

川崎市住宅基本計画の改定（案）に関するパブリックコメント結果について

1 概要

新たな住宅政策の展開に向け、川崎市住宅基本計画の改定（案）を取りまとめ、この計画案について市民の皆様の御意見を募集しました。その結果、13 通（意見総数 26 件）の御意見をいただきましたので、御意見の内容とそれに対する市の考え方を次のとおり公表します。

2 意見募集の概要

題 名	川崎市住宅基本計画の改定（案）に関する意見募集について
意見の募集期間	令和 5 年 11 月 28 日（火）から令和 5 年 12 月 27 日（水）まで
意見の提出方法	郵送、持参、F A X、電子メール
募集の周知方法	<ul style="list-style-type: none"> ・市政だより（令和 5 年 12 月 1 日号） ・市ホームページ ・資料の閲覧（かわさき情報プラザ、公文書館、各区役所市政資料コーナー、支所・出張所、図書館（本館・分館）、市民館（本館・分館）、まちづくり局住宅整備推進課）
結果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> ・市ホームページ ・資料の閲覧（かわさき情報プラザ、公文書館、各区役所市政資料コーナー、支所・出張所、図書館（本館・分館）、市民館（本館・分館）、まちづくり局住宅整備推進課）

3 結果の概要

意見提出数（意見件数）	13 通（26 件）	
内 訳	郵 送	0 通（0 件）
	持 参	0 通（0 件）
	F A X	1 通（4 件）
	電子メール	12 通（22 件）

4 案に関するパブリックコメントの実施結果

(1) 実施結果

- ① 実施期間：令和5年11月28日（火）～令和5年12月27日（水）【30日間】
- ② 意見総数：13通 26件
- ③ 意見の対応区分：

項目	A	B	C	D	E	計
1 計画の目的と位置付けについて	0	1	0	0	0	1
2 住宅政策を取り巻く主な現状と課題について	0	0	0	0	0	0
3 住宅政策における目標・方針・施策について	0	4	1	18	1	24
4 エリア毎の取組の方向性について	0	0	0	0	1	1
5 計画の推進に関すること	0	0	0	0	0	0
6 成果指標について	0	0	0	0	0	0
合計	0	5	1	18	2	26

【対応区分】A:意見を踏まえ反映したもの B:意見の趣旨が案に沿ったもの C:今後の参考とするもの D:質問・要望で案の内容を説明するもの E:その他

(2) 主な意見と本市の対応

① 主な意見

住宅政策における目標・方針・施策に関する意見などが寄せられました。

② 本市の対応

寄せられた意見が、要望や趣旨が案に沿ったものであったことから、所要の整備を行った上で、案のとおり川崎市住宅基本計画を策定します。

■計画の目的と位置付けについて

No.	主な意見（要旨）	市の考え方	対応区分
1	建築物はまちを特徴づける重要な要素であり、今後の川崎市の都市運営・都市経営にあたっては、高品質・高スペックの住宅の供給・維持・建替が促進されるような施策や仕掛けを如何に打っていくかが非常に大切である。良質な住宅ストック並びに住環境が形成されることにより、川崎市が住宅の質や環境にこだわる人に選ばれる街にさらに成熟し、多くの住民が川崎市に愛着や誇りをもって定住す	住宅基本計画につきましては、「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」を基本理念とし、基本方針1で「良質な住宅ストックの形成の促進」、基本方針3で「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」、基本方針5で「他分野政策との連携強化による良好な住環境の形成」等を位置付けております。	B

	<p>る都市になることを、本計画の目的としても盛り込んでいただきたい。</p>	<p>いただいた御意見の計画目的の趣旨は、本計画の基本理念に沿ったものと考えております。</p> <p>本市の住宅施策につきましては、基本理念の実現に向けて、これらの基本方針に基づいた具体施策などに取り組んでまいります。</p>	
--	---	--	--

■住宅政策における目標・方針・施策について

No.	主な意見（要旨）	市の考え方	対応区分
2	<p>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ことに賛同する。</p> <p>都市ガス業界では再生可能エネルギー等から作る水素と二酸化炭素を合成して作るemethane（イーメタン：合成メタン）を都市ガスの原料にする取組を進めており、これが実現すれば、使用しているガス機器を継続して利用することでカーボンニュートラルを実現することができる。</p>	<p>川崎市地球温暖化対策推進基本計画や実施計画に基づき、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してまいります。</p>	B
3	<p>住宅の脱炭素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に賛同する。</p>	<p>ヒートショック対策などにつきましては、本市の住宅相談窓口であるハウジングサロンなどで、健康寿命に関する取組のパンフレット等による情報提供等を行っているところでございます。</p> <p>引き続き、住宅の脱炭素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ってまいります。</p>	B
4	<p>太陽光発電パネルの設置によって屋根の施工ができないことや、近年の猛暑によって発電量が低下するどころか発火リスクが増加しているなどの弊害が指摘されている。前者は台風や豪雨において極めて脆弱になり、後者は分譲住宅が密集する傾向が高くなってきた現代において、火災リスクを内在している。そのような住居の長期的利用という観点では太陽光発電設備設置はリスクを孕んでいる。施工業者によって当たり外れも大きいものであるが、市とし</p>	<p>太陽光パネルが設置された屋根であっても屋根のメンテナンスは可能です。屋根の補修やメンテナンスに当たりましては、メンテナンス事業者と十分に相談をする必要があると考えています。また、太陽光発電モジュールの標準仕様は一般的に気温 25 度であり、気温上昇に伴い発電量の低下はありますが、JIS 規格の試験では温度 85 度で 1000 時間の耐熱試験などが実施されており、様々な気象条件の負荷に耐えうるよう設計がされています。また、発電中は日照によりパネ</p>	D

	ては太陽光発電設備設置について品質保証をどのように行なっていくのか。	ル全体が高温となりますが、それによる発火の報告もありませんので、気温上昇に伴い発火リスクが増加するものではないと考えています。 住宅用の太陽光発電設備の施工をするためには、各パネルメーカーが発行する施工 ID の取得が必要となっており、設備の設置に必要な知識や技術の習得が必要な仕組みとなっております。また、太陽光発電設備の品質については、各パネルメーカーが機器そのものや、出力の保証を行っているところです。	
5	「川崎市住宅基本計画改定(案)の概要について」の「5計画改定の主なポイント」の(1)において、『関係部局と連携し、適切な情報提供を図る』と記載されているが、「関係部局との連携」に難がある川崎市として、具体的にどのように「関係部局と連携し、適切な情報提供を図る」のか。	住宅施策における脱炭素化に関する取組等については、庁内の会議体等を通じて、関係部局と脱炭素化に関する情報を共有するなど連携を図りながら、既存住宅の耐震化やバリアフリー化の機会をとらえ、ハウジングサロンなどの相談窓口で、住宅の脱炭素化に関する周知を行うことや、川崎市すまい・いかすプロジェクトを活用し、脱炭素化につながる住宅リフォームに関するセミナーを開催するなど適切な情報提供を図ってまいります。	D
6	市営住宅団地の集約再編事業については、川崎市中小企業活性化条例に基づき、市内中小企業へ優先発注することにより、人材の雇用確保を継続できるようお願いしたい。	市営住宅建替事業につきましては、川崎市契約条例や川崎市中小企業活性化のための成長戦略に関する条例に基づき、工事の発注等の対象を適切に分離し、又は分割すること等により、市内中小企業の受注機会の増大に努めているところでございます。	D
7	市営住宅団地の集約再編事業については、分離分割発注の原則に基づき、建築・電気・機械設備等の工事を分離分割発注するようお願いしたい。	市営住宅団地の集約再編事業における民間活力の導入につきましても、本市の条例の主旨を十分に配慮しつつ、市内の各種団体等と協議を重ねながら、従来方式を含めた民間活力の導入など様々な事業手法の比較検討を行い、市営住宅の整備及び管理の更なる効率化等に向けた取組を推進してまいります。	D
8	PPP・PFI事業の導入により、市内業者の受注機会が減少している。市営住宅団地の集約再編事業についても、川崎市への納税について、元受業者だけでなく協力業者も含めて考えると多重構造で形成されている建設業全体の占める割合は非常に大きな金額となり、川崎市にとっては大きな損失になると推測される。		D
9	災害時の応援体制について、市営住宅団地の集約再編事業におけるPPP・PFI事業の導入により、災害時の協定を締	災害時の応援体制につきましては、災害時における応急仮設住宅の円滑な供給に向けて、一般社団法人神奈川県建設業	D

	<p>結している市内業者が減少するため、有事の際の応援体制が弱体化してしまう。</p>	<p>協会などと「災害時における応急仮設住宅の建設等に関する協定」等を締結しているところでございます。</p> <p>市営住宅団地の集約再編事業における民間活力の導入につきましては、市内の各種団体等と協議を重ねながら、様々な事業手法について検討してまいります。</p>	
10	<p>少子高齢化社会の進行に伴い、介護施設入居や長期入院をされる方が増え、その結果として家が空家になるケースが増加している。こういった家は、住む人がいなくなったことで老朽化が進むことに加え、手入れがされなくなることで近隣の住環境悪化を引き起こす。さらには、所有者・管理者ともに「空家」であるという認識が無く、家の管理に関する相談を誰かにしようというところまで至らない。そのため、空家の予防的取組は非常に重要であり、買取再販型の施策だけでは具体的な空家の減少に歯止めはかからず、維持管理型の施策が必要となります。</p>	<p>空家の予防的取組として、買取再販型のほか、維持管理型の事業に取り組んでいる「川崎市すまい・いかすサポーター」を市ホームページで紹介しております。</p> <p>また、「住まいまちづくり講習会」の開催、市で把握している空家の所有者宛ダイレクトメールにより相談先やマッチング制度の紹介及び希望する自治会への出前講座等、様々な機会を捉え意識啓発に取り組んでおります。</p> <p>高経年住宅の増加が見込まれることを踏まえ、川崎市すまい・いかすプロジェクトの推進及びサポーターの拡充を図る等、高経年の住宅の維持・再生に向けた取組を強化してまいります。</p>	D
11	<p>空家の予防的取組を促進するため、区民等への管理の必要性の啓蒙活動や、具体的な管理事業者（定期管理サービス・草刈り・片付け等）の紹介を推進することが必要だと考える。必要に応じ、管理を外部委託するサービスについての助成制度も検討いただくことで、施策の幅も広がり解決への糸口が見つけやすくなるのではないかと考える。</p>	<p>空家の予防的取組につきましては、空家の管理・利活用やすまいの終活などをテーマに市民向けのセミナーを開催し、市民の意識醸成を図っているところでございます。</p> <p>また、神奈川県居住支援協議会における空家相談協力事業者登録制度に登録されている事業者の中から、川崎市内の案件に対応できる事業者を市ホームページで紹介もしております。</p> <p>今後につきましても、空家の予防に向け、川崎市すまい・いかすプロジェクトの推進及びサポーターの拡充を図り、様々な事業者の取組を紹介する等、市民等への意識啓発等に取り組んでまいります。</p>	D
12	<p>築44年のマンションにおいて、今後40～50年ほど先を見据え建替えを検討したことがあるが、現在でも容積率は40%超あり、同程度の専有部の部屋であれば建替えは可能である。</p>	<p>高経年のマンションの建替えや敷地売却などの再生促進につきましては、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、今後、他都市の施策等も参考としながら、住宅政策審議</p>	C

	<p>しかしながら、高さ制限により容積率が生かしきれないこと、建替え期間中の居住者の仮住まいとして、市営住宅などに優先的な入居が出来るような支援がなければ事業実施が困難と感じていること、今後、建替え決議が4/5から3/4に引き下げられても、その以前の資金問題など解決しないといけない問題などが多々あると思う。</p> <p>上記の点を、川崎市の住宅政策の一環で是非ご検討いただきたい。</p>	<p>会において審議いただき、より効果的な支援策の検討を進めてまいります。</p>	
13	<p>住宅の課題として、居住者の高齢化は最たるものであり、解決手法の一つとして有資格者の活用がある。要改善マンションに対するアウトリーチ型アドバイザー派遣について、派遣するアドバイザーは「マンション管理士等」ではなく、マンション管理士に限定すべきである。</p> <p>また、防災士の有資格者を活用してみてはどうか。</p>	<p>アウトリーチ型アドバイザー派遣につきましては、派遣の対象となる要改善マンションが抱える課題は、管理組合の運営や管理規約などのソフト面から、維持修繕や耐震などのハード面まで、管理組合ごとに様々であることから、管理組合の管理状況に応じて、マンション管理士や建築士等の適切な専門相談員を派遣し、管理の適正化に向けた支援を実施しております。</p>	D
14	<p>マンションについて、町内会・自治会に加入していない場合が多く、震災時に連携がとれるか疑問がある。マンションの居住者を地域に引き入れることはとても大切だ。</p>	<p>多くの自主防災組織が町内会・自治会を中心に結成されていることに鑑み、マンション住民に対する町内会・自治会への加入促進は重要であると認識しています。</p> <p>マンション住民に対する加入促進については、「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例の冊子」や「川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱」にて、建物の建築・販売事業者が入居者に対し、自発的な加入に資する情報提供等、町内会・自治会への加入の呼びかけをするよう協力を求めているところでございます。</p> <p>震災時（大地震）におきましては、マンション個別の対応のほか、面的な被害の協力という共助の考え方や役割を認識していただくことが重要ですので、引き続き訓練や出前講座等の機会を捉え、働き掛けてまいります。</p>	E
15	<p>年齢別の転出入状況をみると、20代前後の転入超過が大きく、また、子育て世帯は転出超過の傾向がみられる現状に対し、「働きながら子育てしやすい環境を提供する駅周</p>	<p>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、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、若年層・子育て世帯</p>	B

	<p>辺の都市型住宅の供給、様々な人が交流できる場づくり」等を推進することにより、川崎市が一層子育て世帯等にとって安心し、ゆとりを持って長期的に住み続けたいと思える魅力あるまちとなることを期待する。</p>	<p>に魅力あるまちづくりに取り組んでまいります。</p>	
16	<p>子育て世帯は転出超過の傾向について検討されているが、それは住宅政策に起因する問題なのでしょうか。転出先は横浜市や東京都であり、川崎市よりも子育て支援政策に重点を置いている自治体であると考えられる。したがって、子育て支援政策の問題における住宅問題の占める寄与を算出する必要があると思うが、どのように見積もっているのか。</p>	<p>本市の子育て世帯の転出入超過の状況につきましては、東京都区部は転入超過、東京都市部や横浜市は転出超過となっており、都心から離れた地域への転出超過がみられているところでございます。</p> <p>子育て世帯の転出超過については、様々な要因が考えられますので、子育て施策の問題に住宅問題がどの程度影響を及ぼしているかを算出することは困難でございますが、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を踏まえ、市営住宅の共用スペース等を活用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等、若年層・子育て世帯に魅力あるまちづくりに取り組んでまいります。</p>	D
17	<p>日本が少子高齢化の中、本計画において、どのような人口比率が理想的であると考えているのでしょうか。「子育て世帯等の入居機会の拡大」を重点施策とされているということは、高齢者層に比べて子育て世帯の割合が理想よりも少ないと感じているのか。</p>	<p>住宅政策と致しましては、川崎市の将来人口の予測等を踏まえ、超高齢社会の到来によるコミュニティバランスの変化に対応できるよう、市営住宅の子育て世帯の入居機会の拡大のほか、若年層・子育て世帯に魅力あるまちづくりや、高齢者が安心して暮らせる住環境の形成を推進してまいります。</p>	D
18	<p>当面は高齢者が増え続けていく時下、高齢者向けの住宅整備が必要である。</p> <p>ただし、令和3年度介護報酬改定で示された通り、サービス付き高齢者向け住宅でのサービス抱え込みや包括介護施設化の事例が散見され、本来の目的である住宅供給が達せられているかは検証が必要である。</p>	<p>高齢者向け住宅につきましては、本計画のほか、「かわさきいきいき長寿プラン」や「川崎市高齢者居住安定確保計画」に基づき、介護付有料老人ホームや認知症高齢者グループホーム、サービス付き高齢者向け住宅等の整備を進めており、サービス付き高齢者向け住宅につきましては、当該計画において、供給誘導を図るものとして位置付けています。</p>	D
19	<p>サービス付き高齢者向け住宅が立法趣旨に沿った運営がなされるよう、令和3年報酬改定に準じた指導をしっかりと行うことが肝要である。</p>	<p>また、サービス付き高齢者向け住宅に居住する利用者にサービス提供を行う介護事業所に対しましては、集団指導において制度改正の内容等について周知するとともに、介護保険法等に基づく運営指導において必要な対応を行っております。</p>	D

		高齢者の住まいの確保に向けて引き続き必要な住宅供給を進めてまいります。	
20	<p>サービス付き高齢者向け住宅は、地域や高齢者同士の助け合いによる自立した生活を後押しする点で意義がある。</p> <p>サービス付き高齢者向け住宅であれば移動のロスも少ないことから、ただでさえ人手不足の介護職員の有効活用になるだけでなく、同一建物減算により費用低減にもなる。</p> <p>また、地域の共助体制が既に希薄にある現状では、次善の策として、高齢者の集中支援は合理的と考える。</p> <p>サービス付き高齢者向け住宅の整備計画について、地域包括ケアの単位（中学校区）に整備目標を立てて、補助を実施するなど、地域ごとの偏りが無いようにするとよい。</p>	<p>サービス付き高齢者向け住宅につきましては、令和5年12月までに48住宅1,999戸を供給しているところでございます。</p> <p>今後のサービス付き高齢者向け住宅の供給につきましては、本計画の他、「かわさきいきいき長寿プラン」や「川崎市高齢者居住安定確保計画」に基づき、住み慣れた地域での居住継続のニーズや地域特性等にも応じ、一定の質が確保された民間賃貸住宅に医療・介護や生活支援サービス等が適切に提供される住宅を、引き続き適正に誘導してまいります。</p>	D
21	<p>生活保護の住宅扶助を超える家賃のサービス付き高齢者向け住宅が多く、工夫が必要である。</p>	<p>サービス付き高齢者向け住宅は、バリアフリー構造で、ケアの専門家による生活相談や、24時間の安否確認が提供される住宅になりますが、家賃につきましては、建物の建設費や維持管理費、安否確認等のサービスにかかる費用等を踏まえ、事業者が設定しております。</p>	D
22	<p>市営住宅の収入超過者に退去頂くことが難しい場合が現実的には多いようであれば、公平・的確な提供の趣旨を失しない水準の一定の追加費用負担をすれば継続入居を可能とする制度を検討することも考えてもいいのではないかと。</p>	<p>市営住宅については、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することを目的に整備しており、現在も多くの低額所得者の方が入居を希望している実情があります。このため、収入超過者が市営住宅に住み続けることは公営住宅制度の本来の趣旨に反し、社会的に見ても公平性を欠くことから、法令上も、収入超過者には明渡しの努力義務が課せられ、収入に応じた加算額を加えた住宅使用料が適用されています。したがって、収入超過者の継続入居を可能とする制度を設定することは困難と考えています。</p> <p>なお、本市では、市営住宅とは別に、中堅所得者向けの「特定公共賃貸住宅」（以下「特公賃」）を整備しており、同居親族のいる収入超過者は特公賃への入居が可能なため、特公賃への住替えを御案内しています。</p>	D

23	<p>民間事業者など多様な主体と連携を図った取組については、民間事業者との連携機会とその対象を、より多く、門戸を広げていただきたい。</p> <p>市公社や全宅連との実務連携だけではなく、大手事業者やスタートアップ企業との実務連携をより積極的にトライすることで、試行機会（民間=事業機会、市民=検討機会）がより増え、掲題課題の解決機運の醸成につながるものと考え。</p>	<p>まちづくりと協調した住宅政策の展開や多様な市民や組織の連携によるコミュニティの形成等を基本施策として位置付け、民間事業者との連携強化やNPO 団体等との協働・連携等の活動支援に取り組んでまいります。</p>	B
24	<p>空家等対策の取組については、市が保有する情報の活用範囲（民間事業者への情報提供含む）の拡張を検討・整備していただきたい。</p> <p>個人情報の利用範囲、第三者提供の「壁」は民間も同じく、より厳格な取り扱いが求められているなかで、積極的な姿勢で「どうすれば活用できるか」を検討いただき、実用的な利用スキームを構築することで、これまで以上に試行機会が増加していくものと考え。</p>	<p>市が把握している空家の所在地、空家所有者の氏名・連絡先などの情報を外部に提供する場合は、「空き家所有者情報の外部提供等に関するガイドライン」(国土交通省住宅局)により、提供元における利用目的、情報の提供先、提供先における利用目的及び提供される情報の内容を、空家所有者に対し明示したうえで、書面による同意を得る必要があるとされており、そのため、慎重な検討が必要であると考えております。</p>	D
25	<p>市民や民間事業者など多様な主体と連携を図った取組については、市民や民間事業者等を対象とした市独自の助成金・補助金制度を拡充していただきたい。</p> <p>他の行政（周辺および政令指定都市）とも比べて、取り上げている諸課題に対し、その解決（利用）促進のための助成・補助金制度があまりない、または、整備されていても目立たず、事業（住み替え）検討機会を逸する一因となっているのではないかと。</p>	<p>本計画につきましては、市民や民間事業者等と連携したプラットフォームの仕組みを構築して、住宅施策に関する取組を推進することを定めております。</p> <p>地域課題等の解決に向けた取組検討につきましても、このプラットフォームを活用し、国や他都市の状況も踏まえながら検討を進めてまいります。</p>	D

■エリア毎の取組の方向性について

No.	主な意見（要旨）	市の考え方	対応区分
26	<p>区別の生活関連施設の近接状況のグラフにある最寄駅からの距離について、宮前区は7区の中でも圧倒的に少ない33.1%である。本計画案に記載された地域交通環境整備に関する各取組を機能させる上では、その前提として、宮前区において特に貴重な3つの駅（宮崎台駅、宮前平駅、</p>	<p>本市の都市計画道路の整備につきましては、効率的・効果的な道路整備を推進していくため、「第2次川崎市道路整備プログラム（平成28～令和11年度）」に基づき、客観的な指標などを用いて整備効果の高い箇所を選定することにより、整備箇所の重点化を図りながら取り組んでおり、宮前区内で</p>	E

<p>鷺沼駅) への 1000 メートル以上の遠距離エリアからの道路アクセスが、他区以上に特に重要な意味合いを持つにも関わらず同各 3 駅につながる多くの都市計画道路が同各 3 駅から 500~1000 メートル付近で未整備のまま途切れており、その以遠のエリアと分断されている。宮崎台駅、宮前平駅、鷺沼駅から 500~1000 メートル付近で途切れてしまっているこれらの都市計画道路の駅から 1000~1500 メートルエリアまでの整備延伸を、本計画の関連事業・制度として位置付けていただくことが必要であり、お願いしたい。</p>	<p>は宮前 6 号線の野川工区及び横浜生田線の水沢工区について重点的に取組を進めているところでございます。</p> <p>現プログラムに位置付けのない未着手区間につきましては、プログラム改定の際に現プログラムの進捗状況や道路施策を取り巻く環境などを踏まえて、策定する必要があると考えております。</p>	
---	--	--