

令和5年3月13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に伴うパブリックコメントの実施結果について

資料1 市営住宅等の入居募集制度の改正について

資料2 市営住宅等の入居募集制度の改正（案）の策定に関する  
パブリックコメント結果について

まちづくり局

## 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てきた。

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）。

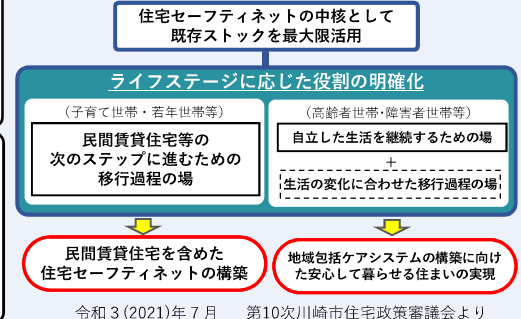
令和元（2019）年度には、定期募集の実施回数を年2回から、年4回に変更し、入居機会の拡大を図った（定期募集の実施回数の増加）。

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

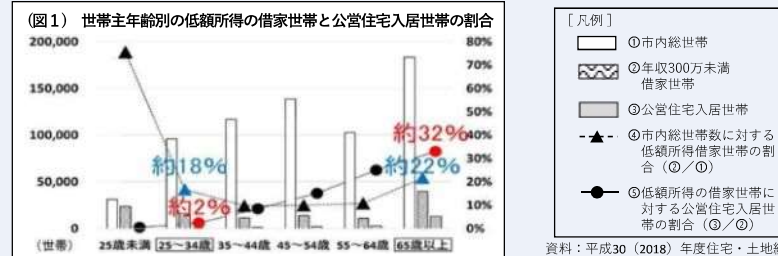
【移行過程の場などライフステージに応じた役割の明確化のイメージ】



## 2 市営住宅の現状と課題

### (1) 低額所得世帯の住宅の現状

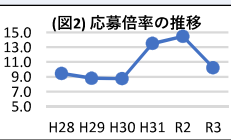
- ・市内総世帯数に対する低額所得借家世帯の割合（凡例④）は、25～34歳で約18%である。
- ・低額所得の借家世帯に対する公営住宅入居世帯の割合（凡例⑤）は、25～34歳で約2%と低い状況である。



資料：平成30（2018）年度住宅・土地統計調査

### (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。
- ・募集制度においては、一般世帯向け区分のほか、対象者を特定した区分を設定しているが、一般世帯向け区分の中でも、特定の方に倍率の優遇を設けており、わかりにくい状況である。
- ・5年以上落選者については、常時募集の導入や、定期募集の実施回数の増加に伴い入居機会が拡大されたため、長期間待つことなく申し込みが可能となっている。



- ・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）

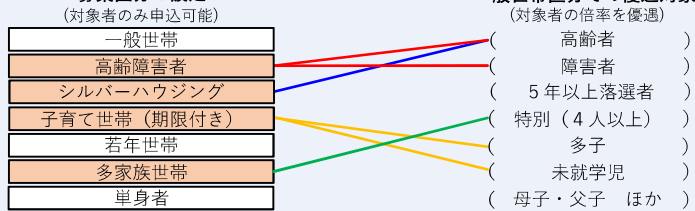
居住年数	10年未満	10～20年未満	20～30年未満	30～40年未満	40～50年未満	50～60年未満	60年以上	合計
世帯数	5,148	2,445	2,420	1,565	2,329	1,226	520	15,653
割合	32.9%	15.6%	15.5%	10.0%	14.9%	7.8%	3.3%	-

- ・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%	15,653 100.0%
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%	15,538 100.0%

(図3) 優遇の類似状況



### (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
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
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
対象住戸	エレベータがない住棟の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

#### ○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ておらず、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。

#### ○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

対象	種類	倍率	募集区分戸数枠
新築	「高齢者」「障害者」	5倍	—
空家	「高齢者」「障害者」	—	有
新築及び空家	「5年以上落選」	30倍	—
	「特別(4人以上)」	3倍	有
	「多子」	5倍	有
	「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	—
その他一般世帯	1倍	—	—
(例)「母子・父子」+「5年以上落選」	31倍	—	—

#### 改正案

対象	種類	倍率	募集区分戸数枠
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
新築及び空家	「5回以上落選」	5倍	—
	「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)
	「若年・子育て世帯向け区分」に統合	—	有 ・期限付き
	「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	1倍	—
(例)「母子・父子」+「5回以上落選」	6倍	—	—

#### ○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

#### ○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

#### ○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

住戸の間取りによる設定		
対象世帯	1人(単身)	2人以上
対象住戸	1DK 2DK (40.0㎡未満)	2DK 3DK (40.0㎡以上)

#### 改正案

住戸の広さによる設定			
対象世帯	1人(単身)	2~3人	4人以上
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

#### ○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)の策定に関するパブリックコメント結果について

## 1 概要

本市では、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、この内容について市民の皆様からの御意見を募集いたしました。

その結果、8通(意見総数12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	市営住宅入居募集制度の改正(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"> <li>・市政だより(令和4年12月1日号)</li> <li>・市ホームページ</li> <li>・「川崎市営住宅入居者募集のしおり」に同封(令和4年12月募集)</li> <li>・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、まちづくり局市営住宅管理課)</li> </ul>
結果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市ホームページ</li> <li>・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、まちづくり局市営住宅管理課)</li> </ul>

## 3 結果の概要

意見提出数(意見件数)		8通(12件)
内 訳	郵 送	1通(1件)
	持 参	0通(0件)
	F A X	1通(2件)
	電子メール	6通(9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：8通 12件
- ③ 意見の対応区分：

項目	A	B	C	D	E	計
1 今回の見直しの背景に関すること						0
2 市営住宅の現状と課題に関すること						0
3 課題解決に向けた方向性に関すること		1				1
4 各制度の見直しに関すること		2	3	3		8
5 導入後の方向性に関すること						0
6 今後のスケジュールに関すること						0
7 その他 募集案内に関すること			2	1		3
合計	0	3	5	4	0	12

【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

課題解決に向けた方向性や各制度の見直しに関する御意見や、募集案内に関する要望などが寄せられました。

#### ② 本市の対応

御意見の趣旨が案に沿ったものや今後の参考とするものであったことから、当初案のとおり、川崎市営住宅条例等の改正に向けた取組を進めてまいります。

### 3 課題解決に向けた方向性に関すること（1件）

No	主な意見（要旨）	市の考え方	対応区分
1	より公平、的確に市営住宅を提供してほしい。	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・管理を進めており、今回の制度改正によって、より公平・的確に市営住宅を提供できるよう対応してまいります。	B

4 各制度の見直しに関すること（8件）

No	主な意見（要旨）	市の考え方	対応区分
2	疾患のある人や立ち退きが迫っている人を優先してほしい。	現状は、同一属性で複数の優遇が混在し、複雑な制度となっているとともに、一般区分における「5年以上落選」の優遇倍率は、これまでの改正に合わせた見直しは行っておらず、今回の制度改正において、5年以上落選の優遇から、直近2年間で5回以上落選した者とすることや、申込区分による優遇に統一することにより、これまでに比べ、申込時点の状況が反映されると考えております。	B
3	シングルマザー子育て層の優遇倍率を上げてほしい。	また、母子父子世帯については、引き続き優遇を実施してまいります。 なお、制度改正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い、よりの確な入居機会の提供を行ってまいります。	
4	高齢者でもファミリー世帯の様な優先順位をつけてほしい。	高齢者及び障害者については、現状においても、申込時の優遇倍率の設定及び単身者向申込の応募資格の保有、世帯向申込における1、2階の優先入居など、複数の優遇措置を講じております。また、募集における優遇の他に収入基準額の緩和、障害者に限定した所得控除がございます。	D
5	障害単身世帯にも優遇措置を作してほしい。	なお、制度改正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い、よりの確な入居機会の提供を行ってまいります。	
6	高齢者単身者向けの募集戸数を増やしてほしい。	シルバーハウジングにつきましては、シルバーハウジング以外の市営住宅でも入居者の高齢化が進んでいること、市内全体でも高齢者が増加していること等を鑑み、地域包括ケアシステムの推進に向け、制度のあり方について検討を進めてまいります。 高齢者をはじめ、市営住宅の各募集区分の募集住戸数につきましては、全ての区分における申込状況を勘案しながら、公平・的確に提供してまいります。	C
7	シルバーハウジングまたは高齢単身者向き住宅の戸数を増やしてほしい。		
8	シルバーハウジングを拡大してほしい。		
9	障害単身世帯の住宅を作してほしい。	ユニバーサルデザインへの対応として、川崎市福祉のまちづくり条例等に適合させるなど、高齢者等の入居者に配慮した住戸や、車いす利用者向け住戸の供給を推進します。	D

7 その他 募集案内に関すること（3件）

No	主な意見（要旨）	市の考え方	対応区分
10	内見の応募前実施を可能にしてほしい。	募集前の内見については、対応が困難ですが、住戸の状況がより分かりやすくなるよう、募集案内の充実に努めてまいります。	D
11	募集する住戸のページに募集する住戸そのものの間取り図を載せてほしい。	間取り図や駐車場の記載については、住戸の状況がより分かりやすくなるよう、募集案内の充実に努めてまいります。	C
12	募集案内に駐車場の有無を記載してほしい。		