

川口市住生活基本計画

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



全国的に少子高齢化が進展し、人口減少の局面にある中、国は、平成 28 年に「住生活基本計画（全国計画）」を策定し、子育て世帯や高齢者世帯が安心して暮らせる居住環境の実現や、住宅確保要配慮者の居住の安定を重視する共に、中古住宅の流通や空き家の利活用を促すことで、住宅ストック活用型社会への転換を目指しています。

さらに、マンションの高経年化、地震や台風などの自然災害の脅威など、住宅をめぐる課題は多様化・複雑化していますが、市は、「第 5 次川口市総合計画」において、「人と しごとが輝く しなやかでたくましい都市 川口」を将来都市像として掲げ、将来にわたって多くの人に選ばれ、「住みたいまち」「住んでよかったまち」「住み続けたいまち」となるよう、様々な施策を推進しているところです。

「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。

結びに、本計画の策定にあたり、貴重なご意見・ご提案をいただきました皆様に、心より感謝申し上げますとともに、本計画の実現に向け、なお一層のご指導とご協力を賜りますよう、重ねてお願い申し上げます。

令和 2 年（2020 年）3 月

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
(1) 背景	1
(2) 計画策定の目的	2
2. 計画の位置付け	3
3. 計画期間	4
第2章 川口市の住生活の現状と課題	5
1. 人口・世帯	5
2. 住まい	12
(1) 住宅の状況（平成30年住宅・土地統計調査*）	12
(2) 住宅建設の状況	24
(3) 市営住宅*	27
(4) 住宅確保要配慮者*の居住の実態	28
(5) 災害の被害想定	31
第3章 基本理念	34
1. 計画の基本理念	34
第4章 住宅施策の方向	35
施策体系	35
課題一覧	36
基本目標1 誰もが安心して暮らせる居住環境の整備	37
1. 子育て世帯*の安心居住	37
2. 高齢世帯の居住の安定確保	38
3. 住宅セーフティネット*の充実	39
4. 災害への対策	40
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	41
1. 安全・安心な住宅・居住環境の形成	41
2. 民間住宅の質の向上	42
3. マンションの適正な維持管理	43
4. 空家等対策と住宅ストック*活用の推進	44
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	45
1. 魅力ある居住環境の形成	45
2. 市民・民間事業者の参加による住まいづくりの推進	46
3. 多様な居住環境の実現に向けて	46

第5章 計画の実現に向けて	47
1. 市民・事業者等幅広い連携に基づく施策の推進	47
2. 福祉との連携による住宅施策の展開	49
3. 指標.....	50
巻末資料	51
1. 市民の意向（市民アンケート調査結果）	51
2. 川口市住宅改修資金助成金	53
3. 用語解説	54

■ 旧鳩ヶ谷市の統計データについて

川口市と旧鳩ヶ谷市は平成 23 年 10 月に合併いたしました。

本計画において、平成 23 年度以前の統計については、原則として川口市と旧鳩ヶ谷市のデータを合算した数値を用いています。

なお、旧鳩ヶ谷市のデータを含まない場合は、表外に注釈を入れています。

■ 統計上の注意について

比率は百分率で表示し、小数点以下第2位を四捨五入しています。ただし、元の数値が小数点第2位までのものについては、小数点第2位まで示しています。

割合の合計は、端数処理を行っているため 100.0%にならない場合があります。

統計上、内訳と合計の数値が一致しない場合があります。

■ 住宅・土地統計について

統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

住宅・土地統計調査は標本調査であるため、統計表の数値は標本誤差を含んでいます。また、「不詳」を含むため、内訳と合計の数値が一致しない場合があります。

■ 用語の解説について

本文中「*」がついている用語については、巻末資料の「用語解説」を参照してください。

第1章 川口市住生活基本計画策定にあたって

1. 川口市住生活基本計画*策定の背景と目的

(1) 背景

① 川口市の住宅施策

本市は、1994年（平成6年）に「川口市住宅供給計画」を策定して以来、各種計画の策定や、住宅に関する各種調査の実施など、社会情勢を踏まえた施策を推進してきました。2001年（平成13年）には「川口市住宅マスタープラン」を策定し、“人・みどり生き生き 多彩な住まいと住環境のあるまち 川口”を基本理念に掲げ、住宅政策の推進に取り組んできました。

この間、マンションの増加や新駅周辺等で住宅開発が進むなど、本市の住宅を取り巻く環境は転換を迎え、また、良質な住宅の確保、高齢社会に対応した居住支援、空家等対策など、課題は多様化・複雑化しています。

さらに、高い確率で起きると予測されている首都直下地震、頻発化・激甚化する台風や、いわゆるゲリラ豪雨等による災害のリスクは高まっており、住宅政策に求められる役割は今まで以上に大きくなっています。

② 社会情勢

本市の人口は2035年（令和17年）まで緩やかに増加すると見込まれており、近年の外国人住民*の増加も鑑みると、本市においては当面は新規の住宅需要があると考えられます。しかし、全国的には少子高齢化や人口減少が進んでおり、住宅ストック*を維持していくための住宅施策の推進が重要になっています。

少子高齢化の進展や、ひとり暮らしの高齢者の増加に伴い、今まで以上に高齢者にやさしい住まいの確保や居住環境の形成が求められています。さらに、夫婦共働きで子育てをする世帯が増加するなど、働き方の変化も居住スタイルに影響を及ぼしています。

③ 国の動向

国は、2016年（平成28年）3月に「住生活基本法*」に基づき「住生活基本計画（全国計画）*」を策定しました。この計画では、結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯*や高齢者世帯が安心して暮らすことができる居住環境の実現や、高齢者・障害者など住宅確保要配慮者*の居住の安定の確保が重視されています。また、既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック*活用型市場への転換も目指しています。

2017年（平成29年）10月には「改正住宅セーフティネット法*」が施行され、住宅確保要配慮者*の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、民間住宅を活用した「新たな住宅セーフティネット制度*」が本格的に始まりました。

④ 埼玉県の動向

埼玉県は、2017年（平成29年）3月に「埼玉県住生活基本計画*」を策定しました。この計画は、“多様な住まいと住まい方の実現”を基本方針とし、① 県民の暮らしの安心と安全を支える住まいづくり、② 子どもを生き育てやすい住環境づくり、③ 人と環境に配慮した住まいづくり、④ 地域の活性化を図る住環境づくり、⑤ 誰もが利用できる広報による情報発信、という5つの目標を掲げ、埼玉県の住宅政策の基本的方向を定めています。

(2) 計画策定の目的

本計画は、市の住宅政策の基本的方向を定め、本市の特性や市民のニーズに応じた具体的な施策の展開を、総合的・体系的に示すものです。

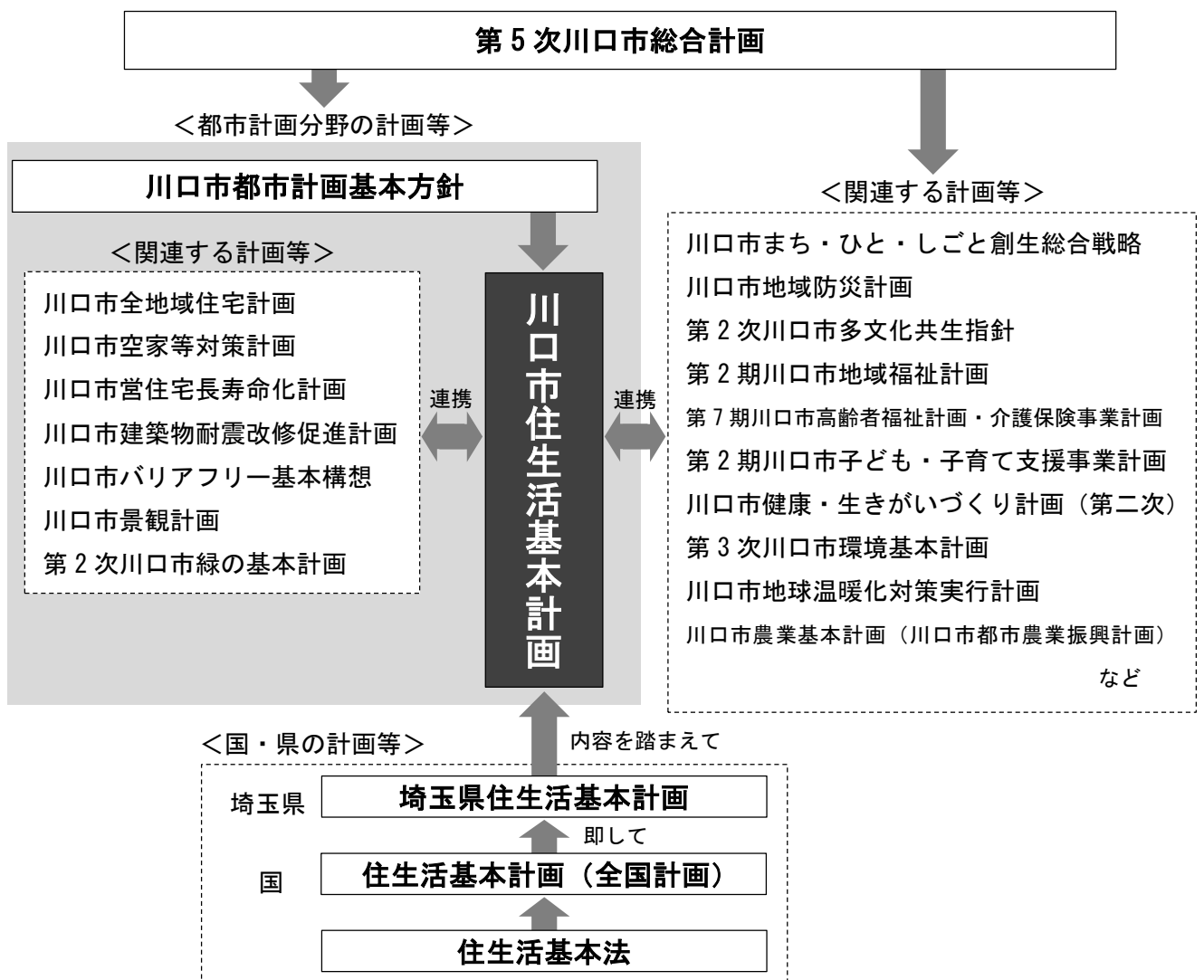
また、計画の実現に向け、市民や民間事業者等と協力しながら施策を推進するための方針も示しています。

2. 計画の位置付け

本計画は、良質な住宅の供給、良好な居住環境の形成、居住の安定の確保など、「住生活基本法*」に掲げられた基本理念を実現するため国が策定した「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、地域特性などに配慮しつつ策定した、本市の住宅政策に関する基本的な計画です。

また、本市の最上位計画である「第5次川口市総合計画*」のビジョンの実現に向け、都市計画分野の基本的な指針である「川口市都市計画基本方針*」と整合を図りつつ推進する、住宅分野の個別計画です。

住宅政策は、防災・福祉・環境など、様々な他分野と連携して取り組むことで、より効果的な施策展開が期待できます。また、「川口市空家等対策計画*」、「川口市景観計画*」など、都市計画分野の計画等とも連携し、相互に補完・補強し合うことにより、計画の更なる推進を目指します。



3. 計画期間

本計画は、2020年度（令和2年度）から2029年度（令和11年度）までの10年間を計画期間とします。

なお、今後の社会・経済情勢や本市の財政事情の変化、国および埼玉県の住宅政策の動向等に対応しつつ、必要に応じて見直しを実施します。

第2章 川口市の住生活の現状と課題

1. 人口・世帯

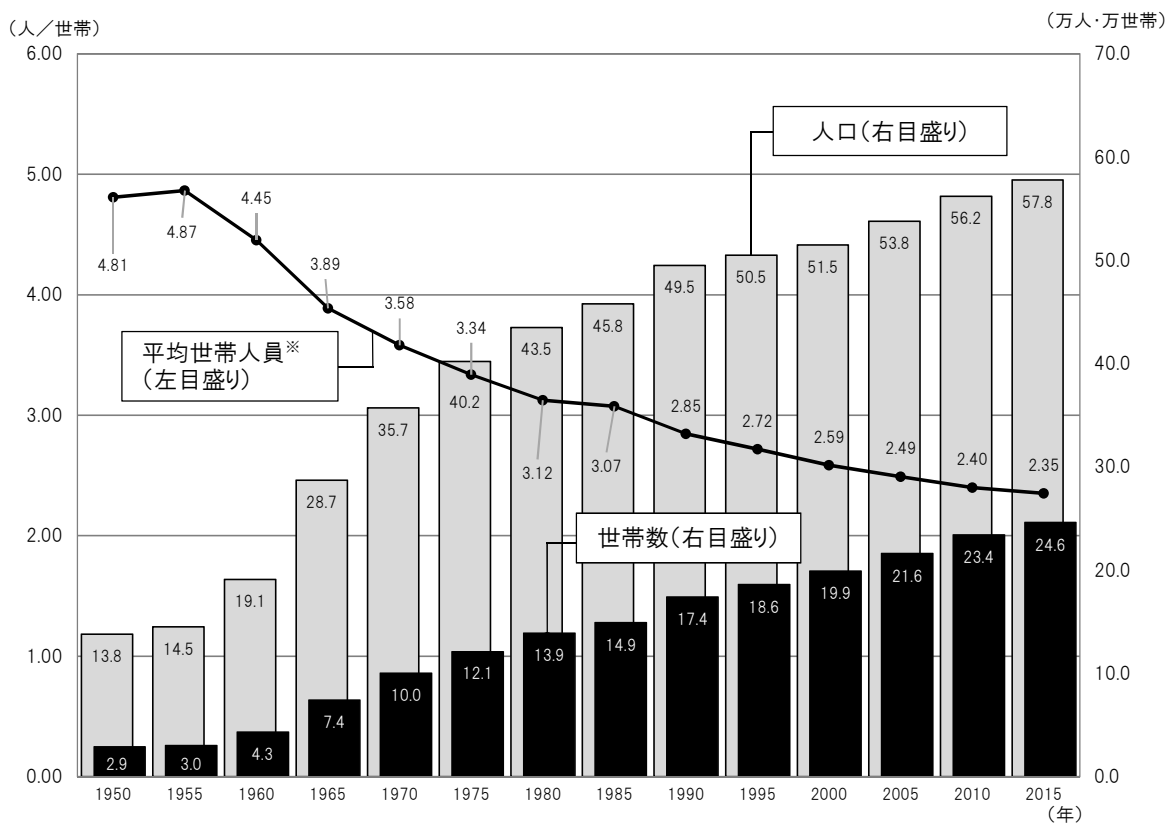
● 人口と世帯数は増加を続けている

本市の人口は、606,340人、世帯数は289,184世帯で、人口、世帯とも増加を続けています。
 (住民基本台帳* (2019年(令和元年)10月1日))

平成27年国勢調査*では、本市の人口は578,112人、世帯数は245,830世帯です。

平均世帯人員は2.35人/世帯で、世帯人員は縮小傾向です。(平成27年国勢調査*)

■ 国勢調査*による人口・世帯数



※ 平均世帯人員：人口を世帯数で割って求めた数値

資料：各年国勢調査*

● 将来人口の予測

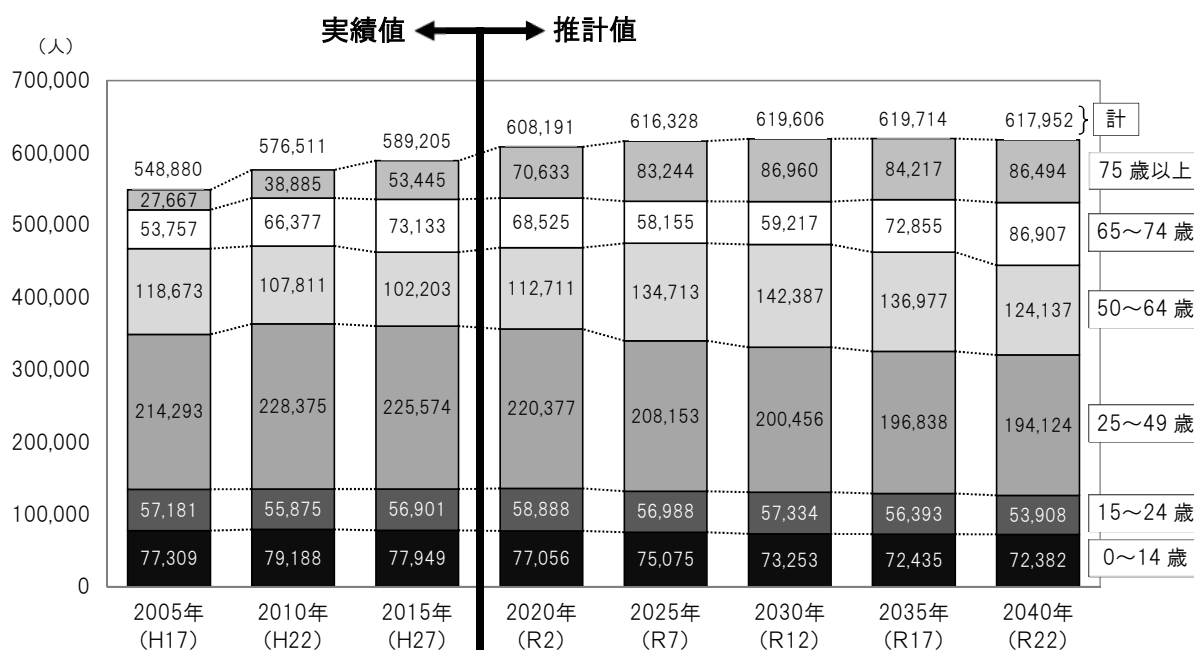
国立社会保障・人口問題研究所の推計方法を基に住民基本台帳人口等を用いて行った推計によると、本市の総人口は、2035年（令和17年）に約62.0万人になり、2040年（令和22年）においても約61.8万人を維持すると見込まれています。

年齢別では、2040年（令和22年）の人口は、2015年（平成27年）比で25～49歳が86.1%、75歳以上は同161.8%となる見込みで、少子高齢化の進展が予想されます。

■ 年齢別人口推計

	実績値			推計値					
	2005年 (H17)	2010年 (H22)	2015年 (H27)	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)	2015～ 2040年 増減
0～14歳	77,309	79,188	77,949	77,056	75,075	73,253	72,435	72,382	92.9%
15～24歳	57,181	55,875	56,901	58,888	56,988	57,334	56,393	53,908	94.7%
25～49歳	214,293	228,375	225,574	220,377	208,153	200,456	196,838	194,124	86.1%
50～64歳	118,673	107,811	102,203	112,711	134,713	142,387	136,977	124,137	121.5%
65～74歳	53,757	66,377	73,133	68,525	58,155	59,217	72,855	86,907	118.8%
75歳以上	27,667	38,885	53,445	70,633	83,244	86,960	84,217	86,494	161.8%
計	548,880	576,511	589,205	608,191	616,328	619,606	619,714	617,952	104.9%
65歳以上割合	14.8%	18.3%	21.5%	22.9%	22.9%	23.6%	25.3%	28.1%	—
指数 (2015年基準)	93.2	97.8	100.0	103.2	104.6	105.2	105.2	104.9	—

資料：川口市推計



資料：川口市推計

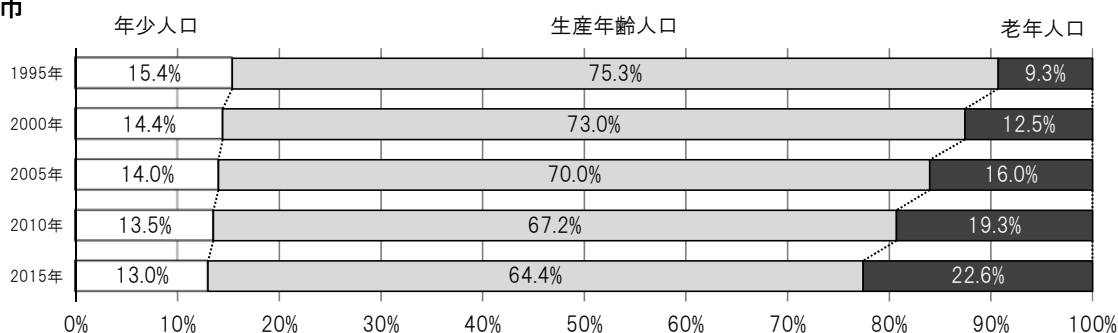
● 高齢者は増加傾向

本市の年齢別人口の内訳を見ると、2015年（平成27年）では、15歳未満の年少人口が13.0%、15歳以上65歳未満の生産年齢人口が64.4%、65歳以上の老年人口が22.6%となっています。埼玉県と比較すると、年少人口は同程度（県は12.6%）、老年人口は本市の方が低く（県は24.8%）となっています。（平成27年国勢調査*）

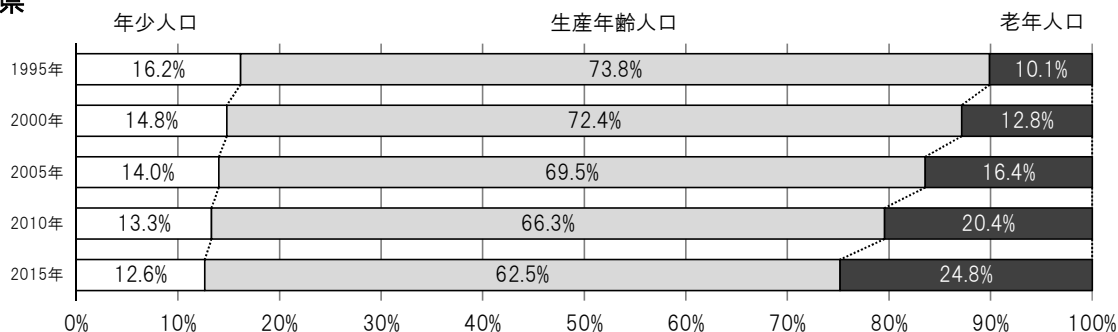
65歳以上の老年人口は増加傾向が続き、その割合も上昇を続けています。本市の住宅政策においては、高齢社会に向けた対応の充実が求められています。

■ 年齢(3区分)別人口割合の推移

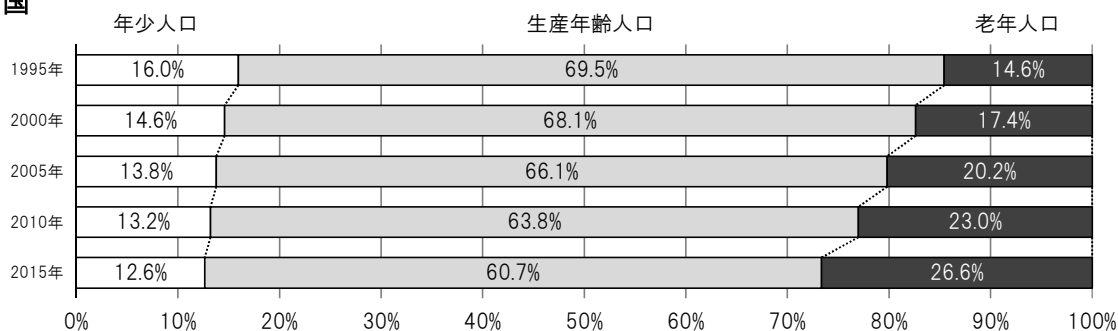
川口市



埼玉県



全国

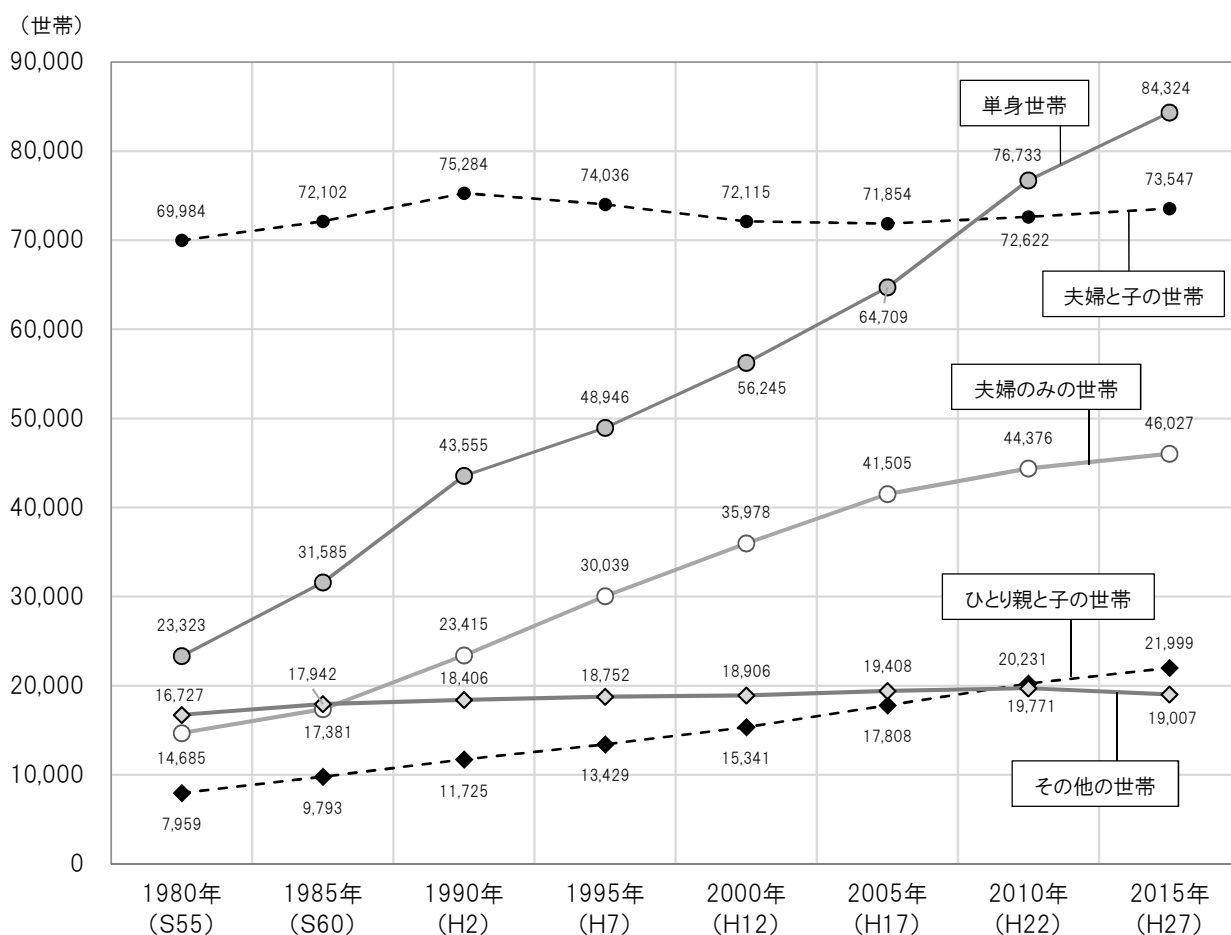


資料：平成27年国勢調査*

● 世帯類型別の世帯数の変化

長期間、「夫婦と子の世帯」が最も多い世帯類型でしたが、「単身世帯」が一貫して増加傾向を示しており、2010年（平成22年）から最多となっています。また、「夫婦のみの世帯」および「ひとり親と子の世帯」も共に増加傾向にあります。

■ 世帯類型別の世帯数の変化



資料：各年国勢調査*

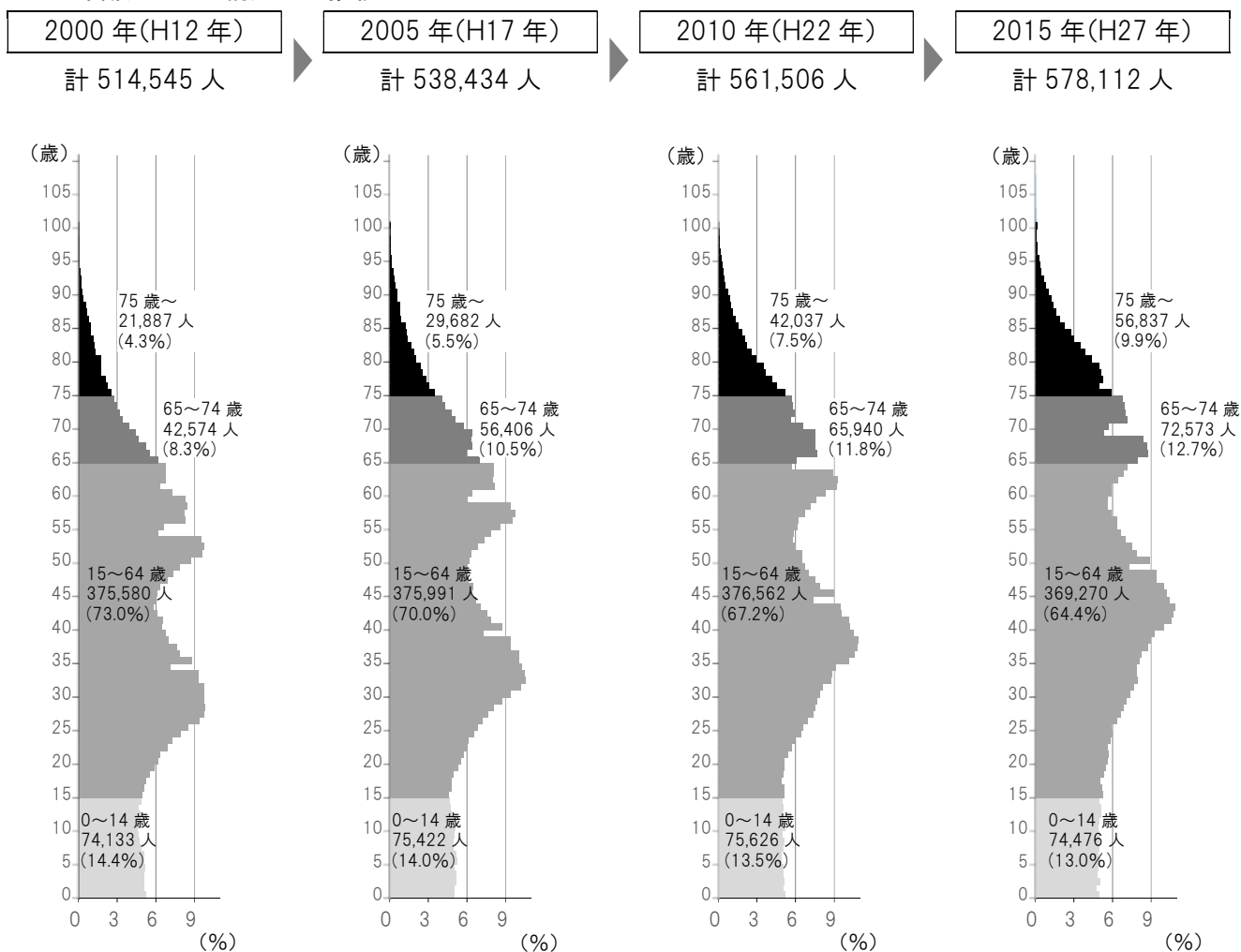
※ 世帯の家族類型「不詳」を含む。

※ 「その他の世帯」は、夫婦と両親、夫婦とひとり親、夫婦と子どもと親、夫婦と他の親族、夫婦と子どもと他の親族、夫婦と親と他の親族、兄弟姉妹のみからなる世帯、他に分類されない世帯、および非親族を含む世帯を対象としている。

● 年齢(5歳階級)別人口の推移

2015年(平成27年)では、40～44歳および65～69歳を中心に2つのピークが構成されています。市の人口動態に大きな変化がない場合、40～44歳を中心とする世代が高齢者となるにつれて、高齢化率は高くなると考えられます。

■ 年齢別人口と構成比の推移



※ 総人口は「年齢不詳」を含むが、年齢(4区分)別人口およびその割合については含まない。

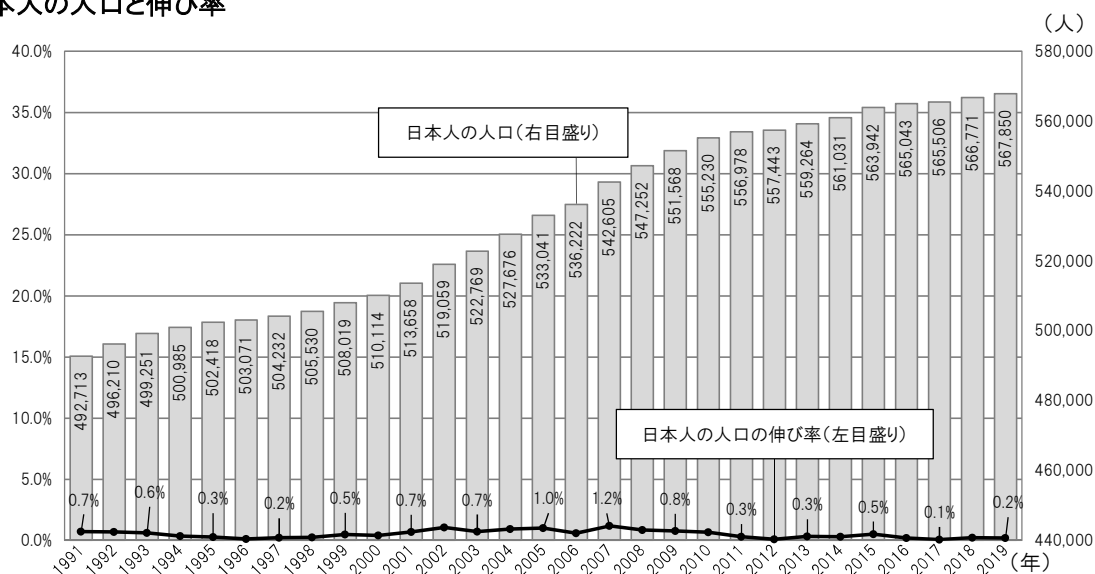
資料：各年国勢調査*

● 外国人人口の増加

本市の外国人人口は 35,988 人で、総人口 603,838 人の 6.0%を占めています。

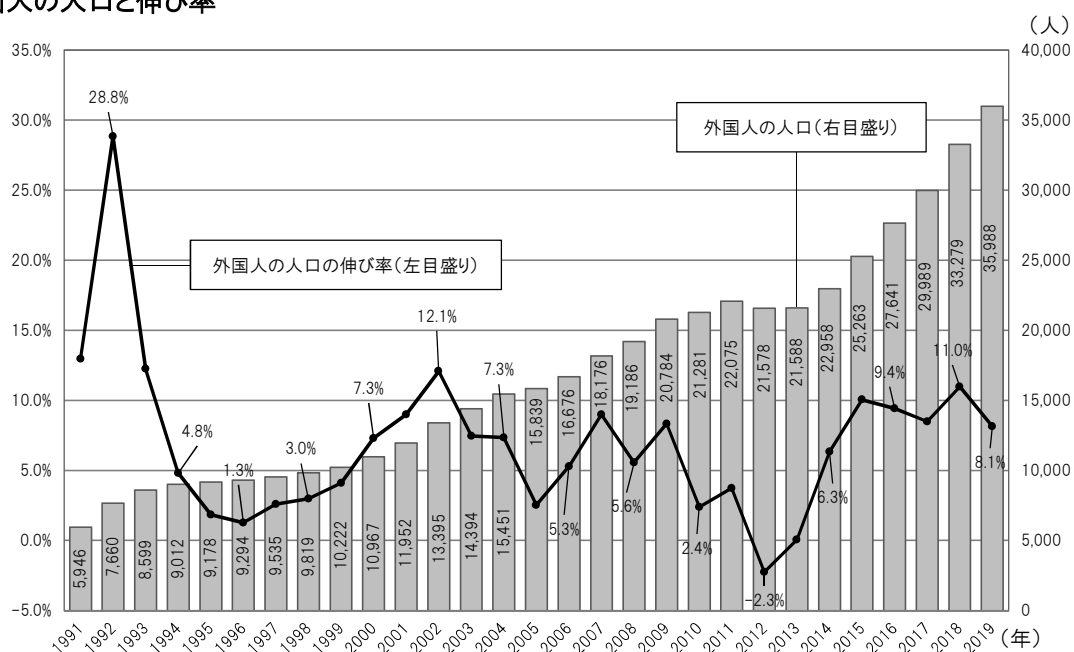
日本人・外国人それぞれについて人口の伸び率（1年間に増加した人口を前年の人口で割った値）を算出すると、2015年（平成27年）以降の直近5年間については、日本人はマイナスではないものの0.5%以下で推移していますが、外国人は8%以上の伸び率を示しており、今後も外国人人口が増加することが予想されます。（住民基本台帳*（2019年（平成31年）1月1日））

■ 日本人の人口と伸び率



資料：各年住民基本台帳（1月1日現在）

■ 外国人の人口と伸び率



【 人口・世帯の動向からみた住生活の課題 】

課題1 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。

課題2 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。

課題3 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。

2. 住まい

(1) 住宅の状況(平成30年住宅・土地統計調査*)

● 平成30年住宅・土地統計調査*による住宅数

本市の住宅総数は285,710戸、うち「空き家」が住宅総数の10.2%、29,150戸あります。

■ 住宅総数と内訳

(単位：戸)

住宅総数	居住世帯あり			居住世帯なし			
	同居世帯あり	同居世帯なし		空き家	一時現在者のみ	建築中	
285,710	255,640	440	255,200	30,060	29,150	530	390

資料：平成30年住宅・土地統計調査*

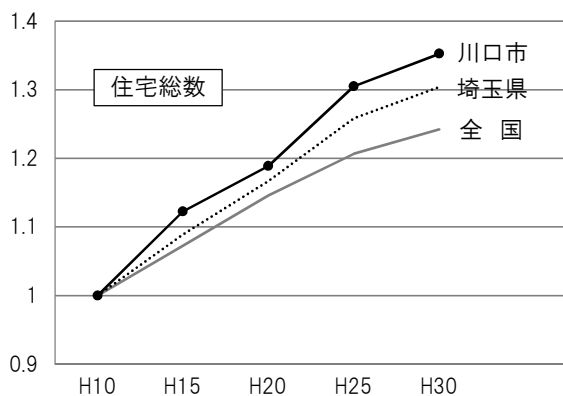
■ 全国・埼玉県・川口市の住宅総数と世帯数の推移

(単位：戸、世帯)

		1998年 (H10年)	2003年 (H15年)	2008年 (H20年)	2013年 (H25年)	2018年 (H30年)
全国	住宅総数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	世帯数	44,211,300	47,164,900	49,894,500	52,378,600	54,001,400
埼玉県	住宅総数	2,595,800	2,826,600	3,029,000	3,266,300	3,384,700
	世帯数	2,329,400	2,553,400	2,710,000	2,917,100	3,046,300
川口市	住宅総数	211,240	237,190	251,170	275,640	285,710
	世帯数	187,240	210,720	226,420	244,790	256,250

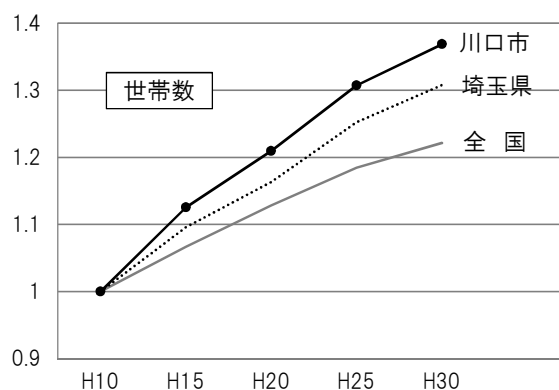
資料：各年住宅・土地統計調査*

■ 平成10年の住宅総数を1としたときの指数



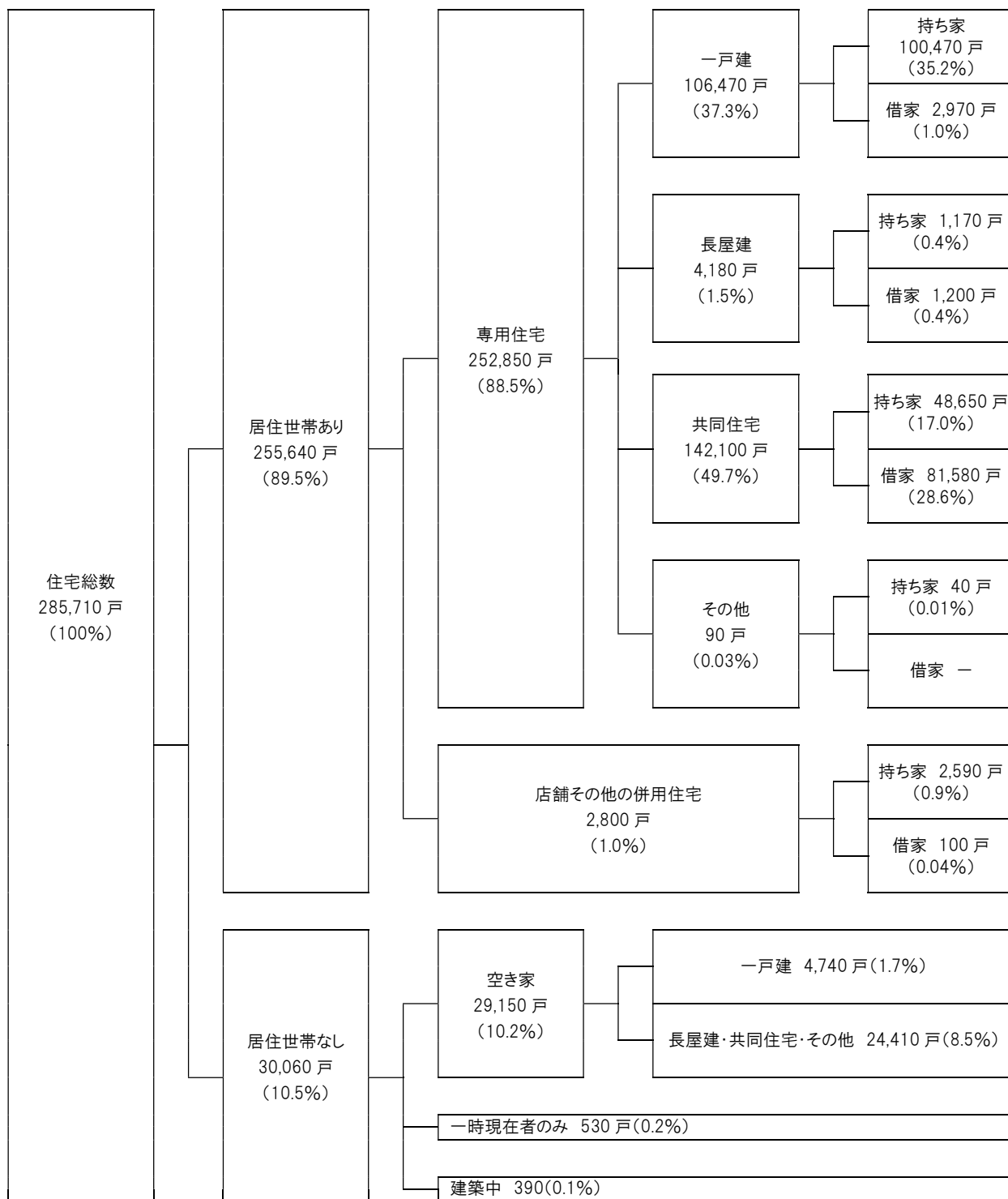
資料：各年住宅・土地統計調査*

■ 平成10年の世帯総数を1としたときの指数



資料：各年住宅・土地統計調査*

■住宅の分類

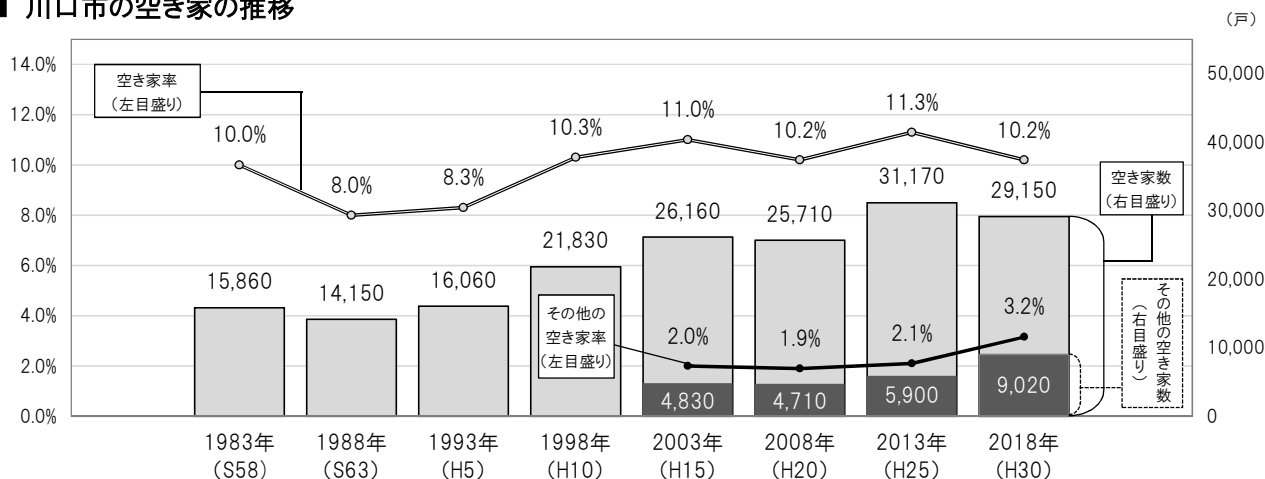


資料：平成30年住宅・土地統計調査*

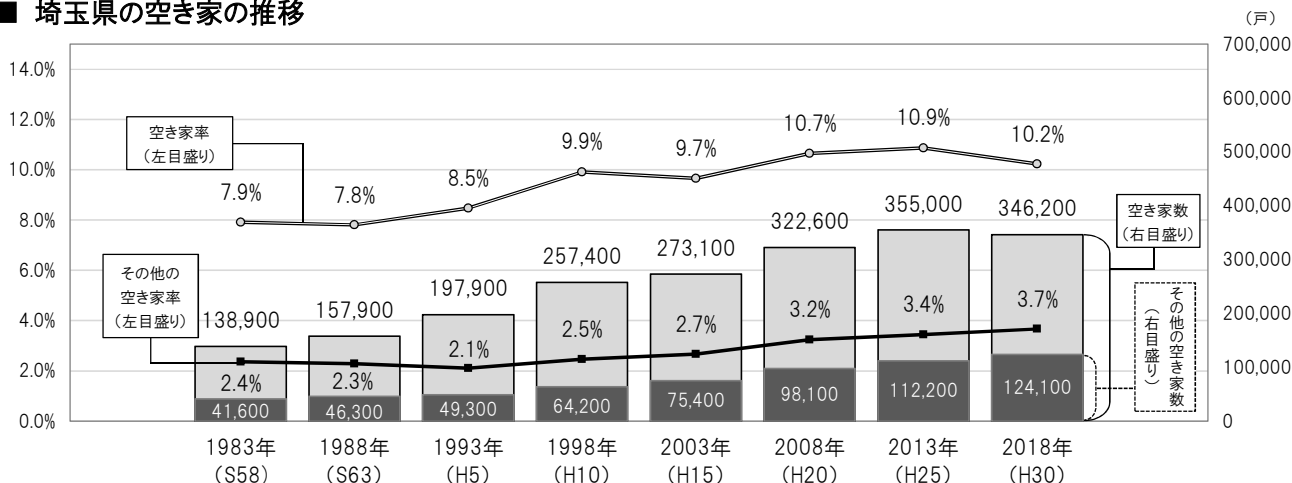
● 本市の空き家率は長期的に10%前後で推移している

本市・埼玉県・全国の空き家数と空き家率の推移は下図のとおりです。全国の空き家率は一貫して増加傾向にあります。本市の空き家率は長期的に10%前後で推移しています。

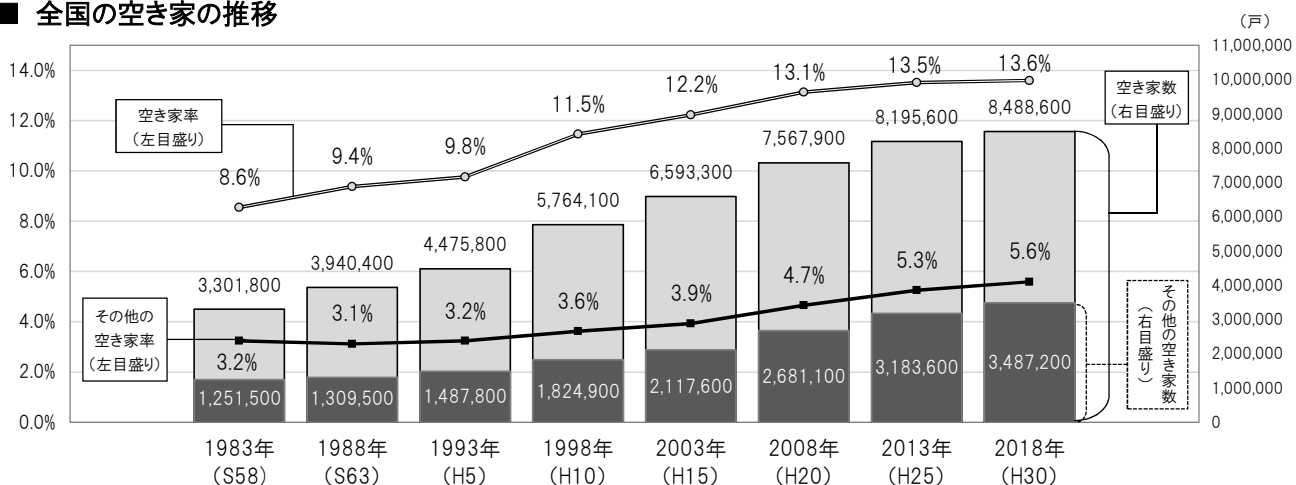
■ 川口市の空き家の推移



■ 埼玉県の空き家の推移



■ 全国の空き家の推移



資料：平成30年住宅・土地統計調査*

● 空き家のうち、用途が明確ではない「その他の空き家」が増加

本市の「空き家」29,150戸の内訳を見ると、「二次的住宅」が170戸（0.6%）、「賃貸用の住宅」が18,760戸（64.4%）、「売却用の住宅」が1,200戸（4.1%）、「その他の空き家」が9,020戸（30.9%）となっています。

「その他の空き家」は平成25年には5,900戸でしたが、平成30年には9,020戸と増加しました。「その他の空き家」のうち、管理不全に陥っている可能性が比較的高いと考えられる「腐朽・破損あり」については、平成25年には2,080戸でしたが、平成30年は1,650戸と減少しました。

■ 空き家の種類、腐朽・破損の有無、建て方、構造別空き家数

（単位：戸）

	総数		一戸建				長屋建・共同住宅・その他			
			木造		非木造		木造		非木造	
		%		%		%		%		%
空き家	29,150	100.0	4,600	15.8	130	0.4	6,270	21.5	18,140	62.2
二次的住宅	170	0.6	60	0.2	-	-	-	-	110	0.4
腐朽・破損あり	30	0.1	30	0.1	-	-	-	-	-	-
腐朽・破損なし	140	0.5	30	0.1	-	-	-	-	110	0.4
賃貸用の住宅	18,760	64.4	600	2.1	20	0.1	4,790	16.4	13,340	45.8
腐朽・破損あり	3,850	13.2	440	1.5	-	-	2,150	-	1,260	4.3
腐朽・破損なし	14,900	51.1	160	0.5	20	0.1	2,640	9.1	12,080	41.4
売却用の住宅	1,200	4.1	580	2.0	-	-	60	0.2	560	1.9
腐朽・破損あり	150	0.5	150	0.5	-	-	-	-	-	-
腐朽・破損なし	1,040	3.6	420	1.4	-	-	60	0.2	560	1.9
その他の住宅	9,020	30.9	3,360	11.5	120	0.4	1,420	4.9	4,130	14.2
腐朽・破損あり	1,650	5.7	1,180	4.0	40	0.1	300	1.0	130	0.4
腐朽・破損なし	7,370	25.3	2,180	7.5	80	0.3	1,110	3.8	4,000	13.7

資料：平成30年住宅・土地統計調査*

● 持ち家：借家* = 6：4

住宅の所有の関係は、「持ち家」が150,340戸（59.5%）、「借家*」が85,750戸（39.9%）となっています。「借家*」のうち「民営借家*」が76,300戸（30.2%）で、「借家*」の9割近くを占めています。

■ 住宅の所有関係(持ち家、借家*)

		戸数	割合
専用住宅総数		252,850	100.0%
住宅の 所有の関係	持ち家	150,340	59.5%
	借家*	85,750	33.9%
	民営借家*	76,300	30.2%
	都市再生機構・公社の借家*	3,720	1.5%
	公営の借家*	2,960	1.2%
	給与住宅	2,770	1.1%

資料：平成30年住宅・土地統計調査*

※ 住宅の所有の関係「不詳」を含む。

● 非木造の住戸が約5割

住宅の構造は、「木造」が127,980戸で50.1%、「非木造」が127,670戸で49.9%です。

「木造」127,980戸のうち、約3分の2の85,740戸が「防火木造」、約3分の1の42,240戸が「木造（防火木造を除く）」となっています。

■ 住宅の構造

		戸数	割合
住宅総数（居住世帯あり）		255,640	100.0%
住宅の 構造	木造	127,980	50.1%
	防火木造	85,740	16.5%
	木造（防火木造を除く）	42,240	33.5%
	非木造	127,670	49.9%
	鉄筋・鉄骨コンクリート造	110,700	43.3%
	鉄骨造	16,900	6.6%
	その他	70	0.02%

資料：平成30年住宅・土地統計調査*

● 共同住宅が5割を超える

建て方別では、「一戸建」が109,030戸で42.6%、「長屋建」が4,230戸で1.7%、「共同住宅」が142,130戸で55.6%と、本市内の住宅戸数の過半数は共同住宅です。

「共同住宅」のうち、「2階建」が32,510戸で12.7%、「3～5階建」が49,120戸で19.2%、「6～10階建」が28,010戸で11.0%、「11階建以上」が32,490戸で12.7%となっています。

■ 建て方別住宅数

		戸数	割合
住宅総数（居住世帯あり）		255,640	100.0%
住宅の 建て方	一戸建	109,030	42.6%
	長屋建	4,230	1.7%
	共同住宅	142,130	55.6%
	1階建	—	—
	2階建	32,510	12.7%
	3～5階建	49,120	19.2%
	6～10階建	28,010	11.0%
	11階建以上	32,490	12.7%
その他	260	0.1%	

資料 平成30年 住宅・土地統計調査*

● 居住面積水準*

最低居住面積水準*未満の世帯は 17,020 世帯で 6.7%を占めています。最低居住面積水準*未満の世帯の割合を、住宅の所有の関係別に見ると、「給与住宅*」が 20.6%で最も高く、次いで「民営借家*」が 18.3%となっています。住宅の建て方別では、「共同住宅」が 11.1%、「長屋建」が 5.2%となっています。

誘導居住面積水準*未満の世帯は 122,160 世帯で 47.8%を占めています。所有関係別に見ると、誘導居住水準*未満の割合が最も高いのは「民営借家*」で 72.9%、次いで「給与住宅*」が 60.1%と、大部分が達成できていません。住宅の建て方別では、「共同住宅」が 53.2%、「長屋建」が 46.6%となっています。

■ 最低居住水準、誘導居住水準

(単位：世帯)

		総 数	最低居住面積水準			誘導居住面積水準		
			以上	未満	未満の割合	以上	未満	未満の割合
住宅総数 (居住世帯あり)		255,640	221,770	17,020	6.7%	116,630	122,160	47.8%
住宅の 所有の 関係	持ち家	152,930	151,430	1,500	1.0%	91,820	61,110	40.0%
	借 家	85,860	70,340	15,510	18.1%	24,810	61,050	71.1%
	民営借家	76,410	62,400	14,010	18.3%	20,670	55,730	72.9%
	都市再生機構 ・ 社の借家	3,720	3,110	610	16.4%	1,680	2,040	54.8%
	公営の借家	2,960	2,630	330	11.1%	1,180	1,780	60.1%
	給与住宅	2,770	2,200	570	20.6%	1,270	1,500	54.2%
住宅の 建て 方	一戸建	109,030	104,890	1,080	1.0%	61,420	44,550	40.9%
	共同住宅	142,130	114,540	15,720	11.1%	54,620	75,640	53.2%
	長屋建	4,230	2,160	220	5.2%	410	1,970	46.6%
	その他	260	180	-	-	180	-	-

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査*

※ 住宅の所有の関係「不詳」を含む。

※ 最低居住面積水準および誘導居住面積水準「不詳」を含む。

● 借家*における家賃相場

借家*総数 85,860 戸の家賃相場を見ると、店舗等の併用住宅を除いた専用住宅 85,750 戸のうち、最も多いのが 60,000～80,000 円/月の 27,700 戸 (32.3%)、次いで 40,000～60,000 円/月の 18,190 戸 (21.2%) です。

なお、月額 7 万円の家賃とは、月収 20 万円の世帯にとって月収の 3 割以上を住居費に充てることになり、家計にとって大きな固定費になります。安定した居住生活のためには、家計への負担が重過ぎず、誰もが入居しやすい住宅の確保が求められています。

■ 1か月当たり家賃・間代別借家*数

(単位：戸)

	総数	0円	1円以上1万円未満	1万円～2万円未満	2万円～4万円未満	4万円～6万円未満	6万円～8万円未満	8万円～10万円未満	10万円～15万円未満	15万円～20万円未満	20万円以上	不詳	家賃・間代の平均 (家賃0円を含む)	家賃・間代の平均 (家賃0円を含まない)
借家	85,860	1,070	1,110	1,660	4,060	18,230	27,770	11,750	8,940	470	20	10,780	68,372	69,356
構成比	100.0	1.2%	1.3%	1.9%	4.7%	21.2%	32.3%	13.7%	10.4%	0.5%	0.02%	12.6%	-	-
専用住宅	85,750	1,070	1,110	1,660	4,030	18,190	27,740	11,750	8,940	470	20	10780	68,399	69,386
構成比	100.0	1.2%	1.3%	1.9%	4.7%	21.2%	32.3%	13.7%	10.4%	0.5%	0.02%	12.6%	-	-
店舗その他の併用住宅	100.0	-	-	-	30	50	30	-	-	-	-	-	48,321	48,321
構成比	100.0	-	-	-	30.0%	50.0%	30.0%	-	-	-	-	-	-	-

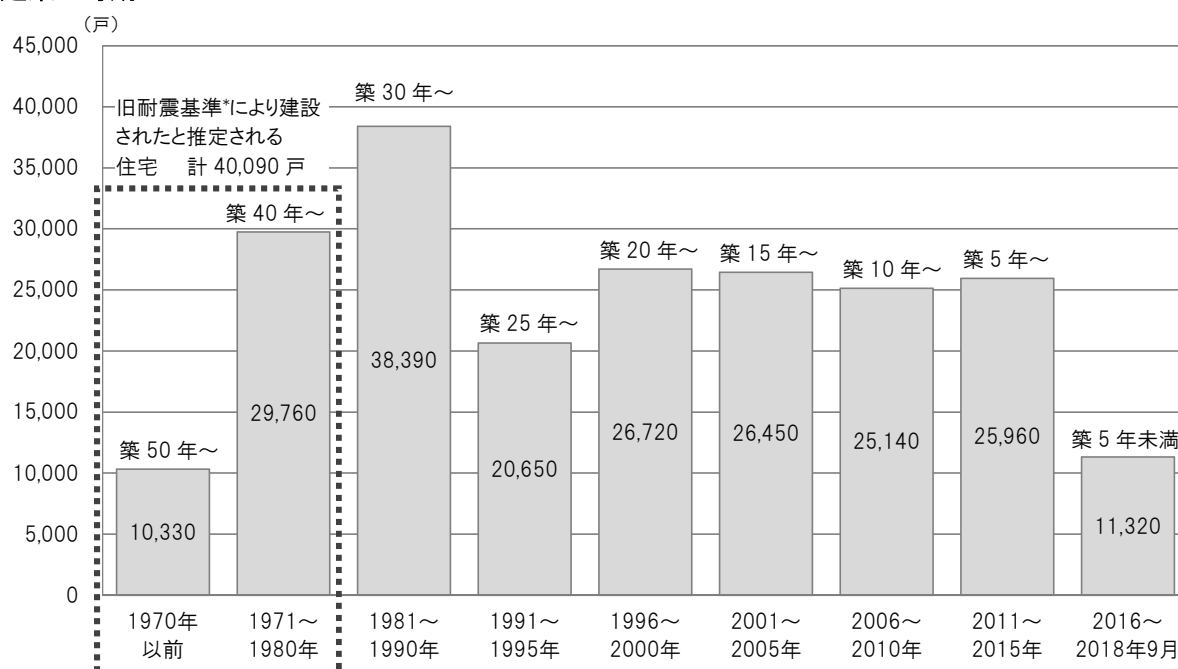
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査*

● 住宅の建築の時期と耐震化

1981年（昭和56年）6月までに着工された建物に適用された旧耐震基準*により建設されたと推定されるのは、住宅の建築の時期が「1970年以前」および「1971～1980年」で、合わせて40,090戸あり、住宅総数255,640戸の15.7%を占めています。

「川口市耐震改修促進計画*（平成31年4月）」によれば、2016年（平成28年）3月31日時点の住宅の耐震化の現状は、住宅総数約24.8万戸のうち耐震性のある住宅が約22.3万戸で、耐震化率*は90%となっており、概ね耐震化が進んでいるといえます。

■ 建築の時期



資料：平成30年住宅・土地統計調査*

※ 住宅総数には、建築の時期「不詳」を含む。

● 中古流通

持ち家 152,930 戸について、その住宅を購入した経緯を見ると、「新築の住宅を購入」が 54,370 戸（35.6%）で最も多くなっています。次いで、「中古住宅を購入」30,050 戸（19.6%）、「新築(建て替えを除く)」29,170 戸（19.1%）、および「建て替え」31,210 戸（20.4%）が同程度となっています。

■ 住宅の購入・新築・建て替え等

	戸数	割合	備考
持ち家総数	152,930	100.0%	
新築の住宅を購入	54,370	35.6%	新築の建て売り住宅、または分譲住宅を購入した場合
中古住宅を購入	30,050	19.6%	他の世帯が住んでいた住宅を購入した場合 (借りていた住宅を購入した場合を含む)
リフォーム前の住宅	18,340	12.0%	引渡し前1年以内にリフォームされた住宅以外の中古住宅を購入した場合
リフォーム後の住宅	11,710	7.7%	引渡し前1年以内にリフォームされた中古住宅を購入した場合
新築(建て替えを除く)	29,170	19.1%	新しく持ち家を建てた場合、または以前あった住宅以外の建物や施設を取り壊してそこに新しく持ち家を建てた場合
建て替え	31,210	20.4%	以前あった持ち家を壊し、同じ敷地の中に新しく持ち家を建てた場合
相続・贈与で取得	4,220	2.8%	相続や贈与によって住宅を取得した場合
その他	3,910	2.6%	上記以外の方法で取得した場合。例えば、住宅以外の建物を住宅に改造した場合など

資料：平成30年住宅・土地統計調査*

● リフォーム工事・増築・改築の有無

持ち家総数 152,930 戸のうち、2014～2018 年 9 月までの間、「増改築・改修工事等をしていない」のは 124,810 戸 (81.6%)、「増改築・改修工事等をした」のは 28,120 戸 (18.4%) です。

改修工事等のうち、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」15,510 戸 (10.1%) が最も多く、次いで「屋根・外壁等の改修工事」13,050 戸 (8.5%) が多くなっています。

■ 増改築・改修工事等の状況(複数回答)

	戸数	割合
持ち家総数	152,930	100.0 %
2014 年以降、増改築・改修工事等をしていない	124,810	81.6 %
2014 年以降、増改築・改修工事等をした	28,120	18.4 %
増築・間取りの変更	2,180	1.4 %
台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事	15,510	10.1 %
天井・壁・床等の内装の改修工事	8,470	5.5 %
屋根・外壁等の改修工事	13,050	8.5 %
壁・柱・基礎等の補強工事	1,300	0.9 %
窓・壁等の断熱・結露防止工事	2,230	1.5 %
その他の工事	9,780	6.4 %

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査*

● 省エネルギー住宅

居住世帯のある住宅 255,640 戸の省エネルギー設備等について見ると、二重以上のサッシまたは複層ガラスの窓が「一部の窓にある」30,700 戸 (12.0%)、「すべての窓にある」29,420 戸 (11.5%) が多く、次いで、「太陽光を利用した発電機器がある」4,930 戸 (1.9%)、「太陽熱を利用した温水機器等がある」が 2,950 戸 (1.2%) となっています。

■ 省エネルギー設備等の状況

	戸数	割合
居住世帯のある住宅	255,640	100.0%
二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓が、一部の窓にある	30,700	12.0%
二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓が、すべての窓にある	29,420	11.5%
太陽光を利用した発電機器がある	4,930	1.9%
太陽熱を利用した温水機器等がある	2,950	1.2%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査*

【住まいの状況からみた課題】

- 課題4** 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。
- 課題5** 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。
- 課題6** 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。

(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。

■ 住宅の着工件数



資料：川口市 都市計画部 建築安全課

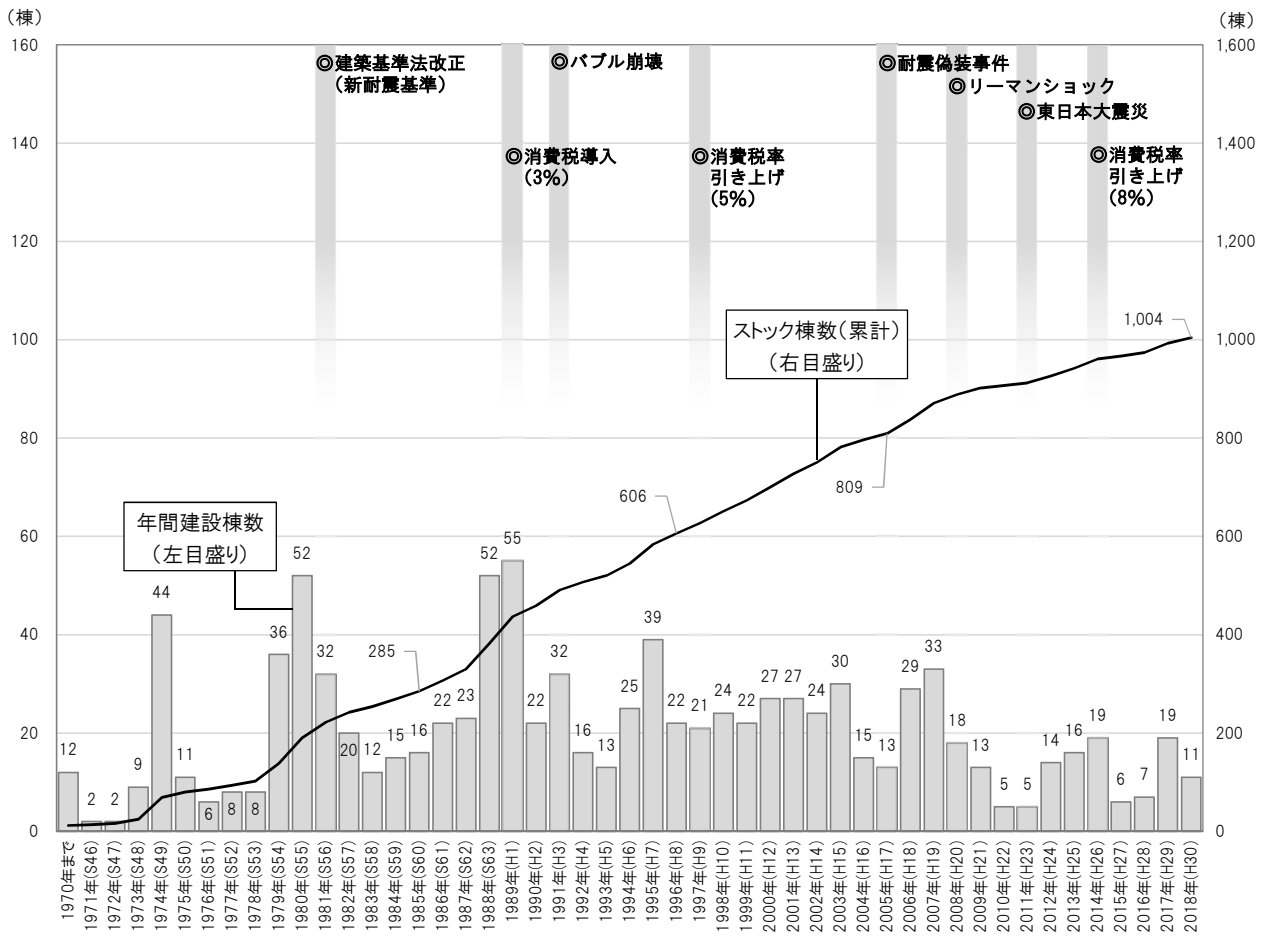
※ 旧鳩ヶ谷市のデータを含まない。

● 分譲マンション建設状況(固定資産税課税台帳)

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。

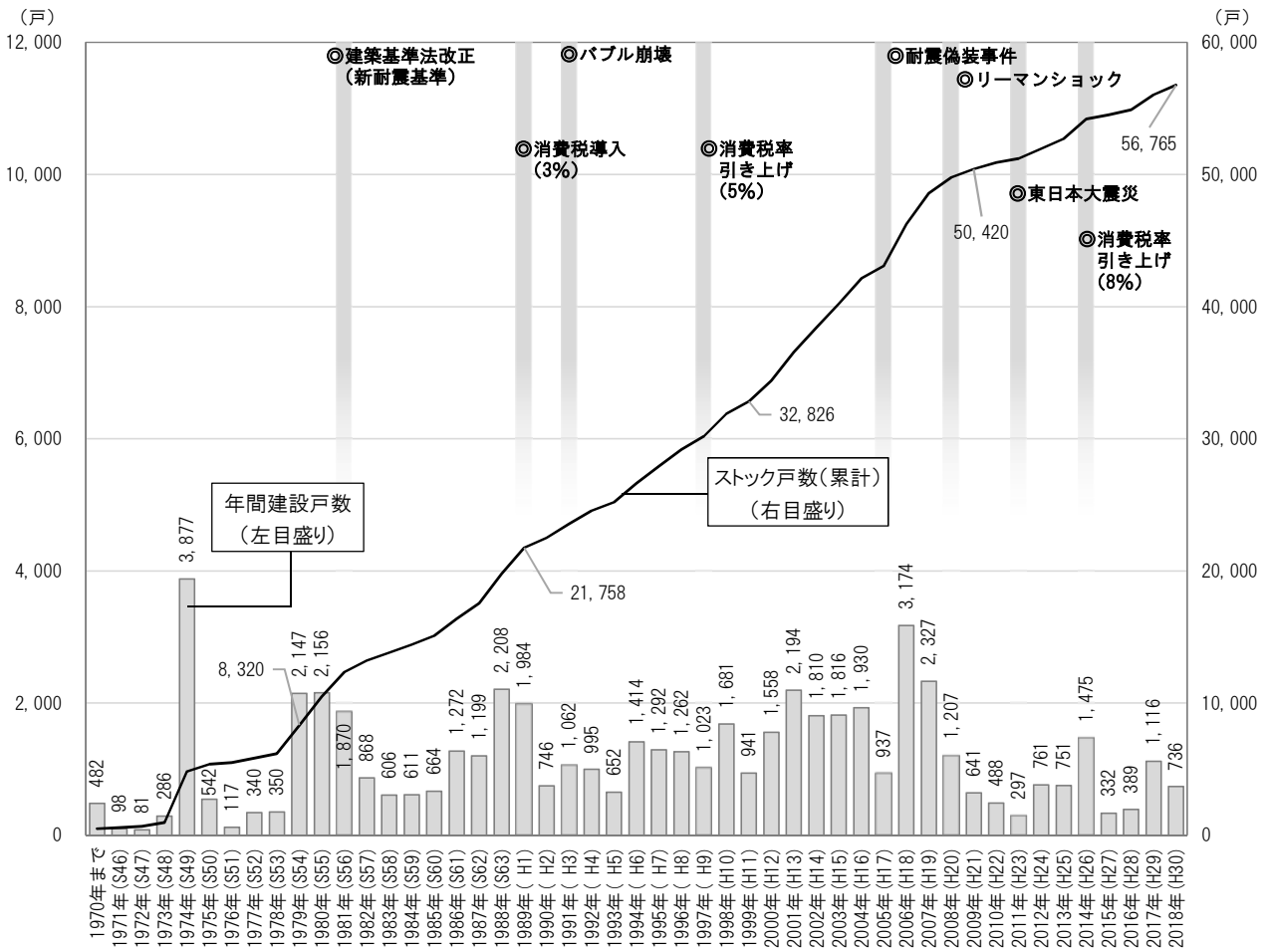
建築時期を見ていくと、1974年(昭和49年)に最初のマンションブームがあり44棟(3,877戸)が建設されています。その後も数年おきに増減を繰り返し、最近では2007年(平成19年)に33棟(2,327戸)、2014年(平成26年)に19棟(1,475戸)などとなっていますが、最近の10年間は、年10棟前後で増加しています。

■ 分譲マンションの建設状況(棟数)



資料：川口市 都市計画部 住宅政策課

■ 分譲マンションの建設状況(戸数)



資料：川口市 都市計画部 住宅政策課

【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。

(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。

1980年(昭和55年)以前建設の耐火構造住宅の建て替え、若しくは改善その他、住宅の長寿命化*のための計画的な修繕・改善などについて、効率的・効果的な事業計画に基づく市営住宅*のマネジメントが求められています。

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となり、一定数の供給の確保が求められています。

■ 公営住宅*の状況

年度	総数 (管理戸数)	市 営 住 宅*			県 営 住 宅		
		管理戸数	募集戸数	応募者数	管理戸数	募集戸数	応募者数
20	3,230	2,402	79	1,372	828	26	778
21	3,231	2,403	77	1,492	828	23	270
22	3,230	2,402	138	1,577	828	13	237
23	3,478	2,650	31	986	828	35	225
24	3,447	2,619	73	1,233	828	64	361
25	3,447	2,619	125	1,929	828	39	346
26	3,487	2,659	80	1,870	828	31	311
27	3,485	2,657	76	1,717	828	36	261
28	3,495	2,657	50	1,397	838	56	278
29	3,513	2,656	106	1,233	857	79	234
30	3,505	2,628	143	1,136	877	56	225

資料：川口市 都市計画部 住宅政策課

※ 旧鳩ヶ谷市のデータを含まない。

(4)住宅確保要配慮者*の居住の実態

● 住宅確保要配慮者*とは

「住宅確保要配慮者*」とは、① 低い経済力、孤独死への不安、緊急連絡先が無い等の理由から賃貸住宅への入居制限を受けやすい、② 障害者世帯、子育て世帯*など、その世帯の特性に合った住宅が十分に流通していない、③ 自力で適切な賃貸住宅を探すことが難しいといった理由から、住宅の確保に困難を抱えている可能性があり、行政・不動産事業者・居住支援団体・賃貸人等からの配慮が必要な方々のことです。2017年（平成29年）10月に施行された「住宅確保要配慮者*に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」第2条各号で、「低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯*、その他政令で定める者」として定義されています。

● 世帯の年間収入階級別家族類型

普通世帯総数 255,890 世帯のうち、年間の世帯収入 300 万円未満が 63,600 世帯 (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。

■ 世帯の年間収入階級別家族類型

	世帯総数	300 万円未満	
		世帯数	割合
65 歳以上の世帯員のいる世帯	94,510	42,180	44.6%
高齢夫婦世帯	21,860	9,700	44.4%
男親又は女親が家計を主に支える者の世帯	14,170	5,340	37.7%
単独世帯	87,970	31,130	35.4%
男親又は女親と子供から成る世帯	20,360	6,930	34.0%
夫婦のみの世帯	46,010	12,860	28.0%
子供が家計を主に支える者の世帯(男親又は女親)	6,180	1,590	25.7%
総数(本市の平均値)	255,890	63,600	24.9%
核家族世帯	135,320	26,440	19.5%
親族のみの世帯	149,360	29,100	19.5%
核家族以外の世帯	14,040	2,660	18.9%
非親族を含む世帯	2,880	450	15.6%
夫婦のいずれかが家計を主に支える者の世帯	68,270	6,600	9.7%
夫婦と子供から成る世帯	68,960	6,650	9.6%
子供が家計を主に支える者の世帯(夫婦)	690	50	7.2%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査*

※ 世帯全員の 1 年間の収入（税込み）の合計をいう。

※ 収入には給料・賃金のほか、ボーナス・残業手当などの収入、内職や副業による収入、年金・恩給などの給付金、配当金・利子・家賃・地代などの財産収入、その他仕送り金などを含む。なお、相続・贈与や退職金などの経常的でない収入は含めない。

※ 自営業の場合は、売上高ではなく仕入高、原材料費、人件費などの必要経費を差し引いた営業利益をいう。

● 収入階層と住宅の所有形態

年間収入階級別の持ち家と借家*の割合を見ると、年間収入が少ないほど借家*の割合が高く、年間収入が多いほど持ち家の割合が高くなる傾向があります。世帯の年間収入が「300万円未満」では「借家*」の割合が42.9%、一方、同「1,500万円以上」では持ち家の割合が94.4%となっています。

■ 世帯の年間収入階級別住宅の所有の関係

(単位：戸)

	総数	持ち家		借家	
			割合		割合
総数	255,640	152,930	59.8%	85,860	33.6%
300万円未満	63,500	36,230	57.1%	27,270	42.9%
300～500万円未満	71,490	40,510	56.7%	30,970	43.3%
500～700万円未満	43,030	32,890	76.4%	10,140	23.6%
700～1000万円未満	29,200	24,290	83.2%	4,910	16.8%
1000～1500万円未満	11,920	10,620	89.1%	1,300	10.9%
1500万円以上	3,230	3,050	94.4%	180	5.6%
不詳	33,280	5,340	16.0%	11,080	33.3%

資料：平成30年住宅・土地統計調査*

【 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。

● 居住支援協議会*

「住宅確保要配慮者*居住支援協議会*」とは、「改正住宅セーフティネット法*」に規定されている組織で、市町村や不動産関係事業者、居住支援団体等が連携して設立する協議会のことです。住宅確保要配慮者*が円滑に民間賃貸住宅に転居できるように、物件情報の提供や相談窓口の設置など、必要な支援策を協議・実施します。

居住支援協議会の概要

○住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、居住支援協議会(※)を設立。住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。

(※) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく協議会

○ 概要

(1) 設立状況

70協議会が設立（H30年3月末時点）

○都道府県（全都道府県）

○区市町（23区市町）

・北海道本別町、鶴岡市、船橋市、千代田区、文京区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、板橋区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、川崎市、岐阜市、京都市、神戸市、宝塚市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

(2) 居住支援協議会による主な活動内容

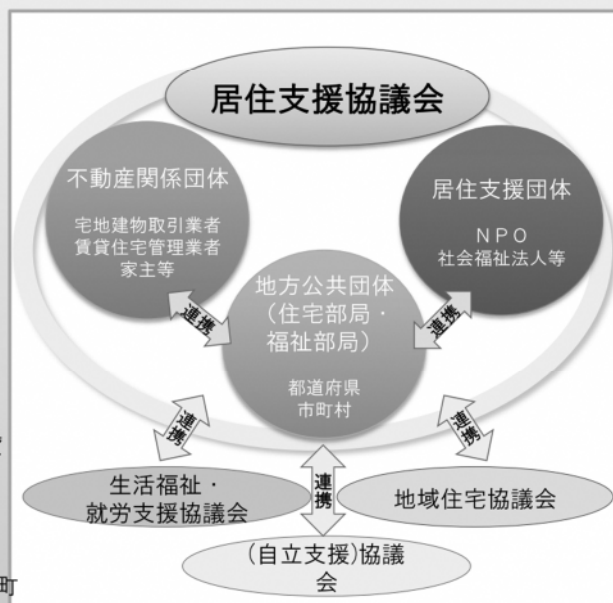
・メンバー間の意見・情報交換
 ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
 ・住宅相談サービスの実施
 （住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等）
 ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
 ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

(3) 支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援
 ・予算：H30年度予算 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（6.5億円）の内数

(4) KPI

居住支援協議会に参画する市区町村及び自ら設立する市区町村の合計が全体（1,741市区町村）に占める割合
 40%（H29年3月末時点）⇒80%（H32年度末）



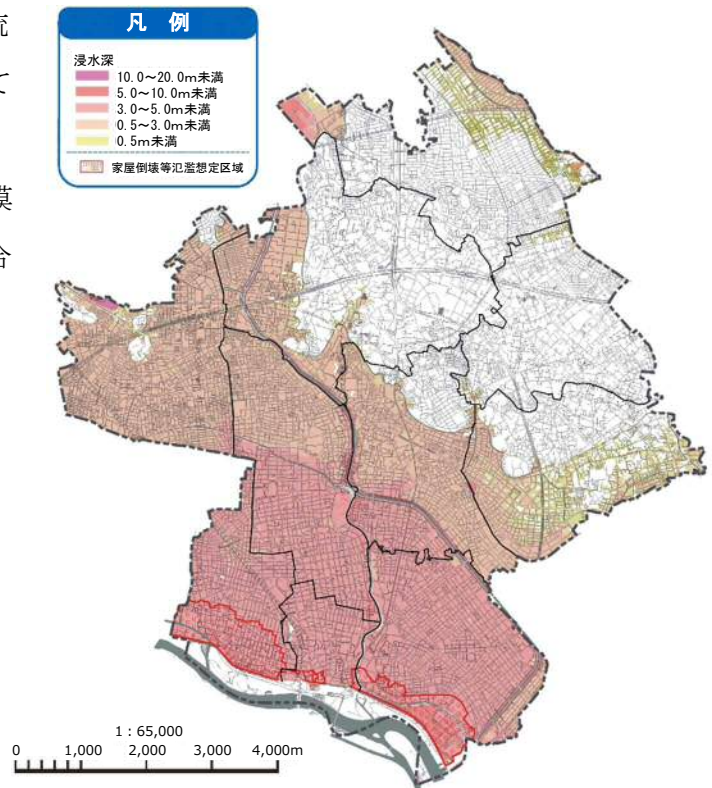
資料：国土交通省

(5)災害の被害想定

● 荒川洪水浸水想定区域図

国土交通省荒川上流河川事務所・荒川下流河川事務所より発表された浸水想定区域については右図のとおりです。

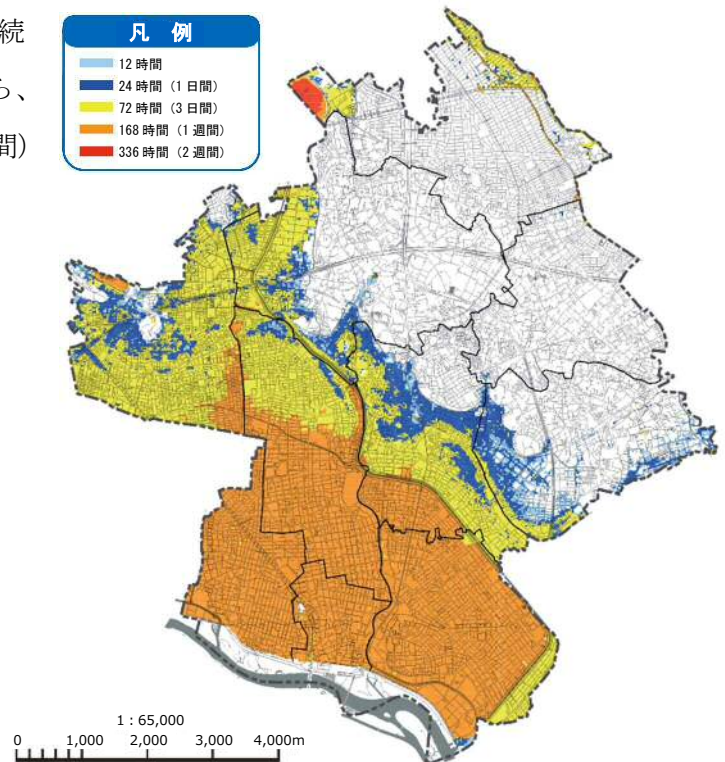
72時間の総雨量を632mmと想定する最大規模の降雨により荒川の堤防の決壊等が発生した場合に想定される浸水範囲、深さを示しています。



資料：川口市防災課「防災本（川口市防災ハンドブック）」

● 荒川洪水浸水想定区域図（浸水継続時間）

荒川の堤防の決壊等が発生した場合の浸水継続時間（浸水した深さが0.5m以上となってから、その後水が引いて0.5m未満になるまでの継続時間）については右図のとおりです。

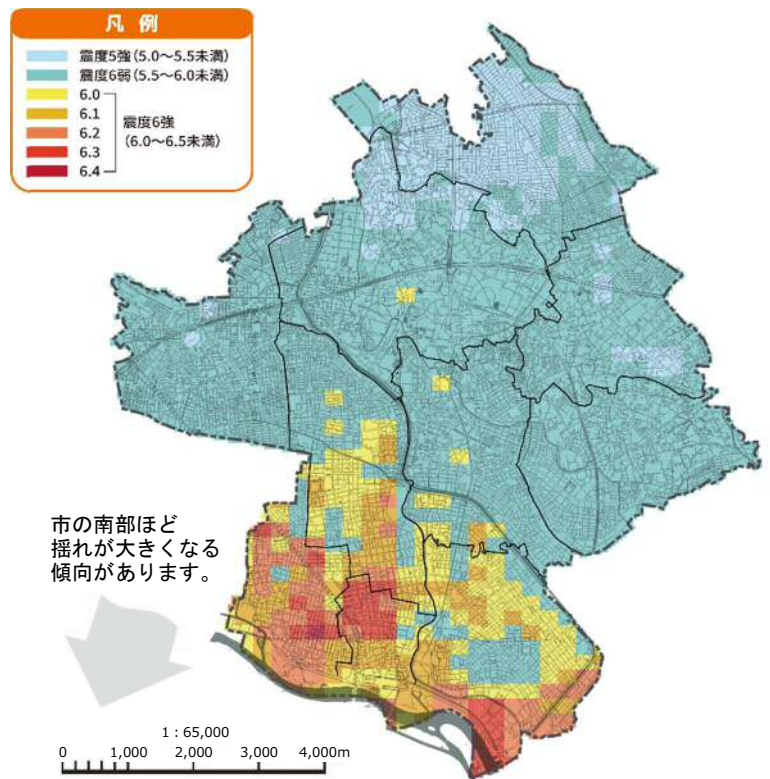


資料：川口市防災課「防災本（川口市防災ハンドブック）」

● 地震の揺れやすさマップ

東京湾近郊でマグニチュード7クラスの地震が発生した場合を想定して作成された「地震の揺れやすさマップ」については右図のとおりです。

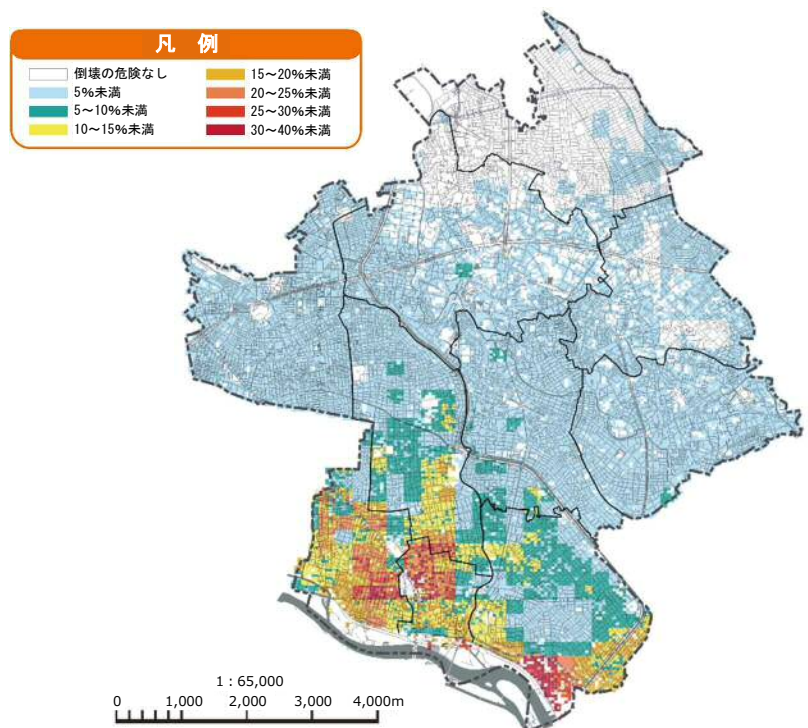
本市内では、最大で震度6強の揺れが発生すると想定されています。



資料：川口市防災課「防災本（川口市防災ハンドブック）」

● 建物被害予測マップ（地域の危険度マップ）

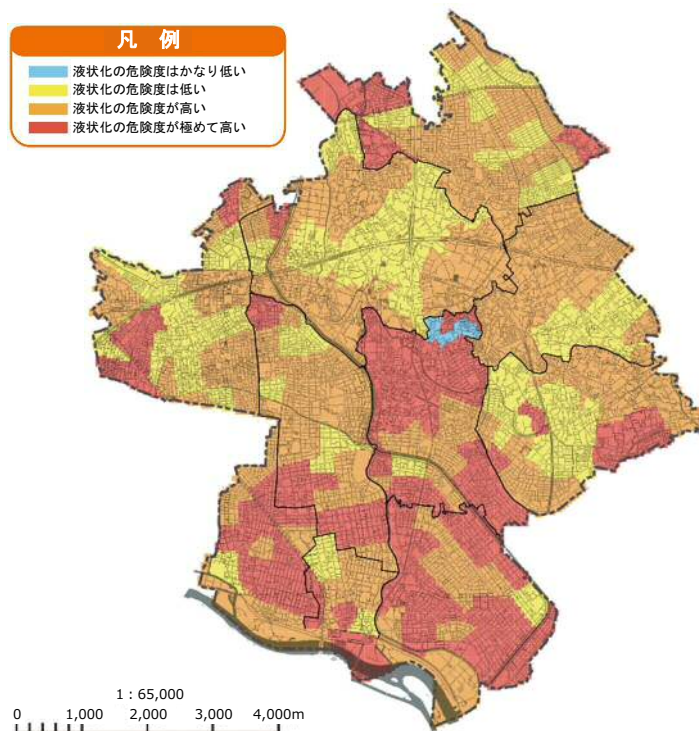
首都直下地震が発生した場合の市内の想定震度を用いて、町丁目別に集計された構造別・建築年次別の建物データから倒壊被害の危険性を予測した「建物被害予測マップ」については右図のとおりです。



資料：川口市防災課「防災本（川口市防災ハンドブック）」

地盤の液状化危険度マップ

想定震度を「震度 6 強」として、地形や地盤の状況から液状化の危険性を予測した「地盤の液状化危険度マップ」については右図のとおりです。



資料：川口市防災課「防災本（川口市防災ハンドブック）」

【 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。

第3章 基本理念

1. 計画の基本理念

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。

自らが選んだ場所に住み、地域に愛着を感じるようになった人びとは、いずれこのまちの担い手となっていくと考えられます。このような市民一人ひとりの手によって、良好で魅力ある居住環境が形成され、誰もが安全で快適に暮らせるまちが実現していきます。

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

施策体系

基本目標	施策	単位施策	対応する課題
基本目標1 誰もが安心して暮らせる 居住環境の整備	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 (P11)
	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 (P11) 課題5 (P23) 課題8 (P28)
	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 (P28)
	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 (P32)

基本目標	施策	単位施策	対応する課題
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	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 (P32)
	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 (P23) 課題6 (P23)
	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 (P25)
	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 (P23) 課題6 (P23)

基本目標	施策	単位施策	対応する課題
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	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 (P11) 課題5 (P23)
	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 (P11) 課題2 (P11)
	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 (P11) 課題3 (P11)

課題一覧

人口・世帯の動向からみた住生活の課題		
課題1	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。	P11
課題2	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。	P11
課題3	外国人人口は、今後さらに増加することが予想され、多文化共生*の視点を踏まえた居住環境が求められます。	P11

住まいの状況からみた課題		
課題4	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。	P23
課題5	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。	P23
課題6	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。	P23

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。	P25

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。	P28

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。	P32

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。

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

- ・ 子育てしやすい住宅の供給を促進するため、「埼玉県子育て応援分譲住宅認定制度」の普及を図る等、新設される住宅における住戸の面積や機能の確保に取り組みます。
- ・ 都市再生機構*、埼玉県住宅供給公社などの老朽化した団地の建て替えに際して、子育て世帯*向け住宅の供給促進を要請します。
- ・ 子育てしやすい住宅の供給を促進するため、開発事業者との協議の実施について検討します。
- ・ 空き家・空き店舗を活用することで、子どもや子育て世帯*が安心して利用でき、親子で地域との交流を育むことの出来る居場所づくりを促進します。

(2) 近居・多世代同居の促進

- ・ 「川口市住宅改修資金助成制度*」により、キッチン・浴室・トイレ・玄関等を複数箇所設置するための工事を支援し、多世代同居を促進します。
- ・ 世代間で支え合いながら子育てできる環境を整備するため、子世帯と親世帯等とが同居・近居する場合の住み替えの支援について研究します。

(3) 子育て世帯*の入居の機会の拡大

- ・ 子育て世帯*の居住の安定の確保を図るため、引き続き、母子世帯・父子世帯に対する市営住宅*の優遇抽選を行います。

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

- ・ 高齢者世帯や障害者世帯の居住の安定の確保を図るため、引き続き、市営住宅*への優遇抽選を行います。
- ・ 市営住宅*の建て替えや改修の際には、高齢者や障害者に配慮した計画とします。具体的には、共用部分のバリアフリー*化を行うとともに、低層階・接地階の住戸は高齢者・障害者向けとするよう努めます。
- ・ 市営住宅*と市福祉施設の併設整備に努めます。

(2) 民間住宅のバリアフリー*化の促進

- ・ 高齢者への住宅環境整備費補助、介護保険*による住宅改修費の給付、および身体障害者に向けた住宅改造費補助制度により、住宅のバリアフリー*化を支援します。
- ・ 「川口市住宅改修資金助成制度*」により、手すりの取り付け・段差の解消などの工事を支援し、住宅のバリアフリー*化を促進します。
- ・ 専門家の協力を得ることにより、住宅のバリアフリー改修を主題とした相談会を実施します。

(3) 民間住宅における高齢者の円滑な入居の支援

- ・ 「セーフティネット住宅*」等の制度の普及・促進を図り、高齢者等の円滑な入居を支援します。
- ・ 「川口市高齢者世帯住替家賃助成制度*」により、居住中の賃貸住宅の取り壊し等により転居を求められた高齢者世帯に対し、転居後の家賃との差額を助成します。
- ・ 「川口市高齢者入居保証支援事業*」により、保証人の確保が困難な単身高齢者等に対し、市と協定を結ぶ民間保証会社の初回保証料の一部を助成します。
- ・ 保証人が見つからない高齢者等が円滑に民間住宅に入居できるよう、不動産事業者、家賃債務保証会社などと協力・連携することで、住み慣れた地域に住み続けられるよう支援体制の構築を検討します。

(4)高齢期における多様な住まい方の普及促進

- ・ 高齢者が望む地域で住み続けられるよう、高齢者向けにバリアフリー*化され、生活相談、安否確認サービス等を提供する住宅である「サービス付き高齢者向け住宅*」の利用を促進します。
- ・ 点在する空き家や空き室を活用した「分散型サービス付き高齢者向け住宅*」について研究します。
- ・ 民間事業者や NPO*等と連携することにより、住宅、グループリビング*など入居者の互助により自立した生活を送ることのできる住まいの供給について検討します。

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

- ・ 老朽化した住宅は、改修や建て替えを行うことにより、安全性の向上や居住性の向上を図るとともに、市民のニーズに応じた適切なタイプの住戸の供給に努めます。
- ・ 「川口市市営住宅長寿命化計画*」に基づき、計画的な改善、建て替えを実施することで、ライフサイクルコストの合理化を図るとともに、ニーズに合った適切なタイプの市営住宅*の供給に努めます。
- ・ 高齢者や母子家庭などの住宅確保要配慮者*に対して市営住宅*がより利用しやすくなるよう、適正な管理運営に努めます。
- ・ 市営住宅*に関する相談については「川口市市営住宅入居サービスセンター*」と連携を図りつつ、相談ケースの記録を分析するなどにより、適切な対応に努めます。

(2)福祉施策と住宅施策との連携による居住支援の充実

- ・ 自力で住まいを確保することが困難な高齢者世帯や障害者世帯等に対し、社会福祉士*などの福祉専門家の協力を得ながら入居の支援を行う仕組みについて検討します。
- ・ 高齢者が住み慣れた場所で暮らし続けられるよう、医療・介護・介護予防などのサービスが一体的に提供される「地域包括ケアシステム*」の構築に努めます。

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

- ・ 本市が「災害救助法*」の適用を受けた場合、半壊等の被害を受けた住宅に対し、建設業者等と連携の上、被災者の居住再開のために不可欠な部分に限り応急修理*を実施します。
- ・ 本市が「被災者生活再建支援法*」の適用を受けた場合、住宅が全壊した世帯等の生活の再建のため、支援金の申請窓口として必要な事務を実施します。
- ・ 発災時、住宅が全壊した世帯等の生活再建を支援するため、「埼玉県・市町村被災者安心支援に関する基本協定*」に基づき、「埼玉県・市町村生活再建支援金*」や「埼玉県・市町村家賃給付金*」の支給に必要な事務を実施します。
- ・ 大規模災害時における円滑な被災建築物応急危険度判定*や応急仮設住宅*の提供のため、実務的なマニュアルの作成や、情報収集体制の構築等に向け、事前の取り組みを推進します。

(2) 住まいにおける防災力の向上

- ・ 水害の発生時に命を守る行動として、建物の高層階等の高い場所へ緊急的に避難することができるよう、マンション管理組合等と市が協定を結び、マンション等の共用部を一時的な避難場所としてご提供いただく「洪水時一時緊急避難施設」への指定を促進します。
- ・ 「川口市住宅改修資金助成制度*」により、河川や下水道への雨水流入を抑制する「雨水浸透ます」の設置工事の費用を支援し、都市型水害による浸水被害の軽減を図ります。
- ・ 「防災本（川口市防災ハンドブック）*」や、実際の風景に避難所情報等を重ね合わせて確認できる「川口市ハザードマップアプリ*」を普及させ、避難勧告や指示などの避難情報が発令された場合に自宅から避難所までの速やかな避難を行うことができるよう、情報の周知を図ります。
- ・ マンションにおいては、防災資機材の備蓄、定期的な防災訓練の実施、災害時に支援を必要とする居住者の情報把握と名簿の作成、防災に関するマニュアルの作成と居住者への周知などの取り組みを支援します。
- ・ 地震時の家具の転倒・落下による被害を防止するため、各家庭でできる処置について情報発信します。

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。

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。

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

- ・ 地区計画制度*や建築協定*、住宅市街地総合整備事業*、都市再生緊急整備地域*、都市再生推進法人制度*などにより、豊かな居住環境や住宅地としての魅力のある街並みの整備向上を図ります。
- ・ 生産緑地の指定解除などに伴い、スプロール化や居住環境の悪化を招かないよう、市内の駅周辺の開発等の動向を注視し、適切な誘導を図ります。

(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

- ・ 貴重な自然環境を生かしたゆとりある「優良田園住宅*」の建設を促進することで、川口市に住まうことの魅力の向上を図ります。

(3)快適で質の高い住宅の普及

- ・ 長期優良住宅*やZEH*など、省エネルギー性能や防災性能等に優れた良質な住宅の建設の促進に向け、住宅の新築・建て替えを検討している市民や、住宅建築事業者等への情報提供に努めます。
- ・ 省エネルギー性能に優れ、快適な居住環境の形成にも資する住宅の供給を促進するため、「建築物省エネルギー性能表示制度（BELS*）」など第三者による住宅の性能を評価する仕組みについて周知します。

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

- ・ 市民のまちづくりに対する理解と協力を促進するため、まちづくりに取り組んでいる地域住民等により組織化されたまちづくり協議会等に対し、「まちづくり協議会の助成制度」による補助を行います。
- ・ 拠点において、まちづくりに係る人材の発掘や育成、情報の共有、活動の支援などを推進することで、市民が主体となって取り組む居住環境づくりを支援します。

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

- ・ マンション管理組合の掲示物について、外国語表示のひな形を作り情報提供するなど、情報伝達の多言語化を促進します。
- ・ 外国人・外国人世帯*と地域の町会・自治会とのコミュニケーションを図るための場づくりを支援し、住まいに関する文化の違い等について理解を深め、トラブルの防止に努めます。

(2)人と動物との調和のとれた共生の実現

- ・ 周辺的生活環境を損なわないように、飼い主の責務や適正飼養等について指導・普及啓発を行います。
- ・ 人もペットも健康で快適に暮らせるように、住まいや設備に関する情報を発信します。

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。

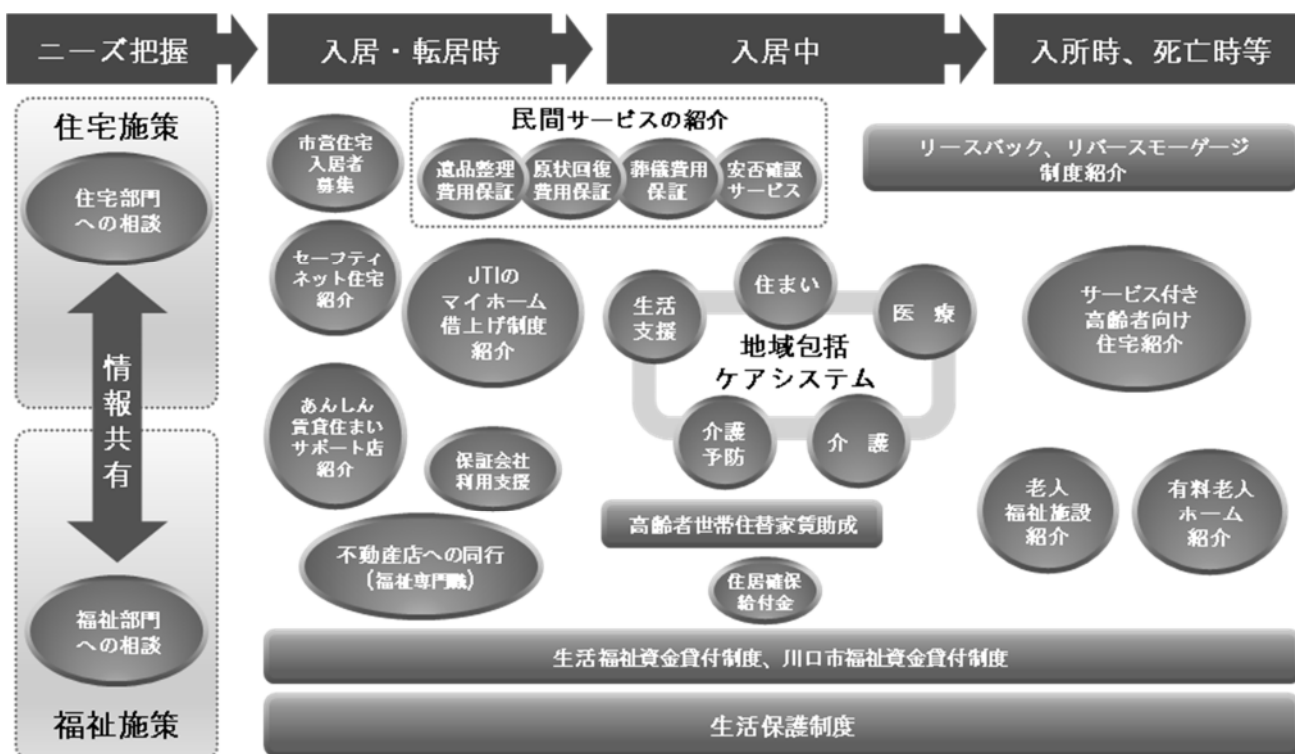
特に、住宅確保要配慮者*が適切な支援を受けられるよう、福祉専門職と協力して、当事者のニーズの把握を行った上で、見守り・生活支援など、連続した居住支援が出来る体制である「地域包括ケアシステム*」の構築を目指します。

また、居住支援協議会*の設立についても検討します。

市民・民間事業者の協力が必要なことから、地域の住まいづくり・まちづくりに必要な情報を、市はこれまで以上に提供していきます。

高齢社会において生涯安心して住み続けるには、良質な住宅ストック*の形成が必要です。福祉施策と住宅施策とが連携することにより、介護保険*による住宅改修に併せて、介護を予防するためのバリアフリー*改修を住宅部門が支援するなど、居住ニーズに合った適切な住宅ストック*の形成・機能性の向上にも取り組みます。

■住宅施策と福祉施策の連携と役割分担のイメージ



3. 指標

基本目標ごとに指標を設定することで住宅施策の進捗状況を把握します。

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

巻末資料

1. 市民の意向（市民アンケート調査結果）

【市民アンケートの概要】

実施期間	2017年（平成29年）10月12日～10月31日
調査対象	本市にお住まいの満20歳以上の市民 3,000人、無作為抽出
有効回収数・回収率	1,001人、33.4%

【結果の概要】

現在の住宅の居住年数	<ul style="list-style-type: none">・5年未満：32.3%、5年以上～10年：21.6%、11年以上～20年：24.8%、21年以上：21.2%
川口市に何年間住んでいるか	<ul style="list-style-type: none">・5年未満：17.6%、5年～10年未満：11.9%、10年～20年未満：20.9%、20年～30年未満：10.8%、30年以上：38.8% <p>☛約半数（49.6%）の世帯が20年以上居住しており、定住する意向をもって住む人が多いことが判ります。10年未満が約3割（29.5%）を占めていることから、転入世帯が多いことも分かります。川口に転入してきた人がそのまま住み続けられるための支援が必要といえます。</p>
住宅を購入・賃貸するのに困難と感じたか	<ul style="list-style-type: none">・住宅の入手について、「困難だった」（「まあ困難だった」を含む）と回答しているのは4割弱です。・困難の理由は「資金が不足」、「条件に合うものが見つからず」などが多くなっています。 <p>☛住宅を確保するために、資金面での課題が大きいことが判ります。</p>

<p>住宅を決定するにあたって重視したこと</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住まい選びの要素は、「広さ」、「日当たり」が重視されています。 ・周辺環境では、「通勤・通学などの便利さ」、「買い物や病院・銀行などの便利さ」が重視されており、満足度も高くなっています。 <p>☛これらの要因については、入居後の満足度も高くなり、住宅を確保できた人はある程度自分の要望を実現できていることが判ります。</p> <p>☛住宅を決定するための要素が満足できていることは、次項目の「定住意向」が高いことの理由になっていると考えられます。</p>
<p>居住意向</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「住み続けたい」が77%、「転居したい」が18%。 ・年齢の若い年代では年齢の高い世代に比べ転居意向が高い傾向があります。
<p>転居したい場合、その理由</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「住宅をよくする」「居住環境をよくする」「子どもの成長に備える」が転居理由の上位になっています。 ・20、30、40歳代の転居理由は、「住宅（広さ・設備など）をよくするため」「居住環境をよくするため」、「子どもの成長に備えるため」が上位になっています。 ・50、60歳代では、「老後に備えるため」が上位になっています。 <p>☛年代や家族構成、個人の価値観などによって住まいに関する基準も異なっていることが分かります。ライフスタイル*・ライフステージ*に応じた住宅支援が求められています。</p>
<p>転居先の住宅の希望</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・転居先として希望する住宅は「一戸建てで持ち家」が47.7%、「分譲マンション」が20.1%となっています。

2. 川口市住宅改修資金助成金

川口市住宅改修助成金は、市内の景気活性化と既存住宅ストックの有効活用の促進を目的として、個人住宅のリフォーム工事費用の5%を補助する事業として、2000年（平成12）年度から実施しています。

年度	予算額	件数	助成額※1	経済効果	
				工事実施額※2	倍率※3
2000(平成12)年度	5,000,000円	76件	4,778,000円	116,923,723円	24.5倍
2001(平成13)年度	5,000,000円	89件	4,716,000円	115,804,787円	24.6倍
2002(平成14)年度	5,000,000円	80件	4,782,000円	107,738,880円	22.5倍
2003(平成15)年度	5,000,000円	86件	4,846,000円	115,853,353円	23.9倍
2004(平成16)年度	5,000,000円	57件	3,774,000円	90,322,447円	23.9倍
2005(平成17)年度	6,000,000円	84件	5,676,000円	153,808,235円	27.1倍
2006(平成18)年度	6,000,000円	85件	5,316,000円	140,466,908円	26.4倍
2007(平成19)年度	6,000,000円	63件	4,653,000円	124,991,490円	26.9倍
2008(平成20)年度	6,000,000円	75件	5,822,000円	150,447,347円	25.8倍
2009(平成21)年度	8,000,000円	108件	7,804,000円	217,986,265円	27.9倍
2010(平成22)年度	8,000,000円	105件	7,932,000円	213,870,758円	27.0倍
2011(平成23)年度	14,000,000円	188件	13,601,000円	401,915,594円	29.6倍
2012(平成24)年度	12,000,000円	157件	11,893,000円	337,911,442円	28.4倍
2013(平成25)年度	14,000,000円	184件	13,653,000円	355,524,360円	26.0倍
2014(平成26)年度	15,000,000円	214件	14,746,000円	356,632,308円	24.2倍
2015(平成27)年度	22,500,000円	221件	21,957,000円	352,752,478円	16.1倍※4
2016(平成28)年度	15,000,000円	208件	14,365,000円	314,864,679円	21.9倍
2017(平成29)年度	25,000,000円	326件	22,913,000円	503,736,331円	22.0倍
2018(平成30)年度	25,000,000円	353件	24,185,000円	554,820,423円	22.9倍

資料：川口市 都市計画部 住宅政策課

- ※1 予算額の内、実際に助成金が執行された金額。予算額との差額は、申請の取り下げや工事費用の変動等により発生するもの。
- ※2 助成金を受けて実施された住宅改修工事の総額。
- ※3 工事実施額を助成額で割った数値。
- ※4 2015（平成27）年度は、川口市のプレミアム付き商品券「“元気”川口商品券」で工事費用の10%分を助成したため、倍率が例年より低くなったもの。

3. 用語解説

ア

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 26 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）」が制定されました。これは、適切な管理が行われていない空家等を対象に、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の利活用を目的とした法律です。実態調査、所有者等への適切な管理の助言・指導の他、管理不全が著しい空家等については「特定空家等」として認定し、助言・指導、勧告、命令、行政代執行を実施することを主な内容としています。

アスベスト

石綿ともいい繊維状の鉱物です。建築物の耐火材・保温材に使用されていましたが、石綿肺や肺がんの原因となるため、現在では使用が禁止されています。

新たな住宅セーフティネット制度

平成 29 年 4 月に公布された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律（平成 19 年法律第 112 号）」の改正に基づき同年 10 月に施行され、高齢者、低所得者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者が民間住宅等を活用して入居するための制度です。主に、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的支援、③住宅確保要配慮者の居住支援、から成り立っています。

イ

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）

ハウスメーカーなどが中心になり 2006 年に設立された、住宅の借り上げ・転貸を行う社団法人です。一人暮らしの高齢者が比較的広い持ち家に住み、子育て世帯が適切な広さの住宅を確保できないといったアンマッチの傾向があることから、高齢者などの保有する住宅を借り上げ、賃料を保証することにより子育て世帯などに転貸することに取り組んでいます。住宅所有者は安定した家賃収入を得ることが、また、借主は良質な住宅を割安な家賃で借りることが可能となります。

オ

応急仮設住宅

災害で住宅が全壊・流失等し、自らの資力では住宅を確保することができない方に対して都道府県が供与する一時的で簡単な住宅のことです。災害発生後に緊急に建設して供与する「応急建設住宅（建設仮設）」と、民間賃貸住宅を借り上げて供与する「応急借上げ住宅」があります。「災害救助法」に規定されています。

応急修理

半壊等の被害を受け、そのままでは生活できなくなった住宅に対して、市町村が、居室・キッチン・トイレなど日常生活に必要な最小限度の部分の修理を行う制度です。「災害救助法」に規定されています。

オープンスペース

公園・広場・道路・河川・樹林地・農地など、建築物によって覆われていない土地の総称です。加えて、宅地内における広場や歩行者空間、植栽地として整備された空間や建築物間の空地などを指します。

カ

外国人・外国人世帯

国籍が日本以外の市民のうち、川口市に住民登録をしている人・世帯のことをいいます。

介護保険

加齢に伴う病気などにより介護を必要とする状態になっても、できる限り自立した日常生活を送ることができるよう、必要なサービスを利用者自らの選択に基づいて受けられる制度として平成 12 年に創設された社会保険制度です。社会全体で要介護被保険者を支えるため、40 歳以上の被保険者が納める保険料と公費とで保険給付費をまかなっています。市区町村が保険者となり、3 年を 1 期として策定する介護保険事業計画に基づき保険給付を行います。

改正住宅セーフティネット法

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」のことで、改正法が 2017 年 9 月 5 日に閣議決定され、10 月 25 日より施行されました。この法律は、低所得者や被災者、高齢者など、住宅確保に配慮を要する方に住宅を供給するための支援の指針を定めています。

川口市生け垣設置等奨励補助金

川口市の助成制度で、道路に面した場所に、新たに生け垣または植込地の設置をする場合、設置費用の一部およびその設置場所と同位置にある既存の塀の撤去費用の一部を市が補助しています。

川口市既存ブロック塀等安全対策補助事業

倒壊するおそれのある既存ブロック塀等から通学途中の児童生徒を守るため、通学路に面する危険なブロック塀等の撤去および改修工事費の一部を所有者に対し補助しています。

川口市空家除却補助金

接道が無いことから建て替えができず、老朽化が著しい空き家を解体・除却する場合に、対象となる工事費用の一部を補助するものです。

川口市空家等対策計画

平成 30 年 3 月、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 6 条第 1 項の規定に基づき、国が定める基本指針に即して策定した、川口市の空家等対策に関する計画です。

川口市空家利活用補助金

まちづくり活動拠点その他地域コミュニティの活性化等に資する目的で空き家を利活用する場合、対象となる工事費用の一部を補助するものです。

川口市営住宅長寿命化計画

平成 31 年 3 月策定。市営住宅について、用途廃止、建て替え、改善、修繕などの適切な手法による活用計画を定め、安全で快適な住宅としての長期的な供給を行うことを目的とした計画です。

川口市営住宅入居サービスセンター

川口市営住宅の管理・サービスの提供を行うため、埼玉県住宅供給公社が運営しているセンターで、平成 25 年 4 月 1 日から業務を行っています。

川口市既存建築物の耐震改修補助制度

地震災害に強いまちづくりを促進するため、市内において住宅等の耐震改修を行う場合、予算の範囲内で、一定額を補助する制度です。

川口市景観計画

景観法第 8 条の規定に基づき、景観行政団体である川口市が良好な景観を形成するための目的や方針、ならびに良好な景観を形成するために必要な行為の制限の基準を定めたもので、平成 19 年 3 月に策定されました。

川口市高齢者世帯住替家賃助成制度

取り壊しなど大家側の都合で引っ越さなければならない 65 歳以上の一人暮らしの方等（その他要件あり）を対象として、転居後と転居前の家賃の差額分（限度額月 2 万円、10 年間を超えない期間）を、川口市が助成する制度です。

川口市高齢者入居保証支援事業

保証人が見つからないなど、民間賃貸住宅への契約が困難となっている高齢者世帯の方の入居を支援する制度です。65 歳以上の一人暮らしの方等（その他要件あり）を対象として、協定不動産店より物件を紹介され、川口市と協定を締結する民間保証会社の家賃債務保証制度を利用した場合、初回保証料の 1 / 2 の額（限度額 3 万円）を助成します。

川口市住宅改修資金助成制度

市内の景気活性化と既存住宅ストックの有効活用の促進を目的として、個人住宅のリフォーム工事費用の一部を補助する事業です。

川口市浄化槽設置整備事業補助金

生活排水による公共用水域の水質汚濁を防止するため、下水道事業計画策定区域以外の地域において、合併処理浄化槽の設置、または汲み取り便槽若しくは単独処理浄化槽から合併処理浄化槽へ転換しようとする場合に、対象となる費用の一部を補助するものです。

川口市総合計画（第5次川口市総合計画）

「総合計画」とは、まちづくりの基本的な方向性を示し、その市区町村の最上位に位置する長期的な計画です。「第5次川口市総合計画」は、めまぐるしく変化する社会経済情勢に加え、旧鳩ヶ谷市との合併や中核市への移行表明など、市内外の変化に対応し、本市の限られた資源を効果的・効率的に活用して、多くの人々から選ばれるまちをめざすため、本市の将来の姿を実現するまちづくりの指針として、平成28年4月に策定しました。

川口市耐震改修促進計画

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、市内の住宅・建築物の耐震診断および耐震改修を計画的かつ総合的に促進することで、地震による被害から市民の生命と財産を守ることを目的に策定された計画です。

川口市都市計画基本方針

都市計画法第18条の2に示される市町村の都市計画に関する基本的な方針として、「第5次川口市総合計画」および埼玉県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の内容を踏まえ、川口市が平成29年3月に改定したものです。

川口市ハザードマップアプリ

スマートフォン上で作動し、実際の風景に避難所情報等を重ね合わせて確認できるアプリです。まちの危険性などをより現実に近いかたちで事前に把握することで、災害発生時にどのような行動をとったらいいか考えるきっかけとなります。

キ

旧耐震基準

昭和56年6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準です。新耐震基準は、昭和56年6月1日に導入された耐震基準です。この新耐震基準は、建築基準法の最低限遵守すべき基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震（震度5程度）に対しては構造体を無害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震（震度6強程度）に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊の被害を生じないことを目標としています。

給与住宅

企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎などのことです。

協調建替

密集住宅市街地の整備事業地区などで、老朽化した住宅等を建て替える際の手法の1つです。関係近隣での話し合いを経て、基本計画の策定、全員の最終合意、申請というプロセスを踏み、各自治体の審査・認定を得ることが必要です。

共同建替

複数の建物を1つの建物に建て替え、建物の不燃化や土地の有効活用、不接道敷地の解消、敷地内空地の確保を図る手法のことです。

居住支援協議会

高齢者や子育て世帯などの住宅確保要配慮者の民間住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体などが連携し、住宅確保要配慮者および民間住宅の賃貸人双方に対し、住宅情報の提供などの支援を実施する組織です。

居住面積水準

居住面積水準は、国民の住生活の安定の確保および向上の促進が図られるよう、住生活基本計画（全国計画）に定められた住宅の面積に関する水準です。

- ・最低居住面積水準：世帯人数およびその特性に応じて、健康的で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積です。
- ・誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準です。誘導居住面積水準には、都市の中心およびその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型と、都市の郊外および都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した、一般型があります。

	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人員別の面積（単位：㎡）			
			単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯： 10㎡×世帯人数+10㎡	(3歳未満) 0.25人	25	30	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	都市居住型 ①単身者：40㎡ ②2人以上の世帯： 20㎡×世帯人数+15㎡	(3歳以上6歳未満) 0.5人	40	55	75 【65】	95 【85】
	一般型 ①単身者：55㎡ ②2人以上の世帯： 25㎡×世帯人数+25㎡	(6歳以上10歳未満) 0.75人	55	75	100 【87.5】	125 【112.5】

注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする。

注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される。

注3) 世帯人員別の面積欄の【 】内は、4歳児が1名いる場合の例

ク

グループリビング

一人暮らしの高齢者や高齢者のみ世帯など、独立した生活に不安を抱える方々が、住みなれた地域の中で、互いの自主性を尊重して助け合いながら共同住宅で暮らすことをいいます。なお、グループホームとは、高齢者や障害者が、少人数で家庭的な雰囲気の中で共同生活をし、同居者あるいは介護スタッフが生活援助を行う施設のことです。

建築協定

ある地域の土地所有者等の全員が合意することにより、敷地の最低面積、敷地境界線からの外壁の後退距離の最低限度、建築物の耐火性、建築物の用途、建築物の階数、建築物の色彩や意匠、設備の設置場所などをきめ細かく規制し、統一することができる制度です。建築基準法は最低限度の規制であるのに対して、より高い水準の環境を形成するための制度です。

コ

公営住宅

公営住宅法に基づき、所得の低い方を対象とした住宅です。市内には県が管理する県営住宅と、市が管理する市営住宅があります。

公営住宅法

国および地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸しまたは転貸することで、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に制定された法律です。

国勢調査

国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、総務省統計局により5年ごとに行われる全国調査です。

子育て世帯

夫婦と子の世帯、ひとり親と子の世帯、3世代世帯を子育て世帯としています。国勢調査では18歳未満の子どもがいる世帯、住宅・土地統計調査では、夫婦と18歳未満の子の世帯をいいます。

サ

災害救助法

国が地方公共団体、日本赤十字社その他の団体および国民の協力の下に救助を行い、被災者の保護と社会秩序の保全を目的とした法律です。被災者の救出や避難所の設置の他、応急仮設住宅の建設や住宅の応急修理など、発災後の応急期における応急救助について規定されています。

埼玉県・市町村生活再建支援金

埼玉県と県内の全市町村が共同で設立した埼玉県独自の被災者支援制度の一つです。「被災者生活再建支援法」の適用とならない地域における全壊世帯等に対して、同法と同様の支援を行うことなどを目的としています。住宅の被害程度や再建方法に応じ、最高 300 万円が給付されます。

埼玉県・市町村被災者安心支援に関する基本協定

埼玉県と県内全市町村が平成 26 年 3 月 31 日に締結した、災害時の被災者支援や速やかな復興のための協定です。「埼玉県・市町村生活再建支援金」・「埼玉県・市町村家賃給付金」の支給や、被災市町村からの求めに応じ職員を派遣する人的相互応援の制度について定めています。

埼玉県・市町村家賃給付金

埼玉県と県内の全市町村が共同で設立した埼玉県独自の被災者支援制度の一つです。近隣の公営住宅等にバリアフリー住宅がない、最寄りの公営住宅に入居すると子供の通学区が変更になる、かかりつけ病院が遠くなり通院が困難となるなどの特別な理由で公営住宅ではなく民間の賃貸住宅に入居した全壊世帯に対し、月 6 万円、最長 12 か月間を限度に家賃相当額を支給する制度です。

埼玉県住生活基本計画

埼玉県の住宅政策を展開する上で基本となる計画で、「住生活基本法」に基づき、国が定める「住生活基本計画（全国計画）」に即して埼玉県が策定したものです。現在の計画は、平成 28 年度を初年度とし、計画期間を 10 年間（平成 28 年度～平成 37 年度）としています。

埼玉県耐震サポーター登録制度

埼玉県が実施している制度で、一定規模以上の建築物の耐震化に関する業務実績があり、かつ建築関係団体からの推薦を受けた建築士事務所や施工業者を「耐震サポーター」として登録、紹介しています。

サービス付き高齢者向け住宅

バリアフリー化され、ケアの専門家が日中常駐するとともに、生活相談サービス・安否確認サービスなどが付いた住宅として、都道府県・政令市・中核市の窓口に登録された住宅です。

シ

市営住宅

住宅に困っている一定基準以下の所得の方に低廉な家賃で賃貸する住宅です。入居を希望する方は、募集期間内に示された住宅の中から、希望する住宅を 1 つだけ選んで申込みをし、抽選等により入居予定者を決定します。

市街地再開発事業

「都市再開発法」に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、建築物および建築敷地の整備とあわせて公共施設の整備を行う事業です。建築物と公共施設を一体的に整備することで、木造住宅密集地域や住宅、店舗および工場などが混在し、防災面や居住環境面で課題を抱える市街地の改善を図ります。

敷地細分化

敷地の売買などのため、もともとの敷地を細かく分割することです。

シックハウス

化学物質を出す建材・内装材や家具、カビ・ダニなどに起因する頭痛、目やのどの痛みといった健康被害の総称のことです。住宅の高気密化・高断熱化や、換気不足が原因と考えられています。平成 15 年には建築基準法が改正され、シックハウス対策に係る規制が導入されました。

社会福祉士

社会福祉士および介護福祉士法に基づく国家資格であり、医療・福祉・教育・行政機関等にて日常生活を営むのに問題がある人からの相談に対して助言や指導、援助を行なう専門職です。

借家

家賃をその住宅の所有者に支払って借りている状態の家のことで、借り手から見た場合の言葉です。住宅・土地統計調査において、借家の種類は「公営の借家」、「都市再生機構・公社の借家」、「民営借家」に区分されています。

住生活基本計画（全国計画）

住生活基本法に基づいて策定する計画です。全国計画と都道府県計画とがあります。全国計画は平成 18 年 9 月に閣議決定し、平成 28 年 3 月に改定されました。

住生活基本法（平成 18 年 6 月 8 日法律第 61 号）

豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保と向上の促進に関する施策について、その基本理念、国・地方公共団体・住宅関連業者の責務の明確化、住生活基本計画の策定その他住宅政策の基本となる事項について定めた法律です。

住宅確保要配慮者

低所得者、被災者、高齢者、障害者、18 才未満の子どもを育成する世帯、外国人など、住宅の確保に特に配慮を要する者のことです。

住宅金融支援機構

一般の金融機関による住宅の建設などに必要な資金の融通を支援するための貸付債権の譲受などの業務を行うとともに、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の建設などに必要な資金の調達などに関する情報の提供その他の援助を行う独立行政法人です。

住宅市街地総合整備事業

既存市街地において、快適な住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善等を図るため、住宅や公共施設の整備等を総合的に行う事業です。

住宅ストック

これまでに蓄積されている、人が住むために利用できる住宅の総数のことです。

住宅セーフティネット

住宅セーフティネットとは、低額所得者・高齢者・障害者など、住宅に困窮する世帯に対する行政による支援や、社会的な仕組みのことです。

住宅・土地統計調査

住宅および世帯の実態を把握するため、総務省統計局が昭和 23 年以来 5 年ごとに実施している全国的調査です。国勢調査が全数調査であるのに対して、住宅・土地統計調査は標本調査です。

住民基本台帳

氏名、生年月日、性別、住所などが記載された住民票を編成したもので、住民に関する事務処理の基礎となるものです。住民基本台帳の閲覧や住民票の写しの交付などにより、住民の居住関係を公証するとともに、行政の事務処理のために利用されています。

ス

スプロール

都市が発展拡大し、市街地が郊外に向かって拡大する際に無秩序な開発が行われることをスプロール現象といいます。

セ

セーフティネット住宅

セーフティネット住宅は、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 29 年法律第 24 号）」に基づき、規模・構造・設備などについて一定の基準に適合する住宅で、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市の窓口に登録した住宅です。

ソ

相続財産管理人制度

死亡した者に相続人がいるかいないか分からない場合に、利害関係人や検察官の申立に基づき家庭裁判所が選任する相続財産管理人が、空き家やその敷地、預貯金など、死亡した者が生前所有していた財産の管理や売却などの処分を行い、最終的に残った財産を国庫に帰属させる手続きを行う制度のことで、一連の手続きについて民法で定められています。

タ

耐震化率

「建築基準法」の新耐震基準またはこれと同等の耐震性を有する建築物の割合のことです。

耐震診断助成制度

1981年（昭和56年）5月31日以前に建築された住宅の耐震診断に対する助成制度です。

耐震マーク表示制度

平成25年11月25日に改正された「建築物の耐震改修の促進に関する法律」により整備された認定制度。地震に対する安全性を満たしていると認められた建築物は「耐震認定マーク」を表示することができます。

多文化共生

国籍や民族などの異なる人々が、互いの文化的違いを認め合い、対等な関係を築こうとしながら、地域社会の構成員として共に生きていくことです。

チ

地域コミュニティ

町会・自治会を典型例とする、個人や家庭といった私的な繋がりよりは広く、市町村や県などの行政区画よりは狭い範囲における、その地域に居住する住民が主な構成員となっている組織や団体のこと、または地域社会そのものを指す言葉です。

地域包括ケアシステム

高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを最期まで続けることができるように、住まいを中心として、医療・介護・介護予防・生活支援などの高齢者を支える各種サービスが、一体的かつ継続的に提供される体制のことです。

地区計画制度

「地区計画」とは、建築物の建築形態、公共施設等の配置などから、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境を整備、保全するために定められる計画で、地域特性に応じた地区レベルのきめ細かな制度です。

長期修繕計画

快適な居住環境を確保し、資産価値の維持を図ることを目的として、マンションなどの共用部分に係る経年劣化などに対応するための長期にわたる修繕の計画およびその実施にかかる経費の積算並びに資金計画のことをいいます。

長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造および設備に講じられた優良な住宅のことです。長期優良住宅の建築および維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定を受けることができます。

長寿命化

環境負荷や住宅に関する費用負担を軽減し、住宅の資産価値を向上させるため、住宅を長期にわたり住み続けられるための措置を講じることです。

ト

都市再生緊急整備地域

川口駅周辺の地域約 68ha が「都市再生特別措置法」に基づき「緊急都市再生地域」に指定されています。指定された地域は、地域内で行われる大規模な民間プロジェクトに対して、都市計画等の特例や、金融支援、税制特例の活用などにより、民間事業者による都市再生が促進されます。

都市再生推進法人制度

まちづくりに関する豊富な情報・ノウハウを有し、運営体制・人材が整っている優良なまちづくり団体に公的な位置付けを与え、あわせて支援措置を講ずることにより、その積極的な活用を図る制度です。指定の対象は、一般社団法人(公益社団法人を含む)、一般財団法人(公益財団法人を含む)、NPO 法人、まちづくり会社です。都市再生推進法人には、市町村や民間デベロッパー等では十分に果たすことができない、まちづくりのコーディネーターおよびまちづくり活動の推進主体としての役割を果たすことが期待されます。

都市再生機構（UR 都市機構）

都市基盤整備公団と地域振興整備公団の都市部門が 2004 年に統合し発足した独立行政法人です。日本住宅公団から受け継いだ住宅の管理の他、まちづくり事業を実施しています。

ハ

バリアフリー

高齢者や障害者等が社会参加する上での障壁（バリア）をなくす（フリー）ための施策、またはそれらが取り除かれている状態を指す言葉です。段差等の物理的障壁を除却するだけでなく、社会的、制度的、心理的な全ての障壁を除去するという意味でも用いられます。

ヒ

ヒートポンプ

熱媒体や半導体等を用いて低温部分から高温部分へ熱を移動させる技術のことをいいます。一般家庭でもみられるヒートポンプには冷凍冷蔵庫、エアコン、ヒートポンプ式給湯器などがあります。排熱等から、投入エネルギーよりも多い熱エネルギーを回収して利用することができ、適切な条件下で利用すれば省エネルギーや温暖化ガスの排出量削減が可能であり、地球温暖化への対策技術の一つにも挙げられています。

被災建築物応急危険度判定

地震後の余震等による建築物の倒壊、部材の落下等から生ずる二次災害を未然に防止するため、被災した建築物の被害の状況を調査し、その建築物が使用できるか否かの判定・表示を応急的に行うことです。調査結果は「調査済」（緑紙）、「要注意」（黄紙）、「危険」（赤紙）の三種類の判定ステッカー（色紙）のいずれかにより、見やすい場所に表示します。

被災者生活再建支援法

被災者の生活の再建を支援するため、都道府県の基金を活用した「被災者生活再建支援金」を支給し、被災者の生活の安定と被災地の速やかな復興を目的とした法律です。発災後の応急期をカバーする「災害救助法」と並び、復旧・復興期に対応した法律です。

フ

不在者財産管理人制度

一定期間行方不明になっているなど戻ってくる可能性が低い者（＝不在者）が、空き家やその敷地、預貯金など何らかの財産を所有しており、その財産を管理する人がいない場合に、利害関係人や検察官の申立に基づき家庭裁判所が選任する不在者財産管理人が不在者の財産の管理や保存を行う制度のことで、一連の手続きについて民法で定められています。

分散型サービス付き高齢者向け住宅

点在する一戸建ての空き家や、集合住宅内の空き室を一体的に活用したサービス付き高齢者向け住宅のことです。これまで、安否確認や生活相談などのサービスを提供する者は、高齢者が住む住宅の敷地か隣地に常駐することが義務付けられていましたが、平成27年に規制が緩和され、歩いて500メートル以内であれば別の建物に常駐することも可能となったことを受け、整備の拡大が期待されています。

ホ

防災本（川口市防災ハンドブック）

川口市が発行している、災害時の備えや避難方法を知ってもらうことを目的とした防災ハンドブックです。

マ

マイホーム借上げ制度

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）が実施している制度で、シニア世帯（50歳以上）のマイホームを、最長で終身にわたって JTI が借り上げ、子育て世帯などに転貸するものです。この制度により、シニア世帯はマイホームを売却することなく、貸し手になることで得られる賃料収入を、住み替えや老後の資金として活用することができるとともに、借り手となる子育て世帯などは、相場よりも安い家賃で良質な住宅を借りることができます。

マンション管理士

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき創設された国家資格で、専門的知識をもって、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題等マンションの管理に関して、管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者などの相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とします。

マンション敷地売却制度

「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」により、マンションを建て替えるときや、建て替えを計画するときに、多数決によってマンションと敷地を売却することができる制度です。

ミ

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

密集市街地について計画的な再開発または開発整備による防災街区の整備を促進するために必要な措置を講ずることにより、密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする法律です。

ミニ開発

都市計画法上の開発許可が必要となる面積（本市の市街化区域では 500 m²）に満たない、小規模な宅地開発のことをいいます。土地を細分化した上で、数軒の住宅が立ち並んで建売されるため、一般的には日照・通風など居住環境の水準が低く、防災上も好ましくありません。

民営借家

「住宅・土地統計調査」における「民営借家」とは、国・都道府県・市区町村・都市再生機構（旧公団）、公社以外のものが所有または管理している賃貸住宅のうち、「給与住宅」でないものを言います。

ム

無料建築相談

一般社団法人 埼玉建築士会川口支部および一般社団法人 埼玉県建築士事務所協会川口支部の協力により、建築の専門家による、住宅のリフォームや耐震などさまざまな建築相談を無料で実施しています。

モ

木造戸建て住宅簡易耐震診断

市内の延べ床面積 500㎡以下、1～2階建ての木造住宅（プレハブ住宅を除く）のうち原則として昭和56年以前建築のものを対象として、一般財団法人日本建築防災協会「わが家の耐震チェック Ver1.05」（フリーソフト）を用いた耐震診断を無料で実施しています。

ユ

優良田園住宅

自然に恵まれたゆとりと潤いのある住宅で、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年施行）」が定める基準（建ぺい率30%以下、容積率50%以下、および敷地面積300㎡以上など）を満たすもののことです。また、市町村が同法に基づいて定める「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」の要件を満たしている必要もあります。

ユニバーサルデザイン

障害の有無や能力の差、年齢・性別、文化・言語・国籍などにかかわらず、誰もが公平に、直感的かつ容易に使うことができる建築、施設、製品、環境、情報などのデザインのことで、

ラ

ライフスタイル

個人の生き方や生活様式のことです。

ライフステージ

節目となる出来事（出生、入学、卒業、就職、結婚、出産、子育て、退職等）によって区分された人生の段階のことをいいます。

アルファベット

B E L S (ベルス)

「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System (ビルディングハウジング・エネルギーエフィエンスシー・ラベリングシステム)」の略で、新築・既存の別を問わず、全ての建築物を対象とした省エネルギー性能等に関する評価・表示を行う制度です。平成25年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」が国土交通省において制定され、当該ガイドラインに基づき開始されました。

D I Y 型賃貸 (ディー・アイ・ワイがたちんたい)

借主(入居者)の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約や賃貸物件のことで、賃貸住宅の流通促進の一環として普及することが期待されているもので、国土交通省は、DIY型賃貸借の活用を促進し、DIY型賃貸借による契約当事者間のトラブルを未然に防止する観点から、「DIY型賃貸借に関する契約書式例」、「DIY型賃貸借のすすめ」(ガイドブック)、「家主向けDIY型賃貸借実務の手引き」を作成し公開しています。

H E M S (へムス)

「Home Energy Management System (ホーム・エネルギー・マネジメント・システム)」の略で、住宅において節電をより快適にするためのエネルギー管理システムです。家電や電気機器をHEMSと繋ぐことで、電気・ガス等の使用量をモニター画面で「見える化」したり、電気製品を「自動制御」したりすることができます。

N P O (エヌピーオー)

「Non-Profit Organization (ノン・プロフィット・オーガニゼーション)」の略。ボランティア団体や市民活動団体といった民間の非営利(=Non-Profit)の組織のことです。企業のように利益を追求するのではなく、社会的に必要とされる使命の実現を第一に考える公益的な組織や団体です。

Z E H (ゼッチ)

「Net-Zero-Energy-House (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)」の略で、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅のことです。

川口市住生活基本計画

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)