

市営住宅あり方検討調査について

令和3年7月16日

目 次

はじめに

1 市営住宅のあり方に係る課題と対策

1. 市営住宅老朽化の解消について・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2. 市営住宅の用途廃止について・・・・・・・・・・・・・・・・	2
3. 市営住宅資産運用について・・・・・・・・・・・・・・・・	2
4. 維持管理団地の改善事業について・・・・・・・・・・・・・・	3
5. 改良住宅について・・・・・・・・・・・・・・・・	3
6. 空き家対策について・・・・・・・・・・・・・・・・	4
7. 事業に伴う入居者の住み替えについて・・・・・・・・・・・・	4
8. 市営住宅の入居世帯について・・・・・・・・・・・・・・・・	5
9. 適切な管理運営について・・・・・・・・・・・・・・・・	5

2 市営住宅のあり方に係る施策と方針

10. セーフティネット住宅の供給について・・・・・・・・・・・・	6
11. 公営住宅とセーフティネット住宅の連携について・・・・・・・・	6
12. 借り上げ型市営住宅について・・・・・・・・・・・・・・・・	8
13. 家賃補助について・・・・・・・・・・・・・・・・	9
14. 居住支援協議会について・・・・・・・・・・・・・・・・	10

3 関連資料

はじめに

市営住宅あり方検討調査（以下「本調査」という）では、令和元年度に策定した「伊賀市公営住宅等長寿命化計画」において、「新たに市営住宅を建設しない施策」と「市営住宅の施策対象者の円滑な住み替えや入居」をどのように実現していくのかを「市営住宅あり方検討調査」として実施し、以下のような「課題」と「方針」を設定しました。

1 市営住宅のあり方に係る課題と対策

1. 市営住宅老朽化の解消について

（課題）

令和3年度現在、伊賀市営住宅の管理戸数は、公営住宅887戸、改良住宅736戸の計1,623戸となっています。

管理戸数を建設年代・構造別でみると耐用年限（30年・45年）を超えている昭和30年代・40年代建設の木造・簡平・簡二住棟が765戸（47%）あり、全体として老朽化が進行していることがうかがえます。また、一部空き家化も進行しており、周辺環境への影響を考慮した適切な維持管理が必要となっています。

また、耐用年限が70年の管理期間が1/2を超えている昭和40年～50年代建設の中層耐火住棟（改良住宅）は596戸あり、住戸内設備の陳腐化や老朽化が進行しています。

（方針）

老朽化の解消には、既に構造体として老朽化を解消できない木造や簡平住棟については、空き家となった危険住棟の除却とともに、団地の用途廃止と売却等を進めて行きます。

また、耐用年限が45年の簡二住棟については、構造体の老朽化状況を確認して耐用年限を延長しつつ、需要に応じた可能な改善を施し、維持管理を継続していきます。

70年の管理期間の1/2を超えている昭和40年～50年代昭和40年代建設の中層耐火住棟（改良住宅）については、屋根・外壁改修や必要に応じた住戸内改善を実施し、入居者の居住環境保全に努めていきます。

■公営住宅法による構造別管理期間の目安

構造	耐用年限	概要
木造	30年	
簡易耐火平屋建（簡平）	30年	
簡易耐火二階建て（簡二）	45年	
中層耐火造（中耐）	70年	

2. 市営住宅の用途廃止について

(課題)

令和元年度に実施しました「伊賀市公営住宅等長寿命化計画」において、既活用方針として 13 団地 119 戸が用途廃止対象団地となっています。

令和 3 年度現在、伊賀市営住宅管理戸数は、公営住宅 887 戸、改良住宅 736 戸の計 1,623 戸が 1504 戸に減少する予定となっています。

用途廃止対象団地位置をみると上野地域が 3 団地 20 戸、阿山地域が 5 団地 24 戸、青山地域が 5 団地 75 戸となっています。

(方針)

用途廃止対象団地は小規模、既成市街地外が多く、他団地との統合化や集約化が難しく、単独での廃止対応となっており、団地位置によってはまちづくりと連携した用途転換を実施していきます。

特に、立地適正化計画に基づく「居住誘導地域」内では、民間住宅分譲地としての土地利用転換、「居住誘導地域」外では、住宅以外の用途に転換していく宅地として、活用していく「公営住宅資産の有効活用」を促進し、その売却益については公営住宅関連事業費として還元していく仕組みを検討します。

3. 市営住宅資産運用について

(課題)

令和元年度に実施しました「伊賀市公営住宅等長寿命化計画」において、既活用方針として 13 団地 119 戸の用途廃止対象団地の他、建替を予定する上野地域の 2 団地 81 戸についても当該敷地の利活用が大きな課題となっています。

特に団地位置が、居住誘導地域（既成市街地）や準居住誘導地域（地域拠点等）では、その効果的な土地利用転換による資産運用が必要になります。

(方針)

用途廃止する敷地が、居住誘導地域（既成市街地）や準居住誘導地域（地域拠点等）では、円滑に公営住宅用地を処分していくため、入居世帯の住み替え先として周辺の民間賃貸住宅を活用する対策を実施していきます。

特に居住誘導地域（既成市街地）では、土地の資産価値も高いことから、新たな民間住宅地としての活用を促進し、新たな住民による人口集積を誘導した市街地形成による高付加価値を生んでいきます。

また、敷地の新たな利活用によって、住環境の向上や資産処分益による公営住宅事業への還元、さらに民間住宅建設とその住民による固定資産税や住民税といった市税への還元など、新たなまちづくりにおける相乗効果が期待されます。

4. 維持管理団地の改善事業について

(課題)

令和元年度に実施しました「伊賀市公営住宅等長寿命化計画」において、維持管理対象団地の内、概ね 15 年間（2019 年～2034 年）の計画期間内において改善事業を施していく対象住宅戸数は公営住宅 4 団地 111 戸（簡二住棟）、改良住宅 5 団地 544 戸（中層耐火住棟）としています。

(方針)

改善対象住棟では、屋根、外壁などを改修して性能向上を図る「長寿命化型改善」、住戸内の段差解消や手すりの設置、浴室・トイレの高齢化対応改修を実施する「福祉対応型」、設備等の陳腐化を解消し、性能を向上させる「居住性確保型」の改善を実施していきます。

各種改善事業を実施することによって、耐用年限が超過する住棟においては管理期間を延長して維持管理していきます。

5. 改良住宅について

(課題)

伊賀市には、上野地域に 5 団地 620 戸（中耐住棟）、伊賀地域に 3 団地 110 戸（簡二住棟）、青山地域に 1 団地 6 戸（簡平住棟）の改良住宅があります。

改良住宅は、特定の地域の住民への住宅供給となっており、当該地域住民の入居が優先される仕組みとなっています。

そのため、法制度上は公営住宅としての入居は可能ですが、地域優先型の転入居者対応がそれ以外の入居者を拒む要因ともなっています。

また、空き家になっても当面の地域需要を待っている場合も多く、放置されているケースもみられることから改善事業の対応も遅れている場合があります。

今後、改善事業を施し、公営住宅としても適切な募集を可能にする必要があります。

(方針)

改良住宅の空き家については、地域と十分協議の上、公営住宅として有効に活用できるようにしていきます。

また、公有資産の保全を促進するため、住棟・住戸内改善が円滑に実施できるように、適切な入居世帯の管理を推進していきます。

6. 空き家対策について

(課題)

市営住宅（公営住宅）の空き家化の原因は、住宅の老朽化によるものと立地環境によるものがありますが、上野地域では、主に住棟の老朽化と設備の陳腐化によるものです。

一方、その他の既成市街地以外の地域では、立地によるものもみられます。

改良住宅の空き家については、地域需要がない場合は、公営住宅として一般募集できるしくみが機能できるようにする必要があります。

(方針)

上野地域等の老朽に伴う空き家については、用途廃止によって処分していく手法として、入居世帯を近隣の民間賃貸住宅への住み替えを可能とする仕組みづくりを推進していきます。

主に立地条件による活用可能な空き家については、耐用年限が比較的短い木造や簡平住棟において、公営住宅としての用途を廃止し、新たな入居世帯の自由度が広がる市の管理住宅への転換も考えられます。

改良住宅の空き家については、地域と十分協議の上、公営住宅入居世帯の受け入れや一部の目的外使用についても検討し、有効に活用できるようにしていきます。

7. 事業に伴う入居者の住み替えについて

(課題)

令和元年度に実施した「伊賀市公営住宅等長寿命化計画」において、既活用方針として用途廃止対象団地が 18 団地 119 戸に達し、空き家は政策空き家として放置され、連棟型の老朽住棟の一部に入居者がいるため老朽住棟の除却が進まない実態となっており、それらの入居世帯の住み替えは、事業を円滑に進めるための喫緊の課題となっています。

特に生活利便性の高い上野地域等の市街地に位置する建替対象団地においては、老朽住棟に多くの入居世帯が居住しており、事業を進行させるための入居世帯の住み替え策が必要となっています。

住み替え先としては近隣に位置する民間賃貸住宅になる可能性が高いことから、借り上げ制度の整備などを必要としています。

(方針)

既成市街地以外の用途廃止対象団地入居世帯については、生活に便利な民間賃貸住宅への誘導や他の公営住宅等への住み替えをすすめ、用途廃止の実現によって、新たな宅地の需要を誘導していきます。

建替対象団地の入居世帯の住み替えについては、既成市街地内に位置することから周辺に民間賃貸住宅が多く立地しており、まとまった住み替えも検討していきます。

その場合、民間賃貸住宅を借り上げる仕組みづくりを検討します。

8. 市営住宅の入居世帯について

(課題)

市営住宅（公営住宅）の入居世帯は、公営住宅法に基づく入居基準によるものですが、老朽化している住棟への入居は少なく、比較的新しい住棟に集中しています。

本市では、今後新たな市営住宅建設は実施しない方針でもあり、建替事業による供給戸数も少ないことから、新たな市営住宅入居世帯対策としては、民間賃貸住宅の借り上げ型市営住宅の供給が必要になっています。

新たな入居世帯対策として、借り上げ型市営住宅と仮定する場合、民間賃貸住宅に対して、長期間の居住を許容する住宅としていくかどうか検討する必要があります。

また、改良住宅の内、中層耐火住棟については長期間のストックとなるため、その空き家について、地域需要がない場合、公営住宅事業の住み替え先として活用を促進できるしくみが必要です。

(方針)

市営住宅入居世帯は、老朽住棟に引き続き入居する高齢層を中心とする世帯と比較的新しい住棟に入居する短期間の若年入居世帯、さらに今後供給が予想される借り上げ型市営住宅入居世帯は、比較的若く、短期間の入居する世帯と捉え、期限付入居を視野に入れた検討を図っていきます。

このような比較的短期の入居世帯は、公営住宅裁量階層ともいえ、将来住宅を所有していく民間賃貸住宅層と同様の世帯と位置づけられます。

また、借り上げ型市営住宅とともに、公有資産である改良住宅の改善住戸を新たな入居世帯対策として促進していきます。

9. 適切な管理運営について

(課題)

市営住宅は、概ね昭和 30 年代の老朽木造住棟から平成 20 年代の中層耐火住棟まで維持管理期間の異なるストックの居住環境に大きな差が生じています。

特に構造体として、老朽化が著しい住棟は適切な管理条件とは否めない状況を呈しています。

このことは、老朽化した構造体の更新を放置し、入居世帯を適切に住み替え誘導してこなかった問題といえます。

住棟の物理的環境保全の遅れや入居世帯の高齢化による住み替え困難性と相まって、市営住宅の管理の硬直化を招いています。

(方針)

令和元年に作成した「伊賀市公営住宅等長寿命化計画」で示す既活用方針による用途廃止対象団地の実行や上野地域の既成市街地内に位置する建替対象団地の速やかな建替を実行していきます。

入居世帯については、速やかな住み替えを可能としていくために民間賃貸住宅を有効活用するための借り上げ型市営住宅制度を実行していきます。

2 市営住宅のあり方に係る施策と方針

10. セーフティネット住宅の供給について

(課題)

本調査が実施しました「民間賃貸住宅所有者アンケート調査」によると、民間賃貸住宅の空き家・空き室を活用して住宅確保要配慮者を円滑に受け入れる「住宅セーフティネット制度」について認知度が極めて低く、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅（以下「セーフティネット住宅」という）の登録制度についても6割が利用せず、利用しない理由として「仕組みがわからない」が4割で最も多くなっています。

(方針)

住宅セーフティネット制度そのものや住宅供給の仕組みについて、早急に家主や不動産店などの関係者や地域住民への理解を深める「情報提供」を促進していきます。

セーフティネット住宅を増やすには、家主にとっての不安要因を解消するため、家賃債務保証や住宅や設備の改修補助などの経済的支援制度を情報提供し、入居者に対しては、入居後住み続けられるよう家賃補助や生活支援等について、セーフティネット住宅制度の特典を発信していきます。

11. 公営住宅とセーフティネット住宅の連携について

(課題)

平成15年(2003年)には住宅数が世帯数を上回るようになりました。その後、本格的な少子高齢社会を迎え、人口・世帯数の減少が進行する中、地方都市では、民間賃貸住宅が若年核家族を支える役割を果たしてきました。

近年、伊賀市も人口の流出は止まらず、とりわけ若年層の流出は、近年蓄積してきた民間賃貸住宅の空き家を増やしています。

そのような社会環境の中、平成29年度に住宅セーフティネット制度に基づく民間賃貸住宅対策がスタートしました。当該制度は、近年の緊縮財政による公営住宅の更新や供給抑制を補う対策としても着目できる福祉的対応を含んだ制度となっています。しかし、その役割を補完する民間賃貸住宅の所有者や入居者へのメリットが伝わらないことから、施策を支援する公的なアプローチが必要になっています。

一方、平成21年(2009年)には、公営住宅の整備手法として民間住宅の借上げ方式が導入され、民間賃貸住宅の公的活用が始まりました。

これからは、公共と民間が連携して、公営住宅を補完する民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築が求められます。

(方針)

本市では、新たな市営住宅の供給は行わない一方、新たな入居者を受け入れる市営住宅が少ないことから、民間賃貸住宅を借り上げていく施策を推進していきます。

借り上げ型市営住宅は、高齢化対応を施した構造体で比較的低廉な家賃の住宅として、セーフティネット住宅の活用が期待され、民間と公共の連携を配慮した施策として、推進していきます。

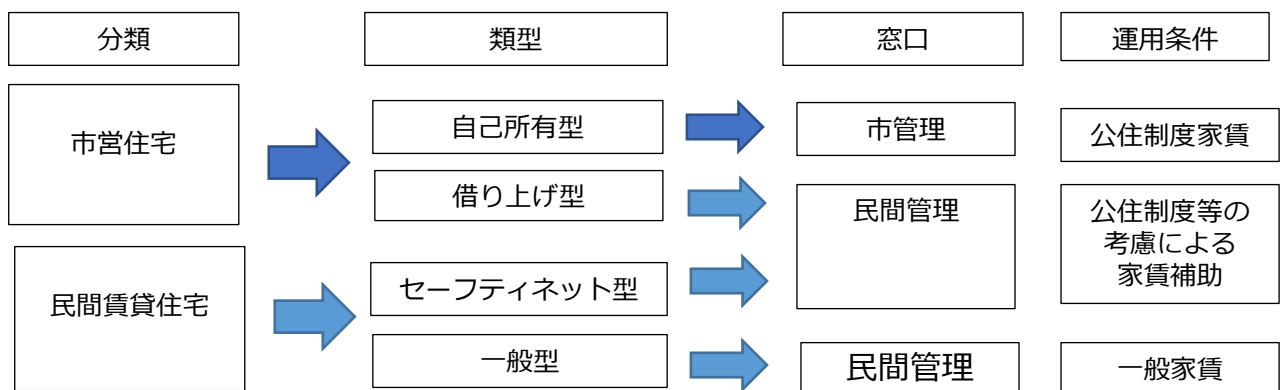
市営住宅と民間賃貸住宅の連携促進策となる借り上げ型市営住宅の供給は、今後のセーフティネット住宅の供給を後押しする方策と位置づけられることが考えられます。

そのため、セーフティネット住宅では、市営住宅の借り上げ型を含め、入居申込窓口は民間賃貸住宅と同一の窓口としていくことが考えられます。

そのような方策によって、セーフティネット住宅の供給が促進されることが期待できます。

また、セーフティネット住宅への入居者については、入居世帯の収入によって、家賃補助を実施することも供給促進策につながるものと考えられます。

市営住宅と民間賃貸住宅の連携による入居者対策



12. 借り上げ型市営住宅について

(課題)

民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築については、平成 29 年(2017 年)に創設された住宅セーフティネット法を根拠とし、民間賃貸住宅の空き室を活用して、高齢者、障がい者をはじめとする住宅確保要配慮者が円滑な入居・居住のために必要な居住支援が受けられるものとなっています。

民間賃貸住宅の空き室を活用した借上げ型市営住宅制度は、平成 21 年(2009 年)の公営住宅法の改正において、民間住宅ストックを活用した公営住宅の供給方式として導入された制度です。

しかし、借り上げ型市営住宅には、民間賃貸住宅所有者における空き家対策としての有効性より、公営住宅入居世帯の受け入れるリスクが空き家対策を上回っていました。しかし、セーフティネット住宅の普及を機に適切な空き家対策として機能できる仕組みづくりが求められます。

(方針)

伊賀市では、借上げ型市営住宅制度については、家主が抱えている不安に対応するため、住宅確保要配慮者を対象とした、セーフティネット住宅登録住宅を受け皿とします。

借上げ型市営住宅制度の運用に当たっては、民間賃貸住宅の空き家対策として以下の 2 つの運用方式を検討します。

①市営住宅事業に伴う退去世帯の住宅確保方式

本市は、老朽化の著しい耐用年数の超過した木造及び簡易耐火平屋住棟が位置する団地については、速やかな建替または用途廃止を要する団地があります。

このような団地において建替または用途廃止事業を推進するにあたり、従前居住者の居住の安定を確保するため、従前居住地の近隣にある民間賃貸住宅の空き室を一定期間借り上げて、住み替えを促進します。

用途廃止団地からの退去世帯を対象として、借上げ型市営住宅を活用し、従前の環境よりも居住水準の向上を図るとともに、上野市街地や支所周辺に近く、日常の買い物や診療などが歩いて実現できる住環境への移住を図ります。

②新規世帯の居住水準確保方式

公営住宅入居基準に適合する世帯（裁量階層を含む）で、居住ニーズに合う住宅を既存の市営住宅で確保できない新規世帯を対象として、持ち家志向の子育て世帯などを期限付き入居の条件のもとで持ち家購入資金の貯蓄ができるように支援していく住宅として活用していきます。

13. 家賃補助について

(課題)

セーフティネット住宅の登録が十分広がらない要因として、所有者の経営リスクの軽減に機能していない面が挙げられます。

住棟への入居世帯の増加を補う施策として、セーフティネット住宅のみで実施する入居者または、所有者への家賃補助に基づく家賃負担の軽減または家賃の低廉化策が必要です。

(方針)

新たなセーフティネット住宅を活用する住宅確保要配慮者等は、入居者の家賃負担の軽減を図るため、地方公共団体と国が協力して、家賃の低廉化に対する補助として家賃補助について検討します。

本市では、若年層世帯の居住促進策として「家賃補助」を実施することとし、実施対象をセーフティネット住宅に集中させ、登録住宅の増加を促進させる施策としていきます。

■新たな住宅セーフティネット制度の概要

住宅確保要配慮者	(1) 入居者負担の軽減	県と国が協力して、家賃と家賃債務保証料の低廉化に対する補助の提供
家主	(2) 登録住宅の改修善への補助	県と国が協力して、登録住宅の改修費に対する補助の提供

14. 居住支援協議会について

(課題)

公共と民間が連携した今後の住宅セーフティネットの構築に当たっては、住宅確保要配慮者(低所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯などの公営住宅入居基準に適合する世帯)を対象としているため、福祉政策の対象者とオーバーラップしています。

このため、住宅部局と福祉部局が連携して、住宅確保要配慮者に対して住宅の確保支援に加え、入居後、住み続けていくために必要な生活・就労支援などを行うとともに、住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録住宅として家主が安心して民間賃貸住宅を貸すことができるよう、家主と住宅確保要配慮者の双方に対する居住支援策が求められます。

(方針)

住宅確保要配慮者に対する居住支援政策を推進するにあたり、県の居住支援協議会と連携し、市町単位で居住支援協議会の設置が求められます。

居住支援協議会は、借上げ型市営住宅の入居申込窓口として、市内の民間賃貸住宅の家主と住宅確保要配慮者のマッチングを図るとともに、住宅確保要配慮者が円滑に入居し、安心して暮らせるよう、行政と家主、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、家賃債務保証業者、社会福祉協議会、居住支援法人などの民間が連携し、民間賃貸住宅の家主と住宅確保要配慮者の双方に対し、win・winの関係が築けるようにさまざまな課題を解決するための支援活動を実施するものです。

■居住支援法人の概要

●居住支援法人とは

- ・住宅セーフティネット法の改正に基づき、県が住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として指定

●居住支援法人に指定される法人

- ・居住支援を目的とする会社、NPO法人、一般社団法人、一般財団法人

●居住支援法人の行う業務

- ①要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(登録住宅)の入居者への家賃債務保証の提供
- ②賃貸住宅への円滑な入居に係る住宅情報の提供・相談
- ③見守りなど要配慮者への生活支援
- ④①～③に付帯する業務

※居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行う必要はない

3 関連資料

①民間賃貸住宅所有者アンケート調査の結果

問 9 住宅セーフティネット制度の認知度	・「知らない」(71.0%)が圧倒的に多い。
問 9-1 住宅確保要配慮者への住戸(部屋)貸の是非	・「場合による」(29.0%)と「良いと思う」(16.1%)を合わせて、45.1%が貸しても良いと回答している。
問 9-2 (問 9-1 で「場合による、良いと思う」と回答した方)住宅確保要配慮者の入居を受け入れるポイント	・「家賃債務保障を受けられる」(100.0%)が最も多く、次いで「近隣に迷惑をかける恐れがない」(78.8%)、「自立した生活が可能」(71.4%)となっている。
問 9-3 住宅確保要配慮者の入居を受け入れるために必要な支援・サービス	・「家賃債務保障」(54.8%)が最も多く、次いで「入居後のトラブル発生時に支援してくれる専門家等の派遣」(51.6%)、「改修費用の補助」(41.9%)、「入居後の生活サポート」(41.9%)となっている。
問 9-4 (問 9-3 で「入居後のトラブル発生時に支援してくれる専門家等の派遣」と回答した方)想定しているトラブル	・「入居者の判断力が低下した」(81.3%)が最も多く、次いで「障がい者が自立して生活することがむずかしくなった」(68.8%)、「孤独死等が発生した」(62.5%)、となっている。
問 9-5 (問 9-3 で「改修費用の補助」と回答した方)補助が必要な内容	・「バリアフリー改修(段差解消、手すり設置等)」(92.3%)が最も多い。
問 9-6 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の利用の有無	・「利用していない」(64.5%)が最も多い。
問 9-7 (問 9-6 で「利用していない」と回答した方)利用していない理由	・「仕組みがわからない」(45.0%)が最も多い。

②公営住宅制度の変遷

年代	住宅政策上の課題	公営住宅制度
1945 年～1975 年	住宅難の解消	・ 公営住宅法の制定(1951 年)：住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃の住宅を供給
1975 年～2006 年	量の確保から質の向上へ	・ 住宅建設 5 カ年計画の実施(1966 年～2006 年の 8 期 40 年間) ・ 居住水準、住環境水準、誘導居住水準の目標設定・誘導
2006 年～2021 年	市場機能・ストック重視へ 豊かな住生活の実現	・ 住生活基本法の制定(2006 年) ・ 住宅セーフティネット法の制定(2007 年) ・ 公営住宅法の改正(2009 年)：公営住宅の整備手法として民間住宅の借上げ方式を導入 ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法(2014 年) ・ 住宅セーフティネット法の一部を改正する法律(2017 年)：住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

③借上げ型市営住宅制度の仕組みの概要

■借上げ型市営住宅制度の対象世帯

項目	家族構成	対象世帯と嗜好性	備考
退去世帯	高齢単身	・用途廃止住棟からの退去世帯を想定 ・主に上野地域の便利な市街地への転居ニーズが高い	
	高齢夫婦		
	高齢者のいる世帯		
	その他		
新規世帯	高齢単身	・公営住宅入居基準に適合する世帯で、居住ニーズに合う住宅を既存市営住宅で確保できない世帯	高齢単身世帯以外は期限付き入居対象
	夫婦		
	子どものいる世帯		
	その他		

④借上げ型市営住宅条例(案)

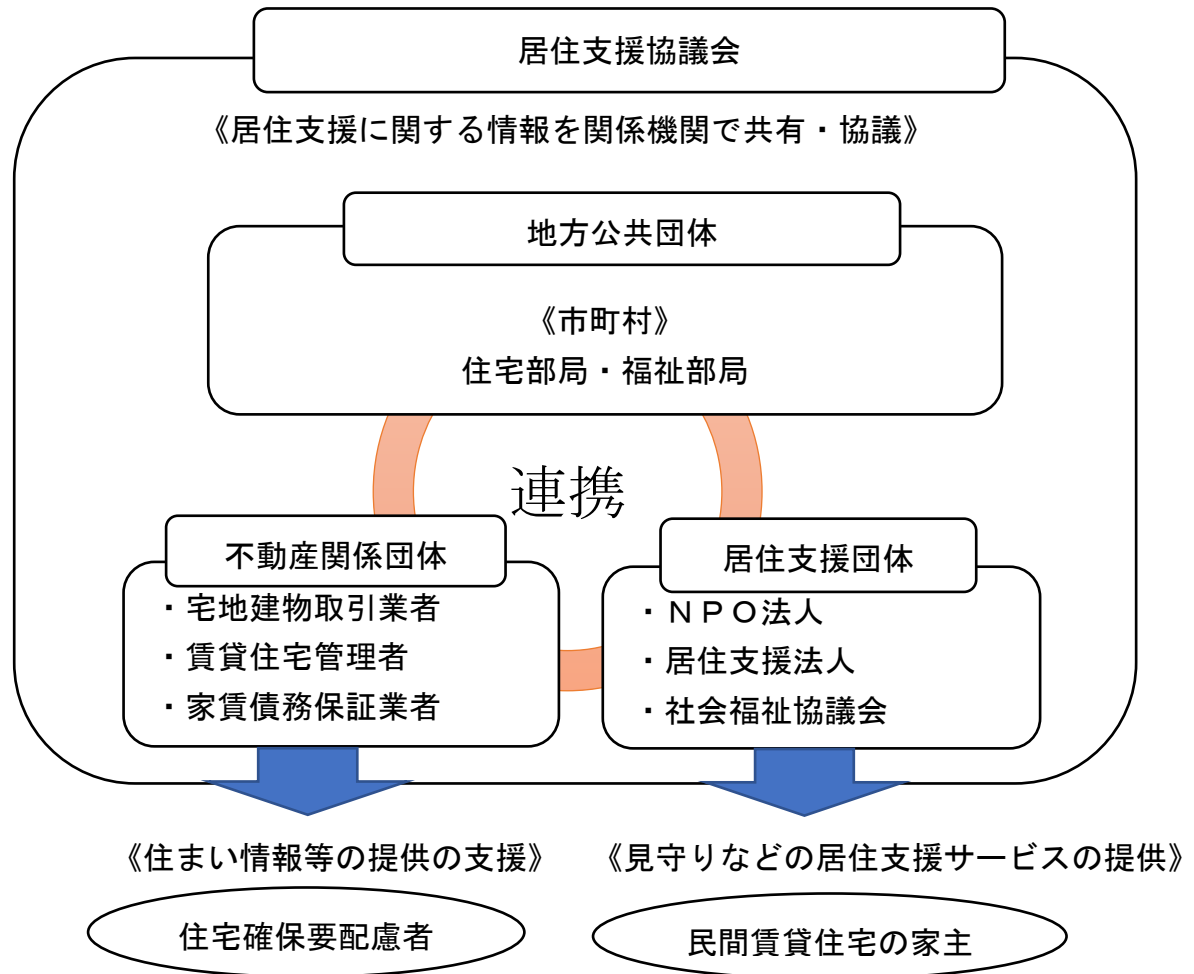
■借上げ型市営住宅の要件

項目	要件	備考
立地	徒歩圏内に駅やバス停があることが望ましい	伊賀市立地適正化計画における居住誘導区域
住棟形態	共同建て・長屋建て・戸建て	
構造	問わない	
築年数	昭和 56 年 6 月以降建設の建物	新耐震基準に適合
住戸面積	25 ㎡～80 ㎡	
住戸タイプ	単身向け 1DK (25 ㎡以上) 家族向け 2DK～3DK (80 ㎡まで)	住生活基本法上の最低居住水準確保を下限とし、公営住宅法上の多家族向けの居住面積を上限
その他要件	・エレベータ付き (4 階以上の場合) (3 階建てまでの場合エレベータは問わない) ・駐車場 1 台分／戸 ・住戸内段差はない (2 階建ての階段は除く) ・浴室はユニットバス ・3 箇所 (浴室・洗面・台所) 給湯	公営住宅法の整備要件
主要募集対象地域	・当面の用途廃止住棟からの退去世帯対応は主に上野、阿山、青山地域に限定	新規入居世帯向けは地域を問わない

■入居者、市、オーナーの負担区分・役割分担

区分	項目	入居者	市	オーナー (管理者)
入居時	家賃	・ 公営住宅入居基準に基づく家賃を市に支払う	・ 入居者への家賃を決定する ・ オーナーに契約家賃を支払う	・ 市との契約上の家賃を市に請求する
	共益費	・ 家賃と合わせて市に支払う	・ 公営住宅法の設定家賃にプラスして入居者に請求する	・ 他の入居者と同様の費用を市に請求する
	家賃徴収	・ 市から請求を受けて市に支払う	・ 入居者から徴収する。	・ 市へ家賃を請求する。
	借上げ料の改定	・ 公営住宅法上の家賃＋共益費について市から通告を受ける	・ オーナーと協議し、改訂について検討する	・ 市との改訂についての決定どおり実施する
入居期間中	維持管理（修繕等）	・ オーナーまたは当該住宅管理者から維持管理サービスを受ける	・ 市は維持管理（修繕等）を実施しない	・ オーナーまたは、依頼している管理会社が維持管理を行う
	維持管理（ルール）	・ 当該住宅の管理ルールに従う	・ 入居時に管理ルールがある場合は事前通告する	・ 他の入居世帯と同様の対応を行う
退去時	期間満了協議時期	・ 転居先等について市と協議する	・ 賃貸借契約に基づき期間満了時に協議する	・ 市との契約期間を延長する場合は事前協議する
	退去時の他の住宅への転居	・ 公営住宅入居基準を満たした状態での退去の場合、市と移転先について協議する	・ 入居者が公営住宅入居基準を満たしている場合は、他の公営住宅等を準備して入居者と協議する	・ 引き続き市営住宅との契約をするかどうか市と協議する
	原状回復	・ オーナー及び管理会社からの要望について、市と協議して必要に応じて負担する	・ オーナーとの賃貸借契約に基づき実施する	・ 市との賃貸借契約に基づき実施する

⑤居住支援協議会の設立



⑥セーフティネット住宅(登録住宅)と居住支援協議会の関係

