

重層的な住宅セーフティネットの 構築に係る取組について

平成26年12月19日(金) 京都市都市計画局

住宅確保要配慮者について

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(平成19年7月制定)に基づく基本方針における「住宅確保要配慮者の範囲」

- 属性に応じた適切な規模、構造等を有する民間賃貸住宅が住宅市場において十分に供給されていないこと
 - 入居が制限される場合があること
 - 家賃を負担するために必要な収入が十分でないこと 等
- の特別な事情により、民間賃貸住宅市場において適切な規模、構造等の賃貸住宅の確保が困難な者
-
- 災害によって自らの住居を失った等の特別な事情により、適切な規模、構造等の賃貸住宅の確保に高い緊急性を要する者

(具体的に)

低額所得者、被災者、高齢者、身体障害者、知的障害者、母子家庭等の子どもを育成する家庭、外国人、中国残留邦人、海外からの引揚者、ホームレス、被生活保護者、失業者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、ハンセン病療養所入所者等、犯罪被害者、DV被害者等

住宅確保要配慮者について

属性	京都市内の 対象者数	京都市内の 人口、世帯に 占める割合	備考
低額所得者 (年収200万円未満)	146,900世帯 (平成20年)	22.2%	平成20年住宅・土地統計調査
被保護者	33,124世帯 (平成25年度)	4.8%	保健福祉局地域福祉課, 年度月平均
高齢者(65歳以上)の いる世帯	224,635世帯	33.0%	平成22年国勢調査
障がい者(身体障害者 手帳交付件数)	79,691人 (平成24年度)	5.4%	保健福祉局障害保健福祉推進室
母子世帯	9,793世帯	1.4%	平成22年国勢調査
父子世帯	895世帯	0.1%	平成22年国勢調査
子育て世帯(18歳未満 世帯員のいる世帯)	123,879世帯	18.2%	平成22年国勢調査
外国人のいる世帯	20,195世帯	3.0%	平成22年国勢調査
留学生	6,432人	0.4%	平成24年学校基本調査
ホームレス	113人	—	平成26年1月全国調査

住宅セーフティネット法の概要

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（施行 平成19年7月）

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本方針＜国＞

- ・ 賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方向
- ・ 公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的事項
- ・ 民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する基本的事項
- ・ その他賃貸住宅の供給の促進に関する重要事項

公的賃貸住宅の供給の促進

＜国・地方公共団体＞

住宅確保要配慮者の事情を勘案し、既存ストックの有効活用を図りつつ、適切な供給を促進

＜公的賃貸住宅の管理者＞

入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮

＜国・地方公共団体＞ 賃貸住宅に関する適切な情報の効果的かつ効率的な提供、相談の実施

地域住宅計画への記載

地方公共団体は、地域住宅計画に公的賃貸住宅の整備及び管理に関する事項等を記載

民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

＜国・地方公共団体＞

住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援

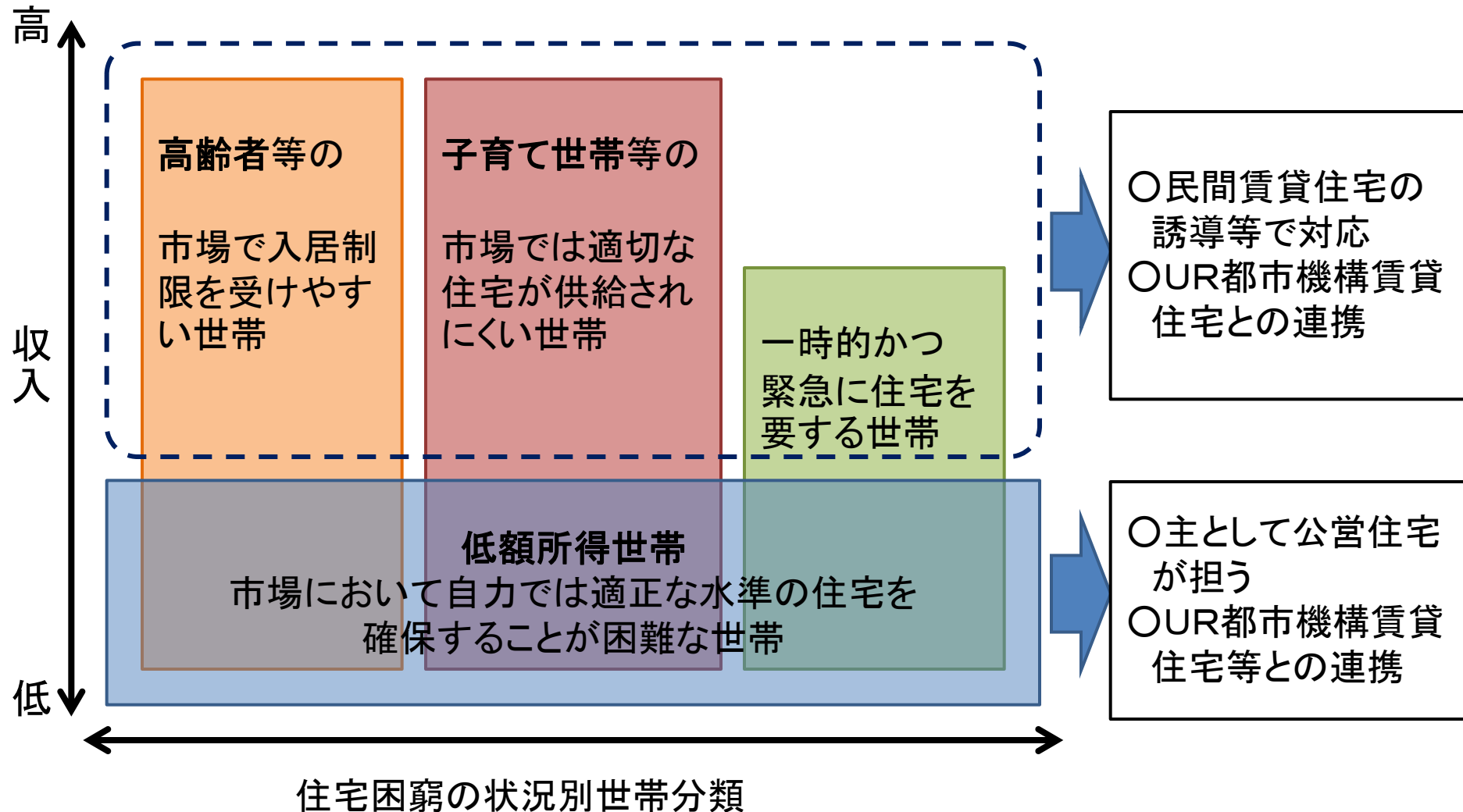
＜民間賃貸住宅を賃貸する事業者＞

国・地方公共団体が講ずる施策に協力

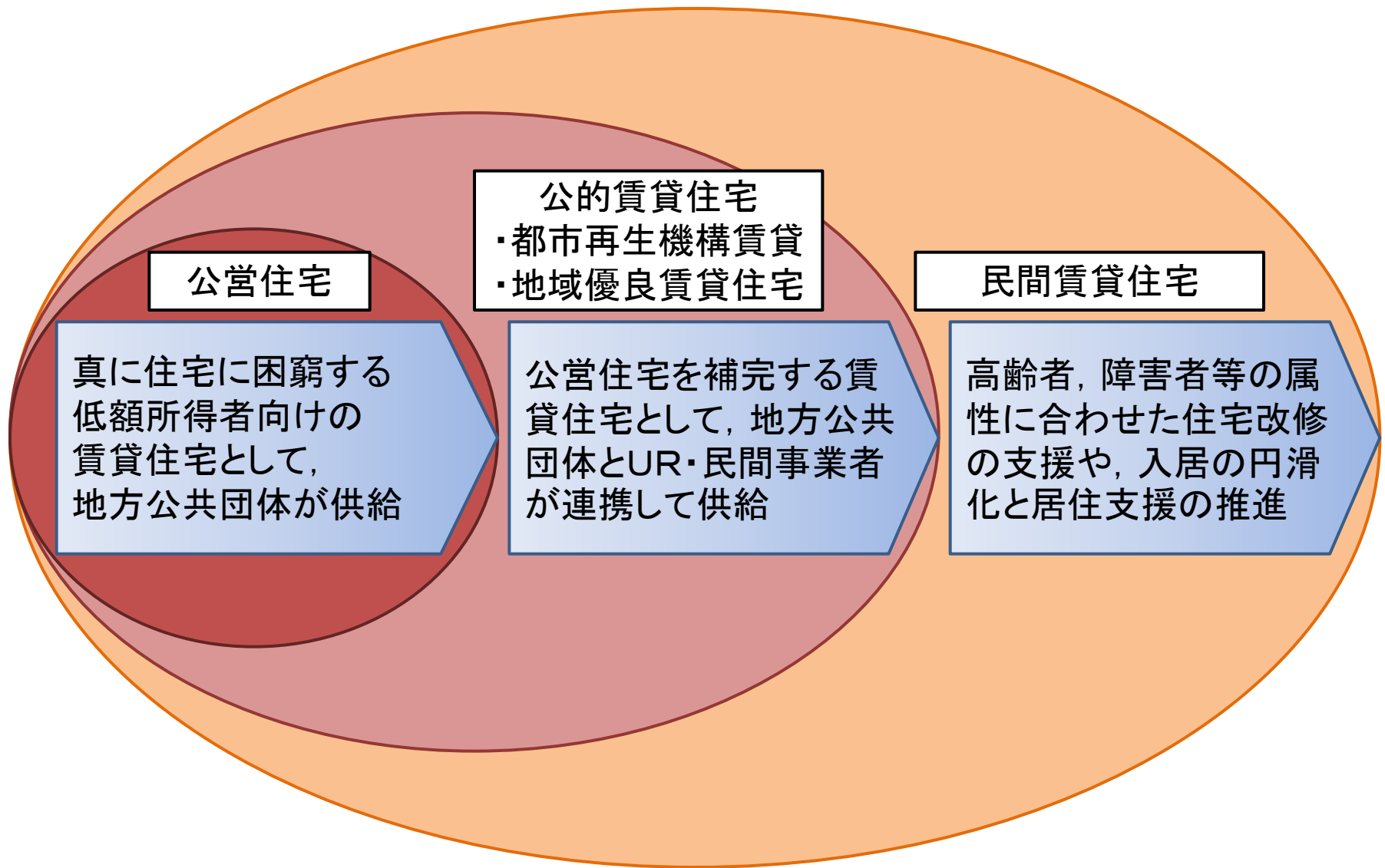
居住支援協議会の設立

地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、居住支援団体等

住宅困窮世帯への支援



重層的な住宅セーフティネットの構築



民間賃貸住宅等の性能の向上による住宅セーフティネットの整備

民間賃貸住宅等の性能の向上による住宅セーフティネットの整備

1 福祉分野等との連携や既存住宅の改修等による優良な賃貸住宅の普及促進等

【施策番号113】 福祉分野等との提携や既存住宅の改修等による
地域優良賃貸住宅(高齢者型)の普及促進

新規

＜地域優良賃貸住宅供給促進事業(都市計画局住宅室)＞

福祉分野と連携した地域優良賃貸住宅(高齢者型)の供給として、平成22年5月に、高齢者居宅生活支援施設(相談窓口)が併設された「リーベン常磐野荘」を認定
(管理開始:平成23年5月, 管理戸数28戸)

※ サービス付き高齢者向け住宅や平成24年度に国が創設した「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業(国直接補助)」により、一定の性能が確保された高齢者向け賃貸住宅の供給が見込まれるため、平成24年度以降、新たな地域優良賃貸住宅の認定は行っていない。



■リーベン常磐野荘の外観

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＞

- ・ 平成23年の「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正により創設された登録制度（平成23年10月～）

高齢者にふさわしい性能

- バリアフリー構造
- 一定の面積, 設備

安心できる見守りサービス

- 安否確認サービス
- 生活相談サービス

- 1 都道府県・政令市・中核市が登録を行い, 事業者への指導・監督を行う。
- 2 家賃やサービスなど住宅に関する情報が開示されることにより, 高齢者自らがニーズにあった住まいを選択することが可能

年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度 (10月末)
サービス付き高齢者向け 住宅の登録(累計)	11棟 430戸	30棟 1,401戸	47棟 1,945戸	55棟 2,119戸

民間賃貸住宅等の性能の向上による住宅セーフティネットの整備

1 福祉分野等との連携や既存住宅の改修等による優良な賃貸住宅の普及促進等

【施策番号114】 終身建物賃貸借制度の活用促進

＜終身建物賃貸借制度(都市計画局住宅室)＞

- ・「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者が死亡するまでの終身にわたり居住することができ、死亡時に契約が終了する相続のない一代限りの契約とする賃貸事業の認可制度(平成21年度～)
- ・認可に当たっては、一定のバリアフリー基準等を満たした住宅であることが要件

※ これまで認可実績はない。

民間賃貸住宅等の性能の向上による住宅セーフティネットの整備

2 高齢者や障害者の属性に合わせた住宅改修の支援

【施策番号116】 重度障害者住宅環境整備費助成事業(いきいきハウジングリフォーム)の推進

＜京都市重度障害者住宅環境整備費助成事業＞

(保健福祉局障害保健福祉推進室)

在宅の重度身体障害者が段差解消など住環境の改善を行う場合に、居宅生活動作補助用具の購入費及び改修工事費を給付する。(平成21年度～)

年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
助成件数	75件	87件	74件	67件	53件

民間賃貸住宅等の性能の向上による住宅セーフティネットの整備

2 高齢者や障害者の属性に合わせた住宅改修の支援

【施策番号051】 耐震改修, バリアフリー改修に対する費用助成
の推進

新規

＜京都市のバリアフリー改修に関する助成・融資実績＞

年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
介護保険住宅改修費※1 の支給決定件数 (保健福祉局介護保険課)	7, 013件	7, 473件	7, 486件	7, 795件
介護予防安心住まい推進 事業※1の実績 (保健福祉局長寿福祉課)	4件	5件	7件	19件
バリアフリーリフォーム 融資の実績 (都市計画局住宅室)	2件	3件	4件	1件

※1: 対象工事は, 手すりの取り付け, 段差の解消, 滑りの防止, 引き戸等の扉の
取替え, 洋式便器等への取替え 等

民間賃貸住宅等の性能の向上による住宅セーフティネットの整備 における課題認識と今後の方向性

1 福祉分野等との連携や既存住宅の改修等による優良な賃貸住宅の 普及促進等

【施策番号087】 借上げ公営など、公的住宅や福祉施策と連携した
ストック活用 of 検討 新規

- ⇒ 民間賃貸住宅を改修して公営住宅として借上げるに当たっては、
- ①借上げ料の負担が長期に発生する
 - ②借上げ期間の満了後の退去に伴う移転先の確保 等
- の課題に対応する必要がある。



(今後の方向性)

- ⇒ 上記課題への対応も含め、以下の観点から検討を進めていく。
- ・ 住戸単位での借上げ公営住宅や、子育て世帯等を対象とした比較的短期間での借上げ公営住宅
 - ・ 子育て世帯を対象とした地域優良賃貸住宅としての借上げ

民間賃貸住宅等の性能の向上による住宅セーフティネットの整備 における課題認識と今後の方向性

1 福祉分野等との連携や既存住宅の改修等による優良な賃貸住宅の普及促進等

【施策番号115】 民間賃貸住宅等の品質向上のための支援制度
導入の検討

新規

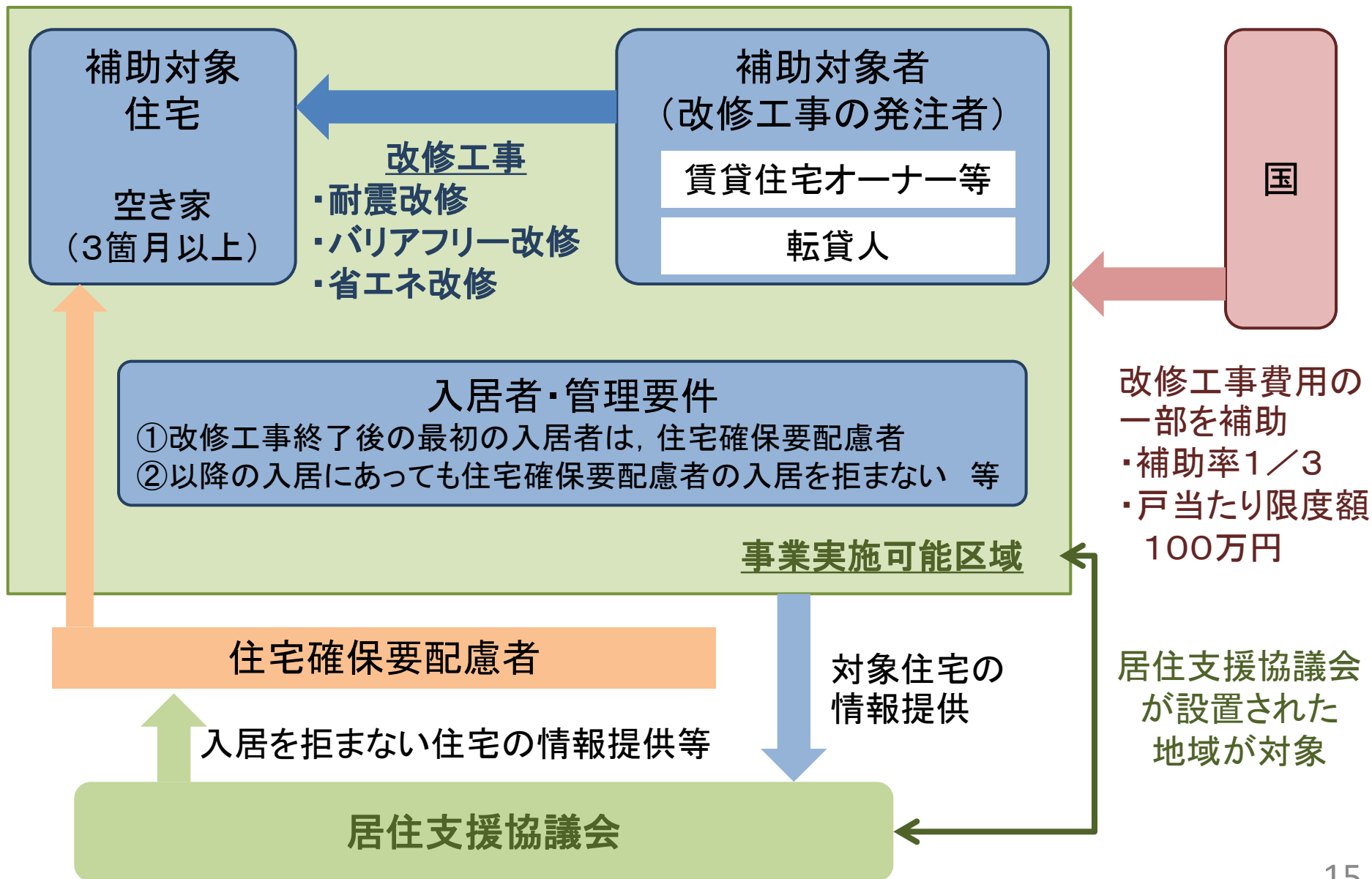
⇒ 民間賃貸住宅の空き家を改修して住宅セーフティネットとして活用する国の直接補助事業が平成24年度に創設されており、こうした制度も念頭に、本市においても、空き家対策との連携も視野に入れ、必要な制度を検討していく。

【参考】民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業(国直接補助)

国の直接補助事業として、平成24年度に、既存の民間賃貸住宅の質の向上を図るとともに空き家を有効に活用することにより、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空き家のある賃貸住宅のリフォーム(バリアフリー、省エネ改修等)に要する費用の一部を補助するもの。

年度	平成24年度	平成25年度
京都市内における事業実施済件数	55戸	59戸

国の民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業



民間賃貸住宅等の性能の向上による住宅セーフティネットの整備 における課題認識と今後の方向性

2 高齢者や障害者の属性に合わせた住宅改修の支援

【施策番号117】 ケアマネージャーや介護ボランティア等に対する
住宅改善や防災対策の講習の実施

新規

⇒ 京都市長寿すこやかセンターにおいて、介護や医療福祉等の専門家向けに、住宅改修に関する研修を行っていたが、受講者希望者が少なく、講習の意図や開催方法等について再検討する必要がある。



(今後の方向性)

⇒ 介護支援専門員(ケアマネージャー)などの福祉関係の専門家団体において、住宅改修に係る研修が実施されていることから、こうした団体や地域包括支援センター等へのヒアリングを通じて、講習の内容や開催の方法について検討していく。

民間賃貸住宅等の性能の向上による住宅セーフティネットの整備 における課題認識と今後の方向性

課題認識

- ・ 老朽化した木造賃貸住宅の所有者や居住者に対して、住宅として最低限必要な水準について、一層の共有を図り改善を促していく必要がある。
- ・ 民間賃貸住宅の空き家、空き住戸を流通させるタイミングで、改修による性能向上が図られるよう促していく必要がある。
- ・ 低所得高齢者に対する、バリアフリー化など一定の性能を備えた住宅の確保と、見守りサービスの提供について充実させていく必要がある。



今後の進め方

- ・ 住宅として最低限必要な水準について、民間賃貸住宅、特に老朽化した木造賃貸住宅の所有者に向けて周知・啓発するとともに、性能向上を促す仕組みについても検討していく。
- ・ 民間賃貸住宅を対象に、住宅確保要配慮者の入居を条件とした住宅改修費助成等も含め、住宅市場での事業採算性に留意しながら、新たな施策を検討していく。
- ・ 低所得高齢者の個々の生活パターンに合わせて、地域や事業者など多様なネットワークにより見守り支援を行う仕組みなどについて検討していく。

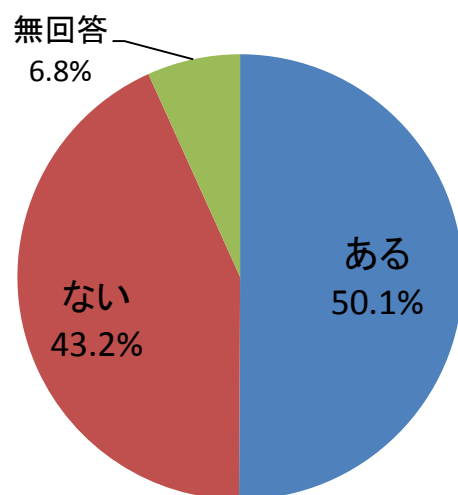
民間賃貸住宅等への 入居の円滑化と居住支援

民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

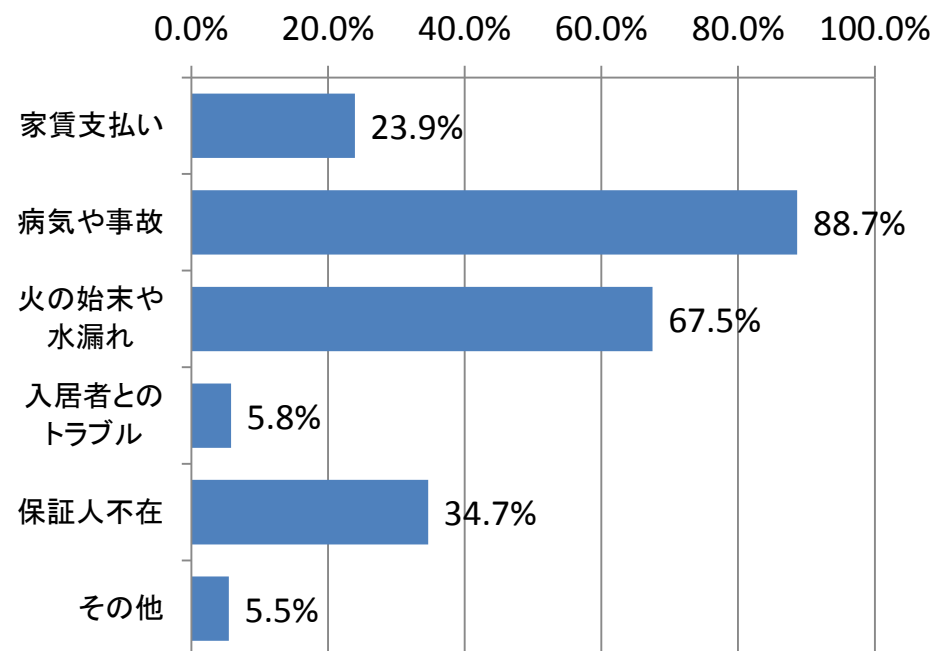
＜高齢者の賃貸住宅への入居について＞

※ 宅建業者を対象としたアンケート調査（京都府）

■ 賃貸住宅の媒介に際して、家主から断るよう言われたことはありますか。



■ 家主が断った理由は何ですか。
（複数回答可）



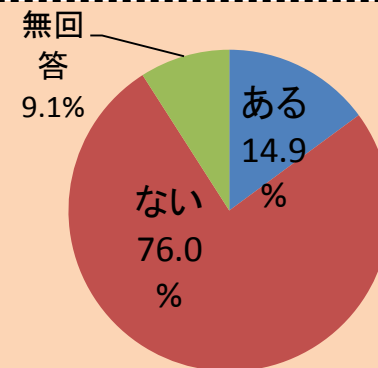
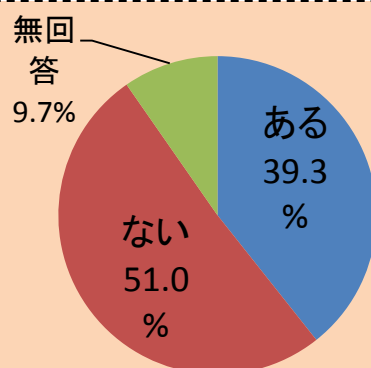
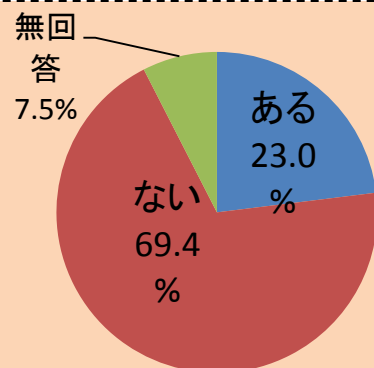
民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

障がい者

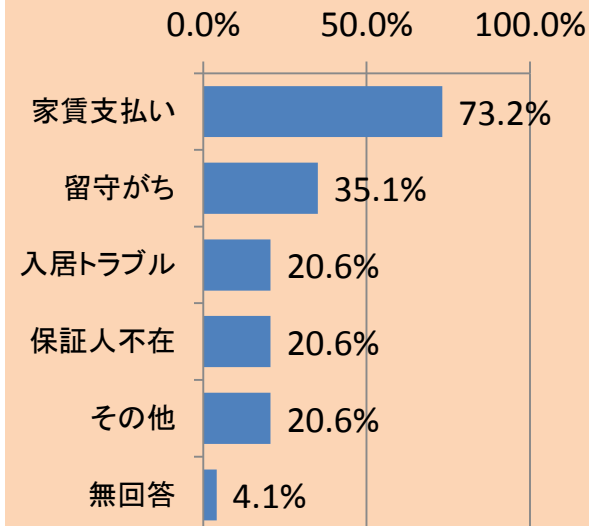
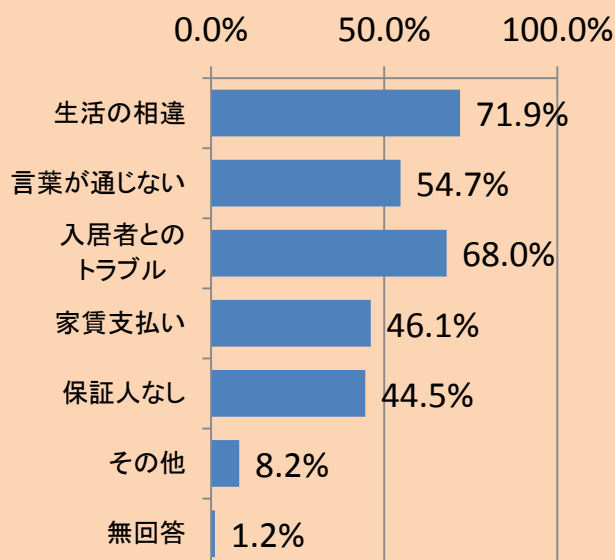
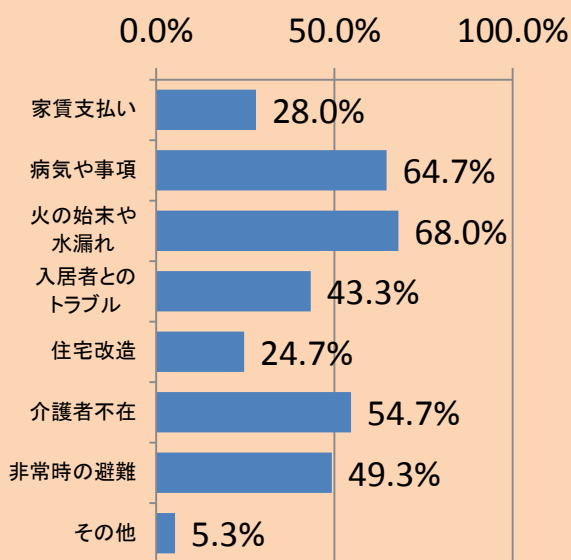
外国人

母子(父子)家庭

■賃貸住宅の媒介に際して、家主から断るよう言われたことはありますか。



■家主が断った理由は何ですか。(複数回答可)



民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

1 住宅確保要配慮者のそれぞれの属性に応じた住情報を一元的に提供できる仕組みの構築

【施策番号103】 住宅確保要配慮者のそれぞれの属性に応じた
住宅の情報を一元的に提供できる仕組みの検討

新規

<京都市居住支援協議会の活動(都市計画局まち再生・創造推進室)>

- ・ 高齢を理由に入居を拒まない賃貸住宅「すこやか賃貸住宅」及び高齢者の住まい探しに協力する「すこやか賃貸住宅協力店」の登録制度を創設し、ホームページで発信

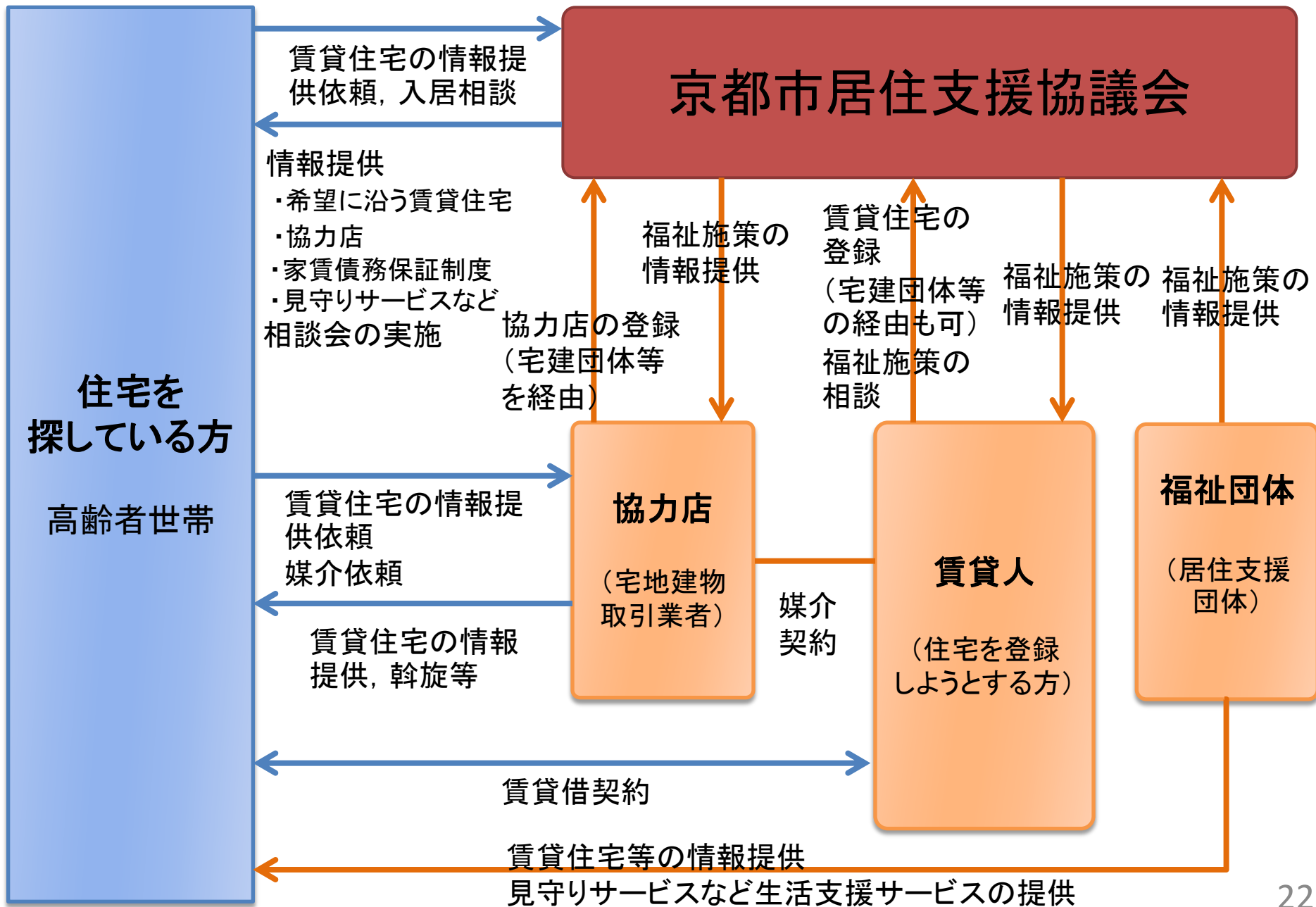
年度末時点	平成24年度	平成25年度
すこやか賃貸住宅の登録戸数	1, 910戸	3, 998戸
すこやか賃貸住宅協力店の登録店数	34店	71店

- ・ 高齢者の住まいの相談会の実施

年度	平成24年度	平成25年度
開催回数	1回	4回

- ・ 京安心すまいセンターでの相談対応

京都市居住支援協議会における取組の流れ



民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

2 福祉施策との連携による民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

【施策番号119】 あんしん賃貸支援制度の推進

<京都市居住支援協議会の活動(都市計画局まち再生・創造推進室)>

- ・ 高齢を理由に入居を拒まない賃貸住宅「すこやか賃貸住宅」の登録制度に加え、平成26年度から、入居の円滑化の更なる推進と居住支援を組み合わせた「京都市高齢者住まい・生活支援モデル事業」を実施

「京都市高齢者住まい・生活支援モデル事業」

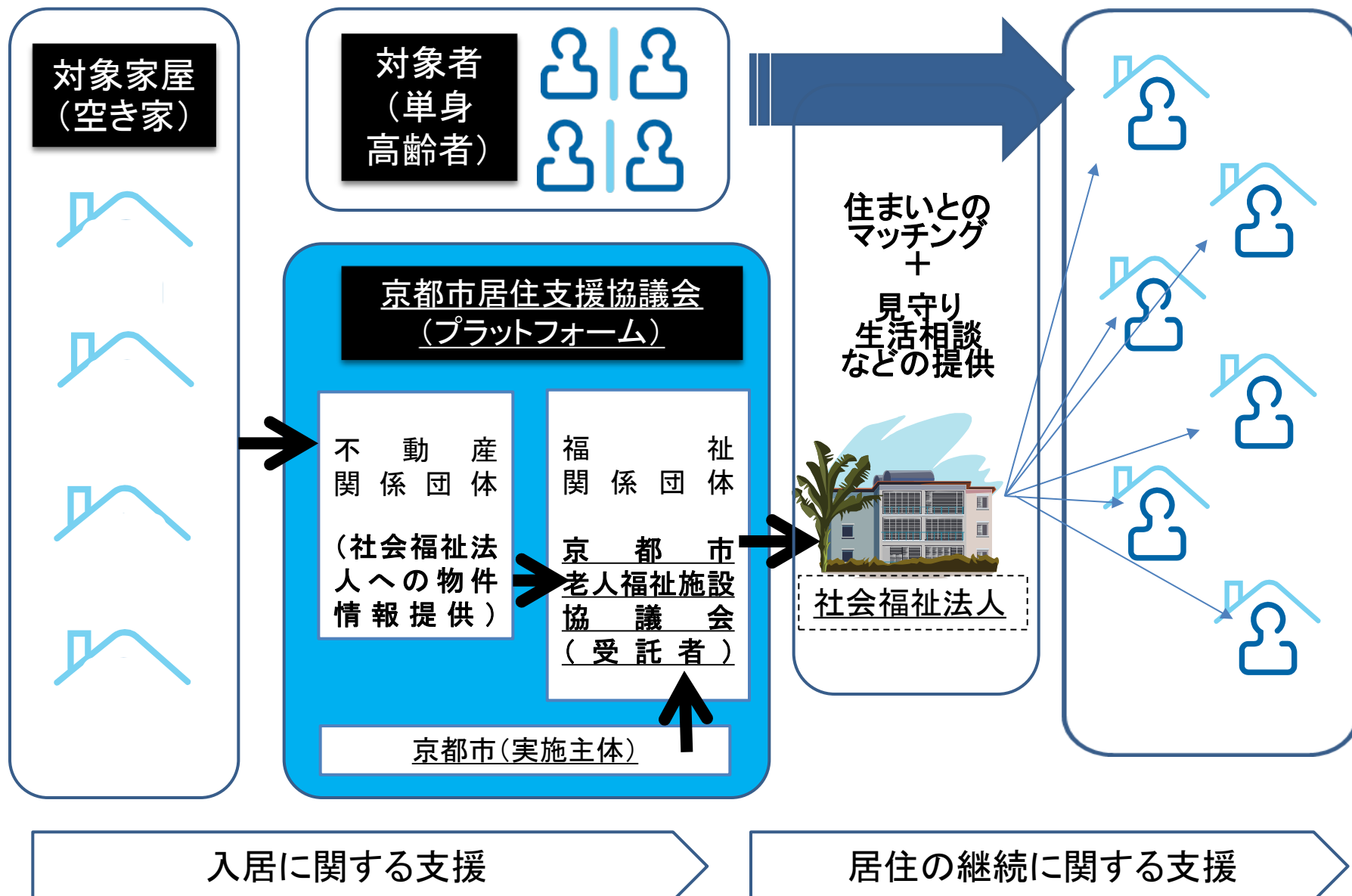
(保健福祉局長寿福祉課, 都市計画局まち再生・創造推進室共管)

- 低所得高齢者等ができるだけ安定的・継続的に地域生活が営めるよう、関係者等でプラットフォーム(地域連携・協働の仕組み)を構築
- 当該プラットフォームを通じて住まいに困窮する対象者に対し、以下の支援を実施
 - 利用可能な空き家情報の提供や入居支援等
 - 日常的な生活相談や見守り等の生活支援サービス

京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の概要

実 施 主 体	京都市
プラットフォーム	京都市居住支援協議会
事業受託者	一般社団法人京都市老人福祉施設協議会加盟の6社会福祉法人
実施地域	上記法人に近隣する市内6地域で実施
対 象	原則65歳以上の一人暮らしの見守り等の支援を必要とする方で、 住み替えを希望している方
す ま い の 支 援	プラットフォームに参画する不動産関係団体に、空き家情報の提供 や契約手続きの支援、家賃債務保証の紹介等の支援を要請
生 活 支 援	入居者に対し、定期的な見守り、緊急時の対応、保健福祉に関する 生活相談等のサービスを提供 → 市民税非課税の方:無料 市民税 課税の方:1,500円／月 (※家賃・共益費等は別途必要)
そ の 他	モデル事業終了後も、社会福祉法人による主体的な社会貢献事業 として継続して取り組めるよう、プラットフォームにおいて事業内 容の検証等を行い、モデル事業の期間中に、持続可能な事業モデル を構築

京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業のフロー



民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

2 福祉施策との連携による民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

【施策番号118】 民間の保証会社を活用した家賃債務保証の
仕組みの検討(登録制の実施等)

新規

＜高齢者住宅財団の家賃債務保証制度の紹介＞

(都市計画局まち・再生創造推進室)

- ・ 高齢者住宅財団が実施する家賃債務保証制度が一定の役割を果たしていると考え、京都市居住支援協議会において、ホームページでの情報発信や相談対応の中で紹介している。

(参考) 高齢者住宅財団の家賃債務保証制度

- ・ 高齢者の入居を拒まない賃貸住宅として、財団と基本約定を締結した賃貸住宅に入居する高齢者等を対象に、滞納家賃と原状回復費用及び訴訟費用を保証するもの

民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

2 福祉施策との連携による民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

【施策番号120】 高齢者や障害のある市民のグループホームの供給促進

<認知症高齢者グループホーム整備助成(保健福祉局介護保険課)>

- ・ 認知症高齢者の増加への対応が喫緊の課題であるなか、グループホームの整備を重点的に推進するため、建設に係る助成を実施

年度	平成24年度	平成25年度
認知症高齢者グループホーム(新規開設)	8箇所 156人分	14箇所 279人分
累計(※既存施設の増床, 廃止含む)	1,077人分	1,356人分

※ 認知症高齢者グループホーム

少人数の認知症の高齢者がそれぞれ個室を持ち、家庭的な雰囲気の中で、介護職員の世話を受けながら共同生活を行うもの

民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

3 住宅確保要配慮者等を地域で支えるための仕組み

【施策番号122】 居宅サービスの整備推進

<小規模多機能型居宅介護(保健福祉局介護保険課)>

- ・ 地域包括ケアの実現に向けての重要な介護サービス基盤である小規模多機能型居宅介護について、整備事案の多いグループホームと一体的に整備を促進

年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
小規模多機能型居宅介護 事業所指定実績	5	2	9	14

※ 小規模多機能型居宅介護

「通い」を中心に、利用者の心身の状態や希望等に応じて、「訪問」や「泊まり」を組み合わせサービスを提供することにより、要介護度が中重度でも在宅での生活ができるよう支援するサービス

民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

3 住宅確保要配慮者等を地域で支えるための仕組み

【施策番号123】 ケアハウスの整備促進

<軽費老人ホーム及びケアハウス利用料補助(保健福祉局介護保険課)>

- ・ 利用者が定額で利用できるよう減免を行った法人に対して, その免除額相当額を補助

年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
軽費老人ホーム及びケアハウス 利用者延べ人数	7, 920人	7, 911人	7, 329人	7, 398人

※ ケアハウス

60歳以上で, 身体機能の低下等により自立した日常生活を営むことについて不安があると認められる方で, 家族による援助を受けることが困難な方が入所できる施設

⇒ 今後のケアハウスの必要性・方向性等あり方について検討を行う。

民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

3 住宅確保要配慮者等を地域で支えるための仕組み

【施策番号124】 ひとり暮らし高齢者等への支援

＜一人暮らし高齢者の全戸訪問事業(保健福祉局長寿福祉課)＞

- ・ 地域の高齢者の実態とニーズを把握し、適切な支援に繋げていくため、京都市内在住の65歳以上の一人暮らし高齢者(約7万人)を対象として、地域包括支援センター職員による訪問活動を実施(平成24年度～)

＜老人福祉員設置事業(保健福祉局長寿福祉課)＞

- ・ 概ね65歳以上の一人暮らし高齢者等を対象に、各戸訪問による安否確認・相談活動、各種の情報提供等の取組を、関係機関との連携により実施(昭和49年度～)

年度	平成22	平成23	平成24	平成25
老人福祉員定数	1,314名	1,314名	1,314名	1,386名

＜緊急通報システム事業(保健福祉局長寿福祉課)＞

- ・ 急病や火災などの突発的な事故などが発生した場合にペンダント等の専用の通報装置等のボタンを押すことにより、消防局指令センターに自動的に通報されるシステム

年度	平成22	平成23	平成24	平成25
設置台数	10,783	10,398	9,059	8,465

民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

4 外国人世帯や留学生等が安心して生活できる環境整備

【施策番号121】「京都地域留学生住宅保証制度」の見直し

＜京都地域留学生住宅支援事業・京都地域留学生住宅保証事業＞

((公財)大学コンソーシアム京都)

- ・ 連帯保証人を見つけることができない京都地域の留学生が「連帯保証人不要」な形で住宅確保ができるよう、京都地域留学生支援機構加盟大学が、制度に賛同していただける協力事業者(仲介業者・管理業者・家主)と協力して留学生を支援

年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
支援制度利用者数	129名	137名	149名	109名
保証制度利用者数	1,011名	379名	8名	4名

※ 保証制度は、京都地域留学生住宅保証機構が加盟大学の留学生の連帯保証人となるものであったが、平成26年3月をもって事業を終了

民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

4 外国人世帯や留学生等が安心して生活できる環境整備

【施策番号107】 留学生住居整備支援プロジェクトの推進

＜京都市大学施設整備支援・誘導制度（総合企画局総合政策室）＞

- ・ 大学施設整備支援・誘導制度により、市内の大学が行う留学生住居の整備の支援を実施

年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
留学生住戸数	1,073戸	1,707戸	1,728戸	2,014戸

＜世帯留学生の入居支援事業（都市計画局住宅室）＞

- ・ 市営住宅団地の地域コミュニティの活性化や空き家の有効活用を図るため、平成21年度から留学生の住宅確保要配慮者を対象に入居を支援

年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
入居実績	19戸	20戸	17戸	15戸

民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援における 課題認識及び今後の方向性

課題認識

- ・ 住宅マスタープラン策定後、住宅確保要配慮者の中でも、特に高齢者を中心に、優先的に施策を展開してきたが、少子化が進行する中、子育て世帯に対する住まい等の支援についても更なる充実が必要である。
- ・ 若年単身者のワーキングプアなどに起因する住まいの問題についても、住宅確保要配慮者の問題として捉え対策を講じる必要がある。
- ・ 住宅確保要配慮者ではないが、大学のまち京都として、学生を対象とした住まいや住生活に関する支援策を講じていく必要がある。



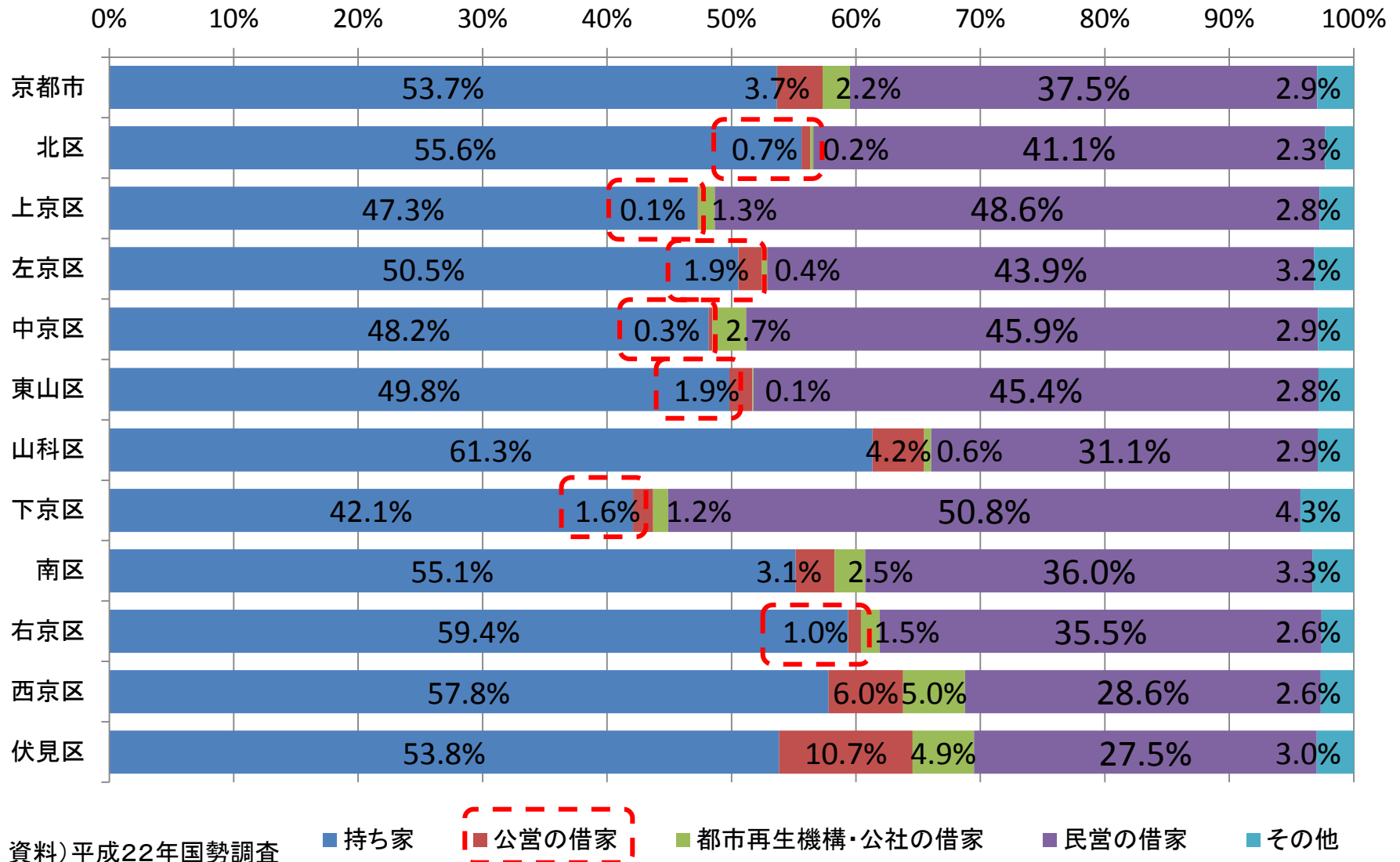
今後の進め方

- ・ 高齢者に対する居住支援については、引き続き、充実を図っていくとともに、子育て世帯に対する支援についても、新たな施策の検討に加え、「住まい」と「仕事」と「保育」などのニーズに応じて、様々な施策を組み合わせる提案する仕組みを検討していく。
- ・ 学生や若者も含め、京都の将来を担う世代の生活実態等を把握し、彼らが、京都に住み続けたいような住まいや住生活に係る支援について検討していく。

市営住宅の供給が少ない地域（都心部等）
における住宅セーフティネット機能の向上

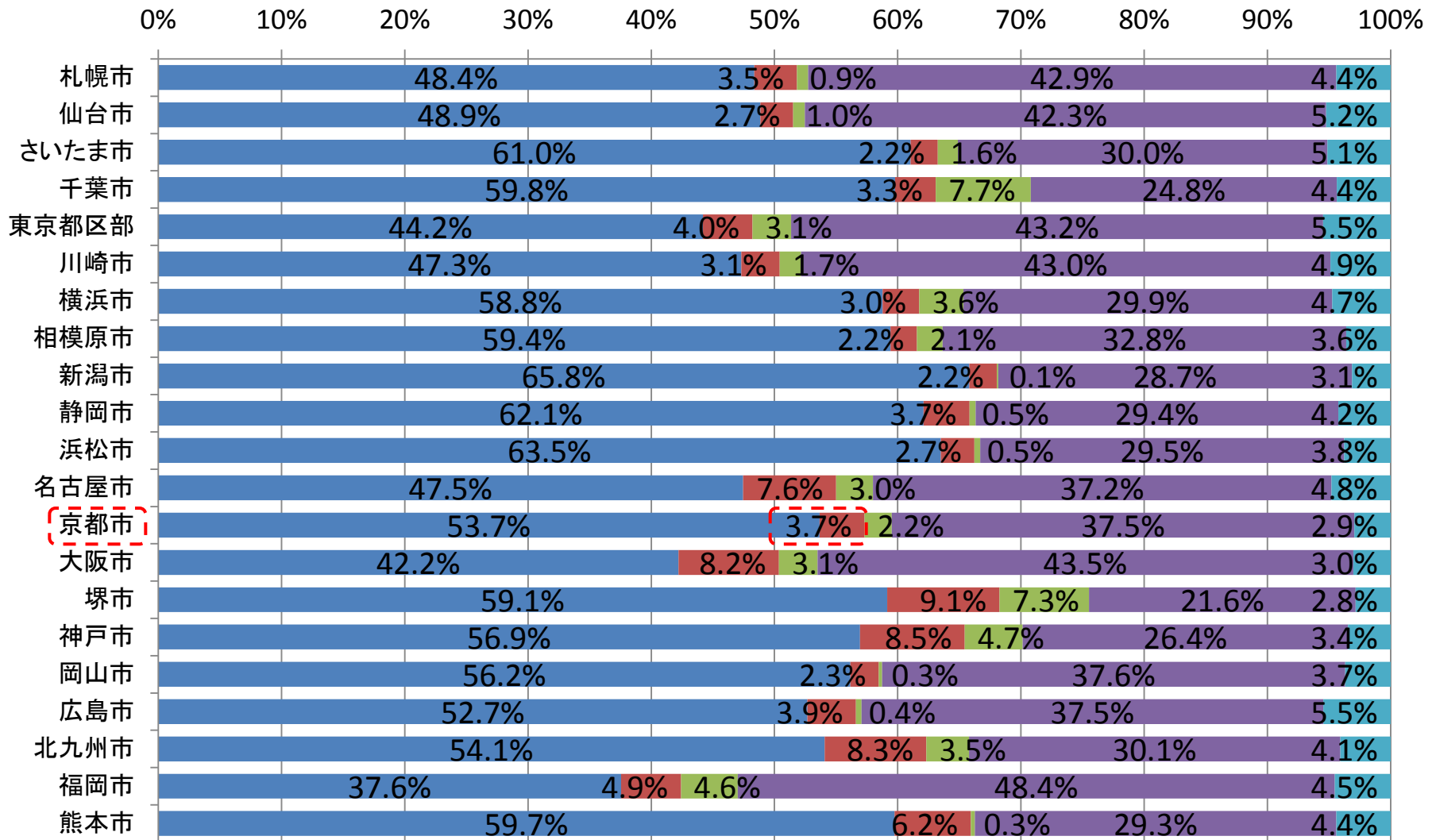
京都市における借家世帯の状況

住宅の所有関係別世帯比率(行政区比較)



京都市における借家世帯の状況

住宅の所有関係別世帯数構成比(大都市比較)

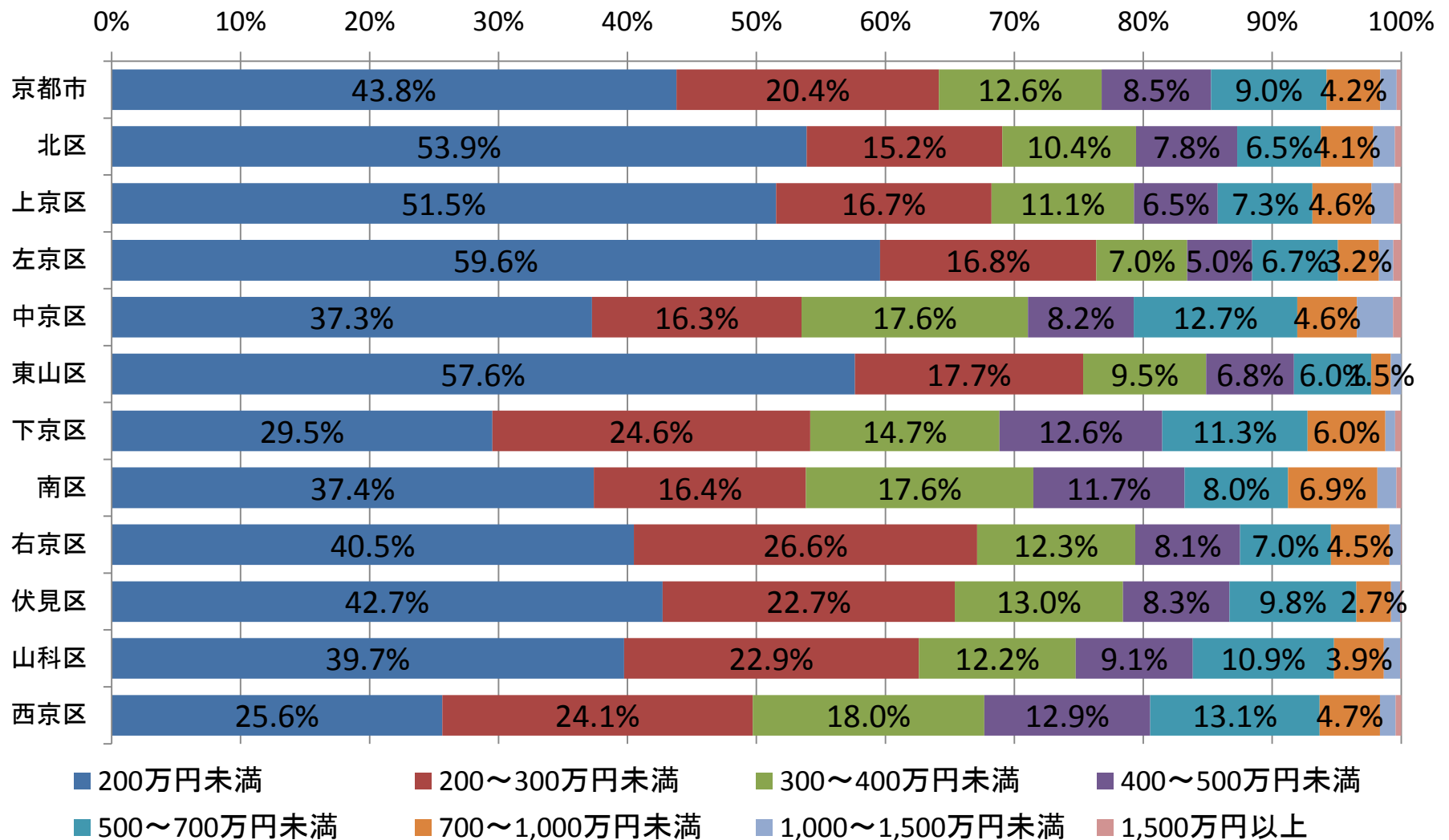


■ 持ち家 ■ 公営の借家 ■ 都市機構・公社の借家 ■ 民営の借家 ■ その他

資料) 平成22年国勢調査

京都市における借家世帯の状況

世帯主の年間収入階級別世帯比率(民営借家)



資料) 平成20年住宅・土地統計調査

市営住宅の供給が少ない地域(都心部等)における 住宅セーフティネット機能の向上

1 都心部における民間賃貸住宅の性能の向上

【施策番号076】 高齢者等が行う応急的な耐震改修への支援の充実

平成20年度 高齢者等の木造住宅簡易耐震改修等助成制度の創設
対象世帯: 65歳以上の方, 乳幼児又は障害者等の方を含む世帯
補助率: 1/2 助成限度額: 30万円



平成23年度 木造住宅簡易耐震改修等助成として制度拡充
(助成額, 助成率の引き上げ, 名称変更)
補助率: 1/1 助成限度額: 45万円(～7月), 60万円(8月～)

年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
木造住宅簡易耐震改修等助成	1件	0件	4件	1件

市営住宅の供給が少ない地域(都心部等)における 住宅セーフティネット機能の向上

1 都心部における民間賃貸住宅の性能の向上

【施策番号077】 命を守るための不可欠な住宅改修等の研究開発 **新規**

＜まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援事業＞ (都市計画局建築安全推進課)

- 平成23年度に、大工、左官をはじめ、建築士など関係事業者と協働して、完全な耐震化に至らなくとも、耐震性が確実に向上する工事について検討を行い、工事の費用負担が少なく、助成対象工事を予めメニュー化することで利用しやすい制度として、平成24年度に「まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援事業」を創設

年度	平成24年度	平成25年度
まちの匠の知恵を活かした 京都型耐震リフォーム支援事業の実績	602件	399件 ※ うち所有者以外の 者による申請 52件

まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援事業

■ 平成24年度行政区別実績(上段:件, 下段:%)

北	上京	左京	中京	東山	山科	下京	南	右京	西京	伏見	合計
64	55	82	50	20	52	53	19	98	46	63	602
(11)	(9)	(14)	(8)	(3)	(9)	(9)	(3)	(16)	(8)	(10)	(100)

■ 平成25年度行政区別実績(上段:件, 下段:%)

北	上京	左京	中京	東山	山科	下京	南	右京	西京	伏見	合計
45	41	55	35	16	19	36	23	56	21	52	399
(11)	(10)	(14)	(9)	(4)	(5)	(9)	(6)	(14)	(5)	(13)	(100)

※ 赤字は、平成20年住宅・土地統計調査において、公営の借家の割合が3%未満の行政区を示す。

市営住宅の供給が少ない地域(都心部等)における 住宅セーフティネット機能の向上

2 市が民間賃貸住宅等を借り上げることによる公営住宅供給の実施

【施策番号109】 改良住宅ストックの転用や民間賃貸住宅の
借り上げによる、供給の少ない地域への公営住宅 **新規**
の供給

＜市営住宅入居者募集における改良住宅の空き家の活用＞ (都市計画局住宅室)

- 改良住宅団地については、公営住宅の供給が少ない地域に立地しているものが多いことから、平成15年度から実施している改良住宅の一般公募について、今後も継続して実施するとともに、条件の整った団地についても、順次導入していく。

年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
改良住宅の一般公募(募集)	19戸	32戸	19戸	10戸
改良住宅の一般公募(入居)	16戸	21戸	16戸	9戸

市営住宅の供給が少ない地域(都心部等)における住宅 セーフティネット機能の向上に係る課題認識及び今後の方向性

1 都心部における民間賃貸住宅の性能の向上

【施策番号113】 福祉分野等との提携や既存住宅の改修等による
地域優良賃貸住宅(高齢者型)の普及促進(再掲) 新規

- ⇒ 平成22年度以降, 都心部での新たな地域優良賃貸住宅の供給実績はない。
- ⇒ 平成23年度からのサービス付き高齢者向け住宅の供給や平成24年度に国が創設した「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業(国直接補助)」により, 一定の性能が確保された高齢者向け賃貸住宅の供給が見込まれるため, 平成24年度以降, 新たな地域優良賃貸住宅の認定は行っていない。



(今後の方向性)

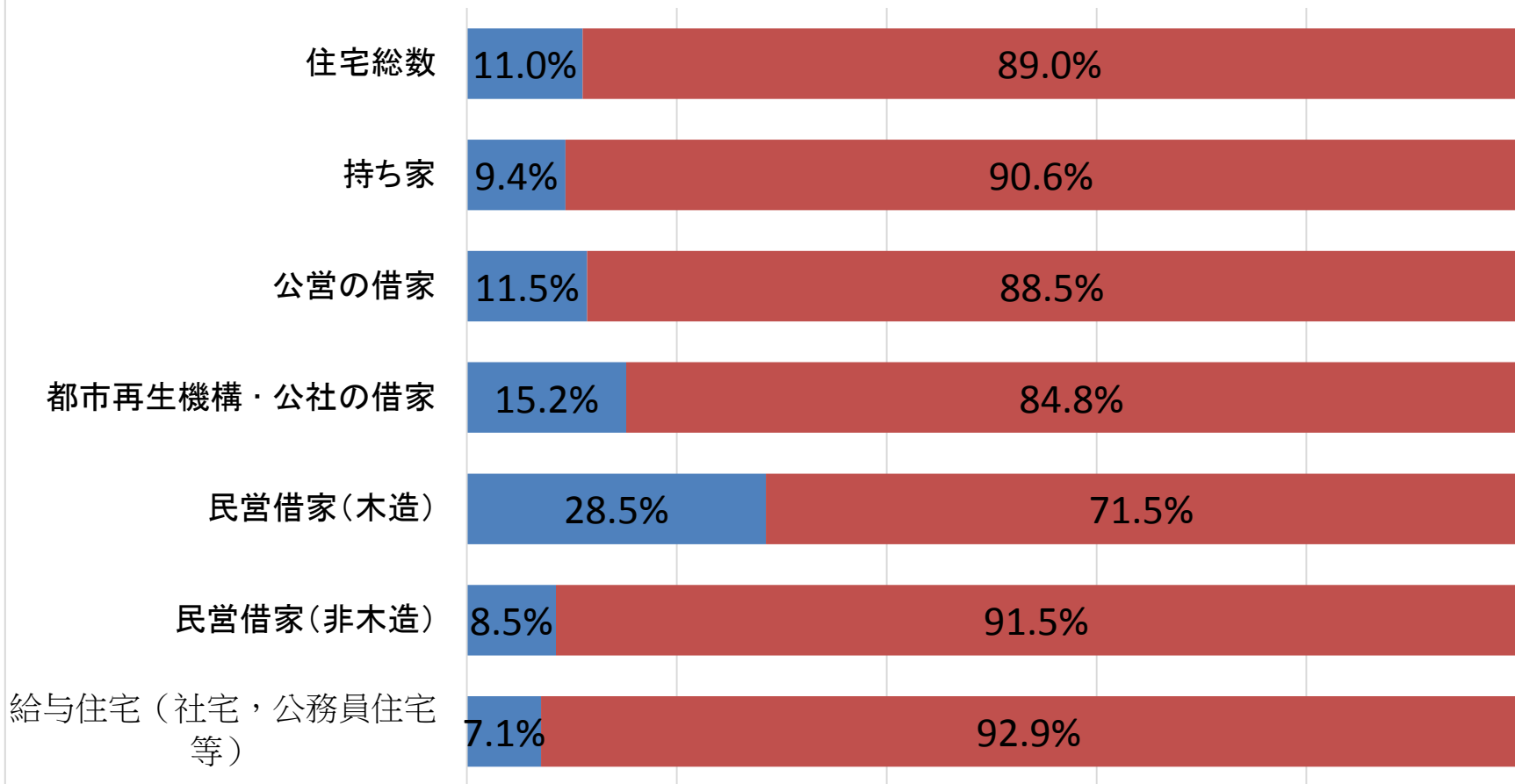
- ⇒ 高齢者を入居対象とした民間賃貸住宅の供給については, サービス付き高齢者向け住宅の供給状況等を見据えながら, 必要な施策について検討を進めていく。

老朽木造住宅における安全性確保のための
の応急的な最低限の住宅改修等の促進

京都市における民営借家世帯の状況

所有の関係別腐朽・破損の有無別割合

0% 20% 40% 60% 80% 100%



資料) 平成20年住宅・土地統計調査

■ 腐朽・破損あり ■ 腐朽・破損なし

老朽木造住宅における安全性確保のための 応急的な最低限の住宅改修等の促進

1 老朽木造賃貸住宅の応急かつ緊急的な改修の促進

【施策番号076】 高齢者等が行う応急的な耐震改修への支援の充実
(再掲)

【施策番号125】 高齢者等の簡易耐震改修助成制度の促進

平成20年度 高齢者等の木造住宅簡易耐震改修等助成制度の創設
対象世帯: 65歳以上の方, 乳幼児又は障害者等の方を含む世帯
補助率: 1/2 助成限度額: 30万円



平成23年度 木造住宅簡易耐震改修等助成として制度拡充
(助成額, 助成率の引き上げ, 名称変更)
補助率: 1/1 助成限度額: 45万円(～7月), 60万円(8月～)

年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
木造住宅簡易耐震改修等助成	1件	0件	4件	1件

老朽木造住宅における安全性確保のための 応急的な最低限の住宅改修等の促進

1 老朽木造賃貸住宅の応急かつ緊急的な改修の促進

【施策番号077】 命を守るための不可欠な住宅改修等の研究開発
(再掲)

新規

＜まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援事業＞ (都市計画局建築安全推進課)

- 平成23年度に、大工、左官をはじめ、建築士など関係事業者と協働して、完全な耐震化に至らなくとも、耐震性が確実に向上する工事について検討を行い、工事の費用負担が少なく、助成対象工事を予めメニュー化することで利用しやすい制度として、平成24年度に「まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援事業」を創設

年度	平成24年度	平成25年度
まちの匠の知恵を活かした 京都型耐震リフォーム支援事業の実績	602件	399件

市営住宅の供給が少ない地域(都心部等)における 住宅セーフティネット機能の向上 老朽木造住宅における安全性確保のための 応急的な最低限の住宅改修等の促進

課題認識

- ・ 都心部の低廉な木造賃貸住宅の性能向上に向けて、家主への働きかけを強化して改修を促すとともに、居住者が住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、地域での支え合いや近隣での住み替え支援を促進するなど、ハード施策とソフト施策の両面から対策を講じていく必要がある。



今後の進め方

- ・ 老朽木造住宅に居住する高齢者等の住宅確保要配慮者の居住実態、住宅・住生活に関するニーズ、さらには、賃貸住宅所有者の意向を把握したうえで、福祉施策との連携も含めた対策について検討していく。
- ・ 危険家屋対策の中で居住者がいる事例や、防災まちづくり活動支援の中で見えてきた事例等をもとに、具体的な施策の検討を進めていく。

重層的な住宅セーフティネットの構築 に向けて

重層的な住宅セーフティネットの構築に向けて

課題認識

- ・ 京都市における民間住宅市場の動向について、しっかり把握したうえで、市場の機能を活かした住宅セーフティネットの構築に向け、効果的な施策を立案し、戦略的に取り組んでいく必要がある。
- ・ 高齢者や低額所得者が多く集住している地域においては、特に、今後、更なる地域コミュニティ機能の充実を図っていく必要がある。



今後の進め方

- ・ 京都市における住宅確保要配慮者の現状や、住宅・住生活関連市場の動向を継続的に把握する方策について、福祉部局や不動産関連団体と協議・連携しながら検討を進め、状況の把握に努めていく。
- ・ 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットについては、将来的には市場における事業採算性を考慮した取組につながるよう留意して検討していく。
- ・ 地域コミュニティ機能の低下が懸念される大規模公営住宅団地においては、団地管理上の問題も含めた当面の対策に加え、団地周辺地域も含めた再編についても検討を進めていく。