



京都市居住支援協議会について

(京都市居住支援協議会 事務局)

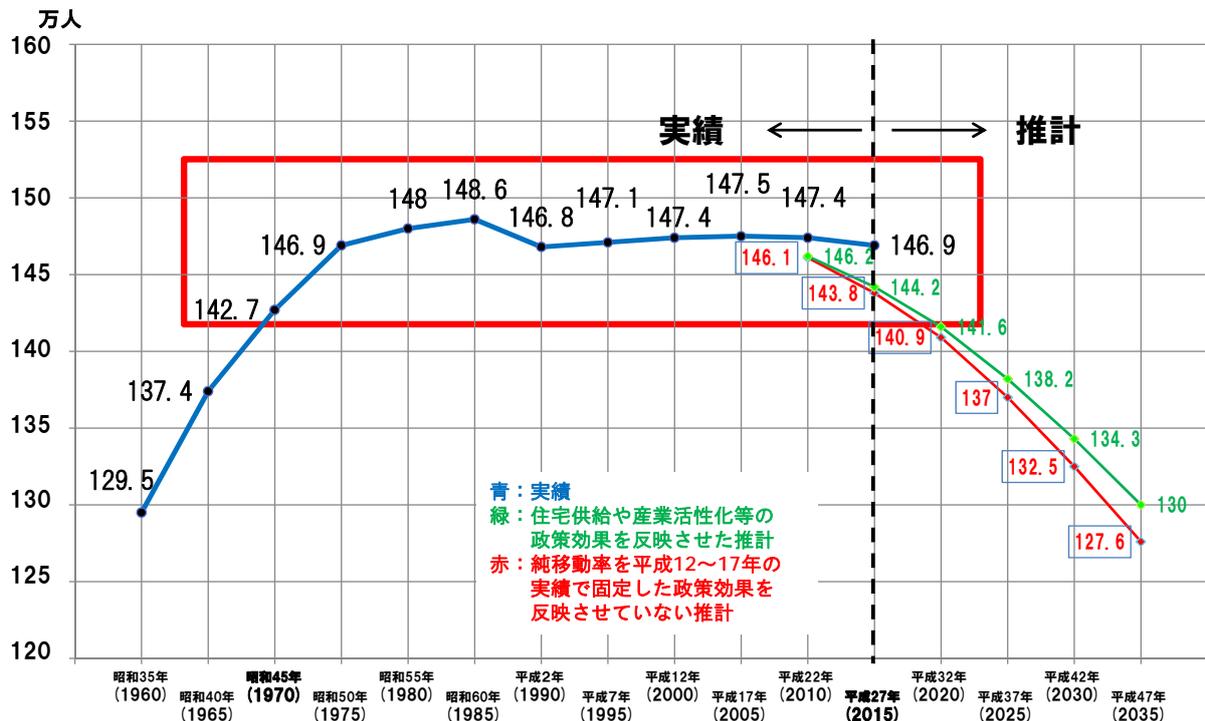
京都市 都市計画局 住宅室 住宅政策課

平成30年4月27日

1

京都市の人口推移

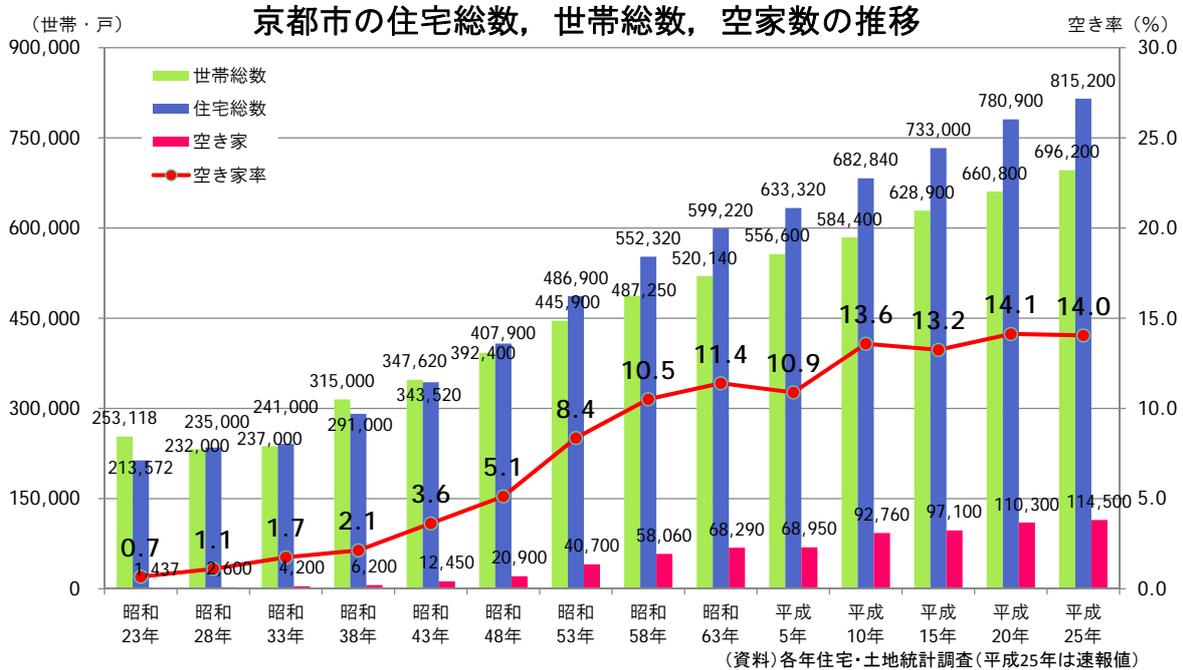
- 昭和45年以降，人口変動は少ない（昭和45年142.7万人⇒平成27年146.9万人）
- 今後，転入超過が続くも自然減をカバーできず，人口減少が続くと予測。



2

京都市の住宅事情

- 住宅総数（昭和48年40.8万戸 ⇒平成25年81.5万戸）約2.0倍
- 世帯総数（昭和48年39.2万世帯⇒平成25年69.6万世帯）約1.8倍
- 空き家数（昭和48年 2.1万戸 ⇒平成25年 11.5万戸）約5.5倍



3

住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日閣議決定）

（計画期間 平成28年度から平成37年度まで）

世界保健機構（WHO）や国連の定義

- ・高齢化社会 7%超～14%
- ・高齢社会 14%超～21%
- ・超高齢社会 21%超～

住生活をめぐる現状と今後10年の課題

- 我が国の総人口は，平成22(2010)年の1億2,806万人をピークに**減少局面**に。
- 高齢者の割合は，平成25(2013)年には25%を超え，世界に例のない**高齢社会がすでに到来**。

目標：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- 高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- 高齢者が望む地域で住宅を確保し，日常生活圏において，介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

成果指標 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.1%（平成26）→ **4%（平成37）**

4

京都市における高齢者人口の推移

第6期京都市民長寿すこやかプラン（平成27年度～29年度）

平成37(2025)年の京都市における高齢者の姿

- 高齢者人口43万人（**高齢化率30%超**）
- **市民の5人に1人が後期高齢者（75歳以上）**となる。



5

京都市における高齢者向け住宅の供給状況(1)

平成37(2025)年の京都市における高齢者の姿

- 高齢者人口43万人（**高齢化率30%超**）

成果指標 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.1%（平成26）→4%（平成37）

『高齢者向け住宅』の定義について、次のように示されています。

- ・有料老人ホーム
- ・軽費老人ホーム
- ・シルバーハウジング
- ・サービス付き高齢者向け住宅
- ・高齢者向け優良賃貸住宅 等

平成37(2025)年における求められる高齢者向け住宅
→ 17,275戸（平成37）

さて、現状は・・・

6

京都市における高齢者向け住宅の供給状況(2)

京都市における高齢者向け住宅の供給状況（平成29年4月）

	箇所数	住戸数	備考
有料老人ホーム	55	3,001	
軽費老人ホーム	14	687	
シルバーハウジング	1	30	
サービス付き高齢者向け住宅	90	3,405	
高齢者向け優良賃貸住宅	10	465	UR整備の地優賃（高齢者型）を含む。
シニア住宅	1	72	
合 計	171	7,660	1.8% (37年高齢者人口対比)

7

京都市居住支援協議会 設立の背景

- 平成18年6月 住生活基本法の制定
- 平成19年7月 **住宅セーフティ法の制定**
- 平成22年3月 京都市住生活基本計画の策定（平成22～31年度）
 施策の方向性⇒民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

- 平成23年3月 **東日本大震災**
 ⇒避難者への**住宅の無償提供**に400戸超の申し出
- 4月 **高齢者住まい法の改正**
 ⇒**高円賃，高専賃，高優賃を廃止し，サ高住に一本化**
 ※**低中所得層の高齢者向け住宅情報の発信が停滞**
高円賃 58団地 1,028戸，高専賃 12団地 472戸，高優賃 9団地 200戸
- 8月 **京都府下の宅建業者へのアンケート結果**（対象約3,500社）
 ※**家主から高齢者の入居を拒むよう言われた業者 50%**

これらの経過を踏まえ、平成23年度に次の方針を決定！

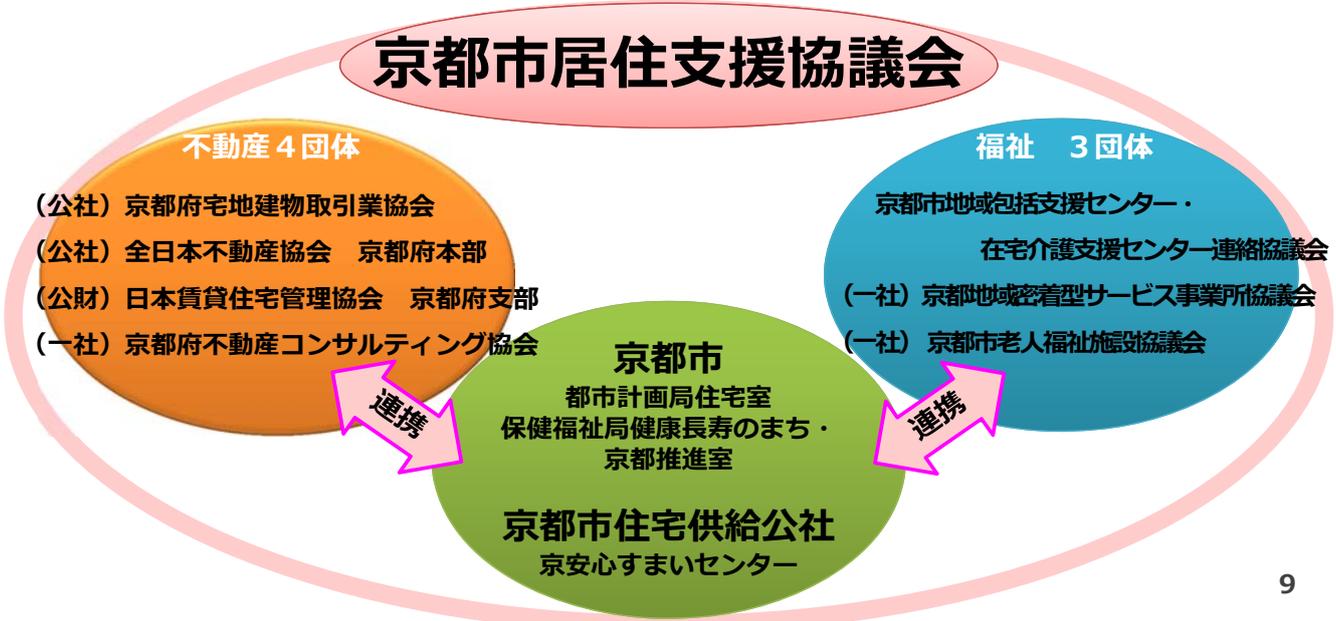
- ・京都市が把握する**高円賃，高専賃，高優賃の住宅情報の発信**を行う。
- ・不動産や福祉団体との連携を深め、**居住支援協議会の設置準備を進める。**

- 平成24年9月 **京都市居住支援協議会設立**
- 平成26年度 **京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業が厚労省補助事業に採択 ⇒ 事業開始**
- 平成29年度～ **京都市高齢者すまい・生活支援事業として継続実施**

8

京都市居住支援協議会の概要

設立日 平成24年9月
愛称 京都市すこやか住宅ネット
目的 高齢者を中心とする住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する措置を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。



民賃での課題と京都市居住支援協議会の取組

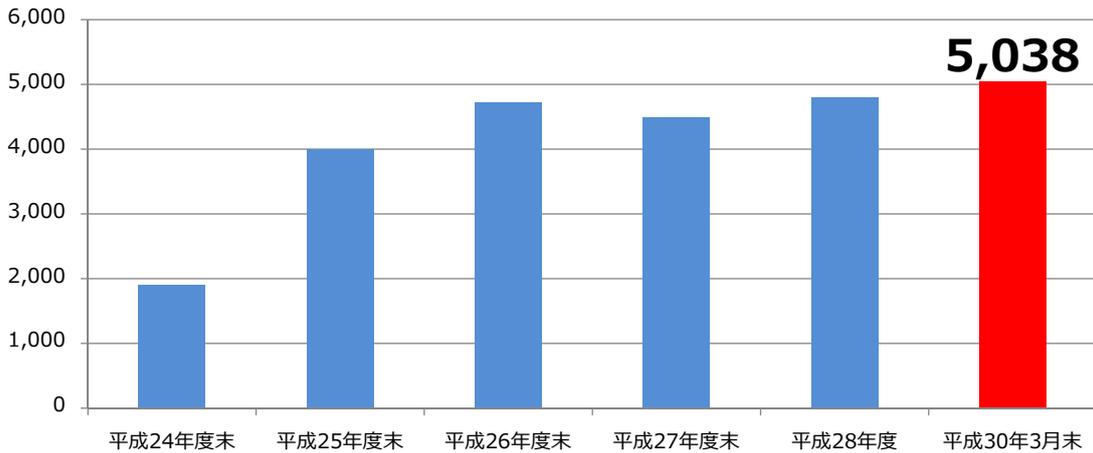
	民間賃貸住宅への入居における課題		住宅確保要配慮者の 居住支援に 必要なサービスイメージ
	住宅確保要配慮者	賃貸人	
入居前	適当な住宅が見つからない 属性による入居制限 住宅規模のミスマッチ (高齢者, 子育て世帯等) 契約手続きが複雑	賃借人とマッチング出来ない。	○入居可能な住宅の情報提供 → すこやか賃貸住宅 すこやか賃貸住宅協力店 高齢期の住まいの相談会
	保証人等の確保が困難		
入居中	家賃滞納による明渡し	家賃滞納	○すまいのトラブルに対する電話相談 → 京安心すまいセンターの開設 ○見守り, 生活相談等のサービス提供 → 高齢者住まい・生活支援事業
	管理に対する不満 突然の体調変化等への不安	トラブル発生 (近隣トラブル, 病気, 死亡等)	
退去時	孤立死に対する不安 原状回復を巡るトラブル 身寄りがない場合の対応への懸念 (家財・残置物の整理, 葬儀等)	○原状回復に関する電話相談 → 京安心すまいセンターの開設 ○家財, 残置物の整理 ○葬儀の代行サービスの提供	

すこやか賃貸住宅登録制度の創設・運用(1)

すこやか賃貸住宅とは・・・

⇒ **高齢であることを理由に入居を断らない民間賃貸住宅**

- 京都市居住支援協議会のホームページで空室情報も含め、住宅情報を掲載します。
- 入居希望者の問い合わせの際には、登録情報に基づき情報提供します。



すこやか賃貸住宅登録制度の創設・運用(2)

ホームページアドレス <https://www.kyoto-sjn.jp/>

京都市すこやか住宅ネット

高齢者の方の賃貸住宅への入居をサポートします

京都市すこやか住宅ネット(京都市居住支援協議会)では、高齢であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅である「すこやか賃貸住宅」や協力店の登録、高齢者の見守りや家賃債務保証制度のご案内など、高齢者の住まい探しをサポートしています。

● 京都市すこやか住宅ネット [詳しくはこちら](#)

すこやか賃貸住宅の登録物件例

<p>マンション 2LDK クレール梅津 69,000円～69,000円 京都市右京区梅津北町 詳細を見る</p>	<p>マンション ワンルーム ラウンジシティ 45,000円～45,000円 京都市中京区西ノ京上合町 詳細を見る</p>
---	---

すこやか賃貸住宅を探す

条件から探す (所在地、家賃、間取り等)

地図から探す

空き物件は、青色で示される。

※広告掲載は下部電話番号までお問い合わせください

スマートフォンサイト

スマホサイトは左のQRコードから簡単に

すこやか賃貸住宅登録制度の創設・運用(3)

すこやか賃貸住宅協力店とは・・・

⇒ すこやか賃貸住宅の登録の促進や高齢者の住まい探しにご協力いただける仲介業者等 (30年3月末, 122件)

すこやか賃貸住宅を探す



条件から探す
(所在地,家賃,間取り等)



地図から探す

すこやか賃貸住宅協力店について

すこやか賃貸住宅を登録し、高齢者の住まい探しに協力的な仲介業者等を「すこやか賃貸住宅協力店」として登録しています。

→ 協力店はこちら

お知らせ

一覧を見る

- 京都市居住支援協議会ホームページで紹介！
- 本市や京安心すまいセンターへの相談者に紹介！

13

すこやか賃貸住宅登録制度の創設・運用(4)

→ ホーム → すこやか住宅ネットについて → 住宅を探す → お知らせ → お役立ち情報

Home > 事業者の方へ > 協力店一覧

事業者の方へ

- 登録に当たって
- 協力店一覧
- 協力店登録申請フォーム
- 賃貸人登録申請フォーム
- 登録マニュアル(PDF)

協力店一覧

・京都市北区	・京都市上京区	・京都市左京区	・京都市中京区
・京都市東山区	・京都市山科区	・京都市下京区	・京都市南区
・京都市右京区	・京都市西京区	・京都市伏見区	・京都市外

京都市北区

天栄住宅

住所 : 〒603-8216 京都市北区紫野門前町65
電話番号 : 075(402)4442

- 行政区ごとに区分し,紹介しています。
- 各店舗のホームページへのリンクも張ります！

14

京都市高齢者すまい・生活支援事業の概要

京都市高齢者すまい・生活支援事業とは・・・

⇒ **すこやか賃貸住宅協力店による低廉な「住まい確保」 + 社会福祉法人による「見守り」等のサービスを提供する事業**

こんなサービスをします!

- 住み替え後に・・・
- 定期的な見守り（概ね週1回の訪問）
 - 保健福祉に関する生活相談 など
- ＜サービスの利用料＞
- 市民税非課税の方：無料
市民税 課税の方：1,500円/月
※家賃・共益費等は別途必要



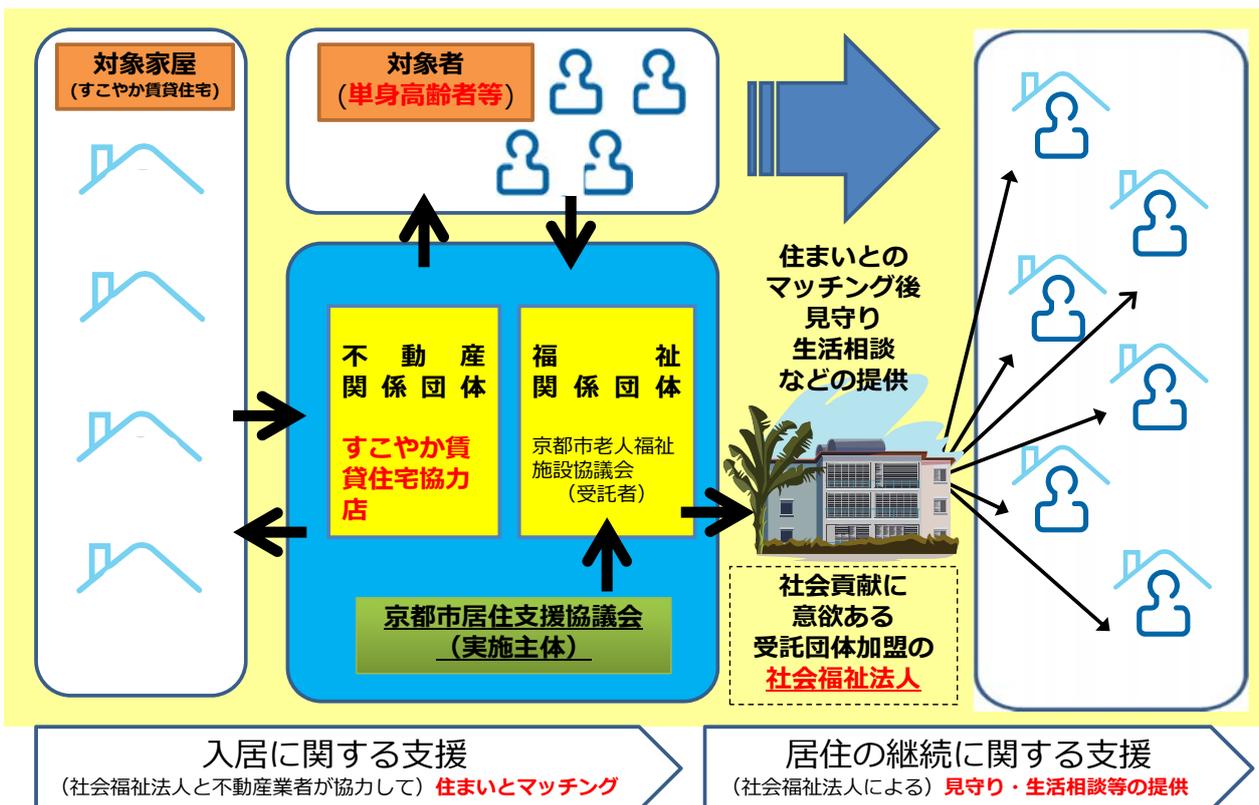
対象となる方

原則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、
住み替えを希望している方



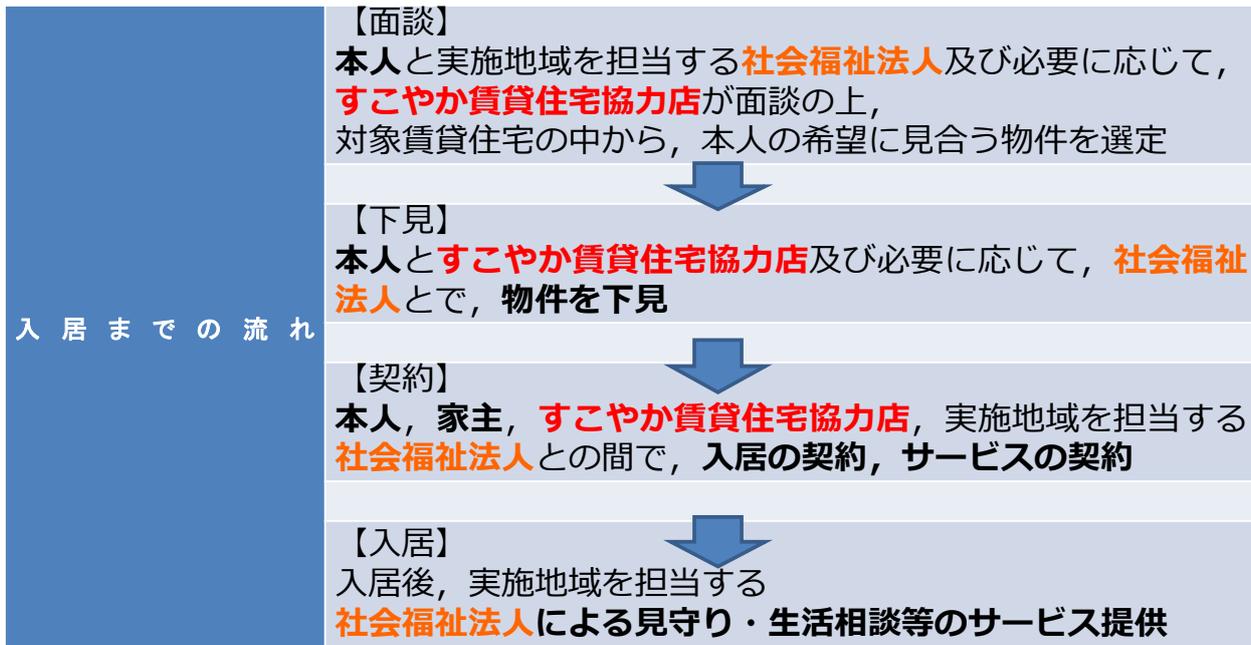
15

京都市高齢者すまい・生活支援事業のイメージ



16

京都市高齢者すまい・生活支援事業の流れ



京都市高齢者すまい・生活支援事業の実施地域

区	学区	法人名	拠点施設	不動産業者
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	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 フレックエイション 都ウイング ライフディ ランドスタイリング
	紫竹・大宮・待鳳	(福)リガール暮らしの架け橋	地域密着型総合ケアセンターきたおおじ	
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	
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	
山科区	全域	(福)同和園	同和園	
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	
	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	
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	
	嵐山・嵯峨野・常盤野・太秦・南太秦	(福)嵐山寮	嵐山寮	
伏見区	稻荷・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	
	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	
	北醍醐・醍醐西・醍醐・池田・池田東	(福)同和園	同和園	

高齢期の住まいの相談会(1)

高齢期住まいの相談会とは・・・

⇒ 居住支援協議会のメンバーである不動産、福祉、行政の3者でチームを組み、1組の相談者に対応する。

(1組当たり30分～1時間、平成29年度は7月、9月、11月、1月に開催予定)



	開催数	組	相談者の年齢					平均
			60代	70代	80代	90代	不明	
平成24年度	1	10	1	7	2	0	0	7.4
平成25年度	4	35	6	21	6	1	1	7.4
平成26年度	4	30	5	17	8	0	0	7.7
平成27年度	4	43	10	24	8	1	0	7.5
平成28年度	4	27	11	12	4	0	0	7.2
平成29年度	4	39	12	18	6	1	2	6.9
合計	21	184	45	99	34	3	3	7.4

19

高齢期の住まいの相談会(2)

(平成29年度 相談案件の分類)

相談内容分類		件数
相談にきた 主な理由	情報収集（すぐに転居は考えていない。）	18
	持ち家の処分	7
	経済的理由	7
	身体上の不安（足腰の衰えなど）	2
	賃貸物件からの立退き（老朽化、大家要求等）	3
	保証人の不在	2
	合計	39

20

高齢期の住まいの相談会(3) (平成29年度 相談案件の分類)

相談内容分類		件数
情報提供 した内容 (複数有)	安価な賃貸住宅情報 (公営, UR, すこやか賃貸住宅)	27
	高齢者向け住宅 (高優賃, サ高住, 有料老人ホーム等)	13
	現在のすまいの売却・活用 (賃貸, リバースモーゲージ等)	6
	すこやか賃貸住宅協力店の紹介	25
	保証会社の情報	2
	賃貸借契約	1
	介護保険制度 (住宅改修, 福祉用具費の支給)	9
	その他 (高齢者すまい・生活支援事業, 生活保護 等)	14
合 計		97

21

京安心すまいセンターの概要 (協議会事務局)

※京都市のすまいのワンストップ総合窓口

- すまいの「なやみ」についてアドバイスします。
- すまいの「知りたい」「学びたい」を応援します。
- すまいの「安心・安全」を支援します。


京都市のすまいのワンストップ総合窓口
安心すまいセンター
 MIYAKO ANSHIN SUMAI CENTER
 〒604-8186
 京都市中京区烏丸御池東南角アーバネックス御池ビル西館4階
 開館時間 午前10時から午後5時まで
※水曜日、祝日、年末年始を除く
 TEL 075-744-1670 [センター全般 すまいよろず相談]
 075-744-1631 [耐震・エコ助成 ホットライン]
 FAX 075-744-1637
 ホームページ <http://www.kyoto-jkosha.or.jp/sumai/>

すまい相談

一般相談

センターの相談員が、解決の手掛かりをアドバイス

専門相談 (建築, 法律, 不動産, 分譲マンション)

専門家が面談形式でお答えします。

【日時】日曜日13~15時, 1回45分, 要事前予約

高齢者の住み替え
相談にも対応!

すまいスクール出張版

ご希望のテーマに応じて講師を派遣

【対象】10名以上のグループ・団体など。

【時間】1回45~90分, 要事前予約

建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣

・建物簡易調査をはじめ, 修繕工事の方法, 合意形成の進め方などを伝える専門家を派遣!



22

「見まもっTELプラス」 (自動音声安否確認サービス) 概要

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等)
※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。
こちらは見まもっTELコールセンターです。本日の体調はいかがでしょう？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。
3 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 家族 本人 友人

6 早期発見をサポート
見まもっTEL 電話にお出にならなかったら大丈夫かな? メール受信者が内容に応じて訪問等を行うことで効果が高まります。

① 安否確認

② 費用補償

③ 手数料

月額利用料	1,500円
支払方法	毎月の口座振替 or 販売店にて集金等

販売店手数料

月額手数料	500円
-------	------

2 費用補償 居室内での不慮の事故による下記費用を上限 100 万円までお支払いします。

居室内での不慮の事故による
原状回復・遺品整理を補償します。

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)

補償限度額

100万円



23

京都市居住支援協議会の目指すまち (今後の取組)

- **高齢者すまい・生活支援事業の対象地域の拡大**
- **高齢を理由に入居を拒まない民間賃貸住宅「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**
- **家賃債務保証に関する情報提供**
- **孤独死等が起こった場合の住宅の原状回復・残置物の処分費用等の補償(少額短期保険)に関する情報提供**



高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいづくり!

24



ご静聴，ありがとうございました。

(京都市居住支援協議会 事務局)

京都市都市計画局住宅室住宅政策課 075-222-3666

25