

# 川崎市における住宅政策の推進について

～住宅・住宅地の再生を中心として～

( 答 申 )

2015（平成 27）年 4 月

川崎市住宅政策審議会

はじめに

第7次川崎市住宅政策審議会は、2013（平成 25）年5月に、川崎市長より「川崎市における住宅政策の推進について～住宅・住宅地の再生を中心として～」を諮問され、今般、それを答申するものである。

これに先立つ第6次の川崎市住宅政策審議会では、「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～」の諮問を受け、「川崎市の住宅政策の推進に関するモデル調査」を実施することとし、公募によって採択された三田地域と井田地域の2地域でこれを行ってきた。この取組は、市域の具体的なフィールドで、市民・事業者等が協働し、市が必要な支援やコーディネート機能を発揮することによって、「既存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」等の住宅政策に関する基本課題の解法を得ることを目的としたもので、他市等にはみられない川崎市独自のアプローチである。

今次の諮問に際しても、この取組を継続することが的確な答申に結びつくと判断し、モデル調査を継続実施した。その4年間の取組から、地域が主体となって住宅・住環境を向上させる取組を促進する上で、「地域ニーズの的確な把握」、「地域の担い手の確保」、「専門家の活用」、「地域への再投資にむけた資金循環の仕組みづくり」が重要であることが明らかとなった。特に、各地域においてNPOや市民団体等の新しい担い手の萌芽がみられるが、これらの主体による活動が地域で安定的に行われるには、“地域再生のための資金循環等の仕組みづくり”を突破することが鍵だといえよう。住宅政策の深化に向けた次のステップが具体的に明らかになった。

一方、市域における住宅・住宅地の再生を住宅政策として取り組むにあたっては、市北部等に広がる郊外住宅地での空き家問題や、旧耐震マンションといわれる現行の耐震基準に合致しない分譲マンションの存在を看過することができない。そこで、本審議会においては、麻生区内の計画的に開発された高経年の戸建住宅地と、市内全域の旧耐震基準の区分所有マンションを対象とした調査を実施した。戸建住宅地においては住民や町会等との関係を深めながら中長期的な取組が必要なこと、区分所有マンションについては物件毎のカルテを作成し、迅速な対応を行う体制強化が肝要なことを指摘しておきたい。

ところで、今次の検討期間中にも、少子高齢化が一層進行し、特に高齢者の急増はこれからの介護、医療、福祉のみならず居住問題が大課題となる。今次の審議会では「川崎市高齢者居住安定確保計画」に関する意見聴取が行われたが、川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョンを初めとする他の計画との調整を図りながら、高齢者の居住面についても機動的な対策や施策を講じていく必要があることを明記しておきたい。

川崎市住宅政策審議会（第7次）

会長 園田真理子



# 目 次

はじめに -----	1
1 住宅政策の推進における背景と課題 -----	5
① 住宅政策をめぐる国の動向 -----	5
② 川崎市におけるこれまでの住宅政策 -----	6
③ 川崎市における住宅政策の展開 -----	6
2 川崎市における住宅・住宅地の再生に向けた展開 -----	10
2-1 「川崎市の住宅政策の推進に関するモデル調査」 -----	10
(1) モデル調査実施の経緯 -----	10
(2)-1 三田地域における調査 -----	10
① 三田地域の概要 -----	10
② 調査の実施概要 -----	11
③ 調査の内容と成果 -----	12
(2)-2 井田地域における調査 -----	14
① 井田地域の概要 -----	14
② 調査の実施概要 -----	14
③ 調査の内容と成果 -----	14
(3) 2地域におけるモデル調査の総括 -----	16
①-1 地域での取組の結果（三田地域） -----	16
①-2 地域での取組の結果（井田地域） -----	16
② モデル調査の課題（得られた知見） -----	17
(4) 今後の展開の方向性 -----	18
2-2 住宅・住宅地の再生に向けた調査 -----	20
(1) 調査の背景 -----	20
(2)-1 高経年化した戸建住宅地 -----	20
① 調査対象地域の選定 -----	20
② 調査対象地域の概要 -----	20
③ 調査の内容と結果 -----	21
④ 今後の方向性 -----	25
(2)-2 旧耐震マンション -----	25
① 調査の概要 -----	25

② 調査の内容と結果 -----	26
③ 課題の整理と今後の検討 -----	27
2-3 住宅・住宅地の再生に向けて -----	29
① 調査から得られた課題 -----	29
② 住宅・住宅地の再生に向けた取組の提案 -----	29
3 高齢者居住安定確保計画について -----	30
① 川崎市高齢者居住安定確保計画の位置づけ -----	30
② 高齢者の居住の安定に向けて取り組むべき事項等 -----	30
資料編 -----	33
(1) 参考資料 -----	35
資料1 住宅政策の推進における背景と課題 -----	35
資料2 川崎市における住宅・住宅地の再生に向けた展開 -----	40
資料2-1 「川崎市の住宅政策の推進に関するモデル調査」 -----	40
資料2-2 住宅・住宅地の再生に向けた調査 -----	52
資料3 高齢者居住安定確保計画について -----	56
(2) 審議経過 -----	58
(3) 第7次川崎市住宅政策審議会委員名簿 -----	60
(4) 川崎市住宅政策審議会への諮問について -----	62

## 1 住宅政策の推進における背景と課題

### ① 住宅政策をめぐる国の動向

20世紀後半の住宅政策の制度的枠組みは、戦後の住宅難を一刻も早く解消するため、公営住宅制度、住宅金融公庫による住宅金融制度、日本住宅公団等による住宅供給の三本柱によって、公的資金により、計画的かつ安定的に住宅の大量供給を推進するものであった。それを実現するため1966（昭和41）年に「住宅建設計画法」が制定され、「住宅建設五箇年計画」の策定により、住宅の量的充足を第一義として推進した。その結果、昭和50年代には量的充足は達成され、以降は、住宅政策の主な課題は最低居住水準、誘導居住水準、住宅性能水準などの制定とその達成を目指した住宅の質の向上に推移した。以来、2005（平成17）年までの八期にわたる住宅建設五箇年計画の着実な実施を通じて、住宅不足の解消や居住水準の向上など、一定の成果を上げてきた。

ところが、今世紀に入って以降、社会経済情勢の変化、少子高齢化の進展、人口減少社会の到来など新たな状況に直面し、住宅や住環境に関しても新たな対応が迫られることになった。20世紀後半を通じて、持家を中心に住宅の質の向上が図られたが、賃貸住宅ストックについては依然狭小のものが多く、また、経年した住宅ストックには耐震性や耐久性、バリアフリーなどの面で問題がある。また、密集市街地等の防災性、耐震性などに関する住環境の改善、増加する空き家への対策、さらには地球環境問題への対応などが求められている。

そこで、良質な住宅や住環境の形成、時間的に持続し得る住宅・住環境ストックの実現、それらを達成するための住宅市場の活用と健全な育成、及び住宅等に困窮する層に対する社会的なセーフティネットの構築を柱にした「住生活基本法」が2006（平成18）年に制定された。また、本法を推進するため10年を期間とする住生活基本計画が同年に策定され、5年を経過した2011（平成23）年に大幅な見直しが行われている。

この間、2007（平成19）年に、市場全体を見据えた視点から住宅セーフティネットの構築を図ることを目的とした「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、2009（平成21）年には、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」の一部改正が行われた。

また、長期優良住宅の普及促進を目指した「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が2007（平成19）年に策定され、推進されている。

また、地域主権改革の流れの中で、2011（平成23）年5月に「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」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、地域が主体的に規定することが可能になった。

近年では、2012（平成24）年に、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「都市の低炭素化の促進に関する法律」

が制定された。

さらに、2014（平成26）年12月には、適切な管理が行われていない空家が、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、あわせて空家の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定された。

一方では、2011（平成23）年3月に発生した東日本大震災により、建築物の耐震化への更なる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る。

## ② 川崎市におけるこれまでの住宅政策

川崎市では、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、1993（平成5）年5月に、「川崎市住宅基本計画」（以下「住宅基本計画」という。）を策定した。1999（平成11）年5月には住宅基本計画が改定され、2000（平成12）年4月には、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て、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「川崎市住宅基本条例」を制定した。

その後、少子・高齢化の進展や厳しい財政事情など、市の住宅政策を取り巻く状況が大きく変化したことから、これらに対応するため、本審議会が2004（平成16）年5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、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住宅基本計画を2005（平成17）年3月に改定した。

計画改定以降、本審議会では、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「川崎市住宅基本計画の推進について」が諮問され、2006（平成18）年8月に答申した。また、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「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」が諮問され、2008（平成20）年8月に答申した。さらに、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「川崎市における住宅政策の新たな展開について」が諮問され、2011（平成23）年3月に答申した。

## ③ 川崎市における住宅政策の展開

本審議会が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、「市場機能の円滑化」、「居住の安定確保」、「世代循環への対応」、「地域の持続可能性」、「新しい公共の創造」などをキーワードとする、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)**

- ・既存住宅ストックが、良質な住宅として次世代に引き継がれ、有効に使用されるためには、高経年化した住宅を中心に、耐震化、バリアフリー化、省エネ化などの、長く住み続けるための良質化に向けた改善が、適切に行われることが必要不可欠である。
- ・家族の形態や生活スタイルの変化に伴う多様な居住ニーズに対応するためには、市場機能を有効に活用しつつ、既存住宅の円滑な流通に向けた適正な評価の仕組みや家主と入居者とのマッチングの仕組みづくりなど、市民や消費者等への的確な住情報提供の充実を含め、市場の活性化・円滑化に向けた取組を検討し、推進していくことが重要である。

#### **(居住の安定確保の推進)**

- ・公営住宅等の公的賃貸住宅が、限られた資源として公正かつ適切に活用され、効率的・効果的に機能するよう、制度的な見直しを図るとともに、近い将来に予想される急速な高齢化を踏まえ、民間事業者による高齢者向け住宅の供給の誘導、居住の安定確保に向けた住宅施策と福祉施策の一層の連携強化など、より効果的な施策展開を図っていく必要がある。
- ・住宅の確保に特に配慮を要する者に対する民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、居住支援制度の関連施策として、民間賃貸住宅の登録制度、入居あっせん、住宅改善に関する支援の拡充などや関係支援団体で構成される居住支援協議会の設置等、一層の居住支援施策の充実に向けた検討を図る必要がある。

#### **(少子高齢化と世代循環への対応)**

- ・高齢化の急速な進行、単身や夫婦のみの高齢者世帯が急増することが見込まれるなか、ケア付き住宅や在宅高齢者等の生活支援に向けた相談や見守りの拠点づくり等、住宅・介護・医療施策などが連携した包括的な居住環境づくりを早急かつ効果的に進めていくことが求められている。
- ・団塊ジュニア世代が子育て世代になってきていること、川崎市においては企業や大学等の立地により若い世代の流入が比較的多いことなどから、子育て世代や若い世代が安心して住み続けられるよう住宅分野からも積極的な居住施策の推進が求められている。
- ・昭和40年代以前に開発された丘陵部等の住宅地などでは、すでに居住者の高齢化が進行し、世代交代の時期を迎えている。次の世代に住宅が円滑に継承され、適切に利用されることが望ましいが、一部の住宅地では、空き家・空き地が顕在化しつつある。一方では、子育て世帯等のファミリー向け住宅、若年単身者向けのシェアハウス、生活支援サ



ービス等を提供する高齢者向け住宅などの需要があるため、高齢者の住宅資産の有効活用と子育て世帯等の地域定住を相互に結びつける仕組みづくりや地域内住み替え循環の仕組みづくりなど、市場機能の健全化の一環としての推進が求められている。

#### (地域の自律・持続可能な地域づくり)

- ・川崎市においてもやがて人口減少期を迎えることとなるが、一部の地域ではすでにその動きが始まっている。そのような中で、地域の資源や個性などを活かし身近な環境改善をめざす「持続可能なまちづくり」に向け、概ね小・中学校区程度の領域において、市民等が主体となり、地域課題の解消や居住価値の創出をめざす住まい・まちづくり活動を推進する必要がある。
- ・推進にあたっては、地域の将来の都市像を展望する個別・具体のルールづくり、地域包括ケアなどの介護・福祉分野の活動、子ども・子育て分野の活動、市民活動団体等の協働型事業など地域における様々な取組が相互連携を深め、居住価値の維持・向上に向けた地域マネジメントを視野に入れつつ行うことが重要である。

#### (新しい公共の実現とパートナーシップの推進)

- ・行政の危機的な財政状況、家族・職場・地域等のコミュニティの弱体化、グローバル化、生産年齢人口の減少等による市場経済の低迷などが全国的にあるなか、民間市場と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、地域に密着した市民・事業者等による自律的な連携・協働を基本にした「行政（公）」「コミュニティ（共）」「市場（民）」の新たな関係づくりともいえるべき「新しい公共」「新しい民間」の実現が課題になっている。
- ・一方この間、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が、様々な分野で活発化している。また、川崎市においても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進められてきた。
- ・しかし、こうした取組が着実に広がる間にも、事態はさらに深刻化しつつある。行政が一律の施策を展開するだけではこれらの課題に対応することは難しく、地域資源を活かした地域独自のきめ細かな取組を行っていく必要がある。
- ・これまで行ってきたパートナーシップの取組を、「地域」を軸にした「新しい公共」のなかでより一層推進することが求められている。

こうした状況の中で、前第6次審議会では川崎市長から「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～」が諮問され、様々な主体が、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するために「川崎市住宅政策の推進に関するモデル調査」（以下、「モデル調査」という。）を実施することとし、審議・答申を行った。

そして、今次では、2013（平成25）年5月に「川崎市における住宅政策の推進について～住宅・住宅地の再生を中心として～」が川崎市長から本審議会に諮問され、本格的な少子高齢化、地球環境問題の深刻化、想定される大規模災害に対応するための、市民・NPO・事業者等による住宅の質の向上、空き家の有効利用等によるストック活用や、地域で安心して暮らせる良好な住環境形成に向けた川崎市の施策を展開するために、住宅・住宅地の再生について検討を進めることとなった。

そこで、地域課題の解決に向け、積極的に取り組む意欲のある地域を対象としたいわば「手挙げ型」である多摩区三田、中原区井田の2つの地域を対象としたモデル調査の継続審議に加え、良好な住宅地が形成されているものの、住宅・住宅地を取り巻く状況の変化によりその住環境の維持が課題となるであろう計画的に開発された高経年化した戸建住宅地として、麻生区王禅寺周辺をモデルに、地域の現況を把握しながら、地域に気づきを与えていくためのいわば「掘り起こし型」の調査を実施することとした。また、その特有の課題により再生が進まないことが社会的問題となっている高経年化した区分所有マンションについても早急な対応が必要なことから、旧耐震基準のマンションを対象に調査を実施することとし、各回の審議会において審議を重ねた。

2つの地域においてモデル調査を進める中で、多様な主体の参画により地域の課題が解けるかを実践し、川崎市の他の地域にも援用できるであろう多くの知見を得た。また、高経年化した戸建住宅地については、モデルとした麻生区王禅寺周辺地域の居住者アンケートの調査・分析等により、旧耐震マンションについては、マンションデータベース・個別カルテの作成等により、様々なことが明らかになり、住宅・住宅地の再生に向けた今後の検討の基礎固めができた。

このような調査は、他では見られない川崎市独自の特異なアプローチであり、事例を掘り下げることにより得られた知見を他の個別事例及び市域全体に広く展開していくことが次の重要なステップとなる。

本答申は、約1年10箇月の間、審議会を6回、専門部会を7回開催し審議を重ねた結果を答申するものである。なお、モデル調査については前審議会から引き続き行ってきたものの総まとめとしての答申である。高経年化した戸建住宅地の調査、旧耐震マンション調査については今後引き続き実施され、住宅・住宅地の再生に向けた市民・マンション管理組合・事業者等の取組を促す行政の関わり方や支援のあり方がより明確になることを期待する。また、こうした取組が川崎市の各地域において展開されることにより、地域課題の解決が自律的に図れるとともに、市全体の住宅・住環境の向上につながることを期待して、提言する。

## 2 川崎市における住宅・住宅地の再生に向けた展開

### 2-1 「川崎市の住宅政策の推進に関するモデル調査」

#### (1) モデル調査実施の経緯

##### (モデル調査の背景)

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「既存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」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。これらにより、住宅の質の向上については一定の効果があった。

しかしながら、地域においては、「少子高齢化と世代循環への対応」、「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、市民等が主体となった住まい・まちづくり活動の推進が求められている。

そうしたなかで、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が、様々な分野で活発化している。また、行政としても、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にも取り組んできた。

今後は、「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」の中でより一層推進する必要がある。このような背景を踏まえ、川崎市は2箇年かけて本審議会からの意見を得ながら「川崎市住宅政策の推進に関するモデル調査」を実施することにした。

##### (対象地域・パートナーの選定)

モデル調査の対象地域及びパートナーの選定・実施にあたり、川崎市の庁内関係部局からなる「川崎市住宅政策推進に関するモデル調査選定委員会」と本審議会（第6次）にモデル調査の推進するために設けた「川崎市住宅政策の推進に関するモデル調査部会」を合同で開催し、NPO法人秋桜舎コスモスの家（以下「コスモスの家」という。）及び明治大学まちづくり研究所（以下「明大まち研」という。）をパートナーとした多摩区三田小学校区（以下「三田地域」という。）と、井田みすぎ地区まちづくり協議会（以下「井田まちづくり協議会」という。）をパートナーとした「中原区井田杉山町、三舞町」（以下「井田地域」という。）の2地域を選定した。

#### (2)-1 三田地域における調査

##### ① 三田地域の概要

### (パートナーが認識する地域の特徴、状況)

三田地域は、公団分譲西三田住宅（1,108世帯）、民間分譲マンション（760世帯）、明治大学生田校舎、生田浄水場が地域の多くを占め、その他戸建住宅や小規模マンションが立ち並んでいる、人口約12,000人、世帯数5,386世帯の地域であり、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と評価されている。

一方、西三田住宅は高齢化率が40%を超え、高低差のある地形、住棟のエレベータ未設置、孤立化等についての問題が挙げられる。また、民間分譲マンションでは、現役世代が80%を超えるものの、日中は子どもや高齢者が多く、災害時の対応が課題であると捉えている。

### (パートナー等の概要)

コスモスの家は、デイサービス、配食サービス、生涯学習を通じたまちづくり、大学と共同での地域課題調査など、地域密着型活動を広く行うNPO法人である。

明大まち研は、建築やまちづくり等に関する研究員が具体的なフィールドに対して実践的かつ統合的な解決法を探り、その成果を社会に発信、教育へのフィードバックを目的としている団体である。

また、地域で活動する団体として、調査を進める中で地域の団体として加わったNPO法人ぐらすかわさき（以下、「ぐらすかわさき」という。）は、地域の交流の場の提供やコミュニティビジネスの相談対応等により市民活動を支援する団体である。メンバーの何人かは三田地域に居住し、地域で住み続けるための住民同士のつながりを作る活動を行っている。その、ぐらすかわさき及び三田地域での市民グループの活動が発展し、「三田サポートわなり（以下、「わなり」という。）」が発足した。わなりは、三田地域での生活・住まいの支援やその活動拠点ともなるコミュニティカフェの運営を行うこととなった（③に詳細を記載）。

## ② 調査の実施概要

### (地域課題の整理と取組テーマ)

川崎市はパートナーに対しヒアリングを行い、地域の課題を整理しながら、パートナーの取組テーマが定まっていた。また、ヒアリングでの情報を基に、パートナー以外にも地域で活動する団体にアプローチし、モデル調査への参加を求めた。その過程で、ぐらすかわさきが調査に参加することになり、西三田住宅管理組合理事長や大規模分譲マンション自治会長からは、度々のヒアリングや協議会へのオブザーバーとしての参加等の協力を得た。

地域課題としては、「高経年化した団地の方向性」、「災害時の対応」が挙げられ、取組テーマとして、「空き家・空き店舗を活用した地域交流拠点づくり」、「住み替え支援、空き家活用の取組」、「地域防災ネットワークづくり」が定まった。

### (調査の実施体制)

川崎市は地域の課題の状況に応じた調査推進体制を整え、取組の状況に応じて体制を変えていくこととした。当該地域においては、取組テーマに関係すると思われる庁内関係課からなる庁内検討会を組織し、庁内検討会と地域の団体が課題に取り組む場として協議会を設置し、庁内検討会は審議会の意見を踏まえてパートナーへの取組の提案・支援を行うことにより、パートナー・地域資源が連携して取組を進める体制を整えた。

### ③ 調査の内容と成果

#### (調査1 地域における住まいづくりネットワークの構築)

ぐらすかわさき及び明大まち研が、たま・みた・まちもりプロジェクトの活動の一環として下記の活動を実施し、地域住民と地域資源をつなぎ合わせた。

第1に、活動拠点等の整備・周知を行った。地域交流の場として「みた・まちもりカフェ」(以下、「まちもりカフェ」という。)を2013(平成25)年2月にプレオープン(内装は明治大学学生が担当)し、活動拠点をその一角に設け、地域住民の様々な相談に応じる体制を整えた。また、ホームページやチラシ配布によりまちもりカフェの周知を行い、西三田住宅・寺尾台団地に対しては空き家調査の実施に併せて勉強会のチラシを配布した。

第2に、地域住民の生活・住まいの支援の試行を行った。住み替え支援・生活支援の試行として、「荷物があるために空き家を貸せない」、「片付けが億劫で引越しができない」等の理由をもつ空き家所有者の荷物の片付け(片付けワーク)、空き家の管理・清掃(留守番ワーク)を実施した。また、空き家や住み替えについての相談事業の試行、地域の住生活関連の情報交換の場としてのまちもりカフェへの登録板設置を行った。

第3に、西三田住宅及び寺尾台団地の空き家調査に加え、地域のデイケア利用者や地域の高齢者向けの集いに参加する高齢者20人に対するヒアリング調査を実施した。

第4に、勉強会・ワークショップを実施した。住み続ける地域づくりを目指したプロジェクトの説明や高齢者の住み替え支援、シェアハスの運営ノウハウ等についての勉強会を講師を招いて実施した。

#### (調査2 空き店舗を活用した地域交流・生活支援)

調査1のたま・みた・まちもりプロジェクトを主体的に進めたぐらすかわさきのメンバーが中心となって設立したわなりが中心となり、明大まち研とともに、空き店舗に開設したまちもりカフェの運営を進めるとともに、どの世代の人々にとっても住みやすいまちづくりを目指すため、様々な活動を行った。まちもりカフェには、建築や福祉に関する有資格者や三田地域での子育て経験者、介護経験者が日替わりでスタッフとして入るほか、必要に応じて行政や専門家とも連携を図りながら対応に当たった。

生活支援については、今後継続的にビジネスとして展開できるかが課題であると考え

#### (調査3 空き家の管理・活用支援)

わなりと明治大学、さらに市の住宅施策を推進する立場である市住宅供給公社が加わり、国土交通省「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」（事業期間 2013（平成 25）～2015（平成 27）年度）による補助を受け、西三田住宅の空き家の流通促進・活用・適正管理を目的に、地域の課題、住宅所有者・居住者の需要、建物の管理状況等を把握するため次の2つの調査を実施した。

まず、西三田住宅所有者・居住者アンケート調査として、計 1,409 戸に対し、居住者及び住宅の現状把握、空き家となる潜在的可能性の把握、今後の支援・取組の方向性を検証するための意向把握を行った。回答率は約 26%であり、「所有者は 1 人暮らしや夫婦のみで居住している者が 7 割近くいるが、賃借人は子供や親と同居している者が 5 割近くである」、「住宅の所有期間は、0～9 年前、10～19 年前、20～29 年前、30～39 年前、40 年以上前の 5 つの年代で見た場合、どの年代も平均的となっており流通はある程度進んでいると考えられる」、「60 歳代の 1/4、50 歳代 4 割弱が所有期間 10 年以内と、比較的高齢になってから所有している者が多い」、「周辺環境に満足しずっと住み続けたいと思っている者が多い一方、将来的に住み替えたいと考える理由は、階段の昇降が大変としている者が最も多い」ことなどが分かった。

また、登記事項証明書と建物の外観から空き家調査を行った。登記事項証明書の所有者が団地外である外部居住者の割合は約 35%、棟別にみると、5 割を超える棟は 44 棟中 5 棟、最も高い棟では 3/4 が外部居住者であることが分かった。外観調査による空き家率は約 5%程度であり、10%を超える棟は、44 棟中 6 棟であった。

外部居住者が全体の 1/3 を超えていることから、更なる高齢化に伴い、管理状況や住環境にどう影響するか、留意すべきである。

次に、空き家を円滑に流通させるために、建物の状態を調査するインスペクションを希望する区分所有者を募り、実施した（5 件）。さらに、そのうちの 1 件は賃貸化に向けて、地域の不動産店へのヒアリングや市場動向等の調査・分析を行ったうえで、若年ファミリー世帯向けが魅力を感じるプランへのリフォームをモデル的に実施した。しかし、当該モデル事業の補助金なしには間取りの大幅な変更まで含めたリフォーム費用を賃料により回収するには相当の期間を要し、経年変化が進む団地の流通を促進するためにはリフォームが必要となるため、ある程度まとまった資金投下を行うための資金調達の仕組みが必要なことが判明した。

#### （調査 4 地域防災ネットワークづくり）

コスモスの家は、地域の避難所運営会議の長に対し、会議の役割や要援護者支援制度の課題、他自治会等との連携の可能性等をヒアリングしたところ、個人への依存度が強く、持続した取組、広がった取組が出来ていないといった課題があることを把握した。

また、地域防災ネットワーク会議を開催し、町内会役員等 4 名により、参加メンバーの各地域で行われている防災の取組と課題について話し合いを実施し、今後はネットワークを広げながら、会議の定期的な開催継続に取り組む必要性があることを認識した。

このような取組には、専門家等を招いた勉強会を実施するなど、外部の協力も得ながら、地域の防災問題を考えていく基盤づくりが有効であると考えられる。

## (2)－2 井田地域における調査

### ① 井田地域の概要

#### (パートナーが認識する地域の特徴、状況)

井田地域は、企業向けの社宅として開発された地域で、戸建社宅は分譲され、大規模社宅は近年、民間マンションに建て替えられた。戸建住宅は建替えが徐々に進んでいるが、老朽化した家屋、アパートも残っている。更新する資金力のないアパートは、空き部屋が増加しつつある。

高齢化に伴い、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」ことが困難になっている。また、それに伴う土地利用の変更で、新規のミニ開発（旧の建物敷地1区画が2、3区画に分割される状態）も散見される。

#### (パートナー等の概要)

井田まちづくり協議会は、地区内のマンション建設をきっかけに、住民自らが「まちづくり将来構想」を定め、いつまでも住み続けられるまち、地域の価値を高めていくことを目指し設立された団体である。

建物づくり（建物用途・高さ・色彩、外構等）、安全・安心まちづくり、まちづくりへの協力について「まちづくり宣言」を定め、住みよいまちづくりを進めており、地域内住民のほぼ全員が加入する町内会「井田協友会」と連携した取組を行っている。

### ② 調査の実施概要

#### (地域課題の整理と取組テーマ)

川崎市がパートナーに対しヒアリングを行い、地域の課題を整理した上で、パートナーの取組テーマが定まっていた。

地域の課題としては、「高経年化した住宅」、「アパートの空き家問題」、「高齢化の進展」、「まちの持続性」が挙げられ、取組テーマとして、「井田地域の変遷、地域課題を把握」、「将来を見据えたまちづくり」、「住み続けられる環境づくり」が定まった。

#### (調査の実施体制)

地域の課題の状況に応じた調査推進体制を整え、取組の状況に応じて体制を変えていくこととした。当該地域については、市からパートナーへの情報提供により対応していくこととし、調査開始時点で関係がある市内関係課に対し協力を依頼し、情報共有ができる体制を整えた。取組が進んだ際には、検討会・協議会の設置を行うこととした。

### ③ 調査の内容と成果

### (調査1 井田地域の変遷把握)

川崎市は、住宅地図を用いて、約40年前から現在までの変遷を把握した。建築確認がなされた年を「1970～80年」、「1981～90年」、「1991～2000年」、「2001～05年」、「2006年～現在」の5区分とし、建て替わった建物を塗り分け、1枚の図にまとめた。

それにより、「1960(昭和35)年までには地区内の大部分が市街化され、1970年代には地区南部及び南西部の畑に企業の社宅が建設された」、「40年間で個別宅地の多くは利用状況が更新され、企業社宅も1990年代以降に民間マンションに建て替わっている」ことが分かった。

また、2006(平成18)年に制定された「井田みすぎ地区まちづくり宣言」以降に建て替わった建物は、この宣言を踏まえて、建物づくり(高さ・境界からの距離・色彩・外構など)を行っている可能性がある。

### (調査2 地域課題の把握)

川崎市と井田まちづくり協議会は、庁内関係課や本審議会委員とともに現地視察や意見交換を行い、客観的・専門的アドバイスを得ながら、地域課題の把握を行った。

主な現状・課題としては、「地区内の住民の約6割がマンションの住民であるが、全てのマンションが井田協友会に加入している」、「新たに地区内に建設されたマンション住民に家族世帯が多いことから、2004(平成16)年の協議会設立時より大幅に子供が増えており、地区内平均年齢が若くなっている」、「70歳代の高齢者が100数名おり、その2/3が女性である」、「地域内の空き室が多いアパートは、経営的な視点から建替えが行われていないと考えられる」、「井田地域には住宅のニーズが多くあり、敷地約50坪程度の古い住宅が売りに出されると2、3敷地に分割され、戸建住宅が建つことが多い」ことが挙げられた。

それを受け、井田まちづくり協議会は、一人暮らしの高齢者が増加しても、住み続けられ、子ども世代にうまく継がれるような体制づくりを行いたいとの活動の方向性が定まった。

この地域では、キーパーソンが地域活動の役割を多く担っているため、活動の継続性や担い手の継承といった新たな課題があると考えられる。

### (調査3 「住み続け、住みつなぐまちづくり」アンケート調査による住民意向の把握)

パートナーは、戸建住宅・アパート層とマンション層の交流の実態や地域活動での協働の可能性を探るため、また居住者の今後の居留意向や地域活動への参加意向を把握し、地域の持続可能性や地域活動の担い手等今後の展望を明らかにすることを目的として、井田まちづくり協議会が井田協友会と連携しアンケートを実施することとなり、川崎市は明治大学とともにアンケート調査票の作成や集計等の協力を行った。

アンケートからは、「親族近居の傾向や近隣からの住み替えが多いなど、当地域の好選性がうかがえる」、「戸建住宅・アパート層とマンション層の交流はまだ少ない」、「マンション層も地域活動への参加意向が見られる」、「定留意向は高い」、「地域の評価は総じ



て高い」ことなどが分かった。

### (3) 2 地域におけるモデル調査の総括

三田地域ではコミュニティカフェを拠点にNPOと大学、住民を中心とした活動団体が、また、井田地域では町内会館を拠点に井田まちづくり協議会と井田協友会が活動を進め、それぞれの地域に応じた「地域での連携の形」を整えながら取組を進めることができた。

これは、住宅、住環境の価値の維持・向上を目指す市民・事業者等の自発的な取組に対して、川崎市が事業制度等の紹介、関連情報提供等の支援を行うという形で、パートナーシップの構築に向けた一定の効果があったといえる。

これら2つの地域でのモデル調査を通じて地域の主体と市が連携した体制を組む可能性が確認できた一方、いくつかの課題も明らかとなり、今後、市内の他の地域において川崎市が地域の取組に関わる際の知見となる事項が得られた。

#### ①-1 地域での取組の結果（三田地域）

##### (住まいづくりネットワークの構築)

拠点となるコミュニティカフェを明大まち研が開設したことにより地域の活動主体の意欲が向上し、地域交流や生活支援（下記参照）の活動を誘発させることにつながった。リアルな「場所」の形成が予想を超えた相乗効果をもたらした例でもあり、「拠点」づくりの有効性が明らかになった。

##### (地域交流・生活支援活動)

地域交流・生活支援の場が形成されたことで、活動の拠点となり、活動の安定・活発化につながった。しかし一方で、まちもりカフェの経営がビジネススペースになっておらず、地域の担い手であるわなりが独り立ちできる仕組みの構築が課題である。

##### (空き家の流通促進)

国土交通省「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」に採択されたことにより調査を進めているが、3箇年にわたる調査であり、わなりが空き家を含め地域の住宅の流通・利活用に関する取組の一部を担えるか、その役割について模索中である。

##### (地域防災ネットワークづくり)

避難所運営会議の長に対するヒアリングや地域防災ネットワーク会議の開催等を実施してきたが、主体となって活動していたキーパーソンが活動の場を地域外に移すこととなったため、活動が進まない状況となってしまった。

#### ①-2 地域での取組の結果（井田地域）

##### (住民による地域の評価が明らかとなったこと)

これまで、井田まちづくり協議会は、まちづくり将来構想作成等の取組を地域のリー

ダーが進め、相応の成果を築き上げてきた。しかし、その成果が明らかでなかったこと、また、高齢化に伴う新たな課題が見えている中で取組を模索していたことから、モデル調査に応募した状況であったと思われる。しかし、ヒアリングや現地調査、「住み続け、住みつなぐまちづくり」アンケート調査の実施により、井田地域は相応のポテンシャルがあり、住み手の満足度が高いこと、定住意向が高いことが明らかになった。特に、地域の実態把握においては近年のマンション建設等に伴い新たに居住を開始した人が主体の「マンション層」も含め、地域への評価や定住意向が高く、井田地域が一定の魅力を持つ地域であること、一方で一層の地域価値の向上を図るには、戸建住宅・アパート層とマンション層の融合が課題となることが改めて確認された。

このアンケート調査の実施により、これまでの井田まちづくり協議会の取組に対し一定の評価が得られていることが確認できた。現在、これからの取組について模索している状態である。

#### **(町内会館を拠点とした住情報提供の場が創出されたこと)**

井田まちづくり協議会は、住まいに関する市の制度紹介や町内会館等の住民の身近な場所へのパンフレット等の配架など、地域に対する住情報提供を活動の一つとして取り組み始めた。まだ地域と川崎市が行う住情報提供事業との連携した相談体制等は築けていないものの、今後、川崎市と地域を結ぶ窓口としての役割が期待できる。

## **② モデル調査の課題（得られた知見）**

### **(知見 1 地域主体の取組においては「主体」そのものが変わっていくことがあること)**

三田地域においては、例えば、地域交流・生活支援活動の主体が「ぐらすかわさき」から「わなり」に変わっていったこと、また、三田地域で協議会を設置したが上手く地域資源である地域の他の団体を巻き込めず、開催を見合わせたままとなっていたこと、さらに、コスモスの家については地域の状況に応じて取組の優先度が変わり、活動内容が移行していったことなどをみると、まちづくりの現場においては、時間の経過に伴い「主体」そのものが変わっていくことがあることが確認できた。

### **(知見 2 真の地域主体の形成とその持続の難しさ)**

三田地域における取組は、わなりや明治大学といった地域に根ざした団体が主体となっている。西三田住宅の最も重要な「主体」である管理組合は、役員が1年交代という事情もあり、「団地の管理」を越えた取組に展開できていない状況といえる。明治大学の存在は当該地域での活動に大きく影響しているが、あくまでNPOや大学は協力者であり、主体的な担い手は形成されていない。

また、井田地域においては、井田協友会が地域の主役となり、地域の活動を積極的に推し進めている。しかしながら、その主軸のメンバーは固定化しており、安定しているものの、長期的な担い手の形成・継承の観点から課題と考えられる。

これらにより、真の地域主体の形成は容易でなく、時間を要することが明らかとなった。

### (知見3 キーパーソンの存在の重要性)

三田地域においては、活動拠点（まちもりカフェ）を設置したことにより、当該地域で活動を進めていたぐらすかわさきの職員及びその他の地域住民有志によりわなりが立ち上がり、活動がリードされることにつながった。

地域防災の取組については、2011（平成23）年3月11日の東日本大震災により地域的な関心が高まり、キーパーソンであるコスモスの家の職員が、災害時の連携体制づくりをめざし、団地管理組合に対する働きかけを行った。しかし、本地域においては活動をリードするキーパーソンがいながらも協力が得られなかったことにより、活動が活発化しなかった。さらに、そのキーパーソンが活動の場を地域外に移すこととなったため、取組が下火となった。

これらにより、活発な取組はキーパーソンの有無に影響されることが明らかとなった。

### (知見4 ビジネスベースにすることの難しさ)

三田地域においては、わなりが地域の担い手として、まちもりカフェを拠点に、地域住民の生活支援、住まいの支援を進めているが、全体として人件費までを含めると事業採算性を確保できておらず、また、住宅の流通・利活用の促進における役割を模索中であり、インキュベーション段階といえる。西三田住宅は比較的中古住宅等の流通のポテンシャルが高く、管理組合を含めて危機感は強くないように感じられる（知見2参照）。そういった状況で中古住宅流通の担い手には、流通のプロフェッショナルとしてのスキルが求められると考えられる。わなりにもそうした役割を担えるよう、成長を促すことが求められる。

これにより、中古住宅流通のビジネスモデルの形成にはコーディネーターが必要ではないかといえる。

## (4) 今後の展開の方向性

本調査で得られた知見から、今後、地域が主体となった住宅・住環境を向上させる取組を促進する上では、川崎市は次の事項を念頭に地域の支援の仕組みを整えていくことが求められる。

### (地域の担い手の確保)

地域住民のニーズに即し地域が有する課題を解決するためには、その課題を認識し、解決に向けて自律的に取組を進める「地域の担い手」の確保が最大の課題である。この担い手の芽を、地域に関わる様々な組織から、いかに発掘し、いかに育てるか。また、それらが連携して取り組んでいける基盤をどのように構築していくか。その仕組みの検討について、川崎市が喫緊に取り組むべきことと考える。なお、担い手そのものも、その連携の形も、地域の状況や課題に応じて変わっていくものであることから、継続性が確保される仕組みとしていく必要がある。

### (専門家の活用)

一言に「まちづくり」といっても、個人財産に踏み込まなければ解決できないようなこともあるなど、実際、相当な技術が要するため、不動産、建築士、マンション管理、子育て、福祉の分野はもちろん、税務や法律に関する分野など幅広く専門家を活用し、地域のまちづくりを進めることが重要である。

英国では、「タウンセンターマネージャー」が非常勤で雇われ、地域に派遣され、町内会長や商店街会長とパートナーを組んで進めている。川崎市においては、同様に公社が非常勤などで専門家を雇い、複数の地域へ派遣するなどの役割を担うことが考えられる。

また、このモデル調査で明らかになったように、大学が地域の潤滑油としてうまく働くケースが多い。米国においては「サービ斯拉ーニング」と言われるように、大学と地域が研究協定などを結び、ギブアンドテイクでまちづくりを進めることにより、大きな資金も必要なくコミュニティビジネスが組み立てられる可能性もある。

#### **(地域再投資に向けた資金循環の仕組みづくり)**

コミュニティビジネスを成り立たせるのはそう簡単なことではない。実際、各地で進められているまちづくり活動等の運営団体の多くが助成金に頼っている現状である。また、地域の住宅・住環境を維持・向上させるためには、空き家も含めた住宅・店舗等ストックの利活用が重要であり、それらの魅力向上・円滑な流通に向けては、リフォーム等への投資が必要である。

日本より早く成熟し様々な問題に当たった国ではすでに導入されている制度として、米国を例にとると、ある目的に対して投資した額に応じ、一定期間一定割合の税を出資者に返還する「タックスクレジット」、地域貢献に向けた資金運用を促す金融システムを構築する「地域再投資法（CRA）」、また、中心市街地の改善等を目的に指定されたエリアの地権者らから賦課金を徴収しエリア内の環境整備を行う「ビジネスインブループメントディストリクト（BID）」など、地域のまちづくり資金調達のための様々な手法がある。

このような制度構築は、川崎市の範疇を超えることではあるが、例えば税の代わりに自分が地域に対して「こうあって欲しい」という部分に資金を振り向けるというような大きな資金の流れを整えていくことが考えられる。その一つとして、既存の制度では「認定NPO法人制度」があり、当該認定を受けたNPO法人の活動に対し個人または法人等が寄付した場合は、寄付者に対する税制上の優遇措置が講じられる。地域のNPOが活動を活性化させていくための支援として、このような制度に関する周知を積極的に行うとよい。

#### **(地域ニーズの把握の重要性)**

以上の仕組みを整えていくためには、まずはきちんと地域の居住ニーズを把握することが重要であり、例えば、本調査における中古住宅の流通促進については、空き家活用を含めた住み替え支援等の不動産のマッチングに向けて、地域レベルでの住民異動や不動産の流通量・売買状況等を定量的に観察することが必要となる。

## 2-2 住宅・住宅地の再生に向けた調査

### (1) 調査の背景

安心して暮らせる良好な居住環境を形成していくためには、市民・事業者による耐震化・省エネ化・バリアフリー化などの住宅の質の向上はもちろん、地域の様々な主体の連携により防災・空き家の有効利用・見守り等の取組を進めていくことが必要である。このような取組を促進するために、川崎市はどのように住宅施策を総合的に展開することが望ましいかを検討するため、計画的に開発された高経年化した戸建住宅地と旧耐震基準の区分所有マンションを対象に、調査を実施することとした。

### (2)-1 高経年化した戸建住宅地

#### ① 調査対象地域の選定

戸建住宅地の再生の検討にあたっては、現在、良好な住環境が形成されていながらも、居住者の高齢化等に伴いいくつかの課題が見受けられる地域をモデル的に調査し、全市的な検討に入ることとした。調査対象地域については、空き家の増加が顕著であり、流通の妨げとなる可能性が否めない地区計画等による最低敷地面積規制がある麻生区王禅寺周辺を取り上げてはどうかとの意見が何人かの委員から出された。

そのため、建物の更新状況、管理不全の空き家・空き地の有無等に関する川崎市による現地での目視確認を元に、新百合ヶ丘駅東口から概ね2km圏内の7町丁を対象とし、市街地形成過程の整理、バス路線の把握、地区計画・協定等の状況把握、人口・世帯数・建物更新の状況等のデータ分析を行った。そして、空き家への対応を検討するための地区として、人口減少・高齢化が進んでおり、空き家・空き地が外観上見受けられる東百合丘4丁目を選定した。また、東百合丘4丁目と比較検討する対象として、隣接しており、まちづくりや建築に関するルール等に違いが見られる、王禅寺西2丁目を調査対象として選定した。

#### ② 調査対象地域の概要

##### (東百合丘4丁目)

統計データから、2013（平成25）年時点の人口は約2,160人（2011（平成13年）比約95%）、世帯数は約940世帯（平成13年比約105%）、年少人口率が約14%である。この値は他の地域と比較すると高い。高齢化率は約29%（平成13年約18%）と近年急激に上昇している。また、住宅地の特徴としては、1969年（昭和44）年頃から開発され、計画的戸建住宅地・一般戸建住宅地・共同住宅が混在し、不整形な敷地が多い。用途地域は、大部分が第1種低層住居専用地域、区域の北西側の一部が第1種中高層住居専用地域、南側が面する幹線道路から50mの範囲は第1種住居地域である。

これらのことから、若年世帯の転入が継続している、開発当初からの住民が多く居住している、空き地・空き家が増えている、と考えられる。

### (王禅寺西2丁目)

統計データから、平成25年時点の人口は約1,080人(平成13年比約92%)、世帯数は約502世帯(平成13年比約105%)と東百合丘4丁目と同様の傾向をもつ。しかし、年少人口率は約8%と東百合丘4丁目に比べると低い状況である。高齢化率は約38%(平成13年約34%)と高いものの、他と比べこの十数年であまり変化はない。また、住宅地の特徴としては、東百合丘4丁目同様、1969(昭和44)年頃から開発が始まり、1976(昭和51)年頃には現在とほぼ同様の比較的規模の大きな敷地の戸建住宅地が形成され、その後、区域北側の共同住宅を除いた自治会では、共同住宅の建築禁止や駐車場の確保義務など居住環境・生活環境の保全への配慮事項を盛り込んだ建築に関する取り決め細則(以下「自主協定」という。)が制定された。用途地域は、大部分が第1種低層住居専用地域、地域の南側が面する幹線道路から50mの範囲は第1種住居地域である。

これらのことから、転入者は所得層の高い中高年世帯が多い、若年世帯が転入しにくい、今後空き地が増えていく、と考えられる。

### ③ 調査の内容と結果

川崎市は、次の4つの調査を行った。調査の進捗状況等は各回の審議会・専門部会において報告がなされ、そこでの意見を踏まえ、調査が進められた。

#### (調査1 空き家外観調査)

神奈川県居住支援協議会が行う空き家実態調査のモデル地区に応募し、採択された。そして、2014(平成26)年2月に調査対象地域である2町丁(東百合丘4丁目・王禅寺西2丁目)内の建物を1件ずつ踏査し、建物の利用状況や生活感など約10の調査項目をもとに、空き家もしくは空き家の可能性があるかを判断の上、その状況(建物の老朽状態、門扉・駐車場・ゴミの放置の有無等)の記録及び写真撮影を行った。また、調査中に住民から情報提供があった場合には、その内容も調査結果に反映させた。空き家(可能性を含む)と判断された建物は地図上にプロットし、情報はリスト化した。

調査の結果、調査対象地域内に空き家(可能性を含む)は21件あり、約9割が戸建住宅、外観等に劣化が見られるものは約7割、敷地面積については30から60坪程度のものが約6割、建築面積については30から60坪程度のものが約8割を占めていた。この結果をもとに、川崎市では21件の経過調査を同年6月、12月に行ったところ、賃貸物件及び居住が確認された物件6件を除く15件中、4件に動きがあった。2件は空き家が取り壊され新しい住宅が建築中、1件は売却中の表示が出され、残り1件は当初から売却中の表示があったが建物が解体され売地になっていた。

#### (調査2 空き家・空き地所有者調査)

調査1で判明した21件の空き家(共同住宅の2件は同じ建物)及び2011年版の住宅地図上の8件の空き地(駐車場を除く)の登記簿情報を元に、所有者の属性、取得原因とその時期について調査した。

まず、空き家については、所有者の属性は、所有者が横浜市である法人所有の1件を除く19件はすべて個人所有であり、所有者の住所は、当該地が2件、調査対象地域内が7件と近隣が約半数、ほか、川崎市内4件、東京都6件であった。所有者の住所が当該地にありながら空き家になっているものについては、所有者が長期にわたって施設への入所や長期入院等により不在となっている可能性がある。また、取得原因及び時期については、2007（平成19）年以前に取得したものが7割以上を占め、それ以降に取得したものは計5件あるが、うち、売買によるものが3件、相続によるものが2件であった。相続により取得したものは計7件あるが、うち4件については、相続した現所有者の住所が調査対象地域内にあった。当該地に親世代が住んでいたと考えられることから、親子で近居していた可能性があると言える。さらに、取得時期が1984（昭和59）年以前のものは4件あり、1995年・2005年・2014年版住宅地図を確認したところ、うち2件について、2005（平成17）年から空き家の状態であった。

次に、空き地については、所有者の属性は8件中、所有者が東京都である法人所有の1件を除く7件はすべて個人所有、法人所有の1件は東京都であった。個人所有の7件については、当該地1件、調査対象地域内3件、川崎市内1件、東京都2件であった。また、取得原因及び時期については、所有者住所が当該地である1件は相続により取得され、所有者が複数いるものであるが、氏名から親子で共有していると考えられる。2008（平成20）年以降に売買により取得した4件についてはいずれも個人所有であり、何らかの目的で土地を取得したと予測されることから、今後、自己用住宅等が建築される可能性がある。さらに、1984（昭和59年）以前に売買により取得した1件について、住宅地図を確認したところ、1995（平成7）年から2014（平成16）年にかけて空き地の状態にあった。

### （調査3 空き家変遷調査）

1995年・2005年・2014年版の住宅明細地図を用い、空き家・空き地の変遷調査を行った。敷地上に建物があり、居住者の名前表記のないものを「空き家」、接道した敷地で建物がなく、駐車場や農地として利用のないものを「空き地」、接道した敷地で建物がなく、駐車場として利用されているものを「空き地（駐車場）」とした。

調査の結果、この20年間において空き地数は減少しているが、空き家数はここ10年で急激に増加しており、空き地については、空き家に比べて、空き地や空き地（駐車場）状態が継続しているものが多い傾向にあることが分かった。それぞれについて詳しくみると、空き家については、1995年から2005年にかけて全体の空き家数は減少しているが、2005年から2014年にかけて新たに空き家と判断した住宅が46件であることから、近年の空き家発生が著しいこと、空き地については、空き地解消の経過を追うと、住宅が建設されたものが最も多く、20年間において18件あること、空き地（駐車場）についてみると、空き家や空き地に比べ、10～20年に渡って空き地（駐車場）のものが約7割を占めることが分かった。

なお、この調査は、あくまでも地図上の情報を元に行っており、地図の発行年によっては例えば空き家とされているものでも表札を出していない場合や、空き地とされていても畑や家庭菜園として利用されている場合もある点は留意する必要がある。

#### (調査4 自治会ヒアリング調査)

東百合丘4丁目のうち、1969(昭和44)年に計画的に開発された宅地規模の比較的大きい戸建住宅地を範囲とするA自治会と、王禅寺西2丁目の区域とほぼ一致するB自治会に、まちづくり活動や地域の空き家の状況等についてヒアリングを実施した。

B自治会は1990(平成2)年に自主協定が制定されており、現在においても、まちづくり活動が活発であり、地区内の建物は自主協定に従って更新されつつ良好な住環境が維持されており、住民が良好な住環境づくりに向けて一致団結していると考えていた。ところが、ヒアリングによると、近年、より実効性のあるまちづくりルール(地区計画等)の策定に向けて住環境委員会を設置し検討を進めていたところ、主に地域内の用途地域の違いにより利害関係の異なる住民同士の意見がまとまらず、元の自主協定を改定し、住環境委員会を解散したとのことであった。

その一方で、これまでルールを持たなかったA自治会は、住民の高齢化による空き家の増加等を問題視しており、自治会にまちづくり委員会を設置し、良好なまちを維持していくための方策やそれを担保するルールづくり、住宅所有者の責務等も踏まえた自治会規約の改正等について検討が進められているところである。アンケート調査(調査5に詳細を記載)の回収率が約92%と非常に高かったことから、良好な住環境の維持・形成に向けた住民意識・気運の高まりが見て取れる。

#### (調査5 住まいに関するアンケート調査)

空き家化の予防に向けて、現在の住まいの状況や空き家に対する考えなどを把握することを目的に、調査対象地域の居住者約1,100世帯を対象に「現在のお住まいに関するアンケート調査」を行った。調査対象地域の大部分(約800世帯)を占める3つの自治会・町会等(以下「町会等」という。)A、B、C(A及びCは東百合丘4丁目、Bは王禅寺西2丁目)の代表者に調査協力を求め、配布・回収を行っていただいた。それ以外の世帯には、アンケート票を各戸ポストに投入し、回収は郵送により行った。回収率は町会等の協力を得たものが約67%、全体で約55%であった。集計・分析は、協力を得た町会等には結果を返すことから、A、B、C、その他の4つに分けて行った。主な調査結果については、次のとおりである。

「世帯主の年齢」については、A自治会は80代以上、60代、70代の順に多く、その割合は約56%、B自治会は60代が最も多く1/4を占め、60代以上の割合は約66%である。一方、C自治会は40代、50代の比較的若い年代が多い点の特徴である。

「今の場所に住み始めた時期」については、A自治会及びB自治会は30年以上前が5割を超える。一方、C自治会は0～19年前が約7割近くにのぼる。

「建物の築年」については、A自治会及びB自治会はどの年代もほぼ均等に分布して



いる。「今の場所に住み始めた時期」別にみると、居住開始時期と築年数の区分が概ね一致しているサンプルが多く、居住開始と同時に家を新築（建替えを含む）しているケースが多数を占めることを示している。一方で、0～9年前に住み始めたサンプルに関しては、築年数40年以上も一定数あるなど、中古住宅への転入がうかがえ、親世代からの相続や中古物件の売買による入居が増えつつあると考えられる。

「建物・土地の権利関係」については、建物所有者及び土地所有者は全体の8割以上が世帯主自身であり、借地持家と借家は合わせても5%未満であった。

「土地取得の経緯及び時期」については、購入が8割以上と大多数を占め、約15%を占める「相続」について世帯主の年齢をみると、60代が約3割であるが、70代以上が約27%を示している。また、住み始めた時期が40年以上前の場合は約3割が「相続」であり、居住年数のより長い人が相続を受けている傾向がみられることから、当該土地・建物に2世代にわたり住み継いでいる層の存在がうかがえる。

「周辺の住環境への満足度」については、自主協定をもつB自治会が最も高く、「大いに満足」と「概ね満足」を合わせると8割を超え、次いでルールづくりについて検討が進められているA自治会が約7割、A・B自治会と比較して開発が遅く、数箇所数画地～数十画地規模で敷地規模の小さい宅地造成が行われたC自治会は約65%であり「大いに満足」の割合は少なかった。

「住環境に満足している点」については、すべてにおいて「閑静・落ち着いている」が第1位であるが、町会等ごとにその割合には差が見られた。

「良好な住環境の重要な点」において、町会等による差がなく、全体として最も多くの回答があったのは「防犯対策の強化」で約50%であった。町会等別にみると、「まちづくり・建築のルールづくり」、「若い世代の居住」、「個々の良い街にしようとする意識」、「個々による建築の維持管理」、「個々による街並みを意識した建物等」について差が見られ、いずれもB自治会の割合が最多であるのに対し、C自治会の割合はかなり低かった。

「近所の空き家」については、A自治会及びB自治会において8割程度が空き家について認知していた。特にA自治会では「以前より増えた」が約66%となり、空き家の増加が強く認知されていた。また、「必要な空き家対策」としては、「空き家所有者への相談窓口の開設」が最も多く、半数近く、続く「空き家（庭）の管理代行サービス」も約43%と他の対策を大きく上回っている。一方、「建物耐震化等の各種支援、助成」や「地域での利用（地域交流の場等）」は1割前後にとどまった。

「転居後の現在の住まい」については、「売却したい」が7割弱であり、売却以外の具体的な方策を考えている者は総じて少ない。世帯主の年齢別で見ると、高齢になると売却意向は低くなり、「分からない」が増える傾向にあり、先行きが不透明と感じる者が少なくないことがうかがえる。

「税制等説明会への参加意向」については、「是非参加したい」と「都合がつけば参加

したい」を合わせると、全体で5割程度、A自治会及びB自治会は6割近くあった。

#### ④ 今後の方向性

これらの調査により、地域の空き家の状況、住環境の維持に向けた地域の動きが明らかになってきた。空き家・空き地について流通が図られているものについて、その理由の把握や空き家所有者に対する調査など、今後さらに調査・分析を進めると同時に、今回のアンケート調査結果を町会等に示すなかで、バリアフリー化など自宅で安心して過ごすための予防的対策も含めた住宅の質の向上、適切なメンテナンス、利活用の必要性などを住宅所有者・居住者に周知するとともに、そういった相談に応じる体制を整え、解決を図っていくことが重要である。

また、アンケートにより住民が問題視していることが判明した防犯対策、増えつつある空き家への対応をはじめとする地域の住環境の課題に対しては、地域がいかに現状を自覚し、自律的な取組を進めるか、さらに行政がどのような支援を行っていくかがポイントとなる。そのためには、地域の現状とそれに対する地域の取組、特にA自治会についてはルール策定に向けた動きを把握しながら、住宅政策以外の分野を所管する市役所、区役所、関係機関との連携はもちろん、町会等をはじめ地域で活動する様々な団体、地域包括支援センター、NPO、事業者が役割分担し、専門家を活用しながらチームを組んで課題に取り組んでいく仕組みを整えることが重要である。

今後、町会等との関係を深めながら得られるこの戸建住宅地に対する調査の成果は、川崎市の他の地域にも波及できる内容であり、中長期の取組の中で知見が蓄積されていくことが望ましい。

## (2)－2 旧耐震マンション

### ① 調査の概要

#### (旧耐震マンションの課題)

川崎市における現存する最も古いマンションは1956（昭和31）年に建設された単棟型のマンションであるが、昭和40年代に入って団地型マンションも含め数多く供給されるようになった。当時はマンションの管理・運営を行う上での指針等が未整備だったため、管理組合が未結成であったり、管理規約が未整備・不十分なまま現在に至るマンションも多く、また、建物の維持保全が適切に行われていないことによる老朽化、所有者の高齢化による役員のみならず手不足、空き家の増加、賃貸化の進行、合意形成の困難性の増大など、耐震性能が不十分というだけでなく、様々な問題を抱えていることが推測される。

耐震性能については、所有者・居住者だけでなく周辺に与える影響も大きく、今後も高経年化したマンションの増大が見込まれる中で、管理組合による適切な維持管理とともに、改修や建替えといった「マンション再生」に向けた取組がなされるよう、改めて意識啓発を図るとともに、その取組が促進される環境整備を進めていくことが重要である。

### (既往調査の状況)

川崎市では、2003（平成 15）年に市内の分譲マンション約 1,900 件（団地型のマンションは 1 団地または 1 街区を 1 件としている）を対象に実態調査を行っており、そこから旧耐震基準（1981（昭和 56）年 6 月の法施行以前の建築確認済み物件）で建設されたと考えられる 1982（昭和 57）年竣工までの区分所有マンション（以下「旧耐震マンション」という。）360 件を抽出し、2011（平成 23）、2012（平成 24）年度に、諸元、構造、管理組合の状況、維持管理状況、耐震化への取組などを尋ねるアンケートによる実態調査（以下「実態調査」という。）を実施している。今回の調査は実態調査に回答のあった 298 件を対象とし、実態調査で得られたデータを基に行っている。

## ② 調査の内容と結果

川崎市は、次の 3 つの調査を行った。調査の進捗状況等は各回の審議会・専門部会において報告がなされ、そこでの意見を踏まえ、調査が進められた。

### (調査 1 旧耐震マンションの実態把握)

旧耐震マンションを棟タイプ（単棟・団地型）、管理形態（自主管理・管理会社）で振り分け、市内マンションのボリュームを把握したところ、単棟型で自主管理のマンションが全体の 6 割を占めることが分かった。また、実態調査において、管理上の課題と思われる 4 つの項目（「管理組合がない」、「総会または理事会が開催されていない」、「長期修繕計画がない」、「大規模修繕が一度も実施されていない」）のうち 2 項目以上に該当する 14 件を「課題を抱えていると思われるマンション」とし、そのうち単棟型で自主管理を行っている 3 件からヒアリング調査への協力を得られたため、管理の実態、現在の管理体制・状況となっている経緯、耐震対策も含めたマンションの評価や将来的な不安、管理に係る支援などについて状況を整理し、各マンションの今後の課題を洗い出した。

### (調査 2 カルテの作成)

マンション再生に向けたステップを踏み出すために必要な基礎情報である各マンションの実態・特性や課題等について整理し、管理組合に理解してもらうため、また、川崎市と NPO の連携により行っているマンション管理相談に応じる際の資料とするため、実態調査、都市計画情報等を基に旧耐震マンション 298 件のカルテを作成した。

記載事項としては、マンションの概要、都市計画情報、管理状況、長期修繕計画等、耐震・建替え、マンションの管理の経過、特記事項、窓口等相談履歴、管理組合連絡情報、周辺図である。周辺図については、マンションを地域の問題として捉えていくために、周辺敷地との関係、立地環境がわかるように配慮した。マンション再生にあたって課題となる各種制度の認定状況、既存不適格情報、規約の内容、前面道路幅員等については、その後進める調査や管理組合からの相談により判明した時点で記入することとした。

### (調査 3 旧々耐震マンション)

旧耐震マンションの中でも、1970（昭和 45）年以前の建築確認済み物件は、さらに古い構造基準で設計されており、工学的観点から明確に分けた上で、優先的に対応策を考えていく必要があるとの意見が委員からあった。そのため、実態調査により 1973（昭和 48）年以前竣工の 31 件を「（仮）旧々耐震マンション」（以下、「旧々耐震マンション」という。）としてリスト化し、実態調査データ、建築確認申請情報調査、都市計画情報等を基に、建築基準法第 52 条に基づく容積率に関する規定、第 55 条及び 58 条に基づく建物高さに関する規定について、不適合（既存不適格）の可能性を分析した。

また、建築確認申請情報調査により、旧々耐震マンションと判定された 13 件及び情報不足により判定ができなかった 9 件については、チェックリストを用いて現地調査を実施し、建物形状、利用状況、エレベータ設置の有無、管理の状況、付帯施設、管理形態等、耐震性評価上の指標となる項目を含め、目視で把握した。その結果、あくまでも外観調査ではあるが、敷地の広いマンションでは外構の手入れが若干追いついていないものの、建物自体の外観上の維持保全は現時点で適切に行われている印象があり、懸念していた管理不全マンションは確認できないとのことであった。ただし、敷地内地盤にかなりの高低差があり、今後、擁壁・法面の状態を精査する必要があるマンションや、明らかに既存不適格のマンションもあることが確認された。

### ③ 課題の整理と今後の検討

調査を進める中で、取り組むべき課題と検討のステップが明らかになっていった。このステップに従い、早急に検討し、旧耐震マンションへの対策を進めることが必要である。

#### （ステップ 1 生命の安全確保）

耐震診断、耐震改修の進捗・検討状況は実態調査により把握したが、建物そのものやマンション管理組合のおかれた状況は年々厳しくなっていく。そのため、定期的に管理組合の状況を把握し、耐震対策の進まないマンションについては、何が支障となっているのかを個別に把握し、カルテを活用しながら対応策を示していく必要がある。対応策の検討には、耐震対策が行われた数少ない成功事例にヒアリングするといったことも考えられる。

また、国においては、耐震化の促進に向け、合意形成が円滑に進むように区分所有法に規定される決議要件の緩和をはじめとし、耐震改修促進法が改正されていることから、川崎市において必要な制度整備を行い、管理組合に対し周知していくことが重要である。これらの取組は、特に旧々耐震マンションについては優先的に行うべきである。なお、旧々耐震マンションやこれまで適切な維持保全を行ってこなかったマンションにおいては特に、「耐震化に費用をかけるならば建替えをしたほうがよいのではないか」という迷いもあり、耐震性の確認すらためらっているものが多くあると想定される。この時代のマンションは、1971（昭和 46）年の建築基準法改正により用途地域が大きく変わり容積

規制が導入された以前のマンションが多いため、そもそも現状と同規模以上の建替えができるのか、都市計画上の既存不適格を調査・把握し、再生の選択肢を整理することが欠かせない。

このように、管理組合の自主的な耐震化を促す支援を行う一方で、川崎市は耐震診断の義務化についても検討をすべきである。マンションの再生にしても、住戸の流通（賃貸・売買）に向けたリフォーム投資にしても、判断の基礎となる耐震性の有無が判らないと進まない。一方、耐震診断の義務化により、川崎市はマンションの状況を把握でき、次の支援策が具体的となるであろう。なお、耐震性確認の必要性については、そのメリットを押し出し、啓発していくことが効果的である。

### **(ステップ2 適切な維持管理)**

管理組合からの相談に適切に対応するためにも、カルテを最大限活用し、内容の更新・充実していくことは必須である。そして、管理組合、特に、自主管理マンションの適正管理を促す川崎市の支援策についても整理が必要である。例えば、カルテによりマンションの状況（人間に例えた場合の「症状」）は明らかになるため、次のステップとしてどのように対応策（「処方箋」）を出すのか、これには費用（「受診料」や「治療費」）が必要であるが、誰がどう手当てするのか等の道筋を示すことが求められる。そのためには、マンションの管理の実態を把握し、管理組合が抱える問題を掘り下げることが必要であり、今回の調査では3件のみにとどまったヒアリングをさらに行っていくことが望ましい。

また、本調査では、実態調査に回答のあった298件を対象としたが、回答のなかった62件については、回答しない理由が定かでなくより大きな問題を抱えている可能性も否めないため、今後、積極的にアプローチし、調査を行うべきである。

### **(ステップ3 空き家問題・中古住宅流通促進に向けた検討)**

マンション居住者の高齢化が進むなか、適切な管理組合運営、コミュニティの維持、計画的な建物維持管理によるマンション価値の維持のためには、長期空き家を増やさず、市場で円滑に流通させることは重要となる。現在、西三田住宅で進めている「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」を継続し、建物の状態を把握するための「インスペクション（建物調査）」や建物の劣化状況・ニーズに応じたリフォームの実施等をおし、安心して中古住宅を取引するための仕組みづくりや地域・事業者等との連携等、中古住宅流通促進に向けた検討を進めてほしい。なお、旧耐震マンションにあつては比較的立地がよいこともあり、追加投資により耐震化・機能向上リフォーム等を行えば市場流通に乗る可能性も高いため、資金回収できる見込みがあることを周知し、取組を啓発すべきである。

## 2-3 住宅・住宅地の再生に向けて

### ① 調査から得られた課題

2011（平成 23）年度から実施した2つの地域（三田地域、井田地域）のモデル調査からは、「地域ニーズの把握」、「地域の担い手の育成」、「専門家の活用」、「地域再投資に向けた資金循環の仕組みづくり」等が課題として挙げられた。また、高経年化した戸建住宅地については、まだ調査の途中ではあるが、「持続可能な地域づくりに向けた地域の自律的な取組」、「地域の取組を促す行政の支援」、「今後増加する空き家への対応と住宅の流通促進」、「住宅の質の向上とその促進に向けた仕組みづくり」等について必要性が明らかになった。旧耐震マンションについては、「耐震化・適正管理化に向けた管理組合・住宅所有者の意識向上」、「各マンションの再生に向けた道筋の提示と支援策の検討」、「中古住宅の円滑な流通に向けた仕組みづくり」について取組を実施すべきことが示された。

### ② 住宅・住宅地の再生に向けた取組の提案

これらの課題を踏まえ、川崎市でまず実施すべき取組として、「地域の担い手確保」、「住情報プラットフォームの構築・展開」を提案する。

#### （地域の担い手確保）

市民がそれぞれのニーズに応じて地域で安心して暮らしていくためには、市民・地域・事業者等の連携による自律的な取組が欠かせない。三田地域であればわたり、井田地域であれば井田まちづくり協議会といった、すでに地域に根ざして活動している町内会連携組織、市民活動団体、NPO、住宅・福祉関連事業者など、地域にある資源を把握し、またそういった活動の芽を掘り起こし、地域のまちづくりの担い手として育て、支援していくための制度を構築することが第一歩である。そして、これに地域再生のための資金循環の仕組みが加われば、そうした担い手等が地域での安定的な存在となり、持続的な活動を行うことが可能となる。

#### （住情報プラットフォームの構築・展開）

地域の担い手によるまちづくりが円滑に進むよう、川崎市は住まい・まちづくり等に関する情報提供を行い、ニーズを把握しながら施策に反映させていくことが重要である。

現在、川崎市では、公社及びNPOとの連携により、市内2箇所に住情報拠点を置き、住宅相談やアドバイザー派遣、講習会等を行う住情報提供事業を実施しているが、地域や市民1人1人に情報が行き渡り、また、地域や市民のニーズを吸い上げるための仕組みとして、住宅・住まいに関する地域レベルの連携の体制「住情報プラットフォーム」を市内の各所で構築・展開していくことが望ましい。そして、全市的な住情報提供事業との連携を図り、情報共有だけでなく、プラットフォームに関わる地域の担い手相互の交流の機会を設けるなどの支援を行うことにより担い手の活動がさらに活性化、身近な地域レベルで市民や地域での課題が解決され、地域の住宅・住環境の維持・向上が図られることを期待する。

### 3 高齢者居住安定確保計画について

#### ① 川崎市高齢者居住安定確保計画の位置づけ

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(2011(平成23)年4月)第3条により国が策定した基本方針「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針」(2011(平成23)年10月)に基づき、川崎市が策定する「川崎市高齢者居住安定確保計画」について、本審議会に経過報告及び計画案についての意見聴取があった。川崎市においては、2016(平成28)年に策定される新たな総合計画のもと、地域包括ケアシステム構築に係る基本的な考え方を示し、地域全体で共有した上で、その構築に向けた具体的な行動につなげていくことを目的として、「川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョン」が2015(平成27)年3月に策定された。本計画は、その推進ビジョンを上位概念とし、「川崎市住宅基本計画」(2011(平成23)年11月)及び「第6期川崎市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」(2015(平成27)年3月)と調和を図り、2012(平成24)年に策定された前計画から改定を行ったものである。計画期間は2015(平成27)年から2017(平成29)年としている。

#### ② 高齢者の居住の安定に向け取り組むべき事項等

これに対し、審議会委員からは、計画の内容に限らず、今後の高齢者の居住の安定を考えていく上で様々な意見が出された。

##### (高齢者の住宅の質の向上)

高齢者の居住する住宅で、高齢者等のための何らかの「設備がある」とするものは、全体で約42%、持ち家約66%、借家約26%であり、「一定のバリアフリー化」(2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消がされている)の率は全体で約39%であるものの、「高度なバリアフリー化」(2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅の確保がされている)の率は約9%にとどまっている(2008年住宅・土地統計調査)。高齢者が安全で安心して住み続けるためには、住まいのバリアフリー化、断熱化、耐震化等の住宅改修が重要となる。高齢者の不慮の死亡事故のうち、家庭内の事故で死亡する高齢者の数は交通事故を大きく超え、中でも「転倒・転落」、「浴槽内での溺死」が全体の5割を超えている。また、住宅内での温度差が原因で脳卒中や心筋梗塞等を起こすケースも多い。したがって、その時々身体の状況に合わせた住宅改修だけでなく、予防の観点を含めた早めの住宅の質の向上の必要性を広く市民に周知していくことが重要である。

なお、川崎市ではこれまでに、住宅改造費助成やマンション共用部段差解消工事費助成などの制度構築や広報・セミナーによる周知・啓発、住宅相談等を行ってきたが、高齢者にその情報が十分に行き届いているとはいえず、また、高齢者本人の「自分は大丈夫」との自己過信もあるため、高齢者1人1人に第3者が気づきを与え、直接的にアドバイスを行うことが必要である。

### (情報共有の仕組みづくり)

高齢者の不安や困りごとは、身体的な衰えによる生活上の支障や不安感、孤独感など様々であるが、一方で「特にない」とする方が6割を超えている（平成25年度川崎市高齢者実態調査）。これは、高齢者本人が数年後、自分がどのような状況になるかということに気づいていない、知ろうとしていないということであり、その問題が顕在化したときには、対応が行き届かない可能性が高い。したがって、前述の住宅の質の向上に関しても言えることであるが、住まいだけでなく生活全般について、行政側の様々な支援に加え、多角的な情報発信、相談に応じる体制づくりを行うとともに、地域包括支援センターや民生委員をはじめ、自治会、社会福祉協議会、住宅事業者等の連携による末端まで行き渡る情報共有の仕組み等を検討する必要がある。その1つとして、川崎市として、居住支援協議会を市に設置するなど、安定的な居住支援プラットフォームを作っていく必要がある。

### (長期的な視野に立った計画策定の必要性)

医療も介護も次々と改革が行われる中で、川崎市の地域包括ケアシステムの構築に向けては、システムの5つの構成要素である「医療・介護」、「介護・リハビリテーション」、「保健・予防」、「生活支援・福祉サービス」、「住まいと住まい方」のうち、高齢者の住まい・住まい方や生活支援をどう本計画に位置づけるかが問われている。東日本大震災が発生し、団塊の世代が高齢者となって初めて行われた住宅・土地統計調査及び住生活総合調査の結果の分析を進め、地域包括ケアシステムにおける日常生活圏域ごとの需要把握を行い、長期的な視野に立ったうえで、なるべく在宅で安定して暮らせるように自助努力を中心としつつ住まいを整備する「高齢者の生活の基盤となる住まいの安定確保」、安定的な住まい確保のもと、訪問看護等を利用しながら住み慣れた場で最期を迎えるための「介護、医療と連携した住まい・施設等の整備」、シルバーハウジングや高齢者向け優良賃貸住宅等の既存ストック活用や、地域・事業者等による地域善隣事業など住宅確保要配慮者への対策としての「高齢者の居住の安定確保に向けた住宅セーフティネットの構築」を3つの柱とし、既存の施策を整理し、さらなる取組を進めていくことを期待する。





# 資 料 編



(1) 参考資料

資料1 住宅政策の推進における背景と課題

① 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

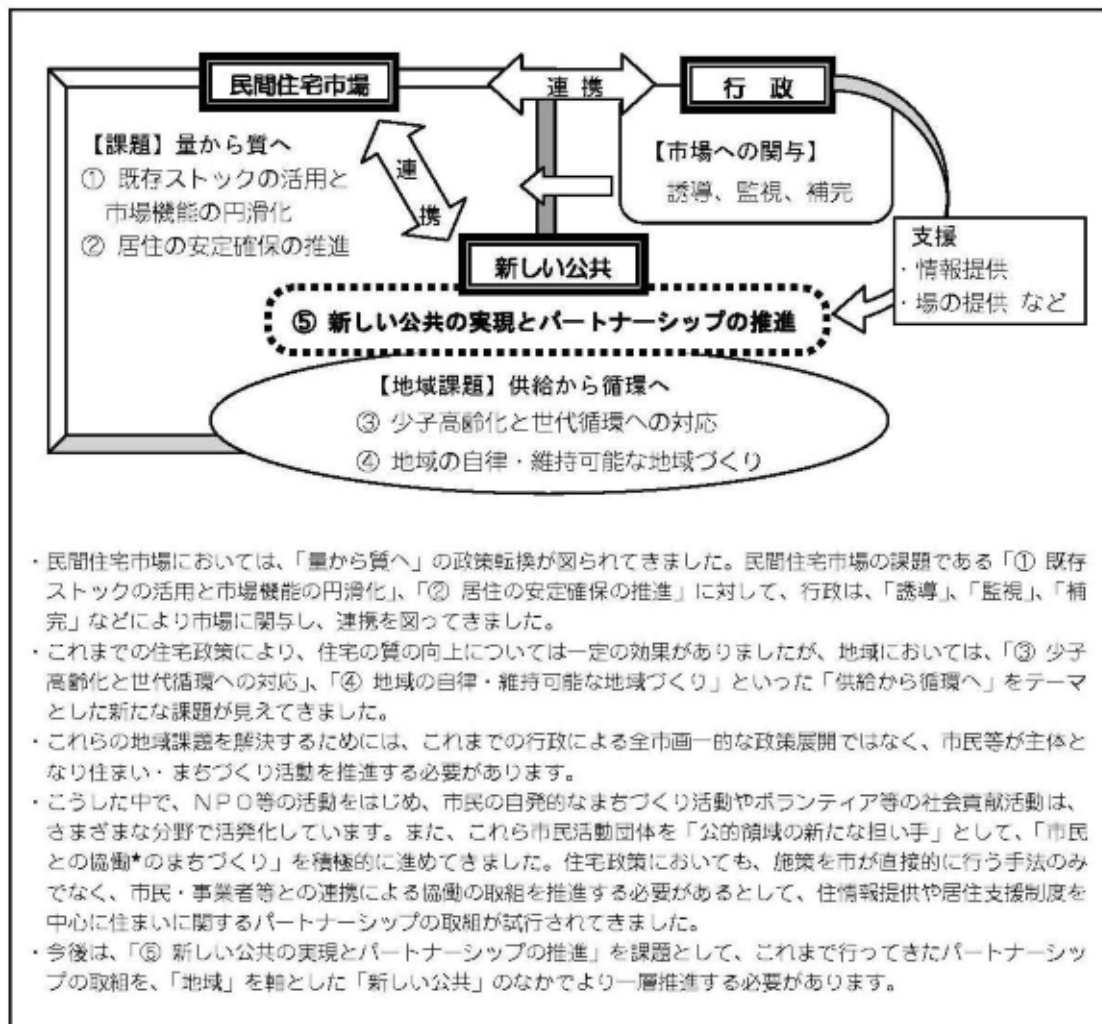
最近の 主な 法 整備	2006(平成18)年	「住宅の量の確保」から、健全な住宅市場の環境整備、居住環境を含めた「住宅ストックの質の向上」への本格的な政策転換を図るため、「住生活基本法」が制定され、「住生活基本計画（全国計画）」が策定される。
	2007(平成19)年	住宅確保要配慮者の居住安定の確保に向け、公営住宅、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の枠組みの充実を図るため、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が制定される。
	2008(平成20)年	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の普及を促進するため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」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。
	2011(平成23)年	地域主権改革の流れの中で「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」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「都市の低炭素化の促進に関する法律」が制定される。
	2014(平成26)年	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、あわせて空家の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定される。

## ② 川崎市の住宅政策の理念・基本目標・基本方針



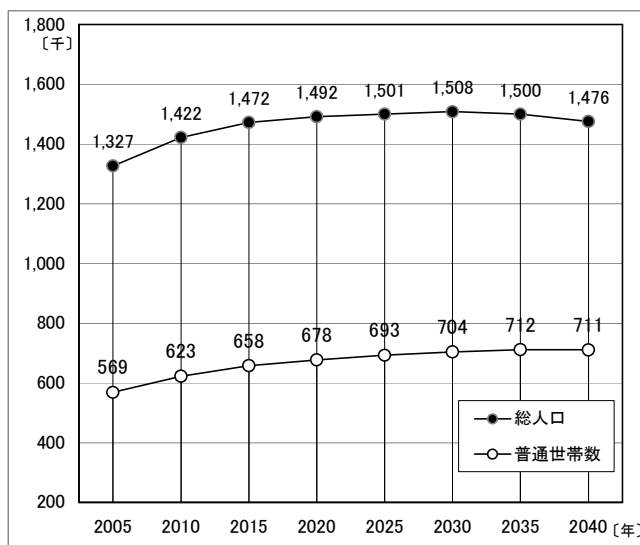
資料：川崎市住宅基本計画

### ③ 新たな政策展開に向けた課題のイメージ



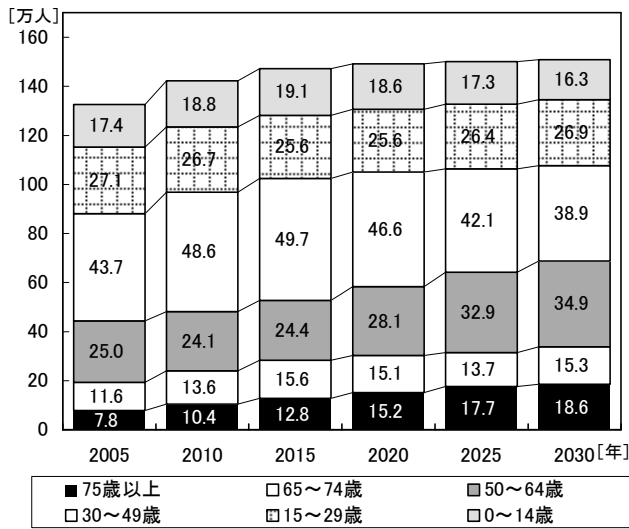
資料：川崎市住宅基本計画

### ④ 人口及び世帯数の推移



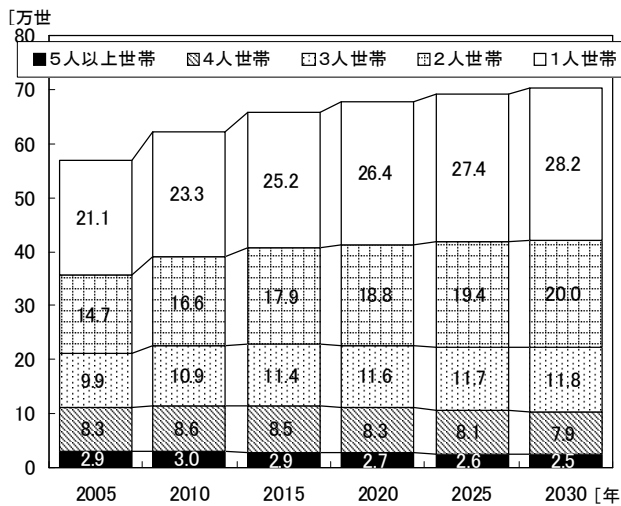
資料：川崎市推計

⑤ 年齢別人口の推移



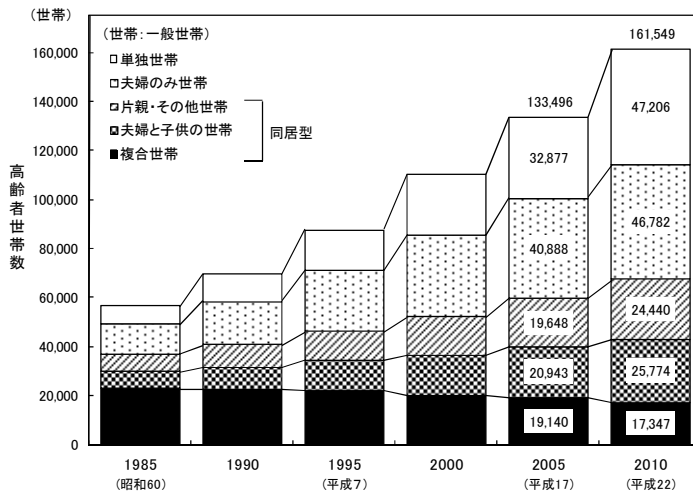
資料：川崎市推計

⑥ 世帯人員別普通世帯数の推移



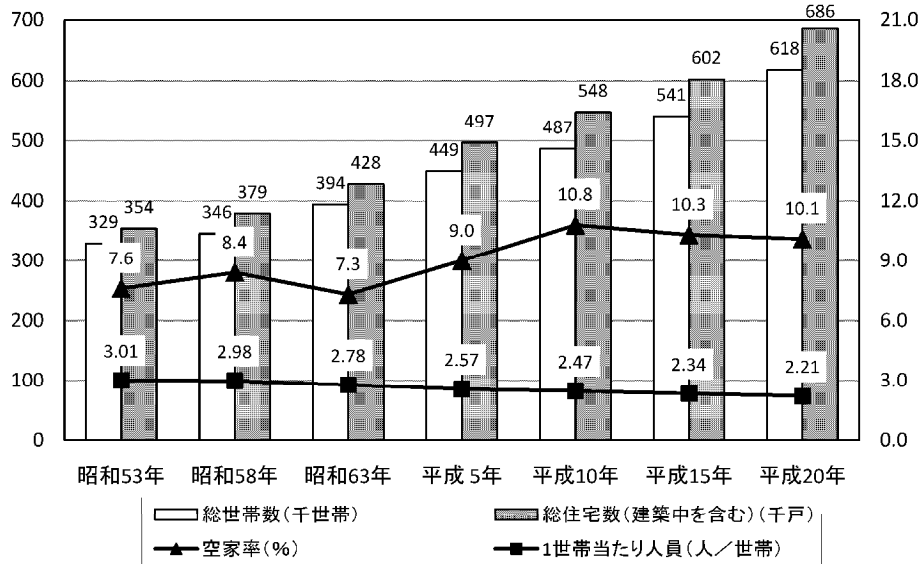
資料：川崎市推計

⑦ 高齢者（65歳以上の者）のいる世帯の家族類型別世帯数の推移



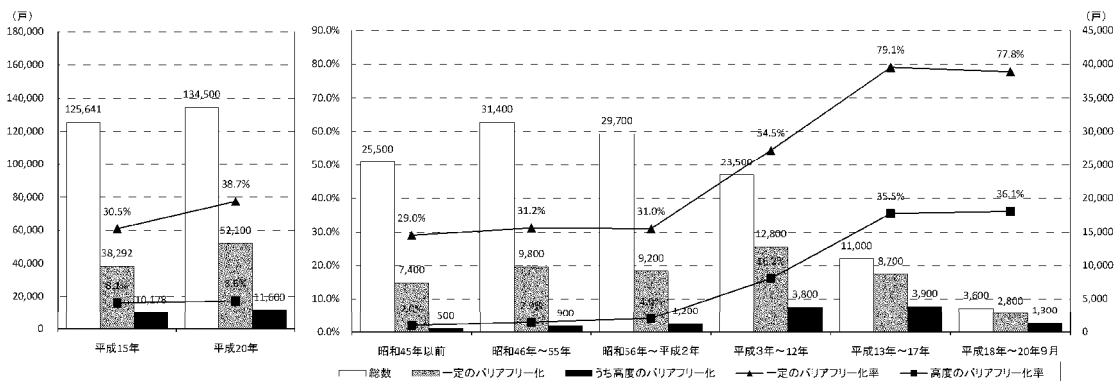
資料：国勢調査

⑧ 総世帯数、総住宅数、空家率及び1世帯当たり人員の推移



資料：住宅・土地統計調査

⑨ 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化

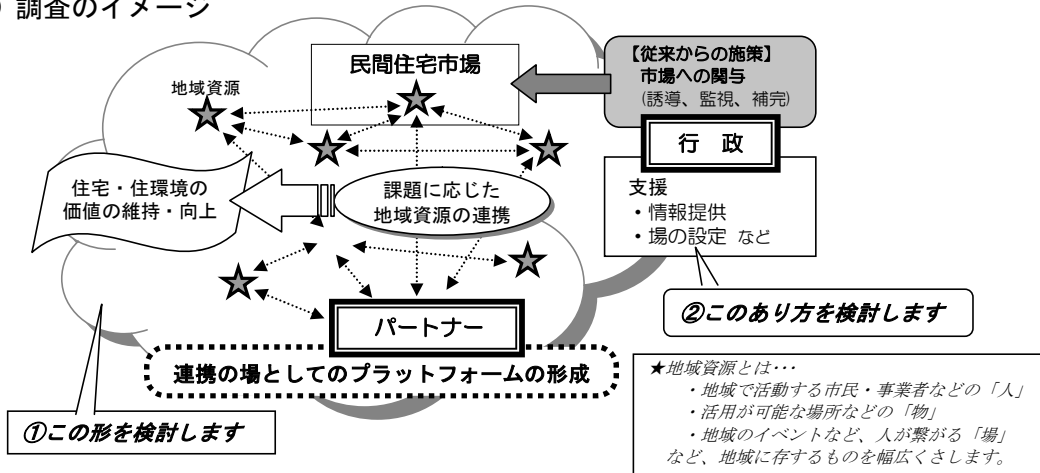




資料2 川崎市における住宅・住宅地の再生に向けた展開

資料2-1 「川崎市の住宅政策の推進に関するモデル調査」

① 調査のイメージ



② 調査対象地域の概要と取組

川崎市多摩区三田小学校区	中原区井田杉山町・井田三舞町
パートナーが認識する地域の特徴と課題	
<ul style="list-style-type: none"> <li>公団分譲西三田住宅(1,108世帯)、民間分譲マンション(760世帯)、明治大学生田校舎、浄水場が地域の多くを占め、その他戸建住宅や小規模マンションが立ち並んでいる、人口約12,000人、世帯数5,386世帯の地域。</li> <li>保育園から高齢者関連施設までそろい、自然が多く住みよい環境である。</li> <li>一方、高齢化率は40%を超え、高低差のある地形、団地のエレベータ未設置、孤立化等についての問題が挙げられる。</li> <li>民間マンションでは、現役世代が80%を超えるものの、日中は子どもや高齢者が多く、災害時の対応が課題である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業向けの社宅として開発された地域で、戸建社宅は分譲され、大規模社宅は近年、民間マンションに建て替えられた。戸建住宅は建て替えが徐々に進んでいるが、老朽化した家屋、アパートも残っている。更新する資金力のないアパートは、空き部屋が増加しつつある。</li> <li>高齢化に伴い、一人住まいになる高齢者は<u>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」</u>ことが出来なくなっている。</li> <li>また、それに伴い、ミニ開発(建物敷地1区画が2、3区画に分割される状態)も散見される。</li> </ul>

## パートナー等の概要

### パートナー

#### ●NPO法人秋桜舎コスモスの家

デイサービス、配食サービス、生涯学習を通じたまちづくり、大学と共同での地域課題調査など、地域密着型活動を広く行うNPO法人。

#### NPO 法人秋桜舎コスモスの家の活動

##### ①地域資源の交流の場の提供

地域の資源（自治会・町内会等の地域の関係団体）を横つなぎにするイベントを中学校等と連携して開催。

##### ②地域課題・地域資源の整理

明治大学と協働し「孤立しないで安心して生活するための調査」を人的ネットワークを通じて実施することにより、住民の生活の実情、孤立化の要因、地域に埋もれているマンパワー等の地域資源を明らかにした。

#### ●明治大学まちづくり研究所

建築やまちづくり等に関する研究員が具体的なフィールドに対して実践的かつ統合的な解決法を探り、その成果を社会に発信、教育へのフィードバックを目的としている団体。

### 地域で活動する団体

#### ●NPO法人ぐらすかわさき（平成24年10月から参加）

地域の交流の場の提供やコミュニティビジネスの相談対応等により市民活動を支援するNPO法人。

メンバーの1人が地域内に居住しており、西三田住宅で住み続けるための住民同士のつながりを作る活動を行っている。

### パートナー

#### ●井田みすぎ地区まちづくり協議会

地区内のマンション建設をきっかけに、住民自らが「まちづくり将来構想」を定め、いつまでも住み続けられるまち、地域の価値を高めていくことを目指し設立された団体。建物づくり（建物用途・高さ・色彩、外構等）、安全・安心まちづくり、まちづくりへの協力について「まちづくり宣言」を定め、住みよいまちづくりを進めている団体。地域内住民のほぼ全員が加入する町内会「井田協友会」と連携した取組を行っている。

#### 井田みすぎ地区まちづくり協議会の活動

2004年	協議会発足
05年	まちづくり将来構想
06年	まちづくり宣言
06～07年	緑化推進計画策定
10年	まちづくりグループ登録
11年～	井田中学校避難所運営会議

\*マンション等開発業者との協議(随時)

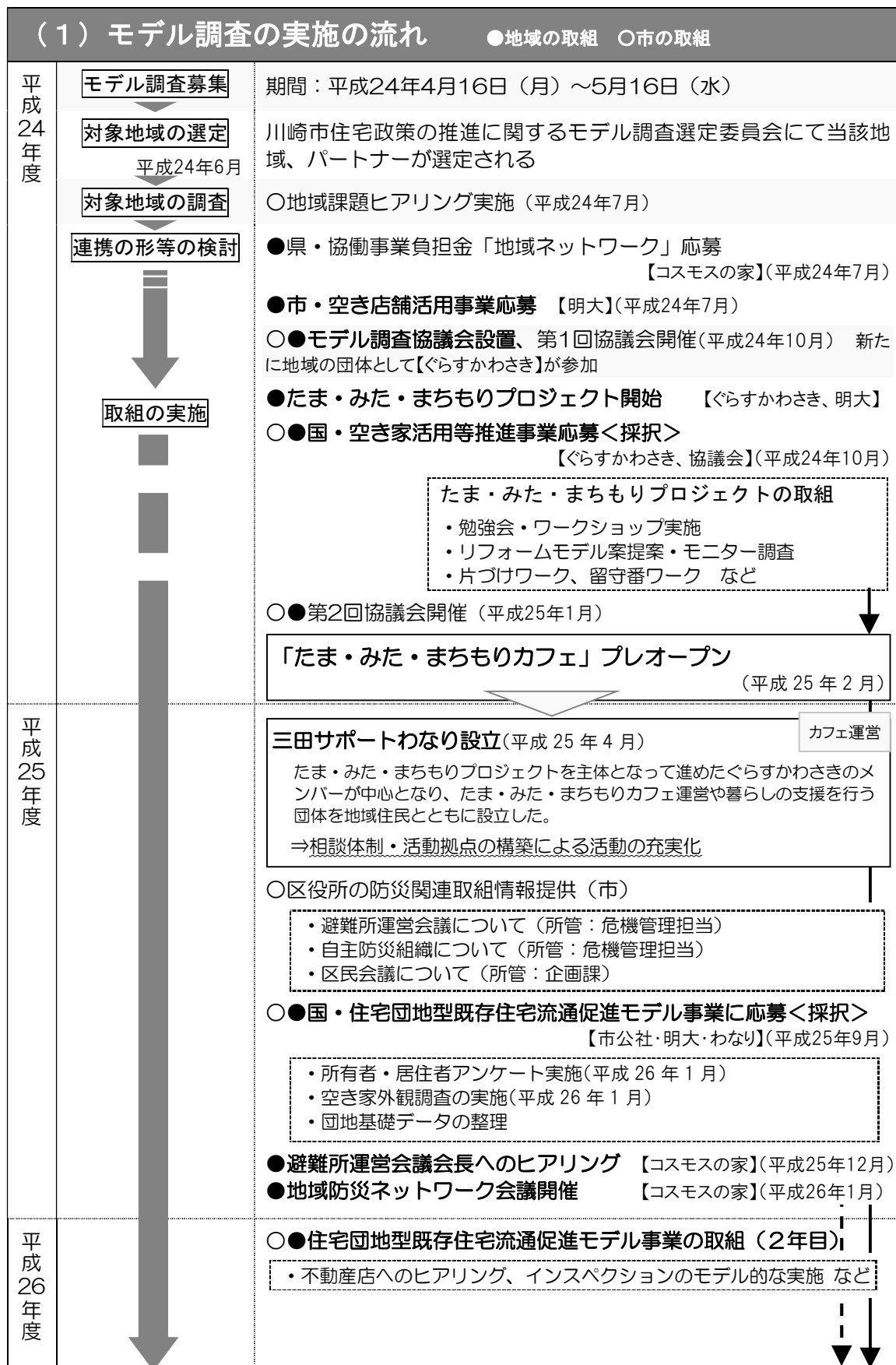
\*ワークショップ開催(1～2回/年)

#### 井田みすぎ地区まちづくりの目標

##### (井田みすぎ地区将来構想)

- 1 お互いの顔が見え、快適に暮せる「いつまでも住み続けられるまち」を目指します。
- 2 緑豊かな戸建てを中心とした低層の住宅市街地を維持・保全し、良好な住宅市街地を形成することにより、地域の価値を高めていくことを目指します。

③ 三田地域における実施概要



## (2) 地域課題の整理と取組テーマ

パートナーに対しヒアリングを行い、地域の課題を整理した上で、パートナーの取組テーマが定まっていた。

また、ヒアリングでの情報を基に、パートナー以外にも地域で活動する団体にアプローチし、モデル調査への参加を求めた。(NPO法人ぐらすかわさきは調査に参加、西三田住宅管理組合理事長や大規模分譲マンション自治会長からは、度々のヒアリングや協議会へのオブザーバーとしての参加等の協力を得た。)

### 【地域の課題】

・高経年化した団地の方向性 ・災害時の対応

### 【取組テーマ】

#### テーマ① 空き家・空き店舗を活用した地域交流拠点づくり

明治大学まちづくり研究所が中心となり、空き店舗を活用し、地域の住民・学生が集える地域交流の場を整備する。

#### テーマ② 住み替え支援、空き家活用の取組

NPO法人ぐらすかわさきが中心となり、活動拠点を設け、高齢者の住み替えに関する相談や、流通の停滞が懸念される空き家の適正管理、利活用の検討・支援等を行う体制を整える。

#### テーマ③ 地域防災ネットワークづくり

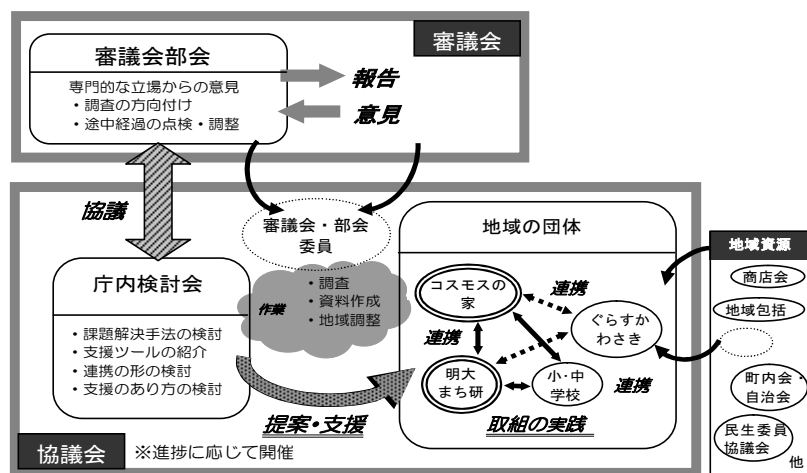
NPO法人秋桜舎コスモスの家が中心となり、災害時に既存の取組から漏れる弱者が出ないように、災害時の体制整備を目指す。

## (3) 調査の実施体制

地域の課題の状況に応じた調査推進体制を整え、取組の状況に応じて体制を変えていくこととした。当該地域においては、取組テーマに関係すると思われる庁内関係課からなる庁内検討会を組織し、庁内検討会と地域の団体が課題に取り組む場として協議会を設置し、庁内検討会は審議会の意見を踏まえてパートナーへの取組の提案・支援を行うことにより、パートナー・地域資源が連携して取組を進める体制を整えた。

### 【庁内検討会参加課】

- 多摩区役所地域振興課    ●多摩区役所危機管理担当    ●多摩区役所企画課
- 経済労働局商業観光課    ●経済労働局企画課    ●教育委員会多摩区・学校担当



#### ④ 三田地域における調査内容と成果

### 調査1 地域における住まいづくりネットワークの構築

～NPO 法人ぐらすかわさき／明治大学まちづくり研究所～

たま・みた・まちもりプロジェクトの活動の一環として下記の活動を実施し、地域住民と地域資源をつなぎ合わせた。

#### ①活動拠点等の整備・周知

地域交流の場として「みた・まちもりカフェ」を平成25年2月にプレオープン（内装は明治大学学生が担当）し、活動拠点をその一角に設け、地域住民の様々な相談に応じる体制を整えた。HPやチラシ配布によりカフェの周知を行った。西三田団地・寺尾台団地については空き家調査の実施にあわせて勉強会のチラシを配布した。

#### ②地域住民の生活・住まいの支援の試行

住替え支援・生活支援の試行として、「荷物があるために空き家を貸せない」「片付けが億劫で引越しができない」等の理由をもつ空き家所有者の荷物の片付け（片付けワーク）、空き家の管理・清掃（留守番ワーク）を実施。また、空き家や住替えについての相談事業の試行、地域の住生活関連の情報交換の場としてのカフェへの登録板設置をあわせて行った。

#### ③調査

西三田団地及び寺尾台団地の空き家調査に加え、地域のデイケア利用者や地域の高齢者向けの集いに参加する高齢者20人に対するヒアリング調査を実施。（④勉強会のチラシを配布しながら実施）

#### ④勉強会・ワークショップ実施

住み続ける地域づくりを目指したプロジェクトの説明や高齢者の住替え支援、シェアハウスの運営ノウハウ等についての勉強会を講師を招いて実施。

### 調査2 空き店舗を活用した地域交流・生活支援

～三田サポートわなり／明治大学まちづくり研究所～

三田サポートわなりを中心に空き店舗に開設した「みた・まちもりカフェ」では、カフェの運営を進めるとともに、どの世代の人々にとっても住みやすいまちづくりを目指すため、下記の活動を実施した。カフェには、建築や福祉に関する有資格者や三田地域での子育て経験者、介護経験者が日替わりでスタッフとして入るほか、必要に応じて行政や専門家とも連携を図りながら対応に当たった。

#### ■コミュニティカフェにおける主な活動内容

##### 「まちもりカフェ」の運営

仲間づくり、喫茶、サークル、講座、情報交換・発信を通して【**出会いの場**】を提供。

##### 家事支援・生活支援

掃除、買い物などの困りごとの相談対応・手伝いにより【**暮らしの支援**】を実施。

##### 住まいの支援

明治大学まちづくり研究所や行政と連携を図りながら空き家管理、リフォーム相談、住替え相談の対応を行い【**住まいの支援**】を実施。

⇒国の住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業（取組③参照）を活用し、取組内容を検討。

⇒生活支援については今後継続的にビジネスとして展開できるかが課題である。【**審議会にて**】

### 調査3 空き家の管理・活用支援

～三田サポートわたり／明治大学／市住宅供給公社～

国土交通省「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」（3ヵ年事業）による補助を受け、西三田住宅の空き家（予備軍含む）の流通促進・活用・適正管理を目的に、地域の需要・課題、管理状況等を把握するため下記の2調査を実施した。（市住宅供給公社は、市の住宅施策を推進する立場で参加）

#### ①所有者・居住者アンケートの実施

調査対象	西三田住宅1～7街区住戸 内部居住者 1,108戸 外部居住者 382戸 計 1,490戸
主な調査内容	・居住者及び住宅の現状把握 ・空き家となる潜在的可能性の把握 ・今後の支援・取組の方向性の把握

#### ②空き家外観調査

判定方法	①登記事項証明書の所有者住所が団地外の場合に「外部居住者」と判定 ②外観からの目視(組合・近隣からの情報含む)により「空き家」を判定
調査結果	①外部居住者:382戸(約34.5%) →棟別にみると50%を超える棟が5棟/44棟あり、うち最も高い棟で75%である。 ②空き家:60戸(約5.4%) →棟別にみると10%を超える棟が6棟/44棟ある。 →街区別では1街区(11%)と4街区(9%)が高い。 ⇒外部居住者の割合が高い棟ほど空き家率も高い傾向があり相関が見られる。

⇒外部居住者が全体の1/3を超えていることから、更なる高齢化に伴い、どう管理状況・住環境に影響するか留意すべきである。【審議会にて】

### 調査4 地域防災ネットワークづくり

～NPO 法人秋桜舎コスモスの家～

#### ①避難所運営会議の長へのヒアリング

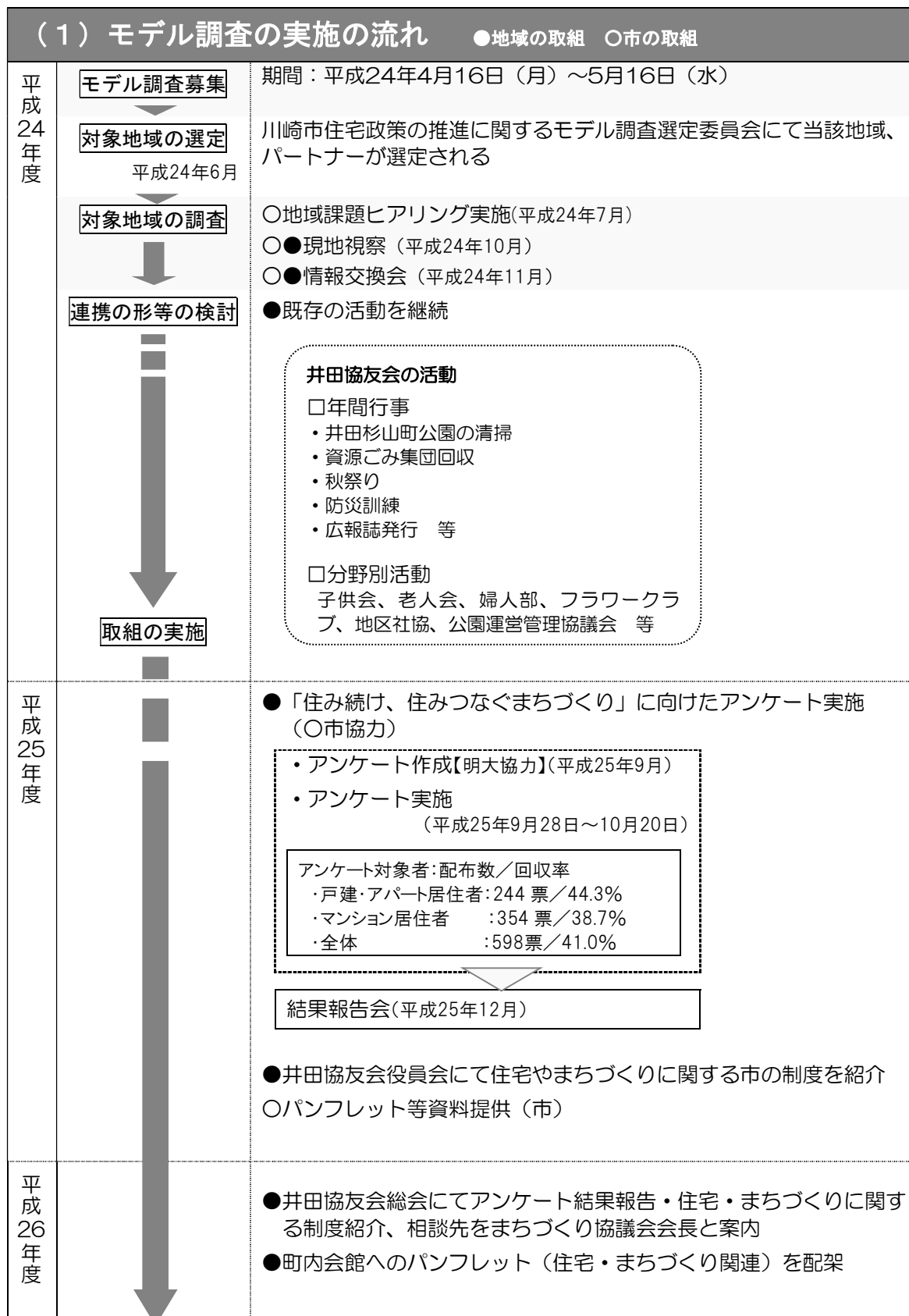
会長へ避難所運営会議の役割や要援護者支援制度の課題、他自治会等との連携の可能性等についてヒアリングを実施。結果、個人への依存度が強く、持続した取組・広がった取組が出来ていないといった課題があることを把握した。

#### ②地域防災ネットワーク会議の開催

町内会役員等4名により、参加メンバーの各地域で行われている防災の取組みと課題について話し合いを実施。今後はネットワークを広げながら、会議の定期的な開催継続に取り組む。

⇒専門家等を招いた勉強会を実施するなど、外部の協力も得ながら、地域の防災問題を考えていく基盤づくりが有効である。【審議会にて】

⑤ 井田地域における実施概要



## (2) 地域課題の整理と取組テーマ

パートナーに対しヒアリングを行い、地域の課題を整理した上で、パートナーの取組テーマが定まっていた。

### 【地域の課題】

- ・高経年化した住宅
- ・高齡化の進展
- ・アパートの空き家問題
- ・まちの持続性

### 【取組テーマ】

#### テーマ① 井田地域の変遷、地域課題を把握

行政や審議会との意見交換等により地域課題を把握する。

#### テーマ② 将来を見据えたまちづくり

地域の価値・良好な居住環境が将来に引き継がれるよう、アンケート実施等により、住民の意向を把握し、取組を進める。

#### テーマ③ 住み続けられる環境づくり

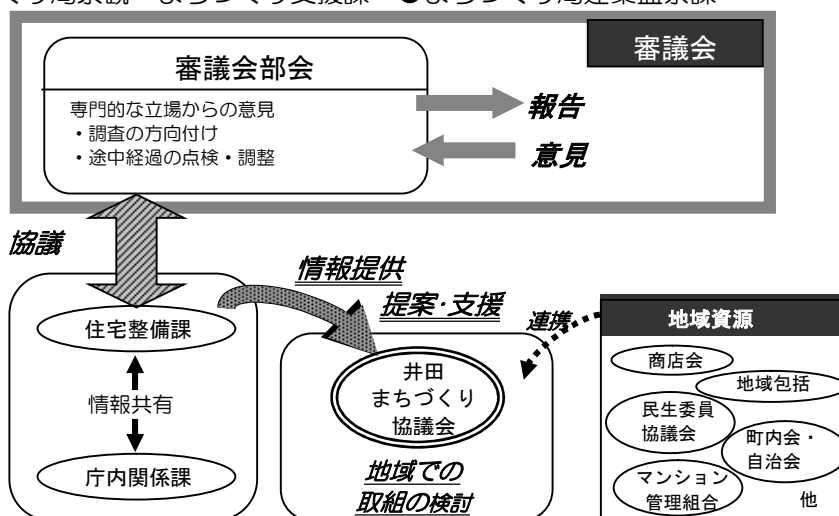
戸建住宅の住宅リフォームに関する補助金・減税制度、住み替えに伴う住宅活用の制度、資産価値向上に向けた「子育て等あんしんマンション」の周知、勉強会の実施等を行う。

## (3) 調査の実施体制

地域の課題の状況に応じた調査推進体制を整え、取組の状況に応じて体制を変えていくこととした。市からパートナーへの情報提供により対応していくが、地域の課題等の状況から現時点で関係がある課に対し協力を依頼し、情報共有ができる体制を整えた。取組が進んだ際には、検討会・協議会の設置を行うこととした。

### 【庁内関係課】（想定含む）

- 中原区役所企画課
- 経済労働局商業観光課
- まちづくり局景観・まちづくり支援課
- まちづくり局建築監察課





## ⑥ 井田地域における調査内容と成果

### 調査 1 井田地域の変遷把握

住宅地図を用いて、約40年前から現在までの変遷を把握した。建築確認がなされた年を「1970～80年」、「1981～90年」、「1991～2000年」、「2001～05年」、「2006年～現在」の5区分とし、建て替わった建物を塗り分け、1枚の図にまとめた。



\*1970(昭和45)年～2012(平成24)年に建て替わった建物

#### ○調査結果と考察

- ・1960年までには地区内の大部分が市街化され、70年代には地区南部及び南西部の畑に企業の社宅が建設された。
- ・40年間で個別宅地の多くは更新され、企業社宅も1990年代以降に民間マンションに建て替わっている。
- ・2006年に制定された「井田みすぎ地区まちづくり宣言」以降に建て替わった建物は、この宣言を踏まえて、建物づくり（高さ・境界からの距離・色彩・外構など）を行っている可能性がある。

### 調査 2 地域課題の把握

庁内関係課や審議会委員とともに現地視察や意見交換を行い、客観的・専門的アドバイスを得ながら、地域課題の把握を行った。

#### ○現状・課題

- ・現在、地区内の住民の約6割がマンションの住民であるが、全てのマンションが井田協友会（町内会）に加入している。
- ・平成16年の協議会設立時は、地区の子供会の児童は40人であったが、マンション住民に家族世帯が多いことから、現在は約150人まで増加。したがって、地区内平均年齢が若くなっている。
- ・70歳以上の高齢者が103名、約66%が女性である。
- ・地区内の空き家が多いアパートは、経営的な視点から空き家のままとして、建替えが行われていないと考えられる。
- ・この地区には住宅の二重が多くあり、敷地約50坪程度の古い住宅が売りに出されると2、3敷地に分割され、戸建住宅が建つことが多い。

#### ○まちづくり協議会の活動の方向性

- ・一人暮らしの高齢者が増加したとき、いかに住み続けられるか、また、子ども世代にうまく継がれるような体制づくりを行いたい。

⇒キーパーソンが地域活動の役割を多く担っているが、活動の継続性や担い手の継承といった新たな課題がある。【審議会・専門部会にて】

### 調査3 「住み続け、住みつなぐまちづくり」

#### アンケート調査による住民意向の把握

戸建住宅・アパート層とマンション層の交流の実態や地域活動での協働の可能性を探るため、また居住者の今後の居留意向や地域活動への参加意向を把握し、地域の持続可能性や地域活動の担い手等今後の展望を明らかにすることを目的として、アンケートを実施した。

#### ○親族近居の傾向や近隣からの住み替えが多いなど、当地域の好選性が伺える

・「近くに住む親族・親戚」から、マンション層の2割超が親と近居している実態が浮かび上がった。「以前住んでいた地域」の設問から中原区内からの住み替えが半数程度であり、当地域の好選性が伺える。

#### ○戸建住宅・アパート層とマンション層の交流はまだ少ない

・マンション層では「日常的な交流がある」と答えた人は極めて少なく「あまり交流が無い」の割合が50%程度を占める。  
 ・戸建住宅・アパート層では「日常的な交流がある」の割合がマンション層よりは大きいですが、1割には達していない。

#### ○マンション層も地域活動への参加意向が見られる

・「参加したことのある地域活動」から、「秋祭り」、「防災訓練」等の行事を通じて戸建住宅・アパート層とマンション層の交流が行われていると推察される。  
 ・「地域活動への参加意向」ではマンション層の「これから参加したい」「条件を整えば参加したい」といった回答が大きく、「参加したい地域活動」では、「防災活動」、「子ども・子育て支援の活動」への参加意欲はマンション層の方が高い。

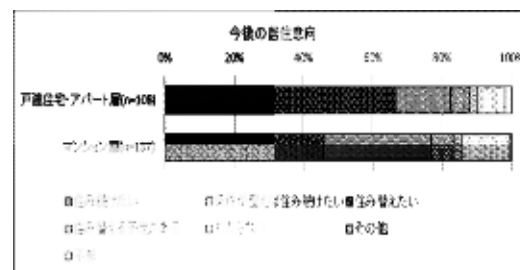
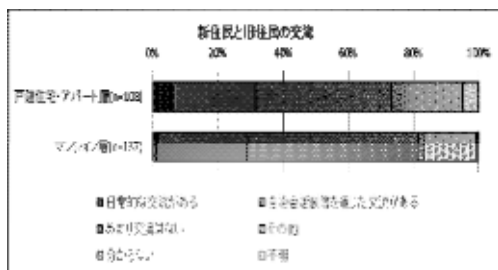
#### ○定住意向は高い

・「住み続けたい」の割合は戸建住宅・アパート層で65%程度、マンション層で45%程度。「条件を整えば住み続けたい」を合わせると、それぞれ80%強、80%弱となり、ほとんどが住み続けることを望んでいる。  
 ・少数であるが「住み替えたい」意向があり、その理由は戸建住宅・アパート層は「家の老朽化」や「家が手狭」等住宅に起因するが、マンション層では住環境への不満が多い。

#### ○地域の評価は総じて高い

・「買物環境」、「医療環境」の評価が高い一方、マンション層の「交通安全性」に関する評価は低い。  
 ・個人間の趣味・サークル活動がやや不活発なようであるが、自治会活動については平均点（3点）を上回って活発と捉えられる。子育て環境、老後環境の点ではともに適地として捉えられている。

⇒当地区は立地が良く、地区としての更新力がある。今後は、この更新力を生かして、建物を建て替える際のプロセスを、協議会がコントロールできるような仕組みが必要である。【審議会にて】



## ⑦ 調査の総括

### (1) 地域での取組の結果

#### 川崎市多摩区三田小学校区

##### ①住まいづくりネットワークの構築

・拠点となるコミュニティカフェを明治大学まちづくり研究所が開設したことにより地域の活動主体の意欲が向上し、地域交流や生活支援（下記参照）の活動を誘発させることにつながった。リアルな「場所」の形成が予想を超えた相乗効果をもたらした例でもあり、「拠点」づくりの有効性が明らかになった。

##### ②地域交流・生活支援活動

・地域交流・生活支援の場が形成されたことで、活動の拠点となり、活動の安定・活発化につながった。  
・しかし一方で、「まちもりカフェ」の経営がビジネスベースになっていないことは課題であり、三田サポートわなりが独り立ちできるか不安が残る。

##### ③空き家の流通促進

・国土交通省「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」に採択されたことにより調査を進めているが、3カ年にわたる調査であり、三田サポートわなりが空き家に関する取組の一部を担えるか模索中である。

##### ④地域防災ネットワークづくり

・避難所運営会議の長に対するヒアリングや地域防災ネットワーク会議の開催等を実施してきたが、主体となって活動していたキーパーソンが活動の場を地域外に移すこととなったため、活動が進まない状況となってしまった。

#### 中原区井田杉山町・井田三舞町

##### ①住民による地域の評価が明らかとなったこと

・これまで、まちづくり将来構想作成等の取組を地域のリーダーが進め、相応の成果を築き上げてきた。しかし、その成果が明らかでなかったこと、また、高齢化に伴う新たな課題が見えている中で取組を模索していたことから、モデル調査に応募した状況であったと思われる。しかし、ヒアリングや現地調査、「住み続け、住みつなぐまちづくり」アンケートの実施により、井田地域は相応のポテンシャルがあり、住み手の満足度が高いこと、定住意向が高いことが明らかになった。

・特に、地域の実態把握においては近年のマンション建設等に伴い新たに居住を開始した人が主体の「マンション層」も含め、地域への評価や定住意向が高く、井田地域が一定の魅力を有する地域であること、一方で一層の地域価値の向上を図るには、戸建住宅・アパート層とマンション層の融合が課題となることが改めて確認された。

##### ②町内会館を拠点とした住情報提供の場が創出されたこと

・住まいに関する市の制度紹介や町内会館等の住民の身近な場所へのパンフレット等の配架など、地域に対する住情報提供を活動の一つとして取り組み始めた。まだ地域と市との連携した相談体制等は築けていないものの、今後市と地域を結ぶ窓口としての役割が期待できるのではないかと。

調査結果は地元に戻され、これまでの取組に対する一定の評価が得られたことが確認できた。現在井田地域は、これからの取組について模索している状態である。

## (2) モデル調査の課題 (得られた知見)

### ①地域主体の取組においては「主体」そのものが変わっていくことがあること (三田地域の場合)

・例えば、地域交流・生活支援活動の主体が「ぐらすかわさき」から「三田サポートわなり」に変わっていったこと、また、三田地域で協議会を設置したが上手く地域資源である地域の他の団体を巻き込めず、開催を見合わせたままとなっていたことなどをみると、まちづくりの現場においては、時間の経過に伴い「主体」そのものが変わっていくことがあることが確認できた。

### ②真の地域主体の形成とその持続の難しさ

#### 【三田地域の場合】

・三田地域における取組は、三田サポートわなりや明治大学といった地域に根ざした団体が主体となっている。西三田住宅の最も重要な「主体」である管理組合は、役員が1年交代という実情もあり、「団地の管理」を越えた取組に展開できていない状況といえる。明治大学の存在は当該地域での活動に大きく影響しているが、あくまでNPOや大学は協力者であり、主体的な担い手は形成されていない。

#### 【井田地域の場合】

・井田地域においては、町内会が地域の主役となり、地域の活動を積極的に推し進めている。しかしながら、その主軸のメンバーは固定化しており、安定しているものの、長期的な担い手の形成・継承の観点から課題と考えられる。

*真の地域主体の形成は容易でなく、時間を要す*

### ③キーパーソンの存在の重要性 (三田地域の場合)

・活動拠点(みた・まちづくりカフェ)を設置したことにより、当該地域で活動を進めていたNPO法人ぐらすかわさきの職員により三田サポートわなりが立ち上がり、活動がリードされることにつながった。

・地域防災の取組については、2011年3月11日の東日本大震災により地域的な関心が高まり、キーパーソンであるNPO法人コスモスの家の職員が、災害時の連携体制づくりをめざし、団地管理組合に対する働きかけを行った。しかし、本地域においては活動をリードするキーパーソンがいながらも協力が得られなかったことにより、活動が活発化しなかった。さらに、そのキーパーソンが活動の場を地域外に移すこととなったため、取組が下火となった。

*活発な取組はキーパーソンの有無に影響される*

### ④ビジネススペースにすることの難しさ (三田地域の場合)

・三田サポートわなりが中古住宅流通の担い手として取組を進めているが、みた・まちもりカフェの賃料を負担できる見通しが立っておらず、明治大学の支援なしには運営が困難な状態で、インキュベーション段階といえる。

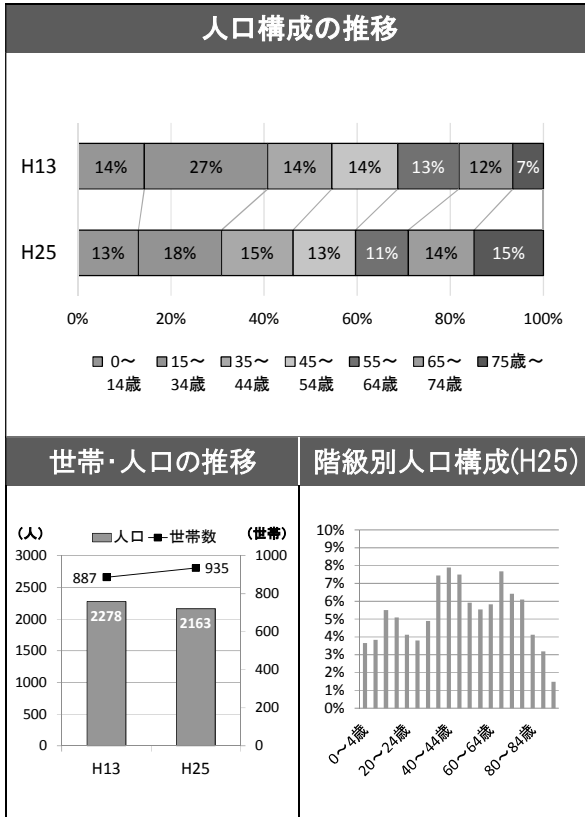
・また、三田団地は比較的流通のポテンシャルが高く、管理組合を含めて危機感は強くないように感じられる(②参照)。そういった状況で中古流通の担い手には、流通のプロフェッショナルとしてのスキルが求められると考えられる。三田サポートわなりにもそうした役割を担えるよう、成長を促すことが求められる。

*中古住宅流通のビジネスモデルの形成にはコーディネーターが必要ではないか*

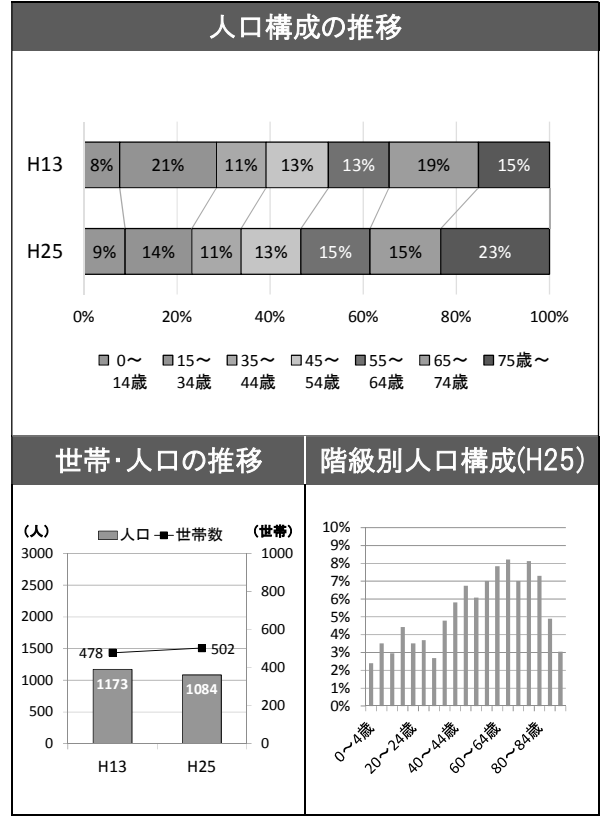
資料 2-2 住宅・住宅地の再生に向けた調査

① 調査対象地域の概要

●東百合丘4丁目

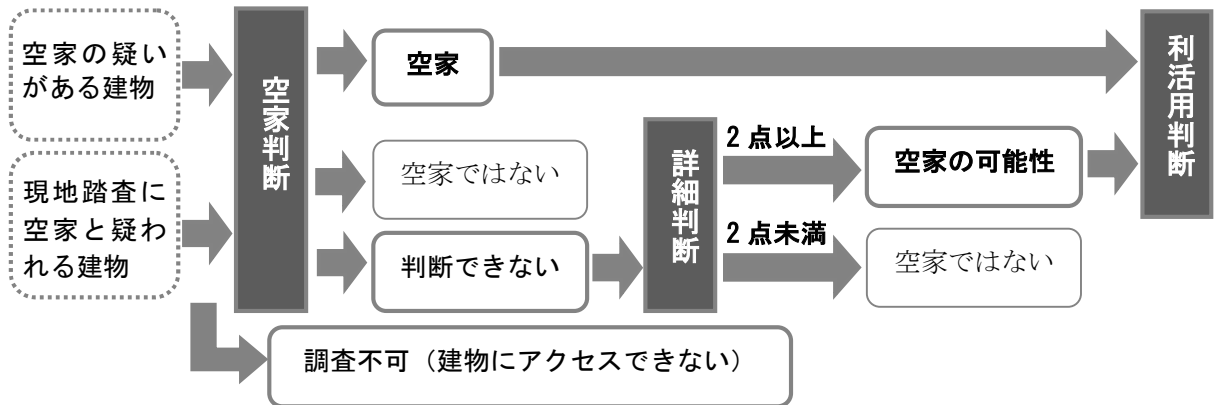


●王禅寺西2丁目



資料：住民基本台帳

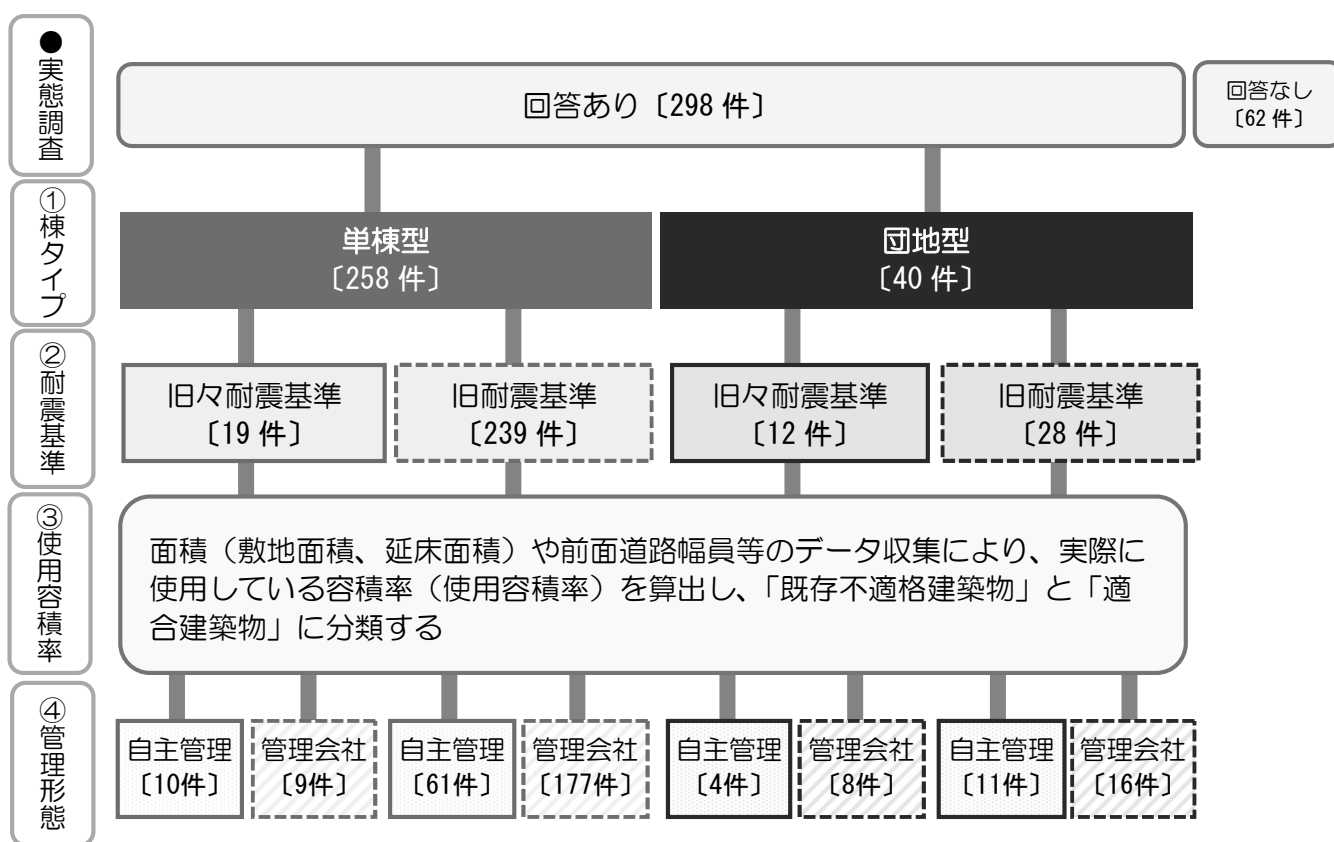
② 空き家外観調査



調査棟数 (A)	903 件
空き家・空き家の可能性 (合計: B)	14 件・7 件 (合計 21 件)
空き家割合 (B/A)	2.3%
調査不可の建物	0 件

### ③ 旧耐震マンションの実態

●実態調査（回答あり〔298件〕／回答なし〔62件〕）
①棟タイプ（単棟型〔258件〕／団地型〔40件〕）
②耐震基準（旧々耐震基準〔31件〕／旧耐震基準〔267件〕） 1973年以前に竣工したマンションを旧々耐震基準マンション、1974年以降1983年以前に竣工したマンションを旧耐震基準マンションと定め、分類する
③使用容積率（既存不適格建築物／適合建築物）
④管理形態（自主管理〔86件〕／管理会社に委託〔210件〕）



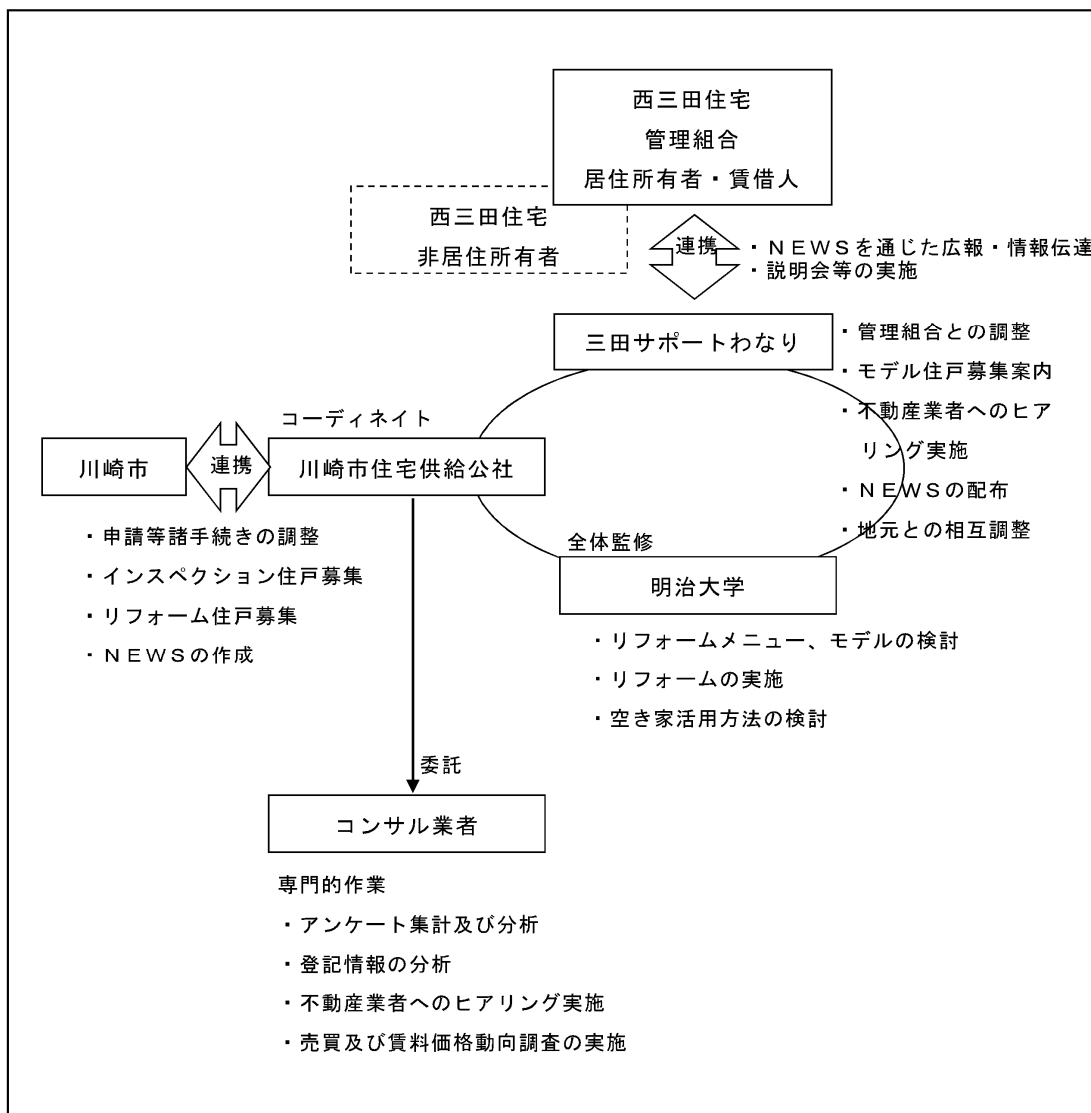
※管理形態が不明な2件（旧耐震基準）については分類の対象外とした

#### ④ 旧々耐震マンション現地調査チェックリスト

		調査日		
マンション名		築30年以上		経年指標 0.8
管理組合登 有 ( 無 ) 無				竣工年
		確認困難		
1 建物形状 (耐震指: □廊下型 □階段室型 □ラーメン構造 □壁式構造)	① 平面形状	整形性 (□整形 □ほぼ整形 □不整形)	□	形状指標 □1.0 □0.9 □0.8
		辺長比 (a) (□ $a \leq 5$ □ $5 < a \leq 8$ □ $8 < a$ ) (長辺/短辺)	□	□1.0 □0.9 □0.8
		EXP. J(b) □有 (□ $1/100 \leq b < 1/200 \leq b < 1/100$ □ $b < 1/200$ ) □無	□	□1.0 □0.9 □0.8
	② 断面形状	吹抜 (c) □有 (□ $c \leq 0.1$ □ $0.1 < c \leq 0.3$ □ $0.3 < c$ ) □無	□	□1.0 □0.9 □0.8
		地下室 (d) □有 (□ $1.0 \leq d$ □ $0.5 \leq d < 1.0$ □ $d < 0.5$ ) □無	□	□1.0 □0.9 □0.8
		ピロティ (□無 □全てピロティ □ピロティが偏在・□下階壁抜)	□	□1.0 □0.9 □0.8
2 建物状況 (耐震指種)				経年指標
① 変形	建物が傾斜している、または、明らかに不同沈下している		□	□0.7
	肉眼で梁、柱の変形が認められる 上記に該当せず			□0.9 □1.0
② 壁・柱のひび割れ	雨漏りがあり、鉄筋さびが出ている		□	□0.8
	肉眼で柱に斜めひび割れがはっきり見える			□0.9
	外壁に多数ひび割れが入っている 上記に該当せず			□0.9 □1.0
③ 仕上げ状態	外部の老朽化による剥落が著しい 特に問題なし		□	□0.9 □1.0
3 建物利用状況	住戸数: 戸	空住戸数: 戸	□	カーテン扉 件
4 エレベータ	□有 □無		□	
5 建物管理状況				
外壁	適切な維持補修 □有 □無		□	
サッシ	適切な維持補修 □有 (アルミ) □無 (スチール)		□	
手すり	適切な維持補修 □有 (アルミ) □無 (スチール)		□	
鉄骨階段	適切な維持補修 □有 □無		□	
堅橋	適切な維持補修 □有 □無		□	
改修の形跡	□耐震改修 □バリアフリー (□手すり □スロープ)		□	
6 付帯施設の状況				
自転車置場	□有 □無	駐輪状況 □良 □悪	□	
ゴミ置場	□有 □無	桶 □有 (□良 □悪) □無	□	
受水槽	□有 □無	桶 □有 (□良 □悪) □無	□	
外相	□有 □無	管理状況 □良 □悪	□	□落書き
植栽	□有 □無	管理状況 □良 □悪	□	
7 管理形態				
□自主管理 □管理会社				□
管理人事務所	□有 □無		□	
集会室	□有 □無		□	
管理組合ポスト	□有 □無		□	
管理組合名の看板	□有 □無		□	
敷地内の管理	放遊車両 □有 □無	不法投棄ゴミ □有 □無	□	
8 立地状況等				
高度地区	□第1種 (10m) □第2種 (15m) □第3種 (20m) □無し			地形指標
敷地 (耐震判定指種)	がけ地 (□地表面の勾配が30度を超える土地) (□隣接地を含む)		□	□1.0 □1.25
	斜面地建築物		□	□1.25
擁壁の状況	□有 (□問題なし □はらみ □ひび割れ) □無		□	
敷地境界	□概ね親書のとおり □明らかに親書と異なる		□	
最高高さ	□明らかに高度地区の制限を越えている □高度地区の制限以下		□	
道路	前面道路幅員 (最大)		□	m
	他の道路幅員		□	m

複合施設 □有 ( ) □無し  
増築等 □有 ( ) □無し

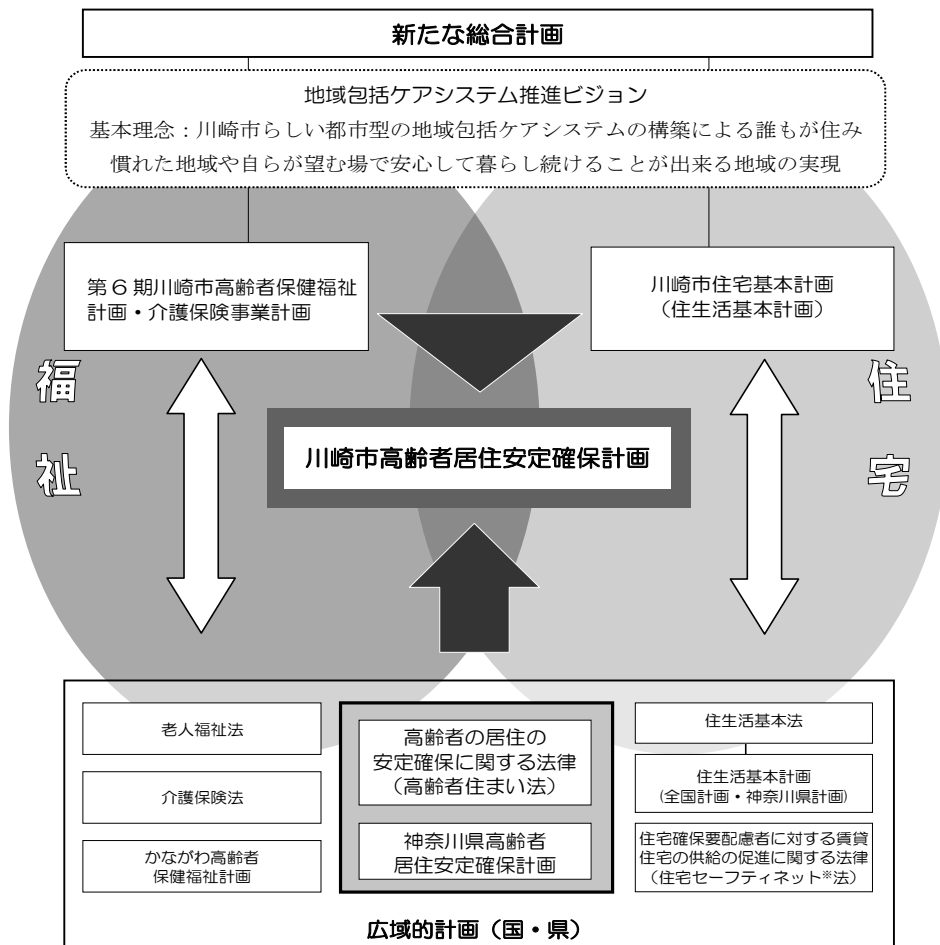
⑤ 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業実施体制





資料3 高齢者居住安定確保計画について

① 川崎市高齢者居住安定確保計画の位置づけ



資料：川崎市推計高齢者居住安定確保計画

② 川崎市高齢者居住安定確保計画の計画期間

計画名	年度					
	H27	H28	H29	H30	H31	H32
新たな総合計画	策 定	第 1 期実施計画		第 2 期実施計画		
川崎市住宅基本計画	□ □	改定				
川崎市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画	第 6 期			第 7 期		
<b>川崎市高齢者居住安定確保計画</b>	第 2 期			第 3 期		
神奈川県高齢者居住安定確保計画（参考）						

資料：川崎市高齢者居住安定確保計画

## (2) 審議経過

### 審議会

回数	開催年月日	議題
第1回	平成25年6月5日	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 諮問について</li><li>・ 審議の進め方について</li></ul>
第2回	平成25年11月28日	<ul style="list-style-type: none"><li>・ モデル調査について 三田地域、井田地域</li><li>・ 住宅・住宅地の再生に向けた調査について 高経年化した戸建住宅地、旧耐震マンション</li></ul>
第3回	平成26年3月25日	<ul style="list-style-type: none"><li>・ モデル調査について</li><li>・ 住宅・住宅地の再生に向けた調査について</li></ul>
第4回	平成26年7月29日	<ul style="list-style-type: none"><li>・ モデル調査成果とりまとめについて</li><li>・ 住宅・住宅地の再生に向けた調査について</li><li>・ 川崎市高齢者居住安定確保計画について</li></ul>
第5回	平成26年11月25日	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 住宅・住宅地の再生に向けた調査について</li><li>・ 川崎市高齢者居住安定確保計画の策定について</li></ul>
第6回	平成27年3月12日	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 答申について</li><li>・ 住宅・住宅地の再生に向けた調査について</li><li>・ 川崎市高齢者居住安定確保計画の策定について</li></ul>

## 専門部会

回数	開催年月日	議題
第1回	平成25年9月11日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・メンバー構成、今後の進め方について</li> <li>・テーマ、取組経過について</li> </ul>
第2回	平成25年11月6日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・モデル調査について 三田地域、井田地域</li> <li>・住宅・住宅地の再生に向けた調査について 高経年化した戸建住宅地、旧耐震マンション</li> </ul>
第3回	平成26年3月11日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・モデル調査について</li> <li>・住宅・住宅地の再生に向けた調査について</li> </ul>
第4回	平成26年7月11日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・モデル調査成果とりまとめについて</li> <li>・住宅・住宅地の再生に向けた調査について</li> </ul>
第5回	平成26年11月11日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・川崎市高齢者居住安定確保計画の策定について</li> </ul>
第6回	平成27年2月2日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・川崎市高齢者居住安定確保計画の策定について</li> </ul>
第7回	平成27年2月26日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅・住宅地の再生に向けた調査について</li> <li>・答申について</li> <li>・川崎市高齢者居住安定確保計画の策定について</li> </ul>

## (3) 第7次川崎市住宅政策審議会委員名簿

## 審議会

区分	分野	氏名	役職等
学識 経験者 (6名)	都市計画	窪田 亜矢	東京大学特任教授
	住宅政策	○竹内 陸男	シビックプランニング研究所代表
	住環境計画	前田 英寿	芝浦工業大学デザイン工学部教授
	高齢者住宅	◎園田 眞理子	明治大学理工学部教授
	マンション 政策	田村 誠邦	明治大学理工学部特任教授
	住宅設計	山縣 洋	山縣洋建築設計事務所代表
市民 (6名)	まちづくり 関係	本田 和隆	特定非営利活動法人秋桜舎コスモスの家理事
	障害者関係	澤藤 充教	公益財団法人川崎市身体障害者協会理事
	子育て関係	神尾 南枝	特定非営利活動法人グローイン・グランマ 副代表兼理事
	公募委員	坪井 武信	市民公募
	公募委員	斉藤 眞弘	市民公募
	公募委員	松田 肇	市民公募
事業者 (3名)	不動産取引 関係	佐田 哲男	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 川崎南支部支部長
	賃貸住宅管 理関係	加藤 豊	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 神奈川県支部副支部長
	高齢者福祉 関係	石川 陽子	わらく地域包括支援センター センター長

※ ◎は会長、○は副会長。

## 専門部会

区分	分野	氏名	役職等
学識 経験者	住宅政策	○竹内 陸男	シビックプランニング研究所代表
	高齢者住宅	園田 眞理子	明治大学理工学部教授
	マンション 政策	田村 誠邦	明治大学理工学部特任教授
市民	まちづくり 関係	本田 和隆	特定非営利活動法人秋桜舎コスモスの家理事
	子育て関係	神尾 南枝	特定非営利活動法人グローイン・グランマ 副代表兼理事
事業者	高齢者福祉 関係	石川 陽子	わらく地域包括支援センター センター長

※ ○は部会長

## オブザーバー（第3回・第7回専門部会）

区分	分野	氏名	役職等
学識 経験者	住環境計画	前田 英寿	芝浦工業大学デザイン工学部教授

(4) 川崎市住宅政策審議会への諮問について

25川ま備第377号

平成25年6月5日

川崎市住宅政策審議会 会長 様

川崎市長 阿部 孝夫



川崎市における住宅政策の推進について  
～住宅・住宅地の再生を中心として～（諮問）

本格的な少子高齢化、地球環境問題の深刻化、想定される大規模災害に対応していくためには、地域で活動する市民・NPO・民間団体・事業者などが主体となって住宅の良質化（バリアフリー化、省エネ化、耐震化等）、空き家の有効利用などによるストック活用や、地域で安心して暮らせる良好な住環境の形成を進めていくことが必要であり、本市では、住宅・住環境の価値の維持・向上を目指す市民等の連携の形や行政の支援のあり方について検討を行っています。

このような課題に対応した施策を展開していくために、住宅・住宅地の再生を中心とした住宅政策の推進について、貴審議会の意見を伺います。

