

令和5年3月13日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画の策定に伴うパブリックコメントの実施結果について

資料1 第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画の策定について

資料2 第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画（案）の策定に関するパブリックコメント結果について

参考資料 第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画

まちづくり局

第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画の策定について

1 計画改定の背景と目的

本市は、平成13(2001)年3月に、住宅に困窮する低所得者の居住安定確保を図るために、市営住宅等ストックの効率的な整備・管理を推進することを目的として、「川崎市公営住宅ストック総合活用計画」を策定し、概ね5年毎に見直しを行っています。

直近では、平成29(2017)年3月に、長寿命化改善事業の本格実施等を位置付けた「第4次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画」を策定し、現在、この計画に基づいて、市営住宅の整備・管理を行っています。
(完成実績：建替工事486戸、長寿命化改善工事672戸)

一方、昨今の不安定な社会・経済状況や、今後の人口・世帯の動態、脱炭素化に向けた動向など、市営住宅を取り巻く環境が変化していく中で、令和3(2021)年7月に、第10次川崎市住宅政策審議会の答申で、社会環境の変化に合わせてストックを最適化するなど、市営住宅の持続的な運営等について提言を受けたところです。

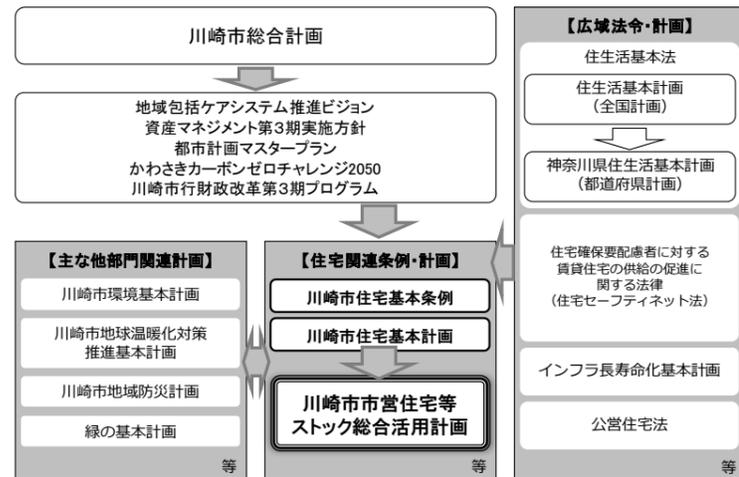
本市においても、令和4(2022)年3月に、公共施設等総合管理計画である「資産マネジメント第3期実施方針」を策定し、「資産保有の最適化について重点的な取組を推進する」と位置付けており、市営住宅の約半数を占める高経年ストックの建替事業等の平準化や効果的・効率的にストックを最適化する取組が求められています。

このような状況を踏まえ、施策内容の見直しを行い、「第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画」を策定するものです。

2 計画の位置付けなど

■計画の位置づけ

本計画は、本市の住宅・住環境に関する分野別計画である「住宅基本計画」を上位計画とした、市営住宅等の整備・管理に関する実施計画として位置付けています。



■計画期間

本計画の期間は、令和5(2023)年度から令和14(2032)年度の10ヵ年とします。

3 市営住宅等を取り巻く現状と課題

(1) 市営住宅の現状

- ①応募倍率が10倍前後の高い水準で推移するとともに、狭小な住戸が多い高経年ストックの建替えに伴い、総床面積は増加傾向。
- ②建物の老朽化が進んでおり、令和22(2040)年前後に耐用年限が到来し、建替時期を迎える住宅が集中。
- ③社会情勢の変化により労務費の上昇や、建築資材の高騰が進行。
- ④国内外における脱炭素化に向けた取組の加速化や、自然災害の激甚化・頻発化。
- ⑤市営住宅入居者における入居期間の長期化、高齢化の進行、単身世帯の増加。
- ⑥福祉施策に資する社会福祉施設等の導入への取組。

	H22	H28	R4
戸数	17,572戸	17,573戸	17,383戸
平均応募倍率	約18倍	9.5倍	10.2倍(R3)
築40年超の住宅	33.4%	43.5%	46.0%
総床面積	111.1万㎡	111.2万㎡	112.6万㎡(R2)
65歳以上の入居者割合	38.7%	48.4%	55.1%
居住期間20年以上の入居者割合	—	52.0%	51.5%
単身世帯の割合	32.6%	39.0%	46.9%

(3) 第4次ストック計画の検証

- 事業計画に基づき建替事業と長寿命化改善事業を着実に実施。団地の集約再編事業に向けた候補団地の選定や民間活用の検討を実施。
- 定期募集回数の増加や常時募集の開始により入居機会の拡大を図りましたが、世帯人員と住戸面積のミスマッチの解消にまで至っていません。

(4) 市営住宅等の主な課題

- ①応募倍率が10倍前後の高い水準で推移するとともに、総床面積が増加傾向であることへの対応。
- ②令和22(2040)年前後に耐用年限を迎える住棟が集中するため建替事業の平準化が必要。
- ③労務費の上昇や建築資材の高騰など厳しい財政状況を踏まえた、整備及び管理の更なる効率化等への対応。
- ④脱炭素社会の実現や自然災害の激甚化・頻発化等の社会環境の変化等への対応。
- ⑤入居期間の長期化、高齢化の進行、単身世帯の増加を踏まえた、世帯人員と住戸面積のミスマッチへの対応や若年世帯等の入居機会の確保。
- ⑥地域包括ケアシステムなどを踏まえた、福祉分野と連携した市営住宅等の有効活用。

4 計画改定のポイント

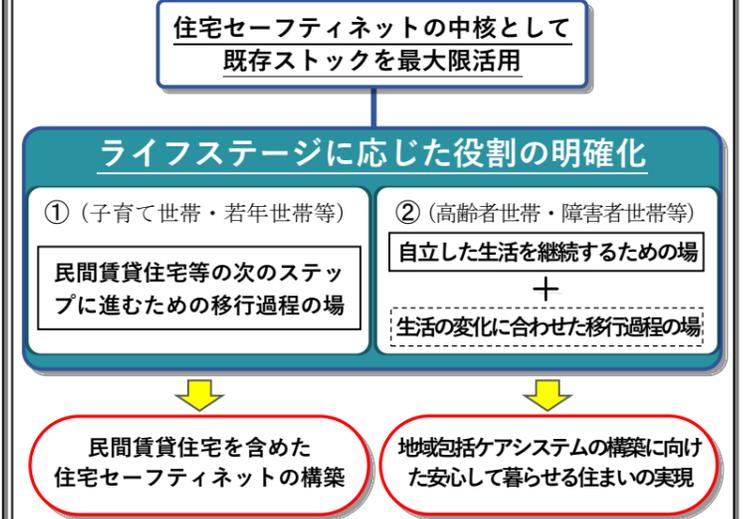
厳しい財政状況の中、高齢化の進行、脱炭素化に向けた動向、住宅政策審議会からの答申などを踏まえ、社会環境の変化に合わせたストックの最適化を推進するとともに、より公平・的確な入居機会の提供等に取組み、市営住宅の持続可能な運営を確保していきます。

具体的には、主に以下の取組を推進していきます。

- ①当面は引き続き管理戸数を維持しながら、小世帯化に対応して小規模住戸の割合を拡大するなどにより、総床面積の増加を抑制。
- ②建物の長期活用を図りつつ、建替事業を計画的に推進するなど、将来の事業量のピークの平準化に向けた取組を推進。
- ③団地の集約再編事業について、民間活用を含めて検討し、計画期間内での事業化に向けた取組を推進。
- ④省エネ性能の向上・太陽光発電設備の設置など脱炭素化に向けた取組や災害リスクに対応した整備に向けた取組を推進。
- ⑤若年単身世帯の入居機会の創出、子育て世帯等の期限付き入居制度の拡大に向けた取組を推進。
- ⑥地域の多様な支援の担い手と入居者のつながりづくりなど、地域での居住の安定確保に向けた取組や市営住宅の有効活用等を推進。

(2) 川崎市住宅政策審議会からの答申

- 市営住宅の持続的な運営等に向けた住宅施策のあり方について(答申)(令和3(2021)年7月第10次川崎市住宅政策審議会より)



5 整備・管理の基本方針等

(1) 市営住宅の役割

- 住宅に困窮する低所得者の居住安定確保に向けて、福祉施策等との連携や、民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築に向けた取組を図りながら、住宅セーフティネットの中核として、既存ストックを最大限活用し、ライフステージに応じた低廉な住宅を提供します。

(子育て世帯・若年世帯等)

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の役割を担います。

(高齢者世帯・障害者世帯等)

福祉施策等との連携を図りながら、自立した生活を継続するための場を基本とし、適切なケアが受けられるように配慮しつつ、生活の変化や本人の希望に合わせた移行過程の場としての役割を担います。

(2) 整備・管理の基本方針

①世帯動向等を見据えた当面の管理戸数の維持と総床面積の抑制

- 当面は、市営住宅の需要は高い水準で推移すると見込まれることから、福祉施策等と連携を図りながら、民間賃貸住宅を活用するとともに、管理戸数を維持します。(継続)
- 建替え時には小規模住戸の割合を拡大するなど、高経年ストックの更新に伴う総床面積の増加を抑制します。(新規)

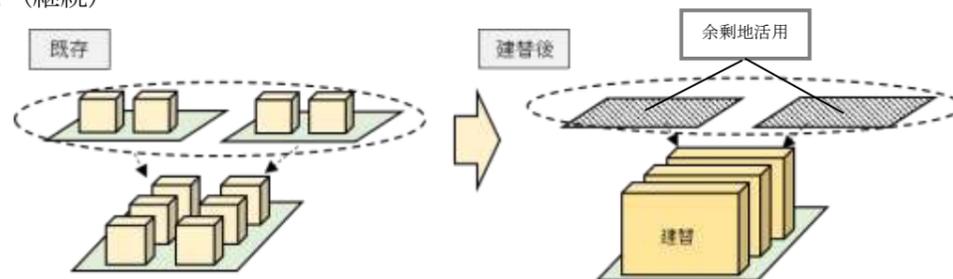
②建替事業及び長寿命化改善事業の計画的な推進

- 耐用年限を迎える住棟が急増する令和 22 (2040) 年前後の事業量を分散させるため、長寿命化改善事業により建物の長期活用を図るとともに、一部建替えを先行するなど、建替え・長寿命化改善事業を計画的に推進し、中長期の事業量を平準化します。(継続)

③整備及び管理の更なる効率化等に向けた取組の推進

- 団地の集約再編事業の着手に向けて、団地規模や土地利用状況、地域毎の住宅の分布等を考慮しながら、土地の有効活用の促進効果等を整理するなど、具体的な対象団地の選定や事業計画の策定等を推進します。(新規)
- 市の財政負担軽減を図る観点等から団地の集約再編事業における民間活力の導入に向けた取組を推進します。(新規)
- 新築設計において、間取りや設備の納まり等に関する標準プランを活用し、設計及び工事の合理化・管理の効率化を推進します。(新規)
- 管理業務について、現行の管理代行を適正に評価するとともに、他都市の動向等を踏まえながら、より効果的・効率的な管理方式の検討を行い、管理代行や指定管理者制度など令和 9 年度以降の管理方式を決定します。(継続)

■近接する小規模団地を大規模団地に集約するイメージ図



④社会環境の変化等に対応した供給

- 脱炭素社会の構築に向けて、新築住宅の省エネ性能の水準引き上げや太陽光発電設備設置の標準化等により、省エネ化や再エネ導入を推進するとともに、駐車場空き区画での EV 充電器の設置や EV カーシェアリングの導入に向けた取組を推進します。(新規)
- 風水害の激甚化・頻発化を踏まえ、浸水リスクを考慮した電気設備の設置など、災害リスクに対応した整備を検討します。(新規)

⑤より公平・的確な提供の推進

- 住宅に困窮する若年単身世帯の入居機会の創出、期限付き入居制度の対象世帯や募集戸数の拡大、入居申込者の状況により配慮した優遇倍率の見直し、団地間の立地の差や住戸間の設備等の差をよりの確に反映するための使用料の見直しなどを検討し、より公平・的確な提供に向けた取組を推進します。(継続・拡充)

⑥市営住宅等の有効活用の推進

- 地域の多様な支援の担い手と入居者がつながりやすい仕組みづくりなど、地域での居住の安定確保に向けたモデル的な取組を実施します。(新規)
- 福祉分野等と連携し、大規模な団地の建替えに伴う創出地を活用し、福祉施策に資する社会福祉施設等を併設します。(継続)
- 駐車場の空き区画でのコインパーキング導入やEV充電器の設置など、市営住宅等の空きスペースの有効活用に向けた取組を推進します。(継続)

6 整備事業計画及び管理運営等について

(1) 整備手法の選定

- 整備手法の選定は、原則、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定 平成 28 (2016) 年 8 月)」に基づき、過去の修繕履歴や各団地の特性などを考慮しながら、耐用年限以上活用するための長寿命化や、建替え、集約・再編の適切な整備手法を選択し、事業を推進します。
- 長寿命化改善事業により建物の長期活用を図るとともに、建替事業を計画的に推進し、中長期の事業量の平準化を図るため、年間平均 300 戸の建替え・長寿命化改善を**目途**とします。
- 今計画期間内においては、令和 5 (2023) 年度～令和 9 (2027) 年度の前期 5 年間と令和 10 (2028) 年度から令和 14 (2032) 年度までの後期 5 年間に分け、計画的に事業を推進します。

(2) 団地別整備事業計画 (10 年間の事業計画)

整備手法	前期 (5 年間) 事業計画	後期 (5 年間) 事業計画
建替え	小倉西、千年前田、初山、清水台、生田、高石、真福寺	上作延、初山、有馬第 2、高山、清水台、高石
長寿命化改善	観音、中丸子、新作、南平耐火、南平第 2、有馬第 1、有馬第 2、有馬第 3、高山、野川西	田島、藤崎東、小倉東、木月耐火、上小田中耐火、日向、坂戸、久末谷中、久末表 A、野川西、中野島南
集約・再編	—	宮内、苅宿、二子 (新規)

建替えは解体着手年度、長寿命化改善は工事着手年度とする。

(3) 市営住宅等の管理運営と有効活用

- 若年単身世帯の入居機会の創出や期限付き入居制度の募集戸数の拡大、使用料の見直しなどについて、計画期間内に関係部局と連携を図りながら適切に実施します。
- 100 戸以上の大規模な団地の建替えの際には、創出地を活用し、社会福祉施設等を誘致するとともに、福祉部局等と連携しながら、既存住戸 (政策空家) や共同施設 (集会所等) 等を活用した高齢者見守り活動等への場の提供、コインパーキングなどの空きスペースの有効活用を推進します。

7 今後のスケジュール

	2022 年度 (令和 4 年度)	2023 年度～2027 年度 (前期 5 年間)	2028 年度～2032 年度 (後期 5 年間)
計画改定	改定に向けた 検討・調整	パフ コム等 計画 改定	計画に基づき実施 (2023～2032)

※なお、総人口が減少期に入ることによる社会環境の変化を的確に捉えて、市営住宅の整備・管理を行います。また、川崎市住宅基本計画等の改定により、必要に応じて計画の見直しを行うとともに、取組結果について検証を行います。

第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画（案）の策定に関する パブリックコメント結果について

1 概要

川崎市における市営住宅ストックの効率的な整備・管理を推進するため、「第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画（案）」を取りまとめ、この計画案について市民の皆様の御意見を募集しました。

その結果、6通（意見総数13件）の御意見をいただきましたので、御意見の内容とそれに対する市の考え方を次のとおり公表します。

2 意見募集の概要

題名	第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画（案）の策定について
意見の募集期間	令和4年12月1日(木)から令和5年1月6日(金)まで
意見の提出方法	郵送、持参、FAX、電子メール
募集の周知方法	<ul style="list-style-type: none"> ・市政だより（令和4年12月1日号） ・市ホームページ ・資料の閲覧（かわさき情報プラザ、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、まちづくり局住宅整備推進課）
結果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> ・市ホームページ ・資料の閲覧（かわさき情報プラザ、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、まちづくり局住宅整備推進課）

3 結果の概要

意見提出数（意見件数）	6通（13件）	
内 訳	郵 送	0通（0件）
	持 参	0通（0件）
	F A X	1通（2件）
	電子メール	5通（11件）

4 案に関するパブリックコメントの実施結果

(1) 実施結果

①実施期間：令和4年12月1日（木）～令和5年1月6日（金）【37日間】

②意見総数：6通 13件

③意見の対応区分：

項目	A	B	C	D	E	計
1 計画改定の背景と目的に関すること						0
2 計画の位置づけなどに関すること						0
3 市営住宅等を取り巻く現状と課題に関すること				1		1
4 計画改定のポイントに関すること						0
5 整備・管理の基本方針等に関すること		3	2	7		12
6 整備事業計画及び管理運営等についてに関すること						0
合計	0	3	2	8	0	13

【対応区分】 A：意見を踏まえ、反映したもの

B：意見の趣旨が案に沿ったもの

C：今後の参考とするもの

D：質問・要望で、案の内容を説明するもの

E：その他

(2) 主な意見と本市の対応

①主な意見

「第5次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画（案）」に対する御意見として、市営住宅等を取り巻く現況と課題に関する御意見のほか、整備・管理の基本方針等に関する御意見が寄せられました。

②本市の対応

いただいた御意見を参考に、当初案のとおり計画を策定し、住宅に困窮する低所得者の居住安定確保を図るために、市営住宅等ストックの効率的な整備・管理の推進に取り組んでまいります。

市営住宅等を取り巻く現状と課題に関すること

No.	主な意見（要旨）	市の考え方	対応区分
1	<u>建物だけではなく、公営住宅入居者の生活実態も併せて公表しなくては、住まいと生活と密着したものの計画として欠落している。</u>	市営住宅は、 <u>公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低所得者に対して、低廉な家賃で供給しております。</u> 市営住宅の <u>入居収入基準</u> については、 <u>政令で定める収入基準の範囲として、原則、収入分位25%（政令月収15万8千円）以下が対象となります。</u> <u>高齢者世帯、心身障害者世帯、未就学児童世帯等については、収入分位25～40%（政令月収21万4千円）以下も対象としているところです。</u>	D

整備・管理の基本方針等に関すること

No.	主な意見（要旨）	市の考え方	対応区分
2	<p>社会環境の変化等に対応する供給で、新築住宅の省エネ性能の引き上げ、太陽光発電設備の標準化の記載は、地球温暖化対策の推進に関する条例改正の動きとも合致しており、大いに期待をしている。</p> <p>住宅の<u>省エネ水準、太陽光発電設備の発電容量</u>については、住宅政策をリードする水準の設定にしてほしい。</p>	<p>計画の4-2-(7)に記載のとおり、市営住宅の新築においては、<u>省エネ性能の向上のため</u>、断熱性能の高い複層ガラスの採用や、壁・天井等の断熱材の強化を行い、<u>ZEH Oriented（ゼッチ オリエンテッド）基準を満たす仕様</u>とするとともに、<u>再生可能エネルギーの導入のため、太陽光発電設備の設置を実施</u>してまいります。</p>	B
3	<p>市内には多くの大学又はキャンパスもあり、奨学金をもらいながら、アルバイトで生活費を稼ぎ大学等に通う学生も多くいる。</p> <p><u>大学生等を対象とした「若年単身世帯の入居機会の創出に向けた取組」を推進してほしい</u>と思う。</p>	<p><u>若年単身世帯の入居機会の創出については、本計画の5-1-(1)、(2)に記載のとおり</u>、若年単身世帯や子育て世帯など対象世帯の拡充に<u>取り組んで</u>まいります。</p> <p>市営住宅における大学生の入居につきましては、大学をはじめ関係団体との連携が必要と考えております。<u>今回の入居募集制度の改正においては、大学生に限らず住宅に困窮している若年単身世帯の入居機会を拡大</u>してまいります。</p>	B
4	<p>若年層の利用について、優先度をあげる、優先枠を作るなどしてもらえたらいいと思う。</p> <p>例えば、生活保護世帯で、世帯分離をしているアルバイトをしている成年の学生や、児童養護施設で就労、進学して施設を退所予定の方など、居所の設定に課題がある若年層支援をしてもらい、次の民間賃貸へのステップにして欲しい。</p>	<p>住宅に困窮する若年単身世帯については、計画の5-1-(1)、(2)に記載のとおり、募集戸数の拡大などに<u>取り組んで</u>まいります。</p>	B
5	<p>整備・管理の基本方針(6)に次の内容を追記してはどうか。</p> <p>大規模団地に誘致する保育所や老人福祉施設等の社会福祉施設において、エネルギーの多重化を図り災害の際の避難所として活用する。</p>	<p>保育所、高齢者及び障害者施設においては、市立小学校・中学校等の一般的な避難所では、生活に支障をきたす方のための二次避難所としての活用を検討しますが、活用にあたっては、法人の意向や、施設規模・構造・設備、立地等を考慮する必要があります。</p> <p>市有地を活用した社会福祉施設の整備については、公募により設置運営法人を選定しておりますので、いただいた提案については、法人選定の際の参考とさせていただきます。</p>	C

No.	主な意見（要旨）	市の考え方	対応区分
6	<p><u>多様な支援の担い手と入居者がつながりやすい仕組みづくりとして、社会福祉施設内に子育て世帯・若年世帯層から高齢者・障害者世帯等が広く利用できるコインランドリーの設置を提案する。</u></p>	<p><u>市有地を活用した社会福祉施設の整備については、公募により設置運営法人を選定しております。地域交流については様々な手法があることから、法人選定の際の参考とさせていただきます。</u></p>	C
7	<p><u>公営住宅の入居者だけが、自身の支出無くバリアフリー化等の便利で快適な施設で生活できるのは、自身が築いた資産等で生活する者より手厚く対応されているということにならないか。</u></p>	<p><u>市営住宅については、公営住宅法の規定により、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅として、一定水準の品質と性能を有するものでなければならないとされ、国が示す「公営住宅等整備基準」に従って整備しているところではあります。</u></p>	D
8	<p><u>管理費・修繕費・人件費等を考えると、公営住宅は削減し、真に助けが必要な者に対しては資金の助成等に転換してもいいのではないか。</u></p>	<p><u>市営住宅については、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸することによって、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした公営住宅法に基づき、整備・管理しているところではあります。</u></p> <p>市営住宅の応募倍率は、10倍前後で推移しており、当面は、<u>市営住宅の需要は高い水準で推移すると見込まれることから、福祉施策等と連携を図りながら、民間賃貸住宅を活用するとともに、管理戸数を維持してまいります。</u></p>	D
9	<p><u>生活保護に準じ「最低限生活できる住まい」の提供でなければ公平とは言えないのではないか。</u></p>	<p><u>市営住宅については、公営住宅法の規定により、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅として、一定水準の品質と性能を有するものでなければならないとされ、国が示す「公営住宅等整備基準」に従って整備しているところではあります。</u></p>	D
10	<p><u>高齢になって困窮するものを増やすのではなく、若い世帯に対して、将来設計を提案し、住宅の購入が出来るよう考えさせ支援するのが、長期目線で、本人たちのためになるのではないか。期限付きで子育て支援が必要な時期を過ぎたら転出する、では、税金投入が必要な時期だけ川崎市で生活することにならないだろうか。</u></p>	<p><u>市営住宅については、住宅セーフティネットの中核としてストックを最大限活用してまいります。</u></p> <p>また、住宅に困窮した低所得者の子育て世帯・若年世帯の期限付き入居制度等において、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の役割を担ってまいります。</p>	D

No.	主な意見（要旨）	市の考え方	対応区分
11	<p>政策は、基本的にはよいと思うが、新しく建て替えた棟と既存の棟との格差に関してどのように調整するのかが見えない。</p> <p>また、新しい棟には、若い人が入ってきても古い棟には入ってこず、毎月の清掃や地域活動がうまく回らないと思う。そう言ったことに関してもう少し対策を立て、今回の計画に入れてほしい。</p>	<p>市営住宅については、建物の築年数、立地、事業実施の効率性等を踏まえながら、計画的に、長寿命化改善や建替えを実施してまいります。</p> <p>古い棟については、住戸面積が小さく単身者向けの住戸となっております。今回、新たに若年単身世帯へ入居機会を拡大し、エレベータがない3階以上の住戸に、若年単身世帯が入居可能となる予定です。</p> <p>自治会活動につきましては、入居者が草刈り、清掃等の敷地及び建物の管理を共同で実施することを入居時にお伝えしているところです。</p>	D
12	<p>地域のイメージを向上させることで、通常の転入者を増やし、税収を増やすことを考えてはどうか。収入の少ない世帯を対象としている公営住宅は地域住民・住民サービスの観点からマイナスでしかない。</p>	<p>市営住宅については、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸することによって、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした公営住宅法に基づき、整備・管理しているところです。</p>	D
13	<p>住宅施策が近い将来、行政の手に負えなくなるのではないか。</p>	<p>本計画は、社会ニーズに合わせた市営住宅ストックの最適化を推進し、市営住宅の持続可能な運営を確保するために策定するものです。本計画の実施にあたっては、計画の進捗を継続的にフォローアップし、適宜、見直しを図ってまいります。</p>	D