

## 平成30年度京都市住宅審議会第1回民間賃貸住宅部会 摘録

日時 平成30年7月2日(月) 午後6時から午後8時まで

場所 職員会館かもがわ 3階 大多目的室

### 出席者

<審議会委員>

※50音順

副会長 三浦研委員(京都大学大学院工学研究科教授)

委員 黒坂則子委員(同志社大学法学部 教授)

佐藤由美委員(奈良県立大学地域創造学部 准教授)

神野浩一委員(市民公募委員)

特別委員 山田尋志委員((一社)京都市老人福祉施設協議会 顧問)

<京都市>

住宅政策担当局長 宮崎秀夫

住宅室長 上田千喜

住宅事業担当部長 河村 宏

技術担当部長 吹上裕久

他住宅室職員

傍聴者 なし

取材記者 なし

次第 以下のとおり

1 開会

2 議事

(1) 高齢者すまい・生活支援に向けた取組状況

(2) 民間賃貸住宅への入居に当たって課題及び解決策の方向性

3 その他

4 閉会

### 1 開会

○ 出席者の紹介及び審議会の成立並びに今年度の審議スケジュールについて事務局から報告

### 2 議事

○ 事務局から資料の説明を行った後、山田委員から補足説明

### 3 審議要旨

#### <高齢者の居住に関する現状・課題>

- ・ 家賃滞納対策等の金銭的面での保障として保証人が求められることの他に、孤独死や認知症に伴う問題、近隣トラブル等の緊急時対応して緊急連絡先の設定を求められることがあるが、緊急連絡先については、緊急時に対応できる親族に限定されることがあり、設定が困難な場合がある。

- ・ 金銭面での保障について、保証人の設定に加え、家賃債務保証会社の保証を受けることが入居の条件にされることがあるが、保証料が払えないことや、保証会社の審査が通らないために入居できないことがある。
- ・ すまい生活支援事業の広報を行った直後だけでなく、継続して相談件数を確保するための効果的な周知方法を検討する必要がある。
- ・ 住み替えを希望される方の多くが現在と同じ生活圏での住み替えを希望されるものの、高齢者の入居を拒まない物件が少ないことから、希望する地域で物件が見つからず、近くの地域から京都市内、京都市外というように徐々に住替え先を広げていかないと物件が見つからない状況である。
- ・ 支援対象となる高齢者が入居を希望する住戸は低額である場合が大半を占めているため、狭い・古い・安いという3つが揃った物件への住み替えケースが多い。
- ・ これまでなら特養・養護・軽費という施設に入っていた方も、すまい生活支援事業の活用により、地域居住に移行しているケースがあり、これまで福祉施設が果たしてきた機能の内、住まいの部分についてはカバーできているものが実際に出てきているが、今後、すまい生活支援事業をさらに拡大させていくには、マンパワーとコストが課題である。

#### <検討の方向性>

- ・ 京都市のように、専門職・専門機関が相談から入居後の見守り活動にまで関わっている事例は多くないが、特に入口となる最初の相談については、これまでどおり専門職の方に関わってもらうことが重要ではないか。
- ・ 持続可能な仕組みを作るには、当然見守りや相談といったお金がかかる部分にはそれを賄う方法が必要で、家賃やその他の方法により財源を確保することが必要ではないか。
- ・ 現在の居住支援の取組みは、高齢者を対象としていることから高齢者支援団体が担っているが、高齢者の中でも生活保護受給者や生活保護を受けていない生活困窮者、障害者といった様々な領域が重なるため、他の属性の支援団体とも役割分担ができると良いのではないか。
- ・ 小規模多機能等の地域密着の福祉介護事業所が、社会福祉法人か民間事業者と言った運営主体の違い係らずにこの事業に参加できる仕組みを作ることや、社会福祉法人が特養、養護、軽費といった施設機能をもう少し地域に展開していくことで、見守りに要する移動距離や所要時間が短縮でき、それに伴い見守り人員の削減、コスト低減につながるのではないか。
- ・ 居住支援法人が育たないと不動産全体が回らないような時代になりつつあることも踏まえ、社会福祉法人がサブリースを行えば合理的ではあるが、社会福祉法人だけがリスクを背負わないで済むような新しい仕組みを作る必要があるのではないか。
- ・ 見守り等の支援部分については、民間でも多様な支援の提供が想定されるが、住まいの確保については、家賃の支払い能力や保証人問題があることから、家賃補助や家賃債務保証料補助等の支援が必要になるのではないか。  
ただし、見守りについては、ボランティアな住民同士の支え合いではなく、社会福祉法人など、一定責任を負える主体によるものが、大家からは期待されているのではないか。
- ・ 他都市の空き家の多い地域では、NPOを運営する不動産事業者が、子会社に家賃債務保証会社を作り、そこで保証審査をしながら、保証できる方には一般の民間賃貸住宅、保証が困難な方には自社のサブリース物件を案内されている。このように空き家活用という観点で解決策を検討する方法もあるのではないか。