

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

1 公営住宅部会における審議内容

1 公営住宅部会における審議内容

これまでの審議経過

○ 第1回公営住宅部会

開催日 : 平成30年7月5日

テーマ : ・公営住宅の現状・課題
・今後の検討の方向性

○ 第2回公営住宅部会

開催日 : 平成30年9月10日

テーマ : 第1回公営住宅部会を踏まえた論点整理・検討の方向性
(1)既存ストック団地の老朽化・更新時期の集中について
(2)市周辺部への立地の偏在・特定の地域における住戸の集中について

○ 第3回公営住宅部会

開催日 : 平成30年11月15日

テーマ : 社会情勢の変化等を見据えた公営住宅の今後の管理運営の方向性
(3)入居者・入居世帯の減少及び高齢化の進行について
(4)公募申込者数の減少, 公募倍率の低下について

1 公営住宅部会における審議内容

公営住宅部会では、主に以下の4点について、御議論いただいた。

① 既存ストック団地の老朽化・更新時期の集中について

② 市周辺部への立地の偏在・特定の地域における住戸の集中について

③ 入居者・入居世帯の減少及び高齢化の進行について

④ 公募申込者数の減少、公募倍率の低下について

主に第2回
公営住宅
部会で審議

主に第3回
公営住宅
部会で審議

1 公営住宅部会における審議内容（主な御意見）

① 既存ストック団地の老朽化・更新時期の集中について

- 少子高齢化や人口減少の進行により、今後、より一層の経営的視点が求められる中で、公営住宅では法定耐用年限が迫る老朽化団地が多いことや、現行の耐震基準を満たさない住棟が存在することを踏まえると、管理戸数については減らしていかざるを得ないのではないか。
- 法定耐用年限を迎える住棟が今後集中しているが、調査のうえ継続的に使用することが可能な住棟については法定耐用年限に縛られることなく、長寿命化を行い、継続して使用していくべきではないか。
- 長寿命化については、団地ごとに構造等の技術的な調査を実施したうえで、面積、風呂の有無、設備等、改修時の可変性も踏まえて戦略的に実施する必要があるのではないか。また、全ての住棟に一律にエレベーター設置やリノベーションの実施等の整備を行うのではなく、長期的な視点や費用対効果なども考慮し、入居者が様々な住棟の中から選択できるようにするなど、メリハリをつけた整備を行うべきではないか。

1 公営住宅部会における審議内容（主な御意見）

① 既存ストック団地の老朽化・更新時期の集中について

- 長期居住により整備に多額の費用がかかる住戸については、予算の都合上、整備されずに放置されているが、ライフサイクルコストで考えた場合、長期居住の方が整備費は低くなることや、長寿命化等により長期に住棟を活用する場合、こうした住戸が今後増加することを踏まえると、戦略的に整備していく必要があるのではないか。
- 公営住宅ストックを維持していくか、廃止するかについては、立地バランス、各団地の耐震性能の有無、住戸の改修の容易さ、団地の利便性、需要と供給のバランス、エレベーターの設置状況など、様々な状況を考慮しつつ総合的に判断する必要がある。
- 耐震性が不足する団地については、入居者の安心・安全の観点から、公募停止や耐震性を有する団地への住替え等、早期に対応すべきであり、高齢者はエレベーターがある住棟への住替えや、従前の住環境が変わらない範囲での住替えとなるよう、戦略的に進めるべきである。

1 公営住宅部会における審議内容（主な御意見）

② 市周辺部への立地の偏在・特定の地域における住戸の集中について

- 公営住宅の管理戸数を減らしていく際には、老朽化する大規模団地等の住棟を廃止していくことが考えられるが、すべての住棟を一律的に除却するのではなく、例えば、既存住棟を利活用したり、建物を除却した後の土地を再活用することなどにより、地域ニーズに応じて有効活用することも考えながら、地域全体のまちづくりを進めるべきではないか。
- 他都市と比較して京都市の公営住宅は、特に市周辺部に偏在して立地しており、さらに市中心部では、公営住宅の代替として老朽化した木造民間賃貸住宅が活用されるなど、周辺部と中心部では課題が異なることから、国の新たな住宅セーフティネット制度等も活用しながら、京都市の実情に合った低額所得者向けの住宅セーフティネット機能のあり方を検討していくべきではないか。

1 公営住宅部会における審議内容（主な御意見）

③ 入居者・入居世帯の減少及び高齢化の進行について

<若年・子育て世帯の入居促進について>

- 入居世帯数が低下している公営住宅において、新婚世帯や子育て世帯の入居要件の緩和等、子育て・若年層世帯の入居促進に繋がる取組は必要であるが、併せて、高齢者や障害者等に対する取組も行うべきではないか。

- 住宅だけで子育て・若年層世帯の入居促進を解決するには限界があるため、就業機会の確保や福祉施策との連携等、子育て支援という枠組みの中で、公営住宅をどのように活用するかといった発想も必要ではないか。

1 公営住宅部会における審議内容（主な御意見）

③ 入居者・入居世帯の減少及び高齢化の進行について

<コミュニティの活性化・団地の管理運営について>

○ 子育て世帯の流入により、ある程度は少子高齢化対策、地域コミュニティの活性化に繋がる可能性はあるが、仕事や子育てに忙しい子育て世帯が必ずしもすぐに自治会の担い手として活躍できるわけではないため、地域コミュニティと団地の管理運営の問題は分けて考えるべきではないか。

○ かつては若年層世帯が多く入居すれば団地内のコミュニティバランスが確保されると思われていたが、実際はそういうことはなく、むしろ、今後は、健康で時間的な余裕もある前期高齢者が自治会の担い手・中心となり高齢者同士でつながりを持ち、サポートしあう仕組みが必要ではないか。

1 公営住宅部会における審議内容（主な御意見）

④ 公募申込者数の減少，公募倍率の低下について

＜空き住戸の解消・家賃収入の増加につながる取組の検討について＞

○ 周辺の民間賃貸住宅と比較し，賃貸住宅市場全体の中で，立地や家賃の他，基本的な住宅性能が確保されているか，といったことを総合的に勘案しながら，公営住宅としての居住水準をどのように確保していくかも検討すべきではないか。

○ 空き住戸を地域のまちづくりや福祉的な活動を行うNPO・大学・団体などに利活用していただくことにより，団地内や周辺地域の活性化につながるのではないか。

○ 公営住宅も賃貸住宅市場の中に含まれるということを認識したうえで，市場の動向を常に注視し，住宅経営の観点を持ちながら，より応能応益に則した家賃設定を行っていくべきではないか。

2 民間賃貸住宅部会における審議内容

2 民間賃貸住宅部会における審議内容

これまでの審議経過

- 第1回民間賃貸住宅部会
開催日 : 平成30年7月2日
テーマ : (1) 高齢者のすまい・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の課題及び解決策の方向性
特別委員 : (一社)京都市老人福祉施設協議会 顧問 山田氏
- 第2回民間賃貸住宅部会
開催日 : 平成30年8月20日
テーマ : (1) 障害者への居住支援について
(2) ひとり親世帯への居住支援について
特別委員 : (一社)京都市母子寡婦福祉連合会 事務局長 兼
京都市ひとり親家庭支援センター 事務局長 青山氏
一級建築士事務所秋山立花 代表 秋山氏
京都市北部障害者地域生活支援センター らしく 宮崎氏
- 第3回民間賃貸住宅部会
開催日 : 平成30年11月9日
テーマ : 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居について
特別委員 : 上野不動産 代表 上野氏
たてものがかり 賃貸部主任 山口氏

2 民間賃貸住宅部会における審議内容

民間賃貸住宅部会では、住宅確保要配慮者の住まい確保に関して、主に以下の4点について御議論いただいた。

① 住宅確保要配慮者の特性に応じた経済的・社会的困窮に対応した支援策が必要であること

② 家主等の理解や制度周知等が進んでおらず、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の物件の確保が困難であること

③ 福祉関係団体、不動産関係団体、行政の更なる連携が不可欠であること

④ 国の新たな住宅セーフティネット制度など、住宅確保要配慮者の入居促進につながる支援制度の活用が不十分であること

2 民間賃貸住宅部会における審議内容（主な御意見）

① 要配慮者の経済的・社会的困窮に対応した支援策の充実について

【共通する課題】

- 住宅確保要配慮者については、親族との関係が疎遠であったり、親族も経済的に余裕がない場合等は、入居の際に求められる連帯保証人の確保が困難な場合がある。
- 家賃債務保証会社による保証については、経済的な理由により保証料が払えない場合があることや、例えば、ひとり親世帯については、離婚後直ちに住まいと同時に仕事も探す必要が生じることがあり、低収入であること、就業期間が短いこと等から審査に通らないケースがある。
- 入居時に求められる緊急連絡先は、近くに住んでいる親族に限定されることがあり、近くに親族がいない場合や関係が希薄な場合は確保することができず普段から支援を行っている福祉関係団体が連絡先となることを申し出ても認められないことから、入居に繋がらない要因となっている。

2 民間賃貸住宅部会における審議内容（主な御意見）

① 要配慮者の経済的・社会的困窮に対応した支援策の充実について

【各属性ごとの個別の課題】

- 高齢者については、入居後に認知症や孤独死が発生する可能性があることなどから、家主の入居不安につながっている場合がある。
- 精神障害者の方が一人暮らしをされている場合は、成年後見制度を活用している方、通帳や印鑑等の管理が必要な方、日々の生活費のみを渡す必要がある方など、障害の状況によっては金銭管理の支援が必要な場合がある。また、決められたゴミ出しができない方や夜間に大きな音を出してしまう方等については、より踏み込んだ支援が必要となることから、それぞれの障害の程度に応じて個別に支援内容を判断する必要がある。
- ひとり親については、離婚後は経済的に困窮していることに加え、子どもの教育環境や職場への通勤時間等から、一定範囲の限られた地域で住まいを探す必要が生じる場合があるが、家賃等の条件を満足する物件が限られることがある。

2 民間賃貸住宅部会における審議内容（主な御意見）

② 家主等の理解等や入居を拒まない物件数の不足について

- 家主や不動産事業者に住宅確保要配慮者に対する入居拒否感があり、要配慮者の入居を拒まない物件が少ないことから、住み慣れた生活圏内での住替えを希望しても物件が見つからず、京都市全域や場合によっては、市外にまでエリアを広げて探さないと住替え先が見つからないことがある。
- 要配慮者の住まいの確保に関する課題として、不動産事業者や家主の理解不足、経験不足によるところもあり、家主の理解を得るためには、まず仲介する不動産事業者が家主に理解を求めていくことが必要であるが、現状ではそのような状況になっていない。また、家主を説得する際に、不動産事業者だけでなく福祉関係団体と連携して協議することで家主が納得する支援策が見えてくるのではないか。

2 民間賃貸住宅部会における審議内容（主な御意見）

② 家主等の理解等や入居を拒まない物件数の不足について

- 入居中に起こる可能性がある問題について、不動産事業者が対応するのか、福祉関係団体が対応するのかなど、責任の所在を明確にしなければ家主の理解につながらないのではないか。
- 福祉的な支援とセットで、定期借家契約により一定期間入居し、期間中に問題が生じなければ契約期間を延長するなど、住宅確保要配慮者が入居することに対して家主や不動産事業者が感じる不安を、徐々に解消する方法もあるのではないか。

2 民間賃貸住宅部会における審議内容（主な御意見）

③ 福祉関係団体，不動産関係団体，行政の更なる連携について

【京都市居住支援協議会について】

- 「高齢者すまい生活支援事業」については、実施地域が一部の地域に限られていたり、当初は入居中の福祉団体の支援を条件に要配慮者の入居を認めていたが、入居後に本人が断ったため福祉の支援が打ち切られていたことが判明し、それ以降は要配慮者の入居を断るようになった不動産事業者もいることから、福祉関係団体や不動産事業者の協力による実施地域の更なる拡大や、支援の継続性の確保等が課題である。
- 現在の居住支援の取組は、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ことがあるため、他の属性の支援団体とも連携することで、より良い支援に繋げていくことが必要である。
- 高齢者以外の属性においても、家主の入居拒否感の低減につながる施策・支援策が提供される場合には、居住支援協議会においても福祉関係団体、不動産関係団体等との連携方法を検討しながら、支援対象を広げていくことも検討すべきではないか。

2 民間賃貸住宅部会における審議内容（主な御意見）

③ 福祉関係団体，不動産関係団体，行政の更なる連携について

- 不動産事業者は，入居者がどういった福祉関係団体からどのような支援を受けているか把握していない場合がある一方で，支援する福祉関係団体も不動産事業者の連絡先等を把握していない現状がある。
そのため，見守り等の支援により要配慮者の日々の状況変化をいち早く把握できる福祉側と，万が一の際に現場に駆けつけて部屋の開錠等に対応できる不動産側が連携することで，緊急時の現場確認など，不測の事態に迅速に対応することが可能となるのではないか。
- 福祉関係団体がサブリース方式で支援を行う障害者向けに賃貸住宅を供給する事例や，不動産事業者が一定の件数を確保しながら，住宅を希望する要配慮者向けにサブリース方式で物件を供給する事例など，それぞれが一步踏み出して独自の取組を展開しているが，こうした取組をより広げようとすると，社会的な意義に共鳴し，取り組みたいと考える事業者が過度のリスクを背負わないで済むような新たな仕組みが必要ではないか。

2 民間賃貸住宅部会における審議内容（主な御意見）

③ 福祉関係団体，不動産関係団体，行政の更なる連携について

- 様々なリスクを1つの支援者が全て負うのではなく，不動産事業者と福祉関係団体のそれぞれが支援を行い，それぞれの専門領域において責任を持ちあえるような関係づくりや，行政による両者のマッチング，経済的サポートなど，三者が上手く連携することでリスクを減少させ，継続して事業が行える仕組み作りが必要ではないか。
- 今後の住宅セーフティネットの方向性としては，事業収支がしっかりと見合う形で住宅確保要配慮者の居住支援を行うことができるかどうかが重要であり，そのためには，居住支援協議会や居住支援法人等の仕組みも活用しながら，福祉関係団体，不動産関係団体，行政が更に連携しつつ，京都の地域特性を踏まえたビジネスモデルを確立していく必要があるのではないか。

2 民間賃貸住宅部会における審議内容

④ 新たな住宅セーフティネット制度の活用等

新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

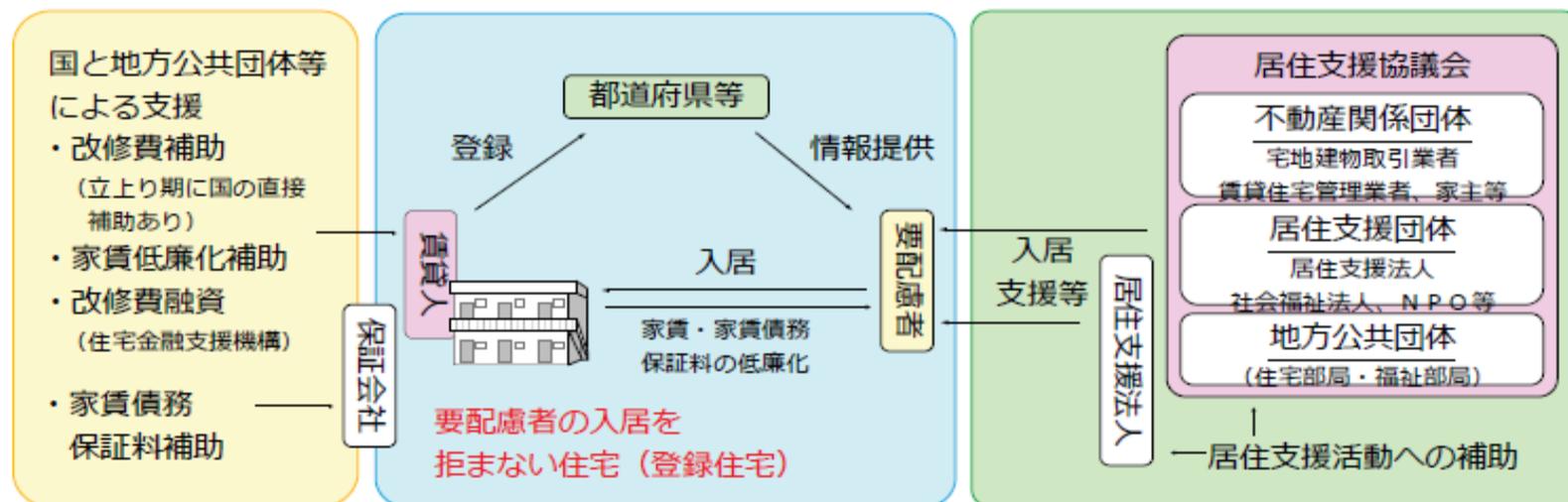
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



2 民間賃貸住宅部会における審議内容

④ 新たな住宅セーフティネット制度の活用等

登録制度の概要

住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅(セーフティネット住宅)として、国が定める登録基準を満たすものについて、都道府県等に申請し、登録する制度

○セーフティネット住宅の登録要件(抜粋)

	一般住宅	共同居住型住宅 (シェアハウス)
耐震性能	耐震性能を有すること	
床面積	25㎡以上	専用居室が9㎡以上
設備	台所, 便所, 収納設備, 及び浴室又はシャワー室を備えたもの	台所, 食事室, 便所, 浴室又はシャワー室, 洗面所等を適切に設けていること
家賃	近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないこと	

※ 床面積要件については、市町村が独自に賃貸住宅供給促進計画を策定することにより、新たに基準を設定することが可能

2 民間賃貸住宅部会における審議内容

④ 新たな住宅セーフティネット制度の活用等

○ 国が定める各補助要件(抜粋)

	住宅改修費	家賃	家賃債務保証料
補助対象	セーフティネット住宅の登録事業者 (賃貸住宅オーナー等)		家賃債務保証会社等
補助限度額 (最大)	工事費の2/3 かつ最大200万円/戸	最大4万円/戸・月	最大6万円/戸・年
		両方の補助を受ける場合は, その合計が48万円/戸・年以内	
補助の内訳	補助対象額のうち, 国: 1/2, 地方自治体: 1/2により補助		
入居対象	○月収38.7万円以下の高齢者, 子育て世帯等 ○被災者世帯	○月収15.8万円以下の世帯	
管理期間	10年以上	上記入居対象者の入居期間中 (原則10年以上)	
補助期間	入居前の改修工事	原則10年以内	初回保証料のみ

※ セーフティネット住宅として登録することが補助を受けるための条件

※ 補助を実施するかは, 各自治体ごとに判断

2 民間賃貸住宅部会における審議内容

④ 新たな住宅セーフティネット制度の活用等

京都市セーフティネット住宅供給促進モデル事業

<募集期間>

平成30年8月17日（金）～平成30年9月21日（金）

※ 登録要件は国が定めた基準どおり実施

※ 補助額は国が定める限度額で実施

	住宅改修費	家賃	家賃債務保証料
補助限度額 (最大)	工事費の2/3 かつ最大200万円/戸	最大4万円/戸・月	最大6万円/戸・年
		両方の補助を受ける場合は、その合計が48万円/戸・年以内	
募集件数	5件程度	5件程度	
申請結果	1件	3件	

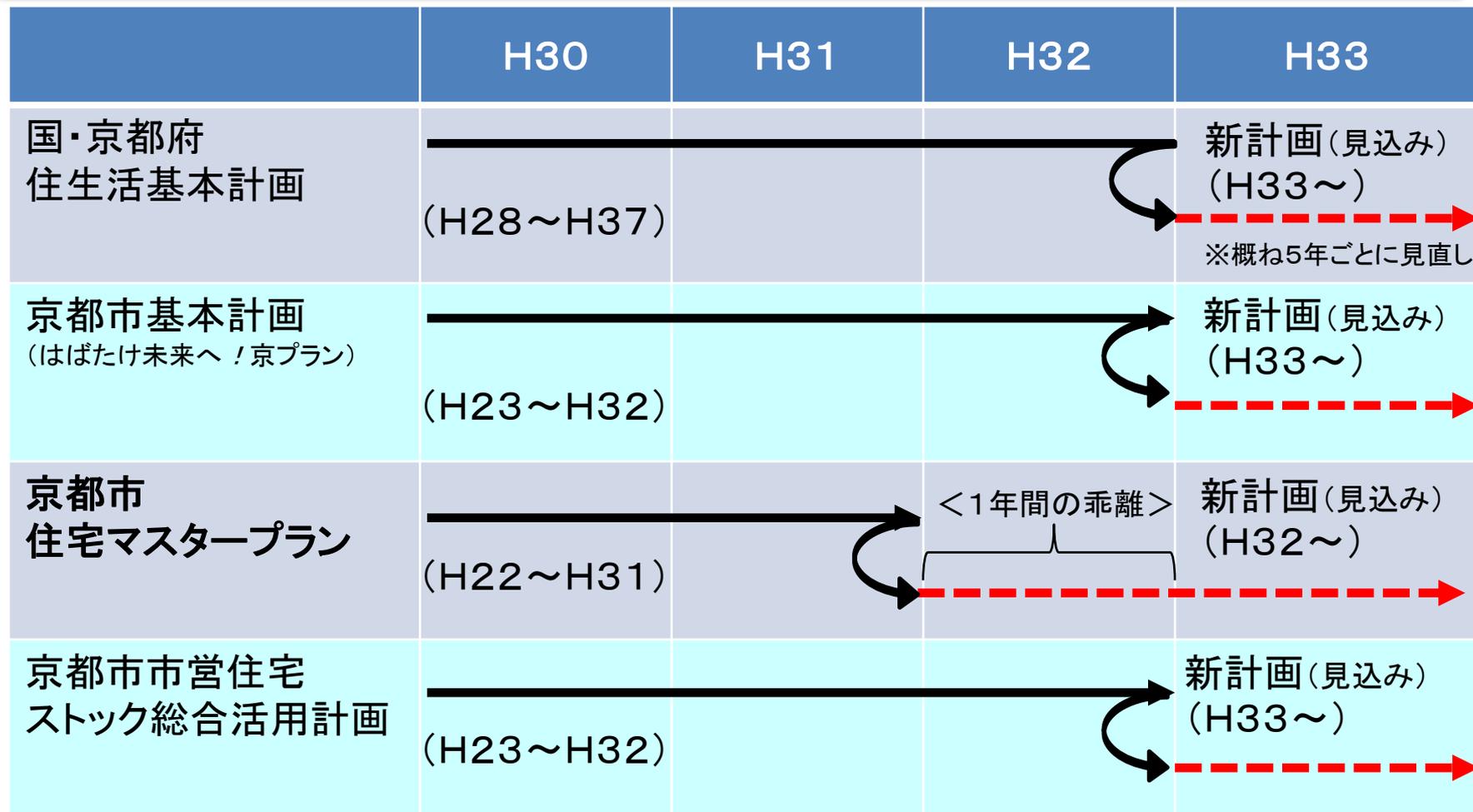
2 民間賃貸住宅部会における審議内容（主な御意見）

④ 新たな住宅セーフティネット制度の活用等について

- 今年度京都市が創設した「京都市セーフティネット住宅供給促進モデル事業」の実施状況については、まだまだ道半ばの状況ではあるが、これにより、要配慮者向けの物件改修が促進されることや、家賃や家賃債務保証料といった入居者の経済的な負担軽減に繋がることから、引き続きニーズ把握に努めながら活用策の検討を進める必要があるのではないか。
- また、要配慮者向けの物件を確保することに加え、この補助制度の対象物件を増やすという観点からも、要配慮者の入居を拒まない住宅の登録促進が不可欠であり、その前提に立てば、床面積等の地域の実情に応じて変更可能な登録要件については、必要に応じて適宜見直すなど、物件確保を最優先とした対応について検討すべきではないか。

(参考) 国及び京都府、京都市の住生活基本計画等の期間について

京都市住宅マスタープランの計画期間が、国及び京都府の住生活基本計画及び京都市基本計画の期間と1年乖離している。



3 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

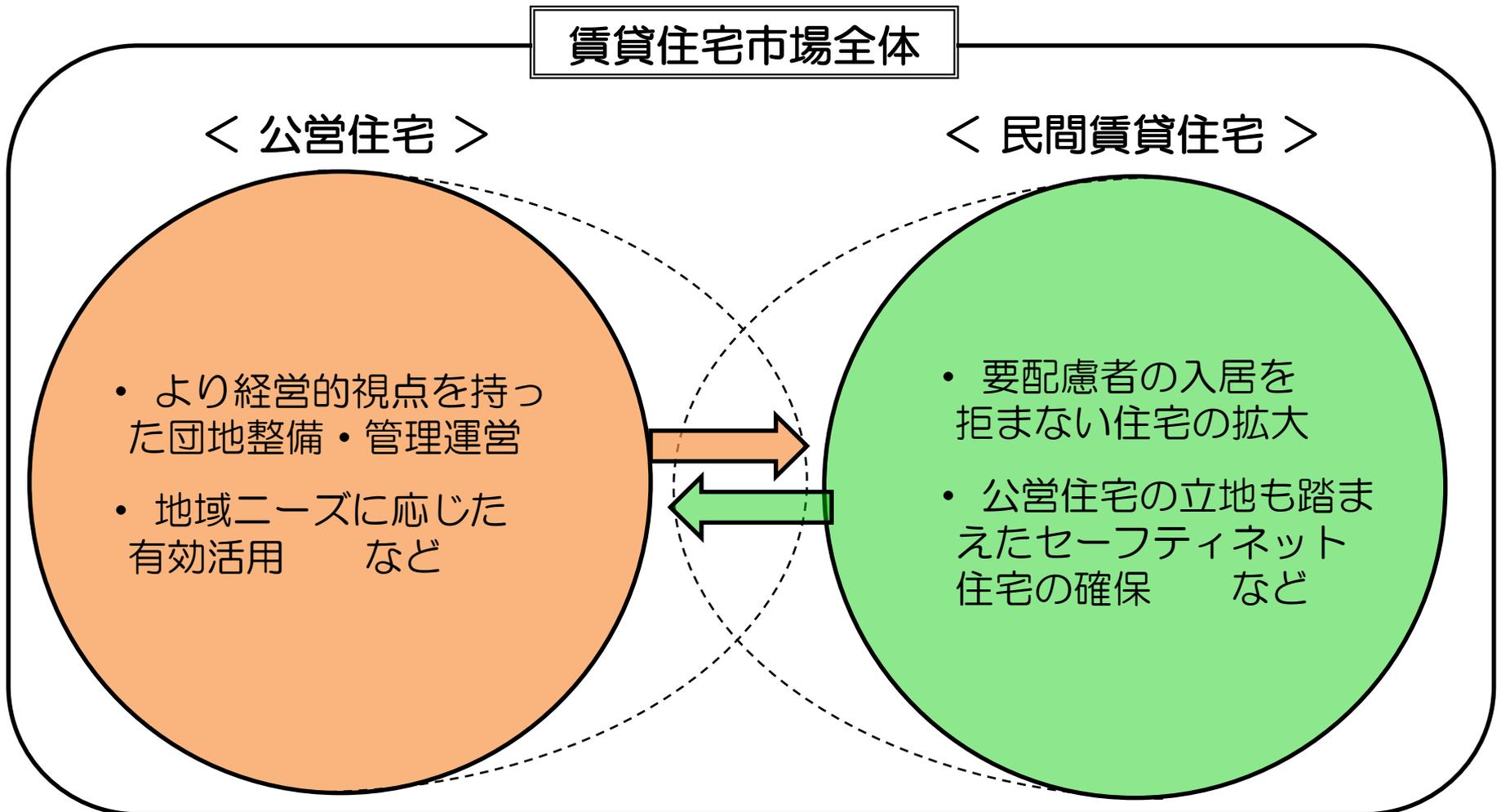
3 公営住宅と民間賃貸住宅における今後の住宅セーフティネットのあり方について（主な御意見）

市場全体を視野に入れた低額所得者向けの賃貸住宅供給について

- 低額所得者向けの住宅供給については、日本では、これまで公営住宅に大きく依存していたが、今後は、民間賃貸住宅も含めて、トータルでそのあり方を考えていく必要があるのではないか。
- いわゆる「アフォーダブル住宅」というのは、単に低家賃であるということだけでなく、一定以上の質・水準を有するものであることも必要である。こうした住宅が公共・民間を含めて一定量存在することにより、経済情勢の変化の中でもフレキシブルに対応できるような政策が必要である。
(※) アフォーダブル (affordable) : 入手可能な, 手の届く
- 賃貸住宅市場全体を視野に入れつつ、民間住宅のストックや家賃補助制度等を活用しながら「アフォーダブル住宅」を供給する仕組みを確立し、それに伴い公営住宅の維持管理をコントロールしていくという観点も必要ではないか。

3 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

公民による住宅セーフティネットの方向性(イメージ)



3 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

公民による今後の住宅セーフティネットの取組の方向性

< 公営住宅 >

- 「管理戸数を維持する」としてきたこれまでの方針の転換
- 法定耐用年限に縛られない住棟の長寿命化
- より戦略的なEVの設置や空き住戸の整備
- 耐震基準に満たない住棟に対する早期対応（住替え斡旋等）
- 真に住宅に困窮する方々への計画的な整備・住戸の供給
- 若年・子育て世帯の更なる入居に向けた入居要件の緩和
- NPOや大学、福祉事業者等と連携した団地コミュニティの活性化
- より経営的な観点を含めた家賃の設定 など



< 民間賃貸住宅 >

- 京都市居住支援協議会における高齢者居住支援の更なる取組強化
- 京都市居住支援協議会における高齢者以外の属性への支援対象の拡大
- 福祉関係団体、不動産関係団体、行政の連携によるソーシャルビジネスモデルの確立
- 居住支援を行おうとする居住支援法人等への支援の検討
- 国の新たな住宅セーフティネット制度の更なる活用に向けた取組
セーフティネット住宅の登録要件の緩和や、改修費補助等の経済的支援の更なる活用検討

など