

川崎市住宅政策審議会答申

「川崎市における新たな住宅政策の展開について」（概要版）

第5次川崎市住宅政策審議会（平成21年2月1日～平成23年1月31日）

- ・委員は、学識経験者6名、事業者3名、市民6名（うち公募3名）の合計15名で構成
- ・会長は小林重敬東京都市大学教授、副会長は篠原みち子弁護士
- ・審議会のほか、部会として三つのテーマ別研究会（世代、地域、パートナーシップ）を設置

1 新たな住宅政策の展開に向けての背景と課題

住宅政策をめぐる国の動向

- 社会経済情勢等の変化、少子高齢化の進展や人口減少社会の到来
- 住宅の量は充足する中、持家を中心に住宅の質は向上
- 賃貸住宅は狭小のものが多く、質の面では依然低水準の状況
- ライフスタイルや居住ニーズの高度化・多様化に伴い、住宅へのニーズも大きく変化
- 密集市街地等の防災性、耐震性など安全性が確保される住環境の改善も課題 など

最近の主な法整備	2006(平成18)年	「住宅の量の確保」から、健全な住宅市場の環境整備、居住環境を含めた「住宅ストックの質の向上」への本格的な政策転換を図るため、「住生活基本法」が制定され、「住生活基本計画（全国計画）」が策定される。
	2007(平成19)年	住宅確保要配慮者の居住安定の確保に向け、公営住宅、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の枠組みの充実を図るため、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が制定される。 新築住宅の発注者や買主を保護するため、請負人や売主に対して資金確保措置を義務付ける「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が制定される。
	2008(平成20)年	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の普及を促進するため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が制定される。
	2009(平成21)年	高齢者の居住の安定の確保を一層推進するため、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が一部改正される。

川崎市の住宅政策をめぐる状況

- 本格的な少子高齢化、将来の人口・世帯減少、高齢者世帯・単身世帯の増加、世代間での住宅意識のギャップ、地球温暖化など社会経済情勢等の変化に伴い、ライフスタイルや居住ニーズが多様化・高度化している。
- 住宅数は世帯数を上回り、量的には充足する中で、持家を中心に質の向上が図られている一方、既存ストックの中には狭小な賃貸住宅も多く、また、耐震性やバリアフリーの点において低水準のストックも少なくない。
- 「量の確保」から「居住環境を含めた質の向上」への政策転換、「ストック重視」「市場重視」「福祉・まちづくり・環境等の行政分野との連携」「地域の実情を踏まえたきめ細やかな対応」など横断的視点が必要である。

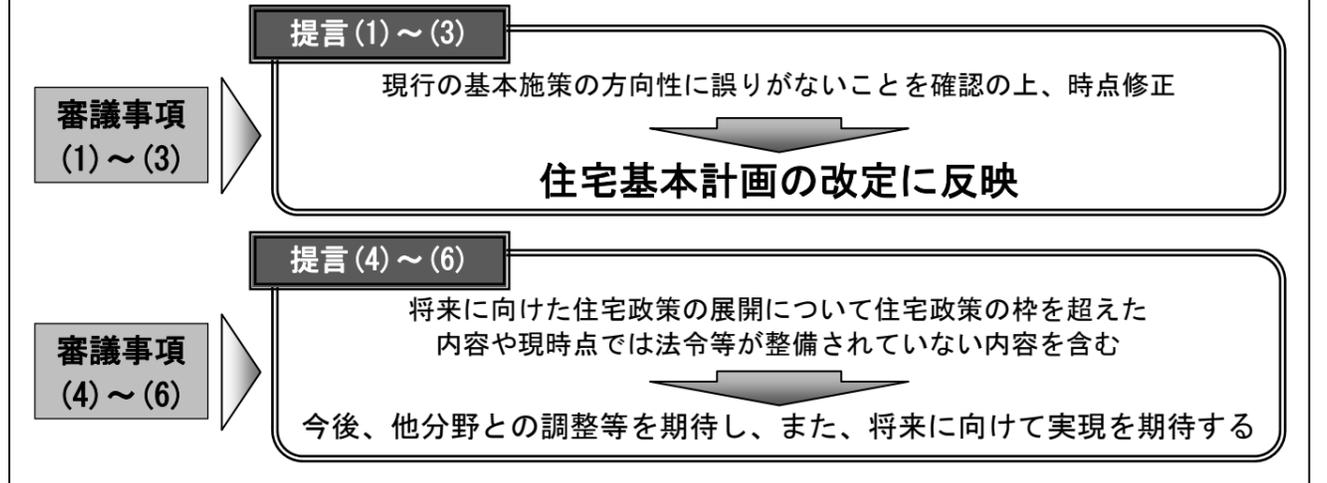
こうした状況の中で、川崎市における新たな住宅政策の展開について、2009（平成21）年3月、川崎市市長から本審議会に諮問がなされた。

本審議会は、国の政策や新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」の実現をめざし、住宅基本計画に掲げている基本方針に基づき、既存事業施策の評価結果等を踏まえ、市民の住宅及び住環境に対するニーズに的確に対応するため、新たな住宅政策の展開について検討した。

- | | |
|------|--|
| 審議事項 | (1) 安全・安心な暮らしを支える良質な住宅ストックの有効活用について
(2) 多様な居住ニーズに応えるための住情報サービスの推進について
(3) 居住の安定に向けた住宅施策の充実について
(4) 世代循環にあわせた効果的な住宅施策の展開について
(5) 地域の魅力創出に向けた住まいづくり・地域づくりについて
(6) 「新しい公」によるパートナーシップ型事業の展開について |
|------|--|

本答申について

審議会では、「世代」、「地域」、「パートナーシップ」といったテーマ別の研究会（部会）を置き、約1年10箇月の間、審議会を7回、テーマ別研究会を合計13回開催し審議を重ね、本答申に至った。



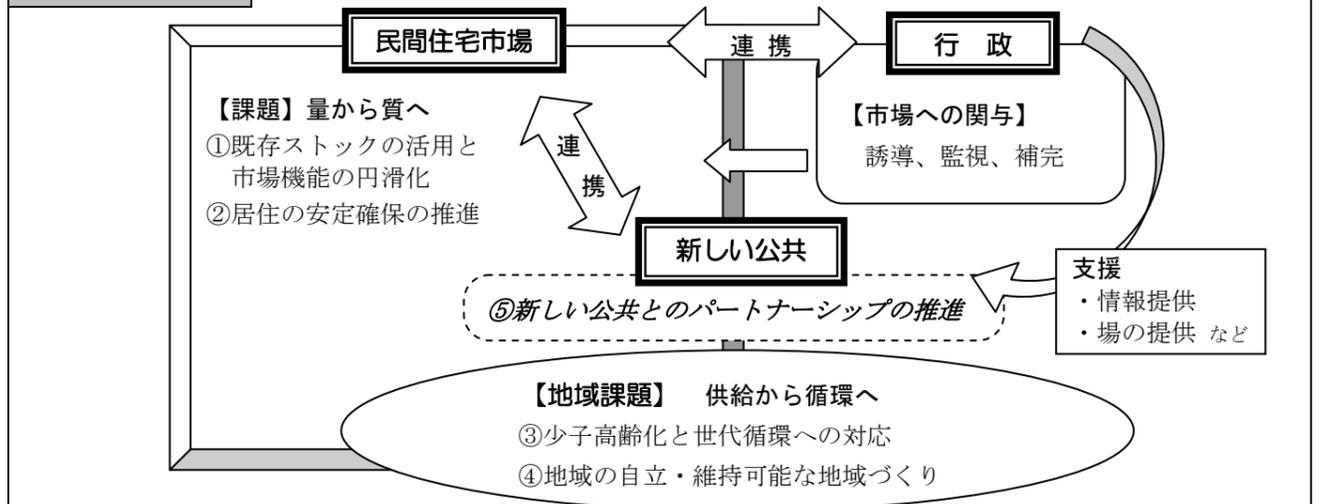
新たな住宅政策の展開に向けた課題

成長と拡大を基調とした20世紀社会が終わり、持続と成熟の時代として展望された21世紀が始まってすでに10年が経過する。2005（平成17）年の住宅基本計画の改定以後、住宅政策を取り巻く状況も大きく変わり、国は、住生活基本法や住宅セーフティネット法、長期優良住宅法など新たな制度を創設している。また、この間の自治体財政の悪化や市場経済の停滞など社会経済情勢の変化は予想を上回り、当面する超高齢社会への対応も急がれている。

主要課題

- | | |
|------------------------|----------------------|
| ① 既存住宅ストックの活用と市場機能の円滑化 | ④ 地域の自律・持続可能な地域づくり |
| ② 居住の安定確保の推進 | ⑤ 新しい公共とのパートナーシップの推進 |
| ③ 少子高齢化と世代循環への対応 | |

課題のイメージ



2 川崎市における新たな住宅政策の展開

提言 (1)～(3)

現行の基本施策の方向性に誤りがないことを確認の上、時点修正し提言する。住宅基本計画の改定に際して反映されることを期待するもの

提言(1) 安全・安心な暮らしを支える良質な住宅ストックの有効活用

本格的な少子高齢社会への対応や地球環境問題への配慮などが求められている中、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使うこと」、それも「次世代に引き継がれ有効に使われること」が重要な取組となっている。市民が、次世代にわたり安全・安心な暮らしができるようにするため、これまで蓄積された良質な住宅を適切に維持・改善し、また市場においても適正な評価で円滑に流通させるなど、ストックの有効活用を図っていくことが必要である。

提言の概要

- ① 長く住み続けるための経年戸建住宅等の改善
- ② 分譲マンションの適切な維持管理・再生
- ③ 良質な賃貸住宅ストックの形成と有効活用
- ④ 住宅の長寿命化等の推進と住宅ストックの円滑な流通

提言(2) 多様な居住ニーズに応えるための住情報サービスの推進

超高齢化や若者の非婚化を含む小世帯化、少子化などにより家族の形態や生活が大きく変化し、近い将来、働き手（生産年齢人口）の減少を含む人口・世帯の縮減期を迎えるなど、住まい方や暮らし方、さらに居住地の選択や地域のコミュニティ問題など、市民の居住に関するニーズはますます多様かつ個別化しつつある。こうした状況に的確に応えるためには、市場機能を有効に活用するとともに、市民等の自主性と創意工夫を活かすことができるような市民・NPO・事業者等との連携による協働の取組を積極的に推進していくことが必要である。

提言の概要

- ① 市民等への的確な住情報提供・相談・学習等の支援
- ② ストック活用に向けた住情報支援とパートナーシップ
- ③ 住情報拠点の再整備と地域住情報活用の仕組みづくり

提言(3) 居住の安定に向けた住宅施策の充実

少子高齢化の進展など社会経済情勢の変化に伴い、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進や居住の安定確保が求められている。一方、将来の人口減少や効率的な財政運営の要請から、市営住宅の戸数を大幅に拡大することは難しい状況にある。こうした状況を踏まえ、市営住宅に限られた資源として公正かつ適切に有効活用されるよう制度的な見直しを図るとともに、市営住宅を補完する公的賃貸住宅や民間賃貸住宅における福祉・医療施策との連携等のソフト面を重視した総合的な居住施策の推進など、市場全体を見据えた視点から住宅施策の充実を図る必要がある。

提言の概要

- ① 市営住宅ストックの有効活用
- ② 市営住宅の適切な入居管理
- ③ 公的賃貸住宅等の供給誘導と有効活用
- ④ 民間賃貸住宅の有効活用と居住支援の拡充
- ⑤ 福祉施策等と連携した住宅確保要配慮者への対応

提言 (4)～(6)

将来に向けた住宅政策の展開について、住宅政策の枠を超えた内容や現時点では法令等が整備されていない内容を含み提言する。提言の内容全てが現時点で取組可能なものではないため、今後、他分野との調整等を期待し、また、将来に向けて実現を期待するもの

提言(4) 世代循環にあわせた効果的な住宅施策の展開

高齢化については、団塊世代がその中核となるため、短期間のうちに高齢者が激増し、単身・夫婦のみの世帯が多くを占めるようになり、高齢後期世帯の虚弱化への対応を含め、これら高齢小世帯層が地域で安心して住み続けられる環境整備が喫緊の課題である。また、団塊ジュニア世代を含む子育て世帯（概ね世帯主が35～50歳未満の世帯）が増加していることや企業・大学等の立地による若い世帯の流入が比較的多いことから、若年者や子育て世代が地域で安心して住み続けられる環境整備も大きな課題である。

提言の概要

- ① 地域で安心して子育てができる居住支援策の展開
- ② 高齢者が安心して住み続けられる居住支援策の展開
- ③ 地域内での持続的な居住に向けた「定住－住替え支援モデル」の推進

提言(5) 地域の魅力創出に向けた住まいづくり・地域づくり

人口増加や経済成長を前提とした「地域拡大開発型まちづくり」から、地域的な環境資源や個性を大切に、暮らしやすさや安全性など環境改善を優先する「持続可能な地域づくり」への転換が課題となっている。南部を中心とした密集市街地、多摩川沿い低地部等の住工混在地、昭和40年前後から開発が進んだ丘陵部等での計画住宅団地、北部を中心とした都市農地散在地など多様な地域が存在し、各地域の固有の課題への対応、貴重な資源を活かした魅力づくり、自律的な市民等の活動による住まいづくり、さらには地域的なマネジメント活動への展開など、まちづくりや福祉との連携を含め、居住価値の創造に向けた取組が期待される。

提言の概要

- ① 地域の資源や個性を活かした住まいづくりの推進
- ② 地区まちづくりと連携した地域マネジメント活動への支援
- ③ 街なか共生に向けた近隣住まいづくりの新たな展開

提言(6) 「新しい公」によるパートナーシップ型事業の展開

新たな住宅政策の展開に向け、課題として「新しい公共の創造」を掲げたように、従来の住宅政策よりも幅広く総合的な捉え方をする必要はある。具体的には(4)や(5)に関連して、日常生活圏域において、様々な人々が住宅をベースとした多様な取組を行う必要がある。つまり、民間市場とそれを補完する公共がそれぞれ別々に住宅や生活サービスを提供する方向から、民間・市民活動等による自律的な連携・協働を基本にした「行政」「コミュニティ」「市場」の長所を融合した「新しい公（＝自律的コミュニティ）」の実現が課題となっている。市場機能の活用や行政の適切な支援を前提にし、市民等の自主性と創意工夫を活かせるような市民、NPO、事業者等によるパートナーシップ型事業を積極的に展開することが、これからの地域づくりに期待される。

住宅政策における「新しい公」とは、地域住民が主体となって、地域にあるものを住宅資源として捉え直し、活かしていく自律的コミュニティである。行政が中心となって推進してきた従来の住宅政策だけではなく、地域の主体的な動きをいかに支えられるかという視点での政策も必要とされている。何を住宅資源として発見できるかはそれぞれの地域の創造力や実践力に関わってくる。

提言の概要

- ① 「新しい公」の創造に向けたパートナーシップ型事業の展開
- ② 「パートナーシップ型事業提案制度」の創設の検討
- ③ 「新しい公」による「地域住情報の活用」、「高齢者居住支援」、「近隣住まいづくり」の提案