

令和4年11月18日
福祉部 市営住宅課

令和4年度 第2回 市川市営住宅審議会 会議録

日 時 令和4年10月14日（金）午後1時30分～午後2時30分
場 所 市川市役所 第1庁舎 5階 研修室

出席者 【委員】 高崎委員、中村委員、芝田委員、石渡委員、鶴岡委員、川村委員、
田中委員、小泉委員、西村委員
【事務局】 福祉部 立場部長
市営住宅課 品川課長、寺門主幹、長久保主査、加納主任主事

欠席者 平山委員、朝比奈委員

議 題 (1) 市川市住宅セーフティネット計画策定について（1回目審議）
(2) 「市川市営住宅の設置及び管理に関する条例」等の改正について（報告）

傍聴者 なし

配付資料 ・ 次第
・ 市川市営住宅審議会委員名簿
・ 市川市住宅セーフティネット計画（素案）
・ 資料1：市川市住宅セーフティネット計画の策定について
・ 資料2：市川市住宅セーフティネット計画（素案）概要
・ 資料3：条例等改正概要

議事詳細

事務局（寺門）	定刻となりましたので、ただいまより、令和4年度第2回市川市営住宅審議会を始めさせていただきます。 本日は、お忙しい中、ご出席いただき誠にありがとうございます。 私、本日の司会進行を務めます、市営住宅課の寺門です。どうぞよろしくお願いいたします。 本日の審議会は、新型コロナウイルス感染症の終息はしていない状況ではございますが、感染防止対策を実施した上で、対面方式での開催とさせていただきます。 ご出席の皆様におかれましては、ご協力いただきましてありがとうございます。 本会議の公開・非公開についてですが、本日の議題（1）（2）ともに、「市川市審議会等の公開に関する指針」に基づき、非公開とする要件がございませんので、公開といたします。 傍聴可能の会議となりますが、本日傍聴者の方はいらっしゃいません。
---------	---

立場部長	会議中の撮影、録音につきましては禁止ですのでご了承願います。 ただし、会議録作成のため、事務局にて録音をさせていただきます。 発言者は、名前をおっしゃってから発言していただきますよう、お願いいたします。 続きまして、事前にお配りした資料の確認を行います。 ・ 次第 ・ 委員名簿 ・ 市川市住宅セーフティネット計画 素案（冊子） ・ 資料１：市川市住宅セーフティネット計画の策定について ・ 資料２：市川市住宅セーフティネット計画（素案）概要 ・ 資料３：条例等改正概要 以上となります。 不足はございませんでしょうか？ それでは、次第に沿って会議を進めさせていただきます 次第２、事務局を代表いたしまして、立場福祉部長より皆様にご挨拶申し上げます。 皆様こんにちは。福祉部部長の立場と申します。 本日は、お忙しい中、市川市営住宅審議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。 ここ２年ほどは、新型コロナウイルスの影響により、書面やオンラインによる開催となっておりますが、今回感染予防策を施した上での対面方式となりました。今後も開催方式に関しましては、感染状況に注視しながら適宜判断してまいりますので、引き続きご協力をお願い申し上げます。 今回の議題は、以前よりご説明しております、「市川市住宅セーフティネット計画」策定にかかる素案についてのご審議と、市営住宅の入居資格に係る条例等の改正についてのご報告となります。 セーフティネット計画につきましては、今回を含む２回での審議を予定しており、やや駆け足となってしまいかと思いますが、委員の皆様や市民のご意見を真摯に受け止め、より実効性のある計画に仕上げてまいりたいと考えております。 また、条例等の改正につきましては、住宅に困窮している方々に市営住宅を使っていただくためのものであり、世の中の変化に追従していくためにも必要と考えております。 それでは、委員の皆様には、公正なご審議をお願い申し上げまして、
-------------	---

	私からのご挨拶とさせていただきます。本日はよろしくお願いいたします。
事務局（寺門）	それでは、ここからは高崎会長に審議会の議事進行をお願いいたします。
高崎会長	議長を務めます、高崎でございます。 本日は、朝比奈委員、平山委員が欠席されておりますが、委員の過半数である6名以上の委員が出席されておりますので、市川市営住宅設置及び管理に関する条例第63条第2項の規定により、会議は成立しております。 それでは、次第3、議題（1）「市川市住宅セーフティネット計画策定について（1回目審議）」に移ります。諮問について事務局より説明をお願いします。
事務局（寺門）	今回の議題（1）「市川市住宅セーフティネット計画策定について」の諮問書を、福祉部長から審議会会長へお渡しいたします。
立場部長	市川市営住宅審議会 会長 高崎正雄 様 市川市長 田中 甲 諮問：市川市営住宅の設置及び管理に関する条例第60条の規定に基づき、次の事項について諮問いたします。 諮問事項：市川市住宅セーフティネット計画（案）について
高崎会長	それでは、ただいまの諮問を受け、 議題（1）「市川市住宅セーフティネット計画策定について（1回目審議）」について審議いたします。 まず、事務局から内容を説明してください。
品川課長	それでは、市川市セーフティネット計画策定について、ご説明いたします。 まずセーフティネット計画策定の概要として、目的や作業スケジュールについて説明し、次に素案の内容について説明します。 初めに、この計画を策定概要についてです。 資料1に沿って説明します。 昨年度の審議会におきましても、ある程度説明していますが、年度も変わり、委員の改選もありましたので、改めて説明します。 策定の背景についてですが、国の施策として、平成29年に通称「住宅セーフティネット法」が改正され、「新たな住宅セーフティネット制

	度」として、高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者に対する支援制度の推進が求められているという背景があります。 本市では、ハードとしての市営住宅の整備方針や居住支援を定めた計画はありますが、現在はソフト的な入居支援も含め、住まいに係る事業を進める上での、指針となる計画がない状態です。 そこで、中段左側にあるように、本市の総合計画を根本に、上位計画である「市川市住生活基本計画」と「市川市公共施設個別計画」に従い、本計画を定めることとしました。 また、これまで国の指針に基づいて策定していた、市営住宅の長期修繕計画にあたる、「市川市公営住宅等長寿命化計画」も改訂の時期を迎えていたことや、本計画にとって市営住宅は提供する住戸として重要な位置づけとなることから、「長寿命化計画」を本計画の一部として整理することとしました。 策定作業は2か年で行うこととし、昨年度に実施した基礎調査を基に、今年度中の策定完了を目指します。 今年度は、審議会による審議とパブリックコメントにて市民意見の反映を行い、庁内では住まいに関する部会があり、これを活用する等して、調整を図ります。 なお、現在「総合計画」をはじめ、関係する上位計画が改訂又は見直しの年となっており、これらとの整合性も確認しながら作業を進めます。 作業スケジュールは資料の下段に記載しています。 大まかな計画の構成については、中段右にある通り、大きく住戸提供に係わるハード面と、入居前後を含む支援サービスに係るソフト面に大別し、現状の課題を整理したうえで、施策の方向性、事業計画をまとめます。 それでは、セーフティネット計画の素案についてご説明します。 資料2にポイントとなる項目を挙げていますので、こちらを中心にご説明します。 計画期間については、来年度令和5年度から14年度までの10年間とします。 計画の目的については、国の「住宅セーフティネット制度」の根本である、高齢者や障がい者、ひとり親、低所得者等の「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進」と同様に、要配慮者が安心して暮らすための施策を進めていくことを目指し、本計画を策定するものとします。 次に、本編の概要に進みます。 本市の概況につきましては、素案の冊子の6ページ以降に記載しています。 令和2年実施の国政調査等、直近の各統計データ等から、将来の推計値を5年単位で出しています。
--	---

	本市の人口については、全体としては令和 7 年以降減少傾向になると見られますが、60 歳以上の人口は令和 4 2 年まで増加傾向が続くものと見ています。 住宅確保要配慮者の世帯については、国土交通省監修による「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて推計しています。 冊子の 9 ページに少し解説を記載していますが、このプログラムでは、国が定めた居住面積水準と収入から住宅困窮度を大まかに分類し、対象の最大世帯数を割り出すことや、世帯属性ごとの推計も計算できるものです。 これによると、令和 1 7 年までは上昇傾向であることが推定できました。 その時、困窮度が高いとみられる、居住面積が最低基準以下であり、年収も困窮基準未満の世帯の最大値としては、2,655 世帯と見込んでおります。 次に、本市が供給している市営住宅の状況ですが、現在の管理戸数が全 2 4 団地で 1,982 戸であります。 本市では、年に 1 度、空家の入居希望募集を行っておりますが、近年は失格者を除き概ね 300 世帯の希望者に対して、その年に入居できた方は 70 世帯前後の状況が続いています。 次に、現在の市営住宅の入居者内訳ですが、全体の約 6 割が高齢者世帯となっています。 また、単身者の比率は、入居者及び入居希望者とも、それぞれ半数にのぼっている状況です。 それに対して、市営住宅の仕様は単身者を想定しておらず、現在は住戸面積の小さいものを「単身可」として入居案内しています。 「単身可」としている住戸の割合は総戸数の約 34%程度しかない上、世帯での入居者もいますので、実際に「単身可」の住戸に入居している単身者の比率は、総戸数の約 34%以下になります。 それ以外の世帯向けの住戸では、子供の転出や配偶者の死亡などで結果的に単身者となったケースが増えている状況です。 次に、市内全体の公営住宅としての住戸数は、県営住宅、UR 賃貸住宅を含めると、全部で約 4,600 戸ありますが、近隣に比べると世帯数の割に総数が少なく、内訳の比率では約 4 割が市営住宅となっています。 他市との比較のグラフについては、冊子の 21 ページ、22 ページに記載しています。 最後は、昨年の基礎調査におきまして、国や県、近隣や規模の近い自治体、及び賃貸物件を保有するオーナーや不動産事業者などにもアンケートやヒアリングを実施しており、その結果の一部を記載しています。 冊子の 27 ページに記載していますが、特筆するものとして、要配慮者が民間の賃貸住宅を借りられない、借りづらい要因の一つとして、高齢の単身者、特に身寄りがない場合の孤独死やその後の残置物処理に対するリスクをオーナー側が警戒していることが挙げられます。 これは、処分等の費用はオーナー持ちになってしまうことや、対策として孤独死向けの保険等もありますが、契約者はオーナーとなるため、
--	--

	金銭的負担などから、要配慮者に対して貸すことを躊躇する要因となっているものと思われます。 以上の調査結果などから、「現在の住宅制度・施策の課題」として整理した主なものを、資料の下段左側に記載しています。 冊子では28ページからになります。 主にハードに関する「住戸確保に係る課題」と、ソフト的な「居住支援に係る課題」と、大きく2つに分けました。 まず、「住戸確保に係る課題」については、本市の資産でもある市営住宅の問題についてです。 先程ご説明した、「要配慮者推計プログラム」では、ピークとなる令和17年には困窮度の高い世帯が2,600を超え、現在市で直接提供している市営住宅2,000戸弱では、単純に400戸程度不足すると見ています。 また、単身世帯の増加により、提供住戸とのミスマッチが顕在化することが想定されます。 さらに、市が提供する大切な資産である市営住宅は、5年後には大半が耐用年限70年の内、35年以上経過することとなります。 ところが、耐用年限まで使うための「長寿命化計画」にて計画した予防保全の工事は、財政事情もあり進んでおらず、老朽化に拍車をかけている状況です。 次に、「居住支援に係る課題」として、4つに整理しました。 まず、「居住支援サービス活用の課題」についてです。 見守りサービスなど、低廉化や補助金支給では、基本的に本人の費用負担が伴います。 低所得者が多い要配慮者にとっては、それでも負担が大きく利用をためらう要因の一つになっていると推測しています。 また、特にオーナー・事業者側からは、金銭的なものだけでなく、人的な支援も求められています。 2つ目の「民間賃貸住宅活用の課題」についてです。 国のセーフティネット制度による登録住宅は、本制度の「専用住宅」とする必要があり、利用しづらく、登録件数が少ない上に、大手の登録住宅はほとんど空きが無く、正直なところ、あまり機能していません。 また、身寄りがない要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援を支援団体等が行っていますが、それ自体が要配慮者、オーナー側共に認知されておらず、浸透していないのが実情です。 3つ目の「窓口の分散と連携不足」についてです。 要配慮者の入居支援の制度は、介護支援や障がい者支援、生活支援関係など、複数の部署が個別に所管していることから、相談窓口も複数に渡っています。 また、居住支援法人など、民間の相談窓口も含めると更に多岐に渡ることから、窓口の職員の知識が追い付かず、所管の制度以外、相談者に合った支援を紹介できない場面も多々あるとのことでした。 最後は、「住宅セーフティネットに係る制度・取組等の認知不足」に
--	---

	ついてです。 これまでの課題説明でも触れていますが、支援が進まない要因の一つとなっている、支援制度等の認知不足は、要配慮者やオーナー側だけでなく、自治体の職員も十分ではない状態です。 住宅支援に限ったことではありませんが、周知の方法も、一般的な広報、Web サイト、説明会程度だけでは、なかなか浸透しないのが実態です。 これらの課題から、「事業計画の方向性」として下段右側に同じくハード面とソフト面に大別して整理しています。 素案の冊子 38 ページからになります。 まず、「住宅確保に係る取り組み」についてですが、5 つ掲げています。 ①は、令和 17 年にニーズのピークを迎えることから、計画期間は提供住戸を増やす必要があると判断するものです。 東京や人口が減少している自治体では、空き住戸が増え始めていますが、本市では、まだ減らないという判断です。 ただし、「要配慮者推計プログラム」の数値はあくまで最大値であることから、毎年実施している空家入居希望者の内、入居できなかった世帯数に注目し、これを不足数と見立て、150 戸追加という目標としました。 ②は、既存の市営住宅は、老朽化が進んでいるとはいえ、市の大事な供給ストックですので、これを計画的に改修すべき、というものです。 国土交通省が定めたガイドラインに従い、本市の「公営住宅等長寿命化計画」を改訂します。 この計画が必要な理由としては、既存住戸をどう整備し、延命化を図るかを示すだけでなく、国の補助事業として改修工事を行うには必須のものであり、これにより市の費用負担を軽減させることが目的です。 ③は、建替えのための準備を始める必要性について記しています。 これは、上位の「公共施設等総合管理計画」及び「個別計画」では、市営住宅は、市による新築、建替えは行わないという方針であり、大町第二団地については、民営化による住戸確保となっております。 要は、民間による建設で住戸を確保するというものです。 ただし、具体的な方針や計画は全く決まっていない状態です。 このままでは、一番古い第二団地 1 号棟をはじめ、第三団地も含めた周辺の棟の大半が、いち早く寿命を迎えることから、早めに方針を決めていく必要があります。 民営化による再整備を目指すとしても、団地の建替え工事は必要であり、プランニングや入居者の移転等、その準備期間を見込むと、本計画期間に準備作業を進めておく必要があると考えます。 これらの準備は、1～2 年で済むものではなく、法的手続きなども見込むと相当期間かかると見込まれますが、イメージしづらいことから、大町第二、第三団地をモデルケースとして検討したものを提示することで、事業のボリュームを示せないかと考え、整理しています。
--	--

	冊子の４１、４２ページに団地の配置図とスケジュールのイメージを記してあります。 具体的な計画がないことから、あくまで想定ですが、既存の団地の解体に着手するまで７～８年かかってもおかしくないと見込んでいます。 ④は、１つ目の目標戸数確保のため、借上げ型住戸の取得を進めるといものです。 本市では、これまで借上げ型住戸は２棟しか確保していませんでした。 しかし、建替え等、市直接の新築工事は行わない方針であることから、他の手段にて住戸の確保が必要となり、大町団地のような大掛かりな建替えは、他の団地でも行える訳ではありません。 そのため、借上げ型住戸の確保を進めていくべきと判断しました。 借上げ型は、１棟借上げの場合、２０年程度であれば直接建設よりも安価で済むものと見込んでいます。 費用比較のモデル概算は冊子の４４ページに記載しています。 実は、県や近隣他市では、実績はあっても借上げ型に積極的な自治体はほとんどありません。 本市は、県内でも土地が高く、空いた土地がほとんどないことが特異な点であり、これが住宅事情を悪くしている要因でもあります。 本市で新たに市営住宅を建設するとしても、広大な敷地を新たな確保することはほぼ不可能であり、既存の団地の中には法的に建替えが不可能な敷地も多くあり、現実的ではありません。 このため、本市では民間事業者に頼らざるを得ないものと認識しています。 ⑤は、単身向け住戸の確保について、入居希望者とのミスマッチを解消するためには、世帯兼用も含め現在の３４％程度から５０％を目標にすべきと判断しました。 今後、建替えや借上げ住戸、リフォーム等の際に、単身向けの住戸も確保し、この後説明する「住み替え」も導入することで、入居者に合った住戸を提供すべきと考えます。 次に、ソフト的な「居住支援に係る取り組み」についてです。 これは７項目に整理しました。 ⑥と⑦は、既存の支援サービスの見直しについてです。 先程説明した通り、要配慮者向けのサービスは多岐に渡っていますが、それぞれ根となる法律や国の制度が異なることから、本来要配慮者として支援すべき世帯すべてにサービスが提供されてはいない、つまり隙間があると見込まれます。 冊子の２３～２６ページに本市以外も含めた支援サービスを列挙していますが、特に２６ページにあるサービスと対象者の表から、手厚い対象者や少数であることから、見過ごされている対象者もいると考えられます。 これら部門をまたいで整理することで、所管の知識レベルも上がり、より無駄のないサービス提供ができるものと期待します。
--	--

	⑧は、オーナー側が要配慮者に住戸を「貸しやすくする」ために、オーナー側への支援サービス導入を検討するものです。 これまでは、要配慮者に対する支援がオーナー側への「貸しやすさ」につながるという考え方がありましたが、直接的なサポートを期待する声もあることから、導入を目指す、というものです。 ⑨は、単身者に対する住戸とのミスマッチを解消するため、「住み替え」の考え方を導入することをめざす、というものです。 これまでは、ファミリー向けの住戸に結果的に単身となった場合でも、収入や身体的な問題などで、本人から申し出がない限り、市側から提案等は行っておりませんでした。 他市での事例もあることから、実現の可能性はあると考え、検討していくことを盛り込みました。 ⑩は、多岐に渡ったサービスについて、県や民間も含め一覧できるものが、居住関係ではなく、他の窓口で紹介できない、概要も説明できない、等の問題の一因となっていることから、これを整備すべき、としました。 高齢者や障がい者向け等、特定の層に特化した冊子などはありませんでしたが、あくまで居住関係はその一部でしかありません。 「この一冊」又は「この Web ページ」で網羅している、という総合カタログの様なものが居住関係でも整備できれば、自分が受けられる支援サービスを検索する場合や窓口職員が説明する場合など、様々な場面で手戻りや情報の漏れを低減できるものと考え、導入を記しています。 ⑪は、利用者の利便性を向上させるため、単なる窓口の紹介だけでなく、スムーズに案内できるよう連携を強くすることを記しています。 これらは、当たり前と言われれば、その通りであります。国も含め「縦割り」による利用者の利便性の問題は根強く、声を上げていかないとなかなか進まないのか実情です。 転入・転出等の市民窓口も、縦割りから、窓口連携に進化し、最終目標として、ワンストップ化に向かっていきます。 福祉の窓口も同様の考えであり、最終目標を「ワンストップ化」として、連携強化を進めていくものとします。 最後の⑫についてです。 「居住支援協議会」は国の新たな住宅セーフティネット制度の一つとして、官民を超え、各分野の支援団体が連携することを目指した自治体単位の団体に対して、支援実務に伴う費用を国が補助するというものです。 市町村レベルでの設立は、国の後押しもあり、少しずつ増えてはおりますが、実務を担うコアとなる団体がないと、単なる会議体だけになってしまうこともあるとのこと。 本市では、これまで市独自の居住支援協議会設立には至っておりませんが、地域に密着した連携を期待する声もあり、設立を目指すべきとします。 先ほどの⑪でも触れたように、最終的には「ワンストップ化」の窓口として機能することも期待できます。
--	---

高崎会長	ただし、既に庁内や民間団体でも、「勉強会」や「連絡会」等、関連部門による会議体やネットワークは複数できつつあります。 居住支援協議会は、あくまで国土交通省による住宅政策の一つでしかないことから、無理に立ち上げて、これまでの連携を壊すようでは意味がないことから、既存のネットワークを「醸成」して構築する方が現実的ではないか、と考えています。 ここまでが、素案の概要となります。 計画策定のための庁内調整は現在も進めていることから、今回の委員のご指摘以外にも修正が出る可能性があります。 まずは、パブリックコメントを目標として整理しますので、その前までに素案の修正版を完成させる予定です。 市川市住宅セーフティネット計画の概要説明は以上です。 説明が終わりました。 それでは質問、意見等に移りますが、先に、事務局より報告がごさいます。
品川課長	本日ご欠席の、朝比奈委員、平山委員より議題（１）に関しましてご質問、ご意見等いただいておりますので、先にご報告をさせていただきます。 まず平山委員からの質問を読み上げます。 年間約 150 世帯が入居出来ないと見込まれるとのことですが、DV 被害者で秘匿避難を余儀なくされている方で年 1 回の市営住宅の申し込みが出来る方は一部です。前回会議でもお願いさせていただきましたが、災害被害者の方などと入居を検討しては頂けないでしょうか？新居が決まるまでの数ヶ月限定でもとても助かると思われます。 もしくは民間賃貸あっせん制度利用の際に入居の緊急度も確認して頂き物件を案内して頂けないでしょうか？ご検討よろしくお願い致します。 というものです。 こちら、前回の会議でも発言がありましたが、そのあと、平山委員とも少しお話をする機会がありました。 今回お配りしている資料3の下の方に補足としても入れているのですが、これまで市の方では、被災者関係の救済措置として一時入居は定めておりました。それ以外は定まっていない状態でした。ただ、ウクライナの戦争があつたりもしましたので、そういう方々の一時入居ということで、国の方も、目的外使用の形で一時的入居を認めますよということを示しています。それとあわせて、DV被害者や、それ以外の犯罪被害

高崎会長	者等に対しても、配慮しなさいという要請文が出ておりますので、これに基づきまして、一時入居の体制をとれないかということで検討を始めております。詳細はまた決まったらお知らせします。 次に朝比奈委員からご意見ですが、全文お読みします。 市川市生活サポートセンターそらは、生活困窮者自立支援法にもとづき、市内で生活する生活に困窮している方や生活困窮に陥るおそれのある方の相談に対応し、生活の立て直しに向けた就労や家計の支援等を実施する相談支援機関です。 そらへの相談においては住まいが不安定な状態の方も多く、必要に応じて家賃滞納状態の改善や高額家賃の住宅からの転居、家族からの自立やDVからの避難等の居住支援を行っています。不動産業者の方から「管理物件に居住する方が心配」と連絡をいただき、相談につながることもあります。 たとえば令和4年7月の1ヶ月でみると、新規・継続あわせておおむね200人の方の相談に対応しましたが、そのうちそらが「居住支援」を実施した方は30人程度いらっしゃいました。 住まいに関する支援を実施するなかでは、保証人や緊急連絡先などを頼める親族がいない、安定して家賃を支払い続けていくためには生活の見守りが必要など、課題に直面することも多く、そのような課題は生活困窮者だけでなく高齢者や障がい者等にも共通していると感じています。 現在、そらでは障がい分野の「基幹相談支援センターえくる」等の関係機関と協力して「住まいの勉強会」を開催し、各分野の実情について情報収集し、今後につなげていきたいと考えています。 さまざまな課題を抱えた方たちが孤立することなく地域で安心して生活していくために、住まいの問題は大変重要であり、「市川市住宅セーフティネット計画」については大いに期待しています。まずは居住支援協議会を立ち上げ、地域の課題を集約して頂ければと思います。 前述した「住まいの勉強会」では、高齢者サポートセンター等にも呼びかけて各福祉分野の相談窓口での居住支援の実態と課題をアンケートの形式で集約しているところです。パブリックコメント等の機会があれば、その結果も含めて改めて意見をとりまとめて提案していきたいと考えています。以上です。 概要ですが、計画を進めてくださいということ、やはり居住支援協議会も含めてソフト的に困っている部分もありますのでぜひ進めていただきたいと応援の意味があります、というように伺っています。 ご紹介は以上です。 それでは皆様よりご質問、ご意見等がございましたら、挙手をお願いします。
------	--

石渡委員	はい。
高崎会長	石渡委員、お願いします。
石渡委員	石渡です。 数字の確認ですけれども、いろいろな数字の統計があり、「人口が一時まで減ってきます」という信憑性をどういうふうに考えているのでしょうか、ということが一つと、2035年をピークにしたときに、2655世帯が必要でしょう、という理解でよろしいですか。 あと、現在管理している戸数が1985戸です、ざっくりしたその差は700です。この差を埋めようとするのが、事業計画の方向性で、150戸を追加と。700引く150だとかなり差がありますが、現在も300の世代の方が入居希望をして、入居できる方は70世帯前後。ピークになにも合わせて作ることが良いとは思いませんけれども、こういった数字というのは、概して独り歩きます。なので、この計画が10年間ありますけども、推計の数字が100%ってことはないと思わないと思うんですよ。徐々に数字がはっきりしてきたときに、数字の見直し、ピークに、2655世帯必要だけでも、市の全部の管理戸数とするのか。どのくらいを、その他の一般の方の借り上げにしていけるのか。そういうのが少し理解できませんでした、もしわかりましたらご説明をお願いします。
品川課長	まず人口推計の話になります。こちら、先ほど少しお話ししましたが、我々の基礎データとして使ったのが、令和2年までの国勢調査の数字を使っています。直近ですと令和3年とかの数字が市の独自調査で出てきます。その時点で少し下がってきているということは承知しております。従いまして、この推計をかけた時と若干ずれが生じてきているのが事実です。 ただ、この推計というのはあくまで過去からの推計値です。これよりも注視したのが、困窮者の推移であります。この推移の中で2655世帯というのは令和17年ぐらいにはこの数字になるだろう、というもので、このトータルの数字というのは、実際には、全体の世帯数から割り出しているだけであって、実際に入居を希望している方とか、施設なり、別の理由で賃貸住宅に住んでいない方などが計算の中(内訳)に入っていないので、あくまで想定される最大値です。これをもとに動く大変危険と感じました。現実的な数字を追うことを考えましたので、毎年行っている入居希望の数字に注目したという経緯がございます。こちらの150戸を割り出す時に使ったのが、毎年入居希望者ですけれども、その中で実際入れなかった方々、そこから、さらに正直なところ、毎年満室の団地に申し込んでいて、何年入れなくても、入れるまで申し込んでいたり、入れたらよい、くらいと見られる数字も見受けられましたので、そういうものを差し引くと、概ね150前後の方々が毎年紹介できてないという実態をつかみました。令和17年ぐらいまでは、この傾向が続くものと判断したので、150という設定をしました。なので、推計プログラム数字をそのまま使っているというわけではございません。 以上です。
高崎会長	石渡委員、以上でよろしいですか。

石渡委員	はい、ありがとうございました。
高崎会長	その他に何かございますか。
芝田委員	はい。
高崎会長	芝田委員、お願いします。
芝田委員	芝田です。 現状として今、建て替えをすると、市の維持費とかもかかりますし、この借り上げ型住宅っていう根本的なものを考えるということですけど、これを借り上げる時に今現在、2棟ぐらいいは借り上げているこの基準というのはどういう形選んで借り上げをしているのでしょうか。
品川課長	この計画の中で、やはり借り上げをメインに考えていることもありまして、すべてと言い切れませんが、基本的には借り上げで確保していこうと考えています。 その中で、先ほど、一棟借り上げ、部分借り上げという言葉を使いましたけども、国土交通省にガイドラインがございます。 そのガイドラインに沿って、ルールを決めて、審査をしていくという形をとろうと考えています。一棟借り上げの場合ですと、まず建てる前に、手を挙げていただくことになり、市営住宅のある程度の仕様はガイドラインに沿ったものを計画していただいて、建ててもらった後に、借り上げという形をとります。 部分借り上げというのは、既存のマンションやアパートの一部を借ります。そのときに、仮に、市営住宅の仕様を満たしていないという場合には、改修等を前提としております。こちらはある程度補助がつくものもありますので、その辺の制度設計をしっかりとやれば、提供するときには、市営住宅と同等です、という形で貸し出しができると考えております。
芝田委員	あともう一つ、一棟借り上げについて、新築を基準にしているということですが、実際的に今の市川の土地の現状からして、一棟貸しで新築から借り上げるというのが相当難しいと思います。金額的なものの家賃の設定と、その部分が違うと思います。そうすると今先ほど部分借り上げとかリメイクのお話で、一棟のリメイクを全部行ったものも対象に入れる予定ですか。
品川課長	実際のところそこまで細かいことはまだ決めておりません。ただ、住戸として使えるものであればいいと思います。その判断は、おそらく市川市オリジナルでやることも可能だと考えています。やはり住戸の確保は大変なのは承知しておりますので、門戸広げるという意味でも有効だと考えております。
高崎会長	芝田委員、よろしいですか。
芝田委員	はい、ありがとうございました。

高崎会長	その他ございませんか。
石渡委員	はい。
高崎会長	石渡委員、お願いします。
石渡委員	石渡です。平山委員からの質問に対して、資料３の一番下の枠の中について、一時的な入居の住戸拡大で４戸から６戸を検討しますよ、というこの数字に関して、今は確保できているのでしょうか。
品川課長	４戸につきましては、被災者向けに確保している戸数であり、現在も確保しております。ウクライナ避難の方や他の条件の方々も増えるだろうと、拡大を見込んだ方がよいだろうということで４戸から６戸と記述しております。
石渡委員	それは確保することが可能ということでしょうか。
品川課長	はい。
高崎会長	その他、意見等ございませんか。 (意見がなくなったことを確認)
全員	(他に)質問等がございませんので、「市川市住宅セーフティネット計画について」の１回目審議をまとめたいと思います。
	各委員から出された意見(質問)を反映(修正)した上で、パブリックコメントを実施することにご異議ありませんか？ 賛成の方は、挙手をお願いします。
	(挙手を確認)
	賛成者全員と認めます。 それでは、本審議会における１回目の審議結果により、「市川市住宅セーフティネット計画」素案について、市民意見を伺っていただくこととします。
	なお、その際、素案の修正等の確認は、会長に一任していただくことでよろしいでしょうか？ (意義ないことを確認)
品川課長	異議がないものと認めます。 それでは、今後の進め方について、事務局より説明をお願いします。
	今後につきましては、今のご意見と、庁内調整、誤字等の修正を行っ

	た上で、パブリックコメントに出します。 こちらは、仮ですが、11月21日から12月20日までの30日間を予定して準備をしております。結果公表については1月中をめどに公表できるものと見て進めております。それを受けまして、第2回目のご審議に移りたいと思います。次回審議会は3月の3週目を軸に、日程の調整をさせてもらおうと思っております。詳細が決まりましたら、またご説明いたします。以上です。
高崎会長	以上を持ちまして議題（１）を終了します。 次に、議題（２）「市川市営住宅の設置及び管理に関する条例」等の改正について、に移ります。事務局より報告願います。
品川課長	それでは、議題（２）の「市川市営住宅の設置及び管理に関する条例」等の改正について、資料３に沿ってご説明します。 机の上に、差替え版を置いてあります。 これは、現在も法務部門と改正内容について協議を続けていることから、資料作成後に手続きの内容等が変わったため、一部修正しています。申し訳ありませんが、こちらでご説明します。 前回の審議会でも改正予定のご説明を行いました、今回は改正内容を中心にご説明します。 ここ数年の間に、市営住宅の入居資格者に係る各法令等の改正に伴い、各自治体で定める公営住宅の入居資格の要件拡大や、優先して入居できるよう配慮を求めた通知や要請が、国から各自治体に対して複数件発出されております。 本市では、これまで事例がなかったことや、運用で対応していた等のことから、条例等に明文化されていない事項もありました。 今回、これらの要請を受け、本市の市営住宅に関する条例である、「市川市営住宅の設置及び管理に関する条例」の改正と、空家入居希望者の順位決定に用いる困窮度の点数について改訂することとしました。 改正する内容としましては、３点あり、 １点目が「障がい者の単身入居に対する扱い」について、 ２点目が「DV被害者の認定の扱い」について、 ３点目が「犯罪被害者等の扱い」について、であります。 次にそれぞれの現状と改正概要について説明します。 まず、「1. 障がい者の単身入居に対する扱い」についてです。 本市の条例では、単身入居を認める者として、高齢者や障がい者等を定義しておりましたが、そこに「ただし書き」が付されておりました。 要約しますと、「常時介護を必要とする者」には同居する親族がいること、を求めておりました。 平成２８年に、いわゆる「障害者差別解消法」が施行され、行政機関

	等に対して、障がい者への「不当な差別的取扱いの禁止」、及び「合理的配慮の提供」が求められています。 これに基づき、国は各自治体に対し、この「同居親族要件」を廃止するよう要請してきました。 しかし、全国的に廃止が進んでおらず、改めて国から要請の通知が発出されております。 本市でもこの要件は廃止する方向です。 ただし、障がい者だけでなく、単身入居対象者全てについて、本人の意思や介助体制の確認等を不要として良いのか、判断が難しいことや、他市事例等を参考にし、確認事項は残して整備する考えです。 直近の法務課との協議では、条例や規則改正せずに対応できるのではないかとの意見が出ており、基準等の整備で済むものと見ています。 これに伴い、空家入居希望の募集案内にある、資格要件を改定する予定です。 次に、「2. DV 被害者の認定の扱い」についてです。 これは、入居資格の「DV 被害者」の内、これまでの婦人相談所等による DV 被害についての「証明書」が発行されている者に加え、他の配偶者暴力対応機関及び民間支援団体による、国の様式の「確認書」が発行されている者も同様に扱うよう、国から要請されたことによります。 これまで本市では、明文化されていませんでしたが、運用において、「証明書」が発行されている者も「DV 被害者」として扱っておりました。 今回、新たな要請が出されたことから、これを整理し条文化するものです。 次に、「3. 犯罪被害者等の扱い」についてです。 これまで、DV 被害者以外の「犯罪被害者等」についても入居資格を有することとし、優先入居についても配慮するよう、国から要請されました。 今回、いわゆる「ストーカー規制法」が改正されたことを受け、GPS による位置情報取得等により居住が困難となった者も追加するよう、通知が改訂されました。 しかし、これまで本市では、「犯罪被害者等」について明記されておらず、空家入居希望における困窮度の加点についても定義されていませんでした。 そこで、今回「犯罪被害者等」についても資格要件及び優先入居について明文化し、困窮度についても定義することとします。 今後の作業としましては、議決を要する条例改正については、今度の 12 月議会に改正議案を上程する予定です。施行は即日施行を想定しています。また、この改正に合わせて、空家入居希望者を決定する際の困窮度の加点について改定する予定です。 現在想定している内容は、「3. 犯罪被害者等の扱い」についての改正に合わせて、困窮度の加点を設定します。
--	--

	次回の第3回審議会におきまして、審議していただく予定です。 これらに基づいて、来年令和5年6月に実施する空家入居希望の募集を行います。 なお、資料で【補足】としている「一時的な入居について」ですが、これは、これまでご説明した、国の通知、要請には、配慮が必要な者について、「目的外使用」の扱いで公営住宅への一時的な入居を認めることが含まれています。 これまで本市では、火災等の被災者に対しては、一時的な入居を認めておりましたが、それ以外は決まっておりました。 直近ではウクライナ戦争の避難民についても同様の要請が発出されており、本市での居住希望者に住戸が提供できるよう、準備をしていました。 そこで、一時的な入居向け住戸数を若干増やし、国が特例を認め配慮を求めている「DV 被害者」、「犯罪被害者等」、及び「ウクライナ避難民」も受け入れられる体制をとろうと考えております。 国は「目的外使用」での入居については「原則1年未満」としているところですが、期間については当面被災者向けと同様の最長6カ月で運用しようと考えています。 また、提供する住戸は、これまで他の住戸と同様にエアコンや給湯器、照明器具等の設備がなく、入居者が設置することとしていましたが、一時入居専用にある程度の設備を用意できないか、併せて検討しています。 条例等の改正の説明は以上です。
高崎会長	それでは皆様よりご質問、ご意見等がございましたら、挙手をお願いします。
鶴岡委員	はい。
高崎会長	鶴岡委員、お願いします。
鶴岡委員	鶴岡です。 私、市川手をつなぐ親の会、知的障がい児者の家族会の者ですが、今回の介護が必要な人の同居親族要件適用を廃止というのが、うれしく思っています。 うちの会員だけを見ても、市内の障がい者はやはり今、親が大体介護している人が多いですけれども、皆高齢化しています。 親がもう両親ともに亡くなって家族がいなくて、1人だけという方もとても増えているので、今までだったら見る方がいなければ入れなかったものが、例えば、以前でしたら、親亡き後は地方の方の入所施設とか、そういうところに行く場合が多かったのですけれども、国の施策で、今は親が亡くなって1人になっても、地域のグループホームで暮

	らしましようっていうのが推奨されていますので、親が亡くなった後に、例えば、介護はある程度必要ではあっても、借りた住宅であったり、家がある方は家でということになるかもしれませんが、ヘルパーさんとかの支援を受けながら、こういう住宅を使いながら暮らしていけるっていう選択肢が増えた、とうことはとてもうれしく思います。なので、基準を決めるとき等によく揉んでください。よろしくお願いします。
高崎会長	他に意見はございますか。 (意見がなくなったことを確認) 他に質問等がございませんので、議題（２）「市川市営住宅の設置及び管理に関する条例」等の改正について、を終了します。 以上で、本日の議題はすべて終了しました。 これを持ちまして、令和４年度第２回市川市営住宅審議会を閉会し、議長を降壇いたします。 皆様、ご協力ありがとうございました。 この後、事務局より事務連絡がございます。
事務局（寺門）	今後の計画策定に向けてのスケジュール等につきましては、先ほど事務局の方からご説明差し上げた通りとなります。その他の追加の連絡事項はございません。 事務局からは以上となります。 本日は長時間にわたり、ありがとうございました。