

川崎市住宅確保要配慮者 賃貸住宅供給促進計画 関連資料

目次

1.	住宅確保要配慮者の状況	1
(1)	低額所得者等の状況	1
(2)	高齢者の状況	2
(3)	子育て世帯の状況	3
(4)	障害者の状況	4
(5)	外国人の状況	5
2.	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給状況	6
(1)	住宅ストックの状況	6
(2)	住宅確保要配慮者に対する活用可能な賃貸住宅の供給状況	9

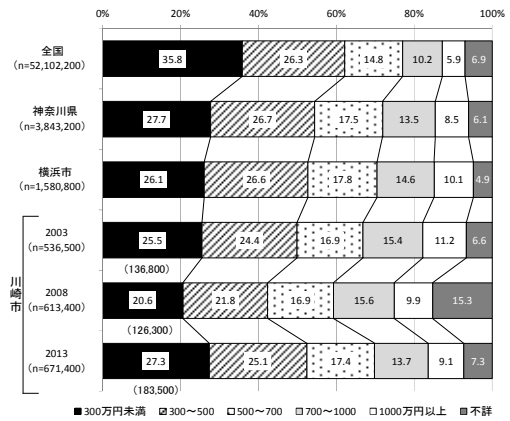
1. 住宅確保要配慮者の状況

(1) 低額所得者等の状況

● 年収 300 万円未満の世帯は、直近の 5 年間で約 12.6 万世帯から約 18.4 万世帯に増加し、比率も増加しています。一方、年収 1,000 万円以上の世帯の比率は減少しています。300 万円未満の世帯は、神奈川県では 27.7%、横浜市では 26.1%となっており、本市と同程度です。一方、全国は 35.8%であり、本市や横浜市のような都市部は、年収 300 万円未満の低所得世帯は比較的少ない状況です。

● 借家に居住する年収 300 万円未満の世帯を家族類型別にみると、単独世帯、核家族世帯、世帯主 65 歳以上の世帯のいずれの家族類型においても、平成 20 (2008) 年から平成 25 (2013) 年の間に低所得世帯が増加しています。

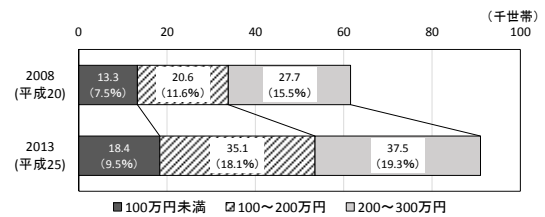
図 1-1 年収別世帯比率の推移



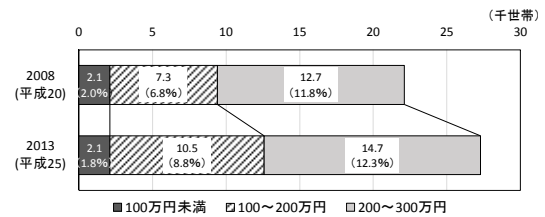
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

図 1-2 借家に居住する世帯年収 300 万円未満世帯数

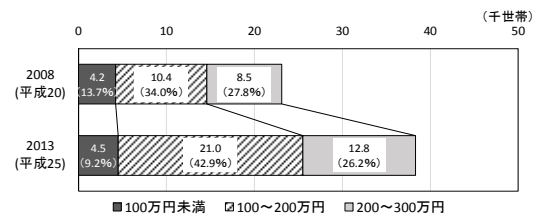
<単独世帯>



<核家族世帯>



<世帯主年齢 65 歳以上の世帯>



資料：住宅・土地統計調査

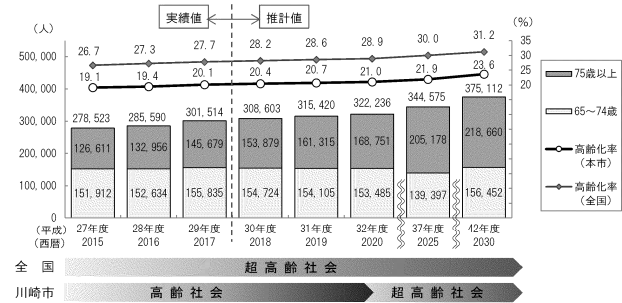
(2) 高齢者の状況

●本市の高齢者人口は、年々増加を続け、平成 29 (2017) 年 10 月 1 日時点で約 30.2 万人となり、市の人口の約 5 人 1 人が高齢者となっています。今後、平成 32 (2020) 年度中には、高齢者人口が 32 万人を超え、高齢化率は 21% に達し、「超高齢社会」が到来する見込みです。

●高齢者世帯 (65 歳以上の居住者がいる世帯) 数は平成 27 (2015) 年時点で約 19 万世帯となっており、平成 22 (2010) 年から平成 27 (2015) 年の間に約 2.5 万世帯増加しています。家族類型別にみると、この間の増加世帯は、単独世帯や夫婦世帯が中心であり、高齢者世帯における小世帯化がさらに進行しています。

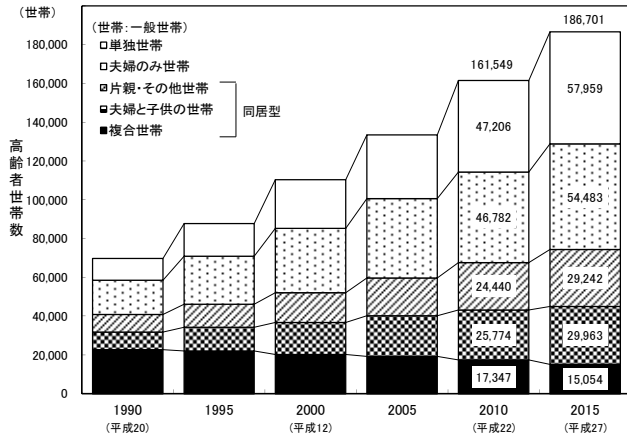
●高齢単身世帯と高齢夫婦世帯ともに平成 42 (2030) 年までに約 1 万世帯ずつ増加し、さらに平成 62 (2050) 年までにはそれぞれ約 3 万世帯以上増加すると想定されます。結果、平成 27 (2015) 年から平成 62 (2050) 年の間で高齢単身世帯と高齢夫婦世帯が共に約 1.6 倍に増加することが想定されます。

図 1-3 高齢者人口の推移



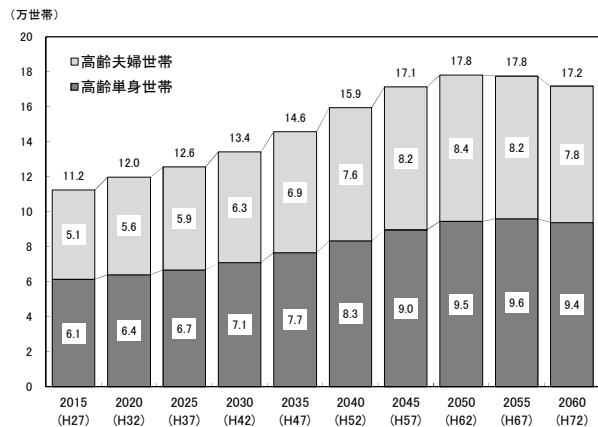
資料：平成 27、28 年度の人口は、住民基本台帳を基本に集計
平成 29 年度の人口は、平成 27 年国勢調査を基数として推計
平成 30 年度以降の人口は、「川崎市総合計画第 2 期実施計画の策定に向けた将来人口推計について」から推計または抜粋

図 1-4 高齢者世帯の家族類型別世帯数



資料：国勢調査

図 1-5 家族類型別将来高齢者世帯数



資料：川崎市推計 (平成 29 年 5 月)

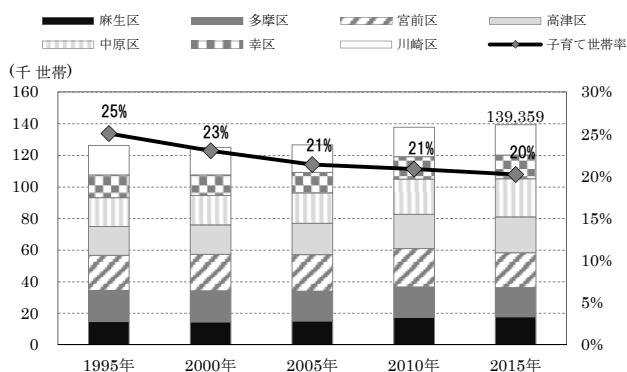
(3) 子育て世帯の状況

●子育て世帯は平成 27 (2015) 年時点で約 14 万世帯となっており、増加傾向にあります。また、本市総世帯数のうち子育て世帯数の比率（以下、子育て世帯率）を見ると約 20%で、減少しています。子育て世帯数を区別に見ると、宮前・多摩区は減少、その他の区は増加しています。

●社会増（引越に伴う転入）は、15～29 歳の若者に多く、特に 20～24 歳の転入が多くなっています。0～9 歳、30～44 歳の子育て世帯と想定される世帯の転出超過がみられます。

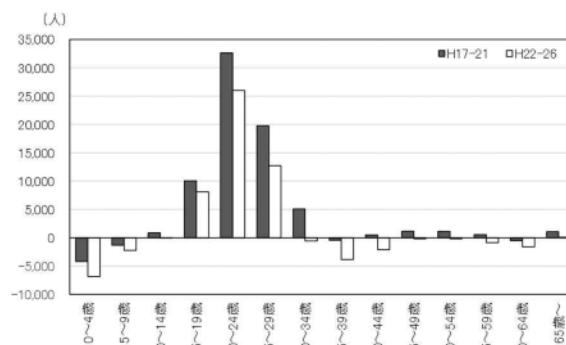
●平成 25 (2013) 年から平成 26 (2014) 年の子どもの転出先・転入元自治体を分析すると、1 都 3 県以外の国内を除くと、最も多い転出先は横浜市で約 2,700 人 (21.0%) であり、次いで東京都区部、東京都市部となっています。一方、転入は、東京都区部、横浜市からの転入が多い状況で、転出入全体のおよそ 1/4 が隣接区・市との間で起こっています。

図 1-6 子育て世帯数及び同世帯率の推移



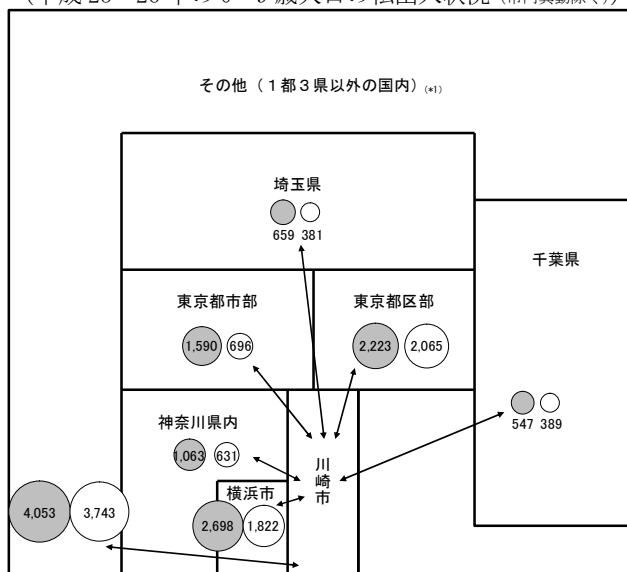
資料：国勢調査

図 1-7 年齢階級別社会増減数 (平成 17～21 年及び平成 22～26 年の各 5 か年の累積)



資料：川崎市の人口動態

図 1-8 子どもの転出入の状況 (平成 25～26 年の 0～9 歳人口の転出入状況 (市内異動除く))



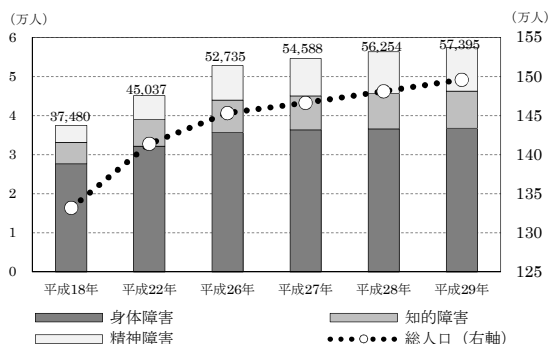
(凡例) ● 転出(人) ○ 転入(人)
(*1) 国外・不明除く

資料：川崎市の人口動態

(4) 障害者の状況

●障害者自立支援法が施行された平成18(2006)年4月1日から平成29(2017)年4月1日までの人口増加率は12.3%となっている一方、平成18(2006)年4月1日から平成29(2017)年4月1日までの各障害者手帳所持者数の推移をみると、身体障害では32.9%、知的障害では73.2%、精神障害では157.2%と伸びており、いずれも人口増加率を大きく上回っている。

図 1-9 人口と各障害者手帳保持者数の推移

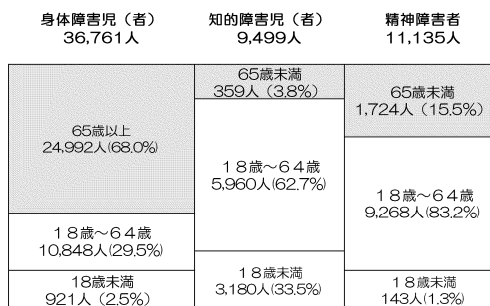


区分	平成 18 年	平成 29 年	増加率
身体障害	27,667	36,761	32.9%
知的障害	5,483	9,499	73.2%
精神障害	4,330	11,135	157.2%
計	37,480	57,395	53.1%
総人口	1,332,035	1,496,035	12.3%

※各年4月1日現在
 ※身体障害・知的障害は健康福祉局障害福祉課調べ
 ※知的障害は、判定のみ受けて療養手帳を所持していない方も含む
 ※精神障害は健康福祉局精神保健福祉センター調べ

●障害者自身の高齢化と、高齢化に伴い要介護状態となって障害者手帳を取得する方が増加している。平成29(2017)年の時点で、本市の身体障害児・者の約3分の2が65歳以上の高齢者であり、知的や精神障害者も高齢者の割合が増加傾向にある。

図 1-10 各障害者手帳所持者数の年齢別内訳



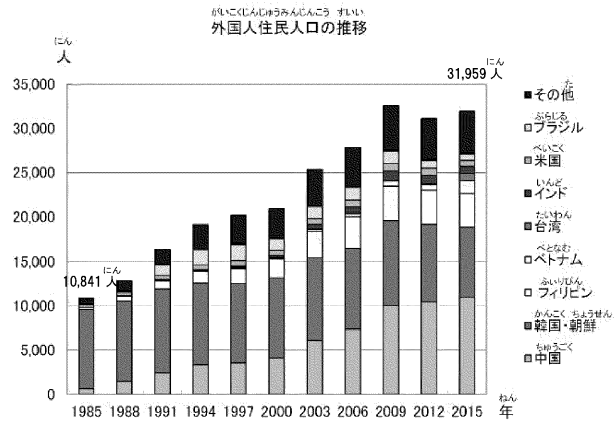
※川崎市高齢者・障害者福祉施設再編整備基本計画・第1次実施計画より
 ※平成29(2017)年4月1日現在

●平成23(2011)年8月の障害者基本法の改正により、障害者の定義が、「身体障害、知的障害、精神障害(発達障害を含む)、その他の心身の機能の障害(以下「障害」と総称する。)がある者であって、障害及び社会的障壁により継続的に日常生活又は社会生活に相当な制限を受ける状態にあるものをいう」とされたことにより、障害の範囲が拡大し、障害者手帳の交付を受けていない、何らかの支援が必要な方が増えている。支援が必要な方として、発達障害や高次脳機能障害のある方、特定医療費(指定難病)医療給付受給者や小児慢性特定疾患医療給付受給者など難病の方も相当数いると考えられる。

(5) 外国人の状況

●本市の外国人住民人口は、平成27(2015)年6月末日現在、122の国勢・地域の31,959人で、全市民に占める割合は2.17%となっています。また、その出身国も年々多様化しています。

図 1-1 1 外国人人口・世帯数

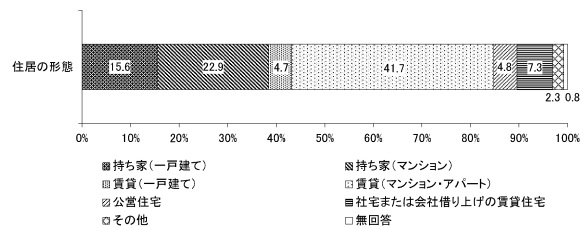


資料：住民基本台帳

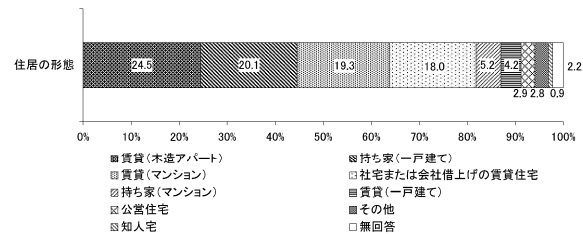
●平成26(2014)年に実施した川崎市外国人市民意識実態調査の結果では、持ち家を所有している回答者は、一戸建て、マンション併せて4割近くにも及んでいる。それに対して、公営住宅と社宅・会社借上げ賃貸住宅に住む人の割合は低くなっています。一方、前回の調査では最も多い住居の形態は賃貸(木造アパート)であり、会社借上げ賃貸住宅も18.0%でした。この20年間で、外国人住民の住居の形態には大きな変化が見られています。

図 1-1 2 住居の形態と国籍・地域の関係

図表 43 住居の形態 (N=914)



図表 44 住居の形態 (前回調査) (N=1,146)

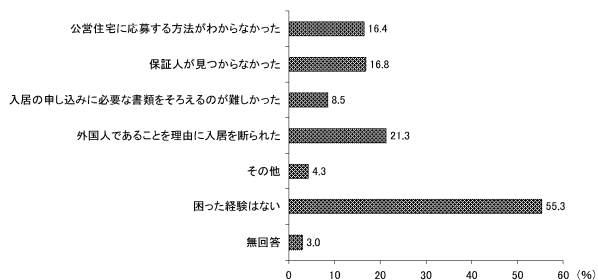


資料：川崎市外国人市民意識実態調査

●本市で住居をさがす際に「困った経験はない」という回答が55.3%を占めています。しかし「外国人であることを理由に入居を断られた」「保証人が見つからなかった」「公営住宅に応募する方法がわからなかった」といった経験を挙げた回答者も多い状況です。

図 1-1 3 住居をさがす際の経験 (N=833, 複数回答)

図表 46 住居をさがす際の経験 (N=893, 複数回答)



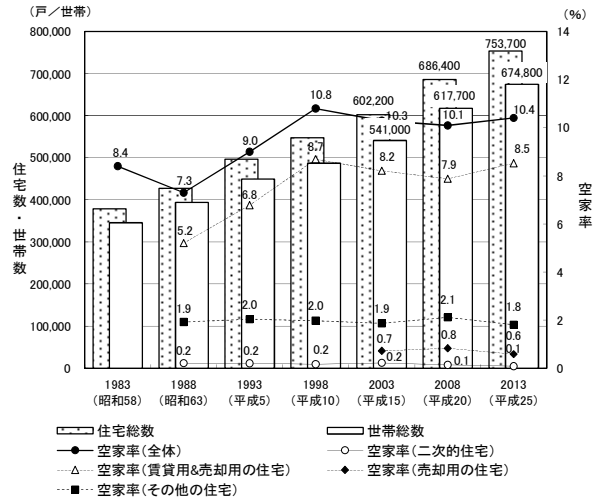
資料：平成26(2014)年 川崎市外国人市民意識実態調査

2. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給状況

(1) 住宅ストックの状況

●平成 25 (2013) 年時点の住宅総数は約 75.4 万戸、世帯総数は約 67.5 万世帯で、1 世帯当たり住宅数は 1.11 戸となっています。また、平成 20 (2008) 年から平成 25 (2013) 年の間に住宅数は約 6.7 万戸の増加 (増加率約 10%)、世帯数は約 5.7 万世帯の増加 (同約 9%) となっています。

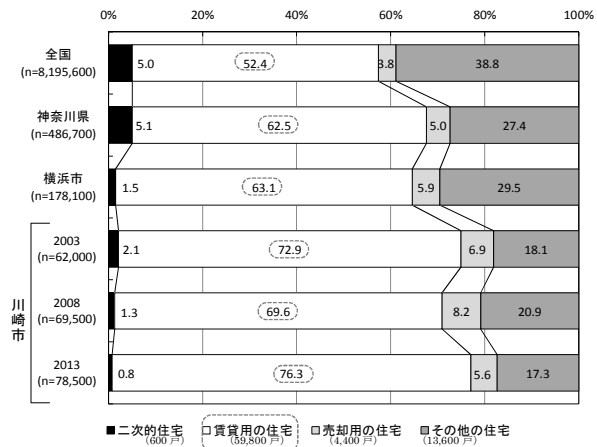
図 2-1 住宅数・世帯数・空き家率



資料：住宅・土地統計調査

●空き家数は、平成 15 (2003) 年から平成 25 (2013) 年にかけて増加しており、その中心は賃貸用の住宅となっています。空き家のうち長期不在等のその他の住宅は、平成 25 (2013) 年時点で約 17% であり、平成 20 (2008) 年より減少しています。また、全国平均の約 39% と比較して低い状況です。

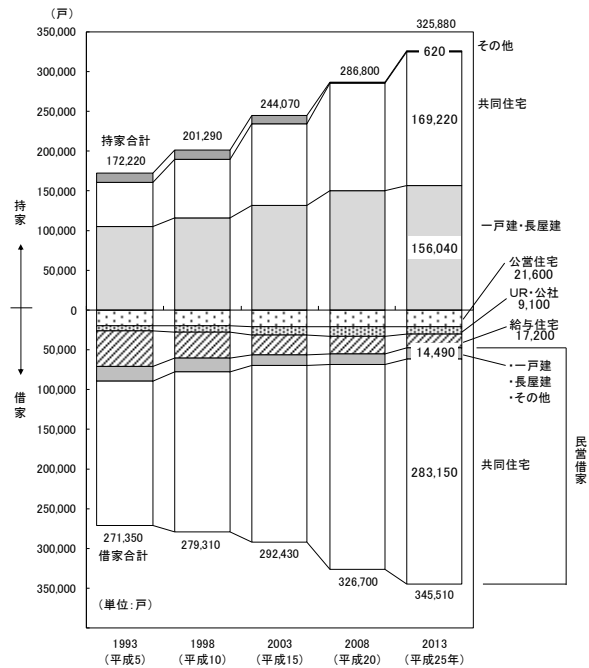
図 2-2 空き家種別比率



資料：住宅・土地統計調査

●2008（平成20）年から2013（平成25）年の間の住宅数（居住世帯のある住宅）の変化を所有関係別にみると、この間持家は約3.9万戸増加、借家は約1.9万戸増加しており、前者の持家がストックとして大きく伸びています。持家では共同住宅（分譲マンション）を中心に一戸建も増加、借家では公営住宅がほぼ横ばいなのに対して、民営借家の共同住宅（賃貸マンション）が増加、UR・公社、給与住宅は減少しています。

図 2-3 所有関係別住宅数

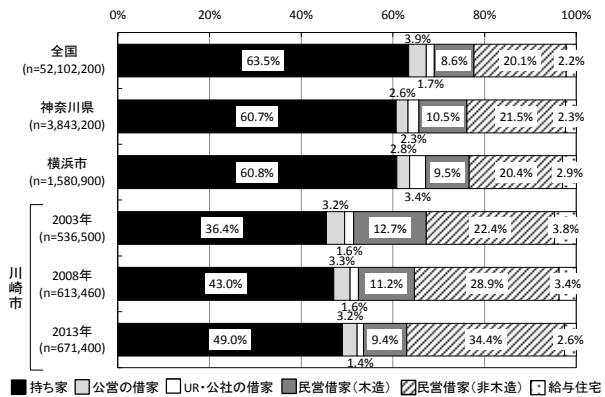


注：住宅所有関係の不詳分は割り戻し修正（世帯人員別所有関係配分）して含める

資料：住宅・土地統計調査

●持家率は、全国・神奈川県・横浜市が6割超であるのに対し、本市は約49%と低いが、2003（平成15）年から2013（平成25）年にかけては増加傾向にあります。一方、民営借家の比率は、全国・神奈川県・横浜市が3割程度であるのに対し、本市は約44%と高く、民営借家（非木造）がこの間に約12%上昇しています。

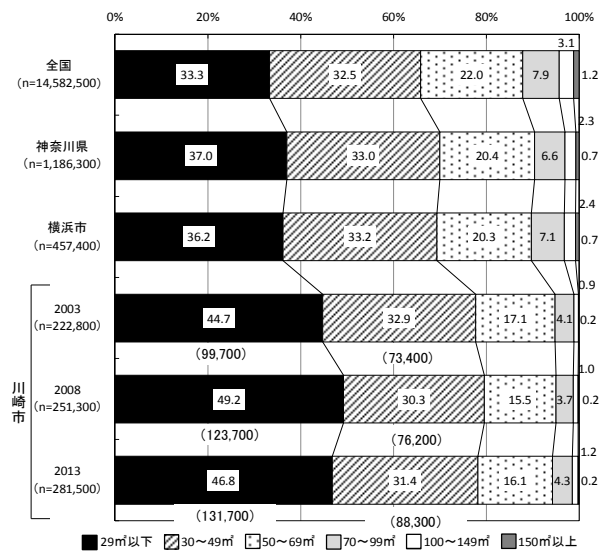
図 2-4 所有関係別住宅数比率



注：不詳分は所有関係6区分按分により、割り戻し修正
資料：住宅・土地統計調査

●延べ面積が 29 m²以下の小規模な
 民間借家は、全国の約 33%に
 対し本市は約 47%とその割合が高
 く、延べ面積 49 m²以下の民間借
 家が 8 割弱を占め、4 人家族の最
 低居住面積水準 (50 m²) を満たす
 民間借家は 2 割程度と少ない状
 況です。

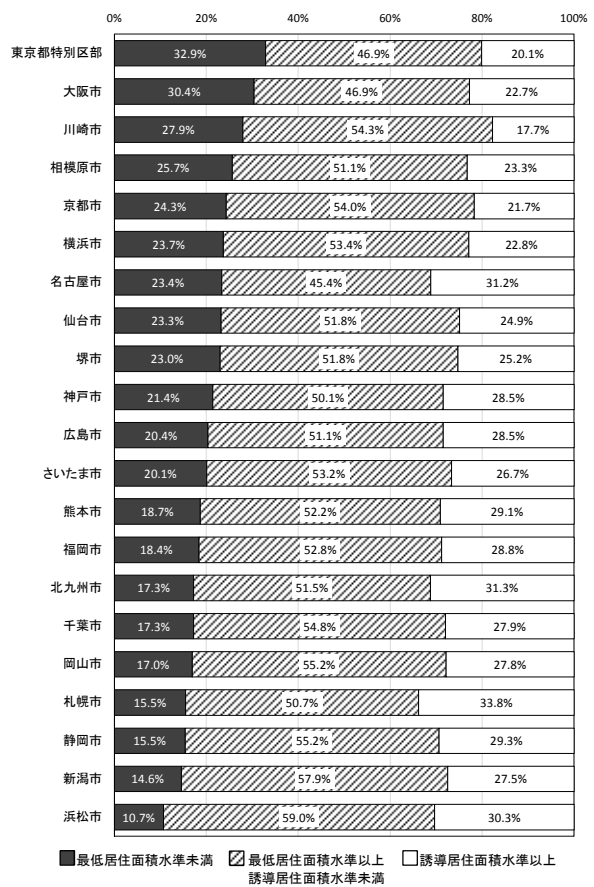
図 2-5 民間借家の住宅延べ面積別比率



資料：住宅・土地統計調査

●本市の民間借家の最低居住面積
 水準未達率は約 28%で、21 大都
 市 (政令市・東京都特別区部) 中
 では東京都特別区部・大阪市に次
 いで高く、また、誘導居住面積水
 準以上の比率が最も低い状況で
 す。

図 2-6 民間借家の居住面積水準比率



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(2) 住宅確保要配慮者に対する活用可能な賃貸住宅の供給状況

本市では住宅確保要配慮者に対して活用可能と考えられる賃貸住宅（用途が決まっていない空き家を賃貸住宅として活用するものを含む）を、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅の別に整理すると以下の通りです。

1) 公的賃貸住宅の状況

2016（平成28）年3月31日時点の公的賃貸住宅の管理戸数の総数は33,869戸である。タイプ別にみると、公営住宅は合計21,314戸、次いで多いのが公社・UR等住宅の9,316戸となっています。

	川崎市 全体	川崎区	幸区	中原区	高津区	宮前区	多摩区	麻生区
○総数	33,869	3,316	7,642	2,473	6,497	6,208	3,728	4,005
○公営住宅	21,314	1,247	5,482	775	5,191	5,728	2,260	631
市営住宅	17,228	1,091	3,808	680	4,509	4,461	2,204	475
県営住宅	4,086	156	1,674	95	682	1,267	56	156
○改良住宅(川崎市)	268	0	168	40	0	60	0	0
○特定優良賃貸住宅	2,807	252	252	495	630	295	609	274
市特定優良賃貸住宅	1,949	250	240	341	389	243	313	173
市特定公共賃貸住宅	202	2	0	1	70	1	128	0
県特定優良賃貸住宅	656	0	12	153	171	51	168	101
○高齢者向け優良賃貸住宅	213	119	0	24	0	0	70	0
市高齢者向け優良賃貸住宅	185	119	0	24	0	0	42	0
県高齢者向け優良賃貸住宅	28	0	0	0	0	0	28	0
○公社・UR等住宅	9,316	1,675	1,854	1,179	653	185	670	3,100
市住宅供給公社	178	110	0	48	20	0	0	0
県住宅供給公社	1,741	0	1,137	64	414	56	0	70
都市再生機構	7,397	1,565	717	1,067	219	129	670	3,030
高齢・障害・求職者雇用支援機構	100	0	0	0	0	100	0	0
○その他の施策住宅	219	23	54	0	23	0	119	0
川崎市（従前居住者用住宅）	77	23	54	0	0	0	0	0
神奈川県（リノベーション住宅）	23	0	0	0	23	0	0	0
県住宅供給公社（ケア付高齢者住宅）	119	0	0	0	0	0	119	0

2) 民間賃貸住宅の空き家の状況

本市の民間借家は平成25（2013）年で297,600戸となっており、その数は増加しています。また、その空き家数も平成15（2003）年から平成25（2013）年にかけて増加しており、平成25（2013）年時点の賃貸用の空き家は59,800戸、用途が決まっていない空き家は13,600戸、合計73,400戸となっています。このうち、昭和56年以降に建築され、20㎡以上の住宅戸数は、約47,800戸となります。