

第5回京都市住宅審議会公的住宅小委員会 摘録

日時：平成21年3月23日（月）午後3時～午後5時

場所：京都市役所本庁舎F会議室

次第

1 開会

2 議事

（1）住宅確保要配慮者への対応について

- ・委員長提案資料の説明(事務局)
- ・討議

（2）既存公的住宅ストック有効活用のあり方について

- ・資料の説明(事務局)
- ・討議

（3）市営住宅における家賃減免制度のあり方について

- ・資料の説明(事務局)
- ・討議

3 その他（次回の開催日程について）

4 閉会

議事（1）住宅確保要配慮者への対応について

（事務局 資料1，参考資料説明）

西垣委員長

- ・これまでの議論から基本的な考え方，現状と課題，課題解決のために具体的な施策をまとめて提案させていただいた。新たな施策については参考資料1に書かれている。
- ・京都市として現状をどう認識しているのかをお聞きしたい。

事務局

- ・市営住宅を建設していくわけではないが，公営住宅だけでカバーするのは困難なため，民間を活用して施策を展開する時期にきている。
- ・福祉との連携は行ってきたがニーズの数的な把握は難しい状況になる。福祉部局とさらに連携を強め，今後取り組んでいきたい。
- ・民間活力の活用については，量的に公営住宅で整備していくのが難しいなかで，公営住宅の性能を整備しながら民間を活用していくためのお知恵をいただきたい。

西垣委員長

- ・用意させていただいた資料についてご意見をいただきたい。

村田副委員長

- ・施策の対象とすべき属性はこれでよいと思う。困窮度の度合いは数値化して診断できるが，地域ごと，エリアごとに異なる。エリアによって社会資源の偏在がある。全体で調査して，不足しているものを補っていくことが必要である。今の施策が十分活用できていない現状が

あるのではないかと。まず地域診断が必要と考える。

西垣委員長

- ・ 対応の必要性を測るのに地域ごとに必要度が異なってくるだろうということだろうか。

村田副委員長

- ・ そのとおりだ。

弘本委員

- ・ 1のところで経済的な困窮だけではなく、社会的課題を抱えている人々を手厚くということはよいが、表現の仕方は検討した方がよいだろう。京都市全体の福祉対象、施策対象という表現の仕方と刷り合わせるよう注意した方がよい。
- ・ (3)は優先度が書かれていると思うので、「施策対象とする要配慮者の優先度」といった表現に変えた方が適当ではないか。
- ・ 具体的な施策について、このなかで制度としてはあるが実際に機能していないものも含まれている。今後議論する過程でその点について深めていくことが課題ではないか。

西垣委員長

- ・ 1の(3)は、要配慮者の対象としてはという書き方にする。
- ・ 3の具体的な施策は現状の評価を踏まえ、京都らしさなどさまざまな観点から検討したい。

矢部委員

- ・ 1(1)は、「など」のところに外国人の方が含まれているかどうかお聞きしたかった。
- ・ (3)のところだけ見ると高齢者と障がい者が強調されている感じを受ける。

西垣委員長

- ・ コミュニティバランスの観点は(4)で書いているが、より明示的に書き、もう1点、福祉部局や民間団体との連携する観点を入れた方がよいと考える。

弘本委員

- ・ (2)ではかなり幅広く書かれているが、後半になると薄まっている印象を受ける。

西垣委員長

- ・ 連携のあり方として1項起こして、3頁から5頁でも明確に書いた方がよいかもしれない。

弘本委員

- ・ 地域自体に支えていく力があるかどうかは重要な問題だ。

西垣委員長

- ・ 民間で可能な対応と不足している部分がどこかという視点、連携のあり方も必要だ。
- ・ ニーズへの対応の仕方をよりきめ細かくするためポイント方式を掲げたが、福祉部局と住宅部局とでは入手できる情報に格差がある。その点をどう解決するのかを考える必要がある。
- ・ 民間住宅との連携、なかでも福祉機能をもつ部署との連携を明示的に書く形にした方がよいだろう。
- ・ ご意見があればまたご連絡いただきたい。

議事（２）既存住宅ストック有効活用のあり方について

（事務局 資料２説明）

西垣委員長

- ・ 審議会と小委員会で出た意見を５つのポイントでまとめている。これ以外に他の切り口はないだろうか。

弘本委員

- ・ 切り口としてはだいたい挙げられている。

西垣委員長

- ・ 今後、現行ストックをどのような形で運用していくのか、コミュニティバランスや地域との連携等、さまざまな施策との連携、要配慮者にどう対応するかも考える必要がある。
- ・ 偏在解消の必要性は常に取り上げられる問題で一定の考え方を示す必要がある。公的住宅を提供する際に地域性をどの程度の広さで考えればよいのかが問題になる。

弘本委員

- ・ 福祉の視点からの意見をもらった方がよいのではないか。

村田副委員長

- ・ 福祉の視点で地域を見る場合、生活圏益の考え方が出てくるが、エリアにすると小学校区で２学区程度だ。住民の方の年齢、世代やステージによっても地域の捉え方は違いがある。行政区となると広くなりすぎている。

西垣委員長

- ・ 今後は集中しているところでは余り、そうでないところに不足が生じてくると考えられる。伏見・山科区は京都市全体として見ると周辺地だ。周辺地と中心地と、どこでストックを保全して活用していくのか。型別供給のあり方も地域性に関わってくる。

弘本委員

- ・ 都心部の利便性が高いところほど近傍家賃が高めになる。子育て世代にとってはよほど不便でなければ周辺部の広い住宅を活用してもらうこともありえる。
- ・ 大規模に集中している問題を軽減するには、住宅以外の用途に転用していくことで地域に貢献する施設として活用していく考え方もある。

西垣委員長

- ・ 広くて家賃が安いものを求めるとなると周辺部になる。家賃と広さとを見比べて住み替えていくのが経済学からいう市場性だが、応能応益家賃のなかで利便性を反映して家賃がどの程度変わっていくものなのか。

事務局

- ・ 利便性係数は、法的には 0.5～1.3 の範囲で認められており、京都市の場合 0.7～1.0 を使っている。住宅性能と固定資産で評価して係数をかけている。

西垣委員長

- ・ 市場性をもって地域偏在を解決するならこの係数の幅を広くもたせて住み替えに使っていく。
- ・ 都市中心部で新たな用地取得は難しく、民間住宅ストックの活用も念頭におかなければならない。

弘本委員

- ・ 郊外部を少しずつ減らし、都心部で借り上げを増やすことは将来的にどの程度可能なのか。

事務局

- ・ 都心部の住宅整備全般でいえば改良住宅の用地や長屋の空きがあるが、バリアフリーや耐震性の面で問題がある。一定の性能を確保できれば利用できると考えている。
- ・ 借り上げと建設とでは補助金率の差があり、これまでは建設の方に分があつた。借り上げを単純に増やしていくのは建設以上のコストがかかる。都心部で対応できる状況をつくることが望ましい。
- ・ 周辺部は応募者がいない状況が出始めている。状況を見ながら増減を考えていくことも必要だ。

西垣委員長

- ・ 中心部においては民間賃貸住宅等の活用も考えていくということだ。
- ・ 福祉施設等との連携のあり方について、住宅のセーフティネットとしての機能、コミュニティバランスへの配慮についてはどうだろうか。

村田副委員長

- ・ コミュニティについては子育て世代をうまく取り込むことにより、その人たちに必要な機能を市営住宅の敷地内や転用の過程で活用できるような付加価値をつければ、居住しなくてもそこに集まってくることも考えられるのではないか。
- ・ 今偏在しているストックが本当に必要かどうか、数的に割り出していかなければ施策をどう取るべきかが見えてこない。

西垣委員長

- ・ 人口減少のなかでストックに余裕が出てくれば、福祉施設との合築や併設という観点はどうだろうか。

村田副委員長

- ・ 合築により機能を周辺に提供でき、支援を広げることになるので非常によい。

西垣委員長

- ・ 既存のものを活用するなら1, 2階部分を転用することになるだろう。その地域の福祉のコアができる。

村田副委員長

- ・ 空き家をサポートセンターに活用されているところがあるが、団地だとフロアが横につながっていない建物が多い。エレベーターもなく高齢になっても階段を使うしかない。サポートの仕方を住宅政策と一緒に考えていただければありがたい。

西垣委員長

- ・ 改装する際にはそういった点も考慮する必要がある。

矢部委員

- ・ 合築や併設等、大きな機能を投入するだけではなく、小さな福祉機能の可能性もある。保育師が市の認可を受け自宅で活動している例がある。介護なども含め福祉的な人材に住んでもらい福祉的な活動をすることもできるのではないか。

西垣委員長

- ・ 小規模な拠点形成ができるような柔軟な考え方をとるべきだということだ。

- ・ 型別供給のあり方について、ニーズの把握をし、よりきめ細やかでバラエティーのある整備をする観点が必要だと考えるが、いかがか。

弘本委員

- ・ 基本的にミスマッチが起きないように供給することが望ましい。型別によって逆に型にはまらないように、シンプルで多様な人が使える形をベースに、必要なものをプラスアルファしていくシステムにできればいい。
- ・ 京都の住宅産業の方々と共同して内装の変更を安上がりにしていくことも考えられる。重装備にしすぎるとロスが多くなってしまう。

西垣委員長

- ・ 型別にするとしてどの程度のタイプを用意するのか。資料 2 の 8 頁に他都市の状況が載っているがほぼ 3～4 タイプだ。分けすぎない方が望ましい。
- ・ 福祉の対応のなかでバリアフリーは努めていく必要があるが、それ以上は類型分けしたうえで一定の供給目標をもつことが重要ではないか。

村田副委員長

- ・ あとで転用できるようなつくり方も視野に入れて整備する必要がある。

西垣委員長

- ・ きめ細やかなニーズの把握をしていくことが、コミュニティバランスや福祉的な対応にとっても重要だ。
- ・ 多様な住宅供給のあり方について、ご意見はないだろうか。

弘本委員

- ・ 考え方はこの方向で進めていただければいい。コミュニティの活性化に向けてさまざまな機能を盛り込んで魅力的な団地経営をしていく場合、その主体には経営スキルが求められてくる。その仕組み、マネジメントのあり方を考える必要がある。そこが一番の課題だろう。

西垣委員長

- ・ おっしゃるとおりだが、団地のコミュニティ形成・運営のリーダーをどうするかは難しい問題だ。

弘本委員

- ・ 経営側と居住者側のあいだに立つような形になる。

西垣委員長

- ・ 多様化を図る際には考えるべき点だ。

村田副委員長

- ・ 実際に活性化して運営されているシステム等をモデル的に行い、具体的に見えるような手法も考えてはどうか。

弘本委員

- ・ 民間を含め、最近エリアマネジメントという概念が注目されている。これまで公共的な部分を誰がどう運営していくのかは手がつけられていなかったが、関係者の方々がパブリックスペースを魅力的にするために協働で管理していくシステムが少しずつ進んでいる。市営住宅団地におけるエリアマネジメントのあり方もモデル的に考えた方がよいだろう。

西垣委員長

- ・ 成功事例に基づいて京都らしいモデルをつくって取り組んでいくことも大事だ。
- ・ 5 頁のストックの更新と改善のあり方については難しい問題が多い。人口減少のなかで今後どの程度更新し、維持していくのか。公的住宅供給の意義について、そもそも論として公的住宅が供給をどの程度担うのか。住宅の性能向上の牽引機能やセーフティネットとしての機能もある。今後新たに注力していく機能も盛り込みながら、どの程度の更新、機能アップを図るのが問われている。この点については次回以降も継続して議論したい。

議事（３）市営住宅における家賃減免制度のあり方について

（事務局 資料 3 説明）

西垣委員長

- ・ 資料 3 は前回宿題となっていた家賃減免制度の現状と課題について整理したものだ。
- ・ 家賃減免制度が今後どうあるべきかを議論してきたなかで、残された課題が 3 点挙げられている。福祉施策との統合が今後実現できなければ家賃減免制度を残していくことも考えられる。この制度は緊急避難的な対応として公的サービスのなかで残していくべきものとするのなら、どの程度残していくのか。これまでの所得基準でよいのか、きめ細やかな基準を考えるべきではないか。答申に書き込むなら最低限この 3 つについて答えを出す必要がある。

村田副委員長

- ・ 減免の程度については入口で応用応益制度があるが、これから減免対象を広げることは考えにくい。必要な人を絞っていくことが大事だ。

西垣委員長

- ・ 論点整理としてはよいだろうか。これまで横並びの公平性の観点をもってきたが、拡充する方向がないというのは範囲でも程度においてもということだろうか。

村田副委員長

- ・ 論点はこれでよい。程度は下げても範囲は広がり、数としては増えるだろう。コストとしては削減することにはならないのではないか。

西垣委員長

- ・ その通りだ。今後、ニーズが高まるにつれ適用範囲が広がっていくことを想定すると、どの程度まで用意していくのが問題となる。程度をどのぐらいにするのか、適用の基準の見直しと両にらみで考える必要がある。

弘本委員

- ・ 生活保護との関係が一番配慮すべき点だと思われる。生活保護で即座に対応できない場合、住宅分野からどこまで踏み込んでいくのか。そこで大きな齟齬をきたさないような調整の仕方が必要だ。

西垣委員長

- ・ 生活保護が受けられるか、受けられないのかの基準は家賃減免より大きな敷居がある。そこを埋めながら制度をスムーズに運用する意味でも家賃減免制度は意義がある。制度間のギャップを埋める必要性が多くあるように思われる。

矢部委員

- ・ 収入がある程度あっても減額が大きい点は問題ではないか。

西垣委員長

- ・ 適用基準についてのご指摘だが、現行の所得基準から扶養控除等に対応していく税制的な基準で十分なのかどうか、どのような基準に対応していくかは議論すべき点だ。現行の所得基準は政令によって決められ、採用されている。税務関係のデータは入手しやすいが、個人データをどこまで求めることができるのかは配慮が必要だ。
- ・ 他都市で所得基準以外のものを採用しているケースがあると聞いている。それを基に京都市としてどのような基準が望ましいのかを紹介してもらい、議論を進めていくことにしたい。

(委員了承)

- ・ 提案した論点を考えるうえで必要なデータはあるだろうか。

弘本委員

- ・ 減免に関してのデータがいる。

西垣委員長

- ・ 他都市では減免の範囲も変えていると思われる。そのあたりも含めて他都市の事例を示してもらいたい。
- ・ これまでいただいた意見から次回までにたたき台を考えさせていただく。とりあえず家賃減免制度の今後について独立してまとめるという形にしたい。

(委員了承)

その他

事務局

- ・ 次回、第6回公的住宅小委員会は4月下旬に開催予定。
- ・ 本日の議事摘録は委員長確認後、京都市住宅政策課のHPに掲載予定

閉会