

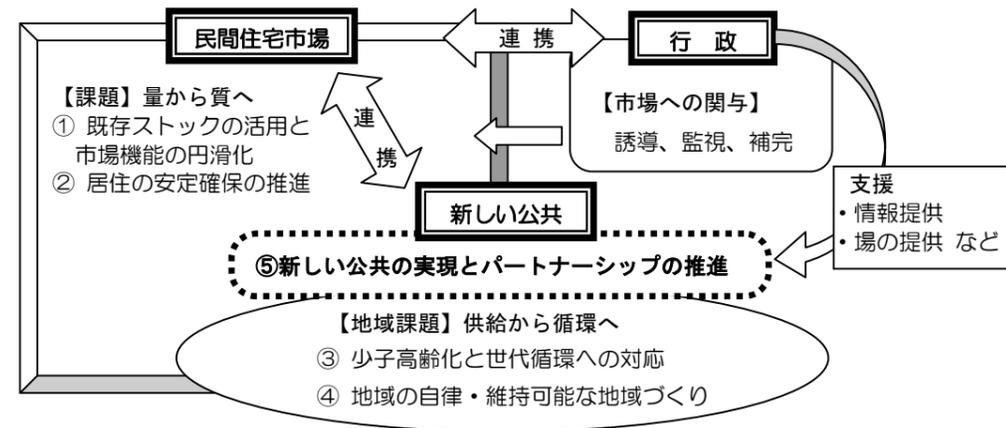
川崎市住宅政策の推進に関するモデル調査

中間とりまとめ

モデル調査実施の背景

本市の住宅・住環境を取り巻く課題と新たな住宅政策の展開 ～住宅基本計画での位置づけ～

- 民間住宅市場においては、「量から質へ」の政策転換が図られてきた。民間住宅市場の課題である「① 既存ストックの活用と市場機能の円滑化」、「② 居住の安定確保の推進」に対して、行政は、「誘導」、「監視」、「補完」などにより市場に関与し、連携を図ってきた。
- これまでの住宅政策により、住宅の質の向上については一定の効果があったが、地域においては、「③ 少子高齢化と世代循環への対応」、「④ 地域の自律・維持可能な地域づくり」といった「供給から循環へ」をテーマとした新たな課題が見えてきた。
- これらの地域課題を解決するためには、これまでの行政による全市画一的な政策展開ではなく、市民等が主体となり住まい・まちづくり活動を推進する必要がある。
- こうした中で、NPO等の活動をはじめ、市民の自発的なまちづくり活動やボランティア等の社会貢献活動は、さまざまな分野で活発化している。また、これら市民活動団体を「公的領域の新たな担い手」として、「市民との協働のまちづくり」を積極的に進めてきた。住宅政策においても、施策を市が直接的に行う手法のみでなく、市民・事業者等との連携による協働の取組を推進する必要があるとして、住情報提供や居住支援制度を中心に住まいに関するパートナーシップの取組が試行されてきた。
- 今後は、「⑤新しい公共の実現とパートナーシップの推進」を課題として、これまで行ってきたパートナーシップの取組を、「地域」を軸とした「新しい公共」のなかでより一層推進する必要がある。



調査の目的

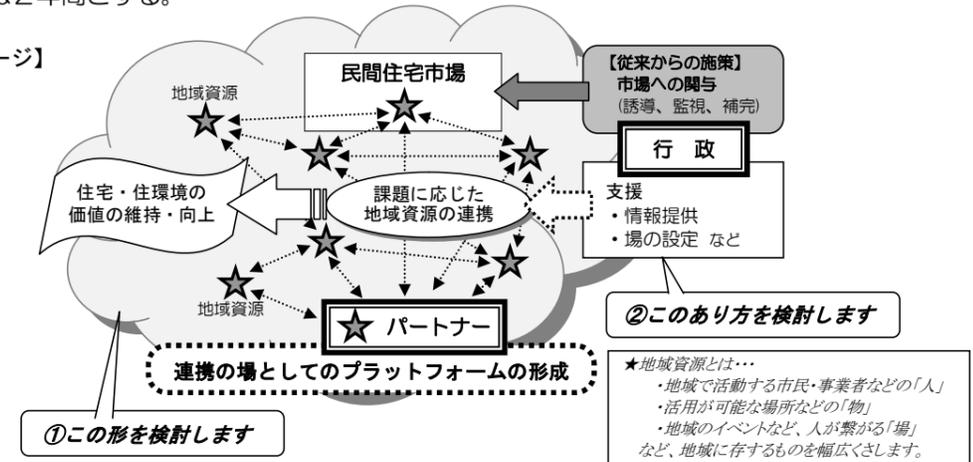
- 少子高齢化社会の深刻化、市民の居住ニーズへの多様化への対応など、住宅・住環境を取り巻く新たな課題には、行政が行う全市画一的な取組だけでなく、地域を軸とした地域主体の取組を進める必要がある。
- このモデル調査は、建物の高経年化に伴う住宅の流通の停滞、住まい手の高齢化に伴う維持管理の停滞など、住宅特有の課題が顕著である地域において、その地域が持つ様々な地域資源を活用しながら、住宅・住環境の価値の維持・向上を目指す、市民・事業者等の協働の取組を行うための連携の形を検討するとともに、行政の関わり方のあり方・役割を検討するために実施することとした。

モデル調査の実施状況

調査の内容

- 市は、モデル調査の実行性を高めるために、少子高齢化、住宅の高経年化・空き家化など、全市的な複数の課題を持つ地域と、調査を共に行う「パートナー」を募集し、選定されたパートナーを中心とする地域の団体等とともに対象地域の課題の状況や地域資源等を調査し、地域資源の連携による住宅・住環境の維持・向上に向けた課題解決の方向性、取組方法、連携の形等を検討し、地域の団体等は、実施が可能な取組があれば、並行して進めていく。
 - 市は、地域での取組を進める上で効果的な場の設定や情報提供、既存の支援ツール（既に制度化されている市、県・国等からの助成・支援制度）の活用により、地域の自律的な取組を支援する。そして、その支援の有効性の検証や他地域への応用の可能性の検討等を行い、行政の地域への関わり方のあり方を検討する。
- *調査期間は概ね2年間とする。

【調査のイメージ】



調査の実施状況

- 住宅政策審議会にモデル調査部会を設置し、モデル地域・パートナーの選定や調査の方向性の確認を行った。
- 対象地域、パートナーの選定を行った。
 - 川崎市多摩区三田小学校区（パートナー：NPO秋桜舎コスモスの家、明治大学まちづくり研究所）→A
 - 中原区井田杉山町、井田三舞町（パートナー：井田みずぎ地区まちづくり協議会）→B
- ヒアリング等により地域課題や地域資源を調査・検証し、地域の状況に応じた検討体制を整えた。
 - A：パートナーに明確な課題認識があったため、関係する庁内関係課とパートナーからなる協議の場（協議会）を設置し、審議会委員のアドバイスを踏まえ、地域課題の共有、取組の方向性の確認を行った。
 - B：想定される課題・今後の取組に関係すると思われる庁内関係課に調査協力依頼を行い、審議会委員も含め、現地視察、意見交換会を行い、客観的な視点で地域の状況を把握した。
- パートナー等に対し、地域課題に対応した国・県・市の助成メニュー、講演会の案内等の情報提供を行った。
- 課題に関係する地域の団体にアプローチし、課題解決に向けた連携が図られるよう、場の設定を行った。

今後の調査の進め方

- 調査対象地域において、引き続き、地域の課題を整理した上で、的確な情報提供やパートナーや地域の団体等が連携・協議する場の設定を行い、地域が取組を推進するための支援（連携先の検討・つなぎ、ロイヤリティの付与（行政がもつ信頼性によるバックアップ）等）を行う。そして、課題に対応した連携が形成される過程を整理し、行政が行った取組・支援について効果を検証する。
- 市内の他の地域における住宅・住環境を取り巻く課題に応じた地域の連携の形「プラットフォーム」の形成に向け、行政の役割、地域への関わり方のあり方を検討する。

選定された地域の状況 ～多摩区三田地域（選定地域名：川崎市多摩区三田小学校区）～

地域の状況

●立地、環境

- ・駅から徒歩圏、保育園から高齢者関連施設まで揃い、自然が多く住みよい環境である。
- ・土地利用は、公団分譲団地（1,108世帯）、近年供給された民間分譲マンション（760世帯）、大学、浄水場が主である。

●高齢化の状況

- ・公団分譲団地の高齢化が進展（40%以上）、賃貸化が進行している。
- ・民間分譲マンションでは現役世代が多く（80%以上）、日中は子供と母親や高齢者のみの世帯が多い。

●これまでの取組

- ・事業者が撤退したマンションの保育園を、管理組合からの相談を受けた福祉系NPOが運営している。
- ・福祉系NPOが大学研究室等と連携し地域調査や、学校と連携した地域交流イベントを実施している。
- ・各主体（団地管理組合、NPO、大学等）は、防災への取組（マニュアル整備、備蓄、支援者の把握等）を実施している。

地域課題の認識

●高経年化した団地の方向性

- ・地域の高齢化に伴い、エレベータを設置することが難しい階段室型住宅の上層階を中心とした空き家の流通の停滞が懸念される。
- ・賃貸化が進み、また、家賃水準が低下することにより、修繕等や維持管理等が適正に実施されず、住環境・資産価値の低下が懸念されるが、建替え等については合意形成が難しく、検討を進められない。

●災害時の対応

- ・交通不通等により帰宅できない学生や、親が帰宅困難者となった児童への対応が必要である。
- ・各主体（学校、自治会、事業者、民生委員等）の取組からまれる災害弱者への対応が必要である。
- ・震災の際、災害弱者等が必要とする物資の確保が困難な状況であったため、地域として何らかの対応が必要である。

●地域交流、空き家活用の取組 活動主体：明治大学まちづくり研究所、NPOぐらす・かわさき

【市の支援】

- ・空き店舗を活用したコミュニティカフェの構想段階で市の「空き店舗活用・創業支援事業補助金」を案内した。
- ・空き家活用、住み替え支援への取組に対し、国の「空き家等活用推進事業」にモデル調査協議会として応募した。

【地域の動きと成果】

- ・空き店舗にコミュニティカフェ「まちもりカフェ」を開設した。
- ・カフェの一角を活動拠点とし、空き家活用や適正管理・住み替え支援を実施する体制を整備した。（相談窓口・情報登録板の設置、片付け・留守番ワーク等の住戸の適正管理に向けた住民の生活支援の実施）

●防災への取組 活動主体：コスモスの家、団地管理組合、大学 他

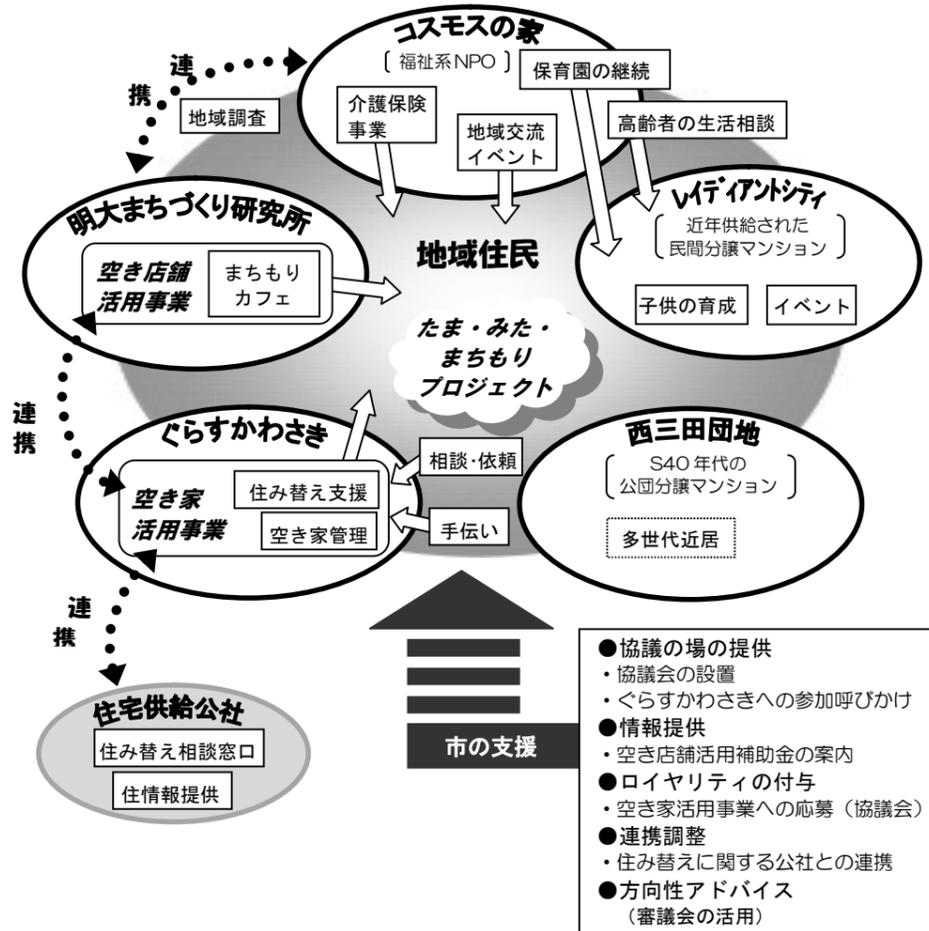
【市の支援】

- ・地域連携の芽に対し、課題の整理、協議の場の設定を行い、課題の共有を図った。
- ・高経年の団地の管理組合に対し、耐震診断や関連制度についての説明を実施した。
- ・県・防災関連助成金への応募書類の作成を支援した。

【地域の動きと成果】

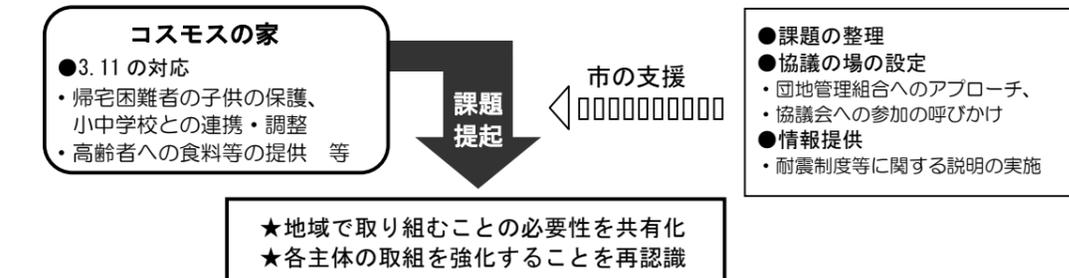
- ・災害時への対応について連携して地域で取り組むことの必要性を共有化した。
- ・各主体が取組を強化することを再認識した。（高経年団地の管理組合は理事会での検討を進め、全棟（44棟）で耐震予備診断の実施を決定）

取組の内容

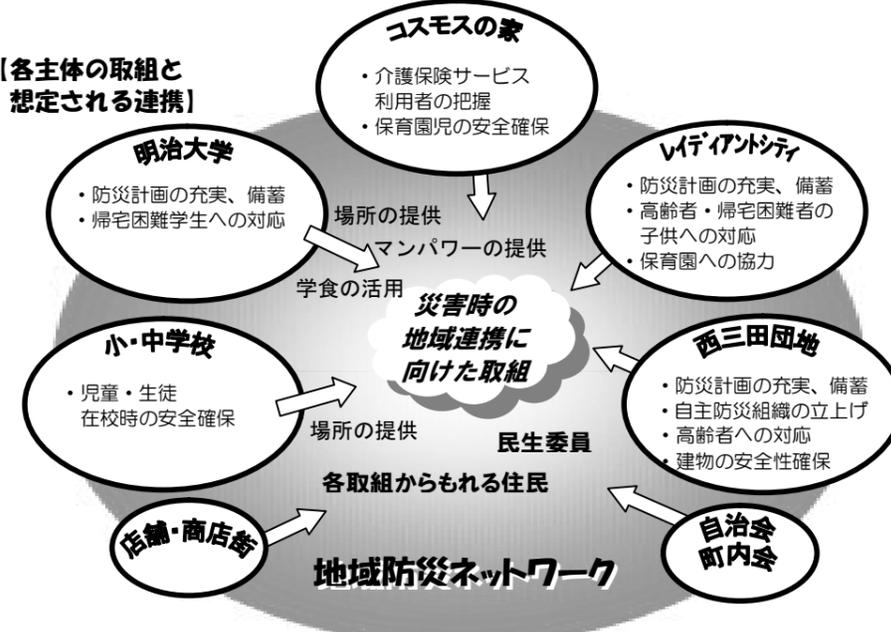


【今後の取組の内容】

- 地域交流・他世代交流
 - ・コミュニティカフェでのイベント、貸しギャラリー等
 - ・シェアハウス（学生や若い世代と高齢者）
 - ・生活スタイルの提案（ダンボール家具など）
 - ・団地内近居の実態調査
- 空き家活用・適正管理
 - ・コミュニティカフェでの相談事業
 - ・留守番・片付けワーク、生活支援
 - ・高齢者の住み替え支援、マッチング
 - ・体制の充実（地域の人材発掘、協力者集め、不動産店等との連携）



【各主体の取組と想定される連携】



【今後の取組の方向性】

- ・各主体の取組の把握
- ・人材の融通の検討
- ・各取組からまれる住民への対応の検討
- ・高齢者・帰宅困難者の子供への対応
- ・物資供給の連携、店舗との調整

選定された地域の状況 ～中原区井田地域（選定地域名：中原区井田杉山町、井田三舞町）～

地域の状況

●立地、環境

- ・戦後主に企業向けの社宅として開発された地域で、近年大きな敷地はマンションに建て替えられ分譲された。また、売りに出された戸建住宅敷地は2～3に分割して戸建分譲されている状況である。
- ・世帯数約 530 世帯、うちマンションが約2／3を占め、子育て世帯が多い。
- ・地区の中心にシンボリックな公園があり、子供の遊び場、大人の憩いの場となっている。

●地域の活動主体

- ・地域内の全世帯が町内会に加入している。町内会は自治会の役割も担っている。
- ・子供会には地域内の子供（幼稚園年中～小学生）が全員参加している（2つの学区に分かれるが同じ子供会）。
- ・町内会のほか、マンション建設をきっかけとして2004年に設立したまちづくり協議会がある。

●地域（町内会・まちづくり協議会）の取組

- ・防災に力を入れ防災訓練を行うとともに、他町会と連携し避難所運営会議を発足、訓練を行っている。
- ・マンション住民にも持ち回りで役員を任せ、その後協議会に引き込むなど、地域内の組織連携ができています。
- ・「井田みすぎ地区まちづくり宣言」を掲げ、マンションや戸建住宅の開発事業者と協議を行い、町内会加入を周知するとともに、可能な範囲でのまちの空間・環境づくりを行っている。
- ・地区の課題を吸い上げるワークショップを年1、2回行っている。

【まちづくり宣言の内容】（抜粋）

1. まちづくりの目標
～いつまでも住み続けられるまち～
2. 建物づくりについて
 - ・原則3階建てまでとし、4、5階建てとなる場合には、空地の整備など地域への配慮
 - ・ゆとりのある敷地規模
 - ・潤いをもたらすため、生垣、庭の植木、花壇づくりなど可能な範囲で緑化
 - ・まちのシンボルである公園への日当たり
3. 安全・安心のまちづくり
 - ・防犯（夜間の門灯点灯、近所付合い）
 - ・住宅のバリアフリー化、耐震化
 - ・災害への備え
4. まちづくりへの協力（事業者へのお願い）

●高経年化した住宅・アパートの空き家問題

- ・建替えにより更新されている住宅がある一方、住宅所有者の資金力不足による更新の停滞や、高齢者の施設等への移転により、管理や耐震性にも不安がある住宅・アパートが残ってしまう。

●高齢化の進展

- ・子育て世帯が増えている一方、戸建住宅には高齢者が多く、一人住まいになる高齢者は住み慣れた土地を売って離れ、頼る家族のない者は福祉施設へ移るなど、「いつまでも住み続ける」ことが出来ない状況になってきている。
- ・高齢者は子供世帯にうまく住宅を引き継げない、資産としての住宅を有効に活用できない等、将来の相続等について不安がある。

●まちの持続性（地域課題の状況を踏まえた課題の整理）

- ・利便性が高く、マンションの建設や敷地の細分化により新規住民が増え、まちとしての更新力はある。
- ・キーパーソンが地域活動の役割を多く担っているため、次世代が担う仕組みが必要。
- ・次世代に住みつなぐために、中長期的な視点をもってまちづくりを行う必要がある。

地域課題の認識

取組の内容

【市の支援】

- ・市は、パートナーとの情報交換や地区の状況把握により、住宅に関する各種制度案内、課題の整理・方向性の検討を行っている。
- ・過去には、協議会に対し、支援の実績がある。（地区まちづくり計画策定支援業務委託（2004～2006年）、出前講座等）

●今後の取組

- ・「住み続け、住みつなぐまちづくり」に向け、高齢者世帯や次世代を担う世帯へのアンケートにより、困りごとやまちへの意識を把握する（市から提案）。
- ・防災をキーワードとして、子育て世帯や高齢者等、幅広いコミュニティ形成を一層推進していく。
- ・住宅の適正管理（バリアフリー化、耐震化、住み替え制度、高齢者の融資制度）や、より子育てがしやすい環境づくりに向けた取組に関する勉強会等を実施する（市の出前講座を活用）。

【地域の取組と課題の状況】

