

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

(第1次答申)

平成30年5月

京都市住宅審議会

京都市住宅審議会（以下「審議会」という。）は、平成29年12月6日付けで京都市から諮問のあった2つの事項のうち、諮問1「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」に関して、3回の審議を行った結果、次のとおり答申を行うものである。

1 住宅確保要配慮者の範囲設定に当たっての考え方

平成29年4月に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（以下「住宅セーフティネット法」という。）が改正され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度（以下「登録住宅制度」という。）など、新たな住宅セーフティネット制度が創設された。

住宅セーフティネット法では、住宅確保要配慮者の定義として、高齢者、障害者、低額所得者、子育て世帯、外国人などが規定されており、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。

また、これら法や省令で定める属性以外に、地方公共団体が地域の実情を踏まえ属性を追加することができることされており、住宅確保要配慮者に含まれる属性として、新婚世帯や児童養護施設退所者などが例示されている。

審議会では、これらも参考にしつつ、賃貸住宅市場全体を視野に入れ、現在の公営住宅の入居基準も念頭に置きながら、京都市において更に追加すべき住宅確保要配慮者の属性について、住宅に困窮する要因や京都市の実情を踏まえた議論を行った。

住宅に困窮する要因としては、大きく「経済的困窮」と「社会的困窮」に分けられる。このうち、経済的困窮については、その人の経済能力では健康で文化的な最低限度の住宅に入居できないことなどから生じるものであり、経済的な支援が必要となるものである。

また、社会的困窮とは、日常生活を送る上で心身両面において健康上の配慮や支援が必要となる恐れがあることなどから、民間賃貸住宅市場において入居制限が行われることで生じるものであり、その原因を解消する必要があるが、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を設定するに当たっては、これらを複合的に考える必要がある。

上記のほか、審議会では、地域の実情を踏まえるという観点から、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、賃貸住宅の確保に対して配慮を必要とする属性の有無についても検討を行った。

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

上記1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もあることなどから、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、大学生が多く居住する「大学のまち」であるが、このうち、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ものの、依然として、文化や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の不足等により、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、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。

なお、その他の大学生については、必ずしも民間賃貸住宅の入居が拒まれているわけではないことから、「大学生」という属性のみをもって住宅確保要配慮者の範囲に加える必要はないが、他方で、奨学金を利用しながら就学する大学生や、奨学金を返済しながら研究を続けている博士課程修了後の研究者といった経済的に困窮している者もいることから、「大学のまち京都」の取組と併せて住宅支援策を検討することも必要である。

さらに、審議会では、LGBT（レズビアン、ゲイ、バイセクシャル、トランスジェンダー）についても議論を行ったが、現状では、必ずしも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こととするが、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、審議会では、新婚世帯やU I J 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追加しなくてもよいと考えられる。

他方で、若年・子育て世帯が市外に流出している実態等がある京都市においては、今回の住宅確保要配慮者の対象範囲の議論と並行して、人口減少社会への対応として、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・定住するための総合的な取組が必要である。

京都市では、人口減少や少子高齢化の進行を見据え、「まち・ひと・しごと・こころ京都創生」総合戦略が策定されるとともに、京都市都市計画審議会の「持続可能な都市検討部会」においても議論が進められているところであり、そうした取組等と連携しながら、住宅支援策についても適切に進めていくべきである。

なお、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やその他の属性についても、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、上記1の考え方に基づき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。

3 住宅確保要配慮者に対する居住支援について

(1) 国の新たな経済的支援策の活用にあたっての考え方

国の新たな住宅セーフティネット制度では、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めない状況であること等の課題を解決するための施策として、登録住宅制度のほか、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。

このうち登録住宅制度については、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、真に住宅に困窮する方々に向けて、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すべきである。

(2) 住宅施策と福祉施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、それぞれの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、福祉関係団体、不動産関係団体と行政が連携し、京都市居住支援協議会が設立され、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が進められているが、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、住宅施策と福祉施策を連携させながら、更に取組を充実していく必要がある。

特に、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、社会的困窮が解消されることにより、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。

また、経済的困窮の中には、単に所得が低いということだけでなく、仕事や暮らしの中で様々な要因により生活に困窮する状況が生じる場合もあり、自立した生活に向けて、住宅確保に係る支援だけでなく、福祉サービスや就労支援などの生活全般に係る支援が必要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、困窮の状況に応じた具体支援策の実現可能性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、居住支援協議会における支援の対象を広げていくことを検討すべきである。

さらに、今後、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るためには、居住支援協議会や居住支援法人が新たに様々な居住支援活動を行っていくことが求められるが、その際には、持続的に支援活動を行うことが可能となるよう、ソーシャルビジネスとして成り立つための仕組みの構築や、福祉関係団体等との連携のあり方などについても、引き続き検討する必要がある。

(3) 公営住宅の今後の適正な供給等について

住宅困窮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、現行の公営住宅は、住棟の老朽化や入居者の高齢化など、様々な課題を抱えている。

そのため、こうした課題に対応しながら、今後、住宅困窮者に対してどのように住戸を供給していくべきであるか、また、耐用年限を迎えつつある住棟の管理運営のあり方等について検討する必要がある。

さらに、民間賃貸住宅との役割分担等も考慮しながら、公営住宅が抱える課題について、更に検討を進めるべきである。

これら(1)から(3)までに掲げる事項については、引き続き審議を行い、諮問2に対する答申の中で、取りまとめることとする。

<参考資料>

○ 京都市からの諮問文（平成29年12月6日付け）

都 住 政 第 5 2 5 号

平 成 2 9 年 1 2 月 6 日

京都市住宅審議会会長 様

京都市長 門 川 大 (作
(担当 都市計画局住宅室住宅政策課))



京都市住宅審議会への諮問について

次のとおり、貴審議会の御意見を賜りたく諮問いたしますので、御審議いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

記

1 諮問事項

- 諮問 1 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
2 新たな住宅セーフティネット制度を契機とした公営住宅と民間賃貸住宅における今後の住宅セーフティネットのあり方について

なお、1については、本年10月25日から新たな住宅セーフティネット制度が施行されていることを踏まえ、取り急ぎ答申をいただきたくよろしくお願いいたします。

2 諮問の趣旨

(諮問1)

平成29年4月に「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」(以下「法」という。)が改正され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、新たな住宅セーフティネット制度が創設されました。

これを受け、本市の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、貴審議会に諮問いたします。

(諮問2)

本市の公営住宅は、昭和40年代から50年代にかけて建設されたものが多くを占め、それらの団地では設備更新や耐震化、バリアフリー化といったハード面の課題のほか、入居者の高齢化の進展やコミュニティの弱体化などの課題が生じており、今後の更なる少子高齢化等の社会情勢の変化を見据え、より一層の効率的な管理運営及び適正な供給が必要となります。

また、民間賃貸住宅では、京都市居住支援協議会において、高齢者を対象として、入居を拒まない「すこやか賃貸住宅登録制度」や見守り支援を行う「高齢者すまい・生活支援事業」等の取組を行っていますが、今回の法改正を契機として、より幅広い住宅確保要配慮者に対する居住支援のあり方など、住宅確保要配慮者の入居の円滑化に向けた施策の構築がより一層求められます。

さらには、地域の活性化に向け、子育て世帯や若者世代の移住・定住につながる居住支援といった視点も不可欠であります。

こうしたことを考慮しつつ、公営住宅と民間賃貸住宅における今後の住宅セーフティネットの基本的な考え方や方向性について、貴審議会に諮問いたします。

○ 京都市住宅審議会委員名簿

(50音順, 敬称略)

| 氏名 | 所属・役職 |
|---------|--|
| 井上えり子 | 京都女子大学家政学部生活造形学科准教授 |
| 梶原 義和 | (公社) 京都府宅地建物取引業協会専務理事 (有) ファミリーライフ代表取締役 |
| 加藤 秀弥 | 龍谷大学経済学部准教授 |
| 黒坂 則子 | 同志社大学法学部教授 |
| 佐藤 由美 | 奈良県立大学地域創造学部准教授 |
| 神野 浩一 | 市民公募委員 |
| ◎ 高田 光雄 | 京都美術工芸大学工芸学部建築学科教授 京都大学名誉教授 |
| 松本 正富 | 京都橘大学現代ビジネス学部教授 |
| ○ 三浦 研 | 京都大学大学院工学研究科教授 |
| 渡邊 博子 | (公社) 全日本不動産協会京都府本部理事 (株)スリーシー代表取締役 |

◎ 会長, ○ 副会長

○ 京都市住宅審議会における審議等の概要

| | 開催日時 | 議事内容 |
|-----|--------------------------------------|---|
| 第1回 | 平成29年 12月6日 (水) 18:00~20:00 | <ul style="list-style-type: none">・ 諮問・ 議事 国の新たな住宅セーフティネット制度を契機とした今後の住宅セーフティネットの方向性等について |
| 第2回 | 平成30年 2月6日 (火) 13:30~15:30 | <ul style="list-style-type: none">・ 議事 ① 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の対象範囲について ② 住宅確保要配慮者への住宅支援について |
| 第3回 | 平成30年 3月22日 (木) 10:00~12:00 | <ul style="list-style-type: none">・ 議事 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 |