

第8次川崎市住宅政策審議会 中間答申【平成28年10月】の概要

1 新たな住宅政策の展開に向けての背景と課題

(1) 住宅政策をめぐる国の動向

○ 少子高齢化の進行や人口減少社会の到来を受けて、住生活基本計画（全国計画）を平成27年度末に改定。

最近の主な法整備	2006(平成18)年	「住生活基本法」制定、「住生活基本計画（全国計画）」策定
	2007(平成19)年	「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」制定
	2009(平成21)年	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」一部改正
	2014(平成26)年	「空家等対策の推進に関する特別措置法」制定
	2015(平成27)年	「住生活基本計画（全国計画）」改定

(2) 住宅政策を中心とした川崎市の動向

○ 住宅基本計画の上位概念である新たな「総合計画」や「地域包括ケアシステム推進ビジョン」を策定。

住宅政策の動向	1993(平成5)年	「川崎市住宅基本計画」制定
	1999(平成11)年	「川崎市住宅基本計画」改定
	2000(平成12)年	「川崎市住宅基本条例」制定
	2005(平成17)年	川崎市総合計画「川崎再生フロンティアプラン」策定、「住宅基本計画」改定
	2011(平成23)年	「川崎市住宅基本計画」改定
	2014(平成26)年	「川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョン」策定
	2015(平成27)年	「川崎市総合計画」策定

(3) 第8次川崎市住宅政策審議会（平成27年5月1日～平成29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、副会長は田村誠邦明治大学理工学部特任教授
- ・審議会のほか、専門部会（部会長は田村誠邦明治大学理工学部特任教授）を設置し、調査審議を実施
- ・審議会を5回、専門部会を8回開催

(4) 第8次川崎市住宅政策審議内容

- ・川崎市長から「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」が諮問される。
- ・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について、8つの視点を設定し、審議を行った。
- ・審議を踏まえ、社会状況の変化に対応した住宅政策の方向性を中間答申として提言するものである。

(5) 川崎市の住宅政策をめぐる課題

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り、超高齢社会への対応も急がれている。こうした状況を踏まえ、川崎市の住宅政策をめぐる課題については、主に次のものが挙げられる。

① 住宅〔箱〕の観点

(住宅の質について)

- 木造戸建ての耐震化率が低いことなどから、既存住宅ストックの更なる質の向上が必要
- リフォーム実施率が他都市と比較して低い
- 民間借家の家賃が高く、狭小なストックが多い
- 敷地の細分化への対応の検討が必要

(既存住宅の流通について)

- 既存住宅の流通シェアが他都市と比較して低いことから、中古住宅市場の活性化が必要

(空き家の増加について)

- 賃貸用の空き家が増加しており、増加する空き家の適正管理や空き家発生の予防策が必要

(高経年分譲マンションの運営と管理について)

- 高経年分譲マンションが増加しており、適切な維持管理等を促すための支援の拡充が必要

(ワンルームマンションの供給の増加について)

- ワンルームマンションの増加により、狭小な物件が多く供給されており、適切な誘導が必要

(民間賃貸住宅の活用について)

- 民間賃貸住宅比率が高いことから、民間賃貸住宅を政策的に活用していくことが有効な手段であることから、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に入居しやすくなる仕組みが求められる

(市営住宅の活用について)

- 市営住宅の需要が依然高いことから、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、運用方法の改善が必要

② 住い方〔人〕の観点

(子育て世帯の転出超過について)

- 子育て世帯の市外への転出が超過傾向にあることから、子育てしやすい適正な広さの住宅の供給促進や、安心して子育てができる豊かな住環境の形成が必要

(超高齢社会への対応について)

- 高齢化の更なる進行に伴い、自宅で住み続けられる仕組みづくりが重要。住まいと生活支援、介護、看護等との関連付けを明確にする必要がある。

(世帯人数と住宅規模のミスマッチについて)

- 持ち家の高齢者世帯と借家の子育て世帯で世帯人数と住宅規模のミスマッチがあり、解消が必要

(増加する住宅確保要配慮者への対応について)

- 低所得者が増加していることから、低所得者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継続の仕組みの構築が必要
- 单身住宅扶助上限額が東京都と同額で高いにも関わらず、狭小な住宅に居住する者が多い

(住宅相談事業の改善について)

- 高齢者の急増等に伴い、持ち家の改修や住み替え等の相談ニーズが高まるものと考えられることから、身近に相談できる体制の整備が必要
- 何を相談したらよいのかも十分にわかっていない市民もいることから、多様で多義的な相談を一元的に受け付け、より専門的な対応を紹介できる総合的な相談窓口が必要

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)

- 限られた財源の中で効率的に施策を実施するためにはコンパクト化を意識することが必要。また、市内一律の取組は困難なことから、施策の実施にあたっては重点化、効率化を考慮することが重要

(エリアマネジメントの重要性について)

- 地域の住環境を良好に保つためには、住民主体のエリアマネジメントが重要となることから、担い手の育成やマネジメント方法の確立が必要

(災害に強い安心安全なまちづくりについて)

- 防災上の問題がある箇所も少なくないことから、無秩序な開発は避け、防災リスクを踏まえ開発抑制を考えることが必要

(地域特性を踏まえた住宅施策の展開について)

- 川崎市は地域毎に様々な特徴を有しているため、地域毎の課題に対応した政策の展開が必要
- 地域包括ケアシステムの構築に向けて、身近な地域ごとの特性を踏まえた取組が必要

(他分野政策・多様な主体との連携等の強化について)

- 住まいに対するニーズが多様化し、住宅政策の枠組のみでは解決困難な課題が多くなっていることから、多分野と連携し統合的な政策の推進が必要

(川崎市のイメージアップに向けた取組について)

- 市民が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

2 川崎市における新たな住宅政策の展開（提言）

川崎市における新たな住宅政策の展開に向けて、2015（平成27）年6月に川崎市長から本審議会に諮問されたことを踏まえ、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た、川崎市における新たな住宅政策の展開について、以下の通り提言する。

提言(1) 市民ニーズに応じたより多様な住まいの構築

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。川崎市は、子育て世帯が市外へ転出傾向にあることから、子育て世帯等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。

また、駅近居住、職住近接、居住地内就労等の選択肢に応じた住環境を整え、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

②高齢者の生活の基盤となる住まいの安定確保

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。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、住宅の良質化等への支援や、生活支援サービス等との連携を強化することが重要

③住宅相談機能の充実

住まいに関する情報を得にくい高齢者等に対する身近な相談窓口を構築するなど、住まいに関する相談機能の充実を図るべき

④地域内での住み替えと住宅の世代間循環の創出

ライフステージが変化しても、市内で継続的に居住できる環境を整えるために、地域内住み替えの促進や、（一社）J T Iの制度の普及、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

⑤住教育等の推進

市民が住環境の改善・向上に意欲を持つことは、市のブランディングにも繋がることから住教育や市民の意識啓発が重要

提言(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）

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

管理不全な住宅は地域環境に悪影響を及ぼす可能性があるため、空き家を地域で管理する仕組みを構築するべき

②中古住宅の流通促進に向けた取組の展開

中古住宅の流通（売買）促進を目指し、各種制度の周知や、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

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

耐震性や省エネ性の向上など、既存住宅の良質化に向けて、今後より重点的に取組む必要がある。また、民間賃貸住宅の質の改善と適正管理の促進も図るべき

④分譲マンションの適正な維持管理・再生等の推進

高経年分譲マンションの増加が見込まれることから、マンションカルテ等を活用しながら、適正な維持管理や計画修繕の実施、耐震改修の促進、リノベーション等による団地再生等に向け、管理組合の支援を強化するべき

⑤ワンルームマンション等の適切な誘導の推進

ワンルームマンションの建設により狭小な住戸が増加し、周辺の空き家化を招くなどの悪循環が起きていることから、今後も適正な指導・誘導を図るべき

⑥敷地の適正規模の確保

敷地の細分化は住環境を阻害する恐れがあることから、敷地の適正規模について検討を進めるべき

⑦高経年住宅地の維持・再生に向けた支援

高経年の住宅地や団地については、建物の経年に合わせて高齢化が進行し、地域活力の低下が懸念されることから、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・再生を図るべき

提言(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）

- 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
要配慮者には単身や高齢者等の小世帯が多いことから、家族向け住宅が多い公営住宅等ではなく、民間賃貸住宅の活用を高めていく必要がある。居住支援協議会の取組等により、空室化している民間賃貸住宅と生活支援等を結び付け、重層的なセーフティネットを構築すべき
- ②市営住宅の活用と入居管理の一層の公正化
定期借家制度の導入、世帯人数と住戸規模のミスマッチの解消など、入居管理の一層の公正化を図るべき
- 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
民間活力を活用して供給してきた良質なストックであることから、今後の活用のあり方を再検討する必要がある
- ④ひとり親世帯や単身世帯に対する取組の強化
単身とひとり親世帯が全世帯の約半数を占める状況になっており、これらの世帯を看過することはできないことから、施策対象として焦点をあてる必要がある

提言(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

- 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、医療サービスとのネットワーク化や連携強化がますます重要になることから、分野の壁を越えて取組むことが重要
- 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
地域包括ケアシステムの一環としてサービス付き高齢者向け住宅等を捉え直し、福祉・介護政策とも連携して、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べき

提言(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

- ①質の高い住宅地の形成
質の高い住宅地の形成するために、きめ細やかな土地利用のマネジメントが重要。また、鉄道事業者と連携するなど、地域特性を踏まえた施策を進めるべき
- ②緑の保全
良好な住環境を形成には、緑の保全が極めて重要。丘陵部の住宅制限等により緑の保全を図るべき
- ③交通環境に配慮したまちづくり
暮らしやすさの向上や健康寿命延伸のためには、外出しやすき環境が重要であり、コミュニティバスの運行やバリアフリー化の促進等が必要である
- ④防災・防犯力の強化
災害への的確な対策を進めるために、地域住民の協働による自助・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べきである。安全・安心なまちづくりを進めるために、地域の防犯活動を促進することも重要
- 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必要がある

提言(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

- ①地域の状況に即した防災対策の推進
液状化や急傾斜地等の危険エリアの情報を市民に分かりやすく示すことにより、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組が重要
- ②農地の保全と活用
生産緑地の今後の対策を明確にするとともに、農地の保全と活用についての方針を明確にするべき
- ③都市の縮小の検討
全国的に都市を縮小させる方向にあり、川崎市においても人口が減少している地域があるため、都市のコンパクト化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
各地域の特徴や課題を踏まえて施策対象を明確にするなど、地域に応じたメリハリのある施策を展開するべき

提言(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

① エリア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、担い手の育成とともに、地域での自立的な取組が持続する仕組みの構築が重要

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を図るためには、地域活動を担う人材の発掘・育成、多様な主体間の連携、資金援助等を行う中間支援組織等が揃うことが重要

提言(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）

先端産業の従事者や音楽・芸術に係る人材、学生等の様々な人材が集まる都市であることから、多様な分野からの働きかけにより市のブランド力や魅力を高め、結果としてそうした人材の市内定住が促進されることを期待する

3 住宅政策から他分野へ特に働きかけが必要な取組について

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。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。これらの取組については、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を期待したい。

① 子育てに対する環境の整備

川崎市の持続的な発展のためには、子育て世帯に住み続けてもらうことが重要であり、子どもが安心して成長できる住まい・住環境づくりが求められる。

こども・教育・緑・文化等の多様な政策や部局と連携し、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仕組みづくりとともに、子育てしやすい住環境の整備を進める必要がある

② 健康寿命の延伸

川崎市は平均寿命が全国と比較して長いにも関わらず、健康寿命が短い状況にあり、非常に大きな問題である。住宅のバリアフリー化やヒートショック対策等のみならず、健康、スポーツ、福祉、交通分野等と連携して、健康寿命の延伸を図る必要がある

③ 地域防災力の向上

災害時には地域が一体となり活動することが重要。川崎市は南部に密集市街地、北部に丘陵部が多く、地域の特性に応じた対策が必要となるため、防災、福祉、消防等の政策が連携し、地域防災力の向上を図る必要がある

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当たっては、空き家の管理・活用や地域防災、福祉等に関する問題解決に対するエリアマネージメントの活動が非常に重要であり、多様な分野が一体となり、地域での活動を支援していく必要がある

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、川崎市のイメージアップや住宅・住環境に対する関心向上を目指し、多様な政策と連携した総合的な取組を推進する必要がある