

市川市住宅セーフティネット計画(案)

(市川市公営住宅等長寿命化計画)



市川市

目 次

第1章 計画策定の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

- 1－1 背景・目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 1－2 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 1－3 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 1－4 新たな住宅セーフティネット制度・・・・・・・・・・・・ 3

第2章 市川市の現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

- 2－1 市川市の概況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 2－2 市営住宅等の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 1
- 2－3 住宅確保要配慮者への取組・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 3
- 2－4 支援現場の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 7
- 2－5 現在の住宅制度・施策の課題・・・・・・・・・・・・・・ 2 8

第3章 住宅セーフティネットのあり方・・・・・・・・・・・・・・・・ 31

- 3－1 本市の住宅セーフティネットの考え方・・・・・・・・ 3 1
- 3－2 供給住戸の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 2
- 3－3 居住支援の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 4
- 3－4 他の計画との関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 6

第4章 事業計画の方向性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 38

- 4－1 各課題に対する取り組み・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 8
- 4－2 各取り組みの概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 9

第5章 長寿命化計画（市川市公営住宅等長寿命化計画）・・・・ 47

- 5－1 計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4 7
- 5－2 計画の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4 8
- 5－3 スtock状況の把握及び日常的な維持管理の方針・・・・ 5 1
- 5－4 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針・ 5 1
- 5－5 市営住宅における建替事業の実施方針・・・・・・・・ 5 2
- 5－6 長寿命化のための維持管理計画・・・・・・・・・・・・ 5 2
- 5－7 長寿命化のための維持管理による効果・・・・・・・・ 5 3
- 5－8 住棟単位の修繕・改善事業等一覧・・・・・・・・・・・・ 5 3

第 1 章 計画策定の趣旨

1－1 背景・目的

市川市では、昭和 43 年から平成 12 年に建設された 24 団地 1,982 戸の市営住宅を運用しており、これらの住宅の効率的な維持・更新を行うため、平成 23 年度から 10 年間を計画期間とした「市川市公営住宅等長寿命化計画」を策定している。

人口減少、高齢化社会において、子どもから高齢者・低額所得者等の住宅に配慮を要する者が、安心して居住できる住環境の形成が求められている。こうした中で居住の安定を支える本市の市営住宅は、約 7 割が昭和 40～50 年代に建設されたもので、公営住宅法上の耐用年限（建設後 70 年）を迎える時期が、今後 20～30 年間に集中する。

しかし、財政的な制約がある中で建替え等の改善や新規供給による量的拡大は期待できない状況にある。

一方、平成 29 年 10 月に「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（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律」が施行され、民間賃貸住宅を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」の登録制度が創設された。

民間の賃貸住宅の空き家は増加してきており、このため、地域での安心居住の実現に向けては、市営住宅ストックについてこれまで以上に合理的・効率的にマネジメントするとともに、民間賃貸住宅等の空き家を地域の居住資源として有効活用していくことが求められている。

また、地域での安心居住の実現のためには、住まいに加えて、地域での生活を支える施設・サービス機能が欠かせなくなっている。

本計画は、これらの背景や社会情勢の変化、地域のニーズの変化等を踏まえ、子育て世帯から高齢者世帯等の住宅確保等配慮者が安心して暮すために、今後の住宅セーフティネットとしてのあり方を検討し、効率的、効果的な住宅施策を進めて行くための計画を策定する。

1－2 計画の位置づけ

本計画は、「市川市住生活基本計画」における「住宅確保要配慮者への居住支援」のための部門計画であるとともに、市川市公共施設等総合管理計画の事業計画として位置づけるものである。

なお、本計画の内、「市川市公営住宅等長寿命化計画」については、平成28年（2016年）8月に改訂された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国交省）を踏まえ、策定するものである。

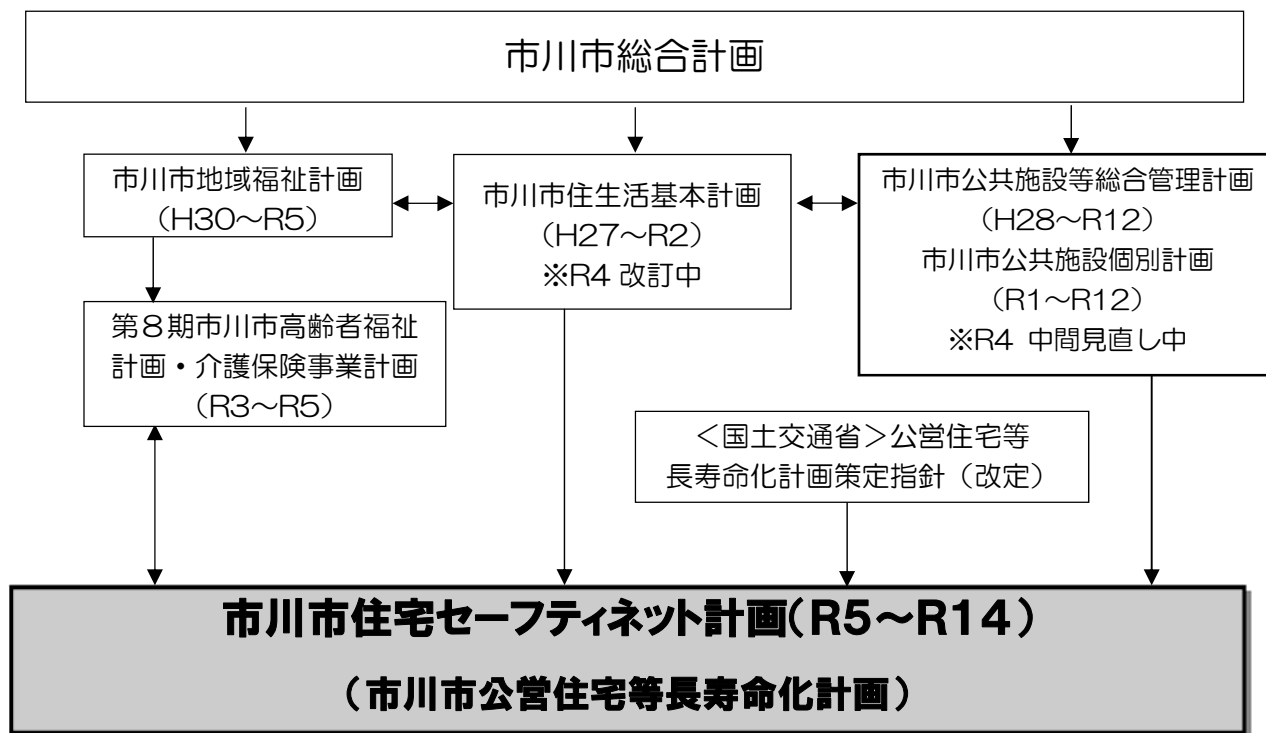


図 1-1 計画の位置づけ

1－3 計画期間

本計画の期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とし、社会情勢の変化、事業の進捗状況に応じて、概ね5年で計画を見直すものとする。

1－4 新たな住宅セーフティネット制度

「新たな住宅セーフティネット制度」とは、「住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下、「住宅ＳＮ法」という。）の一部を改正する法律」（平成２９年４月２６日公布、同年１０月２５日施行）に基づき、国が進めている制度を指す。

高齢者、障がい者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方は今後も増加することが見込まれている。しかし、従来から住宅セーフティネットの中軸を担ってきた公営住宅は、厳しい財政状況下において量的な拡充が困難となっている。その一方、近年では民間住宅で空き家・空き室が増加していることが問題視されている。

この制度は、増加する空き家・空き室を活用することによって要配慮者の住まい確保を図るため、要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とするものである。

（１）制度の３つの柱

①住宅セーフティネット登録制度

セーフティネット住宅には、登録住宅と専用住宅の２種類がある。このうち、要配慮者のみを受け入れる専用住宅とする場合、経済的支援を受けることができる。

②経済的支援

専用住宅として登録した場合、改修費補助、家賃低廉化補助または家賃債務保証料低廉化補助を受けることができる。

③居住支援

1)居住支援協議会

居住支援協議会は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して設立する協議会である。

住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の大家等の双方に、住宅情報の提供等の支援を行う。

2)居住支援法人

居住支援法人は、住宅ＳＮ法に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するものである。

住宅相談などの入居支援や、入居後の見守りなどの生活支援等を提供する。

1)、2)共に活動に対する国の補助が受けることができる。



図 1-2 新たな住宅セーフティネット制度

資料：国土交通省

(2) 住宅確保要配慮者

住宅SN法で定める要配慮者は、図 1-3 の①～⑥に示すものである。

また、賃貸住宅供給促進計画を定め、特に規定することにより、都道府県や市区町村において独自に定める者を追加できる。(図 1-3※部)

千葉県では、千葉県賃貸住宅供給促進計画において以下の者を追加している。

- ⑦海外からの引揚者
- ⑧新婚世帯
- ⑨原子爆弾被害者
- ⑩戦傷病者
- ⑪児童養護施設退所者
- ⑫LGBT
- ⑬UIJターンによる転入者
- ⑭住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者
- ⑮更生保護対象者その他犯罪をした者等
- ⑯令和元年房総半島台風・東日本台風及び10月25日の大雨による被災者



図 1-3 住宅確保要配慮者の定義

資料：国土交通省

第2章 市川市の現状と課題

2-1 市川市の概況

(1) 人口、世帯数推移

本市の人口は 496,676 人、世帯数 242,970 世帯（令和 2 年国勢調査）であり、人口、世帯共に増加が続いている。

しかし、平均世帯人員は、年々減少し、平成 7 年は 2.43 人/世帯であったが、令和 2 年は 2.0 人/世帯となっている。

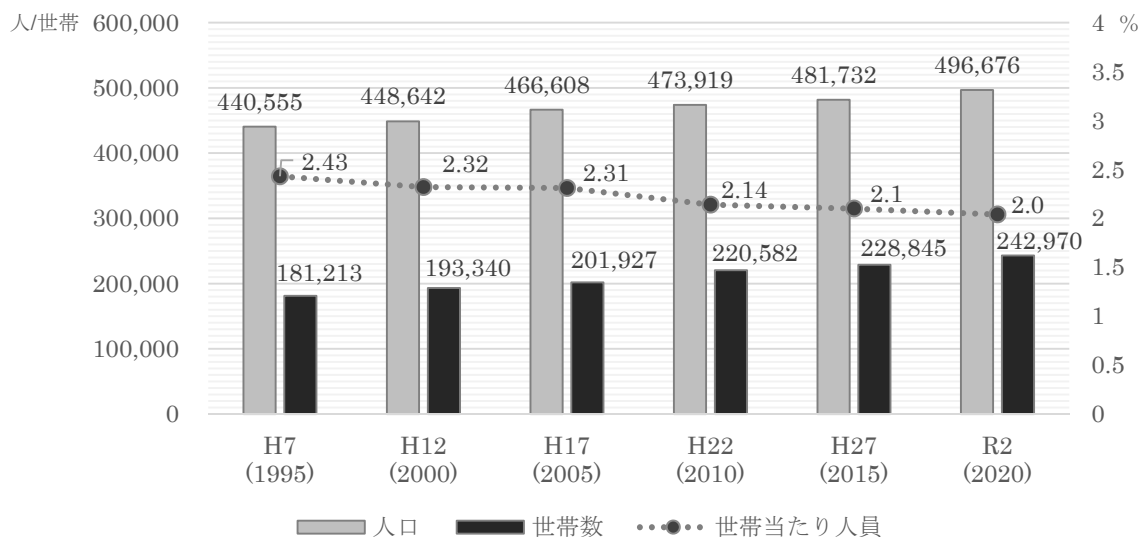


図 2-1 人口、世帯数及び世帯当たり人員の推移 資料：国勢調査を基に作成（平成 7 年～令和 2 年）

(2) 人口推計

本市の人口は、令和 7 年（2025 年）以降減少傾向の推計となるが、60 歳以上の人口は、令和 4 2 年（2055 年）まで増加傾向が続くと推計され、184,954 人になると予想されている。

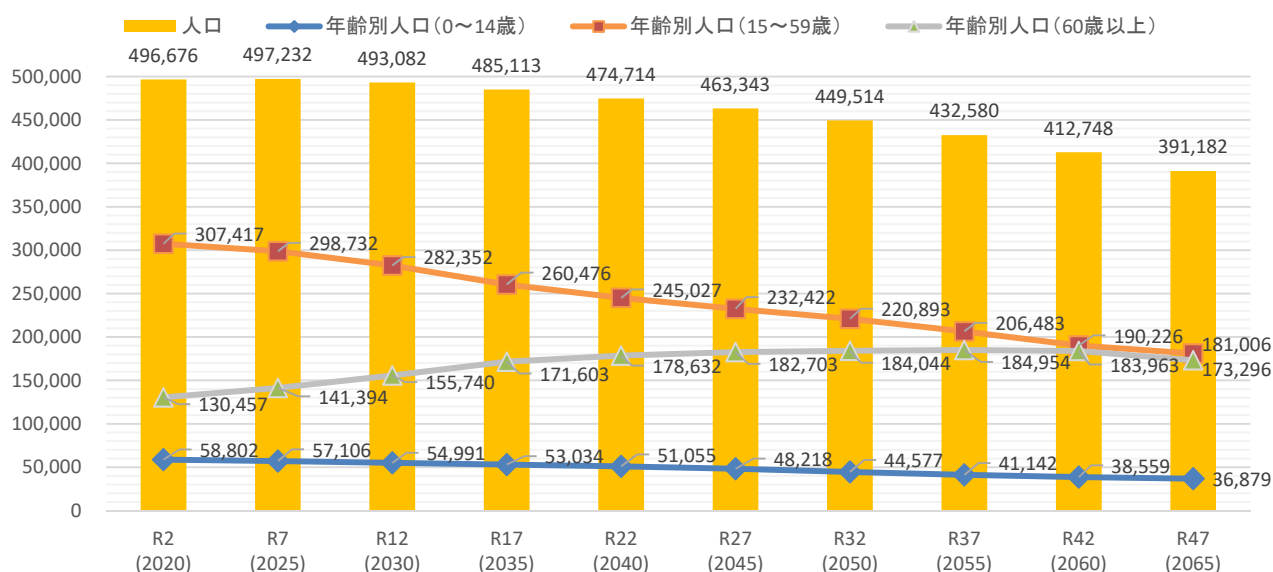
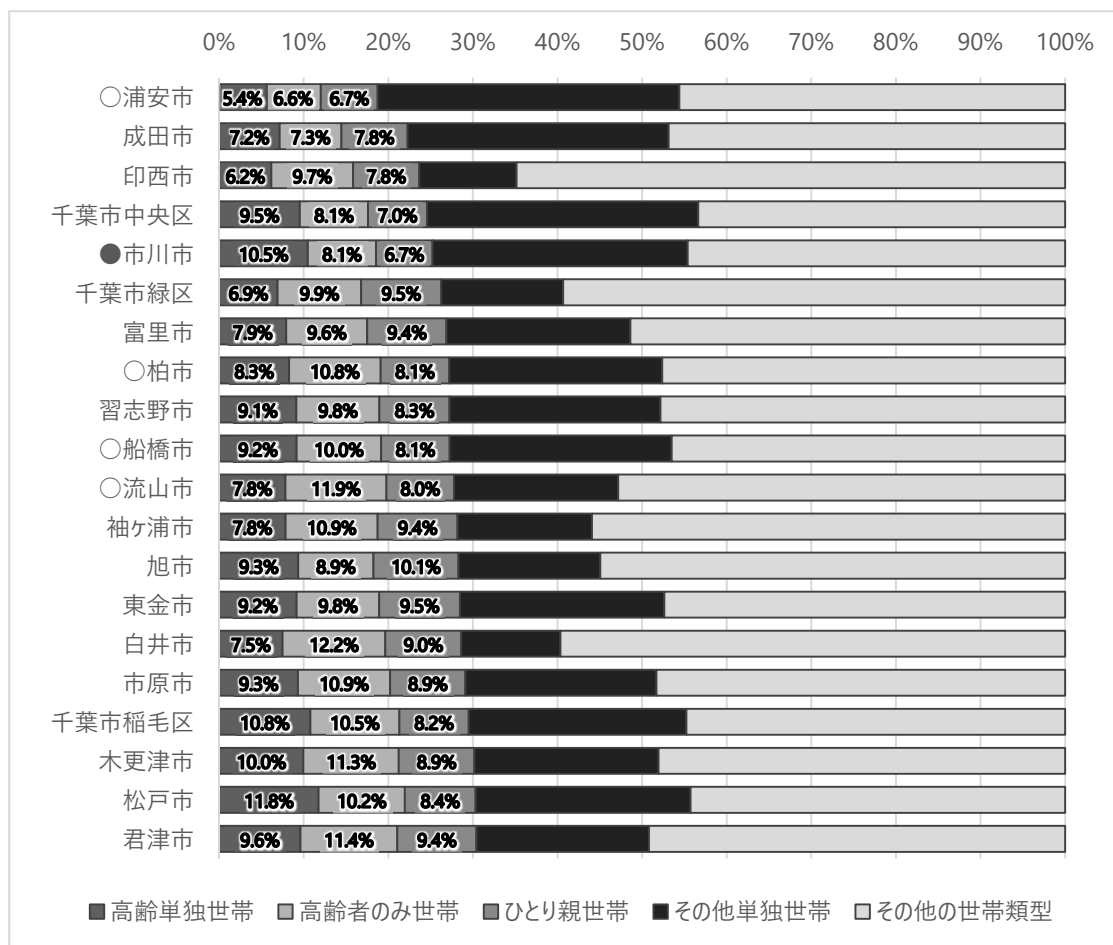


図 2-2 年齢 3 区分人口推計 資料：市川市将来人口推計（令和 2 年～令和 47 年）を基に作成

(3) 世帯の類型

① 県の世帯類型と市川市の相対的位置付け

市川市は、要配慮者として想定される「高齢単独世帯」「高齢者のみ世帯」及び「ひとり親世帯」の割合の合計値が 25.2%で、下図では5番目に低い割合となっている。



※「高齢単独世帯」「高齢者のみ世帯」及び「ひとり親世帯」の合計値で降順に表示

※「●」は市川市を、「○」は西地域の自治体を示す

図 2-3 県内世帯類型

資料：令和2年度国勢調査を基に作成

(4) 市内の居住面積水準（所有関係別、世帯類型別）

①所有関係別（借家における居住面積水準）

市川市全住宅の「最低居住面積水準未達の世帯」11.2%に対し、「借家全体」が22.0%、「民営借家」が22.8%を占め、特に高くなっている。

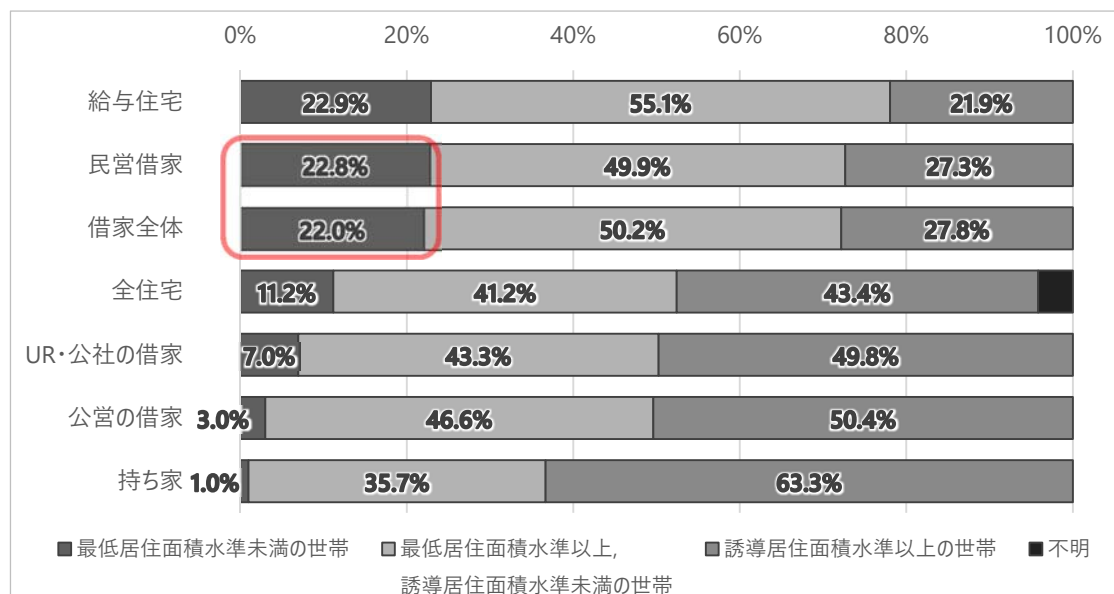
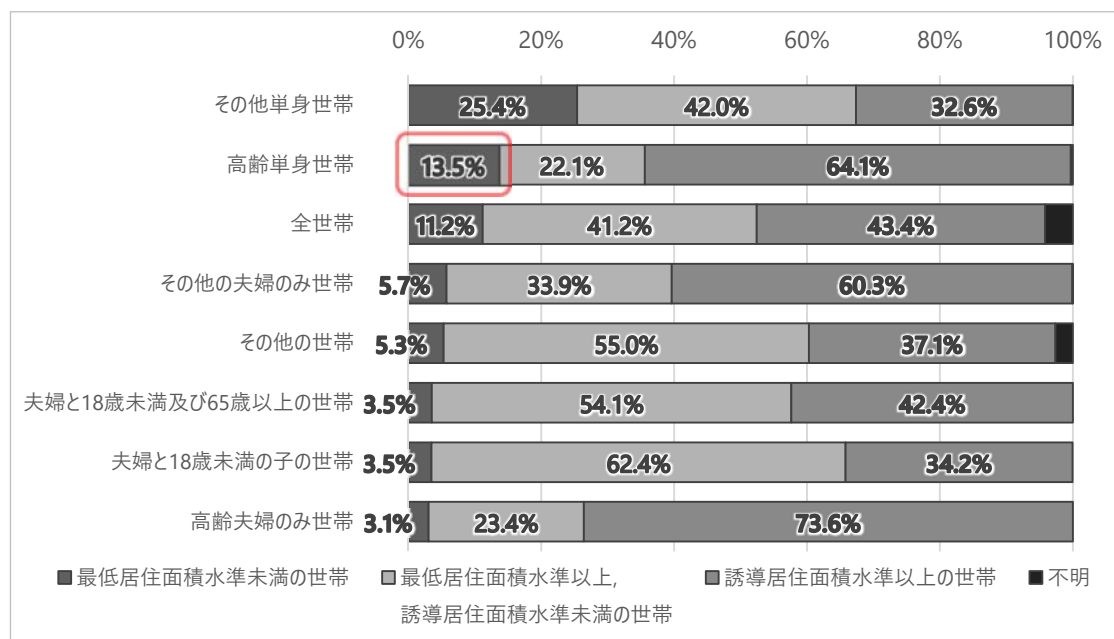


図 2-4 所有関係別居住面積水準 ※最低居住面積水準未達の世帯の割合で降順に表示

②世帯類型別（要配慮者の世帯における居住面積水準）

市川市全世帯における「最低居住面積水準未達の世帯」11.2%に対し、要配慮者として想定される「高齢単身世帯」では13.5%を占めており、特に高くなっている。

同じく要配慮者として想定される「高齢夫婦のみ世帯」では3.1%にとどまっている。



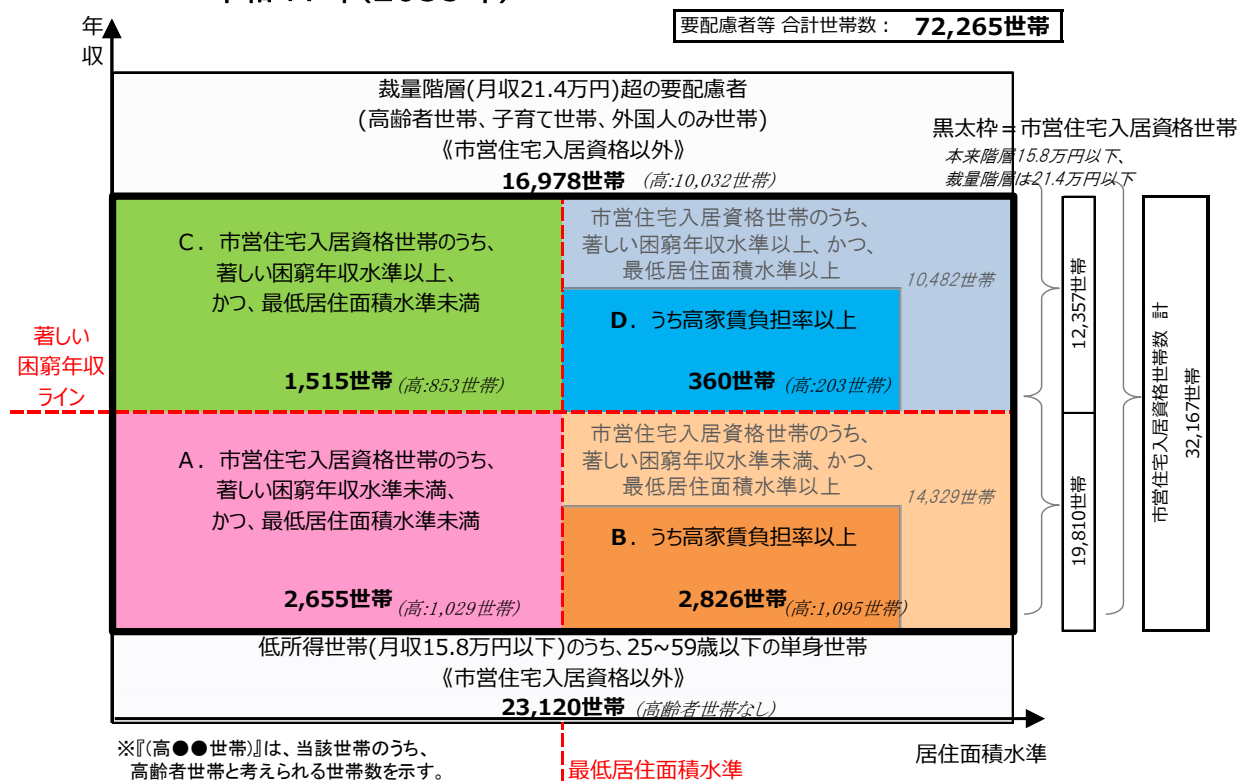
※最低居住面積水準未達の世帯の割合で降順に表示

図 2-5 世帯類型別最低居住面積水準

(5) 住宅確保要配慮者世帯

国が発表している「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いた住宅確保要配慮者世帯推計（令和3年時点各最新データ使用）では、令和17年（2035年）がピークとなっており、公的支援の必要性が最も高いと考えられる世帯数は、2,655世帯となっている。

令和17年(2035年)



※「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」による

図 2-6 令和17年における本市の要配慮者世帯数に係る住宅の困窮状況の推計

◎「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」

本プログラムは、要配慮者の対象世帯数を推計するため、居住面積と収入から分類し、その数値（世帯数）を算定するもの。令和2年（2020年）から令和27年（2045年）まで5年ごとの推計が可能である。

【推計の対象】

各時点における賃貸住宅（公営住宅を含む）に居住する世帯のうち、住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者の世帯とする。ただし、分析は市営住宅入居資格者世帯に絞って行う（図2-6黒太枠内）。

【算定に用いたデータ】

令和3年までに得られた「国勢調査」「住宅・土地統計調査」「日本の地域別将来推計人口」「日本の世帯数の将来推計」等の統計データを用いて算出した。

【推計条件設定】

①収入基準（本市市営住宅入居基準より、収入分位の上限值）

一般世帯：政令月収 158,000 円以下

裁量世帯：政令月収 214,000 円以下

②居住面積水準（住生活基本計画（全国計画）に定める基準による）

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

(1)単身：25㎡

(2)2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡

③世帯の分類

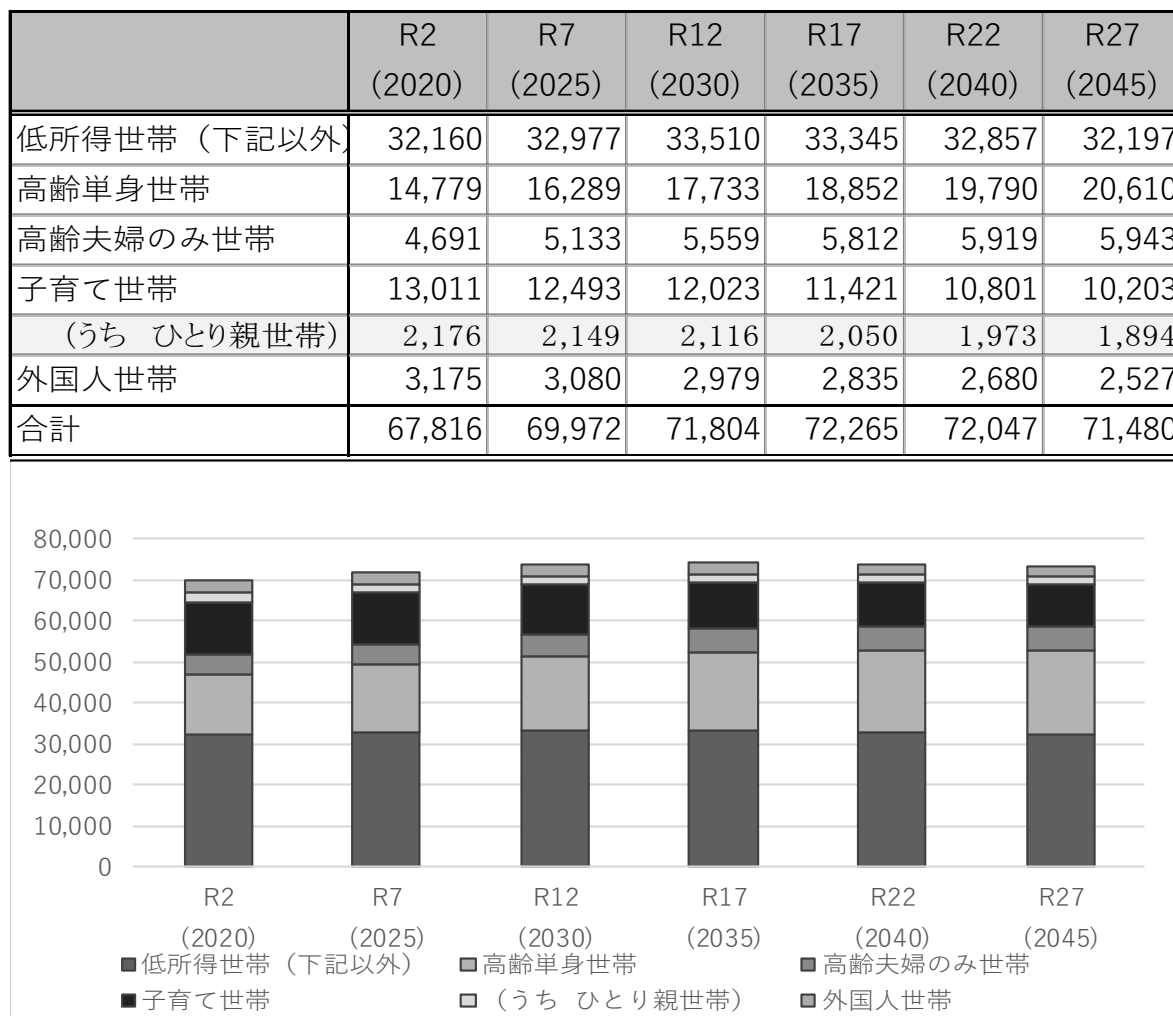
高齢者 60歳以上

子育て世帯の子どもの年齢 18歳未満 等

(6) 住宅確保要配慮者世帯数の見通し

住宅確保要配慮者世帯数は、令和17年（2035年）をピークに減少に転じる見込みとなっており、属性別では、「低所得者世帯」が最も多くなっており、「高齢単身世帯」「子育て世帯」が続いている。

しかし、今後の見通しでは、高齢単身世帯・高齢夫婦のみ世帯は増加傾向が続くと推計される。



※「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」による

図 2-7 住宅確保要配慮者世帯数推計

2-2 市営住宅等の状況

(1) 市営住宅の管理状況

本市には、市営住宅が24団地50棟1,982戸あり、このうち、2団地2棟40戸は借上住宅（南大野団地、行徳駅前団地）である。

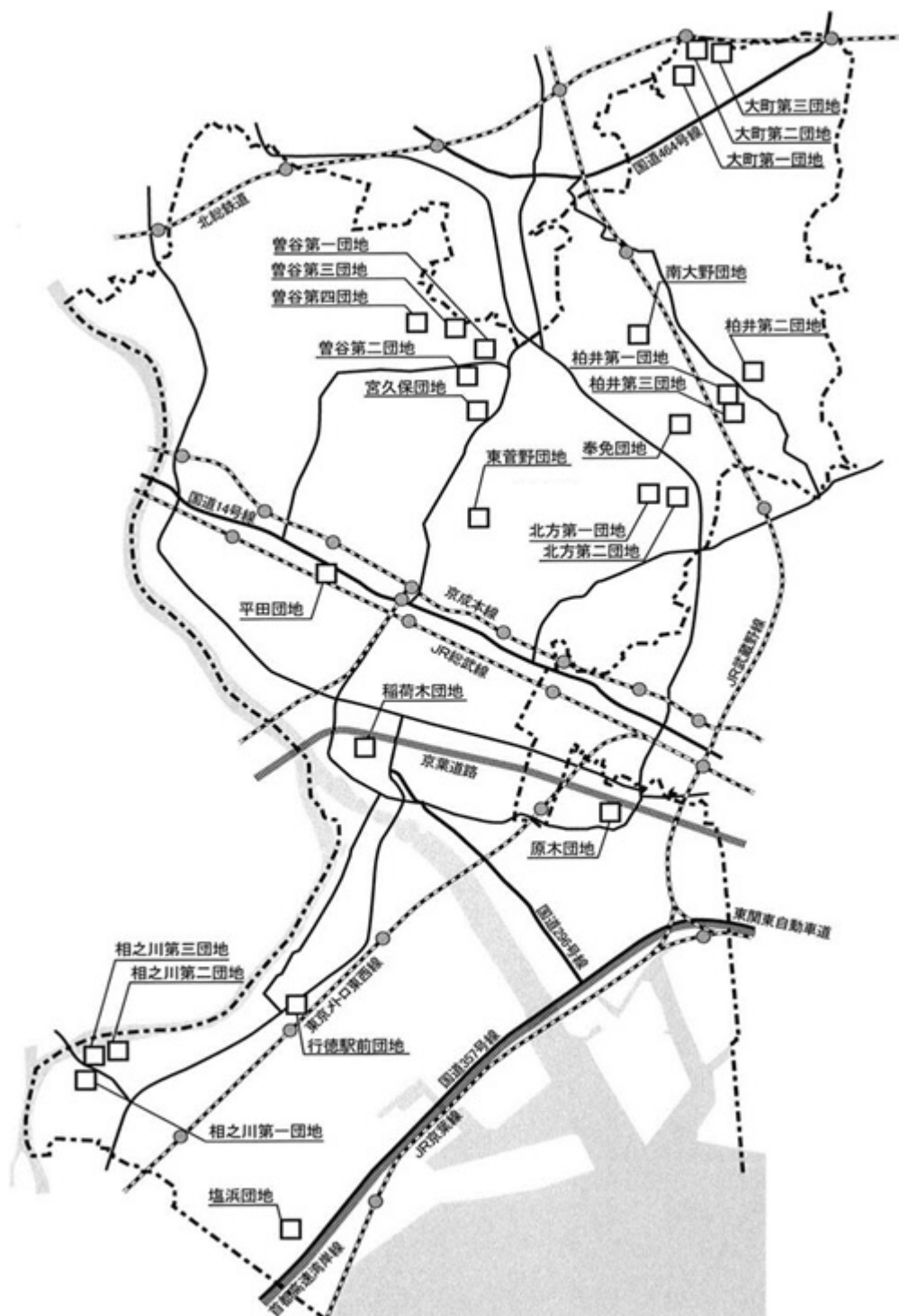


図 2-8 市川市営住宅位置図

団地名		所在地	敷地面積 (㎡)	住棟 名	住戸数		建設 年度	構造	階数	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	住戸面積 (㎡)	間取り	
01	大町第一	大町95番地	11,879.0	A	177	37	H2	耐火	5	2,745.8	2,484.9	52.22~62.09	2DK・3DK	
				B		67	H1	耐火	7	2,746.4	4,557.5	52.22~62.09	2DK・3DK	
				C		73	H3	耐火	7	2,746.4	4,853.7	58.92・62.09	3DK	
02	大町第二	大町124番地	19,730.0	1	393	24	S43	耐火	4	268.3	1,073.3	38.83	3K	
				2		30	S44	耐火	5	275.7	1,378.6	41.19	3K	
				3		30	S44	耐火	5	275.7	1,378.6	41.19	3K	
				4		75	S45	耐火	5	813.2	4,066.2	30.78・41.04	2DK	
				5		90	S46	耐火	7	733.5	5,151.4	34.24・38.88	2DK	
				6		16	S47	耐火	4	229.1	916.4	35.63	2DK	
				7		78	H4	耐火	6	1,056.3	5,221.8	51.91~60.73	2DK・3DK	
				8		50	H6	耐火	5	868.9	3,521.4	51.91~60.73	2DK・3DK	
03	大町第三	大町124番地	7,153.0	A	239	104	S47	耐火	8	629.2	5,862.4	35.63・37.30	2DK	
				B		135	S48	耐火	9	739.9	8,434.1	36.46・38.96	2DK	
04	柏井第一	柏井町2-1344	6,249.0	1	69	30	S59	耐火	3	817.5	2,201.9	59.64・62.81	3DK	
				2		27	S60	耐火	3	758.6	1,964.3	49.60~62.81	2DK・3DK	
				3		12	S62	耐火	3	288.7	805.0	59.72・62.28	3DK	
05	柏井第二	柏井町2-754	1,632.0	-	17	17	H8	耐火	3	421.9	938.5	39.18・51.75	2K・2DK	
06	柏井第三	柏井町2-1358	1,020.0	-	12	12	S59	耐火	2	316.5	602.8	43.73・45.38	2DK	
07	奉免	奉免町310	6,934.0	1	100	18	S54	耐火	3	1,947.7	1,240.9	55.03	3DK	
				2		18	S54	耐火	3		1,240.9	55.03	3DK	
				3		30	S54	耐火	3		2,176.7	57.84	3DK	
				4		16	S54	耐火	3		1,103.0	55.03	3DK	
				5		18	S54	耐火	3	417.0	1,237.6	56.49	2LDK	
08	北方第一	北方町4-1996	4,734.0	1	54	18	S52	耐火	3	1,105.8	1,110.6	56.85	3DK	
				2		12	S52	耐火	3		740.7	56.85	3DK	
				3		24	S52	耐火	3		1,337.8	51.21	3DK	
09	北方第二	北方町4-2008-4	4,136.0	A	51	12	S63	耐火	3	313.9	918.3	59.96	3DK	
				B		15	S63	耐火	3	403.2	1,177.2	59.96・63.13	3DK	
				C		24	H1	耐火	3	603.6	1,760.1	54.14~62.09	2DK・3DK	
10	曾谷第一	曾谷2-4-1	1,785.0	-	24	24	S57	耐火	3	550.1	1,565.3	58.31・60.87	3DK	
11	曾谷第二	曾谷1-37-5	1,494.0	-	18	18	S58	耐火	3	412.6	1,195.1	58.31・60.87	3DK	
12	曾谷第三	曾谷2-31-20	1,738.0	-	24	24	S49	耐火	3	422.9	1,380.5	19.6~43.7	1K+2DK・2DK	
13	曾谷第四	曾谷5-20	2,856.0	A	24	18	S61	耐火	3	416.6	1,226.7	59.63・62.14	3DK	
				B		6	S61	耐火	3	142.9	421.4	62.14	3DK	
14	宮久保	宮久保2-24-20	1,693.0	-	15	15	S61	耐火	3	376.7	887.9	55.58・59.23	3DK	
15	東菅野	東菅野3-12-18	1,583.0	-	18	18	S55	耐火	3	381.2	1,255.0	56.44・59.25	3DK	
16	平田	平田1-17-10	997.0	-	15	15	S62	耐火	3	333.3	800.0	41.6~42.4	2DK	
17	稲荷木	稲荷木3-2-8	1,029.0	-	12	12	S56	耐火	2	392.6	762.4	52.22・55.57	3DK	
18	原木	原木3-3-1	916.0	-	21	21	S60	耐火	7	228.4	1,526.8	54.86・61.21	3DK	
19	相之川第一	新井1-1-20	1,436.0	-	19	19	S59	耐火	4	399.0	1,487.7	59.64・62.81	3DK	
20	相之川第二	相之川1-7	5,938.0	A	245	119	S49	耐火	7	1,172.3	8,329.6	43.22・48.31	3DK	
				B		126	S50	耐火	7	1,065.1	8,602.7	43.22・48.30	3DK	
21	相之川第三	相之川1-23	1,988.0	C	63	63	S52	耐火	7	674.0	4,779.2	45.96・51.22	2DK・3DK	
22	塩浜	塩浜4-4	16,913.0	1	332	104	S53	耐火	8	1,055.7	8,524.4	53.48・56.01	3K・3DK	
				2		66	S55	耐火	6	2,036.9	5,466.0	52.17・54.70	3K・3DK	
				3		66	S56	耐火	6	2,955.3	5,134.6	54.95・57.22	2DK・3K・3DK	
		塩浜4-6		4-1		46	S57	耐火	7	691.0	3,942.6	58.66・61.79	3DK	
				4-2		50	S58	耐火	7	665.8	3,603.5	58.66・61.79	3DK	
23	南大野	南大野2-27-13	392.8	借上	15	15	H12	耐火	3	-	1,669.1	54.72~64.24	2LDK・3LDK	
24	行徳駅前	行徳駅前1-21-1	387.6	借上	25	25	H12	耐火	10	-	1,007.4	39.33~59.52	2DK・3LDK	

表 2-1 市営住宅一覧

団地名		棟数	戸数	用途地域	敷地所有形態	法定建ぺい率	法定容積率	最寄駅からの距離(m)	共同施設			附帯施設			
									集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	ゴミ置場
01	大町第一	3	177	調整	市有地	50%	100%	400	○	○	×	○	×	○	○
02	大町第二	8	393	調整	市有地	50%	100%	400	○	○	×	○	×	○	○
03	大町第三	2	239	調整	市有地	50%	100%	560	○	○	×	○	×	○	○
04	柏井第一	3	69	1低	市有地	50%	100%	1,500	○	○	×	○	×	○	○
05	柏井第二	1	17	調整	市有地	50%	100%	2,500	○	×	○	○	×	×	○
06	柏井第三	1	12	1低	市有地	50%	100%	1,400	×	○	×	○	×	○	○
07	奉免	5	100	1低	市有地	50%	100%	1,500	○	○	×	○	×	○	○
08	北方第一	3	54	1低	市有地	50%	100%	2,000	○	○	×	○	×	○	○
09	北方第二	3	51	1低	市有地	50%	100%	1,500	○	○	×	○	×	○	○
10	曾谷第一	1	24	1低 1住	市有地	57%	175%	4,000	○	○	×	○	×	×	○
11	曾谷第二	1	18	1低	市有地	50%	100%	3,800	○	○	×	○	×	×	○
12	曾谷第三	1	24	1低	市有地	50%	100%	3,200	×	○	×	○	×	○	○
13	曾谷第四	2	24	1低	市有地	50%	100%	2,400	○	○	×	○	×	×	○
14	宮久保	1	15	1低	市有地	50%	100%	2,100	×	○	×	○	×	×	○
15	東菅野	1	18	1低	市有地	50%	100%	1,100	○	○	×	○	×	○	○
16	平田	1	15	1中高	市有地	60%	200%	900	○	○	×	○	×	×	○
17	稲荷木	1	12	1住	市有地	60%	200%	1,500	○	○	×	○	×	×	○
18	原木	1	21	準工	市有地	60%	200%	1,000	×	○	×	○	×	○	○
19	相之川第一	1	19	1住	市有地	60%	200%	1,000	○	○	×	○	×	×	○
20	相之川第二	2	245	1住	市有地	60%	200%	1,500	○	○	×	○	○ B棟のみ	○	○
21	相之川第三	1	63	1住	市有地	60%	200%	1,300	×	○	×	○	×	○	○
22	塩浜	5	332	1住	市有地	60%	200%	1,500	○	○	×	○	×	○	○
23	南大野	借上	15	1低	借地	50%	100%	1,200	×	×	×	○	×	×	○
24	行徳駅前	借上	25	1住	借地	60%	200%	300	×	×	×	○	×	○	○

1低：第一種低層住居専用地域
準工：準工業地域

1中高：第一種中高層住居専用地域
調整：市街化調整区域

1住：第一種住居地域

表 2-2 団地別立地条件・付帯施設等

(2) 市営住宅入居者の状況

住棟別に入居の状況をみると、令和4年3月時点で全戸数1,982戸に対して入居戸数は1,862戸、入居率93.9%となっている。

令和4年3月31日現在

令和4年3月31日現在

団地名		住棟名	建設年度	戸数（単身可）		入居戸数	入居率	空家戸数
市営住宅全体				1982（677）		1,862	93.9%	120
01	大町第一	A	H2	177	37(7)	36	97.3%	1
		B	H1		67(13)	61	91.0%	6
		C	H3		73	67	91.8%	6
02	大町第二	1	S43	393	24(24)	19	79.2%	5
		2	S44		30(30)	26	86.7%	4
		3	S44		30(30)	30	100.0%	0
		4	S45		75(75)	71	94.7%	4
		5	S46		90(90)	82	91.1%	8
		6	S47		16(16)	14	87.5%	2
		7	H4		78(22)	77	98.7%	1
		8	H6		50(10)	45	90.0%	5
		03	大町第三		A	S47	239	104(104)
B	S48			135(135)	122	90.4%		13
04	柏井第一	1	S59	69	30	30	100.0%	0
		2	S60		27(6)	26	96.3%	1
		3	S62		12	12	100.0%	0
05	柏井第二	-	H8	17	17(17)	16	94.1%	1
06	柏井第三	-	S59	12	12(12)	11	91.7%	1
07	奉免	1	S54	100	18	15	83.3%	3
		2	S54		18	14	77.8%	4
		3	S54		30	25	83.3%	4
		4	S54		16	15	93.8%	1
		5	S54		18	12	66.7%	6
08	北方第一	1	S52	54	18	18	100.0%	0
		2	S52		12	12	100.0%	0
		3	S52		24	20	83.3%	4
09	北方第二	A	S63	51	12	12	100.0%	0
		B	S63		15	15	100.0%	0
		C	H1		24(6)	23	95.8%	1
10	曾谷第一	-	S57	24	24	23	95.8%	1
11	曾谷第二	-	S58	18	18	17	94.4%	1
12	曾谷第三	-	S49	24	24(16)	24	100.0%	0
13	曾谷第四	A	S61	24	18	18	100.0%	0
		B	S61		6	6	100.0%	0
14	宮久保	-	S61	15	15	14	93.3%	1
15	東菅野	-	S55	18	18	18	100.0%	0
16	平田	-	S62	15	15(15)	15	100.0%	0
17	稲荷木	-	S56	12	12	11	91.7%	1
18	原木	-	S60	21	21	20	95.2%	1
19	相之川第一	-	S59	19	19	19	100.0%	0
20	相之川第二	A	S49	245	119	119	100.0%	0
		B	S50		126	123	97.6%	3
21	相之川第三	-	S52	63	63(28)	61	96.8%	2
22	塩浜	1	S53	332	104	98	94.2%	6
		2	S55		66	62	93.9%	4
		3	S56		66	64	97.0%	3
		4	S57・58		96	92	95.8%	4
23	南大野	借上	H12	15	15	13	86.7%	2
24	行徳駅前	借上	H12	25	25(21)	24	96.0%	1

表 2-3 入居者の状況

令和4年3月31日現在

目 的 別	管理戸数	入居戸数	管理戸数における入居割合	空 戸 数
一 般	1,678	1,593	95%	85
母 子	94	89	95%	5
高 齢 者	109	90	83%	19
身 障 者	101	90	89%	11
計	1,982	1,862	94%	120

表 2-4 目的別入居状況

令和4年3月31日現在

年代	入居者数	割合
9歳以下	116	4%
10代	202	6%
20代	175	5%
30代	196	6%
40代	297	9%
50代	330	10%
60代	407	13%
70代	852	26%
80代	568	18%
90歳以上	84	3%
合計	3,227	100%

○60歳以上： 1,911人（59.2%

○平均年齢： 59.2歳

表 2-5 年齢別入居者数

令和4年3月31日現在

世 帯	入居戸数	入居戸数における入居割合
単 身	906	49%
うち60歳以上の単身	803	43%

表 2-6 単身世帯内訳

世帯	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
単身	707	743	742	766	780	800	834	858	875	909
障がい者	377	401	420	439	452	472	486	478	475	473
外国人	31	33	31	31	30	31	33	36	39	48

※各年度3月31日時点の世帯数

表 2-7 単身者、障がい者、外国人世帯数の推移

(3) 市営住宅への応募状況

本市では、入居希望者に対し、住宅困窮度の高い順に登録を行い、その順位に従い紹介を行い、入居者を決定している。

空家入居希望者の登録は、毎年6月に募集を行い、資格審査及び住宅困窮度の判定を行った上で、登録名簿を作成している。(翌年5月末まで有効)

令和3年度の市営住宅の応募状況を見ると、応募登録者の約半数近くは単身世帯であり、そのうち約84% (115人) が60歳以上の高齢者となっている。また、世帯で見ると約57%が60歳以上の世帯 (160世帯) の応募となっている。

区分	令和3年度					令和2年度					令和元年度				
	申込	登録	登録割合	入居	入居割合	申込	登録	登録割合	入居	入居割合	申込	登録	登録割合	入居	入居割合
	(a)	(b)	(b)/(a)	(c)	(c)/(b)	(a)	(b)	(b)/(a)	(c)	(c)/(b)	(a)	(b)	(b)/(a)	(c)	(c)/(b)
一般世帯	84	61	72.6%	12	19.7%	76	52	68.4%	8	15.4%	69	56	81.2%	12	21.4%
母子世帯	29	27	93.1%	8	29.6%	31	30	96.8%	11	36.7%	26	25	96.2%	11	44.0%
単身者世帯	142	136	95.8%	22	16.2%	165	158	95.8%	30	19.0%	183	173	94.5%	31	17.9%
高齢者世帯	28	26	92.9%	5	19.2%	34	34	100%	10	29.4%	41	38	92.7%	11	28.9%
障がい者世帯	32	29	90.6%	4	13.8%	17	14	82.4%	8	57.1%	22	18	81.8%	8	44.4%
計	315	279	88.6%	51	18.30%	323	288	89.2%	67	23.3%	341	310	90.9%	73	23.5%

表 2-8 市営住宅への応募状況

令和4年3月31日現在

	R1	R2	R3	年平均
一般世帯	4.7	6.5	5.1	5.4
ひとり親世帯	2.3	2.5	3.4	2.7
単身者世帯	5.6	4.9	6.2	5.6
高齢者世帯	3.5	3.1	5.2	3.9
障害者世帯	2.3	1.8	7.3	3.8
全世帯	4.2	4.1	5.5	4.6

※ [申込登録者数] / [入居者数] により算出

表 2-9 市営住宅応募状況

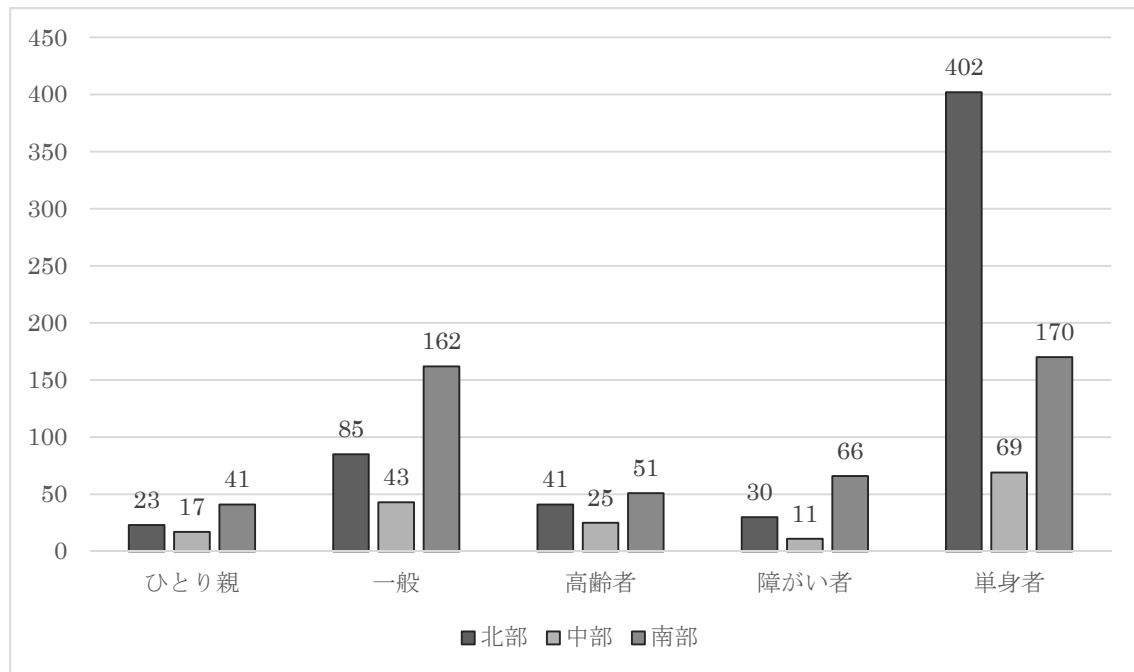


図 2-9 令和 3 年度空家募集地区別希望団地

令和 3 年度空家募集世帯の地区別希望団地は、全体では南部の希望が多いが、世帯構成別にみても、単身者は北部の希望が多くなっている。

(4) 市営住宅以外の公的住宅等（令和4年3月現在）

① 県営住宅

市内に存する県営住宅は、以下に示す5住宅、244戸である。

（一般県営住宅）

団地名	住所	戸数	建設年度	交通の便
市川大和田（3階建）	大和田2丁目	54	昭和57年	J R 総武線「本八幡駅」からバス7分、 一本松下車 徒歩3分 J R 総武線「本八幡駅」から徒歩20分
市川柏井（3階建）	柏井町1丁目	60	昭和54年	J R 武蔵野線「船橋法典駅」から 徒歩10分
市川柏井第二（4階建）	柏井町1丁目	52	平成8年	J R 武蔵野線「船橋法典駅」から 徒歩20分
国府台（5階建：EV無） ※車椅子用2戸	国府台1丁目	61	平成29年	京成電鉄「国府台駅」から徒歩15分
（改良県営住宅）				
国府台（5階建：EV有）	国府台1丁目	17	平成29年	京成電鉄「国府台駅」から徒歩15分

表 2-10 市内の県営住宅概要

② UR 賃貸住宅

市内に存するUR賃貸住宅は、以下に示す4住宅、2,365戸である。

団地名	住所	戸数	家賃(円)	交通の便
ハイタウン塩浜	塩浜4丁目ほか	1,411	54,400 ~ 130,100	東京メトロ東西線「南行徳駅」から 徒歩20分又はバス6分、 JR京葉線「新浦安駅」からバス8分
エステート市川大洲	大洲3丁目	50	115,600 ~ 137,900	JR総武線「市川駅」から徒歩12分
ヴェルディール市川南	市川南2丁目ほか	506	81,000 ~ 197,400	JR総武線「市川駅」から徒歩8分
I-linkuタウンいちかわ ザタワーズイスト	市川南1丁目	398	126,500 ~ 301,600	JR総武線「市川駅」から徒歩1分

表 2-11 市内のUR賃貸住宅概要

③ 特定優良賃貸住宅

特定優良賃貸住宅は、国が定めた「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づいて建設された、中堅所得者向けの賃貸住宅である。

市内に存する特定優良賃貸住宅は、以下に示す4住宅、52戸である。

法律改正により、本事業は令和4年度末に終了となる。

団地名	管理開始 年月	所在地	管理 戸数	管理者	最寄駅
メゾン・エトワール	平成15年04月	宮久保2丁目	17	アービック	J R 総武線本八幡駅バス15分
ラ・パルテンツァ	平成15年04月	市川南4丁目	9	アービック	J R 総武線市川駅12分
クレールパレ	平成15年04月	若宮3丁目	6	アービック	J R 総武線西船橋駅バス15分
メゾン・ヴェルデュール	平成15年04月	曾谷1丁目	20	アービック	J R 総武線本八幡駅バス16分

※管理戸数は特定優良賃貸住宅としての戸数を示す。

表 2-12 市内の特定優良賃貸住宅概要

④セーフティネット登録住宅

セーフティネット登録住宅は、「住宅セーフティネット法」に基づき、高齢者、障がい者や子育て世帯等の入居を拒まない民間の賃貸住宅であり、規模及び設備などについて、一定の基準を満たしたものが登録されている。

市内に存するセーフティネット登録住宅は、令和4年9月現在18住宅、32戸である。
(専用住宅は0戸)

住宅名	住所	戸数	交通の便
リードメゾンⅡ	東大和1丁目	10	JR総武線「本八幡駅」から徒歩8分
リードメゾンⅤ	稲荷木1丁目	6	JR総武線「本八幡駅」から徒歩17分又はバスで9分大和田兜橋バス停徒歩5分
サンライズM	大和田4丁目	1	JR総武線「本八幡駅」から徒歩17分
コンビビアリテ	南行徳4丁目	1	東京メトロ東西線「南行徳駅」から徒歩13分
プレzzo・バルラッド	田尻4丁目	1	東京メトロ東西線「原木中山駅」から徒歩6分
シルクグレイス	妙典1丁目	1	東京メトロ東西線「妙典駅」から徒歩13分
ソレイユ	本行徳	1	東京メトロ東西線「妙典駅」から徒歩13分
サニー・アート	大和田4丁目	1	JR総武線「本八幡駅」から徒歩19分
クラール本八幡	南行徳3丁目	1	JR総武線「本八幡駅」から徒歩7分
フェアリーミュウ	稲荷木3丁目	1	JR総武線「本八幡駅」から徒歩20分
ブラシードⅢ	本北方1丁目	1	京成電鉄「鬼越駅」から徒歩15分
ブルーノ	真間2丁目	1	JR総武線「市川駅」から徒歩15分
フローラ	下貝塚2丁目	1	JR総武線「本八幡駅」から徒歩40分又はバスで15分、曾谷バス停徒歩6分
アメニティC	南大野1丁目	1	JR武蔵野線「市川大野駅」から徒歩24分
カーサ ユキ	原木1丁目	1	東京メトロ東西線「原木中山駅」から徒歩5分
クレオ・テラ本八幡	鬼高4丁目	1	JR総武線「本八幡駅」から徒歩17分
ピエール ヴィラージュ	香取1丁目	1	東京メトロ東西線「行徳駅前」から徒歩10分
LeafⅡ	行徳駅前1丁目	1	東京メトロ東西線「行徳駅前駅」から徒歩4分

表 2-13 市内のセーフティネット登録住宅概要

⑤サービス付き高齢者向け住宅

サービス付き高齢者向け住宅は、「高齢者すまい法」の改正により創設された介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅で、規模・設備、サービスの登録基準を満たした民間の賃貸住宅である。

市内に存するサービス付き高齢者向け住宅は、令和4年9月現在13住宅、419戸である。

住 宅 名	住所	戸数	交通の便
銀木犀	北方町4丁目	40	JR武蔵野線「船橋法典駅」から徒歩8分
つばさ弐番館	本北方1丁目	30	京成電鉄「鬼越駅」から徒歩15分
ココファン市川中山	本北方3丁目	59	総武線「下総中山駅」から徒歩22分又はバス8分 京成線「中山駅」から徒歩18分
ココファン本八幡	大和田1丁目	66	都営地下鉄新宿線「本八幡駅」から徒歩13分
グランドマストやさしえ市川行徳	幸2丁目	31	東京メトロ東西線「行徳駅」からバス8分降車後徒歩4分
グランドマスト市川妙典	妙典4丁目	41	東京メトロ東西線「妙典駅」から徒歩6分
ケアリッツレジデンス妙典	塩焼5丁目	30	東京メトロ東西線「妙典駅」から徒歩12分
やすらぎうめさんの家	柏井町2丁目	19	JR武蔵野線「船橋法典駅」からバス5分降車後徒歩3分又は徒歩20分
ウイング市川六番館	北方1丁目	7	京成電鉄「鬼越駅」から徒歩2分
ウイング市川七番館	北方1丁目	6	京成電鉄「鬼越駅」から徒歩1分
シーサーハウス	大和田3丁目	23	JR総武線「市川駅」からバス10分降車後徒歩2分
ルミエ市川	新田4丁目	43	JR総武線「市川駅」から徒歩7分
らいおんハート温泉ヴィレッジ行徳	末広2丁目	24	東京メトロ東西線「行徳駅」からバス3分降車後徒歩2分又は徒歩10分

表 2-14 市内のサービス付き高齢者向け住宅概要

⑥高齢者福祉住宅

家主から取壊しによる立退きの要求を受け、住宅に困窮している65歳以上の高齢者の単身者に提供する市の住宅である。

管理戸数：1棟

北国分友愛住宅（10戸）市川市北国分1丁目2435番1

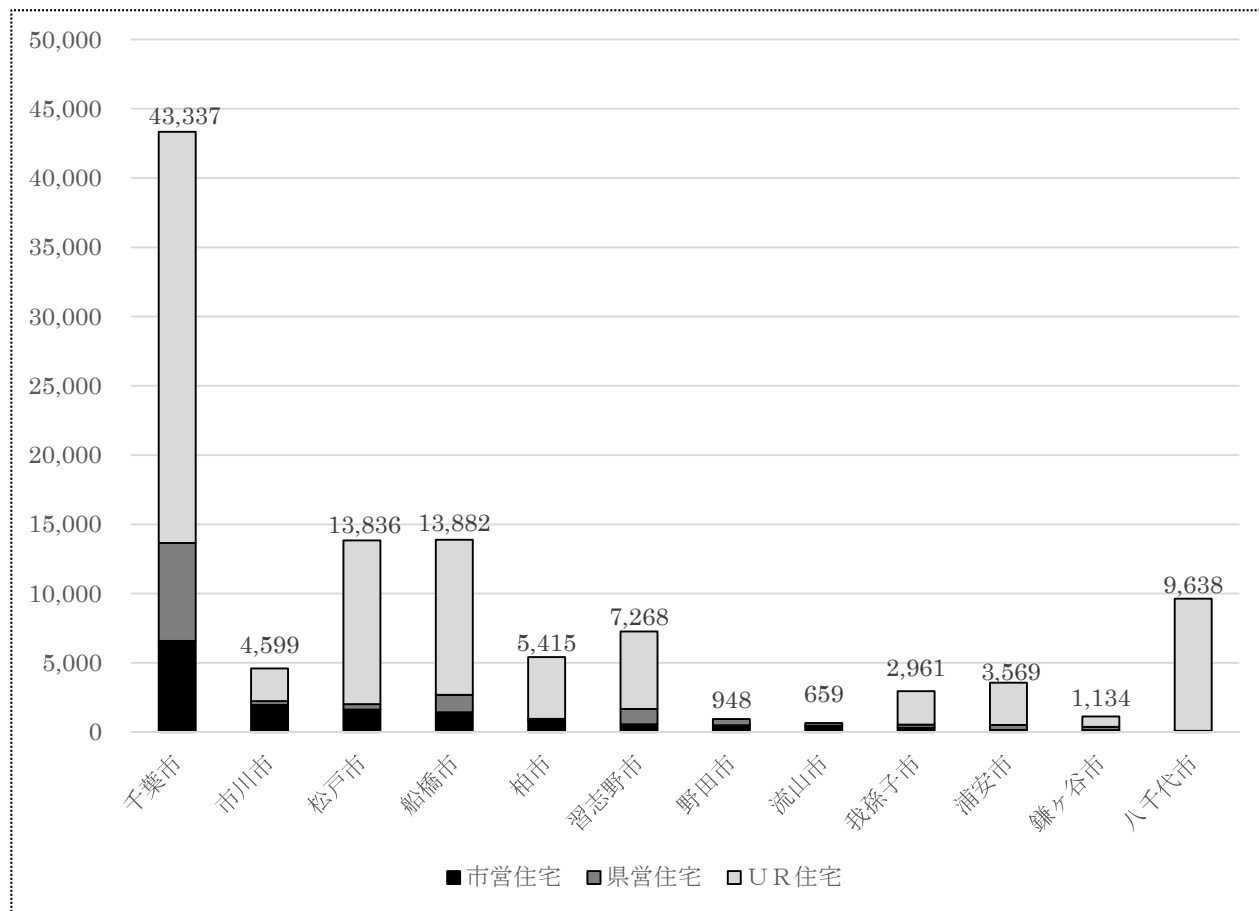
(5) 公営住宅等に対する地域別ストック数（東葛・湾岸ゾーン）

県内東葛・湾岸ゾーン12市の中で市営住宅の管理戸数は千葉市に次いで2番目に多い。しかし、県営住宅は8番目、UR賃貸住宅は9番目とそれぞれ他市に比べ戸数が少ない。

県営住宅の空きが少ないことや、UR住宅の家賃が高いことから、現在UR住宅に住んでいる人も市営住宅に申し込んでいる状況である。

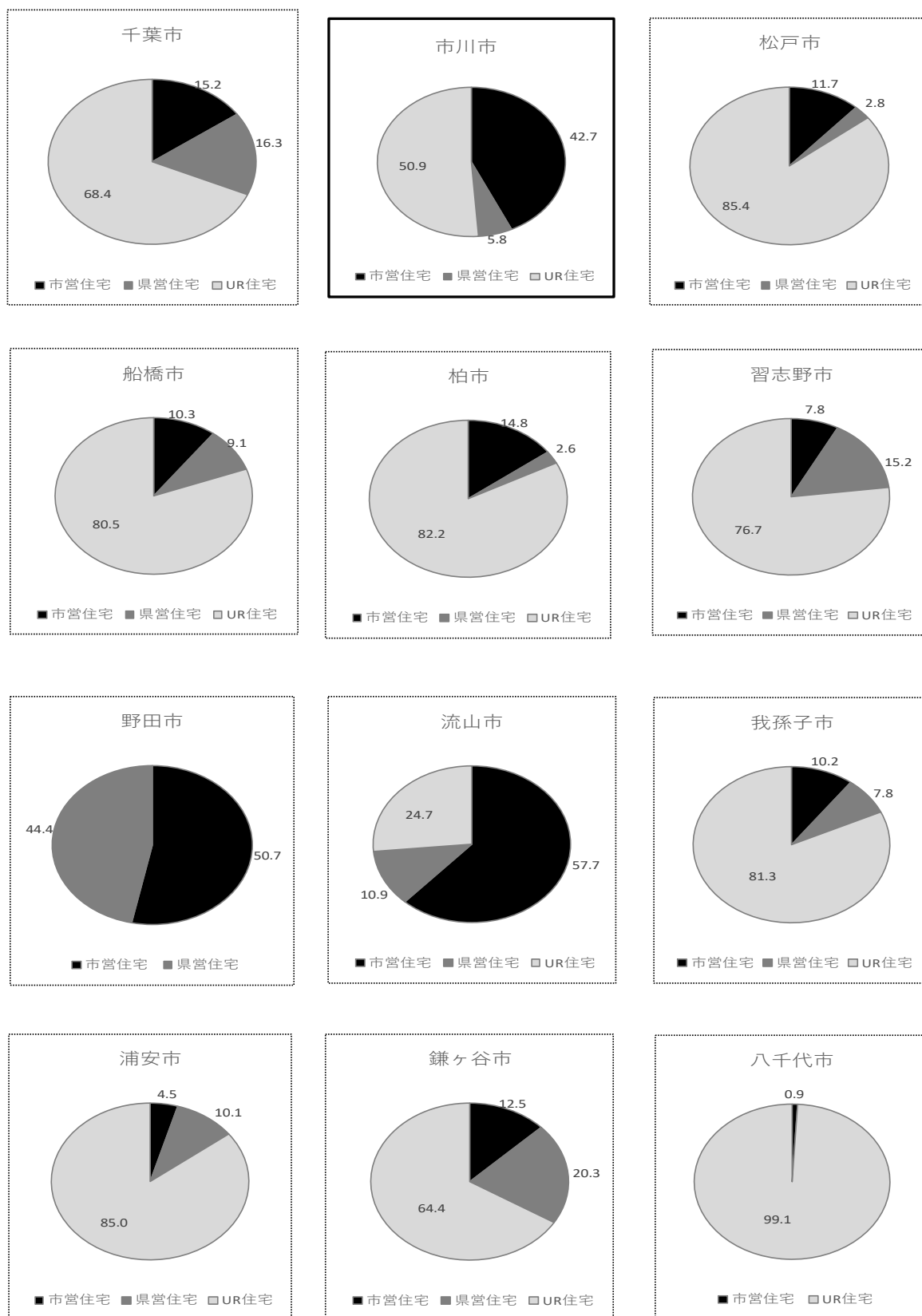
市川市は、市営住宅の入居資格世帯のうち著しい困窮年収水準未満の世帯の数（ピーク時の令和17年（2035年）19,810世帯）が、公営住宅等の戸数を上回っており、今後もその状態が続くと予想される。

このような状況から、市川市内の低所得世帯は、市営住宅に頼らざるを得ない状況にある。



資料：千葉県の住宅（令和2年3月31日現在）

図 2-10 県内（東葛・湾岸ゾーン）公的賃貸住宅のストック数



資料：千葉県の住宅（令和2年3月31日現在）

図 2-11 県内（東葛・湾岸ゾーン）公的賃貸住宅のストック数割合

2－3 住宅確保要配慮者への取組

要配慮者の居住の安定を図るために取り組んでいる居住支援は、次のとおりである。

(1) 市の事業・制度

①賃貸住宅の円滑入居の支援

1)民間賃貸住宅家賃等助成制度

住居確保及び生活の安定を図るため、市内に居住し取り壊し等により転居を求められた方が市内に転居する場合、住宅家賃の差額と転居費用の助成制度を行う。

2)民間賃貸住宅あっせん制度

民間の賃貸住宅を見つけることが困難な住宅確保要配慮者等に対し、市川市及び一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会市川支部が共同で民間賃貸住宅のあっせんを行う。

3)住宅入居等支援事業

賃貸住宅への入居を希望する障がい者等に対し行う、住まいの確保に関する支援。基幹相談支援センターえくるが実施。

4)居住系サービスの確保と情報提供

自宅で住み続けることが困難となった高齢者が安心して生活できるよう、サービスの整備を進めるとともに、「高齢者向けの住まい」の情報提供を行う。

5)地域包括支援センター（市川市高齢者サポートセンター）

社会福祉士、保健師、主任マネージャー等による健康、介護等の相談を行い、保健、福祉、医療等のサービスに繋げるための支援を行う。

②入居後の居住の安定を図る支援（住戸に対する支援）

1)地域生活支援事業（日用生活用具の給付）

・居宅生活動作補助用具の支給

障がい者の移動等を円滑にする用具で、設置に小規模な住宅の改修を伴うものについて地域生活支援事業費を支給する。

2)住宅改修費の支給（介護保険制度）

介護保険制度を利用して、利用者が住み慣れた自宅でも安全に暮らし続けられるように、住まいの一部を改修した場合に、住宅改修費の一部を支給する。

3)住宅改修費の助成（すみよい住まいづくり助成金交付事業）

高齢者および障がい者の身体状況に対応した住宅設備の整備に要する費用に対し、助成金を交付する。（介護保険住宅改修費支給限度額または、日常生活用具給付額の上限を超える整備費用が対象）

4)家具転倒防止器具等取付費補助金

居宅の安全を図るため、家具の転倒防止器具費用と取り付け費を助成する。

5)火災報知器給付事業

火災等の不安に対し安心して日常生活が過ごせるよう、「煙式火災警報器」、「熱式火災警報器」を各1個まで給付、設置を行う。

③入居後の居住の安定を図る支援（見守りや生活に対する支援）

1)高齢者見守り支援事業

通報や、24時間動きがないと異常を知らせる機能がある見守り通報装置を貸与し、通報があった場合は、警備員が自宅に急行する。

2) あんしん電話（緊急通報装置）

病気やケガをした場合など24時間365日通報できるもの。

3) 緊急通報システム NET 119

携帯電話（スマートフォン含む）のインターネット機能を利用して、携帯端末画面上から119番通報ができるサービス。

4) 「食」の自立支援（配食サービス）

必要に応じ配食サービスの提供を行うと共に、安否確認を行う。

5) 高齢者等世帯ゴミ出し支援

ゴミ出しの手伝いやゴミが出ていない場合に声掛けを行い、安否確認も行う。

6) 避難行動要支援者名簿登録制度

災害が発生した時に一人で避難することが困難な方（避難行動要支援者）の情報を、ご本人の同意に基づき名簿に登録し、避難支援等関係者と普段から共有しておくことで、見守りなどを通し「減災」につなげていくもの。

7) 意思疎通支援事業

意思疎通を円滑にするため、手話通訳者又は要約筆記者を派遣する。

8) 住宅確保給付支援事業

「市川市生活サポートセンターそら」にて、家賃滞納等生活の困りごとに対する相談受付、就労や家計改善などの支援を行う。また、離職や減収などで住居を失うおそれがある方に対して、収入等が一定の基準以下であれば有期で家賃相当額の支給を行う。

(2) 県の事業・制度

① 千葉県あんしん賃貸支援事業

要配慮者の住まい探しをサポートする不動産仲介業者（千葉県あんしん賃貸住宅協力店）や要配慮者の居住を支援する団体（千葉県あんしん賃貸住宅登録団体）に登録し、広く情報提供する。

② 千葉県外国人学生居住アドバイザー事業

千葉県在住を希望する外国人学生に対し、千葉県にアドバイザーとして登録した不動産業者が窓口となり、住居情報の提供や助言を行う。

③ 千葉県住まいづくり協議会居住支援部会

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進に関し必要な措置について協議等を行い、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報提供等の支援を行う。

(3) 国の事業・制度

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）登録制度

民間賃貸住宅を、国の基本方針や地域の供給促進計画を踏まえ、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録し、「セーフティネット住宅情報提供システム」において、要配慮者等が条件を選び物件を検索することができ、登録された住宅に関する情報を提供する制度。（改修費等の補助を受けた場合は、入居者を一定の要配慮者に限定する「専用住宅」とすることが必要となる。）

② 居住支援協議会補助事業

「住宅セーフティネット制度」に基づき、住宅確保要配慮者居住支援協議会が行う民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する活動等に対して必要な費用を補助。

③居住支援法人補助事業

「セーフティネット制度」に基づき、都道府県が指定した居住支援法人（NPO法人、一般社団法人、社会福祉法人等）が行う民間賃貸住宅等への入居支援活動に対する補助等を行う。

④住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

セーフティネット登録住宅であることを要件に、国からの直接補助（スマートウェルネス住宅等推進事業）または地方公共団体を通じた補助（社会資本整備総合交付金等）により、共同居住用住居への用途変更やバリアフリー等の改修、工事等の費用に対し補助を行う。

⑤家賃低廉化補助制度

セーフティネット登録住宅に入居する低額所得者の負担を軽減するために、家賃を通常の市場家賃よりも減額した賃貸人に対して補助するもの。（生活保護制度による住宅扶助費や生活困窮者自立支援制度による住居確保給付金を受給している場合を除く。）

⑥改修費融資

住宅セーフティネット法に基づく賃貸住宅で国等の改修費の補助金の対象となり得る工事を含む専用住宅改修を行う場合に、返済期間20年以内、全期間固定金利による独立行政法人住宅金融支援機構を通じて融資する。

⑦家賃債務保証料低廉化

セーフティネット登録住宅に入居する低額所得者負担軽減のために、家賃債務保証料を通常の保証料よりも減額した業者に対して補助するもの。（生活保護制度による住宅扶助費や生活困窮者自立支援制度による住居確保給付金を受給している世帯は除く。）

⑧地域相談支援

1) 地域移行支援

障害者総合支援法に基づくケアマネジメント（計画相談支援）として障がい者支援施設等に入所、又は精神科病院に入院している方に対し、住居の確保、その他地域における生活に移行するための相談等の支援を行う。

2) 地域定着支援

居宅において単身等で生活する方について、常時の連絡体制を確保し、障がいの特性に起因して生じた緊急事態等に対して、相談等の支援を行う。

（４）民間の取り組み

①地域福祉・ボランティアセンター（市川市社会福祉協議会内）

行徳ボランティアセンター（行徳公民館内）

ボランティアセンターに登録されたボランティアとボランティアを必要とする障がい者や高齢者等をマッチングして、条件が一致した場合にボランティアを紹介、依頼者の自宅に派遣する。

②株式会社ダイエー

社会貢献の一環として市川市と協定を締結し、買い物が困難な地域にある団地等において、移動販売車により食料や日用品の移動販売を行う。

対象者の属性 事業・制度 及び実施主体			対象者											対象要件等			
			低所得者	被災者（3年以内）	高齢者	障害者			子どもを養育している者（高校生相当まで）	介護の認定を受けている方		難病の方	賃貸住宅賃貸人			住宅確保要配慮者 居住支援団体等	居住支援法人
						身体障害	知的障害	精神障害		要支援	要介護						
市川市	① 賃貸住宅の内滑入居の支援	1) 民間賃貸住宅家賃等助成制度	○※1	○※1	○※1	○※1	○※1	○※1	○※1	○※1	○※1	○※1			※1(1) 次のいずれかに該当する世帯であること。 ・ 65歳以上のひとり暮らしの方の世帯 ・ 65歳以上の方で構成される世帯 ・ 心身障がい者がいる世帯 ・ ひとり親で児童を養育する世帯 ・ 父母のない児童を養育する世帯 (2)前年の収入が公営住宅法で定める金額以下であること。		
		2) 民間賃貸住宅あっせん制度	○	○	○※2	○	○	○	○	○	○	○			※2 60歳以上の高齢者		
		3) 住宅入居等支援事業				○※3	○※3	○※3				○※3			※3 基幹相談支援センター「えくる」にて実施		
		4) 居住系サービスの確保と情報提供			○												
		5) 地域包括支援センター（市川市高齢者サポートセンター）	○※4	○※4	○※4	○※4	○※4	○※4	○※4	○※4	○※4	○※4			※4 65歳以上		
	② 住戸に対する支援	1) 地域生活支援事業（日用生活用具の給付）				○※5	○※5	○※5		○※5	○※5	○※5			※5 対象者により日常生活用具の種目の支援内容や支給、給付等の交付額が異なる。		
		・ 居宅生活動作補助用具の支給				○※6						○※6			※6 次の要件のいずれかに該当する方 (1) 下肢または体幹機能の障がい等級1～3級の方 (2) 乳児期以前の非進行性の脳病変による移動機能障がい等級1～3級までの学齢児童以上の方 (3) 上肢障害1、2級の学齢児童以上の方 (4) 下肢または体幹機能に障がいがあり、難病の方		
		2)住宅改修費の支給（介護保険制度）								○※7	○※7				※7 要介護認定を受け、要支援1、2、要介護1～5の方		
		3)住宅改修費の助成（すみよい住まいづくり助成金交付事業）	○※8		○※8	○※8				○※8	○※8				※8 改修する住宅に居住するすべての方が非課税で、かつ、次の要件のいずれかに該当する方 (1) 65歳以上で要支援・要介護の認定を受けている方 (2) 身体障害者手帳の交付を受け、下肢機能障害、体幹機能障害、移動機能障害の程度が1～3級の方		
		4)家具転倒防止器具等取付費補助金	○※9		○※9	○※10	○	○※11							※9 65歳以上の高齢者のみの非課税世帯 ※10 身体障害者手帳1、2級 ※11 精神障がい者手帳1級		
	5)火災警報器給付事業	○※12		○※12											※12 65歳以上の非課税のみで生活している世帯主		
	③ 見守りや生活に対する支援	1) 高齢者見守り支援事業			○※13	○※13				○※13	○※13					※13 65歳以上又は、身体障害者手帳1、2級	
		2) あんしん電話（緊急通報装置）			○※14	○※14				○※14	○※14					※14 65歳以上又は、身体障害者手帳1、2級	
		3) 緊急通報システムNET119				○※15										※15 聴覚障害若しくは音声による通報が困難な方	
		4) 「食」の自立支援（配食サービス）			○※16	○※17	○※17	○※17		○※18	○※18					次の要件のいずれかに該当する方のみで生活している方 ※16 65歳以上の方 ※17 40歳以上で障害者手帳をお持ちの方 ※18 40歳以上65歳未満で要支援又は、要介護認定を受けている方	
		5) 高齢者等世帯ゴミ出し支援				○※19	○※20	○※21			○※22					※19 身体障害者手帳2級以上（視覚・肢体不自由3級以上） ※20 療育手帳（最重度・重度） ※21 精神障害者手帳1級 ※22 要介護1～5	
		6) 避難行動要支援者名簿登録制度	○※23	○※23	○※23	○	○	○	○※23	○※23	○※23	○				※23 次の要件のいずれかに該当する方 (1) 要介護3～5の方 (2) 市の障害福祉サービスを受けている方 (3) 名簿登録希望者	
		7) 意思疎通支援事業				○※24										※24 聴覚障害の方（音声による通報が困難な方も含む。）	
		8) 住宅確保給付支援事業	○※25	○※25	○※25	○※25	○※25	○※25	○※25	○※25	○※25	○※25				※25 「市川市生活サポートセンターそら」を窓口として実施	
	千葉県	①千葉県あんしん賃貸支援事業											○	○※26		※26 居住支援団体	
		②千葉県外国人学生居住アドバイザー事業														外国人が対象	
		③千葉県住まいづくり協議会居住支援部会											○※27	○※28		※27 不動産関係団体 ※28 居住支援団体	
	国	①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）登録制度											○※29			※29 賃貸住宅賃貸人、大失、不動産賃貸業者など	
		②居住支援協議会補助事業												○※30		※30 住宅確保要配慮者居住支援協議会が行う住宅情報の提供等の活動への補助	
		③居住支援法人補助事業													○※31	※31 都道府県指定法人が行う入居支援等に対する活動への補助	
④住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業										○※32				※32 国の直接補助：スマートウェルネス住宅等推進事業 地方自治体を通じての補助：社会資本整備総合交付金等			
⑤家賃低廉化補助制度										○※33				※33 賃貸住宅賃貸人（家賃低廉化対象世帯が生活保護制度による住宅扶助費や生活困窮者自立支援制度による住居確保給付金を受給している場合は除く。）			
⑥賃貸住宅リフォーム融資（住宅セーフティネット）										○※34				※34 独立行政法人住宅金融支援機構を通じて融資			
⑦家賃債務保証料低廉化											○※35	○※35		※35 都道府県指定居住支援法人、国土交通省の登録を受けた家賃債務保証業者（債務保証世帯が生活保護制度による住宅扶助費や生活困窮者自立支援制度による住居確保給付金を受給している場合は除く。）			
⑧地域相談支援					○※36	○※36	○※36			○※36				※36 自立支援給付を受給するためにはサービス等利用計画が必要			
民間事業者等	①ボランティア紹介、派遣（ボランティアセンター）		○※37	○※37	○※37	○※37	○※37	○※37	○※37	○※37	○※37				※37 登録されているボランティアとのマッチングによる		
	②移動販売（株式会社ダイエー）		○	○	○	○	○	○	○	○	○						

市独自調査により作成

図 2-12 支援サービス一覧

2－4 支援現場の状況

各種統計調査等だけでなく、実際に支援事業を行っている、国、千葉県、先進市等の行政部門、及び不動産事業者、物件所有者（オーナー）等に対するアンケート（国及び市独自）やヒアリング結果から、支援の現場の状況を把握し、整理した。

（１）アンケート・ヒアリング結果から

【自治体】

①新たなセーフティネット制度に関する課題

- 1)セーフティネット登録住宅の登録件数は大幅に増加したが、専用住宅が少ない上に空き室が少ない、などの課題があり、家賃を低くすることも要件ではないため、低額所得者が利用しやすい状況にはない。
- 2)専用住宅の登録が進まないため、家賃低廉化など経済的支援が進まない。
- 3)入居希望者から問い合わせがあっても希望条件を満たす物件が少なく案内できない。

【オーナー・不動産事業者】

①要配慮者が入居を希望したが、入居に至らなかった理由

- 1)低所得者：保証会社の審査に通らない。家賃の支払いに不安がある。
- 2)高齢単身者：孤独死の不安。保証人、緊急連絡先がない。
- 3)外国人：異なる習慣や言語への不安、近隣住民との協調性に不安がある。
- 4)高齢者のみ世帯：孤独死などの不安がある。
- 5)知的障害者：近隣住民との協調性に不安がある。
- 6)ひとり親：保証会社の審査に通らない。

②どのようなサポートがあれば、要配慮者を受け入れることができるか

- 1)低所得者：家賃補助、家賃債務保証の情報提供
- 2)高齢単身者、高齢者のみ世帯：入居者の見守りや生活支援、死亡時の残存家財処理
- 3)身体障害者、知的障害者：入居者の見守りや生活支援、入居時の契約手続きサポート
- 4)外国人：入居トラブルの相談対応、入居者の見守りや生活支援

（２）本市の状況

- ①世帯の入居者数によって最低居住面積水準に達していない団地がある。
- ②同居人の転出・死亡により、ファミリー向け住戸に単身者が残る事例が増加している。
- ③単身世帯の申し込みが増加しており、単身入居可能な住戸が不足している。
- ④入居期間の長期化により、入居者の固定化が著しい。
- ⑤高齢化が進み、コミュニティ（自治会）の維持が困難な団地が増加している。
- ⑥収入超過者世帯が退去せず、長期化している。
- ⑦老朽化に加え、財政事情のため、改修工事や修繕が進んでおらず、職員は苦情対応（電話・現場）で相当の時間を取られている。
- ⑧施設の長期停止ができないため、共用部の維持管理（修理・更新）が進んでいない。
- ⑨給排水管の漏水が多発しており、入居者の転居が必要となる事態が増加している。

2-5 現在の住宅制度・施策の課題

本市が実施すべき施策の方向性や方針を定めるにあたり、本市における問題・課題を次の5項目に集約した。

市営住宅の供給数不足と老朽化

- ◎「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」による推計では、令和17年（2035年）時点における「特定世帯A（最低居住面積水準未満、かつ著しい困窮年収水準未満）」の対象世帯数は、最大2,655世帯と推定される。現状の管理戸数（1,982戸）のままで、この世帯に絞って比較しても供給率が約84%程度となり、最大で約400戸が不足すると見込まれる。
- ◎毎年行っている空家入居募集では、入居が出来なかった申込者は、毎年200世帯程度発生している。そのうち、空きの無い団地を希望し複数年応募を続けている世帯などを除くと、毎年約150世帯が入居できなかったものと見込んでいる。
- ◎要配慮者の内訳では、高齢者や単身者世帯が増加している。現在は入居者及び入居希望者の半数が単身世帯となっている。市営住宅の住戸仕様（間取り）は単身世帯を想定しておらず、単身世帯向けの住戸が不足している（ニーズとのミスマッチ）。
- ◎市営住宅の老朽化が著しく、大半が耐用年限（70年）の1/2を超過しており、5年後の令和9年（2027年）には9割を超えてしまう（約1,800戸）。財政状況により、長寿命化計画通りの予防保全工事が進んでおらず、その分修繕費用が増加している。

居住支援サービス活用の課題

- ◎入居後の支援について、特に高齢者や障害者等に対しては入居希望者側、オーナー側共に必要であると思われるが、補助により低廉化されていても有料の支援サービスが多いことから利用が進んでいない。
- ◎民間の見守りサービスは、別居の親族等が費用負担をするケースが多く、要配慮者は低所得者が多いため、本人負担では利用できない、利用しない（ためらう）ものと見られる。
- ◎市でも所得に合わせ安価な見守りサービスを提供しているが、義務付けることはできないため、費用負担の理由もあり、普及は進んでいない。
- ◎市営住宅では、公営住宅法に基づき、入居条件として見守りサービスの利用を義務付けることはできない。
- ◎その他の支援サービスについても、一時全額負担する（後日補助支給）ことや、申請事務手続きが複雑（確認書類が多い）等、利用者負担が大きく、普及が進まない要因の一つとなっている。
- ◎オーナーや不動産業者は、単身者や高齢者向けに賃貸用の保険（孤独死対応等）を追加することには意欲的ではない。（オーナー負担となるため）
- ◎民間賃貸住宅市場の現場からは、要配慮者の入居後に対する「リスク」については、行政等

によるサポート（人的、金銭的）がもっとあれば入居の可能性は広がるとの声もある。

- ◎要配慮者の入居に協力的な不動産事業者であっても、高齢や障がいを理由に支援者の同行等、人的サポートを求めるケースがある。

民間賃貸住宅活用の課題

- ◎セーフティネット住宅（登録住宅）制度の問題点として、登録できる住宅は、専用住宅とする必要があることから登録自体が少なく、また大手住宅メーカーによる住宅が大半を占めているが空き室がほとんどない。
- ◎民間賃貸住宅の所有者（オーナー）の中には、立地・条件等により、「要配慮者を受入れても良い」と考えている者もいるが、そもそもセーフティネット住宅制度がオーナーや不動産業者に知られていないため、登録が進んでいない。
- ◎民間賃貸住宅の入居について、身寄りがおらず保証人や緊急連絡先がない要配慮者に対して、居住支援法人や居住支援協議会の構成団体が支援を行っているが、浸透していないため活用されていない。
- ◎保証人の代わりに保証会社を利用しても、要配慮者は審査が通りにくいのが実情であり、通ったとしても保証費用が負担になっている。保証会社に係る費用の補助を行っている自治体もあるが、無償（全額補助）はない。
- ◎本市の「民間賃貸住宅あっせん制度」については、照会に対してあっせんの回答が7割程度であり、ニーズに答えきれていない。

窓口の分散と連携不足

- ◎要配慮者等に対する入居・住まいに関する支援の窓口は、福祉部門だけでも介護関係、障がい者関係、生活支援関係など複数の部署にあり、各個に相談対応が行われている。更に居住支援法人など民間の相談窓口も含めると多方に散在している状態である。
- ◎職員の知識不足もあり、民間も含めた他部門の支援内容の説明や紹介ができていないことも多く、相談者はいわゆる「たらいまわし」的に各部署を回って相談、手続きを行っている状況にある。
- ◎市内には「地域包括ケアシステム推進会議」ワーキンググループ内に住まい部会があり、市内の情報共有、改善に向けて活動しているが、現状はまだ連携が弱く、制度づくりなどの新しい取り組みの実績はまだない。
- ◎比較的關係が深い部門同士では、官民によらず「連絡会」や「勉強会」を立上げ、連携強化を図っているが、有志的な会議体が多く、実務も担える体制的な協議会（居住支援協議会、または同様の組織）は、まだ本市にはない。

住宅セーフティネットに係わる制度・取組等の認知不足

- ◎ヒアリング等により、国や市の制度・動向がオーナー、不動産事業者、入居希望者等にほとんど知られてない実態が見えてきた。
- ◎国の制度については、自治体でも十分に認知されていない。相談をした窓口の職員が居住支援法人について知識不足だったため紹介できず、的確な相談対応が行われなかった事例等が見受けられた。
- ◎市等が提供している各種支援制度や取組が利用者に認知されていないため、活用が進んでいない。
- ◎パンフレットの制作・配布やWebでの公表、説明会等のこれまでの手法だけでは、十分な周知はできていない。

第3章 住宅セーフティネットのあり方

3-1 本市の住宅セーフティネットの考え方

国や他市では、「住戸管理」等のハード的な事業は住宅部局（国土交通省所管）が担い、「入居支援」や「居住支援」等のソフト的な事業は福祉部局（厚生労働省所管）が担っており、それぞれが「連携する」ことで住宅政策を進めているが、サービスを受ける側である入居者やオーナー側から見ると、不十分であると捉えられている。

本市では、平成16年度から市営住宅の維持管理も福祉部門で所管しているが、国の所管が分かれていることから、他市以上に同一部門で所管するメリットが生かされているとは言えず、更なる連携が必要であることは変わらない。

国の新たな住宅セーフティネット制度は、これまでの住戸の提供に係る施策だけでなく、居住支援に対する施策も含まれており、住宅政策が「ハード面」と「ソフト面」の双方が必要であることを示している。

要配慮者に対する住戸の提供には、公共の資源だけでカバーすることは不可能であり、民間の力が必須であるが、「官の都合だけの制度（政策）」と捉えられており、理解されていないのが実情である。

居住支援については、国等の制度（法令等）だけでは要配慮者の個々の事情に配慮した支援が困難であり、民間事業者主導の自主的な情報共有や制度によらないサポートによりカバーしている実態がある。

本市の住宅セーフティネット計画策定に際しては、これらの状況を踏まえ、部門を超えた広い視点に立ち、前章にて整理した「ハード」と「ソフト」それぞれの課題解決について方向性を定めるものとする。

また、民間事業者を巻き込み連携して支援する体制、仕組みを構築することで、様々なニーズに答えられることを目指す。

更に、市営住宅については、本計画の計画年数だけでなく、その後も供給住戸として提供していくため、建替え等も含めた将来像を盛り込むものとする。

3-2 供給住戸の考え方

(1) 目標供給戸数（管理戸数）の考え方

第2章での「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」による将来推計では、市営住宅の入居資格を満たす要配慮者世帯のピークは令和17年（2035年）であり、約32,000世帯になるものとみている。

全ての対象世帯に市営住宅（現総戸数1,982戸）を公平に供給することは不可能であることから、より困窮度の高い「特定世帯A（最低居住面積水準未達、かつ著しい困窮年収水準未達）」の令和17年（2035年）時点における2,655世帯を最大値として、供給計画を整理する。

また、毎年1回実施している空家入居希望募集による入居希望者世帯数に対し、空家の不足により入居ができなかった世帯数は、ここ数年150世帯程度で推移している。特定世帯Aの世帯数の推移から類推すると、令和17年（2035年）時点でもほぼ同程度と見込まれる。

これらの推計結果を基に、供給数の目標を定めることとする。

(2) 市営住宅の供給

本市は、近隣市に比べ公的賃貸住宅のストック数が少ない上に、市営住宅以外のストックが著しく少ないことから、要配慮者に対する供給住戸として、市営住宅の役割はまだまだ高く、に集中している。

第2章で触れたとおり、要配慮者世帯数の推計は、令和17年（2035年）をピークに令和32年（2050年）までは現在の世帯数以上であり、住戸のニーズも減らないものと見込まれる。

ただし、その時期には大半の市営住宅は公営住宅法に定める耐用年数である70年を経過しており、単純に取り壊し（用途廃止）をしていけば、現数の1/2以上の住戸が更に不足することとなる。

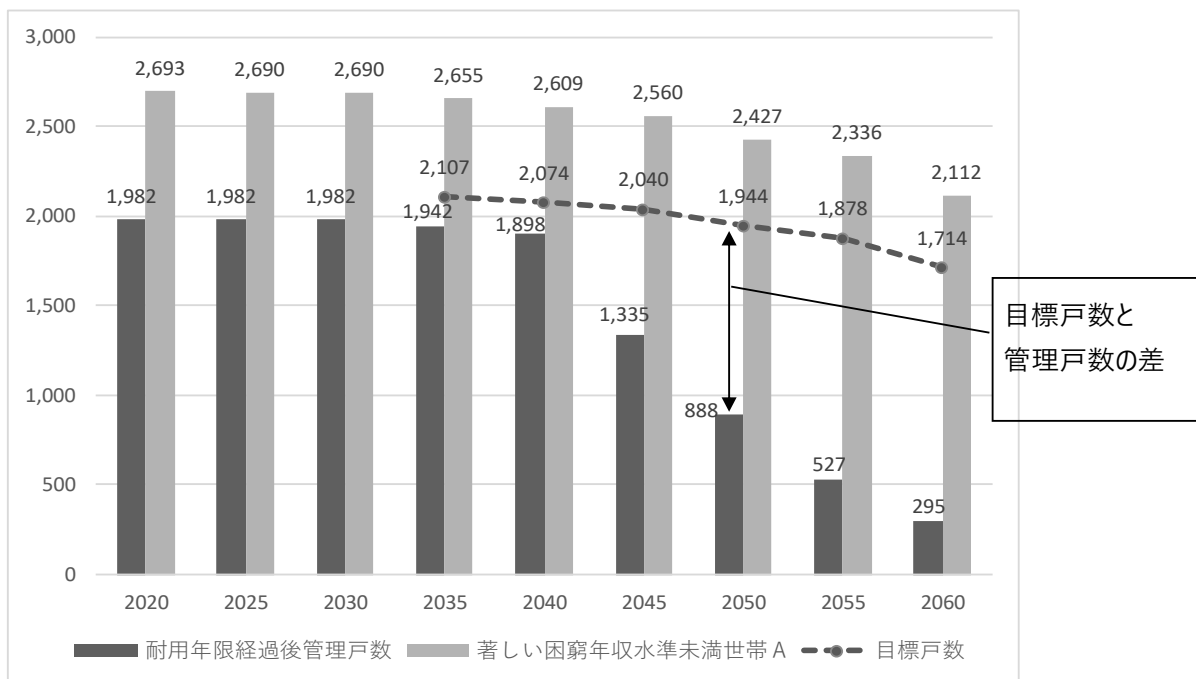
しかし、およそ20年先まではこれまで以上の供給ニーズが続くことから、既存住戸全戸を最大限使用し続けることと、建替え等による住戸数確保を計画していくこととする。他市ではすでに空家の増加が始まっているが、本市はまだその状況にない点が特異である。

一方、「市川市公共施設等総合管理計画」及び「市川市公共施設個別計画」においては、市による新築、建替え（直接建設）は計画しておらず、民営化等を目標としている。

そこで、これらの上位計画等との整合を取ることから、将来に向けた市営住宅の供給の考え方については、以下のとおりとする。

- ①既存建物の使用年限は、公営住宅法に定める築70年までとし、それ以上の延命は想定しない。
- ②建替える場合は、公営住宅法による「単純建替（同規模の建替え。原則耐用年数70年まで用途廃止できない）」は行わず、「任意建替（ある程度自由な建替え。諸条件を満たし、国の承認を受けて実施）」にて実施する。
- ③建替えは、PPP／PFI等の手法を用いた民営化（借上げ型）を想定する。
- ④建替え用地の新規取得は想定せず、既存の敷地利用を前提とする。
- ⑤民営化の場合、土地の利用は期限付き（最長50年）、無償を前提とする。
- ⑥建替えしない（できない）団地については、間取りのリニューアルも含めた大改修も視野に入れて整理する。
- ⑦新規住戸（建替え、大改修共）については、単身向けを増やす。
- ⑧建替え、大改修に伴う入居者の一時退去については、既存団地の空室は想定せず、借上げ住宅の

確保を想定する。



※推計世帯数は「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」による

図 3-1 要支援者数に対する耐用年限経過後の管理戸数比較

(3) 借上げ型住宅の活用

本市では、借上げ型の市営住宅は2棟（行徳駅前団地25戸、南大野団地15戸。平成13年管理開始）のみで、その後新規の取得は行っていない。

民間土地所有者の共同住宅を市営住宅として使用する借上げ型住宅は、新たな土地の取得が困難な都市部でも市営住宅の供給が可能となる利点がある。

このため、借上げ型住宅は郊外部に集中する市営住宅の地域的な偏りの改善を図るために供給されており、不足する都心部の市営住宅としての役割が引き続き求められる。

借上げ型住宅には、1棟全てを借上げる方法（以下「1棟借上げ」）と一部住戸を借上げる方法（以下「部分借上げ」）があるが、1棟借上げは設計時から公営住宅としての仕様を満たしており、完成後直ちに使用できる上に、市側の管理（事務作業）が簡易で済む等のメリットはあるが、1棟丸々貸し出すオーナーはごく少数であり、確保することは容易でない。

一方、部分借上げは一般賃貸住宅を公営住宅の仕様に合わせるための改修が必要となる場合もあるが、貸しやすい、借りやすい点がメリットである。国は平成21年度にガイドラインを定め、支援も行っている。

借上げ型住宅は、市営住宅（直接管理）の不足分を補う役割のほか、将来予測における需要減にも柔軟に対応できる上に、建替えの際に従前の入居者を一時的に入居させる場合などにも有効である。

本市は都心部に近く、県内でも居住コストが高く、市営住宅のために新規の土地を確保することは困難であることから、借上げ型住宅を積極的に活用することとする。

なお、建替えに伴う民営化を行う際には、1棟借上げとすることを前提とする。

3－3 居住支援の考え方

(1) 入居に係わる支援

ソフト的な支援については、世帯推計などから判断することが困難であることから、主に国や本市で行ったアンケートや前年度までに実施したヒアリング等、支援の現場から得られた課題を基に方針を決定する。

要配慮者の入居に関する支援としては、要配慮者に対する支援と提供するオーナー、不動産事業者（管理受託者）に対する支援に分けて整理する。

要配慮者に対しては、本人負担（特に金銭面）を減らし、利用しやすい制度や体制を構築することを目指す。また、支援の対象と内容（人的、金銭的）から関連するものをまとめ、既存の制度（または拡大）や部門間の連携でカバーできる支援と、新たな対応が必要な支援を整理する。

市内の民間賃貸住戸の空き室については、他市ほど深刻な状況になく、あえて入居者を増やしたいというニーズが弱く、要配慮者に対するリスク警戒の方が勝っている状況である。そこで、オーナーや不動産事業者に対しては、リスクを低減するために、入居後のサポートを事前に示す（約束する）等、貸しやすくすることに主眼を置いて整理する。

なお、セーフティネット住宅（登録住宅）については、効果が見られず、また本市では周知以上のコントロールができないことから、本計画での積極的な活用は想定しない。

(2) 入居後の支援

①市営住宅（借上げ型含む）

市営住宅では民間賃貸のような契約更新手続きはなく、資格を満たしていればその住戸に永続的に入居することが可能である。しかし、子の成人に伴う退去や配偶者の死去などにより、最後は高齢の単身世帯となるケースが多くみられる。もともと単身者向けの住戸を用意していないことから、単身者が広い住宅に居住するという、住宅の規模と居住人数のミスマッチが発生している状況にもなっている。

公営住宅法では元々「住み替え」を想定していない。例外的に住み替えを認めている（「特定入居」による承認）が、「小さい住戸」への住み替えについては、市営住宅の単身向け住戸の絶対数が少ないことから、対応できていない。

このような状況を改善していくために、「住み替え」についても考慮し、方策を整理する。

また、一時的な住宅困窮状態の解消が望める世帯（子育て世帯、多子世帯、ひとり親世帯）等の流動化を促進するため、他市では定期借家制度等の導入事例もあることから、入居期間の限定化等についても検討していく。

②民間賃貸

要配慮者の入居後のリスクの内、低収入による滞納、高齢（特に身寄りのない単身者）による孤独死や死後（退去後）の残置物処理について、オーナー等の不安が大きい。保険によるカバーもできるが、費用がオーナーの負担となることから、要配慮者が敬遠される要因となっている。

本市を含め、見守りサービスについては官・民共に提供しているが、入居者の費用負担で

あること（入居者とサービス提供者との契約）、及びサービス導入を条件（強制）とした賃貸契約は通常行っていないことから、普及は進んでいない。（別に「高齢者サポート住宅」制度があるが、これは中程度の所得者を対象としており、要配慮者を対象とした制度ではない）

そこで、入居後の支援についても、既存の支援サービスの普及及び拡大と、オーナー側のリスク対策負担の軽減を目指して整理する。

（３）支援の体制

要配慮者に向けた居住支援の制度、相談窓口については、高齢者、障がい者、低所得者等の各世帯の状況により多岐に渡っている。それぞれ個別の法令、制度に基づいて施行されているため、住宅ＳＮ法で定める要配慮者すべてを対象とする制度はほとんどなく、居住支援法人についても支援（業務）の対象、内容は法人側が決定しており、総合的な支援窓口は存在しない。更に、要配慮者世帯は複数の支援制度を利用できることも多いが、複雑で分かりにくく、窓口を渡り歩く結果となることが多いため、利用拡大の足かせとなっている。

根本の問題として、行政の「縦割り」による弊害ではあるが、居住支援サービスについても他の公共の窓口と同様に、連携強化から最終的に「ワンストップ化」を実現するための仕組みや体制づくりを目指す。

その際、行政の部門間だけでなく、民間組織を巻き込むことが必須であるが、すでに各個にネットワークができつつあることから、これを壊すような新しい体制作りとならないよう注意する。

3－4 他の計画との関係

(1) 市川市公共施設個別計画における再編・整備方針

前述のとおり、「市川市公共施設等総合管理計画」及び「市川市公共施設個別計画（以下「個別計画」）」においては、市による新築、建替え（直接建設）は計画しておらず、民営化等を目標としている。

本計画の策定は、令和４年度見直し中の個別計画との整合を取りながら整理する。

なお、今後、個別計画の見直し、修正があった場合は、本計画も同様に見直すものとする。

(2) 地域包括ケアシステムにおける市営住宅

本市では、「市川市地域福祉計画」及び「市川市高齢者福祉計画・介護保険事業計画」に基づき、高齢化が進む中、高齢者が可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで送ることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供する「地域包括ケアシステム」を推進している。

地域包括ケアシステムが機能するためには、ハード面の「住まい」だけではなく、医療・介護サービスの円滑な提供や、介護予防や生活支援にも資するコミュニティの活性化といった、ソフト面の視点も求められる。

市営住宅の入居者層は特に高齢化が進んでいることから、今後地域包括ケアに係るニーズは更に増えると考えられる。

参考として、比較的高齢化が顕著とみられる大町団地を含む大町地区では、人口は3,802人、世帯数2,042世帯（令和４年３月市川市住民基本台帳）であり、人口は減少にあるが、世帯数は微増となっている。その中で、60歳以上の割合は増加傾向にある。

今後、市営住宅の活用にあたり、地域包括ケアシステムを意識して進めて行きたい。

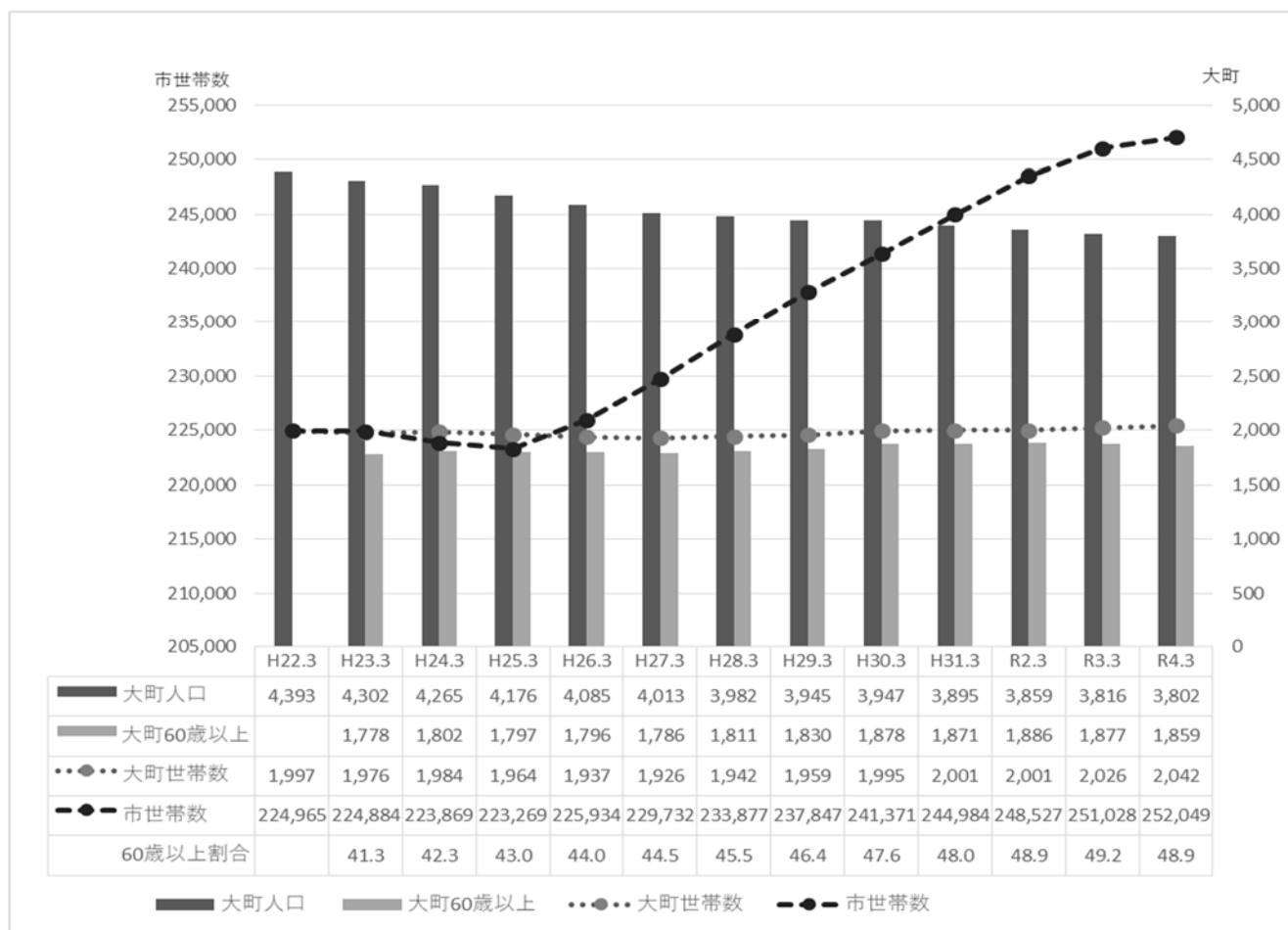


図 3-2 大町地区人口・世帯数推移

第4章 事業計画の方向性

4-1 各課題に対する取り組み

第2章で示した課題に対応するための取り組みを以下のとおりとし、実行するものとする。

住戸確保に係る課題

市営住宅の供給数不足と老朽化

【取組】

- ① 10年後（令和14年）の目標管理戸数（供給住戸数）の設定する
- ② 既存団地を耐用年限まで最大限活用するため計画的な改修工事を継続する
- ③ 耐用年限が迫っている団地について建替え（民営化）等の準備を行う
- ④ 耐用年限が過ぎる団地の不足住戸を補えるよう借上げ型住宅の取得を進める
- ⑤ 不足している単身者向け住戸の確保に努める

居住支援に係る課題

居住支援サービス活用の課題 民間賃貸住宅活用の課題 窓口の分散と連携不足
住宅セーフティネットに係わる制度・取組等の認知不足

【取組】

- ⑥ 既存の要配慮者向け支援の拡大・連携を進める
- ⑦ 既存の支援サービス対象外の要配慮者に対する支援の導入を目指す
- ⑧ オーナー側のリスクを軽減する支援の導入（金銭的、人的共）を目指す
- ⑨ 入居人数の変化（減員）に対する住戸規模とのミスマッチ解消のため、
「住み替え」を促す仕組みの導入を目指す
- ⑩ どの窓口でも案内できるよう支援メニューの整理・一本化を行う
- ⑪ 分散する相談窓口の利便性改善を目指す
（窓口ごとの相談→関係窓口の連携→ワンストップ化）
- ⑫ 民間支援団体も含めた連携強化のため、本市独自の居住支援協議会を立ち上げる

4-2 各取り組みの概要

前項でまとめた取り組みについて、個々の詳細及び目標値等は、以下のとおりである。

(1) 目標管理戸数の設定【取組①】

設定の条件として、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」より、要配慮者世帯のピーク令和17年（2035年）と想定し、それまでにニーズをカバーできる住戸数とする。

市営住宅への入居を想定する要配慮者の世帯数は、同プログラムの世帯区分の内、「特定世帯A」の世帯数2,655世帯を最大値と見込む。この場合、追加で必要となる住戸数は約670戸となる。

次に、実質的なニーズとして、毎年実施している空家入居希望世帯の内、入居できなかった世帯から切迫度の低い世帯（満室の団地を毎回希望しているなど）を差し引いた数を実数と見込むと、150世帯程度となる。この傾向は令和17年時点においても、将来推計からほとんど変わらないものと見込まれる。

このことから、本計画での目標管理戸数は計2,130戸（約150戸の追加）とする。

なお、住戸提供の対象世帯を絞り込むことから、入居決定に際しては困窮度の高い世帯を優先することとする。

本市では、新築物件については抽選の上、困窮度による順位付けを行い、入居者を決定している。一方、空家については抽選とせず、困窮度を点数化し上位の者から紹介し決定する方法を取っている。（昭和53年の空家入居希望募集を開始時から実施。市条例に基づく）

他市等では抽選が多数を占めるが、困窮度だけで順位付けをする自治体は少数である。この方法は、抽選に比べ事務作業量が多く、これまで年1回しか実施できていないが、本来提供すべき要配慮者により多く入居できるよう考慮していることから、有効に機能しているものと評価できる。

今後もこの決定方法を継続していくものとして計画を整理していく。

(2) 既存団地の活用【取組②】

計画期間の市営住宅のニーズは下がらないとの判断から、既存の団地については70年の耐用年限まですべて使用することを想定し、維持管理を継続するものとする。

計画については、後述する「市川市公営住宅等長寿命化計画」にて定めるものとする。

(3) 民営化による建替え【取組③】

昭和40～50年代に建設された団地の耐用年限は、20～30年後に集中する。

将来的には、市営住宅の必要戸数が縮小していく方向にあることを考えれば、耐用年限を迎えるものから順次用途廃止していくことが、最も合理的であると考えられる。

しかし、公的支援の必要性が最も高いと考えられる著しい困窮年収水準未満世帯数の今後の推移では、令和32年（2050年）頃までは現状のストック数を維持しなければならないと、1,000戸以上もの減少分を確保しなければならないことから、用途廃止だけをしていくことは現実的ではない。

「市川市公共施設等総合管理計画」において、市営住宅の建替え等については、市による新築工事（直接建設）は実施しない方針であることから、他の手法による建設を想定する。

そこで、既存の団地敷地全体を民間企業等に預け、その中に市営住宅用の賃貸住宅も整備し、市はそれを借上げて使用することで、直接建設をせずに必要住戸を確保することとする。

民営化はP P P／P F I等の手法を用いて、敷地全体のプランニングや運営管理も含めることを想定する。

実施の準備には、基本計画の決定、設計、法定手続き等に加え、対象団地の入居者の一時退去が必須であり、それらを合わせると相当な期間になるものと見込まれる。更に、住人の一時入居の場所を確保しなければならないことから、複数棟の建替えに際しては、一度で完了することは不可能であり、数期にわたる工事期間とせざるを得ない。

そこで、本計画の期間は、来るべき建替えの準備期間と想定し、事業スケジュールのモデルプランを作成し、必要となる作業を明確化する。

モデル対象としては、初めに耐用年限を迎える棟を含む大町第二団地（１～６号棟）、第三団地とする。当該団地は松戸市との市境にあり、北総線松飛台駅に近いが、商店が少なく、特に医療や福祉にかかわる施設が少ないこともあり、活性化も求められている。

前提条件は、プランニングから建替え、管理までを民間が行うものとし、市有地は低額又は無償貸与（最大５０年想定）、市営住宅としての借上げ住宅を同数以上確保、公営住宅法上の建替え手法は「任意建替」とすることから、福祉的な施設の併設も見込む。

建替えに際しては、工事を３期に分割し、一時入居の住戸の準備負担を削減するものとする。エリアとしては、敷地の北端にある第三団地側から建替えを開始する。

想定スケジュールは、当該団地（棟）の耐用年限から逆算し７０年後には建替えが実施できるよう見込んでいる。

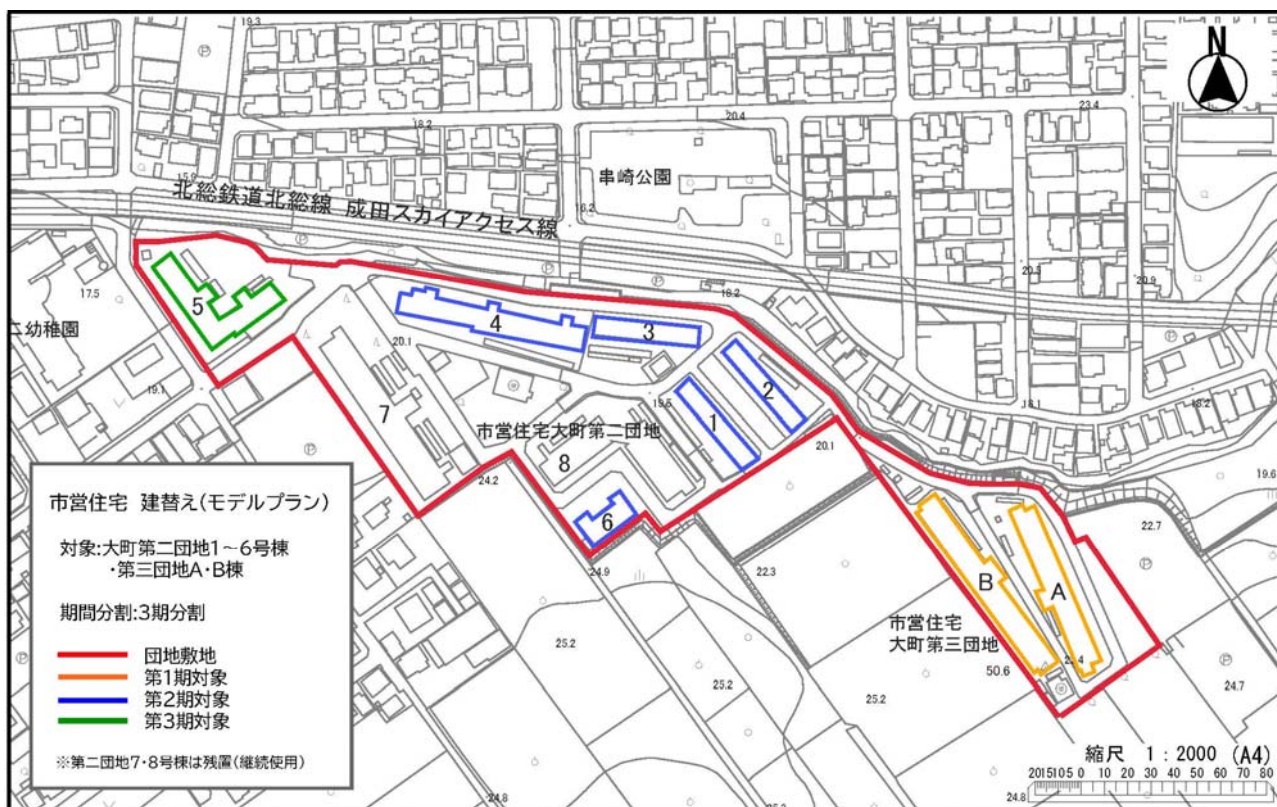


図 4-1 大町第二・第三団地配置図（建替えエリアモデルプラン図示）

市営住宅民営化事業計画モデルケース(対象:大町第二1～6号棟・第三A～B棟、3期想定)

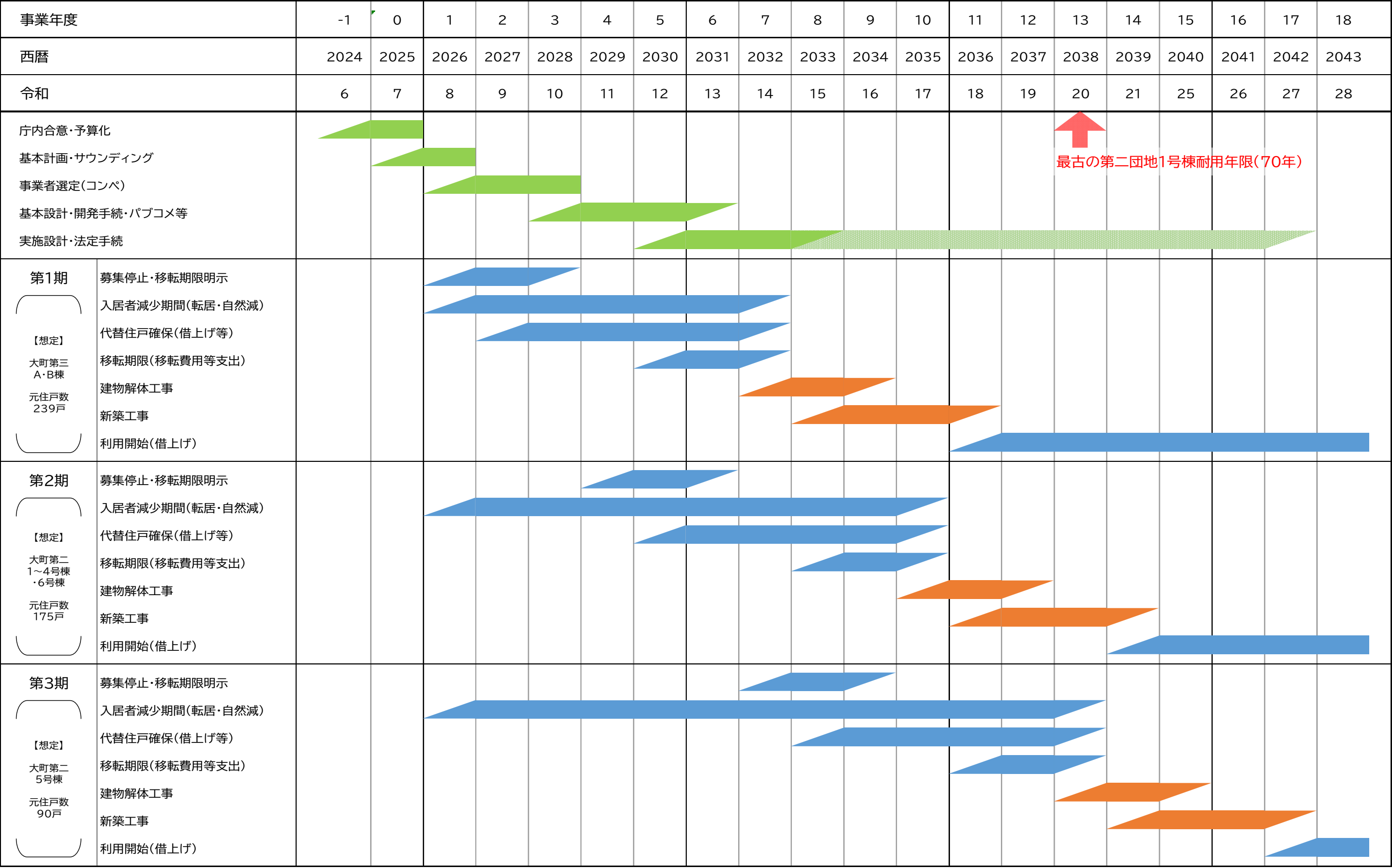


図 4-2 大町第二・第三団地建替え（民営化）モデルプラン想定スケジュール（参考）

費用としては、市内の市営住宅全棟を市が直接建設で建替えた場合と比較してモデル地区だけでも概算で98億円が削減される。(プランニング等の設計費用や建替えに伴う一時的な住戸の確保や移転費の補償などは別途必要となる)

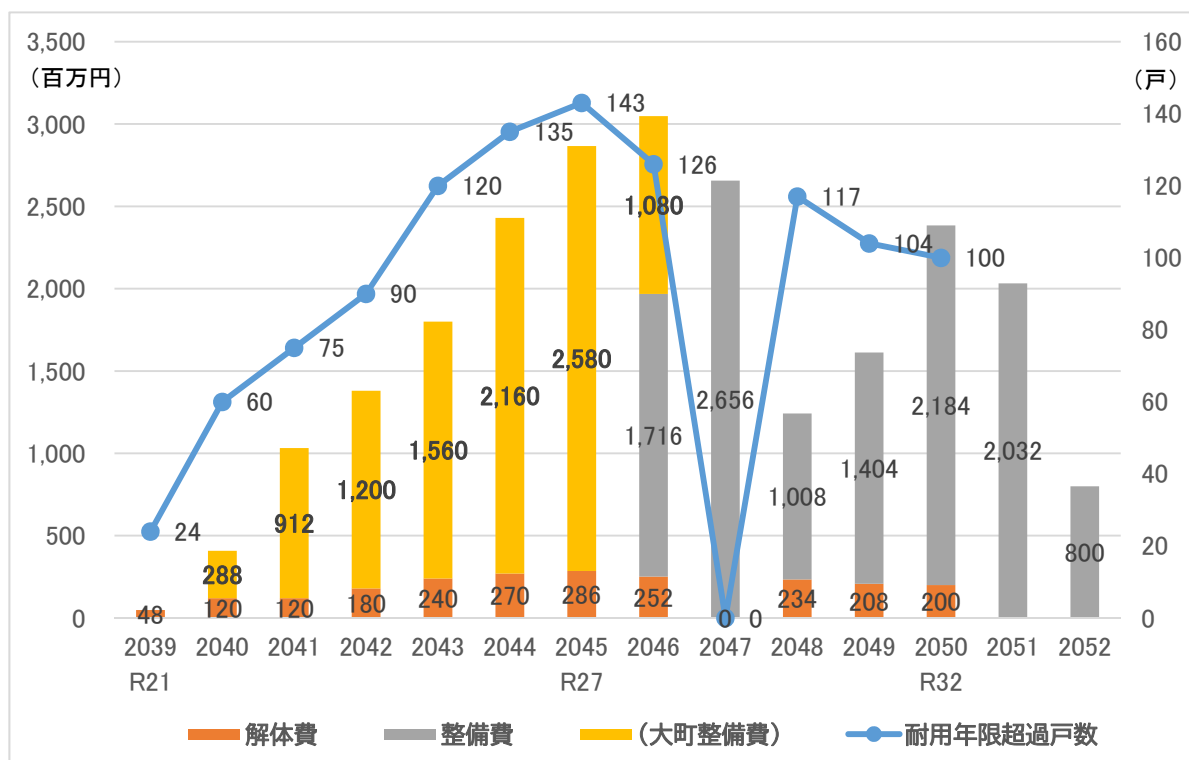


図 4-3 年ごとの建替え費用比較 (イメージ)

(4) 借上げ型住戸の取得【取組④】

目標管理戸数の不足分は、基本的に借上げ型住戸で確保する。また、既契約の2棟の期限が令和13年までであることから、これに代わる住戸を確保することも見込むこととする。

ただし、数量としてはかなり多いため、複数年に渡り継続的に確保していく必要がある。

借上げ方法としては、1棟借上げと部分借上げを共に採用する。

契約期間は1棟借上げでは、直接建設と比べ費用負担が大きくなり期間として20年とするが、建物の劣化度から30年まで延長することも想定する。部分借上げは、国のガイドラインではオーナー側の「貸しやすさ」を考慮し5年としているが、逆に入居者の「住み替え」負担も考慮し、5年程度の期間延長(10年)もできるように制度設計を行うものとする。

項 目	直接建設	1棟借上げ
建設費	工事費 2,000 万円×50 戸=10 億円 ※国土交通省標準建設費より算定、 設計費除く	(オーナー負担)
維持管理費	修繕費 360 万円×20 年=7,200 万円 委託料(保守・休日応動等) 90 万円×20 年=1,800 万円 合計 9,000 万円 ※過去5年の平均より算定	借上げ賃料 月額 10 万円×50 戸=500 万円 年額 500 万円×12 か月=6,000 万円 合計 12 億円 ※賃料は現借上げ住宅を参考に算定
改修工事費 (長期修繕)	20年間計 1億 5,000 万円 ※外壁・防水、共用設備見込む、 過去の実績より算定	(借上げ賃料に含む)
総計	12億4,000 万円	12 億円

※想定モデル RC 造 50 戸 50 m²程度/戸 浄化槽あり

表 4-1 直接建設と 1 棟借上げの費用比較（概算）

オーナーへの募集から、管理開始までの期間は、他市等の状況から、1 棟借上げでは概ね 2 ～ 3 年かかると見込む。1 棟借上げの場合、建設工事前に募集を行うことから、市の審査期間に加え、設計や工事の期間が必要なためである。更に、国の補助事業とした場合には、その手続きの期間も必要となる。

一方、部分借上げでは 1 ～ 2 年で開始できるものと見込まれる。ただし既設の建物であるため、市営住宅としての整備基準に合わせるための改修等の期間が必要となる場合がある。

エリアとしては、原則市内全域とするが、需要の割に集合住宅向けの土地の少ない中部から南部は部分借上げ、逆に北部では 1 棟借上げで確保の方が現実的とみられる。

本市としては、制度設計等、一から計画する必要があるため、実施のための準備期間も見込んで速やかに開始することとする。

また、部分借上げは戸数が増えるほど事務負担が大きくなることから、委託等事務の効率化も併せて検討しておく必要がある。また、公営住宅の仕様を満たしている UR 都市機構住宅の活用も視野に入れる。

（５）単身者向け住戸の新設【取組⑤】

これまで、本市では単身者向け（専用）の住戸は用意しておらず、居住面積が小さい住戸を「単身入居可」として扱ってきた。現在、単身の入居者及び入居希望者は共に約半数に上っているが、提供している住戸は 673 戸、約 3.4 % しかない。これを解消するため、今後建替え、又は取得する住戸については、単身向け住戸も確保するものとし、兼用住戸と合わせて最大

50%を目指す。

(6) 既存の支援策の強化【取組⑥⑦】

第2章で取り上げた既存の支援サービスは、根となる法令、制度等が異なるため、対象や支援内容が重複するものもある。一方で、要配慮者に定義されているにもかかわらず、支援の対象に含まれない者も見受けられる。この隙間を埋めるため、制度の拡大や新設について検討を進めることとする。

本市では、「市川市地域福祉計画」等に基づく「地域包括ケアシステム推進会議」のワーキンググループ内に、「住まい部会」があり、これを活用することで部署をまたいだ検討を行う。

(7) オーナー側への支援【取組⑧】

オーナーが要配慮者に抱く「リスク」を軽減し、一般の世帯と同等に物件を貸せるようにするために、入居者に対する家賃保証会社への保険料や、オーナーが負担している物件に係る保険料（特に孤独死や、それに伴う復旧費用の補償などの上乗せ分）について、補助や紹介などの支援の新設を目指すものとする。（他市事例あり）

(8) 「住み替え」の導入【取組⑨】

要配慮者の内、子育て世帯などは子の成長や成人により住戸が合わなくなることが想定されるため、市営住宅の入居条件に期限を盛り込むなど、住み替えを促す仕組みの導入を検討する。（他市事例あり）

また、これまで住み替えについては市側より促すことはなく、ルール化はされていない。入居者にもメリットをもたらす（家賃低減等）ことから、公営住宅法の趣旨を損なわない範囲で整備し、住戸規模と入居者数のミスマッチ解消に努める。

(9) 窓口の連携強化【取組⑩⑪】

これまでは、所管や支援制度ごとにパンフレットやWebサイトで情報発信（利用案内）を行ってきたため、窓口だけでなく、支援情報の発信方法もバラバラであった。

住宅困窮に関する支援サービスを体系的にまとめたものはなく、これが窓口職員の知識不足、連携不足につながり、「利用しづらい」「知られていない」という結果を生んでいる。

部署をまたいだ（民間も含めた）支援サービスのメニュー化（統合）を図ることで、どの窓口でも相談者に支援の対象者や概要を説明できるようにし、「たらい回し」のような事態をなくすことを目指す。

窓口については、市民窓口の様にすぐに1か所にまとめることは困難であるが、利用者が間違いなく他の支援窓口に向かえるよう相談カルテ（アコーダー）を作成する等、速やかな手続き完了を目指すこととする。

これを進化させ、最終的には窓口の「ワンストップ化」を目指す。

(10) 居住支援協議会【取組⑫】

本市では、市独自（単独）の居住支援協議会はないが、国が推進していることもあり、政令市以外でも設立する市町村が増えてきている。

きめ細かい支援サービスを目指すには、民間団体も含めた連携は必須であり、必要性を感じている団体も見受けられる。

そこで、本市でも居住支援協議会設立を目指し、関係部門との調整、民間団体へのアプローチを行うこととする。

国では、協議会設立の伴走支援も行っているので、これを利用することも検討する。

ただし、これまでは近い分野ごとに「連絡会」「勉強会」等、居住支援に特化しない連携は既にあることから、単に市主導で全く新規に協議会を立ち上げるよりも、現在出来上がっているネットワークを軸に、より強力な連携（連合）を構築する方が現場のニーズに合致するものと見込まれる。

その際には、居住支援協議会の登録制度（国の補助事業）に縛られない方が活動しやすい、という声があれば、協議会と同等の連合として市が独自にサポート（費用補助も含め）することも視野に入れて、設立に向けて誘導していくこととする。

（１１）取り組みの評価と計画見直し

これらの取り組みに対して、毎年数値目標による進捗管理を行うことは難しいことから、点検・評価は２年ごととし、次のステップに進む際の数値（戸数、期間、費用等）の設定や修正も行う。

計画見直しは、５年後とし、４年目（２回目）の点検結果を基に方向性や優先度（政策的要素）の見直しも行い、実績との乖離を修正する。

次回の改訂（令和１５年度～）は、８年目（４回目）の点検結果を基に行うものとし、その際、各統計・推計データの本計画策定時との差異も評価し、使用する基礎データの採否も検討する。

なお、「市川市公営住宅等長寿命化計画」については、改修工事の実施状況に合わせて適宜修正することとする。

事業年度	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
西暦	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
令和	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
事業評価												
点検・評価・目標修正 見直し・改訂			▼		▼	→▼	▼		▼	→	→▼	

図 4-4 事業評価スケジュール（参考）

第5章 長寿命化計画（市川市公営住宅等長寿命化計画）

5－1 計画の対象

令和5年3月末現在、本市が管理する住宅は24団地1,982戸の市営住宅であり、これらすべてを本計画の対象とする。

ただし、長寿命化を図るべき市営住宅の対象住宅は、借上げ住宅を除いた1,942戸とする。

対 象			合 計
公営住宅管理戸数（借上げ住宅含む）			1,982 戸
	維持管理予定戸数 （借上住宅除く）	計	1,942 戸
		うち修繕対応戸数	1,942 戸
		うち改善予定戸数	0 戸

表 5-1 対象住戸の内訳

5－2 計画の方針

市川市公共施設個別計画では、公営住宅は、民間住宅など民間資産を活用した方が、需要に対して柔軟に供給を調整することが可能となることから、現在の公営住宅の建替え時期に併せて、民間施設の活用を検討するとしており、大町第二団地を民営化する施設として位置づけている。

これを受けて、本計画では各団地を以下のとおり区分し、方針を整理する。

(1) 団地規模による整備方針の考え方

建物の老朽化に対し、改善・維持管理などの適切な手法をもとに、市営住宅の長寿命化を図り、法定耐用年限の70年まで使用し続けることを前提とし、次のとおり団地の機能更新を行う。

- ①大規模団地は、耐用年限到来による建て替え時期を一定期間に迎えるため、財政的な視点や事業量の観点から、建替えの前倒しと更なる長寿命化により、建て替え時期の平準化を図ることを検討する。
- ②中規模団地は、その時点の状況に応じ、借上げによる供給を検討する。ただし、他の団地との集約が可能な団地は、建替えによる集約を検討する。
- ③小規模団地は、将来的な住宅確保要配慮者の減少を見据え、将来用途廃止の考え方により、その時点の状況により、借上げ住宅による対応または用途廃止とする。

(2) 地域による整備方針の考え方

北部・中部・南部に分類し、地域性も考慮したうえで整備方針を整理する。ただし、集約化については、地域にとらわれず整理をし、借上げ型住戸活用してバランスをとることとする。

(3) 余剰地活用

建替えや用途廃止等により生じた余剰地や跡地については、将来的には民間等への売却や貸付を想定するだけでなく、周辺地域の活性化やまちづくりに寄与する他の用途での施設整備を検討し、有効活用を図る。

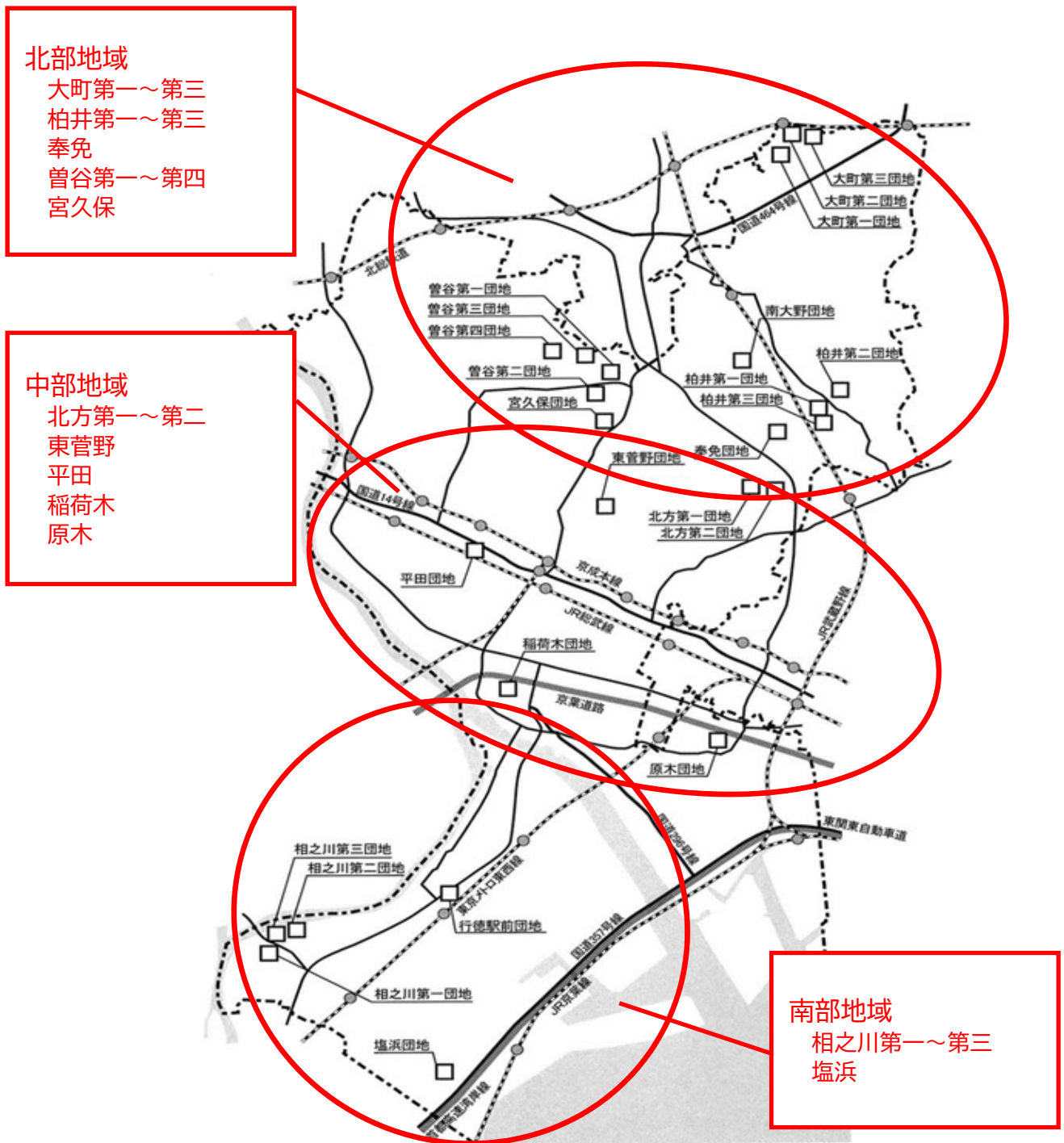


図 5-1 市営住宅の分類

地 域（市営住宅）	方 針
北部地域 大町第一～第三 柏井第一～第三 奉免 曾谷第一～第四 宮久保	・ 建替え ・ 借上げ ・ 集約
中部地域 北方第一～第二 東菅野 平田 稲荷木 原木	・ 需要の多い地域であることから、借上げ型住宅の確保の状況に応じ方針を整理する
南部地域 相之川第一～第三 塩浜	・ UR都市整備住宅の活用も視野に入れた全面的改善の方針を想定する

表 5-2 地域別方針

5－3 スtock状況の把握及び日常的な維持管理の方針

(1) スtock状況の把握のための管理データベースの活用

市営住宅StocKの長寿命化を図るため、建物の経年劣化による物理的な性能の低下や居住性の低下に対する予防保全的な維持管理計画が必要である。

そのため、既に導入をしている市営住宅の管理データベースを有効活用し、予防保全的な観点での改善事業を実施するために、事業の実施に合わせて各団地・住棟単位で整備状況及び修繕履歴を整理する。

(2) 日常的な維持管理の方針

今後、日常的な維持管理にあたっては、引き続き定期点検を実施するとともに、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕・改善等の維持管理を実施する。

5－4 長寿命化及びライフサイクルコストの削減に関する方針

(1) 躯体、設備等の耐久性の向上

定期点検や計画的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、建物の長寿命化を図り、かつ、良質なStocKの確保に努める。

なお、長寿命化型改善に用いる仕上げや材料の選定においては、イニシャルコストとランニングコストの比較や、耐久性の向上等への効果、修繕周期の延長などにも配慮するものとする。

(2) 予防保全的な維持管理（計画修繕）の実施

予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、市営住宅の長寿命化への取組を行い、ライフサイクルコストの削減を図る。

計画修繕工事は、修繕周期及び現地での建物状況を踏まえて、修繕が必要な住棟で実施する。ただし、それぞれの修繕工事において、長寿命化型改善が有効な住棟は、長寿命化型改善にて実施する。なお、他の修繕・改善工事との同時実施による事業の合理化に配慮する。

5－5 市営住宅における建替事業の実施方針

建替事業の実施方針については、法定耐用年数の70年まで使用し続けることを前提とし、長寿命化を図るべき市営住宅において、安全性の確保や居住性の向上などの改善事業を実施し、長寿命化を図ることよりも、建替えることにより効果的かつ効率的な活用手法となる場合は、以下の方針や新たな社会要請に対応しつつ、良質な市営住宅ストックの更新を実施する。

- ◎耐用年限を経過した住宅について、地域の実情や入居者の状況、需要動向を踏まえた建物、設備、施設等を計画する。
- ◎従前居住者の住戸確保と、応募状況や高齢社会に配慮した供給を実施する。
- ◎ユニバーサルデザインを積極的に導入し、適正な居住水準と安全性の高い住宅設備水準を備えた住宅ストックとする。
- ◎福祉施策等との連携を考慮し、設計段階から関係機関と必要な施設等の協議を行う。
- ◎低炭素社会の形成を目指し、省エネルギー型・環境共生型の住宅整備に努める。
- ◎ZEB基準の省エネ性能に適合させる。

5－6 長寿命化のための維持管理計画

(1) 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

① 修繕対応

対象とする市営住宅については、標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、必要に応じて適切な時期に予防保全的な修繕等を行うことにより、居住性、安全性等の維持・恒常性を図り、長期的に活用する。

② 福祉対応型

対象とする市営住宅については、安全で快適な高齢入居者等が安心して生活ができるようにするため、バリアフリー化を目指す。

③ 安全性確保型

対象とする市営住宅については、地域の住環境向上に寄与する住まいづくりを実現するため、及び外壁の景観向上及び落下防止を図るため、外壁改修を実施する。

④ 長寿命化型

今後長期的活用を図るべき住棟については、耐久性の向上や維持管理の容易性向上等の観点から、予防保全的な改善を行う。

ア 老朽化した給水管、排水管の敷設替え

イ 劣化に伴う屋上防水改修工事の実施

5－7 長寿命化のための維持管理による効果

定期点検の実施によって予防保全的な修繕・改善を行うことができ、維持・修繕費等のコストの縮減が図られるとともに、長寿命化型改善等をおこなうことにより、建築物の耐久性・安全性が向上し、それらより建物の長寿命化が図られ、良好なストックを長期にわたり確保することができる。

5－8 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

(1) 維持・改善に係る事業予定

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

(2) 建替えに係る事業予定

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

(3) 共同施設部分に係る事業予定

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：市川市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価優
(公共
供給) 改良
住宅 その他（ ）

団地名	住棟名	戸数	構造	建設年度	計画期間										R14未管理戸数	LCC削減効果 (千円・棟)	備考 (耐用年限)
					R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14			
大町第一	A棟	37	中耐5	H2											37	1,403	R43
大町第一	B棟	67	高耐7	H1											67	2,541	R42
大町第一	C棟	73	高耐7	H3											73	2,768	R44
大町第二	1号棟	24	中耐4	S43											24	625	R21
大町第二	2号棟	30	中耐5	S44											30	877	R22
大町第二	3号棟	30	中耐5	S44											30	877	R22
大町第二	4号棟	75	中耐5	S45											75	2,444	R23
大町第二	5号棟	90	高耐7	S46											90	3,092	R24
大町第二	6号棟	16	中耐4	S47											16	607	R25
大町第二	7号棟	78	高耐6	H4	外壁改修・ 屋上防水 改修 (長寿命化)										78	2,410	R45
大町第二	8号棟	50	中耐5	H6		外壁改修・ 屋上防水 改修 (長寿命化)									50	1,545	R47
大町第三	A棟	104	高耐8	S47					外壁改修・ 屋上防水 改修						104	3,214	R25
大町第三	B棟	135	高耐9	S48											135	5,120	R26
柏井第一	1号棟	30	中耐3	S59											30	1,138	R37
柏井第一	2号棟	27	中耐3	S60											27	1,024	R38
柏井第一	3号棟	12	中耐3	S62											12	455	R40
柏井第二	一	17	中耐3	H8				外壁改修・ 屋上防水 改修 (長寿命化)							17	525	R49
柏井第三	一	12	低耐2	S59											12	455	R37
奉免	1号棟	18	中耐3	S54	屋上防水										18	640	R32
奉免	2号棟	18	中耐3	S54	屋上防水										18	640	R32
奉免	3号棟	30	中耐3	S54		屋上防水									30	1,067	R32
奉免	4号棟	16	中耐3	S54		屋上防水									16	569	R32
奉免	5号棟	18	中耐3	S54	屋上防水										18	—	R32
北方第一	1号棟	18	中耐3	S52				外壁改修・ 屋上防水 改修 (長寿命化)							18	556	R30

北方第一	2号棟	12	中耐3	S52				外壁改修・ 屋上防水 改修 (長寿命化)								12	371	R30
北方第一	3号棟	24	中耐3	S52					外壁改修・ 屋上防水 改修 (長寿命化)							24	742	R30
北方第二	A棟	12	中耐3	S63			外壁									12	399	R41
北方第二	B棟	15	中耐3	S63				外壁								15	499	R41
北方第二	C棟	24	中耐3	H1					外壁							24	798	R42
曾谷第一	—	24	中耐3	S57												24	910	R35
曾谷第二	—	18	中耐3	S58												18	683	R36
曾谷第三	—	24	中耐3	S49												24	910	R27
曾谷第四	A棟	18	中耐3	S61												18	683	R39
曾谷第四	B棟	6	中耐3	S61												6	228	R39
宮久保	—	15	中耐3	S61			外壁改修・ 屋上防水 改修 (長寿命化)									15	464	R39
東菅野	—	18	中耐3	S55			屋上防水									18	640	R33
平田	—	15	中耐3	S62												15	569	R40
稲荷木	—	12	低耐2	S56			屋上防水									12	427	R34
原木	—	21	高耐7	S60												21	796	R38
相之川第一	—	19	中耐4	S59												19	721	R37
相之川第二	A棟	119	高耐7	S49												119	4,513	R27
相之川第二	B棟	126	高耐7	S50												126	4,778	R28
相之川第三	C棟	63	高耐7	S52			外壁改修・ 屋上防水 改修 (長寿命化)									63	1,947	R30
塩浜	1号棟	104	高耐8	S53				屋上防水								104	3,699	R31
塩浜	2号棟	66	高耐6	S55					屋上防水							66	2,347	R33
塩浜	3号棟	66	高耐6	S56					屋上防水							66	2,347	R34
塩浜	4-1号棟	46	高耐7	S57						屋上防水						46	1,636	R35
塩浜	4-2号棟	50	高耐7	S58						屋上防水						50	1,778	R36
南大野	—	15	中耐3	H12									契約終了			0	—	借上げ
行徳駅前	—	25	高耐10	H12									契約終了			0	—	借上げ

【様式 2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：市川市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

[illegible]

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体名： 市川市

住宅の区分：

公営住宅

地優賃
(公共供
給)
 特定公共
賃貸住宅
 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										備考
				R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
予定なし														