資料２－３

少子高齢社会における地域居住のあるべき姿とは

平成27年2月8日（日）

川崎市

本資料の構成

本資料の構成

1. 川崎市の人口動向
   ①市街地形成の歴史
   ②人口増加の経緯
   ③高齢化率の状況
   ④地域ごとの高齢化

2. 川崎市の居住者動向
   ①住宅施設の状況
   ②世帯人員と住まい方
   ③世帯人員について
   ④住宅施設の状況
   ⑤世帯と住宅環境の状況

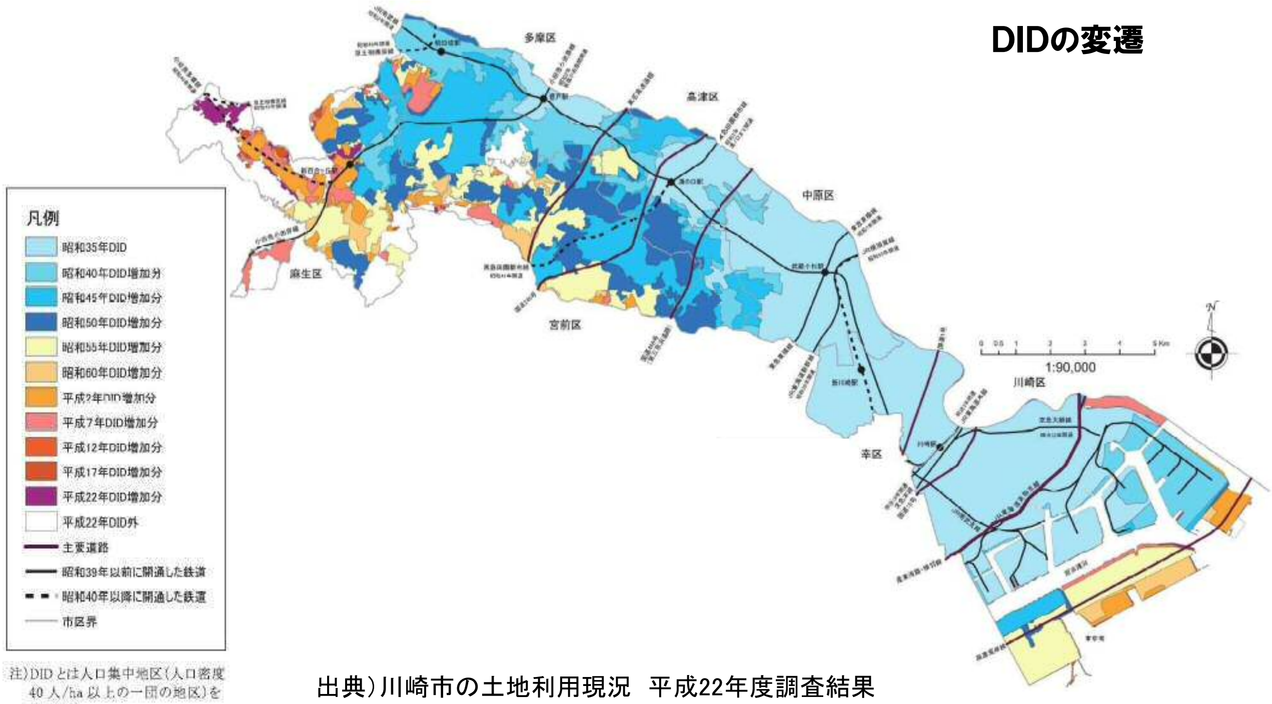
3. 今後の住まい方について
   ①世代別の定住意向
   ②高齢者と子どもの住まいについて
   ③住宅ストックと空き家の状況

4. 地域の魅力を高めるまちづくり活動事例
   ①西三田団地の取組
   ②地域が主体的に取組むまちづくり支援
   ③公園緑地の管理活動
   ④宮前ガーデニング倶楽部の取組

1. 川崎市の人口動向

①市街地形成の歴史

〇本市の市街地は戦前から戦後にかけて臨海部(南部)から内陸部(北部)に向けて順次形成されてきた。



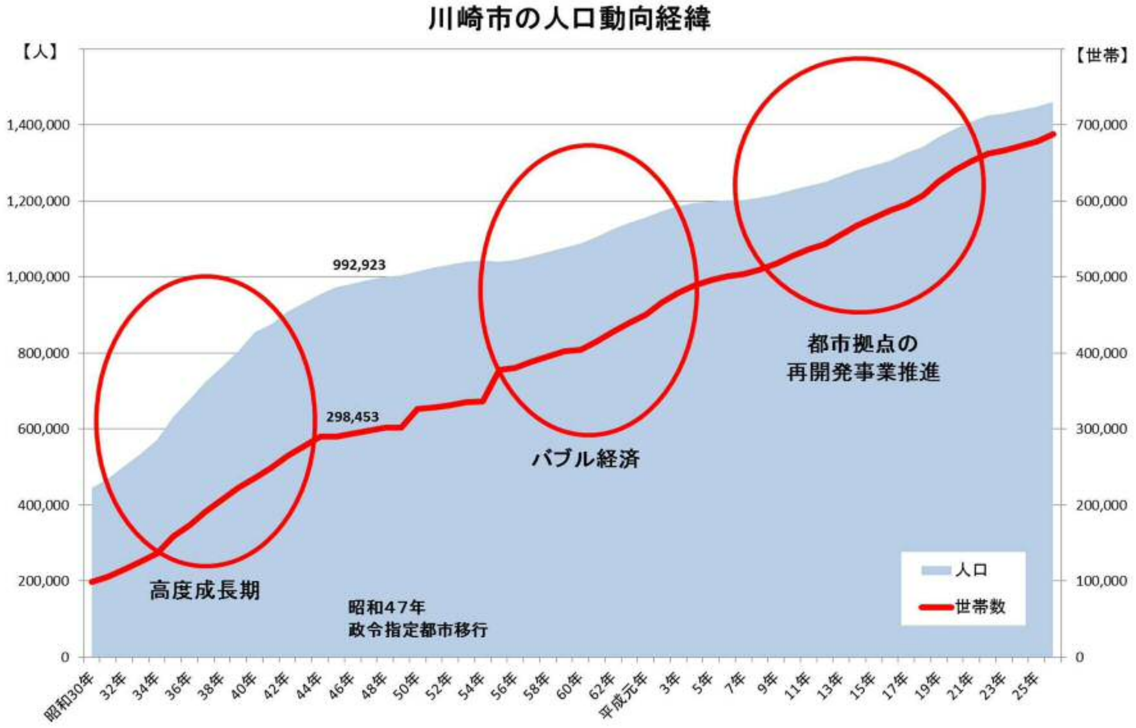
注)DIDとは人口集中地区(人口密度40人/ha以上の一団の地区)を表します。

出典)川崎市の土地利用現況　平成22年度調査結果

1. 川崎市の人口動向

②人口増加の経緯

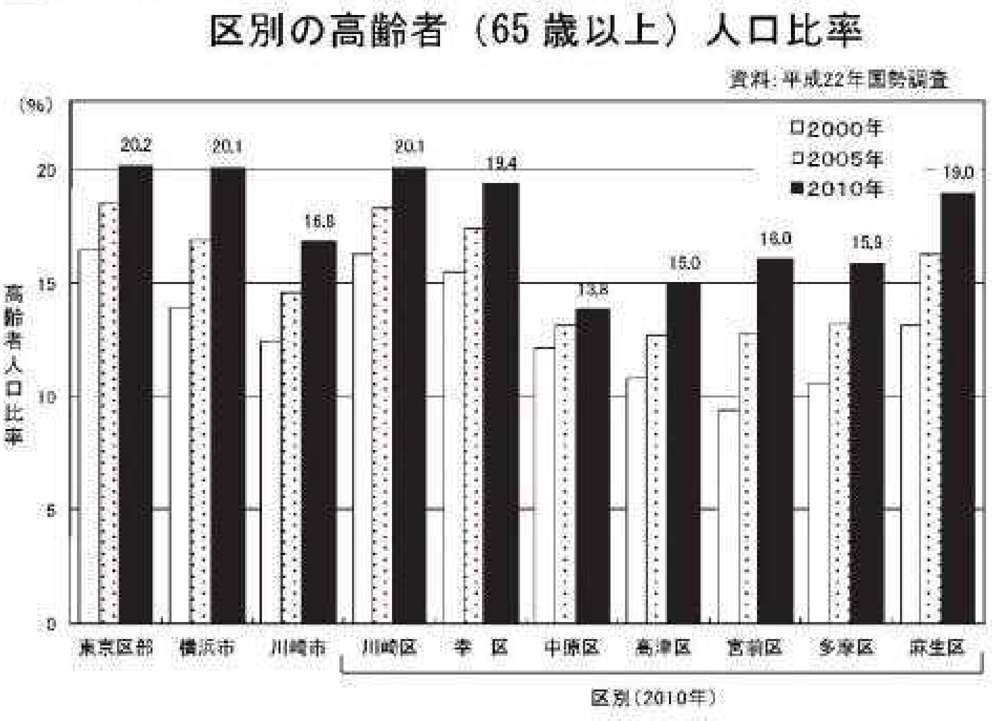
京浜工業地帯の中心地に位置する本市は、高度経済成長期には南部を中心に、東京に隣接する地理的優位性からバブル経済期以降に北部の都市化が進み人口が増加した。



1. 川崎市の人口動向

③高齢化率の状況

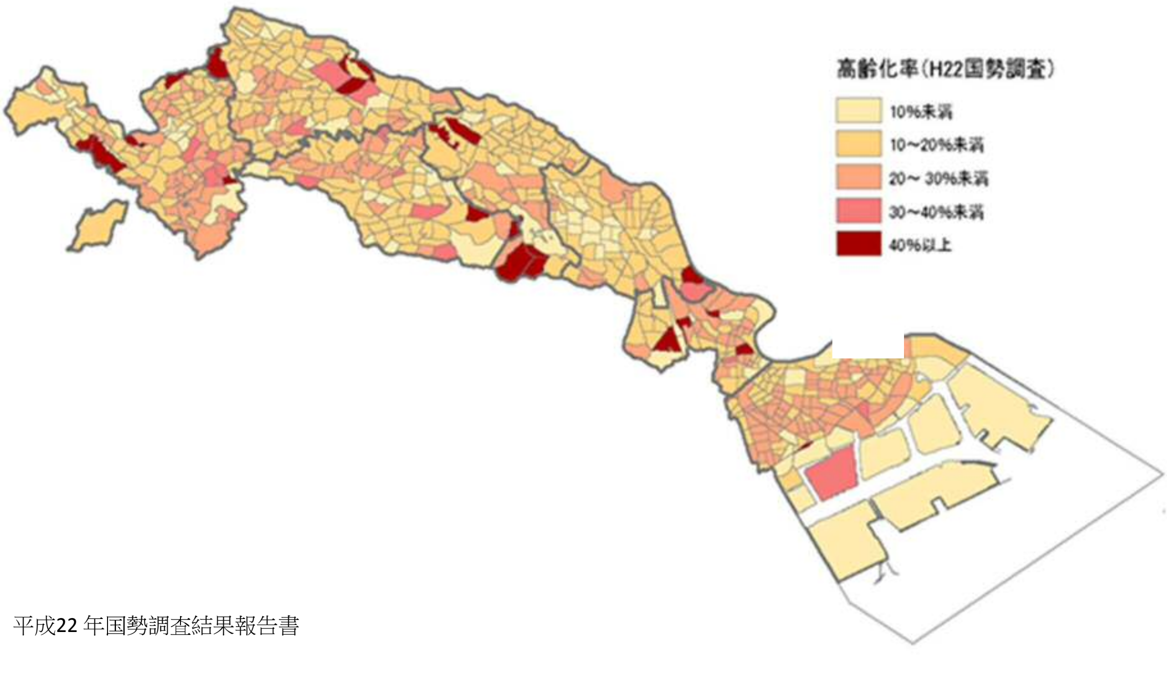
他都市に比べ、平均年齢人口が若い都市ではあるが、高齢者人口は着実に増加しており、高齢化率も増加している。



1. 川崎市の人口動向

④地域ごとの高齢化

地域ごとの高齢化は、都市化と人口増加時期との関連が強く、川崎・幸区の高齢者数が増加しており、今後は、宮前・多摩・麻生区の高齢者数が増加することが想定される。

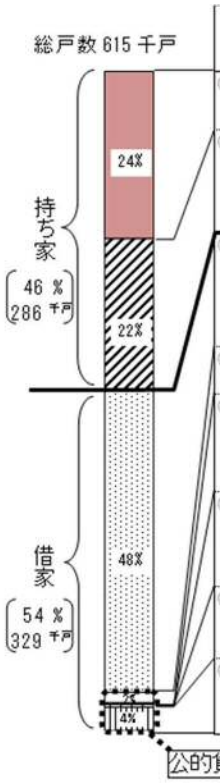


平成22年国勢調査結果報告書

2. 川崎市の居住者動向

①住宅施設の状況

本市の住宅施設は、約46%が持ち家で、約54%が借家で構成されている。



住宅の種類		特徴	市内戸数等	所有者・事業主体			
				個人	民間事業者	公社・UR	行政
①戸建住宅		・自由な設計が可能で、2世帯など、状況に応じた住まい方ができる	約150,000戸※	○			
②共同住宅	専有部分	・区分所有法に基づく建物	約136,000戸※	○			
	共用部分	・共有部分を維持管理する組合を持つ（法人化もできる） ・合意形成が難しい	棟数約2,300▲ 管理組合数 約1,900▲	管理組合			
③一般賃貸住宅（給与住宅含む）		・様々な仕様、面積、家賃設定で、状況に応じた選択が可能 ・シェアハウスなど、住まい方が提案されている住宅もある ・取引ルール（契約形態）が様々	約294,000戸※	○	○		
④公社・UR賃貸住宅		・入居差別なし、礼金不要 ・適正な家賃設定	9,552戸			○	
⑤サービス付き高齢者向け住宅		・365日見守りサービス（状況把握・生活相談）の付いたバリアフリーの住宅 ・住宅により、食事サービス等様々な付加サービスが提供される	1,231戸		○	○	
⑥川崎市高齢者向け優良賃貸住宅		・バリアフリーで緊急通報装置と集会室を備えた住宅 ・週1回以上の生活相談サービスの実施 ・所得に応じ家賃が減額される	185戸		○	○	
⑦特定優良賃貸住宅		・ファミリー世帯を中心とする中堅所得者向けの良質な住宅 ・所得に応じ家賃が減額される	2,401戸		○	○	○
⑧公営住宅（市営・県営）（改良含む）		・住宅に困窮する低額所得者向けの低廉な家賃の住宅 ・住宅セーフティネットの一翼を担う	市営17,139戸 県営 4,086戸				○

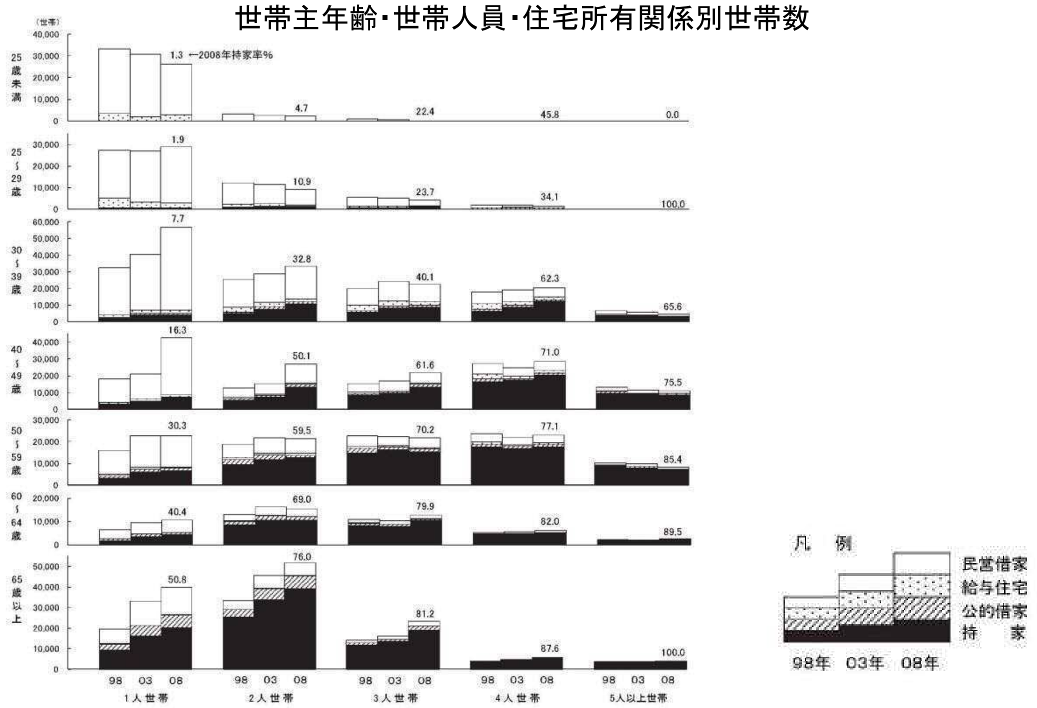
戸数等はH26.3末　※は平成20年住宅・土地統計調査
▲は平成15年川崎市マンション実態調査

2. 川崎市の居住者動向

②世帯人員と住まい方

年齢構成別の住まい方では、世帯主年齢が高いほど、1～2人世帯の持家率が上昇する。
一方、若年及び子育て世代は、持家率が低く、多くの世帯が民営借家に居住している。

世帯主年齢・世帯人員・住宅所有関係別世帯数



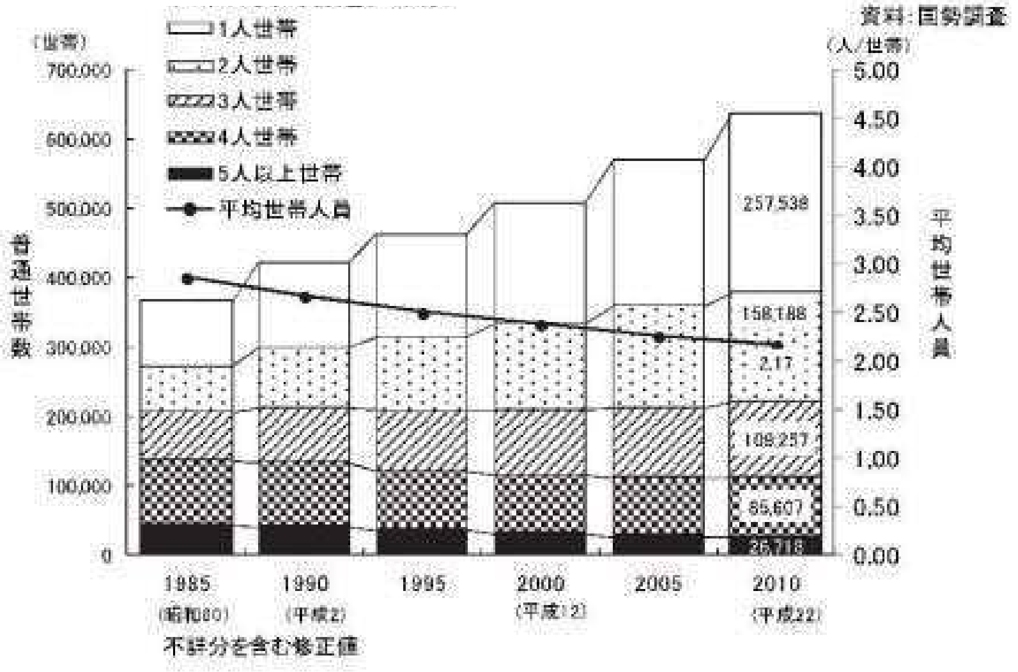
住宅･土地統計調査　川崎市住宅事情2011

2. 川崎市の居住者動向

③世帯人員について

4人以上の世帯数は減少傾向にあり、単身･２人世帯が大幅に増加している。

世帯人員別普通世帯数



2. 川崎市の居住者動向

④住宅施設の状況

持家･借家ともに、一人当たりが占有する住居の広さは増加傾向にある。
一方で、本市の住宅ニーズの高まりとともに、借家賃料は低額なものが減少し、高額なものが増加している。

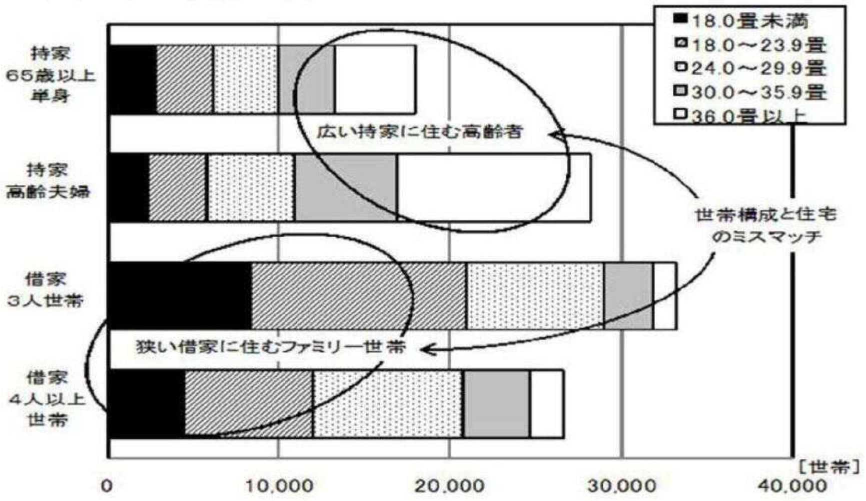
借家の家賃料金変化の比率

2. 川崎市の居住者動向

⑤世帯と住宅環境の状況

家族構成人数が多い子育て世帯が狭い住戸に、単身若しくは夫婦世帯の高齢者が広い住戸に住む、いわゆるミスマッチが生じている。

≪世帯と住宅規模の対応≫



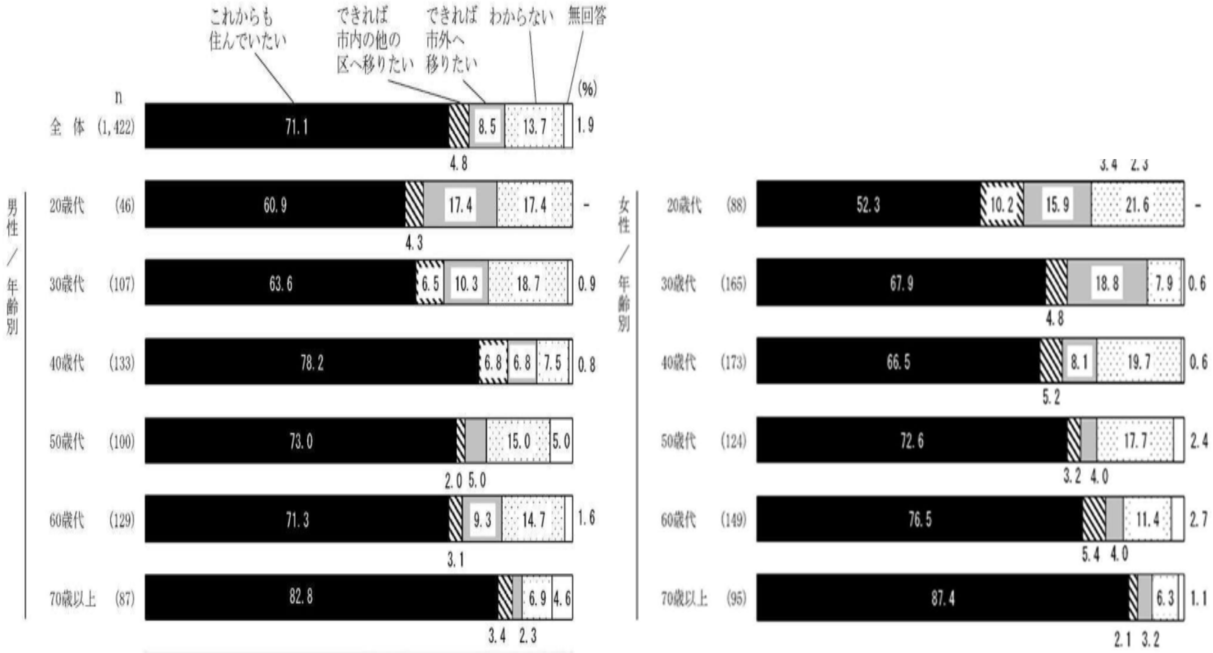
●持ち家に居住する単身の高齢者及び高齢の夫婦世帯の半数が比較的広い住宅に住んでいる。一方、借家に居住する 4 人以上のファミリー世帯の 8 割が狭い住宅に住んでいるなど、**世帯構成と住宅のミスマッチが生じている**。

出典：川崎市の住宅事情2011

3. 今後の住まい方について

①世代別の定住意向

「これからも住んで行きたい」とされる定住意向は各世代で高く、高齢になるほどその意向が強く示されている。



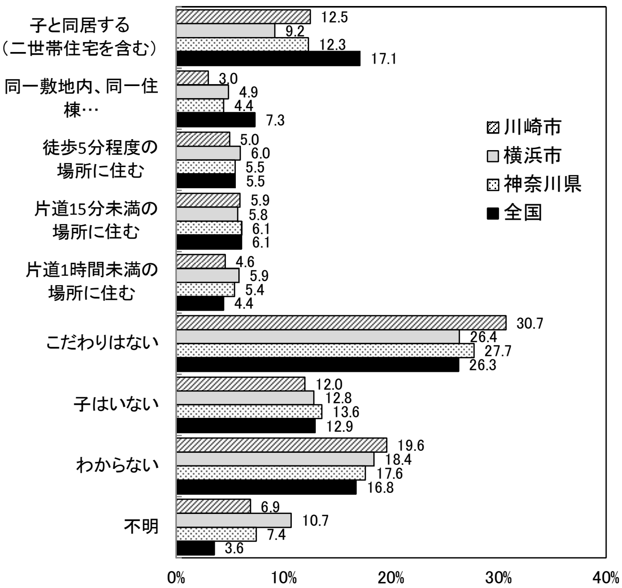
平成25年度かわさき市民アンケート報告書

3. 今後の住まい方について

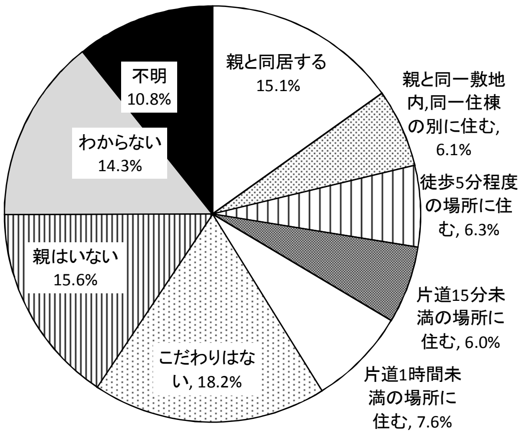
②高齢者と子どもの住まいについて

高齢者は、子どもとの同居若しくは近居についてこだわりのない市民が多く、子供のいる世帯での同居・近居の意向が示されている。

高齢期における子との住まい方（2008年）



高齢になった親との住まい方（2008年））



住生活総合調査

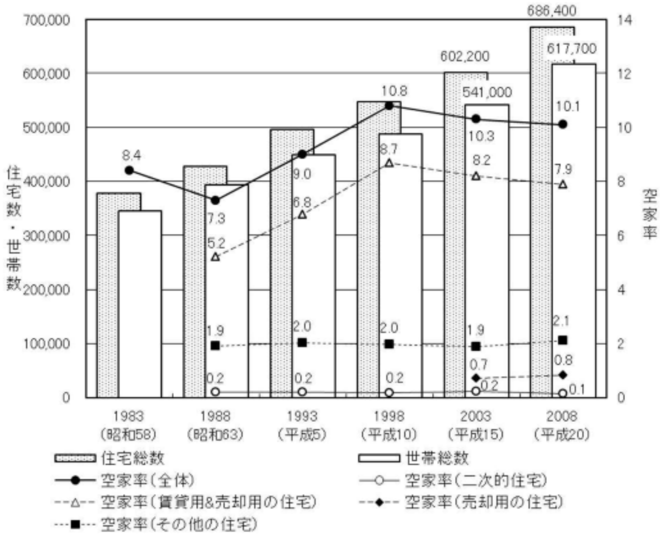
3. 今後の住まい方について

③住宅ストックと空き家の状況

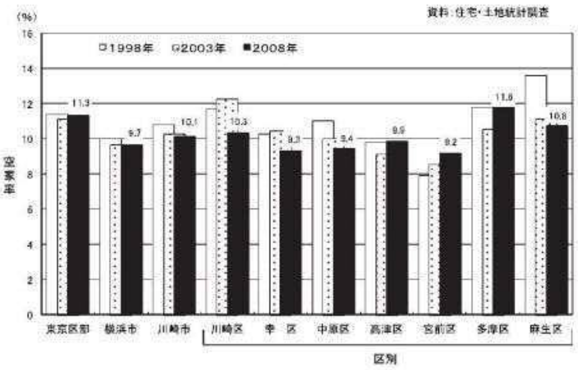
住宅ストック（住宅整備数）が68.6万戸と増加していることから、空家率は、他都市と比べ低く10%程度となっている。区別では、都市拠点整備が行われている川崎・幸・中原・麻生区で低下しており、高津・宮前・多摩区が増加傾向にある。

空家の内訳では、賃貸用・売却用が約8%でその他の住宅が2%となっている。

住宅数と世帯数及び空家率



区別空家率

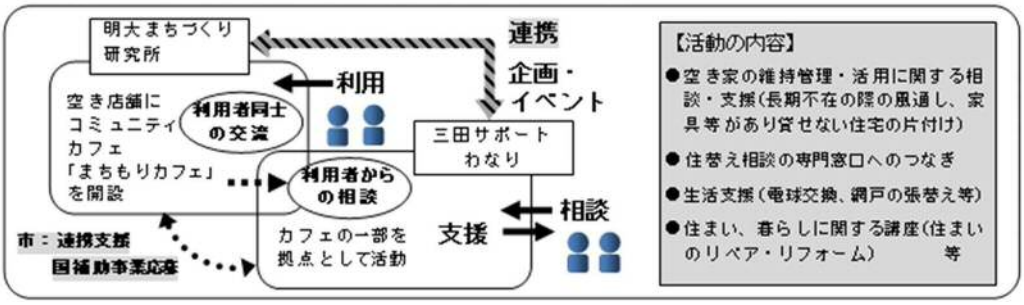


4. 地域の魅力を高めるまちづくり活動事例

①西三田団地の取組

多摩区の西三田団地では、空き店舗を活用したカフェを拠点としたコミュニティの構築や住情報提供等の取組を進めている。

三田地域における（仮称）住情報プラットホーム（イメージ）



4. 地域の魅力を高めるまちづくり活動事例

②地域が主体的に取り組むまちづくり支援

地区まちづくり構想

地区まちづくり育成条例に基づく住民主体のまちづくりで、魅力あるまちづくりを住民主体で行うための支援を行っており、二ヶ領用水宿河原掘り沿川地区では地域の魅力を高める活動を行っています。

4. 地域の魅力を高めるまちづくり活動事例

③公園緑地の管理活動

公園緑地の管理は、「地域の課題は地域で」の考え方を基本とした「公園管理運営協議会」により支えられている。除草、清掃等の日常的な管理だけでなく、地域コミュニティの核としての公園の利活用の利用調整や、管理運営を行っている。

	公園緑地愛護会【343公園258団体】（昭和53年から）	管理運営協議会【508公園377団体】（本格実施は平成18年度から）
目的	公園及び緑道緑地等の除草、清掃、公園施設の保全のため、維持管理活動を自発的に行う団体に対して報奨金を交付し、公共施設の愛護思想の普及を図ること	公園利用に係わる規制緩和を推進し、地域コミュニティーの核としての公園の利活用を図るとともに、市民との協働による管理運営を進めること
運営	●公園の愛護作業を行う町内会・自治会・サークル仲間・近所仲間等を対象	●1公園1協議会（当該公園に関わる町内会・自治会、公園利用者、愛護会等の団体で組織）
維持管理	●公園内の除草・清掃 ●くずかごのゴミ処理 ●破損遊具等の連絡 ●不法投棄物の連絡 ●事故時の連絡 ●砂場内のゴミの除去	●公園内の除草・清掃 ●くずかごのゴミ処理 ●破損遊具等の連絡 ●不法投棄物の連絡 ●事故時の連絡 ●砂場内のゴミの除去 ●地表から2m程度までの下枝落とし及び低木の刈り込み（公園内の見通し確保のため） ●花壇の維持管理（任意）
報奨金（年額）	公園面積に応じて 12,000円（～500㎡）から30,000円（3,001㎡以上）	公園面積に応じて 24,000円（～200㎡）から90,000円（3,001㎡以上）

出典：川崎市資料

4. 地域の魅力を高めるまちづくり活動事例

④宮前ガーデニング倶楽部の取組

地域で活動する「宮前ガーデニング倶楽部」が母体となり、川崎市宮前区宮崎3丁目にある都市計画道路予定地（約700㎡の斜面）で「私たちのまちの夢のコミュニティガーデンづくり」として維持管理運営をしている。

2001年から活動開始

地域の力でこんな風に変わりました

まちに四季折々の彩を添える「宮崎コミュニティガーデン」

少子高齢社会における地域居住のあるべき姿とは

メモ

	住まい	身近な住環境
自分・家族ができること（自助）		
地域でできること（共助）		
行政がやるべきこと（公助）		