

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  
( 中 間 答 申 )

2016 (平成 28) 年 10 月

川崎市住宅政策審議会

## はじめに

川崎市の住宅政策の基本指針を示す「川崎市住宅基本計画」は、2011（平成 23）年 11 月、川崎市総合計画「川崎再生フロンティアプラン」の「第 3 期実行計画」の策定に併せ改定された。これに基づき、すべての市民が安心し、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して、行政、市民、NPO、事業者等の協働のもと施策の推進が図られ、先駆的な取組も行われている。

2011（平成 23）3 月東日本大震災において、川崎市においても震度 5 強を観測した同年の 11 月に計画を改定して以降、第 6 次審議会は、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必要があることから、川崎市長からの諮問「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～」に対して、2013（平成 25）年 4 月に答申した。その後、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必要があることから、2013（平成 25）年 6 月に川崎市長から「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～」の諮問を受け、2015（平成 27）年 4 月に答申した。

この間、国においては、「住生活基本法」に基づく全国的な住宅政策の方向性を示す計画である「住生活基本計画（全国計画）」が、少子高齢化の進行、人口減少社会の到来を受け、2016（平成 28）年 3 月に改定された。また、2014（平成 26）年 12 月には管理不全の空き家の増加を受けて「空家等対策特別措置法」が制定された。

こうした中、本審議会は、2015（平成 27）年 6 月に川崎市長から国の政策及び川崎市の新たな総合計画の実現をめざすとともに、社会情勢の変化に的確に対応するため、住宅基本計画の改定に向けて、「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」の諮問を受けた。

今次の諮問に際しては、少子高齢化の進行や将来の人口減少社会の到来、経済格差の拡大、大規模災害への対応の必要性など、川崎市を取り巻く環境が急速に変化していることから、将来を見据えた課題に対応する川崎市の新たなまちづくりの方針や国の政策動向等を踏まえ、市民の住宅及び住環境に対するニーズに対応する多様な住まいの確保や住まい方の実現に向け、川崎市における新たな住宅政策の展開について 8 つの視点で検討を行い、社会変化に対応した具体的な住宅政策の方向性が明らかになった。

一方、住宅政策だけでは解決できない他分野との連携が求められる課題が多くあることがわかってきた。こうした課題に対しては、住宅政策から他分野に働きかけ、今後分野横断的に対策や施策を講じていくことが特に必要であることを明記しておきたい。

川崎市住宅政策審議会（第 8 次）  
会長 園田眞理子

## 目 次

1	新たな住宅政策の展開におけるの背景と課題-----	1
(1)	住宅政策をめぐる国の動向 -----	1
(2)	川崎市におけるこれまでの住宅政策 -----	2
(3)	川崎市の住宅政策をめぐる課題-----	3
(4)	川崎市の新たな住宅政策のための8つの視点-----	9
2	川崎市における新たな住宅政策の展開に向けた提言-----	11
(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-----	11
(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）----	14
(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）-----	18
(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----	21
(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-----	23
(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-----	24
(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-----	26
(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）-----	27
3	住宅政策から他分野へ特に働きかけが必要な取組-----	28
4	今後の住宅政策の展開に向けて-----	31

## 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、少子高齢化の進行、人口減少社会の到来を受けて、2016（平成28）年に改定が行われている。

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<sup>\*</sup>に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」や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。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。2012（平成24）年には、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。

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。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、容積率特例、表示制度等の誘導的措置については2016（平成28）年4月には一部施行されており、その他規制的措置については2017（平成29）年4月の施行を予定している。さらに、2017（平成29）年4月には「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正法が施行される予定で、都道府県が策定することとなっている高齢者居住安定確保計画について、市町村でも策定できるようにすることにより、よりきめ細やかに地域の実情を踏まえたサービス付き高齢者向け住宅の立地の誘導等、市町村における主体的なまちづくりが推進できるようになるとされている。

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。

※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  
その他住宅の確保に特に配慮を要する者

## （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、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」の策定にあわせるとともに、第2次審議会が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、住宅基本計画を2005（平成17）年3月に改定した。

この計画改定以降、第3次審議会では、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や地球環境に対する関心の高まりなどの社会経済情

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、この内容を基に、住宅基本計画を2011（平成23）年11月に改定した。

改定された住宅基本計画に基づき施策を推進するために、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ことを旨とし、第6次の審議会において、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、2013（平成25）年4月に答申した。そして、第7次の審議会においては、本格的な少子高齢化や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、「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～」が諮問され、2015（平成27）年4月に答申した。

### （3）川崎市の住宅政策をめぐる課題

成長と拡大を基調とした20世紀社会から持続と成熟の時代として展望された21世紀が始まってすでに16年が経過する。この間の社会経済情勢の変化は、自治体財政の悪化や市場経済の停滞など予想を上回る事態が進みつつある。また、直面する超高齢社会への対応も急がれている。

こうした時代状況の変化を踏まえ、川崎市の住宅政策をめぐる課題について、住宅〔箱〕の観点、住まい方〔人〕の観点、地域の住環境〔まちづくり〕の観点から、とりまとめた。

#### ① 住宅〔箱〕の観点

##### （住宅の質について）

- ・住宅の質については、全体的には一定の向上が図られているものの、耐震性を満たす住宅は全体で92.4%を占めているのに対し、木造戸建て住宅では77.1%にとどまっている。また、高齢者等のための設備がある住宅は、持家では68.7%であり、借家では27.1%と低い。さらに、省エネルギー性能については、窓断熱（二重サッシ又は複層ガラスの窓が設置されている）が設置されている割合は持ち家で13.6%であり、借家で3.6%と低くなっている。これらの点から、既存住宅ストックの更なる質の向上が求められる。
- ・こうした中、川崎市のリフォーム実施戸数割合は2.2%となっており、全国の3.8%や隣接する横浜市の3.0%に比較して低い状況にある。既存ストックの質を高めながら長く活用するために、リフォームの促進策や、その重要性を市民に向けて発信すること等が必要である。
- ・一方、相続や土地利用の転換にあたって敷地が細分化され、狭小な住宅が建設されること

が多く見受けられる。住宅の質の確保や向上に向けては、敷地の細分化等への対応も検討する必要がある。

- ・民間賃貸住宅の質に目を向けると、政令指定都市と東京都特別区の中で川崎市の状況は、平均家賃は東京都特別区に次いで高い（約 2,200 円/㎡）一方、29 ㎡以下の小規模な民営借家のストックが多くを占め、最低居住面積水準未達の民営借家の比率も比較的高い（約 28%）。これらの点から、高い家賃を支払っているにもかかわらず、狭い住宅に住んでいることがわかる。民間賃貸住宅についての質（水準）の改善が求められる。

#### （既存住宅の流通について）

- ・川崎市の既存住宅の流通シェアは 14.4%となっており、神奈川県は 16.9%や隣接する横浜市の 18.1%に比して低い状況にある。空き家の予防のためにも、既存住宅の流通を促進し、中古住宅市場の活性化を図っていく必要がある。そのためには、耐震化、修繕費負担、相続問題等に関する所有者からの相談への対応や支援の充実が求められる。

#### （空き家の増加について）

- ・賃貸用の空室を中心とする空き家が増加（比率は全国より低い、実数は増加）しており、中でも平成 15 年～25 年間の高津区や多摩区、川崎区における「賃貸用の住宅」の増加率は高い状況にある。また、空き家のうち、長期不在等の「その他の住宅」については、市全体では 5 年前より微減しているが、中原区や多摩区、麻生区では増加している。これらの点から、地域特性を踏まえた空き家の適正管理や空き家発生の予防策が求められる。
- ・また、改修費用への懸念や家財等の撤去ができない等の理由により、そのままになっている潜在的な空き家が特に郊外住宅地等に多く存在している可能性がある。こうした住宅には質的に大きな問題がないものもあり、そうした遊休化している良質なストックを、活用することも必要である。
- ・空き家のまま長期間放置されると、周辺に悪影響を及ぼす。今後は、空き家を地域で管理していくような仕組みが必要だと考えられるが、その場合、誰がどう取組むのか、担い手の育成や支援について考える必要がある。

#### （高経年分譲マンションの運営と管理について）

- ・川崎市では、利便性の良さなどから分譲マンションの新規供給が現在も活発であるが、一方で、高経年分譲マンションのストックが増加しており、中には老朽化が進んでいるものもある。そのため、住宅相談窓口において、マンションの運営や大規模修繕に関する相談が多くなっている。管理不全な分譲マンションが増加することは、個々のマンションの問題に留まらず、地域のコミュニティ活動の鈍化や、防犯・防災面での不安に直結する。こうした点から、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、円滑な建替等が行われるように、管理組合等への支援を拡充する必要がある。

- ・また、市内には大規模なものから小規模なものまで様々な規模のマンションが存在する。特に、小規模なマンションの場合、管理等の担い手やコミュニティ形成が難しい。マンションの規模に応じたきめ細かな支援策を講じる必要がある。

#### **(戸建て住宅地や団地について)**

- ・経年した戸建て住宅地や団地型マンションにおいて、高齢化の進行により、コミュニティ活動の停滞や空き家の増加が懸念される。こうした中、町内会、自治会等の地域主体による地域全体の将来像を考えるまちづくり活動の動きが出てきている。しかし、持続的な取組には人材や資金等に課題があり、十分な活動にまで発展し難い。高経年戸建て住宅地や団地型マンションの維持・再生に向けて、地域主体の活動を誘導していくとともに、人材や活動費等の支援も検討する必要がある。

#### **(ワンルームマンションの供給の増加について)**

- ・住宅の量は十分足りているにも関わらず、今なお、相続税対策として、ワンルームマンションの建設が続いており、しかも狭小な物件も多い。こうしたワンルームマンションが新規供給されると周辺の既存のマンションやアパートに空き家が増える関係が生じている。また、一定の質を満たさないワンルームマンションは将来の不良ストックに直結する。ワンルームマンションの新規供給に対する適切な誘導策が必要である。

#### **(民間賃貸住宅の活用について)**

- ・民間賃貸住宅比率が全国や近隣の他都市と比較して高い状況（民間借家が約 44%）にあることは、川崎市の住宅ストックの特徴のひとつである。民間賃貸住宅を政策的に活用していくことは有効な手段であると考えられる。
- ・ところが、低所得者、中でも高齢単身者や障害者は、民間家主から入居を拒まれることが多い。このことは業界団体へのヒアリング等で明らかになっている。身元保証や家賃滞納保証、入居後の見守りや生活支援の提供等の福祉的な支援を組み合わせることによって家主のリスクを軽減し、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の構築が求められる。

#### **(市営住宅の活用について)**

- ・市内の公営住宅は約 2.1 万戸（うち市営約 1.7 万戸）であり、首都圏の他の政令市と同程度の公営住宅ストック比率である。近年の市営住宅の平均応募倍率は約 9～18 倍となっており、非常に需要が高い。その一方、市営住宅において、居住期間の長期化により小規模世帯が広い住宅に入居し続け、入居者の世帯人数と住戸規模にミスマッチが生じている。市営住宅の有効活用を図る観点から、定期借家制度を導入するなど、真に住宅に困窮する世帯に対して市営住宅が的確に対応し得るように、運用方法を改善する必要がある。



## ② 住い方〔人〕の観点

### （子育て世帯の転出超過について）

- ・現在、川崎市においては、子育て世帯の市外への転出が超過傾向にあり、共働き世帯率は他の政令指定都市と比較して低い。統計データや市民アンケートの結果から、借家に居住する子育て世帯のうち、世帯主年齢 35～44 歳の世帯等は、隣接する横浜市等に比較して狭い住宅に居住しており、子育て世帯の住環境の改善に対するニーズが高いことがわかる。こうした世帯は、子の就学に合わせて、利便性を重視する場合は都心方向に転出し、豊かな住環境を重視する場合は、本市より外側に転出している可能性がある。
- ・本市の将来を担う子育て世帯や共働き世帯等の担税力の高い世帯の転出は、市の活力にも影響する。子育てしやすい適正な広さを有する住宅の供給促進のみならず、安心して子育てができる豊かな住環境の形成を最優先で実現する必要がある。

### （超高齢社会への対応について）

- ・高齢者の今後の暮らし方の意向を見てみると、「自宅で暮らしたい」と考える割合が高い。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」と考える割合が高いことから、高齢者が自宅で住み続けられるような仕組みづくりが重要である。
- ・一方、高齢単身や高齢夫婦のみの世帯が著しく増加し、小世帯化が進行しており、団塊の世代が後期高齢者になる 2025 年頃には、要介護高齢者が急激に増える可能性が高い。また、近年、介護保険制度の改正や介護サービスの見直しが行われ、軽度要介護者への対応は地域主体で行い、介護保険の適用は重度要介護者に限定される傾向が強くなっている。住宅政策においてもこうした動向を注視し、地域包括ケアシステムを構成する要素のうちの「住まいと住まい方」の充実を図るとともに、住まいと生活支援、介護、看護、医療とどう関連付けるかを明確にしていく必要がある。

### （高齢者向け住宅の質について）

- ・川崎市のサービス付き高齢者向け住宅の戸数は、高齢者人口の 0.46%と全国並みである。国の「サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会」において、今後のサービス付き高齢者向け住宅の整備の方向性として、「高齢者の住まいと医療・介護等のサービスが適切に提供される体制を実現する」ことや、「単なる住まいではなく「地域包括ケア」を担う存在として捉え、まちづくり全体の中で位置づける」ことなどがとりまとめられたことから、川崎市の地域特性を踏まえた上で、サービス付き高齢者向け住宅の質の確保と向上を図るとともに、地域包括ケアシステムと連携した適正な誘導が求められる。

- ・また、サービス付き高齢者向け住宅が野放図に増加することは医療費や介護費の増加にも繋がる懸念がある。よって、サービス付き高齢者向け住宅も地域包括ケアシステムを成立させるための一要素として捉え、的確に需給バランスをとることが求められる。

#### (世帯人数と住宅規模のミスマッチについて)

- ・持家の高齢者世帯が過大な住宅に居住し、借家のファミリー世帯は狭小な住宅に居住する、住宅規模と世帯人数にミスマッチが生じており、この解消に向けた取組が求められる。
- ・川崎市では、川崎市住宅供給公社が、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下、「JTI」という）の住み替え支援制度との連携を図っているが、相談件数は増えているものの、成約に至った事例がない。JTI の仕組みを十分に理解した上で、より積極的な活用を図り、ミスマッチの解消を図る必要がある。

#### (増加する住宅確保要配慮者への対応について)

- ・年収 1,000 万円以上の高額所得世帯の数はあまり変化していないものの、年収 300 万円未満の低所得世帯は増加傾向にある。将来人口・世帯数を考慮すると、住宅確保要配慮者のボリュームは現在より大きく減ることはない。特に高齢者のみの世帯（単身・夫婦世帯）の将来的な増加が予想され、低所得の高齢者等をはじめとした住宅確保要配慮者の住まいの確保と安定的な居住の継続ができるような仕組みの構築の重要性がより増す。
- ・川崎市の被生活保護率は 2.15%と全国値 1.69%と比較すると高く、民間賃貸住宅の約 8%は被保護世帯が占めていると推定される。ところが、川崎市の単身世帯の住宅扶助の上限額は東京都区部と同額で高いにもかかわらず、最低居住面積水準未満の住宅に居住するものが多い。低質な賃貸住宅の家賃相場を住宅扶助費が支えている懸念があり、遊休化している民間賃貸住宅の活用と入居後の生活支援を組み合わせる等の方策により、適正な制度運用に改善する必要がある。

#### (住宅相談事業の改善について)

- ・市内 2 箇所の相談窓口において、住宅相談やマンション管理相談に対応しているが、市民の認知度が低い状況にある。今後の高齢者の急増等に伴い、持ち家の改修や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るが、高齢者の中にはインターネット等で情報を得ることが不得意な者もいる。そのような情報弱者にターゲットを絞り、身近に相談できる体制整備や、情報の周知・広報等の強化が必要である。
- ・また、市民の中には、そもそも住宅にまつわる相談をどこにしたらよいのかわからない者も多く、何を相談したらよいのかも十分にわかっていないことがある。多様で多義的な相談を一元的に受け付け、対応できる総合的な相談窓口が求められる。

### ③ 地域の住環境〔まちづくり〕の観点

#### (都市のコンパクト化について)

- ・川崎市全体では、今後もしばらくの間は人口が増加すると推計されているが、地域に目を向けると人口が減っているところもある。財源が限られている中で、インフラ整備を満遍なく行うことは難しいことから、今後は都市域のコンパクト化を意識していく必要がある。また、住宅政策や福祉・子育て等の政策においても同様に、厳しい財政状況から市内一律の取組は困難であることが予測され、今後の住宅・住環境に関する施策の検討や実施に当たっては、重点化、効率化を考慮して進めることが重要である。

#### (エリアマネージメントの重要性について)

- ・人口・世帯が安定した成熟期においては、地域の居住環境を良好に保つためには、地域住民主体のエリアマネージメントが重要である。エリアマネージメントとは、換言すれば、地域経営、都市経営ともいえ、地域に存在する人材、建物資源、資金等を活用して、より付加価値の高い環境の形成と維持に努める。市内では、武蔵小杉駅周辺等の再開発地域で先駆的なエリアマネージメントの取組みがみられるが、今後は、既成の住宅地や市街地でのエリアマネージメントがより重要である。人口減、世帯減に直面する地域や、少子高齢化が著しい地域ほど、エリアマネージメントの有無や良否が将来を大きく左右する。担い手の育成やマネージメントの方法を確立していく必要がある。

#### (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る中、防災上問題のある木造密集市街地が市南部に存在している。また、市北部の丘陵部においては、現在も宅地化が進行しており、防災上の問題がある箇所も少なくない。将来の人口減を見据えて都市域のコンパクト化がいわゆる現在、無秩序な開発は避けるべきである。今後は、土砂災害等の防災リスクを踏まえ、開発の抑制を考えていく必要がある。
- ・さらに、近い将来、首都直下地震の発生が高い確率で見込まれていることから、被災した際に、円滑に仮設住宅の建設や供給が図られるように、事前に関連団体や地権者等との調整を図るなど、被害想定を踏まえた取組を早急に進め、災害に強い安心安全なまちづくりを形成していく必要がある。

#### (地域特性を踏まえた住宅施策の展開について)

- ・川崎市は縦に長い地形を有しており、一方で鉄道網は市を横断する形で多くの路線が並行して走っていることから、地域毎に様々な特徴を有している。住宅政策においても、こうした地域の特徴を踏まえて、地域毎の課題に対応した施策を展開する必要がある。
- ・また、地域包括ケアシステムの構築に向けては、身近な地域における日常生活圏域を定め、それぞれの圏域の特性を踏まえた取組の推進が求められる。

#### (他分野政策・多様な主体との連携等の強化について)

- ・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、住宅政策の枠組みでは解決が困難な課題が多くなっている。今後は住宅分野も、子育てや福祉、医療、防災、環境、交通、経済などの様々な分野と連携し、統合的な政策や施策を進めていく必要がある。また、行政分野のみならず、市民、民間事業者、NPO等の多様な主体間が連携し、諸課題に取組む必要がある。

#### (川崎市のイメージアップに向けた取組について)

- ・市民が、市に愛着をもって長く住み続けられるように、川崎市のイメージの向上や住宅・住環境の魅力を高めることが重要である。多様な主体や部局と連携した総合的な取組により市の魅力の向上を図る必要がある。

#### (4) 川崎市の新たな住宅政策のための8つの視点

「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、2015（平成27）年6月、川崎市長から本審議会に諮問がなされた。

本審議会は、川崎市が直面する住宅政策をめぐる課題や、現行の住宅基本計画に基づく事業施策の達成状況等を踏まえつつ、川崎市における新たな住宅政策の展開の方向性として、次に示す8つの視点を設定し、審議を行なうこととした。

なお、この答申は、川崎市の住宅政策のみならず、国の政策や川崎市のまちづくりの基本方針である川崎市の新たな総合計画の実現を目指すものである。

**視点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

**視点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）

**視点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）

**視点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

**視点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

**視点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

**視点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

**視点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）

本審議会は、約1年7箇月の間に、審議会を5回、専門部会を合計8回開催した。本答申は、その審議結果を「川崎市における新たな住宅政策の展開の方向性」として提言するものである。本答申が、住宅基本計画の改定に際して反映されることを期待する。

一方、社会経済状況等が今ほど大きく変動する渦中にあることは、多くの政策課題が既

存の個々の分野の枠の中だけで解けなくなっており、複合的、統合的な対応や解答が求められている。そこで、本答申では、住宅政策から特に他分野への働きかけや連携が必要と判断した取組についても積極的に提言するものとした。その点では、住宅政策の従来の枠組みを超えている部分もある。住宅分野からのこうした提言を他分野も積極的に受けとめ、互いに止揚しあうことによって、真に意義ある政策が川崎市において展開されることを期待したい。

## 2 川崎市における新たな住宅政策の展開に向けた提言

本審議会において、川崎市の新たな住宅政策の展開に向けて検討を行ってきた8つの視点は、今後の政策を進めるにあたって非常に重要な内容である。本答申においては、この8つの視点にもとづき、施策の基本的な方向性を示すこととする。

### (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 視点1

市民のライフスタイルや住まいに対するニーズが多様化しており、それに伴い様々な課題が生じている。特に、子育て世帯や高齢者を取り巻く状況は課題が多岐にわたり、単に住宅を改善するだけでは解決できず、住環境のあり方やまちづくり全体にまで拡張して考える必要がある。また、川崎市の総人口は当面は漸増傾向にあるが、所によっては人口や世帯が減少傾向に転じている。こうした状況下にあつては、市民の居住継続を図ることが極めて重要である。その意味で、市民がどのようにして一生涯を市内で安心して送ることができるかといったグランドデザインを明確にしていく必要がある。特に、高齢者が最後まで安心して居住できる環境を整えることは、若年世代にとっての未来展望に繋がる。したがって、これまで以上に様々な分野の政策や多くの主体と連携し、多様な手法により、市民のニーズに応じた多様な住まいと住まい方を実現していく必要がある。

#### 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

子育て世帯が多く居住することは、地域の活力維持やコミュニティ形成の点で極めて重要な課題である。しかしながら、川崎市では子育て期になると市外に転出していく傾向がみられ、大きな課題である。子育て世帯等の市内での継続居住を目指し、子育て世帯が安心して居住できる良質でアフォーダブルな住宅の供給と住環境の質の向上を図ることが重要である。

#### (子育て世帯に対する良質な住宅の供給)

- ・ 子育て世帯が子育てをしやすい適切な広さを有した住宅の供給を誘導する。それとともに、過大な戸建て住宅に住む高齢者と、狭小な住宅に居住する子育て世帯の間で、相互の住み替えが円滑に行われる環境を整備する。これにより地域の活力やコミュニティの維持も期待できる。
- ・ 現行の川崎市の「子育て等あんしんマンション認定制度」については、活用実績が低いことから、制度自体を見直す必要がある。子育て世帯のニーズを踏まえ、子育て世帯やマンションを供給する事業者にとって、制度の目的とメリットが感じられるように、見直しをする必要がある。

#### (アフォーダブルな住宅の供給促進)

- ・共働き世帯や子育て世帯等の担税力のある中堅所得者層の居住継続を図ることは、川崎市の将来的な財政面においても重要な課題である。しかしながら、川崎市の住宅価格や家賃相場は相対的に高く、経済力が高く利便性を重視する世帯は東京方面へ、住宅の広さ等の居住環境を重視する世帯は川崎以遠に転出する傾向がある。こうした状況に対して、中堅子育て世帯の居住継続を図るために、遊休化している戸建住宅等の中古住宅流通を促進し、アフォーダブルな価格や家賃で良質な居住環境を確保できるようにする。具体的には、地域の不動産事業者や工務店による買取再販事業の活性化や、JTIの制度と連携した取り組みが期待される。

#### (共働き世帯の市内居住の促進)

- ・子育て世帯の多くは、共働きが普通になりつつある。しかしながら、共働きといっても、特に母親の働き方は、職場への近接性の選好や就労時間の選択等は多様である。そこで、駅近居住、近居・同居、職住近接、居住地内就労等の選択肢に応じた居住環境を整え、共働き世帯が、目的にあった居住地を自由に選べるような環境を整えていくことが重要である。

#### (子育て世帯が安心して生活できる住環境の整備の推進)

- ・子育て世帯が本市に魅力を感じ、継続的に暮らし続けるためには、単に住まいの充実だけではなく、それ以上に、子育てしやすい住環境を整えることが重要である。そうした子育てしやすい住環境を形成するためには、保育所や子育て支援施設等の整備、こどもの遊び場の確保、緑や公園の整備、バリアフリーの促進、身近な地域への生活利便施設の誘導など、住宅政策と他分野政策とが連携した総合的な取組を展開する必要がある。また、子育てに関する相談体制の充実や、市内の企業へのワーク・ライフ・バランスの必要性の働きかけなど、ソフト的な取組も重要である。こうした総合的な取り組みにより、川崎市が子育てしやすいまちであるとの認識が市民に広がり共有化されることが期待される。

## ② 高齢者の生活の基盤となる住まいの安定確保

高齢者世帯の安定した生活の確保と健康寿命の延伸に向けて、バリアフリー化や断熱化など、住宅の良質化や改修への支援を推進するとともに、生活支援サービス等との連携を強化していく必要がある。また、地域包括ケアシステムと連動して、高齢者が自宅での生活が困難となった場合の住み替え先の一つとして、2011（平成23）年に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正により創設されたサービス付き高齢者向け住宅等の適正な整備を図る。併せて、高齢者の住宅改修、住み替え、資産活用等の住まいに関する相談体制・情報提供の充実等を進める必要がある。

#### **(高齢者の住まいの改善と生活支援サービスの充実)**

- ・超高齢社会へ対応するためには、高齢者が健康で、住み慣れた環境にできる限り住み続けられるようにすることが重要である。そこで、高齢者の住まいの質をまず改善する必要がある。従来から進められてきた段差の解消や手すりの設置等のバリアフリー化の取組に加えて、今後は断熱性の向上や省エネルギー性能の向上を図る必要がある。ヒートショックが原因で健康を損ねることが多いことは既に指摘されており、健康寿命延伸の点で重要である。また、省エネは環境負荷の軽減に留まらず、在宅時間の長い高齢者にとって水道光熱費軽減の点でも重要であり、その効用を周知し、住まいの質改善を図ることが重要である。
- ・高齢期に単身または夫婦のみ世帯で居住する世帯が急増している。そのため、住まい以外の生活支援の必要性と重要性が高まっている。福祉施策と連携して、身近な地域における生活支援サービスの充実に取組むべきである。

#### **(サービス付き高齢者向け住宅等の適正な住替え先の確保)**

- ・高齢者の住まいとして、サービス付き高齢者向け住宅の供給が川崎市においても進んでおり、サービス付き高齢者向け住宅は、従来からの住まいでは居住に不安を感じる高齢者が住み替わる際の重要な選択肢の一つになりつつある。しかしながら、現状では立地や質に偏りが生じており、住み替え先として適正なものばかりではない。
- ・また、必ずしもサービス付き高齢者向け住宅に住み替えを希望するわけではなく、高齢者の中には狭い住まいに抵抗がある者や、可能な限り自立して暮らし続けることを望むものもいることから、地域でのシェア居住といった住まい方の構築も検討するべきである。
- ・今後は地域包括ケアシステムにも連動して、高齢者が住み替えたとしても、地域内居住を継続できるように、サービス付き高齢者向け住宅やシェアハウス等の適正な住み替え先を確保していく必要がある。

#### **(高齢者の住まいや今後の生活等に関する総合的な相談窓口の整備)**

- ・現在、住まいに関する様々な情報がインターネット等を通じて発信されているが、高齢者の中にはそうした情報の収集を苦手とする者も多くいる。また、高齢者の場合、権利関係や相続問題、ファイナンシャルプランニング等の総合的な対応がなければ問題解決に結びつかない場合も多い。これらの点から、高齢者の住まいや今後の生活及び住み替え等に関する総合的な相談窓口を特に重点的に整備する必要がある。
- ・特に、持ち家の改修や高齢者向け住宅等への住み替えの需要が高まっていることから、最適な改修内容の決定、工事業者の選定、住み替え先の選定、持ち家の活用や処分、資金相談及び相続対策に関する相談について、公正かつ専門的に対応する必要がある。そのため、福祉部局や民間事業者等との連携を図ることも重要である。
- ・総合的な相談体制の構築にあたっては、常設窓口といった形だけでなく、時に専門家と直



接相談できるようにしたり、講習会等を組み合わせるなど、より具体的かつ専門的な対応が紹介できるようにする必要がある。

### ③ 住宅相談機能の充実

住まいに関する相談をどこにすればよいか分からない者や、民間の相談窓口に行くことに不安を感じて敬遠する者などがいることから、市民にとってわかりやすく適切な住情報の提供や各種相談への対応ができる相談窓口を構築するとともに、民間の窓口も含めた各種相談窓口に繋ぐための一次的な対応を構築するなど、住まいに関する相談窓口の充実を図るべきである。

特に、前述した高齢者等の総合的な相談窓口は、なるべく身近な場所で相談できる体制を整える必要がある。

### ④ 地域内での住み替えと住宅の世代間循環の創出

高齢者や子育て世帯をはじめとして、ライフステージが変化しても、住み替え等により市内で継続的に居住できる環境を整えることが重要である。そのためには、ライフステージに応じて適切な広さや設備等を備えた住宅を自由に選択できるよう、多様な住まいと住まい方の具体化が必要である。それとともに、こうした住み替えにより、良質な住宅が世代間で循環する仕組みづくりが重要である。例えば、JTIのマイホーム借上げ制度等により、郊外の駅後背部の戸建住宅地と駅近のマンション・アパート間での相互的な住み替えが促進されれば、老若世代の間で住宅が循環する。また、各鉄道会社の沿線まちづくりの一環として住み替えに関する施策を進めていることから、各鉄道事業者と連携した取組も有効である。よって、こうした地域内住み替えの促進や、JTIの制度の普及、市住宅供給公社や鉄道事業者が運営する住み替え相談窓口における相談体制の充実化を図ることが重要である。

### ⑤ 住教育等の推進

より良い住まいの構築やまちづくりを進めるにあたっては、長期的には住教育や市民の意識啓発が重要である。特に、子ども向けの住教育は、将来に向けての先行投資となり得るので学校教育の場を通じた拡充を働きかけられるとよい。市民が身近な住環境に関心を持ち、改善・向上に意欲を持つことは、川崎市のブランディングにも繋がる。そうした観点で、市民の住まいに関する知識や理解を高めていくべきである。

## (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） **視点2**

既存住宅を活用するにあたっては、その前提として良質なストックが形成されている必要がある。国では、建築物の耐震改修の促進に関する法律、住宅の品質確保の促進等に関する法律、及び長期優良住宅制度等により、施策を推進しているが、川崎市においても

こうした流れを一層強化して取り組む必要がある。

その一方で、近年は、空き家が増加傾向にあることから、既存住宅の流通促進や利活用を進めることが、今後の住宅政策において極めて重要である。空き家の予防や利活用の促進、中古住宅の流通促進に向けた市場環境の整備、民間賃貸住宅の質の改善と向上、高経年マンションや住宅地の維持管理・再生等の多面的な施策を講じていく必要がある。

#### ① 空き家の予防及び既存住宅ストックの活用に向けた取組の強化

住宅の数が充足している状況から、活用されずに放置され、管理不全となる住宅の増加が懸念される。管理不全な住宅は、地域環境にも影響を及ぼす可能性があるため、地域住民や地域の不動産事業者等と連携し、空き家を地域で管理する仕組みを構築する必要がある。

##### (空き家を地域で管理する仕組みの構築)

空き家の増加に伴い、活力を失っていく地域の発生が懸念される。地域の衰退や、地価の下落に伴う固定資産税等の減収を回避する上でも、空き家の抑止や利活用に取り組む必要がある。そのためには、自治会・町内会、NPO及び管理組合等の地域が主体となった空き家の適正管理や利活用を促すエリアマネジメントの取組が極めて重要である。こうした地域の自律的な取組を支える資金循環の仕組みや、まちづくりを実施する団体等への支援などを進めていくべきである。

##### (空き家の掘り起こし)

空き家の所有者の中には、改修や片付け費用等を懸念して活用を躊躇している者もいると考えられる。今後、空き家を地域の中の貴重な資源として、様々な活用を図っていく上では、市場に埋もれている空き家を掘り起こし活用していくことが重要である。また、市外に住む所有者もいることから、そうした者への周知・働きかけや市の施策等の発信も重要である。

#### ② 中古住宅の流通の促進に向けた取組の展開

一方、中古住宅の流通（売買）促進を目指し、国が誘導する各種制度（インスペクション制度や住宅性能表示等）の周知、優良な住宅の品質や性能の表示促進を図るなど、消費者にわかりやすい形で中古住宅の品質・性能が示される環境を整えることが重要である。ところが、こうした各種制度が市民にとってわかりづらく、浸透していない状況であることから、情報の積極的な発信や相談機能の充実化を進める必要がある。

#### ③ 民間賃貸住宅等をはじめとした住宅の質の向上に向けた取組の強化

住宅の良質化において、新築に対しては国の施策が充実していることから、その周知・

普及を中心に進めるべきである。また、新築住宅に関連して、敷地の細分化により、狭小な住宅が供給されている状況があることから、敷地の適正な規模を確保するための手法を検討する必要がある。

一方、既存住宅については、新築に比べて数が圧倒的に多く、その良質化に向けて今後より重点的に取り組む必要がある。耐震性や省エネ性能の向上など、安全性・快適性の確保や向上のためのリフォーム促進が求められる。特に、耐震性が不足している木造戸建住宅が依然数多く残っており、旧耐震の分譲マンションもなかなか対策が進まない状況にあることから、有事の際に生命の維持に関わる耐震対策は早急に行うべきである。

また、民間賃貸住宅については、適切な維持管理がなされていない状況が多くみられることから、質の改善と適正管理の促進を図る必要がある。

#### **(新規に供給される住宅の質の確保)**

- ・国では、新築住宅において、住宅性能表示制度や長期優良住宅の建設促進を通じて、住宅の品質確保と、高耐久・高耐用の住宅ストックを形成しようとしている。本市においても、住宅の新規供給においては、こうした制度が活用されるよう積極的に働きかけていく必要がある。
- ・また、市内では工場や農地等の土地利用の転換による新築住宅の建設・供給が比較的活発であるが、一定の質を満たさない住宅は将来の不良ストックに直結する。したがって、民間事業者や農業協同組合等と連携し、住宅性能表示制度の活用などによって新築住宅の質を確保し、将来の良質なストック形成を図る必要がある。

#### **(既存住宅の耐震性の確保)**

- ・旧耐震基準で建設された分譲マンションについて、川崎市の場合、予備診断は無料で行う事ができるが、予備診断すら受けない分譲マンションが多く存在している。これはその後の本診断・耐震改修の費用を捻出する合意が管理組合で得られないこと、市場価格が下がってしまうこと、そもそも耐震改修が困難な建物である場合もあること、及び管理組合が組織されていないことなどが考えられる。こうしたことから、予備診断の義務化など、政策的な仕組みを構築する必要がある。
- ・また、2000（平成12）年に建築物の耐震改修の促進に関する法律が改正されたことに伴い、特に木造戸建住宅においては新々耐震基準へ適合させることが必要であるとともに、家具転倒防止の対策も減災の効果が大きいことから、普及させる仕組みの構築が必要である。

#### **(民間賃貸住宅の適切な維持管理と良質化に向けた取組の推進)**

- ・川崎市においては、民間賃貸住宅の比率が高いことから、民間賃貸住宅をいかに活用できるかが、今後の住宅政策を進めていく上での重要である。しかしながら、民間賃貸住宅所

所有者の建物についての計画的な管理・修繕に対する理解や意識が十分でなく、不良化している物件も少なくない。住宅の維持管理に関する計画的な取組の必要性や各種制度の周知・啓発を今まで以上に積極的に行っていくべきである。また、耐震改修や省エネ化、バリアフリー化等によって、質の改善や向上が図られるように、所有者に対しての働きかけや各種支援制度等を周知していく必要がある。特に、火災報知機の設置等の安全強化の面では積極的に指導する必要がある。

#### ④ 分譲マンションの適正な維持管理・再生等の推進

経年した分譲マンションの一層の増加が見込まれることから、過年度に実態調査を行い作成したマンションカルテ等を活用しながら、マンション管理組合登録制度への登録を促し、市の施策の発信や情報共有ができるネットワークを構築することが重要である。そのネットワークを活用し、分譲マンションの適正な維持管理や計画修繕の実施、耐震診断や耐震改修の促進、建替え・大規模改修・リノベーション等による高経年の団地型マンション等の再生などに向け、管理組合を支援する施策を強化していく必要がある。

#### ⑤ ワンルームマンション等の適切な誘導の推進

狭小な民営借家が多いという川崎市の状況の中、現在もワンルームマンションの新規建設により狭小な住戸が増加している。新築物件は満室になっても周辺の旧物件の空き家化を招き、経年すれば不良ストックになってしまう悪循環が起きている。これに対して、川崎市は、平成28年4月にワンルームの指導要綱を改正し、ワンルーム形式の住戸の最低専用面積を18㎡から25㎡に引き上げるなど、居住環境の一定の質の確保を進めている。しかしながら、これだけでは必ずしも十分ではなく、適正な住宅供給が図られるよう、ワンルームマンション建設に対して、今後も適切な指導・誘導を図る必要がある。例えば、ワンルームマンションに世帯向けの広めの住戸や商業施設等の併設などを求めることにより、ファミリー世帯や高齢者の住み替え先の確保、近隣地域の活性化など、多くの課題の解決に繋がると考えられる。

#### ⑥ 敷地の適正規模の確保

都市部における宅地の新規供給では、ミニ開発などにより敷地の細分化を伴うものも多く、これらは、安全・安心、美しさ・豊かさなどの点において問題があり、良好な住宅地の環境（居住環境）を阻害する恐れがある。敷地の細分化を抑制し敷地の適正規模の確保が図られるように、都市計画部局等と連携して、都市計画等の見直しや規制的な手法を構築するなど、今後の開発のあり方について検討を進めるべきである。

#### ⑦ 高経年住宅地の維持・再生に向けた支援

高度成長期に計画的に建設された住宅地や団地型マンションにおいては、建物の経年

に合わせて高齢化が進行し、コミュニティの停滞や形骸化を招き、地域の活力が低下する恐れがある。団地型マンションの場合には、居住者の高齢化と権利関係が複雑なことから、管理組合の運営が困難となることも懸念される。こうした住宅地や団地型マンションの住民や管理組合等の活動を支援し、地域の住環境や活力の維持・再生を図る必要がある。例えば、地域課題を地域住民やNPO・不動産事業者等の多様な主体が連携して解決する仕組みを構築し、身近な生活支援施設や地域交流の場の整備及びコミュニティビジネス等の創出を図る。さらには、地域事業会社的なものの設立し、地域に再投資を行うような発展形も想定される。

### (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） **視点3**

市民の所得状況の変化をみると、年収 1,000 万円以上の高額所得世帯の数はあまり変化していないものの、年収 300 万円未満の低所得世帯は増加傾向にある。また、高齢者の数は確実に増加しており、今後は所得や経済的な格差が一層広がっていき、支援が必要な市民が増加していくと考えられる。このため、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を、公営住宅のみならず、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅も活用して進め、重層的な住宅セーフティネットを構築していく必要がある。特に、限りある市営住宅についてはより公正かつ有効に活用していく必要がある。

#### ① 民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの展開

住宅確保要配慮者の推計を考慮すると、公営住宅等への入居のみで対応することは困難である。また、要配慮者には单身や高齢者等の小世帯が多く含まれ、家族向け住宅が多い公営住宅等で対処することが難しい条件にある。そのため、特に单身等の世帯については、民間賃貸住宅の活用を高めていく必要がある。市内には一定の質を満たしながらも空室化している民間賃貸住宅も少なくなく、こうした住宅資源と、入居者に対する生活支援等を結びつけることによって、重層的なセーフティネットを構築できる可能性がある。

#### （民間賃貸住宅と住宅確保要配慮者をマッチングする仕組み）

- ・市内では民間賃貸住宅が多く、低所得者層も多いという状況から、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの仕組みを構築する必要がある。このことは空き家対策にも有効である。この取組は市内一律のやり方ではなく、地域の実情を踏まえたきめ細かな対策を講じることが重要である。
- ・民間賃貸住宅においては、家主が低所得者や高齢者等の住宅確保要配慮者を入居させた後のトラブル等に不安を感じ、空き家であるにもかかわらず、入居を拒むような実態がある。そこで、遊休化した賃貸住宅を有する民間家主や賃貸住宅管理会社等と、入居者の見守りや生活支援を担える福祉系の団体が連携して、住まいの確保と生活支援を組み合わせる

ことによって、要配慮者にとっての安定的な生活環境を確保する。こうした仕組みを構築していくためのプラットフォームとして、2016（平成28）年に川崎市居住支援協議会が既に設立されており、こうした取り組みが発展することを期待したい。

- ・また、国の施策で、高齢者向けに賃貸するためのバリアフリー改修に対する補助制度があり、その活用を図る。入居可能な賃貸住宅のデータベースの構築や入居希望者とのマッチング手法の確立等も今後の課題である。

#### （住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた生活支援の強化）

- ・住宅確保要配慮者の居住の安定に向けては、単に住宅を確保するだけでなく、入居時の手続きや入居後の見守り等の生活支援が求められる。特に、貧困層については、医療や介護制度に頼りがちで、その費用も嵩んでいるが、今後は、より地域社会と繋がりを持ち、適切な居住環境を確保することで介護予防力を高める等、地域の中で支えていくことが重要となる。生活支援については、社会福祉法人や福祉・介護系のNPO等による取組が必要になるが、現時点では、そうした活動を担う人材や資金の手立てが明確ではない。居住支援活動を持続的に行うための仕組みづくりを整える必要がある。

#### （戸建て空家等を活用したシェア居住の促進）

- ・高齢者、単身者、ひとり親世帯等の住宅確保要配慮者への対策として、戸建て空家等を活用したシェア居住の推進が考えられる。しかし、一般住宅をシェア居住に転用するにあたっては建築基準法上の規定や、要介護者の場合には消防法による規制等とも関連してくる。現状では、既存ストックを活用してシェア居住を推進することは容易ではないが、住まいと住まい方の選択肢を増やすためにも、シェア居住等の実現に向けて多面的な検討を行っていく必要がある。

## ② 市営住宅の活用と入居管理の一層の公正化

重層的な住宅セーフティネットの要として、市営住宅の今後にあり方について、検討を深める必要がある。また、定期借家制度の導入や世帯人数と住戸規模のミスマッチを解消するなど、入居管理の一層の公正化を図っていく必要がある。

#### （市営住宅の今後のあり方）

- ・住宅不足時代を終えて民間賃貸住宅が供給過多にある現在においては、市営住宅をどのように位置づけていくのが非常に重要となる。高度経済成長期の公営住宅には、若年子育て世帯が次のステップへ進むためのスプリングボードの役割があったが、1996（平成8）年の公営住宅法の改正以降は、公営住宅は福祉住宅化し、セーフティネットの役割に転換した。その一方、市営住宅のストックのほとんどが2DK以上であり、やや規模が大きいという特徴がある。こうした点を踏まえて、市営住宅の今後のあり方を検討し

て行く必要がある。今後の方向性としては、大型住戸のシェア居住利用や、ひとり親世帯等の複数人員世帯の優先利用、あるいは大型住戸に居住する単身者は民間賃貸住宅に誘導するといった方策が考えられる。また、市営住宅と生活保護の住宅扶助をシームレスに考えるために、住宅部局と福祉部局が連携して検討する必要もある。外部の専門家も交えて、こうした検討を行う必要がある。

#### **(市営住宅における定期借家制度の導入)**

- ・市営住宅の入居に関する契約内容や方法を見直す必要があり、特に、公的な資源を有効にかつ的確に活用する観点から、定期借家制度の導入を図るべきである。定期借家制度を導入することで、入居機会の公平性の確保や、世帯構成の変化による世帯人数と住戸面積とのミスマッチの発生を解消できる。定期借家制度は、子育て世帯に対する適用、全ての世帯に対する適用など、導入にあたっては様々な方法が考えられるが、川崎市の状況を踏まえた有効な方法を整理し、早急に導入するべきである。

#### **(市営住宅の世帯人数と住戸規模のミスマッチの解消)**

- ・現在、市営住宅においては、広い住戸に単身世帯が入居している場合が少なからずあり、市営住宅ストックの有効活用の観点から改善が必要である。現行制度上、同意を得た場合に限り住み替えが行える状況となっているが、今後は新たな取組の可能性を検討する必要がある。
- ・広い住戸に入居する単身世帯に対しては、シェア居住等の手法を検討するとともに、単身向けの民間賃貸住宅への住み替えを促すことも考えられる。そのような取組を進め、空いた住戸を活用し、障害者やひとり親世帯等のより困窮度の高い世帯が、優先的に入居できるようにする。

### **③ 特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅の今後のあり方について**

特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅は、民間活力を活用した公的賃貸住宅として家賃減額補助等も行いながらこれまで供給されてきた。こうしたストックの運営を適切に支援していくとともに、今後の活用のあり方について再検討する必要がある。

#### **(特定優良賃貸住宅)**

- ・特定優良賃貸住宅は、制度目的に沿って子育て世帯をはじめとした中堅所得者向けの良質な住宅として供給されてきた。しかし、近年は民間の良質な賃貸住宅の供給が進み、家賃も制度開始当時に比べて低くなっていることから、その役割は終息に向かっている。一方、これまでに供給してきた住宅は、広い面積を有するなど良質な住宅であることに変わりないことから、家主（認定事業者）に対して、地域に不足する子育て・福祉関連用途の導入や、シェア居住等の新たな住まい方への転用を提案し、有効に活用していく必要がある。

- ・また、住戸面積が広いということは戸建て住宅に住んでいる高齢者の住み替え先としても機能しうる可能性があるため、そうした活用についても新たに検討して行く必要がある。

#### (高齢者向け優良賃貸住宅)

- ・民間賃貸住宅を高齢者向けに活用する方策やサービス付き高齢者向け住宅の供給動向を勘案すると、高齢者向け優良賃貸住宅の必要性は低くなってきているとも考えられる。新規供給の要否について再検討する必要がある。既存の住宅については、引き続き、適正な運営を支援するとともに、集会所を活用した地域コミュニティの形成なども継続していく必要がある。また、家賃減額補助の制度期間の終了時点において居住している高齢者の入居継続や家賃負担のあり方等について、検討を進める必要がある。

#### ④ひとり親世帯や単身世帯に対する取組の強化

現在、川崎市においては、単身世帯とひとり親世帯を合わせると全世帯の約半数を占める状況になっており、近隣都市と比較してもその割合が東京都特別区に次いで高い。近年増加しているひとり親世帯や、中年単身世帯への対応については、これまでの住宅政策ではあまり取り上げてこなかった。しかし、量的にみてもこうした世帯の存在は看過することはできず、施策対象として焦点をあてる必要がある。例えば、ひとり親世帯や単身世帯、子育て世帯、高齢者世帯等が互いに支え合えるような住まい方として、シェア居住やコレクティブハウス等の可能性があるが、こうした新しい住まいと住まい方の実現に向けて検討を進める必要がある。

#### (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 視点 4

地域包括ケアシステムの実現に向け、住宅政策においても、福祉、介護、看護、医療等の他分野とも連携して、高質な地域居住の実現と安心の付与を目指して、積極的に取り組む必要がある。

##### ① 地域包括ケアシステムの構築に向けた福祉施策等との連携強化による住宅施策の展開

地域包括ケアシステムとは、激化する少子高齢化を乗り切るために、日常生活圏域を基本単位として、適正な住まいと住まい方を中心に、日常的な見守りや相談対応、生きがいの付与等の生活支援を行いつつ、必要に応じて地域の介護、看護、医療等のサービスを過不足なく提供する仕組みである。地域に居住する者であれば誰でも、誕生から最後の看取りまで安心して生活できる環境を整えることを目指している。

住宅政策においても、地域包括ケアシステムの実現に向けて、福祉・介護・医療分野等と連携して、生活の基盤となる適正な住まいの確保と、住まい方における生活支援の充実に向けて強く働きかける必要がある。



具体的には、前述したように、高齢者自らが住宅リフォームを積極的に行うことにより、安全で快適な居住環境を整えること、従来からの住宅での居住継続が困難になった時に、できるかぎり生活圏域を大きく変えずに住替わる先が確保されており、また、居住費について、従前の住宅の売却、賃貸等の資産活用により、大きな負担増にならないことなどが肝要である。また、こうした環境を整えることは、子ども世代の介護離職の抑止にもつながり、若中年世代にとってもメリットがある。

地域包括ケアシステムの実現に向けては、高齢者の住まいと介護・看護、医療サービスのネットワーク化がますます重要になり、介護・看護の24時間定期巡回サービスや小規模多機能拠点、訪問医療との連携強化にむけて、分野の壁を越えて取り組む必要がある。

## ② サービス付き高齢者向け住宅等の立地・機能・運営の適正化

サービス付き高齢者向け住宅等の機能や運営等に関する実態調査を実施し、改善に向けた取組を継続的に進める必要がある。また、サービス付き高齢者向け住宅は早めの住み替えを希望する高齢単身・夫婦世帯の受け皿としての住宅であると同時に、介護が必要となっても住み続けられる住宅であることが求められることから、そうした点を踏まえて、適正な住宅が供給されるように誘導していく必要がある。

### (サービス付き高齢者向け住宅等の適正な誘導と指導・監督の強化)

- ・ サービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）は、急増する単身や夫婦のみの高齢者のみ世帯に対して、適確な住替え先が確保されることを目指して創設された制度である。現在までの実績を見る限り、サ高住は要介護高齢者の住替え先として機能しており、その意味で、地域包括ケアシステムを推進するための重要なツールとして位置付けるべきものである。しかしながら、現況では、事業者が独自に立地やサービス内容を判断して供給している状況にあり、住宅の立地や質に偏りが生じている。今後は、福祉・介護政策とも連携して、地域包括ケアシステムの一環としてサ高住や有料老人ホーム等を捉え直し、地域別の需給関係を踏まえた立地や供給量（保有量）を検討し、適正に誘導していく必要がある。
- ・ また、既存のサ高住や有料老人ホーム等については、福祉部局と連携して、実態調査を行い、サービス内容や備える機能、人員配置等の運営状況を把握し、検証の上、必要に応じて是正を図るなど、適正運営に向けた指導・監督を強化するべきである。

### (地域を支えるサービス・交流拠点等の形成)

- ・ 今後、ますます高齢化が進展することを勘案すると、地域毎に高齢者や子育て世帯等のサービス拠点と交流拠点を形成していくことが考えられる。国では、スマートウェルネス拠点整備事業を進めているが、川崎市においても、市営住宅の建替え等の際に創出される土地や低未利用地を活かして、子育て支援や、高齢者介護等の地域拠点の整備を進め、地域社会との繋がりを持つ事ができる拠点の形成を進める必要がある。

## (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 視点5

住宅政策を時代状況に合わせて有効に展開するには、政策の領域を広げて他分野との連携も含めた総合的に施策の推進が必要である。行政、民間という垣根も越えて、市民や民間事業者を初めとする様々な主体と協働していく必要がある。

### ① 質の高い住宅地の形成

子育て世帯や高齢者にとって暮らしやすいまちとしていくためには、質の高い住環境を形成することが必須となる。そのためのきめ細やかな土地利用のマネジメントが重要である。また、鉄道事業者等が進める沿線価値向上や沿線地域の魅力向上に向けたまちづくりと連携し、地域特性を踏まえた住宅の供給や良好な住環境の形成を図る。

### ② 緑の保全

より良い住環境を形成していく上では、今ある緑環境を損なわないことが重要であり、緑の保全は極めて重要である。緑地の保全は、丘陵地における住宅建設の制限にも繋がる。また、住宅地においては、建替えの際の敷地の細分化を抑制することにより、豊富な緑のある庭を維持し、地球温暖化の防止やアメニティの向上等に繋げる。

### ③ 交通環境に配慮したまちづくり

子育て世帯や高齢者にとって外出しやすい環境を整えることは重要である。そのために、公共交通のサービスの向上やコミュニティバスの運行、バリアフリー化の促進等が必要である。また、道路の安全性向上のために、交通規制のあり方なども検討する必要がある。安全な散歩道や子どもが安全に外で遊べる環境の整備は、暮らしやすさや高齢者の健康寿命の延伸に寄与する。

### ④ 防災・防犯力の強化

高い確率で発生が見込まれる首都直下地震等様々な災害に対して、的確な対策を進めていくことが重要であることから、県も含めた広域的な連携を図るとともに、地域の住民との協働による自助・共助（互助）を中心とした防災まちづくりを推進し、地域の防災力を高める必要がある。また、家具の転倒防止策や、感震ブレーカーの設置等の防災対策を広く市民に周知し、個々人の防災力の向上を図ることも重要である。

さらに、阪神、東日本、熊本地震等の教訓を活かし、応急仮設住宅の供給可能性について予め検討しておくことも重要である。空き家や空き室等の既存ストックを活用し、みなし仮設住宅として活用するような方策も予め想定しておく。

また、安全・安心なまちづくりを進めていくにあたっては、防犯の観点も重要である。地域の防犯活動の促進や、住民の互助が機能するコミュニティ形成を図る。

## ⑤ 地域内就労の促進によるコミュニティ力の強化

女性やリタイア層等が地域内サービスに従事することを促進し、雇用の創出、地域の活力維持、マネジメント力の強化に結び付ける。特に、高齢者については、まちに出て活動したり、人と交流することが健康寿命の延伸にも繋がるため、地域交流の場、高齢者がこれまでの経験等を活かして働くことのできる場、趣味に興じたりして生きがいを感じられる場を創出することが必要である。経年した住宅地や団地の再生においては、地域住民が積極的にコミュニティ・ビジネスとして取り組むことが有効と考えられる。

## (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 **視点6**

多摩川に沿って細長く展開する川崎市は、地形や市街地の形成過程、交通事情等が地域で異なる中、市民の生活や産業経済活動は鉄道沿線を中心に展開している。こうした地域特性を踏まえ、拠点整備や沿線まちづくり等と協調した住宅施策を鉄道事業者や企業、大学等と連携して進め、自然・農地、歴史・文化、産業、社会的資源等を活用した総合的なまちづくりにより、良好な住環境を形成する。

また、地域ごとにターゲットを明確にした的確な投資活動等の誘導をする等、メリハリのある施策を展開することが重要である。

### ① 地域の状況に即した防災対策の推進

南部地域においては液状化等の地盤の問題があり、市北部地域では急傾斜地等の問題がある。ハザードマップ等により危険地域を市民に分かりやすい形で示すこと、土地の履歴を開示することなどにより、市民の自主的な防災活動を促し、地震や洪水等の被災を未然に防ぐ取り組みが重要である。

### ② 農地の保全と活用

農地や土地を所有するオーナーサイドに立ち、中長期的に考えた場合、どのような土地利用や活用が有効であるかを明確にしていく必要がある。特に、生産緑地は2022年で法律施行後30年となり、所有者は市区町村の農業委員会に土地の買取請求を申し出ることが可能になるが、買取者がいない場合は指定を解除されてしまう。その時に大量の宅地が出回ることになるが、既に人口や世帯数は停滞気味であり、住宅市場が大きく攪乱される可能性がある。生産緑地の今後についての対策を明確にしておく必要がある。

また、農地は貴重な緑資源であり、近年は農作業を趣味にするものも増えているが、農業政策とも連携して、農地の保全と活用についての方針を明確にしておく必要がある。

### ③ 都市の縮小の検討

全国的に見て、一般的な都市計画の観点からは、市街地を縮小させる方向にある。川崎

市でも、例えば北部の傾斜地や臨海部の工業地域においては居住を抑制していくことが考えられる。川崎市は、当面の間、人口が増加すると予測されているが、地域によっては減少傾向も出てきており、都市のコンパクト化や住宅地の適正化についての検討を進める必要がある。

#### ④ 将来都市構造を踏まえた4つの生活行動圏別の施策展開

##### (川崎駅・臨海部周辺)

JR南武支線沿線等の一部の地域では、戦前に形成された市街地が残っており、密集市街地が集中し、古い木造住宅が多い圏域であり、また、全体的に住宅の密度が高く、狭あい道路が多く存在していることから、住宅地全体の基盤整備が必要である。

単身世帯比率が5割弱となっており、他の圏域と比較しても高い。子育て世帯比率は低い一方で、高齢単身世帯が多く、年収300万円未満世帯や生活保護の受給世帯が多い。これらの点から、民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の住まいを確保するとともに、生活支援サービスの充実を図る必要がある。また、著しい人口減を防ぐため、子育て支援環境を充実させ、子育て世帯の呼び込みや定住促進を図る必要がある。

##### (川崎・小杉駅周辺)

密集市街地が存在し、全体的に住宅の密度が高い。既存住宅の活用を進めつつも、老朽化した住宅の建替えにより、密集市街地や狭あい道路の改善を進める必要がある。

近年は工場等の大規模土地利用転換により、高層の共同住宅が多く建設され、人口が大きく増加し、これらのマンション等に居住する新住民と、古くからこの地域に住む住民とのコミュニティの融合が課題になっている。新旧住民の融合が進むよう、住民主体のエリアマネージメントを継続的に行う必要がある。

##### (中部)

私鉄沿いに、土地区画整理等によりまちが形成されてきた圏域であることから、引き続き鉄道事業者と連携して、沿線住宅地の特性に応じた持続可能なまちづくりを推進することが必要である。

圏域全体では人口は増加しており、子育て世帯が多いが、駅から離れた既成の計画的住宅地では人口減少、高齢化、建物の高経年、さらには空き家の増加が懸念される。その対応が必要である。

##### (北部)

鉄道沿線から少し離れた比較的古い計画的市街地では、宅地供給にあわせて同年代の居住者が一斉に入居し、今後は、そうした塊が一斉に高齢化し、建物の老朽化も急激に進むことが懸念される。地域コミュニティの低下や空き家の増加等への対策が必要となる

とともに、丘陵地においては、土砂災害等の対策が必要である。

床面積の大きな既存ストックの有効活用と高齢者の利便性向上のために、駅後背部の丘陵地に暮らす高齢者世帯と、駅近居住の家族人数の多い子育て世帯等との円滑な住み替えを推進することが望ましい。

## (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 視点 7

人的・財源的に厳しい社会状況を踏まえると、今後の住宅政策の展開においては、地域が主体となり、地域のマネージメントをいかに進めるかが重要となる。地域住民を中心に、事業者やNPO、大学、行政等の多様な主体が協働し、地域課題の解決に向けて取組む必要がある。そうした取組を進めるためには、地域活動の担い手の発掘と育成も非常に重要となる。

### ① 地域のマネージメントの取組の強化

エリアマネージメントを進めるにあたっては、誰が担い手になるのかが鍵となる。また、地域で自律的な取組を進めるためには、少なくともキャッシュフローが黒字になるような経済循環の創出が必須である。例えば、地域の有志が少額ずつを出資し、地域事業会社的なものを設立し、コミュニティビジネス的に地域の環境整備や維持、各種コミュニティ活動に関する事業を行い、エリアマネージメントが持続する仕組みを構築する必要がある。また、民間の知見を活用して、エリアマネージメントの成功事例を蓄積して行くことが重要である。高齢者世帯と子育て世帯との間で起きている住戸規模と居住人数のミスマッチ解消のためにも、地域特性を活かしたエリアマネージメントを展開する必要がある。

川崎市では第6次、第7次住宅政策審議会において、モデル的に地域に入り、団地や住宅地の再生に向けた調査を行ってきた。この調査の中で、地域交流施設のビジネスベースでの運営や、地域の担い手の発掘について課題があることがわかった。ここで得た地域の活動主体と行政の関わり方等のノウハウを活かして他の地域へ取組を転換することなどにより、地域の実情に合ったエリアマネージメントを展開していく必要がある。

### ② コミュニティ活動を連動させる取組

住みよい地域の形成や地域経済の活性化を図るためには、地域活動を担う人材の発掘・育成、NPO等の組織化と活用、市民・地域の諸団体・企業・大学等の多様な主体間の連携、資金援助や専門知識・人材の提供等を行う中間支援組織等が揃っている必要がある。また、地域で展開される個々のコミュニティ活動が連鎖し、有機的に結びつくことによって、地域全体の活力が増すことが期待される。

(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） 視点 8

子育て世帯の流出等を抑制するためにも、川崎市のブランディングに寄与する取組が必要である。川崎市の特徴として、まず高度研究機関等の先端産業の集積が挙げられる。その技術者や従事者が住みやすいまちを構築できれば、職住近接を促すことになり、産業・経済の更なる発展に貢献することができると思う。また、音楽や芸術、映像のまちという観点では、クリエイティブな人材が集まることから、そういった者に対して住みやすいまち〔住宅の良質化（防音）・DIY等〕が構築できれば、文化・芸術の更なる発展に貢献することができると思う。また、多くの大学が集積（11大学）していることから、学生の住みやすいまち〔条件付低家賃・シェアハウス等〕を構築し、さらに学生の活力で見守りサービス等が行われれば、若い人材の集積によるまちの活性化が期待できる。また、その後の就職・結婚・出産後も川崎に住み続けたいと思える魅力づくりを併せて進める必要がある。さらに、鉄道事業者等による先進的な取組と連携することが考えられ、各社の様々なサービスと、行政が効果的に連携することにより、沿線の価値の上昇とともに、市民にとって魅力あるまちづくりが可能になると考える。このような様々な分野からの働きかけにより市のブランド力やイメージが高まり、その結果として市内定住が促進されることが期待される。

### 3 住宅政策から他分野への特に働きかけが必要な取組

次の取組は、本審議会において議論を進める中で、政策課題として非常に重要であるにもかかわらず、住宅政策のみでは解決が難しいと考えたものである。近年の主要な政策課題は、従来の分割された専門分野に当てはめようとしてもどこにも納まりきらないものばかりである。むしろ、多種多様な分野や主体が課題を串刺しにして、連携して取り組む方が、簡単に問題が解ける場合が多い。

そこで、こうした課題の中で、住宅分野から見て最重要と考えるものをまずは明確に示し、他分野との連携強化と問題解決の出発点にしたいと考えた。その点で、必ずしも十分な具体策を提示できていないが、今後の分野間連携により、的確な解法の提示と実効性の高い施策の展開が望まれる。

#### (1) 子育てに対する環境の整備

川崎市が持続的な発展を図っていく上で、子育て世帯に住み続けてもらうことが重要であり、そのためには子育て世帯の不安や負担を軽減するとともに、全ての子どもが安心して健やかに成長できる住まい・住環境づくりが求められる。そのため、子育て世帯が適正な広さを有するといった子育てしやすい住宅に、適度な費用負担で住むことができるよう、その仕組みづくりを進めるとともに、子育てしやすい住環境の整備を進める必要がある。

例えば、子どもが健やかに育つためには、様々な世代の人に触れ合いながら、学びと遊びの両方に打ち込むことが重要となることから、中学校給食の導入に際しての高齢者等への食事提供、公共的施設の解放による多世代交流機会の創出、住宅地内の通過交通の規制による身近な遊び場の創出、乳幼児の外出機会の拡大などに資する取組を検討すべきである。

川崎市が子育て世帯に選ばれるまちをめざすためには、住宅・こども・教育・緑・文化等の多様な政策や部局が連携して、より効果的な取組を進める必要がある。

#### (2) 健康寿命の延伸

少子高齢化が進む中、高齢者が健康で安心して暮らすことのできる環境が求められている。こうした中、川崎市においては、平均寿命は全国と比較して長いにも関わらず、健康寿命は全国に比較して短い状況にある。このギャップは非常に大きな問題である。健康寿命の延伸に向けて、住宅政策においては、住宅のバリアフリー化やヒートショック対策を進めようとしているが、これだけでは不十分である。健康、スポーツ、福祉、交通分野等が連携して、健康寿命の延伸を図る必要がある。

例えば、高齢者にとっては外出すること自体が介護予防になり、社会や人々との交流機会が増えることは生きがいや楽しみに直結する。高齢者の外出促進等のモデルプロジェ

クトを一定の地域において実施し、その成果を他の地域に展開するような方策も考えられる。

また、健康寿命の延伸に付随して、地域包括ケアシステムの拠点づくりや高齢者の日中の居場所の確保を進め、それによるベネフィットとして、医療費やエネルギー消費を低減が期待できる。総合的な視点を持って複数分野が連携し、多くの効用に結びつく健康寿命の延伸のための取組を展開する。

### (3) 地域防災力の向上

災害発生時には地域が一体となって自助・共助（互助）による活動を展開することが求められる。そのためには、市民のひとり一人が防災への意識を高めるとともに、子育て支援や高齢者の見守りなどの日常的な関わりを通して住民同士のコミュニティを形成していくことが重要である。そうすることにより、有事の際に地域住民が互いに助け合い、円滑な避難行動や二次災害等の防止に繋がると考えられる。また、川崎市は地域別に見ると、南部は密集市街地、北部は丘陵部が多く、それぞれの地域に応じた防災対策が必要となる。

こうした取組についても、住宅政策のみならず、防災、福祉、消防、環境・エネルギー、緑・公園、まちづくりといった政策との連携が必要である。既に川崎市においては、防災まちづくりの推進に向けた取組を立ち上げ、地域防災に関するモデル的な取組が進められているが、住宅政策との連携も一層強化する必要がある。

### (4) エリアマネージメント活動への支援

今後の住宅政策の展開にあたっては、エリアマネージメントの活動が非常に重要であることは、前述において重ねて指摘してきた。エリアマネージメントを進めるにあたっては、多様な主体の協働・連携による体制づくりが極めて重要になってくる。これまで、川崎市の住宅政策においては、郊外の住宅地等において自治会・地域団体等の連携によるエリアマネージメントの取組を推進してきたが、それらの成果を活用して他の地域へと展開することによって、空き家の管理・活用や地域防災、福祉等に関する問題解決を図る。

さらに市の直接的な関与によって、エリアマネージメントを本格化させる手立てもありえる。例えば、将来的な空き家の増加が見込まれる状況において、地域の自治組織やNPO等が空き家の管理等を担うように、このような組織の設立や活動に係る技術的支援をするとともに、その活動資金を手当てする。市は、管理不全な空き家等に対して固定資産税を上乗せして徴収し、組織の活動資金として還元するといった仕組みを構築する。このような仕組みを現実化するには、税制のあり方に係る多岐にわたる協議が必要であろう。

また、リタイア層や障害者、子育て中の母親等にとっては、地域で働くことに対する需要があるものと想定される。高齢化が進んだ住宅地において、高齢者の生活を支援するコミュニティビジネス等が展開されることにより、新たな雇用の場が生じるといった好循環



環を作り出すことも有効なエリアマネジメント活動の一つと考えられる。

このようなエリアマネジメントを地域で展開するために、産業、福祉、都市計画などの分野が一体となった検討チームを編成し、中長期的な技術的・人的支援、ネットワークの構築支援などを進めていくべきである。

#### (5) 市のブランディングの向上

担税力のある市民の継続居住に向け、川崎市のイメージの向上や住宅・住環境に対する関心を高めることを目指し、多様な部署と連携した総合的な取組を推進する必要がある。具体的には立地特性（職住近接等）のPR等による戦略的な広報活動を展開することや、川崎市の住宅・住環境に関するイメージアップ（＝ブランディング）戦略がある。市民の住意識を高めるための住教育等の取組の推進や、父親も子育てに参加できるようなワーク・ライフ・バランスの実現に向けた市内企業との協働等がそれに寄与する可能性がある。また、特に住宅だけでなく住環境を含めて、市民が一生涯を市内で安心して暮らせるためのグランドデザインを示すことが市の価値向上と魅力に繋がる。

#### 4 今後の住宅政策の展開に向けて

本中間答申を受けて、川崎市住宅基本計画が改定されることとなるが、計画に位置づけられる政策の展開を実効あるものとしていくためには、各施策の取組主体や実施スケジュール等を示した上で、PDCA を意識して進行管理を確実に行っていく必要がある。確実な進行管理を行う上では、評価機関等を設け、第3者の視点で検討を行うことも重要である。

また、他分野間で連携するとした場合でも、各部署が個別に取り組みを進めるだけでは、結局これまでと同じ結果になってしまうことが懸念される。複数の分野が共通テーマを横串にして取り組むことが重要である。例えば、生産緑地をテーマにして、子どもの遊び場、子育て世帯による農作物の育成、地域防災への活用、運営に対するエリアマネジメントの導入など、各分野の連携した取り組みにより、様々な効果を生み、さらには川崎市のブランディング向上にも繋げていくような取組を創出していくべきである。

上記以外にも、前述のとおり、子育てに対する環境の整備の改善や、健康寿命の延伸など、大きな政策課題が次々に持ち上がっている。こうした課題の多くはもはや従来の住宅政策の枠組みを超えるところにあり、分野横断的な取り組みが重要になることから、実施結果の検証とそれを踏まえた施策の見直しを行い、各政策が着実に推進されることを期待したい。