

第 1 3 次川崎市住宅政策審議会

(第 1 回)

議事録

令和 8 年 7 月 2 1 日 (火)

- 1 会議名 第13次川崎市住宅政策審議会（第1回）
- 2 開催日時 令和8年7月21日（火）午前10時00分から午前12時00分まで
- 3 開催場所 川崎市役所南庁舎18階大会議室

4 出席者

（1）委員（敬称略）

- | | |
|-------------------------------|--------|
| ・中央大学総合政策学部教授 | 川崎 一泰 |
| ・東京電機大学未来科学部教授 | 山田 あすか |
| ・東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授 | 大月 敏雄 |
| ・横浜市立大学国際教養学部教授 | 三輪 律江 |
| ・横浜市立大学国際教養学部教授 | 中西 正彦 |
| ・明治大学理工学部専任講師 | 連 勇太郎 |
| ・株式会社リクルート SUUMO リサーチセンター副編集長 | 佐々木 綾香 |
| ・一般社団法人高齢者住宅協会業務第一部長 | 小川 陵介 |
| ・公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会川崎中支部支部長 | 中村 公則 |
| ・公益財団法人日本賃貸住宅管理協会神奈川県支部委員 | 中山 誠一 |
| ・公募 | 西條 祐太 |
| ・公募 | 鈴木 恵枝 |
| ・公募 | 田口 ひろ子 |

欠席（敬称略）

- | | |
|---------------------|-------|
| ・公益財団法人川崎市身体障害者協会理事 | 船橋 光俊 |
|---------------------|-------|

（2）事務局

- | | |
|------------------------|--------|
| ・川崎市まちづくり局住宅政策部 | 白石部長 |
| ・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 | 島田課長 |
| ・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 | 吉村課長 |
| ・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 | 鈴木課長補佐 |
| ・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 | 竹村係長 |
| ・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 | 野並係長 |
| ・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 | 吉野職員 |
| ・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 | 和田職員 |
| ・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 | 林職員 |
| ・川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 | 宮川職員 |

・川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課

須山課長

5 議題

- (1) 第13次住宅政策審議会のスケジュール案
- (2) 現状分析/論点について

6 公開又は非公開の別 公開

7 傍聴人 1名

8 発言の内容 次のとおり

1 開会

(事務局)

それでは、定刻でございますので、第13次川崎市住宅政策審議会第1回を開催いたします。

本日は、お忙しい中、また大変お暑い中、ご出席いただき誠にありがとうございます。

私は、当審議会の事務局を務めさせていただいております、川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課長の島田でございます。会長及び副会長の選任までの間、進行を務めさせていただきます。

また、本日の審議会終了時刻は12時を予定しております。長時間のご審議となりますが、どうぞよろしくお願いいたします。

はじめに、住宅政策審議会の概要についてご説明いたします。本審議会は、川崎市住宅基本条例第20条に基づき、平成12年9月に設置しており、今期は第13次として、本年6月1日から令和10年5月31日までの2か年の任期で就任をお願いしております。

なお、委嘱状につきましては、お手元に配布しておりますので、後程ご確認いただければと存じます。

それでは、次第に沿って進めさせていただきます。

2 住宅政策部長あいさつ

(事務局)

はじめに、次第の「2 住宅政策部長から挨拶」を申し上げます。

(白石部長)

本日は、大変お暑い中、川崎市住宅政策審議会にご出席いただき、ありがとうございます。ただいまご紹介にあずかりました、住宅政策部長の白石でございます。

本来であれば、定山まちづくり局長からご挨拶申し上げるところですが、本日は所用により出席がかなわないため、私から一言ご挨拶申し上げます。

川崎市住宅政策審議会も、このたび第13次を迎えることとなりました。

本市では、平成12年、西暦で言いますと2000年4月に、当時の政令指定都市では初となる住宅基本条例を制定し、その中で住宅政策審議会の設置を位置付けており、住宅を取り巻く様々な課題について議論を重ねてまいりました。

振り返りますと、本審議会が発足した平成12年頃につきましては、住宅政策がそれまでの「量の確保」を重視した時代から、「質の向上」を重視する時代へと転換していく時期でもございました。また、市営住宅をはじめとする住宅ストックの整備といったハード面だけでなく、福祉や地域コミュニティとの連携など、ソフト面を含めた総合的な住まいづくりの重要性が高まってまいりました。

さらに、近年では、新型コロナウイルス感染症の影響による働き方や暮らし方の変化、不動産価格の上昇、人口構造の変化などにより、住宅を取り巻く課題は、より一層多様化、複雑化してきている状況でございます。

本市におきましても、その時々々の社会情勢や市民ニーズの変化を踏まえながら、誰もが安心して住み続けられる住まいと住環境の実現に向け、住宅政策に取り組んでまいりました。

そして、このたび諮問させていただくテーマは、「人と住まいが循環するしくみの構築に向けた今後の住宅施策のあり方について」でございます。

人口減少や高齢化の進展、住宅ストックの有効活用など、今後の住宅政策を考える上で重要な課題に対応していくため、委員の皆様には、それぞれの豊富な知見とご経験に基づき、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げまして、私からの挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

(事務局)

それでは、議事に入る前に、会議の公開等についてご説明させていただきます。本審議会は、「川崎市審議会等の会議の公開に関する条例」により、原則公開となり、本日は1名の方に傍聴いただいております。

また、同条例第9条におきまして、会議録を作成し閲覧に供する規定がございます。これまでの住宅政策審議会と同様に、会議後に事務局にて会議録案を作成し、皆様にメール等でお送りいたしますので、ご確認いただき必要な修正をお願いしたいと考えております。

なお、会議録には発言された委員名についても記載することとしております。

会議録作成のために、ご発言をいただく際には事務局がマイクをお持ちいたしますので、挙手をしていただき、マイクを使用してご発言していただくようお願いいたします。

続きまして、会議の定足数をご報告させていただきます。

ただいま、委員総数14名中11名の出席を得ております。川崎市住宅政策審議会規則第3条第2項の規定により、本審議会は成立していることをご報告させていただきます。なお、山田委員におかれましては、途中からオンラインにてご出席いただける旨をご連絡いただいております。ご出席いただいた際には、事務局からお知らせしたいと思います。

次に、本日はペーパーレス会議として、お手元にタブレットを用意しております。操作のご不明な点や機器の不具合等がございましたら、挙手の上、お申し出いただければと存じます。なお、現時点で、タブレットで資料を開けない方はいらっしゃるでしょうか。資料をめぐっていただくこととなりますので、ご不明な点があれば挙手いただければと思います。

3 委員自己紹介

(事務局)

続きまして、次第の「3 委員自己紹介」に移ります。各委員の方々から、1人1分程度、短い時間で恐縮でございますが自己紹介をお願いいたします。

小川委員から、席の順番にお願いしたいと思います。それでは小川委員、よろしくお願いいたします。

(小川委員)

高齢者住宅財団の小川と申します。高齢者住宅財団の実務としては、高齢者向けの賃貸住宅としてUR都市機構が管理する賃貸住宅の居住者の皆様に見守り等のサービスを提供する具体的な事業を行っているほか、様々な高齢者の住まいや居住に関する調査研究を行っている団体でございます。よろしくお願いいたします。

(連委員)

明治大学の連と申します。明治大学理工学部建築学科で建築計画や建築設計、デザインを教えております。実務では非営利の設計事務所において空き家の改修や、全国の不動産会社さんと地域拠点や集合住宅の設計などをしております。よろしくお願いいたします。

(中西委員)

横浜市立大学の中西と申します、よろしくお願いいたします。専門分野は都市計画です。

(川崎会長)

中央大学の川崎と申します。専門分野は公共経済という分野でして、公民連携など民間の活力を使用した社会資本や公共サービスの提供などを研究しております。この審議会も何度もお付き合いさせていただいているので、引き続き皆様にはご協力をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

(大月委員)

大月と申します。東京大学で建築を教えております。専門は住宅が中心となります。国や神奈川県に住生活基本計画に携わっておりますが、川崎市は初めてですのでよろしくお願いいたします。

(三輪委員)

横浜市立大学の三輪と申します。専門分野を子ども環境を記載いただいておりますが、元々は建築設計や建築計画、都市計画でございます。子どもとまちづくりについて国土交通省とこども家庭庁とを横断するような分野となります。この審議会も5期目となります。よろしくお願いいたします。

(佐々木委員)

リクルートSUUMOからきました、佐々木と申します。リサーチセンターという部署で、家を探している方や消費者対応といった業務を主に行っております。私自身も、小・中学生を育てている家族ということもありますので、視点を生かしながら様々なことを考えていきたいと思います。よろしくお願いいたします。

(中山委員)

公益財団法人日本賃貸住宅管理業協会の代表として出ております、中山と申します。よろしくお願いいたします。

(鈴木委員)

鈴木と申します。よろしくお願いいたします。市民委員ということで参加させていただきます、よろしくお願いいたします。個人的には、組織開発コンサルや行政書士、経営コンサルタントなど様々な仕事をさせていただいておりますけれども、私は川崎市で生まれ育ち、半世紀以上にわたり川崎市とともに歩んできたところでございます。地域とともに歩みながら、その歴史や変化を身近に感じてきた一人として、これからの川崎市がさらに住みやすく魅力あるまちとなるように、少しでも貢献できたらと思います。よろしくお願いいたします。

(田口委員)

中原区から来ました、田口です。私も、市民委員として参加させていただきます。上平間第1町内会の会長を務めて7年目ですが、うちの町内会の中にも空き家があり気になっていいますので、この話をいただいた際に、そういったことも勉強できると思い参加させていただきました。よろしくお願いいたします。

(西條委員)

幸区から来ました、市民委員の西條と申します。普段は、NECで防衛装備品の原価計算等をしておりますが、今回は川崎市民として、また若年層の一人として住宅政策における取組を検討していきたいと思います。よろしくお願いいたします。

(中村委員)

神奈川県宅地建物取引業協会の専務理事をしております、中村と申します。不動産業界の立場から力になれると思い参加させていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

(事務局)

ありがとうございました。

続きまして、事務局の出席メンバーについて、時間の関係で管理職の氏名のみ紹介させていただきます。

－事務局氏名紹介－

4 諮問内容について

(事務局)

続きまして、次第の「4 諮問内容について」事務局よりご説明させていただきます。

(事務局) -資料 1 - 2 の説明-

5 会長・副会長の選出

(事務局)

続きまして、次第の「5 会長・副会長の選出」に移ります。

会長・副会長の選出につきましては、川崎市住宅政策審議会規則第2条の規定において、委員の皆様の互選により定めることとなっております。それでは初めに、会長の選出でございますが、どなたかご推薦いただけないでしょうか。

三輪委員、お願いいたします。

(三輪委員)

会長には、川崎委員を推薦します。川崎委員は、本審議会の第8次から委員をされ、第10次では副会長、第11次、第12次では会長をなさいました。適任だと思いますので推薦させていただきます。

(事務局)

ただいま、三輪委員より、会長には川崎委員が適任ではないかのご意見いただきましたが、皆様いかがでしょうか。

－委員 異議なし－

(事務局)

ご異議がないようですので、川崎委員に会長をお願いしたいと存じますが、川崎委員、よろしいでしょうか。

(川崎委員)

承知しました。

(事務局)

ありがとうございます。

続いて、副会長の選出でございますが、どなたかご推薦等ございますでしょうか。

川崎会長、お願いします。

(川崎会長)

副会長には、大月委員を推薦します。大月委員は国の社会資本整備審議会住宅宅地分科会の会長や他都市の審議会等の会長も歴任されており、住宅政策の見識が深いことから、適任だと思いますので推薦させていただきます。

(事務局)

ただいま、川崎会長より、副会長には大月委員を推薦いただきましたが、皆様いかがでしょうか。

－委員 異議なし－

(事務局)

ご異議がないようですので、大月委員に副会長をお願いしたいと存じますが、大月委員、よろしいでしょうか。

(大月委員)

承知しました。

(事務局)

ありがとうございます。川崎会長、大月副会長、中央の席にご移動をお願いいたします。

それでは、川崎会長にこの後の議事進行をお願いしたいと思います。川崎会長、よろしくお願いいたします。

6 部会の設置について

(川崎会長)

会長を仰せつかりました川崎でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、次第に沿って進めたいと思います。はじめに、次第の「6 部会の設置について」事務局から説明をお願いいたします。

(事務局) ー資料1－3の説明ー

(川崎会長)

ありがとうございます。部会の設置とメンバーについて案が示されましたが、案のとおりということでしょうか。

－委員 異議なし－

(川崎会長)

ありがとうございます。ただいま、部会設置についてご了承いただきましたので、併せて、専門部会と事業評価部会それぞれの部会長について選出したいと思います。

まず、専門部会につきましては、本審議会副会長の太月委員にお願いしたいと考えますが、皆様いかがでしょうか。

－委員 異議なし－

(川崎会長)

太月副会長、いかがでしょうか。

(太月副会長)

承知しました。

(川崎会長)

ありがとうございます。それでは、専門部会につきましては、太月副会長が部会長として運営し、審議会に経過を報告していただくということで、よろしくお願いいたします。

続いて、事業評価部会の部会長につきましては、第12次審議会に引き続き、三輪委員にお願いしたいと考えますが、皆様いかがでしょうか。

－委員 異議なし－

(川崎会長)

三輪委員、いかがでしょうか。

(三輪委員)

承知しました。

(川崎会長)

ありがとうございます。それでは、事業評価部会につきましては、三輪委員が部会長として運営し、審議会に経過を報告していくということで、よろしくお願いいたします。

また、オブザーバーとして法律の専門家と福祉の専門家1名ずつを加えた計4名のメンバーで運営していただくということで、よろしくお願いいたします。

事務局も、よろしいでしょうか。

(事務局)

はい。ありがとうございます。

7 議題

(川崎会長)

続きまして、次第の「7 議題」についてでございます。(1)と(2)につきまして、まとめて事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)－資料2,資料3－1,資料3－2の説明－

(川崎会長)

ありがとうございます。それでは、皆様にご意見等を伺いたいと思います。まずは、資料3－1の現状分析について、ご意見、ご質問等ございましたら、挙手にてご発言をお願いいたします。

まずは、私から発言をさせていただきたいと思います。人口移動については川崎市から説明いただきましたが、出生について補足いただきたいのですが、生まれた人の数は各区でどのようになっているのかと、お子さんは川崎市で結構生まれていて、ただ3歳～4歳くらいになると転出してしまうというようなデータがあったかと思いますが、その辺りの現状がどのようになっているのかをご教示いただきたいというのがまず1点。次に、様々なデータを見せていただくと、宮前区と麻生区については転入の方が相対的に多いということで、次の考え方につながることもあると思いますが、子育て世帯からみてどのような観点で転入が相対的に多くなっているのか、転出が少ないのかもかもしれませんが、その辺の考え方を聞かせていただきたいと思います。

(事務局)

出生数ですが、横浜市は国勢調査の結果で人口減となっている一方で、本市はまだ人口が増加している状況ですが、出生数は増えておらず、それ以上に転入が多くなっています。ただ、子育て世代である30代40代の方が多く転出しており、それより若い20代の方は転入超過で保っており、出生数でいうと自然減の方が減少幅は大きい状況です。各区においても、同様の傾向となっております。

宮前区と麻生区の状況ですが、資料３－１の１０ページですが、他の区と比べると転入と転出がそれぞれ少ない状況であり、かろうじて転入超過となっております。転入と転出ともに減少傾向にあり、転入数が増加している状況ではありません。

(川崎会長)

宮前区と麻生区については、しばらくの間は転入の方が多いというデータとなっておりますが、この間、なぜ若い方が転入していたのか、住宅開発など様々あると思いますが、その辺りを分析された方が良いと思います。

(事務局)

宮前区と麻生区については、戸建の住宅が多く、開発が進んだ時期に転入された方が多い一方で、中原区では賃貸住宅が多いため人の入れ替わりも多い状況です。

(川崎会長)

ありがとうございます。では、大月先生よろしく願いいたします。

(大月委員)

ご説明ありがとうございます。大変、的の絞られた分析で非常によくできた資料だと思います。３、４点お伺いしたいことがあります。資料３－１の２８ページに、昨今の住宅価格の上昇のデータが示されており、戸建は価格の上昇が落ち着いているが、マンションは一直線に上昇しているというデータで、これは南関東１都３県のデータですが、川崎市内でも同様の状況でしょうか。また、なぜマンションのみ上昇しているのか。おそらく、戸建は実需があるためあまり投資に向かない、マンションは投資しやすいとすると、新築のマンションで住んでいない住戸が多いかもしれない状況もあるのですが、近年、売りに出されたマンションは、住んでいる方がいるマンションなのか。住民基本台帳などと突合する必要があるかもしれませんが、そのような居住実態についてどのように考えていますか。

(事務局)

住宅価格の上昇についてですが、南関東１都３県のデータですが、本市においても同様の傾向となっておりますが、この分析はまだ十分にできておりません。また、投資目的のマンションの居住実態についても、十分に調査できていない状況です。

(大月委員)

可能であれば、空き家にしておいて投機用に使用していることが、社会にどのような影響を与えているのかが深刻な問題だと思うので検討していただきたい。

もう1点は、資料3-1の41ページですが、市内全域の高齢者世帯がどの辺りに住んでいるのか、戸建がどの辺りにあるのかにより、将来の空き家の発生を予測しようという話ですが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」というのは基本的には戸建てのみを対象にしていますが、実態としてはマンションも高齢の居住者が多いので、今後、相当空き家の発生が想定され、相続できないと管理組合の活動に大きく影響を与えるため、分譲マンションや賃貸住宅も視野に入れて、マンションの空き家が今後どのように展開していくのかということも、実態を踏まえた分析などを将来的に検討していただければと思います。

あと、伺いたいのですが、川崎市は生活保護の住宅扶助は一人暮らしの場合はいくらになるのでしょうか。

(事務局)

単身の場合、53,700円となります。

(大月委員)

分かりました。あと、市営住宅について、一人世帯入居は条例では可能にしているのでしょうか。

(事務局)

市営住宅については、単身用として募集している住戸はかなりの数があります。

(大月委員)

その場合、年齢制限はありますか。

(事務局)

60歳以上と障害をお持ちの方が単身でも入居できます。60歳未満の若年世帯につきましては、期限付き入居として単身用の募集もしております。その場合は、60歳になるまでに退去していただく必要があります。

(大月委員)

建替え予定の市営住宅に、定期借家契約で入居可能ということでしょうか。

(事務局)

建替え間際でなくても、期限付きの募集区分を設けておりまして、少数ではありますがその区分にのみ入居は可能です。

(大月委員)

どのくらいの期間、入居可能ですか。

(事務局)

子育て世帯を中心に期限付き入居制度を設けておりまして、1番下のお子さんが18歳になるまでの期間となります。

(川崎会長)

ありがとうございます。連委員、お願いいたします。

(連委員)

ご説明ありがとうございました。資料3-1の41ページの空き家の状況についてですが、どこも住宅地には世代があるといいますか、高齢化率の高いエリアを8つ整理していただいていますが、高齢化が進んでいるところはどこなのか、現時点、10年後、20年後に優先度が高くなる場所はどこなのかということと、例えば、王禅寺等だと、駅前が第1世代になっていて、その周辺に第2世代があり、さらにもう少し新しい第3世代があり、エリアの中でもいくつか世代が分かれていると思うので、その中での優先度も変わると思いますが、その辺りの高齢者の戸建てというところだと、エリアの優先度やエリア内での優先度をどのように考えていますか。

(事務局)

資料3-1の16ページの右側が国勢調査の結果ですが、高齢化率の分布となっております。このような分析も行いながら検討しており、エリアの中での優先順位については、現状としては市全域の中で優先度がどこにあるのかを検討しておりまして、さらにその中の分析は今後行います。今後行う分析として、住民基本台帳から過去3年分の移動した人のデータを抽出し、世帯に組み替える作業をしております。世帯がどのように異動しているのかを分析しようと考えておりまして、このデータと高齢化率の高いエリアや戸建て住宅が多いエリアなどを重ね、高齢化率が高いエリアかつ人の動きが少ないエリアや人が転出してしまっているエリアなどが見えてくると、優先度の高いエリアが見えてくると考えております。このような分析を行いながら、エリア内のどこを中心に取組を行っていくのか、さらに分析を深めていきたいと考えております。

(連委員)

ありがとうございます。そういった数値と併せて、住宅地としてのつくられ方についても、政策過程の重要なファクターになると思うので、引き続き分析していただければと思います。

次にマンションについてですが、私も何件かマンションの建替えのお手伝いを実務しており、マンション再生法の改正もありましたが、問題となるのは現に住んでいる高齢者の方が建替えや再生をするタイミングで2年～3年程度転居する必要があることが、合意形成をとる上でハードルになっていたり、転居できる場所が無いこともあり、ハードのキャパシティとメンタルの問題で難しいと、ここ数年、実務で痛感しています。マンション再生法の改正もあった上で、現状、市として老朽化マンションの建替えの協議や相談の実態を把握されているのか教えていただければと思います。

(事務局)

老朽化マンションの再生に関する協議について、第12次住宅政策審議会では高経年マンションに関して審議いただいたところですが、再生については今後、新たに進めていく必要があります。これまで管理適正化をメインに進めてきており、再生についての具体的な相談については比較的少ない状況ではありますが、問題としては都市計画の変更等により容積を積むことができない場所で、建替えの課題が大きくなりそうだということが見えてきております。現在、再生に向けた相談体制やアドバイザー制度等について準備しており、次年度以降は少しずつ再生に向けた検討の支援を進めてまいりたいと考えております。

(連委員)

ありがとうございます。そういった政策レベルの話と、行政の協力度によって設計事務所やマンション住人のモチベーションがかなり左右されるということを、実務をするにあたって実感として持っています。転出の話と高齢者をどうするかというのは、マンションの問題と深く関わると思うので、引き続き協議させていただければと思います。

(川崎会長)

ありがとうございます。三輪委員、お願いいたします。

(三輪委員)

ご説明ありがとうございました。今回は、子育て世帯の居住がキーワードとなっていますが、資料3-1の17ページの0歳～14歳の人口分布図は、住民基本台帳の数値から作成しているのでしょうか。

(事務局)

国勢調査から作成しております。

(三輪委員)

もう少し細かい年齢区分でデータを作成できるでしょうか。また、転出・転入超過のデータでは子育て世帯としているので世帯主のデータしかとれないのでしょうか。何が言いたいかというと、ライフステージで見たときに、未就学児、小学校入学時、小学校高学年になったとき、中学生になったとき、それぞれの時期に住宅のスペースが変わるはずですが、川崎市の場合、例えば、持家で戸建てに住み替えると、そこからの転居はあまり考えられないですが、住み替えというのはどのようなタイミングで、どのくらいの広さの住宅にどのように動くのか、もう少し詳細に捉えた方が良いでしょう。そうすると、子育て世帯は30歳～49歳だけではなく、25歳～30歳も子育て世帯の対象になりますし、0歳～14歳と括ってしまわないで丁寧に見ていくことも必要だと思います。どちらかというと、子どもの年齢でおさえていくというのは住宅政策では行われなくてもいいかもしれませんが、今回は、どのようなタイミングでどのような動き方をしているのかを捉えないと、施策がとんちんかんになりそうなので、アンケートについても、子供のライフステージの中で住宅がどのように捉えられているのかをおさえた方が良いでしょう。今後、アンケートを行うとなっており、資料3-1の43ページでは、今まではどちらかというと賃貸から、大きくなったらマンションを買うという流れですが、中古物件をそこからさらに買うとか、あるいは広めの賃貸住宅が供給されるのであればそういった住宅に2回くらい住み替える方も増えていると思います。川崎市はマンションが多いので、その辺りを丁寧に分析した方が良いでしょう。

(事務局)

国勢調査の分布図については、もう少し詳細に分析していきたいと思っています。アンケートを行う際は、お子さんがいらっしゃるかどうかと、長子の年齢をお聞きして、お子さんが何歳のときにどのように住み替えているのか分析していきたいと思っております。平成29年に、お子さんがいる市外に転出した世帯に対してアンケート調査を行っておりますが、その際も、お子さんの年齢を見てどういったタイミングでどういった場所に転出されているのかを調査したので、今回も同様に調査させていただいて、経年の変化なども見ていきたいと思っております。

(川崎会長)

ありがとうございます。三輪委員からご指摘のあった子どもの年齢で捉えるというのは重要な視点だと思います。転居では、小学校を変えたくないで小学校入学前に転居することになると思いますので、その辺りをターゲットにすることと、兄弟の有無によって大きく変わりますとか、3人目を産むかどうかの選択にも関わると思いますので、お子さんの年齢を中心に分析していくべきというのは重要な指摘だと思います。国勢調査は1歳ごとにデータをとれるはずですが、集計データやリサーチだと5歳ごとですが、国勢調査自体は1歳ごとのデータがあり、市へ総務省からデータが送られているはずなので確認いただければと思います。

(三輪委員)

先程、川崎委員から話があった合計特殊出生率も関連してくると思いますので、特に6歳くらいまでは1歳ごとに分析していただいた方がより良いと思います。

(川崎会長)

ありがとうございます。中西委員、お願いいたします。

(中西委員)

様々な資料を丁寧にまとめられていて興味深く拝聴したのですが、一方、資料3-1の34、35ページ辺りですが、住み替え先を選んだ理由や住み替えの目的ですが、34ページでは仕事先の関係が出てくるのが分かりますが、「交通利便性が良い」というのが2番目に高いので、もしかするとそこに該当しているかもしれませんが、どうしても住む場所と働く場所との関係は無視できないので、1番最初に住む場所を決める際の決定的な要因として、私が以前行った調査でも通勤先との関係が強く効いていました。ただ、1度落ち着ついたあとは、子育てやライフステージが関係してくると想像していて、その辺りが川崎市はどうかというのがよく分からなかった。今後、アンケート等も行おうと思いますが、そういった際に通勤先や通勤時間、そもそも長距離通勤の時代ではなくなってきているので、その辺りについてどのような考え方をしているのかを把握できるようにしていただく方が良いと思います。もう少し考察的に言うと、それが結果として沿線で住む場所を選んで、東京に近い方が上流だとすると上流と下流の間で選ぶ傾向が出てくると思います。それは働く場所との関係でそうなると思うので、そういった考察ができるようにしておく、川崎市の中で住み替えを検討してもらいたいというときに考えられる要素になると思います。リクエストですので、そういったことを考えていただけると良いと思います。

(川崎会長)

リクエストですので、可能な範囲でご対応いただければと思います。鈴木委員、お願いいたします。

(鈴木委員)

事前に資料も拝見させていただいて、人と住まいの循環という考え方は非常に参考になっているところですが、子育て世代の定住や転入促進、高齢者の住み替えを一体的に考えるという方向性は、川崎市の将来を考える上で重要な視点だと思います。その上で、今回の論点は住宅に重点が置かれているので、住み替える人への支援という視点をもう少し加えても良いと考えております。例えば、資料3-1の34ページに、住み替え先を選んだ理由が示されていますが、上位5つ以外の項目も重要だと感じています。子育て世代の住宅の広さや

価格だけではなく、住む場所を決める上では、保育や教育、地域コミュニティ、安全性、医療など暮らし全体をみて判断されると感じています。

また、高齢者の住み替えとおっしゃっていましたが、高齢者は本当に住み替える必要があるのかと感じました。なぜかという、高齢者は住み慣れた住宅に住みたいというのが根本にあると思います。今後の生活のために狭い部屋だけれども便利な場所に住替えるということであれば理解できます。その際に、残した住宅をどのように処理、利活用していくのか、相続の問題など様々な問題が発生してくると思いますので、そういったことを総合的に考える必要があると思います。

(事務局)

ありがとうございます。まず1点目ですが、住宅以外の住環境や子育て施策なども幅広く考えるべきというご意見ですが、そういったことも重要だと考えておりますので、庁内の関係する部署と意見交換をしながら取組を進めております。我々は、まちづくり局の住宅政策部であり、住宅施策を担っておりますので、資料や審議の内容が少し住宅に偏っておりますが、いただいたご意見の中で、我々の政策分野を超えた範囲については庁内で連携を図ってまいりたいと思います。

もう1点の、高齢者の住み替えですが、無理やり住み替えていただくということではなく、川崎市全体として地域包括ケアシステムの構築に向けて、住み慣れた地域に住み続けるという観点で大きなビジョンをもちながら取組を進めております。この住み替えというのはお話いただいたように、例えばお子さんが独立し、自宅が少し広く管理などを持て余していて住み替えをしたいと考えていらっしゃる方や、住み替えのきっかけがある際に住み替えてみようかなと思われる方がいらっしゃった場合に、円滑に住み替えていただくことを後押しできるようにしたいと考えておりますので、ご自宅に住み続けられるようにするという別の施策と両輪で取組を進めてまいりたいと思います。

(鈴木委員)

ありがとうございます。すごく、町内会との連携が必要な政策だと思います。

(川崎会長)

ありがとうございます。では、佐々木委員お願いいたします。

(佐々木委員)

調査の際に、広さを妥協してでも何かがあるから皆さん住んでいて、そういったトレードオフ、例えば広さを妥協してでも何があれば定住してもらえるのかといったことを、エリアごとに仮説をもって調査するのも面白いと思います。トレンドやグラデーション、暮らすこ

との機能などの優先順位がエリアで分かると、どこでも広い住宅をつくるのが正しいわけではないと思うので、そういったことをやっていけると良いと思います。

(事務局)

仮説を立てることは非常に重要だと考えておりますので、今後、仮設案を示してまいりたいと思います。こういった仮説を立てて分析した方が良いといった具体的なご指摘・アドバイスも、今後、部会なども通じていただければと考えております。

(川崎会長)

ありがとうございます。おそらく、仮説は様々なものがでてくと思いますが、できることとできないこと、あるいはアイデアなどを審議会でお出しいただければと思います。では、小川委員お願いいたします。

(小川委員)

膨大なデータを丁寧にまとめていただけていますが、区別に転出超過・転入超過を分析している中で、大雑把に言うと鉄道をもつ区においては転入超過、そうでない場所は転出超過になっているイメージを持ちました。人は利便性を求めて移動しているというイメージが湧くのですが、一方で子育て期に、より広い住宅を求めている世代にとっては鉄道沿線ではない場所にも移動しているという表現がどこかにあったと思います。要するに世代別にどのような動機でどこに移動しているのか、働き盛りの世代にとっては利便性や駅の近くというのが優先されるでしょうし、子どもが成長し部屋を増やす必要がある際にどこに向かって移動するのか、壮年期・高齢期に入った際、例えば子育てを終えた際やリタイアした際にどこに向かって移動するのか。また、高齢期に入っている方については、データでは特に郊外の戸建て住宅が多く高齢者世帯が多い地域で空き家が増加する可能性があるという説明でした。しかし、いきなり施設に入るわけではないと思うので、郊外で戸建てを持って高齢期を迎えられた方がどのように動いているのか、動いていないのかということ、世代別に動き方や動機も含めて推測しながら丁寧に分析していくことで、論点や仮説をどのように組み立てるのか、どこを施策として強化していけば良いのかということにも繋がると思います。その視点でデータを丁寧に整理していただければと思います。

(川崎会長)

ありがとうございます。徐々に、次の議題の方向性や論点に関するご意見も含まれていきますので、今後の方向性についてご意見いただければと思います。

先程から様々なご意見があるように、若年層や子育て世代に住んでもらうには、高齢者の住まいをどうするかという問題とセットになっている。その背景は、これまでの転入超過は宅地開発や新規に大きな建物が建つという要素が大きかったと思うのですが、今後、川崎市

で大きな開発があるとはあまり思いませんので、とすると、方向性としては今あるストックをどのように活用していくのが重要な論点になると思います。その意味で、子育て期の方たちのニーズをどのように捉えていくのかということと、若年層が狭い家に住み高齢層が広い家に住むというミスマッチをどのように解消するかということは重要な論点だと思います。高齢者の住み替えというのも強制ではなく、エレベーターの無いマンションにお独りで住んでいるというのは生活しにくい。エレベーターを付けるのではなく、その住戸を若い方に貸すなり売るなりし、その資金をもとに住み替えあるいは施設入るといった、様々な選択肢を提供できることが地域に必要となる。この地域をどのように捉えるかということも大きな論点になると思います。住み慣れた地域というのは、今住んでいる周辺の地域だけなのかあるいは区をまたいでも良いのか、川崎市内なのかというところが論点になると思います。お金の問題はついて回るもので、王禅寺は比較的裕福な方が住んでいる大きな住宅が多く立地していますが、そこの住人の高齢化が進んだ際にそのまま住み続けてもらうのが良いのか、むしろその住人達は住宅を現金化したい、売却するか、売却に抵抗があれば賃貸にしてその賃料で、利便性の高いエレベーターやバリアフリーといったスペックがある住宅に住み替えてもらえるような仕掛けをどのようにするか。若い方達に広い住宅にそのまま住んでもらうというよりも、リノベーション等により相対的に賃料の安い中古物件になるような仕掛けが必要です。地価を下げるのは難しく、川崎市でそのようにする必要は無いと思いますので、低廉な住宅を提供するにはどうすれば良いかということ、今あるストックを上手く活用して、中古物件は良くも悪くも相対的に安くなるのでそこを利用して、誘導していくことが重要だと思います。また、家にある残置物をどうするかという問題も大きく、倉庫代わりとして使われるには土地が高いということを認識していただくといった工夫も必要だと思います。私からは以上となります。

では、中山委員お願いいたします。

(中山委員)

国が支援している移住・住みかえ支援機構による制度は良い制度なのですが、移住住み替えの制度自体が機構を維持するために動いているような弊害があり、理念は崇高で、独りで広い家に住んでいる高齢者が、バリアフリーではない住宅から住み替えることにより怪我などの抑止にもなるというWIN-WINの関係ですけれど、ローンが残っていると十中八九制度を利用できない。売却はできるが、住宅ローンを借りている場合、賃貸しようとするとも1度住宅ローンを返済し借り換えする必要があるなどの弊害があるので二の足を踏むことになってしまう。日本における持家の買い替えの平均回数は欧米に対して3分の1もなく、一生賃貸住宅に住む方は1回も買い換えなためアベレージをとると1回未満になる。日本人にとって買い替えのハードルは高く、税制の問題や、地価の上がることによって維持費の負担が大きくなる。固定資産税や都市計画税などはそこに住んでいるだけで払

う必要のある税金なので、高額になると維持するのが難しくなり、投資などに移っていくのかと思いますので、もう少しマクロに考えていただいた方が良いと思います。

(中西委員)

資料３－２の２ページについて、第１３次の審議会で人と住まいの循環というキーワードですが、循環というのは川崎市内での循環ということなのか。左の図は矢印が１周しており、右の図はその家で定住とは言っていないですが、基本的に住み替えを固定するような図になっているので、左の図と右の図が矢印でつながっているのは違和感があります。最後に答申とする際に、キャッチフレーズと議論の内容に齟齬が生じるということになりかねないため、循環というのはどのくらいの規模の循環なのか、あるいはどの段階で川崎市が選ばれ続けるのかという意味合いであれば理解できますが、人と住まいの循環と言うときに、例えば一時的に川崎に住んだ方が再び川崎を選んでいただけるというような循環も考えておかないと、現実的な施策になりにくいのではないかと思います。住まいの循環は理解できます、今後新しいものをつくるだけではなく、特に川崎市のようにストックが形成されてきた地域では、ストックを回していくことが結果として人を呼び込んで長く住んでいただくことにつながると思うので、特に人の循環と言うときにどういった循環を指しているのか、あるいは循環という言葉でよいのか検討していただければと思います。結果として川崎市が選ばれるということだと理解はしております。

(川崎会長)

ありがとうございます。高齢になってもきちんと川崎市の中で終の住まいや終のエリアと言いますか、終の住まいは住宅という建物ではなく市内といったエリアというイメージだと理解しております。では、連委員お願いいたします。

(連委員)

資料３－２の４ページにモデル事業の展開とありますが、私は川崎市がモデル事業を積極的にやってきたイメージがありませんが、モデル事業の位置付けを確認したいと思います。モデル事業もどのような枠でこしらえるかというのも重要で、これも印象なのですが、川崎市は面白い事例があるがそれが群として見えず、川崎市の職員の方も認知していないですとか、例えば世田谷区では事例がきちんとまとめられており区のブランドになっていると思いますが、川崎市はそういったものがあまり無いと思うのでお聞きしたいです。それに関連しますが、モデル事業も単にリノベーションの補助や、住み替えの家賃補助という枠ではなく、トータルのライフスタイルとしてどのようにストーリーを見せていくのかというモデルをきちんと選んで、補助などをしていく方が良いと思います。例えば、登戸駅や向ヶ丘遊園駅の周辺でも駅前開発が行われ生田緑地との関係などもあると思いますし、新百合ヶ丘では独自の視点でまちづくりを行っていると思うので、モデル事業が単に住宅

の話ではなく、現在、川崎市で行われている文化的な取組やライフスタイルのあり方などとセットでモデル事業を上手く組み立てていければ良いと思います。その辺りも議論できればと思っております。

(事務局)

本市としてモデル事業をあまり行ってこなかったという点ですが、これまでは十分に検討し組み立てた上で実施してきたことが多かったと考えております。ただ昨今、社会環境が目まぐるしく変化していくこともあり、昨年度、総合計画第4期実施計画を策定しましたが、これまでは4年間の細かい様々な事業を位置付けてその通りに事業を実施してきましたが、これに固執してしまっているという議論が庁内であり、状況の変化に柔軟に対応していくという、全庁的にそういった動きに変化してきております。総合計画においても、実施すべきことは示しながらも細かなところまで最初に決めるのではなく、その時々により検討していくというように変えております。こういった流れから、今回の取組も、社会環境がどんどん変化していく中で、かつ子育て世代の方の様々なニーズもありますので、様々な取組を行う必要があると考えております。様々な取組をしっかりと組み立ててから実施しようとする、実施する際には既に状況が変わってしまう可能性もありますので、ある程度検討した段階でどんどん取組を行い、平行して検証を行い、効果的でない取組は打ち切り、改善することが可能であれば改善しながら拡充をしていくというように柔軟性をもちながら取組を行うというスタンスに変えていくという考えでおり、「モデル事業」という表現としております。ただ、様々な取組を行っていく中で、優先順位をつける必要もあると考えておりますので、審議会でご意見ですとか、事業性という観点から民間事業者の方のご意見も聞きながら、取組を組み立てていきたいと考えております。また、新百合ヶ丘駅前においては今後のまちづくり方針を策定しておりますし、登戸駅周辺では区画整理事業と絡めながら再開発事業などを進めておりますので、それぞれの事業の所管部署と意見交換をしながら、駅前を起点としたまちづくりのあり方についても庁内で議論しておりますので、この審議会の場でご意見をいただいた場合には庁内に持ち帰り検討し、再度、審議会の場で報告して議論させていただければと思います。

(川崎会長)

ありがとうございます。では、佐々木委員お願いいたします。

(佐々木委員)

リクルートが行った50代・60代の住み替え実態調査のデータを見ると、居住年数が多くなればなるほど満足度は下がる、住み替えを行い居住年数が浅い方は満足度が高いというデータが出ていますので、自分に合った住宅がその場所にあるから住み替えたいと思っていただけるような住宅を供給することが重要だと思います。横浜市青葉区のみどころアパ

ート松葉台は、独りにならないような食事のあり方など様々なことが考えられているのですが、こういった取組をモデル事業として民間の経済性もきちんと求めながら、補助も使いながら増えていけば良いと思います。そういった住み替えが進み、高齢者がもともと住んでいた広い家が空いた場合、例えば王禅寺にある広い住宅に今どきの共働き世帯が住みたいかという、坂道が多いですとか、駅が遠いために車が不可欠という場所ではなかなか住みたいとは思わないと思います。その際に、ストーリーと言いますか、包括的に暮らしを捉えたときに何が必要なのかということセットで試すことができるモデル事業を行うべきだと思います。横浜市のあゆみが丘では、少し駅から離れた地域に子育て世代が好むような機能を集めたようなものを拝見したのですが、広い住戸を供給するだけではなく $+\alpha$ のような機能を設計するとどうなるのかということ、昔の住宅地で試していけば良いと思います。

(川崎会長)

ありがとうございます。では、大月委員お願いいたします。

(大月委員)

人の循環と物の循環について、様々なスペックで分かるように議論した方が良いと思います。人の循環で重要なのは、情報発信と記載してありますが、一義的には相談だと思います。相談機能をどうするのかというのを情報発信と共に検討していただく必要がある。そうすると、福祉の相談と軌を一にしたものにするにはどうしたらよいのか、居住支援の話は資金の無い人ばかりの話ではなく、十分に資金を有する高齢者でも民間アパートに入居できない場合もあるのでそういった問題をどうするのかという意味では相談が重要で、子育ても高齢者も家だけでは生活は成立しないので生活サービスの提供も重要です。あとは近居なども考慮した取組の整理が必要。また、物の循環も非常に重要で、情報発信だけではなく、所有している住宅のスペックを知らない。何をいつ改造しなければならないのか、どのくらい費用が必要なのかといったことを、戸建てに住む方の多くは知らない。そういった情報発信も必要だが、相談にのった際に所有している家について、この部分を修繕すればあと何年も持ちますとか、売却する際に得になるだとか、底地の相続に苦勞するから今のうちに行った方が良いだとか、そういった相談ができることが必要で、技術的なことでは建物を評価する技術が成立していないため、そこをどのように行政が支援するのかというのが重要な課題だと思います。循環というからには、こういった技術、こういった支援が不足していて、どこを目指すのかということ、きちんと構築しないと計画が成立しないと思いますので、その辺りの構造を整理していただければと思います。

(川崎会長)

ありがとうございます。では、三輪委員お願いいたします。

(三輪委員)

住宅と住環境について議論されたと思いますが、定住と転入の整理が必要だと思います。現在は全国的に少子化なので、転入を促進するということは隣の自治体との関係といった話にもなり、それは一定仕方のないことだと思いますが、川崎市に転入し、その後川崎市の中で住み替え定住していく。そして、できれば子供を1人目2人目3人目と産んでいきたいというように思っただけかという点が住環境と関係すると思います。この場所であれば安心して子育てができると思っただけならば、このような流れになると思っていて、住宅部局だけの議論ではなく子ども関連の部局の議論でもキーワードになっていると思いますので、選ばれる住宅の供給促進という表現が少し気になり、選ばれる住宅の供給促進だけではなく選ばれる住環境とは何か、そのために住宅が1つの呼び水になり住環境にどのように寄与していくのかといったことを、先程から議論されているケーススタディやモデル的な取組をいくつか組み合わせながら検討していくべきだと思います。その際に、利便性のみではなく、のびのび子育てができるので広い郊外の方が良いという層が一定数いて、その辺りについてデータとの関連でどのように住み替えているのかエビデンスをとりながら、仮説や法則を組み立てるべきだと思います。資料3-2の4ページでは住宅の整備だけになっているので、住宅とその周辺の整備が必要であり、マネジメントにも関連してくると思いますし、子育て世代のみではなく高齢者にも関連すると思いますので、そういった議論をしていただきたいと思います。

(川崎会長)

ありがとうございました。

社会実験やモデル事業など様々ありますが、事業者さんにとってどの程度の集積があれば事業が成立するのか、高齢者福祉サービスでは移動時間は介護保険の対象にならないため集積している方が事業が成立しやすいなど、一定の集積があることでサービスを提供できるということが事業者さんとしてはあると思います。地方では成立しないが川崎市であれば成立する事業があるはずです。そういったことを事業者さんと意見交換しながら、あるいは実験的に実施するということもあり得ると思いますので、どの程度の集積で事業が成立するのか事業者さんへのヒアリングにより調査していただければと思います。

では、連委員お願いいたします。

(連委員)

今の議論は重要だと思います。事業者と中間支援団体の関係、いきなり toC の事業を考えるのではなく、その間に様々なプレイヤーがいるので、川崎市にはどのようなプレイヤーがいて、そういったプレイヤーが住宅政策に入っていけるような状況をつくれるかが非常に重要になると思います。私の周りでも NPO で宅建業を取り始めている方など、不動産市場に

入っていき居場所づくりやセーフティネットづくりを行おうという方が増えており、そういった事業者の存在は重要だと思うので、川崎市に具体的にどのようなプレイヤーがいるのか調べていただきたいと思います。

(川崎会長)

ありがとうございます。このように住宅政策審議会は、住宅政策に留まらず様々な議論ができる場として、最後は事務局の方でまとめていただけるので、忌憚のないご意見をいただきながら川崎市に適した住宅政策、今回の諮問に対する答えを出していくということで、ご協力をお願いしたいと思います。

それでは、次第の「8 報告事項」についてご説明をお願いいたします。

(事務局)

市営住宅管理課の須山でございます。先ほど大月委員からご質問がありました、市営住宅における60歳未満の単身用の募集区分の入居期限についてですが、5年間の定期使用許可としておりまして、1回限り更新でき最長10年間となっております。

－資料4の説明－

(川崎会長)

ありがとうございました。引き続き、適切に評価していただければと思います。それでは、本日の議題と報告事項は終了とさせていただきます。最後に、事務局から事務連絡をお願いいたします。

(事務局)

長時間にわたり、ご審議いただきありがとうございました。山田委員、何かご意見などはございますでしょうか。

(山田委員)

後程、資料確認いたします。第13次もよろしくお願いいたします。

(事務局)

ありがとうございます。

本日いただいたご意見を踏まえながら、専門部会や次回審議会を進めてまいりたいと思います。今後、様々な事業者の方々と連携しながら取組を進めてまいりたいと思います。現在、ヒアリングなどを進めておりますが、こちらからのアプローチのみですと多くの事業者の方と接点を持ってないということもありまして、様々なイベントにおいて、この取組を進めていくことについて発信しながら、事業者とのつながりをつくっていきたいと思っております。

ます。イベントを開催する際には、委員の皆様にもお知らせしますのでよろしくお願いいたします。

最後に、今後の審議会の予定でございますが、資料に記載させていただきましたとおり、次回の第1回専門部会につきましては、8月10日に、第2回住宅政策審議会につきましては、11月25日に開催させていただきます。なお、第1回の事業評価部会につきましては9月頃に開催させていただく予定としております。いずれも、詳細につきましては改めてご連絡させていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。以上でございます。

(川崎会長)

ありがとうございます。本日の住宅政策審議会は、閉会とさせていただきます。皆様、ご協力いただきありがとうございました。