

かわぐちしぜんいきちいきじゅうたくけいかく  
川口市全域地域住宅計画

かわぐち  
川口市

平成31年3月

# 地域住宅計画

|       |          |       |       |
|-------|----------|-------|-------|
| 計画の名称 | 川口市全域    |       |       |
| 都道府県名 | 埼玉県      | 作成主体名 | 川口市   |
| 計画期間  | 平成 29 年度 | ～     | 33 年度 |

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

本市は、埼玉県の南部、東京に隣接する場所に位置し、古くから東京の消費に向けた鋳物や植木を中心とするものづくりのまちとして発展してきた。近年は、東京のベッドタウンとして、郊外の戸建て、駅前のマンション共に住宅整備が進み、平成23年10月の鳩ヶ谷市との合併もあり、現在は人口が約60万人、世帯数は約28万世帯となっている。

全国的に人口減少が進む中であっても、東京一極集中により、都心への通勤圏内である本市では、なお人口の増加とともに住宅ストックも増加が続いている。加えて、平成30年4月1日に、より質の高い行政サービスを提供できる中核市に移行したことから、今後もこの傾向は続くものと考えられる。

このように住宅ストックの増加は見込まれるものの、高齢者単身世帯の増加や低所得層は一定数存在することなどにより、なお市営住宅に対するニーズは高い。また、既存の市営住宅の約7割が昭和50年代以前に建築されていることから、市営住宅の老朽化も進行している。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法の施行により、空き家への対応が強く求められている。

## 2. 課題

- (1) 住生活を取り巻く環境の変化に対応し、さらなる良好な住環境を整備するべく、本市の住生活に関する基本的な計画が必要である。
- (2) (1)の計画の基礎資料とするとともに市営住宅の課題に反映させるため、分譲マンションについて実態を定期的に把握する調査が必要である。
- (3) 高齢者や母子世帯などのいわゆる社会的弱者世帯の市営住宅需要が多く、住宅セーフティネットとしての役割がより一層重要視される。
- (4) 市営住宅に対する応募倍率が、直近5年間の平均値で約20倍と非常に高い倍率で推移しており、地域における住宅セーフティネットとしての機能が充分でない。
- (5) 管理する住宅の約7割が昭和50年代以前に建設されており、既に木造及び準耐火造のすべてが耐用年限を超過し、耐火造の半数以上が耐用年限の2分の1を超過する状況にある。
- (6) 適正な管理がなされていない空き家が近隣の居住環境に悪影響を及ぼしている。

### 3. 計画の目標

『誰もが安心して暮らせる地域の住まいづくりを推進する。』

### 4. 目標を定量化する指標等

| 指 標                      | 単 位 | 定 義   | 従前値   | 目標値  |       |      |
|--------------------------|-----|---|-------|------|-------|------|
|                          |     |   | 基準年度  | 目標年度 | 基準年度  | 目標年度 |
| 新規問題空家等発生件数(件)           | 件   | 上昇傾向にある問題空家発生の抑制(一年間に近隣住民等からの苦情によって新たに把握する空家等の件数) | 100件  | 29   | 77件   | 33   |
| 空家等問題の解消の進捗率(%)          | %   | (改善措置を講じた空家等の累計件数)/(近隣住民等からの苦情によって把握した空家等の累計件数)   | 65.0% | 29   | 70.0% | 33   |
| 長寿命化型改善率の向上(%)           | %   | (長寿命化型改善率)<br>=(長寿命化型改善実施戸数)/(長寿命化型改善予定戸数)        | 0%    | 29   | 100%  | 33   |
| 住生活基本計画の策定率(%)           | %   | (住生活基本計画の策定)<br>=(住生活基本計画策定済)/(住生活基本計画策定予定)       | 0%    | 30   | 100%  | 31   |
| 市営住宅の耐震化率の向上(%)          | %   | (耐震化率)<br>=(耐震化を有している棟数)/(管理棟数)                   | 67.0% | 30   | 70.4% | 33   |
| 分譲マンション実態調査における回答率の向上(%) | %   | (回答率)<br>=(実態調査表の回答数)/(実態調査表の全棟配布数)               | 30.5% | 30   | -     | -    |

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

### (1) 基幹事業の概要

- ・本地区内には、昭和30年代に建設された低中層の市営住宅が複数あり、老朽化が著しいことから高層住宅に順次建替えることで住戸数を増やし、近年高い倍率で推移している市営住宅への入居需要に応える。また、これらの住宅を建替えるにあたっては、高齢者や障害者等が安心して暮らせるように全戸バリアフリー設計とする。
- ・既存の市営住宅のうち、改修を要する住宅については耐震改修を行い、住宅の長寿命化に資するため必要に応じストック改善事業を行う。
- ・市営住宅の家賃低廉化に資する各種事業を行う。
- ・市街地の整備改善等を図るため、地区内の住宅や公共施設の整備などを総合的に行う。
- ・適切な管理が行われず、防災、衛生、景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼす空き家の除却を行う。
- ・空き家の利活用の促進策として補助事業を行う。
- ・分譲マンション実態調査から得られた結果をもとに、更なる分譲マンションの管理の適正化の推進を図る。

### (2) 提案事業の概要

### (3) その他(関連事業など)

基幹事業と一体となってその効果性を高めるために必要な事業がある場合は実施する。

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

| 基幹事業       |                          |      |                         |              |
|------------|--------------------------|------|-------------------------|--------------|
| 事業         |                          | 事業主体 | 規模等                     | 交付期間内<br>事業費 |
| 社会資本総合整備計画 | 防災安全重点 公営住宅等整備事業等        | 川口市  | 前川住宅等                   | 3,858        |
|            | 防災安全非重点 公営住宅等ストック総合改善事業等 |      | エレベーター耐震改修工事<br>アスベスト対策 | 92           |
|            | 通常非重点 公営住宅等ストック総合改善事業等   |      | 朝日高層住宅等                 | 2,377        |
| 合計         |                          |      |                         | 6,327        |
| 提案事業       |                          |      |                         |              |
| 事業         | 細項目                      | 事業主体 | 規模等                     | 交付期間内<br>事業費 |
|            |                          |      |                         |              |
|            |                          |      |                         |              |
|            |                          |      |                         |              |
|            |                          |      |                         |              |
|            |                          |      |                         |              |
|            |                          |      |                         |              |
|            |                          |      |                         |              |
|            |                          |      |                         |              |
|            |                          |      |                         |              |
|            |                          |      |                         |              |
| 合計         |                          |      |                         | 0            |

| (参考)関連事業 |      |     |
|----------|------|-----|
| 事業(例)    | 事業主体 | 規模等 |
|          |      |     |

※交付期間内事業費は概算事業費

## 7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

## 8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。(ただし、一定の要件を満たすことが必要です。)

## 9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

(都市再生機構と連携した子育て賃貸住宅の供給)

・UR(都市再生機構)が定めた供給計画に基づく、URによる子育て世帯向け住宅供給等を通じ、地域の子育て世帯向けの住宅供給を補完できるよう、必要な連携を図る。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。