

川口市住生活基本計画

概要版

ずっと安心・快適に 誰もが自分らしく暮らせるまち 川口



令和2年3月

川口市

ごあいさつ



「川口市住生活基本計画」は、住宅に関する本市の政策を総合的・体系的に示し、積極的な取り組みを展開していくための分野別計画で、「ずっと安心・快適に 誰もが自分らしく暮らせるまち 川口」を基本理念としております。社会情勢の変化や地域のニーズに対応し、良質で多様な住宅があり、一人ひとりが自分らしい住まい方で、安心・快適に暮らし続けられる豊かな居住環境の実現を目指してまいります。

本計画を推進していくためには、市民の皆様や地域の活動団体をはじめ、民間関連事業者の皆様との幅広い連携が大切です。皆様のご理解とご支援をお願い申し上げます。

川口市長 奥ノ木信夫

目 次

第1章 川口市住生活基本計画策定にあたって	1
1. 川口市住生活基本計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	1
3. 計画期間	1
第2章 川口市の住生活の現状と課題	2
1. 人口・世帯	2
2. 住まい	3
(1) 住宅の状況（平成30年住宅・土地統計調査）	3
(2) 住宅建設の状況	4
(3) 市営住宅	4
(4) 住宅確保要配慮者の居住の実態	4
(5) 災害の被害想定	4
第3章 基本理念	5
第4章 住宅施策の方向	6
課題一覧	6
基本目標1 誰もが安心して暮らせる居住環境の整備	6
1. 子育て世帯の安心居住	6
2. 高齢世帯の居住の安定確保	6
3. 住宅セーフティネットの充実	6
4. 災害への対策	6
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	6
1. 安全・安心な住宅・居住環境の形成	6
2. 民間住宅の質の向上	6
3. マンションの適正な維持管理	6
4. 空家等対策と住宅ストック活用の推進	6
基本目標3 一人ひとりのニーズに応える住まい・住まい方の実現	7
1. 魅力ある居住環境の形成	7
2. 市民・民間事業者の参加による住まいづくりの推進	7
3. 多様な居住環境の実現に向けて	7
第5章 計画の実現に向けて	8
1. 市民・事業者等幅広い連携に基づく施策の推進	8
2. 福祉との連携による住宅施策展開	8
3. 指標	9

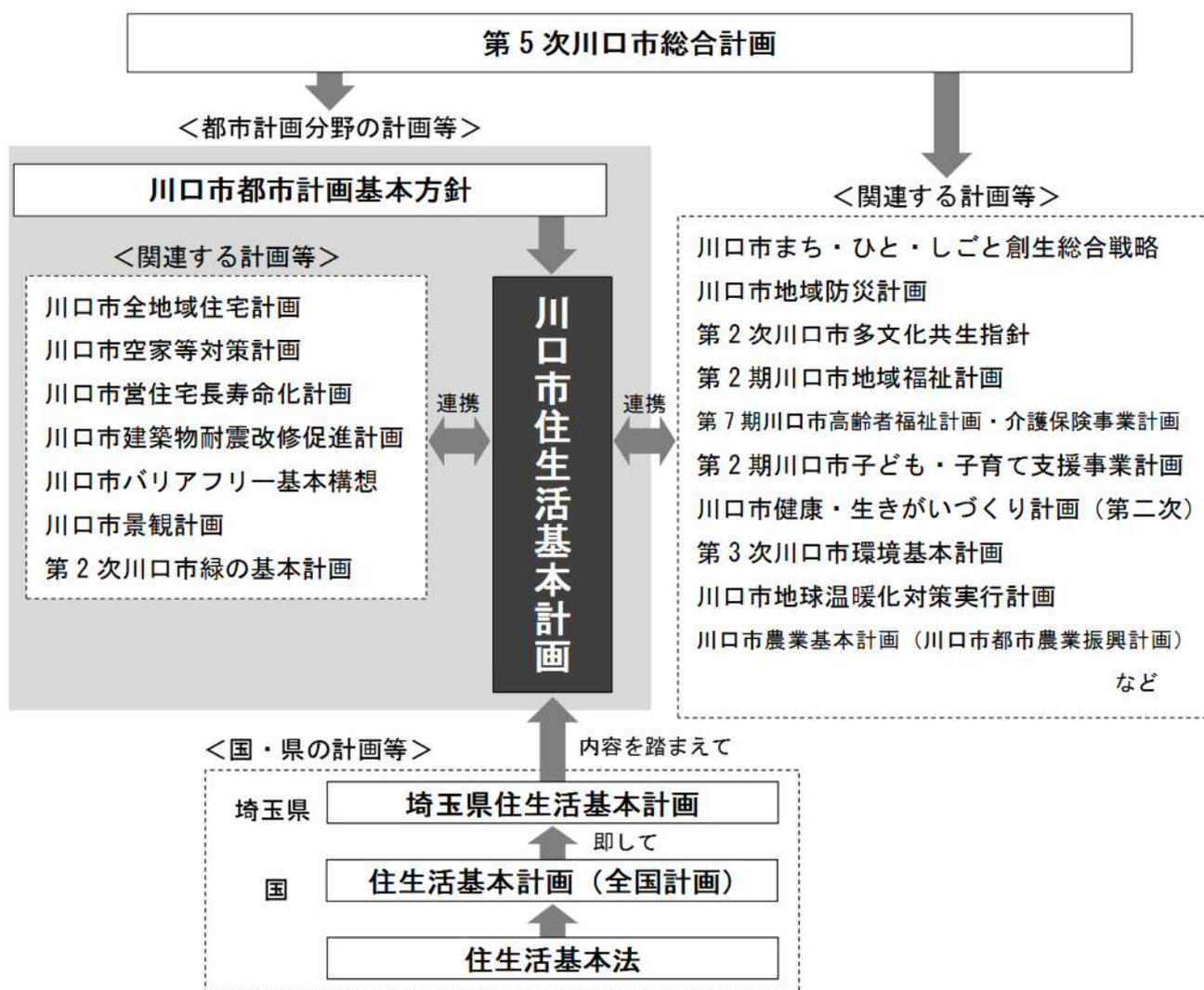
第1章 川口市住生活基本計画策定にあたって

1. 計画の背景と目的

この計画は、マンションの増加、高齢社会に対応した居住支援、空家等対策、災害リスクの高まりなど、住宅政策に求められる課題の多様化・複雑化を背景として、本市の特性に応じた住宅施策全般の展開を総合的・体系的に示すための計画です。

「住生活基本法」の理念を実現するため国が定めた「住生活基本計画（全国計画）」に即して埼玉県が策定した「埼玉県住生活基本計画」の内容を踏まえて策定しました。

2. 計画の位置付け



3. 計画期間

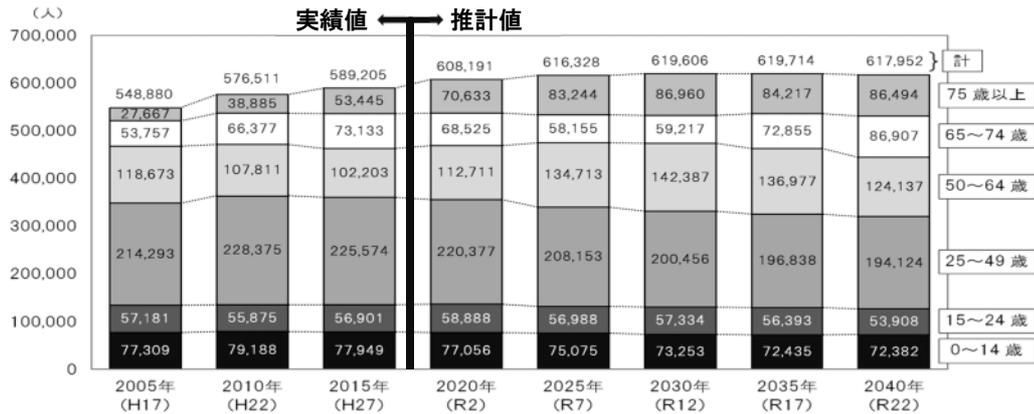
2020年度～2029年度（令和2年度～令和11年度）の10年間です。

第2章 川口市の住生活の現状と課題

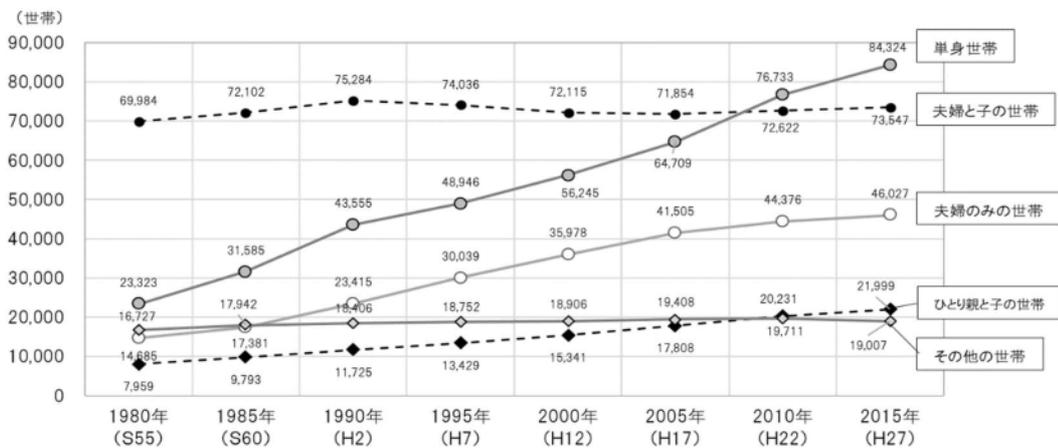
1. 人口・世帯

本市の人口及び世帯数は増加傾向で、2040年（令和22年）時点でも61.8万人を維持すると推計されており、長期的に安定した住宅需要が見込まれますが、少子高齢化の傾向もみられます。また単身世帯の増加、外国人の増加など、人口・世帯の構成に変化がみられます。

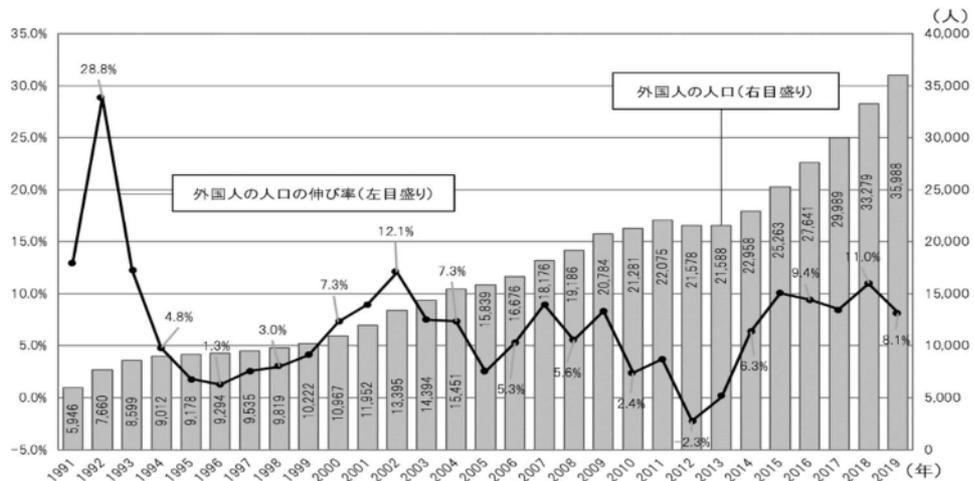
■ 年齢別人口（川口市推計）



■ 世帯類型別の世帯数（国勢調査）



■ 外国人の人口と伸び率（住民基本台帳）



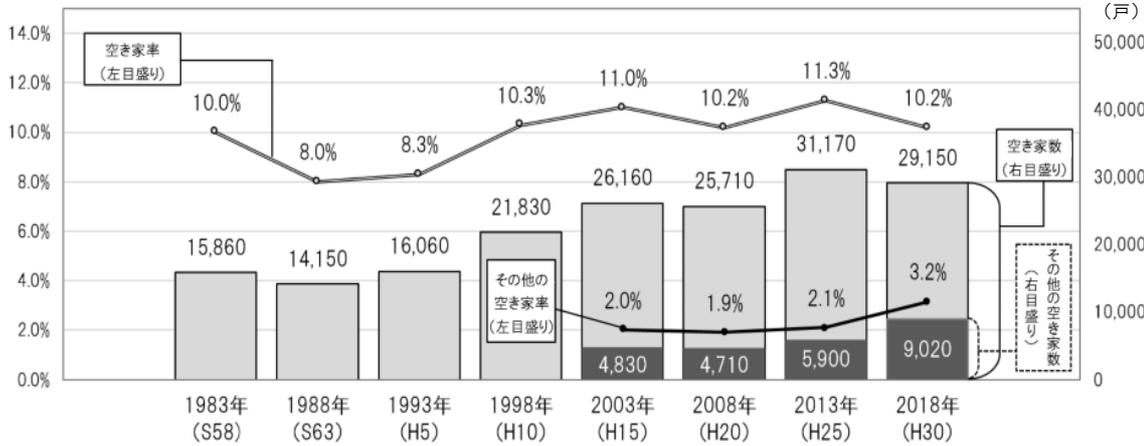
2. 住まい

(1) 住宅の状況(平成30年住宅・土地統計調査)

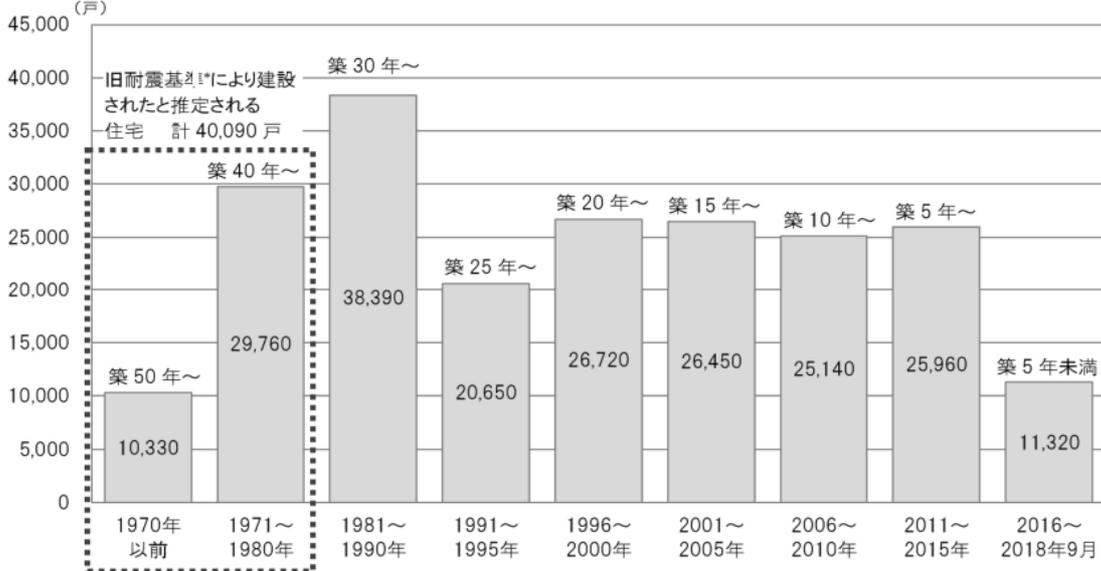
全国的に空き家率が上昇する中、本市の空き家率は長期的に10%前後で推移しており、良好な住宅市場が維持されています。

その一方、築30年を超える老朽マンションが300棟以上存在し、最低居住面積水準未達の住宅や、旧耐震基準により建築された住宅も一定数存在しています。

■ 川口市の空き家の推移(住宅・土地統計調査)



■ 川口市の住宅の建築の時期(住宅・土地統計調査)



(2) 住宅建設の状況

建築着工

住宅の着工件数は2018年（平成30年）では2,749件となっています。1990年代初頭のバブル崩壊以降においても、ゆるやかな変動はあるものの概ね2,000～3,000件で推移しており、一定の住宅需要が有るといえます。



分譲マンション建設状況

2018年度（平成30年度）末における分譲マンション数は1,004棟（56,765戸）です。建築時期を見ていくと、1974年（昭和49年）に最初のマンションブームがあり44棟（3,877戸）が建設され、その後も数年おきに増減を繰り返し、最近の10年間は、年10棟前後で増加しています。

(3) 市営住宅

2018年（平成30年）4月1日時点で、市が管理する市営住宅等は39ヶ所（73棟、2,628戸）あります。これらのうち約7割が昭和50年代以前に建設されています。近年の経済状況、格差社会の問題、年金収入のみの高齢者の増加などから、市民生活のセーフティネットとしての役割が今後も重要です。

(4) 住宅確保要配慮者の居住の実態

居住世帯のある住宅総数255,890戸のうち、年間の世帯収入300万円未満が63,600戸（24.9%、本市の平均値）となっています。世帯の類型ごとに年収300万円未満の割合を見ると、「65歳以上の世帯員のいる世帯」が44.6%と、本市の平均値24.9%を大きく上回っています。「高齢夫婦世帯」、「男親又は女親が家計を主に支える者の世帯」、「単独世帯」なども平均値より高くなっています。

(5) 災害の被害想定

市の「防災本（川口市防災ハンドブック）」から、荒川洪水浸水想定区域図、地震の揺れやすさマップ、建物被害予測マップ（地域の危険度マップ）、地盤の液状化危険度マップ等を掲載しています。

第3章 基本理念

「ずっと安心・快適に 誰もが自分らしく暮らせるまち 川口」

川口市は、都心へのアクセスが良く、多くのマンションが建設されているなど市街化が進展している一方、河川や緑地も有しており、色々なライフスタイルに応じた住まいを選択することができます。このことは本市の大きな特長です。

本市が、これからも住みたいまち・住み続けたいまちとして選ばれ続けるように、様々な居住ニーズに応えられる良質で多彩な住宅ストックの形成と、誰もが安心・快適に、自分らしいライフスタイルで、いつまでも暮らし続けられる居住環境の実現を目指し、「ずっと安心・快適に 誰もが自分らしく暮らせるまち 川口」を本計画の基本理念として掲げます。

第4章 住宅施策の方向

課題一覧

【人口・世帯の動向からみた住生活の課題】

課題1	課題2	課題3
少子高齢化の進展や単身世帯の増加などの人口構成や社会の変化に対応し、一人ひとりのライフスタイルやライフステージに寄り添った居住環境の整備が重要になっています。	本市の将来人口推計からは、長期的に安定した住宅需要の増加が見込まれます。建て替えやリフォームによる既存の住宅ストックの良質化に併せて、良好な居住環境の形成に配慮しつつ、新たな住宅・住宅地の供給も着実に進める必要があります。	外国人人口は、今後さらに増加することが想定され、多文化共生の視点を踏まえた居住環境が求められます。

【住まいの状況からみた課題】

課題4	課題5	課題6
割合としては高くないものの、賃貸や売却等の意向が明確ではない「その他の空き家」が一定数存在しています。既存の住宅ストックの適切な維持管理や利活用を促すことが必要です。	1981年（昭和56年）以前に旧耐震基準に基づき建築された住宅があり、これらの耐震性の確保も課題です。また、バリアフリー化、省エネ対応、環境への配慮など、住宅ストックの質の向上が求められています。	最低居住面積水準未達の世帯は全て解消することが求められており、新設住宅において一定の床面積を確保することや、所得に関わらず購入・賃貸しやすい住宅の流通促進が課題になっています。

【マンションの状況からみた課題】

課題7	マンションは過去に何度かの供給ブームがみられます。建設時期の違い、規模、形態の違い、管理方式の違いに応じた、具体的できめ細かな対策が求められています。
-----	---

【居住支援の課題】

課題8	住宅確保要配慮者の属性や状況は様々ですが、住宅確保要配慮者のうち、住宅に困窮する「低額所得者」に低廉な家賃で賃貸または転貸することを目的としている「公営住宅法」の制度の枠組み上、市営住宅の戸数だけで全ての住宅確保要配慮者へ対応するには限界があります。今後は、民間住宅を活用した住宅セーフティネットを充実していくことが課題になっています。
-----	--

【災害に関する住宅分野における課題】

課題9	災害に強い住宅・居住環境の形成の促進に併せ、住まいにおける防災・減災対策の普及啓発が重要です。また、発災時の応急仮設住宅や応急修理等の迅速で円滑な提供に向け、事前体制の整備が課題となっています。
-----	---

基本目標 1 誰もが安心して暮らせる居住環境の整備

子育てしやすい住宅の供給に向けた施策や、高齢者の自立した生活をサポートする住宅の普及に向けた施策等を重点的に実施し、誰もが安心して、住みたい地域・住み慣れたまちに暮らし続けられる居住環境を整えていきます。

さらに、住宅の確保に特に配慮を要する市民に対しては、国の住宅セーフティネット制度や、市の福祉部局と住宅部局との連携により、一人ひとりの状況や事情に応じた適切な住宅へ入居できるよう、住宅セーフティネットの充実に取り組みます。

施 策	単位施策	対応する課題
1 子育て世帯の安心居住	(1) 子育てしやすい居住環境の整備 (2) 近居・多世代同居の促進 (3) 子育て世帯の入居の機会の拡大	課題 1
2 高齢世帯の居住の安定確保	(1) 高齢者・障害者向け市営住宅の供給 (2) 民間住宅のバリアフリー化の促進 (3) 民間住宅における高齢者の円滑な入居の促進 (4) 高齢期における多様な住まい方の普及促進	課題 1 課題 5 課題 8
3 住宅セーフティネットの充実	(1) 市営住宅の機能の強化 (2) 福祉施策と住宅施策との連携による居住支援の充実	課題 8
4 災害への対策	(1) 災害時の復旧・復興に向けた対策の推進 (2) 住まいにおける防災力の向上	課題 9

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。

施 策	単位施策	対応する課題
1 安心・安全な住宅・居住環境の形成	(1) 既存住宅の安全性の向上 (2) 老朽木造住宅密集地等既存住宅地の改善	課題 9
2 民間住宅の質の向上	(1) ゆとりある住宅の供給 (2) 既存住宅ストックの質の向上 (3) 安全性の高い住宅の供給の促進 (4) ユニバーサルデザインの普及 (5) 環境配慮・省エネ対策の普及 (6) 健康に配慮した住宅の普及促進	課題 5 課題 6
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 (2) マンションの長寿命化支援 (3) マンションの耐震化の支援 (4) 老朽マンションの建て替え支援	課題 7
4 空家等対策と住宅ストックの活用の推進	(1) 空家等の解消、発生抑制、不動産市場への流通促進	課題 4 課題 6

基本目標3 一人ひとりのニーズに応える住まい・住まい方の実現

本市は、都心へのアクセスの良さから人口・世帯が一貫して増加傾向にあり、特に鉄道駅周辺で都市機能が充実している一方で、荒川や芝川といった多くの河川や、安行台地や見沼田んぼ等の豊かな自然など、首都圏における貴重な「水」と「緑」の資源を有するまちでもあります。

本市域は、昭和初期からの旧町村の合併・分離により形成されたため、自然・歴史・産業・コミュニティ・都市基盤など、各地域が異なる特性を有していますが、そのことも本市の住まいの多様性を広げ、住まいを選択しやすく住み続けたいまちとしての魅力を高めています。

また、近年、特に外国人世帯が増加しており、様々なライフスタイルに寄り添い、多文化共生の視点を踏まえた多様な住宅施策の展開がより一層重要となっています。

そこで、地域性が豊かであるという本市の特長を生かしながら、質が高く、魅力のある住宅・住宅地の供給を着実に進め、住みたいと思える居住環境の形成を図っていきます。

施 策	単位施策	対応する課題
1 魅力ある居住環境の形成	(1) 市街地の居住環境の良質化 (2) 優良田園住宅の建設の促進によるゆとりある住宅の供給促進 (3) 快適で質の高い住宅の普及	課題2 課題5
2 市民・民間事業者の参加による 住まいづくりの推進	(1) 市民が主体となった住まいづくり活動の促進	課題1 課題2
3 多様な居住環境の実現に向けて	(1) 多文化共生による外国人・外国人世帯にも暮らしやすい 居住環境の整備 (2) 人と動物との調和のとれた共生の実現	課題1 課題3



第5章 計画の実現に向けて

1. 市民・事業者等幅広い連携に基づく施策の推進

(1)市の役割

市は、住まいと居住環境が地域社会の基盤を成すものであるという観点から、安全で安心な住まい・居住環境の維持・創出や、市民の福祉の向上に必要な住宅施策を実施する役割を担っています。

そのため、市営住宅の供給や民間住宅への入居支援などを行うとともに、良質な住宅ストックおよび良好な居住環境の形成や、地域コミュニティの活性化の促進等に向け、本計画に基づく総合的かつ計画的な住宅施策を、他の主体と積極的に連携しながら推進していきます。

(2)市民の役割

市民には、住まい・居住環境づくりの主体として、誰もが安全・快適に暮らしを楽しめるまちづくりに向けた積極的な取り組みを通じて、良質な住宅および良好な居住環境の維持・改善に努めることが求められます。

地域の活動団体には、地域社会を構成する一員として、自主防災組織、地域の防犯活動、緑化推進活動、および空き家の利活用など、地域コミュニティの活性化を図りながら身近な住まい・居住環境をより良くしていくことが期待されます。

(3)民間事業者への期待

首都圏に位置しながら開発余地の残る川口市においては、今後も民間開発が進むことが予想されます。良質な住宅ストックの形成を図るためには適切な開発誘導を図ることが必要であり、民間住宅事業者には適正な価格で良質な住宅を供給することが求められます。

多様な地域特性があることを活かし、様々なライフスタイルに応じた暮らし方に対応するため、幅広い選択のできる住まいの供給も期待されます。

また、外国人・外国人世帯を労働力として受け入れている事業者については、外国人・外国人世帯が日本での暮らしに溶け込めるよう、ごみの分別、騒音、駐車・駐輪などの日常のルールの周知、地域社会との接点作り、および外国人・外国人世帯に向けた社宅の整備など、積極的な取り組みが求められます。

(4)国・埼玉県・その他関係機関との連携強化

多岐にわたる住宅問題に対処し、住宅施策を推進するため、国をはじめ、埼玉県・UR都市機構・住宅金融支援機構など関係機関との連携を強化していきます。

また、国・埼玉県に対しては、住宅関連法制度の整備や、住宅施策の拡充などについて提案・要望を行っていきます。

2. 福祉との連携による住宅施策の展開

市内の住宅関連団体や福祉関連団体との連携を強化しながら、高齢者・障害者・外国人などの住み替えや入居に関する相談や情報提供を充実していきます。

特に、住宅確保要配慮者が適切な支援を受けられるよう、福祉専門職と協力して、当事者のニーズの把握を行った上で、見守り・生活支援など、連続した居住支援が出来る体制である「地域包括ケアシステム」の構築を目指します。

3. 指標

基本目標 1 誰もが安心して暮らせる居住環境の整備に関する指標

指標	基準値	目標 (2029年)	備考
高齢者のための設備がある住宅の割合	41.4% (2018年)	向上	住宅・土地統計調査(2018年) 高齢者等のための設備状況「あり」105,900戸 ／居住世帯のある住宅255,640戸
住宅分野における災害時の対応マニュアルの策定および運用体制の構築	—	策定・構築	「災害救助法」「川口市地域防災計画」等に基づく住宅分野における対応等についてマニュアルとしてとりまとめ、定期的な見直しを含めた運用体制を構築することを目標とする

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に関する指標

指標	基準値	目標 (2029年)	備考
耐震化率	90% (2015年度末)	95%以上	「川口市耐震改修促進計画」では、2020年度末の目標値を95%として設定している
最低居住面積水準未達の割合	6.7% (2018年)	早期解消	住宅・土地統計調査(2018年) 最低居住面積水準未達の住宅数17,020戸 ／居住世帯のある住宅数255,640戸
マンション管理相談の利用件数	13件/年 (2018年度)	増加	住宅政策課が実施している「マンション管理相談」が利用された件数
問題のある空家等の発生抑制	77件/年 (2016年度)	77件/年以下	「川口市空家等対策計画」では、2027年度において、基準年度である2016年度の77件以下の水準に抑制することを目標としている

基本目標 3 一人ひとりのニーズに応える多彩な住まいと居住環境の実現に関する指標

指標	基準値	目標 (2029年)	備考
「住み続けたい」と思う市民の割合	83.0% (2019年度)	現状維持	各年度実施される「総合計画のための市民意識調査」において川口市に住み続けたいと回答した市民の割合

川口市住生活基本計画概要版

発行日 / 令和2年3月

企画・編集 / 川口市 都市計画部 住宅政策課

発行者 / 川口市

〒332-8601 川口市青木2丁目1番1号

TEL (048) 258-1110 (大代表)