

○ 今後の増加する要支援世帯に対する公的支援としては、次のような支援が考えられる。

【考えられる公的支援】

- * 低廉な住宅の確保・・・市営住宅供給（直接建設・民間住宅借上）,家賃低廉化補助
- * 対応できる住宅ストックの供給（整備）促進・・・改修費補助 等
- * 住替えに対する支援・・・入居支援（相談、マッチング）、住替え費用の負担軽減 等

○ 低廉な住宅の確保として、市営住宅の直接建設や民間住宅借上、家賃低廉化補助が考えられ、これら3つの手法を比較した場合、短・中期的にみると、事業コスト面で条件設定によってはあまり違いがない場合もあり、また、今後の要支援世帯の増加と、将来的な人口や世帯及び要支援世帯の減少を踏まえると、

- ・ 将来の需要や財政状況等を踏まえた、事業の拡大・縮小などの**事業の柔軟性**
- ・ 民間住宅の空き家増加を踏まえた住宅ストックの活用など**賃貸市場**への対応
- ・ 住宅確保要配慮者が集中することによる地域コミュニティの低下など**地域偏在**の視点
- ・ 立地や住宅仕様等に対する**支援対象者（入居者）**のニーズへの対応

などから、今後、増加する要支援世帯への対応については、低廉な住宅の確保が、新規の市営住宅建設よりスムーズかつ、供給量の調整や地域分散が可能であり、重層的な住宅セーフティネットの構築を図る観点からも、民間住宅を活用する家賃低廉化補助は有効な1つの手法であると考える。

[別紙 参照]

【参考：各手法の概要】

名称		概要
市営住宅	直接建設	○ 市が直接建設し、市営住宅として、市が建物の運営管理（計画修繕を含む）行う。
	民間住宅借上	○ 市が民間住宅を一定期間、市営住宅として借上げ、市が運営管理する。 建物の計画修繕は、基本的に建物所有者が行う。 ○ 建物は、市営住宅として供給されるため、市営住宅の整備基準に準ずる建物が対象となる。
家賃低廉化補助		○ 市は、一定の基準を満たした民間住宅に入居する要支援世帯に対して、入居者負担額と家賃との差額を補助する。（市が建物所有者へ支払う） ○ 建物の運営管理（計画修繕を含む）は建物所有者が行う。

増加する要支援世帯への対応手法（別紙）

項目	内容
事業コスト	<ul style="list-style-type: none"> ● 将来の需要等を踏まえ、今後の更なる要支援世帯への対応については、中期的な視点で考える必要がある。
	<p>市住直接</p> <ul style="list-style-type: none"> ・整備費については、概ね国庫補助と市債で対応できることから、長期的に見れば、直接建設は、事業コスト面で市費負担がもっとも低いと考えられるが、短・中期的にみると、他手法の条件によってはあまり相違がない場合もある。 ※ 資料集 16・17 参照 ・要支援世帯に対する更なる対応をする場合、多大な初期投資がかかり、国費の確保等が厳しくなる中、これまで以上の財源と人員の確保が必要となる。 ・将来の需要等に踏まえ、事業縮小とする場合、入居者対応など、事業コストや事業量の増加が見込まれる。
	<p>市住借上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多額の初期投資が不要であるが、借上料を負担し続けるため、中長期では直接建設と比べると負担が大きい。 ※ 資料集 17 参照 ・借上げに伴い、借上料の設定や、修繕・管理の役割分担など所有者との協議が必要となり、事務手続き等の業務が発生する。 ・契約期間終了に伴う対応については、用途廃止する場合の直接建設と同様の事業コストや業務量の増加が見込まれる。
	<p>家賃補助</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅事業に比べコストが高くなると見込まれるが、補助金額や期間等により財政状況等を踏まえ調整が可能である。 ・民間賃貸住宅を活用するため、初期投資コストが少額で対応が容易である。
事業の柔軟性	<ul style="list-style-type: none"> ● 要支援世帯数は、約 20 年後（H47 頃）にピークを迎え、その後、減少に転じると推計されており、将来の需要や市の財政状況等から、事業の拡大・縮小など、事業の柔軟性が求められる。
	<p>市住直接</p> <ul style="list-style-type: none"> ・増設に着手すると、多大な初期費用と、建設後は修繕等のランニングコストがかかることになり、耐用年数 70 年の期間の途中で事業縮小や中止が難しい。 ・仮に事業縮小や用途廃止する場合は、入居者の住替え対応など、市や入居者双方に多大な負担がある。
	<p>市住借上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借上期間で、ある程度、将来需要等の状況に対応可能と思われるが、入居者や所有者への影響を踏まえ、一定の契約期間が必要であり、事業の柔軟性としては低い。 ・事業終了する場合は、入居者の住替え対応など、市や入居者双方に多大な負担がある。
	<p>家賃補助</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅を活用するため、将来需要等の状況を踏まえて、事業の拡大や縮小などの対応が容易である。

項目	内容
賃貸市場	<ul style="list-style-type: none"> ● 民間賃貸住宅の空き家が増加傾向にあり、その有効活用が求められている。
	<p>市住直接</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅などの空き家が増加している中、住宅ストックを更に増やすことになる。 ・市営住宅の戸数増加は、低家賃住宅を供給する事業者と競合することになり、民業圧迫になりかねない。
	<p>市住借上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅の借上の場合、空き家が活用でき、空き家対策として有効であるが、一定の住宅を借上げるため、活用が限られる。 ・借上げの場合、基本的に市営住宅の整備基準が準用され、一定の借上料で市営住宅程度の仕様を満たす住宅が少ない。
	<p>家賃補助</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の活用を誘導することになり、空き家対策として有効である。
地域偏在	<ul style="list-style-type: none"> ● 大規模市営住宅がある地域では、高齢者などの住宅確保要配慮者が多くなり、地域コミュニティ機能の低下等の課題がある。
	<p>市住直接</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本的に現地建替えとなるため、限られた地域での対応となる。 ・大規模団地等では、住宅確保要配慮者が集中し、地域の負担になる傾向が見受けられる。
	<p>市住借上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借上の場合、一定の規模の住宅を借上げるため、多少分散されるが、限定的である。
	<p>家賃補助</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広く民間賃貸住宅を活用でき、また入居者のニーズで選択できるため、広く分散され、集中することによる地域負担を軽減できる。
支援対象者（入居者）	<ul style="list-style-type: none"> ● 支援対象者（入居者）には、困窮状況に応じた適正な支援が求められる。また、個々の状況に応じた立地や住宅仕様が求められている。
	<p>市住直接</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者にとっては、一度入居すると期間が限定されず、住宅の確保、管理に安心できる。（※用途廃止となっても、市が次の住宅を保証）
	<p>市住借上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃止（返還）をする場合、入居者には住替え対応など負担となる。 ・入居期限を設けることが難しく、入居の長期化により、入居できる世帯が少なくなる。
	<p>家賃補助</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住みたい地域、仕様の住宅を選択することができる。 ・入居者にとっては、補助期間があり、補助終了後の不安がある。 ・補助期間が設定されることで、支援対象の適正化が図れる。

※ 長期：建物の耐用年数を踏まえ、40 年を超える期間を想定

※ 中期：20 年～40 年程度の期間を想定