

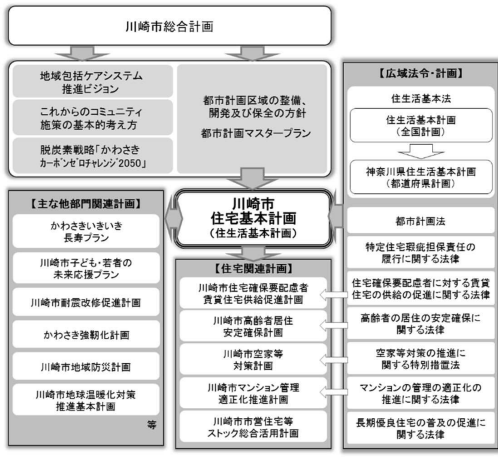
1 計画改定の背景と目的

- 本市の総合的な住宅施策の確立を図るため、川崎市住宅基本計画を平成5(1993)年度に策定し、以後、概ね5年を目途に改定を行っている。現行の計画は平成29(2017)年3月に改定し、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連携を新たに政策の柱として位置づけた。
- 住生活基本法に基づく住生活基本計画(全国計画)の改定(令和3(2021)年3月)では、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、災害の頻発・激甚化、脱炭素化など社会環境の変化に対応した目標が取り入れられた。
- また、川崎市住宅政策審議会において、令和元年6月に地域包括ケアシステム等の構築について、令和3年7月に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に向けた住宅施策のあり方について、令和5年10月に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提言を受けた。
- こうした中、高齢者や高経年マンション及び空家の増加など、本市の住宅政策を取り巻く状況の変化や新たな課題に対応するため、国の動向や上位計画等との整合を踏まえつつ、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を行う。

2 計画の位置付け

○住宅基本計画は、川崎市住宅基本条例第8条に基づき策定するもの。

○川崎市総合計画や地域包括ケアシステム推進ビジョン、都市計画マスタープラン等を上位概念とする計画であり、本市の住宅・住環境に関する基本計画となる。



3 計画期間と進行管理

- 計画期間は、現行と同様に10年間(令和6(2024)年～令和15(2033)年)とする。
- 今後の社会情勢等の動向に応じて概ね5年で改定。
- 着実な計画の推進を図るために、重点施策や成果指標を計画に位置づけ、施策の進行管理を行う。

4 住宅政策を取り巻く主な現状と課題

(1) 主な現状と課題

①住宅〔箱〕の観点

- 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、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こととなった。
- 全国的に空家率が増加傾向にある中、本市の空家率はほぼ横ばい。(図1)
- 高経年マンションの件数は、今後、継続的に増加することが見込まれる。(図2)
- 特別措置法の一部改正に伴い、空家対策が総合的に強化。(令和5(2023)年内施行予定)
- 高経年の住宅地や団地(入居開始後40年以上経過・規模5ha以上)が市内に28団地ある。

■主な課題

- ・住宅の脱炭素化の促進が求められる。
- ・住宅の耐震化等とともに、高経年の住宅等の維持・再生に関する取組が求められる。

②住まい方〔人〕の観点

- 市内北部を中心に高齢者や高経年の住宅等の占める割合が高く、空家発生の懸念(図3,4)
- 働き方改革や新しいライフスタイルによるテレワークの普及など働き方の多様化が進んでいる。
- 年齢別の転出入状況は20代前後の転入超過が大きく、子育て世帯は転出超過の傾向。(図5)
- ※なお、ここ数年は新型コロナウイルス感染症の影響等により転入超過数が減少傾向である。
- 住宅確保要配慮者を対象とした「すまいの相談窓口」における相談数は年々増加しており、住まいの確保や入居後の支援等が課題となっている。
- 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。

■主な課題

- ・少子高齢化や働き方・価値観の変化への対応が求められる。^{【令和22(2030)年推計】}
- ・住宅確保要配慮者の居住安定確保が求められる。^{▶ 高齢者、障害者の高齢化率が10ポイント以上上昇する見込みです。}

③住環境〔地域〕の観点

- 災害の頻発・激甚化により、市民の災害への関心が高い。
- 災害時における応急仮設住宅は、建設型とともに、賃貸型に関する円滑な提供体制が求められている。
- 超高齢社会の到来によるコミュニティの変化や、住宅確保要配慮者が多様化している傾向がある。

■主な課題

- ・災害対策とともに、賃貸型応急住宅等の提供体制づくりの強化が求められる。
- ・良好な住環境の形成に向け、地域課題の解決等が求められる。

(2) 現行計画の取組の検証

- ・住宅の耐震化や省エネ化など良質な住宅ストックの形成を着実に推進。今後、さらに脱炭素化に向けた取組を推進。
- ・市営住宅については子育て世帯へ期限付き入居制度を導入。今後、さらに入居制度拡大に向けた取組を推進。
- ・既存住宅の活用強化と流通の促進を図り、空家率は全国的に低い水準。今後、高齢化・住宅の高経年化による空家率上昇が懸念。住宅ストックの活用・世代間循環の促進や耐震・バリアフリーなど管理適正化や再生促進によるストックの価値向上に向けた取組の推進。

(3) 第11次川崎市住宅政策審議会(R3.11～R5.10)からの答申

- i) 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
- ii) 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
- iii) 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
- iv) 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
 - ・多様化する居住ニーズ等に応じた住まい・住まい方
 - ・多様な主体や関係施策と連携した地域づくり
- v) 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
- vi) 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
 - ・被災者の住まいの円滑な確保

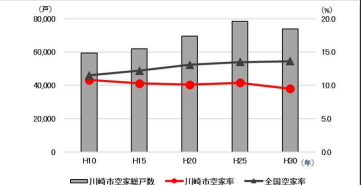


図1 空家総数及び空家率の推移

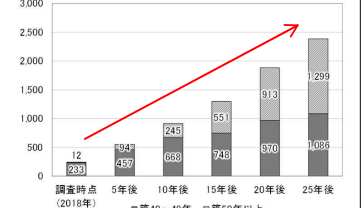


図2 竣工から40年以上経過したマンション件数の推移

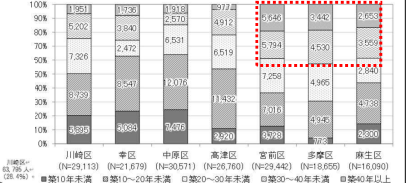


図3 マンションの別区・築年数別戸数

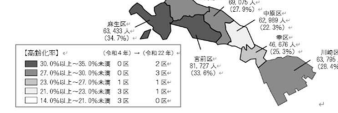


図4 区別の高齢化の状況(令和22(2030)年(推計))

【資料】
図2.3: H30年度川崎市分譲マンション実態調査
図4: 「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」を元に推計

図5: 川崎市の人口動態

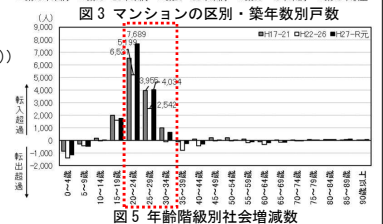


図5 年齢階級別社会増減数

6 計画の体系

○ 住宅基本計画の骨組みを体系的に5つの階層で構成する。基本理念（第1階層）・基本目標（第2階層）は住宅基本条例を反映し、基本方針（第3階層）・基本施策（第4階層）・具体施策（第5階層）は本市の現状や課題、住宅政策審議会からの答申を踏まえ今後の住宅政策の方針を体系的に整理した。

