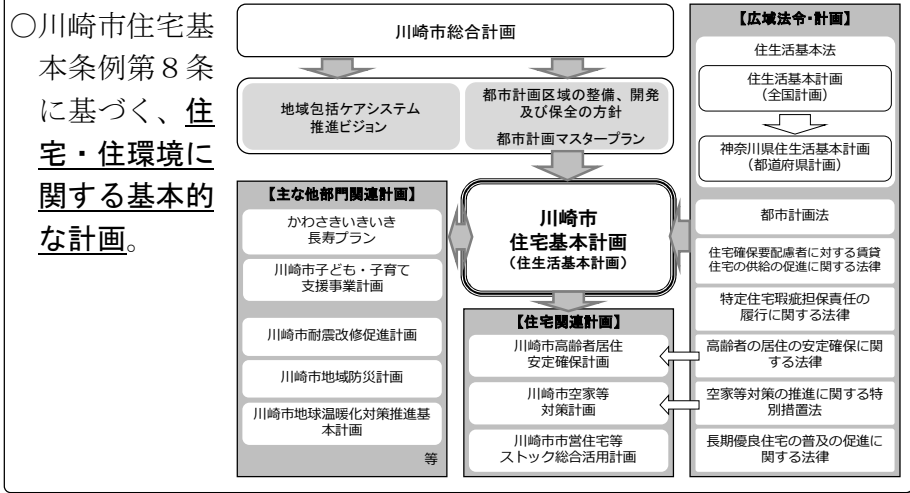


川崎市住宅基本計画の改定について

1 計画改定の背景と目的

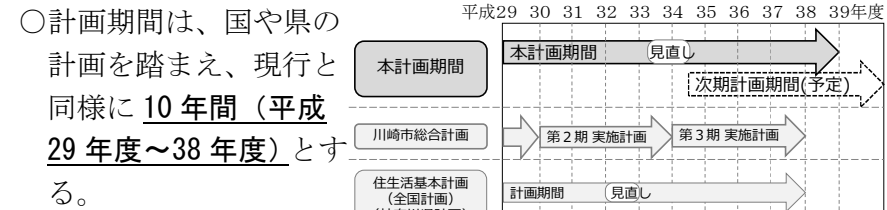
- 本市の総合的な住宅政策の確立を図るため川崎市住宅基本計画を平成5年度に策定し、以後、概ね5年毎に改定を行い、現行の計画は平成23年度に改定し、住宅の「量の確保」から「質の向上」へと政策転換を図っている。
- 住宅基本計画の上位概念である、新たな「総合計画」が平成27年度末に、「地域包括ケアシステム推進ビジョン」が平成26年度末に、策定された。
- 国において、少子高齢化の進行、人口減少社会の到来を受けて、住生活基本計画（全国計画）が平成27年度末に改定された。
- こうした中、子育て世帯の転出や、高齢化の進行、空き家の増加といった、本市の住宅政策を取り巻く状況の変化や新たな課題が生じていることから、国の動向や上位計画との整合を踏まえつつ、新たな住宅政策の展開に向け、住宅基本計画の改定を行う。

2 計画の位置付け



3 計画期間と進行管理

(1) 計画期間



(2) 進行管理

- 着実な計画の推進を図るため、新たに成果指標やアクションプランを計画に位置づけ、PDCAを着実に実行。
- ・優先施策については、より具体的な取組内容と実施時期をアクションプランとして位置付け、年度ごとに進行管理を行う。
- ・成果指標と優先施策以外の施策については、総合計画の実施計画の評価を踏まえて進捗を確認するとともに、計画見直し時に全体の評価・検証を行う。

4 住宅政策を取り巻く主な現状と課題

(1) 主な現状と課題

①住宅〔箱〕の観点

- 世帯数と比較して住宅の数が充足する中、空き家が増加<図1>
- 既存住宅の流通シェア率やリフォーム実施率が低く、中古住宅市場への転換が遅れている<図2>
- 北部の計画的に整備された住宅地では、建物の経年と併せて高齢化が進行し、まちの活力が低下
- 耐震性が不足している住宅が依然多い
- 民間賃貸住宅の比率が他都市に比べ高いが、狭小な住宅が多い<図3>
- 高経年分譲マンションが増加

②住まい方〔人〕の観点

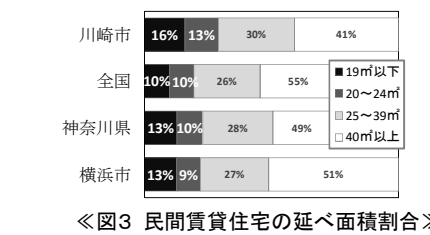
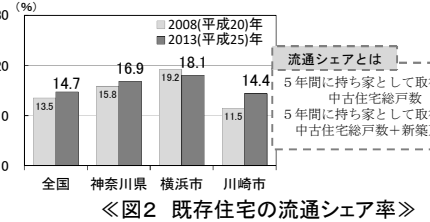
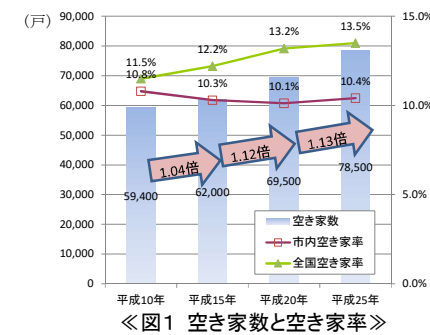
- 少子高齢化の一層の進行
- 自宅や身近な地域で住み続けたいと考える高齢者等への対応
- こどもの数は増えているが、社会動態において子育て世帯が転出超過<図4>。こどもがいる世帯の共働き率が低い
- 世帯人数と住宅の広さが依然としてミスマッチ
- 低所得者やひとり親世帯、外国人世帯等の住宅確保要配慮者が増加<図5>

③地域の住環境〔まちづくり〕の観点

- 市民ニーズやライフスタイルが多様化・複雑化しており、他分野政策との連携強化が不可欠
- 大地震や大規模水害等の災害に対する市民の関心が高まっている
- 市南部においては、防火上危険性の高い密集市街地が存在しているため、対策が必要
- 協働の取組が広まりつつあり、更なる展開が求められる

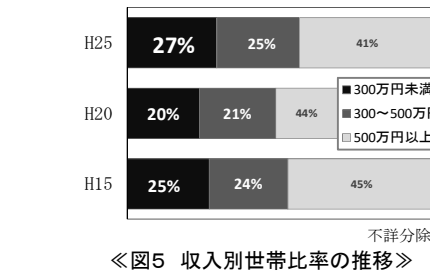
(2) 第8次住宅政策審議会答申〔平成29年3月〕（新たな住宅政策の展開に向けた提言）

- 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
- 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）
- 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）
- 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
- 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
- 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
- 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
- ⑧ 川崎の特性・特徴を踏まえた住宅政策の展開（川崎らしさの追求）



集計期間：H24～H26の3か年（世帯）

転入	市外から	市内	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	
市内へ転入	4,375	391	419	916	696	771	689	493	
転出	-992	-12	-95	-260	-190	-104	-368	37	
転出超過									



6 計画の体系(1)〔第1階層から第4階層〕

○住宅基本計画の骨組みを体系的に5つの階層で構成する。基本理念(第1階層)、基本目標(第2階層)は住宅基本条例を反映し、基本方針(第3階層)・基本施策(第4階層)・具体施策(第5階層)は本市の現状や課題、住宅政策審議会からの提言を踏まえ今後の住宅政策の方針を体系的に整理した。

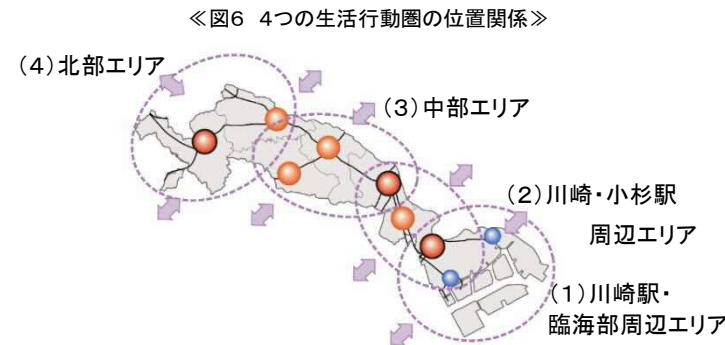


7 計画の体系(2)〔第5階層 具体施策〕

第3階層 基本方針	第4階層 基本施策	第5階層 具体施策 〔 太字は住宅政策として優先的に取組む施策 網掛は重点的にあり方を検討する施策 〕	第3階層 基本方針	第4階層 基本施策	第5階層 具体施策 〔 太字は住宅政策として優先的に取組む施策 網掛は重点的にあり方を検討する施策 〕
方針1 良質な住宅ストックの形成と適切な管理の促進	1-1(1) 住宅の質の確保・向上に向けた取組の強化 1-1(2) 住宅ストックの適切な維持管理の促進	① 住宅の耐震化等の促進 ② 住宅の低炭素化や省エネ化・断熱化の促進 ③ バリアフリー化の促進 ④ 長期優良住宅の促進 ⑤ 宅地の防災対策の推進 ⑥ 防災対策の普及と防災・災害関連情報の発信 ⑦ 木材利用の促進 ⑧ ワンルームマンションの適切な誘導 ① 分譲マンションの適切な管理の促進 ② 既存住宅の所有者による適切な維持管理の促進	方針4 重層的な住宅セーフティネットの構築 方針5 他分野政策との連携強化による良好な住環境の形成	4-1(1) 民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの確立と展開 4-1(2) 市営住宅ストックの総合的な活用の推進 4-3(3) 公的賃貸住宅等の有効活用	① 居住支援協議会による入居と生活支援の促進 ② 民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者向けの住まいの確保 ③ 居住支援制度等による住宅確保要配慮者の居住の安定化 ④ 家主の不安解消に向けた取組 ① 市営住宅ストックの総合的な活用の推進 ② 市営住宅の計画的な建替等の推進 ③ 市営住宅の長寿命化の推進 ④ 高齢者や障害者のあんしん居住に向けた住まいの整備 ⑤ 子育て世帯の入居機会の拡大 ⑥ 厳正な入居管理の推進 ⑦ 世帯人数と住宅規模のミスマッチの解消と適正な入居基準の導入 ⑧ 地域状況等に応じた家賃水準の設定 ① 特優賃、高優賃の運営支援と有効活用 ② 公社住宅の有効活用 ③ UR都市機構との連携
方針2 既存住宅の活用強化と流通促進	2-1(1) 既存住宅の活用及び空き家の予防に向けた取組の強化 2-1(2) 既存住宅の流通の促進に向けた取組の展開 2-1(3) 高経年の住宅地や団地の維持・再生に向けた支援	① 既存住宅におけるリフォーム・リノベーション、コンバージョンの促進 ② 管理不全な空き家等の抑制 ① 既存住宅を安心して取引できる環境の整備 ② 住宅市場の活性化の促進 ① 高経年住宅地等の再生 ② 団地型マンション等の再生	各施策を補完する取組	5-1(1) 災害に強い安全安心なまちづくり 5-2(2) 市民協働のまちづくりとエリアマネジメントの強化 5-3(3) 地域の特性やニーズを踏まえた住環境の形成 5-4(4) まちづくりと協調した住宅施策の展開 補完施策(1) 住生活に関する相談体制の充実 補完施策(2) 市民にわかりやすい住情報の発信・住教育の推進 補完施策(3) 施策推進に向けた体制づくり	① 防災都市づくりの推進 ② 地域住民との協働による防災まちづくりの推進 ③ 密集市街地の改善の促進 ④ 被災時における応急仮設住宅等の円滑な運営に向けた体制づくり ① 多様な主体との協働・連携によるまちづくり ② エリアマネジメントの担い手の育成と取組の強化 ① 良好な街並の形成 ② 身近な地域における緑地保全、公園緑地の整備と緑化の推進 ③ 住宅地における良質な景観の形成 ④ 農地や工業地との調和・共存の推進 ⑤ 防犯対策の推進 ⑥ 生活利便施設や地域交流の場等の誘導（リノベーションまちづくりの促進） ⑦ 身近な交通環境の整備 ① 拠点地区の駅周辺等における良質かつ地域特性を活かした都市型住宅等の誘導促進 ② 大規模低未利用地等のまちづくりの促進 ③ 鉄道事業者との沿線まちづくりにおける連携強化 ④ 市内の大学や企業等と連携した住環境の形成 ① 高齢者の住み替えや空き家等に関する総合的な窓口の運営 ② 住宅の改修や維持管理に関する相談窓口の運営 ③ 市民ニーズに応じた相談体制の強化 ① 各種制度等の情報発信の強化 ② 先導的な取組の普及啓発の促進 ③ 住教育等の展開 ① 多様な主体との連携強化 ② 公社等との連携強化
方針3 地域包括ケアシステム構築に向けた多様な市民の安定居住の実現	3-1(1) 子育て世帯の市内継続居住に向けた取組の強化 3-1(2) 共働きしやすい環境づくり 3-1(3) 高齢者の安定居住の推進 3-1(4) 多様な居住ニーズに応じた住まい方の実現 3-1(5) 市営住宅等の有効活用	① 川崎市子育て等あんしんマンション認定制度の改定と拡充 ② 子育て世帯が安心して生活できる住環境の整備 ③ 子育てしやすい住環境の更なる向上に向けた連携の強化 ① 駅近居住、職住近接の促進 ② 近居、同居の促進 ③ 共働き世帯の居住継続に向けた環境づくり ① サービス付き高齢者向け住宅等の適正誘導 ② 支援・介護が必要な高齢者向け住宅の質の向上 ③ 要介護者向け施設等の確保 ④ 生活支援サービス等の充実 ⑤ ウェルフェアイノベーションの推進による福祉製品等の活用促進 ⑥ 健康長寿のまちづくりに向けた取組の連携 ① ライフステージに合わせた住み替えの円滑化 ② 障害者の住宅の質の向上 ③ 外国人の安定居住の推進 ④ ひとり親世帯、単身世帯等に対する取組の連携 ① 市営住宅用地の有効活用の推進 ② 市営住宅ストックの活用による地域ニーズを踏まえた施設の導入の推進 ③ 特定公共賃貸住宅の有効活用			

8 エリア毎の取組の方向性

- 本市の住宅市街地は、その形状過程や立地等により特性の異なる多様な地域で構成されている。
- これらの地域の特性に応じた適切な住宅・住環境の整備を行うため、市民の日常生活的な生活エリアである、4つの「生活行動圏」ごとに、目標とする取組の方向を整理する。



	(1)川崎駅・臨海部周辺エリア	(2)川崎・小杉駅周辺エリア
主な特徴と課題	<ul style="list-style-type: none"> ○密集市街地が市域で最も集中し、高経年の木造住宅が多い。居住地としての特性と就業地としての特性を併せ持つ。 ○単身世帯や低所得者が多く、子育て世帯が少ない。民間賃貸住宅の面積が小さく、家賃単価が高い。空き家の大部分を賃貸用の空き家が占める。 	<ul style="list-style-type: none"> ○高経年の木造住宅や狭い道路が多く、密集市街地も存在する。 ○近年は大規模土地利用転換により、高層住宅が建設され若い世代をはじめ人口が大きく増加している一方、民間賃貸住宅の家賃単価や平均公示地価が高く、子育て世帯の転出が多くなっている。
主な取組の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ○老朽化した住宅の更新や密集市街地の改善を促進するとともに、地域防災力の向上を図る。 ○空き家をはじめとした既存住宅を活用し、職住近接を促進する。 ○賃貸用の空き家や市場に埋もれている高経年の木造賃貸住宅を活用し、低所得者や中高年単身者の住まいを確保するなど、民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの構築を図る 	<ul style="list-style-type: none"> ○老朽化した住宅の更新や密集市街地の改善を促進するとともに、地域防災力の向上を図る。 ○若い世代の流入や子育て世帯の定住を促すために、生活利便施設等の集積や都市型住宅の誘導を図るとともに、既存住宅を活用し、アフォーダブルな住宅*の供給を促進する。 ○マンション管理組合の活動に支援を行うなど、新旧住民のコミュニティの融合に配慮したまちづくりを進める。
	(3)中部エリア	(4)北部エリア
主な特徴と課題	<ul style="list-style-type: none"> ○計画的に整備された住宅地等において、建物の経年に併せて高齢化が進行。 ○生産緑地や都市農地、中小製造業が立地。また、市営住宅が多い。 ○子育て世帯が他の圏域と比較して多く、単身世帯が少ない。 ○空き家の約8割が賃貸用となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ○計画的に整備された住宅地等において、建物の経年に併せて高齢化が進行。 ○団地型マンションが多い。 ○緑地・農地が多い。 ○子育て世帯が多く、同時に高齢化率も高い。 ○空き家率が他のエリアと比べて高い。
主な取組の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ○高経年住宅地において、空き家を活用し、生活支援施設や地域交流の場を誘導するなど、地域住民等の協働により地域活力の維持・再生を図る。 ○住宅地と都市農地との調和、住宅地と工業地との共存を図る。また、市営住宅の建替に併せて福祉機能等の導入を進める。 ○賃貸用の空き家を活用し、アフォーダブルな住宅*の供給を進めるとともに、住み替えを促進する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○高経年の住宅地や団地について、空き家や空き室を活用し、生活支援施設や地域交流の場を誘導するなど、地域住民等の協働により地域活力の維持・再生を図る。 ○緑地や農地の保全を図るとともに、住宅地との調和を進める。 ○高齢者の住み替えを促進するとともに、住み替えにより空いた住宅や空き家を活用し、子育て世帯にとって、アフォーダブルな住宅*の供給を進める。

*アフォーダブルな住宅:収入に対して適切な価格で取得又は賃借可能な住宅

9 居住環境水準について

(1) 居住面積水準

- 市民の豊かな住生活を実現するために「誘導居住面積水準」を、また、市民の健康で文化的な住生活を確保するために「最低居住面積水準」を、国の基準に準じて設定する。
- また、国の計画において、地域の住宅事情を勘案した最低居住面積を定めることが可能となったことを踏まえ、他都市に比べて小規模な民間賃貸住宅が多いという本市の住宅事情を勘案するとともに、水準設定前から存する既存住宅の活用を強化するために、本市の施策等に即して既存住宅を活用する場合は最低居住面積を20㎡まで引き下げることができることとし、住宅確保要配慮者等に対して一定の質を有した住まいをより確保する。

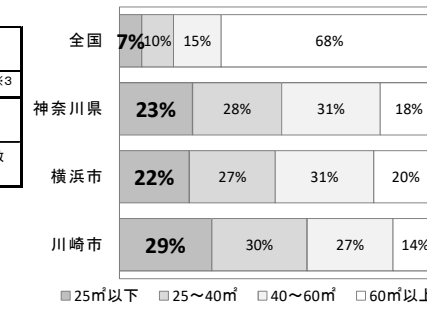
《図7 面積水準の計画記載イメージ》

世帯人数	最低居住*1 面積水準	誘導居住面積水準	
		一般型*2	都市居住型*3
単身者	25㎡	55㎡	40㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人数+10㎡	25㎡×世帯人数+25㎡	20㎡×世帯人数+15㎡

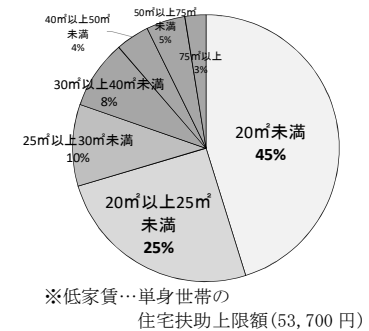
※1川崎市の施策・制度に即して既存住宅を活用する場合は、最低居住面積を20㎡まで引き下げることができる。

※2戸建て住宅居住を想定
※3共同住宅居住を想定

《図8 住戸の床面積の割合》



《図9 本市における低家賃*の民間賃貸住宅の床面積毎の割合》



*低家賃…単身世帯の住宅扶助上限額(53,700円)

出典:平成25年度 住宅・土地統計調査(一部加工)

(2) 住宅の質に関する推奨水準

- 住宅の質の確保と向上を図るために、住宅基本条例第8条第2項第1号に定める、誘導する居住水準として、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度において定められている項目のうち、本市として推奨する性能評価等級を設定する。

10 今後の住宅政策の推進について

(1) 特に他分野との連携を高めていく施策(今後重点的にあり方を検討していく施策)

今後の住宅政策において、特に重要な以下の施策を推進していくにあたっては、住宅政策だけの取組では十分に効果が得られない事が想定される。よって、他分野に働きかけ、他分野との連携をより高めることで、より効果的な取組を検討・実施する。

- 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向上
- など

(2) 住宅政策の推進における公社の役割と取組の方向性

- 住宅供給公社やまちづくり公社には、住宅政策等を連携して実施するパートナーとして、異なる業種間のコーディネートやコラボレート、NPO等の活動支援等の役割とともに、住まいや住環境の向上に向けた施策の率先的な取組を求めていく。

11 スケジュール

