

# 平成30年度 京都市居住支援協議会 第1回総会

日時：平成30年4月12日（木）午後3時～  
場所：京都市消費生活総合センター 研修室

## 次 第

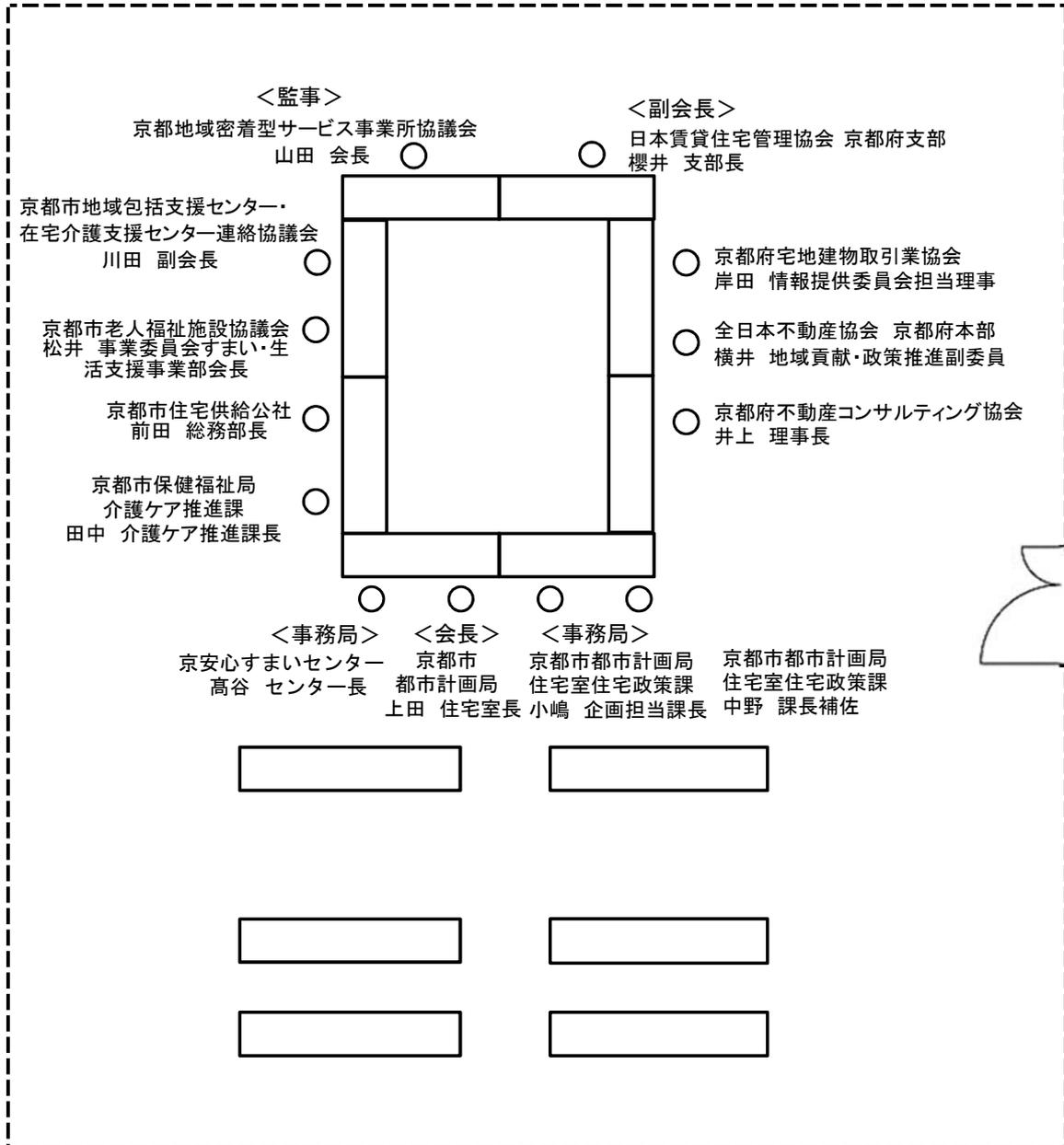
- 1 開会
- 2 会長あいさつ
- 3 報告
  - ・平成29年度事業報告及び決算見込みについて
- 4 議案
  - ・第1号議案 平成30年度事業計画及び予算について
  - ・第2号議案 京都弁護士会のオブザーバー参加について
  - ・第3号議案 居住支援法人・ホームネット株式会社のオブザーバー参加について
  - ・第4号議案 役員の改選について
- 5 その他
  - ・京都市における新たな住宅セーフティネット制度の検討状況
- 6 閉会

---

### <配布資料>

- |      |                                      |
|------|--------------------------------------|
| 資料1  | 配席図                                  |
| 資料2  | 出席者名簿                                |
| 資料3  | 平成29年度事業報告                           |
| 資料4  | 平成29年度決算見込み書                         |
| 資料5  | 第1号議案 平成30年度事業計画書                    |
| 資料6  | 第1号議案 平成30年度収支予算書                    |
| 資料7  | 第2号議案 京都弁護士会のオブザーバー参加について            |
| 資料8  | 第3号議案 居住支援法人・ホームネット株式会社のオブザーバー参加について |
| 資料9  | 第4号議案 役員の改選について                      |
| 資料10 | 京都市住宅審議会への諮問について                     |
| 資料11 | 平成29年度第3回京都市住宅審議会資料（抄）               |
| 資料12 | セーフティネット住宅供給促進モデル事業                  |
| 資料13 | 三世代同居・近居住宅支援モデル事業                    |
| 参考   | 京都市居住支援協議会会則                         |

平成30年度 京都市居住支援協議会 第1回総会 配席図



## 平成30年度 京都市居住支援協議会 第1回総会 出席者名簿

(敬称略)

所属団体名		役職名	氏名	備考
不動産 関係団体	公益社団法人 京都市宅地建物取引業協会	情報提供委員会 担当理事	きしだ ただし 岸田 正	
	公益社団法人 全日本不動産協会 京都市本部	地域貢献・政策推進副委員長	よこい てるひろ 横井 照洋	
	公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 京都市支部	支部長	さくらい よしたか 櫻井 啓孝 ○	
	一般社団法人 京都市不動産コンサルティング協会	理事長	いのうえ せいじ 井上 誠二	
福祉 関係団体	京都市地域包括支援センター・在宅介護支 援センター連絡協議会	副会長	かわた まさゆき 川田 雅之	
	一般社団法人 京都地域密着型サービス事業所協議会	会長	やまだ ひろし 山田 尋志 ●	
	一般社団法人 京都市老人福祉施設協議会	事業委員会すまい・生活支援 事業部会長	まつい ひさお 松井 久雄	
行政等	京都市住宅供給公社	総務部長	まえだ あやひろ 前田 史浩	
		京安心すまいセンター長	たかや もとひこ 高谷 基彦	
	京都市保健福祉局	健康長寿のまち・京都推進室 介護ケア推進課長	たなか まさる 田中 超	
	京都市都市計画局	住宅室長	かみた かずよし 上田 千喜 ◎	
		住宅室住宅政策課 企画担当課長	こじま しんいち 小嶋 新一	

◎会長, ○副会長, ●監事

## 平成29年度事業報告（平成30年3月末進捗（見込））

1 すこやか賃貸住宅及びすこやか賃貸住宅協力店の登録件数について 継続

## (1) すこやか賃貸住宅

4,794戸 → 4,873戸 平成29年度 79戸増

## (2) すこやか賃貸住宅協力店

112店 → 120店 平成29年度 8店増2 高齢者すまい・生活支援事業の取組について 継続

## (1) 成約件数

50件 → 70件 平成29年度 20件増

※うち7件が解約（理由：死亡・住み替えなど）

## (2) 実施地域

以下のとおり平成29年度中に拡大

## ア 従来の実施地域

北区（6学区）、東山区（7学区）、南区（11学区）、  
右京区（13学区）、伏見区（9学区）

## イ 拡大した実施地域

上京区（4学区）、山科区（全域）、伏見区（9学区）

## (3) 参画団体

以下のとおり平成29年度中に新たな団体が参画

## ア 従来の参画団体

## ・不動産事業者

上野不動産、長栄、フラットエージェンシー、都ハウジング、  
ライフメディア、ランドスタイリング

## ・社会福祉法人

京都福祉サービス協会、リガーレ暮らしの架け橋、洛東園、  
清和園、こころの家族、健光園、嵐山寮、京都老人福祉協会

## イ 新たな参画団体

## ・不動産事業者

永都、京都不動産、天栄住宅、東峰、プレールクリエイション

## ・社会福祉法人

北野健寿会、同和園

## (4) 本事業運営委員会実務担当者作業部会の開催状況

開催日	件名	内容
5月24日	第1回作業部会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実施状況の報告</li> <li>・京都市のモデル事業から京都市居住支援協議会としての事業本格化の説明</li> <li>・対象者の拡大を目的としたガイドラインの更新検討（単身者のみ⇒原則単身者）</li> <li>・チラシの更新検討（モデル事業⇒生活支援事業）</li> </ul>
6月15日	第1回北区作業部会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新規参画いただいた社会福祉法人（北野健寿会）を交えて本事業に係る意見交換</li> </ul>
7月26日	京都市老人福祉施設協議会施設長会議における京都市高齢者・すまい生活支援事業の説明	京都市老人福祉施設協議会が毎月定例で実施している施設長会議において、高齢者すまい・生活支援事業の説明及び高齢者住宅財団作成の映像を流し、新規参画を呼び掛けた。
	第2回作業部会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実施状況の報告</li> <li>・ガイドラインの更新</li> <li>・チラシの更新</li> </ul>
9月27日	第3回作業部会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実施状況の報告</li> <li>・社会福祉法人（北野健寿会、同和園）の新規参画</li> <li>・社会福祉法人拡大に伴う不動産協力店の拡大検討</li> <li>・市民しんぶん（区版）への掲載検討</li> </ul>
11月10日	第1回伏見区作業部会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新規参画いただいた不動産協力店（京都不動産）及び社会福祉法人（同和園）を交えて本事業に係る意見交換</li> </ul>
11月22日	第4回作業部会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実施状況の報告</li> <li>・不動産協力店（京都不動産、天栄住宅、東峰、永都）の新規参画</li> <li>・不動産協力店が取扱可能な行政区を取りまとめて、社会福祉法人に提供することの検討</li> </ul>
12月14日	第2回北区作業部会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・意見交換</li> </ul>
1月24日	第5回作業部会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実施状況の報告</li> <li>・不動産協力店（プレールクリエイション）の新規参画</li> <li>・高齢者すまい・生活支援事業の利用者の属性（年齢、性別、転居理由、要介護度等）報告</li> </ul>
2月9日	第2回伏見区作業部会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・意見交換</li> </ul>
2月13日	第3回北区作業部会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・意見交換</li> </ul>
3月28日	第6回作業部会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実施状況の報告</li> </ul>

3 高齢期の住まいの相談会の取組について **継続**

## (1) 開催状況

回	第1回	第2回	第3回	第4回
開催日	7月21日	9月15日	11月17日	1月19日
相談組数	13	15	8	3
不動産 関係団体	公益社団法人京都府 宅地建物取引業協会	公益社団法人全日本 不動産協会京都府本部	公益財団法人日本賃貸住宅 管理協会京都府支部	一般社団法人京都府不動産 コンサルティング協会
福祉 関係団体	京都市地域包括支援センター			

## (2) 相談概要

## ア 相談者の年齢区分

開催日	相談組数	年齢				
		60代	70代	80代	90代	平均
		第1回	13	6	3	3
第2回	15	6	9	0	0	7.0
第3回	8	3	3	2	0	7.1
第4回	3	0	2	1	0	7.8
合計	39	15	17	6	1	7.1

## イ 相談内容の分類

相談内容分類		第1回	第2回	第3回	第4回	合計
相談理由 (複数有)	情報収集 (すぐに転居は考えていない。)	13	13	4	3	33
	持ち家の処分	6	3	1	1	11
	経済的理由	4	4	2	1	11
	身体上の不安(足腰の衰えなど)	4	2	1	1	8
	賃貸物件からの立退き (老朽化, 大家要求等)	2	3	1	0	6
	保証人の不在	0	0	0	1	1
	その他	0	0	0	0	0
	合計	29	25	9	7	70
情報提供内容 (複数有)	安価な賃貸住宅情報 (公営, UR, すこやか賃貸住宅)	9	12	5	1	27
	高齢者向け住宅 (高優賃, サ高住, 有料老人ホーム等)	3	7	3	0	13
	現在のすまいの売却・活用 (賃貸, リバースモーゲージ等)	3	1	2	0	6
	すこやか賃貸住宅協力店の紹介	9	9	4	3	25
	保証会社の情報	1	1	0	0	2
	高齢者すまい・生活支援モデル事業	1	1	0	1	3
	賃貸借契約	0	1	0	0	1
	介護保険制度	1	7	1	0	9
	その他	4	3	3	1	11
合計	31	42	18	6	97	

4 京都市居住支援協議会の取組内容の普及啓発について **継続**

## (1) 不動産事業者向け

京都市居住支援協議会会員である不動産4団体が開催している研修会等で、すこやか賃貸住宅及びすこやか賃貸住宅協力店の登録件数の増加等を目的に実施。

## ア 情報提供内容

- ・ すこやか賃貸住宅，すこやか賃貸住宅協力店，すこやか住宅ネット
- ・ 高齢者すまい・生活支援事業
- ・ 高齢期の住まいの相談会
- ・ 見まもっTELプラス
- ・ 国の新たな住宅セーフティネット制度（登録，改修費・家賃補助等）

## イ 実施状況

日程	団体名
2月14日	公益社団法人 全日本不動産協会京都府本部
2月26日	公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会京都府本部
3月9日	公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会京都府本部
3月15日	一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会

## (2) 社会福祉法人向け

京都市居住支援協議会会員である京都市老人福祉施設協議会が開催している施設長会で、高齢者すまい・生活支援事業の参画団体の増加等を目的に実施。

## ア 情報提供内容

- ・ すこやか賃貸住宅，すこやか賃貸住宅協力店，すこやか住宅ネット
- ・ 高齢者すまい・生活支援事業
- ・ 高齢期の住まいの相談会
- ・ 見まもっTELプラス

## イ 実施日

平成29年7月26日

5 見まもっTELプラスの普及促進について **継続**

平成28年11月に業務提携を締結したホームネット株式会社が提供するサービス「見まもっTELプラス」の普及促進を図る。

## (1) サービス内容

- ・ 電話による週2回の安否確認（自動音声）と，確認結果の指定連絡先（最大5名）へのメール

- ・ 孤独死等の際の、原状回復、遺品整理、葬儀の実施の費用を補償（上限100万円）
- ・ 販売店契約を締結したすこやか賃貸住宅協力店は、取扱件数に応じて手数料収入が生じる（500円/件・月）。

## (2) 利用料

1,500円/月

## (3) 件数等

## ア 取扱店

2店 → 21店 平成29年度19店増

## イ 成約件数

0件 → 6件 平成29年度 6件増

## 6 その他

(1) 「ふかくさ100円商店街」への参加 **新規**

ア 主催：深草商店街

イ 日時：平成29年11月23日（木・祝）10時～14時

ウ 会場：深草商店街エリア

エ 参画内容：相談ブースの設置

オ 協力事業者：以下の伏見区深草のすこやか賃貸住宅協力店2社

株式会社 都ハウジング

株式会社 桃山住宅

(2) 「高齢者なんでも相談会 権利擁護講演会」への参加 **継続**

ア 主催：下京・高齢者権利擁護支援ネットワーク

(下京区内地域包括支援センター，リーガルサポート京都支部，京都府行政書士会，下京区社会福祉協議会，認知症の人と家族の会京都府支部，京都府社会保険労務士会)

イ 日時：平成29年11月26日（日）11時半～16時

ウ 会場：京都市下京区役所 4階会議室

エ 参画内容：相談会への相談員の派遣

オ 協力事業者：以下の下京区のすこやか賃貸住宅協力店4社

株式会社 アズライフ

株式会社 大生産業

株式会社 トラスト

プレールクリエーション株式会社

(3) 行政視察に係るヒアリング対応 **新規**

実施状況

日程	団体名
8月10日	東京都豊島区 公明党区議会議員団
8月14日	三重県四日市市 公明党市議会議員団
11月13日	山口県下関市 公明党市議会議員団
2月 1日	東京都三鷹市 公明党市議会議員団
2月 5日	兵庫県西宮市 公明党市議会議員団

(4) 各種団体に係るヒアリング対応 **新規**

実施状況

日程	団体名
11月 1日	内閣府 高齢社会対策担当
11月14日	全国賃貸住宅管理新聞社
1月10日	福岡県 NPO 法人ホームレス支援ネットワーク
2月15日	有明工業高等専門学校
3月22日	奈良県立大学 他

以上

## 資料 4

平成30年4月12日  
京都市居住支援協議会

## 平成29年度決算見込み書

(平成29年4月1日から平成30年3月31日まで)

(単位:円)

科目	予算額	決算見込み額	備考
<b>I 収入の部</b>			
負担金	1,000,000	1,000,000	京都市
広告料	216,000	216,000	不動産4団体
預金利息			
執筆謝礼金(月刊福祉8月号)		24,000	社会福祉法人全国社会福祉協議会
国補助金		356,000	国交省(重層的セーフティネット構築支援事業)
当期収入合計…(A)	1,216,000	1,596,000	
前期繰越収支差額…(B)	667,090	689,042	
収入合計…(A)+(B)=(C)	1,883,090	2,285,042	
<b>II 支出の部</b>			
<b>1 事業費</b>	1,070,000	561,897	
(1) すこやか住宅ネットの取組周知の拡大等	200,000	116,250	すこやか住宅ネットサーバー保守費用
(2) 高齢期の住まいの相談会の実施	120,000	90,135	チラシ印刷費(12,960円×4回), チラシ配送代(7,793円×1回, 7,704円×3回) 相談会参加票の発送代(2,604円) 消耗品代(4,786円)
(3) 不動産4団体における居住支援協議会の普及啓発	100,000	0	
(4) 京都市高齢者すまい・生活支援事業の取組の推進①	300,000	300,000	高齢者すまい・生活支援事業運営委員会事務局運営代(300,000円)
(5) 京都市高齢者すまい・生活支援事業の取組の推進②	200,000	55,512	事業周知チラシの作成 高齢者すまい・生活支援事業版(22,680円) 実施法人&すこやか賃貸住宅協力店拡大版(32,832円)
(6) 新たな入居支援方策の検討	50,000	0	
(7) 生活困窮者自立支援制度との連携	100,000	0	
<b>2 管理費</b>	500,000	411,522	居住支援協議会事務局運営
<b>3 予備費</b>	313,090	0	
当期支出合計…(D)	1,883,090	973,419	
当期収支差額…(A)-(D)	0	622,581	
負担金の返還…(E)	0	382,581	負担金(1,000,000円)+国補助金(356,000円)-当期支出合計(973,419円)=負担金の返還(382,581円)
次期繰越収支差額…(C)-(D)-(E)	0	929,042	

## 第1号議案

## 平成30年度事業計画（案）

京都市居住支援協議会 会則

（活動）

第3条 本会は、前条の目的を達成するために、次の事業を行う。

- (1) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅及び当該住宅の媒介を行う事業者の情報収集
- (2) 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への円滑な入居に資する情報の提供及び相談等の実施
- (3) 民間賃貸住宅の賃貸人に対する住宅確保要配慮者の受入への不安解消を図る施策等の情報提供及び意識啓発セミナーの開催
- (4) 住宅確保要配慮者に対する住宅及び福祉施策等の知見の共有
- (5) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に資する新たな入居支援方策の検討
- (6) その他目的達成のために必要な事業

京都市居住支援協議会の事業として、次のとおり実施していく。

### 1 すこやか住宅ネットの取組周知（(1), (2)に資する事業）

〔取組期間：年度を通して〕

高齢者をはじめとする市民や不動産事業者、地域包括支援センター等に対し、京都市居住支援協議会の取組を浸透させることで、すこやか賃貸住宅及びすこやか賃貸住宅協力店の知名度の向上、登録件数の増加及び高齢者の住み替え成約件数の増加を目指す。

区分	内容
継続	ア すこやか住宅ネット（ホームページ）を通じて、すこやか賃貸住宅及びすこやか賃貸住宅協力店の情報提供を行う。 イ 既存の事業者向けチラシを活用し、不動産4団体を通じて、すこやか賃貸住宅の登録及びすこやか賃貸住宅協力店への加入を呼びかける。
新規	ウ 市民向け広報ツールを作成する。

## 2 高齢者すまい・生活支援事業の取組の推進 ((1)~(5)に資する事業)

[取組期間：年度を通して]

3箇年のモデル期間を経て、平成29年度から京都市居住支援協議会の事業として取り組んだ「高齢者すまい・生活支援事業」を継続実施する。

区分	内容
継続	<p>ア 本事業運営委員会の事務局を一般社団法人京都市老人福祉施設協議会が担い、隔月で実務担当者作業部会を開催する。</p> <p>イ 実務担当者作業部会においては、本事業の実施状況の報告をはじめ、実施地域の拡大等について意見交換等を行う。</p> <p>ウ また、実務担当者作業部会においては、事業に関心のある不動産事業者や社会福祉法人等をオブザーバーとして参加させる。</p> <p>エ 不動産4団体及び福祉3団体は、本事業に関心のある事業者を募り、実務担当者作業部会に参加させるよう啓発する。</p> <p>オ 既存のチラシを活用し、高齢者をはじめとする市民や地域包括支援センター等への周知を行い、本事業の利用を促進する。</p>

## 3 高齢期の住まいの相談会の実施 ((2), (4)に資する事業)

[取組時期：7月・9月・11月・1月の年4回を予定]

住み替えを検討している高齢者に、京都市居住支援協議会会員である不動産団体、福祉団体、行政のそれぞれの担当者がチームを組み、一組の相談者に対して、三者が同時に対応することで幅広い情報提供を行う。

また、より活用される相談会となるよう検討を行う。

区分	内容
継続	<p>ア 不動産4団体は、1回毎の担当制で対応する。</p> <p>イ 福祉関係は、京都市地域包括支援センターで対応する。</p> <p>ウ 事務局で報告書をまとめ、各団体で活用する。</p>
新規	<p>エ 実施形態（回数・会場・対応者等）について、すこやか賃貸住宅協力店や高齢者すまい・生活支援事業の参画団体との意見交換等を行う。</p>

## 4 京都市居住支援協議会の取組内容の普及啓発 ((3)に資する事業)

[取組回数：年度を通して各団体年1回以上]

京都市居住支援協議会会員である不動産4団体及び京都市老人福祉施設協議会が開催している会合等で、すこやか賃貸住宅及びすこやか賃貸住宅協力店の登録件数や高齢者すまい・生活支援事業の参画団体の増加等を目的とした意識啓発セミナーを開催する。

区分	内 容
継続	ア 不動産4団体が開催する研修会等で、事務局から京都市居住支援協議会の取組等を説明。 イ 京都市老人福祉施設協議会が開催する施設長会等で、事務局から京都市居住支援協議会の取組等を説明。

## 5 家主の不安を低減させるための新たな居住支援サービスの検討

((5)に資する事業) [取組期間：年度を通して]

民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、新たな居住支援サービスを検討する。

## 【例】

## ○ 少額短期保険

孤独死等の死亡時における葬儀や居室の原状回復、残存家財の処分等の費用保証を行うサービス。

## ○ 家賃債務保証

入居者の家賃滞納が発生した際に家賃の保証を行うサービス。

区分	内 容
継続	ア 他自治体等の先行事例を研究する。 イ 民間事業者からヒアリングを実施する。 ウ すこやか賃貸住宅協力店や高齢者すまい・生活支援事業の参画団体との意見交換等を行う。
新規	エ 居住支援協議会の財源を確保する仕組みの構築について検討を行う。

6 国の新たな住宅セーフティネット制度への対応 ((1), (2)に資する事業)  
[取組期間：年度を通して]

平成29年10月に施行された改正住宅セーフティネット法(新たな住宅セーフティネット制度)により創設された住宅及び家賃債務保証業者の登録制度の普及促進に向けた取組を実施する。

区分	内容
新規	ア 改正住宅セーフティネット法第8条に基づく「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」の登録を推進するとともに、登録された住宅の情報提供を行う。 イ 家賃債務保証業者登録規定(国土交通省告示第898号)に基づく登録を受けた「家賃債務保証業者」の情報提供を行う。

以上

## 平成30年度収支予算書

(平成30年4月1日から平成31年3月31日まで)

(単位：円)

科目	予算額	備考
<b>I 収入の部</b>		
負担金	1,000,000	京都市
広告料	216,000	不動産4団体
預金利息		
当期収入合計…(A)	1,216,000	
前期繰越収支差額(見込み)…(B)	929,042	
収入合計…(A)+(B)=(C)	2,145,042	
<b>II 支出の部</b>		
1 事業費	1,250,000	
(1) すこやか住宅ネットの取組周知の拡大等	550,000	すこやか住宅ネットサーバー保守費用、事業者向けチラシ増刷印刷、市民向け広報ツール作成等
(2) 京都市高齢者すまい・生活支援事業の取組の推進①	300,000	高齢者すまい・生活支援事業運営委員会事務局運営
(3) 京都市高齢者すまい・生活支援事業の取組の推進②	100,000	事業周知チラシの更新・印刷等
(4) 高齢期の住まいの相談会の実施	100,000	チラシ印刷・郵送等
(5) 京都市居住支援協議会の取組内容の普及啓発	100,000	不動産4団体等における居住支援協議会の普及啓発資料印刷等
(6) 家主の不安を低減させるための新たな入居支援方策の検討	100,000	他自治体等の先行事例の聴取経費等
2 管理費	500,000	京都市居住支援協議会事務局運営
3 予備費	395,042	
当期支出合計…(D)	2,145,042	
当期収支差額…(C)-(D)	0	

## 第 2 号議案

- 京都弁護士会からの平成 29 年 12 月 21 日付け依頼文書「京都市居住支援協議会へのオブザーバー参加に関するお願い」を受け、京都弁護士会が京都市居住支援協議会のオブザーバーとして参画することを認めること。
- 京都弁護士会は京都市居住支援協議会のオブザーバーとして、今後、総会へ出席するとともに、運営委員会その他の会合等へは要請に基づき出席するほか、適宜、事務局と情報交換を行うなど連携していくこと。

2017年（平成29年）12月21日

京都市都市計画局まち再生・創造推進室 御中

京都弁護士会

会長 木内 哲郎



## 京都市居住支援協議会へのオブザーバー参加に関するお願い

冠省 貴市におかれましてはご清栄のことと存じます。

また、日頃より市民生活の維持向上に努められていることに対し、こころより敬意を表します。

当会においては、労働と社会保障に関する委員会を設置し、生活困窮者に対する支援のための方策等の調査研究、提言等の諸活動に取り組んでおります。

さて、新たな住宅セーフティネット制度を創設するために、本年の通常国会において、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）の一部改正法と関連する予算制度が成立しました。新制度では、空き家等の民間住宅ストックを活用し、高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない「登録住宅」の供給を広げようとしています。また、居住支援法人制度が新たに導入され、「登録住宅」に入居する要配慮者の家賃債務保証、住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供、相談業務等を行うNPO法人、社会福祉法人など、地域で居住支援の中核的な役割を担う法人を都道府県が指定することになっています。今後、居住支援協議会は重要性を増し、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体など、各地域におけるさまざまな団体が要配慮者の支援のために必要な事項を協議するプラットフォームの役割を果たしていくこととなります。

貴市におかれては、2012年（平成24年）9月に京都市居住支援協議会を設置し、住宅と福祉の両面から、全国のモデルとなる事業を官民協働で進めてこられました。今後、新たな住宅セーフティネット制度において支援内容が拡充し、居住支援協議会の役割が重要性を増していることに鑑みると、これまで以上に多様な要配慮者が制度を利用するようになり、過去に滞納した家賃の債務整理や成年後見制度の利用等の法的支援につなぐことが必要となるケースも増えてくると思われる。すでに愛知県弁護士会では、愛知県居住支援協議会にオブザーバーとして弁護士を派遣しているそうです。当会としても、貴市における要配慮者の居住支援に積極的に関わり、新たな住宅セーフティネット制度の運用に協力させていただきたいと考えております。

つきましては、貴市におかれましては、要配慮者を適切な法的支援に早期につな

げるための体制整備に向けて、当会からの京都市居住支援協議会へのオブザーバー参加をご検討いただきますようお願いいたします。

早々

【問合せ先・連絡先】

京都弁護士会 労働と社会保障に関する委員会

担当委員 弁護士 舟 木 浩

電 話 0 7 5 ( 2 4 1 ) 2 2 4 4

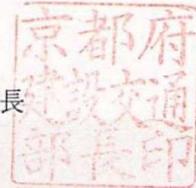
## 第 3 号議案

- 平成 28 年 1 1 月の臨時総会において業務提携を締結したホームネット株式会社が、平成 30 年 3 月 8 日付けで京都府から居住支援法人に指定されたことから、ホームネット株式会社が京都市居住支援協議会のオブザーバーとして参画することを認めること。
- ホームネット株式会社は京都市居住支援協議会のオブザーバーとして、今後、総会へ出席するとともに、運営委員会その他の会合等へは要請に基づき出席するほか、適宜、提携業務の普及促進に向け会員の各団体と情報交換を行うなど更に連携していくこと。

30 住 第 182 号  
平成30年 3 月 8 日

京都市都市計画局住宅室長 様

京都府建設交通部長



住宅確保要配慮者居住支援法人の指定について（通知）

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(平成19年法律第112号)第40条の規定により、下記のとおり住宅確保要配慮者居住支援法人の指定をいたしましたので、通知します。

記

- 1 住宅確保要配慮者居住支援法人の名称及び住所  
ホームネット株式会社  
東京都新宿区大久保三丁目 8 番 2 号新宿ガーデンタワー
- 2 支援事務を行う事務所の所在地  
東京都新宿区大久保三丁目 8 番 2 号新宿ガーデンタワー

#### 第 4 号議案

- ・ 京都市居住支援協議会会則第 8 条に基づく任期満了に伴い、役員の改選を行うこと。

(補足)

京都市居住支援協議会の役員については、平成 24 年 9 月 13 日に京都市居住支援協議会を設立して以降、「公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 京都府支部」に副会長、「一般社団法人 京都地域密着型サービス事業所協議会」に監事を担っていただいている。

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  
(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。

## 平成 29 年度 第 3 回 京都市住宅審議会 次第

日時：平成 30 年 3 月 22 日 午前 10 時～12 時

場所：職員会館かもがわ 3 階 大多目的室

1 開会

2 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  
(第 1 次答申骨子案)

3 その他

4 閉会

---

○ 配布資料

【資料 1】平成 29 年度 第 1 次答申の取りまとめに向けた論点整理

【資料 2】第 2 次答申に向けて引き続き審議が必要な事項

【資料 3】民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の範囲等について (第 1 次答申骨子案)

【資料 4】次年度の京都市住宅審議会の進め方

【参考 1】京都市住宅審議会委員名簿

【参考 2】平成 29 年度 第 2 回京都市住宅審議会議事録

## 平成29年度 第1次答申

### 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

### の取りまとめに向けた論点整理

平成30年3月22日 第3回京都市住宅審議会 資料

#### 平成29年度 京都市住宅審議会における主な御意見・論点

##### 住宅確保要配慮者に加えることが想定される属性について

- 児童養護施設等退所者は、経済的な困窮だけでなく、保証人を得られないという課題もあり、住宅に困窮していることから、住宅確保要配慮者の対象に加えてはどうか。
- 京都らしさという観点からは、留学生を対象とすることも考えられるが、必ずしも経済的な支援が必要ではないため、入居拒否感の低減に向け、大学と連携した生活支援策などを検討することも考えられるのではないか。
- ワーキングプアに関しては、一定期間何らかの支援があれば、京都に定住してもらえるかもしれないという可能性を考えると、何かしらの支援があってもいいのではないか。
- 具体的な住宅支援策を念頭に置いて要配慮者の範囲を決めるなら、現時点ではLGBTまで対象を広げず、限定的に範囲を設定する考え方もあるのではないか。
- Uターンによる転入者については、移住促進の観点でサポートされており、住宅確保要配慮者としてサポートする必要はないのではないか。
- 住宅確保要配慮者の範囲設定に当たっては、対象者への支援ありきで考えるのか、支援は切り離して考えるのか、考え方を整理すべきではないか。

## 平成29年度 京都市住宅審議会における主な御意見・論点

### 住宅確保要配慮者の対象範囲を設定する際の考え方について

- 住宅困窮というの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、入居差別に関するもので、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、これらを複合的に考える必要がある。
- 京都の地域特性を踏まえつつ、より幅広く対象を捉えようとする、京都市が政策目的を掲げ、市内に留まって欲しいと思われる属性を住宅確保要配慮者の対象に加えるかどうかという観点もありうるが、その場合は、民間賃貸住宅市場で入居を拒まれる状況が前提となるのではないか。

これまでの審議会における議論を踏まえ、以下の属性ごとに、本市における住宅確保要配慮者の対象範囲を整理

- 経済的要因により入居を拒まれる属性
- 社会的要因により入居を拒まれる属性
- 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

2

## 平成29年度 京都市住宅審議会における主な御意見・論点

### 住宅確保要配慮者の対象範囲を設定する際の考え方について

- 住宅政策としては、地域内の住宅において、個人や家族単位である程度自立した生活ができる人々のうち、住宅の確保に配慮を要する方を対象とすべきであり、福祉や医療のケアやサービスを前提に生活する方への支援は福祉政策として検討すべきではないか。
- まずは、公営住宅に入居要件を満足していない属性はどういった人なのか、さらに、入居要件は満たすが、数的な問題や立地が郊外部に偏在していることなどにより、入居できない属性に対して、民間賃貸住宅で対応していくという考え方もあるのではないか。
- 公営住宅の入居基準と今回の住宅確保要配慮者の対象範囲については、一緒に考えていかなければいけないのではないか。
- 例えば、大学生については、大学生という属性をもって入居が制限されるということは考えにくく、民間賃貸住宅への入居が拒まれているわけではないため、住宅確保要配慮者の対象には馴染まないのではないか。

- 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の対象範囲の設定に伴う、公営住宅の入居基準の見直しの可能性の検討
- 京都市の地域特性を踏まえた住宅確保要配慮者の範囲設定の考え方の整理
  - 地域特性を踏まえた属性の検討に当たっては、民間賃貸住宅への入居を拒まれているかどうかを前提とする。

3

# 住宅確保要配慮者の範囲設定に当たっての考え方の整理

住宅確保要配慮者の対象範囲（案）

経済的要因により入居を拒まれる属性  
（＝低額所得者）  
→ 法で住宅確保要配慮者と定義

社会的要因により入居を拒まれる属性

- ・保証人がいない。
- ・家賃債務保証会社の保証を受けられない。
- ・心身の衰え、認知症、孤独死の恐れがある。など

本市が政策目的を掲げて、移住・定住・就労・就学などの支援に取り組んでいる属性

上記以外の属性

高齢者、障害者など→法や省令で住宅確保要配慮者と定義  
（民間賃貸住宅において、ある程度自立して生活が可能な者）

児童養護施設退所者

子育て世帯（ひとり親世帯を含む。）→法で住宅確保要配慮者と定義  
留学生

（→「外国人」は省令で住宅確保要配慮者と定義）

大学生、新婚世帯、Uターンによる転入者 など

福祉施設  
病院

住宅施策 ← 福祉施策  
（又は福祉施策との連携）

4

## 平成29年度 京都市住宅審議会における主な御意見・論点

### 子育て世帯や若者世代の移住・定住につながる支援について

- 京都市では、人口が減るライフステージが2つあり、1つは大学を卒業して就職する際、もう1つは家を購入する際に、それぞれ、市外に人口が流出するとのことであったが、都市政策の観点から見た場合、京都に定住してもらうための支援策があっても良いのではないかと。
- 子育て世代の市外への転出が超過している状況については、経済的な支援など、住み慣れた町に住み続けていくための施策が必要ではないかと。

今後の人口減少社会の到来を見据えた場合、住宅セーフティネットとは別の観点で、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について、検討する必要がある。

5

## 平成29年度 京都市住宅審議会における主な御意見・論点

### 新たな住宅セーフティネット制度の活用にあたっての観点

- 公営住宅の立地偏在への対応として、民間の既存ストックを利用しながら、今回の国の制度を活用すべきではないか。
- 住宅セーフティネット全体の中で、公営住宅と民間賃貸住宅を潜在的に上手に活用するという観点に立てば、公営住宅が多く立地する地域には民間への住宅支援を少なくするという考え方もある。
- 民間賃貸住宅での供給となる今回の登録制度の普及状況も見極めたうえで、古い公営住宅による空き住戸の供給をこの制度に置き換えるということを検討することも可能ではないか。
- 経済的にも需給のバランスが保てるのであれば、老朽化した公営住宅を建て替えないという前提で、民間補助により戸数を維持するという考え方もあるのではないかと。



### 国の新たな住宅セーフティネット制度による改修費・家賃補助等の経済的支援の活用にあたっての観点

- 公営住宅の立地が少ない地域における活用
- 老朽化する公営住宅による供給の代替策としての活用

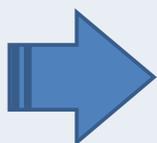
## 第2次答申に向けて 引き続き審議が必要な事項

平成30年3月22日 第3回京都市住宅審議会 資料

### 平成29年度 京都市住宅審議会における主な御意見・論点

#### 公営住宅の今後の適正な供給等について

- 公営住宅については、市中心部の供給が少なく、郊外部に立地が偏在していることに対しては、何らかの対策が必要ではないか。
- 旧耐震基準の公営住宅については、耐震化するのではなく、都市計画、まち全体を考えるとという視点で計画し直すという考え方もあるのではないか。
- 公募しても応募がないような需要が低い公営住宅を将来的に維持していくのは難しいため、立地面等から総合的に判断する必要があるのではないか。そうした団地に投資していた費用を別に回す方法もあるのではないか。
- 公営住宅も量の確保から質の確保へと転換しなければ、量を確保しても空きがでてしまう。



- 公営住宅の立地の偏在化や老朽化に対して、今後どのように対応していくべきであるか、検討が必要
- 公営住宅の住戸を供給するに当たっての質の確保のあり方

**次年度の審議会において、引き続き審議が必要**

# 平成29年度 京都市住宅審議会における主な御意見・論点

## 住宅確保要配慮者に対する居住支援（福祉部局と住宅部局の連携）

- 賃貸人の入居拒否感が低減されないことが、最終的に制度が普及しない最も大きな阻害要因となる可能性が高いため、**住宅部局と福祉部局がしっかりと連携しながら、住宅確保要配慮者に対する居住支援を進める必要がある。**
- **福祉的なサポートを受けやすいと思われる住宅確保要配慮者から、徐々に居住支援を広げていくということも考えられるのではないか。**

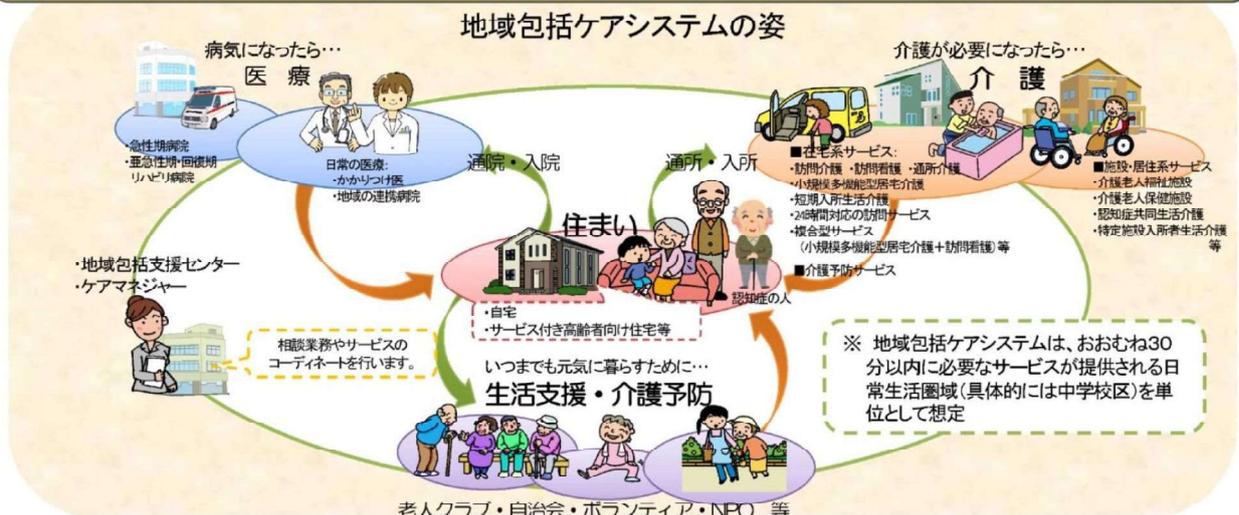
- ➡
- 行政内の住宅部局と福祉部局の更なる情報共有・連携強化が必要
  - 民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の入居促進に向けては、住まいと福祉サービスを一体的に提供するなどの、大家の入居拒否感の低減が必要。

**次年度の審議会において、引き続き審議が必要**

2

## 地域の包括的な支援・サービス提供体制の構築（地域包括ケアシステム）

- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現していきます。**
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要です。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差が生じています。**  
地域包括ケアシステムは、**保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていくことが必要です。**



厚生労働省ホームページより抜粋

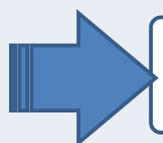
3

# 平成29年度 京都市住宅審議会における主な御意見・論点

## 住宅確保要配慮者に対する居住支援について（居住支援協議会）

- 住宅セーフティネット制度は、
  - 居住支援協議会において、不動産事業者と行政、市民、福祉関係者等が協議しながら、保証の仕組みや社会システム自体を考えていくことや、
  - 住宅確保要配慮者専用住宅に対するリフォーム費助成や、家賃・家賃債務保証料助成

をリンクさせるということがベースとなっているが、京都市に限らず、居住支援協議会の活動は過渡期であることから、協議会の取組を進化させていくための検討が必要ではないか。



- 居住支援協議会の取組を更に進化させるための検討の必要性
- 住宅確保要配慮者の属性に応じた居住支援のあり方

**次年度の審議会において、引き続き審議が必要**

# 住宅確保要配慮者に対する居住支援事例

## 京都市居住支援協議会における高齢者に対する見守りサービス支援

京都市居住支援協議会では、平成28年度から、家主の不安を低減させるために高齢者の見守り支援として、民間企業が提供するサービスの情報提供を開始している。

### <サービス内容>

- 1 電話による週2回の安否確認（自動音声）と、確認結果の指定連絡先（最大5名）へのメール
- 2 孤独死等の際の原状回復、遺品整理、葬儀の実施の費用補償（最大100万円）

### 1 週2回の安否確認

決まった曜日、時間帯にかかってくる安否確認電話（音声ガイダンス）に1回ボタンを押すだけの簡単操作で、家族等に安否確認メールが届きます。

**1** 毎週決まった曜日・時間帯に電話がかかります。  
(例:毎週、月・木曜日8:00~10:00時)

※携帯電話・スマートフォンも利用いただけます。  
※曜日と時間帯は指定できます。

**2** 安否確認のメッセージが流れます。

こちらは月々もつTELコールセンターです。本日の体調はいかがですか？音声ガイダンスに従ってボタンを押してください。

**3** ガイダンスに従ってボタン操作!

1 元気です。  
2 ちょっと体調が悪いです。

出られない場合は、1時間後を目安に再度お電話致します。

**4** 操作結果を指定連絡先最大5名(申込者含む)にメール通知

※応答が無かった場合はその旨を知らせるメールを通知

**5** 心配する方々へ安心をお届けします。

大家 管理会社 本人 家族 友人

**6** 早期発見をサポート

見まもつTEL 電話にお話した内容を元に、大発見かな? メールを受信者が内容に応じて訪問等することで効果が高まります。

### 2 費用補償

居室内で誰にも看取られずに亡くなった場合の以下費用をお支払いします。

**1** 利用者の居室内死亡

**2** 原状回復・遺品整理・葬儀の実施

**3** ホームネットへ請求(費用負担者から)

**4** お支払  
上限100万円

**居室内での不慮の事故による原状回復・遺品整理・葬儀費用を補償します。**

**主な支払対象**  
原状回復費用(修繕、清掃、異臭除去、消毒等)  
事故対応費用(遺品整理費用、遺族との連絡のための通信費等)  
葬儀費用(上限50万円)

**利用料** 月額1,500円(税別)

**支払方法** 毎月の口座振替

- ※利用状況（平成30年3月1日時点）
- ・取扱店（すこやか賃貸住宅協力店）：21件
  - ・サービス利用件数：6件

※ご利用には電話番号(固定電話もしくは携帯電話)が必要となります。ただし、ダイヤル式電話(黒電話など)はご利用できません。  
登録の障害や、障害等は応答いたしません。

## 住宅確保要配慮者に対する居住支援事例

### 国における家賃債務保証会社登録制度

国土交通省では、改正住宅セーフティネット法の施行にあわせて、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を登録する制度を創設し、登録が進められている。

#### <登録のメリット>

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として、国が情報提供を行う。
- 住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録住宅に、住宅確保要配慮者が入居する場合は、住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の引き受けの対象となる。
- 住宅確保要配慮者向けの専用住宅として、低額所得者が入居する場合に実施可能な家賃債務保証料の助成対象となる。

#### <登録状況>（平成30年3月時点）

計40業者（うち京都市を営業地域としている業者：22業者）

6

## 住宅確保要配慮者に対する居住支援事例

### 東京都特別区内における家賃債務保証料の助成

東京都特別区内では、高齢者世帯、ひとり親世帯、障害者世帯などを対象に、民間賃貸住宅への居住支援として、家賃債務保証料の助成制度を設けているところがある。

#### <居住支援協議会を窓口として行政が助成>

杉並区

#### <行政の住宅部局が窓口となり助成>

千代田区、中央区、新宿区 など

#### <行政の福祉部局が窓口となり助成>

文京区、品川区、荒川区 など

#### ※主な要件

- 世帯の所得が一定基準額以下であること。
- 緊急連絡先（親族、知人、友人等）があること。
- 生活保護等の公的給付を受けていないこと。 など

7

## 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。

# 次年度の京都市住宅審議会の進め方

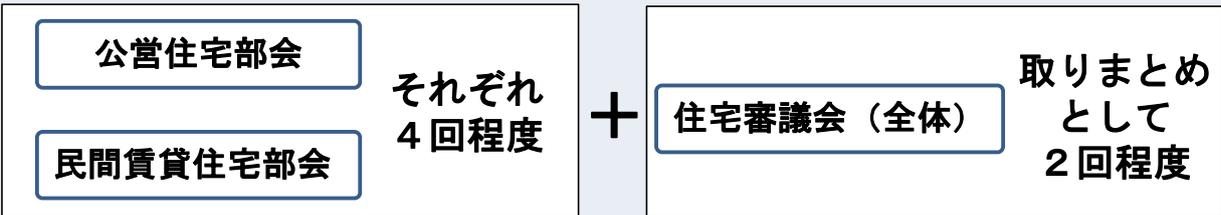
平成30年3月22日 第3回京都市住宅審議会 資料

## 次年度の京都市住宅審議会の進め方

諮問2の「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」としての答申を取りまとめいただくことを前提として、テーマごとに2つの部会を設け、それぞれについて議論を深めていただく。

- 公営住宅の今後の適正な供給のあり方 など →公営住宅部会
- 住宅確保要配慮者に対する居住支援 など →民間賃貸住宅部会

※ 部会のテーマに応じて、関係団体等に出席いただくことを想定



平成30年度に、諮問2に対する第2次答申を取りまとめ

## 京都市住宅審議会委員名簿

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

(50音順, 敬称略)

## 平成30年度 京都市予算案 事業概要

都市計画局

事務事業名	セーフティネット住宅供給促進モデル事業		
予 算 額	13,400千円	新規・継続の別	新規
		政策的新規充実予算・局配分枠等の別	政策的新規充実予算
担 当 課	住宅室 住宅政策課(222-3666)		
<p><b>[事業実施に至る経過・背景など]</b></p> <p>「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）」が改正され、今後、公営住宅の大幅な増加が見込めない中、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度や、登録住宅に対する改修費への助成制度、家賃・家賃債務保証料に対する助成制度等が平成29年10月から開始された。</p> <p>※ 「セーフティネット住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）」とは、住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する方）の入居を拒まない民間賃貸住宅として政令市等に登録された住宅のこと。</p> <p><b>[事業概要]</b></p> <p>こうした国の動向を踏まえ、この制度に対する民間賃貸事業者等のニーズを把握するため、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録を促進するとともに、登録された住宅において、バリアフリー改修や耐震改修等を行う際の改修費、家賃及び入居時に必要となる家賃債務保証料に対する助成を試行的に実施し、その効果等を検証する。</p> <p><b>1 改修費に対する助成</b> 登録を受けた民間賃貸住宅のうち、住宅確保要配慮者専用の住宅とするものについて、バリアフリー改修、耐震改修等の改修費を助成 (工事費の2/3, 上限2,000千円/戸)</p> <p><b>2 家賃・家賃債務保証料に対する助成</b> 登録を受けた民間賃貸住宅のうち、低額所得者専用の住宅とするものについて、家賃又は入居時に必要となる家賃債務保証料若しくはその両方を助成 (上限480千円/年・戸 ※家賃助成40千円/月, 家賃債務保証料助成60千円)</p>			
[参 考 (他都市の状況・事業効果など)]			

## 平成30年度 京都市予算案 事業概要

都市計画局

事務事業名	三世代同居・近居住宅支援モデル事業		
予 算 額	8,000千円	新規・継続の別	新規
		政策的新規充実予算・局配分枠等の別	政策的新規充実予算
担 当 課	住宅室 住宅政策課(222-3666)		
<p><b>〔事業実施に至る経過・背景など〕</b>  平成28年3月に策定された国の住生活基本計画では、新たに「三世代同居・近居の促進」が掲げられ、本市においても京都市住宅マスタープランの中間見直しを行い、今後の人口減少や少子高齢化を見据えつつ、新たな施策として「近居」を位置付けており、子育て世帯の定住・移住につながる住環境の形成に向けた取組が必要である。</p> <p>※ 「近居（きんきょ）」とは、親と子（または祖父母と孫）がそれぞれ近くに居住すること。</p> <p><b>〔事業概要〕</b>  子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現に向けた取組として、「京都府結婚・子育て応援住宅総合支援事業費補助金」を活用し、子育て世帯が住宅を購入する機会等にあわせて親世帯と同居・近居する場合に必要な住宅リフォームに係る費用への助成や住宅購入に係る仲介手数料への助成を試行的に実施する。これにより、親世代と子世代の三世代が互いに助け合いながら、子育て期を働きやすく、高齢期を安心して過ごせる住環境を提供し、その中で子育て世帯の定住・移住の促進への効果等を検証する。</p>			
	住宅リフォーム費への助成	住宅購入に係る仲介手数料への助成	
補助要件	工事費の1/2 上限1,000千円/戸	住宅購入に係る仲介手数料に要する費用の1/2 上限400千円/戸	
対象者	年収が750万円未満で18歳未満の子どもがおり、親との同居・近居のために移転する世帯		
〔参 考（他都市の状況・事業効果など）〕			