

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、追加が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、困窮度による順位付けを行い、入居者を決定している。また、空家についても抽選とせず、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ず、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PPP/PFI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。

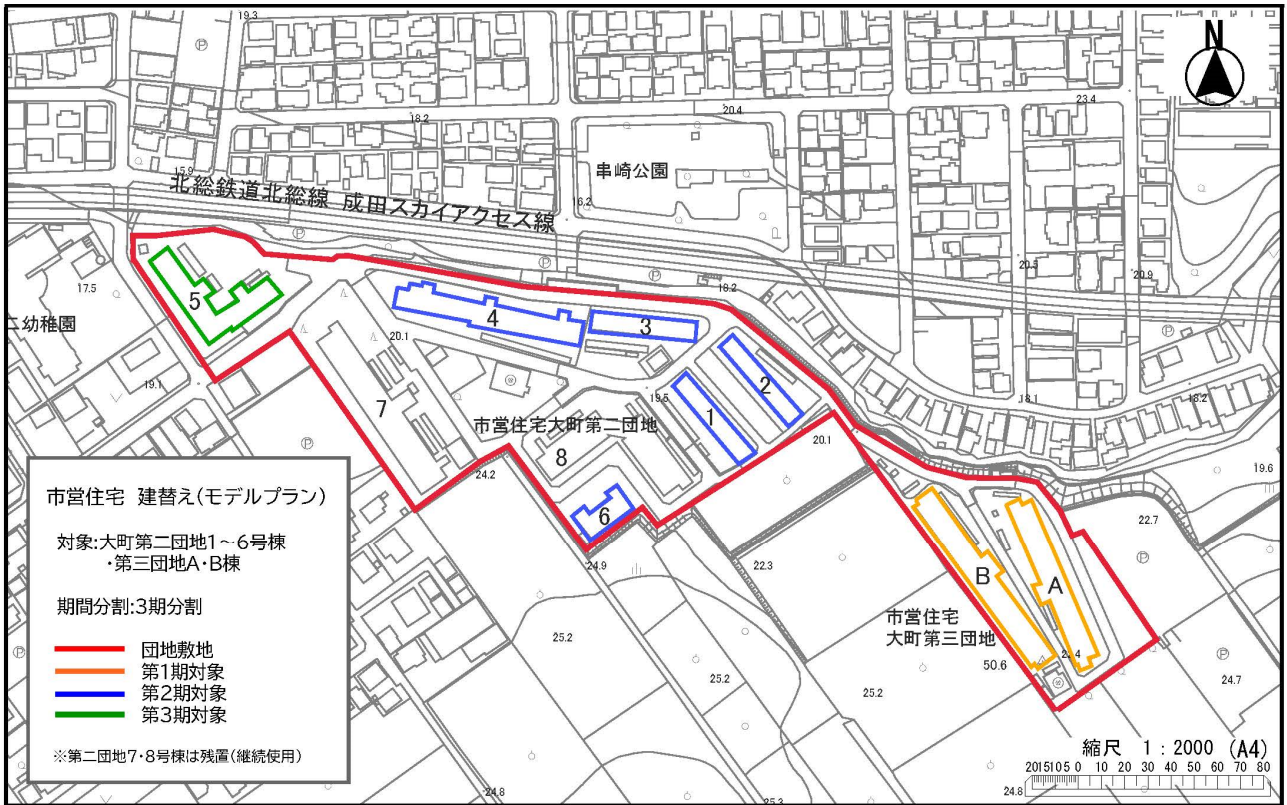


図 4-1 大町第二・第三団地配置図 (建替えエリアモデルプラン図示)

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)

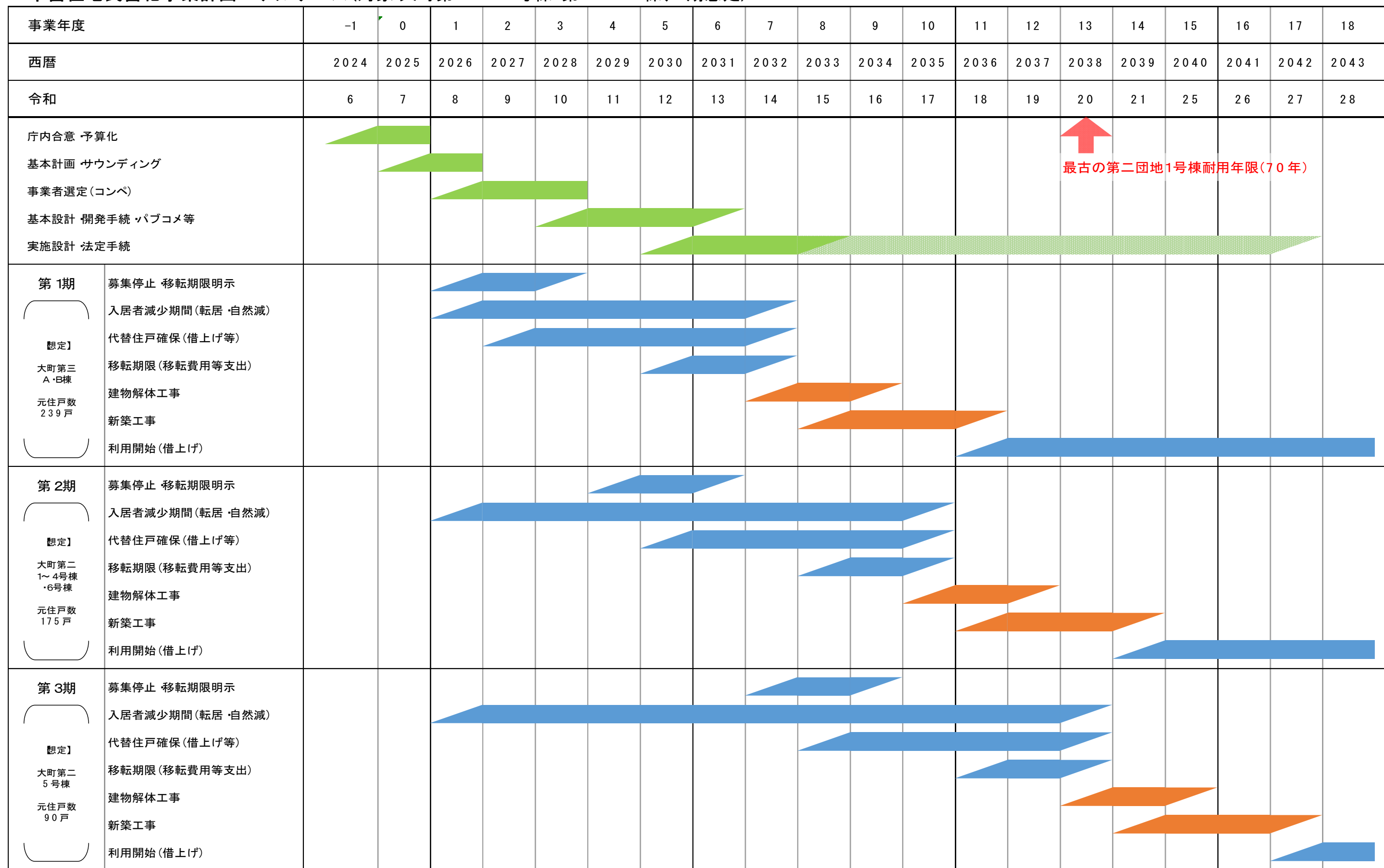


図 4-2 大町第二・第三団地建替え(民営化)モデルプラン想定スケジュール(参考)

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)

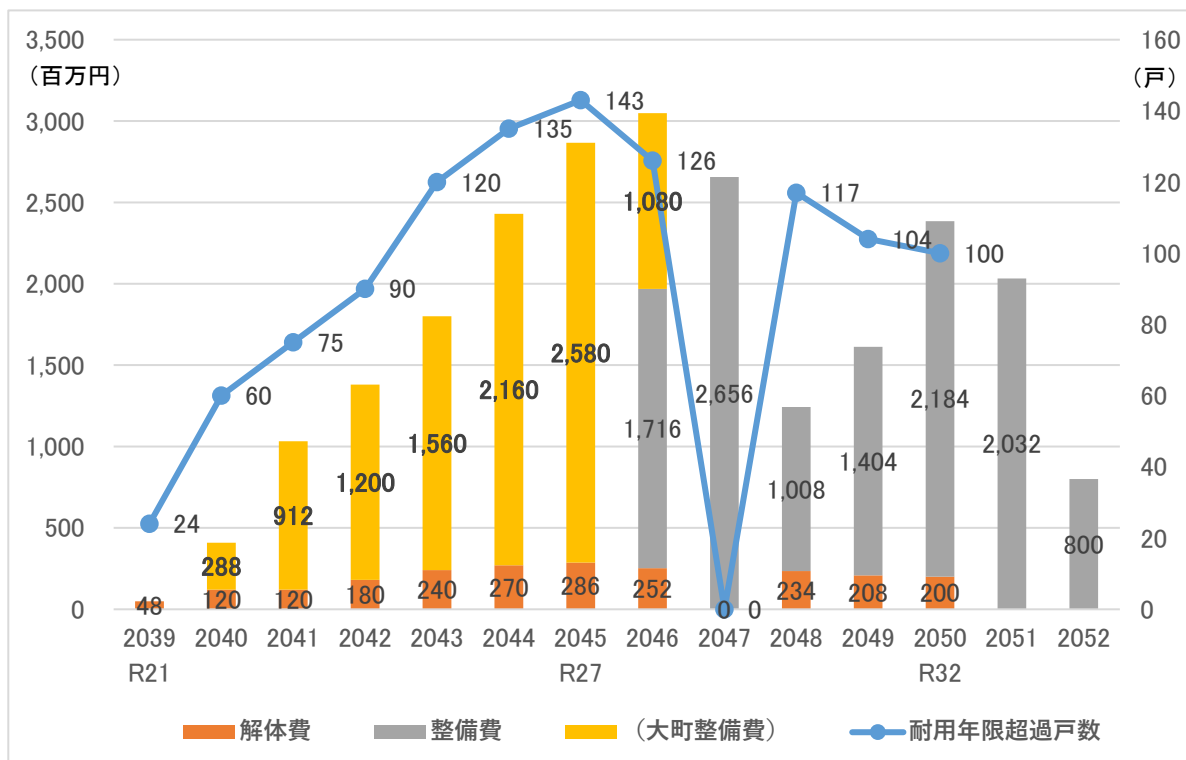


図 4-3 年ごとの建替え費用比較 (イメージ)

(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る期間として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㎡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棟借上げで確保する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）の住戸は少なく、多くは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34%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（アコーディオン）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ため、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）