

京都市住宅審議会 第7回公的住宅小委員会 摘録

日時：平成21年6月19日（金） 午前10：00～正午

場所：京都市役所本庁舎E会議室

次第

1 開会

2 議事

（1）民間賃貸住宅等の品質の向上と入居の円滑化の支援施策について

- ・資料2の説明（事務局）
- ・討議

（2）公的住宅のあり方について（報告骨子（案））

- ・資料1も説明（事務局）

3 その他（次回の開催日程について）

4 閉会

議事（1）民間賃貸住宅等の品質の向上と入居の円滑化の支援施策

（事務局 資料2説明）

<討議>

西垣委員長

- ・本小委員会では民間賃貸住宅等も視野に入れながら検討しなくてはならないということで、一定議論を行ってきた。今回は、それに加えて品質の向上や家賃補助に関する事、入居の円滑化に関する事についてご説明いただいた。
- ・本小委員会では、この点も報告の中に盛り込むことになっており、その点も踏まえて具体策についてもご議論いただきたい。

弘本委員

- ・民間賃貸住宅を中心とした施策を公的住宅小委員会で取り扱っていく理由を考える時に、公的住宅がどういう意味合いを持っているのか、ということから整理できていると思っている。
- ・1つは、社会的にも経済的にも底辺に置かれている方に対する入居の容易性の確保ということと、もう1つは、底辺にある住宅の質を少しずつ引き上げていくこと、この2点が、公的住宅が持っている役割と思っている。
- ・その両方の側面から、どういうふうに民間賃貸住宅に対する施策について考えたらよいかを整理しなければ、どこからどこまでが小委員会での議論の対象とするのか曖昧となる。
- ・公的住宅における対象と目標という視点を構えた上で整理した方が良い。
- ・一つ参考となるのが国の議論で、例えば公的住宅が必ずしも民間賃貸住宅の居住水準の向上に寄与していないのであれば、寄与するような仕組みを考えなくてはならない。
- ・財政負担が発生する場合でも、その施策を行うというはっきりとした施策の目標が必要である。

西垣委員長

- ・これまでの議論では、公的住宅ストックの水準のあり方ということに対して、市場全体を見渡すと住宅ストックの総量としては充足している中で、財政的な問題を踏まえるとこれ以上の公

的な住宅整備を進めるのは難しく、したがって、民間賃貸住宅等も活用していかなくてはならないという基本認識があったかと思う。

- ・住宅確保要配慮者の入居をいかに容易にするか、入居していただくにしても活用すべき民間住宅の性能が十分なのか、という観点から考えなくてはならない。
- ・活用するにあたって、その家賃が公的な施策として対象とするような住宅水準であるかどうか、それに関して、家賃補助のあり方が問題となってくると思う。

村田副委員長

- ・公的ということの意味を整理した上で、民間賃貸住宅と連携しながら求めることを整理しないと、様々な施策はあると思うがその全てが適切なものとは限らない。
- ・質の誘導の部分と居住支援ということにある程度絞り込んで、列挙する方が分かりやすい。
- ・あんしん賃貸支援制度の運用の実態や周知の状況はどのようになっているのか。

事務局

- ・制度の運用の実態としては、元々、川崎市で始められた制度を全国的に展開したもののだが、全国的に普及している制度とは言えない。
- ・高齢者等の入居を拒まない住宅の登録制度と居住支援の2本柱となっているが、居住支援については、各自治体でもあまりできていない。元々、国の方でも民間支援団体を活用することを想定していたが、登録できているところは少ない。川崎市においても、居住支援を担っているのは市の住宅部局や住宅供給公社の職員が活動している。
- ・制度の周知という点も、業界団体についてはパンフレット等も配布しており進んでいるが、居住支援を担う福祉的な活動をされている団体については制度周知が図られていない状況にある。

村田副委員長

- ・こういう制度があると分かっていたら、もっと使いたいというケースが多々あった。京都での活用の現状はどうか。

事務局

- ・物件の登録は都道府県、居住支援については市町村が担うことになっている。京都市では行政が行っている施策等については登録を行っているし、民間賃貸住宅であっても既存の制度については情報提供を行っている。京都府下の他の市町村では行っていないところはない。
- ・京都市でも、今年から民間支援団体についても協定を結ぶような形で要綱等の整理を行っているところである。
- ・京都府の方では、居住支援を行うNPO等の団体に対して、制度の周知のために、昨年、今年とアンケートを行っている。

村田副委員長

- ・せっかくこのような制度があるので、新しく創るというよりも既存のものを機能させることが大事ではないか。

西垣委員長

- ・民との連携が進んでいないとのことであったが、外国人向けの住宅物件の紹介などはコンソーシアムと連携して行っており、かなりの実績がある。民との連携で、課題と感じられていることは何か。

事務局

- ・京都市として公式にまとめた見解ではないが、あんしん賃貸支援制度については、居住支援について民間支援団体は任意でされるものであり、例えば、そこで供給される居住支援サービスの質に対して何らかの規制があるわけではない。そのため、行政の枠組みに乗せていく場合には、質の確保という点を詰めていく必要があるが、その点が難しい。
- ・民間支援団体に対する支援については、制度的にはまだ具体的にはないというのが実情である。現在は、高齢者や住宅確保要配慮者に対して、既存の制度を使ってどのようなことができるのか、という情報提供に留まっており、具体的なサポートの部分については今後の課題である。
- ・具体的に進める上では、それぞれの団体と契約をして行うこととなるが、まだ契約締結には至っていない。
- ・一方、支援団体が何をしたらよいのかということも確立しておらず、これからの制度である。

西垣委員長

- ・既存の制度をいかに有効に活用するか、というのが第一歩であろう。
- ・いきいきハウジングリフォームについてはどのような評価をされているのか。過去五年間の実績をみると利用件数は減っていつている。

事務局

- ・いきいきハウジングリフォームについては、介護保険や日常生活用具の改修制度との抱き合わせの制度となっている。件数が減っているのは、厳しい財政状況の下で助成の限度額が引き下げられたことが影響しているものと考えられる。

矢部委員

- ・高優賃の制度については整備基準が高すぎることによる負担増から進まない、とのことであったが、事業者に対するメリットはどのあたりにあるのか。

事務局

- ・建設費の補助や入居者に対しては家賃補助がある。経営を少しでも楽にするための制度とセットに一応はなっている。
- ・また、京都市においては公社が管理しており、高齢者の方などが安心して入居できるという面もある。

矢部委員

- ・建設費の補助はあるけれども、それでも負担増で供給が進まないというのであれば、メリットをもう少し打ち出す必要があるのではないか。

事務局

- ・高齢者向けということで、かなりの設備投資が必要となる。家賃については、民間であれば家賃を高くすればよいが、高優賃の場合、補助を入れるが故に、市場家賃よりも低く抑えなくてはならない。入居者に対しては国や市からの補助が入るが、そもそもの家賃を低くしなくてはならないことから、大家さんのメリットが低いというのが現状である。
- ・昨年度、40件相談があったが、実際に建設まで至ったのは1件もなかった。

西垣委員長

- ・有効に活用するまでの支援が難しいということかと思う。家賃と家主さんとの負担分との収益率がよくない、ということであった。

- ・家賃補助については供給側に働きかけても十分な供給が進まないということから、居住者に対してできないかという考え方もある。京都市としては、民間賃貸住宅等を活用するという上で、居住者への家賃補助まで踏み込むことができるのか。

事務局

- ・民間賃貸住宅等の質の向上につながるのであれば、十分に考えていきたい。

西垣委員長

- ・家賃補助等の制度を使うのであれば、住宅確保という意味での補助であるとともに、質の向上につながるような制度と考えているとのことであった。そのような考え方は重要である。

高田委員

- ・住宅確保要配慮者という概念が必ずしも明確ではなく、低所得者以外の概念整理が難しい。統計的にも把握できていない。どのような方が、どれくらいおられるのか分からない。最終的な着地までには何らかの考え方の整理をしなければ理屈が立たない。
- ・所得以外の要件で住まい手を見る場合、公共が介入する理屈として、所得の問題であれば整理しやすいが、それ以外の要件の場合、どういう理屈で公共の役割が導かれるのかについては十分に議論されていない。この点も、論理的には難しいところである。
- ・また、公営住宅に入れない低所得者、住宅確保要配慮者をそのまま放置しておいてよいのか、ということがある。昨今の経済情勢下では放置できない。
- ・その場合、最初に考えなくてはならないのは、存在を認めうる最低限の住宅はどのようなものか、ということでこれまでそういう議論は行われていない。
- ・最低居住水準は超えていて、既存不適格として認められたとしても、そこに人が住むということが良いのかどうか、安心安全という最低限のレベルで考えた場合に存在を認めるのかどうかについて、京都市なりの一定の基準や考え方をもった上で、それを下回る居住状態の方については、何らかの形で住み替えるか、住宅を改善するという現実的な仕組みがなければ、公営住宅でカバーするという理屈は成り立たないと思っている。
- ・ストック政策としてはそういうことを考えなくてはならないと思っているし、ストックをどうするかという本格的な政策を採る場合に、住宅確保要配慮者への対応としてまずやらなくてはならないと思っている。
- ・そのためには、低家賃の賃貸住宅や生活保護世帯の住宅の状態、また持家でも低質な住宅もあるが、これらの住宅に対する危険度や老朽化についての何らかの調査を行い、存在を認める最低限の住宅を最低限以上にする、あるいは少しでも安心安全という意味で水準を向上させる施策を立案する必要がある。
- ・バウチャー制度等の議論は公営住宅制度に変わる、あるいは公営住宅制度と共存しえる制度だと考えることもできて、将来的な方向性として議論を行うべきだと思っている。それと緊急対応的な家賃補助の話とは次元が異なるので、分けて議論する必要がある。

西垣委員長

- ・4点程指摘をいただいた。1つは、住宅確保要配慮者の需要がどの程度あるのかとその対応する範囲に関して、これまでは公的住宅のストックの範囲内で供給を絞った上で対応していたが、民間賃貸住宅まで活用するのであれば、どこまで対応するのかもう1度整理する必要があるだろうというご意見である。

- ・それから、所得の問題以外で、高齢や障がいに対応する場合の質の保障について、その質自体を保障することが、これまでの公営住宅施策の中で、どのように整理でき、今後、どのように扱っていくのかというご意見である。
- ・現下の経済情勢の中で公営住宅に入れない低所得者等の需要は大きいものと考えられるが、民間住宅を活用せざらう得ない中で、どの程度の水準以上のものであれば供給対象となるのか、最低水準の議論があるというご意見である。
- ・この点については、これまでなかなか議論していない。最低水準の議論や低家賃住宅の現状、生活保護世帯の現状などを踏まえた上で、質の改善をどのように促すか、あるいは住み替え等でどう対応するか、今後の政策の中で整理して考える必要がある。
- ・家賃補助については、民間賃貸住宅を活用する上で市場家賃の高いところを安いものにしていくかという観点と、今後の公営住宅のあり方そのものに関する事で、公的に供給するのか、市場で対応してくのかという観点があり、それらを一定整理した上で書き込む必要があるというご意見である。

議事（２）公的住宅のあり方について（報告骨子（案）について）

（事務局 資料１説明）

西垣委員長

- ・これまでの審議内容を１つにまとめて報告する形となっている。どのようにまとめていくか、ご議論いただきたい。

村田副委員長

- ・「１ 審議事項 公的住宅のあり方について」の部分は、文章が付加されると考えてよいのか。
- ・公的住宅とは何かということについて、質のことや住宅確保要配慮者の概念についてきちんと打ち出した上で、報告書はまとめられるべきだと思っている。

西垣委員長

- ・そもそも論について一定の考え方を示すべきではないか、というご指摘である。
- ・10年間を見通した時の今後の公的住宅政策のあり方や、公的に供給されている住宅の連携や住み分けの考え方、あるいは福祉施策との連携という点の一定の考え方を示すということである。
- ・基本的な考え方の部分で記述してもよいかと思うが、もう少し抽象的なレベルでよい。
- ・小委員会としてまとめるのか、それとも審議会全体としてまとめるのかについては検討の余地がある。

事務局

- ・小委員会でご議論いただくことになった経過や、その視点については、２の（１）の経過の部分で触れてはいるが、ご指摘を踏まえ、項を起こして説明するなどの対応を考えたい。

西垣委員長

- ・本委員会でもご議論いただいてもよいところかと思う。
- ・マスタープラン策定の上での公的住宅施策の中で、京都市として、今、何が求められているのかそのミッションなりビジョンをまず示してもらおう方が、読みやすいということかと思う。

弘本委員

- ・経過の中で住宅セーフティーネット法についての記述があるが、ここでは法が制定された背景

の方が重要だと思っている。

- ・住宅確保要配慮者に関する法律を作らなければならなかった背景として、そういう層が増えていくということもあるが、おそらく社会保障制度改革に伴い、住宅領域でも住宅確保要配慮者の存在を無視できないという将来像が明らかになってきているのだと思う。しかも、公営住宅でその全てを受け入れることができないことも明らかになっており、民間も含めセーフティネットを構築しなければならないということだろう。
- ・社会全体の流れと行政の流れとがあると思うので、そのあたりを記述してもらう方がよい。
- ・民間賃貸住宅等に対する公的関与の必要性をもう少し示してもらう方がよい。その思想であり、理論という点が弱い。公の役割とは何かをもう少し打ち出した上で、民間賃貸住宅にも介入していく強い意思表示をしていかないと説得力を持たないのではないかという印象がある。
- ・実態把握の必要性ということも述べる必要があるのではないか。これも公が介入していく背景にもなるし、あるいは緊急性をどう評価していくのか、それに伴う優先順位をどう考えるのか、ということも出てくるのではないか。

西垣委員長

- ・全般に渡って、その書きぶりと何を書くのかという両面に関することだと思う。
- ・目次としてこれでよいか。

弘本委員

- ・() レベルではよいが、ア、イ、ウレベルではもう少し考える必要がある。

西垣委員長

- ・経過の部分、現状と課題の部分についてご意見はないか。

村田副委員長

- ・今現在、公的住宅が担っている役割を明確に打ち出した上で、誰を対象とするのか、住宅確保要配慮者の明確な守備範囲を示す方が、全体として流れやすいという印象を持っている。

西垣委員長

- ・今日は意見をどんどん出していただいて、それをもとに事務局と修正していきたいと思う。

矢部委員

- ・経過のところ、住宅確保要配慮者に子育て世帯も挙げられているが、この子育て世代は、状況のところ、というひとり親世帯と理解したらよいのか。共通認識のところ、子育て世代（母子世帯）と書いてある。このあたりの整合はどうなっているのか。

事務局

- ・言葉の統一性が取れていなかった。母子世帯も含めての子育て世代ということである。

弘本委員

- ・住宅確保要配慮者をここで京都市としてどう定義し、対象としていくのか、もう少し抑える必要がある。

高田委員

- ・住宅確保量配慮者の議論をどのように整理するか曖昧な部分がある。逆に施策との関係で考えると、住宅政策の1つの考え方として、アフォーダブルハウジング、住宅市場の中である質を持った低家賃の住宅が供給されにくい、そこに市場の失敗が起こりやということに対して、公的な施策を行わなければならないということがあり、アフォーダブルハウジングの供給促進と

いうことを掲げることができる。

- ・一方でフェアハウジング、市場で住宅が供給されているのだけれども、一定の階層の方が排除されるということがあり、例えば高齢者や障がい者、外国人が賃貸住宅に入居しにくいという状況に対して、もう少し社会的な保障制度を確立して、誰もが入居できる仕組みを作っていくということを政策目標とすることもできる。
- ・公営住宅の制度はこれまではアフォーダブルハウジングの考え方で整理できる制度であったし、今日紹介のあった入居に関する施策はフェアハウジングの考え方で整理できるものかと思う。しかし、高齢者については、その両方にかかってくる。その点については、施策との関係で明確に整理されるべき。
- ・障がい者についても、身体障がい者に対応した車イスに対応の住宅は市場では供給されていない。例えば、車イスに対応した住宅をどうやって確保するかということは、市場のコントロールを超えている。特に、所得の低い方が、車イスを利用できる賃貸住宅を見つけることはできない。そういう話と知的障がい者の入居が排除されるという話とでは、障がい者の住宅についても意味が異なっている。
- ・それに対して、公的な施策として何ができるのかという理屈が説明されないと、次の展開につながらない。つまり、住宅確保要配慮者を明確にしたとしても、最後の施策との関係で、どういう問題に対して、どういう対策を行政としてやらなくてはならないのか、また社会的にそういう仕組みをつくらなければならないのか、その理屈を整理しなくてはならない。
- ・サービスの関係となるとさらに違う問題がある。地域で提供されているサービスによって、その人が住めるか、住めないのかが決まってくる。

西垣委員長

- ・共通認識、考え方、役割のところについてご意見をいただきたい。
- ・役割の部分では、「～が求められている」という書き方になっているが、10年前ならばこれでよかったかもしれないが、今は「～と連携する」という書き方となるのではないか。

高田委員

- ・役割については、どういう場面のプレイヤーを想定されているのか。それによって書き方が変わってくる。そもそも、ここまで細かく分ける必要があるのか。

西垣委員長

- ・現時点で、何かとの連携ということで、視野を変えて書いた方が書きやすいのではないか。

弘本委員

- ・間違っていないが、必然性がよくわからない。事務局の立場で考えると、民間の活用を強く打ち出したいということかと思うが、ここは公的住宅のあり方を議論している小委員会であるので、公の役割についてしっかり書くことが重要だろうと思っている。
- ・公が関与することの必然性について触れないと意味がないのかなと思う。
- ・(3)と(4)の整理が出来ていないのかなと思う。共通認識を書くのであれば、ワンワードで示すような絞った形でも良いのではないか。そうすると、基本的な考え方と同じようになり、1つにまとめてもよいのかも知れない。

村田副委員長

- ・役割の部分が分かりにくい。まず、公の役割が前提としてあるのではないか。

西垣委員長

- ・(5)については、公の役割について述べた上で、市民との協働という形でまとめてはどうか。

高田委員

- ・京都市全体の施策の中での位置付けが明記されるべき。例えば、都心部における木造住宅の改修の話は景観政策や環境政策の中で保全、再生していくという話しであり、戦災を受けずに木造住宅が多数残っていてストックの割合がとても高いというのも京都独特の問題である。
- ・京都市の特性や、市全体で持っている大方針の中での施策、あるいは行政の役割ということが何処かで示しておく必要がある。特に、ストックを重視することはもっと強調していかなくてはならない。

西垣委員長

- ・具体的な施策についてご意見をいただきたい。

高田委員

- ・低所得の方で、自力で住み替えるなどの居住の改善が出来ない古い住宅ストックにお住まいの方への対応については、長期的なビジョンというよりも、存在を許容できる最低限の水準を下回る住宅への施策として、緊急性の高い施策と思っている。
- ・将来の京都市のシステムにつながる様な施策、国の施策を並べるだけでなく、現在活用されていないのであれば何がハードルとなっているのかをきちっと検証した上で、それを越えるような骨となる施策を並べなければこの議論をしてきた意味がない。
- ・施策については、シミュレーションなどもして、意味のあるものを重点的に出したいと思う。

矢部委員

- ・住宅確保要配慮者をどのように捉えるのかにもよるが、子育て世帯に対する施策が、市営住宅ストックの転用等によるコミュニティの活性化だけにしか見えない。住み替えのところやコミュニティミックスのところも関係してくると思うのだが、それが分かりにくい。

村田副委員長

- ・まとめるにあたって、アフォーダブルハウジングというよりもフェアハウジングという考え方が高齢者福祉と住宅施策の連携では分かりやすいと思っている。

西垣委員長

- ・追加で意見等あれば、メール等でいただければと思う。
- ・次回は文章化したものをお示しして、議論いただきたいと思っている。

以上、討議終了