

令和3年度 第2回 市川市営住宅審議会 会議録

日 時 令和4年3月14日（月）午後2時00分～午後2時45分
場 所 市川市役所 第1庁舎 5階 第3委員会室、会議室5（Web会議による開催）

出席者 【委員】

会長 高崎会長
委員 芝田委員、石渡委員、鶴岡委員、平山委員、川村委員
田中委員、小泉委員

【事務局】

福祉部 小泉部長、高久次長
市営住宅課 品川課長、近藤主幹、長久保主査、井関主査、
加納主任主事、嶋屋主事
委託業者 (株)社会空間研究所 佐藤氏、田上氏

欠席者 滝沢委員、岡本委員、西村委員

議 題 (1) 市川市セーフティネット計画の策定について
(2) その他

配布資料 ・ 次第
・ 市川市営住宅審議会委員名簿
・ 令和3年度第2回市川市営住宅審議会 事務局出席者（名簿）
・ 市川市住宅セーフティネット計画策定
・ 市川市住宅セーフティネット計画策定のための基礎調査等業務委託
報告書（案）

内 容

高崎会長	只今より、令和3年度第2回市川市営住宅審議会を開催いたします。 議事に移る前に、確認事項がございますので、事務局より説明をお願いいたします。
事務局 （近藤主幹）	本日の審議会は、「市川市営住宅の設置及び管理に関する条例第63条」により半数以上の委員に出席を頂いておりますので、本審議会の開催は成立いたします。 また、本審議会につきましては、「市川市審議会等の会議の公開に関する指針」により原則公開となっておりますので、今回の審議会では個人情報はありませんので公開として進めたいと思いま

高崎会長	す。
事務局 (品川課長)	今の事務局の説明のとおり、公開してよろしいでしょうか。 (異議なし) 議題（１）市川市住宅セーフティネット計画の策定について事務局より説明をお願いします。 初めに、この計画を策定する背景について、１枚目のスライドを基にご説明します。 平成２９年、国において、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」、通称住宅セーフティネット法が改正され、民間賃貸住宅に入居困難な高齢者や障がい者世帯などを支援する制度が定められました。 本市については、住宅に関する計画で市営住宅の整備方針や住宅確保要配慮者への支援を定めていますが、具体的にどう事業を進めるかという指針がありませんでした。 そのため、令和４年度までに本市独自の住宅セーフティネット計画を策定することとしました。 この計画を策定するにあたり、今年度は本市の住宅確保要配慮者の状況や、国・県・先進市や不動産事業者などの現状を把握するための基礎調査を実施しております。 今回の市営住宅審議会では、住宅セーフティネット計画策定について諮問する前に、この計画策定の概要と、基礎調査で把握できた、対象となる住宅確保要配慮者世帯数、目標提供戸数等についてご説明し、策定の方向性につきましてご説明したいと思います。 まず、住宅セーフティネット計画の概要及び位置づけについてです。 スライド中央の関係図をご覧ください。少々わかりにくい立て付けではありますが、本計画の位置付けを示しております。 最上位に「市川市総合計画「I&I プラン21」」があり、その下に公共施設総合管理計画・公共施設個別計画があります。 これを受け、住環境の基本計画としてオレンジ色で示した「市川市住生活基本計画」がございます。 この事業計画として赤枠の「住宅セーフティネット計画」を位置

	づけております。 なお、公営住宅等長寿命化計画は、公営住宅法に基づき、市営住宅を使用年限 70 年まで維持できるよう、外壁などの改修工事の年次計画を策定するものです。 この計画は、住宅セーフティネット計画の一部として、市営住宅の事業方針を反映させた形で改訂します。 次に、計画の構成について、右側のイメージ図を基にご説明いたします。 まずは今年度の基礎調査で、対象となる本市の住宅確保要配慮者世帯の最大数を把握し、住宅供給手法についていくつか分類し、整理します。 次に供給の手法について整理します。 ここでは参考として 3 点あげておりますが、単に市営住宅の供給だけでなく、民間賃貸などの利用も含めた手法を整理します。 また、これ以外にも入居のしやすさや入居後のサポートなど、住戸を供給するだけでなく、ソフト的な手法についても盛り込んでいく予定です。 今回、基礎調査の中で先進自治体や住宅関連団体などからヒアリングを行っており、その結果に基に整理します。 更に、これらの事業スケジュールについても策定する予定です。 策定作業のスケジュールについて、スライド下にあるスケジュール案を基にご説明します。 今年度末までに、基礎調査を完了させます。 そして、その基礎調査結果を基に、計画の素案を作成し、本審議会にてご審議をお願いする予定です。 実施につきましては、9～10 月頃と令和 5 年の 1 月～2 月頃の 2 回を予定しており、間にパブリックコメントも予定しております。 計画策定終了は、令和 5 年度末を予定しております。以上です。 次に、「1. 住宅セーフティネットの方向性」についてです。 国は、これまで公的賃貸住宅に依存してきた住宅セーフティネットの取組には限界があることから、 平成 29 年に改正された「住宅セーフティネット法」では、「民間賃貸住宅の活用」「経済的な支援」「居住支援」体制の強化が、 今後の住宅施策について重要なカギになると考えられています。 本市のセーフティネット計画につきましても、国の方向性を見据えたうえで、本市の状況にあった方策は取り込んでいくこととします。
--	--

	次に「2. 市営住宅の状況」についてです。 (1)の入居率の表ですが、市営住宅全 1,982 戸の管理戸数、入居戸数等について、対象世帯別に集計しております。 管理戸数については、一般世帯向けが 1,678 戸、高齢者向け 109 戸、身体障害者向け 101 戸、母子としておりますが、ひとり親世帯向け 94 戸となっております。 入居率についてみますと、高齢者向けが 84.4%と若干低いですが、平均で 95%程度であり、高めの数字となっております。 次に、(2)の入居者の概況についてです。 この左の表は、市営住宅の年代別入居者数を集計したものです。 構成比をみますと、高齢になるにつれて入居者が多くなり、70代が 26.4%で最も多くなっています。 赤枠で囲った60代以上の入居者割合は、6割を占めている状況です。 右の表は、市営住宅の世帯類型別、単身か否かの入居戸数を集計したものです。 青枠で囲った単身世帯の入居戸数が 909 戸であり、入居戸数全体のうち約半数を占めています。 また、このうち赤枠で囲った 807 戸は 60 歳以上の単身世帯であり、入居戸数全体のうち、4 割以上を占めています。 右下の図は、参考としてお見せしておりますが、市内 75 歳以上の後期高齢者の人口割合を色分けしたもので、色が濃いほど割合がくなっております。 後期高齢者の割合は、北部や南東部等、市街化調整区域で高く、居住する後期高齢者の生活利便等が懸念されます。 割合が多い北部には、市営住宅大町団地があります。 次に、(3)市営住宅の築年数についてです。 この表は、市営住宅の築年数別戸数を集計したもので、全 1,982 戸のうち、1970 年代建築、概ね築 40～50 年以上の住戸が約半数を占めております。 本市の市営住宅は、長寿命化計画に基づき、年次計画で改修を行ってはいますが、老朽化が進み、順次、建替えや大規模改修等の時期を迎えております。 次に「3. 調査の成果」として、(1)要配慮者に係わる需要・供給の見通しについてです。 今回、国土技術政策総合研究所が昨年 10 月 8 日に公表した「住宅確
--	--

	保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて、2020 年～2045 年における 5 年ごとの要配慮者等の世帯数を推計いたしました。 本プログラムは、全国レベルで使用されているもので、国勢調査や住宅・土地統計調査等の統計データに基づき、「統計データ上、住まい等に困窮すると考えられる世帯」を算出するものです。 まず左側、「①公営住宅の入居資格世帯数と著しい困窮年収水準未満世帯数の見通し」についてご説明します。 本市における公営住宅の入居資格世帯数は、年々増加していく見込みとなっており、2020 年の 28,597 世帯に対し、2045 年では約 14%増の 32,841 世帯と推計されております。 このうち、赤で囲った行「著しい困窮年収世帯数」については、2035 年をピークに減少に転じる見込みとなっております。 次に右側、「②要配慮者世帯数」についてです。こちらも全体数をみますと、2035 年をピークに減少に転じる見込みとなっておりますが、青枠で囲った高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯は増加とすると見込まれております。 属性別では、月収 15.8 万円以下の「低所得者世帯」が最も多く、60 歳以上の「高齢者単身世帯」、18 歳未満の子がいる「子育て世帯」が続きます。 次に、(2)要配慮者世帯数についてです。 この図は、「著しい困窮年収水準未満世帯数」及び「要配慮者世帯数」がピークを迎える 2035 年時点について、「最低居住面積水準以上の住宅に居住しているか」、「収入に対する家賃負担割合が適正家賃負担限度率未満となっているか」の 2 点から、公営住宅による支援の必要性が特に高い属性として、4 類型を推計したモデル図です。 まず全体が、本市全体の世帯数が令和 3 年 11 月現在で約 25 万世帯おります。 そのうち、住宅確保要配慮者全体で 72,265 世帯、更に図の中央を大きく囲った緑枠が、市営住宅入居資格世帯 32,167 世帯であり、そのうち、ピンク色の「A」は公的支援の必要性が最も高いと考えられる世帯で、2,655 世帯となっております。 また、公的支援の必要性が比較的高いと考えられる濃いオレンジ色の「B」及び緑色の「C」は、それぞれ 2,826 世帯、1515 世帯となって
--	--

	おります。 そのほか、公的支援の必要性が相対的に低いと考えられる濃い青色の「D」は360世帯となっております。 この結果から、ピンク色の「A」の「著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準未満」の世帯数を、 市営住宅を含む、市が直接提供すべき目標戸数の最大値と見込みます。 また、残りの住宅確保要配慮者に対しては、民間賃貸住宅オーナーや民間福祉事業者等と連携する等、入居しやすくするためにソフト的な手法を中心に計画することとします。 続いて、(3)本市の住環境についてです。 まず、市内比較による地域の特性です。 こちらの図は、各種統計調査より作成したもので、左から①市内の賃貸住宅居住世帯割の分布、②地価の分布、先ほども使用しましたが③後期高齢者の分布です。 地域特性を整理しますと、 1. 駅付近では、地価が非常に高く、高齢化率は低く、賃貸住宅居住割合が高い 2. JR線以北の低層住居専用系地域では、地価が低く、高齢化率は比較的高く、賃貸住宅居住割合は比較的低い 3. JR線以北の市街化調整区域である大町、大野町周辺は、地価が特に低く、高齢化率は特に高く、賃貸住宅居住割合は低い 4. 南部の原木、高谷周辺の市街化調整区域は、高齢化率は特に高く、賃貸住宅居住割合も高いものとなっております。 次に(4)の要配慮者を取り巻く実態についてです。 賃貸住宅市場の実態や要配慮者の受け入れに対する意向、要配慮者向けの支援事業の展開に係る課題など、 統計データからは把握することが困難な「居住支援の実態」を把握するため、不動産事業者や自治体等に対し、 アンケート形式または、ヒアリング形式により、実態把握調査を行いました。 入居希望者、オーナー側共に制度を知らない、現状に合っていない、等の問題が多々見られました。 また、個々のサポートや制度はありますが、連携や関係性が弱いことも感じられました。 最後に「4. 施策展開の方向性」です。
--	--

	今後セーフティネット計画策定を検討するにあたり、これまでの調査結果を基に、課題整理の上、方向性を定めて事業手法等を決めてまいります。 スライドは、今年度基礎調査に伴い、委託事業者により提案されたものであり、あくまで参考としてお示ししています。 事前にお配りしました、委託業者による「報告書案」につきましても、後半部分は今後素案を作成するにあたり、提案されているものです。今後、ここに掲げられている提案以外についても検討し、またコスト面についての検討等も行って整理します。 ここまでが、今回の基礎調査の説明になります。 次の審議会では、住宅セーフティネット計画の素案をお示し、ご審議をお願いいたします。
高崎会長	ただいま事務局より説明がありました。このことについて、何かご質問やご意見がありましたら、お願いいたします。 ないようですので、議題2へ移ります。事務局より説明をお願いいたします。
事務局	事務連絡が2つございます。まず、今年の4月30日で9名の委員の方が任期満了になります。4月になりましたら、後任の手続きを行いますので、その際はご協力をお願いいたします。 2つ目は、審議会開催の今後のスケジュールについてです。令和4年度は、年3回の開催を予定しております。今年の8月下旬の「市営住宅の入居者の選考に関すること」と、9月から10月頃の「住宅セーフティネット計画の中間報告」、来年1月から2月頃の「住宅セーフティネット計画の最終報告」を予定しております。 日程等の詳細が決まりましたら、皆様へお知らせいたしますので、よろしくをお願いいたします。事務局からは以上です。
高崎会長	ただいま事務局より説明がありました。このことについて、何かご質問やご意見がありましたら、お願いいたします。
平山委員	セーフティネット計画についてお話があります。 多様世社会推進課でDVについて担当させていただいております平山です。いつもご協力ありがとうございます。 コロナが始まった2年前から市川でもDVの相談者が右肩上がりが増えていきます。避難を求める相談者も多く、避難というシェルター

	を思い浮かべる方もいらっしゃると思いますが、シェルターは仕事や学校にも行けなくなり、スマホも使えなくなるので実際に利用する方は少ない現状です。よって、自分で貯金をしてアパートやマンションに引っ越すこととなりますが、すぐにお金があるという方は少ないので、市営住宅は頼みの綱となっています。6月前には相談者の方に私達の方からも市営住宅のご案内をさせていただいています。 しかし、募集が年一回ということでしたり、入居から漏れる方もいらっしゃる、必ずしも入居できるわけではありません。そこで質問なのですが、要配慮者の中に DV 被害者は含まれているのでしょうか。また、これはお願いなのですが、これから具体的にセーフティネット計画を練られるということですが、DV 被害者が年々増えている状況を踏まえて、DV 被害者の対応も含めていただけたらと思います。
高崎会長	はい、それでは平山委員の質問に事務局から回答をお願いします。
事務局 (品川課長)	要配慮者の中に DV 被害者は含まれているかという質問ですが、定義には含まれております。※
高崎会長	平山委員よろしいでしょうか。
平山委員	ありがとうございます。安心いたしました。
高崎会長	はい、その他ご質問がございますか。 (質問なし) ないようですので、これにて令和3年度第2回市川市営住宅審議会を終了いたします。ありがとうございました。 閉会

※補足

市営住宅以外でも民間賃貸住宅のあっせん制度での紹介も可能です。