第１３次川崎市住宅政策審議会　専門部会

（第１回）

議事録

令和８年８月 10 日（月）

１　会議名　　第１３次川崎市住宅政策審議会　専門部会（第１回）

２　開催日時　　令和８年８月１０日（月）午後２時００分から午後４時００分まで

３　開催場所　　川崎市役所本庁舎復元棟１階　１０１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
・東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授	大月　敏雄
・明治大学理工学部専任講師	連　勇太朗
・一般財団法人高齢者住宅財団専務理事	小川　陵介

欠席（敬称略）

・東京電機大学未来科学部教授	山田　あすか
・横浜市立大学国際教養学部教授	中西　正彦
・横浜市立大学国際教養学部教授	三輪　律江
・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

（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	吉村担当課長
・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	竹村担当係長
・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

５　議題

（１）分析手法について

（２）論点について

６　公開又は非公開の別　公開

７　傍聴人　２名

８　発言の内容　次のとおり

１　開会

（事務局）

それでは、皆さまお揃いでございますので、第１３次川崎市住宅政策審議会第１回専門部会を開催させていただきます。住宅整備推進課の島田でございます。本日もどうぞよろしくお願いいたします。

本日は、お盆の大変お忙しい中、また非常に暑い中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。本日の終了時刻は１６時を予定しております。本日も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。

それでは早速でございますが、議事に入らせていただきたいと思います。ここからの議事進行につきましては部会長にお願いしたいと存じますので、大月部会長、どうぞよろしくお願いいたします。

（大月部会長）

今回は、人と住まいが循環する仕組みの構築に向けた今後の住宅政策のあり方に関する検討のうち、分析手法と論点や取組案を中心に議論したいと思います。なお、本日の議題につきましては公開となりますのでよろしくお願いいたします。それでは議事に入る前に事務局から連絡事項をお願いいたします。

（事務局）

会議の運営方法について２点お話させていただきます。初めに、ペーパーレス会議とさせていただいておりまして、お手元のタブレットに使用データを格納しております。議事の途中で不具合などが生じましたらお申し出いただければと存じます。２点目でございますが、議事録作成のために録音させていただきますので、ご発言の際にマイクを使用していただくようにお願いいたします。事務局からは以上でございます。

（大月部会長）

ありがとうございます。今の説明について何かご質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

２　議題

それでは次第に沿って進めたいと思います。次第の方で本日は２つありまして、分析手法と論点についてでございます。資料は２－１と資料２－２、これをあわせて事務局からご説明をお願いいたします。

（事務局）－資料２－１、資料２－１の説明－

（大月部会長）
ありがとうございました。分析手法と論点について、それぞれ資料に基づいて説明していただきましたが、まず、前半について３０分ほど時間が確保されておりますので、分析手法についてご意見をいただければと思っております。資料２－１についていかがでしょうか。
では私の方から、前回のご指摘を踏まえてさらにスペックアップした内容になっていると思いますが、8ページの合計特殊出生率と出生数の区別のデータが載っております。これを見ると概ね全て右肩下がりですが、若干他と異なるのは、例えば宮前区と多摩区は明らかに増加しており、その理由が分かれば、相当やるべきことが見えてくるような気がしますが増加している理由は分かりますか。非常に重要な点だと思いますが。

（事務局）
前回の住宅政策審議会から、データの整理のみ行った状況でして分析ができていない状況ですが、このデータは福祉部局が毎年集計しておりますので、そういった部局がどのように評価しているのか確認していきたいと思います。川崎市として婚活などの取組を行っている状況にはありませんので、どのような点が要因として影響しているのか分析が難しいと思いますが、可能な範囲で確認していきたいと思います。

（大月部会長）
このデータは川崎市独自の統計書が出典ですよね。そうすると住民基本台帳に基づいたデータなのでしょうか。

（事務局）
このデータは、福祉部局において純粋に出生の数を年齢ごとに把握し算出しているものと考えられますので、実際の出生の届け出数をカウントしているものだと思います。

（大月部会長）
例えば、これを住宅政策と関連付けようとすると、どこに住んでいるときに子供を産むのか、賃貸アパートなのか分譲マンションなのか戸建てなのか。私は昔から相当関心があり研究していますが、そういったことが分かれば、例えば最近の宮前区や多摩区において新規でどういった住宅が供給されているのか、そのようなこととの関係の有無、あるいは住民基本台帳を見てこの地域で子供を産んでいるということが分かるような気もするが、そのようなことは調べられますか。分析手法というより調査手法に近いですが。

（事務局）
少しその辺りの意識が弱かったところもありまして、分析可能か考えてみたいと思いますが、区役所に出された出生届のカウントというところもあり、出生届を出されている方の

１つ１つの住所を追わないと分析できないと思いますので、まずデータをもらえるのかの確認と、現在は子供の出生数が減少しているとはいえかなりの数がありますので、効率的にどのように分析できるのか考えていきたいと思います。

（大月部会長）
例えば、今分析できなくても、５年後に区役所が持っているデータをもとに、こういった分析を簡単にできるようすることが考えられないかといったことを、今後に向けて、専門の部署と調整するなどしていく必要があると思います。
もう１点ですが、幸区は出生数は少ないが出生率は全体的に高く推移していて、他の区とかなり傾向が違うと思いますが、この理由は分かりますか。

（事務局）
出生率が高い理由は難しいですが、幸区は高齢化率がそこまで低くないですが、一方で、もともと工場が多くあり、その土地利用転換がかなり進みマンションが建設されています。開発でマンションが建設された場合、若い世代が住み、数年後に子供が生まれるという傾向があると思っております。ただ、それでは出生数が増加するだけですので、出生率が上昇する理由の分析が少し難しいところではありますが、当初の急激な出生数の上昇に合わせて保育所が足りないですとか、学校の増築が必要というところはありましたが、現在、待機児童はゼロとなっており、昨年度に学校を新設したりもしていますので、このような対応をしてきた成果がでている可能性も考えられます。

（大月部会長）
そのような理由もあるでしょうし、明らかに他の区より出生率が高いですよね。これは、例えば利便性が高さと関連しているのか、利用できる生活サービスと関連しているのか。そういったことを都市計画部署と相談する必要もあるかもしれないと思いました。
他に、資料２－１に関してございませんでしょうか。それでは、川崎委員お願いいたします。

（川崎委員）
資料２－１の１０ページについてですが、川崎市と全国の決定的な違いは、女性が３０代のゾーンの出生がかなりキーになっているということだと思います。その背景はおそらく、都市部でキャリアを積まれている女性がターゲットになると思うので、その意味でいうと、このゾーンの人たちに響く住宅政策でないと、子育て世帯が転入するというのはなかなか難しいということだと思います。そこはやはり、全国の地方とか郊外部とは少し違うところで、そのニーズは何かというところがキーになると思います。
先ほどお話にあった待機児童はゼロということですが、その他の、働きながらの子育てに

対するサービスは何があるか。物理的には待機児童がゼロになっても、遠いところに行く必要があるとなかなか厳しいとか、そういったところもあると思います。３０代前半や後半について、宮前区や多摩区、川崎区でも増えているので、このゾーンに絞って分析をされると良いと思います。

また、これは仮説になりますが、子供の年齢で引っ越しをするタイミングがあると思っており、学校を転校させたくないというニーズがあるとすると、年齢別の人口分布をみても、低い年齢層である３歳から４歳くらいまでは鉄道沿線に多く住み、成長すると徐々に外部に動いているような感じもしますので、そういった仮説に基づいていくつか分析をされると良いと思います。

先ほど大月委員からもありましたが、住んでいる家も含め、いくつか仮説を立てて分析をすると良いと思います。

もう１点ですが、住み替えや循環と言っているわけですが、果たして郊外に子育て世帯のニーズに合うストックがきちんとあるのか、学校が近くにある、安全に通える、といった条件が必ず関連すると思いますので、循環を促すという点についても、そのような子育て向けのインフラがしっかりと揃っているという条件も併せてご検討いただければと思います。

（大月部会長）

ありがとうございました、他にいかがでしょうか。連委員お願いします。

（連委員）

人口動態や出生率はデータとしてまとまって見えてきていますが、住まいの形態と重ね合わせて分析できると良いとおもいます。少なくとも、持ち家か賃貸か、戸建かアパートかマンションなどは分かりますよね。そのような住まいの形態と今作成いただいているデータの重ね合わせの中でしっかり捉えていく必要があると思います。

また、資料２－１の９ページの、年齢別の全国の出生率と川崎市全体と各区の中で、全国の基準からずれているものがいくつかあると思います。例えば３０歳～３４歳に関しては、各区で見たときに全国平均に比べてもともと高い水準でしたが、近年は同程度になってきているですとか、そういった全国と比べたときのマクロの話と、区の個別の動きみたいなところは、２５歳～２９歳、３０歳～３４歳、３５歳～３９歳の３つの年齢区分に関してどのような仮説が立てられるか整理しておいた方が良いと思います。もともと高い水準が下がってきているというのが凄く気になるというのと、３５歳～３９歳が全国平均と比べて高い水準ですよね。既にそのような点に関して、仮説があればお聞かせいただければと思います。

（事務局）

先ほどの川崎委員からの、どの年齢のタイミングで住み替えているのかということと、連委

員からのどのような住まいからどのような住まいに住み替えているのかという点は、現在実施しているアンケートで確認できると思います。平成２９年に実施したアンケート調査の際には、市外に転出した子供がいらっしゃる世帯のみを分析しておりまして、その結果では、引っ越しのタイミングでいうと１番上のお子さんの年齢が０～５歳のタイミングで６５％の世帯が住み替えたというものでした。また、賃貸から持ち家への住み替えが５３％、持ち家から持ち家への住み替えが１５％、借家から借家への住み替えが２６％という傾向がございました。今回のアンケートにおいて、１０年弱経過している中でどのように変化しているのか把握していきたいということと、前回のアンケートにプラスしてお子さんがいらっしゃらない世帯も対象にアンケートを行っております。また、前回のアンケートは市外に転出された世帯のみでしたが、今回のアンケートでは川崎市内で住み替えた世帯も対象としておりますので、もう少し深く分析できると考えております。８月末ぐらいまでアンケートを行う予定ですので、基本集計をなるべく早く行い、次回の部会において基本集計などを示させていただきながら状況についてお伝えできればと思います。

２点目の出生の特徴についてですが、資料２－１の９ページでは全国と川崎市の比較をしておりまして、７ページでは近隣の都市と比較したデータを載せております。７ページの全体の出生率の傾向について、全国と比較すると都心の方が出生率が少し低いという傾向がありますので、どの都市と比較しながら分析するのが良いか考えていきたいと思います。

（大月部会長）

このアンケートは今実施中でしょうか。

（事務局）

左様でございます。

（大月部会長）

分析結果を出すことができるのはいつ頃でしょうか。

（事務局）

併せて、高齢者の住み替えについてもアンケート行っておりまして、１３，０００世帯にアンケートを送付しており回答数がかなりの数ありますので、おそらく１～２ヶ月要してしまうと考えております。１１月６日の次回専門部会には、間に合うようにしたいと思います。

（大月部会長）

その際、分析していただきたいのは、子育て世帯というと両親と子供の家族を思い浮かべてしまいますが、相当１人親世帯の方もいらっしゃるはずで、そこをきちんと分けてくださ

い。かなり住まいに関する状況が違うと思います。両親がいる子供の住まいや住み替えの動向と、１人親でも特に男親と女親でも相当異なるので、平均とするのではなくきちんと分けて分析してください。１つは居住支援に関わる話、もう１つは住宅経済というかどのように住宅を売却していくのかに関連する話になり、異なるアウトプットのデータが同時に集まるはずなので、そこをかなり意識して分け、スペックアップしたデータを分析していただければと思います。

小川委員、お願いいたします。

（小川委員）

資料２－１の１３ページのアンケートの話を聞こうと思ったのですが、既に実施されているということで、あとは今月回収に入るという中で、ぜひ「（１）アンケートの実施」の中の高齢者のみの世帯が住み替えを行う理由等のクロス分析を丁寧にしていただければ非常に興味深いと思います。以前、実際に住み替えた高齢者の方々にアンケート調査を行いましたが、アンケートで改めて聞いていただきたいのが、どこからどこに住み替えたのか、どのような住宅に住み替えたのかといった項目はアンケートに入ってらっしゃると思いますが、どこから得た情報で住み替えを判断したのかということです。うちの財団が調べた結果では、ほとんど専門家に相談しておらず、子供に相談した程度で、専門家と断絶している状況でした。ただ川崎市の場合は、川崎市の発信する情報が充実していて川崎市からの何らかの情報を足がかりにして住み替えたという回答があれば、そこを強化することに意味があるというようになると思われます。川崎市によるアンケートを丁寧に分析した際に独自性が見えてくれば、そこを強化していくという政策にも繋がると思いますので、丁寧に分析をしていただければと思います。

（事務局）

高齢者住宅財団さんが行ったアンケートも参考にさせていただきながら、アンケート票を作らせていただきました。

（大月部会長）

今、小川委員からご指摘いただいたアンケート項目は入っていますか。

（事務局）

入っております。

（大月部会長）

そうであれば、次の話題に関連すると思いますが、資料２－２の論点６の情報発信とアンケートの回答が関連すると思うので、市民はどこから情報を得て引っ越しをしているのか

何となく分かると、どのような手を打つべきか分かってくると思うので、分析する際に意識していただければと思います。
川崎委員、お願いいたします。

（川崎委員）
かつて平均婚姻年齢を調査していましたが、婚姻年齢のピークは２つあり、マイルドヤンキーという言葉が昔あったかと思いますが、地元に根付き若くして結婚されたグループと、大学を卒業し仕事をされるグループで婚姻年齢のピークが２つありました。その平均をとると中間になってしまうというパターンで、要は出生も同様の傾向があり、大体結婚してから平均１～２年でお子さんが生まれるということで、初めて子供を産む年齢のピークも２つくらいあることがかつてのデータで見えました。最近のデータでは、徐々に高齢の方に変化してきており、年齢のピークがなくなりつつあるようなので、おそらくそのようなことがこの出生年齢の分布に影響を及ぼしているのではと思いました。先ほどの大月委員のご意見であった、両親と１人親では決定的に異なるというのは、まさにそのようなそもそもの分布が違うということがかなりありそうなので、そこは我々が持つ感覚とは異なるところの部分を少し入れとかないとまずいというところだけ、ご指摘をさせていただきます。

（大月部会長）
ありがとうございます。分析手法なので、おそらく単純集計すると川崎委員がおっしゃったようにミスリードが起きてしまうので、なるべくクロス集計して分散を抑える。円グラフの作成を目的にすると何の分析にもなりません。大切なのは分散で、２軸か３軸で、ある要素とある要素の相関にニーズの塊があるといったことを把握することが重要なので、平均何％といったことは統計の役に立たないので、そのようなことを検討しながらコンサルさんと分析していく必要があると思います。
次の資料２－２の論点について、ご意見ご質問ございましたらお願いいたします。
全体的なとろで少し気になるのですが、全体を通して子育て世帯を川崎市外から引っ越しさせようというニュアンスのワードが横溢しているので、もう少し抑えて子育て世帯の住生活支援に取り組みますというくらいにしておき、その対象として当然、市民が最優先ですけれど市外から住み替えることも期待しますとし、最初から市外から住み替えることを目的としているというのは市のポリシーとしてどうなのかと感じます。

（事務局）
その点につきましては、政治的な視点と、行政として政策のあり方を考える視点と分けながら整理する必要があったと思います。この審議会の中では少し表現をマイルドにしながら、住宅政策について考える必要があると思います。

（大月部会長）

ご理解いただいてありがとうございます。そのような視点に立つと、例えば、川崎市で生まれ育った人が市外に住み替えて、川崎市に戻ってくるのを支援することは大いに価値があり、取り組みやすいと思いますが、あまりそこを目的とした住宅政策はどこも取り組んでいない。そのような視点をどのように入れ込んでいけるかということも１つのテーマだと思います。

それでは、川崎委員よろしくお願いいたします。

（川崎委員）

この場は住宅政策審議会ですので、良質なストックの活用により結果的に市外から住み替えてくるかもしれない。やはり主眼に置くべきは、子育て世帯にも魅力のある良質な住宅ストックを川崎市内に形成していくことがおそらく重要なテーマになると思うので、そのような視点で議論をしていきたいと思います。

そうすると、住宅政策がやや福祉的な視点で語られることがありますが、先ほどの大月委員の話でいうと、住宅経済という意味合いでの循環だと、おそらく少し質の高い住宅に高齢者がお１人かお２人で住まわれている状況になりつつあるかと思います。そこに上手く若い世代に住み替えてもらい、高齢の人たちはより豊かな生活、今広い住宅にお１人お２人で住んでいると大変なので住宅を現金化することにより、質の高い老人ホームに入所するなど、より豊かな生活が営めるということで循環を促していくことが非常に重要だと思います。資産価値と公示地価とどの程度差があり、それを現金化することによって、どれだけ豊かな生活を営めるかということをお示しすることにより、空き家をつくり、そこに若い人たちに住んでもらうというまさに循環をつくり出すということになると思います。論点としてこのような視点を入れていただけると大変有意義かと思います。

（大月部会長）

ありがとうございました。他にいかがでしょうか。では、連委員お願いいたします。

（連委員）

論点５の官民連携の部分ですが、具体的に連携する主体の検討をどのようにするのかですが、大きく分けると、市場原理の中で成立する事例と、市場メカニズムとは違う動き方で成立している事例と２つタイプがあると思います。前者に関しては、しっかり事業者が入り良質な住宅ストックを再生産あるいは供給できるようにしてくれることが必要だと思いますが、一方で工事費の高騰などがある中で、東京都は賃料をそれなりに取れるので事業を行いやすい。一方、川崎市やさいたま市になると、事業が成立しにくいというエリア的な問題がでてきて、参入障壁があるのではないかと思います。地方などになれば、ガクンと下がるので、例えば借り上げを行う事業者の負担が少なくなるので、川崎市やさいたま市など、首

都圏で東京ほど家賃や不動産価格が高くない微妙な地域だとどのように動くのかということがあり、結構皆さん創意工夫や苦戦しているように見受けられるので、その辺りをヒアリングなどで実態を見ていただけると良いと思います。

市場メカニズムの少し外側にある事例でいうと、住宅のセーフティーネットや、少しケア的な文脈で空き家などが活用されているのか見ていく必要があると思います。これも事例ベースだと思いますが、例えば登戸で１人親世帯の住まいの供給を行っている事業者さんは、そこは元々、兄弟が相続してどのように活用しようかという際に、普通に工事費を回収して賃貸に出してもなかなか採算が合わないといったときに社会貢献になるという文脈で１人親世帯を支援している事業者さんと手を組み、成果報酬型で借り上げ事業を回しているという事例があります。それは完全に市場メカニズムとは異なる領域で成立していますが、川崎市は比較的、社会貢献に対する意欲が高いエリアもあると思うので、このような事例がどのように成立していくのかというところを、事例ベースで見ていく必要があると思います。おそらく、いわゆる官民連携のプラットフォームがあり、そこで次々にマッチングするというほど簡単な話ではないと思うので、その市場メカニズムの中での事業をどのように動かすことができるのかという話と、市場メカニズムの外側で成立している事例を上手く分けながら、官民連携について整理する必要があると思います。

（大月部会長）

ありがとうございました。では、小川委員お願いいたします。

（小川委員）

諮問いただいた住まいと人の循環という大きなテーマを、どのような切り口で議論していくべきかという意味では、論点１から６まで整理された切り口としては大体揃っているのかなと思います。

ただ、この論点を考えていこうとしたときに、それぞれの論点が別々に存在しているのではなく、議論を進める中で複数の論点が重なり合うと思います。私個人の頭の整理として、それぞれの論点が並列に並べられていますが仮のアウトプットとして、本日欠席されている委員の方のご意見に川崎市のイメージブランディングを打ち出してはとありますが、川崎市が市内の居住者向けあるいは市外へ対外的に打ち出す方法として、川崎市内に住む若い独身の方々や学生さんなどが、就職や進学で一旦は川崎市から東京に転出したとして、結婚や子育て期、子供の独立、高齢期といったそれぞれのライフステージに応じて川崎市の各地区ではこんな住まいが用意されていますよと、それぞれのライフステージに応じて住み替えや住宅を選ぶ際にこういう情報提供が充実していますよ、もしくは、特に子育て期を中心にお金の助成制度などがそれぞれのライフステージに応じて用意されていますよということを、パッケージングして若い人に示すことが１つの川崎市のブランディングになってくる。それを組み立てるための論点として議論していくと繋がっていくのかなと思います。

１つの案ですが、これからの議論次第だと思います。

（大月部会長）

ありがとうございました。１通りご意見を伺った上でもう１周皆様からご意見をいただきたいと思いますが、私の方からいつかご指摘させていただこうと思います。

先ほど、例えば調査を行う際に、ダブルインカムの子育て世帯とシングルインカムの子育て世帯では相当違うので、きちんと分けて議論した方が良いと申し上げましたが、子育て世帯からより魅力的に映るということに関しても、子育て世帯はいくつものタイプに分かれると思います。例えば、田舎から出てきて全く孤軍奮闘で子育てをしているような人たち、それと、割と地元に住んでいて東京や横浜辺りを行ったり来たりしながら親の近くで孤軍奮闘ではない形で子育てをしている人、1 人親世帯の人などいくつかのパターンに分かれると思います。そのようなカテゴリーとして特定できれば、このような建物にこのように住んでいる人はこういった支援を喜んでもらえるとか、そこまでスペックアップしないと、勢いで子育て支援住宅といってマンションに子供の遊び場を設ければ５００万円助成しますというような政策にしかならないので、対象をどのようにスペックアップし、子育て世帯も様々な類型の方がいらっしゃるので、この点を支援しますとすると良いと思います。それは前半の分析手法に新たなデータを加えて検討を進めると良いと思います。そこから先に、様々な情報が世の中に溢れている中で、自分のような状態の人を支援してくれる制度はないのかというようにみんな情報を探すはずです。その際に、子育てを応援する取組をいくつか用意し、状況に応じた取組を届けることが情報発信として非常に重要で、市としてはモデルプロジェクトみたいなものを用意して、このような１人親世帯さんに対しては、例えば民家を改修してグループホームのような機能を設け、近所の高齢の方が子育てを応援するようなモデルプロジェクトに関心を持つ方もいると思います。お金はあるから子育てサービスを有料で提供してほしいという方もいるかもしれない。そのように、対象をスペックアップすることと、どのように情報を発信し、どのようなイメージ戦略で打って出ればよいかということは一連のものなので、分けて考えない方が良いと思います。

もう１点は、全体の話として、人と住宅の循環を考えるのであれば、今回お出しいただいた論点が、基本的には子育て世代の定住促進に向けてと示されていますが、ここには明示的に記載されていませんが、空き家の問題、管理不全空家や特定空家のみではなく、高齢の方が施設に入所し空き家となっているが本人は空き家だと認識していないという問題や、高齢の方が亡くなり相続する必要があるが放置されている空き家の問題と、それを流通させるという問題があり、その話と、新築がかなり高価になり中古に頼らざるを得ない若い人たちの引っ越し、その器となる既存の住宅が空き家になった際にきちんとそこに引っ越すために何が必要なのかが大変重要な政策テーマだと思います。そうした中で、あまり高価で売却はできないが解体するには惜しいという住宅は、例えば居住支援のために使用できないかみたいなことも考えられます。あらゆる住宅政策が空き家から発生している状態にある

中で、空き家をきちんと査定するとか、空き家になりそうな住宅を早めにインスペクションし、弱いところを少し改善し多少プラスで売却できると高齢者の引っ越しにも繋がるので、非常に空き家を回すことは高齢者にとっても若者にとっても重要なことだという位置付けが、先ず子育ての上位の概念としてあります。空き屋の循環にとって非常に重要なのは、空き家を早期発見して回していくための準備をしてあげることなので、２０世紀中はそのような仕組みは全くありませんでしたが、今からでも遅くないので何か空き家を回す仕組みを新たにつくる必要があります。そこでもやはり、このような場合に空き家が上手く利用されたという事例が非常に重要です。銀行や保険業界では築２５年でゼロ査定は決まったパターンです。ですので、ゼロ査定されない空き家を自ら地元でどのように回していくのかというのが１番重要なポイントだと思います。銀行ではゼロ査定とされてしまうが、このように投資をして活用したら人に喜んでもらえるし、自分も第２の人生を選択できるというような事例をどのように増やし周知することができるか。そこも情報発信だと思いますが非常に重要だと思うので、良い事例は子育ての問題、高齢者の問題、空き家の問題、コミュニティの問題、居住支援の問題が繋がっています。住宅政策は非常に総合的な政策なので、その政策が実現された形としての空き家の良い使い方の事例を市内で発掘し、事業者さんやプレイヤーさんと協力して情報発信することが非常に重要だと思います。住宅マスタープランをつくると様々な分野に施策が別れてしまい、部分最適解を解くことだけが役所の仕事台になりますが、我々現実に生きている人間は総合的な最適解を求めているので、その総合最適解に近い支援を役所ができることを発信することが情報発信として非常に重要なことです。高齢者や子育てと分けて記載することは便宜上重要ですが、最終的には１枚の住宅の供給の支援をどのようにつくり上げていくかが重要だと思います。

川崎委員よろしくお願いいたします。

（川崎委員）

コメントを２点ほどさせていただきたいと思います。１点は、女性の働き方がおそらく大分変わりつつあり、かつては専業主婦世帯と共働き世帯と統計上もそのような分け方をしていましたが、ようやく国の調査でも、週３５時間以上労働という条件付きの共働き世帯をここ数年集計するようになりました。週３５時間労働というのは、ほぼフルタイムで働いている世帯です。そのような世帯とパートタイムで働く世帯が今までは分かれていませんでしたが、ここ数年は分けていて、数年前に専業主婦世帯数を週３５時間以上労働の世帯が上回りました。何を申し上げたいかというと、先ほどから分類の仕方の話をしていますけれども、川崎市で働いていらっしゃる女性というのもおそらくタイプが分かれていて、フルタイムで働いている方とパートタイムで働いている方、専業主婦というある種恵まれた世帯があると思います。ここをきちんと分けていただければと思います。先ほどの、ダブルインカムとシングルインカムの話で、いわゆるパワーカップルと呼ばれるような人たちは、湾岸地域に住むだろうと思いますが、おそらく湾岸地域と勝負してもあまり勝ち目がないので、そ

の場合にどうするかということが戦略になると思いますので、ターゲットを探すという意味においても重要だと思います。

もう１点ですが、私は東京都の杉並区に住んでいますが、古い家を壊して新しい家が次々に建設されています。何が起きているかというと、１００㎡強の土地を２つや３つに分割し、３階建ての住宅が建設されるパターンと、１棟で賃貸併用住宅のような形で、住宅の一部を貸して、一部を自分が住む持ち家にするというパターンのどちらかのように見えます。ということは放置すると、地価が上昇する中での建て替えは、下手をすると細い３階建住宅が３棟建設されてしまいます。まちづくりとして、あるいは良質なストックをつくるという意味において、川崎市がどのように捉えるかというところは重要だと思います。それはマーケットメカニズムでいうと、安く買いたいというニーズがあり、都市に住みたいというニーズがある。とすると、安い住宅とするには分割という行動になってしまいますが、それで２０年後や３０年後良いのかと考えると、できればそのような状況は防ぎたいということだと思います。では、そのようなにニーズにどのように応えていくかというと、それは集合住宅という形になると思いますが、そのように誘導していくための手段が必要だと思います。この点は車の両輪で、ニーズとマーケットメカニズムとが両方あるので、まちのブランドイメージをつくる上で、こういうまちにしていくというメッセージがあり、狭小住宅のようなものはできるだけ防いでいくということが、情報発信としてもブランディングとしても重要なところだと思います。

（大月部会長）

ありがとうございました。では、連委員お願いいたします。

（連委員）

質問ですが、空き家バンクは無いですよね。空き家マッチング制度はやられていると思いますが、稼働の状況やどのような反応があるのか教えていただきたいです。

（事務局）

空きやのマッチング制度の状況ですが、令和３年から制度がありますが、マッチングの成立は０件です。どのような状況かといいますと、空き家を登録いただく方が少ないことと、空き家を貸す側と借りる側のニーズが合わないというところがあります。空き家の利用目的を社会課題解決としているために入口を狭めてしまい手を挙げていただける方が少ないという点と、貸す側と借りる側を引き合わせても、貸す側はあまり手を入れずに貸したいというニーズと、借りる側はきれいな状態で安く借りたいというニーズが合わずにマッチングの成立が難しいという状況です。もう少し様々なニーズを拾いながら、どのような条件であれば利用を希望する人がいるのか考えていく必要があると思っております。

（連委員）
空き家の登録数は何件ですか。

（事務局）
登録件数は２件、実質１件です。

（連委員）
借りる側の登録数は何件ですか。

（事務局）
２０～３０件です。

（連委員）
それは、どういった方々ですか。

（事務局）
空き家を住宅として利用するという視点でのマッチング制度ではないので、地域に貢献するための何らかの店舗や施設として利用するための物件を探されている方です。

（連委員）
登録だけして、特に情報は提供できていないという状態ですよね。

（事務局）
そうです。

（連委員）
全体を動かしていく際に、データの積み重ねは着実に行っていますが、質的に面白い事例からニーズの把握や、上手くいくパターンを感覚として掴んでいくことが大事です。施策自体を、コンセプトが３つありますが、強く発信してワークさせる際にはやはり具体的な事例に基づいて発信したり見せていく必要があると思います。例えば、このような空き家バンクやマッチングは窓口だけできてもなかなか動かないというのはどこも同じだと思います。行政だけではなくビジネスでも同じだと思うので、仕組みやメニューができたらそれを使ってもらうところまでディレクションしていくことが非常に重要です。利活用の登録が２０件あるのであれば、そういう人たちにヒアリングなどを行い、どのエリアでどのような物件を求めているのか把握した上で、例えば一緒に空き家を探してあげるとか、特にそのエリアの情報を吸い上げるなど、半ば強引にマッチングできるようにしていく。仕組みで解くの

ではなく、人的な関係性や力技で上手くマッチングさせていくというように行政側で取り組み、そして事例が１つや２つ出てくると、論点やコンセプトの解像度が上がると思います。かつ、官民連携の話は、まさしくこのような空き家のマッチングが上手くいかないと回らない話だと思うので、空き家マッチング制度のチラシやＷＥＢページを見てみるとあまり力を割けていない感じがするので、このような点をしっかり組み立てていくことやテコ入れしていくことで、論点は１つ１つが独立しているのではなく全体が繋がっていると思うので、そのような繋がりを見せるのが実際に空き家を利用する事業者さんだと思います。ですので、少し強引にモデルとなる事例をこしらえるつもりで臨んでいただく必要があると思います。

（大月部会長）

重要なご指摘だと思います。例えば、空き家が登録されていて、様々な社会目的のために利用してくれる人を登録してマッチングするという話は非常に重要で、例えば地域の中にシェアキッチンみたいなものがあると月曜は子供食堂になり、火曜はフランス料理のシェフがきて、金曜は地域の１人暮らしの男性高齢者を集めて自炊する教室になるというような場があると、そのエリアの価値が上がります。そのように、単なる社会目的ではなく、まちを再生させていくプログラムを１つの空き家の改修によって成していく。実績０件とおっしゃっていますが、それをモデルプロジェクトという名前にしてイベント的に仕掛けて、例えば１年間試行し、地元からの賛同する声などを周知するなど、一連のプロデュース事業を行政が行わないと単発の取組で終わってしまう。ですので、いくつかの一連の取組を行うことでまちが良くなり若者が来る、それを地域の高齢者も歓迎するというような物語を組み立てるセンスを住宅づくりや住まいづくりに入れ込み、それをモデルプロジェクトとすれば、関わる方のモチベーションも上がるだろうし、情報発信の一環として取り組むとか、モデルプロジェクトとしてきちんと予算要求するとか次のアクションに繋がるアクションを起こす必要があります。昭和に行われてきた住宅政策は多くが単発で、ＣＯ２対策や耐震改修促進法、バリアフリー改修などは一緒くたに取り組むべき問題ですがバラバラに行われてしまい住宅政策がどんどんジリ貧になりました。公営住宅は公営住で収入基準が下位２５％でないと無関係ですというように言っており、目的外使用というような手段もあるが、そのような物語を組み立てないので住宅政策がジリ貧になってしまう。そのような物語を仕掛けようというプログラムが出てくることが非常に重要だと思います。

（連委員）

補足ですが、例えば豊島区の空き家活用モデル事業の第１弾はある事業者さんに声をかけており、結局その事業者さんはそのタイミングでは事業実施に至りませんでしたが、社会的事業者さんの繋がりがあるので、困っている事業者さんの紹介がありマッチングしました。さらにその事業者さんが他の事業者さんと繋がっているので、豊島区辺りは面白いＮＰ

Ｏさんや社会的事業者さんが集まるようになってきており、そのような地域でしっかり事業を組み立てることができると面白い事業者さんが集まるので、このような状況になるように事例を発信していく必要があると思います。基本的には人口減少の時代ですので、１つ１つのエリアで奇跡をおこしていくといいますか、メニューがあり窓口があり、プラットフォームがあるだけで良いわけでないと思うので、１つ１つの現場で着実にプロジェクトを組み立てていくことが１番の近道になると思います。

（大月部会長）
ありがとうございました。小川委員、お願いいたします。

（小川委員）
空き家の問題にも関連して、情報発信などについて今議論されており、論点６では情報発信、論点４では相談窓口について考えられていますが、情報発信という点だけでいえばポータルサイトのようなものを現在進行形で充実させようとしていて、その中でいかに情報発信を充実させていくかということが重要ですが、その窓口というのはなかなか課題が多いと思います。若い方で、自分自身がどのような住まいの課題を抱えていて、どのような情報が必要かということを理解している方は、ポータルサイト的なものにアプローチして情報を読み取り、自分に必要な情報を得て行動に移していくということがあり得ると思いますが、高齢期を迎えた方がこれから自分の家にいつまで住み続けられるのか、住み続けるにはどのようにすればよいのか考えた際に、ポータルサイトを読み解けるかどうか分からないと思います。住宅セミナーや高齢期の住まいの相談会などを行っている事業者の方の話では、相談に来る高齢者の方は日常生活に不安を抱えているが何から考えればよいのかそもそも分からない。そのようなこともあり、どのような高齢者向けの住まいがあるのかということも知らないので、何から考えていけばよいか分からない方に対して対面で相談をしてくれるような仕組みが大切ですが、なかなか相談窓口を設けても敷居が高く相談者がきません。住宅事業者の方の話なのですが、その事業者の方は高齢者向け住宅を運営しながら住宅メーカーという側面も持っており、その高齢者向け住宅に住んでいる方に前の住まいはどうされたのですかと聞くと非常に警戒され、接触することができなくなってしまう場合もあるとのことでして、大手の住宅事業者は多くの住宅相談窓口を持っていますが、怖くて近寄れない、下手に相談すると営業に捕まるのではという意見をよく聞きます。一方、公的な窓口では一般論は答えてもらえるが業界団体の紹介止まりで、良い個別の事業者については答えてもらえないという公的窓口の限界もあります。その隘路をどのように突破できるか。公的な窓口ではあるが限界を踏み越えるような、具体的な相談に応じてもらえるような仕組みを上手くつくれると敷居も低くなると思います。以前実施した、住み替えをした人を対象としたアンケート調査では、ほとんどの方が専門家に相談に行っていないという背景がある中で、どのようにして相談先を案内できるか、その相談先では個別の営業には捕ま

らずに具体的な相談にも応じられるような仕組みをつくれるかどうかが、特に高齢期を迎えた方々にとっては重要だと思います。論点４に関連して川崎市に期待したいと思います。

（大月部会長）

ありがとうございました。資料２－２の後半に情報発信という記載があり、参考資料にもポータルサイトや様々なイベント等の記載がありこれらも全体として情報発信だと思いますが、先日、八王子市でどんどん高齢化していく戸建て住宅団地のまちづくりについて、東京都のモデル事業を実施しているコンサルさんの支援をした際に、「ＳＵＵＭＯ」や「ＬＩＦＵＬＬＨＯＭＥ’Ｓ」等の住宅情報は、家の間取りや広さ、値段や築年数くらいしか掲載されていません。この団地に住むとこのような楽しいことがあるとか、近所に面白い方が住んでいるとかこういうお祭りがあるというような情報が一切掲載されておりません。おそるおそる住み始めてから、お祭りの存在を知ったりだとか、場合によっては町内会から負担金を要求されたりする場合もあります。おそらく、空き家バンクはそのような情報を掲載しないので不安を感じて使用する人がいない。それをエスコートするＮＰＯなどの様々な団体がプラスアルファの生活情報を掲載し、例えばこの団地に人を誘致したいのであれば、地元の町内会も協力しながら、良好な地域コミュニティがありますよというようなことをアピールした方が良いのではと思います。ただ、宅地建物取引業法か何かにより規定された情報以外掲載できないということらしいです。家を購入する際は仲介業者のホームページを見ると思いますが、それだけでは良いまちかどうか判断できない状況をどのように乗り越えるべきかというと、団地や自治会あるいは行政がそこを補う必要があります。「ＳＵＵＭＯ」に聞いたところ、団地のホームページがあり、うちの団地はこのような良いところがありますという情報を掲載し、物件情報は「ＳＵＵＭＯ」をご覧くださいというかたちは問題ないらしいです。このような情報の流通には様々な規則やルールがありなかなか上手くいかないとうことを前提に、区くらいの範囲に分けて地元が地元の住宅情報の提供を行うべきだと思います。少し調べてみたのですが、宮前区が「宮前ご近所さん」というホームページを最近立ち上げたようです。凄く良くできており、自治会ごとの情報なども掲載されていて気が利いているホームページだと思います。イベント情報や地元のポスターを全て掲載しており、宮前区を知るや交流とか、例えば少しブレークダウンして宮前区のこの地域ではこのような生活ができますというような情報も掲載されています。このホームページをベースに何かを追加すれば良いのではと思います。例えば、ホームページ上部のタブにリノベーションタブや地域紹介タブを追加するのも良いと思います。このような良いコンテンツプラットフォームが既にあるので、一緒に情報発信できれば良いと思います。このようなホームページに、連委員が学生さんと共に空き家の面白い改修を行いイベント開催の周知を掲載するというようなことも良いと思います。デザイン性が高く皆から良いと思われるプラットフォームが１つあれば良く、そこにどのようにぶら下がるかというのが大切です。町内会長やまちづくりを行う人たちも、このプラットフォーム上でプレゼンしてまち同士の

競争を働かせるということが非常に大切だと思います。行政がプラスアルファで行う必要があることは、お金の話をきちんと出すこと。司法書士に相続手続きを依頼する際の相場の費用を教えてあげる。相場の費用が分からないので、皆さん司法書士や弁護士や建築士に相談せず、住んでいる方が亡くなった後に空き家が放置されてしまう。例えばリノベーションを連委員に依頼した場合の費用はこのくらいですとか、風呂をリフォームすると高額になりますとか、費用の情報をきちんと示すことが非常に重要です。費用の問題が本当の生活問題ですので、生活問題に応えることが行政の役割だとすると、業者が示さないお金の相場を行政が教えるというようなことが本当の情報提供だと思います。

他にいかがでしょうか。では、川崎委員お願いします。

（川崎委員）

行政がどこまでやれるのかは結構大きな問題でして、情報は多くあるので費用の相場感といった情報はＡＩで大体調べることができます。私も３回くらい引っ越していますが、大手のホームページはポジティブな情報しか掲載されていないのであまり信用していません。ネガティブな情報も掲載される口コミサイトのようなものを行政がつくるわけにはいかずネガティブな情報を発信することは難しいと思いますが、公共部門がどのような情報発信をできるのかが非常に重要だと思います。先ほども議論がありましたが、個別事業者の紹介までは難しいということなどをどのように乗り越えることができるのか。行政にセンスを求めるのは難しいと思いますのでそこは民間事業者に任せてデザインをしてもらう方が良いと思います。そのための費用を行政が出せるのであれば出せば良いし、行政が出せないのであれば他の方法でファンドレイジングしていくことが重要だと思います。ある程度は民間事業者に任せることも必要ですし、費用の相場感はインターネットで調べたりＡＩにきけば分かりますので、このようなこととのどのように共生できるのかということが大きな論点だと思います。

（大月委員）

ありがとうございました。では、連委員お願いいたします。

（連委員）

資料２－２の１２ページに、「ＫＡＷＳＡＫＩ　ＦＥＳＴＩＶＡＬ」に参加しカンファレンスを出展予定とありますが、どのように出展するかアイデアはありますか。

（事務局）

まず、カンファレンスは今年の１１月開催予定でして、内容については現在詰めているところですが、住宅だけではなく様々なテーマについてトークを行うブースが出展される予定でして、過年度の例ですと、ＵＮＩ　ＣＯＦＦＥＥさんを会場として使用したり、ラゾー

ナ川崎の広場を使用したり、川崎市役所本庁舎２階のホールを使用したりしています。基本的には何人かの方にご登壇いただきながらそのテーマごとの話をしていただくというような場となります。今回の内容としましては人と住まいの循環をスタートさせたところですので、そのきっかけづくりとして関連する取組をされている方や市内の事業者の方などに来場いただき、取り組んでいることや必要な取組などをお話いただくようなことをイメージしています。「（４）リノベーション関連イベントの実施」については、１１月の「ＫＡＷＳＡＫＩ　ＦＥＳＴＩＶＡＬ」をきっかけに、もう少し深掘りをしていくというところで、まずは機運醸成として市内で取組を行っていただける事業者さんを増やしていくことを主旨にするイメージです。当課で組み立てるイベントでして、トークしていただいてリノベーション事例を紹介することや、事業者さんが交流しマッチングできるようなイベントなどのプログラムを検討しているところでございます。

（連委員）

ありがとうございます。

今日は、私としては同じ議論をしているのですが、「ＫＡＷＳＡＫＩ　ＦＥＳＴＩＶＡＬ」やカンファレンスの出展というようなイベントを開催することは良いと思いますが、単に機運醸成で終わりにするのではなく、それを通して具体的な事業者さんやプレイヤーの把握と連携ができるかが重要で、事例をつくるための１つのきっかけとして開催していくことが良いと思います。例えばカンファレンスに出展する際にも、例えばどのような事業者さんが市内にいるのかということをきちんと把握したりインタビューやヒアリングを行い、ロングリストを作成したとして、どの事業者さん同士を組み合わせてトークすると次に繋がりそうなのか、さらに新しい事業者さんの発掘に繋がるのか。このようなリサーチと実際の実装の場として、カンファレンスやイベントを開催していく必要があると思いますので、ぜひ論点にダイレクトに繋げつつ、実際の事例をつくることができる、かつ行政側がディレクションするようなかたちで具体のニーズや成功パターンを把握するための１つのきっかけとして、イベントを企画すると良いと思います。当然、様々な人に聞いてもらうのが大事だと思います。聞いている人が少なくても、登壇した人たちとそれに至るプロセスを行政側でしっかりプロジェクトができれば聞いた人数は問題ではなく、具体のプロジェクトが実現する根をつくることが大事だと思うので、このような視点で、現在企画中ということであれば「ＫＡＷＳＡＫＩ　ＦＥＳＴＩＶＡＬ」と「リノベーション関連イベント」について考えていただけると良いと思います。

（大月部会長）

ありがとうございます。では、小川委員お願いいたします。

（小川委員）

情報提供相談窓口に関して、行政の中立・公平性と、民間事業者の機動力みたいなものをどのように上手く組み合わせることができるかという議論で、世田谷区の「空き家活用株式会社」というものがあります。世田谷区は空き家が意外に多く空き家活用のための相談窓口をつくろうということで、「空き家活用株式会社」という民間事業者と協定を締結し信用力を世田谷区の名前で与え、「空き家活用株式会社」は住民の方から相談があると空き家の売却やリフォーム、賃貸などの要望に応じて「空き家活用株式会社」に会員登録しているリフォーム事業者さんや仲介事業者さん、行政書士やファイナンシャルプランナーなどを相談者に紹介しているという話を聞きました。重要な点は、委託をしてしまうと受託業者さんは行政の代理になってしまい個別の事業者を紹介できなくなってしまいますが、協定というゆるやかで並列な協力関係として世田谷区と協定を締結することで住民からの信頼を得て、個別事業者の紹介においては民間株式会社としてのノウハウで紹介しているということを聞きました。事業者さんが透明性高く公平に実施しているのかチェックが必要だと思いますが、このような方法も参考にしていただいていただきながらご検討いただければと思います。

（大月部会長）

ありがとうございました。論点についてはよろしいでしょうか。

本日は多くのご意見をいただきましてありがとうございました。ご意見を参考に、事務局で今後検討していただければと思います。

それでは事務局から事務連絡等ありましたらお願いいたします。

（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。また貴重なご意見を多くいただきましてありがとうございます。この取組は、この審議が終了してから何かを始めるのではなく、様々な取組を進めながら並行して今後も議論いただければと思っております。最初のうちはチャレンジ&エラーでモデル的な事業から進めていきたいと考えており、中長期的には都市計画の見直しなども検討する必要があると考えておりますが、それを待っていると時間が経過してしまうので、できる取組をどんどん進めていきたいと思いますので、短期的な視点や中長期な視点から今後もご意見等をいただければと思います。

今後のスケジュールでございますが、次回の第２回専門部会を１１月６日の金曜日に予定しております。本日いただいたご意見なども踏まえながら、次回は論点の深掘りや今後の取組などについて他都市事例等を示させていただき、さらにご意見を頂戴したいと思っておりますので引き続きよろしくお願いいたします。

事務局からは以上となります。

（大月部会長）

ありがとうございました。
それでは、第１３次川崎市住宅政策審議会第１回専門部会を閉会いたします。