

平成31年度 京都市居住支援協議会 第1回総会

日時：平成31年4月23日（火）13時～

場所：市役所本庁舎E会議室

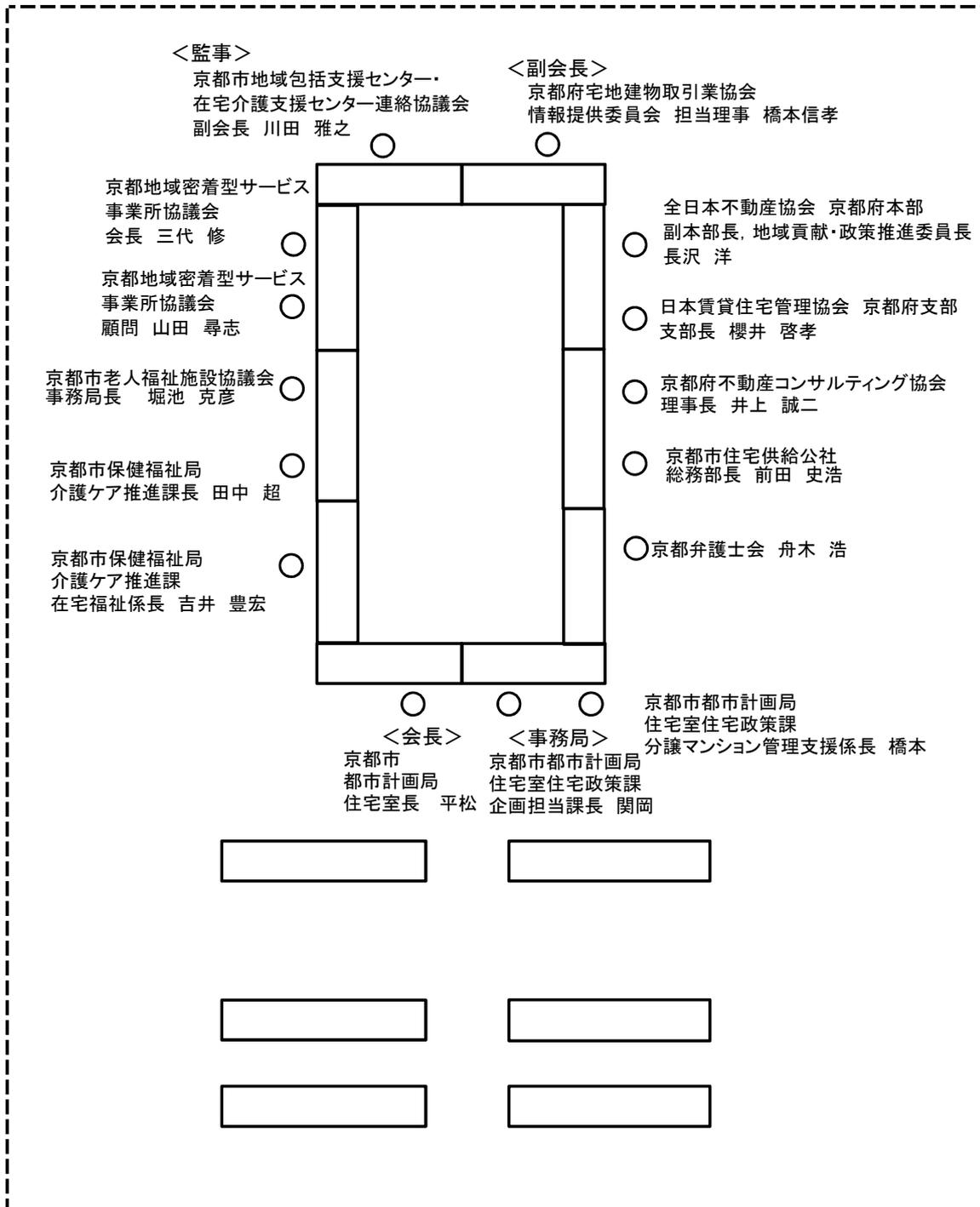
次 第

- 1 開会
- 2 会長あいさつ
- 3 報告
 - ・平成30年度事業報告について
 - ・平成30年度決算見込みについて
- 4 議案
 - ・第1号議案 平成31年度事業計画について
 - ・第2号議案 平成31年度予算について
- 5 その他
- 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30年度事業報告
資料4	平成30年度決算見込み書
資料5	第1号議案 平成31年度事業計画書
資料6	第2号議案 平成31年度収支予算書
資料7	京都市居住支援協議会会則
資料8	市民しんぶん（区版）掲載記事
資料9	京都新聞掲載記事（著作権の都合上、削除しています。）
資料10	リビング新聞掲載記事（著作権の都合上、削除しています。）
資料11	京都市住宅協議会第二次答申
参考1	第7期京都市民長寿すこやかプラン（抜粋）
参考2	高齢者すまい・生活支援事業における実施地域の状況
参考3	平成31年度京都市予算案事業概要

平成31年度 京都市居住支援協議会 第1回総会 配席図



平成31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	橋本 信孝○	
	公益社団法人 全日本不動産協会 京都府本部	副本部長 地域貢献・政策推進委員長	長沢 洋	
	公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 京都府支部	支部長	櫻井 啓孝	
	一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会	理事長	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	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	三代 修	
	一般社団法人 京都地域密着型サービス事業所協議会	顧問	山田 尋志	
	一般社団法人 京都市老人福祉施設協議会	事務局長	堀池 克彦	
オブザー バー	京都弁護士会	労働と社会保障に関する委員会	舟木 浩	
	ホームネット株式会社	居住支援サービス事業部 部長	高月 義博	欠席
行政等	京都市住宅供給公社	総務部長	前田 史浩	
	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	田中 超	
		健康長寿のまち・京都推進室 介護ケア推進課 在宅福祉係長	吉井 豊宏	
	京都市都市計画局	住宅室長	平松 謙一◎	
		住宅室住宅政策課 企画担当課長	関岡 孝繕	
		住宅室住宅政策課 分譲マンション管理支援係長	橋本 真	

◎会長, ○副会長, ●監事

平成30年度事業報告

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

	平成29年度末	平成30年度末	差引
すこやか賃貸住宅(戸)	5,038	4,989	△49
うち、民間賃貸	4,479	4,503	+24
うち、サ高住	559	486	△73
すこやか賃貸住宅協力店(件)	122	132	+10
(国)セーフティネット住宅	6	14	+8

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

70件 → 87件 平成30年度 17件増

※うち10件が解約(理由:死亡・住み替えなど)

(2) 実施地域

北区(6学区), 上京区(4学区), 東山区(7学区), 山科区(全域), 南区(11学区),
右京区(13学区), 伏見区(18学区)

(3) 参画団体

ア 不動産事業者

上野不動産, 永都, 京都不動産, 長栄, 天栄住宅, 東峰, フラットエージェンシー,
プレールクリエイション, 都ハウジング, ライフメディ※, ランドスタイリング
※ 平成30年12月末をもって廃業したため, 現在は参画していない。

イ 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, 北野健寿会, 洛東園, 同和園,
清和園, こころの家族, 健光園, 嵐山寮, 京都老人福祉協会

(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
4/23	伏見区作業部会	・事業実施状況(情報共有, 意見交換等)の報告
4/26	北区作業部会	・事業実施状況(情報共有, 意見交換等)の報告
5/23	第1回作業部会	・事業実施状況(情報共有, 意見交換等)の報告 ・オブザーバー紹介(京都弁護士会, ホームネット)
6/19	伏見区作業部会	・事務実施状況(情報共有, 意見交換等)の報告
7/19	北区作業部会	・事務実施状況(情報共有, 意見交換等)の報告

7/25	第2回作業部会	・事業実施状況（情報共有，意見交換等）の報告 ・京都市住宅審議会の内容の報告
8/29	伏見区作業部会	・事業実施状況（情報共有，意見交換等）の報告
10/4	北区作業部会	・事務実施状況（情報共有，意見交換等）の報告
10/24	第3回作業部会	・事業実施状況（情報共有，意見交換等）の報告 ・近畿地域福祉学会での報告（京都府立大学鈴木准教授）
11/21	伏見区作業部会	・事業実施状況（情報共有，意見交換等）の報告
1/17	北区作業部会	・事業実施状況（情報共有，意見交換等）の報告
1/23	第4回作業部会	・事業実施状況（情報共有，意見交換等）の報告
2/25	伏見区作業部会	・事業実施状況（情報共有，意見交換等）の報告

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

開催日	相談件数	不動産関係団体	福祉関係団体
7/19※	2件	京都府宅地建物取引業協会	京都市地域包括支援センター
9/7	5件	全日本不動産協会京都府本部	〃
11/16	10件	日本賃貸住宅管理協会京都府支部	〃
1/18	7件	京都府不動産コンサルティング協会	〃

※ 当初は7月6日に予定していたが，大雨・洪水警報が発報されたため，振り替えて実施。
当初の申込は10件

(2) 相談概要

ア 相談者の年齢構成

年代	60歳代	70歳代	80歳代	不明
組数	10組	10組	3組	1組

イ 相談内容の分類

(ア) 主な相談理由

相談理由	情報収集	経済的理由	立ち退き	身体上都合
組数	17組	4組	1組	2組

(イ) 提供した情報等（複数有）

内容	安価な賃貸住宅情報（公営，すこ貸等）	高齢者向け住宅（高優賃，サ高住等）	すまいの売却や活用方法	賃貸借契約の内容
件数	12件	11件	9件	1件

内容	介護保険制度	すこやか賃貸住宅 協力店	その他
件数	4件	11件	3件

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

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。また、京都府障害のある人もない人も共に安心していきいきと暮らしやすい社会づくり条例における不利益な取扱いの禁止について説明するとともに、相談窓口等について案内を行った。

(1) 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
- ・ 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）
- ・ 京都府障害のある人もない人も共に安心していきいきと暮らしやすい社会づくり条例

(2) 実施状況

日 程	団 体 名
1月22日	公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会
2月12日	公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会京都府支部
2月14日	公益社団法人 全日本不動産協会京都府本部
3月11日※	一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会

※ 一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会については、日程都合によりメールにて情報連携を行った。

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

21店 → 24店 平成30年度 3店増

イ 成約件数

6件 → 11件 平成30年度 5件増

6 その他

(1) 市民しんぶん行政区版への高齢者住まい・生活支援事業の記事の掲載 新規

平成30年5～6月号の市民しんぶん行政区版を利用し、高齢者住まい・生活支援事業の記事を掲載した。(資料8参照)

(2) NHK総合「くらし☆解説」での放映 新規

平成30年11月16日放映のNHK総合「くらし☆解説」において、国の住宅セーフティネットについて取り上げる中で、高齢者住まい・生活支援事業が取り上げられた。

(3) 京都新聞での記事の掲載 新規

平成31年3月10日の京都新聞において、本市居住支援協議会の取組が掲載された。(資料9参照)

(4) リビング新聞への記事の掲載 新規

平成31年3月30日のリビング新聞に、本市居住支援協議会の取組の記事を掲載した。(資料10参照)

(5) 各種団体に係るヒアリング対応 新規

ア 本市居住支援協議会が受けたもの

日 程	団 体 名
4月27日	中部ブロック居住支援協議会
6月25日	横浜市建設局・健康福祉局
8月30日	京田辺市地域自立支援協議会
9月18日	日本自立生活支援センター（J C I L）
12月10日	韓国京畿都市公社
1月25日	平成福山大学

イ 本市居住支援協議会から依頼したもの

日 程	団 体 名
10月18日	神戸市住宅都市局, 神戸すまいまちづくり公社
10月30日	東京都防災・建築まちづくりセンター 品川区福祉部 世田谷区都市整備政策部
11月21日	福岡市住宅都市局, 福岡市社会福祉協議会 一般社団法人生活支援センター結

以上

平成30年度決算見込み書

(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	決算 見込み額	備考
I 収入の部			
負担金	1,000,000	1,000,000	京都市負担金
広告料	216,000	216,000	不動産4団体バナー広告費
預金利息		9	
国補助金		2,425,152	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	3,641,161	
前期繰越収支差額…(B)	929,057	929,057	
収入合計…(A)+(B)=(C)	2,145,057	4,570,218	
II 支出の部			
1 事業費	1,250,000	3,375,245	
(1) すこやか住宅ネットの取組周知の拡大等	550,000	125,971	すこやか住宅ネットサーバー保守(125,971円)
(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	2,305,361	高齢者すまい・生活支援事業運営委員会事務局運営(市老協, 351,728円) 社会福祉法人活動費(1,953,633円)
(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	49,680	チラシ印刷(22,680円, 27,000円)
(4) 高齢期の住まいの相談会	100,000	384,993	チラシ印刷(①17,442円, ②～④20,520円) チラシ配送(7,610円×4回) 会場使用料(①0円, ②16,660円, ③～④25,000円) 相談員活動費(①10,000円×1名×2団体, ②～④10,000円×3名×2団体)等
(5) 京都市居住支援協議会の取組内容の普及啓発	100,000	457,920	リビング新聞掲載料(432,000円) チラシ印刷(25,920円)
(6) 家主の不安を低減させるための新たな入居支援策の検討	100,000	51,320	他都市(東京都, 品川区, 世田谷区)への聞き取りに係る交通費
2 管理費	500,000	521,887	居住支援協議会事務局運営(471,291円) 事務局消耗品(43,800円)等
3 予備費	395,057	0	
当期支出合計…(D)	2,145,057	3,897,132	
当期収支差額…(A)-(D)	0	△ 255,971	
負担金の返還…(E)	0	351,519	国庫補助金(2,425,152円)－社会福祉法人活動費(1,953,633円)－高齢期の住まいの相談会相談員活動費(120,000円)
次期繰越収支差額…(C)-(D)-(E)	0	321,567	

第1号議案

平成31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 京都市居住支援協議会（すこやか住宅ネット）の取組周知（(1)～(6)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広く周知することで、必要としている人へ速やかに情報が伝わるように努める。また、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更なる向上を図るとともに、不動産事業者等へ対し、すこやか賃貸住宅の登録の促進を行い、高齢者が住み替え先を探す際の選択肢を増やし、利用者の入居に繋げる。

区分	内容
継続	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>ウ すこやか賃貸住宅の登録の拡大に向け、不動産4団体が開催する研修会等において、事務局から京都市居住支援協議会の取組への協力を依頼する。</p>
新規	<p>エ 家主へ対して、京都市居住支援協議会の取組について、直接的に周知を行うとともに、活動への協力を求める。</p>

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でいる「高齢者すまい・生活支援事業」を引き続き実施するとともに、実施地域や支援対象の属性の拡大、また、本事業を安定して継続できるような手法等について検討を進める。

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、四半期に1回を目途に実務担当者作業部会を開催し、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>イ 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していただけるよう、啓発を行う。</p> <p>ウ 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> <p>エ 国の補助金を活用することにより、社会福祉法人の費用負担面での軽減を図る。</p> <p>オ 身寄りのない高齢者にも対応でき、家主の不安感の低減につながる居住支援サービスについて検討を進める。</p> <p>カ 京都市老人福祉施設協議会が開催する施設長会等において、事務局から社会福祉法人へ対し、京都市居住支援協議会の取組への協力を依頼する。</p> <p>キ 将来、本事業を安定して運営できる収入源の確保のための手法等について、運営委員会を開催し、協議を行う。</p>
新規	<p>ク 高齢者以外の支援対象の拡大について、保健福祉局障害保健福祉推進室との連携を密にし、情報共有を進めながら、障害者支援団体との連携も図っていく。</p> <p>ケ 障害のある高齢者への対応の観点から、障害者支援団体等にも実務担当者作業部会に参加いただき、意見交換ができるような環境づくりを進める。</p> <p>コ 各区・支所の担当部署の職員が本事業のイメージを掴みやすいような参考事例を把握し、区・支所の職員に周知する。</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]

高齢期の住まいに関するあらゆる相談について、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い、高齢者の相談にお応えできるよう、取り組みを進める。

区分	内 容
継続	<p>ア 不動産4団体は、1回毎の担当制（7月：京都府宅地建物取引業協会、9月：全日本不動産協会京都府本部、11月：日本賃貸住宅管理協会、1月：京都府不動産コンサルティング協会）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>

4 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
継続	<p>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。</p> <p>イ 家賃債務保証業者登録規程（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。</p>

以 上

平成31年度収支予算書

(平成31年4月1日から令和2年3月31日まで)

(単位：円)

科目	予算額	備考
I 収入の部		
負担金	1,000,000	京都市
広告料	216,000	不動産4団体
預金利息	10	
国庫補助金	2,500,000	重層的セーフティネット構築支援事業補助金
当期収入合計…(A)	3,716,010	
前期繰越収支差額(見込み)…(B)	321,567	
収入合計…(A)+(B)=(C)	4,037,577	
II 支出の部		
1 事業費	3,500,000	
(1) すこやか住宅ネットの取組周知の拡大等	200,000	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、記事掲載費等
(2) 京都市高齢者すまい・生活支援事業の取組の推進①	2,300,000	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①	250,000	チラシ印刷・郵送 等
(5) 高齢期の住まいの相談会の実施②	250,000	相談員の活動費 等
(6) 京都市居住支援協議会の取組内容の普及啓発	400,000	居住支援協議会の取組内容の周知 等
2 管理費	450,000	京都市居住支援協議会事務局運営
3 予備費	87,577	
当期支出合計…(D)	4,037,577	
当期収支差額…(C)-(D)	0	

京都市居住支援協議会 会則

第1章 総則

(名称)

第1条 本会は、京都市居住支援協議会（以下「本会」という。）という。

(目的)

第2条 本会は、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に基づく協議会として、高齢者を中心とする住宅の確保に特に配慮を要する者(以下「住宅確保要配慮者」という。)の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する措置について協議し、実施することにより、住宅確保要配慮者が安心して住み続けられる住まいづくりを推進するとともに、豊かな住生活の実現に寄与することを目的とする。

(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

(会員)

第4条 本会の会員は、別表のとおりとする。

第2章 役員

(役員の種類及び定数)

第5条 本会に次の役員を置く。

- (1) 会長 1名
- (2) 副会長 1名
- (3) 監事 1名

(役員を選任)

第6条 会長は、京都市都市計画局住宅室長の職にある者をもって充てる。

- 2 その他の役員は、総会で選任する。
- 3 監事は、他の役員を兼ねることができない。

(役員の仕事)

第7条 会長は、本会を代表し、会務を総理し、総会を招集して議長となる。

- 2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代理する。
- 3 監事は、本会の会計監査の事務を担当する。

(役員の仕事)

第8条 役員の仕事は2年とする。ただし、補欠の役員の仕事は、前任者の残任期間とする。

- 2 役員は、再任されることができる。

第3章 組織

(総会)

第9条 本会は、毎年1回、定期総会を開催するほか、会長が必要と認めた場合又は会員の3分の1以上の請求があった場合には、その都度臨時総会を開催する。

- 2 総会は、次の事項を承認議決する。
 - (1) 本会の事業計画及び予算に関すること。
 - (2) 本会の事業報告及び決算を承認すること。
 - (3) 会則の制定及び改廃に関すること。
 - (4) 会員の変更に関すること。
 - (5) その他本会の運営に関する重要事項を決定すること。

(定足数等)

第10条 総会は、会員の過半数の出席により成立し、総会の議事は、出席者の過半数によって決する。

- 2 総会に出席できない会員は、あらかじめ通知された事項について、書面をもって表決し、総会の議長又は他の会員に、その権限の行使を委任することができる。この場合、委任した会員は総会に出席したものとみなす。

(運営委員会)

第11条 本会は、第3条に規定する活動を円滑に行うため、運営委員会（以下「委員会」という。）を置く。

- 2 委員会は、会員が推薦する者をもって構成する。

- 3 委員長は、会長が指名する。
- 4 委員長は、委員会を代表し、委員会を総括し、委員会を招集して議長となる。
- 5 委員会において、議決事項が生じた場合は、出席者の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。
- 6 委員長は、必要があると認めるときは、委員会に委員以外の者の出席を求めることができる。

(事務局)

第12条 本会の事務、経費の管理等を行うため、京都市都市計画局住宅室住宅政策課及び京都市住宅供給公社 京（みやこ）安心すまいセンターに事務局を置く。

- 2 事務局に関し必要な事項は、会長が別に定める。

第4章 会計

(経費)

第13条 本会の経費は、補助金、負担金及びその他の収入をもって充てる。

(会計年度)

第14条 本会の会計年度は、毎年4月1日に始まり、翌年3月31日に終わる。
ただし、初年度においては、本会の設立日から直近の3月31日までとする。

(会計及び資産帳簿の整備)

- 第15条 本会は、会の収入、支出及び資産を明らかにするため、会計及び資産に関する帳簿を整備する。
- 2 会員が帳簿の閲覧を請求したときは、正当な理由がない限り、帳簿を閲覧させなければならない。

(監査及び報告)

第16条 監事は、会計年度終了後2ヶ月以内に会計監査を行い、総会に報告しなければならない。

第5章 雑則

(秘密保持)

第17条 委員は、本会の活動を通じて又は関連して知り得た秘密を洩らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

(補則)

第18条 この会則に定めるもののほか、本会の運営に関して必要な事項は、会長が定める。

附 則

(施行期日)

この会則は、平成24年9月13日から施行する。

この会則は、平成26年4月1日から施行する。

この会則は、平成27年5月18日から施行する。

この会則は、平成28年5月2日から施行する。

別表

区 分	会 員
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・在宅介護支援センター連絡協議会 一般社団法人 京都地域密着型サービス事業所協議会 一般社団法人 京都市老人福祉施設協議会
行政等	京都市住宅供給公社 京都市保健福祉局 京都市都市計画局

平成30年5月号（上京区）

一人暮らし高齢者に見守り付きの住まいを紹介！

一人暮らしの高齢者が安心して暮らせる民間賃貸住宅を不動産業者が紹介します。また、入居後は社会福祉法人による定期的な安否確認、保健・福祉の相談等のサービスを提供します。

実施地域(学区) 乾隆、翔鷹、嘉楽、正親

担当する法人 北野健寿会

☎11市介護ケア推進課 (☎213-5871)

平成30年5月号（東山区）

一人暮らし高齢者に見守り付きの住まいを紹介！

高齢者が安心して一人で暮らせる住宅を不動産業者が紹介し、社会福祉法人による定期的な安否確認などのサービスを提供します。

対象 ・支援が必要な65歳以上の一人暮らしの方
・以下の学区への住み替えをご希望の方
(清水・六原・修道・貞教・一橋・月輪・今熊野)

利用料 1,500円/月(免除制度あり)

相談・受付 洛東園 (☎561-1171)

平成30年5月号（山科区）

一人暮らし高齢者に見守り付きの住まいを紹介！

一人暮らしの高齢者が安心して暮らせる民間賃貸住宅を紹介し、住み替え後は社会福祉法人による定期的な安否確認、保健・福祉に関する相談などのサービスを提供します。

対 山科区内に住み替えを希望している65歳以上の一人暮らしの方等で、見守り等の支援を必要としている方

費 生活保護・本人市民税非課税の方は無料で、課税の方は月1,500円。(住宅の家賃・共益費等は別途必要)

申 同和園 (☎571-0010)

問 市介護ケア推進課 (☎213-5871)

市住宅政策課 (☎222-3666)

平成30年5月号（伏見区）

一人暮らし高齢者に見守り付きの住まいを紹介！

一人暮らしの高齢者が安心して暮らせる民間賃貸住宅を不動産業者が紹介し、住み替え後は社会福祉法人による定期的な安否確認、保健・福祉の相談等のサービスを提供します。

対象 下表の地域(学区)への住み替えを希望の65歳以上の一人暮らしの方

利用料 生活保護・本人市民税非課税の方は無料、課税の方は月1,500円(住宅の家賃・共益費等は別途必要)

地域(対象学区)	受付・相談等の問合せ
稻荷・砂川・藤森・藤城・深草・板橋・住吉・桃山・竹田	京都老人ホーム (☎641-6622)
久我・久我の杜・羽束師・横大路	高齢者福祉施設久我の杜 (☎931-8001)
北醍醐・醍醐西・醍醐・池田・池田東	同和園 (☎571-0010)

問合せ 市介護ケア推進課 (☎213-5871)

市住宅政策課 (☎222-3666)

平成30年5月号（右京区）

一人暮らし高齢者に見守り付きの住まいを紹介！

安心して暮らせる民間賃貸住宅を紹介し、住み替え後は社会福祉法人による定期的な安否確認、保健・福祉の相談などのサービスを提供します。相談・受付は、住み替えを希望される地域(学区)を担当する社会福祉法人まで。

対象 下表の地域(学区)への住み替えを希望し、見守り支援が必要な65歳以上の一人暮らしの方など

費用 サービス利用料は、生活保護・本人市民税非課税の方は無料、課税の方は月1,500円
*住宅の家賃・共益費などは別途必要

地域(学区)	担当する社会福祉法人
水尾・宕陰・嵯峨・広沢・高雄・宇多野・御室・花園	健光園(高齢者福祉総合施設健光園) ☎881-0403
嵐山・嵯峨野・常盤野・太秦・南太秦	嵐山寮 ☎871-0032

問合せ 介護ケア推進課 ☎213-5871

住宅政策課 ☎222-3666

平成30年6月号（南区）

一人暮らし高齢者に見守り付きの住まいを紹介！

一人暮らしの高齢者が安心して暮らせる民間賃貸住宅を不動産業者が紹介するとともに、住み替え後は社会福祉法人による定期的な安否確認、保健・福祉などの相談のサービスを提供します。

対象 下表の(地域)学区への住み替えを希望している65歳以上の一人暮らしの方等で、見守り等の支援を必要としている方

地域(学区)	担当する社会福祉法人
祥栄・吉祥院・祥豊・唐橋	清和園(特別養護老人ホーム吉祥ホーム) (☎682-8152)
山王・九条・九条弘道・九条塔南・陶化・東和・上烏羽	こころの家族(特別養護老人ホーム故郷の家・京都) (☎691-4448)

費用 生活保護・本人市民税非課税の方は無料、課税の方は月1,500円(住宅の家賃・共益費等は別途必要)

☎=市介護ケア推進課(☎213-5871) 市住宅政策課 (☎222-3666)

平成29年12月号（北区）

安心サービス充実 安心サービス付き住宅を紹介！

高齢者の皆さまを対象に、低廉な民間賃貸住宅をご紹介します。お引越後は、社会福祉法人による定期的な見守り、保健・福祉に係る相談などのサービスをご利用いただけます。

対象 原則65歳以上の一人暮らしの方等

費用 月額1,500円 (安心サービス費。生活保護・本人市民税非課税の方は無料)
*住宅の家賃・共益費などは別途必要

申込み

学区	申込み先
楽只、柏野、紫野	京都福祉サービス協会(高齢者福祉施設紫野) ☎494-3346
紫竹、大宮、待鳳	リガーレ暮らしの架け橋(地域密着型総合ケアセンターきたおおじ) ☎366-8025

問合せ 保健福祉局介護ケア推進課 ☎213-5871
都市計画局住宅政策課 ☎222-3666

**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**

(第二次答申)

平成31年2月

京 都 市 住 宅 審 議 会

はじめに

我が国では、戦後の絶対的な住宅不足に対処するため、公営住宅法及び住宅建設計画法に基づき、公営住宅を直接供給することにより住宅の量の確保を図ってきた経過があり、京都市においても、戦後から高度経済成長期にかけて急激に増加する人口に対して住まいを確保するため、公営住宅が供給されてきた。

特に京都市では、戦災による被害が比較的に少なかったことから、市街地の住宅の多くが残存したことにより、建設用地が確保可能な郊外に集中して建設された。これにより、公営住宅は主に郊外に偏った形で住宅セーフティネット機能を果たし、市中心部においては、老朽化した低家賃の木造民間賃貸住宅がその一端を担ってきた。

また、現在においては、全国的に人口減少や世帯数の増加を上回るペースで住宅が増え続けていることによる空き家の増加が大きな社会問題となる一方、今後増加が見込まれる高齢単身者などの状況を受け、国において民間賃貸住宅の空き家・空き室を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」（以下「セーフティネット制度」という。）が創設されるなど、住宅セーフティネットに対する新たな展開が始まっている。

こうした国の状況や、京都市においても民間賃貸住宅市場において住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）の入居が拒まれている実態があることなどを踏まえると、今後の公営住宅及び民間賃貸住宅のセーフティネットのあり方についての考え方を整理する必要がある。また、その中でセーフティネット制度の活用方法などについても十分に吟味・検討する必要があることから、当審議会は、平成29年12月6日付けで、京都市から2つの諮問を受けた。

平成29年度は、先行的に「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」について議論し、第一次答申を取りまとめた。

平成30年度は、もう1つの諮問事項である「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、公営住宅部会と民間賃貸住宅部会に分かれ、それぞれで議論を深めた結果、第二次答申として、次のとおり答申を行うものである。

京都市住宅審議会（以下「審議会」という。）では、これまでは主に公営住宅に依存してきた住宅セーフティネットについて、今後の重層的な住宅セーフティネットを構築するためには、賃貸住宅市場全体の中で、民間賃貸住宅も含めた総合的な視点が必要であるとの観点に立ち、公営住宅部会と民間賃貸住宅部会によるそれぞれの審議を含め、平成30年度に計8回の審議を行い、第二次答申を取りまとめた。

1 京都市における公営住宅の現状及び課題

公営住宅は、公営住宅法に基づき、入居者に一定の収入要件などの入居基準を定め、住宅に困窮する低額所得者向けに供給されるものであり、京都市においては、年4回の一般公募に加え、高齢者や障がい者などの単身世帯などの公募、子育て世帯向けにリノベーションした住戸の公募などを実施し、年間700戸以上の住戸を供給している。

京都市の公営住宅が抱える今後の主な課題としては、

- 昭和40～50年代に建設されたものが多く、公営住宅法上の耐用年限（建設後70年）を迎える住棟の建替えや大規模改修の時期が、今後20～30年間に集中すること。また、京都市では、市郊外において多くの公営住宅が建設されたため、立地が市郊外部に偏在する状況となっており、市中心部においては、セーフティネット機能の一端を担ってきた民間賃貸住宅の老朽化が進んでいること
- 阪神淡路大震災、東日本大震災や熊本地震などでは、公営住宅に大きな影響が生じた。また、近年では大阪府北部地震が発生するなど、大地震に対する平時からの対応が喫緊の課題となる中、京都市では、平成24年から住棟の耐震化を図っており、平成30年末時点で市営住宅全体の耐震化率が約77%となっているが、全ての市営住宅において耐震化を実現するためには、多大な時間や経費がかかることが予想されること
- 入居者の高齢化が進行しており、共益費の徴収などの団地内の自治活動や管理運営に深刻な影響を及ぼしつつあること
- エレベーターや浴室等がないなど、設備が十分に備わっていない住棟が存在するほか、立地の利便性が良くないこと等の理由から、公募しても応募がない団地があり、そのような団地では、耐震改修やエレベーター設置、住戸修繕など、利便性や快適性の向上を図るための設備などの改善を図っても、入居希望者が少なく、今後ますます入居世帯数の減少が見込まれること

などが挙げられる。

2 公営住宅における今後の住宅セーフティネットのあり方

(1) 今後の公営住宅の整備の方向性

ア 社会情勢の変化を見据えた適正な管理戸数及び供給戸数

今後、少子高齢化の更なる進行が見込まれる中で、公営住宅には、現行の耐震基準を満たさない住棟をはじめ、エレベーターや浴室のない住棟が存在するなど、今日的な社会状況に則していない課題がある。また、民間賃貸住宅の供給が進んだ結果、住宅困窮者の住居の選択肢が増え、賃貸住宅市場における公営住宅の優位性が低下したことなどから、応募数が低下傾向にある。

こうした状況を鑑みると、今後は、公営住宅の管理戸数を現状程度に留めるとしてきたこれまでの方針から、社会情勢の変化を見据えた適正な管理戸数及び供給戸数を確保する方向に方針を転換していくことが求められる。

イ 既存ストックの長寿命化による更なる活用及び戦略的な整備

今後の社会情勢の変化や、公営住宅の多くが昭和40～50年代に建設されたことから、今後、法定耐用年限（建設後70年）を迎える住棟の建替えや大規模改修の時期が集中的に発生することによる維持管理費の大幅な増加が見込まれている。一方で、これらに使用できる予算は限られている現状を踏まえると、法定耐用年限を迎える住棟であっても、長寿命化を図ることにより、更なる活用が見込めるものについては、できる限り継続して活用するための方策について検討すべきである。

住棟の更なる長寿命化に当たっては、一律的な住戸改修を進めるのではなく、住棟の立地環境や費用対効果などを考慮したうえで、住戸の床面積、風呂の有無、設備の状況や改修時の可変性など、住棟ごとの特性を踏まえつつその必要性を十分に検討すべきである。

また、これまでは、長期に居住された後に空き家となった住戸については、修繕に多額の費用がかかることから、予算の都合上、空き家のままとされている状況が見られるが、今後、こうした住戸が増加することは避けられないため、居住目的のみならず、公民連携などによる様々な利活用を視野に入れながら、立地条件や住棟、住戸ごとの特性等を踏まえた戦略的な整備を行っていく必要がある。

さらに、入居世帯数の減少や応募数の低下といった課題に対しては、本来、民間も含めた賃貸住宅市場全体の中で公営住宅の果たしている役割を考えるべきであり、周辺の民間賃貸住宅の立地状況や住宅性能などを総合的に勘案しながら、公営住宅の整備水準の向上に努めていくべきである。

ウ 耐震性がない住棟に対する早期の安全性の確保

京都市では、これまでに耐震改修工事を進めた結果、約4,800戸の

耐震化が図られたが、その一方で、現時点で耐震改修工事に着手していない現行の耐震基準に満たない住棟も存在する。こうした住棟については、入居者の安全性の確保を最優先に考え、公募を停止することや耐震性能を有する団地への住替えあっ旋を行うなど、可能な限り早期に入居者の安全を確保する対策を進めていくべきである。

なお、公営住宅の用途を廃止した場合は、住宅用途に限らず、地域の活性化、文化や福祉の向上など、まちづくりの観点から、ニーズに応じて有効的に活用することも考えていくべきである。

(2) 今後の公営住宅の管理運営の方向性

ア 若年・子育て世帯の入居促進に向けた取組の推進

京都市ではこれまでに、子育て世帯の優先入居や子育て世帯向けリノベーション住宅などの取組を進めているが、少子高齢化が進行する公営住宅におけるコミュニティミックスの観点からは、若年・子育て世帯の入居を促進するための更なる取組が必要である。

審議会では、平成24年8月に市営住宅の入居収入基準等に関する答申を取りまとめており、新婚世帯の入居収入基準を子育て世帯において適用している裁量階層の基準額である月収214,000円とすることについても議論を行ったが、その時点では新婚世帯を裁量階層の対象とする理由は見出し難いとの結論となった。

しかし、今後、高齢化が進行する公営住宅のコミュニティミックスの観点や、少子化の進行が見込まれる中で、子どもが生まれる前から切れ目ない住宅支援を行うという観点から、政策的な選択肢として、新婚世帯の入居収入基準を子育て世帯と同様に引き上げることも考えていくべきである。

さらに、子育て世帯向けにリノベーションした住宅への入居についても、現行の子どもがいる世帯だけでなく、妊娠した時点で子育て環境を選択できるよう、入居時点で妊娠している者がいる世帯も入居対象とすることが考えられる。

他方で、入居要件の見直しや住宅性能の改善だけでは必ずしも若年・子育て世帯の入居促進に繋がるわけではないということもあり、地域における働く場等の創出、就業機会の確保や、文化、福祉、更には教育施策との連携など、子どもたちの健やかな育ちを京都市政全体で支援するための総合的な展望の中で、公営住宅をどのように活用するかといった視点が不可欠である。

イ 誰もが安全で安心して暮らせる住環境の形成

社会全体で高齢化が進行し、また公営住宅においても高齢単身化の進行が顕著となる中、バリアフリーに対応した住戸への改善や、高層階に居住

されている階段昇降の困難な方の低層階への住替えなどを計画的に実施していくことにより、団地内に居住する誰もが安全で安心して暮らしやすい住環境を形成することが一層求められる。

なお、既存住戸においては、段差などのバリアを完全に解消することが困難な場合もあることから、住棟の建設にあわせて車いす専用住宅を設けることなどについても検討すべきである。

ウ 高齢化が進む団地におけるコミュニティの活性化及び管理運営

かつては若年・子育て世帯が多く入居すれば地域コミュニティの一員として団地内の管理運営が維持されていたが、近年、必ずしもコミュニティの活性化に繋がらない結果となっており、公営住宅においてどのように良好なコミュニティを形成していくかということと、入居者の高齢単身化が進行する公営住宅の管理運営をどうするかということは、必ずしも同義ではない。

特に、育児と就労に多くの時間を要する子育て世帯に対して、自治会の担い手としての役割を過度に期待することは現実的には難しいことから、例えば、経験豊富な前期高齢者などの入居者が一定程度中心となり、新たに入居する若年・子育て世帯が自治会に参加しやすい環境を形成していくといったことも必要である。

また、団地内の入居者の高齢化が進行するに従い、住民の自助努力だけでは、団地共用部の管理などの自治会活動に支障が生じることも想定される。こうした場合においては、行政が一定の支援を行う中で、地域の子育て支援や高齢者支援を行うNPOや大学、福祉事業者などが団地をサポートするというのも一つの方法である。

さらに、こうした問題は、公営住宅管理のあり方そのものに関わるため、上記による対応のみならず、課題解決に向けた検討を継続的に行っていく必要がある。

エ 民間賃貸住宅市場の動向も考慮した家賃設定

審議会では、これまでも利便性係数の見直しや駐車場使用料の見直し、更には家賃減免制度の見直しについて提言しており、このうち、京都市では利便性係数の見直し及び駐車場使用料の見直しについては既に実施している。

今後も、公営住宅団地を運営していくという観点や、民間も含めた賃貸住宅市場全体の中で住宅セーフティネットを構築するという観点から、応益負担による家賃設定や家賃減免制度の見直しなど、民間賃貸住宅市場における家賃の動向なども考慮しながら、公営住宅としての家賃設定のあり方を継続的に検討すべきである。

他方で、こうした取組は入居者に対する負担を強いるものであることから、社会情勢などの動向を見ながら、適宜取り組んでいくことが望まれる。

3 民間賃貸住宅における住宅セーフティネットの現状及び課題

賃貸住宅市場では、入居希望者が入居する際の家賃の保全策として、一般的に、連帯保証人の設定又は家賃債務保証会社の保証及び緊急連絡先の設定が求められる場合が少なからずある。

一方で、要配慮者については、親族との関係が疎遠であることや親族も経済的に困窮していることなど、それぞれの属性が有する固有の事情において、連帯保証人や緊急連絡先のなり手を確保することが困難な場合は、賃貸住宅に入居できない状況があり得る。

また、国においては、高齢者や障がい者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしができるよう、地域居住を促す「地域包括ケアシステム」の構築が掲げられているが、その一方で、高齢者や障がい者、ひとり親世帯などの要配慮者は、それぞれ異なる社会的・経済的困窮理由を有することから、民間賃貸住宅市場において、要配慮者の入居に対する理解や支援の取組が十分に進んでいるとは言えない状況である。

今後、家主などの入居に対する忌避意識を低減させ、要配慮者が入居しやすい賃貸住宅を確保していくためには、連帯保証人や緊急連絡先のなり手の確保など、要配慮者に共通する課題への対策とともに、要配慮者の属性ごとに生じる家主などの懸念事項への対策についても、細やかに対応していくことが必要である。

また、京都市では、平成24年に京都市居住支援協議会（以下「居住支援協議会」という。）を立ち上げ、高齢者を中心に支援を行ってきており、高齢者の入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の登録や、住まいと見守りをセットで提供する「高齢者すまい・生活支援事業」（以下「すまい・生活支援事業」という。）などの取組により、高齢者の居住促進に一定の成果を上げてきたが、すまい・生活支援事業の実施地域が市内の一部地域に限られていることや、居住支援協議会の支援対象が高齢者に留まっているという現状がある。

さらに、今年度から、京都市は国のセーフティネット制度を活用し、要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を自治体に登録する「セーフティネット住宅」に対し、改修費や家賃補助などの経済的支援を行う「京都市セーフティネット住宅供給促進モデル事業」を試行的に実施しているが、耐震性や住戸面積などの国が定めるセーフティネット住宅の登録要件が厳しいこと、更に、経済的支援は要配慮者の経済的困窮には機能するが、社会的困窮に対する効果は少ないことなどから、現時点では、家主などが積極的に要配慮者専用の賃貸住宅として物件を登録しようとする動きがあまり見られない状況にある。

4 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

(1) 福祉事業者及び不動産事業者との更なる連携

福祉事業者の中には、サブリース方式により、見守り付き賃貸住宅を運営することで、知的障がい者の住まいをサポートしている事例などがある。

こうした取組は、福祉事業者が自ら住まいの確保と福祉サポートを提供するという点において有効であると考えられるが、その一方で、入居者である要配慮者の支払い能力と見守りなどの支援に要する費用などを考慮すると、事業収支の確保が課題となっており、福祉事業者がリスクを負いながら事業を進めざるを得ない状況となっている。

また、不動産事業者においても、要配慮者が賃貸住宅に入居する前や入居中、更には施設や病院への移転や孤独死などにより退去に至るまでの間に、状況に応じて福祉サポートに繋いだり、時には緊急時に駆けつけるなど、要配慮者の暮らしをサポートする中で不動産事業者自らが知識やノウハウを蓄積し、その結果、家主や家賃債務保証業者などとの信頼関係の構築に繋がっている事例などが見られた。

どちらの事例においても、事業継続性の観点から、安定した収益を得ることが可能な仕組みを構築することが大前提であるが、この他にも、不動産事業者や福祉関係団体が自身の専門領域において責任を持った支援を行うことによりリスクを低減する関係づくりや、行政による両者のマッチング、経済的サポートなど、それぞれが上手く連携することが求められる。

また、行政・不動産事業者・福祉関係団体が連携を図るための仕組みとしては、居住支援協議会制度があり、エリアごとに相談体制を設けるなど、更にこうした制度をいかに活用していくかといった視点も必要である。

(2) 居住支援体制の充実

ア 居住支援協議会による高齢者への居住支援の強化

居住支援協議会において取り組んできた高齢者に対する居住支援をより一層進めていくためには、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。

一方で、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より一層求められる。

イ 居住支援協議会による多様な属性への居住支援の拡大

居住支援協議会では、主に高齢者を対象とした居住支援に取り組んでいることから、高齢者支援団体が中心となり福祉サービスを実施しているが、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、障がいのある方など、各々の属性が重なることもあり得る。

そのため、高齢者支援団体だけでなく、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。

さらに今後は、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。

ウ 居住支援を行う民間事業者への支援

国のセーフティネット制度では、居住支援を行う民間事業者を認定する居住支援法人という仕組みが新たに創設されている。こうした仕組みも活用しながら、居住支援を行う民間事業者の活動がソーシャルビジネスとして成り立つように、行政の住宅部局と福祉部局が連携しながら支援を行うことも考えていくべきである。

(3) 住宅セーフティネット制度の更なる充実

ア 経済的支援策に対するニーズ把握

今年度に京都市が創設した「京都市セーフティネット住宅供給促進モデル事業」の実施状況を見ると、現時点では、こうした経済的な支援策が要配慮者の入居促進に繋がっているとは言えない状況であるが、この制度により、要配慮者向けの物件改修が促進されることや、家賃補助や家賃債務保証料補助といった経済的支援策は入居者の経済的な負担軽減に繋がるものであることから、引き続きニーズ把握に努めながら、こうした支援策の活用についても更に検討を深める必要がある。

また、こうした補助制度は、家主や入居者である住宅確保要配慮者に対する支援策であり、その間を仲介する不動産事業者にとっては直接的なメリットにはならないため、制度の促進に当たっては、不動産事業者のインセンティブにつながる仕組みの検討があわせて求められる。

イ セーフティネット住宅の登録要件の見直し

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、要配慮者が入居しやすい賃貸住宅の登録促進が不可欠であり、その前提に立てば、地方自治体が地域の実情に応じて変更することが可能な登録住宅の床面積などの要件については、賃貸住宅市場の動向を踏まえた要件に見直すなどの対応も検討すべきである。

(4) 賃貸住宅の家主に対する直接的な支援の検討

今後、賃貸住宅の家主の高齢化が進むことなどが予想される中で、家主は、保有する賃貸物件の空き住戸が増加し、経営的にひっ迫した場合であっても、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。

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、改修費や家賃補助などの経済的支援と福祉事業者との連携な

どによる居住支援を連動させるとともに、管理会社だけでなく直接的に家主にも制度の内容が伝わるような取組を行っていくことが求められる。

また、居住支援協議会において、直接、家主が、福祉事業者、不動産事業者及び行政と、保有する賃貸物件の活用策について意見交換するような機会を設けることにより、新たなマッチングに繋がる可能性もある。

さらに、家主などの不安を解消する方策として、福祉サポートと定期借家契約をセットで活用し、入居期間中に問題が生じなければ契約を更新するといった、家主、不動産事業者の不安を徐々に解消していくような様々な方法を講じていくことも考えられる。

5 公民が連携した今後の住宅セーフティネットのあり方

公営住宅の老朽化が進展している中で、耐用年数を迎える全ての住棟を修繕、建替えるのは、時間的、経済的な制約が大きいことや、近年の公募倍率や入居率が低下していることを踏まえると困難である。

一方で、国において民間賃貸住宅を活用した要配慮者向けの支援制度が創設された経緯を踏まえると、公営住宅においては、ライフサイクルコストを踏まえた経営感覚を持ちながら団地や住棟、住戸の整備を行ったり、管理運営を進めるとともに、民間賃貸住宅においては、賃貸住宅への入居が拒まれる傾向にあった要配慮者の入居が少しでも促進されるよう、公民が連携しながら環境整備を進めていく中で、公営住宅だけでなく、民間賃貸住宅の活用も含め、公民がトータルで要配慮者の住まいを確保するという方向で「今後の住宅セーフティネットの構築」と「横断的な連携」を進めるべきである。

(1) 賃貸住宅市場全体による住宅セーフティネットの構築

京都市の公営住宅は市郊外部に偏在して立地しており、市中心部では民間の老朽化した木造賃貸住宅が使われているなど、市郊外部と市中心部で低所得者向け住宅の課題が異なることから、府営住宅のほか、都市再生機構や住宅供給公社が保有する公的賃貸住宅との連携を図るべきである。また、公民の横断的な相談体制や住情報の提供をはじめ、セーフティネット制度を活用した民間賃貸住宅による要配慮者への住まいの提供、さらには、公営住宅の空き住戸を活用した、民間事業者による居住支援といった、公民がエリアごとで連携することが考えられる。

また、公営住宅と民間賃貸住宅が抱える要配慮者の入居に当たっての課題は、それぞれ参考になると考えられる。そのため、民間賃貸住宅の家主の入居に対する忌避意識、不安感の低減に向けて、公営住宅における問題とその対応などを分析し、その結果を家主に周知するなど、公民が連携して課題の解決策を共有することも必要である。

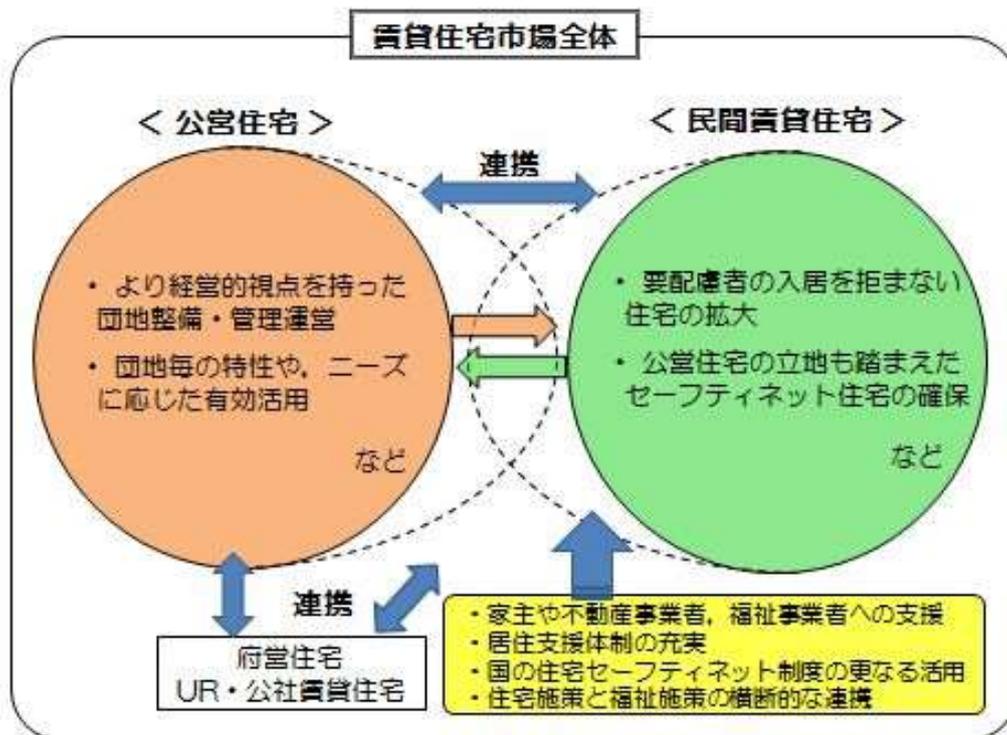
(2) 住宅施策と福祉施策の横断的な連携

今後、公民を問わず空き家、空き室が増加していく中で、セーフティネット制度の普及や家主、不動産事業者の要配慮者入居に関する理解を深めるためには、不動産関係団体や家賃債務保証会社も含めた不動産事業者との連携、更には家主への直接的な働きかけを図ることが不可欠である。

また、高齢単身者の増加が見込まれる中、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができる地域包括ケアシステムの構築に向けて、今後も継続的に要配慮者から直接声を聞くなどにより、その実態把握に努めることが求められる。

そのためには、行政の住宅部局と福祉部局がより一層の連携を図るほか、住宅部局が福祉関係団体や福祉事業者とも直接関係性を持つなど、住宅セーフティネットの機能強化に向けて住宅施策と福祉施策が横断的に連携を図る中で、今後の効果的な施策展開に繋げていくことが必要である。

○ 公民による住宅セーフティネットの方向性（イメージ図）



おわりに

審議会では、京都市からの諮問を受け、今後の京都市における住宅セーフティネットのあり方について中長期的な視点で審議を行い、今回の答申を取りまとめた。

議論の過程においては、公民共通の課題も多く、両者の課題を視野に入れた住宅管理運営のあり方については、今回の議論のみならず、今後も継続的に議論を深める必要がある。

また、今後、京都市においては、次期京都市住宅マスタープランの策定の際に、本答申の内容を反映させ、検討を深めることが望まれる。

なお、現行の京都市住宅マスタープランの計画期間については、現在、国の住生活基本計画や京都市基本計画の計画期間と乖離しており、市の今後の住宅政策の方針を定めるに当たっては、次期プランの策定期間について、これら計画の期間との整合性を図る措置を講じることも検討すべきである。

加えて、計画の見直し時期に関わらず、今回の答申を受けて早期に取り組んでいくべき事項については、早急に対応していくべきであるということもあわせて付言する。

<参考資料>

○ 京都市からの諮問文（平成29年12月6日付け）

京都市住宅審議会会長 様	都 住 政 第 5 2 5 号 平成 2 9 年 1 2 月 6 日
	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。

○ 京都市住宅審議会委員

1 委員

(敬称略)

	氏名	所属・役職	所属部会
会長	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	公営住宅部会
副会長	三浦 研	京都大学大学院工学研究科教授	民間賃貸住宅部会
委員	井上えり子	京都女子大学家政学部生活造形学科准教授	公営住宅部会
	梶原 義和	(公社) 京都府宅地建物取引業協会副会長 (有) ファミリーライフ代表取締役	民間賃貸住宅部会
	加藤 秀弥	龍谷大学経済学部准教授	公営住宅部会
	黒坂 則子	同志社大学法学部教授	民間賃貸住宅部会
	佐藤 由美	奈良県立大学地域創造学部准教授	民間賃貸住宅部会
	神野 浩一	市民公募委員	民間賃貸住宅部会
	松本 正富	京都橘大学現代ビジネス学部教授	公営住宅部会
	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	公営住宅部会

2 特別委員

(敬称略)

出席部会	氏名	所属・役職
第1回民間賃貸住宅部会	山田 尋志	(一社) 京都市老人福祉施設協議会 顧問
第2回民間賃貸住宅部会	青山 敏夫	(一社) 京都市母子寡婦福祉連合会 事務局長 京都市ひとり親家庭支援センター 事務局長
	秋山 怜史	一級建築士事務所秋山立花 代表
	宮崎 彰造	京都市北部障害者地域生活支援センターらしく
第3回民間賃貸住宅部会	上野 一郎	上野不動産 代表
	山口 聡子	たてものがかり 賃貸部主任

○ 京都市住宅審議会における審議等の概要

1 諮問1に関する審議

開催日		議事内容
第1回	平成29年 12月6日	・諮問 ・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	・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 ・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	・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
答申	平成30年 5月31日	第一次答申

2 諮問2に関する審議

(1) 公営住宅部会

開催日		議事内容
第1回	平成30年 7月5日	・公営住宅の現状・課題 ・今後の検討の方向性
第2回	平成30年 9月10日	・第1回公営住宅部会を踏まえた論点整理・検討の方向性
第3回	平成30年 11月15日	・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

(2) 民間賃貸住宅部会

開催日		議事内容
第1回	平成30年 7月2日	・高齢者のすまい・生活支援に向けた取組状況 ・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
第2回	平成30年 8月20日	・障害者への居住支援について ・ひとり親世帯への居住支援について
第3回	平成30年 11月9日	・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居について

(3) 住宅審議会

開催日		議事内容
第1回	平成30年 12月20日	・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
第2回	平成31年 1月23日	・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（第二次答申案）
答申	平成31年 2月8日	第二次答申

概要版

第7期

京都市民長寿 すこやかプラン

京都市高齢者保健福祉計画
京都市介護保険事業計画
(2018年度～2020年度)



2018年3月



京都市
CITY OF KYOTO

3 基本理念, 重点取組

第7期プランの基本理念については、2010年12月策定の「京都市基本計画（はばたけ未来へ！京プラン）」（2011年度～2020年度）の高齢者福祉分野における理念を踏まえ、「京都市版地域包括ケアシステム」の構築に向けて設定した第6期プランの基本理念を継承しつつ、高齢者をはじめとした地域住民が地域での様々な活動の担い手として活躍するという視点を明確化して、次のとおり設定しました。

基本理念

高齢者一人ひとりが、自らの意思に基づき、住み慣れた地域で、互いに支え合い、いきいきと健やかに暮らせる「健康長寿のまち・京都」をみんなでつくる

基本理念を実現するため、次の4つの重点取組を掲げ、施策・事業を総合的に推進します。

【重点取組1】健康寿命の延伸に向けた健康づくり・介護予防の推進
1 健康づくり・介護予防の取組の推進
2 就労支援・担い手づくりと社会参加の推進
【重点取組2】地域で支え合う地域共生のまちづくりの推進
1 地域で支え合う体制の構築と意識の共有
2 認知症の方を含む高齢者にやさしい地域づくり
【重点取組3】安心して暮らせる住まい環境の確保と介護サービス等の充実
1 安心して暮らせる住まい環境づくりの推進
2 介護サービス等の充実
3 介護・福祉に従事する担い手の確保・定着及び育成
【重点取組4】切れ目ない医療・介護・生活支援サービスの提供体制の強化
1 地域での支援ネットワークの強化
2 医療と介護の連携強化

《取組方針》

- 京都市居住支援協議会における取組をはじめ、高齢者が安心して暮らせる住まい環境づくりを推進します。
- 「介護離職ゼロ」の実現に向けて、介護サービス基盤（特別養護老人ホーム、認知症対応型共同生活介護、特定施設入居者生活介護、小規模多機能型居宅介護等）の充実など、必要な介護サービスの供給量の確保等を行います。
- 自立支援、介護予防の理念を踏まえた介護保険制度の仕組みを市民に理解いただけるよう普及・啓発を促進するとともに、給付の適正化に向けた取組を行います。
- 介護の仕事の魅力向上の取組等による担い手確保を進めるとともに、多様な担い手の活躍による介護専門職の中重度者支援への重点化を促進します。

1 安心して暮らせる住まい環境づくりの推進

《主な施策・事業》

- 京都市居住支援協議会における高齢者すまい・生活支援事業の実施《充実》
- 民間住宅に円滑に入居するための支援（高齢者の入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」登録制度の普及促進等）
- 多様な住まいについての情報提供
- 安心して暮らし続けるためのバリアフリー化改修支援
- 専門家による高齢者の状態に応じた住宅リフォーム等への支援
- 長寿すこやかセンターによる福祉用具に関する相談の実施
- 地域の支え合いでは実施が困難な日常生活に関する課題に対応する施策の検討（家財整理等）《新規》〈再掲〉
- ごみ収集福祉サービス（まごころ収集）の実施
- 防火安全指導の実施と住宅用防災機器等の普及・啓発
- 民間団体と連携した防火・防災対策
- サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームに対する適切なサービス提供のための指導
- 養護老人ホーム及び軽費老人ホームの運営や取組等への支援

2 介護サービス等の充実

《主な施策・事業》

(1) 介護サービスの充実

- 「介護離職ゼロ」の実現に向けた、介護サービス基盤（（地域密着型）特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）、認知症対応型共同生活介護、（地域密着型）特定施設入居者生活介護、（看護）小規模多機能型居宅介護等）の充実
- 中重度者の在宅生活を支えるサービス（（看護）小規模多機能型居宅介護等）への担い手の誘導に向けた、地域密着型通所介護（小規模デイサービス）の供給量を調整する仕組みの導入《新規》

(参考) 高齢者すまい・生活支援事業における実施地域の状況

実施地域		法人名	拠点施設	参加年度
区	学区			
北区	楽只・柏野・紫野	(福) 京都福祉サービス協会	高齢者福祉施設紫野	平成26年度～
	紫竹・大宮・待鳳	(福) リガーレ暮らしの架け橋	地域密着型総合ケアセンターきたおおじ	平成26年度～
上京区	翔鸞・乾隆・嘉楽・正親	(福) 北野健寿会	特別養護老人ホーム西陣憩いの郷	平成29年度～
東山区	清水・六原・修道・貞教・一橋・月輪・今熊野	(福) 洛東園	洛東園	平成27年度～
山科区	全域	(福) 同和園	同和園	平成29年度～
南区	祥栄・吉祥院・祥豊・唐橋	(福) 清和園	特別養護老人ホーム吉祥ホーム	平成26年度～
	山王・九条・九条弘道・九条塔南・陶化・東和・上鳥羽	(福) こころの家族	特別養護老人ホーム故郷の家・京都	平成27年度～
右京区	水尾・宕陰・嵯峨・広沢・高雄・宇多野・御室・花園	(福) 健光園	高齢者福祉総合施設健光園	平成26年度～
	嵐山・嵯峨野・常盤野・太秦・南太秦	(福) 嵐山寮	嵐山寮	平成26年度～
伏見区	稲荷・砂川・藤ノ森・藤城・深草・板橋・住吉・桃山・竹田	(福) 京都老人福祉協会	京都老人ホーム	平成26年度～
	久我・久我の杜・羽束師・横大路	(福) 京都福祉サービス協会	高齢者福祉施設久我の杜	平成28年度～
	北醍醐・醍醐西・醍醐・池田・池田東	(福) 同和園	同和園	平成29年度～

平成31年度 京都市予算案 事業概要

保健福祉局

事務事業名	単身高齢者万一あんしんサービス(仮称)		
予 算 額	5,000千円	新規・継続の別	新規
		政策的新規充実予算枠・局配分枠等の別	局配分枠
担 当 課	健康長寿のまち・京都推進室 介護ケア推進課(213-5871)		
<p>【事業実施に至る経過・背景など】 本市では、平成26年度から単身高齢者に低廉な住まいと社会福祉法人による安否確認を提供する「高齢者すまい・生活支援（モデル）事業」を実施し、家主の負担を軽減し、低所得高齢者の民間賃貸住宅への住替えを支援しているが、身寄りのない低所得高齢者が亡くなった後の葬祭執行や残置物処分等、依然として単身高齢者自身の不安と、家主や地域のリスクが残っている。</p> <p>【事業概要】 身寄りのない低所得の単身高齢者を対象として、公的団体が相談窓口となり、事前に公的団体に葬祭執行等に必要な経費を預託し、死後事務委任契約を締結して、万一の備えを講じることで、利用者はもとより家主や地域の安心確保につなげる。</p>			
<p>【参 考（他都市の状況・事業効果など）】 神奈川県横須賀市、福岡市社会福祉協議会等において先進的に当事業と類似の事業を実施</p>			

