

令和4年11月24日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

市営住宅入居募集制度の改正（案）の策定に伴うパブリックコメントの実施について

資料1 市営住宅入居募集制度の改正（案）について

資料2 市営住宅入居募集制度の改正（案）の策定に関する
意見募集の御案内

まちづくり局

市営住宅入居募集制度の改正(案)について

資料 1

1 今回の見直しの背景

平成29(2017)年度に策定した「川崎市住宅基本計画」において、子育て世帯や若年世帯等に対して、期限付き入居制度を導入し、市営住宅への子育て世帯等の入居機会の拡大や、真に住宅に困窮している世帯に対してより多くの入居機会が得られるよう、募集基準の見直し等を位置付けた。

平成30(2018)年度には、定期募集で申し込みのなかった住戸を対象に、常時先着順での募集を行うことにより、入居機会の拡大を図った(常時募集の導入)。また、子育て世帯が一定期間入居できるよう期限付き入居制度を導入した(期限付き入居制度の導入)。

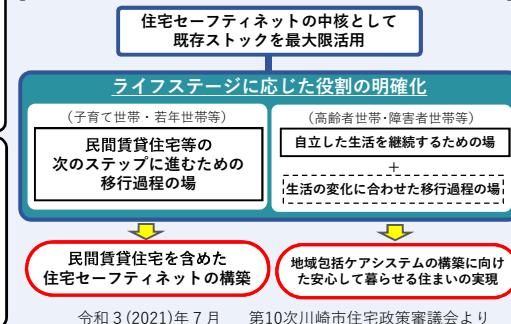
令和元(2019)年度には、定期募集の実施回数を年2回から、年4回に変更し、入居機会の拡大を図った(定期募集の実施回数の増加)。

こうした取組に加え、第10次川崎市住宅政策審議会において、募集制度の見直しについて検討を進め、令和3(2021)年7月の同審議会からの答申を踏まえ、本市としての課題解決に向けた方向性を整理し、入居募集制度の見直しを行い、併せて関係する例規等の改正を行う。

【川崎市住宅基本計画】(抜粋)
・子育て世帯の入居機会の拡大
子育て世帯や若年世帯等に対して、期限付き入居制度を導入し、市営住宅への子育て世帯等の入居機会の拡大
・世帯人数と住宅規模のミスマッチの解消と適正な入居基準の導入
真に住宅に困窮する世帯が入居できるように募集基準の見直しを検討

【第10次川崎市住宅政策審議会答申】(抜粋)
・期限付き入居制度による募集の拡大
子育て世帯や若年世帯等については、期限付き入居制度による募集を基本
・若年等単身者等への入居資格の拡大
単身者の年齢要件を廃止し、若年の単身者等への入居機会を確保
・申込時点の状況に、より配慮した優遇倍率の見直し
申込時点の世帯の状況等を優遇倍率の設定に適切に反映
・住戸の仕様等を考慮したより適確な提供等
世帯人員に応じた広さや間取りの区分のみを設定するなど、単純化

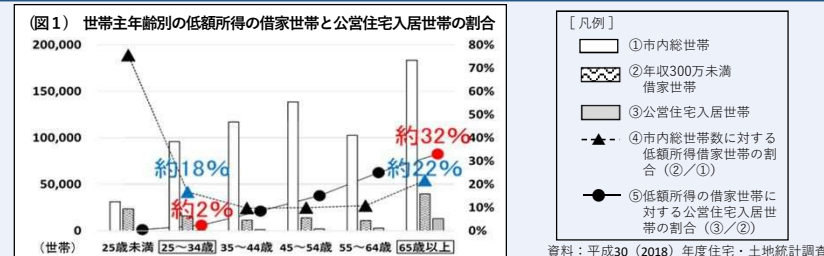
【移行過程の場合などライフステージに応じた役割の明確化のイメージ】



2 市営住宅の現状と課題

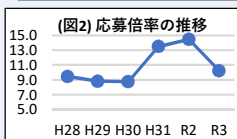
(1) 低額所得世帯の住宅の現状

- ・市内総世帯数に対する低額所得借家世帯の割合(凡例④)は、25〜34歳で約18%である。
- ・低額所得の借家世帯に対する公営住宅入居世帯の割合(凡例⑤)は、25〜34歳で約2%と低い状況である。



(2) 市営住宅の現状

- ・管理戸数は令和4(2022)年4月1日時点で17,383戸となっている。
- ・近年の市営住宅の募集状況は平成28(2016)年度から令和3(2021)年度の平均で、募集戸数833戸、申込世帯数8,750世帯となっており、応募倍率は毎年10倍前後の高い水準で推移している。



- ・市営住宅に入居している世帯のうち、居住年数20年以上の割合が51.5%、40年以上の割合が26.0%占めている。

(表1) 居住年数別世帯数(令和4(2022)年4月1日現在)

居住年数	10年未満	10〜20年未満	20〜30年未満	30〜40年未満	40〜50年未満	50〜60年未満	60年以上	合計
世帯数	5,148	2,445	2,420	1,565	2,329	1,226	520	15,653
割合	32.9%	15.6%	15.5%	10.0%	14.9%	7.8%	3.3%	—
					51.5%			
					26.0%			

- ・令和4(2022)年の市営住宅の世帯人数別割合は、単身世帯が46.9%を占め、平成28(2016)年から7.9%増加している一方、2人以上の世帯はそれぞれ減少しており、市営住宅入居者世帯の小規模化が進行している。

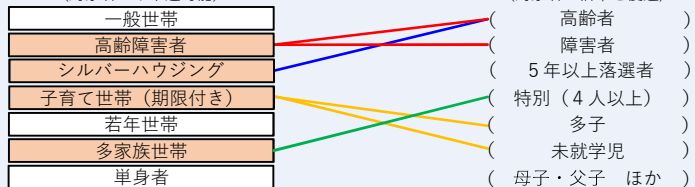
(表2) 世帯人数別世帯数

世帯人数	1人(単身)	2人	3人	4人	5人以上	合計
令和4(2022)年4月1日現在	7,348 46.9%	5,826 37.2%	1,595 10.2%	597 3.8%	287 1.8%	15,653
平成28(2016)年4月1日現在	6,056 39.0%	6,073 39.1%	2,088 13.4%	875 5.6%	446 2.9%	15,538

募集区分の設定
(対象者のみ申込可能)

(図3) 優遇の類似状況

一般世帯区分での優遇対象
(対象者の倍率を優遇)



(3) 市営住宅募集制度等の課題

- 住宅に困窮する若年低額所得世帯への入居機会の創出
- 市営住宅の応募倍率が高い水準で推移していく中、多くの住宅困窮者が市営住宅を利用できるよう循環を図りながら、コミュニティを維持するための見直しが必要
- 募集区分の整理や、申込時点の状況に配慮した優遇の見直しが必要
- 入居者の居住期間の長期化などを背景に単身世帯の増加が顕著であり、世帯人数と居住面積のミスマッチが生じている

3 課題解決に向けた方向性

住宅セーフティネットとしての役割を維持しつつ、入居機会の拡大と公平・的確な提供を目指すため、募集制度の見直しを行う。

方向性1

子育て世帯や若年世帯等に対しては、次のステップに進むための移行過程の場として入居機会の確保を目指す。

具体的な取組1

単身世帯要件の見直し
(関係例規：市営住宅条例等)

具体的な取組2

期限付き入居制度の対象の拡大
(関係例規：市営住宅条例等)

方向性2

募集区分の整理や、優遇倍率の見直しを行い、より公平・的確な提供を目指す。

具体的な取組3

募集区分・優遇の見直し
(関係例規：市営住宅条例施行規則等)

具体的な取組4

募集住戸の広さの設定の見直し
(関係例規：市営住宅条例施行規則等)

市営住宅入居募集制度の改正(案)について

4 各制度の見直し

具体的な取組 1

単身世帯要件の見直し

若年単身世帯の入居機会の創出

○現状

- ・公営住宅法上、当初は単身者の入居は認められていなかったが、昭和55（1980）年に居住の実情を鑑み、高齢者・障害者等のみ単身者の入居が認められた。
- ・本市の単身者の入居要件は、高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者の一部を対象にしており、住宅に困窮する若年の低額所得者世帯が入居できる要件になっていない。
- ・若年を含む住宅に困窮している単身世帯が増加している傾向を踏まえ、当該世帯の入居を認めることについて検討するよう、令和3（2021）年度に国から通知が発出された。

若年単身世帯とは
現行制度で申込資格がない60歳未満で障害者や生活保護等に該当しない世帯。

○今回の改正

- ・単身申込資格要件を見直し、新たに期限付き入居において若年単身世帯を対象に加える。
- ・若年単身世帯の入居対象住戸を、エレベーターがない住棟の3階以上など倍率が低い住戸とすることで、高齢者や障害者等の入居機会を損なわないよう配慮する。

(図4)

現行	対象者	申し込み	期限付き
	・高齢者 ・障害者 等	可能	期限なし

改正案	対象者	申し込み	期限付き
	・高齢者 ・障害者 等	可能	期限なし
	・成人 (18歳～59歳)	可能	期限付き

○効果

- ・これまで申込資格がなかった単身者の入居機会の確保
- ・倍率が低い空き住戸の活用

具体的な取組 2

期限付き入居制度の対象の拡大

期限付き入居制度の対象を若年単身世帯、若年・子育て世帯に拡大

○現状

- ・本市では、平成30（2018）年度から子育て世帯を対象に期限付き入居制度を導入し、令和3（2021）年度末で73世帯が入居している。
- ・令和元（2019）年から令和3（2021）年にかけて実施した入居者を対象としたアンケート結果では、「金銭的に困っている時期に入居出来るため良い制度であると思う」との回答が約9割を占めている。
- ・第10次川崎市住宅政策審議会では、市営住宅の持続可能な運営について検討を行い、子育て世帯・若年世帯については、民間賃貸住宅等の次のステップに進むための移行過程の場の役割とする基本的な考え方等について、令和3（2021）年7月に答申がなされた。

○今回の改正

- ・子育て世帯の入居機会の拡大と市営住宅の持続可能な運営を図る。

世帯向け <拡充>

- ・若年世帯が民間賃貸住宅等の次のステップに進むための移行過程の場として活用できるよう、期限付き入居の対象を若年世帯まで拡大する。
- ・制度を利用した入居者のアンケート結果や、市内の県営住宅など他都市の状況を踏まえ、子育て世帯支援の観点から、入居期間について、未就学児童の義務教育終了までから18歳に達する年度末へ期間の見直しを行う。
- ・現行の若年世帯と期限付き子育て世帯の対象者が重複していることから、若年世帯向け区分を、期限付き入居に集約する。

(図5)

現行

期限付き	世帯区分	子育て世帯
	対象	未就学児童を含む親族と2人以上
	期間	未就学児童の義務教育終了年度末
	募集戸数	年間20戸
期限なし	対象住戸	エレベーターの設置や駐車場の整備など子育て環境を勘案した住戸
	世帯区分	若年世帯
	対象	同居する親族全員が40歳未満
	期間	期限なし
期限なし	募集戸数	年間40戸
	対象住戸	3階以上の住戸

拡充

変更

改正案

期限付き	世帯区分	若年・子育て世帯
	対象	「未就学児童を含む親族と2人以上」又は、「申込者を含め同居親族全員が40歳未満」
	期間	10年又は最年少の子が18歳に達する年度末の長い方
	募集戸数	年間100戸
期限なし	対象住戸	・エレベーターの設置や駐車場の整備など子育て環境を勘案した住戸 ・新築や一般世帯向けで募集すると高い応募倍率になる住戸

※現行の期限付き入居制度で居住されている方は、現在の入居期間満了前に未子が18歳に達する年度末まで期間の延長が可能。

単身世帯向け <新規>

- ・今回単身世帯要件の緩和により、現行の単身世帯要件を満たしている住宅確保要配慮者の入居機会が損なわれないよう、高齢者・障害者等を除く単身世帯については、期限付き入居制度による募集とする。

○効果

- ・期限付き住戸の拡充を行うことで、将来的に多くの住宅困窮者が市営住宅を利用できるよう循環が図られる。

改正案 (図6)

期限付き	世帯区分	【新規】若年単身世帯
	対象	成人(18～59歳)の単身世帯
	期間	5年(1回限り5年延長(最長10年))
	募集戸数	年間20戸
期限なし	対象住戸	エレベーターがない住棟の3階以上など倍率が低い住戸

市営住宅入居募集制度の改正(案)について

具体的な取組 3

募集区分・優遇の見直し

一般世帯区分の優遇倍率の整理等による的確な入居機会の確保

〇現状

- ・特定の条件を満たす方に戸数枠を設ける区分優遇と、一般世帯向け区分において設けている倍率優遇があるが、同一属性で複数の優遇が混在し、申込者にとってわかりにくい制度となっている。
- ・「5年以上落選」の優遇倍率を30倍に設定した当初は年1回の定期募集のみだったが、近年の定期募集回数の増加や、常時募集の導入により申込機会が拡大されたものの、倍率については見直しをせず、申込時点の状況が適切に反映されていないと考えられる。

〇今回の改正

- ・同一の種類や類似の属性などを区分優遇に統一することで、単純化を図る。
- ・申込時点の状況が反映されるよう、優遇倍率を見直し、より公平・的確な提供を目指す。

(具体的な見直し)

- <区分>・新築に「高齢者」「障害者」向け区分を取り入れる。
・多家族世帯向け区分の申込資格要件を5人以上から4人以上に緩和する。
- <倍率>・「高齢者」「障害者」：新築と空家の取り扱いを統一する。
・「特別(4人以上)」「多子」：多家族世帯向け区分に統合する。
・「未就学児童」：若年・子育て世帯向け区分に統合する。
・「5年以上落選」：対象を直近2年間(定期募集8回分)で「5回以上落選」した者とし、優遇倍率を5倍に見直す。

(図7)

現行				改正案			
対象	種類	倍率	募集区分戸数枠	対象	種類	倍率	募集区分戸数枠
新築	「高齢者」「障害者」	5倍	—	新築	「高齢者」「障害者」	—	有 ・高齢障害者向け区分を創設
空家	「高齢者」「障害者」	—	有	空家	「高齢者」「障害者」	—	有
新築 及び 空家	「5年以上落選」	30倍	—	新築 及び 空家	「5回以上落選」	5倍	—
	「特別(4人以上)」	3倍	有	新築 及び 空家	「多家族世帯向け 区分」に統合	—	有 ・多家族世帯向け区分の世帯 人数要件の緩和(5人→4人)
	「多子」	5倍	有		「若年・子育て世帯 向け区分」に統合	—	有 ・期限付き
	「未就学児童」	5倍	有		「母子・父子」 「被爆者」「引揚者」 「公害」 「ハンセン病」	5倍	—
	「母子・父子」 「被爆者」「引揚者」 「公害」 「ハンセン病」	5倍	—	その他一般世帯	その他一般世帯	1倍	—
	その他一般世帯	1倍	—	(例)「母子・父子」 +「5回以上落選」		6倍	—
	(例)「母子・父子」 +「5年以上落選」	31倍	—				

〇効果

- ・申込者にとってわかりやすい募集制度への変更
- ・より的確な入居機会の提供

5 導入後の方向性

- ・導入後の入居希望者の申込状況や、当選状況の動向について継続的に検証を行う。
- ・期限付き入居制度における期間満了時の対応については、転居にむけて居住の安定に配慮し、福祉部局や関係機関と連携した取組について検討する。
- ・期限付き入居制度の対象者や提供住戸等については、申込状況や住宅ストックの流動性などの動向を踏まえながら検討する。

具体的な取組 4

募集住戸の広さの設定の見直し

世帯人数に対し住戸の広さでの募集への変更による居住面積のミスマッチの改善

〇現状

- ・住戸の種類に応じ、2人世帯でも3DK(60㎡以上)等広い部屋に申込可能であるため、募集時に広い住戸に申し込みが集中する傾向にある。
- ・世帯人数と居住面積のミスマッチが生じている。

(表3)世帯人員別の住戸面積別世帯数(令和4(2022)年4月1日現在)

世帯人数	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上	合計
1人(単身)	129 1.8%	3,676 50.0%	1,302 17.7%	772 10.5%	1,448 19.7%	21 0.3%	7,348 100.0%
2人	3 0.1%	1,035 17.8%	1,640 28.1%	995 17.1%	2,105 36.1%	48 0.8%	5,826 100.0%
3人	—	205 12.8%	324 20.3%	280 17.6%	742 46.5%	44 2.8%	1,595 100.0%
4人	—	54 9.0%	114 19.1%	86 14.4%	308 51.6%	35 5.9%	597 100.0%
5人以上	—	13 4.5%	43 15.0%	34 11.8%	151 52.6%	46 16.0%	287 100.0%
合計	132 0.8%	4,983 31.8%	3,423 21.9%	2,167 13.8%	4,754 30.4%	194 1.2%	15,653 100.0%

住戸面積が概ね適正と考えられる世帯
住戸面積が広い世帯
住戸面積が狭い世帯

〇今回の改正

- ・世帯人数別により住戸の広さでの募集区分を設定

(図8)

現行			改正案		
住戸の間取りによる設定			住戸の広さによる設定		
対象世帯	1人(単身)	2人以上	対象世帯	1人(単身)	2~3人 4人以上
対象住戸	1DK 2DK (40.0㎡未満)	2DK 3DK (40.0㎡以上)	対象住戸	40.0㎡未満	40.0~55.0㎡未満 55.0㎡以上

※住戸面積については、目安として設定

〇効果

- ・世帯人数と居住面積のミスマッチの将来的な改善

6 今後のスケジュール

令和4年度		令和5年度				令和6年度
第3四半期	第4四半期	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	第1四半期
委員会	パブリックコメント	委員会	議会上程	改正条例等公布	新制度周知	改正条例等施行 新制度運用開始

市営住宅入居募集制度の改正（案）の策定について 意見を募集します

市営住宅において、高い需要の中、居住期間の長期化・入居者の高齢化や、若年世代の入居機会の確保が課題となっています。より公平・的確に市営住宅を提供するため、川崎市営住宅条例等を改正し、若年単身世帯への入居資格の拡大や期限付き入居による募集の拡大等を行いますので、市民の皆様からの御意見を募集いたします。

1 意見募集期間

令和4年12月1日(木)から令和5年1月6日(金)まで

※郵送は当日消印有効。持参は1月6日(金)の17時15分までとします。

2 資料の閲覧場所

かわさき情報プラザ（川崎市役所第3庁舎2階）、公文書館、各区役所市政資料コーナー、支所・出張所、図書館（本館・分館）、市民館（本館・分館）、市民文化局協働・連携推進課（川崎フロンティアビル7階）、まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課（明治安田生命川崎ビル6階）

※川崎市ホームページでも御覧いただけます。

(<https://www.city.kawasaki.jp/templates/pubcom/500/0000143871.html>)



3 意見提出方法

(1) 郵送又は持参

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1

川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課（明治安田生命川崎ビル6階）

(2) F A X（書式自由）

044-200-3970（まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課）

(3) 電子メール

川崎市ホームページにアクセスし、専用のフォームから所定の方法により送信。

- ※1 意見書の書式は自由。必ず「題名」、「氏名（法人又は団体の場合は、名称及び代表者の氏名）」及び「連絡先（電話番号、FAX番号、メールアドレス又は住所）」を明記。
- ※2 電話や来庁による口頭での御意見は受け付けておりません。
- ※3 御意見に対する個別の対応はいたしません。類似の内容を整理又は要約した上で、本市の考え方を整理した結果をホームページ等で公表します。

問合せ先

川崎市まちづくり局住宅政策部市営住宅管理課

電話 044-200-2946