

# 川崎市の 住宅政策の現状と提案

川崎市 まちづくり局 住宅政策部長  
林 直人

平成28年6月21日

# 目次

- ① 川崎市における住宅確保要配慮者の状況
- ② 住宅セーフティネットに関する現状と課題
- ③ 民間賃貸住宅等を活用した新たな住宅セーフティネットの仕組みに関する考え方に対する意見

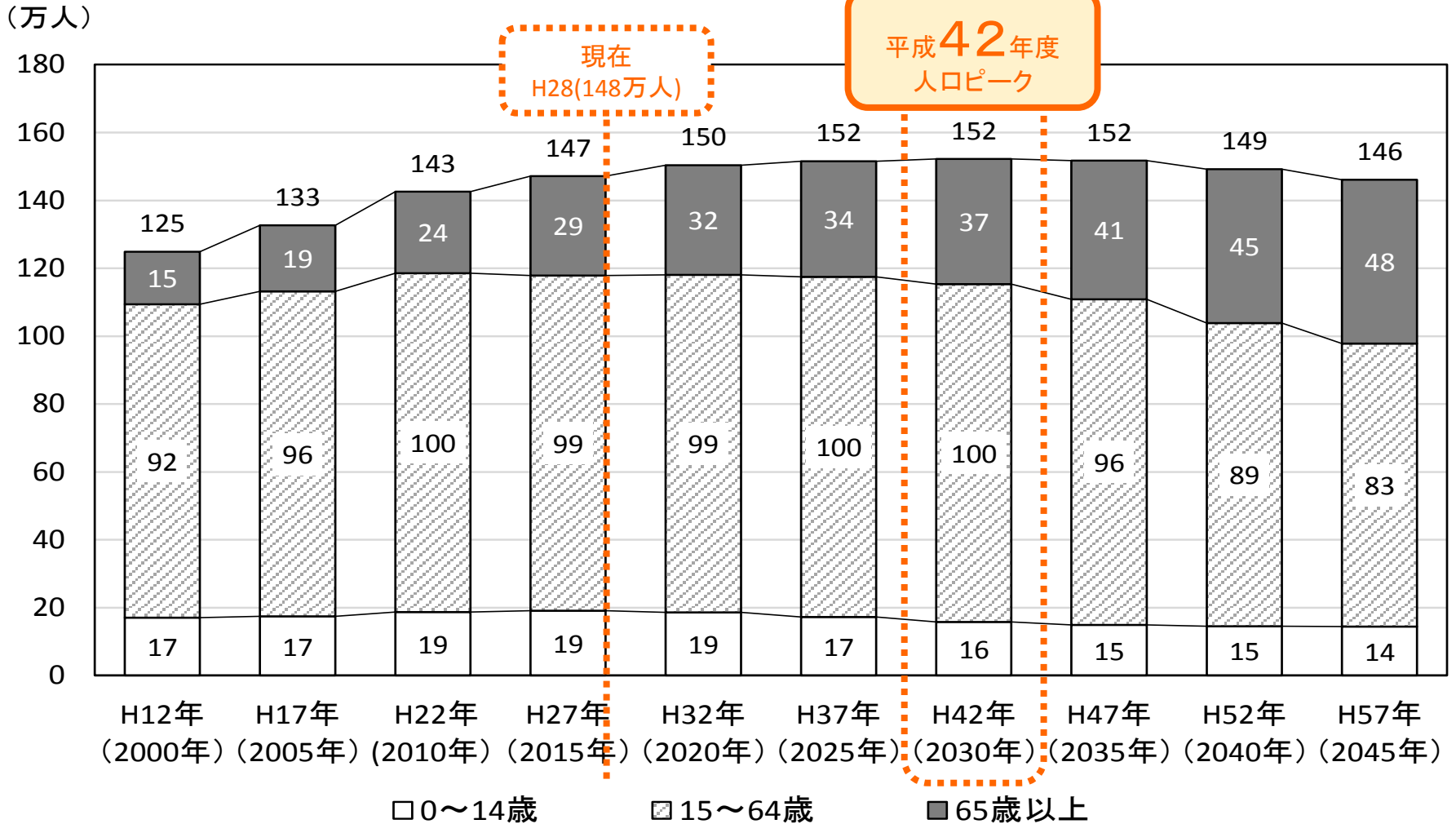
# ① 川崎市における住宅確保要配慮者の状況

- 川崎市の人口の推移と将来推計
- 世帯類型別世帯数の変化
- 高齢者の将来人口の予測
- 所有関係別住宅数比率と平均家賃比較の状況
- 空き家の状況について
- 民営借家に居住する世帯の居住面積水準の状況
- 生活保護受給世帯の概要



# 川崎市の人口の推移と将来推計

- 川崎市の人口は、**14年後の平成42(2030)年をピーク**として、人口減少へ転換する。
- 現在の人口は148万人（H28.5.1現在）で、ピーク時は152万人となる。



資料：（推計値）新たな総合計画の策定に向けた将来人口推計について（平成26年8月、川崎市総合企画局）

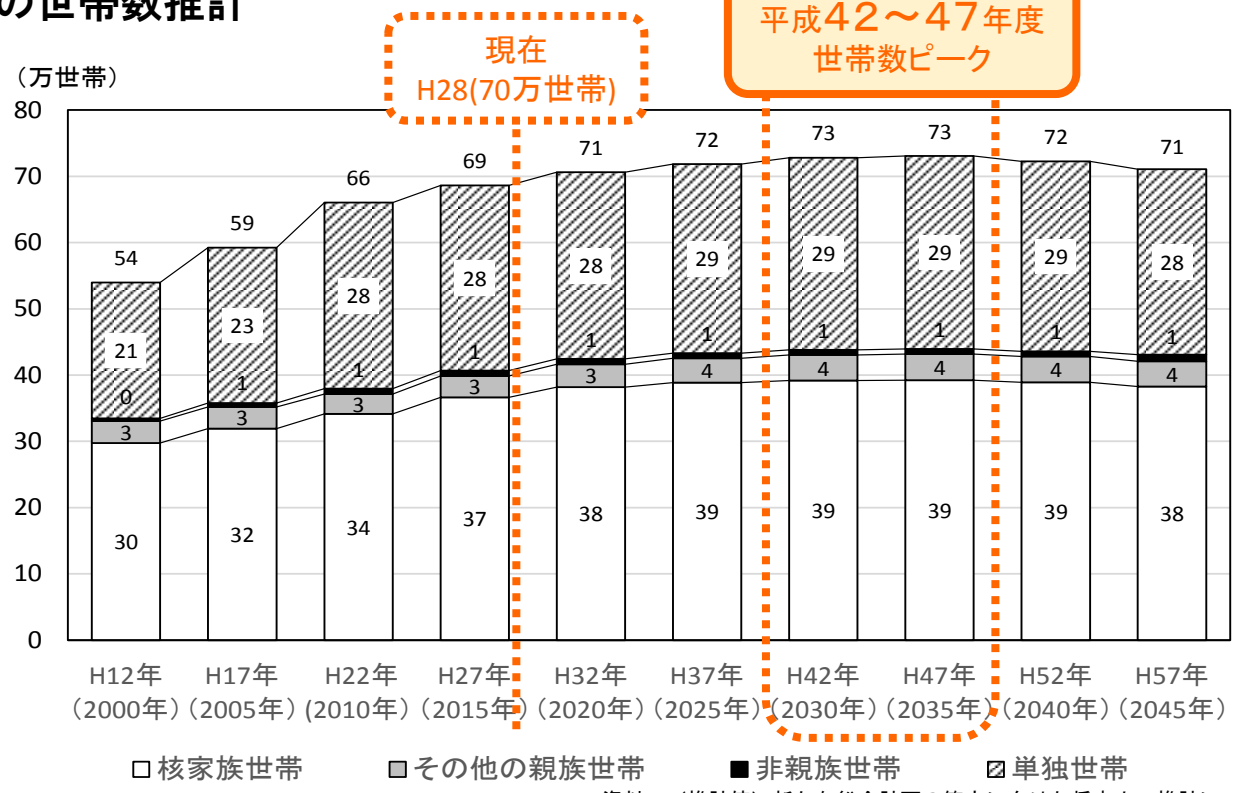
資料：（実績値）国勢調査



# 世帯類型別世帯数の変化

- 川崎市の世帯数は、2030年～2035年にかけてピークを迎える。
- 世帯類型別割合は、単身者の割合が全国平均と比較して高くなっている。

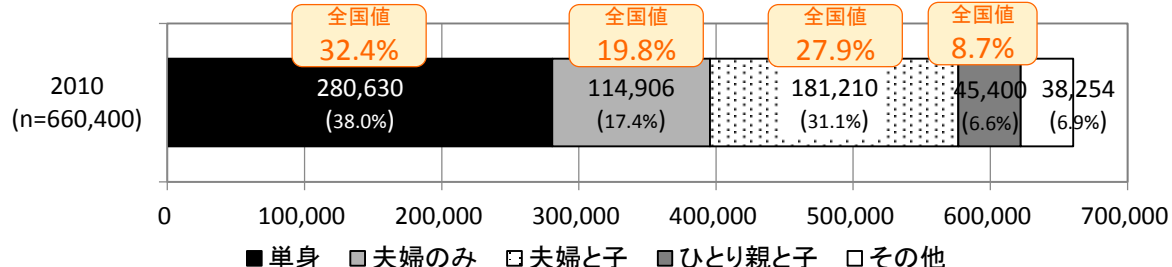
## ○ 川崎市の世帯数推計



資料：(推計値) 新たな総合計画の策定に向けた将来人口推計について (平成26年8月、川崎市総合企画局)

資料：(実績値) 国勢調査

## ○ 2010年における世帯類型割合

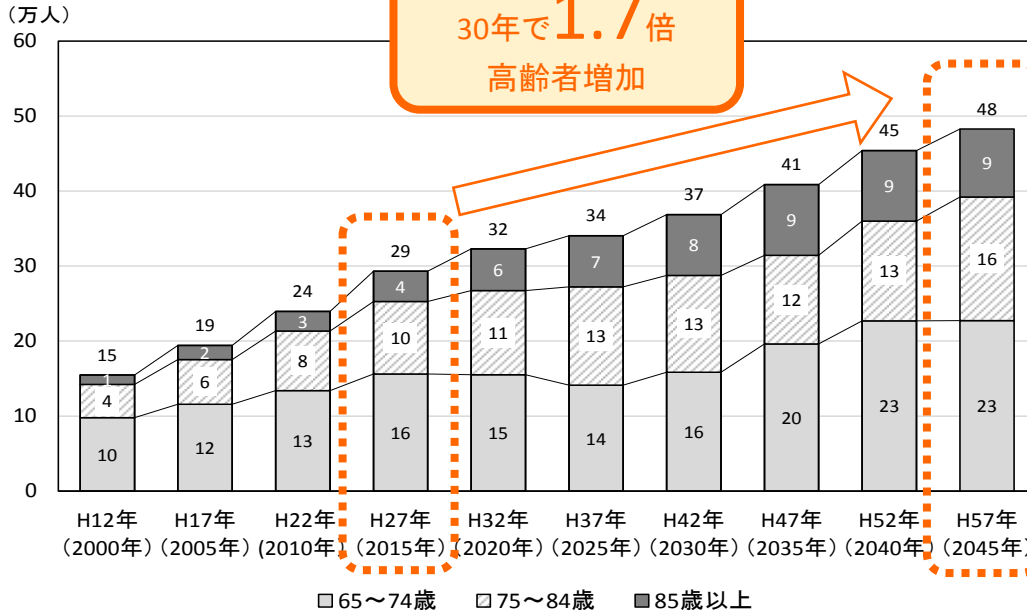


資料：(実績値) 国勢調査

# 高齢者の将来人口の予測

○ **高齢者の人口は増加傾向にあり、30年後は約1.7倍（全国での増加率は1.1倍）**になることが見込まれており、全国と比較して増加率が高い。

## ○ 高齢者人口の推移

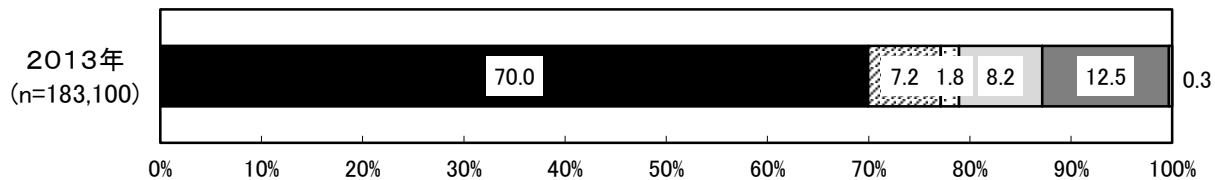


資料：（推計値）新たな総合計画の策定に向けた将来人口推計について（平成26年8月、川崎市総合企画局）

資料：（実績値）国勢調査

## ○ 川崎市における高齢者世帯の住宅所有関係別世帯比率

■持家 □公営住宅 □UR・公社 □民営借家(木造) ■民営借家(非木造) □給与住宅



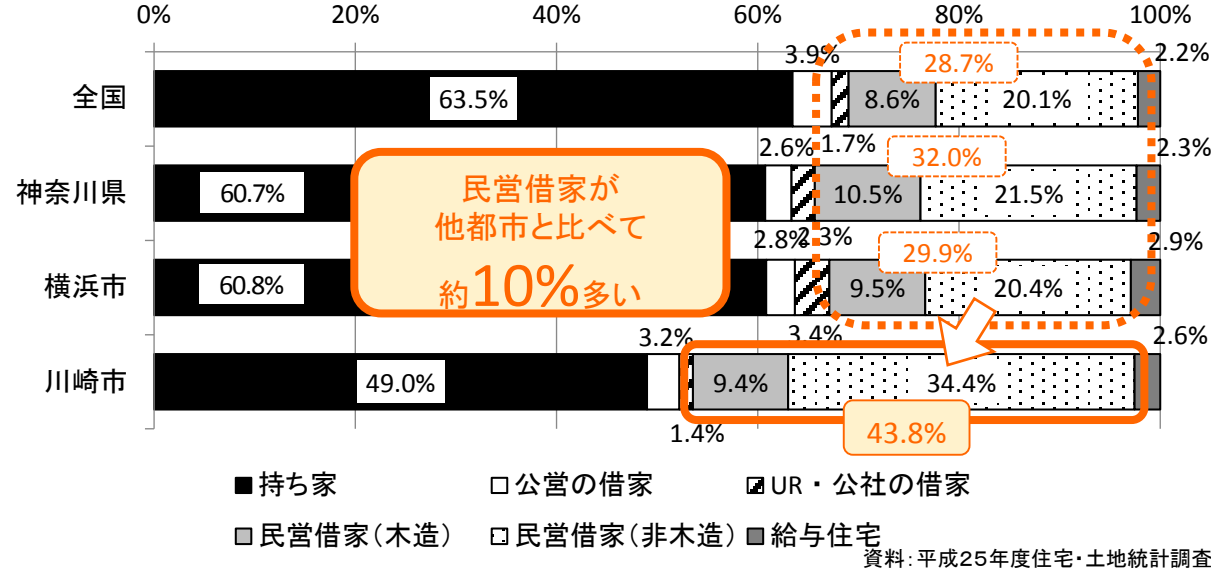
資料：平成25年度住宅・土地統計調査



# 所有関係別住宅数比率と平均家賃比較の状況

- **借家は、全住宅の約半数**を占めており、特に**民営借家**は約44%であり、**他市等と比べて約10ポイント高い**。
- **低所得世帯**（世帯年収300万円未満世帯）の**約56%**（全国約43%）は**民間借家に居住**している。
- **借家の平均家賃**は、他都市との比較すると**東京都特別区の次に平米単価が高く**、全国平均を大きく上回っている。

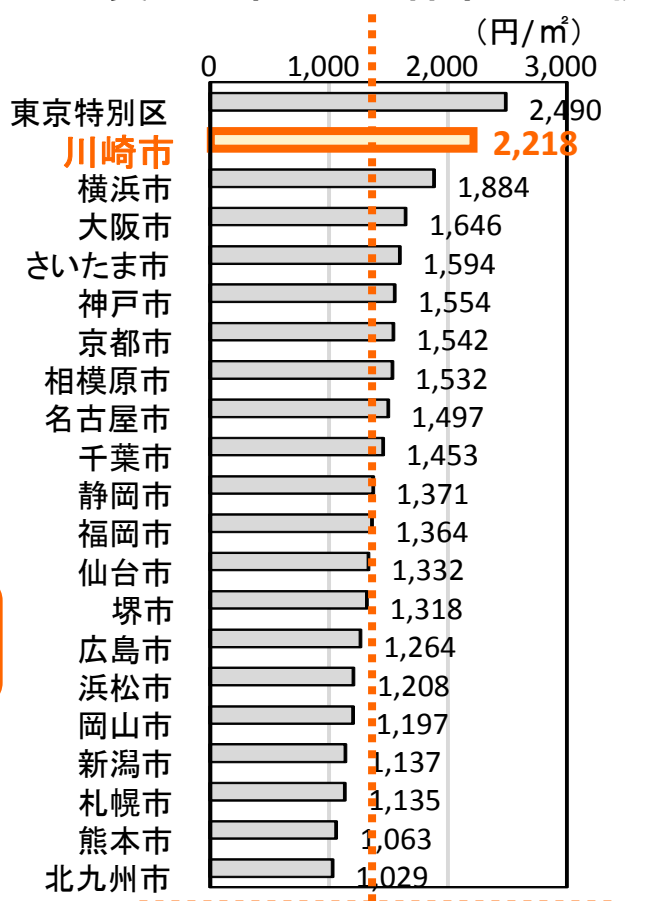
## ○ 所有関係別住宅数比率の状況



民営借家が  
他都市と比べて  
約**10%**多い

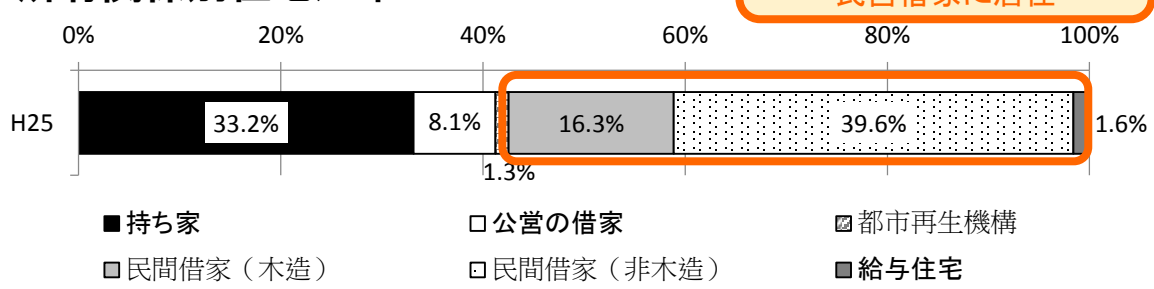
低所得者の約**56%**が  
民間借家に居住

## ○ 家賃平米単価の他都市との比較



全国平均 1,364(円/㎡)

## ○ 世帯年収300万円未満世帯における所有関係別住宅比率





# 空き家の状況について

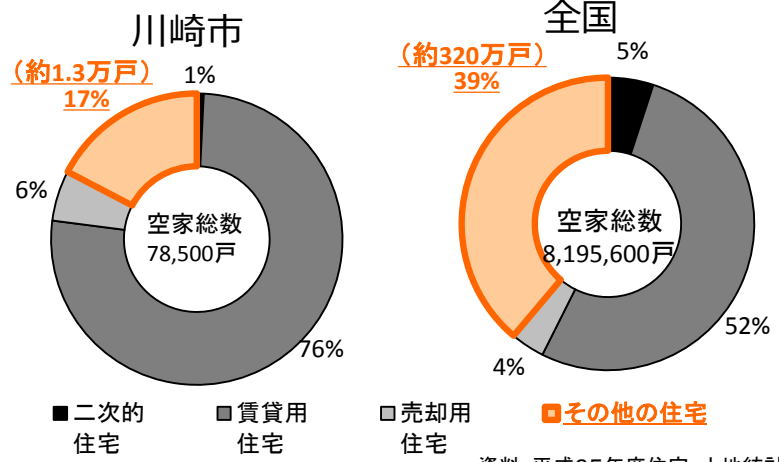
- 全国的な空き家率が上昇傾向にある中、**市内空き家率は横ばい**となっているが、**「空き家数」は、年々増加**傾向にあり、平成20年から平成25年の5年間で1.13倍に増加している。
- 長期不在などの**「その他の住宅」は空き家総数の17%**となっており、**全国平均（39%）と比較して低い**。
- 総住宅数に占める**「その他の住宅」の割合**を政令市、東京都特別区と比較すると**本市が1.8%と最も低い**（全国平均5.3%）

## ○ 川崎市の空き家数と空き家率



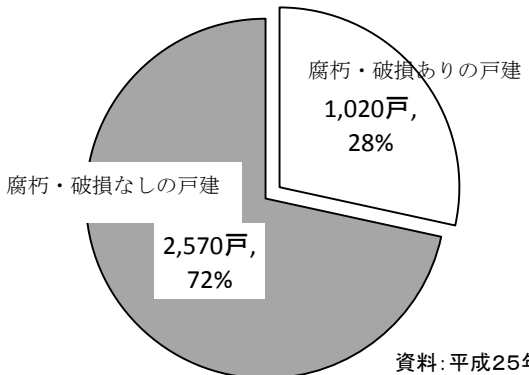
資料：平成25年度住宅・土地統計調査

## ○ 空き家の内訳



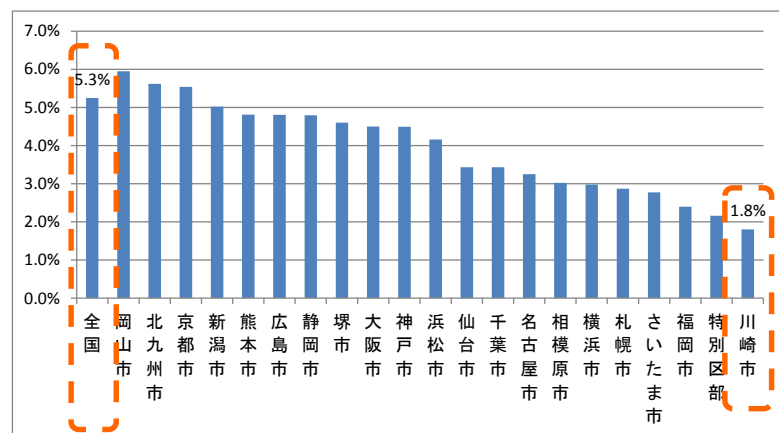
資料：平成25年度住宅・土地統計調査

## ○ 「その他の住宅」のうち腐朽・破損のある戸建住宅数



資料：平成25年度住宅・土地統計調査

## ○ 総住宅数に占める「その他住宅」の他都市との比較



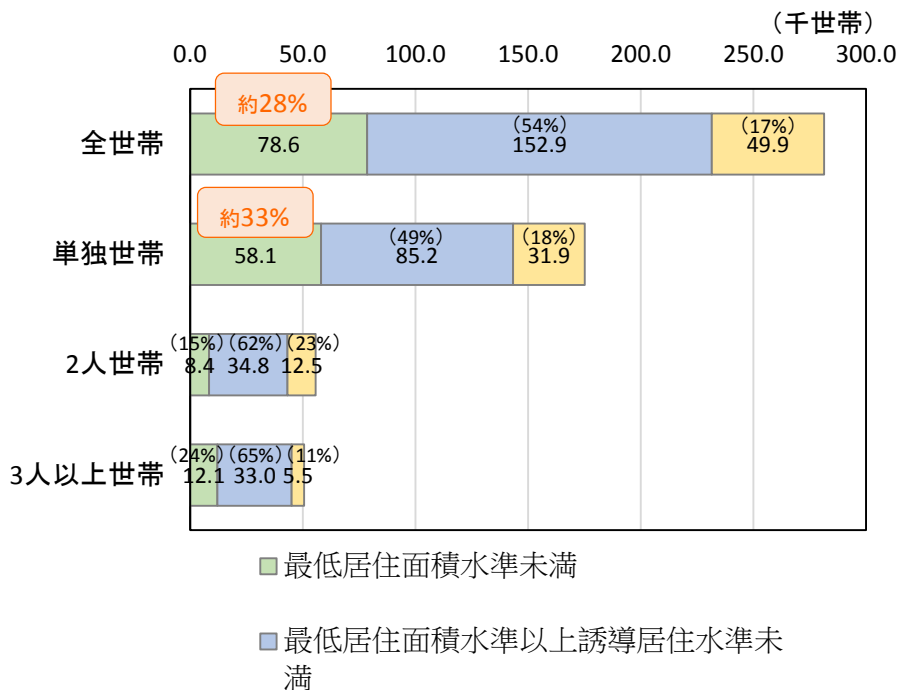
資料：平成25年度住宅・土地統計調査



# 民営借家に居住する世帯の居住面積水準の状況

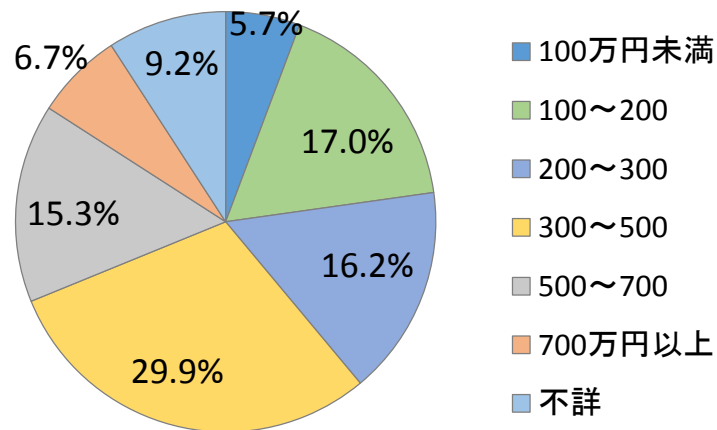
○ 平成25年度時点において、**最低居住面積水準未達の住戸は約28%**と全国の値（約21%）よりも10ポイント高くなっている。

## ○ 川崎市の**民営借家の面積水準推移**



資料：平成25年度住宅・土地統計調査

## ○ 川崎市における最低居住面積水準未達の民営借家に居住する**世帯年収階級別割合**



資料：平成25年度住宅・土地統計調査



# 生活保護受給世帯の概要

- 本市における被生活保護率は全国値と比較して高い。
- 住宅扶助受給世帯の住まいについて、全国値と比較すると、公営住宅に居住している世帯は低く、公営住宅以外に居住している世帯が高くなっている。

## ○ 被生活保護人員数と保護率における全国値との比較

	被生活保護人員数	保護率
全国	2,164,154	1.71%
川崎市	32,322	2.18%

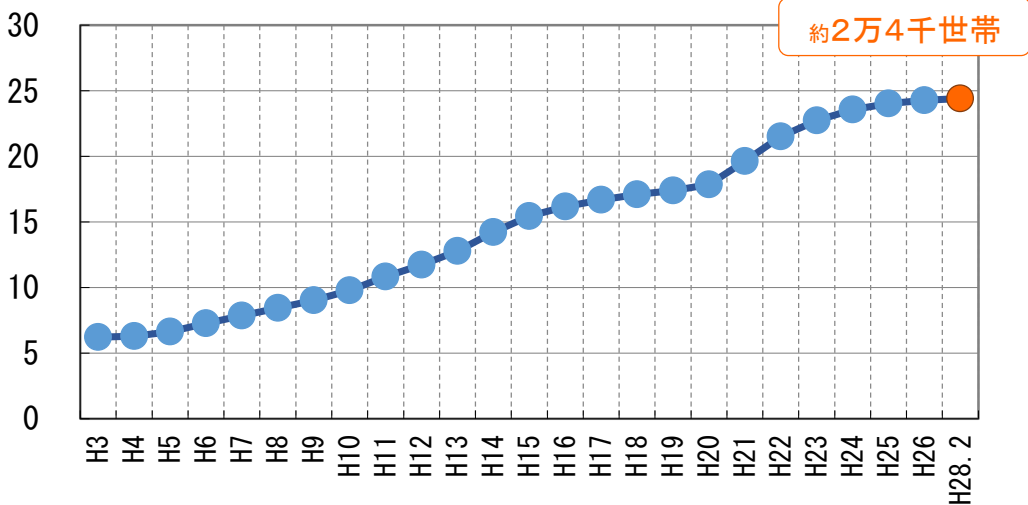
H28.3時点

資料:厚生労働省 生活保護の被保護者調査

資料:川崎市 生活保護の動向

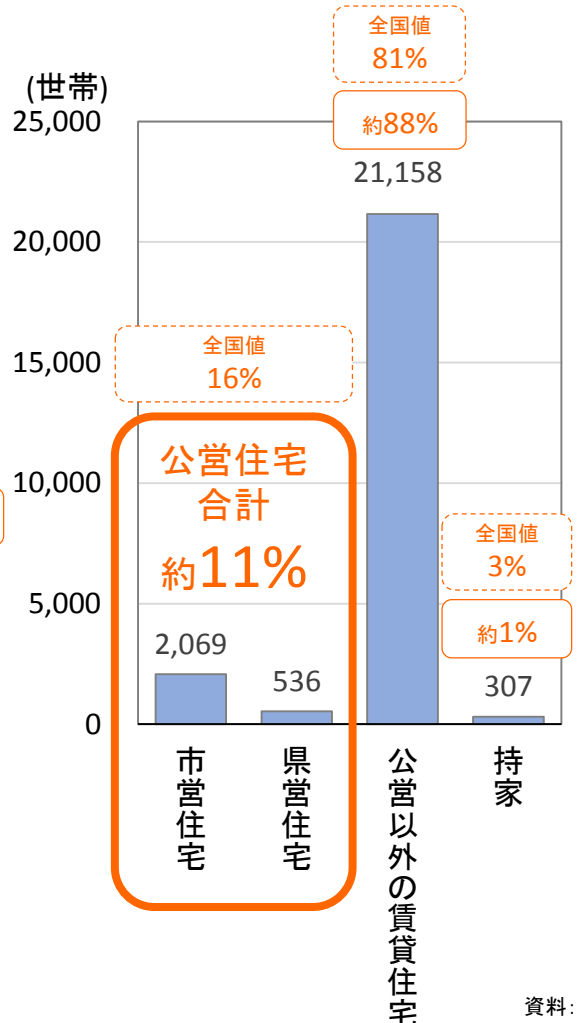
## ○ 川崎市の被生活保護世帯の推移

(千世帯)



資料:川崎市作成

## ○ 被保護世帯の世帯類型別住まい



資料:川崎市作成

## ② 住宅セーフティネットに関する現状と課題

- 公営住宅・公的住宅の状況
- 川崎市居住支援制度について
- 川崎市居住支援制度の実績
- 川崎市居住支援協議会の概要
- 簡易宿所火災事故への対応について



# 公営住宅・公的住宅の状況

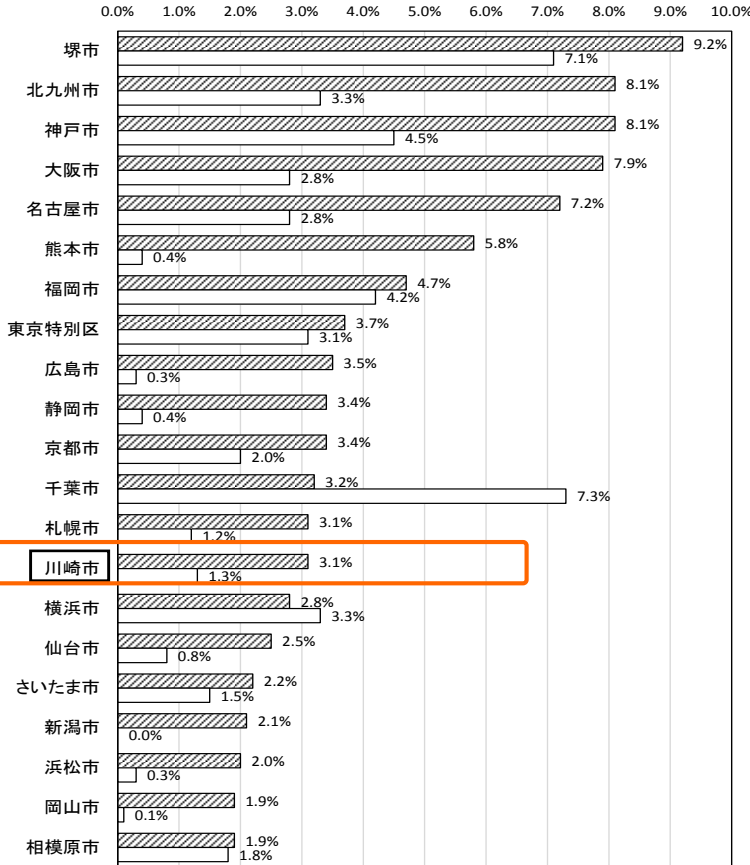
- 市営住宅の**応募倍率は全国平均(約7.5倍)よりも高く推移**している。
- 近年の**市営住宅の空き家発生率**は約**3%**程度で推移している。
- **借家のうち公営借家の割合**は、全国的に見ても**川崎市は高く推移**している。

## ○ 公営住宅、UR、公社住宅の管理戸数

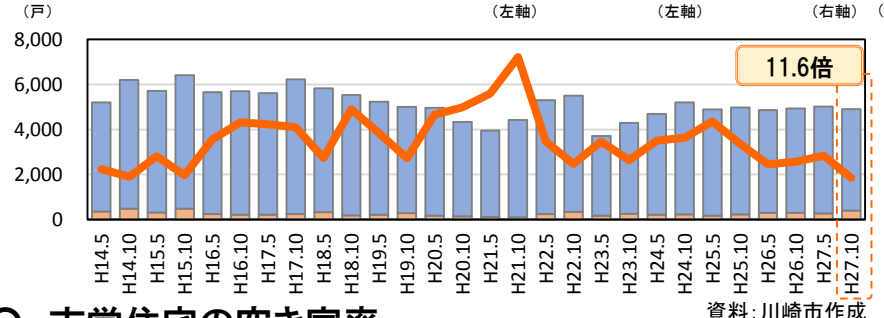
種別	管理戸数
市営※1	17,476戸
県営※2	4,086戸
UR	7,397戸
県公社	1,741戸
市公社※3	429戸
合計	31,129戸

※1：借上げ、特定公共賃貸住宅含む  
 ※2：平成26年3月31日現在  
 ※3：一般賃貸、特優賃、高優賃  
 (資料：平成26年度版かながわの住宅、川崎市作成)

## ○ 公営借家比率(上位21都市)



## ○ 市営住宅の募集倍率



## ○ 市営住宅の空き家率

年度	管理戸数	空き家戸数 (年度計)	空き家率
H26	17,216	504	2.9%
H25	17,583	399	2.3%
H24	17,420	356	2.0%
H23	17,572	410	2.4%
H22	17,382	438	2.5%

資料：川崎市の人口動態

注) 各年3月31日の管理戸数比、H26年のみ4月1日。政策空き家を除く。

※：公的借家とは都市再生機構(UR)の借家、公社の借家をいう。  
 資料：住宅・土地統計調査(平成25年)

# 川崎市居住支援制度について

- 川崎市は**全国の先駆け**となる居住支援制度を平成12年度に創設。
- 家賃の支払能力等があるにも関わらず連帯保証人の確保等の問題により**民間賃貸住宅への入居に困窮している高齢者等に対する家賃債務保証、居住継続を支援。**
- 宅地建物取引業団体、協力不動産店、協力不動産店取扱い物件の賃貸人、家賃債務保証会社、障害者支援団体及び外国人支援団体等の**関係団体との協働により支援を実施。**

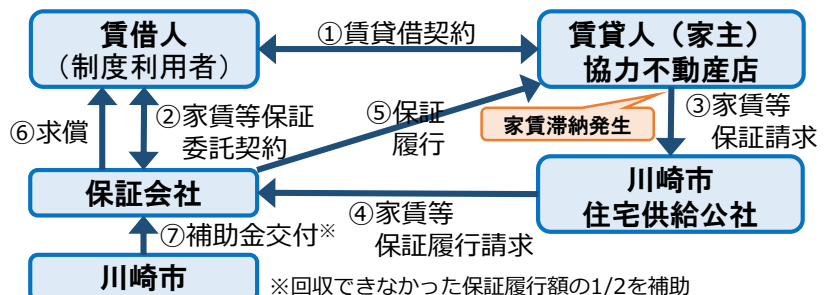
- **制度対象者**  
高齢者、障害者、外国人、ひとり親、DV被害者一時保護施設退所者、ホームレス自立支援施設退所者、児童福祉施設等退所者、特定疾患患者
- **制度要件**
  - ・ 給与、年金などの安定した収入や生活保護費で家賃等の支払いができること ・ 自立した生活ができること
  - ・ 国内に在住している親族などの緊急連絡先を確保できること

## 家賃債務保証

- **概要**  
入居者が**協力保証会社(予め市と協定締結)と契約を結んだ場合**に、家賃の滞納や死亡時の退去等に要する**次の①②を保証**(建替え支払い)。  
保証会社が相続人不明や相続放棄の場合などで**回収不能となった場合、川崎市が保証履行額の1/2を補助**
- ① **延滞家賃**及び付帯する遅延損害金  
(家賃及び共益費の7か月分を限度)
- ② 退去に伴う現状回復費及び**残置家財等の処分費用**  
(家賃及び共益費の3か月分を限度)

- **利用者の負担**
  - ・ 月額家賃に共益費を加えた額の35%を2年分の保証料として保証会社へ支払い
  - ・ 別途2年間特約付き火災保険に加入

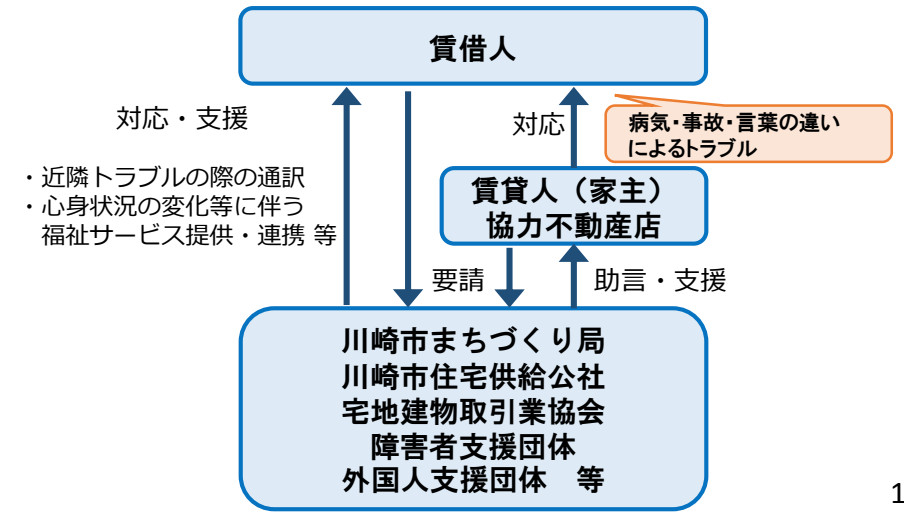
### ○ 保証までの流れ



## 居住継続支援

- **概要**  
**病気、事故、言葉の違い等によるトラブルが発生した場合**に、川崎市の施策や、市と協定を締結した関連団体、障害者団体等による**支援を実施**  
登録の手順は以下の通り

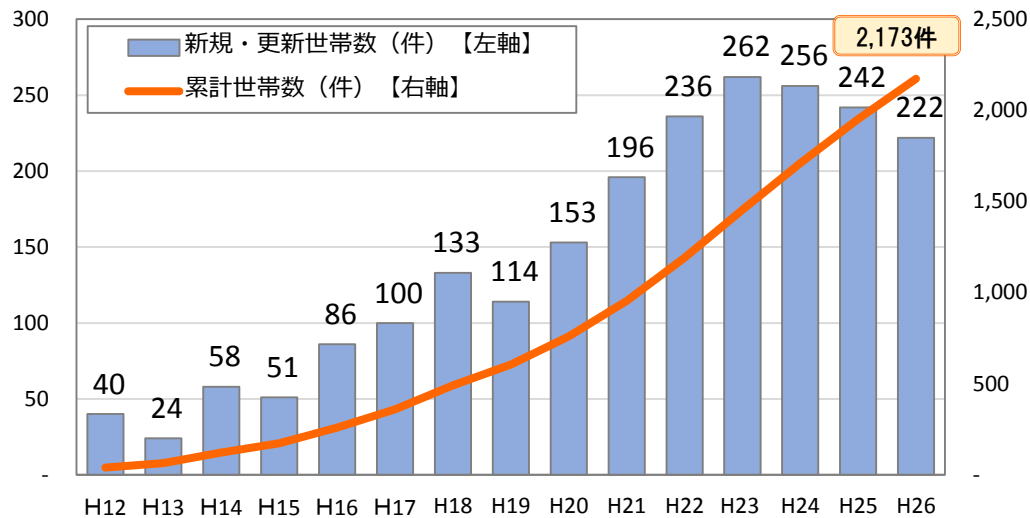
### ○ 支援体制



# 川崎市居住支援制度の実績

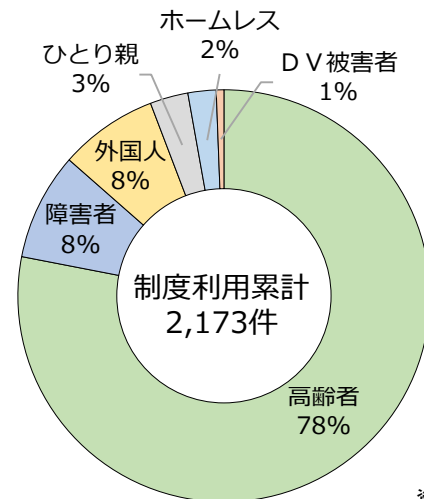
- 制度を創設した平成12年度からの**累計は2,173世帯**。
- **家賃債務保証**の履行実績の一件当たりの**平均は約20万円**で、**主な理由は死亡**。

## ○ 居住支援制度の利用実績



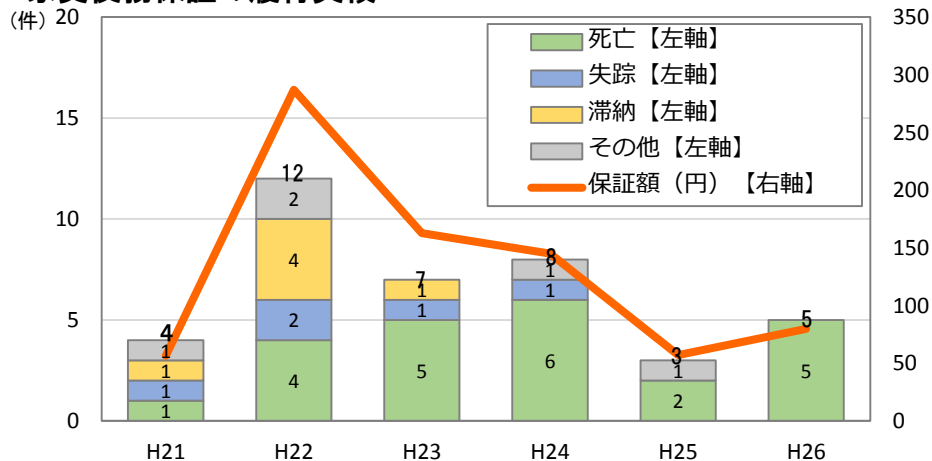
資料：川崎市作成

## ○ 居住支援制度利用世帯属性



資料：川崎市作成

## ○ 家賃債務保証の履行実績



資料：川崎市作成

## ○ 関係団体数

- ・ 協力不動産店登録数  
234店 (平成27年3月末時点)
- ・ 支援団体数  
計 16 団体  
うち外国人支援団体：3 団体  
精神障害者支援団体：13 団体  
(うち1団体は知的障害者も支援可能)  
知的障害者支援団体：1 団体

# 川崎市の住宅施策に係る各種計画の策定・改正の動向

- 川崎市では新たな川崎市総合計画等や国の動向を踏まえ平成28年度に住宅基本計画、空家等対策計画、市営住宅等ストック総合活用計画を改定・策定し、平成29年度に川崎市高齢者居住安定確保計画を改定する。

## 川崎市住宅基本計画(住生活基本計画の川崎版)

H5策定 H23改定 H23～H32年の10カ年計画

- 国の動向や新たな川崎市総合計画等を踏まえ、今後の新たな住宅政策の展開に当たり、平成28年度に改定を行う。
- 改定に向けて、**子育て世帯の定住の促進、リノベーション等による既存住宅の活用強化と流通促進及び重層的なセーフティネットの構築等**を基本方針として**策定する方向**で検討中。

## 川崎市空家等対策計画

H28策定予定 H29～H33年の5カ年計画

- 空家等について、本市の特徴を踏まえ、**民間事業者と連携したリノベーション等による新たな価値の創出等により、市場流通を促進する等の方向**で検討中。

## 川崎市市営住宅等ストック総合活用計画

H13策定 H23改定 H23～H32年の10カ年計画

- 現行計画の策定から5年が経過し、新たな住宅基本計画との整合を図り、平成28年度に第4次ストック総合活用計画へと改定する。
- 市営住宅の長寿命化や建替の平準化の観点から建替・修繕計画の見直しを行うとともに、**地域包括ケアと連携した市営住宅団地の福祉拠点化等を含む団地再編の方向性について**検討中。

## 川崎市高齢者居住安定確保計画

H24策定 H27改定 H27～H29年の3カ年計画

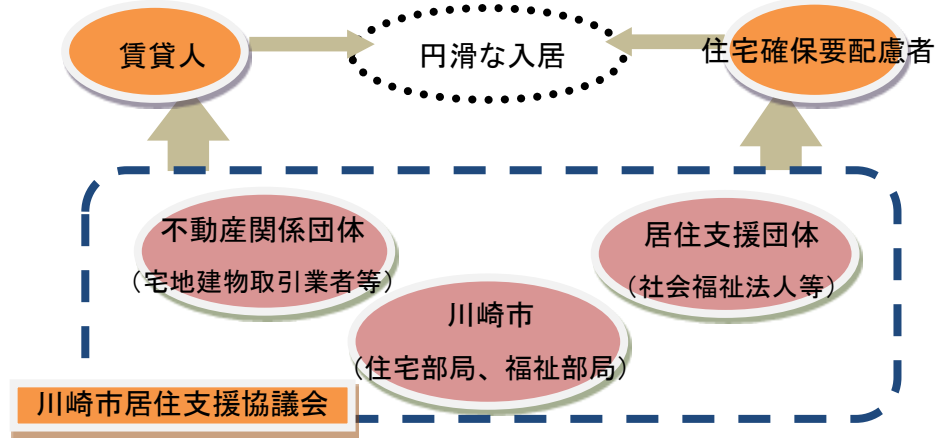
- 国の動向や新たな川崎市総合計画等及び川崎市住宅基本計画を踏まえ、平成30年度からの次期計画を策定する。



# 川崎市居住支援協議会の設立について

○ 平成27年3月に策定した川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョンを踏まえ、行政、不動産関係団体、居住支援団体等の多様な主体が連携した総合的な居住支援を行うため、川崎市居住支援協議会を設立する。

## ○ 川崎市居住支援協議会 概要



- ・平成28年6月30日設立総会により**発足予定**
- ・宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、社会福祉法人、庁内関係課（住宅部局、福祉部局）等により組織
- ・課題が多数かつ多岐にわたるため、住宅確保・居住継続の流れの中で各課題を時系列の視点から分類し、「専門部会」を設置して検討を行っていく

- (A)入居相談・情報発信に関する部会
- (B)居住継続に関する部会
- (C)退去時の手続きに関する部会

## ○ 設立準備会等にて指摘のあった主な事項

### (A)住まい探し・入居における課題

- ・住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、外国人市民、低額所得者等）や居住支援団体が**住まい探しや相談をする際、場当たりに不動産店を訪れるしかなく、必ずしも居住支援への理解を得られない現状があり、効率的かつ住宅確保要配慮者に寄り添った相談体制が必要**と感じている【居住支援団体からの意見】
- ・不動産店への来店時に、**基礎情報**（障害の有無などの心身状況や経済状況等）の詳細を**直接本人から聞き出すことは難しい**（第一印象のみで判断する）ため、**リスク回避の観点から物件の紹介を躊躇せざるを得ない状況**であり、事前に基礎状況を把握できる仕組み（居住相談を受けて振り分ける拠点等）があると良い【居住支援団体からの意見】

### (B)居住継続における課題

- ・入居者に異変があった際に、福祉サービスの担当者との**連携や支援の協力が必要となるが、必要性について十分な理解が浸透しておらず、連携体制も未整備のため、体制の構築が必要**。【不動産店からの意見】

### (C)退去時の手続きにおける課題

- ・**入居者死亡後の契約解除や残置家財の相続放棄取り付け**等において、緊急連絡人が親族でない場合が少なくないため**相続人探しが困難**（弁護士に依頼が必要等）、**もしくは相続放棄された場合の負担が大きい**【不動産店からの意見】





# 簡易宿所火災事故への対応について

- 川崎市内で発生した簡易宿所火災事故を受けて、市内簡易宿所35棟に対して、3層以上部分の使用停止要請又は使用制限命令を行い、**宿泊者の転居を促している。**
- 宿泊者の**多くが生活保護受給者**だったことから、福祉部局において**生活保護受給者を対象とした転居支援事業を実施。**

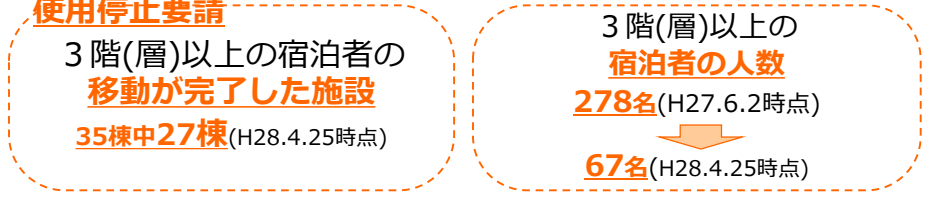
## I. 火災直後の対応等

- H27.5.17 火災事故発生** (住所：川崎市川崎区日進町)
- 5.18～ 被災された方への生活保護費再支給・見舞金支給
- 5.19～22 **火災事故類似施設(49棟)**への3局(住宅部局、消防部局、衛生部局)合同**立入検査**
- 5.26～ **川崎市簡易宿所火災事故対策会議の設置** (事故対応方針等を検討)

## II. 火災事故対策会議の検討結果等に基づく主な対応状況

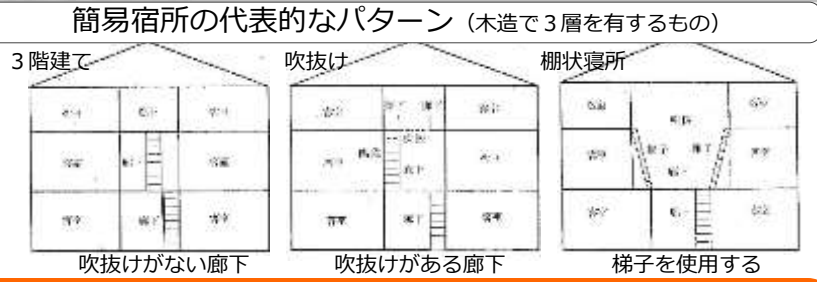
- 被災された方々に対する継続的な支援  
H27.5.18～対応済  
事故発生直後からの見舞金の支給、生活保護費の再支給等
- 宿泊者の安全確保に向けた早急な対応  
H27.6.2～継続対応中

**安全性の確認がとれない施設(35棟)**に対する**3層以上部分の使用停止要請**



- H27.9.1～継続対応中  
宿泊者に対する**川崎市居住安定化支援事業**等を活用した転居支援
- 違反建築物の早期の特定  
H27.7.9 **建築基準法違反の特定**(24棟)  
H27.7.13～継続対応中  
関係法令※の違反者に対する通知・命令等に基づく**是正指導**
- その他  
H27.10.1  
建築基準法に基づく**定期報告の対象建築物に簡易宿所を追加。**

※建築基準法、消防法、旅館業法



**川崎市居住安定化支援事業とは**

- 目的：簡易宿所を利用している**生活保護受給者の民間賃貸住宅等への転居の促進等**
- 開始時期：H27.9.1～
- 利用実績：民間賃貸住宅等への**転居済人数 206名**(H28.4.28時点)  
なお、簡易宿所全体での生活保護受給者は899名(H28.4.28時点)

## III. 今後の主な対応

- 火災再発防止や違反是正状況を確認するため、火災事故類似施設へ再度**立入調査を実施**
- 使用停止要請又は使用制限命令を行った施設(35棟)について、聞き取り調査や移動状況を確認し、3階(層)以上の**宿泊者の転居を指導**
- 宿泊者が生活保護受給者の場合は、**川崎市居住安定化支援事業を活用し、特に3階(層)以上からの転居支援を重点的に進める。**

### ③ 民間賃貸住宅等を活用した新たな住宅セーフティネットの仕組みに関する考え方に対する意見

# 新たな住宅セーフティネットの仕組みに関する考え方に対する意見

- 川崎市では以下の理由から民間賃貸住宅を活用した**新たな住宅セーフティネットの仕組みを構築する意義は大きい**と考える。
  - ・ **市営住宅**の応募倍率が高く**需要があるにも関わらず**、市の財政状況から**新規供給は困難**。
  - ・ **民間賃貸住宅の割合が高く**、その**空き家も増加傾向**にある。

## 本市の状況等を踏まえた課題等について

### ① 既存制度における対象者との関係の考え方の整理

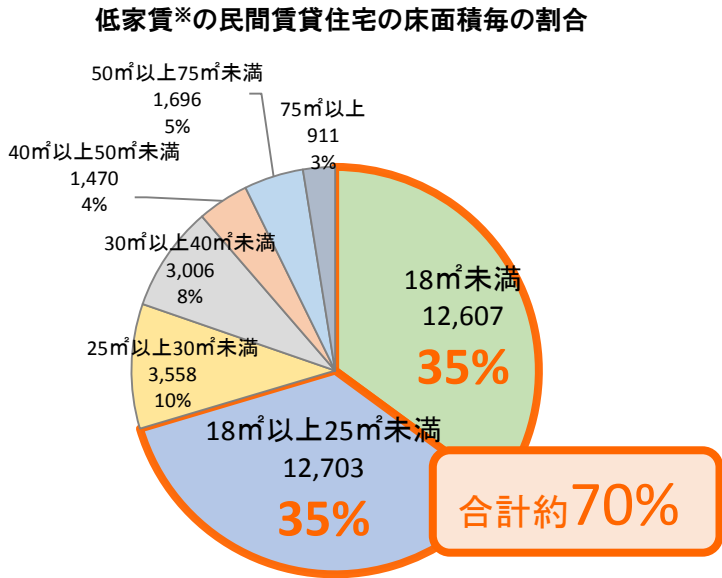
新たな制度で対象とする者と公営住宅入居対象者及び生活保護制度の対象者が重複する場合、制度的な役割分担や対象者の考え方について、関係者の理解が得られやすい整理が求められている。（市営住宅の応募倍率が高い状況において、同様の階層を対象に別のサービスを提供することに関し、財政部局や、未入居の公営住宅入居有資格者の理解が必要。）

### ② 新たな仕組みの規模条件の柔軟性の確保

既存住宅を最大限有効活用するためには、従来の補助条件にとらわれない規模条件とすることが望ましい。（本市では低家賃の民賃ストックのうち、単身の最低居住面積水準未満の住戸が70%を占めるため）

### ③ 民間主体の自立的で持続可能な仕組み

家主にとって住宅確保要配慮者を入居させることについては、①住宅確保要配慮者のニーズ、②空き家ストックの増大、③不動産団体のニーズ・意欲がある一方で、住宅確保要配慮者の入居に伴い、発生する課題（煩雑な入居死亡時の契約解除、残存家財処分の手続き等）が障害となっており、家主側のサービス前提で対応してもらうには限界があるため、制度の導入のためには、新たな仕組みを動かす主体による運営を含め、ビジネスベースで自立的で持続可能な仕組みとなることが望ましい。



※低家賃・・・単身世帯の住宅扶助上限額(53,700円)  
資料：平成25年度住宅・土地統計調査