

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。

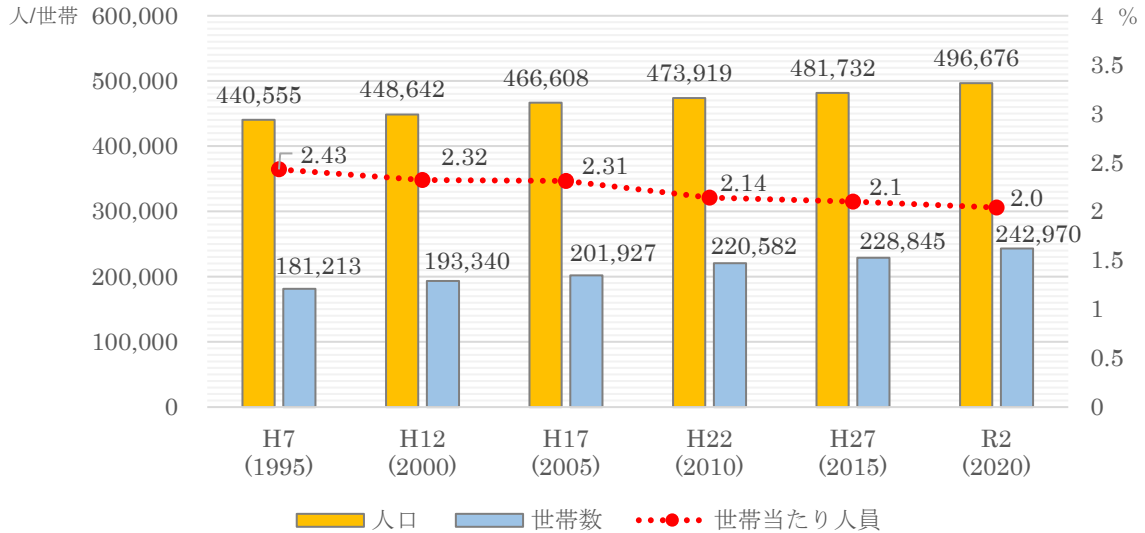


図 2-1 人口、世帯数及び世帯当たり人員の推移 資料：国勢調査を基に作成（平成 7 年～令和 2 年）

(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。

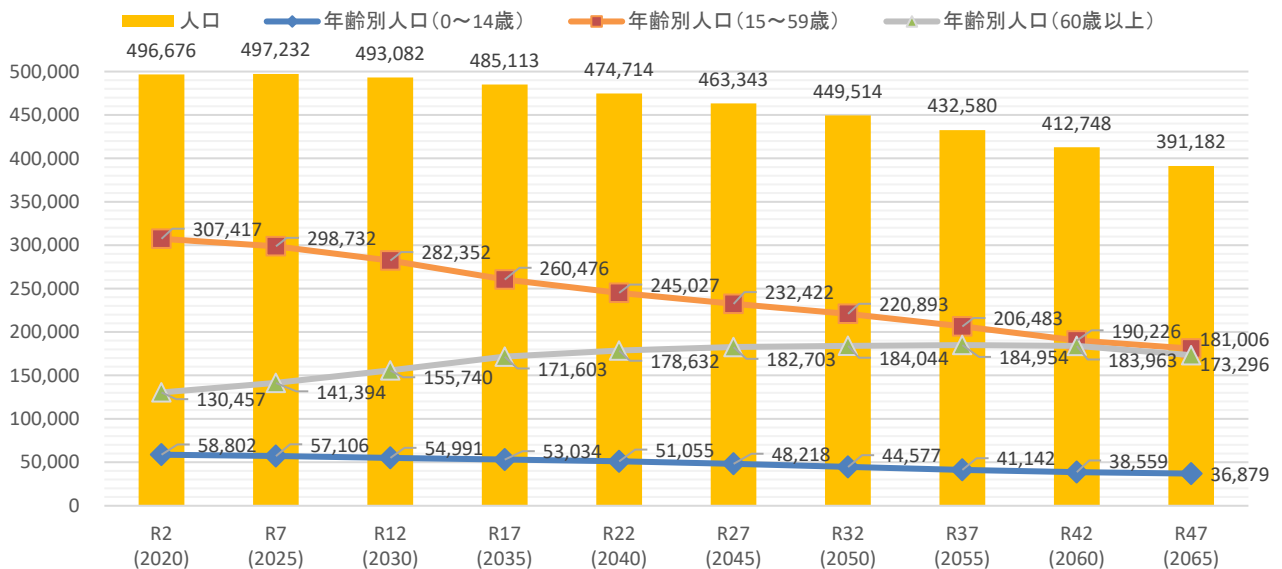
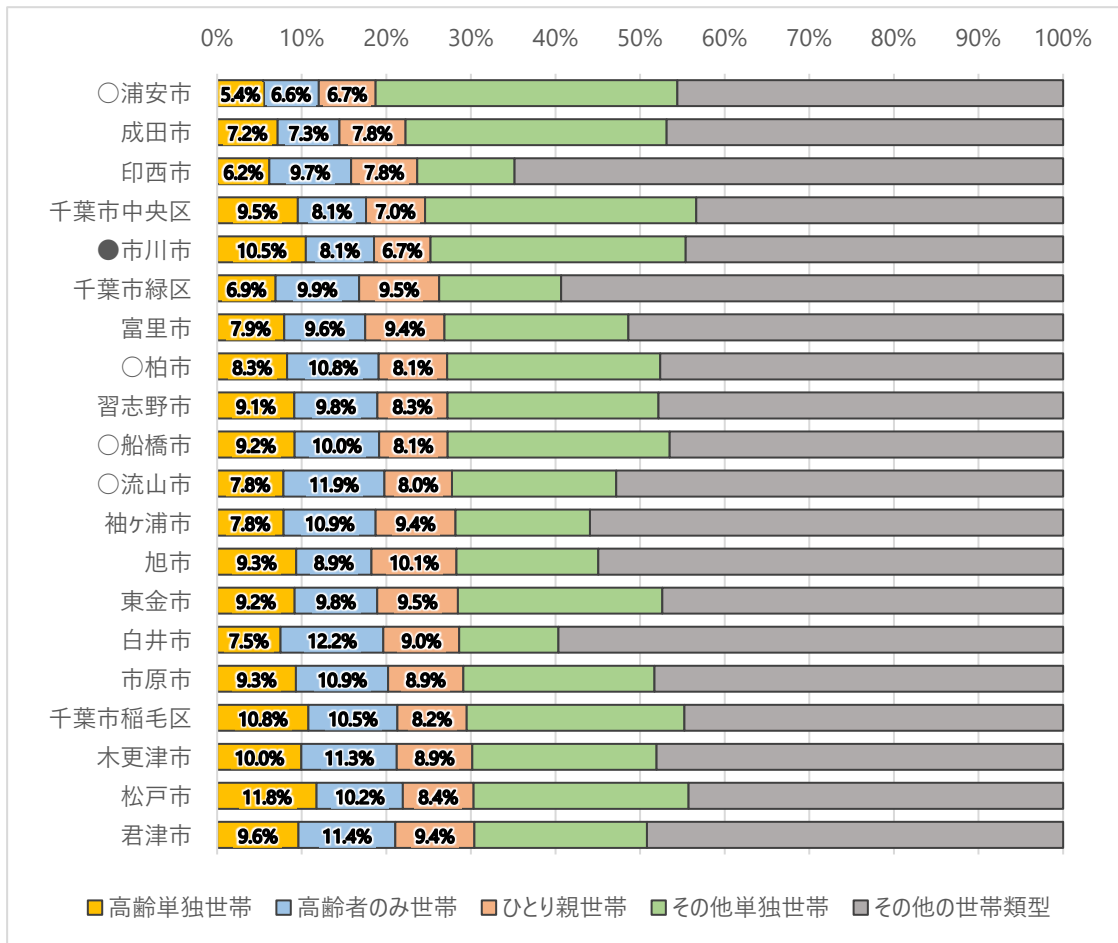


図 2-2 年齢 3 区分人口推計 資料：市川市将来人口推計（令和 2 年～令和 47 年）を基に作成

(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。

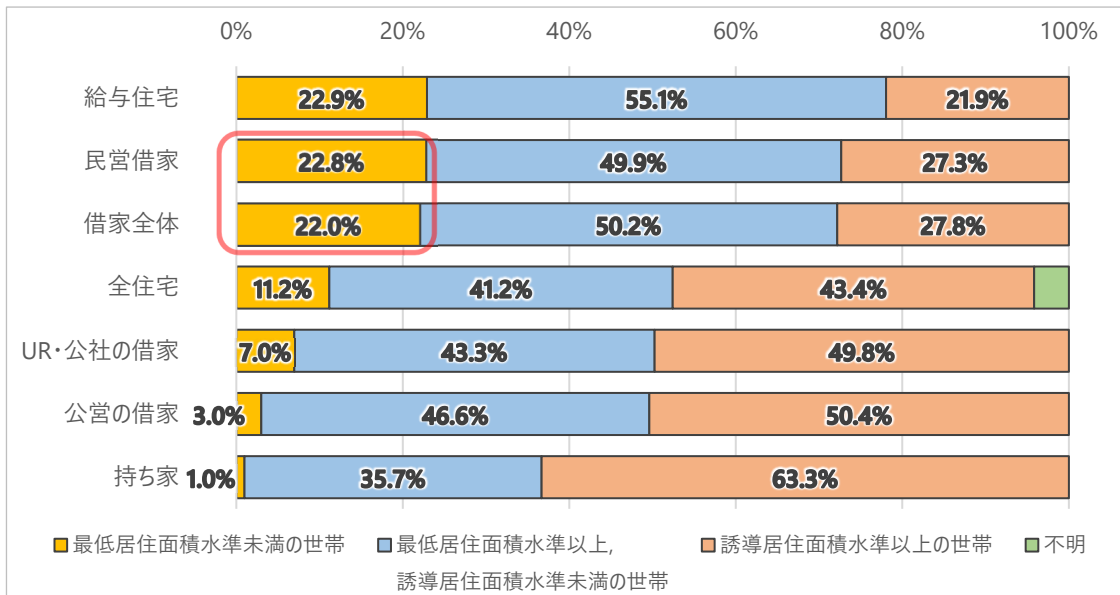
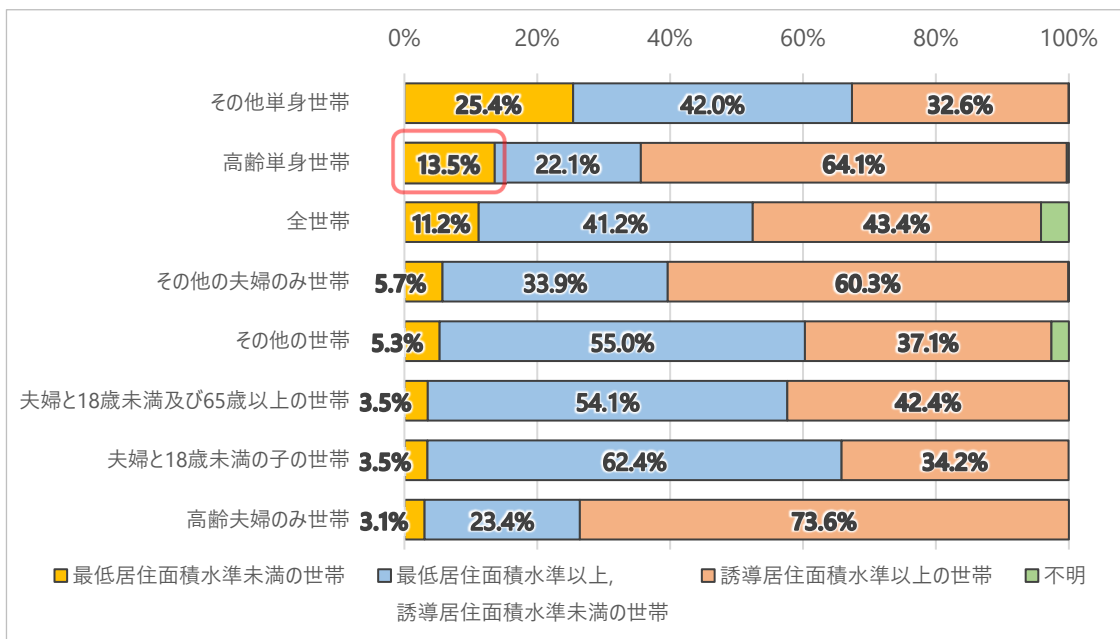


図 2-4 所有関係別居住面積水準 ※最低居住面積水準未達の世帯の割合で降順に表示

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。

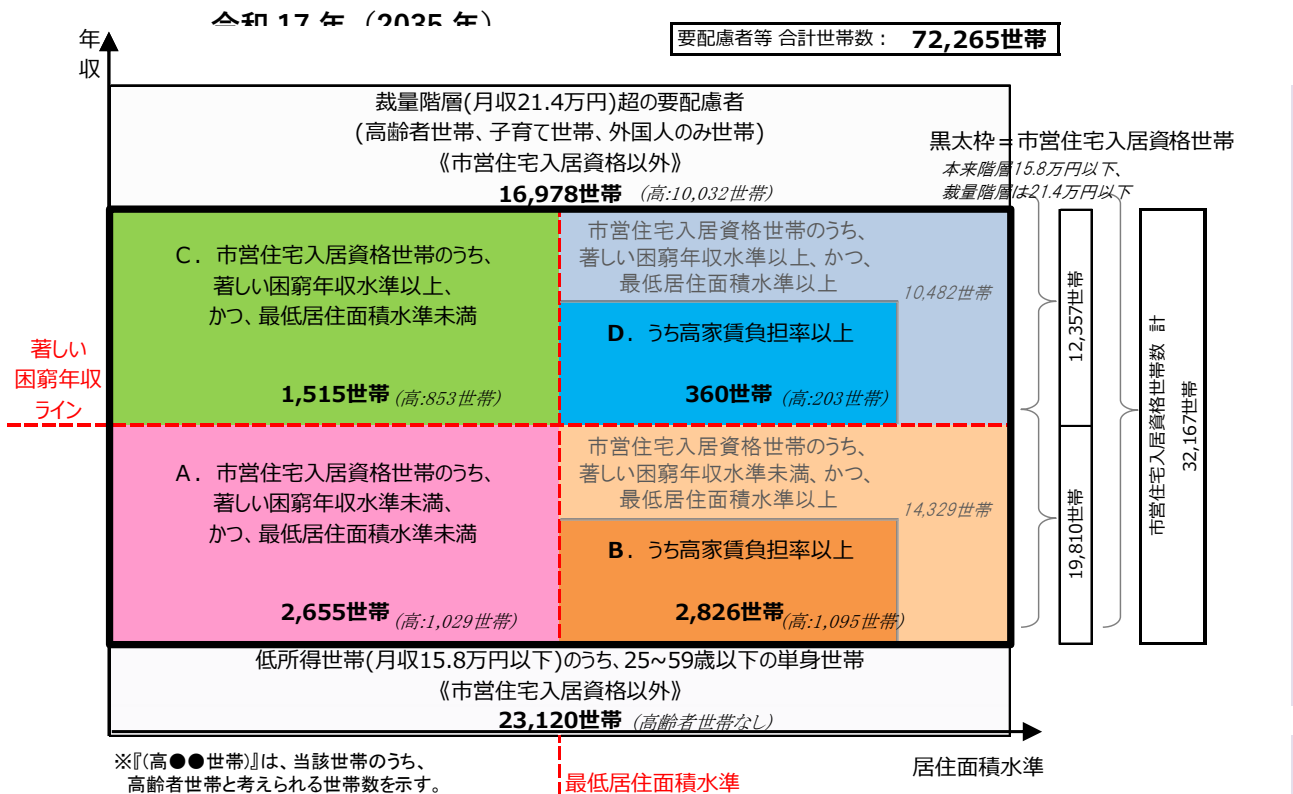


図 2-6 令和17年における本市の要配慮者世帯数に係る住宅の困窮状況の推計

◎「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

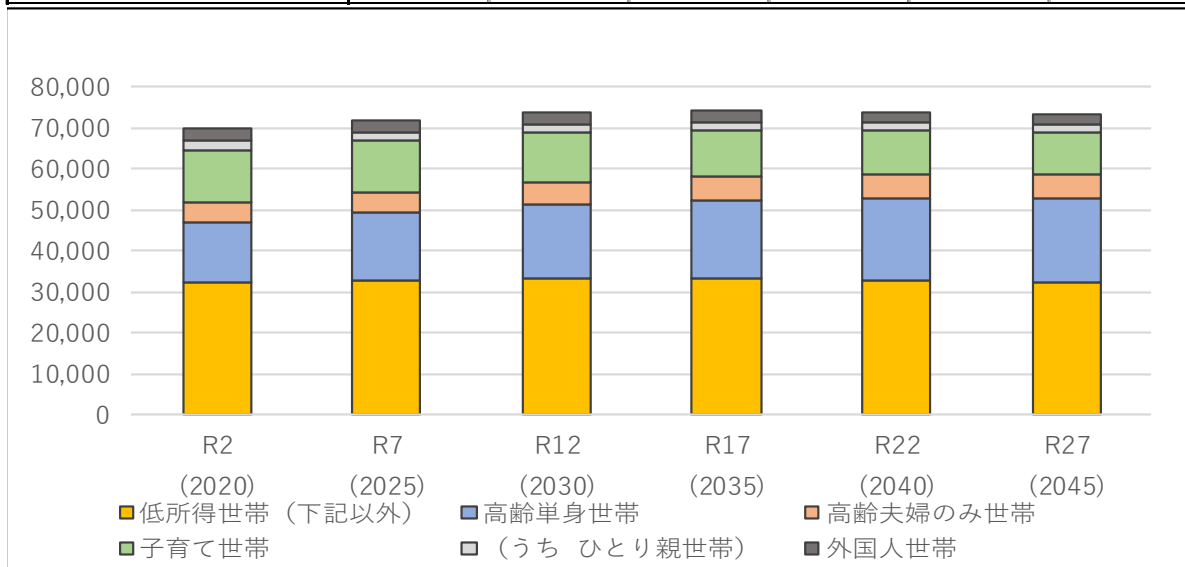
子育て世帯の子どもの年齢 18歳未満 等

(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。

	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
低所得世帯（下記以外）	32,160	32,977	33,510	33,345	32,857	32,197
高齢単身世帯	14,779	16,289	17,733	18,852	19,790	20,610
高齢夫婦のみ世帯	4,691	5,133	5,559	5,812	5,919	5,943
子育て世帯	13,011	12,493	12,023	11,421	10,801	10,203
（うち ひとり親世帯）	2,176	2,149	2,116	2,050	1,973	1,894
外国人世帯	3,175	3,080	2,979	2,835	2,680	2,527
合計	67,816	69,972	71,804	72,265	72,047	71,480



※「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。

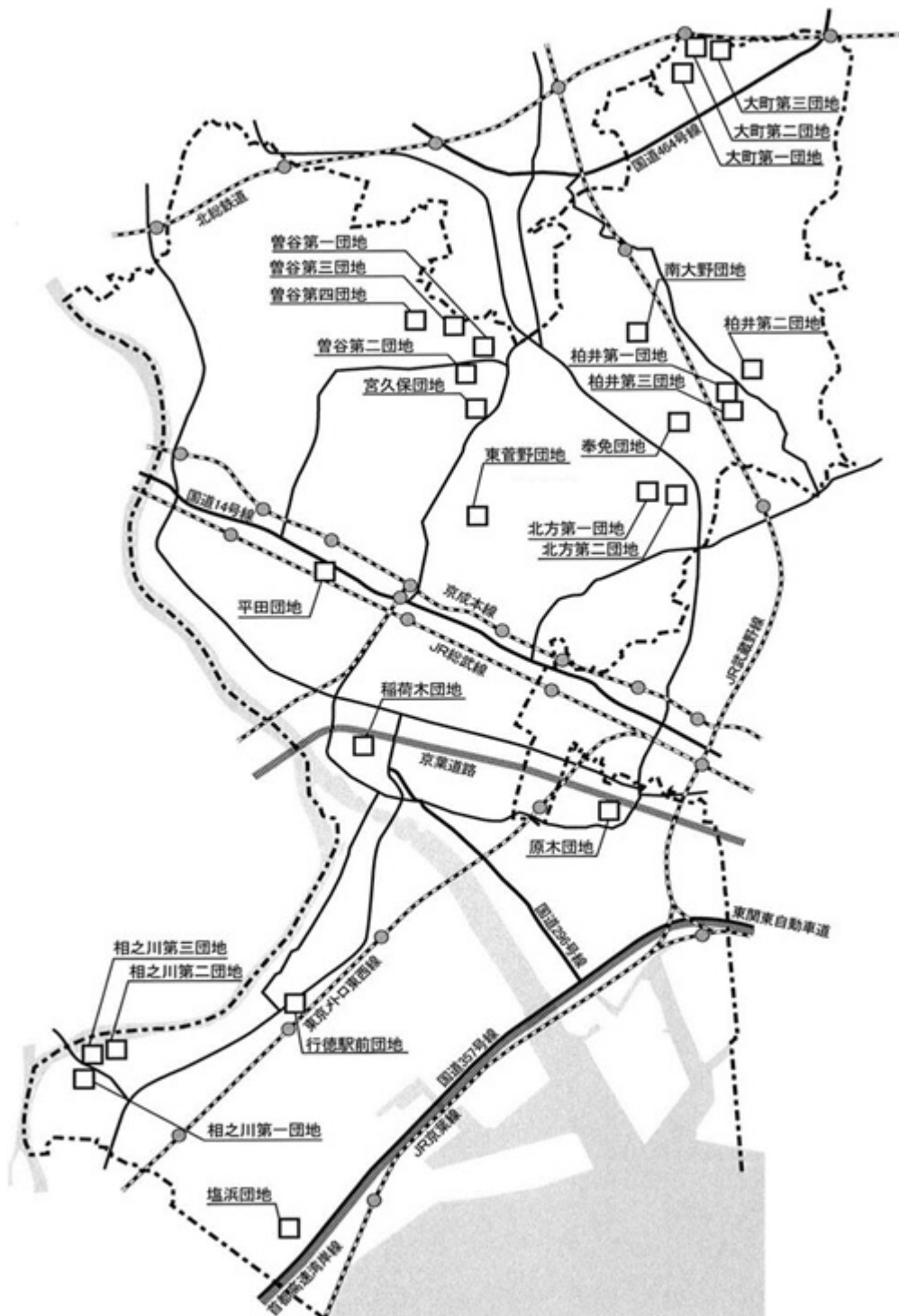


図 2-8 市川市営住宅位置図

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			付帯施設			
								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見ると、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

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)	95	91.3%	9
		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

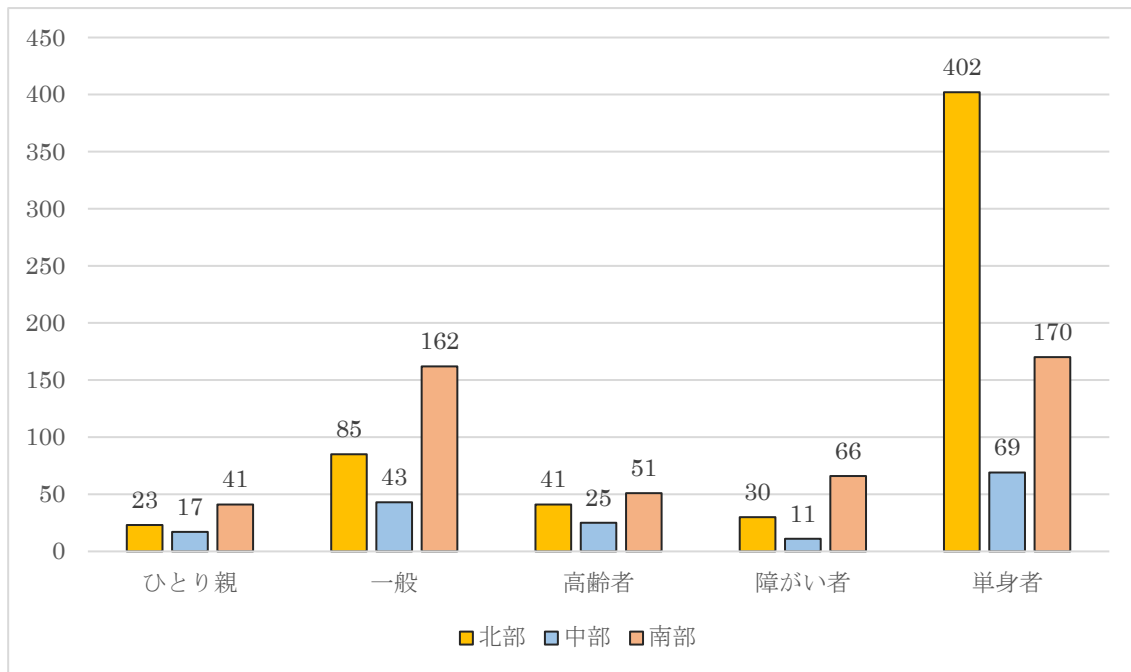


図 2-9 令和 3 年度空家募集地区別希望団地

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
コンビリアテ	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
プレッツ・ベルラッド	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	南八幡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
Leaf II	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、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成13年法律第26号）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
銀木屋	北方町4丁目	40	JR武蔵野線「船橋法典駅」から徒歩8分
つばさ式番館	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

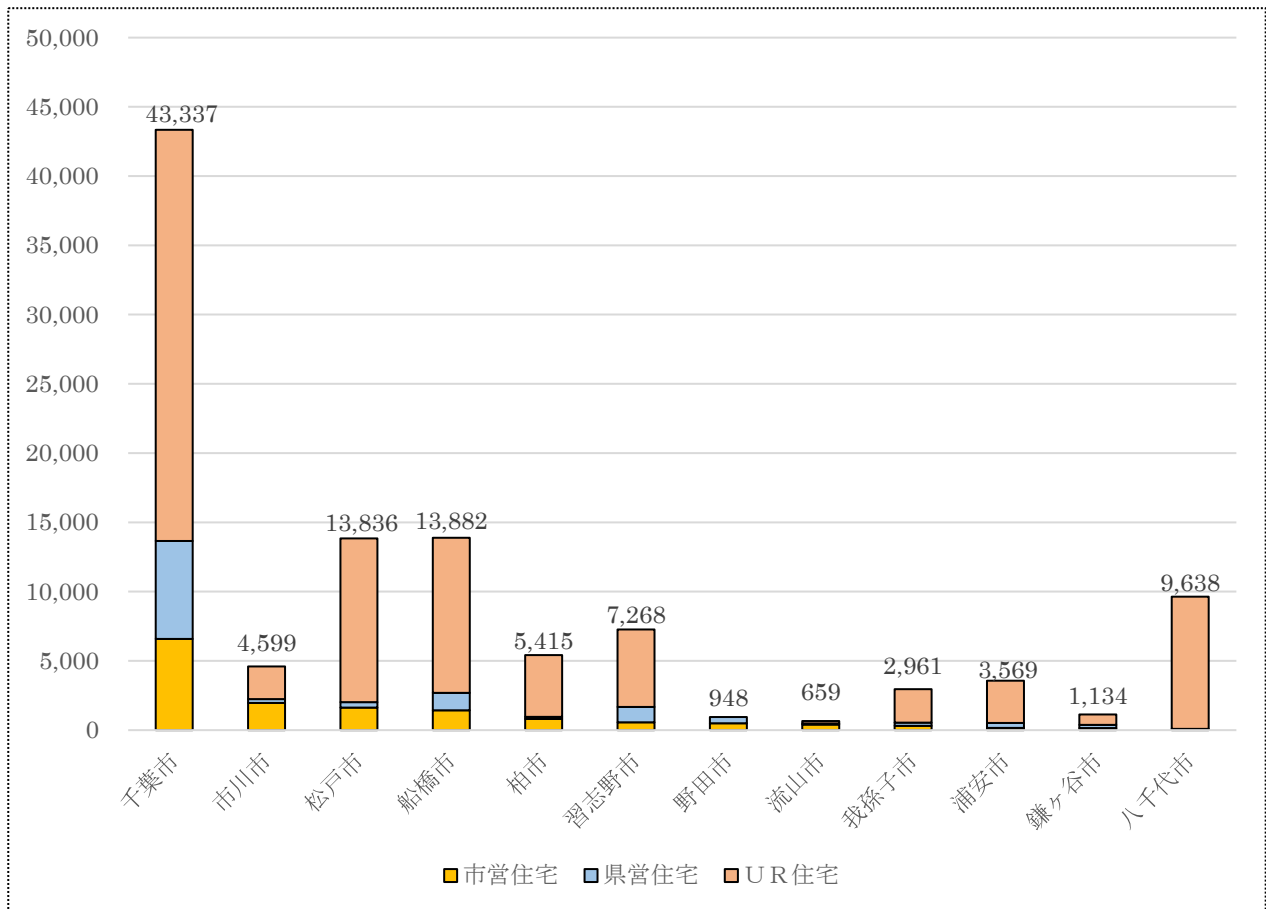
(5) 公営住宅等に対する地域別ストック数（東葛・湾岸ゾーン）

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。

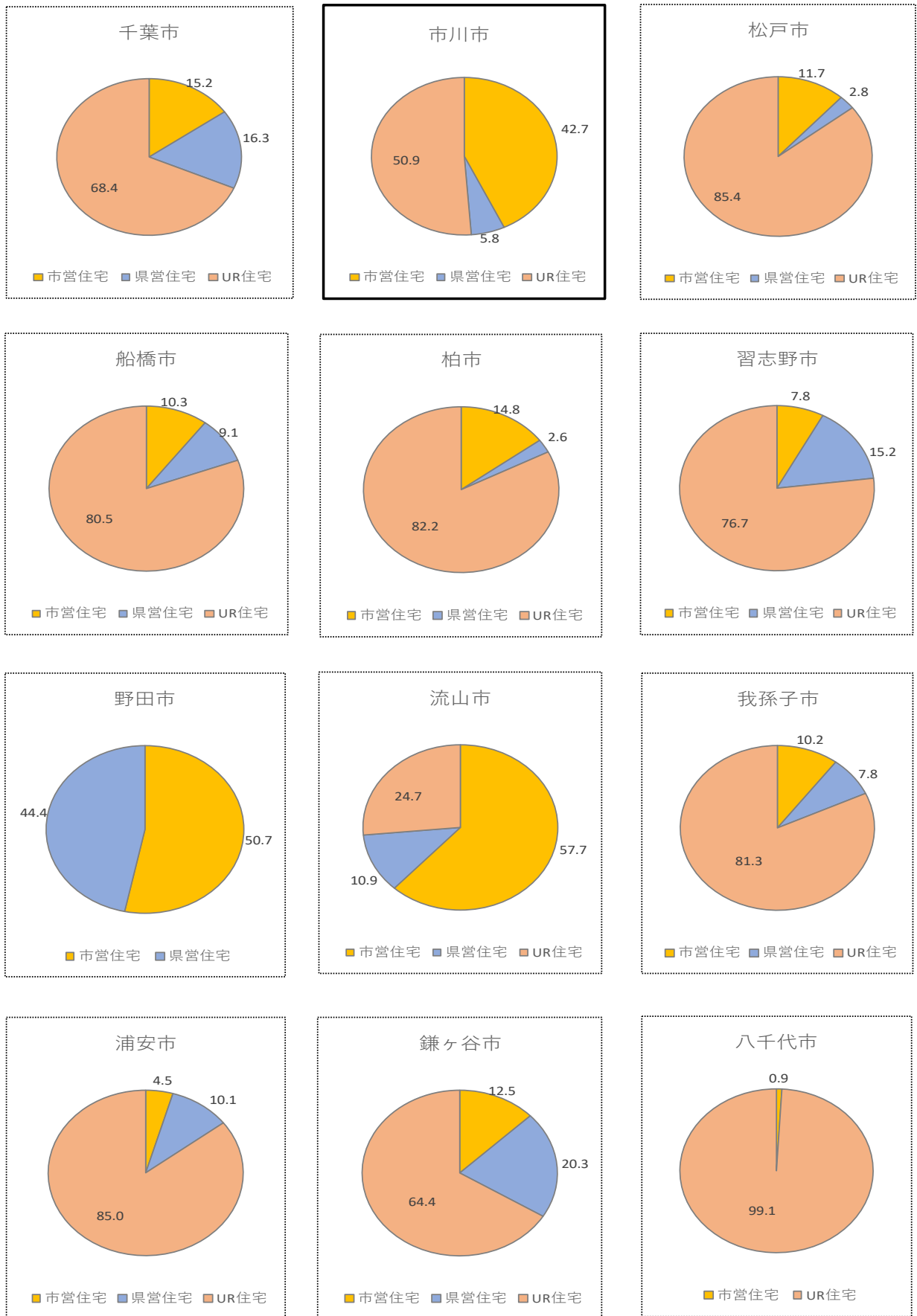
市川市は、市営住宅の入居資格世帯のうち著しい困窮年収水準未満の世帯の数（ピーク時の令和17年（2035年）19,810世帯）が、公営住宅等の戸数を上回っており、今後もその状態が続くと予想される。

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、主任ケアマネ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（日常生活用具の給付）

・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) 生活困窮者自立支援事業

「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）を登録し、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。

事業・制度 及び実施主体		対象者の属性											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) 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(日常生活用具の給付)				○※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
	③ 見守り や生活に 対する支援	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
		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。)
	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、大矢、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				※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滿、かつ著しい困窮年収水準未滿)」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)のままでは、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、空きが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事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。