

第1回 京都市住宅審議会 摘録

1 日時

平成24年5月29日（火） 午前10時～正午

2 場所

職員会館かもがわ 2階 大会議室

3 出席者

○審議会委員（敬称略 五十音順）

京都大学大学院工学研究科教授	高田 光雄
市民公募委員	苗村 豊史
龍谷大学経済学部教授	西垣 泰幸
京都府立大学生命環境科学研究科教授	檜谷 美恵子

○京都市

都市計画局住宅政策担当局長	黒田 芳秀
都市計画局住宅室長	岩崎 清
住宅事業担当部長	高杉 学
技術担当部長	松田 彰

住宅政策課，住宅管理課，すまいまちづくり課の職員

○その他

傍聴者2名，取材記者1名

4 議事次第及び内容

（1）開会

ア 黒田局長 挨拶

【黒田局長】

都市計画局住宅政策担当局長の黒田と申します。

第1回住宅審議会の開催に当たりまして，一言ごあいさつ申し上げます。

委員の皆様におかれましては，何かとご多忙中のところ，また昨日から大変暑くなっておりますが，こういった中でご出席を賜りまして，大変ありがとうございます。

また，今回，委員の就任をしていただくに当たりまして，前回から引き続きご就任をいただいている委員の方，また今回新たにご就任いただきました委員の方におかれましては，就任のご快諾をいただきましたことを，この場をお借りいたしまして厚く御礼申し上げます。

ありがとうございます。

さて，当審議会は，住宅の供給や市営住宅の管理，その他住宅に関する重要事項につきまして，市長の諮問に応じ，調査，審議することを目的に設置いたしておりまして，その時々
の社会経済情勢の中で本市の住宅政策の進むべき方向性を示し，施策展開について御議論，

御提言をいただいております。平成22年3月に策定いたしました「京都市住宅マスタープラン」におきましても、少子高齢化や地球温暖化対策を初めとするさまざまな課題に直面する中で、貴重な御提言をいただいたところでございます。

本日から御審議いただきます市営住宅につきまして、住宅に困窮する低額所得者の方の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的といたしております。住宅マスタープランにおきましても、施策対象者の範囲が拡大する中で、セーフティネットの中核となる市営住宅の適正な管理運営が求められているところでございます。

このような中、本年4月1日にいわゆる地域主権一括法が施行され、公営住宅法の一部が改正されました。これに伴い、公営住宅の入居資格のうち、同居親族要件が削除されたほか、入居収入基準や整備基準が条例に委任されたため、本年度中に市営住宅条例を改正する必要が生じております。また、重層的な住宅セーフティネットの中核的役割を担う市営住宅として、長く有効に活用していく上で、今日的な設備水準や立地状況を踏まえた家賃に見直していく必要がございます。

本日は、それぞれのお立場から、条例改正等の基本的な方向性につきまして、豊富な知識と経験をもとに幅広い御意見を頂戴したいと考えております。頂戴いたしました御意見につきましては、条例改正並びに今後の施策に反映してまいりたいと考えております。十分に御審議をいただきますことをお願い申し上げまして、開会に当たりまして簡単ではございますが、私からのごあいさつとさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願い致します。

イ 委員及び出席者紹介

(2) 議事

ア 会長及び副会長の選出

○事務局より、京都市住宅審議会条例に基づき、会長及び副会長は、委員の互選により定めることを説明。

○檜谷委員より、高田委員を会長に、西垣委員を副会長に推薦するとの発言があり、委員一同の賛同を得る。

○会長挨拶

【高田会長】

それでは、改めまして、御挨拶をさせていただきたいと思います。

京都大学の高田と申しますが、この住宅審議会はずっと継続的には京都市に設置されているんですが、常設ということではなくて、何らかの案件があるたびに招集されて開催するというところでございますが、前回にも西垣先生と一緒に審議会の議論をさせていただいて、京都市の抱えている住宅の総合的な問題について議論をしてきた経緯がございます。

そういうものも踏まえまして、今回は市営住宅の問題ということが審議事項ということでございますが、単に市営住宅の管理問題ということだけでは、この市営住宅の問題を議論することは不十分だと思います。住宅政策のより本質的な問題も含めまして、市営住宅のあり方を議論していく必要があるというふうに思っております。

また、今回の審議では、市営住宅の当面解決しなければいけない問題について、何らかの答

申をしなればいけないというふうには理解はしておりますけれども、今後に向けての京都市の住まいのあり方について、できるだけ活発なご意見をいただけたらと思いますので、その点、よろしくお願いします。

いずれにしても、限られた時間で重要な議論をするということになります。皆様方のご協力をよろしくお願いします。

イ 諮問

○黒田局長が諮問文を読み上げ、高田会長に手渡し

○出席者全員に諮問文写しを配布

ウ 今後の審議の進め方について

【事務局】

以降の議題につきましては、高田会長に進行をお願いしたいと思います。

高田会長、よろしくお願いいたします。

【高田会長】

それでは最初に、審議会の今後の審議の進め方について議論をしたいと思いますので、事務局から審議の進め方についてのご説明をお願いします。

— 事務局より説明：資料④ —

【高田会長】

審議会のスケジュールということで事務局案が提出されておりますが、このような進め方について何か御意見があったらお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

よろしゅうございますでしょうか。特に質問、意見等ございませんか。

○他の委員から特に意見はない

それでは、基本的にはこれに基づき進めていき、進めていく中で、途中で何らかの問題が出てきたら、その都度柔軟に見直していくということを前提にしておきたいと思います。

一応、事務局案に示されたようなスケジュールに沿って審議を進めるということで御承認をいただけたと思いますので、これで進めさせていただきたいと思います。

それから今日の資料ですが、議事次第の後ろに①から⑥までついているのが本日の審議会の資料ということですね。

それで、別冊で、また資料というのがあり、これは参考資料と考えてよろしいですか。できましたら、次回から紛らわしいので、こういうものは参考資料というふうに書いていただいたらありがたいと思います。

一応、今日もそういう理解で、別冊のほうが参考資料で、こちらのクリップで綴じてあるものが審議会の資料の①から⑥というような形で説明をいただければと思います。

エ 諮問事項の審議

(市営住宅の入居収入基準及び単身入居の対象について)

【高田会長】

それでは早速ですが、諮問事項の審議に入りたいと思います。

まず最初の「入居者の資格としての収入基準について」という問題について、事務局から資料の説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

— 事務局より説明：資料⑤，⑥，別冊資料3－3～3－7 —

【高田会長】

どうもありがとうございました。

それでは、ただいま御説明いただきました部分についての御意見あるいは御質問を受けたいと思います。いかがでしょうか。

入居収入基準の議論ということですが、これまで京都市で、あるいは国でも入居収入基準については、基本的には経済的な能力を問題にしている、所得を見る技術的な方法というのは色々ありますが、その中で政令月収というもので所得をとらえて、その所得を一応その方の経済的な能力と判断をして、それによって公営住宅の入居の基準とするということがこれまで行われてきました。

それで、どこかで線を引いて、ある収入以下の方に公営住宅に入っていただくという、そういう基準をどう決めるかという議論が行われてきたと思いますが、この技術的な問題として収入の測り方とか、政令月収だけで経済的能力がわかるのかといったような問題も当然あって、これが完璧に説明能力があるとは言えないのですが、これまでの流れの中で、政令月収で測るということが現実的であるということで、ずっと行われてきたということだと思います。

そういう観点から見て、今回の改正の中で、御説明のありましたようなやり方でどうかというような議論が一つはございます。

それから、場合によっては、政令月収だけで経済的能力を見ることが難しい、あるいは別のファクターを考えなければいけないという時に、少し裁量階層の中でそういうことを考えたかどうかというのが、裁量階層の一つの根拠だったというふうに思います。

住宅市場というのが必ずしもフェアではない。様々な入居差別が現に存在して、それを取り除く方向で政策が進められないといけないのですが、入居差別が現にある場合には、それを考慮した公営住宅の供給を行うということがありますので、裁量階層の中にはそうした差別に対応するため、収入基準だけでは捉えきれないファクターを含めた基準というものが設けられていて、ここが裁量階層の中に含まれているということだったというふうに思います。

それ以外に、京都市の住宅審議会でも議論されてきた事柄が、そういうふうに考えていくと、結局所得の低い人が公営住宅に入居できるわけですから、特に所得の低い人が京都市の場合、高齢者に偏るという、京都市の場合だけでなく、全国的にそうなんです、偏るということがあって、公営住宅団地が結果として高齢で低所得の人ばかりの趣になってしまうということが起こってくる。それがどんどん進行しているということがあって、これはコミュニティとしては非常にバランスを欠いたコミュニティをつくっていることになります。これは公営住宅という方法の限界を

示しているという側面もあるわけですが、そういう問題が現に起こっていて、これを何とか緩和するようなことも、コミュニティバランスをとるということも考慮しなければいけないというような議論がこれまで行われてきました。そういうことも含めて、この裁量階層の議論がこれまで行われてきたというふうに認識をしておりますが、これまでの議論に参加していただいた委員の方々について、もし何かそういうことで追加的なコメントがありましたら言っていただいたら結構ですし、そういうこれまでの経緯とは別に、今回の改正内容についての御意見がありましたら、ぜひお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

【檜谷委員】

今、高田会長から御説明のあったとおりの経緯だというふうに、私も承知しています。

特に、政令月収の考え方が、高齢者の方にどちらかというと有利に働き、給与所得でもらっている方は、収入が透明化され、厳しい状況にあるという認識をしております、そういう意味で普通のお子さんをお持ちの給与所得者家族世帯が、裁量階層というところで少し救われて、公営住宅に入居できる可能性が広がるのであれば、今回改正されて小学生をお持ちの方々も入れるというような方向は、望ましいことではないかと見ています。

本当にどれくらいの経済能力があるのかというようなことは、厳しく問い詰めてもなかなか難しい問題をはらんでいるので、所得基準で絞り込むよりも、もう少し実態を見ながら弾力的に運用していけることが望ましいと私自身は考えています。

【高田会長】

ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

【西垣副会長】

まずは入居の収入基準の考え方ということですが、昨年度までの応募倍率を別冊資料の3－4に示していただいております、入居の応募をされた方の収入プロフィールがどうかということを3－5に示されていますが、この観点を見る限り、現状のところの入居収入基準というのは、15万8,000円について、これ以上緩和する必要は特にはないのではと思います。

ただ、3－4のところの過去の募集対象者数ですとか、応募倍率が平成22年以降、少し下がっていることが見受けられます。倍率が下がるということは、逆に入居の必要な方に公営住宅が当たりやすくなるという良い面はありますが、何か下がっている理由はあるのでしょうか。

【高田会長】

事務局側に、今の御質問に対する資料はございますか。わかる範囲でお答えいただければと思います。

【事務局】

特に細かい分析をこれまで余りできていないのですが、公営住宅は、大体地域に偏りがあるということを前の住宅審議会でも先生方から御指摘を受けたところでございます。向島、醍醐、それから山科、洛西、こういったところに公営住宅が集中をしているということでございます。

一方、都心部の地域では非常に少ないというのがございまして、倍率を引き上げている要因として、都心部の人気住戸を足しますと数十倍、場合によっては100倍を超えます。周辺部になりますと、場合によっては1倍を切る場合もありますし、大体数倍程度という状況です。

そういう中で、どういう住戸を公募に出すかということでも結果が大分違いますし、そのあたりの分析は必要かと思いますが、特に目立った特徴といいますか、こういう傾向があるので倍

率が下がっているというところまでの分析は、現状ではできておりません。

【高田会長】

平均倍率がどうかということもですが、個別の団地別に見ると、要するに物すごく高倍率のところと低倍率のところがあり、一つ高倍率のところが出ると、平均倍率をすごく引き上げるということだと思いますが、今のご質問の本質は、要するに、応募の少ない団地というものがあるという傾向かというご質問のように思いますので、そういう観点でご説明いただけますか。

【事務局】

応募倍率については、公募に出している戸数の問題が大きく影響します。この数年間ですけれども、できるだけ多くの戸数を公募に出そうということで、空き家整備のための予算を確保しています。そういった部分で、少し公募戸数を多く出せば、その分、少し全体の倍率が下がるという傾向があります。

先程述べましたように、やはり新しく整備をいたしました住宅、特に、平成以降に整備をいたしました住宅というのは、整備基準もかなり上げてきておりますので、立地や設備の点から、非常に人気のあるところがございます。中には50倍、100倍というような倍率となっています。

一方で、昭和40年代、またそれ以前も含めてですが、非常に住戸自体が古くて狭い、また、大量供給ということが必要であったため、場所的にも京都市内の中で、交通が少し不便なところ、それから駅から歩いて少し坂を登っていかなければならないような団地などにつきましては、募集をかけましても応募がないといった状況で、少し二極化している部分というのがございます。

参考資料3-4に書いてますのは、平均の倍率ということになりますので、全体としては、先ほど申し上げました募集に出している戸数の関係が大きいというふうに考えております。

【西垣副会長】

応募者数自体もちょっと低下気味であり、このところの経済状況との関係を見ますと、特にリーマンショック以降、非常に経済環境が厳しい状況が続いておりますし、入居基準と収入で示してあるのですが、マクロの経済の中で見ますと、平均収入については世帯当たり収入も低下気味ということで、今回の収入基準との関係でいきましたら、収入基準は変えないでもマクロの平均収入のほう落ちてますから、どちらかというと対象者は増えているということになります。

そういうことで、逆に言いますと、この公営住宅法改正の内容として、上限を25万円ということでもちょっと自由に設定できるようになったということなんですけど、実質的な効果としては現行を据え置いてもこれに類似の効果が出るとかという意味で、この入居基準の政令月収15万8,000円と、それから裁量階層の21万4,000円というのは、これは今回このままでいいんじゃないかと思うところなんですけれども、同時に、特に入居の応募倍率がどうしても低いというところは、いろいろな問題が起こってそういうことになっていると考えられるため、今回の議論の直接的な対象ではないにしても、今後に向けて何か考え方を示していく必要があるのかなというふうに思います。

【高田会長】

どうもありがとうございました。

大変重要な御指摘をいただいたと思いますが、諮問2のほうの利便性係数の話になりますが、要するに応益性の問題ということが必ずしも現在の公営住宅の家賃の中にうまく反映されていないということも、その要因の一つになっている可能性もあります。

またそのところで御議論をいただければと思います。ほかにいかがでしょうか。

【苗村委員】

私は、仕事柄不動産の実務にも携わっている立場なのですが、一般の方が住宅を探される機会も当然多くて、やはり皆さん、今、西垣先生のおっしゃったように、所得の面で、生活の厳しい方も多々おられます。

その中で、この裁量階層の対象者のところで、京都府のほうには新婚世帯の追加という項目が入っているんですが、私の方のお客様で、結婚される前の同居で、お金がたまったら結婚式を挙げたいという方もおられますし、それから2人共働きしながら新しい生活を始めたいという方も非常に多くいらっしゃいます。ただ予算的に厳しい方が多いので、敷金、礼金の御相談であるとかあるいは家賃の御相談であるとか非常にたくさん、あるいは入居について、ここをこういうふうに直してほしいであるとか、そういった要望をたくさんいただくこともあります。

やはり民間住宅についても、反面、入居率は下がっておりまして、何とか入居していただけるように我々業者も努力しています。少しでもハードルを下げることによって、特に新婚世帯の方、やっぱり家というのは、何か新たなイベントであったりとか機会がないと、借りたり購入されたりされないものですから、京都市さんのほうも新婚世帯の方といったこれから新しい生活を始めていかれる方々についても、裁量階層の対象者にされてはいかがかなというふうに思うんですけれども、その辺をお聞きしたいと思います。

【高田会長】

それでは、事務局から、もしこれに対し、何らか御説明があればお願いしたいと思います。

【事務局】

今回、京都市の案といたしましては、新婚世帯というものを追加していないのですが、その理由として、新婚世帯というのは将来的に子供を設けていくということが考えられ、子供ができた場合、先程の子育て支援の観点から施策の対象になってくるだろうということが想定できます。新婚のときは、住宅の困窮というところまで言えるのかなというのがありまして、子供ができれば、子育て世帯として裁量階層の対象になるので、そこで対応したらいいのではないかということで、今回は新婚世帯は追加という形にはなっていません。

この場で先生方の御意見をいただいた中で、またその辺については修正はしていきたいと思っております。

【高田会長】

もし何か、それに対してございましたら意見ををお願いします。

【苗村委員】

最近、子供をつくられない若い御夫婦の方も多々おられますが、そういう方もやっぱり入居者として重要な方だというふうに個人的には捉えているものですから、ぜひ御検討いただければと思います。

【高田会長】

今の御意見は、どういうふうに理解したらよいのでしょうか。

【苗村委員】

先程のコミュニティの話の観点です。

【高田会長】

先程の子育て世帯に対する裁量階層の制定というのは、子供がおられる方は見かけの月収に対して、より実は、もっと経済的に苦しいだろうということで、裁量階層の対象とすることによって、本当の意味の経済的な困窮のバランスをとるということですね。

そういうことで子育て期の方は裁量階層に含めたらどうかという議論なんですね。子供をつくらない方は、要するに政令月収に対して、その収入以上があれば、それ以上に困っておられるという状況がないということで、原則階層の基準でいいんじゃないかということだと思います。子育て世帯に対してはそういう整理だと思うんですね。

ですが、新婚、要するに子供をつくられない御夫婦の方を裁量階層に含めるという考え方はあり得るかもしれません。要するに市内の人口を定着して、少しでも多く定着していただくためにやるとか、別の何らかの目的ですね。今の収入の問題以外の目的を持っていないと説明がつかないということになりますね。

【苗村委員】

そうですね。ちょっとコミュニティの問題は、この場では、置いておいたほうがよろしいですね。

【高田会長】

いや、置いておかなくていいです。自由に何でも言ってください。

【苗村委員】

はい。先ほど高齢化のお話も、60歳以上の方が単身で住まれているところと、それから同居されている方も非常に多いというようにお聞きしてますし、そういう意味で若い世帯が入ってくことで、コミュニティが確立されるということもあるのかなと思います。

それと、蛇足ですけども、生活が苦しいから子供をつくれないう方も多いというように聞いておりますし、住居費が下がることによって子供さんが増えればいいかなというような考え方でございます。

【高田会長】

ここで別に白黒つける必要は全くございませんので、そういう御意見を拝聴したということで、ほかにいかがでしょうか。

今のような子育てとかあるいは新婚の問題も含めまして、あるいは高齢者の問題で何か追加的な御意見があったらお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

今の原案では、裁量階層は小学校を卒業するまでというふうになっております。これについては、各自治体で同じような議論が今行われていて、義務教育が終わる中学校までとか、高校を卒業するまでとか、いろんな議論が出ているところでございますけれども、何か御意見ございませんでしょうか。

【檜谷委員】

私は、基本的にはもう少し幅を広げた方がいいという考え方でして、最近では、高校もある程度義務教育並みに皆さん進学しているという状況の中で、そうであれば中学生のお子さんも入ってくるほうが望ましいだろうというふうに思ってます。

一方で、京都市の場合、公営住宅のストックが非常に限られているし、皆さんが入居したいと思う公営住宅が限られているというような状況も考えないといけないのかなと思います。

【高田会長】

ありがとうございます。

今の御意見は、子育て世帯として考えた場合は、小学生で切る根拠というのが必ずしもなくて、中学校になっても高校になっても経済的には負担があるんだということだと思います。義務教育までという考え方で、高校に進学したら働いたらどうですかという議論が一方であると思いますが、現実には高校への進学率が非常に高いわけで、実際にはそういう状況ではなく、逆に子育てのために経済的にはより苦しくなるという側面もあるということを言われているのだと思います。

一方で、京都市の公営住宅の数が極めて少ないので、例えば、大阪市とかと比べて大變量的には少なく、しかも都心部に余らないということがあるので、そこで広げても実際には効果が薄れてしまうというようなそういう御意見でしたが、基本的にはより拡大する方法を考えるべきだという御意見をいただいたということですね。

ほかにいかがでしょうか。

【事務局】

佐藤委員から御意見をいただいておりますので、ここで御報告させていただきます。

今、御議論がありました、裁量階層の対象についてということと、収入基準の試算そのものについてと、その他ということで、3点御意見をいただいております。

裁量階層の対象についてでございますが、京都府で考えておられるような若年夫婦について、地方では民間の新婚向け住宅が少ないため、公営住宅の対象とするということも考えられるが、都市部では民間の新婚向け住宅も多くあるので、市営住宅で対応する必要性は少ないのではないかと御意見をいただきました。

その次に、子供が生まれることで家が狭いとか経済的な負担が大きくなると市営住宅の必要性が生まれることになるので、この場合は子育て世帯として市営住宅の入居を可能とすることで対応できる。京都府が考えているような将来の子育て世帯への対応という考えは、京都市とは少し状況が違うのではないかと思います。ただし、裁量階層のまた若い人が継続して住むことができれば、コミュニティミックスの観点からはよい効果があるかもしれない。収入基準を緩和しても家賃の算定方法、いわゆる、家賃基礎額に基づく今の算定方法が変わっていないことがネックとなるだろう。

次に収入基準の試算について申し上げますが、以前、全国のデータで試算をしたところ、家賃負担率については、年収100万円程度以下であれば所得と家賃の比率に関係性が見られるが、200万円を超えると嗜好性が入ってくるため、所得が同じでも住宅に多くのお金をかける人もいれば余りかけない人もいるなど、関係性が見出しにくくなる傾向があり、国においても見直しができなかった。今回の試算方法では、京都市に絞ると消費実態調査のサンプル数が非常に少ないことや、民間事業者データの家賃額は高くなりやすいことなどの課題点があるが、データの制約もあるのでやむを得ないのではないかと。結果として見ると、今回の試算結果は国の基準と大きくかけ離れていないことから、現行基準を維持すると説明することは可能ではないかと思うということです。

その他としまして、高齢者が多いという現状の市営住宅の年齢構成の要因についてですが、入居時点の構成や入居期間等からの視点で分析してはどうか。つまり、長いこと長期居住していたために高齢化が進んでいるのか、それとも高齢者の入居が増加しているためにそうなっているのかという視点から検討するということです。

もう一つは、一律の収入基準であるため、高齢单身の方や複数人世帯等の世帯型別で見た場合に、施策対象となる世帯はカバー率にばらつきが出てくると思われる。子育て世帯の入居を促進するためには、アイデアとして世帯型別の収入基準を検討してみることも考えられるのではないかな。

ただし、国における収入算定方法の見直し、裁量階層の家賃算定方法、いわゆる家賃算定基礎額に基づく算定方法の見直し等も必要となってくるでしょうという、以上のご意見です。

【高田会長】

ありがとうございます。

先程の議論にかみ合う御意見をいただいたというように思いますが、今のことも含めまして何か御意見があればお願いします。

いずれにしても一つ問題なのは、今のような議論をさらに進めようと思うと、もう少しきちっとしたデータが要るんですが、そこに非常に限界があるということです。それから、これも公営住宅の問題を公営住宅の中だけで考えても余り意味がなくて、民間の住宅市場との関係の中で考えないといけないんですが、京都市の中で低家賃の住宅市場が、非常にある一定以上の質のものが低家賃で供給されているというような状況があって、さらにそこでも難しい方が公営住宅でサポートされるというような仕組みであればいいんですが、低家賃の住宅市場が必ずしもきちっと整備されていないということで、それが無いのに市営住宅だけで何かをしようと思うと、どこかで必ず問題が起こってくるという、そういうことが根本的にはあるんだというふうに思いますが、いずれにしても民間の、例えば先程の新婚世帯の方が民間住宅市場の中でどういう状況なのかということも、それもデータとしてなかなかございませんのですね。だから、何かを言うときに論理的に言おうと思うと十分な資料がないという、そういうことになるので、今ある資料の中で言えることを、最大限今ある資料を活用して判断をするということにならざるを得ないというようなことだと思います。

いずれにしても、佐藤委員はかなりそういう住宅統計について精通しておられますので、今おっしゃっていただいたことは、多分、概ねそういうことを反映した分析だろうとは思いますが、京都ということ限定すると、なかなかわからないこともたくさんあるということになるように思います。

いかがでしょうか。子供の問題、少なくとも今出していただいた論点としては、子育て世帯というものに対する対応を、どういう考え方でどこまでというふうに考えるのかということと、それから新婚世帯に関する問題提起がございましたので、むしろ年齢階層をミックスするというような観点から、新婚から裁量階層にしたほうが効果的ではないかという、そういう御意見と考えたらいいんでしょうかね。

【苗村委員】

そうですね。佐藤先生もおっしゃっておられます。

【高田会長】

はい。そういうこととしての検討の可能性について御意見をいただいたというふうにして、パブリックコメントもまた出てくると思いますので、審議の上、最終的な方向を定めるということになると思います。もしデータの今のような議論を補強できるような資料が見つかるのであれば、次回の審議会に用意をしていただければというふうに思います。

ほかにいかがでしょうか。

【檜谷委員】

ちょっと関連して、私もコミュニティミックスはすごく大事な観点だと思っているんですけども、それについては、収入基準のところだけではなくて、実際の住宅割り当て、優先割り当てというか、非常に高齢化に特化したような感じで、その考え方がもうちょっと弾力的に使え、優先的に若年階層が入れるというようなことでも対応できるんじゃないかなと思います。

【高田会長】

そうですね、はい。

よろしゅうございますでしょうか。それでは、入居の資格としての収入基準についての審議を一通りしていただきましたので、続きまして、整備基準の議論に移りたいと思います。整備基準についての資料の説明を事務局からお願いしたいと思います。

(市営住宅の整備基準について)

— 事務局より説明：資料⑤、⑥，別冊資料4－1～4－4－3 —

【高田会長】

はい、どうもありがとうございました。

それでは、ただいま御説明いただきました整備基準についての御審議をお願いしたいと思います。御質問、御意見がございましたらお願いします。

【苗村委員】

整備基準の中で、最低床面積を今まで19㎡以上であったものを25㎡以上に改正するというように書いてあるんですが、単身世帯のことを考慮しているのでしょうか、それとも2人以上の世帯で住まれるものを考慮されているのでしょうか。

【高田会長】

お願いします。

【事務局】

25㎡と申しますのは、国が定めております住生活基本計画の中で最低居住面積水準ということで、単身世帯は25㎡という水準が定められております。これは、住戸として京都市が供給する以上、基本的に守るべきということで、一旦、条例の中では25㎡という数字をお示ししておこうということでございます。先ごろ設計をいたしました市営住宅では、型別供給ということで、1つの住棟に40㎡、55㎡、70㎡と3種類の住戸を並べて設計をいたしました。

基本はファミリー向けの方にご入居いただきたいという思いでございますので、基準とは別に、その地域の特性ですとか、京都市のその時々状況に応じた型別の供給は進めていきたいというふうに考えております。

【高田会長】

整備基準というのは、新しくつくるものの基準としては、御説明のとおりなんですけど、本当は現存する住宅についても、基準に合うように、適合するように改修をしていくという目標になるべきものだと思います。そういう意味では、京都市の場合は、小さいほうはどれくらいのもの

が存在しているんですか。今の単身者用向けの住宅という意味からでは。

【事務局】

改良住宅ということになりますと、1Kですので、およそ20㎡程度のものになろうかと思えます。今後、良質のストックを残していくという意味合いから申しますと、今の平成22年3月に策定しましたストック総合活用計画というのがございますが、30㎡未満の住戸については、今後なくしていくという考えでおります。

【高田会長】

というような御説明ですので、25㎡の住宅をたくさんつくるという意味では少なくともなく、ミニマムの基準として25というものを設置するとともに、今のお話だと、ストックとしては、これを下回るものが現存するようでありますが、それは改修していくというような方向を、施策という意味ではそういう方向を持っておられるということですね。

ほかにいかがでしょうか。

【西垣副会長】

特に市営住宅の整備基準の中で、環境への配慮ですとか景観への配慮、このあたりのところは非常に京都らしい観点が出ておりまして、今回の住宅条例の設定のときの……特性をより明確にするという意味で非常に有効かなというふうに思います。

もう一つなんですけれども、入居基準の特に裁量階層の対象者のところで、コミュニティバスのために子育て世帯を念頭に置いた基準を設定してきたんですけれども、この住宅の整備基準の中でそれを考えるとしたらどういうことになるのかなと思うんですけれども。

例えばタイプ別の整備の何か比率みたいなものを考えるだとかといったことは必要ないのかなと思うんですが。

【高田会長】

はい。いかがでしょうか。

【事務局】

公営住宅につきましては、どんどん整備するという状況ではございませんで、既存の市営住宅の中で、いかにうまく更新をしていくかというようなことが課題になっております。

そういう中で、仮に1棟建てかえるという必要が出てきた場合には、その団地内に何平米の住戸が多く存在しているのかということからスタートいたしまして、比較的小さい住戸が多ければ、新棟については、3人、4人のファミリーが入りやすい型別供給を考えるというような方針で臨んでおります。結果、70㎡という住戸も一部供給をするということでございます。

【高田会長】

よろしいですか。

【西垣副会長】

結構です。

【檜谷委員】

私も景観、環境配慮というのは、京都らしくていいなと思います。

特に、景観の問題については、結構重要なことがこれでいろいろできるなと思っていることがあります。1つは大規模に公営住宅をつくってきた時代というのは、建てられるところに大規模に、長大な住棟も含めて供給してきたという経緯があるんですけれども、そういうことはやっ

ぱりふさわしくないだろうから、住棟の規模なんかもこれである程度コントロールできるかといひかなと。つまり長大なものができないというふうな歯どめに、この景観の問題が作用するといひんじないかなと思ひます。

【高田会長】

今の御意見は、別の言い方をすると、表層的な対応だけではなくて、もっと本質的なボリュームの問題とか、そういうことを考えろという御意見だというふうにも聞こえましたが、そういうことですね。

ほかにいかがでしょうか。

【苗村委員】

すみません、これはあくまで質問でお聞きしたかったんですが、民間の最近のマンションや借家もそうなんですが、お年寄りの方とか子育て世帯も、ペットを飼えるところを求められる方が多いんですけども、市営住宅のほうではどのような対応をされているか。

あるいは、例えば空室が多いようなマンションでも、ペットを飼えるようにすることによって入居率を上げるとかいうことができるかと思うんですけども、その辺はご検討されたことはどうでしょうか。

【高田会長】

とりあえず、まず事務局から現状のご説明をお願いしたいと思います。

【事務局】

入居に際しましては、ペットを持ち込む、飼うということは禁止しているんですが、現実的には小型犬とかペットを飼われているのが現状でございます。

その中で、近隣の住民の方に迷惑がかからない程度でしたら、ちょっと指導とかもしてないんですけども、迷惑が多いようなときには指導に入っているというのが現状でございます。

【高田会長】

それ以上の検討をされたことがあるのかなのかという御質問でしたので、その答えをお願いします。

【事務局】

はい、すみません。他都市では公営住宅でペットを飼うのを認めるようなことを進められているところもございますけれども、京都市につきましては、まだそれは検討はしておりません。

【苗村委員】

そうですね。最近新築の分譲マンションでも、体長であるとか種類を規約で決めまして、されているところもあって、トラブルもそんなに、規約をきちっと決めておけないかと思ひますし、それが入居率の向上にもつながる部分もありますので、今後、もし京都市さんのほうもなされるのであれば、そういうペットの管理規約ですね、そういうものを決めてなさってはいかがかなというふうに思ひます。

【高田会長】

今の、整備基準との関連でいうと、もしそういったことが起こるとしたら、それに対応した設備も要するということですね。

【苗村委員】

あれば、よりよろしいですね。

【高田会長】

ペットの問題は、本当はかなり重要な問題で、対応しようと思うと大変難しい問題を解いていけないといけないということになるんだと思いますので、一応、今日の議論としては、整備基準に関連してそういう御意見をいただいたということにしておきたいと思います。

ほかにいかがでしょうか。民間との対応というのは、一応比較としては出ておりますが、感覚的に見てどのように理解をされていますか。

【苗村委員】

ちょうど今日、「at home」という民間の不動産の情報サイトのデータを少しだけお持ちしているんですが、入居したい方のお部屋を探されたときに重視された設備というもので、必ずしも適当かどうか、市営住宅と違うかもしれませんが、一般のニーズとしては、バストイレが別、エアコン、それからフローリングが重視されてますね。

最近、高齢者の方も畳で結構座ったり立ったりが大変だとおっしゃる方も多いですし、飲食店も今、畳の上であってもいすを置いたり机を置いたりされているケースもあるんで、いす、机の生活ができるような設備や、あるいはストックの中で改装される場合は、畳のお部屋を減らされて、洋間にされるなど、そういったことも必要じゃないかと思いました。

【高田会長】

逆に、民間の住宅に対して市営住宅のほうが、多分レベルが高いものもたくさんあると思いますが、それに対してはいかがですか。

【苗村委員】

そうですね、民間住宅で高齢者に対応していないものがほとんどですので、やはり手摺とかは荷重もかかりますので、後からつけることは大変だと思います。

それから集合住宅の場合も音の問題ですね。特に高齢者の方は、また若い世帯とは生活される時間帯違いますので、逆に若い世帯が入られたときも、夜にシャワーに入られたりとか洗濯されたりとかいうことも出てきますし、防音とか断熱の部分といったところは民間以上に進んでらっしゃるのかなと思います。

【高田会長】

ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

先程、西垣先生が問題提起されていた、人気のある団地と人気のない団地というのが、物の問題、立地の問題ももちろんあると思いますが、建物の問題もひょっとしてかかわっているかもしれません。

新しくできるものの整備基準としてはいいんですが、新しいものがどんどんよくなっていくと、新しいものと古いものとの格差がどんどん広がっていくということになっていくので、結局ストックのほうをどういうふうにするのかということが、より本質的な課題と考えられます。

整備という概念が、建設ではなくてストックの改修というところへどんどん向かっていくように思いますので、そういう意味でも、これは整備基準ですので、目標という意味合いを持っていると思いますが、ストックの問題についても、より積極的に御検討いただいほうがいいのではないかと思います。現実には今のストックがどの程度の、新しい新基準に照らし合わせるとどれくらいのものになっているのかということは、見ておかなければいけないのかなというふうにも思い

ます。

景観の問題や環境の問題ということについての取り組みというのは、進めていただきたいという御意見が出ています。ただ、環境の問題について、私は、ほかの場所でもいつも言っているんですけども、ただ、ソーラーパネルを載せればいいんだとか、そういう技術論的で、しかも地域性を考慮しない対応というのは逆に地域の文化を壊してしまうと思います。ここの参考資料4-4-1のパスは、そういうことにはなっていて、地域性も配慮し、環境にも配慮されていると思いますけれども、一般的に環境にだけ配慮すると、地域性というものが失われてしまっていくということも十分考えられます。ですから、設備だけに依存するのではなく、先程のエアコンの話も、エアコンがついているかついていないかよりも、風通しのいい家をつくることのほうが大事だと思います。

このプランは風通しについて配慮されているというようには思いますけど、最大限の通風がとれているかどうかということをもまず考えた上で設備の問題を考えるという、地域性との関係をまず重視した環境対応というのをぜひやっていただきたいと思います。

今日の資料に関していうと、比較的いいものが出ているんだと思いますけど、そういう方向で進めていただければと思います。

それでは、整備基準について、特にほかに御意見がないようですね。

具体的な数値等が出てくるのは、要するに19㎡を25㎡に最低基準を変えるということになっていますので、そのことについて、よろしいですね。幾つかの建設的なご意見を伺えたと思います。

それで、今日は別に答申案をつくるわけではないので、収入基準の問題と整備基準の問題、両方について御意見を伺ったということでもいいわけではありますが、先程のスケジュールに従うと、今日の議論を踏まえた上で、パブリックコメントを出すということになっています。

資料6にパブリックコメント案があり、こういう形でパブリックコメントを出すということでもいいのでしょうかということも同時に問われているというように思いますので、それについて、もし御意見がございましたら、今出していただいたらと思います。

例えば、先程の収入基準のところを、今の原案でパブリックコメントを出すのか、どこかを修正して出すのかとか、そういう選択肢はあるというふうには思いますので、そのあたりいかがでしょうか。あるいはもう少し、文言の話でわかりにくいとか、そういうタイプのもし御意見があったら、それも今見ていただいて、出していただいたらいかがでしょうか。

【西垣副会長】

パブリックコメントは、多分、京都市の統一的なやり方で実施されると思いますが、こういったように提案していることを中心に、わかりやすく解説するということで、内容としては非常にわかりやすいものだと思うんですが、同時に今回、収入基準や整備基準等について、パブリックコメントに答える人がもう少し考える拠り所となるような説明が、パブリックコメントの中であってもいいんですけど、どこかわかりやすく、例えば都市計画局のホームページの中にでも入っていればよいのかなというふうに思うのですが。

また、このところ、ITの普及にもかかわらず、パブリックコメントの回答数というのは必ずしも伸びていないと聞きます。やはり、色々工夫して、できるだけ意見を吸い上げる体制を考え

ないといけないんじゃないかと思います。

【高田会長】

大変重要な御指摘をいただきましたけれども、副会長の御指摘に対して、何か考えておられることがあったらお願いしたいと思います。

【事務局】

今、御意見がございましたように、元々は従来型のパブリックコメントということで、これを区役所ですとかそういったところ、それから市営住宅の入居者にも配布してというようなことを考えておりましたけれども、今、御指摘ございましたような、例えば本日お出ししておりますような資料を住宅政策課のホームページで御覧いただければというように工夫させていただきます。

今回は、特にテクニカルな部分が多い内容となっておりますので、そういった基礎データについても御覧いただけるような形で工夫をしたいと思います。

【高田会長】

難しいことですが、より専門的な資料を増やすことも必要だし、もっとわかりやすく説明することにも必要です。

例えば、裁量階層を増やすというのは、そのこと自体は誰も反対しないのですが、そうすると当たり前ですが、本来階層の人が入りにくくなるというようなことが起こります。裁量階層のことだけを考えると、必ずしも、本来階層が入りにくくなることにぴんとこないわけですね。だから、そういう収入基準というのは、その中で裁量階層をどこまで広げればいいのかということを考えてくださいとか、整備基準も、高ければ高いほど、それは住宅としてはよくなるわけですからいいのですが、コストもかかりますし、現存のものとの格差が広がっていくとか、そういう問題があるということを、もう少し考えていくとわかってくるのですが、最初に聞いた時にはわからないので、それで結構ですということになってしまいがちなので、そこも十分考えた上で御意見がいただけると、本当は一番いいと思います。

下手に解説すると、何か誘導しているようになりますし、資料を出せば出すほど、見る気がしなくなりがちです。ぱっと見た時に、それを見ようというふうに思わなくなるので、適切な資料を適切な量で出していただいて、それを読もうと思う人は読んでいただくという形になってないといけないかなと思います。

いずれにしても、そういうものも含めて、できるだけ多くの意見が出てくるように御配慮いただければと思います。

ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、今のパブリックコメントの技術的な問題はともかくとして、何を問うのかということからいうと、資料⑤の今日出されました原案についての御意見を市民の方々から伺うということになります。パブリックコメントの対象は市民だけですか。京都市のパブリックコメントはどういうようになっていましたか。

【事務局】

ホームページにも掲載しますし、メールで意見を提出される場合もありますので。

【高田会長】

誰でもいいんですか。

【事務局】

はい。

【高田会長】

では、広くみなさんから御意見を集めるという、世界中から集めると、そういうふうを考えていいわけですね。

というような形で意見をいただいた上で、答申の原案をつくるときに参考にもさせていただくというふうなことで考えたいと思います。

審議会としてはそういうことでよろしゅうございますでしょうか。

【事務局】

ありがとうございます。

【高田会長】

あと、何か審議を求められていて十分議論できなかったことというのは、事務局側でございませうか。今日は、今の内容でよろしいですか。

【事務局】

はい。ありがとうございます。

【高田会長】

ありがとうございます。

それでは、進行のほう、事務局にお返しいたします。

○事務局より、本日の審議の結果を反映させた上でパブリックコメント案の進捗を進めていくことを説明。

○第2回京都市住宅審議会 平成24年7月6日（金）午後開催予定

（3） 閉会