

# 川崎市住宅政策審議会答申

## 「川崎市における住宅政策の推進について～団地再生を中心として～」(概要版)

第6次川崎市住宅政策審議会(平成23年5月1日～平成25年4月30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
- ・会長は園田眞理子明治大学理工学部教授、副会長は竹内陸男シビックプランニング研究所代表
- ・審議会のほか、モデル調査部会及びモデル調査対象地域での活動(協議会等)

### 1 住宅政策の推進における背景と課題

#### 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
- 東日本大震災により、**住宅の耐震化**の問題だけでなく、**エネルギー問題**なども顕在化 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、「 <b>住生活基本法</b> 」が制定され、「 <b>住生活基本計画(全国計画)</b> 」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、「 <b>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</b> 」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、「 <b>長期優良住宅の普及の促進に関する法律</b> 」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、「 <b>高齢者の居住の安定確保に関する法律</b> 」が一部改正される。
	2011(平成23)年	地域主権改革の流れの中で「 <b>地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律</b> 」が公布され、公営住宅法及び関係規定についても一部改正が行われる。
	2012(平成24)年	都市の低炭素化を図るため、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「 <b>都市の低炭素化の促進に関する法律</b> 」が制定される。

#### 川崎市における住宅政策の展開

審議会が2011(平成23)年3月に答申した「川崎市の今後の住宅政策の展開について」をもとに、2011(平成23)年11月に改定された住宅基本計画においては、新たな政策展開に向けての取組として、次の**5つの基本課題**が挙げられている。

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

こうした状況の中で、2011(平成23)年5月に、「**川崎市における住宅政策の推進について～団地再生を中心として～**」が、川崎市長から本審議会に諮問された。

テーマの中心に「**団地再生**」が据えられているが、これは、単なる住宅団地としてのハードを再生するとの意味ではなく、**住宅がまとまって存在する特定の地域を対象に、市民・事業者等の地域のさまざまな主体が、建物や人材、組織等の地域資源を活かして地域固有の課題の解決を図っていく仕組みづくりと、それに対する行政の支援や連携のあり方を明らかにしようというものである。**

- |      |  |
|------|--|
| 審議内容 | ● <b>団地再生のあり方について</b>  |
|      | 1 <b>住宅政策の推進に関するモデル調査</b> ①多摩区三田地域 ②中原区井田地域<br>2 宮前区市営南平住宅における取組   |
|      | ● <b>市営住宅の有効活用について</b>   |
|      | 1 <b>地域主権改革一括法に対応</b> した市営住宅条例の改正<br>① 居収入基準 ②同居親族要件 ③整備基準<br>2 市営住宅の適切な入居管理 3 管理代行制度 4 <b>市営住宅用地の有効活用</b> |

#### 川崎市におけるこれまでの住宅政策及び最近の住宅政策審議会諮問

##### ○川崎市におけるこれまでの住宅政策

1993(平成5)年	中長期的な視野に立った総合的な住宅政策の確立を図るため、住宅・住環境の指針として、「 <b>川崎市住宅基本計画</b> 」が策定される。
1999(平成11)年	住宅基本計画が改定される。
2000(平成12)年	良質な住宅の供給及び誘導、良好な住環境の形成並びに居住の安定を基本目標とし、全ての市民が安心し、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をめざすため「 <b>川崎市住宅基本条例</b> 」が制定される。
2005(平成17)年	市政運営の基本方針である川崎市新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」の策定にあわせ、川崎市住宅基本条例に基づき、住宅及び住環境の整備に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、当該施策の基本方針となる <b>住宅基本計画が改定</b> される。
2011(平成23)年	川崎再生を図る地域経営プランとして策定された新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」の総仕上げとなる「 <b>第3期実行計画</b> 」との整合を図り、 <b>住宅基本計画が改定</b> される。

##### ○最近の住宅政策審議会諮問

2004(平成16)年	住宅基本計画における基本方針等を有効かつ着実に推進するため、川崎市長から「 <b>川崎市住宅基本計画の推進について</b> 」が諮問される。
2006(平成18)年	少子高齢化の進展、市民のライフサイクルの変化や居住ニーズの多様化・高度化等に対応し、福祉施策やまちづくり施策等との連携強化を図る必要があるため、川崎市長から「 <b>川崎市の今後の住宅政策における福祉施策、まちづくり施策等との連携のあり方について</b> 」が諮問される。
2009(平成21)年	本格的な少子高齢化、地球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、多様化・高度化する市民の住宅・住環境に対するニーズに的確に対応するため、川崎市長から「 <b>川崎市における住宅政策の新たな展開について</b> 」が諮問される。

#### 本答申について

審議会では、審議会を7回、モデル調査部会を3回開催し、審議を重ね、その他、地域との協議を6回開催し、本答申に至った。なお、**モデル調査については中間的段階としての答申**である。

##### 団地再生のあり方

- 団地をフィールドとしたモデル的な調査の実施
- 地域における取組の方向性
- モデル調査の方向性

- 市民・事業者等との協働の取組を行うための**連携の形や行政の関わり**のあり方が整理される
- 各地域で課題の解決が自律的に図られ、**市全体の住宅・住環境の向上**につながる

##### 市営住宅の有効活用

- 入居収入基準** ●**同居親族要件** ●**整備基準** ○**承継許可基準**

- 地域主権改革一括法に対応** ○**適切な入居管理**

☆2012年(平成24)12月、市営住宅改正条例の公布

- 住宅供給公社に管理代行業務の継続

- 市営住宅用地の有効活用(駐車場、建替余地)

## 2 川崎市における住宅政策の推進

### ■ 団地再生のあり方 ■

モデル調査の背景	<ul style="list-style-type: none"> <li>●市民等が主体となった住まい・まちづくり活動の推進が求められている。</li> <li>●「地域」を軸とした「新しい公共」の中でより一層まちづくりを推進する必要がある。</li> <li>●地域の連携の形、行政の関わりのあるあり方を検討する必要がある。</li> </ul>
----------	--

(1) 多摩区三田地域におけるモデル調査	
① 地域特性・課題	
日本住宅公団（現在の独立行政法人都市再生機構）により昭和40年代に分譲共同住宅が大量に供給され、早くから核家族化が進んだ地域である。40年以上の時を経て、高齢化、高経年化が進み、個人主義的な考え方の限界を感じ、従来型ではない新たなコミュニティ形成が必要な状況となっている。また、かつて団地から巣立った子世代が戻ってきているケースもみられる。	
② 行政の働きかけ	
<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域防災ネットワークの構築に関する協議の場の設定</li> <li>●耐震性の向上に向けた管理組合への情報提供</li> <li>●空き家の活用・適正管理に取り組むための国補助事業への応募</li> <li>●空き店舗を活用した地域拠点づくりの提案</li> </ul>	
③ 地域における今後の取組・方向性	
<ul style="list-style-type: none"> <li>●各主体が連携して地域の防災ネットワークの構築を進める。</li> <li>●空き家活用について、コミュニティカフェに情報登録板を設置し、遊休住宅の掘り起こしを進める。</li> <li>●地域の高齢者と事業者が連携して留守番ワーク、片づけワークなどの取組を行い、地域密着型のコミュニティビジネスに発展することを期待。</li> <li>●空き店舗を活用したコミュニティカフェについては、イベント等の企画・実施。空き家活用事業との連携。</li> </ul>	

(2) 中原区井田地域におけるモデル調査	
① 地域特性・課題	
主に企業向けの社宅として開発され、その後、戸建社宅については、社員・一般向けに分譲、大規模社宅は分譲マンションに建て替わった。さらに、戸建住宅の建替が徐々に進んでいるが、高経年の戸建て住宅や木造アパートも残っている。まちづくり協議会を中心とし、まちづくり宣言を掲げ、ハードの目標をゆるやかに定めている非常に地域の更新力の高い地域であり、どのように次世代に住み継ぐかが課題である。現在は子育て世帯が圧倒的に多いが、将来的に高齢化が一気に進むことも想定される。	
② 行政の働きかけ	
<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域課題の状況や地域資源等の調査の実施</li> <li>●既存支援ツールの情報提供</li> </ul>	
③ 地域における今後の取組・方向性	
<ul style="list-style-type: none"> <li>●まちづくり宣言に対する住民の評価、マンション住民の地域に対する意識把握を兼ねたアンケート調査を進める。</li> <li>●地域資源としての商店街との連携を検討。</li> </ul>	

調査の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域の団体等が連携・協議する場の設定を行うなどの支援が必要である。</li> <li>●行政の支援の効果の検証や、他地域への応用の可能性の検討を行う必要がある。</li> </ul>
--------	---

調査の効果	●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や行政の関わりのあるあり方が整理される。
-------	---

今後の展望	●各地域で地域課題の解決が自律的に図られるとともに、市全体の住宅・住環境の向上につながることを期待する。
-------	--

(3) 宮前区市営南平住宅における川崎市のモデル的取組	
① 地域特性・課題	
南平住宅は、高齢化率が50%以上と市営住宅の中でもかなり高い割合であり、自治会活動は停滞気味になってきている。高齢者の孤独死が社会問題として顕在化するなかで、区役所は、高齢化率が高く独居が多い南平住宅をモデルとした高齢者の見守りについて平成23年度から検討を始め、住宅部局も住宅管理者として検討に加わった。	
② 地域における今後の取組・方向性	
<ul style="list-style-type: none"> <li>●集会所を活用した南平ふれあいルームの開催</li> <li>●高齢者の日常生活のサポートの検討</li> <li>●空き住戸を活動拠点としたボランティアによる毎日の見守り巡回</li> </ul>	

### ■ 市営住宅の有効活用 ■

市営住宅の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>●市営住宅改正条例の公布（2012年（平成24年）12月）に向けた審議</li> <li>●管理代行制度の検証結果について審議</li> <li>●市営住宅用地の有効活用について審議</li> </ul>
-----------	---

(1) 市営住宅条例の改正	
国の動き	●「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」公布（2011（平成23）年5月） ●公営住宅法及び関係規定についても一部改正
審議・結果	<b>地域の実情に応じた基準の検討と承継許可制度の見直しについて審議し、条例に反映</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●入居収入基準（収入の上限：現行どおり・裁量階層の対象範囲：高齢者世帯及び障害者世帯は現行どおり・子育て世帯の対象：義務教育修了前の子がいる世帯まで拡大）</li> <li>●同居親族要件（単身入居：高齢者、障害者等の特に居住の安定に配慮する者に限定）</li> <li>●整備基準（高齢者等への配慮・環境への配慮・震災対策への配慮・省エネルギー化の推進・集会所の有効活用）</li> <li>●承継許可基準（配偶者又は高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者へ限定）</li> </ul>

(2) 管理代行制度	
経過	<ul style="list-style-type: none"> <li>●1993（平成5）年～ 川崎市住宅供給公社（以下「公社」という。）に修繕業務を委託</li> <li>●2003（平成15）年～ 公社に募集業務の委託</li> <li>●2005（平成17）年 公営住宅法の改正により管理代行制度の設置</li> <li>●2006（平成18）年 本審議会（第3次）から「新たな市営住宅管理制度のあり方について」を答申を踏まえ、管理代行制度を導入、公社に収納・滞納事務等を委託</li> <li>●2012（平成24）年 公社の管理代行業務等について指定管理者制度に準じた形での効果の検証</li> </ul>
審議・結果	検証結果について審議し、公社に管理代行を継続（5年間）することを決定

(3) 市営住宅用地の有効活用	
国の動き	公営住宅の目的外使用の取扱いについて柔軟な運用を可能とする
市の取組	<b>駐車場についてコインパーキング・カーシェアリングの導入検討、運営開始</b> （平成25年4月～）。 （目的）・入居者の高齢化対策（介護目的等の来訪者が利用可能）・多様な交通手段の確保、入居者の経済的負担の軽減、環境負荷の軽減に効果 ・入居者以外も利用可能、地域の公益性が向上
提言	利用データや効果などの分析・検証の必要性、今後の活用について十分な検討の必要性
課題	市営住宅入居者の高齢化、地域の高齢化への対応
市の取組	建替余地に公社による高齢者向け優良賃貸住宅と地域密着型の高齢者向けサービス施設等の設置、市・管理代行者である公社・福祉事業者の連携による市営住宅入居者の管理手法の検討に向けた調整
提言	事業性の確保や行政の費用負担等にも留意しつつ検討を進めていく必要性