

平成 29 年度 京都市住宅審議会 諮問 1 に対する答申骨子（案）

1 住宅確保要配慮者の範囲設定に当たっての考え方

- 審議会では、京都市からの諮問を受け、先行的に諮問 1 について審議を行ってきた。
- 住宅困窮については、経済的困窮と社会的困窮に分けられる。経済的困窮とは、その人の経済能力で最低限の住宅に入居できるかどうかであり、経済的な補填が必要となる。また、社会的困窮とは、民間賃貸住宅市場において入居制限が行われることにより生じるものであり、その原因を解消する必要がある。
- 社会的困窮の背景には経済的困窮が絡んでいる場合もあり、住宅確保要配慮者の範囲設定に当たっては、これらを複合的に考える必要がある。
- さらに、上記のほか、地域の実情を踏まえるという観点からは、京都市が政策目的を掲げ、移住、定住、就労、就学などの支援に取り組んでいる属性のうち、賃貸住宅の確保について配慮を必要とする属性の有無について検討した。

2 民間賃貸住宅において対象となる住宅確保要配慮者の範囲等について

- 今回、改正された住宅セーフティネット法では、高齢者、障害者、低額所得者、子育て世帯、外国人など、住宅確保要配慮者と考えられる属性が概ね網羅されている。
- 法や省令で定める属性以外に、国では住宅確保要配慮者に含まれる属性を例示しているが、審議会ではこれらも参考にしつつ、住宅確保要配慮者として追加すべき属性について議論を行った。
- また、民間賃貸住宅の空き家を活用するという観点からは、地域内において、ある程度自立した生活ができる人々に対しては住宅施策として対応し、その一方で、福祉的なケアやサービスを前提として生活が成り立つ方々への支援については、福祉施策として対応するということを前提に議論を行った。
- 上記の考え方に基づき審議を行った結果、特に、児童養護施設等退所者については、施設退所後の保証人の確保が困難な場合等もあり、経済的、社会的両面から、住宅確保要配慮者の範囲に追加することが適当である。
- また、京都市は、大学のまちであり、大学生や留学生が多く在学している。このうち、大学生については、必ずしも民間賃貸住宅の入居を拒まれているわけではないが、留学生については、行政や大学、民間事業者などにおいて様々な支援が実施されていたり、民間住宅市場においても留学生に対応した家賃債務保証制度が創設されるなど、民間賃貸住宅の家主の入居拒否感を和らげる環境整備が進められているが、依然として、文化・習慣に対する認識不足や、言語の違いによるコミュニケーション不足などにより、留学生に対する家主の入居拒否感が生じる場合もある。そうした社会的要因を踏まえると、留学生を住宅確保要配慮者の範囲に追加することが考えられる。
- さらに、LGBT についても議論を行ったが、必ずしも現状では、民間賃貸住宅において入居を拒まれている状況にあるとは明確には言えないことから、今回の住宅確保要配慮者の対象に追加することは見送るが、同性パートナーの位置付けなど、今後の

社会情勢の変化等を踏まえ、適宜、対応することが望ましい。

- 上記のほか、当審議会では、新婚世帯や UIJ ターンによる転入者についても議論を行ったが、民間賃貸住宅において入居を拒まれている状況は見られないことから、今回の住宅確保要配慮者の対象には追加する必要はないと考えられる。
- 今後の社会情勢の変化等によっては、今回の審議会で議論した属性以外についても、新たに住宅確保要配慮者に含めるべきであるかどうか判断が求められる場合も想定される。その際には、こうした考え方を元に京都市において適宜判断し、対応していくことが望まれる。
- また、今後の人口減少社会の到来に備え、今回の住宅確保要配慮者の対象範囲の議論とは別に、大学生を含む若年単身者や新婚・子育て世帯が京都市に移住・定住するための住宅支援策は必要であり、こうした取組については、京都市の施策推進の状況を踏まえながら適切に進めていくべきである。

3 住宅確保要配慮者に対する居住支援について

(1) 国の新たな住宅セーフティネット制度の創設を受けて

- 国の新たな住宅セーフティネット制度では、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を登録する制度（以下「登録住宅制度」という。）と、登録を受けた住宅を住宅確保要配慮者向けに専用住宅として利用する際の経済的支援策（住宅改修費及び家賃・家賃債務保証料の助成制度）が創設された。
- この制度は、全国的に今後も高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者の増加が見込まれる中で、民間の空き家が増加していることや、公営住宅の大幅な増加が見込まれない状況であることなどの課題を解決するための施策として、国において創設されたものである。
- この制度のうち、登録住宅制度については、できる限り幅広い属性の住宅確保要配慮者を対象として、民間賃貸住宅において多く活用されることが望ましい。
- 一方で、経済的支援策の活用については、真に困窮する方々を対象に、現在の公営住宅が担っている役割を踏まえながら進める必要がある。特に、京都市では郊外部に公営住宅の立地が偏在している状況を踏まえ、例えば、公営住宅の立地が少ない地域内の住宅を対象とすることや、老朽化する公営住宅の代替策として民間賃貸住宅を活用するなど、公営住宅とのバランスを考慮しながら検討・活用すべきである。

(2) 住宅政策と福祉政策の更なる連携について

- 民間賃貸住宅市場では、保証人がいない場合や、家賃債務保証会社による保証が受けられない場合、さらには心身の衰えや福祉的なサポートが必要となった場合、入居者が死亡した場合など、状況に応じた対応策が用意されていない中では、結果的に家主の入居拒否感は払しょくされないこととなる。
- 京都市では、福祉団体、不動産団体と行政が連携し、「京都市居住支援協議会」を設立し、高齢者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に向けて取組を進めているが、

高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けるためには、住宅政策と福祉政策が連携しながら、さらに取組を充実していく必要がある。

- 医療・介護・予防・生活支援といった福祉サービスがあることで、民間賃貸住宅の家主の入居拒否感が低減され、より幅広い属性が民間住宅に入居することが可能となることも想定される。
- こうした福祉施策と住宅施策の融合により、属性に応じた具体支援策を講じることが可能であるかについても検討を行い、その中で、例えば、家主の入居拒否感の低減につながるような福祉施策が提供される場合は、高齢者以外の属性に対しても、居住支援の対象を広げていくことが考えられえる。

(3) 公営住宅の今後の適正な供給等について

- また、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅としては、公営住宅がその中核を担っているところであるが、今後、重層的な住宅セーフティネットを構築するに当たっては、現在、公営住宅では建物の老朽化や入居者の高齢化など、様々な課題に直面しており、こうした課題に対応する今後の適正な供給のあり方や管理運営等について、検討する必要がある。
- その際には、公営住宅と民間賃貸住宅との公民の役割分担やバランスについても考慮する必要がある。
- これら(1)から(3)に掲げる事項については、引き続き、次年度において審議を行い、諮問2に対する答申の中で、取りまとめることとする。