

第2章 新たな住宅政策の展開に向けた現状と課題

2-1 住宅政策を取り巻く現状

本格的な少子高齢化の進行、将来の人口・世帯数の減少、住宅確保要配慮者*の増加、世代間での住宅に対する意識の差、及び、地震等の大規模災害や地球温暖化等の環境に対する関心の高まりなど、社会経済情勢等の変化に伴い、住宅政策を取り巻く状況が変化してきています。

住宅政策を取り巻く現状を整理すると、主に次の内容が挙げられます。

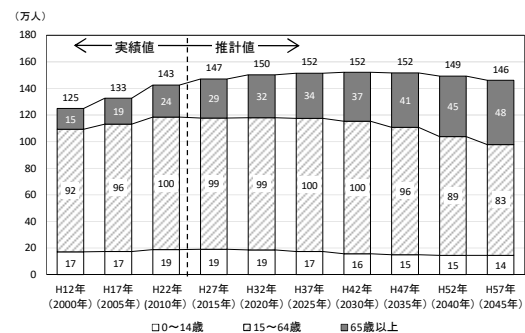
2-1-1 人口・世帯の状況

(1) 人口・世帯等の推移

①年齢3区分別将来人口の推移

- 2015（平成27）年現在、本市の総人口は約147万人であり、今後2030（平成42）年まで人口が増加し、その後人口減少へ転換すると予測されています。
- 2015（平成27）年時点では高齢化率19%と全国平均（26%）を下回り比較的若い市ですが、2030（平成42）年以降には15～64歳の生産年齢人口が減少し、65歳以上の高齢者が増加すると推計されており、少子高齢化が急速に進むことが懸念されます。

図2-1 年齢3区分別将来人口の推移

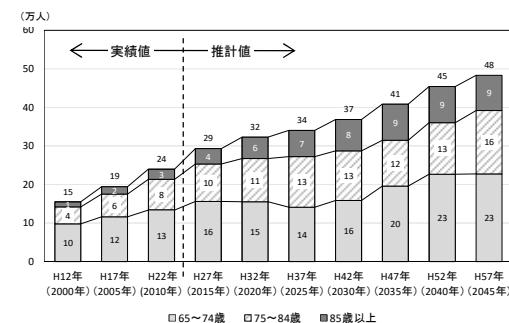


資料：新たな総合計画の策定に向けた将来人口推計について（平成26年8月、川崎市総合企画局）

②年齢区分別高齢者人口の推移

- 高齢者の人口は増加傾向にあり、2010（平成22）年と比較して2035（平成47）年には高齢者人口が約1.7倍になると見込まれています。
- 後期高齢者の比率が増加し、団塊の世代全員が後期高齢者になる2025（平成37）年には、75歳以上人口が65～74歳人口を上回ると推計されています。

図2-2 高齢者の将来人口の推移

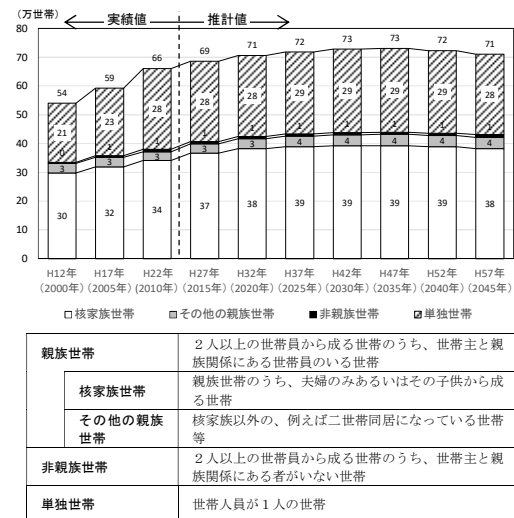


資料：新たな総合計画の策定に向けた将来人口推計について（平成26年8月、川崎市総合企画局）

③家族類型別世帯数の推移

- 2015（平成 27）年現在、本市の総世帯数は約 67 万世帯であり、この 10 年間に約 10 万世帯増加しました。
- 今後 2035（平成 47）年まで世帯数が増加すると予測されています。一方で過去 10 年間は単身世帯や核家族世帯が大きく増加しましたが、今後は、世帯類型別世帯比率は大きくは変わらないものと推計されています。

図 2-3 家族類型別世帯数の推移

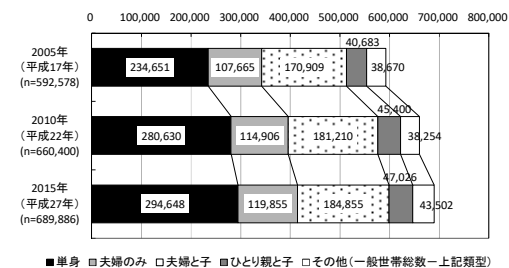


資料：新たな総合計画の策定に向けた将来人口推計について（平成 26 年 8 月、川崎市総合企画局）

④世帯主年齢別・家族類型別一般世帯数

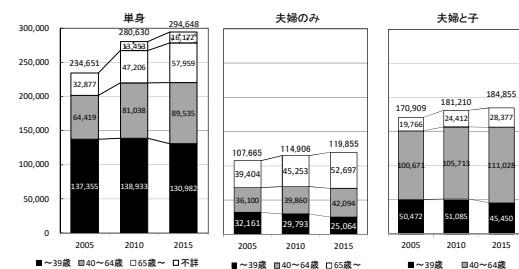
- 2005（平成 17）年から 2010（平成 22）年の 5 年間は、単身世帯やひとり親と子の世帯が大きく増加しましたが、この 5 年間は家族型を問わず緩やかな増加となっています。
- 単身世帯を世帯主年齢別にみると、この 10 年間で 40～64 歳の単身世帯が約 2.5 万世帯、65 歳以上の高齢単身世帯も約 2.5 万世帯の増加となっています。夫婦のみ世帯については、世帯主年齢 39 歳未満の夫婦世帯がここ 10 年間では減少傾向にあるのに対し、世帯主年齢が 65 歳以上の高齢夫婦が大きく増加しています。

図 2-4 家族類型別一般世帯数の推移



資料：国勢調査

図 2-5 家族類型別世帯主年齢別一般世帯数の推移



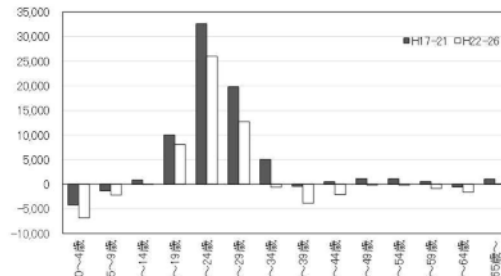
資料：国勢調査

(2) 子育て世帯の転出入の状況

①本市における社会増減の状況

- 15～29歳の転入が多い一方で、特に直近5年間については、35～44歳、及び0～9歳が転出超過となっています。小さな子どもを持つ子育て世帯が、子どもの成長に合わせて市外へ転出していると考えられます。

図2-6 年齢階級別社会増減数
(平成17～21年及び平成22～26年の各5か年の累積)



資料：川崎市住民基本台帳

②子育て世帯の転出入の状況（市内異動除く）

- 仕事の都合等のやむを得ない事情による理由で転居するケースが多いと考えられる「その他（1都3県以外の国内）」を除くと、横浜市への転出がもっとも多く約960世帯（約22%）、2番目に多いのが東京都区部へ約730世帯（約17%）、次いで東京都市部への転出となっています。一方、転入は、東京都区部から約770世帯（約23%）、横浜市から約630世帯（約19%）という状況です。以上より、本市より郊外あるいは地価が安いと考えられる地域への転出数が多い状況ですが、地価の高い都区部への転出も生じています。
- 区別に見ると、麻生区のみが転入超過であり、他の6区は転出超過となっています。特に多摩区の転出超過数が大きい状況です。
- 転出入全体の約3割が隣接区・市との間で起こっており、子育て世帯は隣接区・市、及び鉄道沿線との関係の中で異動する傾向が見受けられます。

図2-7 子育て世帯の転出入状況
(平成24～26年度の3か年の平均、市内異動除く)

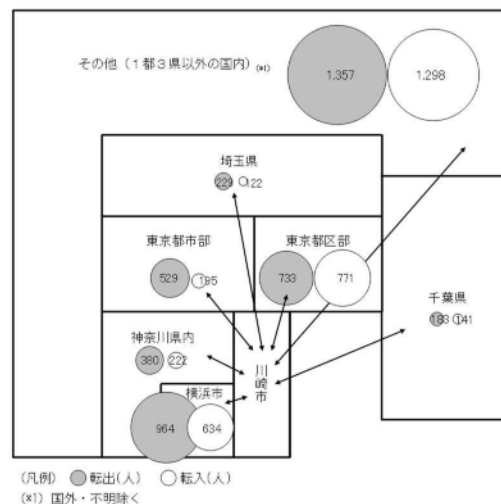


図2-8 区別の子育て世帯の転出入状況
(平成24～26年度の3か年の平均、市内異動除く)

	市内合計	川崎区	幸区	中原区	高津区	宮前区	多摩区	麻生区
市外から転入	3,383	379	324	656	506	667	321	530
市外へ転出	4,375	391	419	916	696	771	689	493
転出入の差 マイナスが 転出超過	-992	-12	-95	-260	-190	-104	-368	37

資料：川崎市資料

※：「長子が18歳未満（17歳以下）の世帯」を子育て世帯と定義

(3) 平均寿命と健康寿命

- ・本市の平均寿命は男性 80.0 歳、女性 86.7 歳となっており、ともに全国値を上回っています。この 10 年に、男性で 2.4 歳、女性で 2.3 歳延伸しました。
- ・一方、健康寿命*は男性 69.3 歳、女性 73.1 歳となっており、いずれも全国値を下回っています。
- ・平均寿命と健康寿命*との差は、男性 10.7 歳、女性 13.6 歳で、男女共に全国値より大きくなっています。

図 2-9 平均寿命の推移

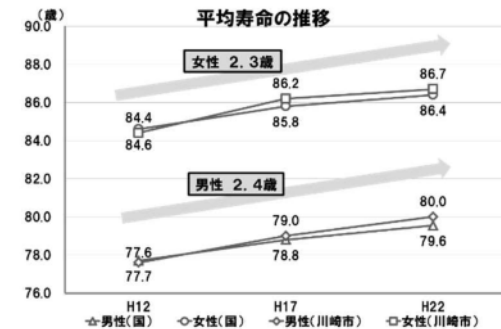
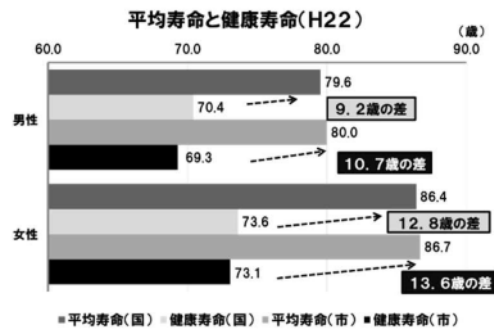


図 2-10 平均寿命と健康寿命 (平成 22 年)

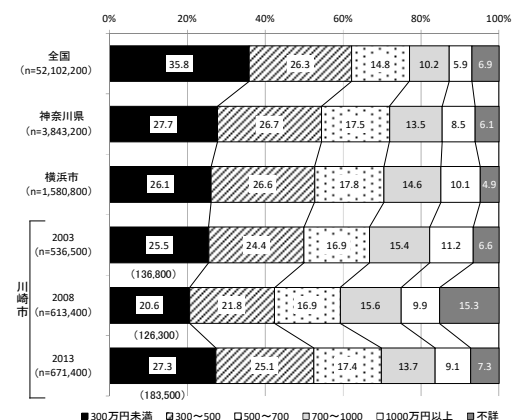


資料：市町村別生命表（厚生労働省）
※健康寿命（市）は「健康寿命の指標に関する研究（厚生労働省科学研究所費分担研究報告書）」において平成 22 年の政令市比較が公表

(4) 低所得世帯の状況

- ・年収 300 万円未満の世帯は、直近の 5 年間で約 12.6 万世帯から約 18.4 万世帯に増加し、比率も増加しています。一方、年収 1,000 万円以上の世帯の比率は減少しています。
- ・年収 300 万円未満の世帯は、神奈川県では 27.7%、横浜市では 26.1%となっており、本市と同程度です。一方、全国は 35.8%であり、本市や横浜市のような都市部は、年収 300 万円未満の低所得世帯は比較的少ない状況です。

図 2-11 年収別世帯比率の推移



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

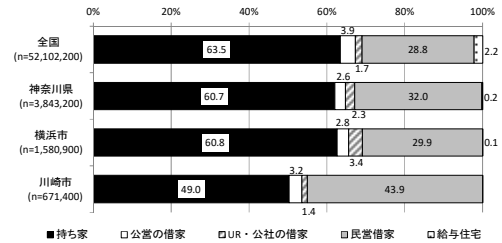
2-1-2 住宅の状況

(1) 住宅ストックの状況

① 所有関係別住宅数比率の状況

- ・持ち家率は、全国、神奈川県、横浜市では約60%であるのに対し、本市は49.0%と低くなっています。
- ・一方、民営借家の割合は、全国、神奈川県、横浜市が約30%であるのに対し、本市は43.9%と高くなっています。

図2-12 所有関係別住宅数比率



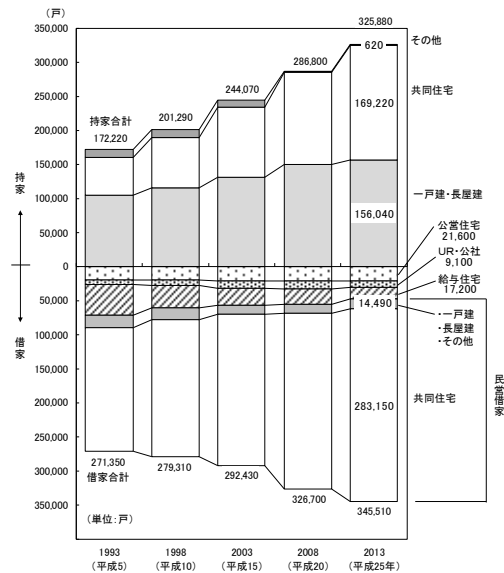
資料：平成25年住宅・土地統計調査

② 所有関係別建て方の状況

- ・直近5年間の住宅数（居住世帯のある住宅）の変化を所有関係別にみると、持ち家は約3.9万戸、借家は約1.9万戸増加しており、持ち家ストック*が大きく増加しています。
- ・持ち家では、共同住宅が大きく増加しています。借家では、公営住宅がほぼ横ばいであるのに対し、民営借家の共同住宅が増加、UR※・公社住宅、給与住宅は減少しています。

※UR：独立行政法人都市再生機構（以下、「UR都市機構」という）の略

図2-13 所有関係別建て方別住宅数

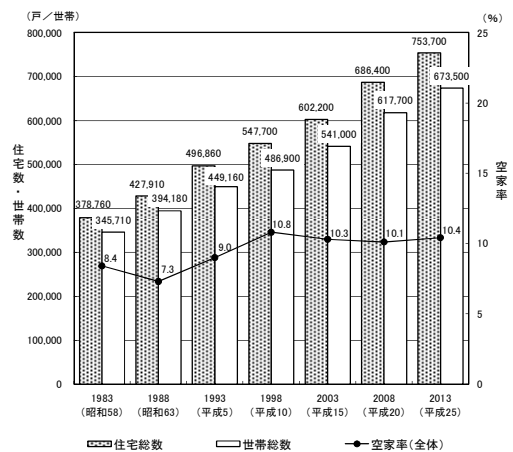


資料：住宅・土地統計調査

③ 住宅数と世帯数の状況

- ・1983（昭和58）年の統計以降、住宅総数、世帯数は、共に増加し続けています。
- ・2013（平成25）年では、住宅総数が約75万4千戸であるのに対し、世帯数が約67万4千世帯であり、住宅総数が世帯数を上回っています。

図2-14 住宅数と世帯数の推移

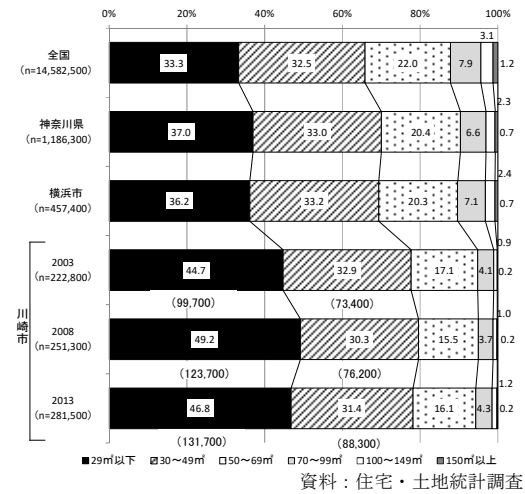


資料：住宅・土地統計調査

④ 民営借家の延べ面積の状況

- 延べ面積が 29 m²以下の小規模な民営借家は、全国では 33.3%ですが、本市では 46.8%と高くなっています。
- 4人家族の最低居住面積水準(50 m²)を満たす民営借家は約 21%と少ない状況です。
- 延べ面積が 49 m²以下の住宅数がこの5年間に増加していることから、小規模な民営借家の供給が続いているものと考えられます。

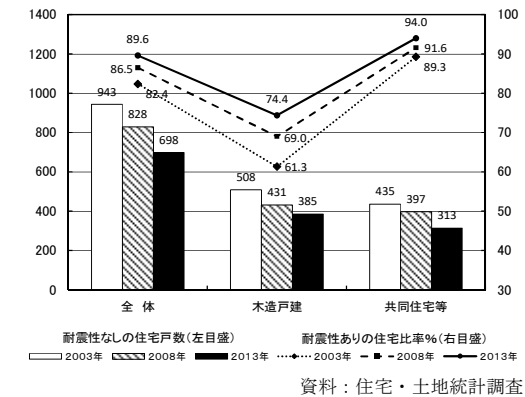
図 2-15 民営借家の住宅延べ面積区分比率



⑤ 住宅の耐震化の状況

- 耐震性なしの住宅は経年に応じて減少しており、耐震性を満たす住宅が全体で 89.6%を占めています。
- 建て方別の耐震化率をみると、共同住宅等は 94.0%と高い状況ですが、木造戸建て住宅は 74.4%に留まっており、共同住宅等よりも 20%程度低い状況です。

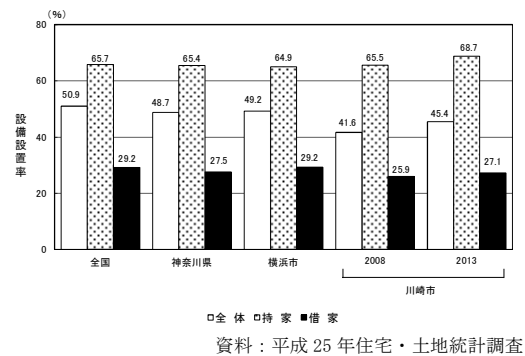
図 2-16 建て方別耐震化率



⑥ 高齢者のための設備の状況

- 高齢者等のための設備がある住宅は、この5年間で持ち家・借家とも増加しているものの、持ち家が 68.7%であるのに対し、借家が 27.1%と低く、持ち家と借家で住宅の質に差が生じています。
- また、持ち家と借家を合わせた全体の割合をみると、全国や神奈川県、横浜市が約 50%であるのに対し、本市が 45.4%となっており、やや低い状況です。借家の設備状況の低さが全体を引き下げている状況です。

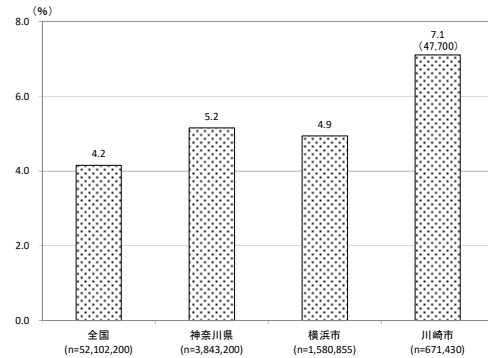
図 2-17 高齢者等のための設備状況



⑦最低居住面積水準の状況

- ・本市の最低居住面積水準未達世帯は47,700世帯あり、最低居住面積水準未達率は約7.1%となっています。
- ・他都市と比較して、最低居住面積水準未達率が高い状況です。

図2-18 最低居住面積水準未達率

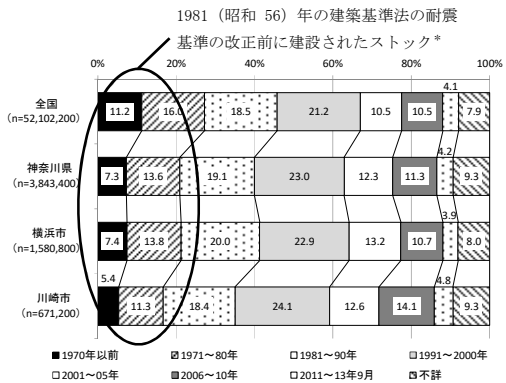


資料：平成25年住宅・土地統計調査に基づく国土交通省による独自集計結果

⑧建築時期の状況

- ・2000（平成12）年以降に建築された比較的新しい住宅をみると、本市が約31%であるのに対し、全国、神奈川県、横浜市が約25%となっており、本市は、築年数の浅い住宅が多い状況です。
- ・また、1981（昭和56）年の建築基準法の耐震基準の改正前に建設された住宅は約17%で、全国、神奈川県、横浜市よりも少ない状況です。

図2-19 建築時期別住宅割合



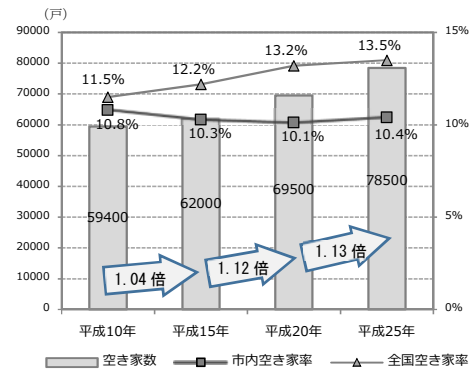
資料：平成25年住宅・土地統計調査

(2) 空き家の状況

①空き家数と空き家率

- ・全国的に空き家率が増加傾向にある中、本市の空き家率は横ばいとなっています。
- ・2013（平成25）年時点において、空き家数は約7万9千戸、空き家率は10.4%であり、全国の13.5%より低い状況となっています。

図2-20 空き家数と空き家率の推移

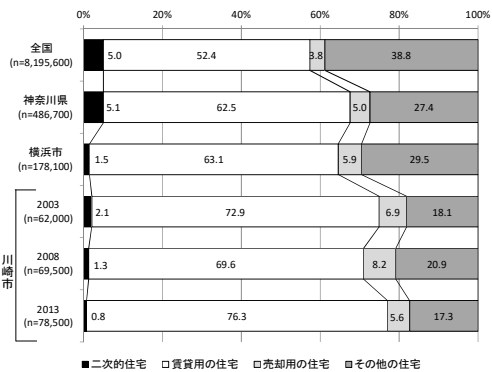


資料：住宅・土地統計調査

②空き家の種別動向

- ・ 空き家数は、経年に応じて増加しており、その中心は「賃貸用の住宅」です。
- ・ 空き家のうち長期不在等の「その他の住宅」については、2013（平成 25）年時点において 17.3%となっており、5年前より減少しています。また、全国平均の 38.8%と比較して低くなっています。

図 2-21 空き家種別比率の推移

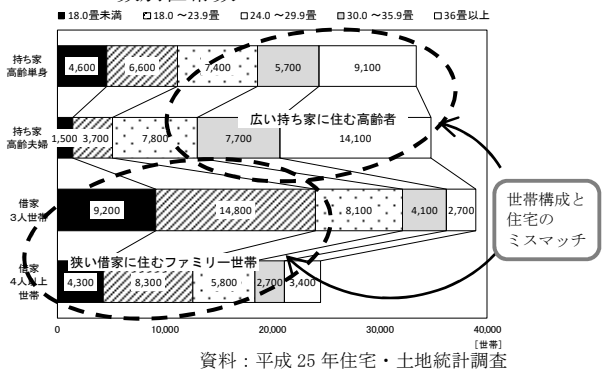


資料：住宅・土地統計調査

(3) 世帯人数と住宅規模のミスマッチ状況

- ・ 持ち家に居住する高齢者の単身や夫婦世帯の約 54%（約 3 万 6 千世帯）が居室 30 畳以上の比較的広い住宅に住んでいるのに対して、借家に居住するファミリー世帯の約 80%（約 5 万世帯）が居室 30 畳未満の住宅に住んでいます。住宅規模と世帯人数がミスマッチしている状況にあります。

図 2-22 所有関係・家族類型別の居室の畳数別世帯数



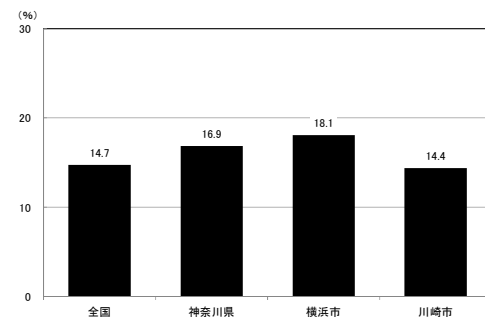
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(4) リフォームや中古住宅流通の状況

①既存住宅の流通の状況

- ・ 既存住宅の流通シェア率は 14.4%となっており、全国の 14.7%、横浜市の 18.1%に比べて低い状況にあります。

図 2-23 既存住宅の流通シェア率*



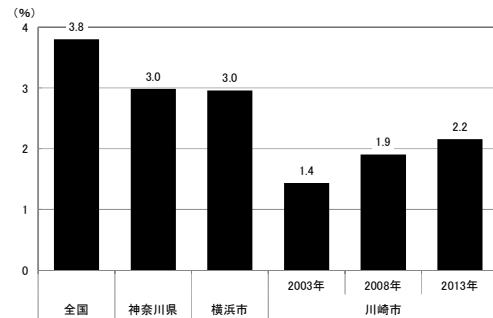
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

*流通シェア率：5 年間に持ち家として取得した中古住宅総数 / 5 年間に持ち家として取得した中古住宅総数 + 新築戸数

②リフォームの状況

- ・リフォーム実施戸数の割合は、この10年間で増加し2.2%となっています。
- ・一方で、全国の3.8%、横浜市3.0%に比べると低い状況となっています。
- ・建築時期別住宅比率でみたように、本市は築年数の浅い住宅の割合が比較的多い状況であり、このことがリフォーム実施戸数割合の低い要因の一つと考えられます。

図2-24 リフォーム実施戸数割合

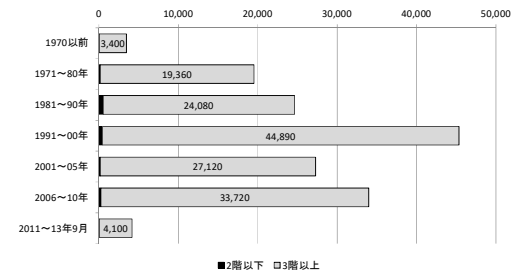


資料：平成25年住宅・土地統計調査
注：直近5年間のリフォーム実施戸数/住宅総数
注：リフォーム実施戸数のうち、借家のリフォーム実施戸数の算定に用いる持借格差率は、H20年値を使用

(5) 高経年マンションの状況

- ・大半がマンションと考えられる持ち家の非木造共同住宅（3階以上）については、1981（昭和56）年の建築基準法の耐震基準の改正前に建設された住宅が22,760戸（全体の約15%）あります。
- ・今後、高経年マンションのストック*が増加することが予測されます。

図2-25 建設時期別持家の非木造共同住宅数

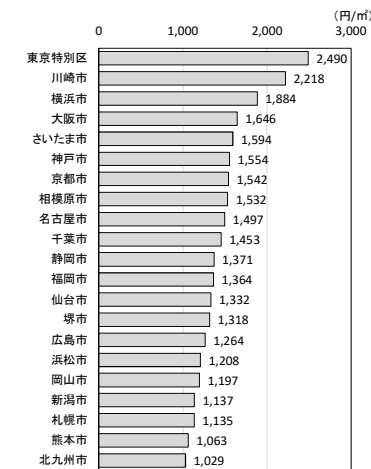


資料：平成25年住宅・土地統計調査

(6) 民営借家の家賃の状況

- ・民営借家の平均家賃は約2,200円/㎡であり、政令指定都市等の中では都特別区に次いで高い状況です。

図2-26 民営借家の平均家賃



資料：平成25年住宅・土地統計調査

2-1-3 公的賃貸住宅等の状況

市民の所得状況の変化をみると、低所得世帯は増加傾向にあります。また、高齢者の数は確実に増加しており、今後支援が必要な市民が増加していくと考えられます。こうした支援を要する市民の住まいの確保と居住の安定に向けた施策として次の住宅の供給が行われています。

このうち、(1)の市営住宅と(4)、(5)、(6)、(7)については、市が施策を推進しています。

(1) 公営住宅（市営住宅・県営住宅）

- 地方公共団体（市・県）が、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で供給する住宅です。
- 原則として収入分位*25%以下の一般階層を対象としています。本市では、高齢者世帯、心身障害者世帯、未就学児童世帯等については、特認世帯として収入分位*25～40%の世帯等の入居を認めています。

(2) 住宅供給公社賃貸住宅

- 川崎市住宅供給公社及び神奈川県住宅供給公社が供給する一般賃貸住宅です。
- 高齢者、子育て世帯、障害者、外国人など、入居制限はありません。

(3) UR賃貸住宅

- UR都市機構が供給する住宅です。UR都市機構は、社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じて都市の再生を図るとともに、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的としています。
- 高齢者、子育て世帯、障害者など、民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい方への対応（当選率の優遇、収入要件（下限）の緩和など）がなされています。

(4) 特定優良賃貸住宅（以下、「特優賃」という）

- 民間事業者（公社を含む）が建設する賃貸住宅を、一定期間公的賃貸住宅として活用し、子育て世帯を中心とする中堅所得者に対し、適正な家賃で供給する良質な住宅です。
- 原則として収入分位*25%～80%の中堅所得層を対象としています。
- 国と市・県が、建設費の一部、及び、入居世帯の収入に応じて家賃の減額に要す

る費用を補助しています。

(5) 特定公共賃貸住宅

○家賃設定や入居資格等の入居要件は、特優賃と同じですが、供給主体が地方公共団体の住宅です。

(6) 高齢者向け優良賃貸住宅（以下、「高優賃」という）

○民間事業者（公社を含む）が建設する賃貸住宅を、一定期間公的賃貸住宅として活用し、高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯等に対し、適正な家賃で供給する住宅で、バリアフリー*構造を有しています。

○国と市・県が、建設費の一部、及び、入居世帯の収入に応じて家賃の減額に要する費用を補助しています。

(7) サービス付き高齢者向け住宅

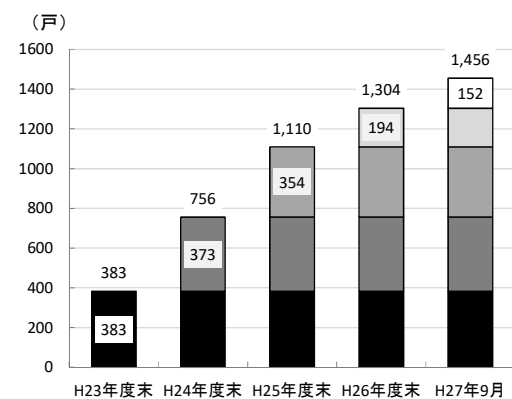
○高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者住まい法」といいます。）の改正により、2011（平成 23）年に創設された制度です。

○民間事業者、医療法人、社会福祉法人、NPO*等が供給する住宅で、高齢者が安心して居住できるよう、バリアフリー*構造を有し、ケアの専門家による見守りサービス（安否確認・生活相談）が提供されます。

○また、事業者の方針により、さまざまな生活支援や介護・医療サービスが提供されるため、入居者が自身のニーズに合った住宅を選択することができます。

○登録された住宅は、国からの整備費の補助や、税制及び融資制度の優遇を受けることができます。

図 2-27 サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数の推移



資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム
注：平成 29 年 3 月 1 日時点の登録戸数は、41 住宅 1,671 戸。

2-1-4 住宅をめぐる国や市の政策

(1) 国の主な住宅政策

戦後の住宅政策の大きな転換となる新しい住宅政策の基本法制として、2006（平成18）年6月に「住生活基本法」が制定されました。また、同年9月には住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が策定され、2016（平成28）年3月に少子高齢化の進行や人口減少社会の到来を受けて、「結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現」など、その他7項目を目標として計画が改定されています。

2006（平成18）年の住生活基本法の制定以降、翌年2007（平成19）年7月には、住生活基本法の基本理念にのっとり、住宅確保要配慮者*（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等）に対する居住の安定の確保に向けた「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」が制定されました。この法律では、公営住宅のセーフティネット機能の強化にあわせて、公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枠組みの充実を進め、賃貸住宅市場全体を視野に入れた住宅セーフティネットの構築を図るものとされています。また、同年5月には、住宅の品質確保の促進等に向けて「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が、2008（平成20）年12月には、優良な住宅の普及を促進するために「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」がそれぞれ制定されました。さらに、2009（平成21）年5月には、高齢者の居住の安定の確保を一層推進するために高齢者住まい法が一部改正され、2012（平成24）年には、都市の低炭素化を図るために、低炭素化のための措置が講じられた建築物の計画の認定などを定めた「都市の低炭素化の促進に関する法律」が制定されています。

近年では、2014（平成26）年12月に、適切な管理が行われていない空き家が地域住民の生活環境に影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに生活環境の保全を図り、あわせて空き家の活用を促進するために「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家等対策特別措置法」といいます。）」が制定されました。また、2015（平成27）年7月に建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が公布されました。この法律において、容積率特例や表示制度等の誘導的措置については2016（平成28）年4月に施行されており、その他の規制措置については2017（平成29）年4月の施行が予定されています。

一方で、2011（平成23）年3月に発生した東日本大震災、2016（平成28）年4月に発生した熊本地震等により、建築物の耐震化の促進に向けた取組や再生可能エネルギーの利用の拡大、また、地域での連携・協働*の重要性が高まり、様々な制度設計が行われています。

(2) 市の政策

川崎市総合計画が「成長と成熟の調和による持続可能な最幸※のまち かわさき」の実現を目指し、2016（平成 28）年に策定されました。「基本構想」、「基本計画」、「実施計画」の 3 層構造として構成され、基本構想には目指す都市像やまちづくりの基本目標である「安心のふるさとづくり」「力強い産業都市づくり」が掲げられています。基本計画においては、政策 1-4 「誰もが安心して暮らせる地域のつながり・しくみをつくる」として、福祉政策と住宅政策が位置付けられています。また、生活行動圏のエリアの考え方として交通網の整備状況や地域の特性などから、新たに 4 つの生活行動圏におけるまちづくりの方向性が示されました。

※「最幸」とは…川崎を幸せのあふれる「最も幸福なまち」にしていきたいという思いを込めて使用しています。

また、誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で安心して暮らし続けることができる地域の実現を基本理念とした、「地域包括ケアシステム推進ビジョン」が 2015（平成 27）年 3 月に策定されました。このビジョンは住宅基本計画等の関連する個別計画の上位概念として位置付けられています。ビジョンに位置づけられている 5 つの基本的な視点のうち、「安心して暮らせる『住まいと住まい方』実現」においては、具体的な取組に向けた考え方として、生活基盤としての住まいの確保と自らのライフスタイルに合った住まい方の実現が示されるなど、福祉施策と住宅施策の連携の重要性が明記されています。

さらに、長期的な視点に立った都市の将来像を市民と共有し、計画的なまちづくりを進めるにあたっての指針となる「都市計画マスタープラン*」が 2017（平成 29）年 3 月に改定されます。このプランには、土地利用の方針として、安全・安心で誰もが暮らしやすい住環境を育むことが明記されています。住宅政策に関連しては、地域の特性に応じた住宅地の整備、人口減少・少子高齢社会の到来を見据えた住環境の整備、住宅団地の再生及び市街地環境の改善といった内容が位置付けられています。また、川崎市総合計画を踏まえ、4 つの生活行動圏におけるまちづくりの基本的な考え方が示されています。

住まいに関する計画に目を向けると、高齢者自らが望む場で安心して住み続けることができる地域の実現を目指すため、2015（平成 27）年 3 月に第二期高齢者居住安定確保計画を策定しました。この計画では、高齢者の居住の安定確保に向けて、建物というハードとサービスというソフトを一体として捉え、住宅政策と福祉政策が連携してそれぞれの施策を計画的に推進することとしています。

また、住宅確保要配慮者*の居住の安定確保を図るため、本計画の改定と併せて「第 4 次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画*（市営住宅等長寿命化計画）」を策定しました。この計画では、建替時期を迎える市営住宅が集中するため、長寿命化改善を推進することで建替の平準化を図るとともに、将来的な世帯減少を視野に入れた団地の集約・再編の検討を進めることを明記しています。

さらに、空家等対策特別措置法の施行を踏まえ、本市においても、総合的かつ計画的

な空き家等の対策を推進するため、法に基づく「川崎市空き家等対策計画」を策定しました。この計画では、予防的取組の推進やまちづくりに資する空家利活用の推進等の基本方針のもと、空き家の活用促進や、特定空き家等に対する措置に関する事項等について明記しています。

2-2 今後の住宅政策を進める上で重視すべき課題

2011(平成 23)年に本計画を改定した後、空家対策特別措置法の制定や川崎市地域包括ケアシステム*推進ビジョンの策定等が行われており、既存住宅の活用や少子高齢化への対応がより一層求められるなど、本市の住宅政策を取り巻く状況や課題が変化しています。

このような本市の住宅政策を取り巻く課題として、主に次のものが挙げられます。

2-2-1 住宅〔箱〕の観点からみた課題

(1) 増加する空き家に対する予防的な取組

世帯数と比較して住宅の数が充足する中、賃貸用の空き家を中心として空き家が増加しています。こうしたことから、増加する空き家の適正管理や空き家化の予防に向けた取組が求められます。

また、高齢者が高齢者向け住宅や施設等に組み替えた際に、元の住宅が空き家とならないように、中古住宅流通や地域循環の仕組みをつくることも重要です。

さらには、市場に出回っていない埋もれた空き家を掘り起こし、活用していく必要もあります。

(2) 良質なリフォームの誘導と中古住宅市場の活性化

リフォーム実施戸数の割合は 2.2%、既存住宅の流通シェア率は 14.4%であり、ともに全国や近隣都市に比べて低い状況となっており、中古住宅市場への転換が遅れています。既存住宅の質を高め、長期に渡り活用し続けるために、適切なリフォームを誘導していくことや、既存住宅の流通を促し、中古住宅市場の活性化を図る必要があります。

(3) 戸建て住宅地や団地の維持・再生

本市北部等の古くに供給され計画的に整備された住宅地や団地等においては、建物の経年と併せて住民の高齢化が進行し、空き家の増加やまちの活力の低下が懸念されます。こういった課題に対しては、地域が主体となり、まちの維持・再生に向けて取組を進めることが重要です。地域が主体となり持続的に活動をしていくためには、人材や資金等にも課題があります。こうしたことから、戸建て住宅地や団地の維持・再生に向けた地域活動の掘り起こしと支援の仕組みを構築していく必要があります。

(4) 既存住宅の質の継続的な向上

耐震性を満たす住宅は、市全体で 89.6%を占めているのに対し、木造戸建て住宅では 74.4%に留まっており、耐震性が不足している木造戸建て住宅が依然多く存在しています。また、高齢者等のための設備がある借家の比率は 27.1%と低くなっていることから、引き続き既存住宅の質の向上を図る必要があります。

(5) 民間賃貸住宅の水準の向上と利活用

本市の住宅ストック*の特徴として、民間賃貸住宅の比率が比較的高いことや、民間賃貸住宅の平均家賃が高いこと（約 2,200 円/㎡）、小規模な民間賃貸住宅が多いことが挙げられます。また、近年、相続税対策を一つの起因として、ワンルームマンションの建設が続いており、住戸面積が狭小な物件も多く供給されています。

こうした状況を踏まえ、今後、新たに供給される民間賃貸住宅に対しては、一定の質（水準）を確保するように、誘導を強化していく必要があります。

また、民間賃貸住宅については、住宅確保要配慮*の住まいとして活用することが考えられます。しかしながら、民間賃貸住宅の所有者は、言葉や生活習慣の違い、孤独死の心配等から、住宅確保要配慮者*の入居を敬遠することもあります。これまでも居住支援制度により入居保証や見守り等を行ってきましたが、所有者にとっての入居リスクの軽減を図るなど、住宅確保要配慮者*が民間賃貸住宅へより入居しやすくする仕組みを構築していく必要があります。

(6) 高経年分譲マンションの適正な運営や維持管理

高経年分譲マンションが、今後増加していくことが予測されます。加えて、マンション管理相談では、管理組合の運営方法や大規模修繕に係る相談が多く寄せられています。高経年分譲マンションの適正な運営や維持管理、大規模改修、建替等が進むように、管理組合を支援する必要があります。

(7) 高齢者向け住宅の質の向上と指導・監督の強化

サービス付き高齢者向け住宅*の供給が伸びており、2017年（平成29年）3月1日時点において、41 住宅 1,671 戸が整備されています。一方で、世帯向けの広い住宅の供給が進んでいないこと、適正な立地への建設や適正なサービスの提供等がより求められていることから、高齢者がより安心して住み続けられるよう、サービス付き高齢者向け住宅*の質の確保と向上とともに、指導・監督の強化を図る必要があります。

（8）限りある市営住宅の有効活用

市営住宅のストック*数は約1.7万戸（県営住宅を含む公営住宅は約2.1万戸）となっており、公営住宅ストック*比率は首都圏の他の政令市と同程度です。しかし、単身世帯をはじめとした小規模世帯が広い住宅に入居しているといった実態があり、市営住宅入居者の世帯人数と住戸規模にミスマッチが生じています。そのため、世帯人数と住戸規模のミスマッチの解消を図る必要があります。

また、近年の市営住宅の募集倍率は10倍程度であり、高い需要が続いている一方で、入居期間は長期化する傾向にあります。こうしたことから、真に住宅に困窮する世帯に対してより多くの入居機会が得られるような仕組みを講じる必要があります。

2-2-2 住まい方〔人〕の観点からみた課題

（1）子育て世帯等に対する良質な住宅の供給と住環境の向上

子育て世帯の市外への転出が超過傾向にあり、また、子育て世帯の共働き率が低い状況にあることから、子育て世帯の定住を促進する必要があります。また、世帯人数に応じた適切な広さの住宅に、適切な住居費負担で住むことができるように、子育て世帯向け住宅やアフォーダブル*な住宅の供給を促す必要があります。

さらに、子育て世帯が安心して住み続けるためには、住宅だけでなく、保育施設の利用しやすさ、遊び場や緑の充実、地域のバリアフリー*化、防犯など、身近なエリアにおける住環境の質を向上させていくことも重要です。

（2）高齢者の生活の基盤となる住まいの安定確保

高齢単身世帯や高齢夫婦のみ世帯が大きく増加し、高齢者世帯の小世帯化も進行しています。また、2025（平成37）年には団塊の世代が後期高齢者になるなど、今後も高齢者の増加が急速に進むことは確実です。一方、本市の健康寿命*については、全国値と比較すると短い状況です。

こうした中、高齢者の今後の暮らし方の意向を見ても、「自宅で暮らしたい」と考える割合が高く、特に、要介護者等は、一般高齢者よりも「主に家族の介護を受けながら、自宅で暮らしたい」と考える割合が高くなっています。高齢者が自宅で継続的に居住できるようにするとともに、健康寿命*延伸に資する良質な住宅ストック*を形成する必要があります。

一方で、自宅での生活に不安を感じたり、困難となった場合への備えも重要であることから、高齢者の住み替え先として、良質な高齢者向け住宅等の供給を促していく必要があります。

(3) 世帯人数と住宅規模のミスマッチの解消

持家の高齢者世帯と借家の子育て世帯の間で、住宅規模と世帯人数にミスマッチが生じており、世帯人数に応じ適正な規模の住宅に居住できるようにミスマッチの解消に向けた取組が求められています。

子育て世帯は、子どもの成長にあわせて広い住宅が必要となった際においても、学区内等の身近なエリアで転居するニーズがあると考えられます。一方、高齢者世帯は、大きな家や庭の手入れが負担といった理由から、コンパクトでバリアフリー*対応の住戸に移り住みたいと考えるニーズがあると考えられます。このような両者の意向をつなぎ、世帯人数に応じた適正な規模の住宅に居住できるようにするとともに、住み慣れた地域内で住み替えることができる仕組みを構築していく必要があります。

(4) 増加する住宅確保要配慮者への対応

直近の5年間で、年収300万円未満の世帯の比率は増加しており低所得世帯が増加しています。高齢者世帯やひとり親世帯も増加しており、将来の人口や世帯構成を考慮すると、今後、住宅確保要配慮者*が大きく減ることはないものと考えられます。

また今後、高齢者のみ世帯(単身・夫婦世帯)の増加が予想されることから、高齢者が安心して居住できるように、家賃負担のみならずバリアフリー*等の住宅の質にも配慮された住まいづくりが求められます。さらに、本市には、若年・中高年単身世帯も多く居住していることから、そうした世帯への対応を検討する必要があります。

このような状況から、住宅確保要配慮者*が安定的に居住できるような仕組みを構築する必要があります。

(5) 住宅相談事業の改善について

今後、高齢者人口の急速な増加が予測されています。高齢者の増加に伴い、持ち家のバリアフリー*化、高齢者向け住宅等への住み替え、住み替え後の持ち家の処分等に関する相談ニーズが高まるものと考えられます。

また、高齢者はこれからの住まいだけでなく、その資金計画や相続を見越した対策等の総合的な対応を求めていると想定されます。こうしたことから、高齢者等が身近に相談できる体制を構築するとともに、関連情報の周知・広報等を強化する必要があります。

2-2-3 地域の住環境〔まちづくり〕からみた課題

(1) 多様な政策との連携による総合的な取組の展開

市民の生活は、子育て支援や高齢者福祉、医療、交通安全、商業、環境、都市計画、防災など多くの政策分野に関わっています。市民ニーズやライフスタイルが多様化・複雑化しており、今後の住宅政策の展開にあたってはこれらの多くの政策分野との連携を

強化し、協働*して取組む必要があります。

施策の展開にあたっては、1つの取組で1つの課題を解決するのではなく、複数の課題解決につながるよう、総合的・複合的な取組を構築し、施策の相乗効果を図ることが重要です。

(2) 災害に強い安心安全なまちづくりについて

東日本大震災や熊本地震、大規模水害等を踏まえ、市民の災害に対する関心が高まっています。市南部においては防災上問題のある木造密集市街地が多く存在しており、市北部においては、丘陵地に崖地が存在するなど、防災面においても地域の特徴に応じた対策を図る必要があります。

今後、首都直下地震の発生が高い確率で見込まれることから、被害想定を踏まえた予防的な取組等により、災害に強い安心安全なまちづくりを進めていく必要があります。

(3) 地域特性を踏まえた施策の展開

本市は東京都と横浜市に挟まれ、南北に細長い形状をしています。臨海部の工業地帯、鉄道路線毎に特色のある拠点駅周辺、多摩川沿いの平地、多摩丘陵の斜面地など、地域により様々な個性があります。これらの立地・歴史・文化・地形・市街地形成過程・居住者等の違いを考慮しながら、地域特性に応じた施策を展開していく必要があります。

(4) 民間事業者や市民等の多様な主体との協働の取組強化

市民の住まいに対するニーズやライフスタイルが多様化し、住宅政策のみでは解決が困難な課題が多くなっています。こうしたことから、子育てや福祉、医療、防災、環境、交通、経済などの様々な分野の政策との連携、及び、市民や事業者、NPO*等の多様な主体との連携により、施策を進める必要があります。

市内では様々なまちづくり活動団体、ボランティア団体、NPO*等の主体が活動しており、これらの多様な主体の取組を支援するとともに、それら主体同士が互いに連携・協働*して取組を進めることが重要です。

また、様々な課題に対応するには、エリアマネジメント*の取組が重要になることから、担い手の育成やエリアマネジメント*のあり方について検討する必要があります。

2-3 第8次住宅政策審議会の答申 (新たな住宅政策の展開に向けた提言)

こうした本市の住宅政策を取り巻く状況や課題に対応する新たな住宅政策を展開するため、2017(平成29)年3月に審議会から、「少子高齢化等の社会変化に対応した居住基盤の構築に資する川崎市における新たな住宅政策の展開について」の答申(第8次審議会)を受けました。この答申では、本市における今後の住宅政策の展開について、次の8つの提言が示されました。

- 提言1 市民ニーズに応じたより多様な住まいと住まい方の構築
- 提言2 既存住宅の活用の強化と良質なストック*の形成(中古住宅の価値の向上)
- 提言3 経済格差の拡大への対応(住宅セーフティネットの構築)
- 提言4 地域包括ケアシステムの実現に向けた住まい・住環境づくりの重点的展開
- 提言5 多様な政策との連携による総合的な住宅政策への本格展開
- 提言6 将来都市構造に基づく地域特性を踏まえた施策の展開
- 提言7 民間事業者や市民等の多様な主体との協働の取組の強化
- 提言8 川崎の特性・特徴を踏まえた住宅施策の展開(川崎らしさの追求)

また、この答申においては、今後の住宅政策の展開にあたって非常に重要な取組として次の5つの取組について、併せて言及されました。これらの取組を進めるためには、他の政策分野との連携が不可欠であることから、それぞれの取組に関連する分野に対して住宅政策から特に働きかける必要があると言及されました。

- ①子育て世帯に対する環境の整備
- ②健康寿命の延伸
- ③地域防災力の向上
- ④エリアマネジメント活動への支援
- ⑤市のブランディングの向上