

社会環境の変化や人々の価値観の多様化に
的確に対応した新たな住宅施策の展開について
(答 申)

令和5（2023）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、平成 29（2017）年 3 月、空き家の増加や、少子高齢化のさらなる進展、住宅確保要配慮者の増加といった、市の住宅政策を取り巻く状況の変化や課題が生じていることから、新たな住宅政策の展開に向け改定された。これに基づき、すべ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して、総合的かつ計画的に住宅・住環境に関する施策が推進されている。

平成 29（2017）年 3 月に計画を改定して以降、第 9 次審議会では、本格的な少子高齢化の進行や子育て世帯の転出超過、住宅確保要配慮者の増加などを踏まえ、誰もが住み慣れた地域や自らが望む場所で安心して暮らし続けることができるよう、川崎市長からの諮問「新たな住宅政策の展開について～地域包括ケアシステム等の構築に向けた住まい・まちづくり施策のあり方を中心として～」に対して、令和元（2019）年 6 月に答申した。その後、第 10 次審議会では、高齢化率の上昇とともに、人口増加に対応するため供給されてきた住宅ストックの高経年化も進んでいることを踏まえ、ストックを適切に維持、保全、更新しながら持続可能な地域社会を実現できるよう、川崎市長からの諮問「市営住宅の持続的な運営、マンションの管理適正化の促進等に向けた住宅政策のあり方について」に対して、令和 3（2021）年 7 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、新たな日常や DX の推進、災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成、脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築等、社会環境の変化に対応するため、令和 3（2021）年 3 月に改定された。また、高経年マンションや空家の増加が見込まれることを受けて、令和 2（2020）年 6 月に「マンション管理適正化法」、令和 5（2023）年 6 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が一部改正された。

こうした中、本審議会は、令和 3（2021）年 12 月に川崎市長から住宅政策を取り巻く状況の変化や国の政策動向等を踏まえ、社会環境の変化や人々の価値観の多様化などに的確に対応するため、住宅基本計画の改定に向けて、「社会環境の変化や人々の価値観の多様化に的確に対応した新たな住宅施策の展開について」の諮問を受けた。

今次の諮問に際しては、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした働き方やライフスタイルの多様化、デジタル化の進展、自然災害の頻発・激甚化、脱炭素化に向けて加速する世界的な動向など、私たちを取り巻く社会環境の変化等を踏まえ、新たな住宅政策の展開に向け、川崎市における取組等について 6 つの論点から検討を行い、社会変化に対応した具体的な住宅政策の方向性について提言を行った。

川崎市住宅政策審議会（第 11 次）
会長 川崎一泰

目 次

1 新たな住宅政策の展開における背景と課題

- (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) 川崎市の新たな住宅政策のための6つの論点 3
- (4) 川崎市の住宅政策をめぐる現状・課題 5

2 川崎市における新たな住宅政策の展開に向けた提言

①住宅〔箱〕の観点

- 方針1 良質な住宅ストックの形成の促進 12
- 方針2 高経年の住宅等の維持・再生 15

②住まい方〔人〕の観点

- 方針3 地域包括ケアシステムの構築に向けた多様な市民の安定居住の実現 . . . 17
- 方針4 重層的な住宅セーフティネットの構築 21

③住環境〔地域〕の観点

- 方針5 他分野政策との連携強化による良好な住環境の形成 23

3 今後の住宅政策の展開に向けて 29

資料編

- I. 参考資料 31
- II. 審議経過 48
- III. 第11次川崎市住宅政策審議会委員名簿 51
- IV. 川崎市住宅政策審議会への諮問について 54

1 新たな住宅政策の展開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昭和 41（1966）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、平成 17（2005）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」が平成 18（2006）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は概ね 5 年毎に見直しが行われおり、最近では、新たな日常や DX の推進、災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成、脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築等、社会環境の変化に対応するため、令和 3（2021）年 3 月に改定が行われている。

この間、平成 19（2007）年には、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」、平成 20（2008）年には、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」が制定された。地域主権改革の流れの中で、平成 23（2011）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。平成 26（2014）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、併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、平成 29（2017）年 4 月には、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が一部改正され、市町村でも高齢者居住安定確保計画が策定

できるようになり、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った。

近年では、令和2（2020）年10月に2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現が宣言され、脱炭素に関するロードマップが示されるとともに、令和4（2022）年には住宅性能表示制度の見直しにより、ZEH水準に相当する等級等が新たに創設され、低炭素建築物、長期優良住宅、性能向上計画認定の認定基準の見直し等が行われた。さらに、令和4（2022）年6月には、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が一部改正され、令和7（2025）年4月から全ての新築住宅に省エネ基準適合が義務付けられる予定である。また、令和2（2020）年には、全国的に高経年マンションの増加が見込まれる中、適切に修繕されないで近隣へ悪影響を及ぼす可能性があることから「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が一部改正され、令和5（2023）年6月には、居住目的のない空家が今後も増加が見込まれることや、特定空家等の除去等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから「空家等対策の推進に関する特別措置法」が一部改正された。

一方で、気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化、働き方改革やコロナ禍を契機とした新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心の高まり等に対応するため、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、平成5（1993）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。平成11（1999）年5月には住宅基本計画が改定され、平成12（2000）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次審議会が平成16（2004）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、住宅基本計画を平成17（2005）年3月に改定した。

この計画改定以降は、表のとおり諮問答申が行われるとともに、第5次審議会の答申を受けて平成23（2011）年11月に、第8次審議会の答申を受けて平成29（2017）年3月に計画改定が行われてきた。

審議会	諮問	答申年月
第1次	高齢社会等に対応した川崎市の今後の住宅政策の推進について	H14(2022).8
第2次	川崎市の今後の住宅政策の展開について	H16(2004).5
第3次	川崎市住宅基本計画の推進について	H18(2006).8
第4次	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	H20(2008).8
第5次	川崎市における新たな住宅政策の展開について	H23(2011).3
第6次	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～	H25(2013).4
第7次	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～	H27(2015).4
第8次	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	H29(2017).3
第9次	新たな住宅政策の展開について～地域包括ケアシステム等の構築に向けた住まい・まちづくり施策のあり方を中心として～	R1(2019).6
第10次	市営住宅の持続的な運営、マンションの管理適正化の促進等に向けた住宅施策のあり方について	R3(2021).7

(3) 川崎市の新たな住宅政策のための6つの論点

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした働き方やライフスタイルの多様化、川崎市も甚大な被害を受けた令和元年東日本台風をはじめとする自然災害の頻発・激甚化、脱炭素化に向けて加速する世界的な動向など、私たちを取り巻く社会環境が大きく変化していることや、令和3(2021)年3月に住生活基本計画(全国計画)が改定されたことを踏まえ、川崎市長から「社会環境の変化や人々の価値観の多様化に的確に対応した新たな住宅施策の展開について」が諮問された。

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について、6つの論点を設定し、審議を行った。

また、本審議会は1年10箇月の間に、審議会を5回、専門部会を6回開催した。本答申は、その審議結果を新たな住宅政策の展開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。

【6つの論点】

(1) 脱炭素化の実現等に向けた取組
・住宅の省エネ化・再エネ導入促進に向けた施策展開 [箱] 【方針1(1)】
(2) 市営住宅ストックの最適化
・社会環境の変化などを踏まえたストック計画の方針等 [箱] 【方針1(2)】
(3) マンションの管理適正化の推進
・マンション管理適正化推進計画における目標や施策等 [箱] 【方針2(1)】
(4) 働き方や価値観の変化、移動サービスの多様化等を踏まえた取組
・空家の予防的取組や既存住宅の流通促進 [箱] 【方針2(1)(2)】
・多様化する居住ニーズ等に応じた住まい・住まい方 [人] 【方針3(1)(2)(3)】
・多様な主体や関係施策と連携した地域づくり [地域] 【方針5(4)】
(5) 住宅確保要配慮者の居住安定確保
・福祉施策と連携した居住支援の充実や家主等の理解の醸成 [人] 【方針4(3)】
(6) 災害時の安全安心な住まいの確保
・住まいの防災・減災対策 [地域] 【方針5(1)】
・被災者の住まいの円滑な確保 [地域] 【方針5(1)】

【参考】改定計画の体系（案）

<p>【第1階層】基本理念 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持続可能な地域社会の実現</p>		
<p>【第2階層】基本目標</p>	<p>目標1【箱】 良質な住宅の供給と誘導</p> <p>目標2【人】 市民の居住の安定</p> <p>目標3【地域】 良好な住環境の形成</p>	<p>【第3階層】基本方針</p> <p>方針1:良質な住宅ストックの形成の促進 方針2:高経年の住宅等の維持・再生 方針3:地域包括ケアシステムの構築に向けた多様な市民の安定居住の実現 方針4:重層的な住宅セーフティネットの構築 方針5:他分野政策の連携強化による良好な住環境の形成</p>
<p>【第4階層】基本施策</p>	<p>方針1:(1)住宅の質の確保・向上に向けた取組の強化 (2)効果的・効率的な市営住宅ストック活用の促進 方針2:(1)高経年の住宅の維持・再生に向けた取組 (2)高経年の住宅地や団地の維持・再生に向けた支援 方針3:(1)若年層・子育て世帯の定住促進に向けた取組 (2)高齢者の安定居住の推進に向けた取組 (3)多様な居住ニーズに応じた住宅・住環境の実現に向けた取組 方針4:(1)ライフステージに応じた市営住宅の公平・的確な提供や持続可能な運営の確保 (2)公的賃貸住宅の有効活用 (3)民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの確立と展開 方針5:(1)災害に強い安全安心なまちづくり (2)地域の特性やニーズを踏まえた住環境の形成 (3)まちづくりと協調した住宅政策の展開 (4)多様な市民や組織の連携によるコミュニティの形成</p>	
<p>【第5階層】具体施策：各基本施策に基づく住宅や住環境に関連する具体的な取組</p>		

※ [第5階層] 具体施策には重要施策を位置づける。

※成果指標を設けることにより進捗管理を行う。

(4) 川崎市の住宅政策をめぐる現状・課題

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした働き方やライフスタイルの多様化、デジタル化の進展、本市も甚大な被害を受けた令和元年東日本台風をはじめとする自然災害の頻発・激甚化、脱炭素化に向けて加速する世界的な動向など、私たちを取り巻く社会環境は大きく変化している。こうした変化を的確に捉えつつ、中長期的な視点からかわさきの未来を見据え、これまでの施策を進展させていくことが求められる。

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現状・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〔地域〕の観点から、とりまとめた。

①住宅〔箱〕の観点

方針1 良質な住宅ストックの形成の促進

(1) 住宅の質の確保・向上に向けた取組の強化

現状

- ・国において、令和2（2020）年10月に2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現が宣言され、脱炭素に関するロードマップが示されるとともに、令和4（2022）年4月には住宅性能表示制度の見直しにより、ZEH水準に相当する等級等が新たに創設され、低炭素建築物、長期優良住宅、性能向上計画認定の認定基準の見直し等が行われた。
- ・令和4（2022）年6月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が一部改正され、令和7（2025）年4月から全ての新築住宅に省エネ基準適合が義務付けられる予定である。
- ・脱炭素化に向けた動きが加速する中、市でも脱炭素戦略「かわさきカーボンゼロチャレンジ」が令和2（2020）年11月に策定され、市域の温室効果ガス排出量の削減量の目標値等が示された。2030年度の温室効果ガス排出量の排出割合について、2013年度比で、市域全体は▲50%削減、民生系は▲45%以上削減を目標としている。
- ・住宅の耐震化率は上昇傾向にあるが、建て方別にみると、共同住宅等は約96%と高い一方、木造戸建住宅は約81%にとどまっている。

課題

住宅の脱炭素化や災害対策など質の確保・向上を図る必要がある。

(2) 効率的・効率的な市営住宅ストック活用の促進

現状

- ・第10次川崎市住宅政策審議会から受けた、市営住宅の持続的な運営等に向けた住宅施策のあり方に関する答申等を踏まえ、令和5（2023）年3月に第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画が策定された。
- ・社会環境の変化に合わせたストックの最適化を推進するとともに、より公平・的確な入居機会の提供等に取り組む、市営住宅の持続可能な運営を確保していくこととして、以下

の6つの取組を推進することが示された。

- ①当面は引き続き管理戸数を維持しながら、小世帯化に対応して小規模住戸の割合を拡大するなどにより、総床面積の増加を抑制。
- ②建物の長期活用を図りつつ、建替え事業を計画的に推進するなど、将来の事業量のピークの平準化に向けた取組を推進。
- ③団地の集約再編事業について、民間活用を含めて検討し、計画期間内での事業化に向けた取組を推進。
- ④省エネ性能の向上・太陽光発電設備の設置など脱炭素化に向けた取組や災害リスクに対応した整備に向けた取組を推進。
- ⑤若年単身世帯の入居機会の創出、子育て世帯等の期限付き入居制度の拡大に向けた取組を推進。
- ⑥地域の多様な支援の担い手と入居者のつながりづくりなど、地域での居住の安定確保に向けた取組や市営住宅の有効活用等を推進。

課題

新しい市営住宅等ストック総合活用計画に基づき、効率的・効果的な市営住宅ストック活用の推進に取り組むことが求められる。

方針2 高経年の住宅等の維持・再生

(1) 高経年の住宅の維持・再生に向けた取組

現状

- ・全国的に空家率が増加傾向にある中、市の空家率はほぼ横ばいとなっている。空家総数は、平成30(2018)年に減少したが、平成10(1998)年から平成30(2018)年の20年で約14,000戸(1.24倍)の増加となっている。また、区別に見ると、宮前区・多摩区・麻生区の空家率が高い状況である。
- ・平成30(2018)年時点の市の空家率は9.5%であり、全国(13.6%)、神奈川県(10.8%)、横浜市(9.7%)より低い状況にある。
- ・平成30(2018)年時点で市が把握する市内のマンション件数は約3千件、戸数は約17万戸となっている。また、持家に占めるマンション戸数の割合は、政令市の中で最も高い状況である。
- ・市内のマンション戸数を区別・築年数別にみると、宮前区、多摩区、麻生区では築40年以上の戸数が2割を占めている。また、竣工から40年以上経過したマンション件数は、今後、継続的に増加することが想定されており、平成30(2018)年時点では約250件だが、10年後の令和10(2028)年には約900件、20年後の令和20(2038)年には約1,900件になる見込みである。
- ・中古住宅の流通シェア率は近年高まっており、平成30(2018)年時点では18.2%で、全国(14.5%)より高く、神奈川県(17.9%)や横浜市(18.5%)と同程度の状況である。

- ・特定空家等の除去等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから、令和 5（2023）年 6 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が一部改正された。管理不全空家等への指導や勧告が可能となり、勧告後は固定資産税の住宅用地特例が解除される、所有者不明空家に対して市長による財産管理人の選任請求が可能になる等、空家対策が総合的に強化された。

課題

既存住宅の活用や流通の促進、法改正に伴う「管理不全空家等」への対応を図る必要がある。

（2）高経年の住宅地や団地の維持・再生に向けた支援

現状

- ・高経年の団地住宅（入居開始後 40 年以上経過・規模 5ha 以上・戸建住宅団地含む）は市内に 28 団地あり、このうち、規模 50ha 以上の団地が 1/3、主に戸建住宅により構成される団地が約 8 割を占める。
- ・高経年の住宅団地の件数を区別にみると、川崎区 0 件、幸区 4 件、中原区 0 件、高津区 2 件、宮前区 8 件、多摩区 4 件、麻生区 10 件となっており、市内北部に多い状況となっている。

課題

地域コミュニティの活性化に関する取組等を支援しつつ、高経年住宅団地等の再生を図ることが求められる。

②住まい方【人】の観点

方針 3 地域包括ケアシステムの構築に向けた多様な市民の安定居住の実現

- （1）若年層・子育て世帯の定住促進に向けた取組**
- （2）高齢者の安定居住の推進に向けた取組**
- （3）多様な居住ニーズに応じた住宅・住環境の実現に向けた取組**

現状

- ・年齢別の転出入状況を見ると、20 代前後の転入超過が大きい一方、0～9 歳と 30 代後半～40 代前半が僅かに転出超過となっており、その転出数は令和 3（2021）年にかけて増加している。また、他都市と比較すると、本市は東京都特別区部と同様の傾向となっている。
- ・区別の年少人口（0～14 歳）の推移をみると、幸区及び中原区は平成 12（2000）年から令和 2（2020）年にかけて増加傾向、多摩区は平成 2（1990）年から令和 2（2020）年にかけて減少傾向となっている。また、令和 2（2020）年において年少人口が最も多いのは中原区、次いで宮前区となっている。
- ・令和 7（2025）年までの間に 65 歳以上の人口が 21%を超え、「超高齢化社会」が到来す

ると想定される。その後も高齢化率は上昇を続け、令和 32（2050）年には約 31%に達する見込みである。また、高齢者人口が増加する中、ひとり暮らしや夫婦のみの高齢者世帯も増加している。

- ・ 区別の高齢化率の状況を見ると、令和元（2019）年 10 月時点で、麻生区が 23.6%で最も高く、川崎区、幸区、宮前区においても 22%以上となっている。また、令和 22（2040）年の高齢化の推計値は全区で上昇しているが、その上昇率は川崎区 5%、幸区 6%、中原区 9.2%、高津区 10.3%、宮前区 10.4%、多摩区 10.9%、麻生区 10.9%で、市内北部では 10%以上上昇する見込みである。
- ・ 平成 18（2006）年から令和 2（2020）年までの各障害者手帳所持者数の推移を見ると、身体障害では 35.8%、知的障害では 100.2%、精神障害では 222.2%増加しており、この間の人口増加率（15.3%）をいずれも大きく上回っている。
- ・ 外国人人口は、令和 3（2021）年時点で 45,403 人（24,340 世帯）となっており、人口の約 3.0%を占めている。平成 27（2015）年からの令和 3（2021）年の間に約 1.2 万人増加している。

課題

少子高齢化対策や地域包括ケアと連携した多様な市民への対応が必要。

方針 4 重層な住宅セーフティネットの構築

- (1) ライフステージに応じた市営住宅の公平・的確な提供や持続可能な運営の確保**
- (2) 公的賃貸住宅の有効活用**
- (3) 民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの確立と展開**

現状

- ・ 第 5 次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画が策定され、市営住宅の役割の明確化や、より公平・的確な提供の推進について、基本方針に位置づけられた。
- ・ 既存の特定公共賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅について、適正な管理又は運営の支援が行われている。また、特定公共賃貸住宅は家賃補助終了後も、引き続き特定公共賃貸住宅として良質な住宅を提供している。
- ・ 家賃補助が終了した川崎市住宅供給公社が管理している高齢者向け優良賃貸住宅について、引き続き公的賃貸住宅として提供している。また、高齢者向け住宅の新規供給については、サービス付き高齢者向け住宅を誘導している。
- ・ 平成 28（2016）年に川崎市居住支援協議会が設立され、住宅確保要配慮者の住まいを確保するとともに、入居後の安定した生活に向けた支援等が実施されている。家主等の不安を軽減し、住宅確保要配慮者を拒まない住宅を充実させるため、居住支援協議会では入居時・入居中・退去時の 3 つの専門部会を設置し、具体的な取組の実施に向けた検討を行っており、これまでに、支援サービスや相談先等を整理したガイドブックの作成、セミナーを活用した周知啓発、情報共有シート等の支援ルーツの作成、支援体制の構築

及び強化等に取り組んできている。

- ・平成 28(2016)年に川崎市住宅供給公社に設置した「すまいの相談窓口」を令和元(2019)年から居住支援協議会の相談窓口として位置づけ、福祉部局等との連携した住宅確保要配慮者の住み替え相談を実施している。令和 3 (2021)年のすまいの相談窓口における相談件数は 458 件となり、相談件数は年々増加するとともに、住宅確保要配慮者が多様化している傾向にある。
- ・住宅確保要配慮者のすまいの確保や入居後の支援等が引き続き課題となっている。

課題

市営住宅の適切な管理・運営とともに、民間賃貸住宅の活用や福祉施策との連携を図る必要がある。

③住環境〔地域〕の観点

方針 5 他分野政策との連携強化による良好な住環境の形成

(1) 災害に強い安全安心なまちづくり

現状

- ・川崎市においては、国土強靱化基本法に基づく、国土強靱化に係る川崎市の他の計画等の指針となる「かわさき強靱化計画」や、災害対策基本法に基づく、地震防災、風水害対策、都市災害対策に係る活動指針となる「川崎市地域防災計画」等によるハード・ソフトの両面からの防災・減災対策が推進されている。
- ・老朽木造住宅等が密集し、建物倒壊や火災延焼による被害のおそれがある密集市街地のうち、延焼の危険性が高いなどの課題がある不燃化重点対策地区（川崎区小田周辺地区、幸区幸町周辺地区）については、建築物の新築時に不燃化を義務付けるとともに、各種補助事業を実施するなど、ハード・ソフトの両面から重点対策に取り組んでいる。また、住宅金融機構との連携により、補助金の交付と合わせて、借入金利の引き下げを受けることができる。
- ・気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化により、市民の災害に対する関心が高まっている。また、今後 30 年以内に 70%程度（平成 29 年 1 月時点）の確率で大規模地震の発生が想定されている。
- ・長期的な視点で都市機能や居住を誘導し持続可能な都市づくりを目指す、立地適正化計画制度について、近年の自然災害の頻発・激甚化等を受け、防災・減災を主流とした安全・安心なまちづくりの一層の推進に向けて、令和 2（2020）年の法改正により防災指針の策定が制度に追加された。このことを受け、川崎市でも立地適正化計画の策定に向けた本格的な検討に着手することとなり、計画の検討における考え方等について、2022（令和 4）年 2 月に「都市機能等の立地適正化に関する取組方針」が作成された。
- ・災害時の住宅の応急対策については、神奈川県・横浜市・相模原市を連携して、マニュアル等の作成を行っている。令和 3（2021）年には「神奈川県応急仮設住宅供給マニユ

アル」や「神奈川県応急修理・障害物の除去マニュアル」等が改訂され、応急仮設住宅については既存の民間賃貸住宅ストックを活用する「賃貸型応急住宅」の供与を積極的に行うこととしている。また、同時に賃貸型応急住宅の円滑な供給に向けた「不動産店向けマニュアル・リーフレット」が新たに作成された。

- ・現在は、賃貸型応急住宅について、不動産店や家主に対して制度の理解・周知を図ることが課題となっている。

課題

災害に強い安心安全なまちづくりの推進、賃貸型応急住宅の円滑な運営に向けた取組が必要。

(2) 地域の特性やニーズを踏まえた住環境の形成

(3) まちづくりと協調した住宅政策の展開

(4) 多様な市民や組織の連携によるコミュニティの形成

現状

- ・川崎市は首都圏の中心部に位置し、羽田空港に隣接するなど、地理的な優位性を備えた地域となっている。東京都心から放射状に広がり市内を横断する高速道路や国道などと、市域を南北に連絡する国道409号などにより、本市の主要な幹線道路網が形成されている。また、市内には55の鉄道駅があり、市域における鉄道駅の密度（面積1平方キロメートル当たりの鉄道駅数）は大都市の中で大阪市、東京都区部、名古屋市に次いで4番目に高く、市域面積当たりのバス停留所数は政令市の中で最も多くなっている。
- ・最寄駅、医療機関、公園、郵便局・銀行、保育所、デイサービス等の生活関連施設について、住宅の近接状況を区別にみると、川崎区、幸区、中原区は各施設への距離が比較的近い住宅が多いのに対して、高津区、宮前区、多摩区、麻生区では遠い住宅が多い状況である。
- ・地域住民が主体となったコミュニティ交通について、現在、市内の4地区で運行しており、その他5地区において導入を検討している状況となっている。また、コミュニティ交通導入に向けた取組に対する技術的支援や資金的支援を行っている。
- ・年齢4区分別の人口割合、人口動態の割合、年少人口の推移から、中原区に若年層や子育て世帯が集まりやすい傾向が見受けられる。また、幸区も年少人口が増加傾向であることから、小杉駅、川崎駅周辺等における計画的な土地利用の効果が表れていることが推測される。
- ・新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として広がったテレワークについて、令和4（2022）年度かわさき市民アンケートによると、テレワークの実施頻度（ほぼ毎日～1,2回／月程度まで）は、感染拡大前は14.0%だったが、収束後（今後の予定）では25.9%であり、感染拡大前と比較して11.9%高い結果となった。

- ・川崎市すまい・いかすプロジェクトにも参加している鉄道沿線事業者について、郊外の新しいライフスタイルを提案する事業として、職・住の近接を実現するためのシェアオフィスや、豊かな暮らしを実現するためのコミュニティ農園やマルシェ等の取組が展開されている。
- ・市内の町内会・自治会では役員の高齢化が課題となっており、今後、活動が停滞していく恐れがある。また、令和4（2022）年度かわさき市民アンケートによると、自発的に地域のつながりに参加した方の割合が5割近くを占めており、町内会・自治会に限らず住民同時の関係づくりを求めている市民が一定数いることが伺える。

課題

地域特性や交通環境等を踏まえ、他分野施策との連携や、多様な主体との連携の強化を図る必要がある。

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6つの論点を踏まえ、本答申においては、住宅〔箱〕・住まい方〔人〕・住環境〔地域〕の観点に基づき、施策の基本的な方向性を示すこととする。

住宅〔箱〕の観点

方針1 良質な住宅ストックの形成の促進

(1) 住宅の質の確保・向上に向けた取組の強化

- ・誘導する居住水準については、住宅の建築に係る法令遵守のほか、住宅の質の確保や向上を図るために重要な観点である住宅の耐震化、脱炭素化、バリアフリー化などについて、国の認定制度を活用した長期優良住宅や低炭素建築物等、環境配慮制度（CASBEE 川崎、CASBEE 戸建）等を活用した質の高い住宅の普及促進や国・市の支援の取組を引き続き推進すること。
- ・脱炭素社会の構築に向け、新築住宅と異なり省エネ関係に関する法規制のない既存住宅については、省エネ改修工事を促進するために、バリアフリーや耐震改修などと併せて、省エネ性能の向上に向けた普及啓発を図ること。また、住宅の脱炭素化の取組と併せ、ヒートショック対策等の健康寿命の延伸に資する取組を推進すること。
- ・国の省エネ性能の水準引き上げや、太陽光発電設備の設置などの国や市の取組を踏まえ、関係課との連携を強化するとともに、パンフレットの配布、専門家による相談窓口対応、プラットフォームの構築等を行い、適切な情報提供等を図ること。

①住宅の耐震化の促進

- a. 昭和56年以前に建築された木造住宅を対象に、耐震化の重要性の意識啓発を行うとともに、耐震診断士の派遣や、耐震改修等に要する費用の一部を助成することで、木造住宅の耐震化を促進することが重要である。
- b. 昭和56年以前に建築された分譲マンションを対象に、耐震化の重要性の意識啓発を行うとともに、耐震診断の予備調査を行う建築士の派遣や、耐震改修等の費用の一部を助成することで、マンションの耐震化を促進することが重要である。

②住宅の脱炭素化の促進

- a. 国の省エネ性能の水準引き上げや、太陽光発電設備の設置などの国や市の取組について、市の窓口やホームページ、ハウジングサロン等を活用した適切な情報提供等を行うことが重要である。
- b. 段階的に省エネ性能の水準が引き上げられていく新築住宅については、適切な情報提供を図ること。また、既存住宅については、耐震改修と合わせて省エネ改修を行うことで、

より質の高い住宅を実現できることから、木造住宅耐震改修補助制度とともに省エネ改修に関する周知を図ることが重要である。

- c. 住宅の脱炭素化や断熱化を誘導するとともに、ヒートショック対策等の健康寿命の延伸に資する取組について、市民への情報提供等を行うことが重要である。
- d. 高い省エネ性能を有するなど環境への配慮に関する自主的な取組を促し、環境負荷の低減を図り、環境配慮建築物が評価される市場の形成を推進する必要がある。
- e. 生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための措置が講じられている建築物の普及を図り、脱炭素化を促進する必要がある。
- f. 脱炭素社会の実現に向け、市域の再生可能エネルギーの利用拡大や、創エネ・省エネ・蓄エネを組み合わせた、総合的なエネルギーに関する取組を推進する必要がある。
- g. 脱炭素社会の実現に向け、地球温暖化の防止、国土の保全、水源のかん養、森林再生等に資する国産木材の利用促進を図る必要がある。

③バリアフリー化の促進

- a. 「マンション段差解消工事等費用助成制度」の活用により、マンションの共用部分の段差箇所に手すり、スロープ等を設置する費用の一部助成を行うなど、バリアフリー化の促進に向けた支援を進める必要がある。
- b. 不特定多数の人が利用する公共的施設におけるユニバーサルデザインを促進し、すべての人が安全かつ快適な生活を営み、積極的に社会参加を行いながら心豊かな生活を送ることができるまちづくりを進める必要がある。

④長期優良住宅の促進

- ・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質の高い優良な住宅の普及を促進することで、住生活の向上及び環境への負荷の低減を図る必要がある。

⑤宅地の防災対策の推進

- ・大規模盛土造成地については、滑動崩落による被害の軽減に向けた調査等を着実に実施する必要がある。また、崖地について、土砂災害に関する周知・啓発や宅地防災工事助成金制度等の擁壁改修に向けた支援を効果的に行うことにより、宅地の防災性向上を図る必要がある。

⑥ワンルームマンションの適切な誘導

- ・「川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱」に基づき、ワンルームマンションにおける住戸の最低居住面積水準の確保、建物規模に応じた適切な管理や、地域コミュニティの誘導を図り、良質なワンルームマンションの建設を適切に指導・誘導することが必要である。

(2) 効果的・効率的な市営住宅ストック活用の推進

- ・市営住宅については、住宅セーフティネットの中核として、既存ストックを最大限活用し、ライフステージに応じた低廉な住宅を提供すること。
- ・当面は、市営住宅の需要は高い水準で推移すると見込まれることから、福祉施策等と連携を図りながら、民間賃貸住宅を活用するとともに、管理戸数を維持すること。また、建替え時には小規模住戸の割合を拡大するなど、高経年ストックの更新に伴う総床面積の増加を抑制すること。
- ・市営住宅の間取り別住戸の面積については、公平性の観点から民間賃貸住宅の動向に併せて、今後も適切に対応していくとともに、居住者の世帯構成など社会環境の変化に柔軟に対応できる住戸の設えとすること。
- ・耐用年限を迎える住棟が急増する令和 22(2040)年前後の事業量を分散し、中長期の事業量を平準化するとともに、団地の集約再編事業の着手に向けて、具体的な対象団地の選定や事業計画の策定を推進すること。また、団地の集約再編事業における民間活力の導入に向けた取組を推進すること。
- ・脱炭素社会の構築に向け、新築住宅の省エネ性能の水準引き上げや太陽光発電設備設置の標準化等により、省エネ化や再エネ導入を推進すること。

①世帯動向等を見据えた当面の管理戸数の維持と総床面積の抑制

- a. 当面は、市営住宅の需要は高い水準で推移すると見込まれることから、福祉施策等と連携を図りながら、民間賃貸住宅を活用するとともに、管理戸数を維持する必要がある。
- b. 建替え時には小規模住戸の割合を拡大するなど、高経年ストックの更新に伴う総床面積の増加を抑制する必要がある。

②建替事業及び長寿命化改善事業の計画的な推進

- ・耐用年限を迎える住棟が急増する令和 22(2040)年前後の事業量を分散させるため、長寿命化改善事業により建物の長期活用を図るとともに、一部建替えを先行するなど、建替え・長寿命化改善事業を計画的に推進し、中長期の事業量を平準化する必要がある。

③整備及び管理の更なる効率化等に向けた取組の推進

- a. 団地の集約再編事業の着手に向けて、団地規模や土地利用状況、地域毎の住宅の分布等を考慮しながら、土地の有効活用の促進効果等を整理するなど、具体的な対象団地の選定や事業計画の策定等を推進する必要がある。
- b. 市の財政負担軽減を図る観点等から団地の集約再編事業における民間活力の導入に向けた取組を推進する必要がある。
- c. 新築設計において、間取りや設備の納まり等に関する標準プランを活用し、設計及び工事の合理化・管理の効率化を推進する必要がある。

- d. 管理業務について、現行の管理代行を適正に評価するとともに、他都市の動向等を踏まえながら、より効果的・効率的な管理方式の検討を行い、管理代行や指定管理者制度など令和9（2027）年度以降の管理方式を決定する必要がある。

④社会環境の変化等に対応した供給

- a. 脱炭素社会の構築に向けて、新築住宅の省エネ性能の水準引き上げや太陽光発電設備設置の標準化等により、省エネ化や再エネ導入を推進するとともに、駐車場空き区画でのEV充電器の設置やEVカーシェアリングの導入に向けた取組を推進する必要がある。
- b. 風水害の頻発・激甚化を踏まえ、浸水リスクを考慮した電気設備の設置など、災害リスクに対応した整備を検討する必要がある。

方針2 高経年の住宅等の維持・再生

（1）高経年の住宅の維持・再生に向けた取組

- ・戸建て住宅については、第2期川崎市空家等対策計画（令和4年（2022）3月策定）に基づき、空家等の状況を把握し、市民の意識を高め、相談窓口を充実させ、住宅の品質向上を支援すること。さらに、空家等対策の推進に関する特別措置法が改正されたことを受け、管理不全空家等や所有者不明または相続人不存在空家に対する新たな対応策を検討すること。
- ・マンションについては、本市において持家のうちマンションが占める割合が政令市の中で最も高く、高経年マンションが継続的に増え続けることが見込まれることから、川崎市マンション管理適正化推進計画（令和5（2023）年3月策定）に基づき、管理適正化に関する啓発及び知識の普及や、マンション管理組合登録・支援制度の活用促進、管理計画認定制度の実施、管理状況への調査等に取り組むとともに、管理上の問題が確認されたマンションに対して積極的に支援を提供するなど、適正管理の誘導を計画的に推進すること。
- ・マンションの管理状況については、行政による指導だけでなく、届出の条例化についても検討すること。
- ・高経年の住宅については、住宅の良質化などにより空家の発生を予防し、既存住宅の流通を促進することが重要であるため、管理適正化に加え、住宅の耐震化・バリアフリー化・省エネ化など住宅性能の向上を図る改善工事・建替えなどの再生促進による住宅ストックの価値向上に向けた取組を推進すること。
- ・特に、マンションについては、管理組合が改善工事・建替え・敷地売却などの再生促進を実施する場合、価値観や資力等の異なる区分所有者間での合意形成を図る必要があるため、再生促進の円滑化に向けて、これまでの施策の検証を行うとともにより効果的な支援策を検討するなど取組を推進すること。

①空家の予防に向けた取組

- a. 戸建て住宅における空家等の調査、市民等への意識啓発、総合的な相談体制の充実、住宅の良質化支援に関する取組等、戸建て空家の予防的取組を推進することが重要である。
- b. マンションにおける継続的な実態把握、マンション管理組合登録・支援制度の普及等の管理の適正化に関する啓発及び知識の普及、管理計画認定制度等の適正管理への誘導等の取組を推進することで、空家の予防につなげることが重要である。

②既存住宅の流通促進に向けた取組

- a. 戸建て住宅について、民間事業者等と連携したインスペクション等の仕組みを活用した既存住宅の流通促進、地域主体の空家活用、地域のまちづくりに資する空家の利活用、民間賃貸住宅の空室を活用した支援、跡地の有効活用等の取組を推進することが重要である。
- b. 適正に管理されているマンションは市場で高く評価される等、流通促進が図られることから、マンション管理組合登録・支援制度の普及、管理計画認定制度の実施に取り組むことが重要である。

③高経年住宅の再生促進に向けた取組

- a. 高経年の住宅については、住宅の良質化などにより空家の発生を予防し、既存住宅の流通を促進することが重要であるため、管理適正化に加え、住宅の耐震化・バリアフリー化・省エネ化など住宅性能の向上を図る改善工事・建替えなどの再生促進による住宅ストックの価値向上に向けた取組を推進することが重要である。
- b. マンション管理組合登録・支援制度の普及や管理計画認定制度の実施により、居住者のマンションに関する知識の取得や意識が醸成されるとともに、管理水準向上や良質なマンションストックの形成等が図られることで、管理組合の合意形成の円滑化が可能となり、建物性能改善、建替え・敷地売却への円滑な移行に繋げるなど、高経年住宅の再生促進に向けた取組を推進することが重要である。
- c. 老朽化したマンション等について、円滑に建替えが進められるよう建替組合や民間事業者に対し、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づき指導・助言を行うとともに、「優良建築物等整備事業」の活用により総事業費の一部を補助するなど、良質な市街地住宅の供給を促進することが重要である。

④管理不全な空家等の抑制

- a. 戸建て住宅を中心として、管理不全空家等の防止・解消へ向けた実効性のある取組、特定空家等に対する措置、所有者不明または相続人不存在空家への取組等を推進することが重要である。
- b. 管理組合の活動の停滞などが懸念されるマンションに対しては、意識の醸成や適正な管

理への誘導等に向けて管理組合に対して能動的・継続的に支援を行い、必要に応じて、助言・指導等を行うことが重要である。

(2) 高経年の住宅地や団地の維持・再生に向けた支援

- ・高経年の住宅地や団地については、住宅の良質化などにより空家の発生を予防し、既存住宅の流通を促進することに加え、地域コミュニティの活性化など良好な住環境の形成を図ることが重要となる。
- ・そのため、町内会やマンション管理組合などに対して、出前講座やワークショップ、セミナー、交流会などを通じて、地域コミュニティづくりや防災意識の向上などの支援を行うとともに、地域特性に応じた高齢者の生活支援に関する取組（方針3）や、地域環境交通の向上に向けた取組（方針5）を推進すること。

① 良好な住宅・住環境の形成に向けた取組

- ・地域コミュニティの活性化に関する取組（方針5）等を支援するため、町内会への出前講座やワークショップ、マンション管理組合登録・支援制度を活用したセミナー、マンション便り、管理組合の交流会などを実施することで、地域コミュニティの形成や担い手育成、防災などに関する意識向上を図ることが重要である。

住まい方【人】の観点

方針3 地域包括ケアシステムの構築に向けた多様な市民の安定居住の実現

(1) 若年層・子育て世帯の定住促進に向けた取組

- ・第2期川崎市子ども・若者の未来応援プラン（令和4（2022）年3月策定）に基づく子育て施策や、これまでの住宅施策を踏まえつつ、市内北部や駅から離れた場所を中心とした住宅ストックの活用・世代間循環の促進や、子育て施策と連携した子育て支援サービス等に関する場づくりに取り組むこと。
- ・国が示した「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」（令和2（2020）年8月31日公表）においては、職住近接のニーズの高まりに伴い、働く場所と居住の場の融合が起こっていく可能性や、ゆとりあるオープンスペースへのニーズの高まり等が言及されていること等を踏まえ、周辺地域への影響の大きい市営住宅の建替えに伴う余剰地の活用等については、テレワークの合間に休息できる場所や地域の多様なニーズに応じて柔軟に活用できるオープンスペース等の創出に向けた取組を推進すること。
- ・市ホームページ、ハウジングサロン、マンション管理組合登録・支援制度に基づくマンション便り等を活用し、子育て世帯に向けた市の取組や国の支援制度等に関する情報提供を行うこと。また、川崎市すまい・いかすサポーター等が取り組んでいる新たなライフスタイルに対応した先進事例を情報発信する等、民間の取組についても誘導支援を行うこと。

- ・子育てしやすい魅力あるまちづくりを推進するため、他分野政策との連携強化による良好な住環境の形成（方針5）に取り組むこと。

①若年層・子育て世帯に魅力あるまちづくり

- a. 市内北部や駅から離れた場所を中心とした住宅ストックの活用・世代間循環の促進や、第2期川崎市子ども・若者の未来応援プランに基づく子育て施策等と連携した子育て支援サービス等に関する場づくりに取り組むことが重要である。
- b. 市営住宅の活用可能な共用スペース等を NPO 団体等に提供し、市営住宅の入居者や地域住民を対象とした子育て世帯や高齢者等への支援に取り組むことが重要である。
- c. 社会環境の変化等に伴い、働き方や居住地選択が変化しつつあることを踏まえ、周辺地域への影響の大きい市営住宅の建替えに伴う余剰地の活用等については、国の方向性等も踏まえ、テレワークの合間に休息できる場所や、地域のニーズに応じた社会福祉施設等の導入及び公園やオープンスペース等の確保を図り、地域のまちづくりに寄与する整備を推進することが重要である。
- d. 市ホームページ、ハウジングサロン、マンション管理組合登録・支援制度に基づくマンション便り等を活用し、子育て世帯に向けた国の支援制度等に関する情報提供を行うことが重要である。
- e. 川崎市すまい・いかすサポーター等が取り組んでいる多様な働き方に対応した先進事例等について、市ホームページで情報発信する等、民間の取組についても誘導支援を行うことが重要である。
- f. 子育てしやすい魅力あるまちづくりを推進するため、拠点地区の駅周辺等における良質かつ地域特性を活かした都市型住宅等の誘導促進など、他分野政策との連携強化による良好な住環境の形成（方針5）に取り組むことが重要である。
- g. 地域の中で、親子で遊べる場づくりを推進するとともに、互いに支え合う子育て援助活動を促進するなど子育てに不安を感じる家庭への相談・支援体制づくりを進める必要がある。

（2）高齢者の安定居住の推進に向けた取組

- ・今後も高齢者人口が増加する見通しであることから、高齢者が安心して生活できる住まいの確保は、引き続き重要な課題である。また、高齢者の自宅暮らしを支えるためには、様々な人が交流できる場づくりを推進するが交流できるコミュニティの形成や、高齢者に優しい住環境の整備も必要となる。
- ・特に市内北部では、高齢者の割合が高くなることが予測される中、生活関連施設への距離が遠い住宅が多いという問題があるため、地域の実情に応じた高齢者の生活支援に関する取組を強化するとともに、高齢者向け住宅等への適切な住み替えを促進するための情報提供や相談支援を行うこと。

- ・川崎市すまい・いかすサポーター等が実施している住宅ストックの活用事例を紹介するなど、民間事業者にも働きかけを行うこと。

①高齢者が暮らしやすい住宅づくり

- 高齢者の自宅暮らしの実現に向けて、健康寿命の延伸にも配慮した住宅づくり、介護が必要となったときに在宅サービスが受けやすい住宅づくり、IoT 技術を活用した取組等に関する普及啓発や情報発信に取り組むことが重要である。
- 産業と福祉の融合で新たな活力と社会的価値を創造するウェルフェアイノベーションの推進に向けて、「ウェルテック」を拠点とした福祉課題に対応する新たな製品・サービスの創出、活用の支援を行うとともに、新たに生み出された製品等の普及を促進する必要がある。

②支援・介護が必要な高齢者等の住宅の質の向上

- 介護保険制度により、要支援・要介護認定された方を対象に、自宅のバリアフリー等の改修工事にかかった費用の一部を支給する必要がある。
- 「高齢者住宅改造費助成事業」により、身体機能の低下などにより支援・介護を必要とする高齢者が、在宅で安全な生活が続けられるように、介護保険外のサービスとして住宅の改造費用の一部を助成する必要がある。

③要支援・要介護者向け施設等の確保

- 既存のサービス付き高齢者向け住宅について、適正な運営が維持されるよう、事業者に対して定期報告の徹底や、立入検査を行い、提供するサービス内容や人員配置等の状況を定期的に把握し、適正な運営がなされていない場合は、是正指導等により改善を図る必要がある。
- 多様な手法による、特別養護老人ホームや認知症高齢者グループホーム等の整備のほか、地域密着型サービスの充実など、地域居住の実現に向けた介護サービス基盤の整備を進める必要がある。
- 要介護度等の改善・維持に取り組み、一定の効果を上げた介護サービス事業所及びサービス利用者に、インセンティブを付与することで、安心して介護サービスを利用できる仕組みづくりをめざす必要がある。

④高齢者が安心して暮らせる住環境の形成

- 高齢者の占める割合が高くなることが予想される市内北部については、生活関連施設の近接状況を見ると各施設から遠い住宅が多いこと等を踏まえ、地域の実情に応じた高齢者の生活支援に関する取組を推進することが重要である。
- 市営住宅の活用可能な共用スペース等を NPO 団体等に提供し、市営住宅の入居者や地域

住民を対象とした子育て世帯や高齢者等への支援に取り組むことが重要である。(方針3

(1) ①b 再掲)

- c. 社会環境の変化等に伴い、働き方や居住地選択が変化しつつあることを踏まえ、周辺地域への影響の大きい市営住宅の建替えに伴う余剰地の活用等については、国の方向性等も踏まえ、テレワークの合間に休息できる場所や、地域のニーズに応じた社会福祉施設等の導入及び公園やオープンスペース等の確保を図り、地域のまちづくりに寄与する整備を推進することが重要である。(方針3 (1) ①c 再掲)
- d. 「地域公共交通計画」に定めるコミュニティ交通の導入に向け、地域特性に応じて多様な主体と連携しながら、新技術等も活用したさまざまな運行手法の導入を図り、柔軟できめ細かな移動手段の確保に向けた取組を推進することが重要である。

(3) 多様な居住ニーズに応じた住まい・住環境の実現に向けた取組

- ・誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で安心して暮らし続けることができる地域の実現に向け、障害者の住む住宅の質の向上に引き続き取り組むこと。
- ・川崎区をはじめとして、市内には多くの外国人が居住していることを踏まえ、外国人の安定した居住の確保に引き続き取り組むこと。
- ・少子高齢化、新型コロナウイルス感染症の拡大等の様々な社会環境の変化にも柔軟に対応しながら、多様な世帯の安定居住の推進を図るとともに、様々な人が交流できる場づくりに向けて取り組むこと。

①障害者の住む住宅の質の向上

- a. 居住支援制度等の広報啓発を進めることなどにより、障害者の民間賃貸住宅等への入居について、家主や不動産事業者の不安等を解消することで、安定した居住の確保に努める必要がある。
- b. 重度障害者が行う住宅の改良工事や自立促進用具設置に必要な費用の一部又は全部を助成し、在宅で安全な生活が続けられるように支援する必要がある。

②外国人の居住安定の推進

- a. 外国人が適切に居住支援制度等を利用できるよう、外国人支援団体との連携や、外国人向けパンフレット等の活用を推進する必要がある。また、居住支援制度等の周知や、相談体制の充実を図ることなどにより、外国人の民間賃貸住宅等への入居について、家主や不動産事業者の不安等を解消することで、安定した居住の確保に努める必要がある。
- b. 国籍や民族、文化の違いを豊かさとして生かし、すべての人が互いに認め合い、人権が尊重され、自立した市民として共に暮らすことができる多文化共生社会の実現に向けた施策を総合的に推進する必要がある。

③多様な世帯の安定居住の推進

- a. 市営住宅の活用可能な共用スペース等を提供することにより、様々な社会環境の変化にも柔軟に対応した、多様な世帯が交流できる場づくりに向けた取組等を推進する必要がある。
- b. 社会環境の変化等に伴い、働き方や居住地選択が変化しつつあることを踏まえ、周辺地域への影響の大きい市営住宅の建替えに伴う余剰地の活用等については、国の方向性等も踏まえ、テレワークの合間に休息できる場所や、地域のニーズに応じた社会福祉施設等の導入及び公園やオープンスペース等の確保を図り、地域のまちづくりに寄与する整備を推進することが重要である。(方針3(1)①c再掲)
- c. 高齢者、障害者、外国人等をはじめとした課題を抱える多様な世帯の居住の安定に向け、居住支援協議会において入居から退去までに必要な支援等について協議を行うなど、多様な主体との連携により入居支援や入居後の生活支援等の取組を推進する必要がある。

方針4 重層的な住宅セーフティネットの構築

(1) ライフステージに応じた市営住宅の公平・的確な提供や持続可能な運営の確保

- ・市営住宅については、住宅に困窮する低所得者の居住安定確保に向け、重層的な住宅セーフティネットの中核として、既存ストックを最大限活用し、ライフステージに応じた低廉な住宅を提供すること。
- ・入居募集制度や使用料等については、人口減少や物価高騰などによる社会環境の変化を的確に捉えながら、継続的に検証等を行い、制度の改善を図っていくなど、より公平・的確な住宅の提供に向けた取組を推進すること。

①子育て世帯等の入居機会の拡大

- ・未就学児のいる子育て世帯を対象とした期限付き入居制度について、入居機会の拡大と市営住宅の持続可能な運営を図るため、要件を緩和し、60歳未満の単身世帯や若年世帯など対象世帯の拡充を推進することが重要である。

②厳正な入居管理の推進

- ・高額所得者や使用料滞納者への適切な指導を継続し、厳正かつ効率的な収納対策を引き続き行う必要がある。

③世帯人数と住宅規模のミスマッチの解消と適正な入居基準の導入

- a. 市営住宅の公正かつ適切な運用を一層有効に進めるために、真に住宅に困窮する世帯が入居できるように募集基準の見直しを実施するとともに、障害者やひとり親世帯等の住宅困窮度の高い世帯等が市営住宅に優先的に入居できる仕組みを引き続き推進する必要がある。

- b. 期限付き入居制度の対象世帯や募集戸数の拡大、住宅に困窮する60歳未満の単身世帯の入居機会の確保、入居申込者の状況により配慮した優遇倍率の見直しなどを実施し、より公平・的確な提供に向けた取組を推進する必要がある。

④地域状況等に応じた家賃水準の設定

- ・物価高騰など社会情勢を考慮しながら、立地や設備等の違いをよりの確に反映するため、住宅使用料の在り方等を検討し、より公平・的確な家賃設定に向けた取組を推進する必要がある。

(2) 公的賃貸住宅の有効活用

- ・特定公共賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅は、現在、新規の供給が停止されているが、既存の住宅に対しては、管理・運営の支援を継続すること。なお、新規の高齢者向け住宅に関しては、サービス付き高齢者向け住宅の供給の誘導を図ること。
- ・特定公共賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅の家賃補助期間は、管理開始から20年間となっており、今後、その期間が終了する住宅が増えていく。管理期間終了後も、特定公共賃貸住宅は、良質な住宅として活用できるようにするとともに、高齢者向け優良賃貸住宅は、高齢者に適した住宅として提供し続けるようにするために、所有者との協力・調整を進めること。

①特定公共賃貸住宅の有効活用

- ・中堅所得者向けの良質なファミリータイプの住宅として、既存住宅のストックを活用し、市営住宅の収入超過者や高額所得者の住み替え用住宅として引き続き提供を行う必要がある。

②高齢者向け優良賃貸住宅の運営支援

- ・既存の住宅については、引き続き、適正な運営の支援を行いつつ、管理期間終了後も良質な高齢者向け住宅の提供を行うよう、所有者と協議・調整を図る必要がある。また、新規の高齢者向け住宅については、サービス付き高齢者向け住宅の共有の誘導を図る必要がある。

(3) 民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの確立と展開

- ・川崎市住宅供給公社が運営する「すまいの相談窓口」では、サポート店と呼ばれる不動産業者や福祉関係事業者と連携して、適切な住宅を紹介したりするなど、住宅確保要配慮者の居住安定に向けた取組を推進することが期待される。
- ・パンフレット等を活用して普及啓発や国の政策等に係る情報を提供することで、家主の不安軽減を図るとともに、緊急連絡人がいない住宅確保要配慮者への対応などについても検討すること。

- ・すまいの相談窓口の相談件数が増加傾向にあることを踏まえ、相談記録等は、今後の施策に役立てるために分析・活用する必要がある。

①居住支援協議会による入居と生活支援の促進

- a. 不動産関係団体や各種支援団体等と連携して、居住支援協議会を適切に運営し、既存の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の構築や、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて、借主・貸主双方を支援する取組を推進することが重要である。
- b. 住宅確保要配慮者の住まい・住み替え相談を行っている「すまいの相談窓口」について、高齢者や障害者等、自身で住まい探しを行うことが難しい方やその家族・支援者等からの相談に対し、民間賃貸住宅や施設等の住み替え先に関する情報や、介護・福祉等、必要な支援先との連携等を行い、住まい探し全般に関する困りごとへのサポートを引き続き行うことが重要である。

②居住支援制度等による住宅確保要配慮者の居住の安定化

- a. 連帯保証人の確保等の問題により民間賃貸住宅への入居に困窮している住宅確保要配慮者に対して、「川崎市居住支援制度」等を活用し、サポート店や各種団体等の協働により、入居機会の確保と居住継続を支援することが重要である。
- b. 生活保護に至る前に、生活困窮者が社会的・経済的に自立できるよう、就労・生活の支援を行うことが重要である。

③家主の不安解消に向けた取組

- a. 家賃の滞納や身寄りの無い高齢者の死亡時の対応等への不安から、民間賃貸住宅の家主が住宅確保要配慮者に住戸を貸し出すことを躊躇する可能性があることから、居住支援協議会等を通じて、生活保護費の代理納付制度や、金銭管理サービス、家賃債務保証制度、残置家財や葬儀費用の保険等の制度を組み合わせることにより、家主の不安等の解消を図ることが重要である。
- b. 緊急連絡人が居ない住宅確保要配慮者の対応について、居住支援制度の活用やリスク・解決策について検討を進めることが重要である。

住環境〔地域〕の観点

方針5 他分野政策との連携強化による良好な住環境の形成

(1) 災害に強い安全安心なまちづくり

- ・高い確率で発生が見込まれる首都直下地震等の様々な災害に備えるために、的確な対策を進めていくことが重要である。市民の生命を守るため、県も含めた広域的な連携を図りながら、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、地域防災力を高めること。

- ・住宅分野においては、個々の住宅に対する耐震対策を図るとともに、地域の状況を踏まえた対策が重要であることから、地域住民との協働による取組や、密集市街地の改善等を促進すること。
- ・災害時の住宅の応急対策については、引き続き神奈川県と連携しながら、既存の民間賃貸住宅ストックを活用する「賃貸型応急住宅」について、協力不動産店の拡充に取り組むとともに、定期的な訓練による住宅の提供体制の強化を図ること。
- ・住宅確保要配慮者に関する災害時の住宅の応急対策についても、福祉部局等と連携して取り組むこと。

①防災都市づくりの推進

- a. 災害時の被害軽減や迅速かつ的確な災害対応ができるよう、かわさき強靱化計画や地域防災計画等を整備し、事業推進することにより市の災害対応力の向上を図る必要がある。
- b. 災害に強いまちづくりに向け、防災施策間の連携を一層強化するとともに、自助・共助（互助）の促進による地域防災力の向上など減災対策を推進することが重要である。また、市職員が被災状況に応じて柔軟な復興対策が可能となるよう、発災前の復興準備を進める必要がある。
- c. 火災延焼リスクの高い地区において、自助・共助（互助）を中心とした防災まちづくりを推進し、避難経路の確保や災害時の活動体制を構築するなど、地域特性に応じた課題を解決し、災害に強いまちづくりを実現することが重要である。
- d. 10 階建て以上の高層集合住宅に、防災備蓄スペースと防災対応トイレの整備を促進することで、安全・安心に暮らすことのできる住環境の形成を図る必要がある。

②密集市街地の改善の促進

- ・老朽木造住宅等が密集した市街地の防災上の改善に取り組む、地震発生時等の火災による延焼被害の低減を推進することが重要である。

③被災時における応急仮設住宅等の円滑な提供に向けた体制づくり

- a. 神奈川県応急仮設住宅供給マニュアルに基づき、市域の応急仮設住宅の建設予定地をリストアップするとともに、応急仮設住宅の補完として民間賃貸住宅を借り上げることを想定し、不動産関連団体等との事前調整を進めるなど、被災時において迅速に仮設住宅の供給が図れるよう、神奈川県と連携して取組を進めることが重要である。
- b. 賃貸型応急住宅については、協定団体を通じて不動産店や家主に制度周知及びマニュアル上の手続きの普及を図り、協力不動産店の拡充の取組を推進するとともに、定期的の実務レベルの訓練を行い、住宅の提供体制の強化を図ることが重要である。

(2) 地域の特性やニーズを踏まえた住環境の形成

- ・市民が住み続けたいと思えるまち、多様な世帯が安心して地域に住み続けられるまちを形成していくためには、器である「住宅」が良質だけでなく、住まいの周辺をはじめとする住環境の形成も重要となる。住宅地の維持・再生に向けて、地域住民をはじめとする多様な主体との連携により、地域の特性やニーズを踏まえたまちのルールづくりや地域交通環境の向上等の取組を推進すること。
- ・特に市内北部では、高齢者の割合が高くなることが予測される中、生活関連施設への距離が遠い住宅が多いという問題があるため、地域の実情に応じた高齢者の生活支援に関する取組等を推進すること。

①良好な街並の形成

- ・「地区まちづくり育成条例」に基づき、市民発意の地区まちづくりを行うグループ(団体)に対して、地域特性に応じた良好な住環境の形成に向けたまちづくりルールの策定等の支援を行う必要がある。

②身近な地域における緑地保全、公園緑地の整備と緑化の推進

- a. 緑地保全の推進により、市域の都市景観の向上、地球温暖化対策、生物多様性の保全等を図る必要がある。また、緑地保全カルテを更新し、優先度の高いものから、市民協働の手法を取り入れた緑地保全を行い、植生管理や安全管理など適正な管理を進めること。
- b. 地域特性に合わせた魅力ある施設の整備や老朽化の進んだ公園の再整備・バリアフリー化などの取組により、民間活力を導入しながら、利用価値が高まるよう魅力的な公園の整備を進める必要がある。
- c. 市民、事業者との協働による緑化の推進、普及啓発を行い、環境の改善、景観向上に向けたまちづくりを進める必要がある。

③住宅地における良質な景観の形成

- a. 景観法に基づく「景観計画特定地区」の指定や都市景観条例に基づく「都市景観形成地区」の指定などにより、個性と魅力にあふれた良好な街なみ形成を推進する必要がある。また、新たな技術による広告などの適切な景観誘導に向けた取組を進めること。
- b. 良好な景観形成に向けて、景観法や都市景観条例等に基づく届出制度を活用し、建築物等に対し適切な指導・誘導を行うとともに、街なみ誘導助成等の活用や景観分野の専門家からの助言を活かす景観アドバイザー制度により建築物等のデザイン誘導などの支援・誘導を行う必要がある。

④農地や工業地との調和・共存の推進

- a. 良好な農環境を保全するとともに、都市農業を振興し、多面的な機能を有する農地の活用

を図る必要がある。

- b. 中小製造業の操業環境と住民の住環境の調和を図りながら、工業集積の維持・発展を進める必要がある。

⑤防犯対策の推進

- ・市民、事業者、地域の防犯関連団体、警察、行政等と連携し、安全・安心なまちづくりに向けた取組を推進する必要がある。

⑥生活利便施設や地域交流の場等の誘導

- ・空き家や空き部屋などの潜在的な地域資源（既存ストック）の活用を支援し、ニューノーマルに対応した機能やインバウンドビジネス推進につながる機能などの導入を促進することで、新たな魅力の創出や地域の活性化等を促進する必要がある。

⑦身近な交通環境の整備

- a. 「地域公共交通計画」に基づき、地域の特性や路線バスの利用実態、社会変容等を踏まえ、効率的・効果的な路線バスネットワーク形成をはじめとする地域交通環境の向上に向けた取組を推進する必要がある。
- b. 「地域公共交通計画」に定めるコミュニティ交通の導入に向け、地域特性に応じて多様な主体と連携しながら、新技術等も活用したさまざまな運行手法の導入を図り、柔軟できめ細かな移動手段の確保に向けた取組を推進する必要がある。

(3) まちづくりと協調した住宅政策の展開

- ・拠点地区の駅周辺等における計画的な土地利用については、区別の年少人口の推移や生産年齢人口の割合等から、その効果が表れていることが推測されるため、引き続き、広域拠点及び地域生活拠点の形成に向けた取組を推進すること。
- ・川崎市は多摩川に沿った細長い地形であり、市街地の形成過程や交通事情等が地域で異なることから、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とを踏まえ、鉄道事業者も参加している川崎市すまい・いかすプロジェクト等を活用し、鉄道事業者と連携した沿線まちづくりに引き続き取り組むこと。
- ・川崎市の都市構造を踏まえ、鉄道沿線やバス路線を中心にコミュニティの在り方を考えて取り組むこと。

①拠点地区の駅周辺等における良質かつ地域特性を活かした都市型住宅等の誘導促進

- a. 拠点地区の駅周辺等における再開発等においては、地域特性を活かし、少子高齢化社会に対応するコンセプト等を有する良質な都市型住宅等を誘導する必要がある。
- b. 各駅周辺においては、周辺地域との連担を踏まえ、多様な住まいや周辺住民の生活に必要な

となる機能の集積を誘導し、居住機能の充実を図る必要がある。

- c. 「地域公共交通計画」に基づき、地域の特性や路線バスの利用実態、社会変容等を踏まえ、効率的・効果的な路線バスネットワーク形成をはじめとする地域交通環境の向上に向けた取組を推進する必要がある。(方針5(2)⑦a再掲)

②大規模低未利用地等のまちづくりの促進

- a. 大規模な土地利用転換の機会を捉えながら、適切な土地利用誘導を行うことで、魅力的な都市空間の創出を図る必要がある。
- b. 建築行為及び開発行為に関して、総合調整条例と紛争調整条例に規定した事業計画の早期段階での近隣住民等への情報提供やあっせん・調停等の手続きを適正に進めることで、地域の意見を踏まえたまちづくりを推進する必要がある。

③鉄道事業者との沿線まちづくりにおける連携強化

- ・各鉄道事業者が進める沿線エリアの魅力向上に向けたまちづくりと連携するほか、住まい・住環境に関する情報を共有することにより、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誘導するとともに、沿線における住み替えを促進する必要がある。

④市内の大学や企業等と連携した住環境の形成

- a. 市内の大学や地域課題の解決を目指す NPO 団体等の多様な主体との協働・連携に向けた取組を推進し、良好な住環境の形成を図ることが重要である。
- b. UR 都市機構等と連携し、周辺地域の課題や地域のまちづくり施策等を踏まえた活用の提案や誘導を行うことが重要である。

(4) 多様な市民や組織の連携によるコミュニティの形成

- ・住宅政策の展開にあたり、多様な主体との協働・連携を図るなど、地域の課題を解決するための体制づくりを推進すること。
- ・市内北部を中心に高齢者の占める割合が高くなることが予想されるなど、超高齢社会の到来によるコミュニティバランスの変化や住宅確保要配慮者の多様化等が想定されることから、大学が多い等の市内北部の特徴も活かし、若者等も巻き込みながら地域の活動が行える場づくりに向けた取組を推進すること。
- ・市営住宅の共有スペースや建替えに伴う余剰地の創出等を活用して、地域の住民同士が交流できる場等を設けるとともに、地域課題の解決を目指す NPO 団体等の多様な主体との協働・連携に向けた取組を行うこと。

①若者等を巻き込んだ地域課題の解決を目指す NPO 団体等との協働・連携や担い手の活動支援

- a. 市営住宅の活用可能な共用スペース等を提供し、若者等も巻き込みながら、地域課題の解

決を目指す NPO 団体等の多様な主体との協働・連携や担い手の活動支援を行うことが重要である。

- b. 市民、地域で活動する団体、大学、企業、他の自治体など、多様な主体が協働・連携できる環境整備に取り組むことで地域課題の解決に向けた取組を推進する必要がある。
- c. 各区役所が主体となって、区民の参加と協働により地域の身近な課題解決や地域特性を活かした魅力あるまちづくりに向けた事業を実施する必要がある。

3 今後の住宅政策の展開に向けて

本答申を受けて、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、また、重要となる施策を中心に成果指標等を示した上で、PDCA を意識して進行管理を確実に行っていく必要がある。

良好な住宅・住環境を形成するためには、ハード整備だけでなく、高齢者、子ども、障害者、地域コミュニティ、防災等の幅広い分野との連携が必要で、複数の分野が共通のテーマに基づいて取り組むことが重要であるとともに、多様な主体との連携を実現するプラットフォームの仕組みを構築すること等が求められる。

また、高齢化等に伴い、住宅確保要配慮者は今後も増加することが見込まれることから、民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの確立と展開については、居住支援協議会を中心とした取組の一層の推進が期待される。

さらに、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした働き方やライフスタイルの多様化や、自然災害の頻発・激甚化、脱炭素化に向けて加速する世界的な動向など、これまでになかった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、従来の住宅施策の枠組みを超えるところにあり、分野横断的な取組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、各施策が着実に推進されることを期待したい。

資料編

I. 参考資料

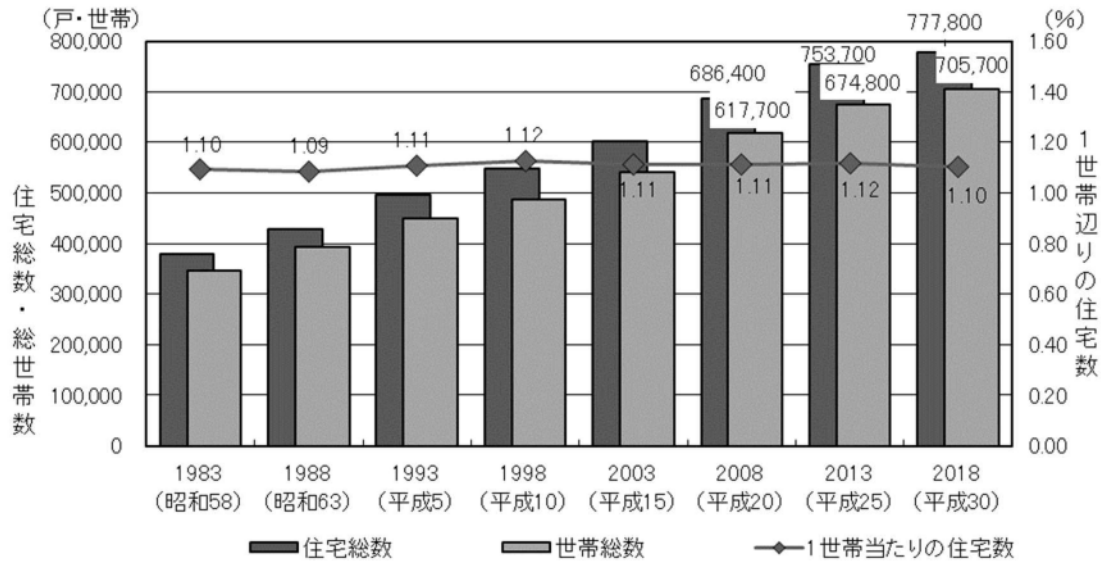
1 住宅政策をめぐる国の動向

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。
	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改正される。
	2014(平成 26)年	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」が制定される。
	2017(平成 29)年	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を推進するため、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が改正される。
	2020(令和 2)	全国的に高経年マンションの増加が見込まれる中、適切に修繕されないと近隣へ悪影響を及ぼす可能性があることから「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正される。
	2022(令和 4)年	2050 年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅性能表示制度の見直しにより、ZEH 水準に相当する等級等が新たに創設され、低炭素建築物、長期優良住宅、性能向上計画認定の認定基準の見直し等が行われる。また、全ての新築住宅に省エネ基準適合を義務付けるため、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が改正される。
	2023 (令和 5) 年	居住目的のない空家が今後も増加が見込まれることや、特定空家等の除去等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから「空家等対策の推進に関する特別措置法」が改正される。

2 川崎市の住宅政策をめぐる課題

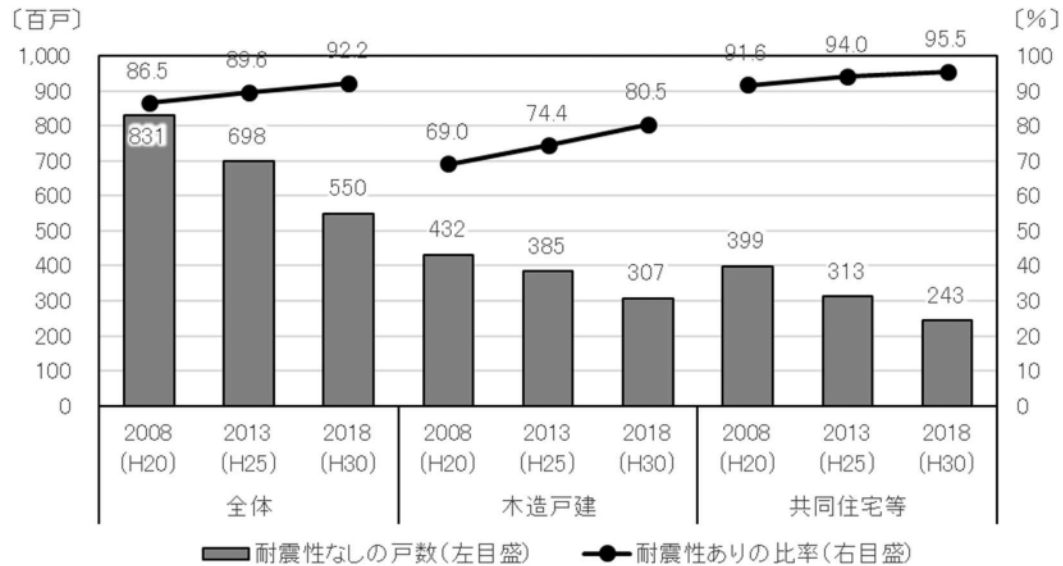
(1) 住宅〔箱〕の観点

①住宅ストック数



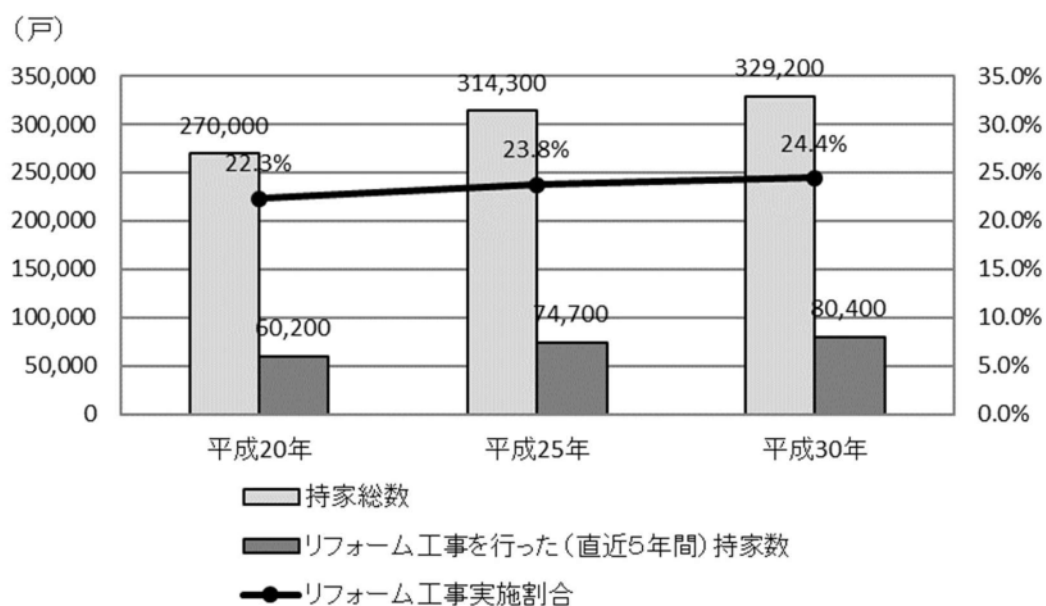
資料：住宅・土地統計調査

②建て方別耐震化率



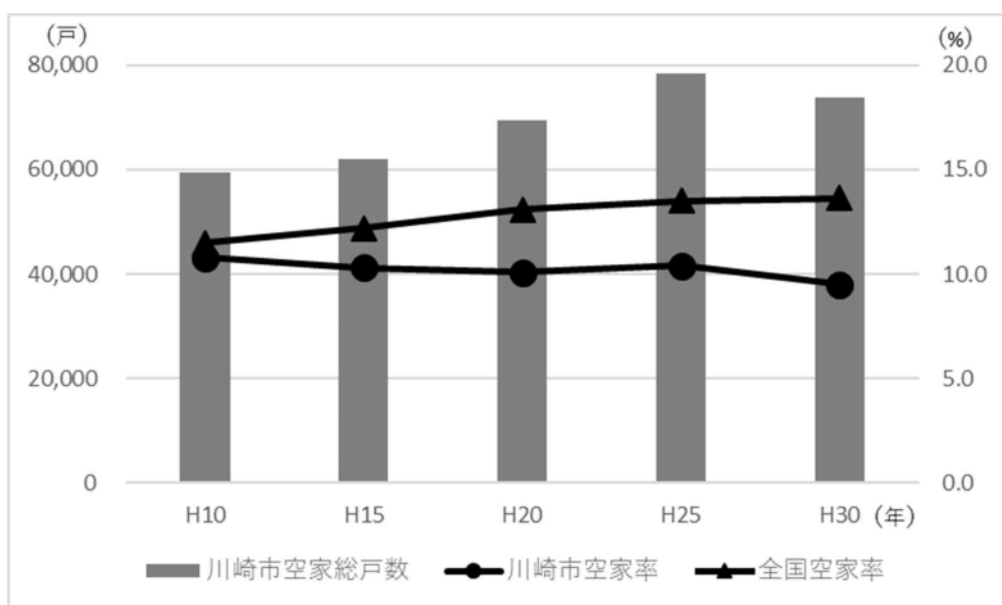
資料：住宅・土地統計調査

③持家のリフォーム工事実施状況



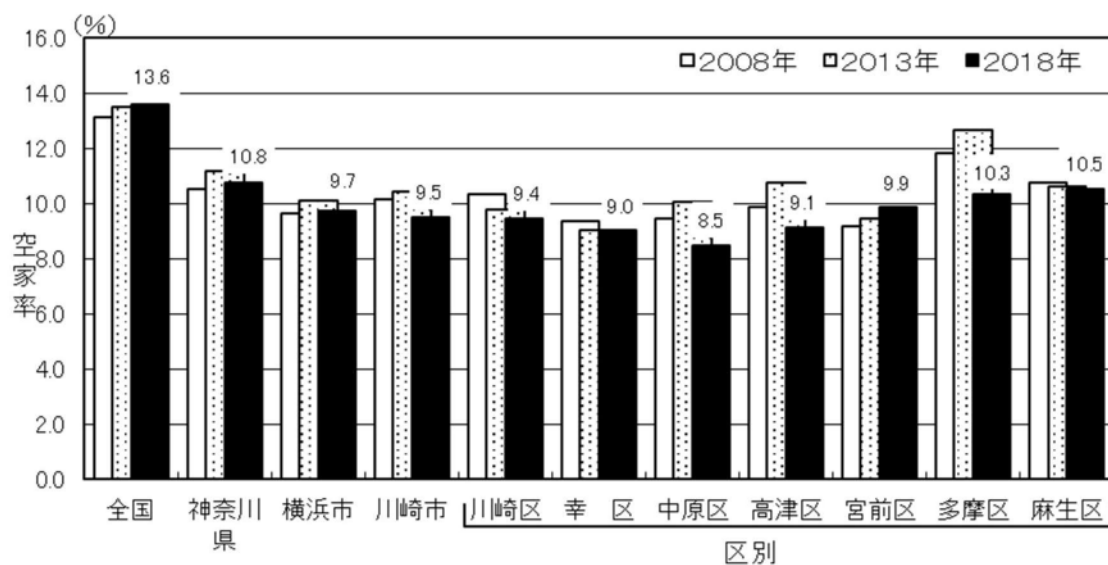
資料：住宅・土地統計調査

④空家総数及び空家率の推移



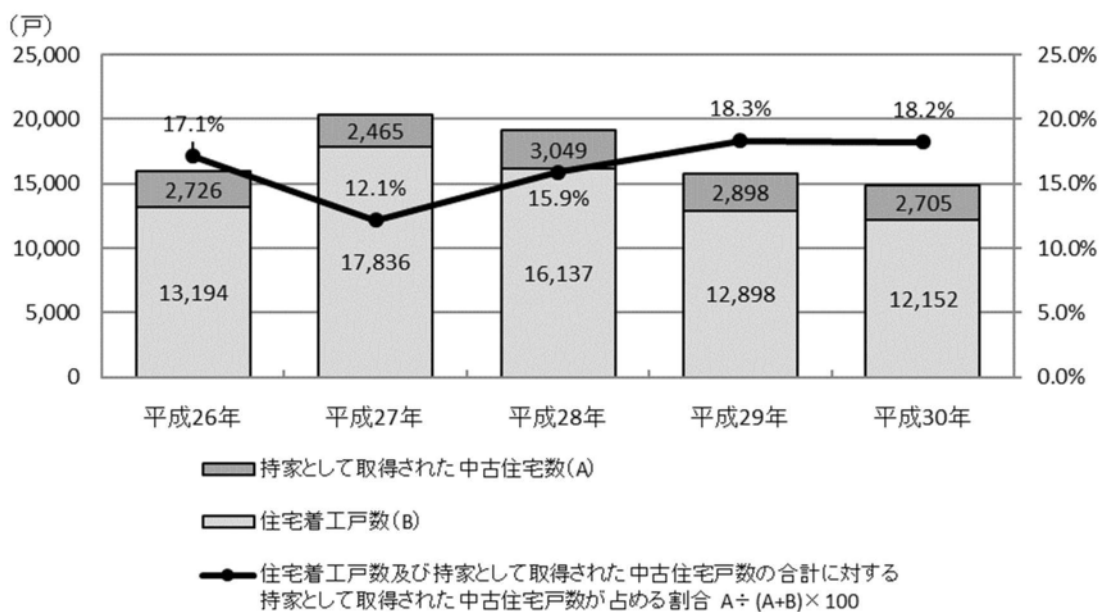
資料：住宅・土地統計調査

⑤区別の空家率



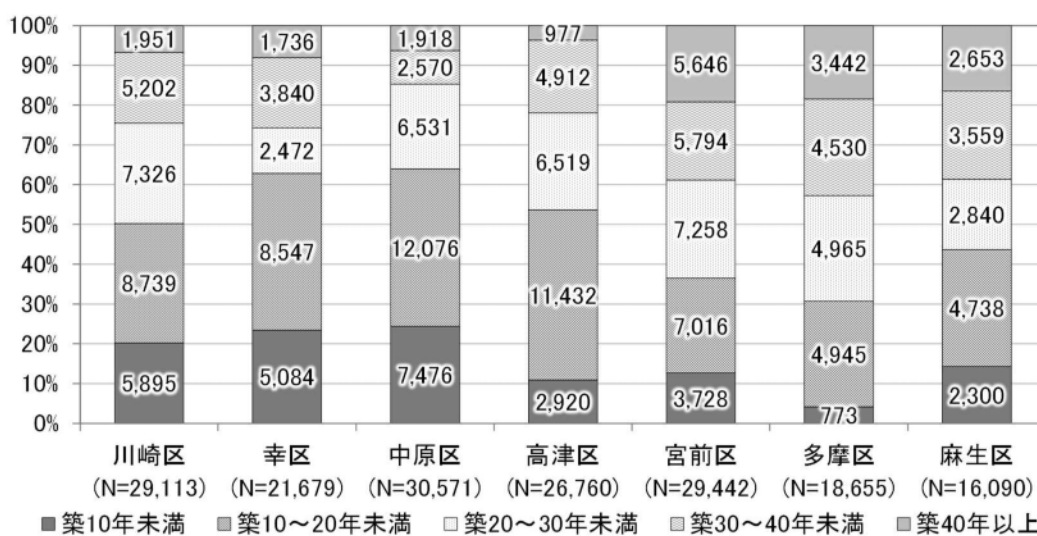
資料：住宅・土地統計調査

⑥既存住宅の流通シェア率



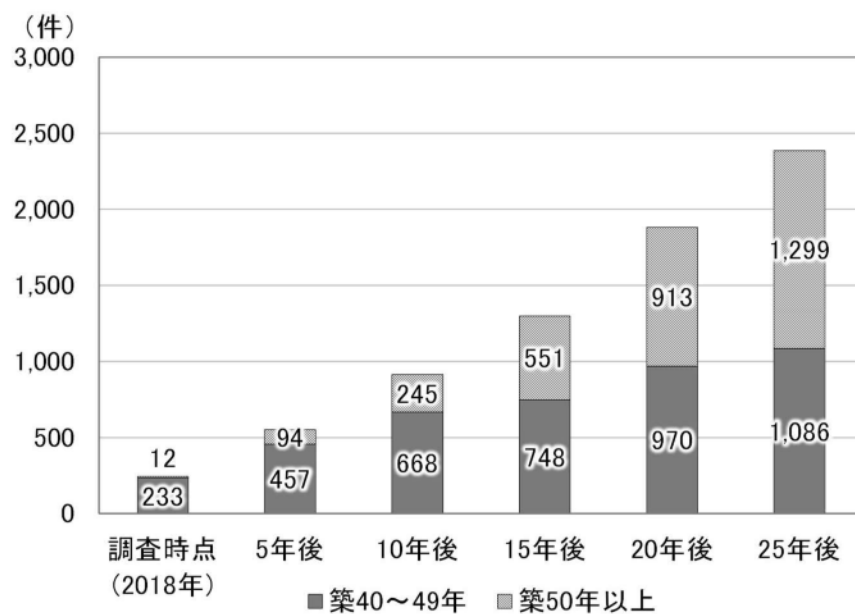
資料：住宅・土地統計調査、神奈川県内建築着工統計

⑦マンションの区別・築年数別戸数



資料：平成 30 年度川崎市分譲マンション実態調査

⑧竣工から 40 年以上経過したマンション件数の推移



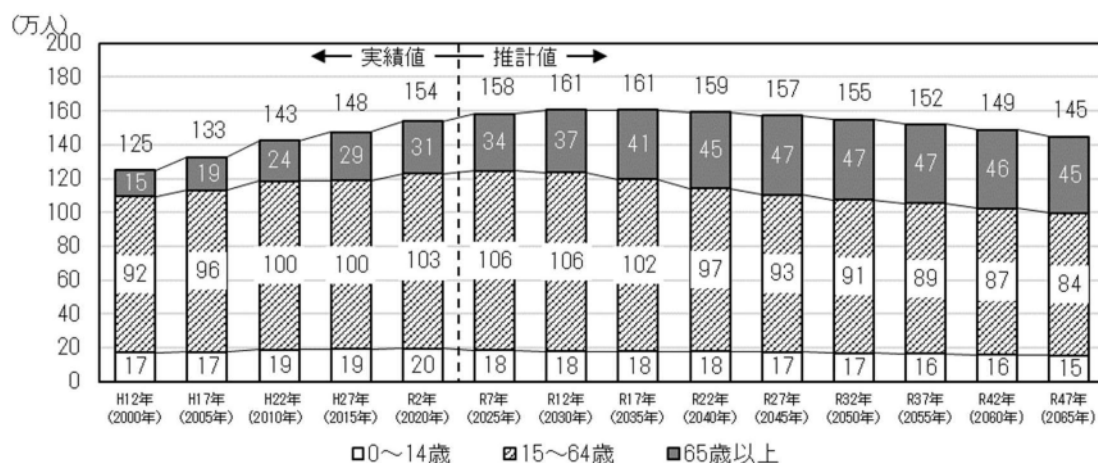
資料：平成 30 年度川崎市分譲マンション実態調査

⑩公的賃貸住宅の管理戸数

	川崎市							
	全体	川崎区	幸区	中原区	高津区	宮前区	多摩区	麻生区
○総数	32,505	3,421	7,671	1,976	6,342	5,964	3,376	3,755
○公営住宅	21,389	1,414	5,482	751	5,267	5,720	2,136	619
市営住宅	17,303	1,258	3,808	656	4,585	4,453	2,080	463
県営住宅	4,086	156	1,674	95	682	1,267	56	156
○改良住宅(川崎市)	100	0	0	40	0	60	0	0
○特定優良賃貸住宅	1,297	208	71	140	340	98	381	59
市特定優良賃貸住宅	890	206	71	106	211	90	158	48
市特定公共賃貸住宅	202	2	0	1	70	1	128	0
県特定優良賃貸住宅	205	0	0	33	59	7	95	11
○高齢者向け優良賃貸住宅	272	119	0	24	59	0	70	0
市高齢者向け優良賃貸住宅	244	119	0	24	59	0	42	0
県高齢者向け優良賃貸住宅	28	0	0	0	0	0	28	0
○公社・UR等住宅	9,328	1,657	2,064	1,061	653	146	670	3,077
市住宅供給公社	178	110	0	48	20	0	0	0
県住宅供給公社	1,887	0	1,347	0	414	56	0	70
都市再生機構	7,263	1,547	717	1,013	219	90	670	3,007
○その他の施策住宅	219	23	54	0	23	0	119	0
川崎市(従前居住者用住宅)	77	23	54	0	0	0	0	0
神奈川県(リロケーション住宅)	23	0	0	0	23	0	0	0
県住宅供給公社(ケア付高齢者住宅)	119	0	0	0	0	0	119	0

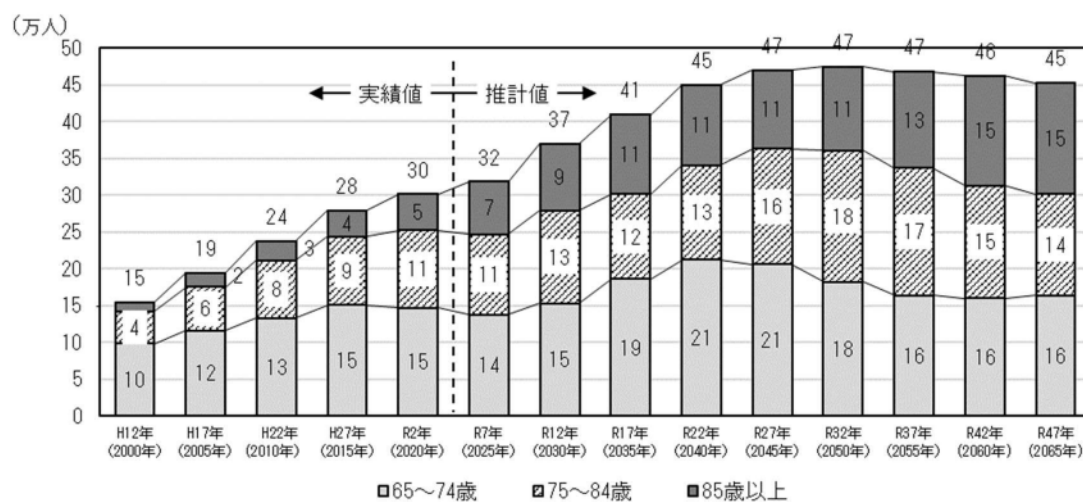
(2) 住まい方〔人〕の観点

①年齢3区分別将来人口



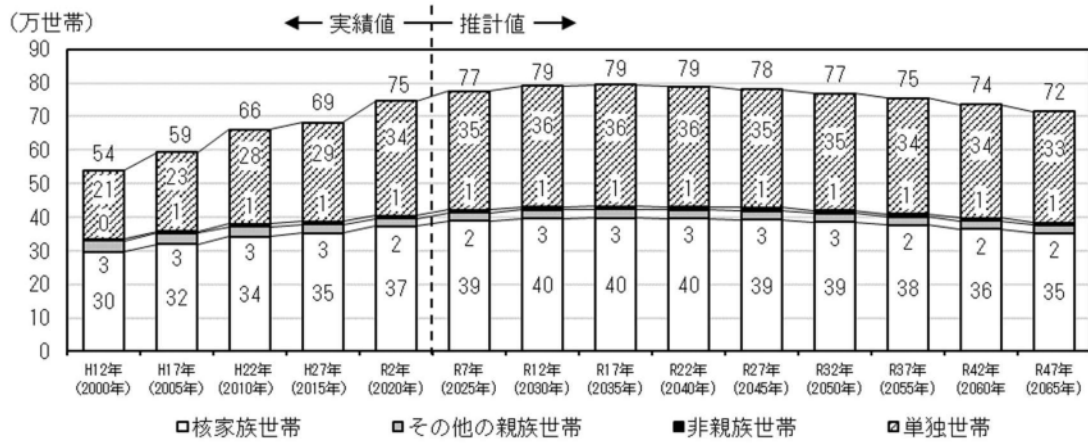
資料：(推計値) 川崎市総合計画 第3期実施計画の策定に向けた将来人口推計について(令和4年2月、川崎市総務企画局)
(実績値) 国勢調査

②年齢区分別高齢者の将来人口の予測



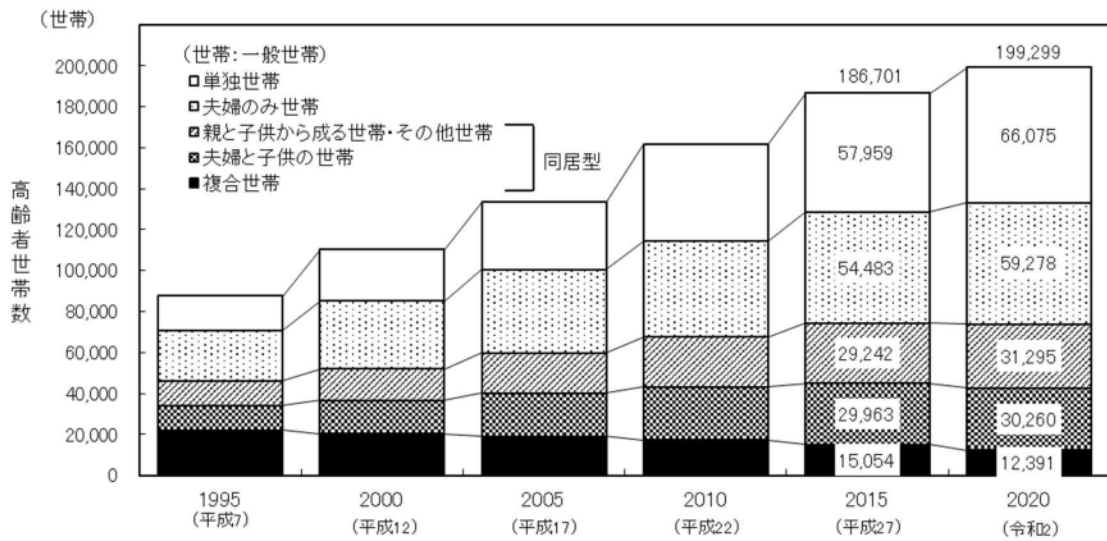
資料：(推計値) 川崎市総合計画 第3期実施計画の策定に向けた将来人口推計について(令和4年2月、川崎市総務企画局)
(実績値) 国勢調査

③家族類型別将来世帯数の予測



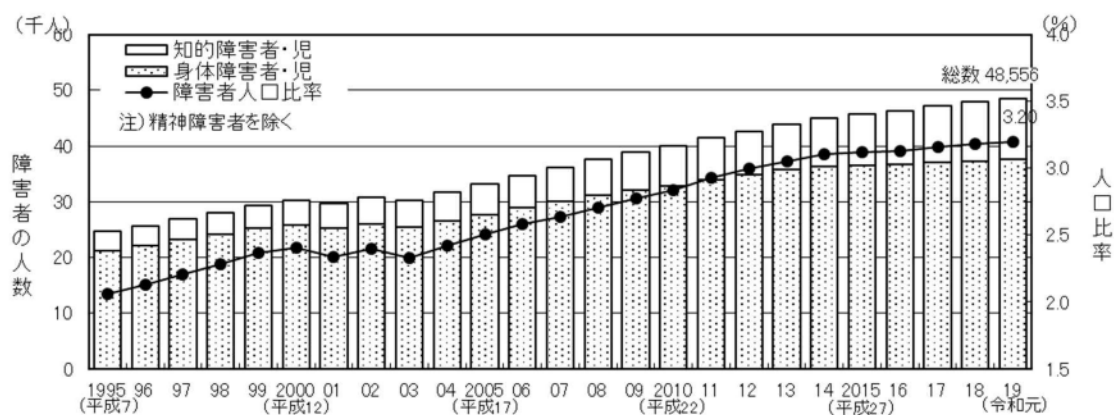
資料：(推計値) 川崎市総合計画 第3期実施計画の策定に向けた将来人口推計について(令和4年2月、川崎市総務企画局)
(実績値) 国勢調査

④高齢者世帯の家族類型別世帯数



資料：国勢調査

⑤障害者数



資料：2007年までのデータは川崎市民生統計（各年度末）
2008～2018年のデータは川崎市社会福祉統計（各年度末）
2019年のデータは川崎市統計書 令和2年（2020年）版

⑥人口と各障害者手帳保持者数の推移

単位：人

区分	平成18年 (2006年)	令和2年 (2020年)	増加率
川崎市人口	1,332,035	1,535,415	15.3%
身体障害（身体障害者手帳）	27,667	37,579	35.8%
知的障害（療育手帳）	5,483	10,977	100.2%
精神障害（精神障害者保健福祉手帳）	4,330	13,952	222.2%
計	37,480	62,508	66.8%

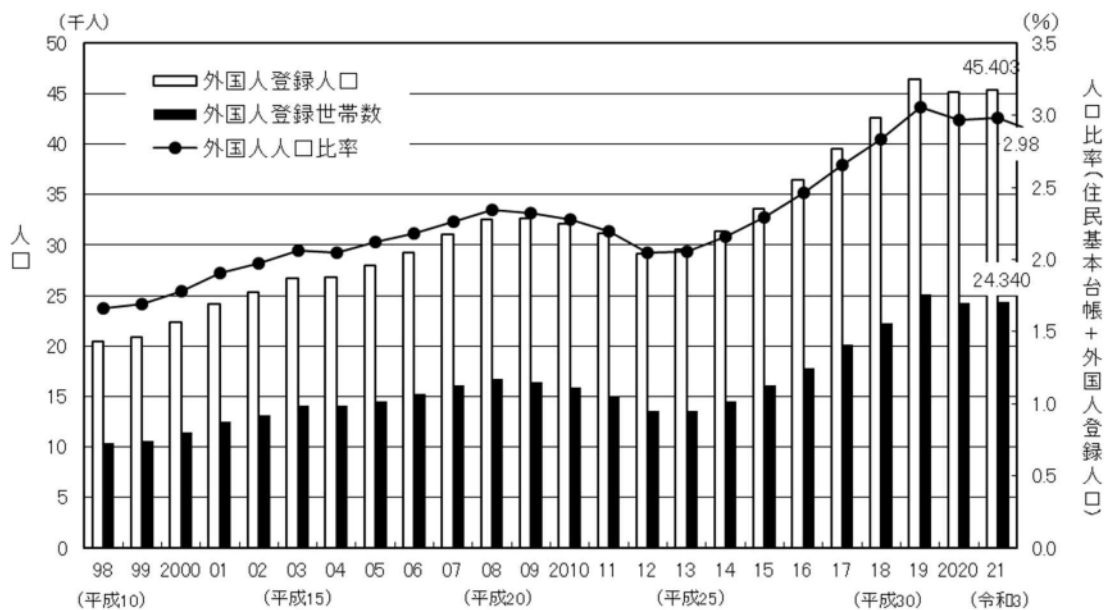
※各年4月1日現在

※身体障害・知的障害は健康福祉局障害福祉課調べ

※知的障害は、判定のみ受けて療育手帳を所持していない方も含む

※精神障害は健康福祉局精神保健福祉センター調べ

⑦外国人人口・世帯数



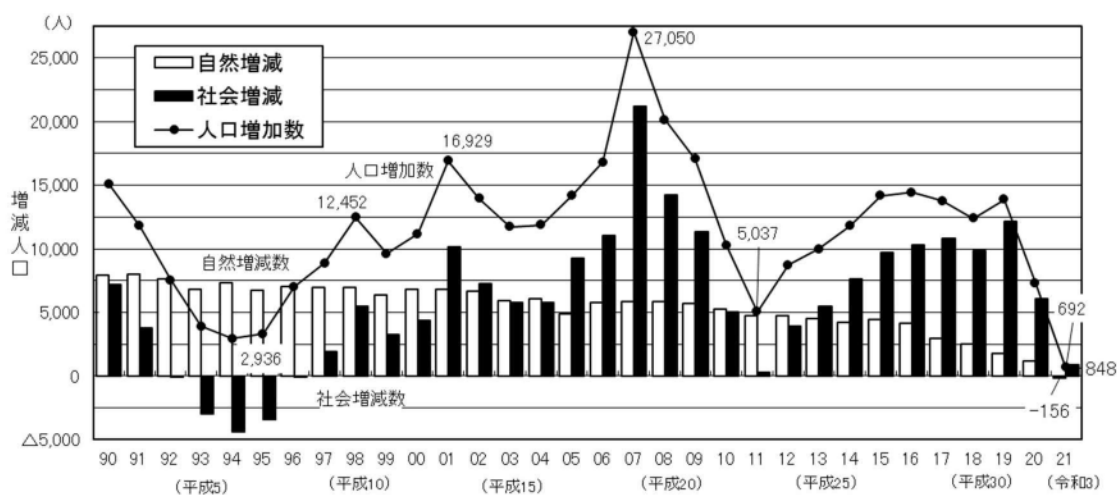
注：外国人世帯数について、2011年以前は世帯人員に外国人を含む世帯数、2012年以降は世帯人員全てが外国人の世帯数である。

資料：2011年までのデータは川崎市統計書（各年度末）

2012年～2018年のデータは川崎市統計情報課資料（各年度末）

2019年以降のデータは住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（各年1月1日）

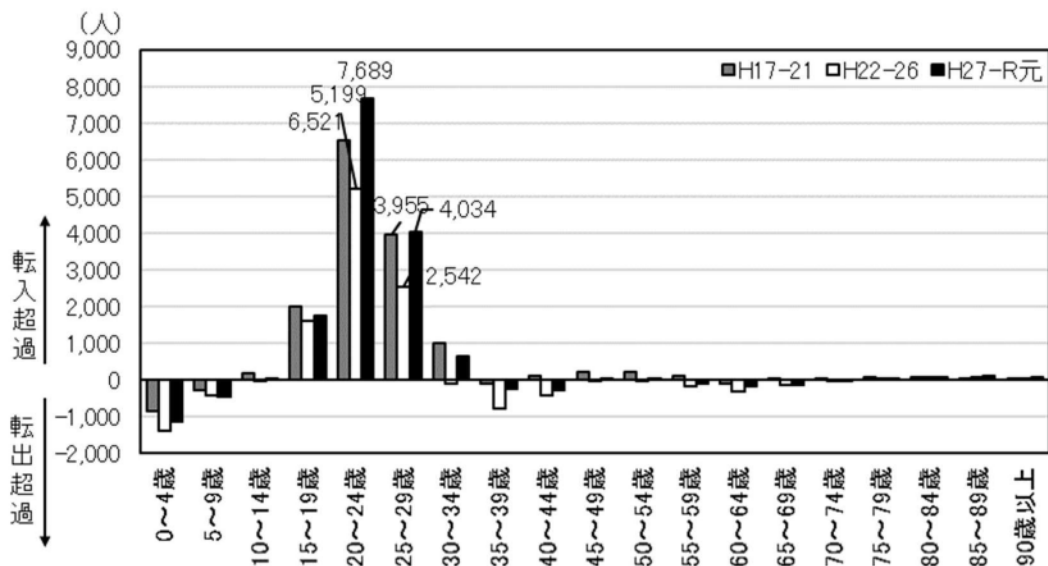
⑧人口動態（自然増減・社会増減）



資料：川崎市統計

⑨年齢階級別社会増減数

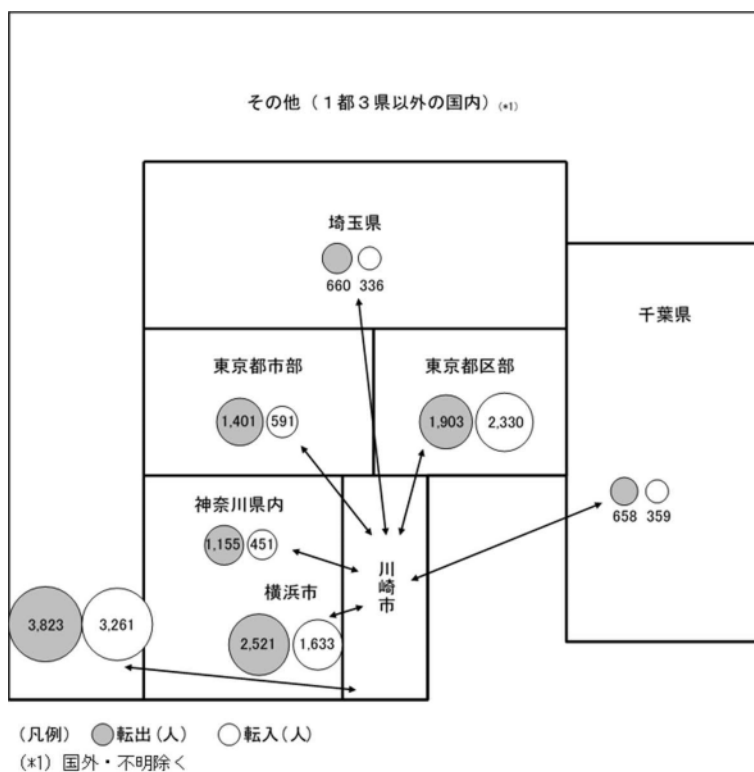
(平成 17～21 年、平成 22～26 年及び平成 27～令和元年の各 5 年間の平均)



資料：川崎市の人口動態

⑩子どもの転出入の状況

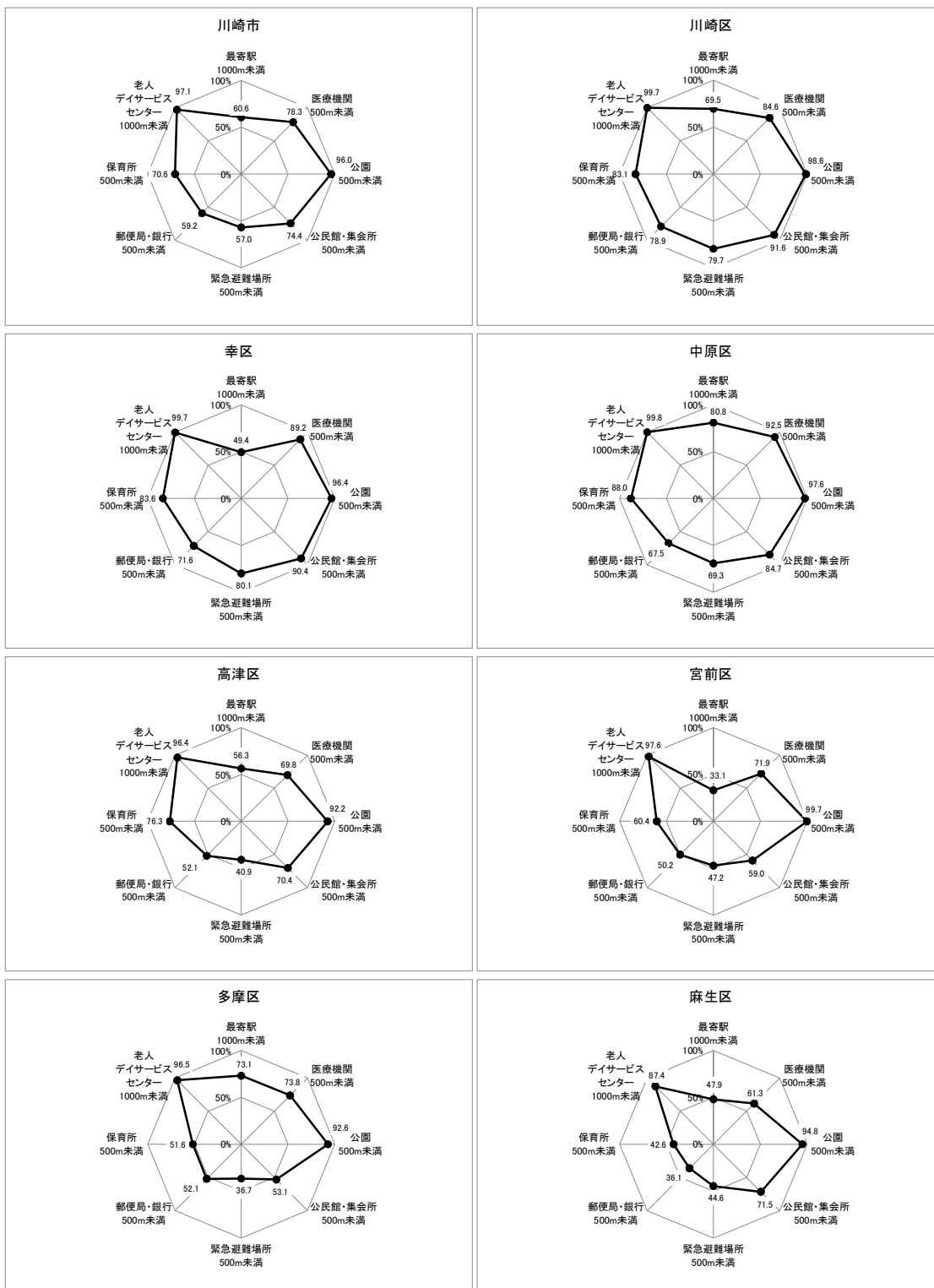
(平成 30～令和元年の 0～9 歳人口の転出入状況、市内異動除く)



資料：川崎市の人口動態

(3) 住環境〔地域〕の観点

① 区別の生活関連施設の近接状況



3 用語解説

(ア行)

アウトリーチ

援助が必要であるにもかかわらず、自発的に申し出をしない人々等に対して、公共機関等が積極的に働きかけて支援の実現をめざすこと。

NPO

福祉・まちづくり・環境など非営利活動を行う市民団体の総称。1998（平成10）年に特定非営利活動法人に法人格を付与する「特定非営利活動促進法」が施行された。

(カ行)

カーボンニュートラル

温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること。二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにする。

川崎市建築物環境配慮制度（CASBEE 川崎）

建築主に建築物の省エネルギー、省資源・リサイクル、周辺環境への配慮や緑化対策など、総合的な環境配慮の取組を促すとともに、環境配慮の取組内容の提出を求め、その概要を公表する制度。

川崎市市営住宅等ストック総合活用計画

老朽化した市営住宅等の耐震対策や計画的な建替え、設備等の長寿命化に向けた効率的かつ効果的な改善等、既存ストックの有効活用を図るための基本的な考え方を位置付けるもの。

川崎市マンション管理組合登録・支援制度

登録したマンションに対して、市の支援制度や法改正等のマンションを取り巻く最新の動向などの情報を提供する「マンション便り」の発行や、他のマンション管理組合との情報交換等をするための場を提供する「管理組合交流会」の開催、マンション管理アドバイザーを複数回派遣するなど、管理組合への情報提供や意識啓発を実施する川崎市の制度。

管理不全

空き家等が、老朽化若しくは台風等の自然災害等により倒壊するおそれがある状態、建築材等の飛散の危険がある状態、不特定者の侵入による火災若しくは犯罪が誘発されるおそれがある状態にあること

居住支援協議会

「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」第10条に基づき任意で設立することができる協議会であり、川崎市においては「住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保のための居住支援の充実」を目指し、川崎市、不動産関係団体、居住支援団体等が参加する総合的な居住支援の検討の場として平成28年6月30日に設立。

居住支援制度

アパートなどの民間賃貸住宅を借りる際、家賃の支払能力があるにもかかわらず、高齢者等で保証人が見つからない場合に、川崎市の指定する保証会社を利用し、あわせて、市の施策により居住を支援し、家賃の支払いや入居後の病気、事故などの家主がいただく不安を軽減し、入居機会の確保と安定した居住継続を支援する川崎市の制度。

健康寿命

健康上の問題で日常生活が制限されることなく健康的に生活ができる期間のこと。国民生活基礎調査と生命表を基礎情報としたもので算出される。健康寿命と平均寿命との差は、日常生活に制限のある「不健康な期間」を意味する。疾病予防、健康増進、介護予防等によって、平均寿命と健康寿命の差を短縮することができれば、個人の生活の質の低下を防ぐことができる。

高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者の安全で安心した居住を確保するため、民間賃貸住宅を活用し、高齢者の身体機能に対応した設計、設備など高齢者に配慮された良質な賃貸住宅。バリアフリー化がなされ、入居者の要望に応じて、緊急時対応サービス等を的確に行う体制の整備又は準備が行われている。

(サ行)

サービス付き高齢者向け住宅

平成23年の高齢者住まい法の改正により、従来の高齢者優良賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、高齢者円滑入居賃貸住宅が統合・廃止され創設された、バリアフリー構造や一定の面積・設備を有し、ケアの専門家による見守りサービス(安否確認・生活相談)を提供する高齢者向けの住宅。

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。

住宅セーフティネット

住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体

の状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。

省エネ化

住宅においてペアガラスの設置や外壁の断熱化等の対策を講じることにより、住宅で使用する電気、灯油、都市ガスなどのエネルギーの使用量を削減すること。

シルバーハウジング

住宅政策と福祉施策の密接な連携の下に、ハード・ソフトの両面にわたり高齢者の生活特性に配慮した住宅。シルバーハウジング・プロジェクトとして供給される住宅はこの一部。

すまいの相談窓口

川崎市と川崎市住宅供給公社が運営する無料の相談窓口。高齢者や障害のある方等、ご自身で住まい探しを行うことが難しい方等からの住み替え相談や、空き家の困りごとに対する情報提供等を行っている。

ストック

住宅の場合には、ある時点における全ての住宅の数。対になる言葉としては「フロー」があり、これはある一定期間内に供給される住宅の量のこと。

(夕行)

脱炭素化

地球温暖化の原因となる代表的な温室効果ガスである二酸化炭素の排出量をゼロにしようとする取組。

段差解消工事等費用助成制度

川崎市マンション管理組合登録・支援制度に登録したマンションを対象として、共用部の階段等の段差箇所について、手すりの設置やスロープ等の段差を解消する工事を実施する場合、工事費用の最大 1/3 を助成する川崎市の制度。

地域包括ケアシステム

地域の実情に応じて、高齢者が、可能な限り、住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、医療、介護、介護予防、住まい及び自立した日常生活の支援が包括的に確保される体制。

長期修繕計画

分譲マンションの性能を維持し老朽化を防止するために、管理組合が作成する分譲マンショ

ンの長期的な修繕計画のこと。

長期優良住宅

構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積を有する住宅の建築計画及び一定の維持保全計画を策定して、所管行政庁に申請し、認定を受けた住宅。

特定公共賃貸住宅

中堅所得者を対象として地方公共団体が管理する良質なファミリータイプの賃貸住宅。入居者の家賃の減額に対する補助を、地方公共団体及び国が行う。

特定優良賃貸住宅

中堅所得者向けの良質なファミリータイプの賃貸住宅を建設する民間の土地所有者に対して建設費の補助を行うとともに、あわせて入居者の家賃の減額に対する補助を、地方公共団体及び国が行うもので、住宅供給公社等が一定期間管理する住宅。

(ハ行)

バリアフリー

高齢者や障害者等の日常の生活行動の上での制約をできる限り排除するため、身体機能の低下や障害等に配慮した設計・仕様のこと。住宅においては、床の段差の解消、手すりの設置、車いすが通行可能な廊下等の幅の確保等がある。

ヒートショック

温度の急激な変化で血圧が上下に大きく変動する等によって起こる失神、心筋梗塞、不整脈、脳梗塞等の健康被害であり、特に冬場に多く見られ、高齢者に多く見られる。

(マ行)

マンション管理適正化推進計画

マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定される、地方公共団体の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画。国の基本方針に基づき、地方公共団体が作成する計画であり、適正化に関する目標や普及啓発、施策等にくわえ、区域内の管理組合が留意すべき事項等を示した都道府県等マンション管理適正化指針を定めるもの。

(ヤ行)

家賃債務保証制度

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯等の方が賃貸住宅に入居する際の家賃債務

等を保証し、連帯保証人の役割を担うことで、賃貸住宅への入居を支援する制度

要改善マンション

管理上の問題が確認されたマンション（川崎市マンション管理適正化推進計画の第5章に示す「助言・指導・勧告を行う判断基準の目安」に該当するマンション）のこと。

（ラ行）

ライフステージ

住まいとの関わりで家族の構成が変化する段階をいい、若年単身、結婚、子どもの出生・成長、子どもの独立又は2世代居住、高齢夫婦・高齢単身又は3世代居住といった大きな循環がある。今日では、この循環も多様化してきている。

Ⅱ. 審議経過

1 審議会

回数	開催年月日	議題
第1回	令和3年12月27日	(1)諮問内容について (2)今後の審議の進め方について
第2回	令和4年5月19日	・川崎市住宅基本計画の改定に向けた検討の論点と進め方について
第3回	令和4年9月26日	川崎市住宅基本計画の改定に向けた検討 (1)第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画の策定について (2)脱炭素化の実現等に向けた取組について (3)マンション管理適正化推進計画の策定について
第4回	令和5年5月12日	川崎市住宅基本計画の改定に向けた検討 (1)川崎市の現状について (2)これまでの主な取組について (3)住宅政策の今後の方向性 ①働き方や価値観の変化、移動サービスの多様化等を踏まえた取組 ア 多様化する居住ニーズ等に応じた住まい・住まい方 イ 空家の予防的取組や既存住宅の流通促進 ウ 多様な主体や関係施策と連携した地域づくり ②災害時の安全安心な住まいの確保 ③住宅確保要配慮者の居住安定確保
第5回	令和5年9月26日	川崎市住宅基本計画の改定に向けた検討 (1)川崎市住宅計画改定素案 (2)第11次川崎市住宅政策審議会答申素案

2 専門部会

回数	開催年月日	議題
第1回	令和4年3月15日	・川崎市住宅基本計画の改定に向けた検討の論点と進め方について
第2回	令和4年7月26日	川崎市住宅基本計画の改定に向けた検討 (1)第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画の策定について (2)脱炭素化の実現等に向けた取組について (3)マンション管理適正化推進計画の策定について
第3回	令和5年1月27日	川崎市住宅基本計画の改定に向けた検討 【働き方や価値観の変化、移動サービスの多様化等を踏まえた取組】 (1)多様化する居住ニーズ等に応じた住まい・住まい方 (2)空家の予防的取組や既存住宅の流通促進 (3)多様な主体や関係施策と連携した地域づくり
第4回	令和5年3月23日	川崎市住宅基本計画の改定に向けた検討 (1)災害時の安全安心な住まいの確保 (2)住宅確保要配慮者の居住安定確保
第5回	令和5年6月15日	川崎市住宅基本計画の改定に向けた検討 (1)計画改定の概要(案) (2)成果指標 (3)地域毎の取組の方向性の整理 (4)答申の概要(案)
第6回	令和5年8月22日	川崎市住宅基本計画の改定に向けた検討 (1)川崎市住宅計画改定素案 (2)第11次川崎市住宅政策審議会答申素案

3 事業評価部会

回数	開催年月日	議題
第1回	令和4年1月18日	・令和2年度市営住宅管理業務事業評価について
第2回	令和4年3月17日	・令和3年度市営住宅管理業務事業 暫定評価について
第3回	令和4年9月26日	(1)令和3年度市営住宅管理業務事業 確定評価について (2)総括評価について
第4回	令和5年3月28日	・令和4年度市営住宅管理業務事業 暫定評価について
第5回	令和5年8月25日	(1)令和4年度市営住宅管理業務事業 確定評価について (2)総括評価について

Ⅲ. 第11次川崎市住宅政策審議会委員名簿（令和3年11月1日～令和5年10月31日）

1 第11次川崎市住宅政策審議会

区分	分野	氏名	職
学識 経験者 (5名)	公共経済	◎川崎 一泰	中央大学総合政策学部教授
	住環境計画	○室田 昌子	東京都市大学名誉教授
	子ども環境	三輪 律江	横浜市立大学国際教養学部教授
	建築計画	山田 あすか	東京電機大学未来科学部教授
	都市計画	中西 正彦	横浜市立大学国際教養学部教授
市民 (5名)	地域活動関係 【推薦】	柴田 範子	特定非営利活動法人楽理事長
	障害者関係 【推薦】	船橋 光俊	公益財団法人川崎市身体障害者協会理事
	【公募】	神谷 敏男	—
	【公募】	恩田 耕爾	—
	【公募】	櫻井 良雄	—
事業者 (3名)	高齢者福祉 関係【推薦】	落合 明美 (～令和5年3月31日)	一般財団法人高齢者住宅財団 企画部長
		鹿島 陽介 (令和5年4月7日～)	一般財団法人高齢者住宅財団 企画部長
	不動産取引 関係【推薦】	渡邊 武人	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【推薦】	滝田 秀孝	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

◎会長 ○副会長

2 第11次川崎市住宅政策審議会専門部会

区分	分野	氏名	職
学識 経験者	住環境計画	○室田 昌子	東京都市大学名誉教授
	建築計画	山田 あすか	東京電機大学未来科学部教授
	都市計画	中西 正彦	横浜市立大学国際教養学部教授
市民	地域活動関係 【推薦】	柴田 範子	特定非営利活動法人楽理事長
事業者	高齢者福祉 関係【推薦】	落合 明美 (～令和5年3月31日)	一般財団法人高齢者住宅財団 企画部長
		鹿島 陽介 (令和5年4月7日～)	一般財団法人高齢者住宅財団 企画部長

○部会長

オブザーバー

区分	分野	氏名	職
学識 経験者	公共経済	川崎 一泰	中央大学総合政策学部教授

3 第11次川崎市住宅政策審議会事業評価部会

区分	分野	氏名	職
学識 経験者	子ども環境	○三輪 律江	横浜市立大学国際教養学部教授
事業者	賃貸住宅管理 関係【推薦】	滝田 秀孝	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

○部会長

オブザーバー

区分	分野	氏名	職
-	福祉	平山 みちる	神奈川県社会福祉士会川崎支部支部長 (社会福祉士)
	法律	吉澤 幸次郎	神奈川県弁護士会川崎支部 川崎グリーン法律事務所 (弁護士)

IV. 川崎市住宅政策審議会への諮問について

3川ま住推第1076号
令和3年12月2日

川崎市住宅政策審議会 会長 様

川崎市長 福田 紀彦



社会環境の変化や人々の価値観の多様化に的確に対応した
新たな住宅施策の展開について（諮問）

本市においては、若年世代を中心に人口増加が続く一方で、少子高齢化は急速に進み、将来的には人口・世帯数は減少に転じる見込みであり、中長期的には、空き家の増加や、少子高齢化のさらなる進展、住宅確保要配慮者の増加等が懸念されています。

こうした課題に対応するため、市は2017（平成29年）3月に「既存住宅の活用強化と流通促進」、「地域包括ケアシステムの構築の観点」、「重層的な住宅セーフティネットの構築」等を政策の柱として位置付けた川崎市住宅基本計画を改定し、総合的かつ計画的に住宅・住環境に関する施策を展開してきました。

この間にも、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした働き方やライフスタイルの多様化、デジタル化の進展、本市も甚大な被害を受けた令和元年東日本台風をはじめとする自然災害の頻発・激甚化、脱炭素化に向けて加速する世界的な動向など、私たちを取り巻く社会環境は大きく変化しています。こうした変化を的確に捉えつつ、中長期的な視点からかわさきの未来を見据え、これまでの施策を進展させていくことが求められます。

国においても、本年3月、新たな日常やDXの推進、災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成、脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築等、社会環境の変化に対応した目標を取り入れた住生活基本計画（全国計画）を改定したところです。

こうした住宅政策を取り巻く状況の変化や国の政策動向等を踏まえ、社会環境の変化や人々の価値観の多様化などに的確に対応し、「成長と成熟の調和による持続可能な最幸のまち かわさき」を実現するための新たな住宅政策の展開について、貴審議会の意見を伺います。