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満、かつ著しい困窮年収水準未満）」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い。

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）をしていれば、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。

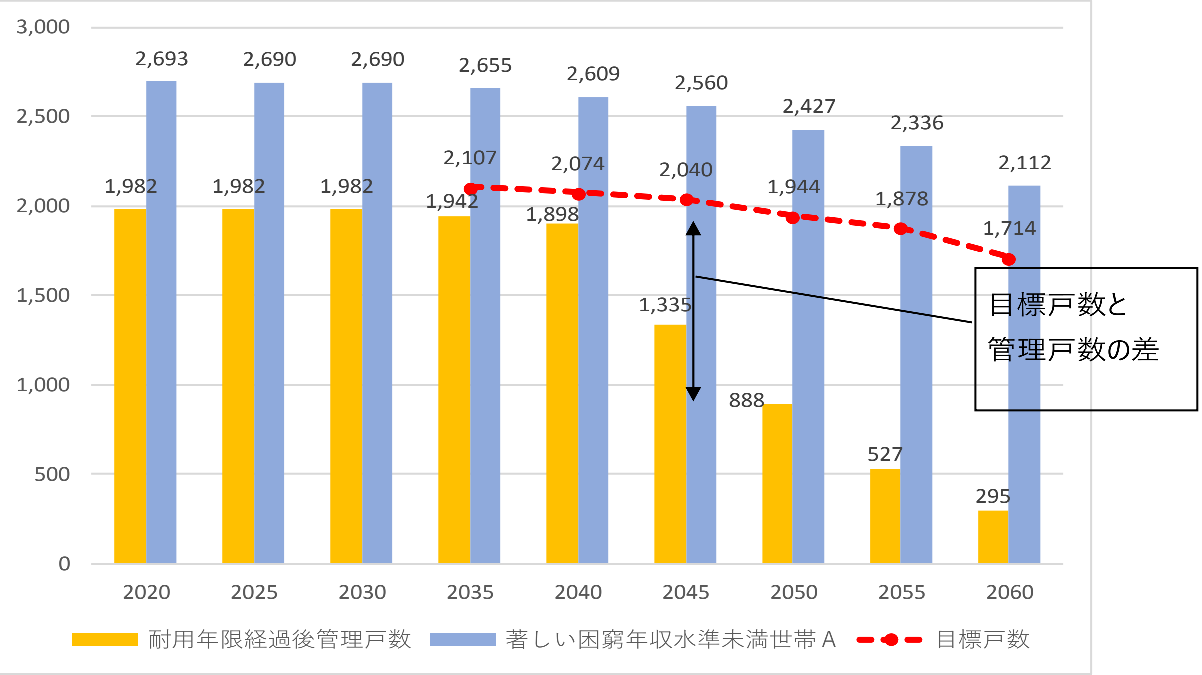
⑤民営化の場合、土地の利用は期限付き（最長５０年）、無償を前提とする。

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、住宅セーフティネット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

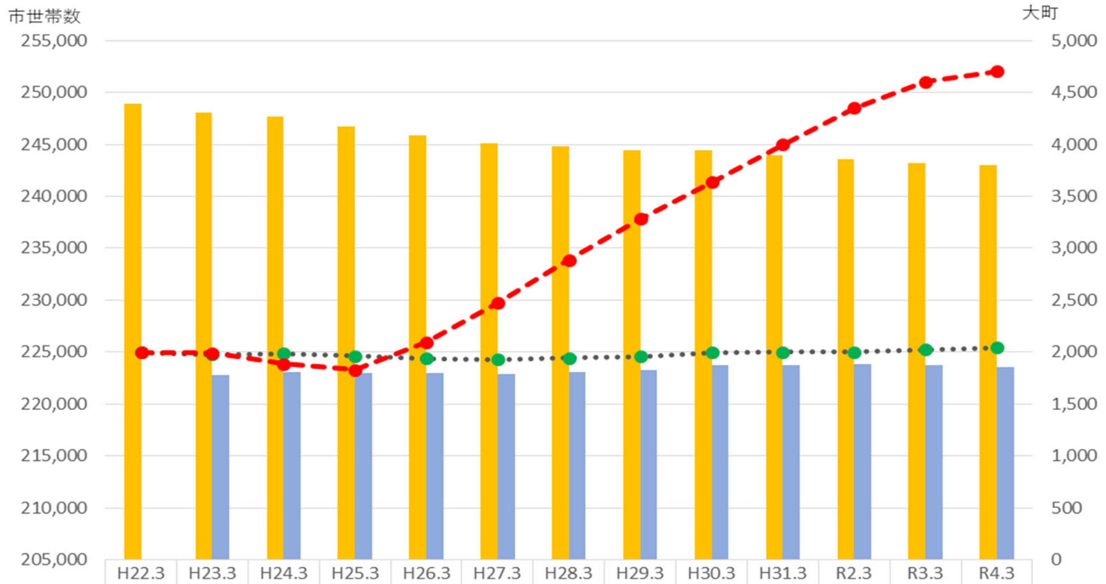
本市では、「市川市地域福祉計画」及び「市川市高齢者福祉計画・介護保険事業計画」に基づき、高齢化が進む中、高齢者が可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで送ることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供する「地域包括ケアシステム」を推進している。

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。



	H22.3	H23.3	H24.3	H25.3	H26.3	H27.3	H28.3	H29.3	H30.3	H31.3	R2.3	R3.3	R4.3
大町人口	4,393	4,302	4,265	4,176	4,085	4,013	3,982	3,945	3,947	3,895	3,859	3,816	3,802
大町60歳以上		1,778	1,802	1,797	1,796	1,786	1,811	1,830	1,878	1,871	1,886	1,877	1,859
大町世帯数	1,997	1,976	1,984	1,964	1,937	1,926	1,942	1,959	1,995	2,001	2,001	2,026	2,042
市世帯数	224,965	224,884	223,869	223,269	225,934	229,732	233,877	237,847	241,371	244,984	248,527	251,028	252,049
60歳以上割合		41.3	42.3	43.0	44.0	44.5	45.5	46.4	47.6	48.0	48.9	49.2	48.9

図 3-2　大町地区人口・世帯数推移