

新たな市営住宅管理制度のあり方について
(中間答申)

2005 (平成 17) 年 8 月

川崎市住宅政策審議会

目次

1	はじめに	1
2	検討の目的及び背景	2
	(1) 検討の目的	2
	(2) 検討の必要性	2
	ア 市営住宅の役割と方向性	2
	イ 住宅困窮者を優先した入居方式	2
	ウ 公正、適切な入居の推進	3
	エ コミュニティの再生	3
	オ 指定管理者制度等の導入	3
	(3) 検討の観点	4
	ア 公平性、透明性の確保	4
	イ 効率性、実現性の確保	4
	ウ 時宜を得る工夫	4
3	市営住宅管理制度の課題と今後の方向性	5
	(1) 住宅困窮者を優先した入居方式のあり方	5
	ア 入居、優遇制度の概要	5
	イ 入居、優遇制度の課題	5
	ウ 困窮度を評価する基本的な考え方	5
	エ 施策効果を高める工夫	6
	オ 困窮度評価の方向性	7
	カ 困窮状況が一定期間である場合の対応	7
	キ ポイント制度の導入について	8
	ク DV被害者やホームレス等の対応	8
	(2) 公正・適切な入居の推進	9
	ア 同居許可制度の概要	9
	イ 同居許可制度の課題と今後のあり方	9
	ウ 承継許可制度の概要	9
	エ 承継許可制度の課題と今後のあり方	10
	オ 小世帯の住替えの推進によるミスマッチ解消	11
	カ 家賃滞納への対応について	11
	(3) コミュニティの再生と次世代育成支援	11
	ア 団地のコミュニティの課題	11

イ	自治会活動等への支援と入居者トラブル等への対応	12
ウ	定期借家制度の導入と次世代育成支援について	13
エ	定期借家制度の対象とすべき世帯、団地の検討	14
4	市営住宅管理の代行のあり方	16
(1)	指定管理者制度と管理代行制度の概要	16
ア	指定管理者制度	16
イ	管理代行制度	16
(2)	市営住宅管理の代行の課題と方向性	16
ア	市営住宅管理の代行の課題	17
イ	市営住宅管理の代行の方向性	17
(3)	管理代行のあり方	18
5	中・長期的課題の対応	19
6	資料編	20
(1)	市営住宅の募集状況と応募状況	20
(2)	応募者の状況(平成15年10月)	20
ア	世帯構成等の状況	20
イ	収入状況	21
ウ	居住状況	21
エ	住宅困窮理由	22
(3)	市営住宅入居者の状況とストックの状況	23
ア	入居者の状況	23
イ	ストックの状況	24
ウ	住宅規模別入居者の世帯規模	25
エ	団地別高齢化人口比率と子供人口比率	25
(4)	住宅困窮項目と困窮度評価の考え方	27
(5)	住戸タイプと世帯特性と困窮評点のイメージ	28
(6)	同居許可の実績	29
(7)	承継許可の実績	30
(8)	審議経過	31
(9)	第3次川崎市住宅政策審議会委員名簿	32
(10)	市営住宅管理のあり方検討部会委員名簿	32
(11)	川崎市住宅政策審議会への諮問について(諮問文)	33

1 はじめに

- ・川崎市住宅政策審議会（以下「審議会」という。）は、2004（平成16）年11月に川崎市長から「川崎市住宅基本計画の推進について」の諮問を受けた。
- ・川崎市は、2004（平成16）年5月に審議会が答申した「川崎市の今後の住宅政策の展開について」を基に、2005（平成17）年3月、川崎市の住宅政策の基本的指針として川崎市住宅基本計画を改定している。
- ・諮問に際しての主要な検討項目のうち、検討が急がれる「新たな市営住宅管理制度の導入」については、専門的に集中して検討するため、審議会内に「市営住宅管理のあり方検討部会」（以下「部会」という。）を設置した。
- ・部会は、2005（平成17）年1月から6月まで、合計4回開催し、審議を行った。
- ・部会の審議内容は、2005（平成17）年7月に審議会に報告された。
- ・本中間答申は、部会の報告内容を基に、審議会としての意見を加え、「新たな市営住宅管理制度の導入について」とりまとめたものである。

2 検討の目的及び背景

(1) 検討の目的

- ・2005（平成 17）年 3 月に改定された川崎市住宅基本計画には、「市営住宅の新たな入居・管理制度の検討」の中で、次の 4 点が盛り込まれている。
 - 住宅困窮者を優先した入居方式の導入
 - 公正、適切な入居の推進
 - コミュニティの再生
 - 指定管理者制度等の導入
- ・ここでは、この川崎市住宅基本計画を推進するため、上記 4 つの項目を中心に、川崎市が新たに入居・管理制度を導入するために必要な、具体的な制度の考え方や方向性について検討を行うものとする。
- ・市営住宅における指定管理者制度の導入については、地方自治法の改正を受けたものであるが、国が公営住宅法の改正を行い、新たに、管理代行制度を設けたことから、こうした動向も踏まえ、より適切な方向性となるよう検討を行う。

(2) 検討の必要性

ア 市営住宅の役割と方向性

（市営住宅の役割）

- ・公営住宅制度は、住宅市場において、低所得であることから世帯人数、身体機能等に応じたバリアフリー住宅を確保できない住宅困窮世帯に対し、地方公共団体が、低廉な家賃で適切な公営住宅を供給する制度であり、これまで住宅におけるセーフティネットとして住宅政策の主要な役割を果たしてきている。
- ・川崎市は、2005（平成 17）年 3 月現在、約 17,300 戸（市内全世帯の約 3％）の市営住宅を管理している。年に 2 回、入居者を募集して、応募世帯数は多く、平均応募倍率は十数倍となっている。

（ストック重視の方向性）

- ・川崎市の住宅事情は、川崎市住宅基本計画に示されており、市内の住宅数は世帯数を既に 1 割超上回り、数の上では足りている状況があることや少子高齢化の進行と共に、将来的には人口減少が予測されている。
- ・また、川崎市の行財政改革や国の補助金制度改革等に伴う財政的な制約がある中で建替えや改善が必要な老朽化した市営住宅ストックを多く抱えている。
- ・こうしたことから、市は、市営住宅については、新規供給から既存ストックの建替え、改善を中心とし、既存ストックの有効活用とあわせて、住宅セーフティネットとしての施策効果を高めるため、新たな入居、管理制度について検討することとした。

イ 住宅困窮者を優先した入居方式

- ・市営住宅の応募倍率は、十数倍となっているが、応募者の住宅に困窮する状況は様々であり、必ずしも一様ではない。
- ・市営住宅の住宅セーフティネットとしての運用を一層有効に進めるためには、より住宅に困窮する世帯が優先して入居できる工夫が必要であるが、現状でも高齢者や心身障害者世帯、一人親世帯等への倍率優遇制度がある中で、これまでの制度における課題や世帯によって異なる住宅の困窮状況をどのように評価すべきか検討が必要である。

ウ 公正・適切な入居の推進

- ・入居後に収入の増加等により収入基準を上回った世帯や特別な理由もなく滞納を続ける世帯に対しては、退去を求めるなど厳正な管理を推進することや、公募を経ずに、同居を許可する同居許可制度、使用者の死亡等によりその地位を承継する承継許可制度については、入居を待つ世帯との公平性の観点から、また、ストックの有効活用の面からも見直す必要があり、許可基準など具体的な内容についての検討が必要である。
- ・また、世帯の分離や死亡等で世帯規模が縮小することで、住戸規模とミスマッチが生じるが、こうしたミスマッチは、住宅ストックの有効活用の面から問題であり、ミスマッチの解消を推進するために必要な具体的な方策について検討する必要がある。

エ コミュニティの再生

- ・団地の老朽化とともに居住者の高齢化が進んでいる。
- ・居住者の高齢化等により、団地コミュニティ機能が停滞し、自治会活動の低下や居住者間のトラブルを地域で解決する能力が低下してきている。
- ・こうした団地コミュニティを再生するため、若年ファミリー世帯の入居促進や自治会活動等への支援策などの具体策について検討する必要がある。

オ 指定管理者制度等の導入

- ・川崎市は、市営住宅の管理については、事務の効率化や市民サービスの向上を図るため入居者の募集業務や修繕業務などについて川崎市住宅供給公社に業務委託を行ってきた。
- ・地方自治法や公営住宅法の改正の主旨を活かし、市はより一層の事務の効率化や市民サービスの向上を図る必要がある。
- ・指定管理者制度の導入は、2006（平成 18）年9月までに行う必要があることから、公営住宅法の改正による管理代行制度の導入を含め、課題や具体的な内容について早急に検討を行う必要がある。

(3) 検討の観点

ア 公平性、透明性の確保

- ・市営住宅は、居住者にとっては、生活の場であることから、居住の安定を図られなければならないのは当然のことであるが、同時に行政の財産であることから、その使用については、公平性、透明性が求められる。
- ・また、新たな制度の仕組みについては、市民に対しわかりやすく、容易に説明できる工夫が必要である。

イ 効率性、実現性の確保

- ・新たな制度の導入等の具体的な検討にあたっては、川崎市の体制等の実情も踏まえ、導入等の効果とあわせて、導入に伴うコストも考慮しつつ、より実現性の高い制度となるよう、検討が必要である。

ウ 時宜を得る工夫

- ・川崎市は、住宅基本計画の改定と同時期に、緊急的な課題である少子化対策を推進するため、川崎市次世代育成支援対策行動計画(かわさき子ども「夢と未来」プラン)を策定した。
- ・この計画では、市営住宅の役割についても重視していることから、こうした緊急的な課題に対して、時宜を得た対応も必要である。

3 市営住宅管理制度の課題と今後の方向性

(1) 住宅困窮者を優先した入居方式のあり方

ア 入居、優遇制度の概要

- ・入居の申込みができる世帯は、収入条件（月収 20 万円以下（普通世帯の場合））と居住条件（住宅に困窮している状況を有する）を満たす世帯である。
- ・住宅の募集は、一般世帯向、小家族向、シルバーハウジング（65 歳以上の単身、夫婦のみ世帯）、単身者（50 歳以上、自立した生活ができる身体障害者等のみ）向、車いす使用者向などの区分ごとに行っている。
- ・また、建替えにより新築募集する住宅を除き、原則として地域別（市内を 6～8 の地域に区分）に募集を行い、募集戸数に対し、応募世帯が上回った場合、抽選により入居できる世帯を決めている。
- ・一般世帯向住戸については、5 年以上の落選者（30 倍）、一人親世帯（5 倍）、多子世帯（5 倍）、心身障害者世帯（5 倍）等について、抽選の際、倍率優遇を行っている（（ ）内は一般を 1 とした場合の優遇倍率）。
- ・倍率優遇は、各優遇世帯への割当戸数の関係で、募集戸数が概ね 15 戸以上の場合にのみ適用している。

イ 入居、優遇制度の課題

（応募者の選択自由度の確保）

- ・新築住宅を除き原則として住宅の募集は、地域別に募集する方式を採用しているが、地域コミュニティや通院する病院等の地域との関係、また、階数によって辞退する例が増えていることから、応募者の選択の自由度を確保し、より入居者のニーズに応じた住宅への入居が促進されるよう、団地別や階数別などの募集方式が求められる。

（優遇制度の課題）

- ・現在の優遇方式は、5 年以上の落選者や一人親世帯、多子世帯、心身障害者世帯等優遇区分の条件に適合する世帯に対して、一律に 5 倍等の倍率優遇を行うのみであり、居住する住宅の状況や家賃負担能力、子供の数や年齢等の住宅困窮状況を評価しておらず、より住宅に困窮する世帯を優先する制度として十分ではない。
- ・また、優遇制度の適用は、募集戸数が概ね 15 戸以上の場合のみとしているが、これは抽選方式が抽選器（手動で回転し玉を出すもの）を使用することからの制約によるものである。
- ・このことから、抽選においてコンピューター等を導入することで、よりきめ細かな選定方式が可能となることから、コンピューター等の導入が求められる。

ウ 困窮度を評価する基本的な考え方

(これまでの住宅困窮の評価項目)

- ・近年、住宅数が世帯数を1割超上回り、民間賃貸住宅の家賃の低下や最低居住水準未済世帯の減少傾向があるなど全体的な住宅事情が向上する中で、市営住宅の申込資格の条件として挙げている「住宅困窮理由」の項目は、「部屋が狭い」、「非住宅や設備の共同使用」、「家賃が高い」、「同居や別居事情」、「立ち退きを受けている」、「通勤時間」などの要件となっているが、近年の応募状況をみると、「設備等の共同使用や住宅でない建物に住んでいる」などを理由とする世帯はわずかで、「家賃が高い」がほとんどで、次いで「部屋が狭い」を理由とする世帯となっている。
- ・「家賃が高い」ことや「部屋が狭い」ことは、その世帯の規模や収入によっては、世帯規模に応じたより安い家賃の民間の賃貸住宅に住み替えることにより住宅困窮状況が改善できる可能性や収入に占める家賃の負担割合は、高低差があることから、世帯規模や収入を合わせて評価する必要がある。

(旧公営住宅制度における評価項目)

- ・本市では、旧公営住宅制度において、1992(平成4)年度まで、一部、住宅困窮度評価を行っていたが、その際的评价項目は、大きく区分して、居住状況(居住年数、過密状況、同居・別居事情、立ち退き要求など)、社会・経済的条件(主たる生計者の年齢、家族数、収入、家賃負担割合など)、環境(日照、大気汚染、騒音・振動等)、設備(給水、炊事場、便所、その他浴室等の状況)、不良住宅(非住宅、雨漏りの状況など)、腐朽破損の6つの項目が挙げられ、現在居住する住宅の状況を中心に住環境や住生活の状況の評価していた。

(民間賃貸住宅居住者の住宅困窮評価についての検討)

- ・全体的な住宅事情が向上する中で、民間賃貸住宅では、特に低年齢の子供がいる世帯が敬遠されがちであることやバリアフリー化されたもの、ファミリー世帯向けのものが依然として少ないことから、小さい子供やバリアフリー化を必要とする要介護高齢者、障害者がある世帯など家族構成等の世帯状況が、民間賃貸住宅での改善を困難な状況にしている。
- ・こうしたことから、市営住宅への入居の際の住宅困窮状況の評価については、他の民間賃貸住宅への住替え等による解決が困難と予想される場合などを重視する必要がある。
- ・居住状況や家族構成等に起因する困窮理由は、住宅の広さや世帯人数、家賃負担能力、子供の数や年齢等によって、その困窮の度合いの軽重やいくつかの理由が重複する場合もあることから、困窮度については、こうした軽重や重複する場合などをよりきめ細かく評価し、より困窮する世帯として評価する必要がある。

エ 施策効果を高める工夫

(施策効果を高める工夫)

- ・少子高齢化が進展する中、高齢者の介護・保健福祉施策、障害者施策、次世代育成支援施策等において、市営住宅に対する期待は大きい。
- ・特に、近年建て替えた市営住宅は、バリアフリー化が一定水準以上確保されていることによって在宅介護や身体障害者等の生活がしやすいこと、公園等を整備していること等によって、子育てしやすいことなどを最大限活かし、高齢者、障害者福祉施策や次世代育成支援施策の期待に応え、より効果を高める工夫が必要である。
- ・また、老朽木造賃貸住宅等の更新は、地域の防災性能の向上を推進することから、住宅困窮理由において木造賃貸住宅の更新のために立ち退き要求されている世帯の困窮度を高く評価する工夫も必要である。

オ 困窮度評価の方向性

(世帯状況の評価の方向性)

- ・民間賃貸住宅ではファミリー世帯向けのものが少ないことや、小さい子供がいる世帯が敬遠されがちであることから、一人親世帯であることや未就学児の有無、世帯規模に応じて評価を高くする。
- ・また、バリアフリー化されたものも少ないことなどから、高齢者のみ世帯や同居親族のうち高齢者の有無、要介護度、障害者の有無や種別、程度などを評価する。

(居住状況の評価の方向性)

- ・世帯規模に応じて、確保すべき住宅の広さの基準である最低居住水準を満たしていないことやバリアフリー化の状況、木造賃貸住宅の更新に伴う立ち退きを迫られていることなどを高く評価する。

(家賃負担能力の評価の方向性)

- ・世帯規模に応じ、一定水準以上の住宅を確保するためには、一定以上の収入(家賃負担能力)が必要であることから、収入の低い世帯の困窮度は高いと考えられる。
- ・生活保護世帯は、住宅扶助費が支給されており、一定の家賃負担能力はあると考えられることから、収入面での困窮度は低いと考えられる。

(長期的な困窮状況の評価の方向性)

- ・住宅に困窮する状況が長期間続き、数年に亘って市営住宅に申込みを続けている世帯があるが、こうした困窮状況が改善されず長期化している状況についても困窮度として評価する必要がある。

カ 困窮状況が一定期間である場合の対応

(困窮する状況が一定期間である場合の対応)

- ・低年齢の子がいる世帯や多子世帯、要介護高齢者と同居する世帯などは、子供が成長し、自立する又は介護していた高齢者の介護度が進行し、施設入居や死亡してしまう場合など、困窮状態が一定期間となる場合もある。

- ・こうした一定期間の困窮状況を評価して、入居を優先する場合には、入居期間を限定する定期借家制度の導入等についても検討する必要がある

キ ポイント制度の導入について

(ポイント制度の導入の検討)

- ・ポイント制度は、困窮状況を項目ごとに評価し、点数化してポイントとして加算し、ポイント数の高い世帯を数値化するシステムで、より困窮する世帯を高く評価し、優遇する制度として、有効な手法である。
- ・ポイント制度は、これまでの優遇制度に代わる制度として導入の検討を行う。

(困窮状況に合った評価方式)

- ・住宅の困窮状況(理由)によっては、その状況(理由)を解消できる住宅は限られることから、住宅の規模、バリアフリー化の状況などに応じて、困窮度として高く評価する項目を変えるなど、入居する世帯の状況と応募する住宅の特性との関係が適切なものとなるよう、きめ細かな制度とする必要がある。

(透明性、公平性の確保)

- ・評価項目、ポイント等についてはわかりやすく簡素化し、これを予め公開することとあわせ、プライバシーの確保に配慮しつつ、ポイント数の本人への通知についても検討する必要がある。

(点数から倍率に置き換える方式)

- ・ポイント数が同点である場合や僅差である場合は、単純な順位付けが難しいことから、ポイント数を優遇倍率に置き換え、抽選部分を残す方式をとるなど工夫が必要である。

(導入の範囲)

- ・ポイント制の導入により、世帯によっては、入居資格があるにもかかわらず、ポイントが低いために入居の機会をまったく奪ってしまうことにもなりかねないことやポイント内容の審査業務事務量に対応する人的コストの面からも、募集戸数の一定の割合に留めることが合理的である。

ク DV被害者やホームレス等の対応

- ・社会経済状況の変化を背景に、社会的弱者(DV被害者やホームレス等)の増加、多様化がみられ、こうした社会的弱者の居住の安定を図ることが求められている。
- ・こうした社会的弱者の居住の安定を確保するため、公営住宅の活用等が求められる。
- ・こうした社会的弱者については、住宅を確保するだけでなく、継続的な生活支援が必要であることから、福祉施策や人権施策との連携を図ることが重要である。
- ・また、緊急的な対応が必要な場合や時限的な対応で足りることも予測され、入居にあたっては、福祉部局や人権部局などと連携が図れた場合について、別途入居枠を

設けるなどの対応についても検討する必要がある。

(2) 公正・適切な入居の推進

ア 同居許可制度の概要

- ・公営住宅は、入居時に同居していた親族以外の者を同居させようとするときは、公営住宅法第 27 条第 5 項及び公営住宅法施行規則第 10 条の規定により、事業主体の承認を得る必要がある。
- ・このため、川崎市では同居許可の基準を条例、規則等で示している。

イ 同居許可制度の課題と今後のあり方

(公募を経て新たに入居しようとする世帯との均衡の確保)

- ・本来、公営住宅は公募を経て入居する必要があることから、同居許可にあたっては、公営住宅法や条例、規則等において、許可できる場合のみの基準を設けて限定的に運用している。
- ・しかしながら、近年同居許可件数は増える傾向にあり、2003(平成 15)年度は 155 件で、同年の募集戸数 776 戸と比べても多くなっており、公募世帯との公平性の面からも問題である。
- ・介護等の必要性からやむを得ない場合もあるが、特に子の同居許可が 2003(平成 15)年度は前年度に比べ 1.5 倍以上に増えている。
- ・同居要件を満たす場合であっても、公募世帯と不均衡にならないよう、できる限りより厳正な運用が求められる。
- ・今後は、公募を経て新たに入居しようとする世帯と不均衡が生じないよう介護の必要性などやむを得ない事情がある場合を除き、1 親等以内の親族に限ることや公募世帯と同様に住宅の困窮状況を評価し、それが高い場合のみ許可するなど、同居許可申請者の住宅困窮状況を重視し、より厳正に同居許可の運用をする必要がある。

(透明性の確保と周知)

- ・同居許可の基準については、予めその基準をわかりやすく市民等に示す必要がある。
- ・また、同居について、許可が必要であることの認識が希薄である入居者もいることから、同居許可の必要性についても周知を徹底する必要がある。

(不正同居者への対応)

- ・許可申請を行わずに同居している世帯については、なるべく早期にその事実を確認し、申請を促すとともに、申請後不許可であった者や不許可になることが明らかなる者を同居させている場合は、不正入居世帯として、退去を求めるとともに近傍同種家賃を徴集するなど厳正に対応することについても検討する必要がある。

ウ 承継許可制度の概要

- ・使用者が死亡又は退去した場合に、同居者や相続人がその使用权を当然に承継することは、公募による入居者との間で、公平を害するが、残された同居者は事業主体の承認を得て適法に同居をしたものであることから、居住の安定について、一定の配慮が必要である。
- ・このため、同居者について、公営住宅法第 27 条第 6 項及び公営住宅法施行規則第 11 条の規定により、一定の要件を満たす場合のみ、事業主体（市）の承認を得て、使用权を承継できることとしている。
- ・公営住宅の入居の承継（及びこれに伴う名義変更）については、公営住宅法第 27 条第 6 項及び公営住宅法施行規則第 11 条の規定に基づき、川崎市では条例、規則等により承継の許可基準を示している。

エ 承継許可制度の課題と今後のあり方

（公募を経て新たに入居しようとする世帯との均衡の確保）

- ・承継の許可にあたっては、同居許可と同様、公営住宅法や条例、規則等において、許可できる場合の基準のみを設け、限定的に運用している。
- ・しかしながら、入居者の在住年数の長期化とあいまって、2004（平成 16）年度の承継許可件数は、353 件と増える傾向にあり、同年の募集戸数 437 戸と比べてもかなり多くなっている。
- ・公募世帯との均衡を確保する観点から、特に親から子、孫など長期使用に繋がる承継の許可にあたっては、より厳正な運用が求められる。

（収入超過世帯の扱い）

- ・これまで川崎市は、収入超過世帯に対し、承継を認めているが、収入超過世帯は、公募の際は入居の資格要件はなく、本来入居者とはなり得ないことから、収入超過世帯について承継を許可することは、公募世帯との公平性を確保する必要から望ましくない。
- ・今後は、親から子、孫など使用の長期化に繋がる承継についてや収入超過世帯についても、承継の許可を行わないなど厳正な運用が必要である。

（単身世帯の扱い）

- ・配偶者の死亡などにより、承継後に単身世帯となる世帯が最も多い。
- ・単身世帯については、高齢者や障害者など特別な場合を除き、本来は入居資格がないが、川崎市は、入居資格のない 50 歳未満の単身世帯（承継した単身世帯のうち約 2 割を占めている。）を含め承継を認めている。
- ・収入が特に低いなど保護を図るべき世帯を除き、50 歳未満など単身入居資格のない世帯に対しては、公募世帯との公平性を確保する必要から単身世帯への承継は望ましくない。

オ 小世帯の住替えの推進によるミスマッチ解消

- ・承継後の世帯で多いのが、単身世帯に次いで2人世帯で、この2つの世帯が約8割を占める。
- ・こうした小世帯が承継の際に世帯向住戸にそのまま居住してしまうと、世帯規模と住戸規模のミスマッチが生じてしまう。
- ・こうしたミスマッチを解消し、ストックの有効活用を図るため、承継の機会を捉え、承継後に小世帯になる世帯については、世帯規模に応じたより適切な住戸規模の住宅をあっ旋するなど住替えを推進する必要がある。
- ・また、ミスマッチの解消のための住替えを促進する方法を検討する必要がある。

カ 家賃滞納への対応について

- ・近年家賃を滞納する世帯が増える傾向にあり、2004（平成16）年3月末現在の1ヶ月以上の滞納世帯は1,885件、37ヶ月以上の長期滞納者は131件となっており、修繕費用等維持管理の費用の財源不足など市営住宅の運営上大きな問題となっている。
- ・病気の場合など特別な事情については配慮する制度が用意されている中で、滞納世帯が増加することは、滞納していない他の世帯との公平性やモラル確保の点からも問題である。
- ・滞納対策は、滞納額が増えるほどその対応が困難になることから、なるべく早期の対応が重要である。
- ・滞納があった場合に、その事情を聞きながら、返済方法の指導など、きめ細かい対応ができるよう、滞納対策の充実を図る必要がある。
- ・長期滞納者については、本人の事情も聞きながら支払い計画書を作成するなど、その解消に努めるとともに、即決和解など法的措置をとっているが、和解成立後においても、未払いの状況が続く場合は、明渡しを求めるなど厳正に対応する必要がある。

(3) コミュニティの再生と次世代育成支援

ア 団地のコミュニティの課題

（高齢化の進行）

- ・市営住宅入居者のうち65歳以上の高齢者の割合は、2004（平成16）年10月時点で29%（市平均14%）とかなり進行している。2000（平成12）年7月の時点では23%であり、4年間で6ポイント増えている。
- ・建設年度の古い団地ほど高齢化の傾向が強く、高齢者の割合が50%を超える団地もある（シルバーハウジングのみの団地を除く）。
- ・今後、年を経るごとに、高齢化はさらに進むと考えられる。
- ・シルバーハウジングは高齢単身者、夫婦のみ世帯を対象とした住棟となっているこ

とから、L S A（ライフサポートアドバイザー）や生活相談員の派遣等により安否確認や生活相談、一時的な家事援助等を行っている。

- ・入居者の高齢化が進行すると、要介護の状態や認知症の発生がみられる確率も高くなる。
- ・L S A等の役割として、加齢や疾病等による心身機能の低下をできる限り防ぎながら、医療や福祉、様々な地域資源を活用して在宅生活の継続が図れるよう効果的な働きかけが重要となってきた。

（自治会活動の低下）

- ・市営住宅は、自治会を中心とした自主活動により、共用部分の維持管理や地域活動を行っており、団地内でのコミュニティを形成している。
- ・高齢化の進行等により、核となる活動の担い手の不足、また、自治会への参加を拒む（入会は任意）世帯が増える傾向にあるなど、活動の低下が目立ってきている。
- ・こうした活動の低下等により、団地のコミュニティによって解決していた問題が、入居者間のトラブルに発展するケースもあると考えられる。

（入居者トラブル）

- ・市営住宅に関する市・区への苦情・相談は年間延べ約 2,600 件にも及び、その多くは軽易な問題として解決するが、このうち、トラブルとして発展（長期化）する事例は年間 30 件ほどである。
- ・トラブルとして長期化する内容は 異常な行動による迷惑行為、共同生活上のルールを逸脱した行動によるもの、自治会活動や近隣関係から生じるものなどである。
- ・また、共同住宅での生活に馴染めないことが要因で、自己中心的な生活を営むに至り、近隣に対し迷惑行為を起こしてしまう事例もある。
- ・異常行動によってトラブルになるものは、精神疾患が認められ、入院や通院により一定期間の解決が見られる場合もあるが、その後、行動が改まらないなど根本的な解決にいたっていないものもある。
- ・入居者の異常な行動によるものでは、賃貸住宅の家主が通常行うべき範囲を超え、行政として対応せざるを得ない場合もみられる。

イ 自治会活動等への支援と入居者トラブル等への対応

（自治会の活性化に向けた取組み）

- ・自治会との連絡を十分に行い、その活動を支援することとあわせ、高齢化し、自治会活動が停滞している団地では、自治会活動の担い手の確保、育成を図るため、若年世帯の入居を促進する必要がある。

（福祉等関係機関との連携体制等の強化）

- ・高齢単身世帯等の心身機能の低下を防ぐため、在宅介護支援センターやL S A、地

域のNPO等とも連携し、見守りや相談を多層的に行っていく必要がある。

- ・心身機能の低下や迷惑行為等によるトラブルが生じた場合、こうしたトラブルが進展しないように、なるべく迅速に対応することが重要であることから、親族や連帯保証人を含め、ケースワーカー等の福祉部門をはじめ、関係機関との連携や協力、体制を強化する必要がある。
- ・迷惑行為は、器物破損や暴力行為に及ぶこともあることから、警察との連携も必要である。

(相談体制の整備)

- ・迷惑行為等のトラブルを未然に防ぐには、家族の関わりや日常の団地自治会等の関わりが重要であるが、単身世帯が増加していることや家族の支えあう力、自治会活動の低下なども見られることから、こうした家族や自治会への支援を行うため、トラブル予防等に対する日常的な相談体制の整備が必要である。
- ・相談内容によっては、福祉や医療、法律等の横断的な知識が求められることから、福祉、医療、法律、防犯、住宅などの専門家のチームによる相談体制についての検討が必要である。
- ・家族や自治会への日常的な支援を行うためには、相談員を定期的に団地内に派遣し、自治会との情報交換や活動支援等を行う必要がある。

(入居者への啓発)

- ・新規入居者に対しては、入居時に「入居のしおり」等で、民間賃貸住宅とは異なる使用保管義務や住宅の共用部分の自治会組織による維持管理等について説明しているが、今後は、共同生活のルールや支え合いによる住まい方について入居者の十分な理解を得るため、こうした内容をわかりやすくまとめたパンフレット等を作成し、機会がある度に配付するなど、入居者の啓発に取り組む必要がある。

(明渡し等の検討)

- ・迷惑行為が病気など特別な事情によらず、それが悪質で解消されない場合は明渡しを求めることも検討する必要がある。

ウ 定期借家制度の導入と次世代育成支援について

(定期借家制度の導入)

- ・入居期間を一定期間に限る定期借家制度は、同一世帯の長期利用に伴う入居者の高齢化、固定化を防ぎ、また、若年世帯を優遇することにより、団地内コミュニティの活性化に対し、有効な制度と考えられる。
- ・大規模団地などは公園等が整備され、子育てに適した環境を備えているが、入居者の高齢化、固定化が進むとその施設が有効に活用されない。
- ・定期借家制度の導入により、こうした住宅や施設等が、より多くの世帯の利用に供することが可能となり、効果的な活用を図ることができる。

(次世代育成等への支援)

- ・子育てファミリー世帯のうち、特に未就学児など小さな子供がいる世帯の場合、民間賃貸住宅において敬遠されがちなことや母親の就業条件として不利なことにより収入を得る手段が限られることから、住宅の困窮度は高いと考えられ、住宅施策として特に支援を講ずるべき世帯と考えられる。
- ・こうした世帯は、子供が成長することで、困窮状況は緩和されることから、一定期間にのみ優先的な入居を認める定期借家制度の導入は合理的である。
- ・また、要介護高齢者と同居するために住宅に困窮する世帯も多いと考えられるが、この場合、同居高齢者が施設入所や死亡した場合には、困窮状況がなくなるなど、住宅に困窮する状況が一定期間であることから、こうした世帯の入居を優先した定期借家制度の導入も合理性がある。

エ 定期借家制度の対象とすべき世帯、団地の検討

(対象とすべき世帯)

- ・子育て世帯の入居は、高齢化した団地内コミュニティの活性化を促進するとともに、団地に附属する公園等の子育てに効果的な施設の有効利用を図ることができる。
- ・また、子育て世帯への支援は緊急に取り組むべき課題であり、特に未就学児など小さな子供のいる世帯は、住宅の困窮度が高いと考えられることや、困窮状況は一定期間であることから、未就学児のいる世帯を対象とした定期借家制度を検討する必要がある。
- ・要介護老人との同居世帯については、緊急に取り組むべき課題であるが、適切な期間の設定が難しいことから、今後、実態調査等を行いながら検討する必要がある。

(対象とすべき団地の検討)

- ・定期借家制度は、入居期間や対象世帯を限定することや、制度として認知が進み、定着するまでに一定期間を要することから、当面、団地、階数等を指定して、限定的に導入する必要がある。
- ・高齢化が特に進んだ団地のうち、一定規模以上の団地を選定して、対象とする。
- ・また、公園や子育て関連施設が周辺にあるなど子育てに適した団地においても、子育て世帯の利用の機会を増やすため、特に、未就学児や子供の人数が多い世帯を対象とした定期借家制度を検討する。

(定期借家の期間)

- ・入居時に未就学児が0歳であっても、10年間で10歳(小学4年生)となり、一定の困窮状況は、低減されると考えられることから、期間は10年相当とする。

(期間終了時の扱い)

- ・定期借家期間が終了した時点でも、未就学児がいるなど制度対象世帯である場合は、さらに期間を延長することも検討する必要がある。

(収入基準の緩和の検討)

- ・ 公営住宅の収入基準が地方公共団体の裁量により未就学児の子供がいる子育て世帯に対し収入基準が緩和できるように制度改正が行われたことから、定期借家期間の間に収入超過等になる場合を想定し、定期借家制度の導入と併せて、収入基準の緩和についても検討する必要がある。

4 市営住宅管理の代行のあり方

(1) 指定管理者制度と管理代行制度の概要

ア 指定管理者制度

(指定管理者制度の概要)

- ・指定管理者制度は、公の施設の管理について、民間を活用してその適正かつ効率的な運営を図るため、導入されたもので、従来の管理委託制度では受託者となれなかった民間事業者を含む法人その他の団体についても、議会の議決を経て地方公共団体の指定を受けた指定管理者は、公の施設について管理全般を行うことができるとした制度である。
- ・公営住宅も、公の施設であることから、入居者の個人情報保護への配慮など行うことを前提に指定管理者に管理を行わせることができる。

(指定管理者制度の代行の範囲)

- ・公営住宅の管理については、住宅困窮度に応じた優先入居の実施や、地域の実情や居住者の状況に応じた適切な家賃の設定など、公平性の観点からの行政主体としての判断が必要である。
- ・このため、国の通知では、公営住宅入居者の決定その他の公営住宅法上事業主体が行うこととされている事務を指定管理者に代行させることは適当でないとしている。
- ・したがって、公営住宅の管理について指定管理者が行うことができる範囲は、入居者の募集や修繕、清掃等の事実行為のみであり、従来の管理委託制度により受託者が行うことのできるものと同様であるとされている。

イ 管理代行制度

(管理代行制度の概要)

- ・管理代行制度は、これまで業務委託することができずに、事業主体のみが実施することができた公営住宅法が定める事務について、公営住宅法の改正により、他の地方公共団体又は地方住宅供給公社に限り、事業主体に代わって行うことができるものである。
- ・地方公共団体が主体的に住宅政策を展開していく中で、地域の実情に応じて、管理主体が異なる公営住宅を一体的に管理し、効率化等を図ることにより、地域の居住ニーズに対してきめ細かな対応を可能とするものである。

(管理代行制度の代行の範囲)

- ・単なる事務の委託ではなく、権限や義務といった責務を伴う事業主体の立場を代行するものであり、公営住宅法第3章の管理事務のうち、家賃の決定や減免等金銭に係るもの以外のものを事業主体と協議の上で、行わせることができる。

(2) 市営住宅管理の代行の課題と方向性

ア 市営住宅管理の代行の課題

(個人情報保護に対する配慮)

- ・市営住宅の管理業務は、他の施設の管理業務と比較して、毎年の収入申告や滞納、同居家族構成の情報などの重要な個人情報を取り扱う機会が特に多いことから、市営住宅の管理を代行する場合には、個人情報保護に対する十分な配慮が必要である。

(安全で安心なサービスの提供)

- ・市営住宅は、火災や水漏れ等の事故発生時に速やかに初期対応のできる安全で安心なサービスの提供が重要であり、市営住宅の管理を代行する場合でも同様なサービスの提供が必要である。
- ・また、市営住宅入居者の高齢化に対応したサービスの提供や、増加傾向にある入居者間や周辺地域住民とのトラブル等の問題に対し、きめ細かな対応が必要である。

イ 市営住宅管理の代行の方向性

(市民サービスの向上と事務の効率化)

- ・民間賃貸住宅市場においては、豊富な管理実績により、住宅の経営、管理ノウハウや顧客サービスが充実、集積されていることから、市民サービスの向上や事務の効率化を推進するため、民間で対応可能な業務については、民間で行うことが望ましい。
- ・指定管理者制度では、民間事業者を指定することにより、こうした民間事業者の管理ノウハウを活用することができる。
- ・しかしながら、指定を受けた事業者ができる業務は、補助的な業務に限定されていることから、指定管理者制度では、事業主体が行うべき業務は、引き続き市が行う必要があり、事務の効率化の面では、不十分となってしまうことが考えられる。

(施設運営の継続性、安定性の確保)

- ・市営住宅は、昭和 40 年代に多くが建設され、今後、更新時期を迎える大量の既存住宅が存在することから、施設の維持管理や再整備を的確に図っていくことが求められており、計画的な修繕の実施など、一貫した施設運営の継続性や安定性の確保が必要である。
- ・指定管理者制度の場合、通常 3 年から 5 年の指定期間ごとに指定管理者が変更される可能性もあることから、管理代行制度の方が施設運営の継続性、安定性を確保できる。
- ・さらに、火災や水漏れなどの緊急時における連絡体制は、市営住宅使用者に周知する必要があり、一貫した施設運営の継続性が必要である。

(公平性のさらなる確保)

- ・これまで、公営住宅の管理事務が事業主体等に特定されてきた理由は、入居者決定や家賃決定など、住宅政策上の観点から中立・公平な立場での適切な判断が求めら

れるためであるが、こうした観点は、市営住宅の管理代行においても必要であり、また、ポイント制などの新たな入居・優遇制度等を導入する上でも重要である。

- ・公営住宅法の管理代行制度における代行者は、新たな仕組みを的確に実施するために必要な中立・公平な立場での判断が期待できるとともに、その立場から住民の不安感を与えることが少ないと考えられる。
- ・また、管理代行制度において代行者となる資格を有する川崎市住宅供給公社は、これまでの公的賃貸住宅等の管理実績の中で、中立・公平な立場から民間ノウハウの活用を目的とした民間事業者との連携事業の実績もあり、公営住宅法による管理代行制度においても、そうした民間事業者の活用について期待できる。

(川崎市における市営住宅管理の代行の方向性)

- ・地方自治法や公営住宅法の改正趣旨やそれぞれの制度のメリット等を考慮した中で、地域に密着した効率的で効果的な市民サービスの提供を行うためには、民間活力の活用が必要となるが、指定管理者制度は、初期段階であり、一定期間検証が必要と考えられる。
- ・川崎市においては、特に事務の効率化の面で有利と考えられる公営住宅法による管理代行制度を導入し、引き続き、他都市の実施状況等については検証していく必要がある。

(3) 管理代行のあり方

(民間活力等の有効活用)

- ・一層の事務の効率化やサービス向上を図るためには、民間住宅管理のノウハウ等も積極的に活用する必要がある。
- ・民間住宅市場においては、住宅の管理に関するノウハウ等が蓄積され、また、住まいや福祉に関するNPOなどの新たな主体による支援が期待できる状況となっていることから、公営住宅法による管理代行制度を行っていく中では、民間団体やNPOとも連携し、トラブルの初期対応や居住者の支援、経営的視点の導入等に関して民間活用を検討する必要がある。

5 中・長期的課題の対応

(国の動向への注視)

- ・市営住宅の新たな管理制度のあり方について、住宅におけるセーフティネットとしての運用を一層有効に進めるため、現行の法制度の中で、川崎市が取り得るべき新たな制度の導入や工夫について、具体的な方向性を示した。
- ・公営住宅関連の法制度は、この秋に、社会資本整備審議会住宅宅地分科会基本制度部会が「新たな住宅政策に対応した制度的枠組み」について報告を行う予定があり、今後、さらに見直されることも考えられ、こうした国の動向を注視する必要がある。

(民間住宅の活用)

- ・社会経済状況の変化が進む中で、社会的弱者の多様化、増加の傾向を考慮し、こうした社会的弱者の居住の安定を図るため、雇用や医療、福祉施策等、セーフティネット施策の多層的な展開、拡充と併せ、これら施策と連携した民間住宅を活用した居住支援施策について検討する必要がある。
- ・その際、国の制度見直しの方向性や生活保護制度との関係整理、費用対効果の検証などの課題を整理しつつ、家賃補助制度について検討する必要がある。
- ・こうした社会的弱者等のための住宅を供給・管理・運営する民間事業者やNPO等が積極的に活動できるよう、官民の役割分担や協働、連携のあり方についても検討する必要がある。

(管理の厳正化の推進)

- ・また、公営住宅関連制度の見直しなど条件が整った段階においては、管理の厳正化を推進するため、収入超過者に対する割増家賃や住宅の規模と居住人数との関係に便益の違いの家賃への反映など、便益を的確に家賃に反映する仕組みの導入について検討する必要がある。

(市内公的住宅の一体的管理の検討)

- ・市営住宅の管理代行制度の導入後において、制度の運用状況や他都市の状況の検証等を行いつつ、より一層の効果的、効率的な管理を推進するため、県営住宅を含めた市内の公的住宅の一体的な管理について、検討する必要がある。

6 資料編

(1) 市営住宅の募集状況と応募状況

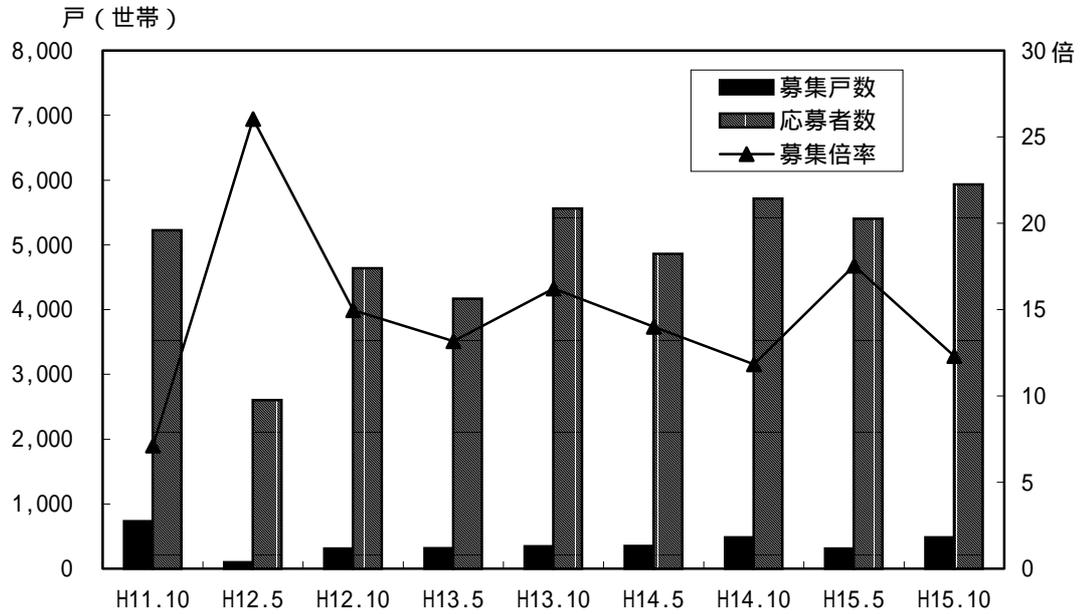


図1 過去5年間の募集戸数と応募者、募集倍率の状況

(2) 応募者の状況 (平成15年10月)

ア 世帯構成等の状況

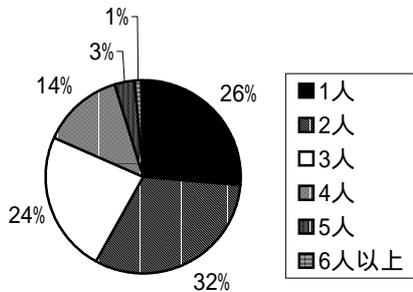


図2 世帯人数別割合

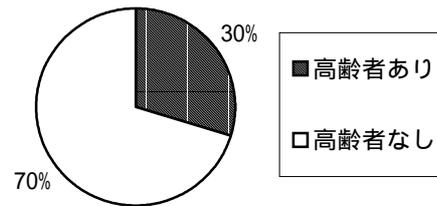


図3 高齢者がいる世帯の割合

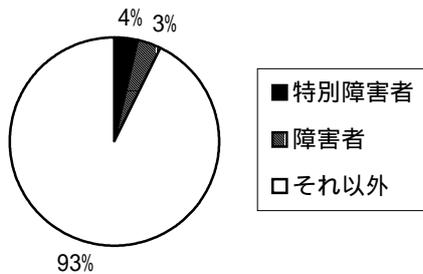


図4 障害者のいる世帯の割合

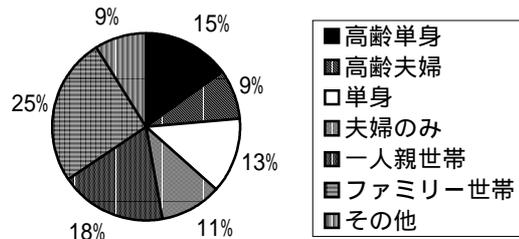


図5 世帯のタイプ別割合

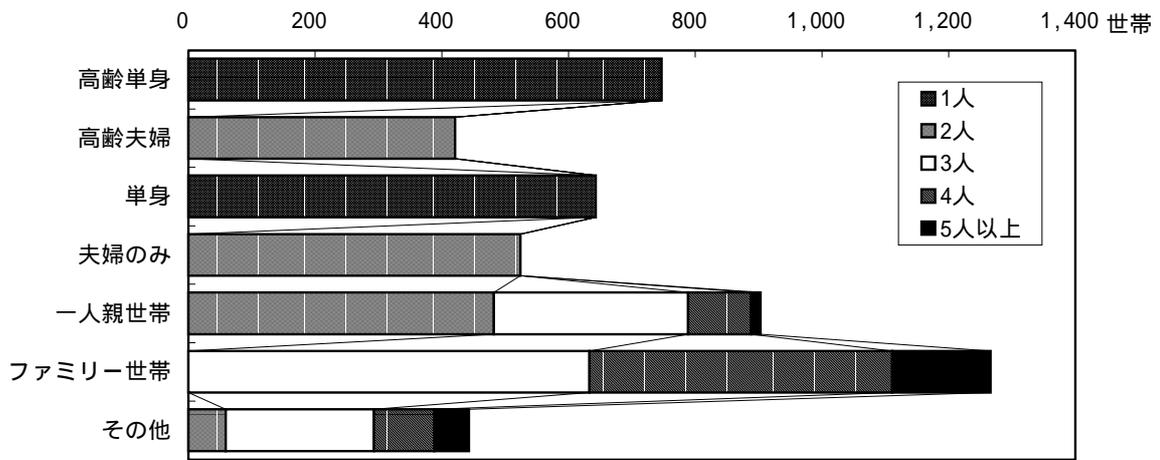


図6 世帯タイプ別世帯規模別世帯数

イ 収入状況

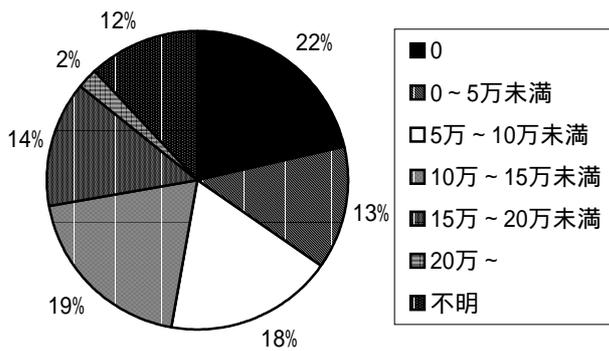


図7 月額収入別世帯数

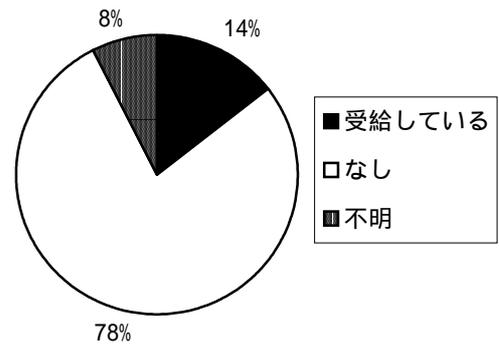


図8 生活保護費受給世帯割合

ウ 居住状況

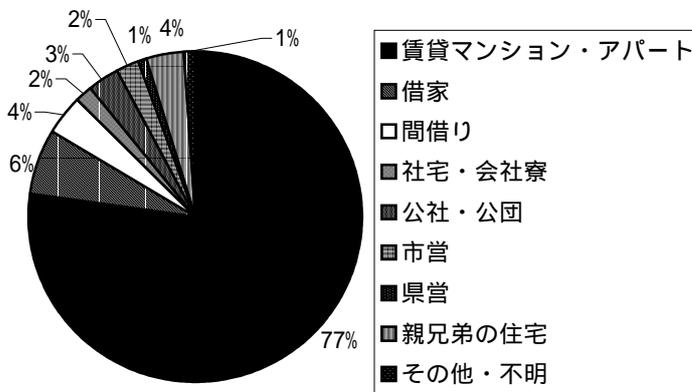


図9 居住住宅別世帯割合

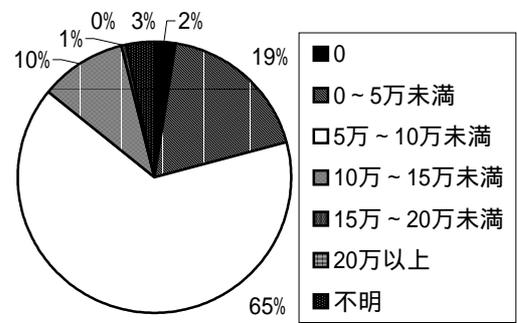


図10 居住住宅の家賃別世帯割合

工 住宅困窮理由

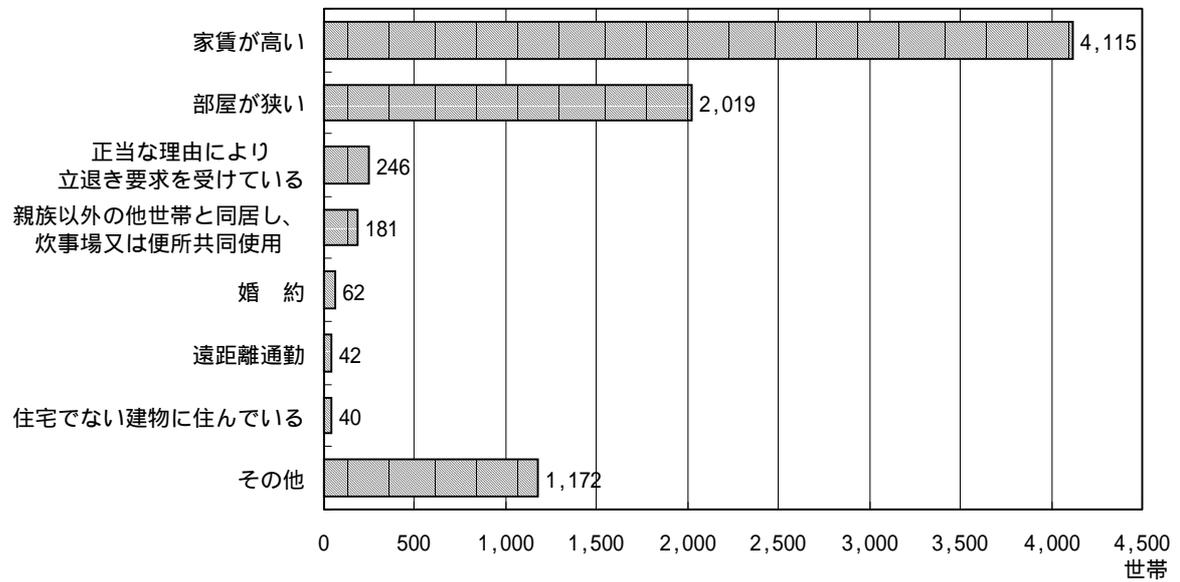


図 11 市営住宅申込み時の住宅困窮理由（複数回答）

(3) 市営住宅入居者の状況とストック状況

ア 入居者の状況

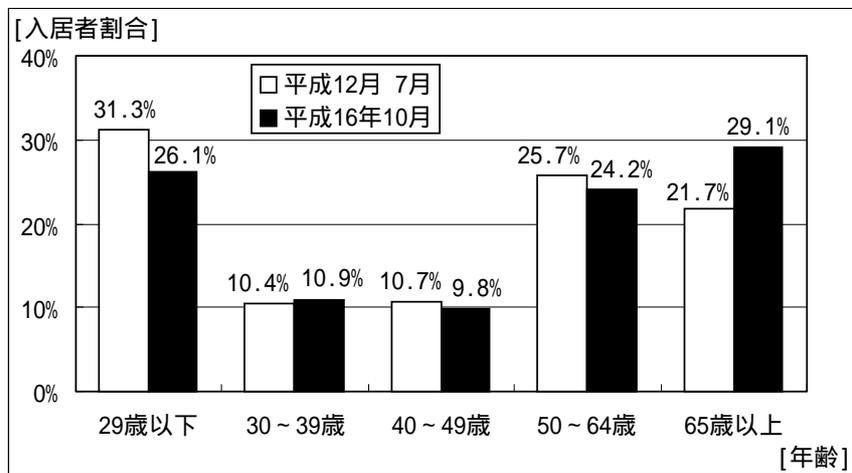


図 12 年齢別構成比

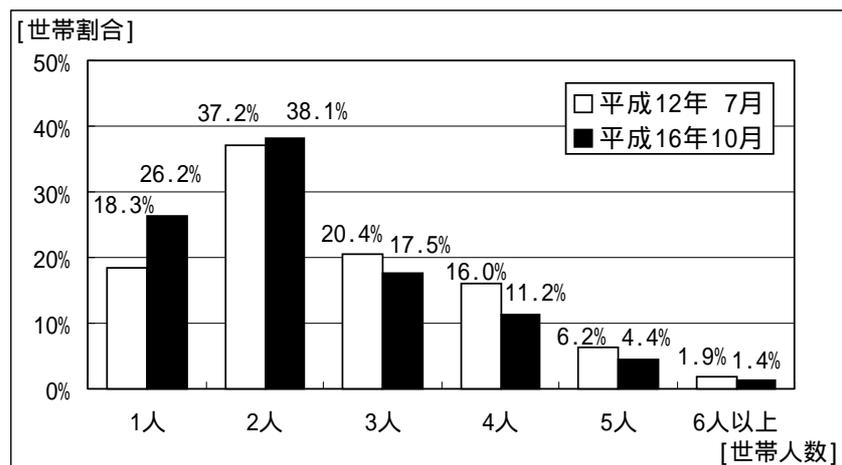


図 13 世帯人員別世帯割合

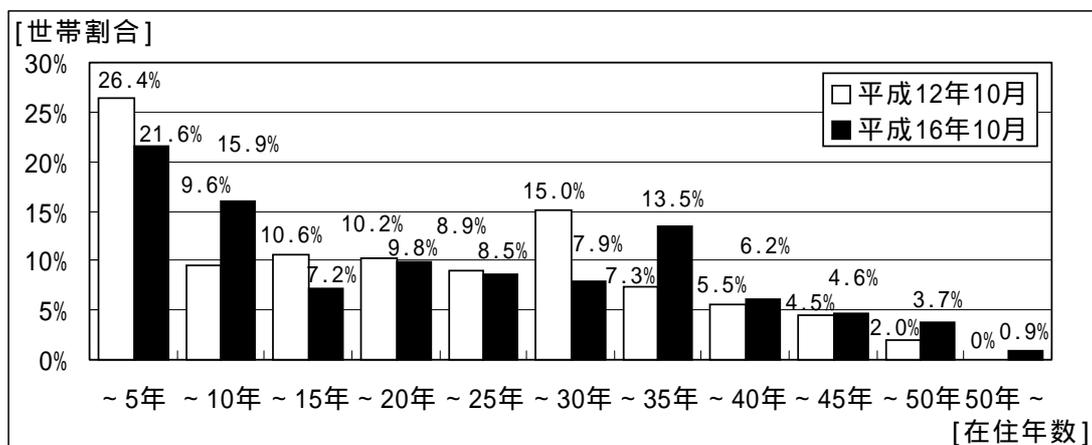


図 14 在住年数別世帯割合

イ ストックの状況

表1 住戸タイプ別戸数及び戸数割合

(2004(平成)16年3月31日現在)

住戸タイプ		主な間取り	戸数	比率
世帯向		3DK	16,059	93.4%
小家族向		2DK		
単身者向		1DK		
特定目的住宅	車いす使用者向	2LDK	87	0.5%
	老人同居世帯向	4DK	71	0.4%
	大家族世帯向	4DK	108	0.6%
	シルバーハウジング世帯向	2DK	310	1.8%
	シルバーハウジング単身世帯向	1DK	566	3.3%
合計			17,201	100%

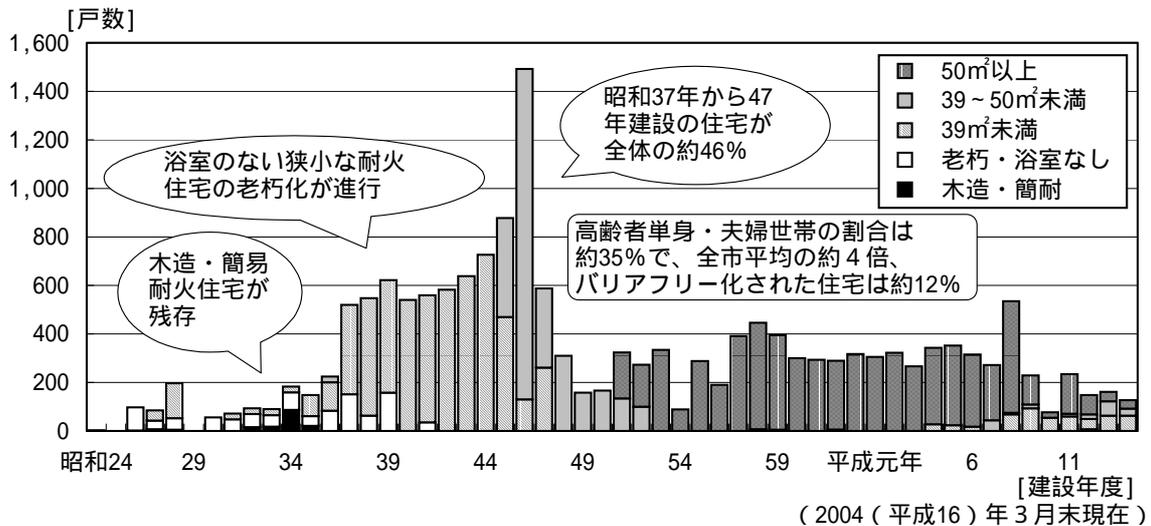


図15 年代別・面積別市営住宅管理戸数

ウ 住宅規模別入居者の世帯規模

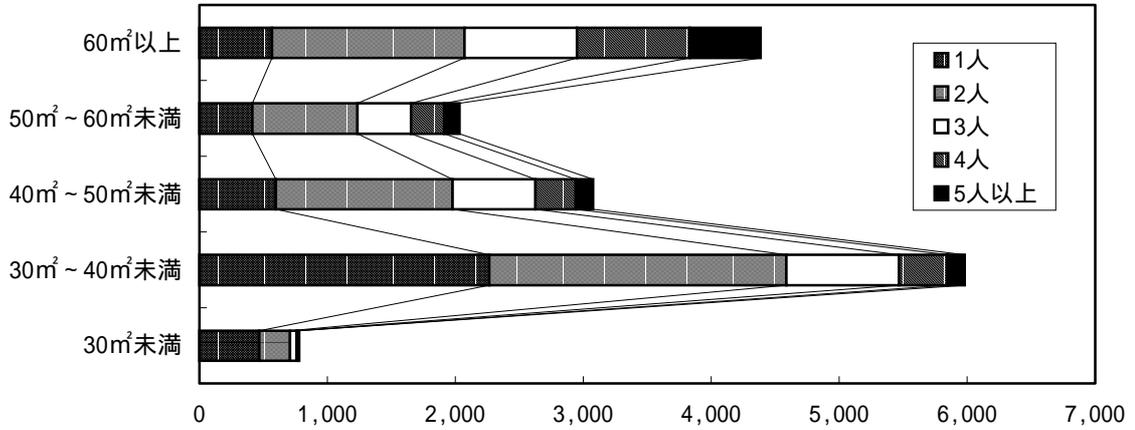


図 16 住戸規模別世帯規模別世帯数

エ 団地別高齢化人口比率と子供人口比率

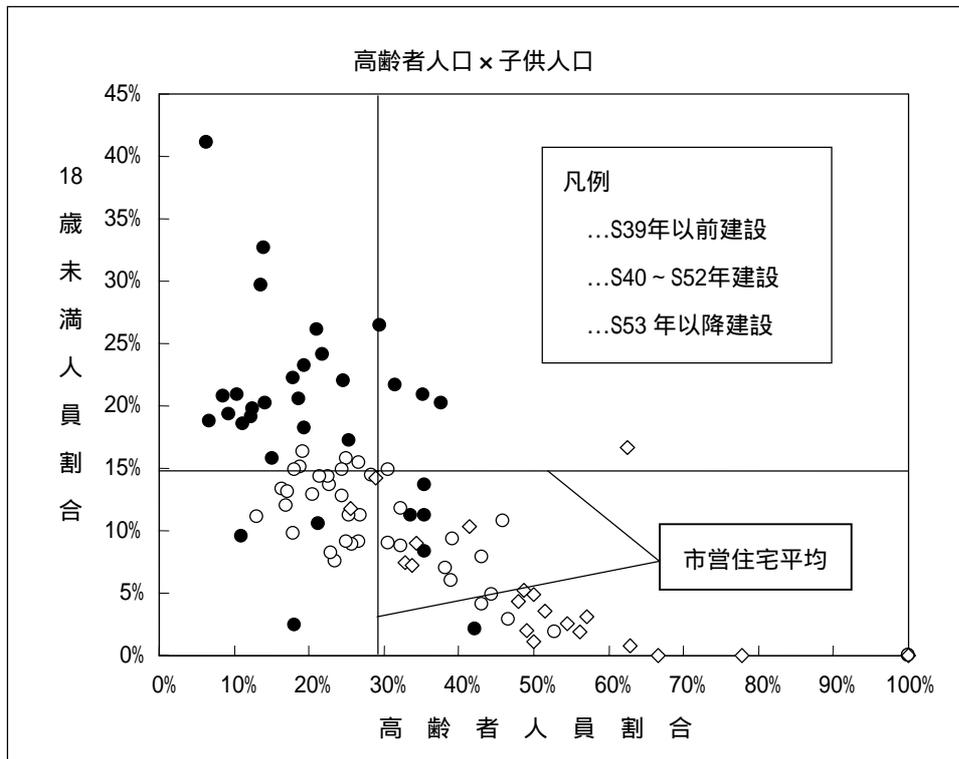


図 17 建設年代別高齢者人口、子供人口割合別団地撒布図

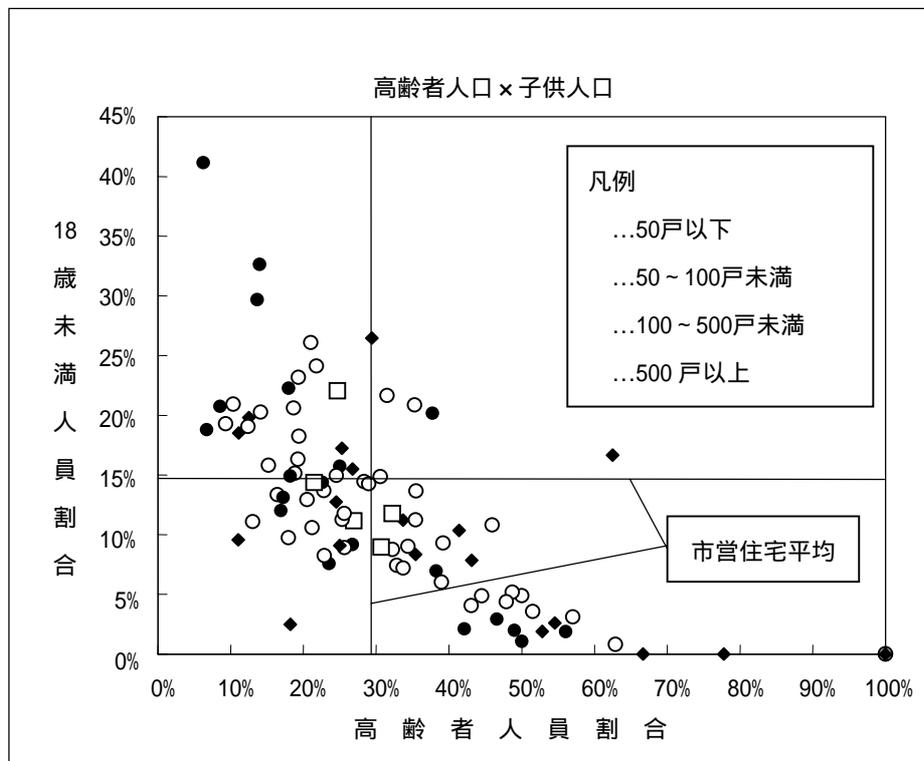


図 18 団地規模別高齢者人口、子供人口割合別団地撒布図

(4) 住宅困窮項目と困窮度評価の考え方

表2 住宅困窮項目と評価の考え方

困窮（要因）項目		住宅に困窮する（要因となる）理由	他の施策への波及効果	困窮度等の評価の考え方	課題
世帯状況	子供の人数	・子供の人数が多ければ、最低限確保すべき住宅の規模が必要になるが、子供の数に応じた規模の民間賃貸住宅の物件は少ない。 ・また、低所得世帯においては、一定規模以上のものは家賃も高く、中古住宅にしても取得は困難が予測される。	・子供の人数を評価することは、次世代育成支援施策としての効果も期待できる。	・高く評価すべきである。	・一定規模以上の住宅ストックは少ない。 ・入居以降家族人数が減った時の対応
	子供の年齢	・民間賃貸住宅において、小さい子（未就学児）がいる世帯は敬遠される傾向にある。 ・また、子供が小さいと、母親が働くことが難しく、収入を得る手段が狭まる。	・子供の人数を評価することは、次世代育成支援施策としての効果も期待できる。	・子供が少なれば住宅の困窮度はさほど高いとはいえないが、多い場合は、より高い困窮度と評価すべきである。	・子が成長した際の対応 定期借家の導入
	高齢者のみ	・民間賃貸住宅において高齢者のみ世帯は敬遠されがち ・民間賃貸住宅は、バリアフリー化された住宅が少ない。	・シルバーハウジングやバリアフリー化された住宅に高齢者のみ世帯を入居させることにより、介護予防により、介護費用の低減効果が期待できる。	困窮度は高いと評価できるが、居住支援制度等民間活用施策も取組んでいる。	・建替えによるシルバーハウジングの供給戸数の確保 ・今後の増大に対し、民間活用施策や福祉施策との連携を推進する必要がある。
	同居する高齢者の年齢、介護度	・民間賃貸住宅は、バリアフリー化された住宅が少なく、高齢化し、身体機能の低下した親などとの同居は難しい。 ・後期高齢者等の、家庭内事故の割合は高い。	・老人同居の促進により、介護費用の低減効果が期待できる。	高齢者のみに比べれば、介護費用の低減効果は評価できる。	・バリアフリー化された住宅の確保 ・同居する老人の施設への入所等の際の対応
	障害を持つ家族がいる	・障害者は民間住宅で敬遠される（特に単身）ばかりでなく、バリアフリー化されたものも少ない。 ・また、障害に応じた改造等も必要になる場合が多いが、家主の了解や現状復帰など条件は厳しい。	・障害者福祉の向上等の効果が期待できる。	・高く評価すべきである。	・車いす対応などバリアフリー化された住宅の確保 ・障害の種類や程度の評価について検討や福祉施策との連携を推進する必要がある。
収入（家賃負担能力）		・所得が低ければ、居住費にかけられる額は限られ、その額で確保できる住宅も低質なものに限られてくる。 ・一方、生活保護の対象者であれば、生活保護の申請を行い、扶助費を得ることも可能と考えられる。		・困窮度は高いが、生活保護の受給者は、収入が補填されており評価は低い ・保護対象とならないボーダー層の困窮度が最も高い。	・世帯人数に応じて、収入を評価する必要がある。
居住状況	立ち退きを迫られている	・一定の緊急性があり住宅に困窮しているが、他に同等の賃貸物件を確保できる可能性もある。	・木質住宅の更新に伴う立ち退きであれば、その更新を促進する効果が期待できる。	困窮度は高いとはいえないが、木質の更新効果は評価できる。	・木質住宅の更新の場合をより高く評価する必要がある。
	住んでいる住宅の家賃が高い	・特に所得が低く、家賃負担能力の限度を超えている場合困窮している、小規模世帯であれば、小規模でより安い物件をさがすことも可能である。		・南部地域など家賃の高い地域においては、困窮度は評価できる。	・地域に限定して、家賃を評価することについて検討する必要がある。
	間借りしている	・プライバシーの確保など居住状況としては良くないが、他に賃貸物件を探すことも可能と考えられる。		困窮度はやや低く評価すべき。	
	劣悪な住環境	・劣悪な住環境であることで、困窮しているが、他の賃貸物件を探すことも可能である。		困窮度はやや低く評価すべき。	
	住宅規模、設備	・住宅の設備が整っておらず、困窮しているが、他の賃貸物件を探すことも可能である。		困窮度はやや低く評価すべき。	
	バリアフリー化の状況	・身体機能の低下した人にとって、困窮度は高い。他の賃貸物件は少ない。		身体状況等を考慮したうえで、困窮度を高く評価すべき。	
困窮状況の長期化		住宅に困窮する状況が長期化している。		かなり長期にわたる場合について、評価すべき。	
評価対象外	マンション建替えにおける一時入居				
	DV被害者		公募になじまず福祉施策と連携して別途、対応を検討		
	犯罪被害者				
	ホームレス				
	知的・精神障害者				

(5) 住戸タイプと世帯特性及び困窮評点のイメージ

表3 住戸タイプと世帯特性イメージ

住戸タイプ		世帯イメージ			
		家族数、子供の多いファミリー世帯等	小家族世帯等	低所得単身世帯等	バリアフリー化を必要とする者のいる世帯等
一般世帯向 (3DK)	バリアフリー対応				
	バリアフリー非対応				
小家族向 2DK)	バリアフリー対応				
	バリアフリー非対応				
単身世帯向 (1DK)	バリアフリー対応				
	バリアフリー非対応				
シルバーハウジング (世帯向、2DK)	バリアフリー対応				
シルバーハウジング (単身世帯向、1DK)	バリアフリー対応				

表4 住宅困窮項目と評価区分イメージ

困窮(要因)項目		評価区分		
世帯状況	子供の人数	1人	2人	3人以上
	子供の年齢	0～6歳	6歳～12歳	13歳～18歳
	高齢者のみ	YES	NO	
	同居する高齢者の年齢、介護度	要介護2以下	要介護3	
	一人親世帯である	YES		
	障害を持っている(家族がいる。)	YES	下肢障害	
収入(家賃負担能力)		入居基準額の80%以上	入居基準額の50～80%	入居基準額の50%以下
居住状況	立ち退きを迫られている	YES	木造賃貸住宅の更新に伴うもの	
	家賃負担割合が高い	家賃が月収額の25%以上	家賃が月収額の50%以上	
	間借りしている	YES		
	住宅規模、設備	最低居住水準未滿		
	バリアフリー化の状況	1階又はEVあり	EV無し2階以上	
困窮状況の長期化		5年以上落選		

(6) 同居許可の実績

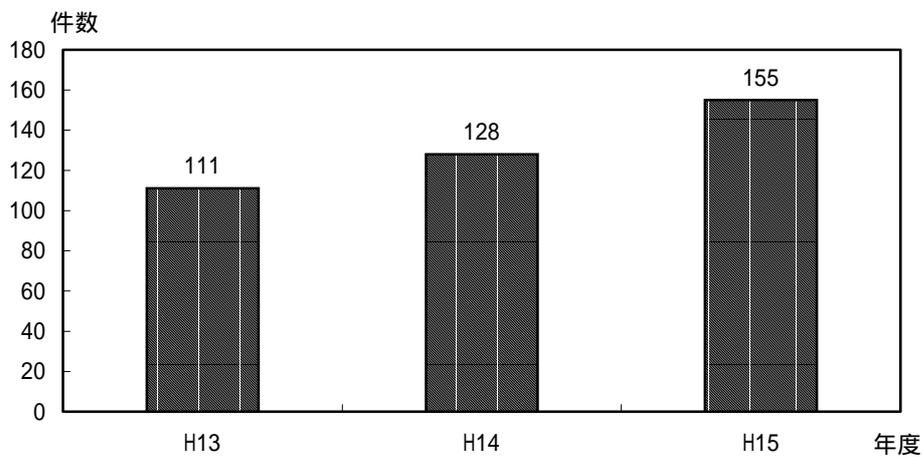


図 19 年度別同居許可件数

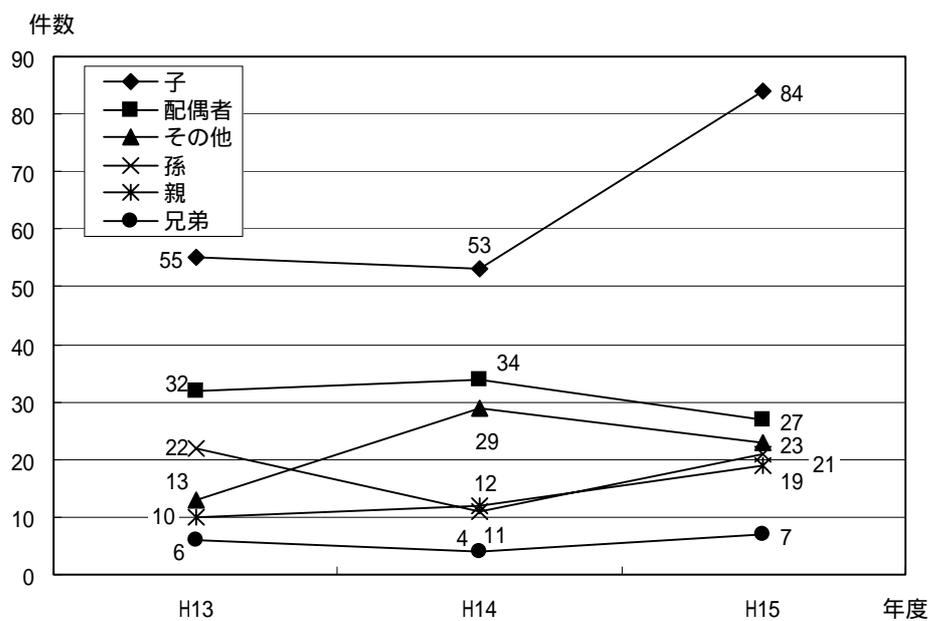


図 20 年度別同居申請者の続柄

(7) 承継許可の実績

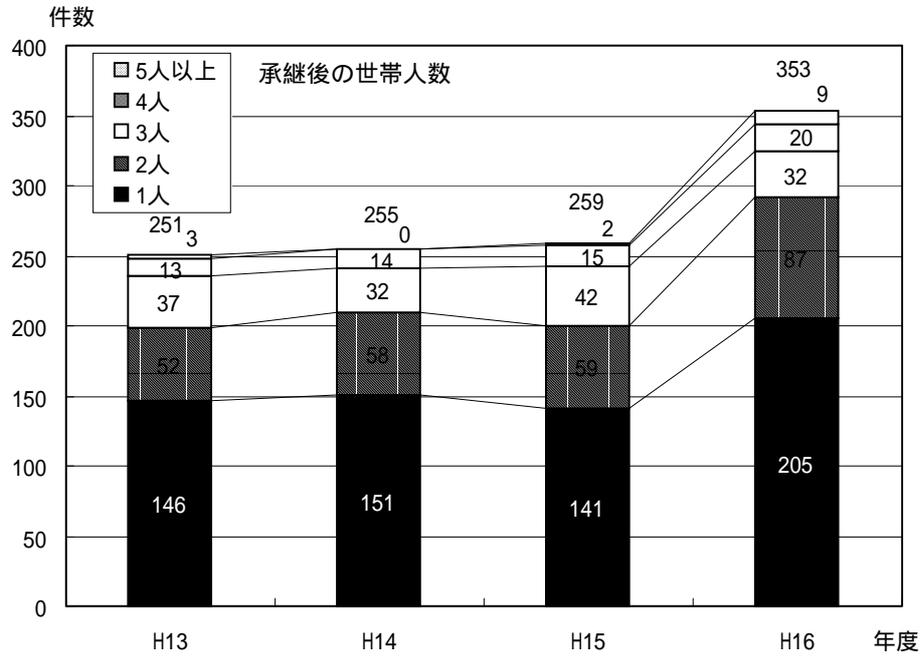


図 21 年度別承継許可件数

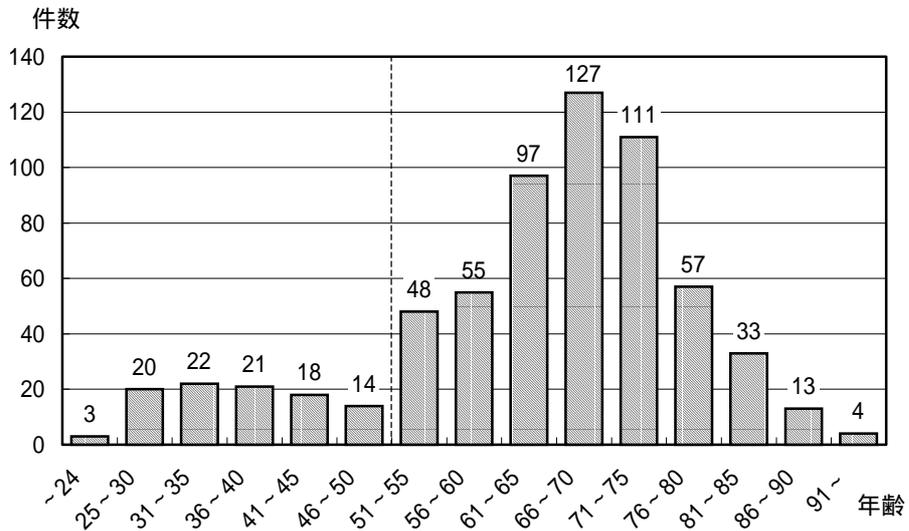


図 22 承継後の単身世帯年齢別件数（平成 13～16 年度合計）

(8) 審議経過

日 時	会 議 名	議 題
平成 16 年 11 月 26 日(金) 午前 10 時～12 時	第 3 次川崎市住宅政策 審議会(第 1 回)	(1) これまでの経過及び川崎市住宅 基本計画改定案について (2) 諮問のテーマ、検討項目、部会 の設置及び検討スケジュールにつ いて
平成 17 年 1 月 31 日(月) 午前 10 時～12 時	市営住宅管理のあり方 検討部会(第 1 回)	(1) 検討テーマ及びスケジュールに ついて (2) これまでの入居・優遇制度の課 題と困窮度評価の基本的な考え方 について
平成 17 年 2 月 16 日(水) 午後 2 時～ 4 時	市営住宅管理のあり方 検討部会(第 2 回)	(1) 新たに導入すべき入居制度のあ り方について (2) 指定管理者制度の概要と市営住 宅管理制度への導入の考え方につ いて
平成 17 年 3 月 25 日(金) 午後 2 時～ 4 時	市営住宅管理のあり方 検討部会(第 3 回)	(1) 同居・承継許可制度のあり方に ついて (2) 入居者のトラブル防止等のあり 方について (3) 公営住宅管理代行制度について
平成 17 年 6 月 8 日(水) 午前 10 時～11 時半	市営住宅管理のあり方 検討部会(第 4 回)	(1) 報告書案「新たな市営住宅管理 制度のあり方」について
平成 17 年 7 月 6 日(水) 午後 2 時半～ 5 時	第 3 次川崎市住宅政策 審議会(第 2 回)	(1) 市営住宅管理のあり方検討部会 報告「新たな市営住宅管理制度の あり方」について (2) 今後のスケジュール等について

(9) 第3次川崎市住宅政策審議会委員名簿

区分	分野	氏名	履歴
学識 経験者 (6名)	都市計画	小林 重敬	横浜国立大学大学院教授
	住宅政策	竹内 陸男	有限会社シビックプランニング研究所代表
	住環境整備	加藤 仁美	東海大学工学部教授
	高齢者対策	松本 暢子	大妻女子大学社会情報学部教授
	区分所有法	篠原 みち子	篠原法律事務所、弁護士
	住宅設計	田中 友章	株式会社フォルムス代表
市民 (6名)	マンション 関係	鈴木 義昭	特定非営利活動法人かわさきマンション管理組合ネットワーク理事
	障害者関係	澤藤 充教	財団法人川崎市身体障害者協会理事
	子育て関係	有北 いくこ	特定非営利活動法人ままとんきっず理事長
	公募委員	亀山 昭	株式会社社会環境研究所所長
	公募委員	北島 富美子	北島建築設計事務所所長、一級建築士
	公募委員	永島 優子	有限会社ノマド代表取締役、特定非営利活動法人かわさき住環境ネットワーク会員
事業者 (3名)	不動産取引 関係	尾木 孫三郎	川崎市宅建協議会委員
	賃貸住宅管 理関係	向井 幸一	財団法人日本賃貸住宅管理協会神奈川県支部シニアステージ推進部会幹事
	高齢者福祉 関係	清水 完敏	和楽館在宅介護支援センター相談員

は会長、 は副会長

(10) 市営住宅管理のあり方検討部会委員名簿

部会長	篠原 みち子
副部会長	竹内 陸男
委員	澤藤 充教、有北 いくこ、向井 幸一、清水 完敏

(11) 川崎市住宅政策審議会への諮問について（諮問文）

16川ま備第986号
平成16年11月26日

川崎市住宅政策審議会
会 長 様

川崎市長 阿部 孝夫

川崎市住宅基本計画の推進について（諮問）

本市では、貴審議会の意見を踏まえ、本市の住宅、住環境に関する施策方針や基本施策を示す「川崎市住宅基本計画」を、市政運営の基本方針として新たに策定する「川崎市新総合計画」と併せて改定する。

この新たに改定する基本計画に示された基本方針、基本施策等を有効かつ着実に推進するため、具体的な検討・調整が必要なことから、当該計画の推進方針について、貴審議会の意見を伺います。