

基本目標 2 次の世代へ向けた良質な住宅ストック*の形成

安心で快適な暮らしの実現と同時に、ライフスタイル*やライフステージ*に応じた様々な住まい方を選択でき、長く住み続けられる居住環境をつくっていくためには、良質で多様な住宅が必要です。

既存住宅の安全性・防災性能の向上、民間住宅の質の向上、マンションの適正な維持管理の促進、および空家等対策などにより、安全性・耐震性・環境への配慮・適切な設備・ゆとりある面積等を備えた住宅の普及を促進し、今の世代から次の世代までも住み継がれる良質な住宅ストック*の形成を図ります。

1. 安全・安心な住宅・居住環境の形成

(1) 既存住宅の安全性の向上

- ・ 誰もが安心して住み続けられるように、地震や豪雨などの自然災害や大規模火災に強い総合的な防災まちづくりを推進し、安全な居住環境の形成を促進します。
- ・ 緊急輸送道路（国道 122 号等）沿道の建築物の耐震化を促進します。
- ・ ブロック塀の点検・改修、建築物の外壁・窓ガラス・広告物などの落下防止策などの情報提供に努めます。また、ブロック塀については倒壊を防ぐため、「川口市既存ブロック塀等安全対策補助事業*」、「川口市生け垣設置等奨励補助金*」、「川口市住宅改修資金助成制度*」の活用により、ブロック塀の撤去等や生け垣等への変更を促進します。
- ・ 地震発生後の通電火災を防ぐため、電気ブレーカーを切ってから避難するなどの対策について普及啓発を図ります。また、火災発生時の安全確保を図るため、火災警報器、消火器、自動消火装置などの設置を促進します。

(2) 老朽木造住宅密集地等既存住宅地の改善

- ・ 市街地再開発事業*などにより、老朽化した建築物の共同化を推進しオープンスペース*を確保するとともに、不燃化・耐震化を進め、防災性の向上を図ります。
- ・ 高度成長期のミニ開発*によりスプロール*化した住宅地は、建築物の老朽化と住民の高齢化が進んでおり、防災面での課題が増大していることから、共同建て替え*・協調建て替え*を働きかけることにより、積極的に建て替えの促進を図ります。特に延焼の危険性が高い地区については、街区単位で、細街路の付け替えや行き止まり道路の解消、敷地の共同化や有効利用、オープンスペース*の確保などを進めるため、「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律*」に基づく「防災街区整備事業」等まちづくりに関する補助事業を活用します。

2. 民間住宅の質の向上

(1)ゆとりある住宅の供給

- ・ 「ワンルーム条例」により、最低居住面積を規定することで、狭小住戸の解消を促進します。
- ・ 狭小住戸・敷地の抑制のため、最低敷地面積基準を定めるなど、敷地細分化*を抑制する手法について検討します。

(2)既存住宅ストック*の質の向上

- ・ 「川口市住宅改修資金助成制度*」により、住宅の長寿命化*に資する工事や、機能性・防犯性能を向上させるための工事の費用を支援し、住宅の質の向上を促進します。
- ・ 市内の建築士や民間住宅事業者の団体など専門家と協力し、住まいの維持保全に関する総合的な情報発信と相談窓口の整備について検討します。

(3)安全性の高い住宅の供給の促進

- ・ 「川口市耐震改修促進計画*」に基づき、民間住宅の耐震性の向上を支援します。
- ・ 「川口市既存建築物の耐震診断補助制度*」および「川口市既存建築物の耐震改修補助制度*」を活用し、住宅の耐震化を促進します。
- ・ 地震に対する安全性が確保された建築物については、「耐震マーク表示制度」などの安全性のわかりやすい表示を促します。
- ・ 市の「木造戸建て住宅簡易耐震診断*」「無料建築相談*」、および埼玉県「埼玉県耐震サポーター登録制度*」等を活用し、耐震化に関する相談を受けられる機会を増やすことで、耐震改修を促進します。

(4)ユニバーサルデザイン*の普及

- ・ ユニバーサルデザイン*の考え方に基づき、人にやさしい住まいや設備などに関する情報を発信し、良好な居住環境の形成を促進します。

(5)環境配慮・省エネ対策の普及

- ・ 「川口市住宅改修資金助成制度*」により、断熱改修やヒートポンプ*の設置等の工事を支援し、住宅の環境性能の向上を促進します。

- ・ 「川口市地球温暖化対策活動支援金」により、住宅への太陽光発電システム、太陽熱利用システムの導入等、再生可能エネルギーの活用や、HEMSの導入等による省エネルギーの取り組みを促進します。
- ・ 「川口市浄化槽設置整備事業補助金*」により、浄化槽の設置や単独処理浄化槽・汲み取り便槽からの転換を支援します。
- ・ イベントや講演会を通じて環境にやさしい暮らし方の普及促進に努めます。

(6)健康に配慮した住宅の普及促進

- ・ シックハウス*の原因である有害化学物質の少ない、より健康的な住まいを目指すための情報提供を行います。
- ・ 建築物の解体時などにおけるアスベスト*の飛散防止対策を徹底するよう指導します。

3. マンションの適正な維持管理

(1)マンションの適正な維持管理の推進

- ・ 市内に立地するマンションの老朽化や管理状況に応じて管理組合が適切に運営されるよう、個々のマンションの実情に応じた支援を行います。
- ・ 区分所有者の高齢化によるマンション管理組合の活動の停滞を防ぐため、外部専門家による管理制度の普及など、役員を確保するための支援について検討します。
- ・ マンション管理に関するセミナー等を通じて、管理組合の運営方法や耐震化など様々な情報提供を行うとともに、役員のなり手不足、駐車場の空き問題などの個別問題に対し、専門家による相談体制を強化します。また、問題が解消したマンションの管理組合の事例を紹介するなど、「マンション管理セミナー」の内容のさらなる充実に努めます。
- ・ マンション管理士*などの専門家や関係団体、各種相談機関との連携を図り、管理組合や居住者の相談に柔軟に対応できるよう相談体制の充実に努めます。

(2)マンションの長寿命化*支援

- ・ 長期修繕計画*の作成がされていない管理組合や見直しを予定している管理組合に対して、計画的な修繕・改修に向けた支援を実施します。また、マンションの長寿命化*に向け、専門家による具体的なアドバイスや技術的支援の充実に努めます。

(3) マンションの耐震化の支援

- ・ 耐震性の確保は、生命・身体に関わる重要な問題であるため、旧耐震基準*で建てられたマンションの管理組合や居住者に対し、耐震化工事に向けた合意形成を進めやすくするための支援を行います。
- ・ 耐震化を促進するため、「耐震診断助成制度*」の利用を促進します。診断の結果、耐震性が不足しているマンションには専門家派遣などによる支援を検討します。

(4) 老朽マンションの建て替え支援

- ・ 管理組合によるマンションの建て替え・改修の検討を促進するため、専門家を派遣します。
- ・ 各マンションの状況に応じた各種助成制度やマンション敷地売却制度*など、最適な手法を円滑に選択できるように最新の情報提供に努めます。
- ・ 建て替え資金に関して、（独）住宅金融支援機構*の制度の利用促進を図ります。

4. 空家等対策と住宅ストック*活用の推進

(1) 空家等の解消、発生抑制、不動産市場への流通促進

- ・ 「川口市空家等対策計画*」に基づき、空家等対策*を総合的・計画的に推進し、空家等の解消や発生抑制に努めます。
- ・ 「川口市空家利活用補助金*」および「川口市空家除却補助金*」の交付により、既存の住宅ストック*の有効活用や良質化を促進します。
- ・ 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）*の「マイホーム借上げ制度*」や、DIY型賃貸借*等の多様な制度を幅広く周知し、空き家として放置されている住宅の利活用を促進します。
- ・ 相続財産管理人制度*や不在者財産管理人制度*を活用し、所有者不明の空家等の不動産市場への流通を促進します。
- ・ 「川口市住宅改修資金助成制度*」により、地域の振興、安全・安心に寄与する用途の建物として空き家を利活用するための改修工事を支援します。