果的な敷地利用を進めるため、関係部局と調整を図る。

(2) 高齢者向けの住まいの供給

- ・既存のシルバーハウジングについて、当面運用を継続しつつ、今後のあり方について福祉部局等との協議を行う。また、福祉部局との連携により、地域ニーズへの対応について検討を行っていく。

(3) 政策空き家[※]等を活用した見守り拠点等の整備

- ・地域ニーズや運営方法を見据え、高齢者見守り活動等への場の提供を推進する。

○既存住戸等の活用：南平耐火（政策空き家）、鷲ヶ峰西（集会所）

○今後の新築住棟での設置予定（高齢者相談所等）：大島（H29）、末長（H29）、久末（H30）

※）政策空き家：建替えや改善を行う団地で、入居募集を停止している住戸

■地域が主体となった高齢者の見守り促進事業の取り組み

<モデル地区>

- ・南平耐火住宅 400 世帯、鷲ヶ峰西住宅 236 世帯

<取り組み内容>

- ① 集会所などを通じた見守り（健康相談、防災対策、介護相談等）
- ② 屋外での声掛けなどによる見守り（見守りパトロールの実施、商業施設等の連携、推進等）
- ③ 見守り人材育成（見守りボランティアの養成、ゴミだし・荷物運搬等のお手伝いボランティアの人材発掘等）



(4) 地域団体との連携による取り組みの推進

- ・高齢化に伴い自治会による団地の自主管理や青年会、老人会等の互助・親睦体制づくりが困難となっているため、周辺町内会や各種法人・団体等との連携の推進を図る。

(5) 近隣まちづくりとの連携

- ・近隣の社会福祉施設等の建替を行う場合、仮設建築物等の敷地として、市営住宅用地を貸与することを検討する。

5-3 地域に向けた市営住宅等の有効活用

市営住宅等の近隣の違法駐車削減及び生活利便性の向上のため、市営住宅等の空きスペースを有効に活用する。

(1) コインパーキング・カーシェアリングの導入

- ・高齢化等に伴い駐車場の空き区画が増えている団地において、福祉サービス等の団地来訪者等の利便性の向上のため、コインパーキングやカーシェアリングの導入を引き続き推進する。

○コインパーキング対象団地（74 区画）：宮内、明石穂、坂戸、千年新町、南平、上平間五瀬淵、下野毛久保、有馬第一、高山

○カーシェアリング対象団地（5 区画）：宮内、明石穂、坂戸、千年新町、南平

(2) 近隣の駐車場不足への対応

- ・市営住宅近隣の団地等において、駐車場が不足していることから、不正駐車に伴う交通安全を妨げる行為を防止するため、隣接町会から借入の申し入れがあった団地について、年単位で外部貸ししており、引き続き地域ニーズを確認しつつ検討を進める。

○外部貸し駐車場対象団地（22 区画）：中野島多摩川、千年新町、南平（保育園建替えに伴う臨時貸し）

(3) 自動販売機の設置

- ・引き続き、団地内の空きスペースにおいて、自動販売機の設置を進める。

○自動販売機設置団地（各1台）：小田、観音、京町耐火C、藤崎東、小倉第4、上平間五瀬淵、蟹ヶ谷檜ヶ崎、上作延、末長宗田、千年、千年新町、有馬第一、菅生、宿河原東、西長沢団地

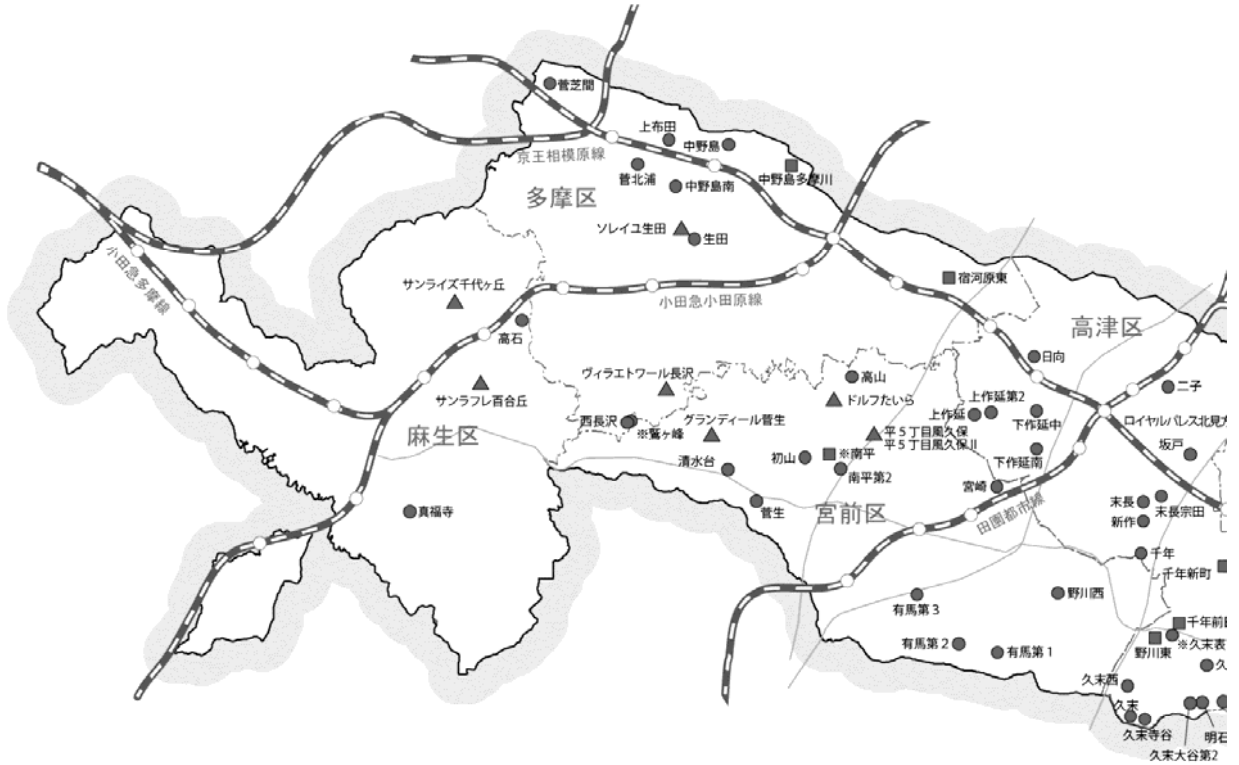
第6章

計画の推進に向けて

- ・ 建替え計画においては、地域ニーズの反映に向け、今後も関係行政、関係部局との情報共有、連携を積極的に図るものとする。
- ・ 事業の円滑な推進に向け、入居者への情報提供に努め、事業の早期段階から、入居者の意向に沿った移転（仮移転、住み替え等）の調整等に努めるものとする。
- ・ 他用途との合築、大規模団地等の建替え計画においては、社会情勢をふまえ、建替え等の手法の検討及び直接建設・直接運営以外の手法の導入の検討を行うものとする。
- ・ この計画の実施にあたっては、関連計画の改定、社会情勢の変化等をふまえ、計画の進捗状況を継続的にフォローアップし、概ね5年後に見直しを行うものとする。

◆参考資料

川崎市市営住宅等位置図



※団地名	住宅名	※団地名	住宅名
京町	京町耐火A	久未表	久未表A
	京町耐火B		久未表B
	京町耐火C	南平	南平
小倉第1	小倉第1		南平耐火
	小倉第1B	鷺ヶ峰	鷺ヶ峰
	小倉南		鷺ヶ峰第2
南加瀬第2	南加瀬第2		鷺ヶ峰西
	南加瀬第3		



● 直接建設	▲ 借上
■ 直接建設(特定公共賃貸住宅含む)	
○ 駅	— 鉄道
	— 主要道路

(平成 29 年 3 月末現在)



川崎市空家等対策計画

(案)

平成 28 年 1 1 月

川崎市

目次

第1章 計画の目的と位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

1. 背景・目的・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
2. 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
3. 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

第2章 空家等を取り巻く現状と課題・・・・・・・・・・・・ 4

1. 川崎市の人口・世帯の状況・・・・・・・・・・・・ 4
2. 生活行動圏の各エリアごとの地域の特徴・・・・・・・・ 6
3. 平成25年住宅・土地統計調査による本市における空き家の状況・・・・・・・・ 8
4. 平成25年住生活総合調査結果・・・・・・・・・・・・ 13
5. 消防局が巡回している空き家の状況・・・・・・・・ 15
6. 平成26年度水道使用状況からの空き家率・・・・・・・・ 16
7. 市民から区役所への相談状況・・・・・・・・・・・・ 18
8. 平成27年度川崎市民アンケート結果・・・・・・・・ 19
9. 空家等の課題・・・・・・・・・・・・・・・・ 21

第3章 空家等対策に関する基本方針等・・・・・・・・・・・・ 22

1. 対象とする空家等の種類及び地区・・・・・・・・・・・・ 22
2. 基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・ 23

第4章 具体的な取組について・・・・・・・・・・・・ 24

1. 基本方針Ⅰ 予防的取組の推進・・・・・・・・・・・・ 24
2. 基本方針Ⅱ まちづくりに資する空家利活用の推進・・・・・・・・ 27
3. 基本方針Ⅲ 良好な住環境の保全・・・・・・・・・・・・ 30
4. 基本方針Ⅳ 多様な主体との協働・連携・・・・・・・・ 33
5. 基本方針と施策のイメージ図・・・・・・・・・・・・ 34

第5章 実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・ 35

1. 庁内体制・・・・・・・・・・・・・・・・ 35
2. 空家等対策協議会・・・・・・・・・・・・・・・・ 36
3. 専門家団体等・・・・・・・・・・・・・・・・ 36
4. 地域住民・・・・・・・・・・・・・・・・ 37

参考資料（空家等対策の推進に関する特別措置法）・・・・・・・・ 38

第1章 計画の目的と位置づけ

1. 背景・目的

少子高齢化や社会情勢の変化等による空家等の増加により、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体、財産の保護、地域の生活環境の保全や空家等の利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」（以下「法」という。）が平成26年11月に制定され、平成27年5月に施行されました。

空家等の問題は、法第3条において、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、所有者の第一義的な責任を前提としながらも、住民に最も身近な行政主体である市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置（指導・助言、勧告、命令、代執行）を講ずることが重要であるとして、法第4条において「市町村は、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と市町村の責務が規定されました。

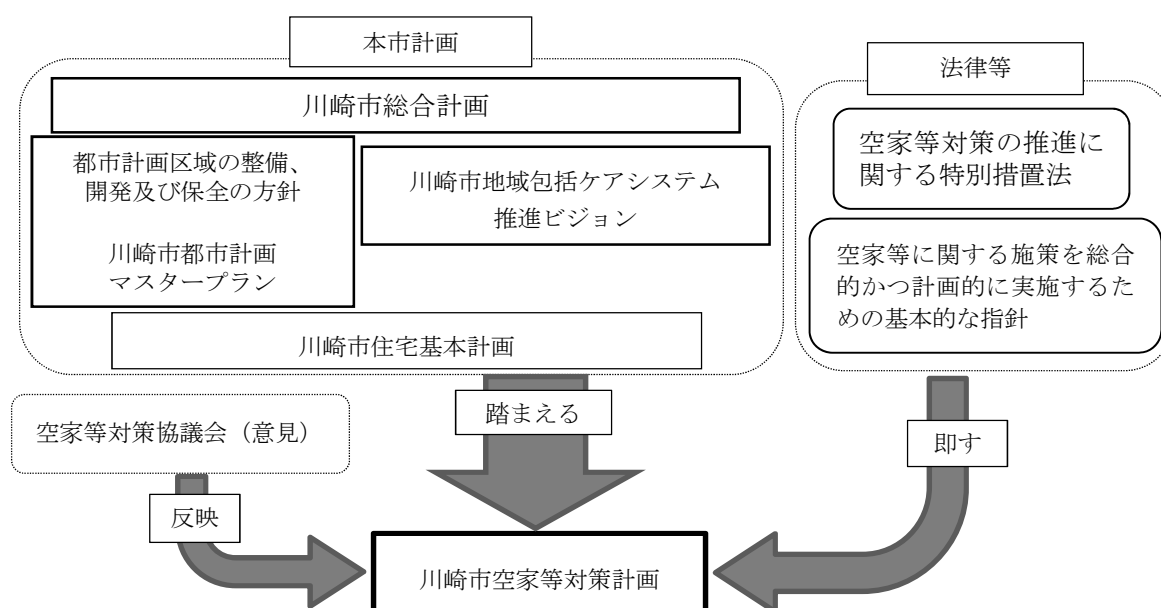
本市においても、総合的かつ計画的な空家等対策を推進するため、川崎市空家等対策計画を策定するものです。

※空家等（法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2. 計画の位置づけ

この計画は、本市の上位計画である「川崎市総合計画」、土地利用や都市施設の整備等を進める基本方針としての「川崎市都市計画マスタープラン」、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の実現を図るための「川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョン」、住宅・住環境施策の総合的な指針である「川崎市住宅基本計画」など関連する本市計画を踏まえながら、川崎市空家等対策協議会での協議を参考に、法第6条第1項に規定する空家等対策計画として、国の定める「基本指針」に即して策定し、計画を推進します。



3. 計画期間

「川崎市総合計画」は、平成 28 年度から 29 年度を第 1 期実施計画、平成 30 年度から 33 年度を第 2 期実施計画としております。また、「川崎市住宅基本計画」(10 年計画、概ね 5 年ごとに改定)は、平成 28 年度に改定を予定していることから、「川崎市総合計画」及び「川崎市住宅基本計画」と連動させ、本計画の計画期間は、平成 29 年度から平成 33 年度までの 5 年間とします。

なお、計画期間中においても、法改正や社会情勢の変化等が生じた場合には、必要に応じて計画の見直しを図ります。

計画名 \ 年度	H28	H29	H30	H31	H32	H33
川崎市総合計画	第 1 期実施計画		第 2 期実施計画			
川崎市住宅基本計画		改定	概ね 5 年ごとに改定			
川崎市空家等対策計画	策定	計画推進				

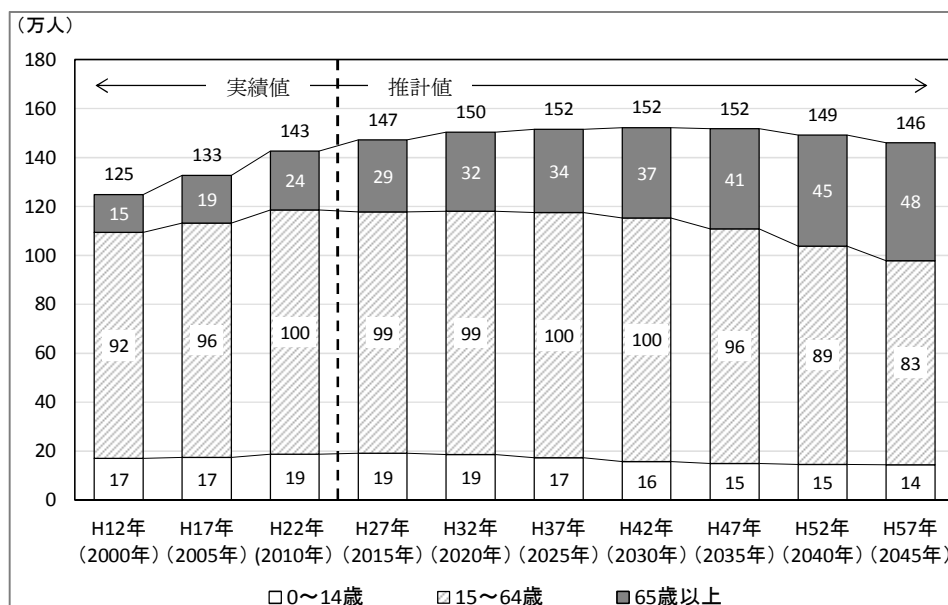
第2章

空家等を取り巻く現状と課題

1. 川崎市の人口・世帯の状況

(1) 将来人口

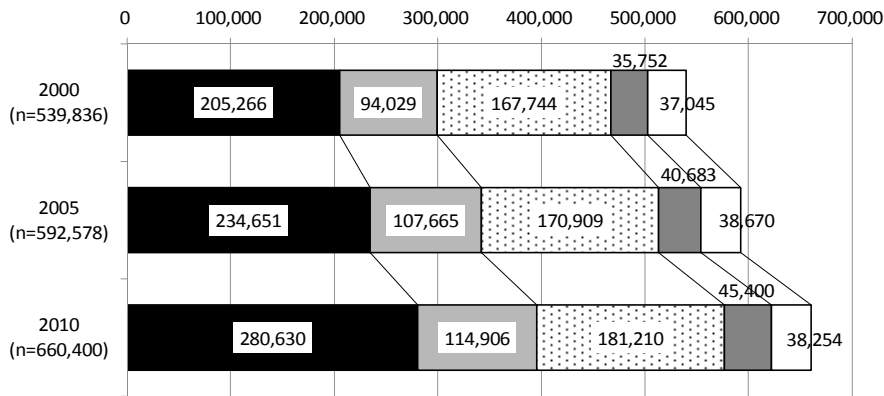
2010（平成22）年現在、本市の総人口は143万人であり、今後30年間、ほぼ現在と同じ人口規模で推移することが見込まれています。2014（平成26）年時点では高齢化率19%と全国平均（26%）を下回り比較的若い市ですが、2030（平成42）年以降15～64歳の人口が減少し、65歳以上の高齢者が増加すると推計されており、少子高齢化が急速に進むことが懸念されます。



資料：（推計値）新たな総合計画の策定に向けた将来人口推計について
（平成26年8月、川崎市総合企画局） （実績値）国勢調査

(2) 世帯数の推移

単身世帯（約 37%増）やひとり親と子の世帯（約 27%増）が大きく増加している一方で、夫婦と子の世帯（約 8%増）は緩やかな増加となっています。三世帯世帯を含むその他の世帯はほぼ横ばいの状況です。

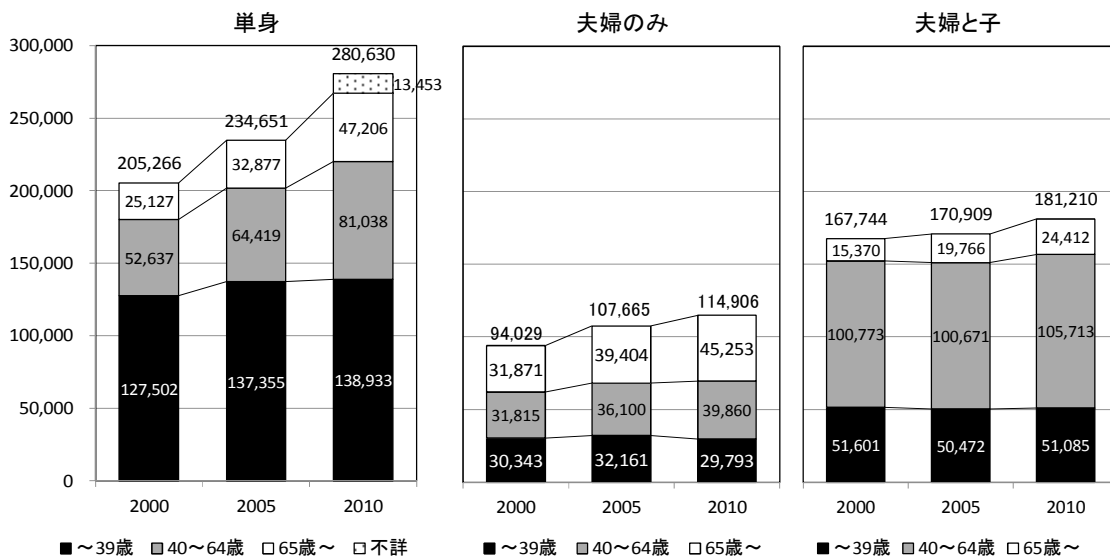


■ 単身 □ 夫婦のみ □ 夫婦と子 ■ ひとり親と子 □ その他（一般世帯総数－上記類型）

資料：国勢調査

(3) 家族類型別世帯主年齢別一般世帯数の推移

大きく増加している単身世帯を世帯主年齢別にみると、この10年間で40～64歳の中高年単身世帯が約2.8万世帯、65歳以上の高齢単身世帯が2.2万世帯の増加となっています。夫婦のみ世帯については、世帯主年齢39歳未満の夫婦世帯がここ10年間では減少傾向にあるのに対し、世帯主年齢が65歳以上の高齢夫婦の数が大きく増加しています。



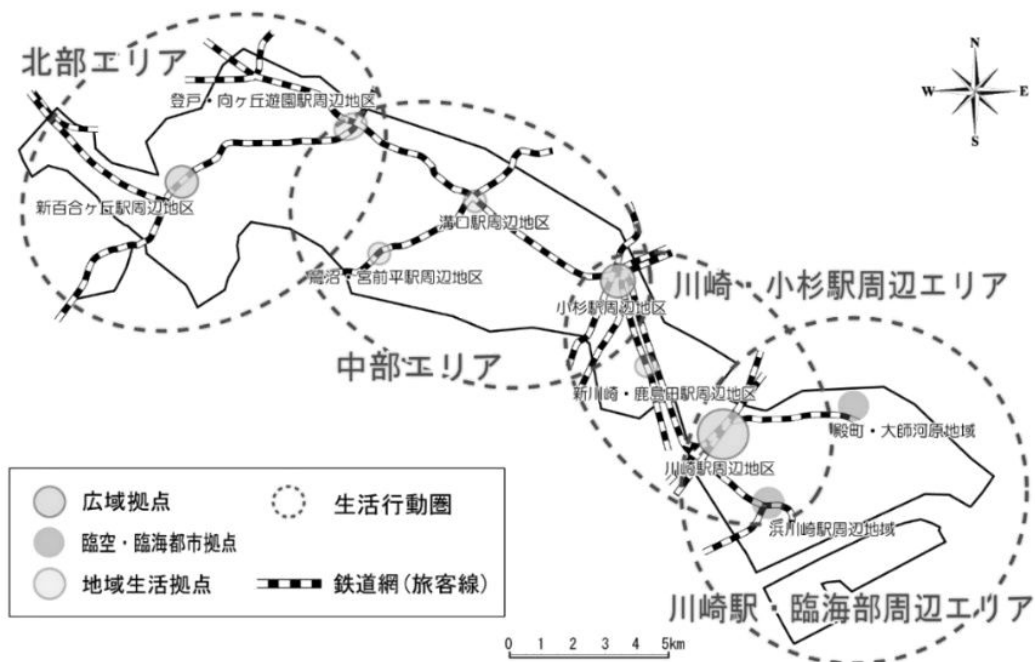
資料：国勢調査

2. 生活行動圏の各エリアごとの地域の特徴

今後の超高齢社会の到来等を見据えた都市構造及び交通体系を考えると、住まいを起点とした、市民の日常生活を支える身近な生活エリア (= 生活行動圏) の重要性が、これまで以上に高まることが予想されます。

「生活行動圏」は、広域的に展開する市民の行動や産業経済活動、交通網の整備状況や地域の特徴などから、鉄道沿線を中心に展開しており、「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」の概ね4つに大別できます。

■本市の都市構造及び生活行動圏のイメージ



出典：川崎市都市計画マスタープラン全体構想素案

(1) 川崎・臨海部周辺エリア

戦前からの川崎市の中心市街地で、京浜工業地域の発展に伴って市街化が進展した古くからの市街地と臨海部の工業地域からなるエリアであり、特に、JR 南武支線沿線は、戦災の影響少なかったことにもあり、狭あい道路や木造住宅が多く、木造密集市街地が市域で最も集中しています。

(2) 川崎・小杉駅周辺エリア

戦後、臨海部の工業の発展に伴い、従業者の居住地として急速に市街化が進展した経緯から、狭あい道路や経年した木造住宅が多く、密集市街地も存しています。近年は工場等の土地利用転換により、高層の共同住宅が多く建設され人口が大きく増加しています。

(3) 中部エリア

鉄道整備と同時期に区画整理などの計画的な市街地形成が進められ、同年代の居住者が一定期間に増加したことから、今後、建物の経年に併せて高齢化が進むことが懸念されます。

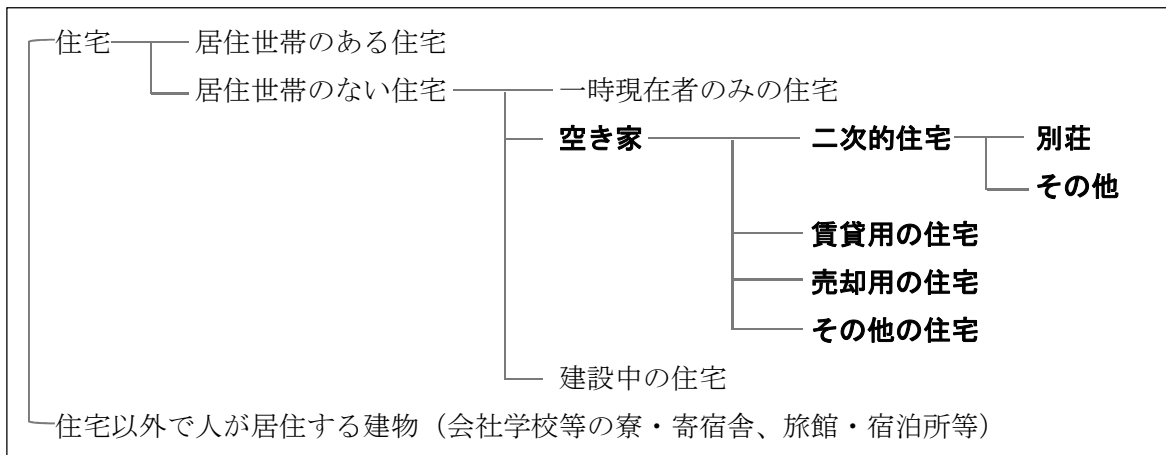
(4) 北部エリア

多くの大学や文化・芸術施設に加え、生田緑地などの自然環境も豊かなエリアです。低層住宅が多いことや団地型マンションが比較的多いことも特徴です。鉄道沿線から離れた計画的市街地においては、地形的な高低差も大きいことに加え、整備にあわせて同年代の居住者が一定期間に増加したことから、今後、建物の経年に併せて高齢化が進むことが懸念されます。

3. 平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省）による 本市における空き家の状況

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を5年ごとに調査し、その現状と推移を明らかにすることにより、住生活関連諸施策や空き家対策の基礎資料として幅広く活用されるものです。

【空き家の分類】



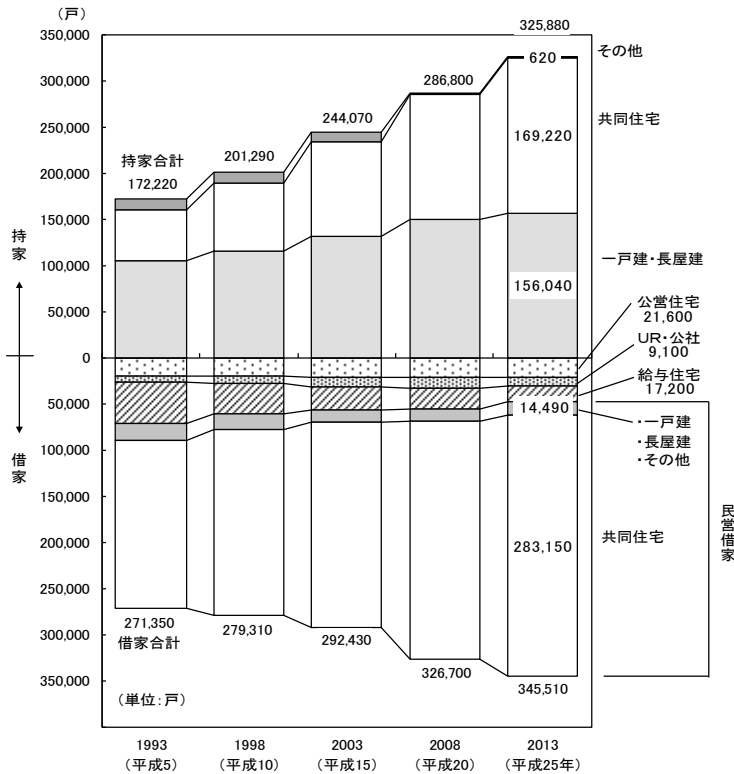
【用語の定義】

- 一時現在者のみの住宅・・・昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
- 空き家（法の定義する「空家等」と異なり、共同住宅の空き室なども含まれています。）
 - ・二次的住宅
 - 別 荘・・・週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
 - その他・・・ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
 - ・賃貸用の住宅 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
 - ・売却用の住宅 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
 - ・その他の住宅 上記以外の方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（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

※次ページ以降の各図表の数値は、単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳は一致しない場合があります。また、本調査は標本調査であるため、数値は推計値です。

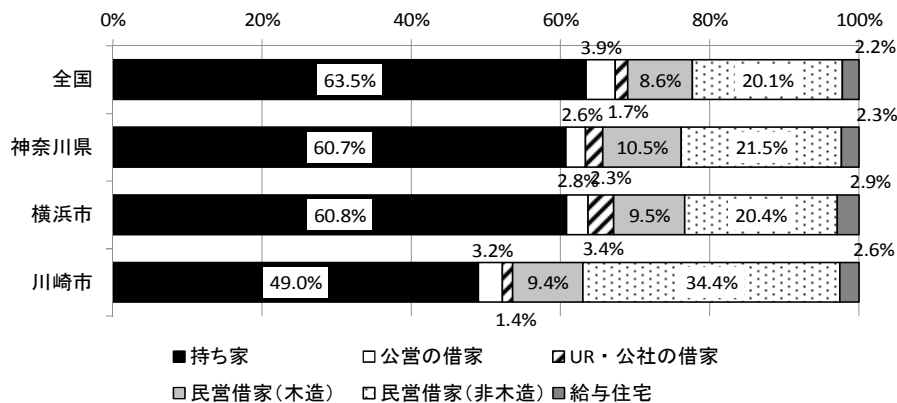
(1) 所有関係別建て方の状況

直近5年間の住宅数（居住世帯のある住宅）の変化を所有関係別にみると、持家は約3.9万戸増加、借家は約1.9万戸増加しています。持家では、共同住宅が大きく増加しています。借家では、公営住宅がほぼ横ばいであるのに対し、民営借家の共同住宅が増加、UR・公社住宅、給与住宅は減少しています。



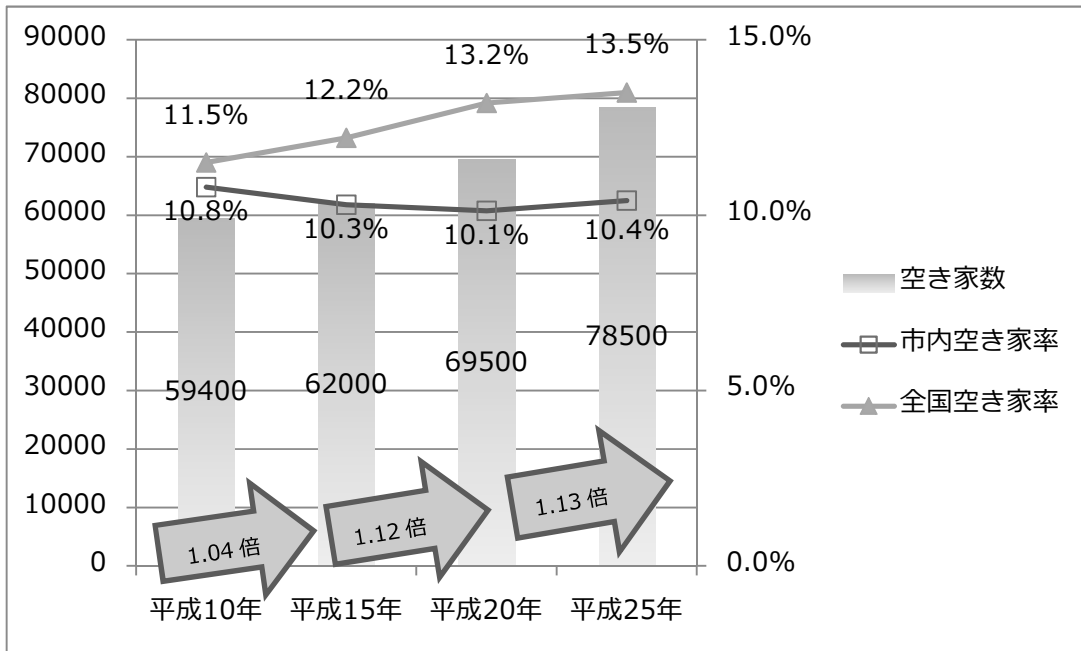
(2) 所有関係別住宅数比率の状況

持ち家率は、全国、神奈川県、横浜市では6割超であるのに対し、本市は5割弱となっています。一方、民営借家の割合は、全国、神奈川県、横浜市が3割程度であるのに対し、本市は4割以上と高くなっています。



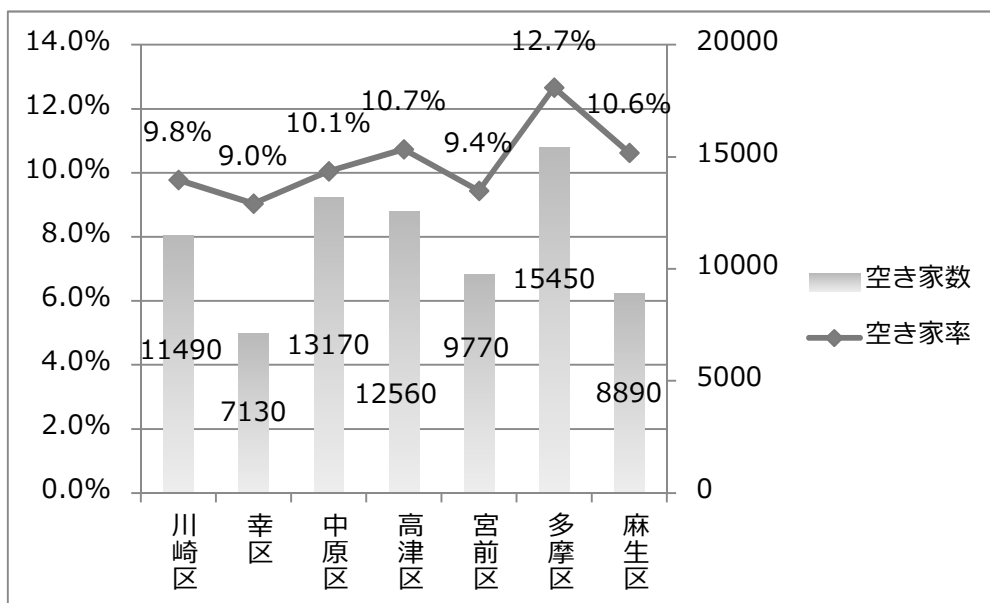
(3) 空き家数と空き家率

全国的に空き家率が増加傾向にある中、本市空き家率は横ばいとなっていますが、「空き家数」は、年々増加傾向にあり、平成20年から平成25年の5年間で1.13倍の増加となっています。



(4) 区別の空き家数と空き家率

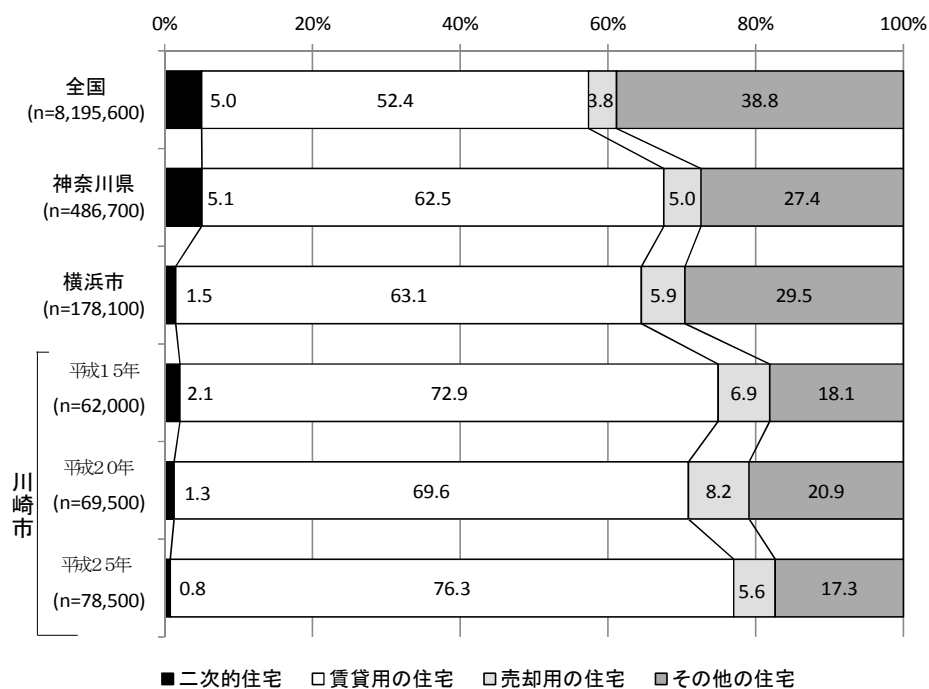
区別の空き家数は多摩区が最も多く、空き家率も最も高くなっています。一方、最も空き家数が少ないのは幸区で、空き家率も低くなっています。なお、麻生区は、空き家数は2番目に少ないが空き家率が比較的高くなっています。



(5) 空き家の種別動向

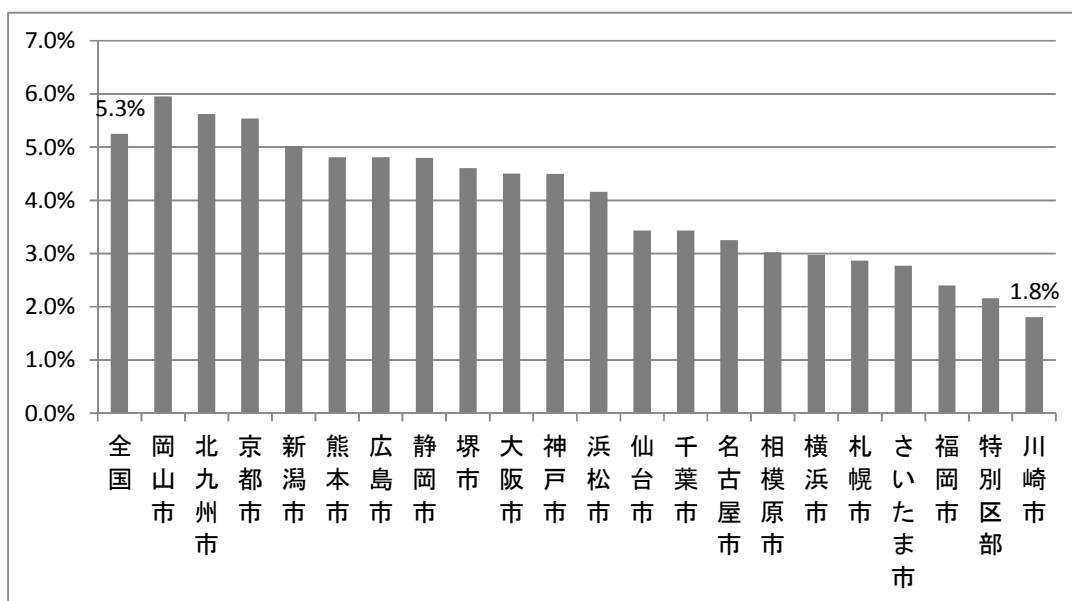
年々、空き家数は増加していますが、平成25年は、「賃貸用の住宅」と「売却用の住宅」が合わせて81.9%であるため、これらの空き家は業者等により、一定程度管理されていると考えられます。

長期不在などの「その他の住宅」については、平成25年は17.3%となっており、全国平均（38.8%）と比較して低い水準にあります。



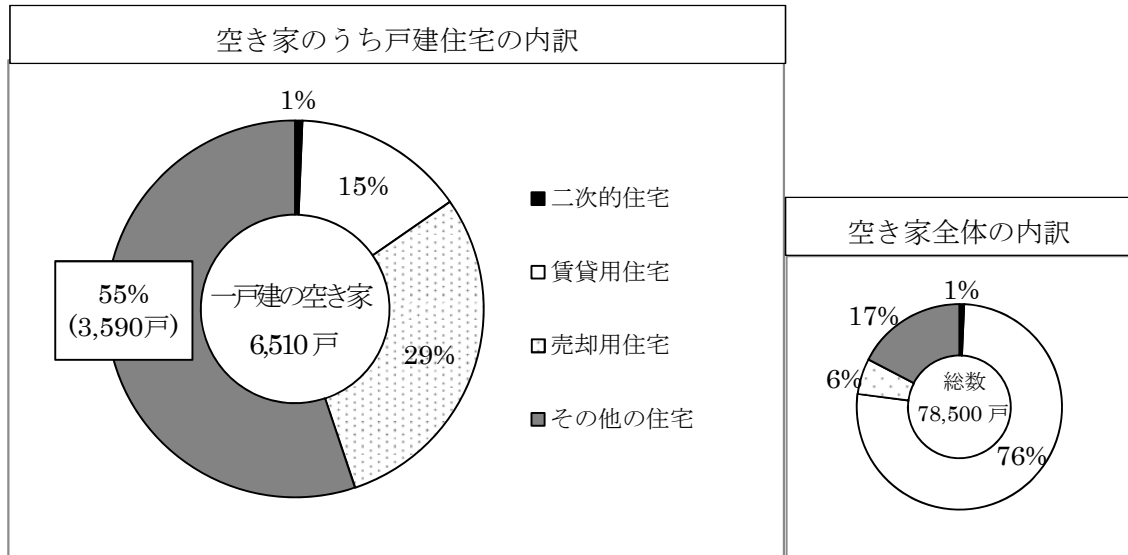
(6) 総住宅数に占めるその他の住宅の割合（他都市との比較）

20政令指定都市と東京都区部で、総住宅数に占める「その他の住宅」の割合を比較すると本市が最も低く1.8%となっています（全国平均5.3%）。



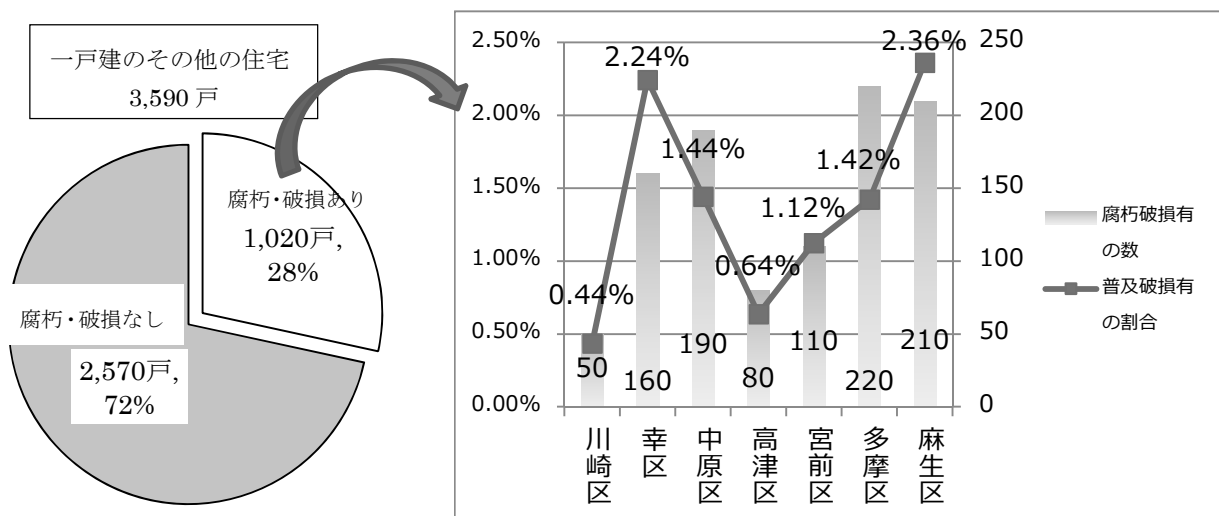
(7) 戸建の空き家の内訳

空き家のうち、一戸建ての空き家は6,510戸、うち「その他の住宅」が3,590戸と半数以上（約55%）を占めており、空き家全体に占める割合の17%と比較して高い割合となっています。



(8) 「その他の住宅」のうち腐朽・破損のある一戸建ての住宅数

一戸建ての空き家の「その他の住宅」3,590戸のうち、腐朽・破損ありの一戸建ての空き家数は、全市で1,020戸となっており、区別では、多摩区が220戸と最も多くなっています。なお、麻生区は区の空き家数に占める腐朽・破損ありの一戸建ての空き家の割合が最も高くなっています。



4. 平成 25 年住生活総合調査結果（国土交通省、神奈川県）

住生活総合調査は、住宅・土地統計調査と同じく、5年ごとに実施するもので、住生活全般に関する実態や居住者の意向・満足度等を総合的に調査するものです。また、国土交通省が実施する住生活総合調査の調査項目に加え、神奈川県独自で調査項目を追加した附帯調査を実施しました。

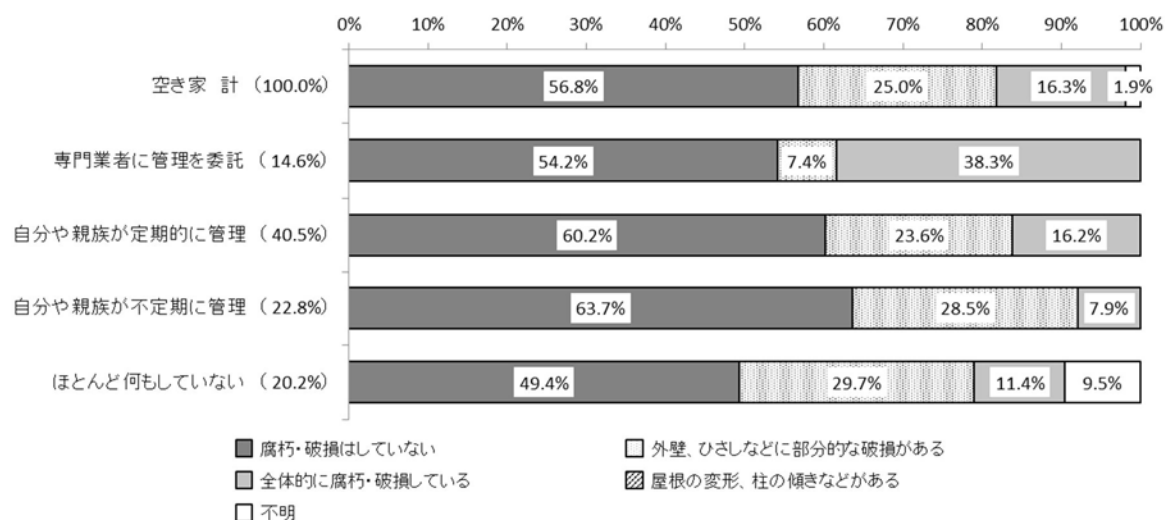
※調査対象 平成 25 年住宅・土地統計調査の調査対象世帯のうち普通世帯から、無作為に抽出した世帯。

※対象世帯数：4,292、回収世帯数：3,754（回収率 87.5%）、集計世帯数：3,645

※出典 神奈川県住生活総合調査結果報告書、住生活総合調査付帯調査結果

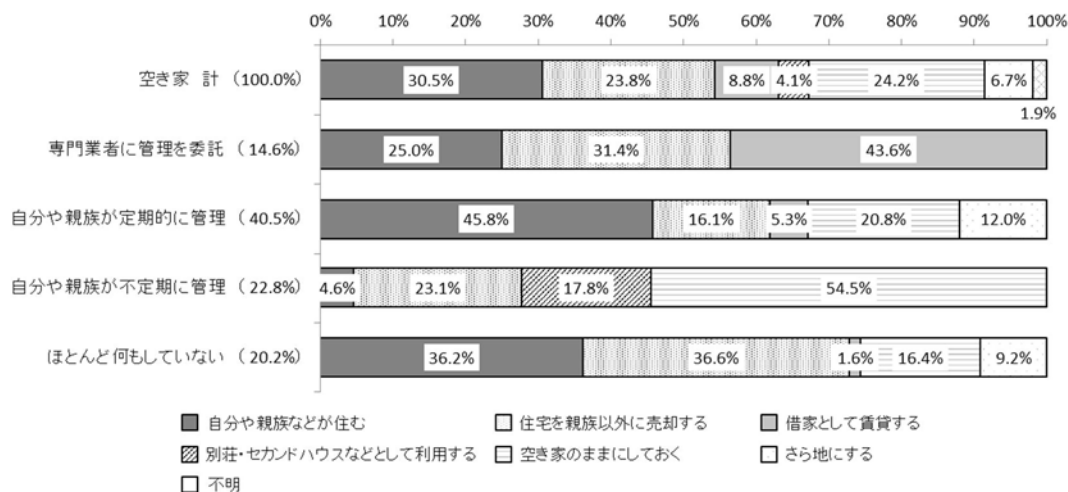
（1）空き家の状況

「普及・破損はしていない」空き家は、「自分や親族が不定期に管理」する場合は 63.7%、「自分や親族が定期的に管理」場合は 60.2%、「専門業者に管理を委託」する場合は 54.2%、「ほとんど何もしていない」場合は 49.4%となっています。



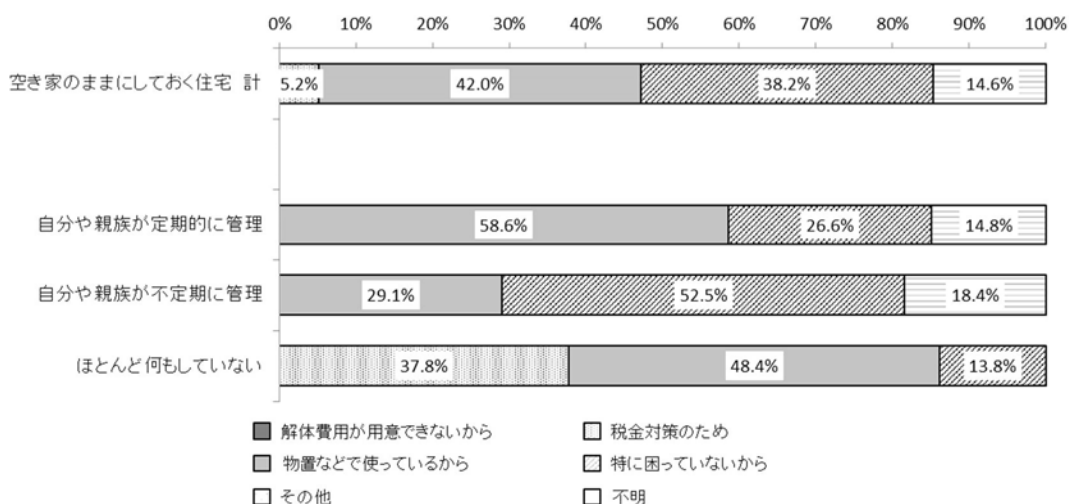
(2) 空き家の活用意向

今後の活用意向を見ると、全体では「自分や親族が住む」が30.5%と最も多く、次いで「空き家のままにしておく」が24.2%、「住宅を売却する」が23.8%となっています。



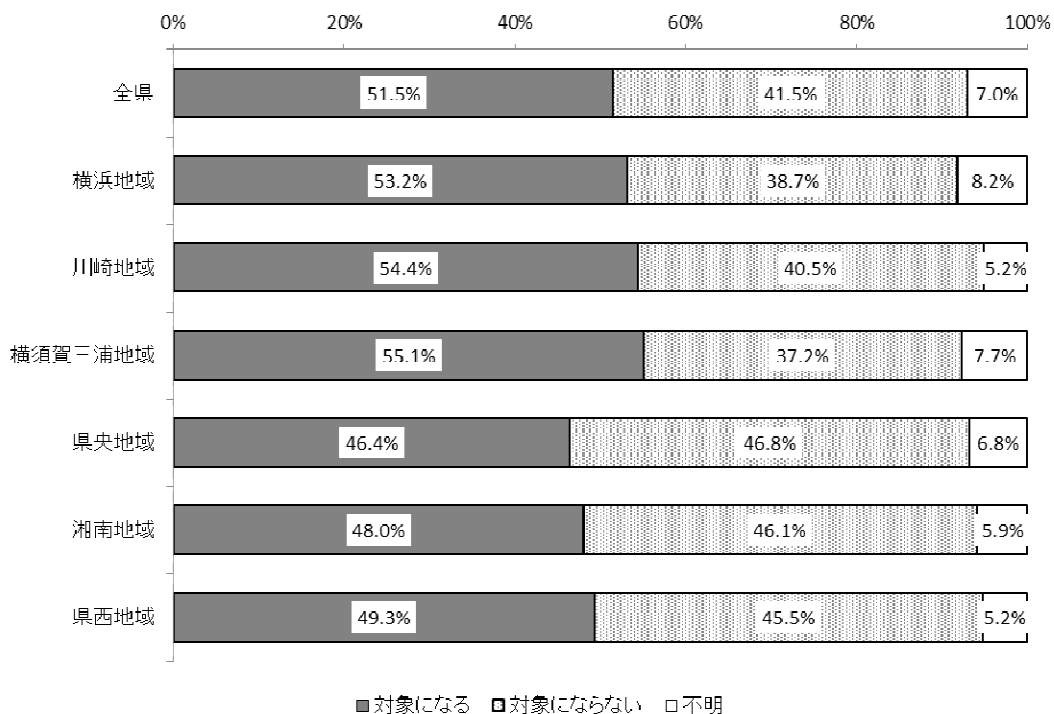
(3) 空き家のままにしておく理由

空き家のままにしておく理由は、「物置などで使っているから」が42.0%で最も多く、次いで「特に困っていないから」が38.2%となっています。管理別状況では、「自分や親族が定期的に管理」の場合は、「物置で使っているから」が58.6%で最も多く、「自分や親族が不定期に管理」の場合は、「特に困っていないから」が52.5%と最も多くなっています。



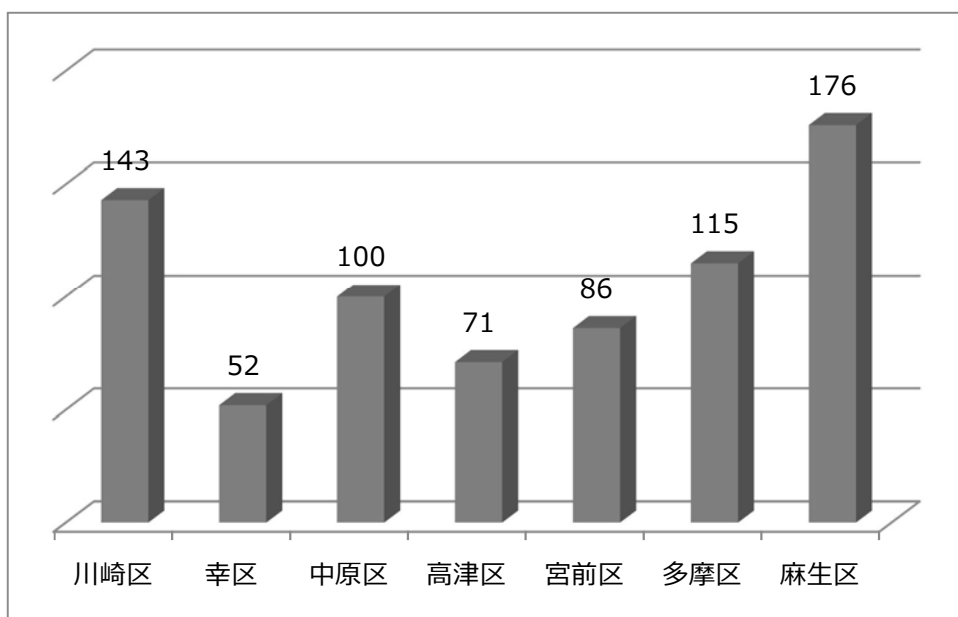
(4) 中古住宅の購入意向

住宅を購入する際に中古住宅が購入対象となるとの回答が、全県では 51.5%、本市では 54.4%となっています。



5. 消防局が巡回している空家の状況(平成 28 年 9 月現在)

消防局が火災の発生予防等のために定期的に巡回している空家数は市内 743 件、麻生区が最も多く 176 件となっています。



6. 平成 26 年度水道使用状況からの空き家率（まちづくり局）

（1）調査の概要

平成 26 年 9 月末時点の住民基本台帳から世帯数・人口等の基礎データ、水道料金業務等オンラインシステムで管理している情報から、平成 26 年の隔月検針（7-8 月分、8-9 月分）、毎月検針（8 月分）において、休止中もしくは使用水量が 0 立米の水道メーター数及びその割合から、各区の町丁目における空き家の概数・分布状況を把握しました。

※対象は、住宅土地統計調査同様、共同住宅の空き室も含む。

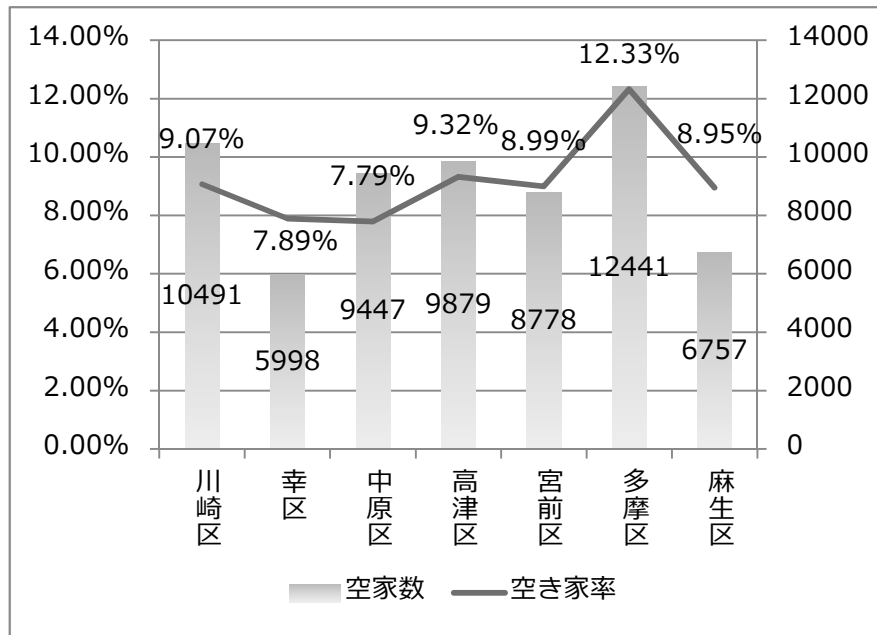
（2）空き家率（ $\text{空き家率} = \text{空き家数} / \text{世帯数}$ ）と空き家の分布状況

水道使用状況からの調査の結果、全市的な空き家数は 63,791、空き家率は 9.20%で、区別では多摩区の空家率 12.33%が最も高く、中原区の空き家率 7.79%が最も低くなっています。

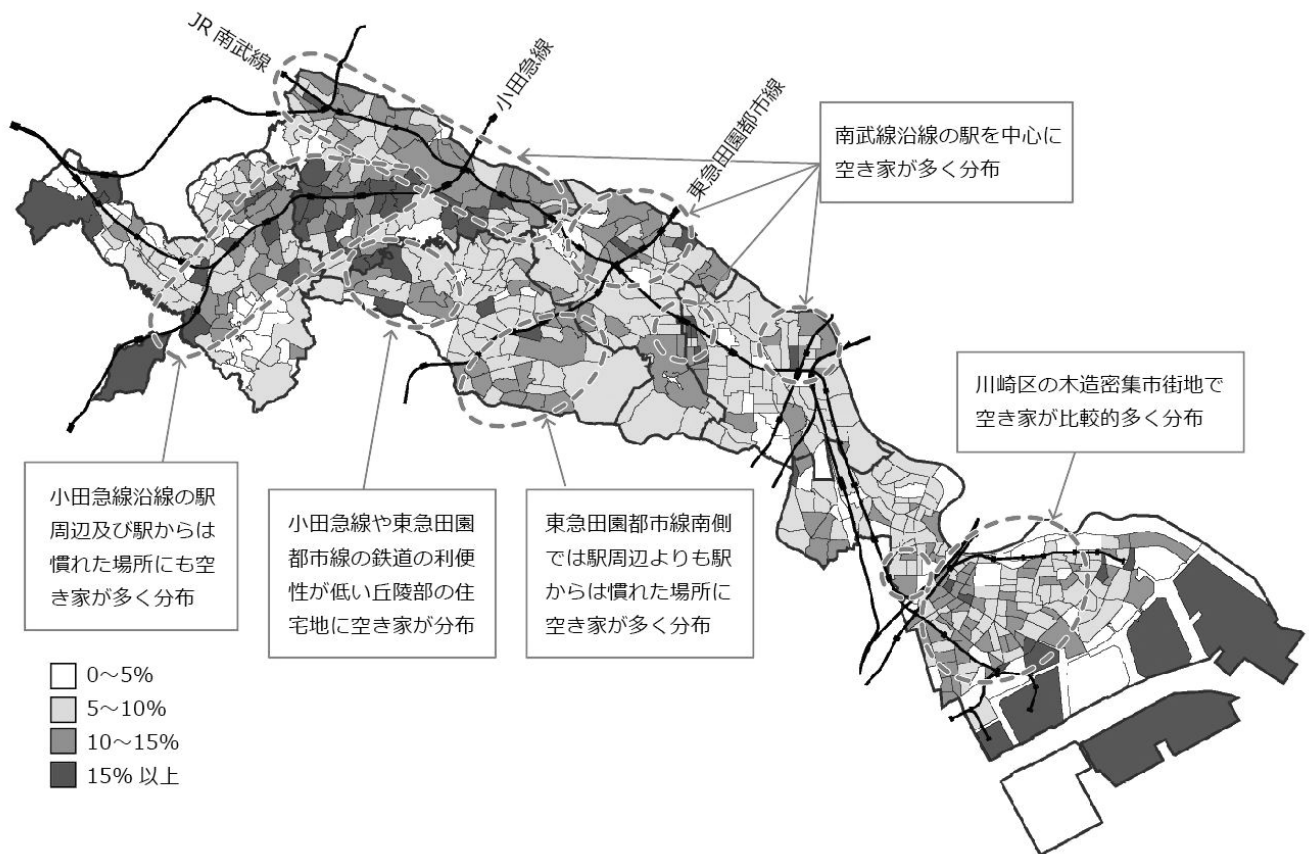
また、空き家の分布状況を見ると、南武線沿線では駅を中心に空き家が多く、田園都市線沿線では駅周辺よりも駅から離れた場所に空き家が多く分布しており、小田急沿線では駅周辺に加え、駅から離れた場所も空き家率が高くなっています。

また、多摩区と宮前区の区界周辺の丘陵部の住宅地や臨海部の木造密集市街地でも空き家率が高くなっています。

水道利用状況からの区別空き家件数及び空き家率（平成 26 年 9 月末）



町丁目別空き家率（平成 26 年 9 月末）



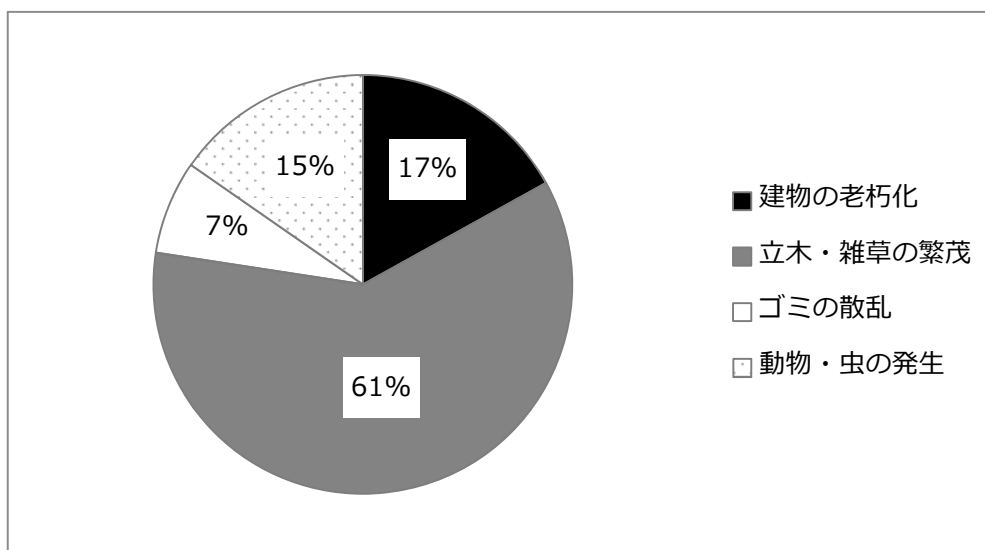
7. 市民から区役所への相談状況

市民から各区に相談のあった件数は、平成 27 年 4 月から平成 28 年 1 月までに合計 99 件あり、1 件の空家に複数の問題が発生している場合もあります。

相談内容のうち、草木の繁茂に関するものが全体の 6 割を占めています。

市民から区役所への空家相談件数（平成 27 年 4 月～平成 28 年 1 月）

川崎区	幸 区	中原区	高津区	宮前区	多摩区	麻生区	合 計
4	15	10	13	3	30	24	99



【相談事例（抜粋）】

- ・ 竹が境界を越えて生えてきて困っている。
- ・ 草、木は荒れ放題、ハチ、蚊は出でくるような状態。
- ・ 物干場が傾いて倒れそうになっている。建物に鍵は掛かっておらず危険。
- ・ 雑草が繁茂しており、朽ちてきた家には動物が住み着いているようだ。

8. 平成 27 年度川崎市民アンケート結果（まちづくり局）

■ 調査の概要

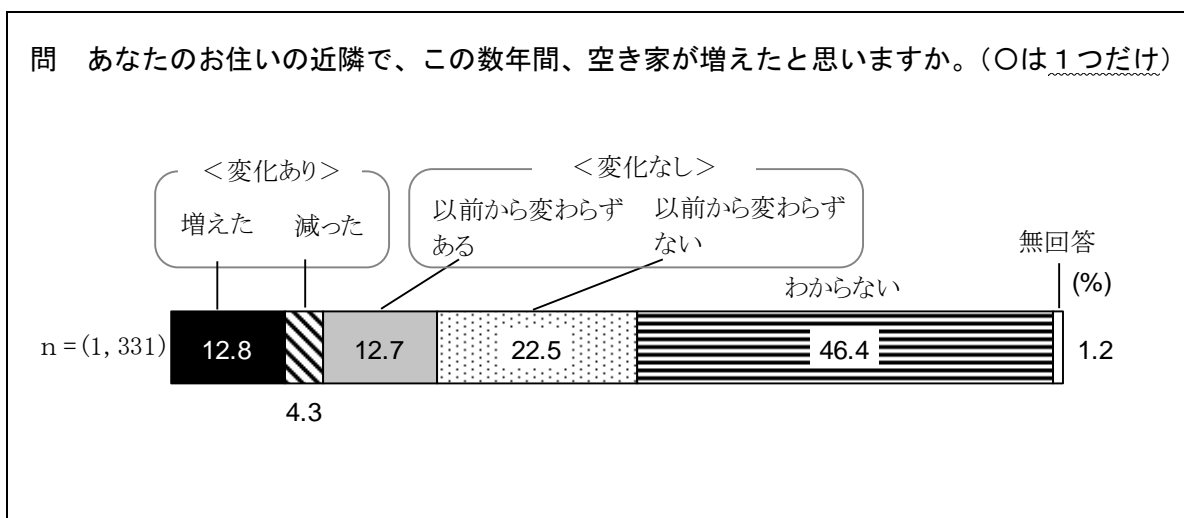
- ① 調査の地域 川崎市全域
- ② 調査の対象者 川崎市在住の満 20 歳以上の男女個人
- ③ 標本の抽出 住民基本台帳からの無作為抽出
- ④ 標本数 3,000 標本（平成 27 年 7 月抽出）
- ⑤ 調査方法 郵送法（郵便配布－郵送回収）
- ⑥ 調査期間 平成 27 年 7 月 17 日（金）～ 8 月 7 日（金）

■ 回収状況

（1）標本数	3,000 標本
（2）有効回収数	1,331
（3）有効回収率	44.4%

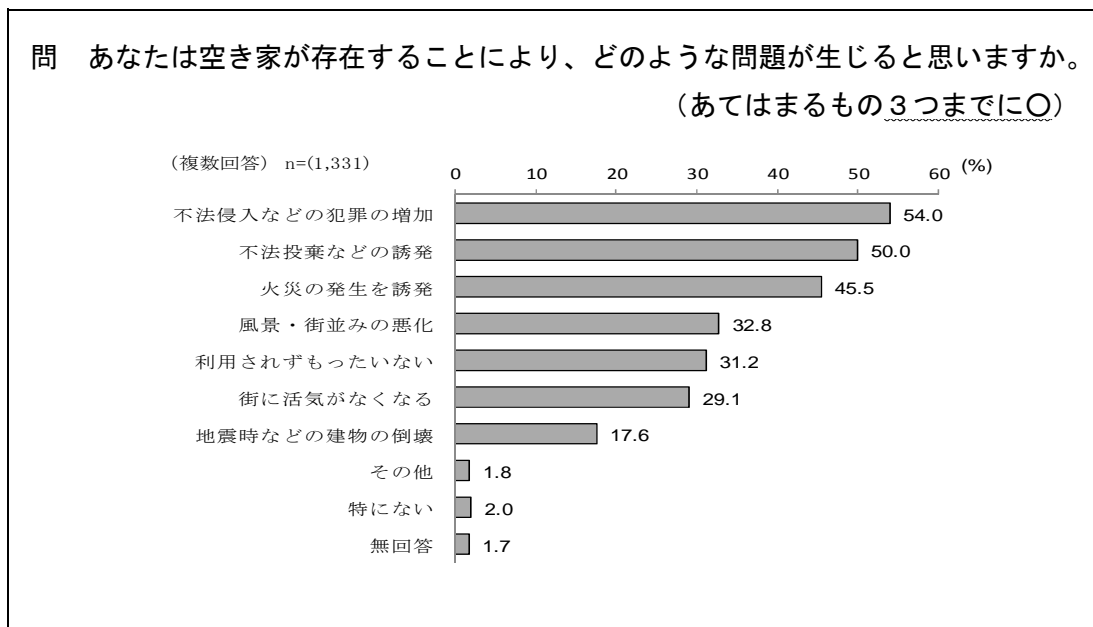
（1）近隣での空き家の状況変化

この数年で、近隣に空き家が増えたと思うかについて、「増えた」は 12.8%、「減った」は 4.3%となっており、「増えた」、「減った」を合わせた<変化あり>は、17.1%となっています。また、「以前から変わらずある」は 12.7%、「以前から変わらずない」は 22.5%となっており、「以前から変わらずある」と「以前から変わらずない」を合わせた<変化なし>は、35.2%となっています。



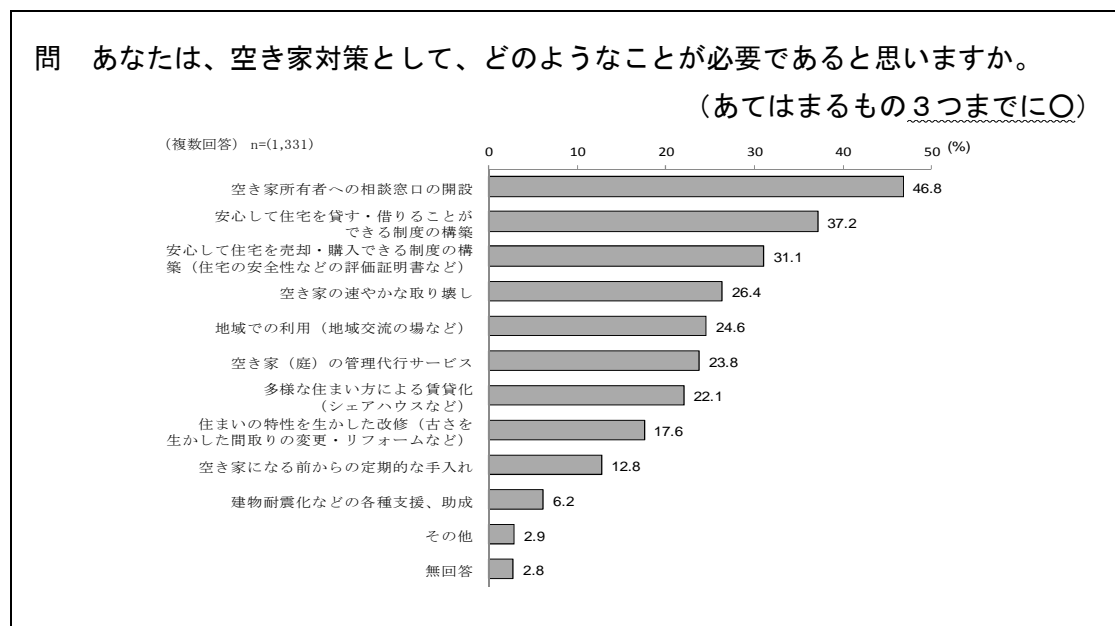
(2) 空き家の存在により生じるとされる問題

空き家が存在することにより生じる問題については、「不法侵入などの犯罪の増加」54.0%が最も高く、次いで、「不法投棄などの誘発」50.0%、「火災の発生を誘発」45.5%の順となっています。



(3) 空き家対策に必要なこと

空き家対策として、必要であると思うことについては、「空き家所有者への相談窓口の開設」46.8%が最も高く、次いで、「安心して住宅を貸す・借りることができる制度の構築」37.2%、「安心して住宅を売却・購入できる制度の構築（住宅の安全性などの評価証明書など）」31.1%の順となっています。



9. 空家等の課題

①所有者の管理意識の醸成等

空家等の問題は、第一義的に所有者の責務において解決すべき問題となりますが、平成 25 年住生活総合調査結果から「空き家になっている住宅」の所有者のうち 20.2%が「ほとんど何もしていない」と回答しています。また、そのうち約 4 割に何らかの不朽破損があります。

所有者による適切な維持管理がなされていない理由として、高齢化等による管理能力の低下や遠隔地居住により空家等の状況を把握できていないことなどから、所有する空家等のもたらす地域への弊害について無自覚であること等が考えられます。

そのため、所有者の管理意識の醸成と適切な管理に向けた支援が必要です。

②所有者及び空家等の状態・地域特性に応じた対策

所有者は相続の問題や相隣関係等、様々な問題を抱えている場合があります。また、南北に細長い本市は、南部の木造密集市街地で空家が防災上の懸念となっており、北部の小田急線や東急田園都市線の沿線では、同時期に計画的な市街地形成が図られた住宅地において、居住者の高齢化が進んでおり、今後空家等の増加が懸念されるなど、地域特性によりその状況も異なっています。

そのため、所有者個々の事情や空家等の状態・地域特性等に応じた効果的な対策を図ることが必要です。

③市場流通の促進と管理不全の空家等の是正

空家等の予防には、適切に管理された空家を市場に流通させ、中古住宅市場の活性化を図ることも重要となります。しかし、区役所等への相談状況から、適切に管理されず、市民が不安を感じている空家等が一定数存在しています。市場に流通されず、適切な管理が行われていない空家等は、特定空家等に至るおそれがあります。

そのため、市場流通を促すとともに、適切な管理が行われていない空家等に対しては、影響が軽微なうちにその改善を図ることが必要です。

④効率的・効果的な実施体制の構築

管理不全となった空家等の問題は、防災、衛生、景観等多岐にわたるため、その地域課題に対し、庁内の関係部局が連携して対応しています。

空家等の対策は、行政のみならず、地域住民をはじめ、民間事業者、各種専門家等と連携することで、より効率的かつ効果的な対策が可能となります。

そのため、行政内部の連携による対策の実施とともに、外部との協力体制の構築が必要です。

1. 対象とする空家等の種類及び地区

(1) 対象とする空家等の種類

対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定される空家等と同様とします。

ただし、空き家率が比較的低い本市においては、空家等の発生の抑制が重要であることから、住宅の良質化や利活用等の予防的な取組に関しては、空家等に至っていないものについても、本計画の対象とします。

なお、空家等は、概ね年間を通じて建築物全体が使用されていないものが対象となることから、空家等に至る可能性が高い戸建住宅を中心とした取組を進めます。

※空家等（法第2条第1項）【再掲】

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※基本指針（総務省・国土交通省告示）

「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、おおむね年間（＝1年間）を通じて使用実績がないことが一つの基準となると考えられる。

(2) 対象とする地区

住宅土地統計調査（総務省）及び水道使用状況からの調査によると、空き家（共同住宅の空き室を含む）は市内全域に分布しており、区役所への通報・相談も全区から寄せられ、消防局の巡回対象も全区に及んでいることから、対象とする地区は市全域を対象とします。

2. 基本方針

いまだ人口増加が続いている本市では、住宅・土地統計調査によると総住宅数における空き家のうち「その他の住宅」の割合は、他の政令市、東京都区部と比較して、最も低い水準（1.8%）となっていますが、将来的な人口減少社会の到来を見据えると、空家等に至る以前からの予防的取組が重要となります。

また、空家等の対策を個別課題の解決としてのみならず、地域のまちづくりや住宅市場の活性化の視点で捉えるとともに、行政のみならず多様な主体がかかわることで、より実効性のある総合的な対策が期待できることから、以下のとおり4つの基本方針を定めます。

I 予防的取組の推進

- 空き家率が比較的低い本市では、空家等を増やさないことが重要となるため、市民への意識啓発、住宅の良質化、市場流通の促進など予防的な取組を推進します。

II まちづくりに資する空家利活用の推進

- 空家等及びその跡地は使い方によっては有効な地域資源となる可能性もあることから、地域特性を踏まえた地域課題の解決・地域価値の向上を目指し、空家等対策と他の施策との効果的な連携による、まちづくりに資する空家利活用を推進します。

III 良好な住環境の保全

- 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあることから、空家等が特定空家等に至らないよう、所有者等へ働きかけを行うとともに、特定空家等に対しては、法に基づく必要な措置を講じ、良好な住環境の保全を図ります。

IV 多様な主体との協働・連携

- 所有者や行政のみならず、地域住民をはじめとした、各種専門家、民間事業者、NPO法人等、様々な主体が関わることにより、効果的かつ効率的な課題解決が期待できるため、多様な主体と協働・連携を図ります。

第4章 具体的な取組について

1. 基本方針 | 予防的取組の推進

(1) 市民への意識啓発

法第3条において、「空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、空家等は、第一義的には所有者が自らの責任において適切に管理すべきものです。そのためには、個々の所有者が、居住・使用中から問題意識を持つことが重要です。

そこで、所有者の責務や管理不全に至った際の地域への弊害等について、HPやパンフレットの作成・配布等、様々な機会をとらえて広く周知を行い、空家等に対する問題意識を高める普及啓発活動に努めます。

また、専門家団体、民間事業者、NPO等と連携したセミナー等を開催します。

(2) 総合的な相談体制の構築

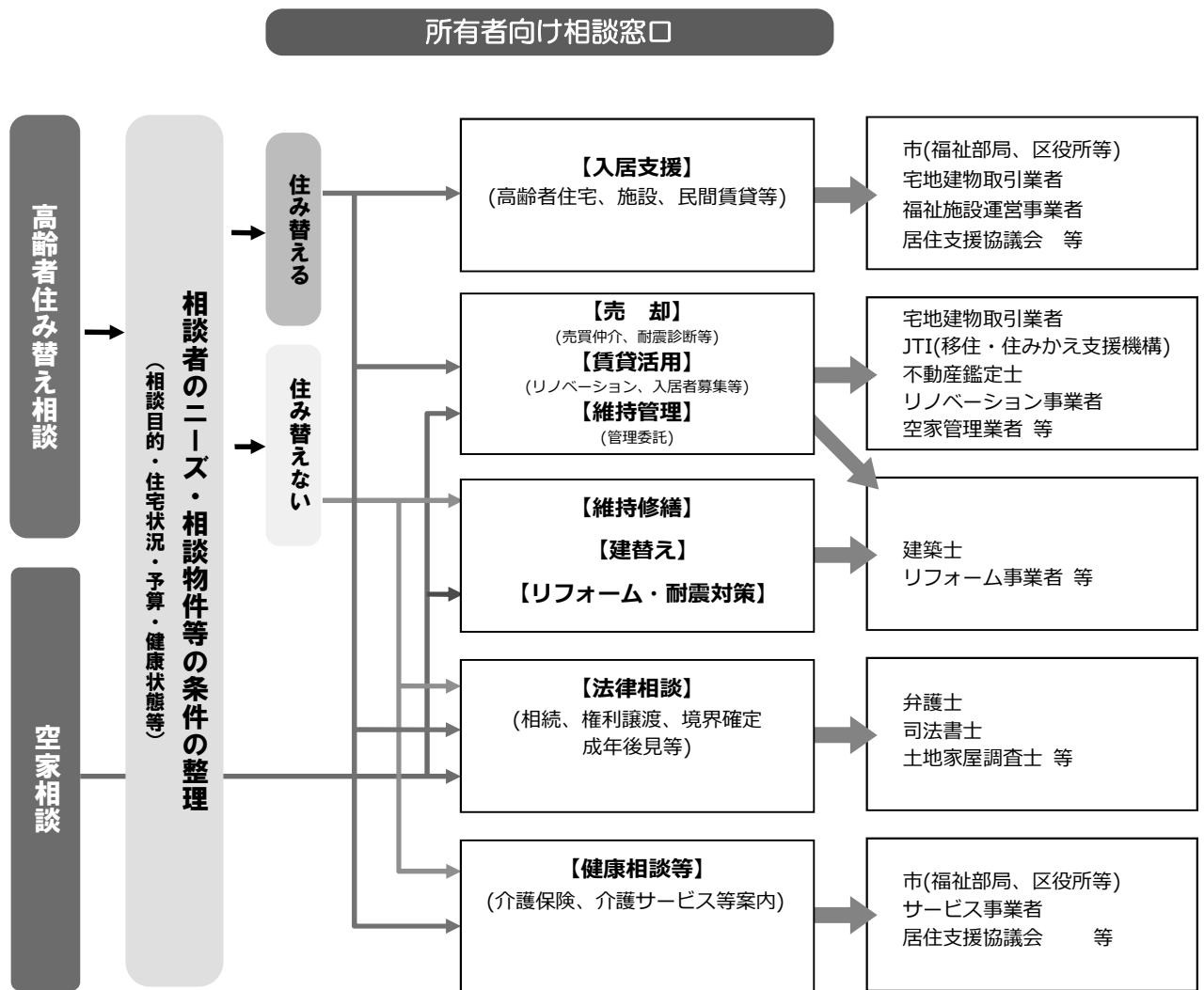
空家等の所有者は、相続、資産運用、市場流通を含む利活用や維持管理など、様々な悩みを抱えている場合があるため、各種専門家団体や民間事業者等とのネットワークにより、専門的な相談にも応じられるような総合的な相談窓口を川崎市住宅供給公社に設置します。

また、将来的に空家等の発生が懸念される高齢者世帯に対し、住み替えや住み替え後の従前住居の流通・活用等に対する情報提供・相談対応、成年後見制度の活用促進などを行います。

さらに、所有者と地域交流の場としての活用を希望する利用者とのマッチングを支援する仕組みについて検討します。

なお、地域住民からの管理不全な状態の空家等に関する相談は、各区役所を窓口とし、空家等の状況等に応じて、庁内関係部署で連携して対応します。(庁内体制については、第5章実施体制を参照)

これらの相談体制については、様々な機会をとらえて広く周知を行い、予防的な取組に努めてまいります。



(3) 住宅の良質化支援

今住んでいる住宅で安全に安心して住み続けるため、また、次の世代に引き継がれ有効に活用されることによって空家等の発生を予防するためには、耐震化、バリアフリー化などの住宅の良質化が重要となります。

「耐震改修促進計画」に基づき、昭和 56 年以前に建築された木造住宅・分譲マンション等を対象に、住宅の耐震化の重要性の意識啓発を行うとともに、「木造住宅耐震改修助成制度」、「マンション耐震改修工事等事業助成制度」等において、耐震診断や耐震改修等の費用の一部を助成することにより、住宅の耐震化を促進します。

また、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住宅を普及するための「長期優良住宅認定制度」を適正かつ効率的に活用し、質の高い優良な住宅の普及を促進します。

また、住宅の安全性・快適性の向上に向け、まちづくり公社が運営するハウジングサロンにおいて、建築士等と連携した相談対応を行うことや、NPO 法人と連携したリフォーム・リノベーション講習会を実施します。

(4) 空家の流通促進

空家等を市場に流通させるためには、住宅の良質化とともに、品質と魅力を備えた住宅としてその住宅が市場で適正に評価され、消費者に分かりやすい形で中古住宅の品質・性能が示されることが重要となります。

そのため、インスペクション（建物状況調査）、瑕疵担保保険の活用、住宅履歴情報等の蓄積について普及啓発を図ります。

また、民間事業者等と連携し、多様な空家活用事例（リノベーション事例等）の収集・紹介等を図ります。

2. 基本方針Ⅱ まちづくりに資する空家利活用の推進

(1) 地域主体の空家活用（モデル事業）

高度成長期に計画的に開発された戸建住宅地では、居住者の高齢化が進んでおり、将来的な空家等の増加と建物の老朽化が懸念されます。そのような課題を抱える地域において、町内会・自治会をはじめとした地域住民とワークショップを開催するなどし、課題やニーズ等を把握した上で、NPO法人、不動産事業者、鉄道事業者をはじめとした民間事業者等の多様な主体が連携し、地域包括ケアシステム推進ビジョンも踏まえながら、空家等を活用した地域主体の交流の場づくり等を行うとともに、空家等の管理に関する意識の醸成を図り、地域の住環境の維持・向上を図ります。

また、モデル事業の取組効果・課題を踏まえ、地域特性に応じた空家活用の取組の全市的な展開を目指すとともに、継続的かつ自立した地域主体の空家活用に繋がる支援の仕組みについて検討します。

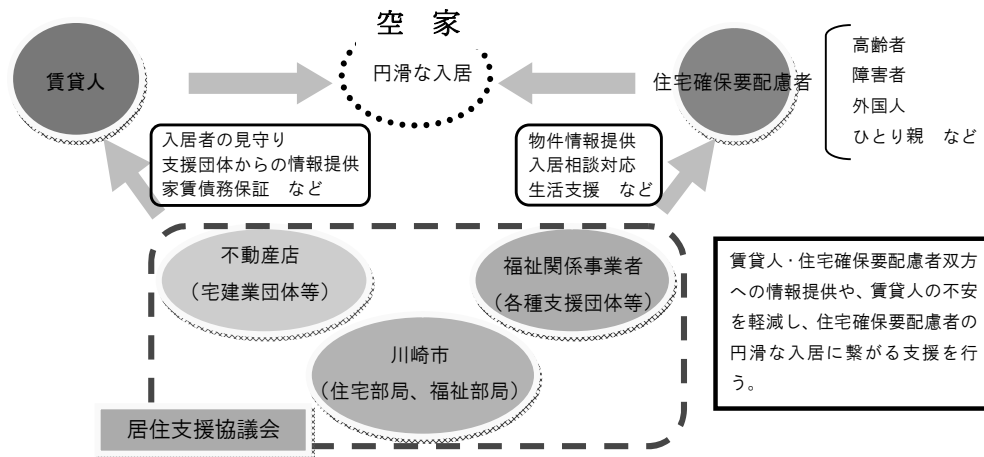
モデル事業の実施



(2) 空家を活用した居住支援

住宅確保要配慮者（低所得の高齢者、障害者、外国人、ひとり親世帯等）の居住の安定を図るため、行政、不動産関係団体、福祉団体等の多様な主体が連携した総合的な居住支援の検討の場として、平成 28 年 6 月に「居住支援協議会」を設立しました。民間賃貸住宅の空家（空き室）を活用し、「住まい探し」から「入居」、「居住継続」に関する支援体制の構築や、住宅確保要配慮者及び賃貸人双方への情報提供などの支援を実施します。

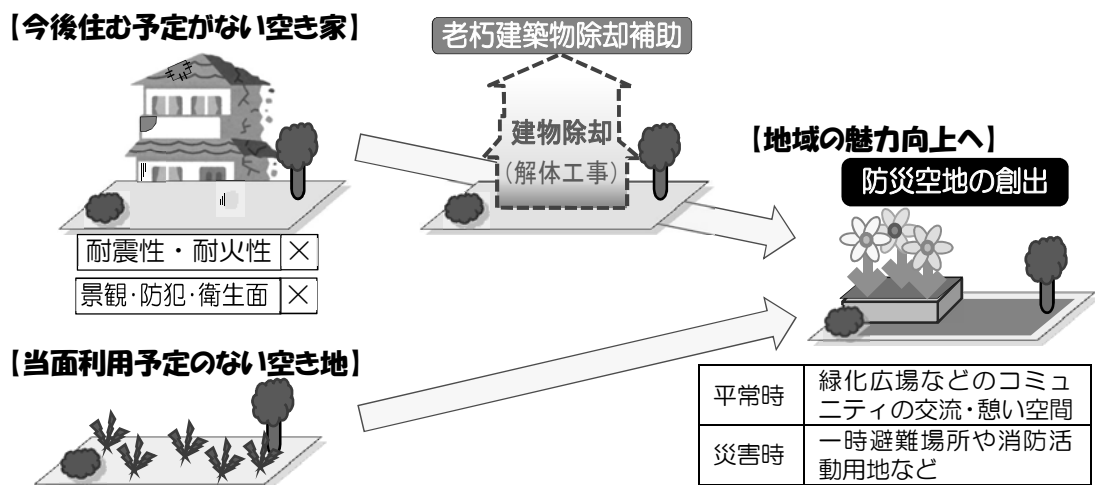
また、国の制度を活用した改修等の支援により低廉な家賃で一定の質を有する民間賃貸住宅を確保するとともに、その住宅の供給と生活支援サービスを組み合わせた本市独自の制度として「(仮称)川崎市住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」を居住支援協議会との連携により構築することにより、住宅確保要配慮者が入居可能な住まいを確保します。



(3) 跡地の有効活用（密集市街地の改善に向けた取組との連携）

密集市街地において、老朽した空家等について、防災性や住環境の向上のため、除却に対する助成を実施します。（老朽建築物除却事業）

また、跡地の地域開放に協力していただける場合は、市が土地所有者と無償の使用貸借契約を結んだ上で、除却後の跡地に対する固定資産税について非課税とし、除却後の跡地を防災空地として整備を行うことで、災害時には一時避難場所や消防活動用地等として、平常時は緑化広場などのコミュニティの場として活用します。（防災空地等整備事業）



3. **基本方針Ⅲ** 良好な住環境の保全

(1) 空家等の調査

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、全市的な総数、分布状況、傾向などについては、住宅土地統計調査、国勢調査、かわさき市民アンケート等の既存の統計資料を効果的に活用して把握します。

なお、第2章の5で示した通り、消防局が火災の発生予防等の視点で定期的に巡回している空家が市内に743件（平成28年9月現在）存在しています。その情報を基に、現地調査を実施し、状態に応じた空家等の分類を行います。また、把握した情報は、データベース化により庁内関係部署で情報共有します。

調査結果を踏まえ、所有者に対し、アンケートによる活用意向調査を実施することや、空家等の状況に応じ、文書、電話等の手段により、注意喚起を行うとともに、適切な管理や市場流通に向け、空き家相談窓口の紹介等を行います。

特定空家等のおそれのある空家等に関する地域住民から区役所等への相談や通報については、周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度など個々の状況を踏まえ、近隣住民への聞き取り、外観目視及び立ち入り調査、電気・ガス・水道の使用状況、登記簿情報、住民票及び戸籍情報、固定資産税の課税情報等、必要に応じて各種調査を実施します。なお、立ち入り調査については、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどの必要がある場合に限り実施するものとし、必要最小限度の範囲で行うものとしします。

(2) 特定空家等に対する措置

① 基本的な考え方

地域に深刻な影響を及ぼすおそれのある特定空家等に対しては、法の規定に基づき、市から所有者に対し、除去、修繕、立木の伐採その他の周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を取るよう、法に基づく助言・指導（法第14条第1項）、勧告（同条第2項）、命令（同条第3項）を行います。なお、勧告をした場合は、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項等の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外します。

命令を受けた所有者がその命ぜられた措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、市が行政代執行（法第 14 条第 9 項）を行います。

ただし、特定空家等に対する措置は、所有者にとっては強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、各段階において慎重に判断するとともに、空家等の問題は第一義的には所有者が自らの責任によりの確に対応することが前提であることから、市は法による措置を講ずる以前から、所有者による自主的な改善を促します。

また、法に限らず、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）、災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）など、状況に応じた他法令の適切な運用により解決を図ります。

②特定空家等の判断事項

特定空家等と判断する際には、空家等の状態とともに、当該空家等が、現に周辺に悪影響をもたらしているか、又はそのまま放置した場合の周辺への悪影響のおそれがあるか否か、もたらされる危険等について切迫性が高いか否か、所有者による自主的な改善の意思があるか否か等について、総合的に判断します。

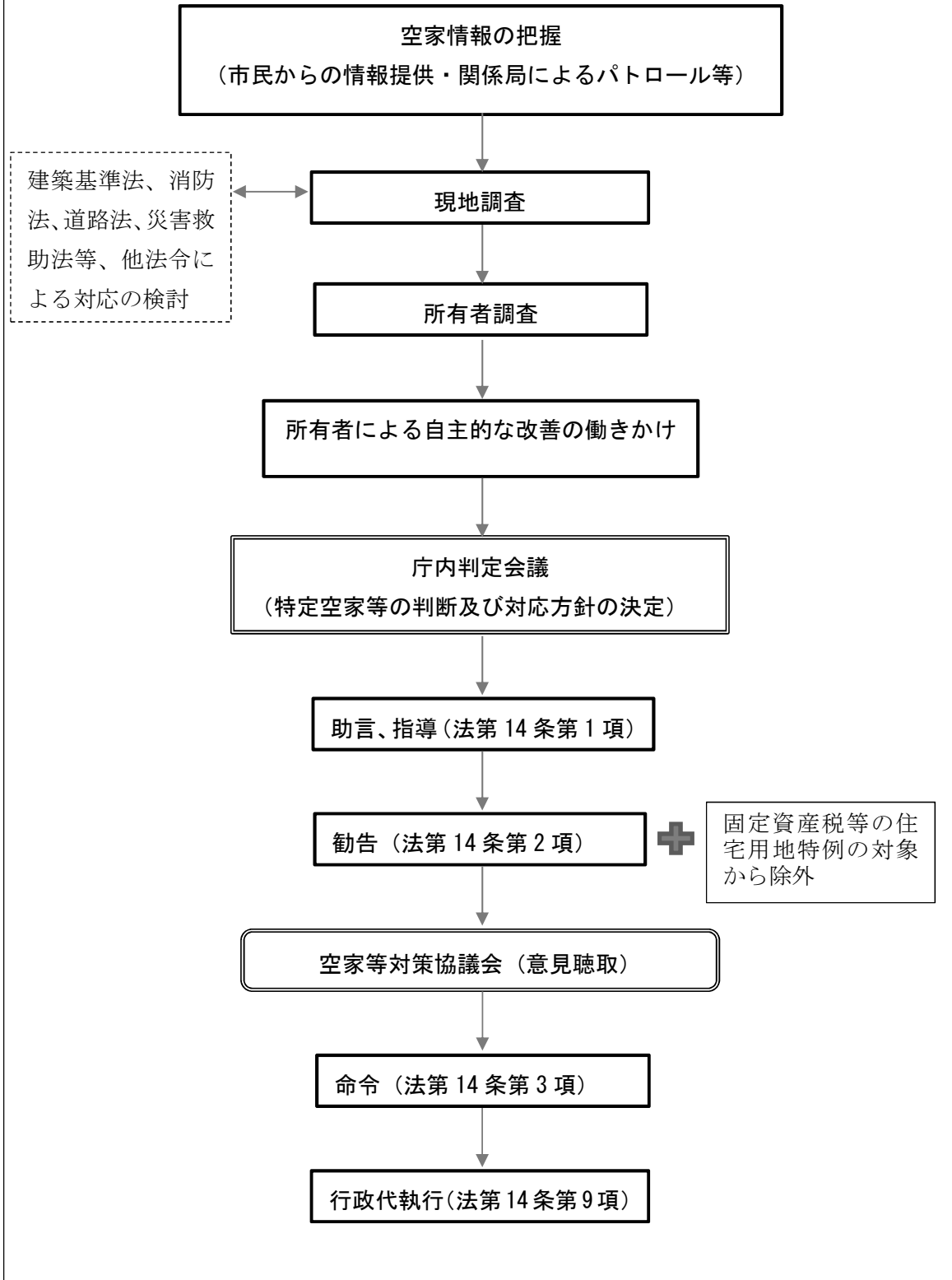
③特定空家等の判断方法

法第 14 条第 1 4 項の規定に基づき、国によって定められた「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」を参考に、本市特定空家等の判断基準を別途策定します。

特定空家等の判断については、新たに関係局で構成される庁内会議を設置し、判断基準に基づき、特定空家等の判定及び今後の対応方針を会議にて決定します。

また、命令を実施する前に、その妥当性に関し、空家等対策協議会の意見を伺うものとします。

特定空家等対応イメージ



(3) 分譲マンションの適切な管理に対する支援

法で定義される空家等は、建物全体として利用されていない場合であり、マンションの一室が空家となっても、法の措置の対象となりません。しかし、マンションは、空家が増えることにより管理組合の運営に支障をきたし、管理不全に至るおそれもあります。

本市では、これまでにマンションの適正な管理の推進に向け、マンション管理相談（「ハウジングサロン」）の実施、マンション管理士の派遣（「アドバイザー派遣制度」）、マンション管理基礎セミナーの開催、マンション管理組合に対する「川崎市マンション管理組合登録制度」の普及を促進してきました。

特に旧耐震基準のマンションについては、実態調査を行い、カルテを作成するなどの取組も進めてきましたが、管理上の課題を抱えるマンションが少なくないことが判明しました。そのため、管理適正化に向けたモデル事業を実施し、その取組効果や課題を踏まえ、アプローチ型の誘導・支援の仕組みについて検討します。

4. **基本方針Ⅳ** 多様な主体との協働・連携

相談窓口の運営やセミナーの実施における専門家団体、空家の流通促進や居住支援協議会における不動産団体、地域主体の空家活用における地域住民、NPO法人、民間事業者等、多様な主体との協働・連携により、基本方針ⅠからⅢに基づく各種取組を進めます。

また、鉄道沿線に展開する生活行動圏のまちづくりの観点から鉄道事業者をはじめとした民間事業者や大学等と連携した取組を検討します。

5 基本方針と施策のイメージ図

基本方針	施策
I 予防的取組の推進	IV 多様な主体との協働・連携 1 市民への意識啓発 2 総合的な相談体制の構築 3 住宅の良質化支援 4 空家の流通促進
II まちづくりに資する空家利活用の推進	
III 良好な住環境の保全	
	1 地域主体の空家活用 2 空家を活用した居住支援 3 跡地の有効活用
	1 空家等の調査 2 特定空家等に対する措置 3 分譲マンションの適切な管理に対する支援

基本方針、施策に基づく取組

凡例

- ：既存施策（実施中）
- ◆：新規施策（平成 29 年度～）
- ◇：新規施策（平成 30 年度以降）



空家等に至る可能性の高い戸建住宅を中心とした対策を実施



	基本方針	対象建物		
		施策		
利用（居住）中 ↓ 《住宅の状況》 空家（空室）化 ↓ 管理不全	I 予防的取組の推進	市民への意識啓発	◆ホームページ、市政だより等を活用した啓発 ◆啓発パンフレットの発行・周知 ◇専門家団体や民間事業者等と連携したセミナー・出前講座等の実施	
		総合的な相談体制の構築	■所有者向け空家相談の実施（H28.11 から） ■高齢者住み替え相談の実施（H28.11 から） ◆法律・不動産専門家団体等との協力体制の構築 ◆空家所有者と地域拠点・福祉活用等を希望する利用者とのマッチングの仕組みの検討 ◆成年後見制度の活用促進 ■マンション管理相談（「まちづくり公社ハウジングサロン」）	
		住宅の良質化支援	■住宅の耐震化等の促進（「木造住宅耐震改修助成制度」） ■長期優良住宅の普及促進 ■リフォーム相談窓口の活用（「まちづくり公社ハウジングサロン」） ■リフォーム・リノベーション講習会等の開催 ■住宅の耐震化等の促進（「マンション耐震改修工事等事業助成制度」）	
		空家の流通促進	◆インスペクション（建物検査）、瑕疵担保保険、住宅履歴情報の蓄積等の普及啓発 ◆民間事業者等と連携した多様な空家活用事例（リノベーション事例等）の収集・紹介	
	II まちづくりに資する空家利活用の推進	多様な主体との協働・連携	地域主体の空家活用	◆地域特性を踏まえた、地域主体の空家活用モデル事業の実施 以下モデル事業を通じた検討 ◇空家の活用を推進する担い手の育成支援 ◇民間事業者、NPO法人、大学等と連携した空家の活用 ◇地域住民等による空家・空地管理手法の構築
		空家を活用した居住支援	◆居住支援協議会による入居と生活支援の促進 ◆（仮称）川崎市住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の構築	
		跡地の有効活用	◆跡地の緑化広場、防災空地としての活用（密集市街地の改善に向けた取組との連携）	
		管理不全の空家等の抑制	◆管理不全が疑われる空家等の調査 ◆庁内データベースの構築 ◇所有者等へのアンケート調査、情報提供	
	III 良好な住環境の保全	特定空家等に対する措置	◆所有者に対する改善の働きかけ ◆特定空家等に対する措置の実施	
		分譲マンションの適切な管理に対する支援	■分譲マンション管理適正化支援モデル事業の実施・取組検証	

第5章 実施体制

1. 庁内体制

(1) 庁内連携した対応

空家等の対策は、発生抑制、市場流通・利活用、管理不全の空家等への対応等、段階的かつ総合的な対策が必要です。そのため、空家等がもたらす様々な課題に対し、個々の関係部署の取組に加え、庁内会議を設置・開催する等、関係部署で連携した対応を図ります。

(2) 関係部署と相談対応

空家等がもたらす問題は、建物の老朽化による倒壊等の危険、ゴミの不法投棄や害虫の発生による衛生環境の悪化、立木の繁茂等による通行の妨げ等、多岐にわたるため、周辺住民からの相談に対しては、まず最初に区役所・支所の相談窓口で対応します。その後、個別の状況に応じて、まちづくり局等、庁内関係部署で連携して対応します。

内容	関係部署
地域の困りごと相談	区役所地域振興課、支所区民センター
建物に関すること	まちづくり局建築指導課
擁壁に関すること	まちづくり局宅地企画指導課
火災に関すること	消防局予防課 各消防署予防課
ゴミに関すること	環境局収集計画課
害虫、動物に関すること	健康福祉局生活衛生課
樹木による通行の妨げ	建設緑政局路政課 各区道路公園センター
利活用に関すること 空き家の譲渡所得税の特別控除に関すること その他、空家対策全般に関すること	まちづくり局住宅整備推進課

2. 空家等対策協議会

法第7条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、協議会を川崎市空家等対策協議会条例を制定しました。(平成28年3月24日条例第26号)

計画の作成にあたり、平成28年4月に空家等対策協議会を設置しました。専門性、公平性を高めることを期待し、協議会は様々な分野からの専門家で構成されております。

協議会は、計画の作成・変更に関する協議を行うほか、計画実施の一環として、特定空家等の措置に関する協議を行うための場としても活用します。

3. 専門家団体等

空家等の所有者は、相続や権利関係に関すること、登記に関すること、土地の境界に関すること、建物の診断や建替えに関すること、不動産取引(売買・賃貸)に関すること等、様々な悩みを抱えている場合があります。

そのため、川崎市住宅供給公社に所有者に対する総合的な相談窓口を設け、相談内容に応じて、法務、建築、不動産等の専門家団体と連携した対応を図ります。

また、セミナーの開催、空家等の調査等、様々な形での協力体制の構築を図ります。

内 容	関係専門家団体
所有者に対する総合的な相談対応	川崎市住宅供給公社
相続や権利関係等に関すること	神奈川県弁護士会
登記等に関すること	神奈川県司法書士会
土地の境界等に関すること	神奈川県土地家屋調査士会
建物の診断や建替え等に関すること	川崎市建築設計事務所協会
土地等の評価に関すること	一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会
不動産取引に関すること	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会川崎市南・中・北支部 公益社団法人全日本不動産協会川崎支部

※上記以外にも、様々な関係団体との協力体制の構築について検討します。

4. 地域住民

空家等の問題は、所有者個人の問題だけでなく、地域の問題として捉えることが重要であることから、地域主体の管理・利活用の取組など、空家等が放置されないよう、町内会・自治会をはじめとした地域住民と市の協力体制の構築を図ります。

参考資料

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第

三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

1 1 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

1 2 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

平成〇年〇月〇日作成

川崎市特定空家等判定基準（案）

1 趣旨

この基準は、市内の空家等が、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号。以下法という。）第2条第2項における特定空家等に該当するか否かについて判断を行うために定めるものである。

なお、特定空家等の判断については、川崎市空家等対策計画の考え方を踏まえ、関係局区から構成される川崎市特定空家等判定会議において、本基準に照らして総合的に判断するものとする。

2 特定空家等の判断基準

(1) 空家等の物的状態

特定空家等に該当すると疑われる空家等が、法第14条第14項の規定に基づく「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に準拠して本市が定める別紙1から4までの中に例示された状態の1つ若しくは複数に該当していること又は例示されたものと同程度の管理不全の状態にあること。

(2) 空家等が地域住民の生活環境に及ぼす悪影響の程度及び危険等の切迫性

空家等が狭小な敷地の建物が密集している土地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合など、立地環境等に応じて、周辺の建築物及び敷地の利用者（居住者を含む。）並びに道路の通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあること。また、その悪影響の程度ともたらされる危険等の切迫性が高いこと。

<参考>

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

〔別紙1〕 「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であることを判断する際は、当該物件における各部位について、次表に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。

(1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

分類	部位	状態の例
建築物の倒壊のおそれがあるもの	建築物全体	1 / 20 超の傾斜が認められる
	基礎	大きな亀裂、多数のひび割れ、著しく変形又は破損がある
	土台	腐朽、破損、大きな断面欠損
	柱、はり等	大きな亀裂、多数のひび割れ、変形、破損、断面欠損
	壁、小屋組、屋根版	構造材等が著しく破損等している
屋根、外壁等脱落、飛散等するおそれがあるもの	屋根ふき材、ひさし又は軒	大部分の不陸、剥離、破損又は脱落
	外壁の外装材等	大部分の剥離、破損又は脱落
	屋外階段又はバルコニー	著しく腐食し、脱落等のおそれがある
	門又は塀等	著しい傾斜等
	その他の建築物に付属する工作物等（雨どい、窓ガラス、室外機等）	著しく腐食等し、脱落、倒壊等のおそれがある

(2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるもの

調査項目の例	擁壁表面に水がしみ出し、流失している
	水抜き穴の詰まりが生じている
	ひびわれが生じている

〔別紙２〕 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔別紙3〕 「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・川崎市景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・川崎市都市景観条例に規定する都市景観形成地区の景観形成方針・基準に著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙４〕 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

空き家や高齢者の住み替え等に関する相談窓口の開設について

1 背景・目的

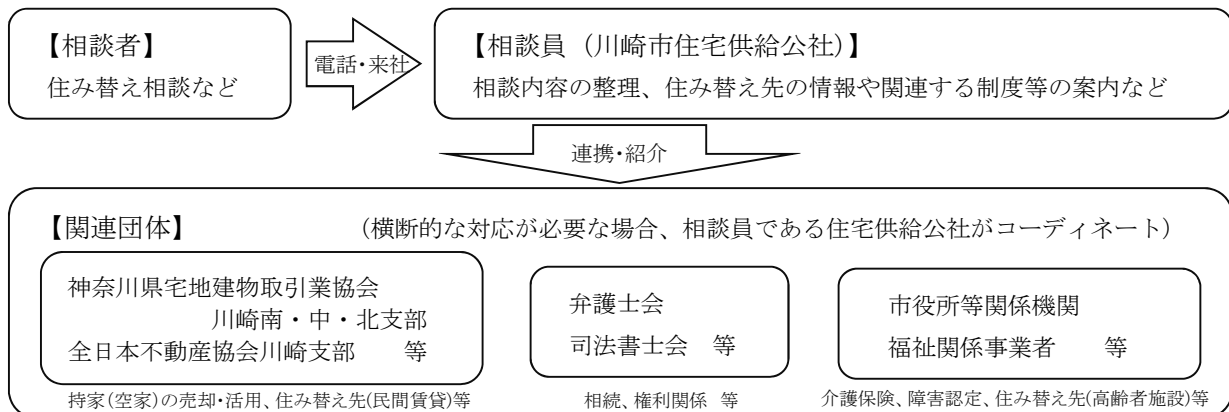
- 今後、高齢者の急増等に伴い、持ち家から高齢者向け住宅等へ住み替えを希望される方や、空き家を売却・活用したい方からの相談等が増加することが想定されることから、高齢者の住まいや住み替え、空き家の利活用等に関する相談窓口を新設します。

2 相談窓口概要

- 窓口名称：すまいの相談窓口
- 窓口運営：川崎市住宅供給公社(川崎市からの委託業務)
- 開設日：平成28年11月21日(月)
- 相談窓口：所在地／川崎市川崎区砂子1丁目2番地4(川崎市住宅供給公社内 2階窓口)
電話番号／044-244-7590
- 開設時間：月曜日から金曜日(年末年始、土日、祝日は除く)
午前8時30分～12時、午後1時～5時
- 対応内容：電話、もしくは事前連絡のうえ窓口に来社いただき、次の相談に対応します。
 - ①高齢者住まい・住み替え相談
高齢者本人又はその家族等から身体状況や世帯状況の変化等に伴う住み替えに関する相談に対し、高齢者向け住宅や施設等の情報提供、持ち家の売却や利活用等に関する情報提供及び助言等の支援を行います。
 - ②空き家相談
市内に住宅を所有している方から、空き家の再生・利活用、管理、売却等に関する相談に対する情報提供、助言等の支援を行います。
 - ③その他(一般的な住宅に関わる相談)
住宅に住み続けるためのリフォーム等、その他の相談に関する情報提供、助言等による支援を行います。

3 実施体制

- 相談員(川崎市住宅供給公社職員)が、相談者の目的やニーズの把握・整理を行い、関連団体と連携すること等により、具体的な回答や解決に向けたコーディネートを行います。



4 周知

- 市政だより(11月21日号掲載)、市ホームページ、チラシ(情報プラザ・区役所等に配架) 等