

川崎市の今後の住宅政策の展開について (答 申)

- 川崎市住宅基本計画の改定に向けての提言 -

平成 16 年 5 月

川崎市住宅政策審議会

はじめに

川崎市の住宅政策の基本指針を示す「川崎市住宅基本計画」が、安心・ゆとり・共生のまち「かわさき」の実現をめざして1999（平成11）年5月に改定され、21世紀に向けた新たなスタートを切っている。この計画に基づき、翌2000（平成12）年4月には入居拒否問題への対応規定を含む「川崎市住宅基本条例」の制定及び高齢者、障害者、外国人を対象とした「川崎市居住支援制度」が創設された。また、2000（平成12）年9月、住宅基本条例に基づき、本審議会を発足し、川崎市長から「高齢社会等に対応した今後の川崎市の住宅政策の推進について」の諮問を受け、2002（平成14）年8月に答申した。

こうした中、本審議会は、2002（平成14）年10月、川崎市長から厳しい財政状況を背景として策定された行財政改革プランを踏まえ、住宅基本計画等既存施策の点検、評価を含め、「川崎市の今後の住宅政策の展開について」の諮問を受けた。

審議会では、公共賃貸住宅や住情報提供、民間住宅の良質化、マンション管理等の支援、高齢者、障害者、外国人等の居住支援、地域特性に応じた住宅・住環境づくり等各施策に関する報告を受けつつ、住宅基本計画の改定を見据えた上で、諮問事項についておよそ1年半、6回に及ぶ審議を重ね、今回の答申に至ったものである。

今回の答申は、住宅事情の変化、少子高齢化、経済環境・構造の変化、川崎市の厳しい財政状況、住宅政策の転換を含む国の行財政改革などを背景としている。

こうしたことから、市民の視点に立った住宅政策を実施していくため、本答申の提言が、福祉部局、NPO、市民団体等との連携のもとに総合的に推進されるよう強く望むものである。

なお、本答申についてきたんのない御意見が各方面から寄せられ、施策の一層の発展が図られることを期待するものである。

川崎市住宅政策審議会

会 長 小 林 重 敬

目 次

はじめに

目 次	1
第1章 住宅政策をめぐる状況と新たな展開方向	4
1 住宅を取り巻く状況の変化	4
(1) 住宅事情等の変化	4
ア 人口減、世帯減の将来見通し	4
イ 少子高齢化の一層の進行	4
ウ 量的な充足と低質なストック	4
エ 住宅の広さと世帯規模のミスマッチ	4
オ 必ずしも容易でない住宅取得事情	4
(2) 住宅をめぐる国や市政の動向	5
ア 国の政策は市場重視・ストック重視	5
イ 公庫・公団等の抜本の見直し	5
ウ 川崎市行財政改革プランの策定	5
エ 市民の視点と分権時代への対応	6
2 新たな政策展開に向けての課題	7
(1) 市場の活用・既存ストック重視の政策へ	7
(2) 市民・NPO・事業者とのパートナーシップ	7
(3) 少子・高齢社会への対応	8
(4) 公共賃貸住宅制度の見直しと役割の再検討	8
(5) 地域主体、市民主体の住まいづくり	8
3 重視すべき取組みと考え方	10
(1) 市場の活用に向けた住情報提供事業	10
ア 消費者政策の確立	10
イ 住情報提供事業の展開の方向	10
(2) 公共賃貸住宅制度の見直しと有効活用	11
ア 市営住宅制度の方向性	11
イ 特定優良賃貸住宅制度等の方向性	12
ウ 高齢者向け優良賃貸住宅制度の方向性	12
第2章 住宅政策の基本目標と施策の展開	13
1 政策の基本目標	13
(1) 政策の理念と基本目標	13
(2) 基本方針	13
2 施策の基本方向	14
(1) 住宅市場の健全育成に向けた住情報提供とパートナーシップの形成	14
ア 健全な住宅市場の育成と人権意識の啓発	14
イ 市民への的確な住情報提供・相談・学習等の支援	14
ウ 住情報拠点の整備によるワンストップサービス化	15

エ	住宅ストックの円滑な流通と賃貸住宅事業者等の誘導-----	16
オ	住まい・まちづくりに関するパートナーシップの形成-----	17
(2)	ゆとりと選択性のある良質な住宅ストックの形成-----	18
ア	的確な建築指導・都市計画行政の実施と住宅の品質・性能の向上-----	18
イ	長寿命化に向けたストック改善への支援強化-----	18
ウ	分譲マンションの適正な維持管理-----	19
エ	住宅のバリアフリー化等の推進-----	20
オ	新たな住まい方・住まいづくりの誘導-----	22
(3)	だれもが安心して住み続けられる居住施策の推進-----	22
ア	高齢者・障害者の安心居住に向けた住まいの確保-----	22
イ	地域の活性化に向けた子育て世帯等の住まいの確保-----	24
ウ	外国人の円滑入居に向けた住情報支援-----	24
エ	居住支援制度の充実（高齢者・障害者・外国人）-----	25
オ	地域での相談・見守り・支え合いなど支援ネットワークづくり-----	26
(4)	効率的・効果的な公共賃貸住宅の施策展開-----	28
ア	既存市営住宅ストックの有効活用-----	28
イ	市営住宅の入居・管理の適正化-----	29
ウ	高齢者向け優良賃貸住宅のモデル展開-----	30
エ	特定優良賃貸住宅の供給と有効活用-----	30
(5)	地域の個性をいかした市民主体の住まい・まちづくりの推進-----	30
ア	災害に強い安全な住まいと住環境づくり-----	30
イ	環境や街並みを大切にしたい潤いのあるまちづくり-----	31
ウ	住まいづくりとあわせた身近なまちづくりの推進-----	32
3	重点施策の展開-----	34
(1)	便利で頼りになる住宅相談、住情報提供事業の拡充-----	34
ア	消費者の保護、ワンストップサービスを目指した住情報拠点の拡充、整備-----	34
イ	事業者向け相談窓口の整備-----	34
ウ	NPO等との連携・支援-----	34
(2)	安全で長持ちする住宅性能の強化推進-----	35
ア	分譲マンションの管理活動支援事業の拡充-----	35
イ	賃貸住宅リフォーム支援制度整備-----	35
ウ	安全・安心リフォームの推進のためのアドバイザー派遣制度を創設-----	35
エ	住宅性能表示制度の普及制度検討-----	35
(3)	だれもが安心して住み続けられる居住施策の推進-----	36
ア	ライフステージに応じた住替え支援施策の検討-----	36
イ	居住支援制度の充実-----	36
ウ	新たな住まい方、多様な住まいづくりの推進-----	36
(4)	的を絞った効果的、効率的な公共賃貸住宅の展開-----	37
ア	民間誘導型高齢者向け優良賃貸住宅の供給-----	37
イ	既存特定優良賃貸住宅の子育て世帯への利用促進-----	37
ウ	市営住宅のストック改善と管理の厳正化推進、入居・管理の検討-----	37
(5)	身近なまちのニーズや課題に対応した住環境づくり-----	38
ア	身近なまちづくりの推進、区のまちづくりとの連携-----	38
イ	密集住宅市街地等への重点整備-----	38
第3章	計画の推進に向けて-----	39
1	市民・NPO等、関係機関との連携-----	39

(1) 市民やNPO等との連携・育成-----	39
(2) 民間の団体・事業者等との連携-----	39
(3) 国や関係機関との協力体制-----	39
2 公社事業の見直しと新たな役割-----	39
(1) 住宅政策実施のパートナー-----	39
(2) 住情報拠点としての役割-----	39
(3) NPO等の中間支援組織として-----	39
(4) コラボレート機能（異なる業種、団体、主体間の協業、協働化）-----	39
(5) まちづくり施策と連携した事業展開-----	40
3 推進体制等の整備-----	40
(1) 行政関連分野の連携強化-----	40
(2) 住宅行政の推進体制等の整備-----	40
(3) 行政の民間部門に対する評価能力等の強化-----	40
・参考資料-----	41
図1 住情報のワンストップサービスのイメージ-----	41
図2 住情報提供におけるNPO等との連携イメージ-----	41
図3 高齢者世帯への総合的な住宅相談のイメージ-----	42
図4 安全・安心リフォームの推進のためのアドバイザー派遣のイメージ-----	42
図5 民間誘導をめざした高齢者向け優良賃貸住宅の供給イメージ-----	43
・用語解説-----	44
・審議経過-----	49
・川崎市住宅政策審議会名簿-----	50
・川崎市住宅政策審議会への諮問について（諮問文）-----	51

第1章 住宅政策をめぐる状況と新たな展開方向

1 住宅を取り巻く状況の変化

(1) 住宅事情等の変化

ア 人口減、世帯減の将来見通し

- ・近年の川崎市の人口は、いわゆる「人口の都心回帰」の影響もあり地方からの転入者の増加が続いているが、川崎市の将来人口推計によると、総人口は2015（平成27）年頃をピークに減少に転ずると推計されている。
- ・また、世帯規模の縮小化が進んでおり、世帯数は、依然、増加傾向を保っているが、人口減少等の動きとあわせ、2030（平成42）年以降には世帯数の減少も予測されている。

イ 少子高齢化の一層の進行

- ・65歳以上の高齢者人口は、2000（平成12）年現在約15万人（高齢者率12.4%）であるが、団塊の世代が高齢期に達する2015（平成27）年には約30万人（同21.8%）とほぼ倍増、その後も引き続き増加し2030（平成42）年には約38万人（同28.4%）に達すると見込まれている。
- ・またこの間、出生率の低下も続いており（川崎市は全国平均を下回る）、15歳未満人口は、2020（平成32）年以降には減少傾向となり、少子・高齢化が一段と進むことが予測されている。

ウ 量的な充足と低質なストック

- ・住宅数が世帯数より多くなったのは1968（昭和43）年のことであるが、その後もほぼ一貫して住宅数の増加は世帯数のそれを上回って推移し、1998（平成10）年現在では住宅数と世帯数の差は既に1割を超えている。ただし、住宅の質に注目すると、借家を中心に狭小な住宅に居住する世帯が多く、最低居住水準に満たない世帯の比率は、全国の13大都市で比較して東京（区部）、大阪に次いで3番目に高くなっている。
- ・また、バリアフリー化の状況は持家、借家ともその水準は未だ極めて低い（1998（平成10）年現在、手すりの設置、段差のない屋内、廊下等が車いすで通行可能な3点とも満たしている住宅は、県全体で持家3.1%、借家1.6%、全体2.5%）。

エ 住宅の広さと世帯規模のミスマッチ

- ・持家に居住する高齢者の単身や夫婦世帯の7割近く（約2万世帯）が70㎡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4人以上のファミリー世帯の8割（約3.2万世帯）が70㎡未満の狭い住宅に住んでいるなど、住宅の広さと世帯規模にミスマッチが生じている。なお、持家に居住する高齢小世帯（単身・夫婦世帯）は将来的にも増加が見込まれ、家の管理問題や介護の必要性、交通や立地上の便（特に坂が多い北部丘陵地等での日常生活の便）などから、住み続けることに苦慮する世帯も確実に増えるものと予想される。

オ 必ずしも容易でない住宅取得事情

- ・市内における新築住宅の平均価格は低下傾向にあり（新築分譲マンションの専有面積1㎡当たり平均単価は2002（平成14）年現在51万円、5年前の1997（平成9）年時

は61万円) 勤労者世帯の平均年収の5倍にかなり近づきつつある。

- ・またこの間、民間住宅の家賃水準も低下傾向を示している(50~70㎡のファミリー向け民間賃貸住宅の1㎡当たり家賃単価は2002(平成14)年現在2,000円、1997(平成9)年時は2,120円)。
- ・不況が長引き経済構造が変わっていくなかで、例えば、所得の安定的な伸びが期待できない、リストラ等によるローン返済ができない世帯が増加する傾向にあるなど、世帯収入等の先行きの不安定性はむしろ強まりつつあり、住宅取得は、必ずしも容易になったとはいえない。

(2) 住宅をめぐる国や市政の動向

ア 国の政策は市場重視・ストック重視

- ・国の住宅政策は、1995(平成7)年及び2000(平成12)年の住宅宅地審議会の答申以降、「市場重視」「ストック重視」の方向を明確にし、この間、公営、公団、公庫の主要3制度の見直しをはじめ、戦後住宅政策の枠組みを大きく変えつつある。
- ・また、2003(平成15)年9月の社会資本整備審議会住宅宅地分科会の建議「新たな住宅政策のあり方について」によれば、住宅政策の新たな基本理念として、1)公的直接供給重視・フロー重視から市場重視・ストック重視へ、2)市場重視の政策に不可欠な消費者政策の確立と住宅セーフティネットの再構築、3)少子高齢化、環境問題等に応える居住環境の形成、4)街なか居住、マルチハビテーションなど都市・地域政策と一体となった政策への4つを掲げ、その確立を強調している。
- ・また、公営住宅については、建議と併せ、「公営住宅管理に関する研究会報告書」(2003(平成15)年9月)が出されている。

イ 公庫・公団等の抜本的見直し

- ・2001(平成13)年12月に「特殊法人等整理合理化計画」が閣議決定され、住宅金融公庫については、融資業務を段階的に縮小させ、組織を5年以内(2007(平成19)年3月31日まで)に廃止し、証券化支援業務(融資面で民間金融機関を支援)を中心とした独立行政法人を設置すること、都市基盤整備公団については、新規の賃貸住宅建設の撤退を含め、2004(平成16)年7月1日から組織を廃止し、独立行政法人都市再生機構(敷地基盤整備等により民間賃貸住宅供給を支援)を設置することとなり、両者とも市場機能の活用・支援に向けた抜本的な組織改革が進められた。
- ・またこの間、国と地方の税財政のいわゆる三位一体改革における国庫補助金の見直しが行われる中で、公営住宅建設費等予算がかなり削減されるなど、公営住宅整備に係る財政面の制約も強くなってきている。

ウ 川崎市行財政改革プランの策定

- ・政令指定都市移行以来の危機的な財政状況を背景に、2002(平成14)年9月に「川崎市行財政改革プラン」が策定され、市政のあり方についての抜本的な見直しが行われた。改革の基本的な考え方として、1)市場原理が的確に働く領域においては、「民間でできることは民間で」を基本とする、2)市場原理が的確に働かない領域においては、民間部門から提供されているサービスの価格と品質が的確であるかどうかを監視、指導し、必要な支援をする、3)市場原理が働かず、民間部門よりも効率的にサービス提供できる場

合などは公共部門が直接サービスを提供する等、公共・民間の新たな役割分担についての指針を示している。

- ・また、住宅政策に関しては、1) 市街地住宅の大半を占める民間住宅の質的向上やその誘導などを主体とし、地域の面的整備、区画整理や再開発事業との連携を強め、総合的な居住環境改善施策へ転換する。2) 既存公営住宅のストックを十分活用し、建替えや改善にその主体を移すとともに、マンションの建替え、管理・リフォームなどへの総合的な支援、高齢者向け優良賃貸住宅の供給や高齢者、障害者等の住宅需要に対する民間ベースでの対応策などを実施するなど、民間活用・既存住宅ストック活用重視の方向を提示している。

エ 市民の視点と分権時代への対応

- ・上記の「川崎市行財政改革プラン」では、今後のまちづくりの方向性として、これまでの「公共公益施設・都市基盤整備に大規模集中投資するまちづくり」から、「身近な環境改善を着実に進める市民参画による地域主体のまちづくりを最優先する」としている。こうした考え方を受け、現在、市民自治制度の確立に向けた検討もはじまっている。
- ・市民と行政の新しい関係を明示するルールとしての自治基本条例の制定、市民意見を政策決定に反映させる仕組みとしての住民投票制度の創設、住民の生活に身近な区役所が地域の課題を主体的に解決していく仕組みとしての区行政改革、市民との協働のまちづくりを推進するための「川崎市市民活動支援指針」(2001(平成13)年9月)の策定など、分権時代にふさわしい市民自治、地域行政の進展が大きな課題として取り上げられている。

2 新たな政策展開に向けての課題

- ・成長と拡大を基調とした 20 世紀社会から 21 世紀の安定・成熟社会へと社会・経済の情勢が大きく変化している。行政のあり方も、厳しい財政事情を背景に市場の活用と効率的なサービス提供を原則とした行財政改革の推進や地方分権の時代にふさわしい市民自治制度の確立などが重要なテーマとして取り上げられている。
- ・少子高齢化の急速な進展や家族形態の変化などともなう生活スタイルや居住ニーズの多様化、住宅や住環境の質的な改善に加えて住まい方や暮らし方への関心の高まり、ニーズと住宅ストックのミスマッチへの対応や住宅セーフティネットの再構築の課題なども含め、住宅政策を取り巻く状況も大きく変わりつつある。
- ・こうした時代状況の変化を踏まえると、住宅政策の推進にあたっては、これまでの枠組みを見直し、新たな視点での取組みが必要となっている。今後の政策展開に向けての基本的な課題として、次の 5 点が挙げられる。

(1) 市場の活用・既存ストック重視の政策へ

- ・「川崎市行財政改革プラン」では、市場原理が的確に働く領域においては「民間でできるものは民間で」という基本的な考え方を打ち出している。また一般に、家族の形態や生活スタイルの変化ともなう多様な居住ニーズに対応するには、市場機能を有効に活用することが最も効率的・効果的ともいわれる。
- ・住宅政策においても、これまでの市営住宅等の公共賃貸住宅の供給を中心とした政策から、住宅の大部分を占める民間住宅への取組みを強化し、市場の活用を重視した政策への転換が必要となっている。
- ・市場において十分提供されていない住宅に関する必要なサービスが、提供されるためには、民間部門の一層の活性化と多様化が必要となる。1) NPO等の民間非営利団体、2) 地域密着型の地元民間営利法人、3) 全国展開型の大手民間営利法人の 3 つに大別される民間主体が、それぞれ特徴を活かして得意分野で力を発揮し、また、連携できるような環境づくりが求められる。
- ・また、今後の人口減少社会の到来や地球環境問題への対応の重要性、住宅ストックが既に量的に充足している状況などを踏まえ、これまでの新規建設に力点を置いた政策（フロー重視の政策）から、蓄積された既存住宅を適切に維持・改善し、有効に活用する（ストック重視の政策）政策へ転換することが必要である。

(2) 市民・NPO・事業者とのパートナーシップ

- ・近年、市民の自発的活動やボランティア等の社会貢献活動が、NPOの活動を含め、さまざまな分野で活発化している。
- ・また、「川崎市市民活動支援指針」(2001(平成 13)年 9 月)では、これらの市民活動団体を「新たな公的領域の担い手」として位置付けるとともに、「市民との協働のまちづくり」を積極的に進めるものとしている。
- ・住宅政策においても、市民の多様なニーズに応えるには、これまでの市が直接的に行う施策のみでなく、市民・事業者等との連携による協働の取組みを推進することが課題である。特に、的確に市場機能が働きやすく、市が行うには効率的でない領域においては、「NPO等の民間非営利団体」が中心的役割を担えるよう、新たな担い手であるこうしたNPO等の育成・支援を含め、住まい・まちづくりに関するパートナーシップ型事業

を積極的に展開することが求められる。

- ・また、住宅に携わる事業者の多くは、地域のニーズや課題についての情報や人的ネットワークを有している。地域の問題解決には、地域の情報やネットワークが必要不可欠であり、「地域密着型の地元民間営利法人」とのパートナーシップ型事業の展開が望まれる。
- ・さらに、面的整備を伴う事業や市場性は見込まれるが市場での取組みが十分でない分野においては、その資本力と技術力や人的資源を活かした「全国展開型の大手民間営利法人」の役割を期待するとともに、事業展開にあたっては「NPO等の民間非営利団体」、「地域密着型の地元民間営利法人」との連携により、地域に根ざした取組みが望まれる。
- ・こうしたパートナーシップ事業を円滑に展開するため、民間事業主体の活動の公益性や実績等を適切に評価できる仕組みや、一方のパートナーである行政は、地域の課題に総合的に対応できる体制等について検討する必要がある。

(3) 少子・高齢社会への対応

- ・高齢化率の上昇と出生率の低下を特徴とする「少子・高齢社会」が確実に進んでいる。
- ・特に今後の高齢化の進展は、団塊の世代の高齢化と75歳以上の後期高齢者（死亡率の低下による長寿化）の著しい増加がその特徴であり、高齢障害者の増加を含め、介護や医療問題が大きな社会問題となっている。
- ・また、出生率の低下にはさまざまな要因が考えられるが（女性の就労率の上昇、子どもの養育費用の増加、女性の未婚率の上昇等）、出生率が長期の人口動向に大きな影響を与えるだけに、子どもを生み育てる環境の改善が必要とされている。住宅政策においても、これまでの住宅そのものを対象としたハード面の取組みだけでなく、高齢者や子育て世帯等のさまざまなニーズを受け止め、暮らし方や住まい方への配慮や福祉・医療施策との連携などソフト面を重視した総合的な居住施策を推進することが必要である。

(4) 公共賃貸住宅制度の見直しと役割の再検討

- ・公共賃貸住宅の供給を中心とした政策から民間住宅に対する市場活用を重視した政策への転換に際して、市場機能のみでは住宅を確保できない世帯に対して、住宅におけるセーフティネット（以下「住宅セーフティネット」という。）を整備し、居住の安定化を図ることが重要である。
- ・また、市場での取組みが十分でなく、緊急に取り組むべき分野については、市場を誘導することを重視して取り組む必要がある。
- ・公営住宅等の公共賃貸住宅が、限られた資源として公正かつ適切に活用され、一層有効に住宅セーフティネットとして機能するよう制度的な見直しを図るとともに、将来的な高齢者の増大等も踏まえ、市場の誘導を意識した、より効果的な施策展開をめざしていく必要がある。
- ・また、将来において国の政策等の条件が整った場合、民間住宅ストックを活用して低所得者に家賃と所得に応じた補助を行うパウチャー（引換証）方式の制度等についても選択肢として視野にいれる。

(5) 地域主体、市民主体の住まいづくり

- ・施設建設や都市基盤整備等に大規模集中投資するいわば「開発型まちづくり」から、暮らしやすさや身近な環境改善を優先して取り組むなどの「市民参画による地域主体のま

ちづくり」への転換が課題とされている。

- ・市民の「暮らしやすさ」や身近な住環境問題への対応は、地域に係わる住民等が主体となって地域固有の問題等に対する地域独自のきめ細かな取組みを行うことが欠かせない。
- ・また、こうした市民主体の取組みを推進するためにはそれを支える仕組みの充実（市民参加のルールづくりや自主的な住まい・まちづくり活動への支援策の強化、人材を含めた地域資源の有効活用等）や、地域住民にとってより身近な区がまちづくりに主体的に取り組めるようその役割の拡充が求められる。

3 重視すべき取組みと考え方

(1) 市場の活用に向けた住情報提供事業

ア 消費者政策の確立

- ・市場の活用を重視した住まい・まちづくりの推進に際しては、住宅市場が健全に機能するため消費者政策確立等の次の条件の整備が欠かせない。

(ア) 消費者利益の保護

- ・市場から住宅やサービスを得る市民等は、供給者（事業者）にくらべて、専門的知識や経験等が少ないことから、市民等が市場で不利にならないように専門知識等の情報提供、消費者の立場にたったトラブル等の相談を行うことにより消費者としての利益を保護し、市場の誘導、適正化を図る必要がある。

(イ) 欠陥住宅や不良業者の排除

- ・住宅の性能表示制度などの良質な住宅を選別する情報や、企業の実績、情報開示度など優良な業者を選別できる情報を市民に提供することにより、優良な業者を育成するとともに、住宅市場から欠陥住宅や不良業者を排除して、市場の適正化を図る必要がある。

(ウ) 公正なルールの確立

- ・住宅市場における取引や契約等についての知識やルールについて、広く情報提供し、その普及を図り、住まいづくり（設計・施工等）をめぐるトラブルの防止や、空家の貸し渋りや入居者の選別等の賃貸住宅市場の不合理な傾向をなくしていくとともに、知識、経験、資力等の豊富な者のみが有利にならないような公正なルール（賃貸契約における原状回復の基準など）づくりや紛争処理体制を確立することが必要である。

イ 住情報提供事業の展開の方向

(ア) 住替えの円滑化や入居機会の確保

- ・民間の新築・中古の分譲住宅、賃貸住宅の物件情報や公共賃貸住宅、福祉と住宅の中間施設情報など、入居に係わる情報を総合的に提供することなどにより、市場の活性化を促がし、市民のニーズに応じた住替えの円滑化を図る。

(イ) 民間住宅の良質化への誘導

- ・住宅のリフォームや維持管理に係わる情報提供や専門的な相談に対しの確に応じることにより、民間住宅の良質な維持管理やストック改善を誘導する。
- ・事業者等に対し、関連する助成制度等を的確に情報提供するとともに、事業計画等の相談に応じながら、市民のニーズがあり、良質でより付加価値のある事業へと誘導する。

(ウ) 既存住宅ストックの有効活用

- ・既存住宅の性能表示制度の普及や売却、賃貸等の取引価格の情報提供などにより、良質な中古住宅の円滑な流通を促がす。
- ・マンション維持管理の情報提供や相談、高齢持家世帯の住宅の改善や住宅資産の活用

(売却や賃貸、リバースモーゲージ等)に関する相談などにより、住宅の長寿命化やバリアフリー化等を図りつつ、住宅ストックの有効活用を推進する。

(I) 参加型住まいづくりの推進

- ・良好な街区共同化事業やコーポラティブハウスやコレクティブハウジングなど住み手が参加するなど新たな住まいづくりに関しては、市内での活動事例等の情報提供や専門家による相談などにより普及を図る。

(オ) 地域特性に応じた住まいづくりの誘導

- ・市民や事業者等に対し、市内の各地域の地域特性に関する情報を提供し、住宅の建設やまちづくり活動等を行う際に地域特性に応じた住まいづくりを誘導する。
- ・関連する制度を必要とする対象に的確に情報提供し、効率的・効果的な施策展開を図る。

(カ) パートナーシップの形成

- ・市が実施する住宅・住環境施策についてわかりやすく情報提供するとともに、これらへの意見や提案を求めながら、行政と市民、事業者等との良好なパートナーシップづくりを目指す。
- ・住情報の提供にあたって、専門家やNPO等の取組み、市民の自主的な住まい・まちづくり活動との連携が不可欠であるが、こうした連携を通じて、NPO等の活動育成やネットワークの構築等を支援する。

(2) 公共賃貸住宅制度の見直しと有効活用

ア 市営住宅制度の方向性

- ・市営住宅は、所得の問題から世帯規模に応じた最低限の広さの住宅や身体機能の状況に応じた住宅の確保ができないなど住宅に困窮する世帯の居住環境を改善する、住宅セーフティネットとして有効な施策となっている。しかし、将来の人口・世帯の減少や効率的な財政運営の要請から、住宅戸数を大幅に拡大することは難しい状況がある。
- ・一方、既存住宅ストックの状況は、老朽化が進んでおり、昭和30年代以前に建設された住宅については、耐用年限を迎え、また、昭和37～47年に供給された住宅が45%を占めるなど建設時期の片寄りがある。
- ・入居の応募者は募集戸数の十数倍となり、抽選の落選者との間には不公平感や、また、団地の高齢化に伴うコミュニティバランスの悪化などにより地域的な活力低下が生じている。
- ・こうした課題に対し、供給・管理の両面から特に次の点を重視して取り組む必要がある。

(ア) ストックマネジメント施策への転換

- ・住宅セーフティネットの整備という観点から、既存市営住宅ストックを有効に活用した効果的な住宅供給を進める。このため、維持管理や建替、改善、修繕等を適切に行い、改善等事業量の平準化を図りながら、既存の市営住宅ストックを健全に運営する。また、管理の効率化、地域の状況に応じた家賃の見直しなど、経営的視点を重視したストックマネジメント施策に重点を移す。

(イ) セーフティネットとしての機能を強化

- ・市営住宅がセーフティネットとして、真に住宅に困窮する人に対して入居の機会が得られるよう住宅困窮度に応じた入居者選定の方法を工夫するほか、入居者の非課税所得や資産保有等を入居資格へ反映するため、課税所得以外の収入を含む実収入や資産の調査、把握方法の開発等について国に要望する。
- ・また、民間賃貸住宅の水準を参考に、規模が過大とならないよう住戸規模を見直す。

(ウ) 公平・公正性の確保とコミュニティの再生

- ・高額所得世帯や滞納世帯の退去等入居者管理を厳正に行うとともに、入居者が死亡又は退去した時に適用される現行の使用承継制度についても、公平性の観点から見直しを検討するほか、限られた資源の有効活用の面から、家族数と住戸の広さとのミスマッチを解消するための住替えの仕組みを検討する。
- ・高齢化の進行が著しい団地等でのコミュニティ再生の一環として、若い子育てファミリー層などの入居促進に向けた定期借家制度の導入を検討し、バランスのとれた世帯構成の実現やコミュニティの活性化を図っていく。

イ 特定優良賃貸住宅制度等の方向性

- ・中堅ファミリー世帯を対象とした特定優良賃貸住宅や特定公共賃貸住宅については住宅取得価格や民間市場家賃等の低下により、施策としての緊急性が薄れてきていることから、まちづくり事業等との連携など施策効果の高いものへ限定することなどを検討する。

ウ 高齢者向け優良賃貸住宅制度の方向性

- ・高齢者世帯への対応は、緊急性が高く、民間住宅市場での取組みも十分とは言えないことから民間資本を活用した高齢者向け優良賃貸住宅制度の取組みを推進する。
- ・しかし、今後増大する需要に対し、公共賃貸住宅のみでその需要を満たすことは難しいことから、民間事業者の取組みを誘導することを重視する。
- ・特に、高齢者の8～9割といわれる元気老人の身体機能の低下を予防し、自立して生活できる期間をできるだけ延伸させるような高齢者の特性に配慮された高齢者向け賃貸住宅供給への取組みを誘導することが重要である。

第2章 住宅政策の基本目標と施策の展開

- ・これまで既述した、住宅を取り巻く状況の変化や新たな政策展開に向けての課題等を踏まえ、今後の川崎市の住宅政策の基本目標、施策の基本方向は、次のように掲げ、推進する必要がある。

1 政策の基本目標

(1) 政策の理念と基本目標

- ・「川崎市住宅基本条例」(2000(平成12)年4月1日施行)では、「良質な住宅の供給」、「良好な住環境の形成」、「市民の居住の安定」をその目的に、「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地域社会の実現」(安心・ゆとり・共生のまち「かわさき」の実現)を基本理念に掲げている。
- ・この基本理念を実現するため、住宅政策の新たな課題を踏まえ、次の3つを住宅政策の基本目標として総合的な施策展開を図るものとする。

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活用・健全化とゆとりと選択性のある良質な住まいづくり

基本目標2：高齢者、障害者、外国人、子育て世帯など、だれもが安心して地域で住み続けられる居住の安定化

基本目標3：市民等の参加と協働による安全で住みよい住まい・まちづくりの推進と活力あるコミュニティづくり

(2) 基本方針

- ・政策の理念及び3つの基本目標に基づき、次の5つを具体的な施策展開に向けての基本方針とする。

ア 住宅市場の健全育成に向けた住情報提供とパートナーシップの形成

イ ゆとりと選択性のある良質な住宅ストックの形成

ウ だれもが安心して住み続けられる居住施策の推進

エ 効率的・効果的な公共賃貸住宅の施策展開

オ 地域の個性をいかした市民主体の住まい・まちづくりの推進

2 施策の基本方向

(1) 住宅市場の健全育成に向けた住情報提供とパートナーシップの形成

ア 健全な住宅市場の育成と人権意識の啓発

(ア) 市場の健全化に向けた住情報提供

- ・市場から住宅やサービスを得る市民等が、供給者（事業者）にくらべて、市場で不利にならないための専門知識等の情報提供や消費者の立場にたったトラブル等の相談、情報開示度など優良な業者を選別できる情報提供等について、有効な方策、内容について検討し、実施する。
- ・住宅市場における取引や契約等についての知識やルールについて、広く情報提供し、その普及を図るとともに、空家の貸し渋りや入居者の選別等の不合理の解消や賃貸住宅を退去する際の原状回復をめぐるトラブルの防止など、市場の健全化に向けた公正なルールづくりをめざす。

(イ) 市民（家主等）に対する人権意識の啓発

- ・民間賃貸住宅の事業者や家主等に対して住宅基本条例への理解、普及を図り、条例第14条において規定する、「何人も正当な理由なく、高齢者、障害者、外国人等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の制約や居住の安定が損なわれてはならない」とする主旨に基づいて、高齢者、障害者、外国人、小さな子どもがいる世帯であることをもって入居機会の制約等が行なわれることがないように啓発を行う。
- ・事業者や外国人団体等立場の違いや考え方について意見や情報の交換を推進するため、交流の機会や場づくり等の支援を行う。
- ・川崎市は、「川崎市人権施策推進指針」（2000（平成12）年12月）を策定したことから、この指針に基づき、広く市民に対し、多文化共生のまちづくりや人権教育、人権思想の普及など国際的視点に立った人権意識の啓発を行う。

イ 市民への的確な住情報提供・相談・学習等の支援

(ア) 市民にわかりやすい住まい・まちづくり情報の提供

- ・住宅性能表示制度やバリアフリー対応、マンションの維持管理、住宅の耐震化、防犯、シックハウス対策、環境共生などに関する指針や外国人向け入居ガイドの作成など、市民向けにわかりやすく工夫した情報提供を行う。
- ・住宅に求められる性能や品質は、社会経済状況により変わることから、社会動向やニーズ等についての的確に調査、研究し、必要な情報を市民に提供する。
- ・計画的な施策展開を図る基礎となる市内の家賃水準や住宅価格等の動向、住宅に関する居住水準や住宅の性能等の動向などを定期的に調査し、公表する。
- ・市民や事業者等に対して、市内の各地域の地域特性に関する情報を提供し、住宅の建設やまちづくり活動等を行う際に地域的な特徴を生かした住まいづくりを誘導するとともに、関連する住宅やまちづくり制度を必要とする対象に的確に情報提供する。

(イ) 市民にとって便利で頼りになる相談体制の充実

- ・市民が住まいづくりやまちづくりに関して気軽に相談できるよう、各区役所や関連の各種相談窓口での相談機能を充実させるとともに、窓口相互のネットワーク化など相談体制の拡充を図る。

- ・住まいやまちづくりに係わる相談は、窓口のみの対応では、相談者、利用者からのニーズに応えるには限界があることから、実際の住宅改善や、問題解決につなげ、実効性を上げるため、これまでの窓口相談に加え、必要に応じて、現地への訪問・派遣による相談にも取り組む。
- ・土曜日や日曜日の相談など、市民にとって便利で頼りになるような取組みを工夫する。

(ウ) 市民主体の取組みに向けた学習・交流等の機会づくり

- ・市民主体の住まいづくりやまちづくりを進めるためには、その意欲や関心に応じた学習の機会や体験・交流等、意識を深めるための機会づくりが欠かせないことから、各種の住まい・まちづくりに関するセミナー、講習会、ワークショップ等の啓発事業に取り組む。
- ・これらの取組みを通して、NPO活動等の育成・支援を図る。
- ・セミナーやワークショップ等の企画運営にあたっては、マンションや戸建住宅などの居住形態や、居住年数、地域環境、ライフスタイル、価値観などにより関心のある事や必要とする知識は異なってくることから、各対象、関心事に応じた的確なテーマ設定（例えば、築年度別のマンション管理セミナー、高齢者等に向けたやさしい住まいづくりや住まい手参加型の住まいづくりの講座、地域を主題とした住まいづくりや身近な住環境のルールづくりに向けたワークショップ企画の工夫等）を行うとともに、魅力ある学習プログラムを準備するため、専門家や住宅関連団体などの協力・連携を図りながら推進する。

ウ 住情報拠点の整備によるワンストップサービス化

(ア) ワンストップサービスへの取組みの強化

- ・住まいやまちづくりに関する多様な情報の提供、専門レベルの高い相談への対応など、これらをより効果的に行うため、情報の一元化や総合的な相談窓口の開設（住情報拠点の整備）によるワンストップサービスの取組みを強化する。
- ・総合的な相談窓口は、市民・消費者向けの住宅相談総合窓口（住まいづくりの一般相談、資金・融資相談、新築、増改築、リフォーム、マンション管理、バリアフリー化、耐震、省エネ等の専門相談等）をはじめ、総合入居相談窓口（インターネット情報の活用を含め、公共賃貸住宅の入居案内ほか、居住支援制度や民間賃貸住宅、居住に係る福祉施設の案内などの総合窓口）、土地所有者や賃貸マンションのオーナー等に向けた事業者相談窓口（賃貸住宅関連の事業案内、事業化相談、賃貸住宅維持管理相談等）など、市民等のニーズに応じた取組み（窓口開設）を検討する。
- ・また、質の高い専門的な情報の提供や実効性のある相談を行うため、各方面（福祉や医療、法律等の相談への対応を含む）の専門家やNPO等との協力・連携を図るほか、相談員を現地に派遣するなどの問題解決型相談への取組みを重視し、相談スタッフの充実を含めたアドバイス機能の強化を図る。

(イ) 南部と北部の2つの住情報拠点の整備

- ・住情報拠点として市民の利便性を考えると、現在の（財）川崎市まちづくり公社ハウジングサロン等がある南部のみの拠点では、北部地域の市民の利用に不便が生じることから、関連する必要な機能を集め、既存施設等の有効利用を図りつつ、南部と北部

の2つの住情報拠点の整備に取り組む。

- ・南部の住情報拠点の整備に際しては、ハウジングサロンや住宅供給公社窓口の拡充と連携を基本に、本庁舎等関連窓口との連携も含め、ネットワーク型の拠点整備をめざす。
- ・さらに、NPOとの連携等による効果的、効率的な相談機能を重視するとともに、活動の場として施設等の提供も視野に入れ、施設の新設・既存の施設の拡充等についても総合的に検討する。
- ・北部地域については、交通の利便性やある程度まとまったスペースを確保することなどを条件に、相談や情報提供、研修・交流等の多機能型の住情報拠点の整備をめざす。また、比較的至近距離に横浜市の「ハウスクエア横浜」(百貨店型)が位置することから、拠点施設としての性格的な違いや地域特性を踏まえ、高齢者等のためのリフォームや住替え相談、子育て世帯等への入居相談、マンション管理相談など地域に密着した相談機能、NPO等の交流機能等を重視した(専門店型の)拠点整備を図る。

エ 住宅ストックの円滑な流通と賃貸住宅事業者等の誘導

(ア) 市場の活性化と住宅ストックの円滑な流通

- ・民間の分譲住宅、賃貸住宅の物件情報(新築、中古)や公共賃貸住宅情報など、入居に係わる情報を総合的に提供するなどにより、市場の活性化を促がすとともに、市民のニーズに応じた住替えを円滑化する。
- ・既存住宅の性能表示制度について広くPRすることで普及を図り、良質な中古住宅の円滑な流通を促がすとともに、ストックの有効活用の観点から、特に、高齢者等が所有する既存の住宅等が中古住宅として流通することを促進するため、売却や賃貸する場合の価格等について、査定価格が公正かつ透明な仕組みとなるよう誘導する。

(イ) ライフステージに応じた住替えの仕組みづくり

- ・比較的広い持家に住んでいて住替えを希望する高齢者世帯(例えば、家の管理や介護の必要性などから持家に住み続けることが難しい単身、夫婦世帯など)と、広い借家を希望するファミリー世帯について、その両方の住替えを支援する仕組みづくりを検討し、高齢者世帯の居住の安定とともに、不足している適切な広さのファミリー向け賃貸住宅の供給を誘導する。
- ・その際、高齢者が抱く身体機能の低下などの将来不安に対し、安心を与える魅力的な住まい方の提案や住替えを阻害する要因の解決策、ファミリー世帯の戸建て住宅等への住替えニーズなどについての検討とともに、住替え支援システム、例えば、高齢者世帯が所有する住宅のサブリース事業ともいえる「定期借家制度を活用した転貸借システム」などについて、市場機能が的確に働きにくい領域を支援対象の条件として、その可能性を検討する。
- ・また、住替え等の相談に応じることができる体制の整備について、(財)日本賃貸住宅管理協会や宅地建物取引業団体などとの連携について、さらに、高齢者世帯においては、住替え後の意思能力の低下が不安と感じている人もいることから、成年後見制度等の活用など福祉施策との連携についても検討する。

(ウ) 地域密着型の優良な民間賃貸住宅事業等の誘導

- ・賃貸住宅の所有者や低未利用地の活用を検討する土地所有者等に対し、賃貸住宅等の経営管理に関する適切な情報や知識（ノウハウ）を提供することや、老朽賃貸住宅の建替えや新たに賃貸住宅等を建設する際の資金計画や管理を含めた事業計画等の相談に応じることなどにより、地域に密着した民間事業者の優良な事業展開を支援・誘導し、市内の賃貸住宅の適切な管理の確保や更新を促すとともに、多様化するニーズに合致した、質の高い賃貸住宅ストックの形成を図る。
- ・また、福祉部局等と連携し、安心ハウスなどの福祉の入所施設と住宅の中間的な生活施設や高齢者の生活に配慮した賃貸住宅事業を行おうとする土地所有者等に対し、建物の建設に係わる資金計画や許認可情報、事業収支シミュレーションの相談等、その取組みへの支援を図るとともに、優良な事業に対する認証・登録等の仕組みを導入するなどにより、健全ないわゆる福祉住宅産業の育成と事業の振興を図る。

オ 住まい・まちづくりに関するパートナーシップの形成

(ア) 住情報提供におけるNPO等との連携

- ・住まいに関する一般相談や個別の専門相談、現地訪問等による問題解決型相談など、各種の相談を的確に行うため、各方面の専門家やNPOとの協力・連携による効果的な相談支援体制づくりを進める。
- ・具体的には、一般相談や専門相談における建築士や弁護士等の協力体制の強化、バリアフリー化等の住宅改修に向けた専門のアドバイザー派遣を行う際には建築や医療・福祉等の専門家のネットワークづくりとそれとの連携、マンションの維持管理や再生（大規模修繕や建替え）に向けた相談では建築士や管理の実務者、NPOかわさきマンション管理組合ネットワークとの協力・連携を図るなど、支援体制を充実させる。
- ・また、市民主体の取組みに向けた学習、交流等の機会づくり（住まいやまちづくりに関するセミナー、ワークショップ企画等）や参加と共生をめざす新しい住まい方や住まいづくりの取組み、身近な環境改善や地域の住まいやまちづくりに関するルールづくりの取組みなどに際しては、普及・啓発活動を含め、専門家やNPO、住宅関連団体などとの協力・連携を図りながら推進する。

(イ) 居住支援策の推進とパートナーシップ

- ・本市が実施している居住支援制度は、公民協働のパートナーシップ型事業の一典型であり、公社が窓口となり、高齢者、障害者及び外国人の支援に係わる庁内関連部局（在宅介護支援センターや障害者生活支援センターを含む。）の連携をはじめ、家主や宅建業団体の協力、障害者団体との連携、外国人支援に係わる国際交流センターや、かながわ外国人すまいサポートセンターとの連携を図っている。これらを一層強化させ、支援体制の充実を図る。
- ・高齢者、障害者等の地域での生活支援の中核は、それぞれ在宅介護支援センター、障害者生活支援センターが担うものとなるが、地域の状況に応じて、市が介護保険事業の一環として取り組んでいる「私の町のすこやか活動支援事業」や国の「高齢者住宅等安心確保事業」の活用を図り、ボランティア、NPO等との連携・協力による地域の見守りネットワークづくりを進める。
- ・ライフステージに応じた住替えの仕組みづくりには、住替え等の相談について

(財)日本賃貸住宅協会や宅地建物取引業団体などとの連携、公的施策実施のパートナーとしての住宅供給公社の関与、高齢者等の生活支援サービスを行うNPOの参加など、パートナーシップ型の住替えシステムの構築をめざす。

(2) ゆとりと選択性のある良質な住宅ストックの形成

ア 的確な建築指導・都市計画行政の実施と住宅の品質・性能の向上

(ア) 建築確認検査等の指導行政の充実

- ・建築基準法の改正による建築確認や検査の民間開放が進みつつあるが、住宅ストックや住環境の一定水準以上の品質の確保や建築規制の実効性を高めるため、中間検査や完了検査の充実、違反建築への対応、一定規模以上の住宅のバリアフリー化の義務付け(福祉のまちづくり条例)、最低住戸規模面積の確保(ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱)、最低敷地規模規制(都市計画)など、建築や開発指導の取組みを的確に実施する。また、一定の水准确保を図る基準の設定については、地域の特性、実情も考慮し検討するものとする。
- ・住宅金融公庫融資業務の段階的縮小など、住宅の安全性や品質の確保等の良質化にかかわる制度も大きく変わることから、民間金融機関に対して新築住宅融資における検査済証(完了検査済みの証書)の活用への要請、保険機関に対しては検査済証と連動した保険料の低減化の要請など、検査済み建物の閲覧制度の活用を含め、住宅の品質確保に向けた完了検査率の向上を図る。

(イ) 住宅性能表示制度の普及

- ・住宅性能表示制度の普及や良質な建替えを誘導するため、自己の住宅を建て替える市民が、住宅性能評価書を取得する際にその費用の一部を助成する制度の創設を検討する。
- ・長期間に渡って住宅ストックの有効利用等を図るため、川崎市として推奨する性能評価等級について検討し、例えば劣化対策については、通常の維持管理で、おおむね50~60年までもつ等級2、維持管理対策については、配管をコンクリートに埋め込まないなど基本的な措置が講じられている等級2、高齢者等配慮については、基本的なバリアフリー要件を備えている等級3にするなど、住宅性能表示制度の普及により、長寿命でバリアフリー化された良質な住宅ストックの形成を図る。

イ 長寿命化に向けたストック改善への支援強化

(ア) ストック重視の政策誘導融資と賃貸リフォーム支援の充実

- ・民間金融機関の新築や購入についてのローンの充実等の動向や川崎市民間住宅資金融資制度の実績評価(近年では、ゼロ金利政策を背景に公的融資の有利性は相対的に減少し、実績は低迷している)などから、市の住宅資金融資の取組みは、改良、改修、リフォーム等の既存住宅改善を重視した政策誘導融資へのシフトを図る。

(イ) 賃貸住宅リフォーム融資制度の整備

- ・賃貸住宅のリフォームに対する民間の融資制度が充実していないことや、木造賃貸住宅のバリアフリー化や耐震化等の改善、更新を進める必要もあるため、現在の優良ビル建設融資制度を拡充し、賃貸住宅を中心としたリフォーム融資制度を創設する。

- ・また、より施策効果を高めるため、居住支援制度の入居住宅や高齢者の円滑入居登録住宅などへの優遇についても検討し、これらの住宅のバリアフリー化推進を図る。

(ウ) 災害に強いまちづくりと連動した住宅改善支援

- ・災害に強い安全なまちづくりの推進を図るため、現在の木造住宅耐震補強金物支給制度を見直し、緊急に改善すべき密集住宅市街地等の住宅を対象とした、木造住宅耐震改修助成制度の創設について検討し、木造耐震診断助成制度の活用と併せ、効果的な耐震改修を誘導する。
- ・不良な木造狭小賃貸住宅の建替えや除却を推進するため、事業者への経営や資金相談、資金融資等を行うとともに、より施策効果を上げるため、単身高齢者の公営住宅等への住替え相談など、建替え促進の観点から、居住者の住替えの円滑化についても併せて検討する。

ウ 分譲マンションの適正な維持管理

(ア) マンションデータベースを活用した相談体制等の充実

- ・2001（平成13）年までに建築された市内分譲マンションの実態調査が終了し、その管理の実情を把握したマンションデータベースの整備が完了していることから、今後は、新規に建築されるマンションについての定期的な追加調査によるデータベースの更新を行うことと併せ、これらのマンションデータベースを活用し、管理組合活動の指針となる情報の提供や個々の管理組合への的確な相談体制の整備を図る。
- ・具体的には、マンションデータベースをインストールしたパソコンを配置し、管理組合からの電話等による相談に対しても、マンション管理相談窓口員が、迅速かつ的確なアドバイスができるよう支援システムを整備する。
- ・マンションデータベースを活用し、管理費、修繕積立金、管理組合活動状況等の望ましい姿を数値化した「マンション管理誘導指針」を定め、ホームページ等に掲載するなどの方法により、一定以上の管理水準を満たすマンション管理組合への誘導を図る。

(イ) 管理組合等の自主活動やネットワーク化への支援

- ・マンションの適正な維持管理を推進するためには、その主体であるマンション管理組合の自立した組織活動への働きかけ・支援も欠かせない。管理組合の活性化や自主的な維持管理活動を促進するため、マンションデータベースを活用して、（財）川崎まちづくり公社が実施しているマンション管理セミナーを建築年次別（10年、20年、30年など）に開催し、それぞれのマンション管理組合が直面する課題への一助となるよう年数回実施に拡充する。
- ・また、セミナー終了後、建築年次別や規模別のマンション管理組合間の懇談会を開催し、同じ課題に直面するマンション管理組合同士の情報交換が実施できるきっかけづくりを図る。
- ・管理組合相互の情報・経験交流を促進するため、地域レベルの管理組合ネットワークであるNPOかわさきマンション管理組合ネットワークと連携し、マンション施策に関する情報提供を実施する。
- ・マンションデータベースから明らかになった管理組合未組織マンションに対して、管理組合の組織化に向けた支援を、マンション管理士等の協力・連携により実施するこ

とを検討する。

(ウ) 優良なマンションストックの維持・形成

- ・ 建築後相当の年数を経たマンションが急激に増加することが見込まれるが、マンションの耐震化やリフォームを促進するため、耐震診断（予備調査及び一般診断）を実施する分譲マンション管理組合に対して耐震診断費用の一部を助成するほか、マンションの共用部分をリフォームするとき、管理組合が積み立てている修繕積立金だけでは資金が不足する場合に、市と契約を結んでいる取扱金融機関が低利の資金を融資するなどの資金的支援を図る。
- ・ 新築マンション購入を検討している市民に対し、マンション購入の際にチェックすべきポイントや、購入後に、良好な維持管理体制をどのように整備していくか等のマンション居住に関する情報を「マンション管理誘導指針」や国及び関係機関と連携して提供するなど、新築マンションに対する良好な維持管理体制の整備を誘導する。
- ・ 将来的には、既存マンションを含め、「マンション管理誘導指針」をベースにした「管理水準適合マンションステッカー」の交付等も検討し、マンション管理の質の誘導を図る。

(I) 適正な維持管理がなされていないマンションへの支援等

- ・ 管理組合等が機能せずに、長期間、適切な維持、管理がなされないことなどによりマンションが著しく劣化した結果、外観の悪化や衛生上の問題などから、こうしたマンションの周辺地域の景観の悪化や衛生対策など新たな行政負担が生じることも考えられる。
- ・ こうした事態が懸念されるため、適正な維持管理がなされていないマンションに対して、管理組合等から管理状況についての事情を聞いた上で、適切な支援、指導等を行うことも検討する。

(オ) マンション再生への支援

- ・ 建物の区分所有等に関する法律の改正やマンション建替え円滑化法の制定などにより建替えに向けての法的手続きが整備されたことから、今後は、建替えか大規模修繕かといったマンション再生に関する管理組合内部の合意形成に関する相談体制をNPO等との連携を図りながら整備する。
- ・ また、優良建築物等整備事業の活用など、良好なまちづくりに資するマンション建替えに対する支援のあり方について検討する。

エ 住宅のバリアフリー化等の推進

(ア) 市民・地域へのバリアフリーの普及

- ・ 高齢者をはじめ、すべての市民にとって地域で安心して住み続けられるためにはバリアフリーな住宅・地域の環境づくりが欠かせない。住宅をバリアフリー化するには、介護保険制度が利用できる場合など、一部で費用が軽減される場合もあるが、金銭や手間といった負担は決して小さくなく、バリアフリー化の意味、効果等について本人だけでなく家族も含めて理解することが必要である。
- ・ 住宅のバリアフリー化（高齢者や障害者だけでなく、誰もが使いやすいデザイン＝ユ

ニバーサルデザインを含む。)に向けた自発的な取組みが促進されるよう、設計・改善の手引書や市の施策等のパンフレットなどを高齢者や障害者が多く出入りする医療や福祉の現場、不動産店などに配布するなど、適切な情報の提供に努め、市民への普及・啓発を図る。

- ・高齢者や障害者が安全に外出でき、住宅に閉じこもることなく快適に自立して生活を送るためには、住宅内部のバリアフリー化を進めると同時に、生活者の通行を重視した道路づくりなど住宅廻り、住宅周辺を含めた地域にまで広げてバリアフリー化を進めることが必要である。
- ・交通バリアフリー法の制定やハートビル法の改定等を受け、これに基づく事業の実施や、福祉のまちづくり条例における協議対象施設の規模要件の見直しを含めた施設や共同住宅等のバリアフリー化の指導等、一層の推進を図る。

(イ) バリアフリー化の誘導

- ・要介護高齢者や重度障害者等へのバリアフリー化支援については、介護保険制度による住宅改修費の支給制度や高齢者住宅改造費助成事業、重度障害者住宅設備改良費給付事業などインセンティブの高い制度がある一方、元気高齢者を含む予防的な施策については、川崎市民間住宅資金融資制度等があるものの、助成制度は用意されていない。現在は元気であるが予防的なバリアフリー化を行って家庭内の事故等を防ぐことは、介護保険費用の低減効果も大きいことから、高齢者住宅改造費助成事業の要件（対象者や対象工事内容等）を見直すなど支援の拡充を検討する。
- ・民営借家のバリアフリー化を推進するため、賃貸住宅リフォーム融資制度の創設に際して、高齢者の円滑入居登録住宅等への優遇や、バリアフリー化された住宅に対して、固定資産税の減免や割増償却を行うなどの支援策を検討する。また、借家に居住する高齢者や障害者等による住宅改修においては、家主の承諾や退去時の原状回復が必要なことなどが障壁となるケースも多いことから、バリアフリーの相談を受けることが多い不動産店等の協力を含め、例えば、原状回復が不要な改造の範囲、条件等のルールづくりなど、借家のバリアフリー化の普及に向けた取組みを検討する。
- ・マンション共用部分リフォーム資金融資制度により、マンション共用部分のバリアフリー改修への支援を引き続き行うとともに、新築時においては、福祉のまちづくり条例による一定規模以上の集合住宅に対するバリアフリー化の義務づけ（エレベーターの設置義務、共用部分のバリアフリー化）や住宅性能表示制度（高齢者等への配慮に関する事項）の活用による普及・啓発を図る。

(ウ) 安全・安心リフォームアドバイザー派遣制度の整備

- ・住宅のリフォームは、住宅の状況や居住者の身体状況、資金能力等様々な状況の中で、耐震性や防犯性等も考慮し、居住者のニーズに応じた的確に行うことが求められている。
- ・リフォームのトラブルが多い中で、どのようなリフォームを行うべきか、安心して相談できる専門家の存在が求められている。
- ・こうしたニーズに対し、リフォームの専門アドバイザーを派遣し、良質なバリアフリー化や耐震化（耐震診断）等のリフォームについての相談に応じる体制を整備する。

(I) リフォームの専門家ネットワークづくり

- ・住宅のリフォームを行う際、特に居住者が身体機能の低下した高齢者や障害者である場合、建築設計や施工のほか医療、福祉を含め多くの専門的知識を要する。このため、建築や医療、福祉の専門家も含めた、住宅のリフォームに関する専門家のネットワークづくりを行い、このネットワークと連携して、アドバイザー派遣等の住宅のリフォーム相談を行う。

オ 新たな住まい方・住まいづくりの誘導

(ア) 情報の提供や相談支援体制づくり

- ・急激な少子高齢化や家族形態の多様化の進行、コミュニティの崩壊、子育て環境の悪化、環境問題の深刻化等を背景に、近年、コーポラティブハウス、グループリビング、コレクティブハウジング、環境共生住宅などの「参加と共生」をめざす新しい住まい方や住まいづくりへのニーズや取組みが特に高まっている。今後の社会に求められるこうした動きを重視し、これら新しい住まい方や住まいづくりがより活発化し、促進されるよう積極的な普及、支援を図る。
- ・新しい住まい方・住まいづくりに関する資料や情報等を積極的に収集し、資料の公開、提供、販売、ビデオの貸出し、わかりやすいガイドブックの作成等により、その普及を図るとともに、定期的な講座やワークショップ、見学会の開催、NPOや専門家の派遣等により、住まい手の意識啓発や仲間づくり、住まいづくり活動を支援する。また、事業者や土地所有者に対しての普及を図り、こうした住まいづくりへの積極的な協力を求める。
- ・住情報拠点において、専門家やNPOとの協力、連携を図り、新しい住まいづくりに関する相談・支援体制づくりをすすめる。

(イ) 公社等におけるモデル的取組みの積極的展開

- ・地域のまちづくりやコミュニティの再生の観点から、公有地を活用した定期借地方式等によるコーポラティブハウスやコレクティブハウジングなどの公社等のモデル的な取組みを、NPO等との連携を図りながら、積極的に推進する。公社等は、こうした取組みによって得られたノウハウを市民や事業者等に広く情報提供を行い、普及促進に努める。
- ・民間マンションの再生に際して、居住者のニーズに対応して、集会室や居室を活用したグループリビングやコレクティブハウジングの可能性を検討する。

(3) だれもが安心して住み続けられる居住施策の推進

ア 高齢者・障害者の安心居住に向けた住まいの確保

(ア) 高齢者等の総合的な住宅相談

- ・高齢者や障害者の居住に係わる施策分野は、住宅や福祉、医療、保健など多方面にまたがることから、行政の各部局、関連団体等が連携し、住宅とあわせた福祉、医療等の施策情報などを集め、その情報をできるだけわかりやすく整理、提供し、高齢者等の相談が多面的かつ総合的に行えるよう、住情報拠点の窓口を活用するなどの情報提供の一元化を推進する。
- ・高齢者、障害者等は、民間賃貸住宅等への入居機会が制約されがちであり、入居等の

相談を総合的に行うとともに、公共賃貸住宅等の入居に係わる情報提供にあたっては、インターネット等の活用を含め、支援の充実を図る。

- ・高齢者の建築工事等でのトラブルが多いことなどから、高齢者が行うリフォーム等への情報提供や相談に積極的に取り組む。
- ・また、住宅の維持管理が困難な高齢者世帯については、その生活スタイルやニーズに対応し、住替え（売却、賃貸等）、住宅の改善、資金調達方法等の総合的な相談に応じることができる体制の整備を図る。

(イ) 市営住宅の有効活用による高齢者・障害者向け住宅の確保

- ・「川崎市公営住宅ストック総合活用計画」（2001（平成13）年3月策定）の推進を図り、シルバーハウジングなど高齢者向け住戸を建替えによって供給するとともに、既存の住宅についてはエレベーターの設置などバリアフリー化を進め、高齢者向け住宅のストックを着実に増やす。また、入居者が、加齢などに伴う身体機能の低下や事故等により障害を受けた場合には、住戸改善、低層階への住替えなど臨機応変に対応できる仕組みを検討し、効率的な運用を図る。
- ・障害に応じた仕様に対し個別性が強い車いす使用者向けの住宅については、現行の登録制に基づき、個別の障害の状況に応じた住戸を計画的に供給するとともに、障害者向けグループホームが民間住宅では確保し難い面もあることを踏まえ、既存の市営住宅の利用を継続する。

(ウ) 高齢者向け優良賃貸住宅の整備

- ・将来的なニーズを踏まえ、高齢者の特性に配慮された住宅の確保を進めていく必要から、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく補助制度等を積極的に活用し、民間土地所有者等に働きかけ、高齢者向け優良賃貸住宅の供給を推進する。
- ・その際、入居高齢者の安心の確保や供給促進策としての家主に対するインセンティブ効果も考慮し、在宅介護支援センターによる入居時からの計画的見守りなど、国の制度の活用も含めて検討する。
- ・また、福祉サービスを別に提供することにより、生活支援サービス提供体制の整った高齢者向け優良賃貸住宅の供給も可能であり、また、こうした住宅が地域の高齢者へのサービスも提供することで地域高齢者の福祉・医療環境が向上することから、福祉施設需要を抑制する効果も期待できる。
- ・福祉部局とも連携し、こうした効果の高い取組みを推進する。
- ・さらに、高齢者の身体機能等の状況変化に応じ、これに適した生活支援サービスの提供体制が整った高齢者向け優良賃貸住宅への住替えなど、高齢者向け優良賃貸住宅どうしの住替えなどについても検討する。

(I) 民間の高齢者・障害者向け住宅の誘導

- ・高齢者世帯の増大や、住替え需要に対し、市営住宅や高齢者向け優良賃貸住宅等の公共賃貸住宅ですべて応えることはできないことから、民間事業者が高齢者向けの住宅事業に対し取組みやすい環境整備（事業化支援総合窓口の開設等）を図り、民間事業者独自の高齢者向け住宅の供給を誘導する。
- ・事業者向け相談窓口において、建物の建設に係わる資金計画や許認可情報、事業収支

シミュレーションの相談や関連相談窓口情報の提供を行いつつ、賃貸住宅の一部をグループホーム等に転用するなど、多様な選択肢のなかで、障害者グループホームの整備推進を図る。

(オ) 民間賃貸住宅高齢者世帯の居住の安定化

- ・民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯は、単身世帯が多く、またその多くが低所得世帯に該当し、居住不安があると同時に、むしろ生活に困窮する世帯であることから、居住支援制度と併せ、生活保護や高齢者世帯住替え家賃助成事業等の関連制度を併用し、居住の安定継続を進める。

イ 地域の活性化に向けた子育て世帯等の住まいの確保

(ア) 公共賃貸住宅の入居方式の工夫による定着支援

- ・市営住宅等の団地の高齢化に伴うコミュニティバランスの悪化や地域的な活力の低下等の問題があることから、若い子育てファミリー層などの入居促進に向けた定期借家制度の導入を検討し、バランスのとれた世帯構成の実現やコミュニティの活性化を図る。また、市営住宅入居者の抽選において母子・父子世帯や多子（子供が3人以上）世帯の当選倍率の優遇を継続する。
- ・ファミリー向けの優良な賃貸住宅として、既存の特定優良賃貸住宅が利用しやすいよう、子育て世帯に対し、子どもの増加に応じ、入居収入基準を引き下げるなどの入居資格の緩和を行う。

(イ) 子育てに配慮した民間住宅の普及等

- ・不足している適切な広さのファミリー向け賃貸住宅の供給を誘導するため、住替えを希望する高齢持家世帯の住宅を有効活用し、小さな子どもがいる世帯が子育ての一定期間、負担可能な家賃で利用できる定期借家戸建賃貸住宅の普及方策を検討する。
- ・子育てファミリーのニーズを捉え、事業者向け情報提供事業の活用により、子育て世帯入居の円滑化や騒音対策が十分施されたマンション等の共同住宅の普及方策を検討する。また、子育て支援施策と連携し、小さな子がいる世帯や賃貸住宅事業者等に、子育て支援施策に関する情報提供を行い、保護者の外出時に子供を一時的に預ける制度等必要な施策につなげ、安心な居住を推進する。

ウ 外国人の円滑入居に向けた住情報支援

(ア) 国際交流センターやNPO等との連携

- ・国際交流センターでは、外国人の日常生活上での困りごとや、悩みごとについての相談を5言語（英語、韓国・朝鮮語、中国語、スペイン語、ポルトガル語）で受けつけ、生活の支援を行っているが、住宅に関する相談は最近増える傾向にあり、こうした外国人からの相談に十分に答えられるよう、実際の相談の内容に応じた住宅の賃貸契約の流れなどの専門的知識や公的住宅制度の概要などを積極的に情報提供するなど、国際交流センターとの連携を充分に図る。
- ・また、居住支援制度で行われている国際交流センターの通訳派遣などの連携のほか、外国人への住宅の賃貸に関する相談を受けるかながわ外国人すまいサポートセンターとの連携を一層強化する。

(イ) 円滑な入居に向けた情報提供や交流の場づくり

- ・外国人世帯の賃貸住宅への入居を円滑化するため、かながわ外国人すまいサポートセンター等が作成した「外国人向け言語別マニュアル」のほか、(財)自治体国際化協会が作成した「在日外国人のための多言語住宅ガイドブック」、公営住宅については「神奈川県で暮らす外国人のための公営住宅入居の手引き」の活用や市営住宅の入居募集の手引き等へのルビふりなども検討し、外国人世帯への広報の充実を図る。
- ・不動産業者や家主等に対しては、(財)日本賃貸住宅管理協会が、不動産業者向けに作成した民間賃貸住宅への外国人受入れのための基礎知識や実務上の運用上のルール等をまとめた「外国人の居住の安定のためのガイドライン」や(財)自治体国際化協会が作成した「在日外国人のための多言語住宅ガイドブック」の普及を推進し、外国人の入居の円滑化を進める。
- ・また、実際の入居情報に関連して、外国人が、住まいの確保についてのお互いの経験や情報を持ち寄り、問題解決に向けた意見交換ができるような交流の機会や場づくりを積極的に誘導・支援する。

(ウ) 県や国レベルの外国人居住支援施策への協力

- ・外国人世帯の居住の問題は、全国的な取組みが必要なことから、2001(平成13)年4月に発足した「かながわ外国人すまいサポートセンター」(神奈川県)や、2003(平成15)年4月に発足した「彩の国外国人住居アドバイザー制度」(埼玉県)、また、(財)日本賃貸住宅管理協会による不動産業者向けのガイドラインの策定等に際し、川崎市の取組みを積極的に情報提供してきたが、今後とも、県や全国的取組みに対し、協力を努める。

エ 居住支援制度の充実(高齢者・障害者・外国人)

(ア) 利用者拡大に向けた効果的なPR

- ・「居住支援制度」(2000(平成12)年4月発足)は、川崎市が全国に先駆けて取組みを開始した画期的な制度であり、利用に際して相談者の数が多く、高齢者、障害者、外国人等の住宅に関する相談制度としても高く評価されていることから、これまでの運用実績等を踏まえつつ、今後も一層、制度の充実と推進を図る。
- ・なお、この間、国、県等でも、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく登録住宅など高齢者等の入居に関する支援制度が創設されたことを受け、これらの制度とも適切な連携を図り、利用者拡大に向けた相乗的、効果的なPRを実施する。また、将来的には居住支援制度の運営がNPOなどに入れ替わっていくことも必要と考えられることから、事業のリスクを低減化するため利用者を積極的に増やすよう工夫する。

(イ) 宅建業団体等との協力や外国人言語マニュアルの整備

- ・制度の運用に際しての具体的な課題として、制度そのものの認知や理解がまず欠かれないことから、各不動産店に制度のパンフレットを配布し従業員等も含め、制度の周知を図るなど宅建業団体の推進体制を更に充実し、特に、家主向けパンフレットを配布し、制度に対する家主の理解を深めるよう働きかける。
- ・また、外国人への効果的なPRも重要であり、かながわ外国人すまいサポートセンタ

一等が作成した「外国人向け言語別マニュアル」等を利用し、利用実態に即した外国人向けの言語別マニュアルの整備を検討する。

(ウ) 高齢者・障害者の生活支援サービスの充実等

- ・高齢者や障害者は、健康状態の急変や虚弱化等家主のリスクが高いことから、在宅介護支援センターとの連携による定期的な訪問など実効性のある見守り等支援策や、障害者の支援については、今後、障害者生活支援センター等の整備と連動し、総合的な生活支援ができるようにするなど、高齢者、障害者に係わる住宅、福祉等関係者による連絡協議会等の設置を含めて検討する。
- ・民間サービス事業者の安否確認及び緊急通報システムの低コスト化をにらみつつ、既存福祉施策の対象外となる利用者への対応として、家賃保証制度と連動した民間サービス事業者等の活用を検討する。
- ・なお、生活保護需給者の居住支援制度利用者の家賃滞納が、協力不動産店への制度普及の阻害要因となっていることから、(財)川崎市在宅福祉公社の金銭管理サービスの活用や住宅扶助費の家主への直接振込み等の方法を検討する。また、生活扶助費の中に火災保険料や家賃保証料等が含まれていないことから、国等に対してこうした費用も含めるよう要望する。

オ 地域での相談・見守り・支え合いなど支援ネットワークづくり

(ア) 地域の高齢者支援の中核となる在宅介護支援センターとの連携

- ・高齢者向けの優良賃貸住宅を供給する際や居住支援制度、登録住宅を利用して高齢者が民間賃貸住宅に入居する際に、在宅介護支援センター（概ね中学校区に1カ所の割合で設置が予定されている地域における高齢者支援の中核施設）と連携をとり、入居時などに相談協力員等の訪問による実態の把握やその後の計画的な支援・見守りを効率的に行うなど、高齢者にとっても、安心感と適切な福祉サービス等の提供を受けることができるといった、地域の支援ネットワークの取組みを検討する。
- ・在宅介護支援センターの相談員等地域の福祉関係者が、住宅に関する相談を受けることも多く、こうした相談にも適切に対応できるよう、住宅に関する情報提供について密接な連絡関係を築き連携を図る。また、同センターの地域活動拠点として、高齢者向け優良賃貸住宅に集会室を設けることや既存市営住宅の集会所を積極的に利用することなども検討する。

(イ) 障害者の生活を支援する各種センターとの連携化

- ・障害によって、求められる住宅の仕様や自立のための支援の内容は個別に異なり、障害者個人個人に応じたきめ細かな対応が必要であることから、障害者生活支援センターを整備し、障害を理解する専門家の派遣相談や総合的な生活支援を行うとともに、同センターに対しては、市営住宅など公共賃貸住宅等に関する情報を提供し、幅広い相談に応じられるような協力関係や、同センターからは住まいに関する障害者の悩みやニーズを得るといった連携化を図る。
- ・特に、障害によって個別性が強い住宅の改造については、障害のことを理解する専門家を含めた住宅改善チームを整備するなど、住宅のバリアフリー化相談のネットワークづくりに際して配慮する。また、地域リハビリテーションセンターにはシミュレー

シヨンスペースを用意し、障害者・家族とともに住宅改修の内容が検討できる予定であるが、バリアフリー化相談に応じる専門家のネットワークと地域リハビリテーションセンターとの連携を図り、シミュレーションスペースの活用や情報交換など、障害者の住宅の状況や障害に応じたより効果的な住宅改修に取り組むことをめざす。

- ・障害者が居住支援制度を利用する場合には、安定した居住継続を推進するため、市と協定を締結している障害者団体等からの紹介を必要としている。地域リハビリテーションセンターは、日常生活支援機能を持ち、地域社会での自立ができるよう住宅の確保や健康、金銭、家庭、安全管理等の支援を行うものであるから、住宅を確保することにおいて居住支援制度と連携し、一層効果的な居住継続支援を図る。
- ・また、川崎市は、市内医療機関と居住支援制度の推薦・支援団体の協定を交わし、制度利用により住宅を確保し、長期入院者の社会復帰を図っている。精神障害については、他の障害に比べて、住宅のハード上の制約は少なく、ソフトの支援が充実することにより、地域での居住継続が可能となると考えられることから、福祉部局との連携のもと、こうした医療機関や関係団体との連携も積極的に推進する。

(ウ) 市民主体の支援ネットワークとの連携

- ・民間住宅を含め、地域に居住するすべての高齢者や障害者についての相談や見守り等の支援を充実させるには、市民が地域において、互いを見守り共に支え合って生活できるような共生のネットワークづくりも欠かせないことから、前出の各地域センターと市民の活動との連携を含め、相談や見守りを地域の状況に応じて多層的に取り組む。
- ・その際、市が介護保険事業の一環として取り組んでいる「私の町のすこやか活動支援事業」を引き続き推進し、自発的な支え合い活動の育成・支援を積極的に図るほか、国の「高齢者住宅等安心確保事業」（2002（平成14）年度創設、地域で見守り等を行う際の連絡協議会の活動に助成できる制度）の活用も併せて検討する。
- ・また、「DV（ドメスティック・バイオレンス）防止法」の対象者で、配偶者等からの暴力により、一時保護施設等に緊急避難し、その後就労や生活保護等により、自立生活を目指すDV被害者を支援する民間シェルター等のNPOやボランティア団体と協力し、DV被害者が地域で安心して生活できる体制づくりについても検討する。
- ・さらに、「ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法」に基づき、設置が予定されている自立支援センター等で職業紹介を受け定職に就いた者など路上生活から社会復帰した者に対し、巡回相談等の支援を行うNPOやボランティア団体と連携して、再び路上生活者とならないような居住安定の仕組みづくりを研究する。

(I) サービス提供の公平性・緊急性の確保

- ・シルバーハウジングでは、入居者（高齢者）の生活面、健康面の不安に応えるため、LSA（ライフサポートアドバイザー）や生活相談員の派遣等による安否確認や生活相談、一時的な家事援助などのモデル的な取り組みを行ってきたが、高齢者向け優良賃貸住宅や登録住宅、居住支援制度等の民間住宅に対しても適切なサービス提供を行う必要があるため、各住宅・地域における公平でバランスのとれたサービスのあり方について、介護保険制度との整合を含め、必要な見直しを図る。
- ・高齢者の病気など緊急時の支援として、シルバーハウジングにおける緊急通報システムや要支援高齢単身者向けの緊急通報システムなどを既に取り入れているが、情報機

器の普及を背景に、民間サービス事業者により携帯電話等を利用した安否確認や緊急通報システムサービスの開発が進みつつあり、今後、低コスト、高水準のサービスが提供されることも考えられ、高齢者や障害者の緊急時の通報や見守りを行うシステム等の利用について、プライバシー保護や安全性に配慮しつつ検討する。

(4) 効率的・効果的な公共賃貸住宅の施策展開

ア 既存市営住宅ストックの有効活用

(ア) 経営的視点を重視したストックマネジメント

- ・ 既存住宅ストックを有効活用し、効率的・効果的な運営、管理を進めるため、改善等による事業量の平準化、管理の効率化、地域の状況に応じた家賃の見直しの検討とあわせ、事業収支を明確化し、収支計算を行うなど経営的視点を重視したストックマネジメント施策に重点を移す。

(イ) 川崎市公営住宅ストック総合活用計画の推進

- ・ 2001（平成 13）年 3 月に策定した「川崎市公営住宅ストック総合活用計画」に基づき、老朽化が進み、設備の面で、日常生活に支障をきたしている住宅の適切な建替、改善、修繕等を計画的に推進する。その際、シルバーハウジング等の高齢者向け住宅や、現行の登録制に基づく個別の障害の状況に応じた車いす使用者向け住宅などを建替え等によって供給するほか、高齢者の居住に配慮した住戸改善やエレベーターの設置などのバリアフリー化を積極的に進める。
- ・ 非効率な土地利用である木造・簡易耐火住宅や、老朽化が著しい 30 年代までに建設された浴室のない狭小な耐火住宅などの建替推進（一定量の新規供給を含む）を計画的に行う。
- ・ また、昭和 30 年代末から 40 年代にかけて大量に建設された市営住宅の改善に際しては、財政負担にも配慮し、建替と住戸改善の適切な組合せ等による事業量の平準化を図る。なお、建替効率が悪い住宅は、用途廃止し、市営住宅以外の住宅事業用地等に活用することも検討する。
- ・ 用途廃止後の用地については、コーポラティブハウス、コレクティブハウジング、環境共生住宅等の新たな住まい方への取組みを支援する土地活用等を検討する。

(ウ) 事業手法の工夫と世帯規模に対応した型別供給の推進

- ・ 市営住宅の建替えは、事業収支が最も有利な直接建設方式（国費投入率が大きいいため、長期的には最も財政負担が小さい。）による既存住宅の建替えを中心とする。ただし、直接建設方式は、初期投資額が大きいいため、民間事業者の事業手法の活用等によるコスト縮減の検討を行う。また、借上市営住宅は、国費投入率が低く、長期的な市の財政負担が大きいいため、民間、公社等の経営による高齢者向け優良賃貸住宅にシフトしていく。
- ・ 市営住宅は、家賃負担の面から見ると福祉的住宅に近い位置付けになっているが、良質な住宅ストック供給施策として民間賃貸住宅の水準を上回る住戸面積となっており、民間賃貸住宅との不公平感を強めている。民間とのバランスや世帯規模の縮小化等を踏まえ、住戸規模及び型別供給比率見直しを行うなど、効率的な供給を図る。
- ・ また、小規模な住戸の供給割合を増加させる場合、将来必要に応じて隣接する住戸を

ひとつにして広い住戸にできるようにするなど、耐久性や社会的耐用性の向上に向けた構造、仕様、設備等の改善についても検討する。

(I) 地域のまちづくりへの貢献

- ・市営住宅の建替事業は、規模の大きな敷地を利用した公共事業となるので、住宅の供給という目的と併せて、地域の環境向上や活性化に向けたまちづくりとしての展開が求められる。このため、建替事業の推進に際しては、コミュニティの再生を基本に、福祉施設との合築、オープンスペースや良好な景観デザインの創出等の地域のまちづくりに貢献するような住宅整備を推進する。
- ・シルバーハウジングに設置されている団らん室や一般の市営住宅の集会室等については、地域との連携を図り、地域の福祉活動等への利用を促進するなど、これまで以上に有効活用を図る。

イ 市営住宅の入居・管理の適正化

(ア) 住宅困窮者を優先した入居方式の導入

- ・市営住宅において、住宅セーフティネットとしての運用を一層有効に進めるため、応募者の困窮度を評価する方法の開発など、より住宅に困窮する世帯の入居機会の拡大・優先に向けた適切な入居システムを工夫し、導入を図る。
- ・また、住宅困窮の状況に応じた入居者選定を行うため、課税所得以外の収入（非課税所得や一時的収入等）を含む実収入や資産保有状況の把握を基にした新たな入居基準の設定など、年金所得者の控除基準（基礎控除や高齢者控除等）の見直しを含め、より生活実態に近い仕組みへと、公営住宅関連法制度の改正を要請する。
- ・なお、一般世帯の収入基準を 25%としているのに対し、高齢者については 40%まで収入基準を緩和することができるため、一般世帯と高齢者世帯の入居基準の格差は、先の老齢年金等の所得控除を含め、一層広がっている。実際に入居している高齢者世帯の収入は、ほとんどが 25%未満であることの実情も踏まえ、高齢者の収入基準（裁量階層 40%）についても検討する。

(イ) 公正・適切な入居の推進とコミュニティ再生

- ・高額所得世帯や滞納世帯の退去を進め、入居者管理を厳正に行う。
- ・入居者が死亡又は退去した時に同居していた親族等が引続き入居できるという現行の使用承継制度は、入居者の居住の安定を図る上で必要とされるが、収入超過の有無が地位の承継の条件になっていないため、収入超過者がその地位を承継することも可能である。一般の入居希望者との公平性の観点からも、高額所得者と同様に、収入超過者についても原則承継不可とすることを検討する。
- ・入居世帯の人数が何らかの理由（世帯の分離や死亡等）で変化した場合に、家族数と住戸の広さにミスマッチが生じ、限られた住宅ストックの有効活用の面から問題とされている。世帯規模と住戸規模のこうしたミスマッチを解消するため、世帯規模に応じた住戸への入居を促進する。
- ・団地の高齢化に伴うコミュニティバランスの悪化や地域的な活力の低下等の問題が存在し、魅力的な団地の再生・活性化への取組みが課題となっていることから、若い子育てファミリー層などの入居促進に向けた定期借家制度の導入を検討し、バランスの

とれた世帯構成の実現やコミュニティの活性化を図る。

(ウ) 地域状況に応じた家賃水準の設定

- ・ 公営住宅入居者の収入に対する家賃負担割合は、他の公共賃貸住宅や民間住宅に比べて著しく低くなっている。公営住宅の家賃（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、これに住宅の広さや築年数、立地性等の条件を考慮した応能応益方式を原則として設定されるが、民間借家等との家賃負担の乖離が大きい。
- ・ こうした中、2004（平成 16）年度から、家賃設定の自治体の裁量範囲が広げられることから、民間借家の家賃と入居者の負担能力等を考慮し、より適正な家賃設定について検討する。

ウ 高齢者向け優良賃貸住宅のモデル展開

- ・ 将来的な高齢者世帯の増加に対応するため、市の直接供給型の公共賃貸住宅を補完する機能とともに、市場で不足している高齢者向け民間賃貸住宅のストック増に向けた誘導モデルとして、高齢者向け優良賃貸住宅の供給を推進する。ただし、家賃補助が後年度負担になるため、増え続ける高齢者世帯に対して供給を拡大しつづけるには限界があり、モデル的な補助事業の展開とともに、民間の独自事業が促進されるように情報提供等の支援を併せて行う。
- ・ 高齢者の居住の安定を図るためには、居住と福祉の連携を行うことが必要であり、入居者の将来の介護状況への対応や、地域の高齢者福祉に資するものとなるよう、介護施設併設型や生活支援サービス提供型の住宅供給を優先する。

エ 特定優良賃貸住宅の供給と有効活用

- ・ 量的拡大のみを目指した供給ではなく、市街地再開発事業や密集住宅市街地における木造賃貸住宅の更新など、まちづくりに資する事業と組み合わせたり、また、従来のあり方を見直しソーシャルミックスの観点から、高齢者向け優良賃貸住宅との併設などの事業展開を検討する。
- ・ 特定優良賃貸住宅は、中堅ファミリー世帯向けの良質で適正な家賃の賃貸住宅を増やすことを目的に民間土地所有者等とのパートナーシップにより供給が進められてきたが、バリアフリー化された仕様となっているため、高齢社会に対応した良質なストック形成の効果も大きい。
- ・ これら住宅が有効に活用できるよう、地域の状況に応じた家賃水準の設定や入居対象階層の拡大などの法改正を要請するとともに、ファミリー向けの優良な賃貸住宅として、子育て世帯に対し、子どもの増加に応じて入居収入基準を引き下げ、入居資格の緩和を行うなどの工夫を図る。

(5) 地域の個性をいかした市民主体の住まい・まちづくりの推進

ア 災害に強い安全な住まいと住環境づくり

(ア) 重点地区の設定や協議方式による計画的な取組み

- ・ 市の南部地域や多摩川沿い低地部等の既成市街地に広範に形成されている木造住宅の密集地区や住宅と工場の住工混在地区等において、地震等の災害に強い安全な住環境の整備や市街地としての再生・改善を進めるため、緊急に改善すべき地域の選定や重

点・先行的に取り組むべき地域の指定等、計画的な住環境整備事業の推進を図る。

- ・また、緊急に改善すべき密集住宅市街地等の指定に関わらず、密集住宅市街地として類似の課題を抱えている地区では、市民の自発的な取組みや要望等を踏まえ協調的な住環境の改善を行う仕組みづくりなども含め、協議型の住環境整備の推進を検討する。

(イ) 密集住宅市街地等の整備

- ・緊急に改善すべき密集住宅市街地等では、防災上、問題の多い老朽化した木造建築物等の建替えを促進するとともに、道路、公園等の都市基盤の整備などを総合的に行う密集住宅市街地整備促進事業の取組みを積極的に推進する。
- ・密集住宅市街地等においては、接道要件を満たさない敷地が存在していること等により、建替え等の更新が進まず、住環境の改善が難しい状況にあるため、連担建築物設計制度等の活用など、建築基準法や都市計画法の弾力的な運用を検討し、建替え等による住環境の改善に取り組む。
- ・また、建築指導行政、都市計画行政のほかに、安全な住まいづくり、道路や緑地の確保（狭あい道路拡幅整備事業、生垣づくり助成事業、屋上緑化等助成事業等の活用を含む。）地区の景観形成、福祉環境の整備など、住宅、景観、建設、環境、地域福祉等の住環境整備に係る各部門が連携し、重点的かつ効果的な施策を検討・実施する。
- ・住宅の安全性の確保や老朽住宅の建替、更新等を促がすため、密集住宅市街地等の住宅を対象に、現在の耐震補強金物支給制度を見直し、新たに改修費の助成を行う制度の創設について検討する。また、密集住宅市街地等の住環境改善に際して、ファミリー世帯の定着や高齢者世帯の安心居住に向けた特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅の供給を効果的に誘導する。

イ 環境や街並みを大切にしたい潤いのあるまちづくり

(ア) 工場跡地等の大規模土地利用転換への対応

- ・近年工場の転出等に伴い、住宅への土地利用転換が進みつつあるが、工場跡地等での大規模な住宅開発は、市民生活や地域住環境等への影響も少なくないことから、事前協議等による的確な建築・開発等の指導を行い、周辺も含めた地域市街地の改善・活性化に資する良質な住宅供給と良好な住環境形成への誘導を図る。
- ・その際、周辺市街地の住環境改善への貢献や街並み、景観等への配慮とともに、公社や事業者等に協力を要請し、施策課題に対応するファミリー向け賃貸住宅や高齢者向け住宅などの供給を誘導する。また、周辺住民への説明や協議について、紛争調整条例の運用とともに、できるだけ事前の話し合いができるよう、開発情報についての事前提供の仕組みを検討する。

(イ) 住宅団地の再生と地域のまちづくりへの貢献

- ・老朽化した市営住宅、県営住宅や県公社、公団等の住宅団地の建替えにあたっては、関係機関の連携のもと、コミュニティの再生を基本に（従前居住者への対応やソーシャルミックスの推進を含む）団地を核とした周辺地域一体の良好な住環境や街並み形成を誘導し、地域の活性化やまちづくりを推進する。
- ・特に、比較的大規模な用地及び十分な空地を確保している市営住宅団地の建替えにあたっては、福祉施設等の合築や周辺地域に開放された集会施設の整備、オープンスペ

ースの創出及び良好な景観デザインなど、地域のまちづくりへ取り組む。

- ・また、こうした住宅団地周辺の市街地の基盤が未整備であったり、地域住民の高齢化などにより地域コミュニティが沈滞化しているなど、周辺地域を含め、一体的な整備、活性化が必要な場合、団地再生と共に、周辺市街地の基盤整備やソフト事業等を組み合わせ、地域の住環境改善やコミュニティ活性化などに向け、効果的かつ計画的な整備を行う。
- ・民間企業の大規模な住宅団地（社宅団地を含む）の更新にあたっては、安全で快適なまちづくりへの貢献を重視し、例えば、外周道路に沿った歩道状公開空地や防災上有効な広場の整備、敷地内の緑地の保全・創出、環境共生型住宅など環境に配慮した取組みへの協力を求める。

(ウ) 丘陵部等のみどり豊かな住まいと良好な住環境の維持・形成

- ・丘陵部を中心とした計画的な住宅開発地においては建築協定や地区計画などにより、良好な住宅地として維持保全を引き続き図るため、住宅の更新期を迎えている地域等での新たなルールづくりなど、自主的な活動への支援を行う。
- ・丘陵部に残された斜面地における開発に際しては、周辺環境との調和、景観、防災等の観点から関係機関と連携し、土地所有者の理解を求め、いわゆる「地下室マンション」への対応を含めて、低層住宅地としての秩序ある開発の誘導に努める。
- ・農地が比較的多く残されている地区においては、生産緑地の保全を図りながら、宅地化農地を中心に、宅地化とあわせた基盤整備（地区計画や小規模土地区画整理事業の活用を含む）を推進し、農と住が共存するみどり豊かな住宅地の形成を誘導する。
- ・また、地区計画の活用などにより、営農者を含めた市民の自主的な活動に基づく、農と住が親和した住環境づくりについても検討する。

ウ 住まいづくりとあわせた身近なまちづくりの推進

(ア) 市民の自主的な取組みへの支援強化

- ・地域のまちづくりを進める上で、個々の住まいづくりや身近な環境改善への創意・工夫の取組みがその基礎として欠かせないことから、こうした市民等の自主的な住まい・まちづくり活動が十分に生かされるよう的確な情報提供とともに、効果的な相談支援や学習機会の提供などのまちづくり情報支援体制の充実を図る。
- ・その際、建築行政、都市計画行政等の窓口相談や（財）川崎市まちづくり公社のまちづくりコンサルタント派遣制度のほか、NPO等との連携を図りながら、住情報拠点の相談機能の充実を図るなど、まちづくり相談体制の強化を図る。また、初動期におけるまちづくりに関する総合相談への対応ができるようにするため、各相談窓口の連携強化等による相談体制の充実を図る。

(イ) 住環境等の情報提供やまちづくり学習

- ・自主的な活動への支援の一環として、各地域の特性や住環境水準を示すデータ等の関連資料を市民等にわかりやすいかたちで提供するほか、各種の施策情報（例えば、地区計画や建築協定、都市計画提案制度などのまちづくり関連制度等）や身近なまちづくりに関連するテーマに取り組むNPO等の紹介など、実践的な事例情報を含め、役に立つ情報の提供に努める。

- ・また、住情報拠点での啓発活動の一環として、まちづくりや関連制度等に関するセミナー等の開催や具体的な活動テーマに応じた体験、交流等の機会づくりをNPO等との連携・協力により進めるほか、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！」(2000(平成12)年3月発行)の積極的な活用を含め、子どもたちの住まい・まちづくり学習の機会づくりに取り組む。

(ウ) 街なか共生の住まいづくりと身近な環境改善

- ・地域の活性化やコミュニティ形成において、「参加と共生」の住まいや暮らしづくりが重要な課題となっていることから、例えば、定借型や借家型コーポラティブ、コレクティブハウジング、グループリビング、環境共生住宅など、これら新しい住まいづくりについて、公社等によるモデル的事業の取り組みを含め、地域の個性を活かす街なか共生のモデル住宅として積極的に誘導・支援する。
- ・また、住まいづくりやまちづくりに関するルールづくり(地区計画、建築協定、緑化協定等)や敷地の有効利用に向けた共同化、協調化等の取り組み、住宅更新時における生活道路との一体的整備(狭あい道路の拡幅等)や敷地内の緑化、省エネ化の促進など、個々の住まいづくりにあわせたよりよい住環境づくりの取り組みを誘導・支援する。

(エ) 区が主体となったまちづくりの推進

- ・「川崎市行財政改革プラン」において、地域における行政サービスの提供拠点及び区民と行政の共同の拠点として、地域に身近な行政機関である区役所の機能を強化する方針が示されている。
- ・こうした方針を受け、区役所が主体となり、都市計画マスタープラン区別構想の策定や魅力ある区づくり推進事業等の区のまちづくりを実現する取り組みが行われている。
- ・身近な地域のまちづくりや住宅事業を推進する際には、こうした区のまちづくりとの整合を図りつつ、区との共同による計画策定や事業の実施など連携を進め、地域の実情やニーズに応じた総合的なまちづくりの推進を図る。
- ・本庁での対応が中心である住まい、住環境づくりに関する情報の提供や相談については、市民にとって身近な存在である区役所窓口との連絡や情報交換を行うなど連携を密にし、区民の相談ニーズに応じて、区が主体的に対応できるよう相談機能を高める。
- ・また、区役所機能の強化を進める中で、区が地域の身近なまちづくりに対して総合的に対応ができるような体制整備について検討する。

(オ) 住宅市街地整備方針の策定

- ・川崎市の住宅市街地の実情や特性を明らかにし、それに応じた課題やまちづくり事業と住宅施策が連携した整備の方向性を示し、住宅市街地の総合的かつ効果的な施策の展開や住民の住環境に関する関心の高まりに対応した地域の取り組みを促進するため、「住宅市街地整備方針」を策定する。
- ・「住宅市街地整備方針」においては、定量的な住環境水準指標と地形や歴史等の定性的特性の要素によって川崎市の住宅市街地を類型化し、類型ごとの地域特性と課題、整備方針を示すと共に、緊急に改善すべき密集住宅市街地等重点的に整備すべき住宅市街地を定めるものとする。

3 重点施策の展開

- ・基本方針として5つの項目を掲げたが、この方針を早期に具体化するため、次の施策を重点的に実施すべきであるとする。

(1) 便利で頼りになる住宅相談、住情報提供事業の拡充

- ・住宅に関する相談窓口の整備は、これまでも取り組んではいるものの、市民にとって便利で頼りになる存在となっていないため、普及は進んでいない。良質でない住宅やサービスが住宅市場に出回る中、頼りになる相談、情報提供の拠点が身近な地域で存在することが重要である。

ア 消費者の保護、ワンストップサービスを目指した住情報拠点の拡充、整備

- ・(財)川崎市まちづくり公社ハウジングサロンや住宅供給公社窓口を拡充し、消費者、市民に対し、良質な住宅の建築やリフォーム、維持管理の方法、工事の不具合、欠陥など住宅に係わる一般相談や情報提供、マンション管理相談、公共賃貸住宅のほか民間賃貸住宅、福祉の居住施設の案内等入居に係る総合相談や案内など福祉や医療、法律等に及ぶ相談も含め、住宅に関する相談においては、一箇所で応じることができるワンストップサービス体制を整備する。
- ・また、問題の解決に向けた相談の充実を図るため、派遣相談体制を整備する。
- ・更に、相談拠点として、南部に一箇所では北部地域の市民は利用しにくいことから、なるべく早い時期に北部地域での住情報拠点の設置を検討する。

イ 事業者向け相談窓口の整備

- ・これまであまり重視されなかった、零細な賃貸住宅の所有者や低未利用地の活用を検討する土地所有者等に対し、信頼ある的確な情報提供、相談事業に取組み、市内の賃貸住宅の適切な管理の確保や更新を促すとともに、多様化するニーズに合致した、質の高い賃貸住宅ストックの形成を誘導する。

ウ NPO等との連携・支援

- ・住情報の提供にあたっては、質の高い情報提供や実効性ある相談を行うため、建築や医療、福祉、法律、金融等の専門家やNPO等との連携、市民の自主的な住まい・まちづくり活動との連携を行う。
- ・また、本市での住宅関連のNPO等の活動状況は十分とは言えないことから、NPO等の活動育成やネットワークの構築等の支援を併せて行う。
- ・住まいづくり、まちづくりに関するセミナー等の啓発事業に取組み、こうした分野のNPO活動の芽を育てるとともに、公社等を活用し、市の住宅政策の実現に向け自主的に活動しているNPOに対して事業委託等を行い、活動の場を提供する。またNPOの活動の紹介、案内などを行う。

(2) 安全で長持ちする住宅性能の強化推進

- ・将来的には人口、世帯の減少が予測され、住宅の更新も遅くなる中、今後は既存住宅のストックを大切に、安全で長持ちするよう性能を維持、強化する施策が重要である。

ア 分譲マンションの管理活動支援事業の拡充

- ・都市型居住の形態としてマンション化が進む中、老朽化したマンションや小規模マンション、維持管理活動が十分になされているとはいえないマンション等の存在が実態調査から明らかになる中で、管理組合の活動等への支援など維持管理を適正に進める施策を拡充する必要がある。
- ・このため、市内マンション実態調査に基づくデータベースを活用し、マンションの実態に応じ、現地相談体制のきめ細かい相談・支援体制を整備する必要がある。
- ・NPO等とも連携し、管理組合のネットワーク化を更に進めるための働きかけ、支援施策を充実する。
- ・老朽化したマンションについては、マンション再生に向けた支援、相談体制を整備する。

イ 賃貸住宅リフォーム支援制度整備

- ・老朽化や高齢単身世帯の居住の実態がある中、これまであまり重視されなかった既存賃貸住宅について、この改善を支援するため、事業者向け相談に合わせ、(財)川崎市まちづくり公社の優良ビル建設資金融資制度を拡充し、賃貸住宅リフォーム融資制度を創設する。

ウ 安全・安心リフォームの推進のためのアドバイザー派遣制度を創設

- ・リフォームアドバイザー派遣制度を創設し、どのようなリフォームを行うべきかわからない市民に対し、そのニーズにあったリフォームの専門家であるアドバイザーを派遣し、良質なバリアフリー化や耐震化(耐震診断)等のリフォームについての相談等を行い、既存住宅のバリアフリー化や耐震化を推進する。

エ 住宅性能表示制度の普及制度検討

- ・市民が確かな品質の住宅を選択でき、また長寿命や維持改善を重視した良質なストックを普及するため、住宅性能表示制度の普及制度を検討する。
- ・併せて、良質な建替えを誘導するため、自己の住宅を建て替える市民が、住宅性能評価書を取得する際にその費用の一部を助成する制度等が有効である。
- ・また、川崎市として推奨する性能評価等級について検討し、例えば劣化対策については、通常の維持管理で、おおむね50~60年までもつ等級2、維持管理対策については、配管をコンクリートに埋め込まないなど基本的な措置が講じられている等級2、高齢者等配慮については、基本的なバリアフリー要件を備えている等級3にするなど、住宅性能表示制度の普及により、長寿命でバリアフリー化された良質な住宅ストックの形成を図る。

(3) だれもが安心して住み続けられる居住施策の推進

- ・ 少子・高齢化社会が進展するなか、高齢者世帯や障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯等だれもが居住の安定が図られるよう、福祉施策との連携などソフト面に重点を置いた、総合的かつ効果的、効率的な居住施策を推進することが重要である。

ア ライフステージに応じた住替え支援施策の検討

- ・ 高齢者が身体機能の低下など将来の不安に対して安心を与える魅力的な住宅モデルや住替え阻害要因の解決策、ファミリー世帯の戸建て住宅等への住替えニーズ等について検討し、こうした住宅供給を促進（中古住宅の再生含む。）するとともに、高齢者世帯が所有する住宅をサブリースするなど定期借家制度を活用した転貸借システムなど住替えを支援する施策を検討する。
- ・ また、住替え後の意思能力の低下が不安と感じている高齢者世帯もいることから、成年後見制度の活用など福祉施策との連携について検討する。

イ 居住支援制度の充実

- ・ 全国に先駆けて取組みを開始した居住支援制度と生活保護や在宅福祉サービス、子育て支援サービス等の福祉施策や病院等の関連機関の連携を図りながら制度を充実し、民間借家に居住する高齢者世帯や障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯等の居住の安定・継続を進める。
- ・ 特に、民間借家世帯に居住する高齢者世帯は、単身世帯が多く、そのほとんどが低所得世帯であり、住宅に困窮する世帯というより、むしろ生活に困窮する世帯であることから、居住支援制度と併せ、生活保護や高齢者住替え家賃助成事業等関連制度を併用し、居住の安定継続を進める。

ウ 新たな住まい方、多様な住まいづくりの推進

- ・ 定借型や借家型コーポラティブ、コレクティブハウジング、グループリビング、安心ハウスなど、これら新しい住まいづくりの取組みは、高齢者世帯や子育て世帯等の多様なニーズに対応する住宅として推進する。
- ・ このため、公有地を定借したコーポラティブハウスやコレクティブハウジング、環境共生住宅など、公社等による多様で新しいモデル的事業を推進すると共に、こうした取組みを行おうとする市民やNPO、事業者に対しノウハウ等情報提供や相談を行う。

(4) 的を絞った効果的、効率的な公共賃貸住宅の展開

- ・公共賃貸住宅については、民間住宅の取得価格や家賃等の低下、将来的な人口、世帯の減少、所得水準の見通しなど需給状況の変化、その財政負担の大きさなどから、緊急性が高い高齢化や住宅セーフティネットへの対応や、既存住宅ストックを活用した効率的な施策展開など、公共賃貸住宅のありかたを見直すことが重要である。

ア 民間誘導型高齢者向け優良賃貸住宅の供給

- ・高齢者世帯の増大や、住替え需要に対し、民間事業者が高齢者向けの住宅事業に対し取り組みやすい環境整備を図り、民間事業者の取り組みを誘導するため、民間土地所有者等とのパートナーシップによる高齢者向け優良賃貸住宅の認定にあたっては、高齢者サービス施設の併設型などモデル性が高いものを優先して認定する。

イ 既存特定優良賃貸住宅の子育て世帯への利用促進

- ・特定優良賃貸住宅の新規供給は、まちづくり事業等と併用する場合を除き、原則として休止する。一方、民間土地所有者等とのパートナーシップにより供給してきた既存特定優良賃貸住宅については、ファミリー向けの優良な賃貸住宅として、利用しやすいよう、子育て世帯に対し、子どもの増加に応じ、入居収入基準を引き下げ、入居資格の緩和を行う。

ウ 市営住宅のストック改善と管理の厳正化推進、入居・管理の検討

- ・建替え、改善、修繕を適切に行い、ストックの有効活用に取り組み、住宅に困窮する世帯の住まいの確保を図る。(借上市営住宅は、原則として新規供給を凍結する。)
- ・高額所得世帯や滞納世帯の退去など管理の厳正化を進めつつ、使用承継条件や世帯規模の変化に合わせた住戸面積の見直し、家賃水準についても、地方自治体による裁量範囲の拡大を受け、見直しを検討する。
- ・改善等事業量の平準化や管理の効率化など、経営的視点を重視したストックマネジメント施策に重点を移す。
- ・シルバーハウジングや障害者者の障害の特性にあった住戸の設置や障害者世帯や母子・父子世帯、多子(子供が3人以上)世帯の優遇措置など、所得の低い、高齢者世帯や障害者世帯、子育て世帯等で住宅に困窮する世帯の入居機会の拡大を図る一方、コミュニティの活性化を図るため、若年ファミリー世帯の入居促進に向けた定期借家制度の導入等を検討する。
- ・建替え等については福祉施設との合築、良好な景観デザイン等地域のまちづくりに資する計画とする。
- ・建替え効率の悪い団地については、定期借地コレクティブハウジング等新たな活用を図る。

(5) 身近なまちのニーズや課題に対応した住環境づくり

- ・川崎市の住宅市街地は、その形成過程や立地性等により各地域が抱える住宅や住環境上の問題も多様であることから、地域特性に応じた多様な対応が重要である。
- ・このため、地域特性に応じた市民ニーズを反映する行政組織として、区役所との連携を強める。
- ・都市計画マスタープランづくりへの参加など、市民の身近なまちづくりへの関心が高まる中、地区計画や建築協定の他、都市計画提案制度など市民の自主的な取組みを促進する制度も準備されてきていることから、こうした制度の活用を含め、区役所等との連携による市民の身近なまちづくりへの取組みを支援する施策が特に必要とされている。
- ・特に、防災上の問題があるなど改善を要する密集住宅市街地等の改善については、建築指導行政、都市計画行政のほかに、住宅、景観、建設、環境、地域福祉等の住環境整備に係る各部門が連携した重点的かつ効果的取組みが重要である。

ア 身近なまちづくりの推進、区のまちづくりとの連携

- ・身近なまちづくりを自主的な発意により行おうとする市民等に対して、建築行政、都市計画行政等の窓口やまちづくりコンサルタント派遣制度のほか、NPO等との連携を図りながら、住情報提供拠点の相談機能の充実を図るなど、まちづくり相談体制の充実策について検討する。
- ・住宅関連事業に取り組む際には、区のまちづくりとの整合を図りつつ、区との共同による計画策定や事業実施など連携を進め、区の実情やニーズに応じた総合的なまちづくりを推進する。
- ・住情報の提供にあたっては、区役所窓口との連絡や情報交換を行うなど連携を密にし、区で対応できる相談機能を高めるとともに、住環境に関する専門的な相談などについては、的確に案内できる体制を整備する。

イ 密集住宅市街地等への重点整備

- ・密集住宅市街地等の整備を推進するため、連担建築物設計制度や地区計画制度の活用など、建築基準法や都市計画法の弾力的な運用を検討し、建替え等による住環境の改善を推進する。
- ・耐震金物支給制度を見直し、密集住宅市街地等に限定した住宅改修費の助成を行う制度の創設について検討する。

第3章 計画の推進に向けて

- ・住宅政策の展開を実効あるものとしていくため、次の点に留意し、着実かつ計画的に施策を推進する必要がある。

1 市民・NPO等、関係機関との連携

(1) 市民やNPO等との連携・育成

- ・多様で豊かな住まいや住環境づくりには、市民の自覚に基づいた自発的な取組み、NPO等の活動が重要な役割を果たす。こうした取組みや活動との連携、NPO等との育成を図るため、市民にわかりやすい住情報の提供や相談体制の充実とともに、市民の自主的な活動への支援、NPO等との協力体制を充実する。
- ・また、NPO等の活動が進展した段階で、活動の公益性やレベル、実績等を適切に評価する仕組みなども検討する。

(2) 民間の団体・事業者等との連携

- ・各種団体（宅地建物取引業・建設業団体、建築士事務所団体ほか）や事業者の有している地域のニーズや課題についての情報や人的ネットワークの活用をはじめ、専門家・実務家との連携・協力関係の構築等を推進する。

(3) 国や関係機関との協力体制

- ・住宅施策を推進する上で、法制度の整備など国の役割は大きいことから、国に対しては関連制度の運用、法改正などの要望を行う。
- ・神奈川県、県公社、設立が予定されている独立行政法人都市再生機構等との協力体制を強化し、必要に応じて、協議や調整を図る。

2 公社事業の見直しと新たな役割

(1) 住宅政策実施のパートナー

- ・公社は、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おり、住宅政策等を連携して実施するパートナーである。
- ・公が行うべき施策のうち市が行うよりも公社が実施することで、より効果的、効率的に行われることが期待できるものは、公社への外部化を進める必要がある。

(2) 住情報拠点としての役割

- ・住情報の提供は、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あるが、こうした連携を効率的、機動的に行うには、公社が行うことが有効かつ効果的である。

(3) NPO等の中間支援組織として

- ・すまいやまちづくりにおけるNPO等の活動を支援し、NPO等の育成を図るため、NPO等と連携して事業を行うことや事業委託、研修への支援などを行うNPOの中間支援組織として公社が果たす役割も大きい。

(4) コラボレート機能（異なる業種、団体、主体間の協業、協働化）

- ・住宅やまちづくり施策は、各方面からの取組みがあり、こうした取組みを効果的、効率的に実施するため、異なる業種、団体、主体間のコラボレーションが求められる。民間のみではこうした取組みが難しいことから、公社等が積極的にこの役割を担っていく必要がある。

(5) 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、まちづくり施策との連携が不可欠である。
- ・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、また実施主体として住まい、まちづくりを推進する役割が求められる。

3 推進体制等の整備

(1) 行政関連分野の連携強化

- ・区役所をはじめ、福祉部局、市民部局、経済部局等の庁内関連部局との連絡・調整機能の充実・強化を図る必要がある。

(2) 住宅行政の推進体制等の整備

- ・住宅政策の展開の方向に対応した、組織体制を整備する必要がある。

(3) 行政の民間部門に対する評価能力等の強化

- ・行政は、民間部門に対し委託や連携、協力等を求めるにあたって、民間部門の意欲や創造力、技術能力、品質等について適正な評価を行うなど、総合的な分析、評価能力を高める必要がある。

(参 考 資 料)

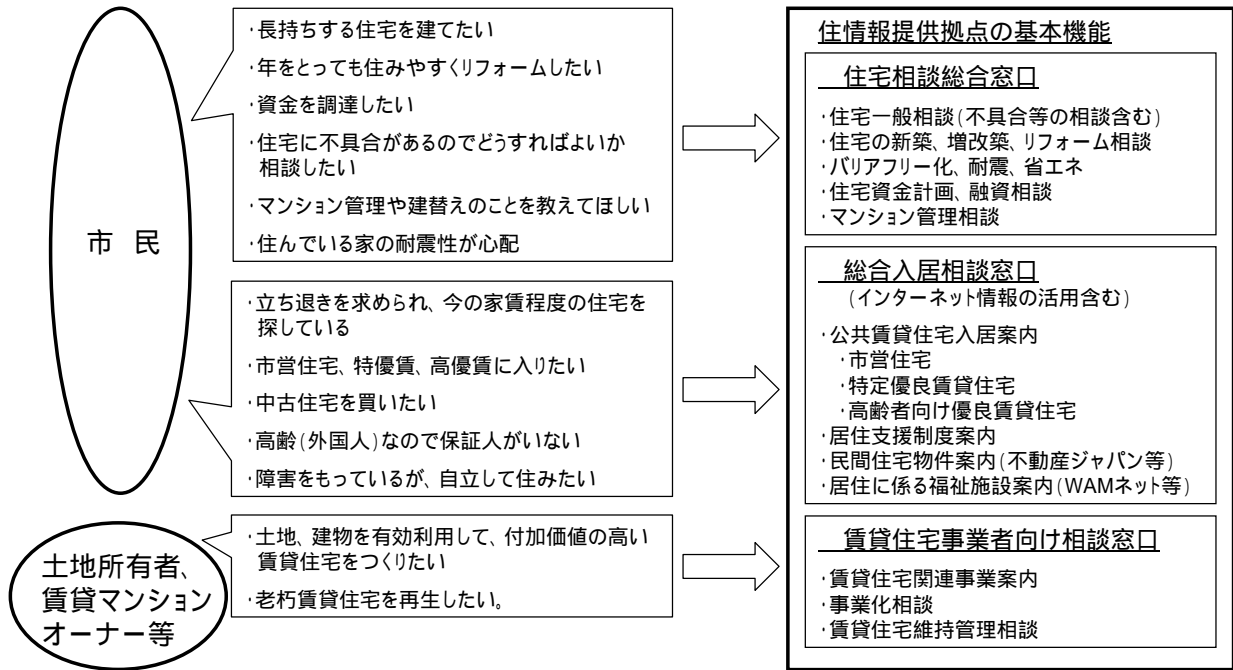


図 1 住情報のワンストップサービスのイメージ

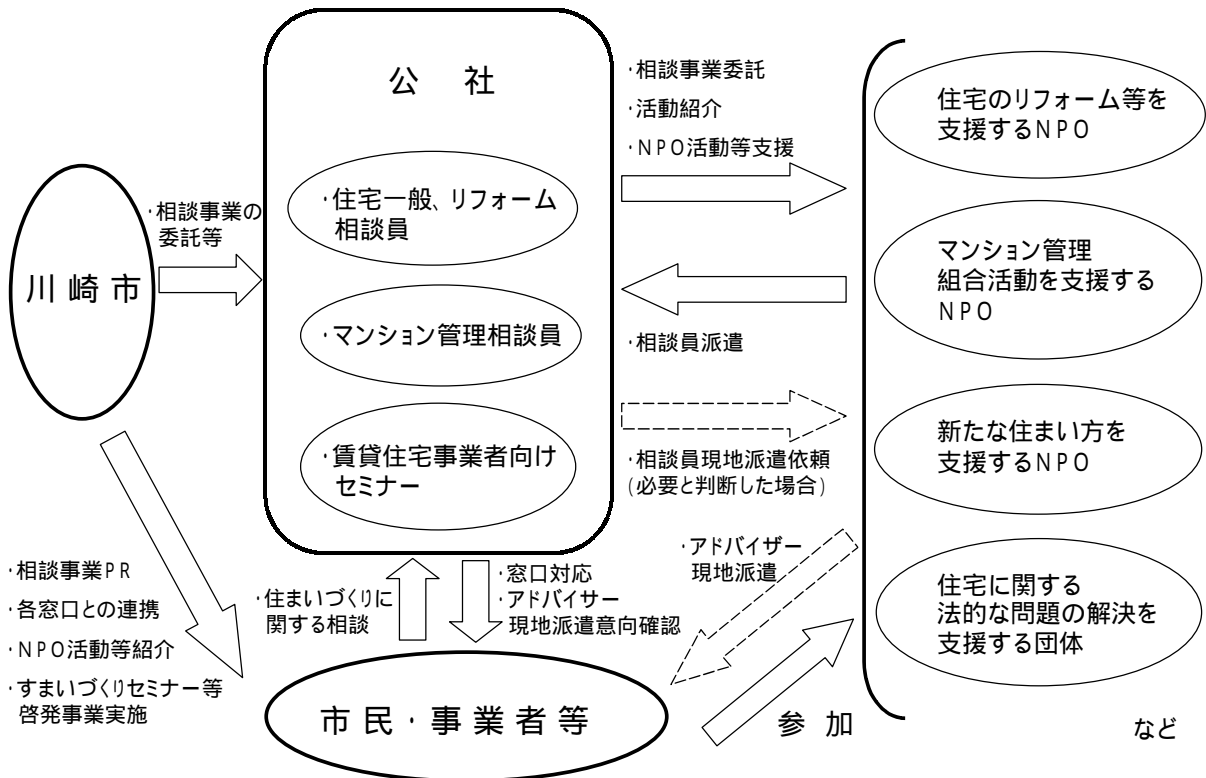


図 2 住情報提供におけるNPO等との連携イメージ

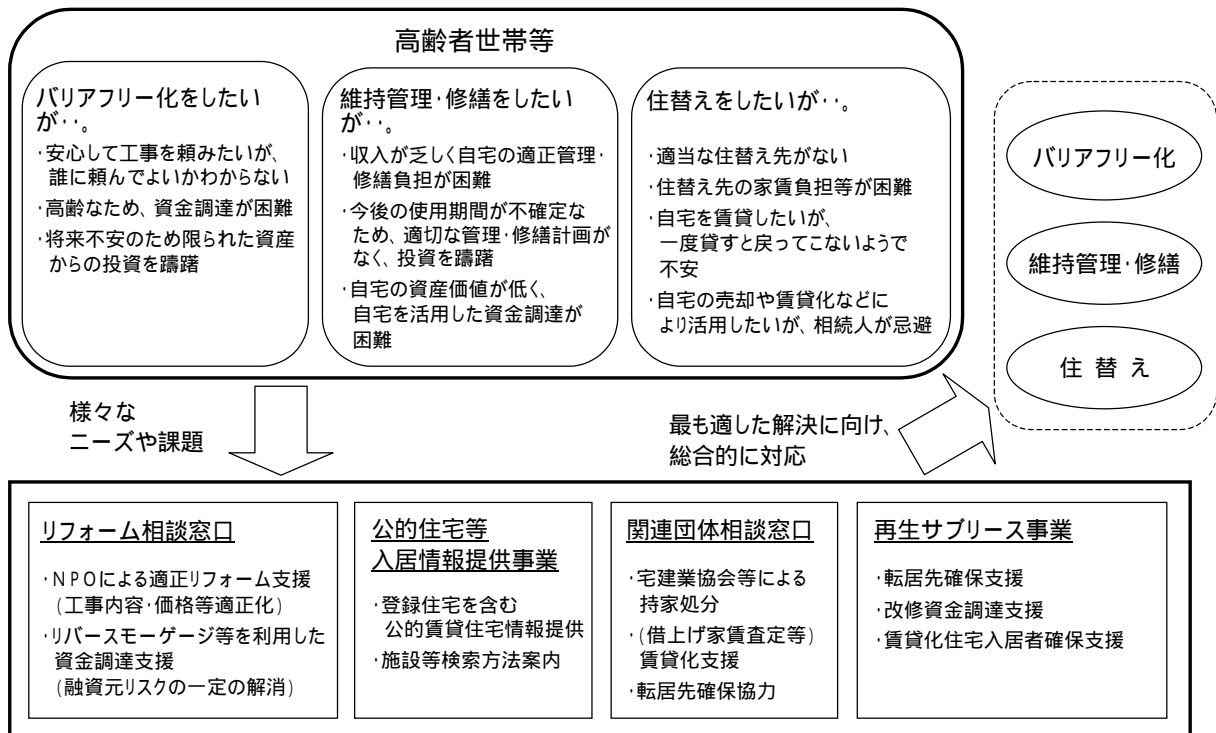


図3 高齢者世帯への総合的な住宅相談のイメージ

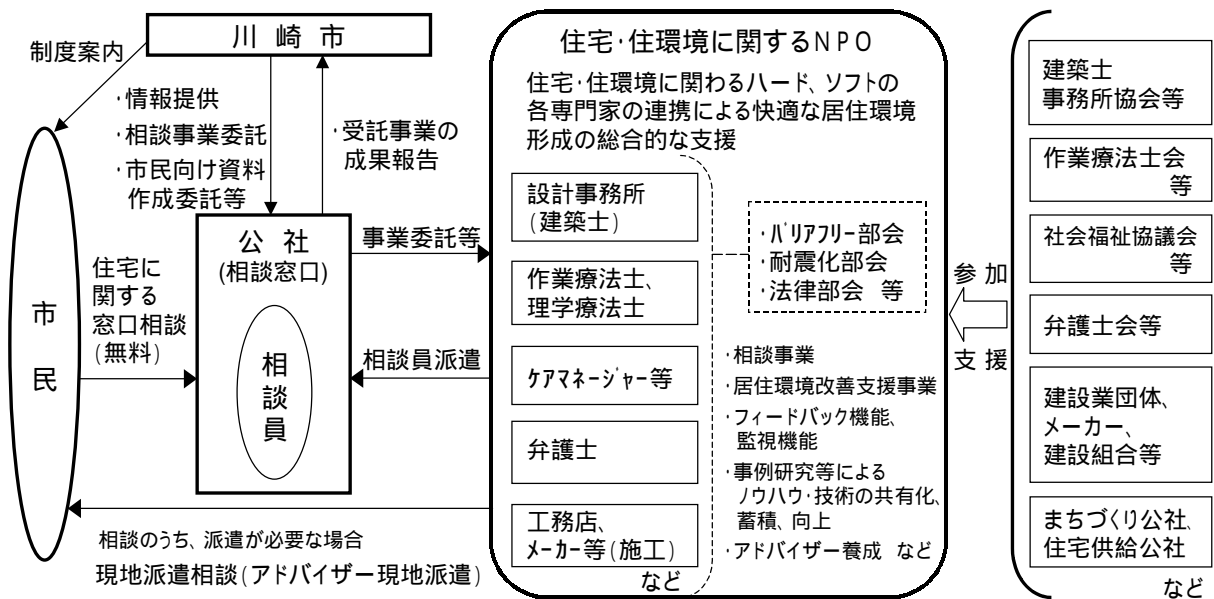


図4 安全・安心リフォームの推進のためのアドバイザー派遣のイメージ

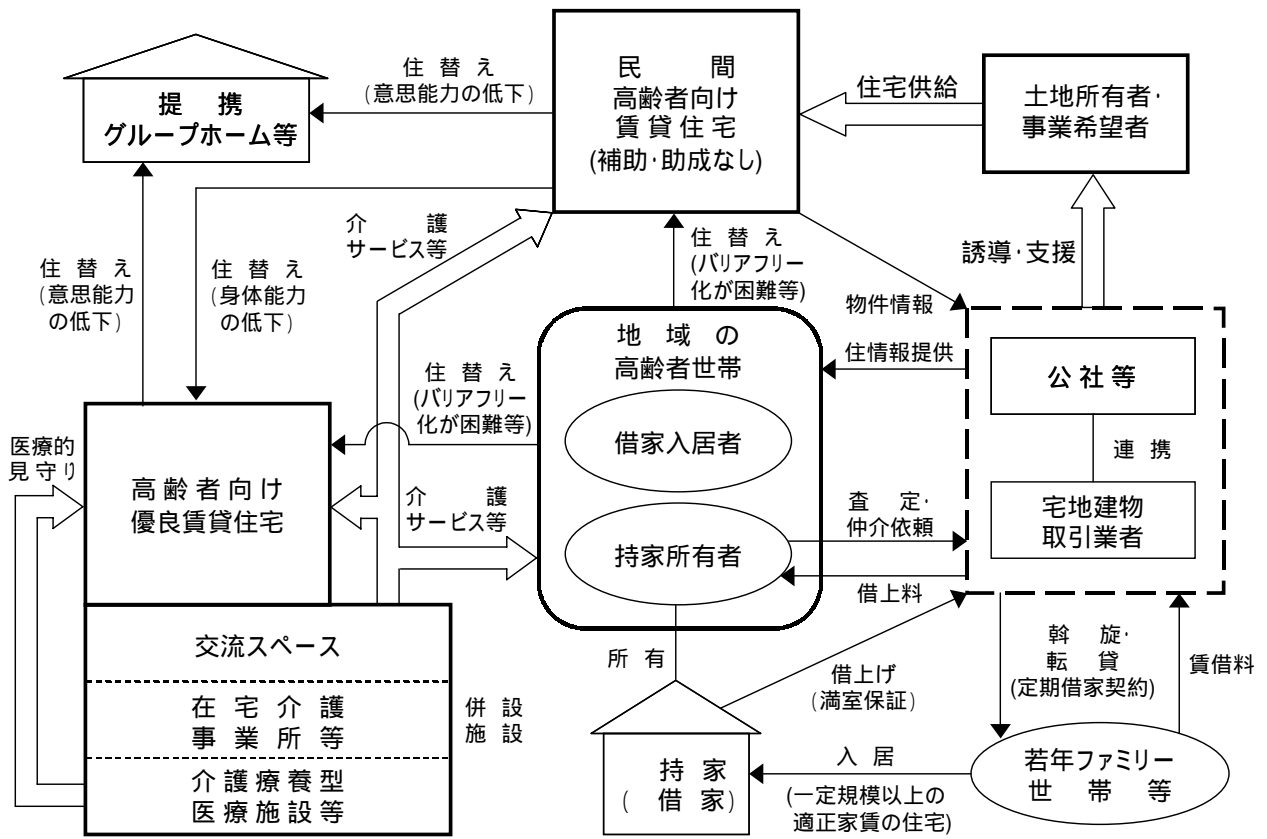


図5 民間誘導をめざした高齢者向け優良賃貸住宅の供給イメージ

(用語解説)

(50音順)

(ア行)

安心ハウス

高齢者が安心できる付加価値サービスの付いている様々なタイプの住宅・施設を緩やかに包含する概念であり、民間活力により、入居一時金を必要とせず、15～20万程度(賃料・管理費・食費・介護費等)の月額利用料で入居可能等の基本要件を満たすもの。

インセンティブ

施策目的に誘導するための、規制緩和、助成等の有利な条件。

NPO

環境・福祉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団体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。

LSA

ライフサポートアドバイザー。居住している高齢者に対し、必要に応じて生活指導や相談、安否の確認、一時的な家事援助緊急時の対応等のサービスを行うもの。

(カ行)

借上市営住宅

民間事業者や住宅供給公社等が建設した一定の基準以上の住宅を、市が借り上げて供給する市営住宅。

川崎市住宅基本計画

川崎市の住宅及び住環境施策を展開するにあたっての基本方針及び基本施策を示したもの。

環境共生住宅

気候、風土、環境等の特性を踏まえて、石油等化石燃料の削減、太陽熱等自然エネルギーの活用、水循環や廃棄物のリサイクルを考慮するなど、地球環境に対する負荷を低減する住宅。

居住水準

住宅建設計画法第5条第1項に基づき国土交通大臣が定める住宅建設計画において目標とする世帯構成に応じた住居規模に係わる基準。

グループホーム

知的障害者等が食事の提供等の提供等の日常生活上の援助を受けながら地域において共同生活を行うことを支援する事業。1996(平成8)年5月の公営住宅法の改定等により、知的障害者、精神障害者及び痴呆性高齢者を対象とするグループホーム事業に公営住宅を活用することが可能となった。

グループリビング

高齢者が同じ住宅内で、お互いの自由を尊重しながら、生活の一部を共同化し、家庭的な雰囲気の中で自立して暮らせるような住まい方。

欠陥住宅

通常有すべき安全性（構造上の安全性、耐火や防火上の安全性、健康に対する安全性など）を欠いた住宅のことで、例えば、建築基準法等の関連法規に違反する建物や、法規に違反していなくとも実質的にみて生命、身体、健康等に対して危険・有害な建物（例えばシックハウス等）などが該当する

建築協定

住宅地としての環境、商店街としての利便を維持増進し、地域の環境を改善すること等を目的として、土地所有者等がその合意によって建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等に関する基準を定める制度。

コーポラティブハウス

共同住宅などを建てるために入居希望者が共同して計画段階から参加し、専門家とともに、土地購入、設計、工事発注などを自分たちで行う方式による住宅。

コラボレーション

さまざまな背景や職能をもった人達がある目標にむけて協力して新しいアイデアの創出や事業を行うこと。

コレクティブハウジング

個人のプライバシーを確保するため、私的な住戸を持ちつつ、食事や団らん介護育児等の共同生活の場を組み込んだ住まいで、お互いに支え合う暮らし方をめざすもの。

（サ行）

サブリース

宅地建物取引業者等が住宅等を所有者から一括して借り上げて、入居者等に転貸すること。

シックハウス

新築やリフォーム工事の後に、建材や塗料、家具等から有害化学物質が発生し、室内の空気が汚染されて、居住者の身体に頭痛やめまい等の症状をもたらすような住宅。

住情報

住宅や宅地の物件情報、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。

使用承継制度

公営住宅法に基づき、入居者と同居していた者が一定の要件に該当する場合、事業主体の承認を受けて、引き続き当該公営住宅に居住することができる制度。

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。

ストック

住宅の場合には、ある一時点におけるすべての住宅の数。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。

ストックマネジメント

既存住宅（市営住宅等）の有効活用に向け、適切な維持管理や建替・改善・修繕等を計画的に行うとともに、事業収支の明確化などの経営的視点を含め、健全かつ効率的な運営・管理を行うこと。

成年後見制度

痴呆や知的障害・精神障害などで判断能力が不十分である場合に、財産管理や身上監護（介護、施設への入退所などの生活について配慮すること）についての契約や遺産分割などの法律行為を自分で行うことが困難であったり、悪徳商法などの被害にあうおそれがあり、このような判断能力の不十分な人々を保護し支援する制度。

ソーシャル・ミックス

多様な年齢、職業、所得水準等の人々が同じ地域でともに暮らすこと。

（タ行）

地下室マンション

斜面地において、建築基準法に基づく住宅の地階部分の容積率の緩和制度（地階の床面積について、全体の床面積の1/3までは容積率に算入しない）を利用して建設される共同住宅。低層住宅地でも斜面地を利用すれば、実質、中高層マンションが建てられ、近年紛争が多発している。

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。

定期借地方式

定期借地権を利用して住宅を供給する方式。定期借地権とは、一般の借地権と違い、借地期間（一般には50年）内に建物を除却し、確実に土地を返却しなければならない。1992年（平成4年）8月に施行された借地借家法において新設されたもので、従来の所有権分譲方式よりも低価

格での住宅供給が可能になる。

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 V

ドメスティック・バイオレンス。夫から妻への、もしくは恋人など親密な関係の男性から女性への暴力をさす。

登録住宅（高齢者円滑入居賃貸住宅）

高齢者であることを理由に入居を拒否することのない賃貸住宅について登録しその情報を広く提供するもの。入居者には家賃債務保証が受けられる。

都市計画提案制度

土地の所有者やまちづくり N P O 法人が、一定規模以上の一団の土地（0.5[ha]以上の一体的な土地）について、土地所有者の 2 / 3 以上の同意等一定の条件を満たした場合に、都市計画の決定や変更の提案を可能とする制度。

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。市町村が定める都市計画は、都市計画マスタープランに即して定めることとされている。

（八行）

パートナーシップ

市民、地域企業、行政等が、共に協力し働きながら、よりよいまちづくりをめざすこと。

バウチャー方式

vouchers（引換証）方式。アメリカ合衆国において「1983 年住宅および農村 - 都市再生法」により取り入れられた家賃補助制度。賃貸住宅に入居する低所得世帯に対し、公正市場家賃を基準とした支払い標準額と所得に一定の率を乗じた額との差額を補助するもの

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。

（マ行）

マルチハビテーション

複数の住宅による居住のことで、例えば、都心部に常時居住する住宅を構える一方、週末は郊

外にある別の住宅で生活するといった住まい方。

(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)

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、子どもの独立または2世代居住、高齢夫婦・高齢単身または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きている。

リバースモーゲージ

通常の住宅融資が、契約時に一括融資を受け、契約期間中に元利合計を分割返済する仕組みであるのに対し、リバースモーゲージは、住宅に住みつつその住宅を担保として生活資金等の融資を受け、死亡した時点などでその住宅を処分して元利合計を一括返済して清算する仕組み。

連担建築物設計制度

隣接建築物との設計調整のもと、複数建築物について、一体的に規制を適用する特例制度。

(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。

ワンストップサービス

サービスの応答性、接近しやすさ、信頼性を重視し、行政窓口等を一本化して市民の便宜にこたえようとするもの。

(審 議 経 過)

回 数	開催年月日	議 題
第 1 回審議会	平成 14 年 10 月 15 日	1 これまでの経過と諮問のテーマについて 2 検討項目及び検討スケジュールについて
第 2 回審議会	平成 15 年 2 月 15 日	1 公的賃貸住宅のあり方について
第 3 回審議会	平成 15 年 7 月 23 日	1 住情報提供とその他のパートナーシップ形成施策について
第 4 回審議会	平成 15 年 10 月 29 日	1 民間住宅の良質化に向けた施策のあり方について 2 マンション管理等の支援施策のあり方について
第 5 回審議会	平成 16 年 1 月 16 日	1 高齢者、障害者、外国人等の居住支援施策について 2 地域特性に応じた住宅・住環境づくりについて
第 6 回審議会	平成 16 年 3 月 23 日	1 答申案「川崎市の今後の住宅政策の展開について」について

(川崎市住宅政策審議会名簿)

区 分	分 野	氏 名	履 歴
学識経験者 (6名)	都市計画	小林 重敬	横浜国立大学大学院工学研究院教授
	住宅政策	竹内 陸男	シビックプランニング研究所
	住宅地計画	加藤 仁美	東海大学工学部助教授
	高齢者対策	松本 暢子	大妻女子大学社会情報学部助教授
	区分所有法	篠原 みち子	篠原法律事務所、弁護士
	住宅設計	田中 友章	(株)フォルムス代表、明治大学非常勤講師
市 民 (6名)	マンション関係	緒賀 博	NPOかわさきマンション管理組合ネットワーク会長
	障害者関係	山科 千代	川崎市身体障害者協会大師支部長、 川崎市身体障害者ケアマネージャー
	外国人関係	金 信栄	川崎市外国人市民代表者会議委員
	公募委員	下川 拓哉	会社員(株)DAN建築設計事務所勤務)
	公募委員	布本 芳忠	アパート経営、一級管工事施工管理技士、 第一種電気工事士
	公募委員	湯浅 安雄	不動産コンサルタント、マンション管理士、 ビル経営管理士
事業者 (3名)	民間借家関係	尾木 孫三郎	川崎市宅建協議会委員
	民間住宅開発	田島 秀夫	(株)SATAS INTEGRATE ゼネラルマネージャー
	高齢者福祉関係	清水 完敏	和楽館在宅介護支援センター相談員

川崎市住宅政策審議会への諮問について（諮問文）

14 川ま備第 499 号
平成 14 年 10 月 15 日

川崎市住宅政策審議会
会 長 様

川崎市長 阿部 孝夫

川崎市の今後の住宅政策の展開について（諮問）

少子・高齢化の急速な進展や経済の低迷、分権社会の到来など今日の社会経済状況が構造的に変化する中で、市民のライフスタイルの変化や住まいに関するニーズの多様化など住宅をめぐる諸情勢に対応するため、本市の厳しい財政状況等を背景として策定した行財政改革プランを踏まえ、本市の今後の住宅政策の展開について、住宅基本計画等既存施策の点検、評価を含め貴審議会の意見を伺います。