

第1回京都市八条市営住宅団地再生事業検討委員会 議事録			
開催日時	平成28年12月26日（月） 14:30～16:30	会 場	京都市職員会館かもがわ 2階 大会議室
委 員	天野 広一 黒木 幹雄 高田 光雄 室崎 千重 山田 陽子	南区唐橋自治連合会 会長 京都府建築士会 常任理事 株式会社アーキネット京都1級建築士事務所 代表 京都大学大学院工学研究科 教授 奈良女子大学大学院生活環境科学系 講師 公認会計士，税理士 山田陽子事務所 所長	

(次第)

- 1 開会
- 2 局長あいさつ
- 3 委員紹介及び委員長の選出
- 4 諮問
- 5 八条市営住宅の概要と事業経過の説明
- 6 議題
 - (1) 事業内容について
 - (2) 事業手法について
- 7 閉会

(審議資料)

- 資料1 八条市営住宅の概要について
- 資料2 事業の経過について
- 資料3 事業内容（案）について
- 資料4 事業手法の選定について

- 参考資料1 京都市八条市営住宅団地再生事業検討委員会規則
- 参考資料2 京都市八条市営住宅団地再生事業検討委員会委員名簿
- 参考資料3 京都市八条市営住宅団地再生事業の事業内容一覧
- 参考資料4 民間活力導入可能性調査報告書

【議事録】

1 開会

事務局 只今より、第1回京都市八条市営住宅団地再生事業検討委員会を開催させていただきます。

2 局長あいさつ

事務局 それでは開会にあたりまして、京都市都市計画局住宅政策担当局長の松村から挨拶を申し上げます。

事務局 <局長あいさつ>

3 委員紹介及び委員長の選出

事務局 続きまして委員紹介と委員長の選出となります。

<委員及び事務局の紹介>

事務局 次に委員長の選出となります。委員長の選出につきましては、「参考資料1 委員会規則」第2条第2項に基づき委員の互選とさせていただきます。それでは、委員の皆様からの御推薦はございますでしょうか。

室崎委員 たくさんの御経験や専門的な観点からの御意見もお持ちであることから、高田委員が適任だと思います。

事務局 ありがとうございます。

只今、高田委員への御推薦がありましたがいかがでしょうか。

委員一同 <異議なし>

事務局 それでは、高田委員に委員長に御就任いただきます。

よろしくお願いいたします。

高田委員には、御就任に当たりまして御挨拶をお願いいたします。

高田委員長 <あいさつ>

事務局 ありがとうございました。

次は、副委員長の指名となります。

委員会規則第2条第2項に基づき、委員長から御指名いただきます。

高田委員長 それでは、他の自治体で委員の御経験がある室崎委員にお願いしたいと思います。

事務局 高田委員長、室崎副委員長、よろしくお願いいたします。

4 諮問

事務局 次に、議事に先立ちまして、京都市から京都市八条市営住宅団地再生事業検討委員会に諮問させていただきます。

松村局長から委員長に諮問文を読み上げ、お渡しさせていただきます。

事務局 <諮問文の読み上げ>

事務局 ありがとうございました。ここからは委員長に、委員会の進行をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

5 八条市営住宅の概要と事業経過の説明

高田委員長 議事に入る前に、委員の皆様が八条市営住宅の概要や事業の経過を確認していただき、事業についての共通認識を持っていただきたいと思います。それでは、事務局から御説明をお願いします。

事務局 <資料1「八条市営住宅の概要について」の説明>

事務局 続きまして、八条団地再生事業のこれまでの経過について御説明させていただきます。

<資料2「事業経過について」の説明>

高田委員長 只今の説明について、質問等があればお願いします。

天野委員 団地自治会については、自治会長が頑張っており、各棟長とも密に連絡を取り合っています。ただし、高齢者が非常に多く、自治会長からは、限界集落を超えた状態であるため、それを考えてほしいとのこと。

私は八条団地の民生委員も担当しています。

救急の場合には、団地にエレベーターがないため、4、5階からおんぶして階段を降りたり、日常生活の中でも買い物に行けないという人もいますので、ボランティアとして近所の人気が配ったりしています。

限界集落を超えているというところまで来ています。

洛陽工業高校も来年春で閉校となりますが、今後、埋蔵文化財の調査が始まり、全棟解体の工事が始まります。

教育委員会によるとこのような大規模な学校新築は高校において今後数十年では最後となるだろうというような大規模な事業となっています。

西大路駅のバリアフリー化については、駅から八条団地まで南東に斜めに連なっているので、その辺りについて再開発みたいにならないだろうかと思っています。

今回の事業は民間の活力を導入するということであるので、いかにも団地というものではなくて、周辺と調和してもらえたらと思います。

また、西寺公園や西寺跡地があり観光客が多く、東寺周辺で民泊の問題が起きているということもあります。

唐橋学区では、京都市立の小学校、中学校、新設される高校があり、一つの学区に京都市立の小中高が集中している例はありません。

教育についても地域の人と頑張っています。

近隣にはGSユアサ、ワコール、日本新薬などのたくさんの企業が立地しており、それらの企業の方と話しをすると、家族で入れるような部屋を作ってもらえないか、または分譲してもらえないかという話があります。このように様々なことが集中して起きています。

事業を実施するなら、他に例がないものを地域としては望んでいます。

高田委員長 ありがとうございます。

御質問等がありますでしょうか。

- 黒木委員** 昨年に八条団地の近くでリノベーションをしました。
2年ほど前に周辺を調査して設計しましたが、八条団地については、大通りから裏に入っており、隠れたような感じを受けたので、人の流れやにぎわいを創ることは難しいと思いました。
- 山田委員** 高校が新設されるとのことですが、どのようなタイプの高校ですか。
また、団地の家賃はどの程度であるのでしょうか。
- 事務局** 新設の高校については、普通科の高校となります。
家賃については、8区分あり、多い区分であると2DKで15,700円、2Kで12,800円となっており、設定の家賃額としては、この2つで約80%を占めています。
- 室崎委員** 団地に住んでいる高齢者について、高齢者施設への通所など、サービスの利用状況を教えていただけますか。
- 天野委員** デイサービス、通所、ショートステイ等を利用されている人もいたり、住所をおいているが施設に入所されている人もいます。
高齢者の方ですが、1、2階に住みたいという希望に沿うことは中々できず、入居した時は若かったが、40年、50年入っている人もいます。それらの方の転居となると、金額や荷物の問題ではなく、精神的な問題があり、出たら戻ってこれないと言う人もいます。
近隣には病院、スーパー、介護施設などたくさんありますので、通院・通所するという人が普通であります。
また、集会所で物を作ったり、あるいはお菓子を食べながらコミュニケーションを取ったり、近くでは民生委員が用意した独居老人の食事会を開いたりしています。
- 事務局** 事務局においても、7月から8月にかけて入居者に対するアンケートを実施しておりまして、120戸の回答に対して、近隣の病院に通院している人が62世帯、訪問診療を受けている人が9世帯程度という結果となっています。

6 議題

(1) 事業内容について

- 高田委員長** それでは、議題1「事業内容について」に入りたいと思います。
資料3「事業内容（案）について」、事務局から説明をお願いします。
- 事務局** <資料3「事業内容（案）について」の説明>
- 高田委員長** ありがとうございます。それでは、資料3について御意見をいただきたいと思いますがいかがでしょうか。
- 山田委員** P.4の施設の内容について、浴室とエレベーターは設置されるのでしょうか。また、入居者の1人世帯数を考えると、35㎡の小規模住戸が80戸では足りないのではないのでしょうか。
- 高田委員長** 事務局は、住戸規模の根拠を説明したうえで、戸数配分の説明を加えてください。

事務局

まず、浴室とエレベーターについては、必須となっています。

住戸規模については、これまで50㎡、70㎡と画一的な供給をしていましたが、家賃も高くなるので、今回は小規模、中規模、大規模の3タイプを供給しようと考えています。

必ずしも単身世帯が小規模ということではなく、住民に話を聞くと広い住戸を希望される人もいますので、基本的に小規模については単身世帯、中規模については1～2人世帯、大規模については3人世帯以上を想定して供給するということとなっています。

黒木委員

基本方針について、景観への配慮とはどのようなことをいうのかを教えてください。

また、P.4の3の「(4) 安否状況の確認等」において、想定している年齢層についてどのように考えているのでしょうか。

事務局

景観については、市営住宅そのものということもありますし、市営住宅と付帯事業用地で建設される建物、現在ある周辺建物との調和ということも考えられます。この地域は、市街地型美観形成地区に指定されており、屋根の形状、外壁や色などについて配慮していく地域であるので、これらを踏まえて、基本方針として記載しています。

年齢層については、高齢者が多いので、65歳以上を考えておりますが、希望があれば、もう少し若い人に対しても支援をしていくべきであると考えています。

高田委員長

現状の団地の配置計画は、設計条件の中で、敷地自体を上手く使って配置されていると思います。

敷地南側に並木が設けられているなど、色々なことを考えて設計したと思います。

現状では、周辺には大きな建物と小さな建物とが複合的に混在した街並みとなっているので、何を根拠として景観を考えればいいのかということは、設計上、難しい問題ということを理解していただきたいということだと思います。

団地内のデザイン、市営住宅用地と付帯事業用地の調和、さらに周辺との関係、新高校のデザイン等を含めて検討していければいいと思います。

黒木委員

現在、高齢者が多いということで当然入れ替りがあると思いますが、団地再生に当たって想定する年齢層をどのように考えていますか。

高田委員長

事務局は、新たに建設される住宅の目指すべきコミュニティバランス、年齢階層のバランスをどのように考えているのかについて説明をお願いします。

事務局

基本的には1号棟から5号棟の入居者については、一度周辺の民間借家に移転してもらい、新棟が建設されてから、6号棟、7号棟の入居者と一緒に新棟へ移転していただきます。

アンケートでは、今回の事業を契機に退去する方や他団地へ本移転を求めている方がいるので、それらの方は一度のみの移転となります。

高田委員長 この工程計画では、その移転のことは読み取れないので、記載したほうがいいと思います。

事務局 この団地の目指すべきコミュニティバランスはどのようなものですか。

事務局 市営住宅内におけるコミュニティミックスの確保が課題であり、現状は高齢化が進んでいます。

事務局 今回の事業で230戸を建設しますが、現入居者は196戸となるので、残りについては一般公募等によって、新しい住民に入居してもらう予定となっています。

高田委員長 応募の3割は子育て世帯ですので、どのような枠を設けるのかも含めてコミュニティミックスに取り組んでいきたいと考えています。

事務局 また、付帯事業用地に、例えばファミリー向けの住宅が建設されるのであれば、地域を含めたコミュニティミックスとなるので、そのようなことを今回の事業で実施していきたいと思っています。

高田委員長 子育て世帯の基準は何でしょうか。

事務局 16歳未満の人がいる世帯と定義しています。

室崎委員 応募の3割が子育て世帯ということではありますが、それらの世帯が市営住宅に住む期間はどの程度ですか。

高田委員長 ずっと住むとなると60㎡は厳しいのではないかと思います。

事務局 子育て世帯の受け皿となっても、その世帯がずっと住むこととなると良くないので、住み替えて回っていくようなになればいいと思います。

事務局 手元に資料はありませんが、比較的長く居住される傾向にあります。

高田委員長 子育てが終わっても入居を継続しているという世帯が多いです。

天野委員 何らかの工夫がいるということになりますね。

天野委員 基本的に単身ではこの住宅には入居できないので、夫婦で入居し、どちらか一人になったという人や、1人親世帯で入居し、子供が独立して1人になったという人達が単身世帯としている現状です。

天野委員 30年前は、この八条団地だけで小学校2クラス分の子供がいましたが、他の団地と同様に高齢化している状況であります。

天野委員 3割がローテーションして、若い世帯が入れ替わるということは、我々にとって一番魅力があると思います。

天野委員 始めは、エレベーターを外付けするということでありましたが、建物の耐震性が低いことが判明し、1階の補強にあたっては、1階の入居者に移転してもらわないといけないこととなりました。

天野委員 前段で、こうした経過があつて建替えということになりましたが、住民としては、なぜ最初の話が流れたのかと不満が出る原因となりました。

天野委員 今は、建替えなら1棟ごとに解体、建設してほしい、なぜ6号棟、7号棟だけを残すのかと、入居者から意見が出ています。

天野委員 自治連合会としては、どうしても団地外に移転できないという人のために6号棟、7号棟の空き住戸を薦めることができるのではないかと思います。

- 高田委員長** コミュニティバランスを確保しようとする、一斉に建替えるのではなく、一棟ごとに建替えていくほうが合理的ではありますので、できるだけ時間をかけていけば、年齢層も分散していくと思います。
- 今回の方法であると、一斉に入居して、一斉に年を取ることになりますので、コミュニティ形成の配慮として、何らかの時間軸を盛り込んだ改善方法が必要だと思います。
- 室崎委員** 安否状況の確認等について、移転中の自治会活動の支援も重要ではないかと思いますが、その辺りを内容に入れるということはどうでしょうか。
- 事務局** 移転中の自治会活動の支援などコミュニティに対する配慮については、今後検討していきたいと思います。
- 高田委員長** P.4の「3 入居者移転の支援」とは、誰に対するものと捉えればいいのでしょうか。
- 事務局** 現入居者となります。
- 高田委員長** この項目で、「本移転（新棟へ移転）後の自治会活動の支援」を記載しなくてもいいのかもしれないと思います。
- 天野委員** むしろ仮住居への移転中の安否確認等が大切かと思います。
- 例えば、唐橋学区から出た人に対して、転居先の学区の民生委員との連絡を取らないといけません、この辺りを京都市がどのようにサポートするのでしょうか。
- 高田委員長** 市営住宅に入居していると当然に受けられたサービスが移転したために受けられなくなるということ等が、安否確認以外でどのようなものがあるのですか。
- 事務局** 特にありません。
- 仮移転により行政区が変わったりするので、行政や自治会からの連絡等については、仮移転先の行政区で各自治会から情報を受けてもらうことになります。
- 本移転終了後の自治会活動の支援については、仮住居へ移転した人たちが新たに自治会を形成するために、移転期間中から自治会結成のお知らせ等を準備したりするということを想定しております。
- 高田委員長** (4)「安否状況の確認等」については、もう少しわかりやすく記載してください。
- 私は、付帯事業用地がどのようなになるのかが気になります。
- 若年層世帯や子育て世帯を呼び込む施設の誘致を期待するということですが、将来にわたって、上手く土地が活用されていくということが求められていると思いますので、そのことが社会的な視点として把握できるような内容となっていてほしいです。ここに記載している内容について異論はありませんが、記載されている内容が提案者に伝わり、記載内容の趣旨に沿った提案が出てきてほしいと思います。

高田委員長 また、管理の問題で公園については、他の敷地と明確に区別するのではなく、他の用地と関連をもって整備することはできないのでしょうか。

事務局 基本的に管理上一定の線引きは必要ですが、基本方針として市営住宅と公園との一体的な整備と記載しているように、市としては一体的な整備をしたいと考えています。

高田委員長 フェンスに囲まれて区別されたというイメージではありません。

高田委員長 市営住宅と公園の間に見た目上繋がったオープンスペースがある公園の提案も可能であるということでしょうか。

事務局 提案は可能であると考えています。

高田委員長 この工区設定図を見ると、明確に区切らないといけなように思えてしまいます。

室崎委員 P.5の4（3）「コミュニティ活性化の取組」において、主体となるのは事業者でしょうか。

事務局 そのとおりです。

山田委員 35㎡程度の小規模住戸や45㎡程度の中規模住戸については、単身世帯の方がいなくなった場合にはどのようなようになるのでしょうか。

事務局 ファミリー世帯が入居することはできないので、老夫婦が入るなどすると高齢化率が上がることになってしまうのではないのでしょうか。

事務局 小規模住戸はファミリー世帯ではないので、2人世帯に入居してもらうこととなりますが、1人親世帯等もいるので、全てが高齢者ということになるものと考えていません。

山田委員 多様な世帯の入居が可能と考えています。

山田委員 子育て世帯が入りやすいように大規模住戸が多いほうがいいのではないのでしょうか。

事務局 現入居者以外については、基本的に大規模住戸を提供する予定となっています。

室崎委員 現入居者が戻ってくることが前提となっているので、まずはその人たちの住戸を確保することが優先となります。

事務局 小規模住戸については、住戸間の壁を取り除いて、一つの大きな住戸とできるようにするなどはないのでしょうか。

事務局 住戸のプランについても提案の中でより良いものを選ぶということになります。

高田委員長 市においても、1DKの部屋を一つにして、比較的大きな1LDKとすることも想定しています。これまでも、3戸を2戸にしているケースもあるので、そのような提案もあれば受けたいと思います。

事務局 あくまで将来にコミュニティバランスを改善できるというような提案をしてもらえるのいいと考えています。

高田委員長 可能であれば、募集の要項の中に記載してもらえればと思います。

事務局 検討します。

黒木委員 P.5の4(3)「コミュニティ活性化の取組」において、ハード面から活性化は図れると思われます。その場合には事業費に直接関係し、なかなか提案を得られることが難しくなるのではないかと思います。どのように考えているのでしょうか。

事務局 今回は総合評価となりますので、金額についても評価しますが、提案についても積極的に評価して良い提案を選ぶということになります。ただし、審査方法についてはこれからの委員会において議論していただきたいと考えています。

高田委員長 議題1の「事業内容(案)」において、削除や追加するといった意見はなく、概ね原案のとおりですが、いくつかの指摘がありましたので、事務局はどちらかというと表現として分かりやすく、伝わりやすくなるように修正してください。

(2) 事業手法について

高田委員長 それでは、議題2「事業手法について」、事務局から説明をお願いします。

事務局 <資料4「事業手法の選定について」の説明>

高田委員長 ありがとうございました。

質問をお願いします。

山田委員 家賃対策調整補助金が交付される期間はあるのでしょうか。

事務局 実際の家賃と近傍同種の賃貸住宅を借りた場合の家賃の差額の半分を10年間にわたって受け取れる制度となっています。

室崎委員 ヒアリング結果において、市営住宅の維持管理についてリスク分担が不明確であるので事業への参画意欲が低下すると記載していますが、どの辺りが事業者にとって負担になるのでしょうか。

事務局 現在想定している点検業務については、業務範囲が明確なためリスク分担が明確なので問題はありませんが、緊急修繕の場合にはどの範囲まで市が負担し、老朽化に関してどこまで対応するのかということについて不明確になりやすいです。

事業者とすれば、コストの見積りも含めて難しいので、その辺りが参画意欲の低下に繋がるのではないかと考えています。

天野委員 入居者には様々な噂や憶測が流れているので、決まったことがあれば知らせてもらいたいと思います。

黒木委員 BTO方式とBOT方式について、事業者によるメリット、デメリットを教えてください。

事務局 今回は市営住宅によるBOT方式であるので、賃貸事業収入による利益のような目に見えたメリットはありません。

- 事務局** デメリットとしては、事業期間中は事業者が所有者となるので、固定資産税等の税金が発生することとなりますが、一般的には、これらの税金については事業費の中に含めて提案するので、結果として事業者のデメリットになることはありません。
- 高田委員長** 応募者によってメリット、デメリットが異なるので、簡単には論じることとはできないものと思われます。
- 山田委員** 市にとってはＢＯＴ方式が良いが、事業者に維持管理をしてもらうことになるので、その品質管理が重要となってくると思います。その点について、適切な応募者がいてくれるかが問題となってきます。
- 成功すれば良い事例となりますが、過去に例があまりないので、事例が少ないこともリスクとなるのではないかと思います。
- 高田委員長** 自治体にとっても、住民にとってもメリットがあるものとする必要があると思います。
- どの手法においてもメリット、デメリットがあり、応募者次第ということもあり、また、発注条件の精度により提案内容の質も変わるので、その点も課題となります。
- ここまでの審議で、特に反対の意見はなかったようですが、ＢＯＴ方式を採用することについて委員会として同意してもよろしいでしょうか。
- 山田委員** ＢＯＴ方式を採用した事業はあるのでしょうか。
- 事務局** 徳島県においてＢＯＴ方式が実施されています。
- 昨年度の導入可能性調査において調査しています。
- 山田委員** 事業内容は同じでしょうか。
- 事務局** 徳島県の場合は維持管理業務について広い範囲の業務となっています。
- 山田委員** 何年前ぐらいの事業であるのでしょうか。
- 事務局** 昨年度に建設が完了し、現在は維持管理期間に入っています。
- 高田委員長** 京都市がＢＯＴ方式を採用するうえで、この事業から学んだところはあったのですか。
- 事務局** 今後、要求水準書や契約条件について作成していくこととなりますが、ＢＯＴ方式の場合は行政のチェックとなるモニタリングについて、特に重視していくべきであると思います。
- 高田委員長** 具体的に上手くいった点や上手くいかなかった点があれば、教えてください。
- 山田委員** 色々と調査した結果、ＢＯＴ方式を採用していると思いますので、積極的に反対するものではありませんが、維持管理業務における費用増加など、リスクの回避についてはどのように考えているのでしょうか。
- 事務局** 昨年度に実施した導入可能性調査において、事業者ヒアリングを実施しており、その中では維持管理業務については法定点検程度の軽微な業務であれば、参画意欲に影響しないという回答を得ています。

- 事務局** 基本的には、エレベーター等の設備の点検を中心とした保全業務を維持管理業務として発注していこうと考えています。それ以外の緊急修繕などの業務については、今までどおり京都市住宅供給公社において、管理するということを前提としています。
- 黒木委員** 徳島県の事業の応募者はどれくらいありましたか。
- 事務局** 応募者が6グループあり、他の事業と比較しても多くの事業者が参加しています。
- 高田委員長** リスクについては、事業者の負担を減らせば、市に返ってくることとなり、また、現在の市営住宅における公社との管理体制の在り方との関係もあります。そのようなことを総合して、市はPFI手法のBOT方式を考えているということであると思います。
- 山田委員** 所有権は事業者にあるが、発注者は市であるので、行政が取るリスクのほうが大きいのか。
- 事務局** BOT方式とBTO方式でリスクの違いはあるのでしょうか。
- 事務局** リスクの内容によりますが、リスク分担については事業契約書や協定書において、明確に決めたうえで発注することとなります。
- 山田委員** 国費については減るリスクはあるのでしょうか。
- 事務局** PFI事業は優先配分項目であります、実際には国の予算によって配分が変わるので、その影響を受けることにはなります。
- 高田委員長** 他の方式で実施しても同じような問題は出てきます。
- リスクを減らすということも重要ですが、できるだけ多くの提案を集めることがより重要となるので、それらのバランスが問われると思います。それでは、慎重な意見も出ておりましたが、委員会としては、こうした点に対応することを前提にBOT方式で今後の検討を進めていくことでよろしいでしょうか。
- 委員一同** <異議なし>
- 高田委員長** 本日の審議の結果、本委員会では、リスクと提案のバランスをうまくとっていくことを前提に、事業手法としてBOT方式を採用することに同意するということであります。
- 事業内容については、表現等の修正について委員長の預かりとさせていただきまして、修正した内容を事務局から各委員に説明いただくこといたします。それでは、本日予定している議事は以上ですが、事務局から何かありますでしょうか。

7 事務連絡（今後の予定）

- 事務局** 事業内容については、見直し次第、各委員に御説明いたします。
- 今後の予定につきましては、委員会を概ね2箇月に1回程度開催し、途中に事業者の応募期間を挟んで、最終は来年の11月頃になる予定です。
- 委員会の開催は全部で5回を予定しています。

事務局 なお、今回は、審査方法や事業者の選定について審議を行っていただきますので、京都市情報公開条例第7条第2号及び第5号に基づき、審査の中立性の確保を行うため非公開の審議となります。

事務局からの説明は以上となります。

高田委員長 それでは閉会といたします。ありがとうございました。