

資料 7 住宅確保要配慮者属性別の対応について（第 4 回公的住宅小委員会資料より）

**低額所得者**（全世帯：166,600 世帯（※1）、民営借家世帯：98,300 世帯（※1）、市営住宅入居世帯：20,745 世帯（※2））

【住まいの状況】

- ・公営の借家 11,900 世帯
- ・公団・公社の借家 3,900 世帯
- ・民営借家 98,300 世帯
- （※1）年間収入 200 万円未満

現状施策	評価分析
生活保護	被保護世帯のうち約 17%が市営住宅入居者である。
公営住宅の供給	年間収入 200 万円未満の世帯の住む借家については、公営借家に比べ、民営借家が圧倒的に多い状況である。
家賃債務の保証	家賃債務保証の対象となる賃貸住宅（高齢者円滑入居賃貸住宅の中で家賃債務保証制度が利用できる住宅（162 戸：㊟現在））が少なく、保証を受けている世帯は少ない。（総利用件数 3 件）また、入居者の失踪、トラブル等による退去手続きの長期化により滞納家賃保証月数（6 か月分）を超え管理側が不安を感じている。

**被保護世帯**（全世帯：26,242 世帯、民営借家世帯：20,914 世帯（※3）、市営住宅入居世帯：4,529 世帯（※2））

【住まいの状況】

- ・京都市の場合、住宅扶助費として支給できる一箇月の家賃の上限は、平成 20 年度の場合、単身世帯で 42,500 円、二人以上の世帯で 55,000 円、七人以上の世帯では 66,000 円となっているが、母子家庭等で世帯の人数が多い場合、住宅扶助基準額の上限以下の家賃で十分な居住スペースのある民間住宅の物件を確保することは相当に困難である。収入が少なく、住むところが非常に限定される。

現状施策	評価分析
住宅扶助	住宅扶助基準額の上限以下の家賃で十分な居住スペースのある民間住宅の物件を確保することは相当に困難であり、市営住宅入居者と非入居者に公平性が保たれていないと考えられる。
公営住宅の供給	被保護世帯のうち約 17%が市営住宅入居世帯である。

（※1）⑮住宅・土地統計調査、（※2）㊟市調べ、（※3）㊟市調べ（全世帯数-市営-府営）

**高齢者**（全世帯：200,985 世帯（※3）、民営借家世帯：35,379 世帯（※3）、市営住宅入居世帯：10,017 世帯（※2））

【住まいの状況】

- ・持ち家割合高い（76%）。ただし高齢単身では持ち家が 6 割弱。民間賃貸が 3 割、公的住宅が 1 割
- ・7 割以上が居住年数 20 年以上
- ・多少不便になっても、そのまま住み続けることを当然と思っている者が多い（経済的な問題もあり、転居や改修に消極的）。
- ・住み替え希望者は 1 割強
- ・住み替え希望理由は、住宅事情（老朽、狭い、日当たり悪いなど）が多い。
- ・手すり設置等の高齢者対応は進んでいない（6 割が手付かず）

【想定される施策対象】

○低収入世帯（年収 200 万円未満世帯）

- ・公営の借家（5,500 世帯）
- ・公団・公社の借家（1,900 世帯）
- ・民営借家（20,000 世帯）
- （※1）

○保証人の確保ができない人

○自立した生活ができない人

認知症等

○高齢者に対応した住宅に住めていない人

- ・高齢者対応率（持ち家：32.7%，民営借家：9%）

○最低居住水準未満の住宅に住む人

- ・最低居住水準未満の世帯（持ち家：2490 世帯、民営借家：4,880 世帯）
- （※1）

【現状の施策と評価・分析】

現 状 施 策	評 価 分 析
公営住宅の供給（入居収入基準緩和、単身入居可等）	・単身者向けに建設された住戸が少ないことなどから、応募倍率が一般住宅十数倍に比べて単身者向け住宅は 20～30 倍となっている。 ・高齢化等対応住戸の改善を進めているが、対象住戸全てに対する予算の確保が困難な状況である。
生活保護	住宅扶助基準額の上限以下の家賃で十分な居住スペースのある民間住宅の物件を確保することは相当に困難な状況である。
家賃債務の保証	家賃債務保証の対象となる賃貸住宅（高齢者円滑入居賃貸住宅の中で家賃債務保証制度が利用できる住宅（162 戸：㊟現在））が少なく、保証を受けている世帯は少ない。（総利用件数 3 件）また、入居者の失踪、トラブル等による退去手続きの長期化により滞納家賃保証月数（6 か月分）を超え管理側が不安を感じている。
高齢者向けの賃貸住宅の供給	高齢者向け優良賃貸住宅（9 物件、200 戸：㊟現在）や高齢者円滑入居賃貸住宅（211 物件）などがあるが、高賃貸の場合、整備基準が高く、事業者の負担増につながっていることなどにより建設が進んでいない。

住宅というよりは、まずは生活支援等が必要（福祉施策）

（※1）⑮住宅・土地統計調査）、（※2）㊟市調べ

（※3）⑰国勢調査

**障がい者**（98,436 人（うち身体障がい者：78,481 人，精神障がい者：9,678 人，知的障がい者：10,277 人））市営住宅入居世帯：2,143 世帯（京北の住宅等一部の住宅を除く。）（※2）

【住まいの状況】

- ・親と同居する人が圧倒的に多い。（親も独立させながらない。家族が倒れて始めて一人暮らしに）
- ・施設は，再入所不可なので積極的に退所しない。
- ・民間住宅で身体障がい者同士のシェアリングの例が見られる。
- ・障害者が主に家計を支える場合，収入は障害年金と生活保護という場合が多いが，一般企業に就労しているなど比較的経済的にゆとりがある者は住居にも困らない。
- ・賃貸住宅では現状復帰の問題があり改造しにくい。
- ・転居は，住宅のほかに介護者やサポート先を見つける必要があり，時間と労力の負担が大きい。
- ・主な移動手段が公共交通機関なので，便のよい地域を求める。（身体障がい者）
- ・車いすの利用できる住宅の家賃は，高く，障害年金や生活保護では暮らせない。（精神・知的障がい者）
- ・民間賃貸を探す際，不動産業者や大家に理解されない。
- ・安いアパート等では壁が薄く，騒音（壁たたく等）でトラブルとなる。

（※2）⑳市調べ

【想定される施策対象】

○低収入世帯（年収 200 万円未満世帯）

○保証人の確保ができない人

○自立した生活ができない人

○障がいの程度に適した住宅が必要な人

【現状の施策と評価・分析】

現 状 施 策	評 価 分 析
公営住宅の供給 （優先選考の実施，車いす住宅の募集）	・優先選考を実施しており募集倍率は，障がい者については 5 倍，車いすの方については，8.2 倍となっている。 ・車いす住宅は，改修できる空家の確保に限りがあるなど，安定した募集の確保が困難である。
生活保護	住宅扶助基準額の上限以下の家賃で十分な居住スペースのある民間住宅の物件を確保することは相当に困難な状況である。
家賃債務の保証	家賃債務保証の対象となる賃貸住宅が少なく，保証を受けている世帯は少ない。また，家賃債務保証制度は障害の程度が重度から中度を対象としているが，軽度の方のニーズが高いとの指摘がある。
住宅改修の補助（重度障害者）	民間賃貸住宅では持ち家に比べ，大掛かりな改修等が困難である。（特に車椅子対応住宅）
住宅改造の相談	民間賃貸住宅では持ち家に比べ，大掛かりな改修等が困難である。（特に車椅子対応住宅）

住宅というよりは，まずは生活支援等が必要（福祉施策）

**母子・父子家庭**（全世帯：10,062 世帯（母子）930 世帯（父子）民営借家世帯：4,366 世帯（母子）228 世帯（父子）（※3），市営住宅入居世帯：1,773 世帯（母子）89 世帯（父子））（※3）

【住まいの状況】

- ・調査中

（※1）⑮住宅・土地統計調査），（※2）⑳市調べ  
（※3）⑰国勢調査

【想定される施策対象】

○低収入世帯（年収 200 万円未満世帯）

- ・公営の借家（母子:2,300 世帯，父子:100 世帯）
- ・公団・公社の借家（母子:500 世帯，父子:0 世帯）
- ・民営借家（母子:5,200 世帯，父子:600 世帯）（※1）

○保証人の確保ができない人

【現状の施策と評価・分析】

現 状 施 策	評 価 分 析
公営住宅の供給 （優先選考の実施）	・優先選考を実施しており，募集倍率は，5.2 倍となっている。 ・母子世帯は，年間収入 200 万円未満世帯も多く，市営住宅への応募も多い。
生活保護	住宅扶助基準額の上限以下の家賃で十分な居住スペースのある民間住宅の物件を確保することは相当に困難な状況である。
家賃債務の保証（子育て世帯）	家賃債務保証の対象となる賃貸住宅は少なく，保証を受けている世帯は少ない。

**外国人**（全世帯：20,975 世帯，民営借家世帯：9,400 世帯（※3），市営住宅入居世帯：1,246 世帯）（※2）

【住まいの状況】

- ・オールドカマーは持家率が高い（69.2%）ニューカマーは賃貸住宅が多い。（56.7%，民間 40.3%，公営 16.4%）が，持家率も若干増えつつある。
- ・賃貸制度の問題（更新料や保証人）や敷金・礼金を負担に感じる人が多い。
- ・賃貸制度や金銭的な問題が公的住宅へのニーズにつながっている。
- ・入居希望物件が「外国人お断り」となっている。

（※2）⑳市調べ（※3）⑰国勢調査

【想定される施策対象】

○低収入世帯（年収 200 万円未満世帯）

○保証人の確保ができない人

【現状の施策と評価・分析】

現 状 施 策	評 価 分 析
公営住宅の供給 （優先選考の実施:留学生）	留学生の受け入れについては，平成 15 年度より試行的に進められてきたが，今後，国際化推進室等関係機関と連携のもと本格的な留学生入居支援制度の構築する状況である。
生活保護	住宅扶助基準額の上限以下の家賃で十分な居住スペースのある民間住宅の物件を確保することは相当に困難な状況である。
家賃債務の保証	家賃債務保証の対象となる賃貸住宅は少なく，保証を受けている世帯は少ない。
留学生の住宅保証	利用は（利用総件数 1,204 件⑮制度創設）年々増加の傾向にある。増加に伴い家賃の対応滞納や無断退去などのトラブルの報告も増加している。
外国人向け住宅物件の紹介	日本の賃貸制度を負担に感じている方もいるが，物件の紹介施策により一定解消されていると考えられる。