

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（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、「住宅セーフティネット法」という。）の一部を改正する法律」（平成29年4月26日公布）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）」（国土交通省）を踏まえ、策定するものである。

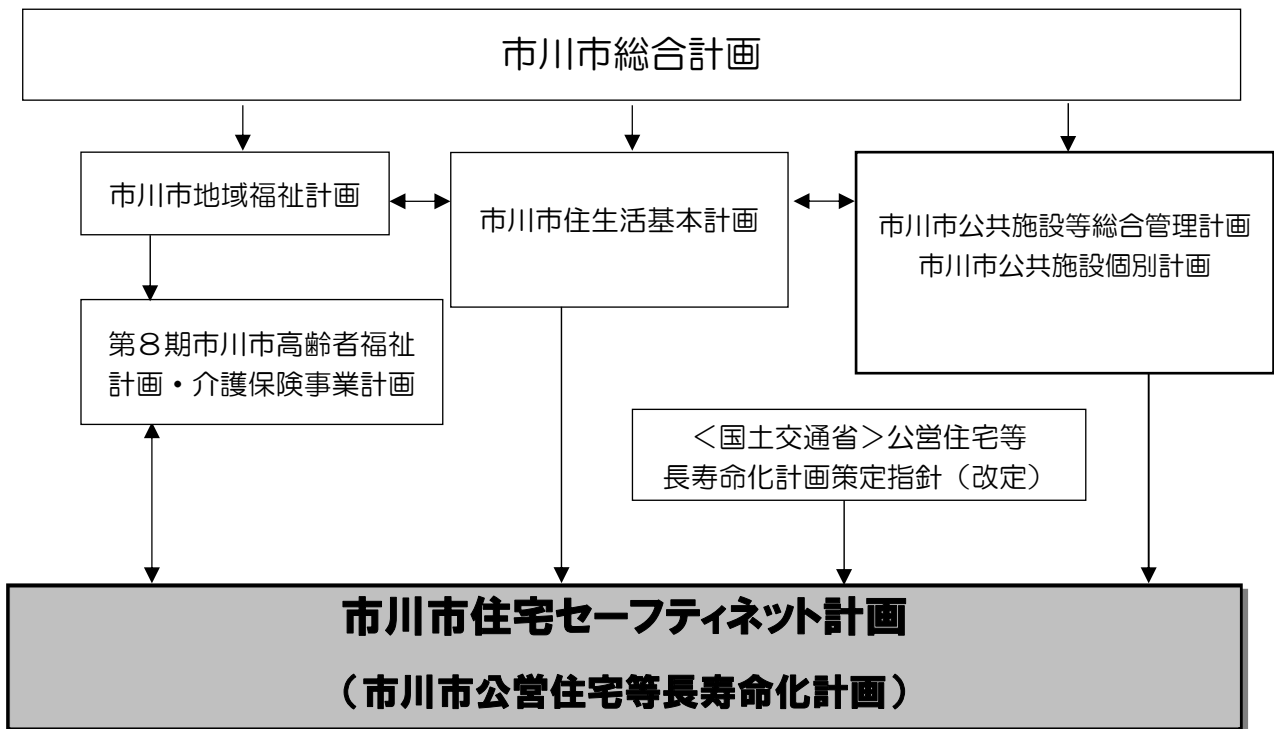


図 1-1 計画の位置づけ

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、住宅セーフティネット法に基づき、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。

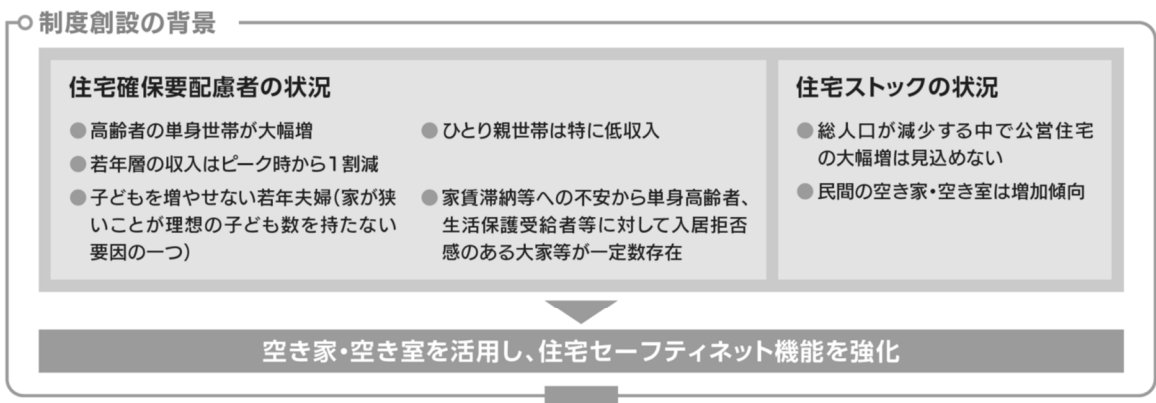
住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の大家等の双方に、住宅情報の提供等の支援を行う。

2)居住支援法人

居住支援法人は、住宅セーフティネット法に基づき、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。



新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱

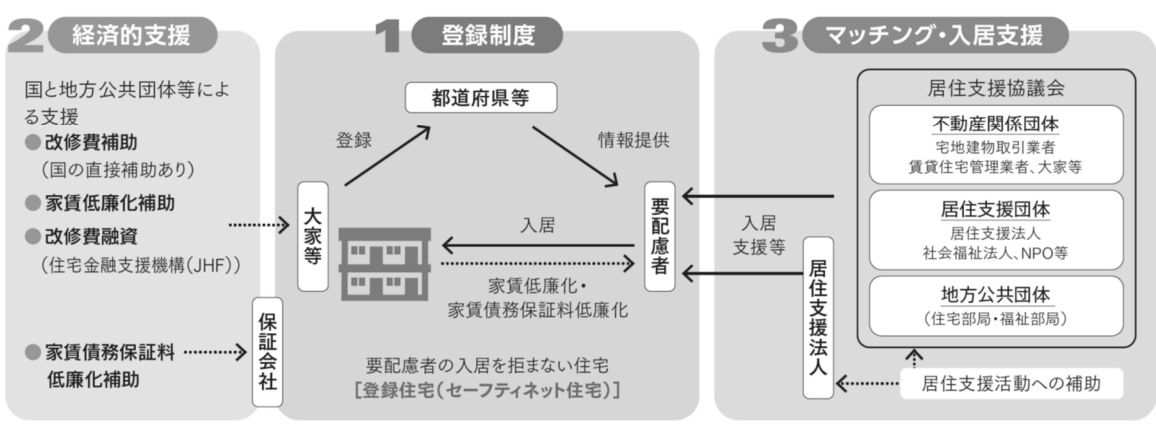


図 1-2 新たな住宅セーフティネット制度 資料：国土交通省

(2) 住宅確保要配慮者

住宅セーフティネット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
- ⑬U I J 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