

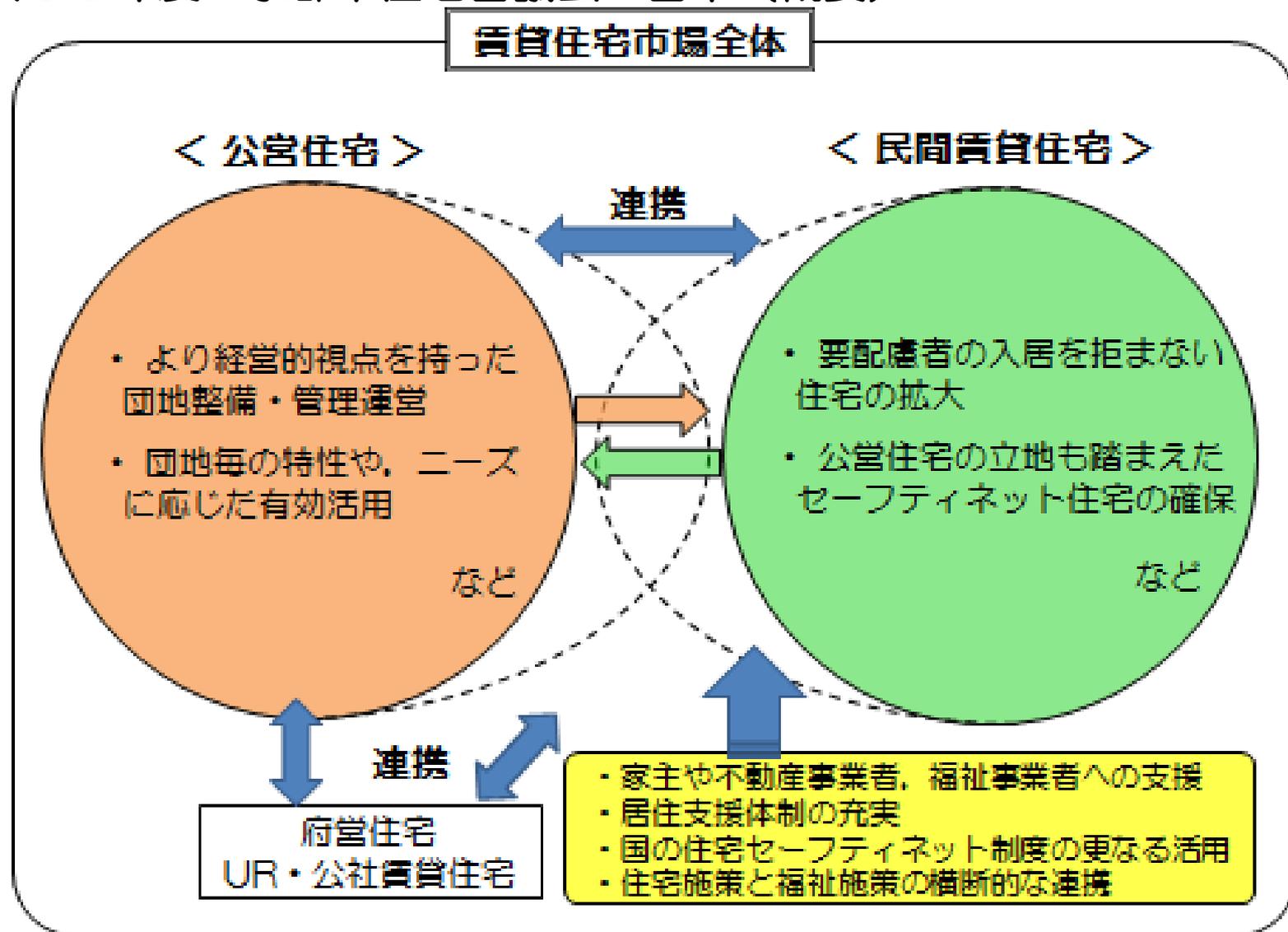
民間賃貸住宅における 住宅セーフティネットの 今後の取組の方向性について

令和2年11月5日 京都市住宅審議会
第3回 市民の暮らしを支える住宅政策 検討部会

平成30年度住宅審議会答申について

■ 公民による住宅セーフティネットの方向性(イメージ)

平成30年度 京都市住宅審議会 答申(概要)



平成30年度住宅審議会答申について

■ 低額所得者の居住状況（平成30年住宅・土地統計調査結果）

○ 収入分位25%以下（公営住宅の入居対象）の概ねの年収換算

収入分位	政令月収	世帯構成別の年収換算				
		2人世帯	3人世帯	4人世帯	高齢単身	高齢2人世帯
25%	15.8万円	351万円	400万円	447万円	309万円	366万円

○ 世帯人員別、世帯の年間収入別に見た普通世帯数

＜公的賃貸住宅＞（公営の借家，UR・公社の借家）

世帯の年間収入	世帯人員別			
	1人	2人	3人	4人以上
100万円未満	2,300	900	200	0
100～200万円	6,000	4,000	1,400	300
200～300万円	3,400	3,700	1,200	400
300～400万円	800	1,600	700	300

収入分位25%以下の所得階層の世帯数

公的賃貸住宅における収入分位25%以下の世帯数

24,800世帯（推計）
（全世帯数の約4%）

＜民営借家＞

世帯の年間収入	世帯人員別			
	1人	2人	3人	4人以上
100万円未満	37,200	2,300	400	300
100～200万円	42,000	6,100	2,000	900
200～300万円	35,800	9,400	3,700	1,600
300～400万円	24,800	6,300	2,800	2,300

民営借家における収入分位25%以下の世帯数

146,800世帯（推計）
（全世帯数の約21%）

民営借家でほぼカバーされている

民間による住宅セーフティネットについて

民間住宅セーフティネットの状況

< 市営住宅【参考】 >

管理戸数 約23,200戸
入居戸数 約17,700戸

< 公営住宅 >

管理戸数 18,729戸
入居戸数 15,245戸

< 改良住宅 > (※)

管理戸数 4,448戸
入居戸数 2,499戸 (※)

府営住宅 5,120戸(※)

低額所得者向け

約146,800戸

< 民間賃貸住宅 >

約32,500戸

- 生活保護（住宅扶助）による入居賃貸住宅 22,967戸(※1)
- すこやか賃貸住宅 5,166戸(※2)
- セーフティネット住宅 30戸(※2)
- サービス付き高齢者向け住宅 4,126戸(※2)
- 高齢者向け優良賃貸住宅 228戸(※2)

UR賃貸住宅 14,036戸(※)

公社賃貸住宅 488戸(※)

【民間賃貸住宅の特徴】

- 住宅ストック数は全国的に量的には充足しているが、住宅確保要配慮者の入居には家主等の理解を要する。
- 連帯保証人が立てられずに実質的に入居できない等、住宅確保要配慮者の属性に因らない課題がある。

居住支援協議会で民間賃貸住宅の数等強みを活かしながら支援策を検討、実施

(注) すこやか賃貸住宅には、UR賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅が一部重複。
生活保護（住宅扶助）による民間賃貸住宅には、UR賃貸住宅等が一部重複。

※ 令和2年4月1日時点
※1 令和2年7月7日時点
※2 令和2年9月末時点

京都市居住支援協議会

すこやか賃貸住宅登録制度（平成24年度～現在）

- ・ 入居希望者が高齢であることを理由に入居を拒まない民間賃貸住宅を「すこやか賃貸住宅」として登録
- ・ 高齢者の住まい探しに協力的な不動産業者等を「すこやか賃貸住宅協力店」として登録

高齢期の住まいの相談会（平成24年度～現在）

不動産団体，福祉団体，行政のそれぞれの担当者がチームを組み，高齢者に特化した相談会を年4回開催

高齢者すまい・生活支援事業（平成26年度～現在）

一人暮らしの高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう支援し，民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため，「すこやか賃貸住宅協力店」と社会福祉法人が連携し，低廉な住まいの確保と見守り

- ・ 保健福祉に関する生活相談等のサービスを一体的に提供

【参考】すこやか賃貸住宅協力店，すこやか賃貸住宅の推移

1 すこやか賃貸住宅協力店の推移

高齢者の住まい探しに協力的であるとして登録された不動産業者等

年度	H24末	H25末	H26末	H27末	H28末	H29末	H30末	R元末
実件数	34	71	83	105	112	122	132	141
増減	—	37	12	22	7	10	10	9

2 すこやか賃貸住宅の推移

入居希望者が高齢であることを理由に入居を断らないとして登録された民間賃貸住宅（すこやか賃貸住宅協力店又は賃貸人が登録）

年度	H24末	H25末	H26末	H27末	H28末	H29末	H30末	R元末
実住戸数	1,910	3,998	4,718	4,485	4,794	5,038	4,989	5,046
増減	—	2,088	720	-233※	309	244	-49※	57

※ 前年度比減少の主な原因

H27年度は、特定優良賃貸住宅から登録された一部住宅の登録更新がなかった。
H30年度は、サービス付き高齢者向け住宅から登録された一部住宅の登録更新がなかった。

すこやか賃貸住宅における活用状況について

現入居者からみた活用状況

時点	R2年7月
すこやか賃貸住宅数	5,159戸



すこやか賃貸住宅に高齢者がどれくらい入居されているかについて、2,891戸（UR等を除く。）の入居者を照会。

→ 2,260戸で回答（回答率78.2%）

単身60歳以上の世帯の入居	324戸（14.3%）
全員60歳以上の複数人世帯の入居	91戸（4.0%）
上記以外の世帯の入居	1,557戸（68.9%）
空室等	288戸（12.7%）

高齢者の
入居18%

上記の結果に加えて「すこやか賃貸住宅協力店」に対するアンケートで「すこやか賃貸住宅」の充足状況は「充分ではない」の割合が最も多かったことから、引き続き住宅登録を促進していく。

平成30年度住宅審議会答申後の取組状況について（高齢者）

居住支援協議会による高齢者への居住支援の強化

<H30年度答申の内容①-1>

高齢者すまい・生活支援事業の実施地域の拡大を図るなど、現在の取組を更に強化する必要がある。

<答申後の取組①-1>

社会福祉法人に対して見守りへの参画を依頼し、実施地域拡大予定。

地域	北	上京	東山	山科	南	右京	伏見	A区	計（予定）
見守り実施学区	6	4	7	13	11	13	18	10	82
見守り実施割合	30%	20%	60%	100%	70%	60%	50%	40%	40%
社福法人の施設	2	1	1	1	2	2	3	2	14
主な不動産業者	8（市内約140社のうち）								8

業者間で協力して住宅探し

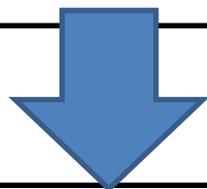
【利用の流れ】

- ① 住宅確保及び見守りを希望する入居対象者は、社会福祉法人に相談。
- ② 入居対象者は、社会福祉法人と連携した「主なすこやか賃貸住宅協力店」とともに賃貸住宅を下見。また、次の場合には複数の「すこやか賃貸住宅協力店」間で情報を共有し、多方面から住宅を探し、提案。
 - ・ 入居対象者に提案できる賃貸住宅が見つからないなど1箇月以上長期化している場合
 - ・ 入居対象者が至急住宅を探している場合、その他必要と考えられる場合
- ③ 入居対象者は、賃貸借契約に加えて見守りサービス契約を締結。

居住支援協議会による高齢者への居住支援の強化

<H30年度答申の内容①-2>

事業拡大を図るためには、福祉事業者や不動産事業者の協力が不可欠であり、そのためにはコストやマンパワーなどの事業採算性の確保に向けた取組が一層求められる。



<答申後の取組①-2>

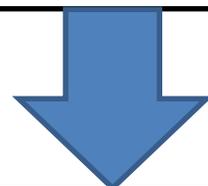
見守り従事者が対象者宅に訪問するに伴うコストについては、訪問元である拠点を、比較的少数の施設（特別養護老人ホーム等）から、比較的多数で対象者宅に身近なヘルパー派遣事業所等に分散配置することで、見守り従業者の移動時間を短縮できることについて平成31年度高齢者すまい・生活支援事業作業部会で紹介されている。

また、マンパワーについては、経費として居住支援協議会に対する国の補助金を活用しているが、補助金のあり方を各種団体と連携しながら国に対して要望したこと等で、現在のところは、国からの補助金は拡充、継続している。

居住支援協議会による高齢者への居住支援の強化

<H30年度答申の内容②-1>

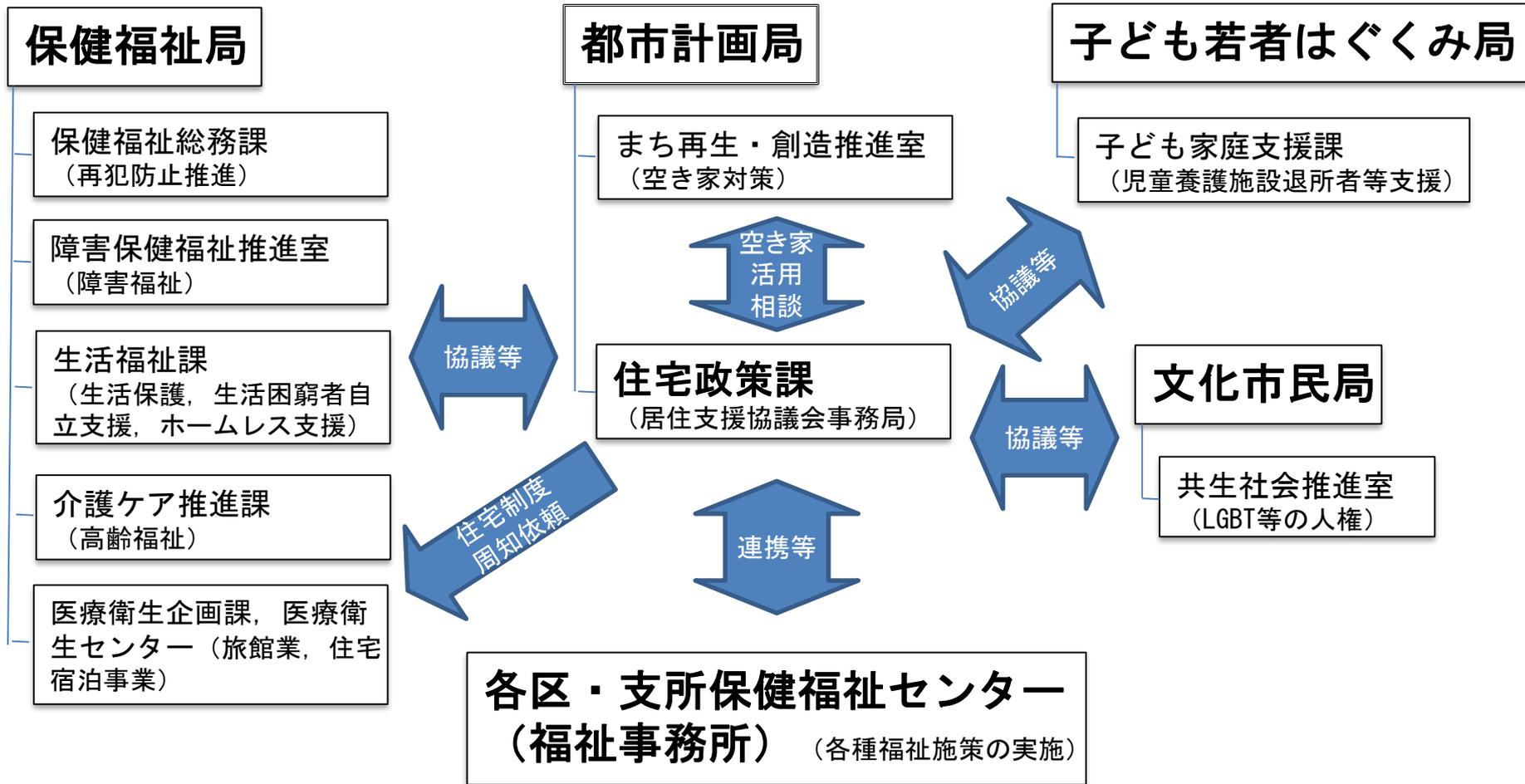
多様な支援団体とも連携することで、より良い支援に繋げていくことが必要である。



<答申後の取組②-1>

- 住宅確保要配慮者における住まいのニーズについて、不動産団体や高齢福祉団体、障害福祉団体、ホームレス支援団体等と意見交換した。
- そこでは、支援対象者の住まいが全く見つからない状況は無いことを確認した。
- また、住宅確保と日常生活ともに支援が必要な事例について改めて把握したが、当該支援に当たっては、住宅部局（住宅確保）等と福祉部局（生活支援）等との間で引き続き協議、連携していく。
(次頁の「参考（庁内の連携）」参照。)

【参考】京都市庁内における連携状況



庁内での連携・取組以外に民間ベースの取組あり

居住支援協議会による多様な属性への居住支援の拡大

<H30年度答申の内容②-2>

高齢者以外の属性においても、福祉関係団体、不動産関係団体など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が望ましい。

<答申後の取組②-2>

- 住宅確保要配慮者の属性でも、民間賃貸住居を探す場合に不動産業者に相談するという方法で探すことができる方はいる。
- また、急な住居喪失など、すぐさま住まいの確保が必要な場合には、
 - ・ 低額所得者については、緊急一時宿泊施設等で受け入れる
 - ・ 対象者が高齢、障害のある市民など、住まいの確保と福祉サービス提供の両方が必要なときは、短期入所等で受け入れるなど福祉施策が実施されている。
- 一方、障害のある市民から「（緊急とは言えない）民間賃貸住宅探しで相談に乗ってもらえる不動産業者に出会うまで時間がかかった」との意見や、京都市障害者地域自立支援協議会から「居住支援協議会と連携したい」との意見が寄せられた。

居住支援協議会による多様な属性への居住支援の拡大

<H30年度答申の内容②-2>

高齢者以外の属性においても、福祉関係団体、不動産関係団体など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が望ましい。

<答申後の取組②-2>



- そこで、障害のある市民の入居斡旋に関する実情を把握するため、すこやか賃貸住宅協力店や京都市障害者地域生活支援センターへのアンケート、不動産団体へのヒアリングを実施したところ、次のような課題があることを確認した。

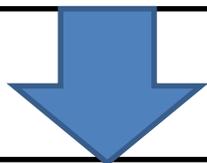
【アンケート結果（概要）】

- ・ 家主・不動産業者において、障害とはどういうものか、障害のある市民にはどういう住宅ニーズがあるかをあまり分かっていない。
- ・ 家主・不動産業者によっては、これまでから障害のある市民の入居に対応している場合があるが、障害の状況等によっては対応が難しい場合がある。
- ・ 障害者地域生活支援センターにおいても、障害のある市民の入居に理解度が高い家主・不動産業者と関係を構築する機会が少ない。

居住支援協議会による多様な属性への居住支援の拡大

<H30年度答申の内容②-2>

高齢者以外の属性においても、福祉関係団体、不動産関係団体など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が望ましい。



<答申後の取組②-2>

アンケート結果から得られた課題を踏まえ、まずは家主・不動産業者の意識の向上を図るため、令和2年11月以降、障害への理解を深めていただくための研修（動画配信等）を実施するとともに、どのような施策を実施すれば、家主や不動産業者が抱く不安を克服していけるかについても、居住支援協議会の場で協議していく。

【研修の概要（予定）】

内容	時間	説明者	内容	時間	説明者
一人暮らしの事例(知的)	約10分	障害福祉団体 と調整中	一人暮らしの事例(視覚)	約10分	障害福祉団体 と調整中
一人暮らしの事例(肢体)	約10分		一人暮らしの事例(聴覚)	約10分	
一人暮らしの事例(精神)	約10分				

賃貸住宅の家主に対する直接的な支援の検討

<H30年度答申の内容③>

- 1 家主は、要配慮者の属性に配慮した対応を行うだけの余力がないため入居を断らざるを得ないといった状況もあり得る。
- 2 そのため、より家主の要配慮者の入居に対する忌避意識や不安感の低減に繋がるよう、直接的に家主に取組を行っていくことが求められる。



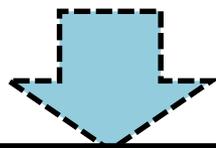
<答申後の取組③>

- 1 家主の状況を把握するため、固定資産税等の情報から民間賃貸共同住宅所有者の住所を適切に収集し、当該所有者に対して、令和2年10月中旬以降ダイレクトメール（約3,500通）を郵送し、関連制度の周知を行った。
【ダイレクトメールによる郵送内容】
趣旨説明文、京都市すこやか賃貸住宅登録制度チラシ、セーフティネット住宅制度パンフレット、京都市パートナーシップ宣誓制度チラシ、アンケート依頼文
- 2 また、ダイレクトメールに同封したアンケートの回答等を今後分析し、高齢者や障害のある市民等住宅確保要配慮者の入居で家主等を感じる課題について、居住支援協議会において支援策を検討し、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進していく。

まとめ

目指す将来像

誰もが住宅に困窮することがないように、
公民が連携した取組が進められている。



そのためには…

福祉・不動産関係との連携を図りながら、
民間による住宅セーフティネット機能を強化していく。

<具体的に取組んでいく方向性>

- 高齢者への居住支援の強化を図るとともに、高齢者以外の住宅確保要配慮者への居住支援を進めていく。
- 市内の空き家のうち約半数が民間賃貸住宅の空き家であること等を踏まえ、家主・不動産業者の住宅確保要配慮者に対する意識の向上等を図るなどしながら住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の拡大を図っていく。
- 連帯保証人が立てられずに実質的に入居できない等の様々な課題についても、居住支援協議会を活用して協議していく。