

# 第11次川崎市住宅政策審議会 答申の概要

## 1 第11次川崎市住宅政策審議会内容

- ・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、6つの論点を設定し、審議を行った。
- ・審議を踏まえ、社会環境の変化等に対応した住宅施策の方向性を答申として提言するものである。

### 【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)

【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		
【第2階層】基本目標	目標1【箱】 良質な住宅の供給と誘導	【第3階層】基本方針 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
	目標2【人】 市民の居住の安定	
	目標3【地域】 良好な住環境の形成	
【第4階層】基本施策	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	
【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		

※【第5階層】具体施策については、重点的に行う施策を位置づける。また、成果指標を設けることにより進捗管理を行う。

## 2 川崎市の住宅政策をめぐる現状・課題

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る。こうした状況を踏まえ、川崎市の住宅政策をめぐる現状・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

#### 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

- 国において、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、低炭素建築物等の認定基準の見直し等が行われた。また、2025年度からすべての新築住宅の省エネ基準適合が義務付けられた。
- 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。
- 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。

⇒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) 効果的・効率的な市営住宅ストック活用の促進

- 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。

⇒新しい計画に基づき、効果的・効率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

- 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。平成30年時点の空家率は9.5%で、全国の13.6%より低い状況にある。
- 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、高経年マンションの件数は、今後、定期的に増加することが見込まれる。
- 中古住宅の流通シェア率は近年高まっており、全国平均より高く、神奈川県や横浜市と同程度の状況。
- 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正が令和5年6月に公布された。(令和5年内施行予定)

⇒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

- 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)が市内に28団地ある。

⇒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まい方の実現に向けた取組
    - 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く、0～9歳と30代後半～40代前半は僅かに転出超過であり、東京都特別区部と同様の傾向となっている。
    - 幸区及び中原区は平成12年から令和2年にかけて、年少人口が増加している。
    - 高齢化率は上昇を続け、令和32年には約31%に達する見込み。
    - 令和22年の高齢化率の推計値は、市内北部で10%以上上昇する見込み。
    - 障害者や外国人数は増加傾向にある。
- ⇒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
    - 第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画を作成し、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を行っている。
    - すまいの相談窓口における相談数は年々増加しており、住宅確保要配慮者が多様化している傾向がある。
    - 住宅確保要配慮者の住まいの確保や入居後の支援等が課題となっている。
- ⇒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
  - 災害の激甚化・頻発化により、市民の災害に対する関心が高まっている。
  - 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。

⇒災害に強い安全安心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
  - 市内北部は生活関連施設への距離が遠い住宅が多い傾向がある。
  - 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。
  - 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、住宅確保要配慮者が多様化している傾向がある。

⇒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。

### 3 川崎市における新たな住宅施策の展開（提言）

川崎市における新たな住宅政策の展開に向けて、令和3(2021)年12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。

#### 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

- ・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。

###### (2) 効果的・効率的な市営住宅ストック活用の促進

- ・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。

## 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はなく、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。

### (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。

## 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

- ・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。

## **（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。

## **（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**

- ・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。

# **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。

## **（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。

## **（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。

### 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

- ・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。

##### (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」が良質なだけでなく、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。

##### (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。

##### (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。