

# 第2期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

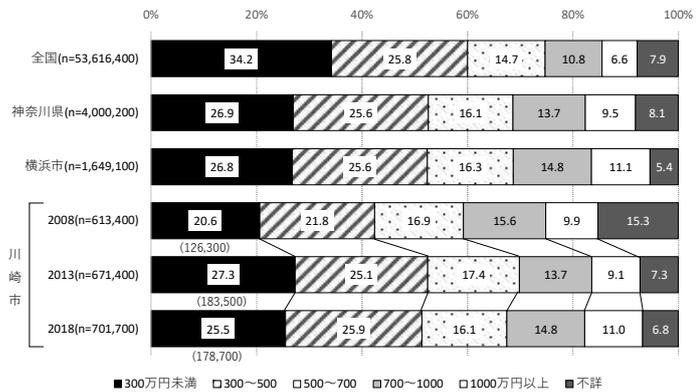
1. 住宅確保要配慮者の状況.....	1
(1) 低額所得者等の状況.....	1
(2) 高齢者の状況.....	2
(3) 子育て世帯の状況.....	3
(4) 障害者の状況.....	4
(5) 外国人の状況.....	5
2. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給状況.....	6
(1) 住宅ストックの状況.....	6
(2) 住宅確保要配慮者に対する活用可能な賃貸住宅の供給状況.....	9

# 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 18.4 万世帯から約 17.9 万世帯に減少し、比率も減少しています。一方、年収 1,000 万円以上の世帯の比率は増加しています。平成 30 (2018) 年時点の 300 万円未満の世帯は 25.5%で、神奈川県は 26.9%、横浜市は 26.8%となっており、本市と同程度です。一方、全国は 34.2%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。

図 1-1 年収別世帯比率の推移

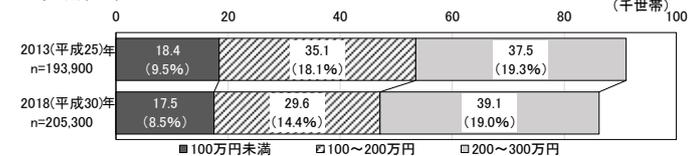


資料：住宅・土地統計調査

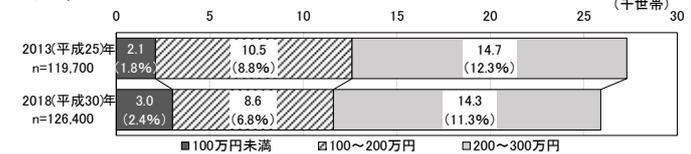
● 借家に居住する年収 300 万円未満世帯を家族類型にみると、単独世帯、核家族世帯において、平成 25 (2013) 年から平成 30 (2018) 年の間に減少していますが、世帯主 65 歳以上の世帯においては増加しています。

図 1-2 借家に居住する世帯年収 300 万円未満世帯数

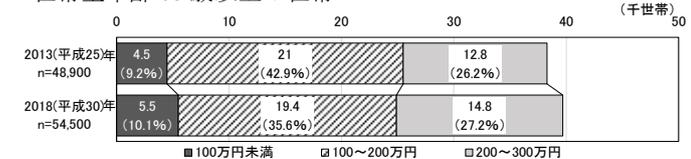
< 単独世帯 >



< 核家族世帯 >



< 世帯主年齢 65 歳以上の世帯 >

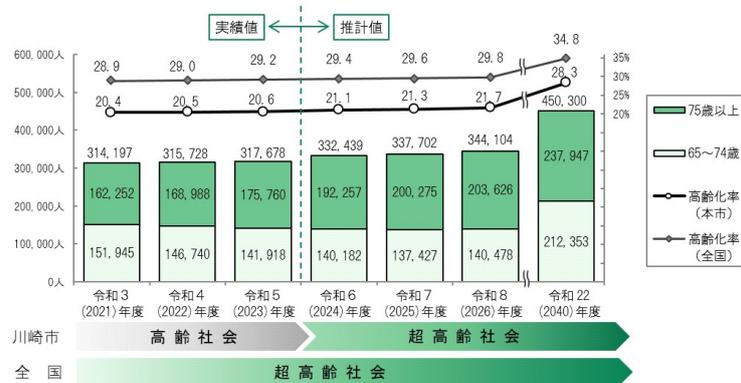


資料：住宅・土地統計調査

## (2) 高齢者の状況

●本市の高齢者人口は、年々増加を続け、今後、高齢化率が21%を超え、超高齢社会の到来が予想されます。令和3(2021)年度には後期高齢者の数が前期高齢者の数を1万人以上上回っており、後期高齢者数は令和7(2025)年度中に約20万人、令和22(2040)年度には高齢化率が28%を超える推計となっています。

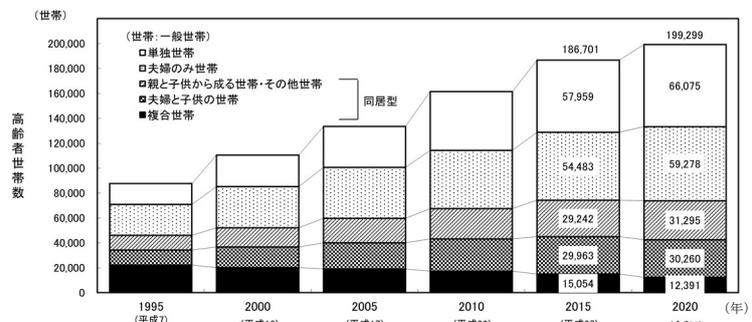
図 1-3 高齢者人口の推移



資料：令和3、4年度の人口は、「川崎市年齢別人口」による数字、令和5年度以降の人口は、本市総務企画局が令和4年2月に公表した「川崎市総合計画第3期実施計画の策定に向けた将来人口推計について」をもとに推計  
 全国の高齢化率は、令和3、4年度は「人口推計」（総務省）の確定値、令和5年度以降は、「日本の将来推計人口（令和5年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）から引用

●高齢者世帯（65歳以上の居住者がいる世帯）数は令和2(2020)年時点で約19.9万世帯となっており、平成27(2015)年から令和2(2020)年の間に約1.3万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、単独世帯や夫婦のみ世帯が中心であり、高齢者世帯における小世帯化が進行しています。

図 1-4 高齢者世帯の家族類型別世帯数



資料：国勢調査

### (3) 子育て世帯の状況

●子育て世帯は令和 2 (2020) 年時点で約 14.2 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。平成 27 (2015) 年から令和 2 (2020) 年の子育て世帯数を区別に見ると、幸区・中原区・宮前区は増加、その他の区は減少しています。

●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、35～44 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 30 (2018) 年から令和元 (2019) 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 2,521 人 (20.8%) 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、東京都区部からの転入は 2,330 人、横浜市からの転入が 1,633 人になります。

図 1-5 子育て世帯数及び同世帯率の推移

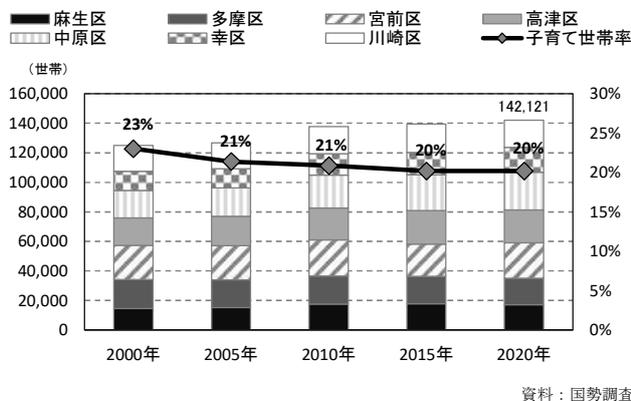


図 1-6 年齢階級別社会増減数（平成 17～21 年、平成 22～26 年及び平成 27～令和元年の各 5 か年の累積）

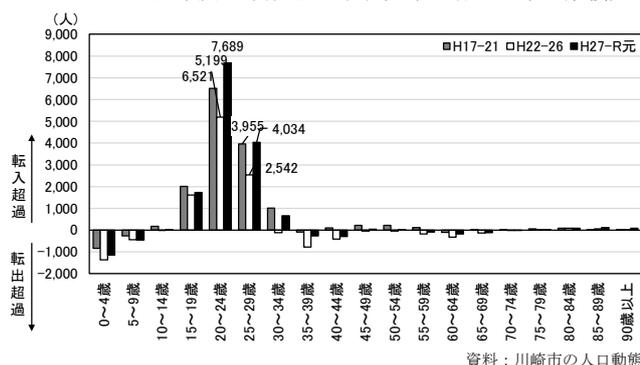
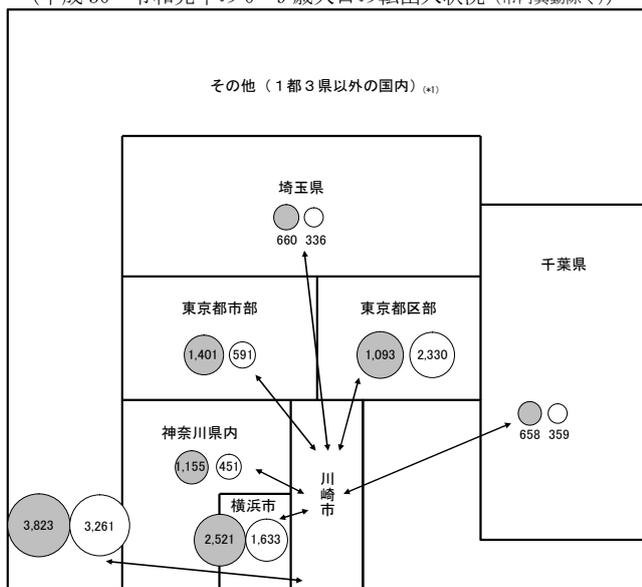


図 1-7 子どもの転出入の状況（平成 30～令和元年の 0～9 歳人口の転出入状況（市内異動除く））



#### (4) 障害者の状況

●本市の人口は、障害者自立支援法が施行された平成18(2006)年4月1日においては約130万人でしたが、令和5(2023)年4月1日現在では約154万人となっており、この間の増加率は15.7%となっています。

一方、平成18(2006)年4月1日から令和5(2023)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33.6%、知的障害では126.3%、精神障害で274.4%増加しており、いずれも人口増加率を大きく上回っています。

●令和5(2023)年4月1日時点で、本市の障害者手帳所持者の約5割が18歳以上65歳未満で、次いで約4割が65歳以上の高齢者となります。また、身体障害者の約6割が65歳以上の状況です。

●平成23(2011)年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」に見直されるとともに、平成25(2013)年施行の障害者総合支援法では難病患者等が障害福祉サービスの対象に加わるなど、障害の範囲が拡大しており、障害者手帳の交付を受けていない方も含め、支援を必要とする方が増加しています。

発達障害や高次脳機能障害、難病患者など、障害者手帳の交付は受けていないが一定の支援を要する方も相当数いるものと考えられます。

図 1-8 人口と各障害者手帳保持者数の推移

単位：人

区分	平成18年 (2006年)	令和5年 (2023年)	増加率
川崎市人口	1,332,035	1,541,640	15.7%
身体障害(身体障害者手帳)	27,667	36,964	33.6%
知的障害(療育手帳)	5,483	12,406	126.3%
精神障害(精神障害者保健福祉手帳)	4,330	16,212	274.4%
計	37,480	65,582	75.0%

※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育手帳を所持していない方も含む  
 ※精神障害は健康福祉局総合リハビリテーション推進センター調べ

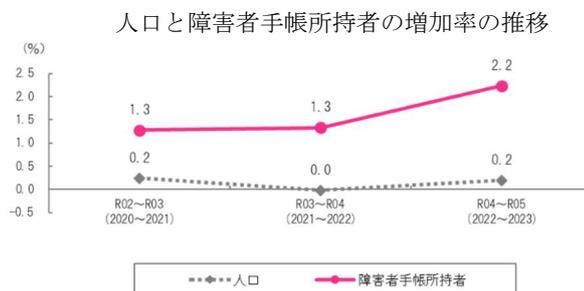
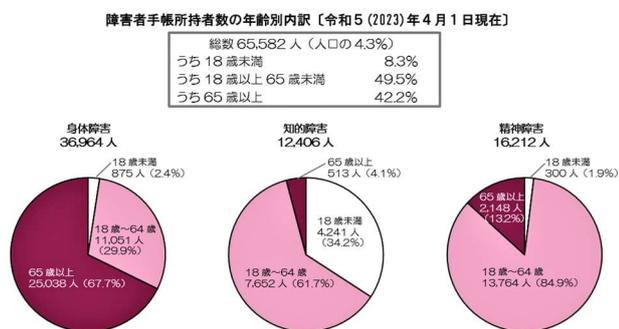


図 1-9 各障害者手帳所持者数の年齢別内訳

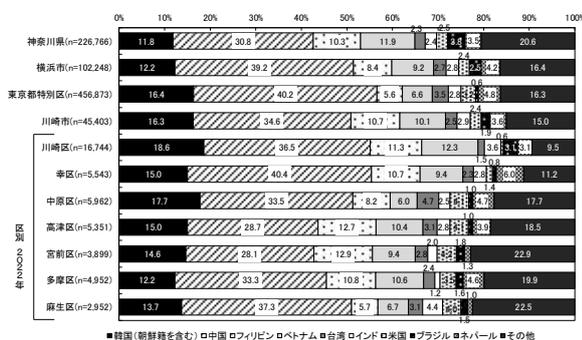


※第5次かわさきノーマライゼーションプラン改定版より  
(令和5(2023)年4月1日現在)

## (5) 外国人の状況

●令和4(2022)年1月1日時点での外国人人口を国籍別にみると、中国(約35%)が最も多く、次いで韓国(約16%)で両者を合わせると全体の5割強を占めます。区別にみると、国籍が中国である割合について、幸区が約40%と最多です。

図 1-10 外国人人口・世帯数

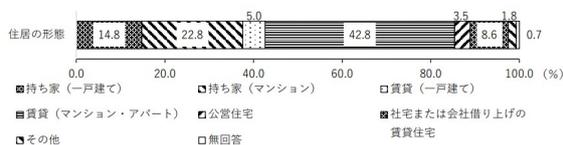


資料：神奈川県国際文化観光局 国際課 (令和4年1月1日)  
東京都の統計 (令和4年1月1日)

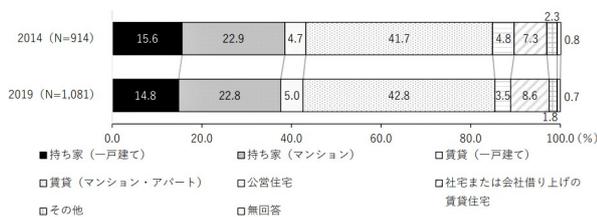
●令和元(2019)年に実施した川崎市外国人市民意識実態調査の結果では、持ち家を所有している回答者は、一戸建てとマンションを合わせて4割近くを占めています。それに対して、公営住宅と社宅・会社借り上げ賃貸住宅に住む人の割合は低くなっています。

図 1-11 住居の形態

図表 37 住居の形態 (N=1,085)



【参考 24 2014年調査との比較】

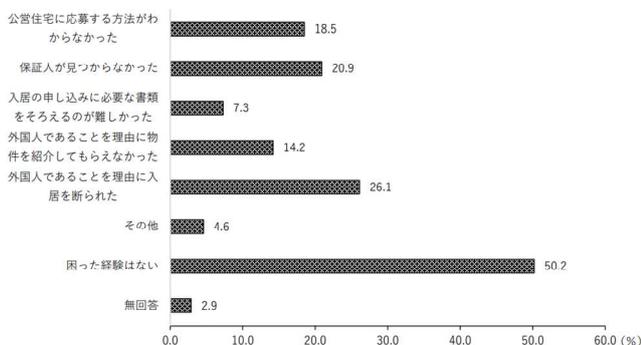


資料：川崎市外国人市民意識実態調査報告書 令和2(2020)年3月

前回の調査で、最も多い居住形態は賃貸(一戸建て、マンション・アパートを含む)で、今回の調査でも47.8%とほとんど変化がみられなかったことから、外国人住民の住居の形態は賃貸に偏っていることが読み取れます。

●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50.2%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 1-12 住居をさがす際の経験 (N=1,085, 複数回答)



資料：川崎市外国人市民意識実態調査報告書 令和2(2020)年3月

## 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

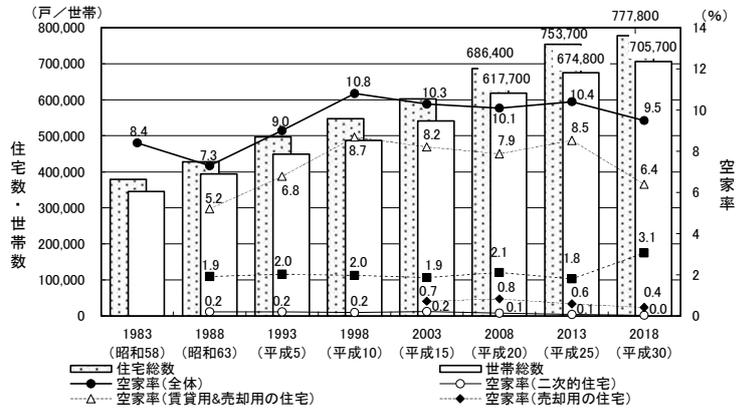
●平成 30 (2018) 年時点の住宅総数は約 77.8 万戸、世帯総数は約 70.6 万世帯で、1 世帯当たり住宅数は 1.10 戸となっています。

また、平成 25 (2013) 年から平成 30 (2018) 年の間に住宅数は約 2.4 万戸の増加(増加率約 3%)、世帯数は約 3.1 万世帯の増加(同約 4%)となっています。

●空家数は、平成 20 (2008) 年から平成 25 (2013) 年にかけて増加しましたが、平成 30 (2018) 年では減少しており、その要因は賃貸用の住宅となっています。

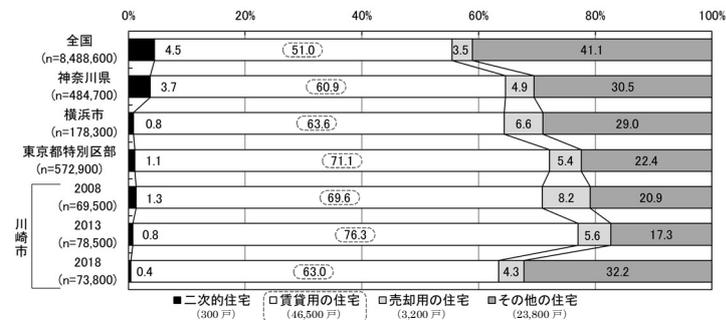
空家のうち長期不在等のその他の住宅は、平成 30 (2018) 年時点で約 32%であり、平成 25 (2013) 年より増加しています。また、全国平均の約 41%と比較して低い状況です。

図 2-1 住宅数・世帯数・空家率



資料：住宅・土地統計調査

図 2-2 空家種別比率



注：その他の住宅→空家のうち、別荘等の二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の人が入居していない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

資料：住宅・土地統計調査

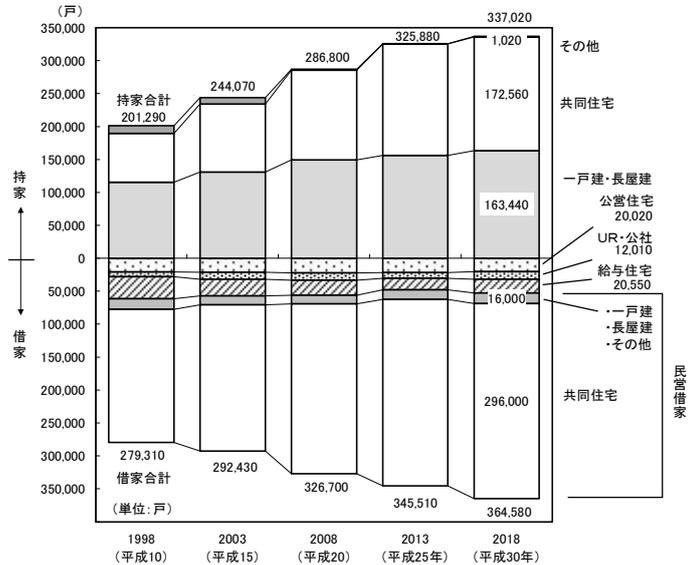
●平成 25 (2013) 年から平成 30 (2018) 年の間の住宅数（居住世帯のある住宅）の変化を所有関係別にみると、この間持家は約 1.1 万戸増加、借家は約 1.9 万戸増加しています。

また、持家、借家ともに共同住宅は増加傾向にあり、平成 30 (2018) 年時点での共同住宅の割合をみると、持家は 50%以上となっており、借家は民営借家の共同住宅が 80%以上となっています。

●本市の持家率は約 49%となっています。全国・神奈川県・横浜市の持家率は 6 割超であり、本市の持家率はこれらよりも低くなっています。一方、東京都特別区部の持家率は約 45%で、本市の持家率はこれより高くなっています。

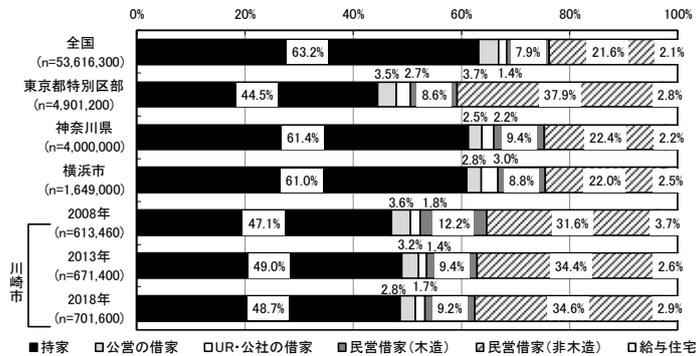
民営借家率は約 44%となっています。全国・神奈川県・横浜市の民営借家率は 3 割程度であり、本市はこれよりも高くなっています。一方、東京都特別区部の民営借家率は約 47%で、本市の民営借家率はこれより低くなっています。

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

図 2-4 所有関係別住宅数比率



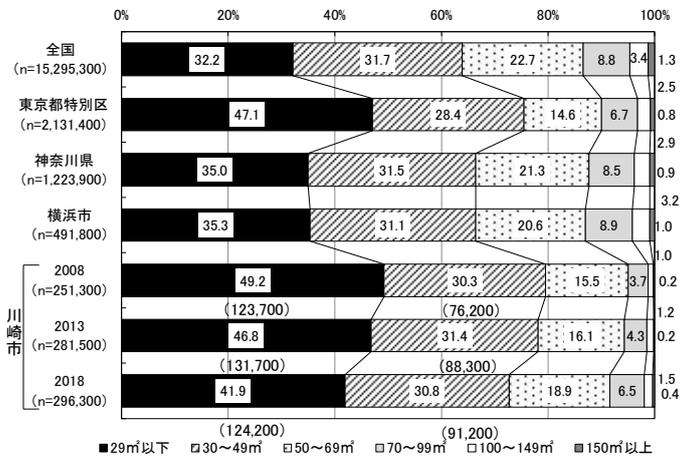
注：所有関係の不詳分は各所有関係に按分  
資料：住宅・土地統計調査

- 延べ面積が29㎡以下の小規模な民営借家は、全国の約32%に対し本市は約42%とその割合が高いです。

延べ面積49㎡以下の民営借家が約73%を占め、4人家族の最低居住面積水準(50㎡)を満たす民営借家は27%程度と少ないですが、増加傾向にあります。

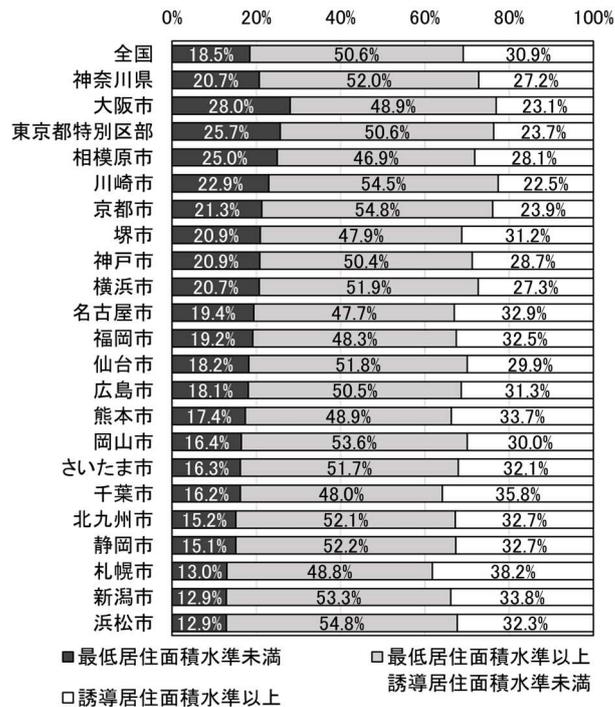
- 本市の民営借家の最低居住面積水準未満率は22.9%で、21大都市(政令市・東京都特別区部)の中では大阪市・東京都特別区部・相模原市に次いで高く、全国や神奈川県と比較しても高い状況です。また、誘導居住面積水準以上の比率が最も低い状況です。

図 2-5 民営借家の住宅延べ面積別比率



資料：住宅・土地統計調査

図 2-6 民営借家の居住面積水準比率



資料：平成30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

令和4(2022)年3月31日時点(市特定優良賃貸住宅、川崎市(従前居住者用住宅)、県住宅供給公社(介護付有料老人ホーム)は令和5(2023)年3月時点)の公的賃貸住宅の総数は31,386戸です。タイプ別にみると、公営住宅は21,266戸、次いで多いのが公社・UR等住宅の9,452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	31,386	3,285	7,600	1,812	6,120	5,801	3,148	3,620
○公営住宅	21,266	1,414	5,482	751	5,259	5,655	2,162	543
市営住宅	17,181	1,258	3,808	656	4,577	4,389	2,106	387
県営住宅	4,085	156	1,674	95	682	1,266	56	156
○改良住宅(川崎市)	100	0	0	40	0	60	0	0
○特定優良賃貸住宅	177	0	0	0	50	0	127	0
市特定優良賃貸住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
市特定公共賃貸住宅	177	0	0	0	50	0	127	0
県特定優良賃貸住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
○高齢者向け優良賃貸住宅	272	119	0	24	59	0	70	0
市高齢者向け優良賃貸住宅	244	119	0	24	59	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	9,452	1,729	2,064	1,037	729	146	670	3,077
市住宅供給公社	286	218	0	48	20	0	0	0
県住宅供給公社	2,116	0	1,347	153	490	56	0	70
都市再生機構	7,050	1,511	717	836	219	90	670	3,007
○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(リロケーション住宅)	23	0	0	0	23	0	0	0
県住宅供給公社(介護付有料老人ホーム)	119	0	0	0	0	0	119	0

※令和4(2022)年3月31日時点

※市特定優良賃貸住宅、川崎市(従前居住者用住宅)、県住宅供給公社(介護付有料老人ホーム)は令和5(2023)年3月時点

### 2) 民間賃貸住宅の空家の状況

本市の民間借家は平成30(2018)年で312,000戸となっており、その数は増加しています。また、空家数は、平成20(2008)年から平成25(2013)年にかけて増加しましたが、平成30(2018)年では減少しており、平成30(2018)年時点の賃貸用の空家は46,500戸、用途が決まっていない空家は23,800戸、合計70,300戸となっています。