

第2回 京都市住宅審議会 摘録

1 日時

平成24年7月6日（金） 午後3時～午後5時

2 場所

伏見区総合庁舎 4階 第5会議室

3 出席者

○審議会委員（敬称略 五十音順）

会 長	京都大学大学院工学研究科 教授	高田 光雄
副会長	龍谷大学経済学部 教授	西垣 泰幸
委 員	大阪市立大学都市研究プラザ 特任講師	佐藤 由美
	市民公募委員	苗村 豊史
	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

住宅政策担当局長	黒田 芳秀
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

他住宅室住宅政策課，住宅管理課，すまいまちづくり課の職員

○その他

傍聴者3名，

4 備 考

審議会に先立ち，審議会委員による桃陵市営住宅の視察及び入居者の意見聴収を実施

5 議事次第及び内容

（1）開会

（2）議事

ア 報告（パブリックコメント実施の報告）

イ 諮問事項の審議

【事務局】

それでは，議事に移りたいと思います。

以降の議題につきましては，高田会長のほうに進行をお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。

【高田会長】

それでは、議事次第に沿いまして審議に入りたいと思います。

今回の審議内容は、前回からの継続審議となっております。

まず、事務局のほうから、前回の審議会で委員の皆様方から出されました御意見、御質問等を踏まえて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：パブリックコメントの実施状況
資料及び参考資料について）

【高田会長】

どうもありがとうございました。

それでは、今、説明を受けました資料について、御意見を伺いたいと思います。

お願いします。

【西垣委員】

まず、パブリックコメントについて少し伺ってもよろしいでしょうか。

現在、実施中ということですが、反応はいかがですか。

【事務局】

本日現在、ホームページからも含めて、11通の意見をいただいています。

内容的には肯定的なものが多いです。今週に入ってから意見が来るようになっていきますので、期間は、あと1週間ですが、もう少し来ると期待しております。

【西垣委員】

数としてはそのぐらいのものなのでしょうか。

【事務局】

パブリックコメントとして、市民の皆様方が、意見を言いやすいものと言にくいものがございます。今回、我々が挙げている案件につきましては、収入基準とか専門的なこともありますし、まず、公営の市営住宅に入居するかというところもありまして、皆さんが関心を持っているものとは限らないので、少ないのではと思っています。

【西垣委員】

パブリックコメントを寄せていただいた中には、賛成という意見も当然あるとは思いますが、やはり、反対意見を述べられる方のほうが多いかと思いますので、その観点からいったら、パブリックコメントに対して賛成という人は、わざわざコメントを出してくることもないということもあるんでしょうね。

【事務局】

いただいた意見のなかで、根拠とかが書かれていせんので感覚的なものだと思いますが、収入基準は適当だという意見や、裁量階層については、子育ての支援についてはいいことだという意見はやっぱり出ています。

【高田会長】

ほかに意見はありますか。

【苗村委員】

資料1－3についてですが、こちらのほうは子供の年齢別の世帯数ということですが、今日、先程、桃陵市営住宅の自治会長さんからお話を伺うなかで、桃陵市営住宅についても子ども会はあるが、非常に人数が減ってるという実態があり、やはり子供に住んでもらうことによって団地にも活気が出るということをお聞きしました。

資料1－3に載っていますように、12歳未満世帯員のいる一般世帯というのを含めた場合であれば、6歳未満世帯員のいる一般世帯の大体1.7倍になるということですが、市営住宅全体の応募倍率等について、よくわかっておらず、今日拝見した平成3年に建設された住宅であれば、応募倍率30倍になるとお聞きしているんですけども、その辺の全般的な市営住宅の応募倍率について教えてください。

【事務局】

市営住宅の一般公募による入居の倍率ということですが、大体二つに分かれています。

本当に倍率が高いところと低いところというように二分化をしている状況がございます。

平成元年前後ぐらいかそれよりも新しいものについては、大体、十数倍から、多いところで百数十倍ということになりますし、昭和の時代に建ったものについては、高いところで10倍ぐらいですが、場合によっては1倍を切るというような団地も多くございます。

全体の応募倍率としては、過去3年間の平均倍率でいきますと12.3倍という状況になっています。

【苗村委員】

どうもありがとうございます。

それでは、例えば子供を含めたファミリータイプということで考えますと、ファミリータイプのほうが倍率が高いというふうに考えたほうがいいんでしょうか。

【事務局】

市営住宅で、ファミリータイプという枠は特にはないのですが、倍率の高いところというのは60平米以上の面積的に広いところがやはり高倍率になっております。

先程、視察しました桃陵市営住宅の古い方の狭い住戸は、やっぱり倍率が低くなっています。

【苗村委員】

ありがとうございました。

【高田会長】

ほかにありますか。

【檜谷委員】

関連してよろしいですか。

非常に高倍率のところは、やはり重点的に一定の絞り込みをしないとさらに倍率が高くなるということによく理解できる対応かと思います。

しかし、先程のお話でもありましたように、団地によって、倍率にかなり差があるということであり、また、例えば高齢の方など、特定の方が非常に多いとか、団地ごとに色々かなり違う部分もあるかと思います。

ですから、自治体によっては、例えば、高齢者が非常に多いところでは、優先的にファミリーとか子供のいる世帯を入居させるとか、色々工夫をしておられるかと思いますが、そういう

ことを勘案しても、なお、今回の基準でかなり妥当であるということですね。

そういう検討は、おそくなされているとは思いますが、論点として、少し基準を緩くしておけば、非常に倍率が低くて、特に子育て世帯を入りたいというときに、ちゃんと対応者が見つかる可能性が上がるという観点もあるかと思しますので、そのあたりについて、もう少し検討されているのであれば教えていただければと思います。

【事務局】

かなり倍率が低い団地とか、高齢者の方が多い団地について、例えば子育て世帯を優先入居で入っていただくというようなことも、有効な手だての一つではないかと考えております。

その際に、できるだけ幅を広げていく、現在は、小学校入学前としていますますが、今回の改正では中学校入学前まで引き上げることを提案しておりますが、さらに中学校まで入れるというのは、十分、検討すべき範囲だと思います。

小学校から中学校へ引き上げることで、どれぐらいの応募倍率が上がるのかは、実際に実施してみないとわかりません。

原則階層なら応募できないけれど、裁量階層の条件だったら入れるということで申し込みをされる方が実はどれぐらいいるのか、その辺について、正直、読めないというのが現状です。

ただ、この部分はそんなに倍率が多いかどうかということについてですが、平均倍率が12.3倍と申し上げましたけれども、どれだけの影響があるかは、正直、全くわかりません。

ちなみに、優先目的入居として、子育て世帯を対象にしたものを平成20年度から開始をしましたが、そのときも、どれぐらいの方が応募するのかということで、一応、小学校入学前という設定をしました。

実際、実施してみますと、そんなに倍率が上がってきたわけではなかったです。優先目的入居の団地を特定をして公募しましたが、思ったほどの倍率が上がったということではないので、ある意味では、中学校まで引き上げるということは、十分検討の余地はあるのかと考えております。

【高田委員】

具体的に言いますと、今のようなことが起こり得るのは郊外の大団地と考えていいんですね。

【事務局】

そうです。

【高田委員】

先程の御説明では、事務局として考えられたプロセスとして、どこまで広げればいいのかというのは、一回やってみないとわからないので、まず実施して様子を見て、広げていく必要があれば広げるという方針で今回はやってはどうかということによろしいですか。

【事務局】

違います。

実際に応募倍率が1.0倍を割っているところを実情で申しますと、やはり場所が不便であるということがございます。

それと、募集停止をしているということで、今日、桃陵市営住宅を御覧いただいたと思いますが、お風呂がありません。こうした非常に条件の悪い所が1.0倍を切っています。

時々、そうではないところでも1.0倍を切っているということもありますが、やはり、非

常に条件が悪い所が、1.0倍を切っており、我々としても、公募としてそういう所は出しにくいです。

やはり、普通に応募しようとする所で行きますと、1.0倍は超えているような状況がありますので、そこに入居できる対象を大幅に広げていくということは、なかなか踏み切れません。個別の団地のそういった対応については、全く何か違う視点でものを考えていかないと、一般の入居要件を広げてしまうことでその部分というのはうまく解消できないのではないかなというふうに思っております。

逆に言いますと、高倍率のところは、新しいということと場所が便利であるということです。それ以外のこととして、どういったことを考慮されているのかわからない部分がありますが、やはり、環境も含めて非常に良い場所については1戸でも出てくれば、すごい倍率になり、それが全体の倍率を引き上げるということにもつながっております。

実際、応募倍率が50倍を超えているような団地というのもあります。

全体の平均にすると10倍強の数字になりますが、実はそういった高倍率のところを除けばもう少し倍率は下がるというような現状があると思います。

檜谷先生がおっしゃったコミュニティの再生というようなことを含めて、我々としても実際にどういう枠組みでいけばそれが実現できるのか、非常に難しく感じており、先程の優先入居の部分でできるだけそういった枠を、住宅や団地の状況を見ながら広げていくというのは、一つの方法かというふうには思っています。

【高田会長】

どうですか。

【檜谷委員】

なかなか實際上、どういうふうにやるのか難しい問題だと私も認識しています。

しかし、一つの考え方は、公営住宅に関して、今、もう既にそうなってますけれど、かなり厳しく絞り込まれた方しか入れないという一般的なイメージがあり、それが実態としてますますそういう方向に動く。団地のコミュニティのあり方を著しく制約していて、非常にいろんな課題が地域社会に対して出てきているという現状をしっかりと見なくてはいけないと思っており、団地ごとに対応を考えていくというときに、確かに、本来のところはしっかりとって、裁量はかなり限定して特定の団地だけで少し状況を見て考えるというのものもあるかとは思いますが、逆の考え方もできるわけで、一定、本来の裁量というのをある程度緩やかに見て、しかし、特定の非常に高倍率の団地については、ここは本来階層しか対象としないとか、特定条件しか駄目というような形で絞っていくことは、結果、同じようなイメージかもしれませんが、メッセージとして私は違うというように思います。

もちろん、現行の制度の枠組みの中で、どこまでできるかという限界が十分あることを理解していますが、京都市民に対して、どういうメッセージで公営住宅というものを活用していくのか方向性を示すことを少し問われているのでは思っています。

【高田会長】

ほかにどうぞ。

【佐藤委員】

そもそも、なぜ裁量階層を設定するか考えると、収入はあっても民間賃貸住宅では十分な住

宅を得られない、つまり、市場から敬遠されている世帯を公営住宅で救うための制度だろうと思います。そういう意味で、今回議論になっているような子育て世帯は、民間では入居しにくく、また子育て費用もかかるので、本来階層の入居基準より上の収入階層だが、市営住宅に入居することは、家計という面から見ると、合理性はあるのではないかと考えております。

もう一つは、市場から敬遠されているという実態がほかの世帯類型にもあるのか、例えば新婚世帯にあるのかはわからないので、そういう状況があるのであれば裁量階層の対象として考えなければいけないのかなということなんです。

しかし、裁量階層というのは、実際問題として、入居対象として認めたところで実際に市営住宅に入居するか、というと、現に入居されている方に収入基準が第1分位が一番多いということを見てわかるように、難しいのではないのでしょうか。例えば収入分位40%（裁量階層）になると、第1分位の方の2倍近い家賃を払うということになりますので、その家賃を払って住みたくなるほどの住宅が市営住宅にあれば応募されるでしょうが、今、空き家が多くて倍率が低いようなところに、そういう人たちが好んで入ってこられるかというと、多分難しいだろうと思います。ですから、裁量階層を変えるだけで、コミュニティバランスを取るというのは、非常に難しいことだと思いますが、認めるという意味での階層を広げるということには意義があると思っています。

したがって、裁量階層を見直す根拠として、コミュニティバランスを出すことは難しく、市場の中で提供されにくい住宅のタイプを求める世帯に対しては認めるという理屈を通したらいいのではないかと考えております。

【高田会長】

ほかにいかがでしょう。

一応、前回の議論の継続ということで皆さんの御意見をいただきましたが、私も佐藤委員の認識とほぼ同じで、コミュニティバランスを取るということで子育て世帯や新婚世帯の議論をする部分はある得だと思いますが、まず、経済的な困窮ということに焦点を当てたときに、子育て世帯を裁量階層として考え、要するに、その状態で、本来階層のあり方の問題点が緩和されるという見方のほうが、私はまずは妥当性があるのではと思います。

それから、先ほどの1.0倍を切るとかいう議論は、そもそも家賃の設定の中にも応益性が十分働いていないからそうなっているわけで、入居者の問題というよりも、家賃の設定のほうに問題があり、それは別途でそういう議論をしないといけないと思います。

だから、お風呂がついてないとか、あるいは不便なところに空き家が出やすいというのは、その分、家賃が下がっていないとおかしいのに、それがそうならないので、現在、埋まってないというようなことはあり得ると思います。

それをどの程度、この議論に組み合わせるのか。要するに、空き家を裁量階層で埋めるというふうに考えるのか、家賃のほうを操作するのかという議論が、本当は行われたいいけないように思いますが、いかがでしょうか。

【檜谷委員】

多分、原理的に考えてることは、変わらないと思いますが、やっぱり、本来、皆さんが入居したいと思うような公営住宅のあり方に変えていくべきで、いろんな課題を持っている住宅というのは、基本的には設備水準なりを更新していき、今の現代的な居住ニーズに対応した改修、

改善、それこそが本当は求められるべきだと思います。だから、古い状態で、応募倍率が低いという状態になってることが非常に課題なのかと思います。

もちろん、すぐにそれが進まないために、一時的に家賃を引き下げるとことはあり得ると思うんですけども、どんどん家賃を引き下げて、非常に所得の低い方に少しでもそこに入ってきてくださいというメッセージが公営住宅のあり方なのかどうかは論点としてあるかと思っています。

【高田会長】

今、私が言ったのは、空いているから、裁量階層、つまり、より所得が高い人を入れるということで埋めるということは、経済的にはやっぱりおかしいということです。

だから、サービス水準が低いので入らないのだったら、家賃を下げて入れるというふうに考えないと、裁量階層を増やしたからといって、人気のないところが埋まるということはないということを言っているんです。原理的にはそういうふうに考えないといけないと思います。

だから、本来の裁量階層というのは、少なくとも本来階層よりは、少し住宅を選択する幅が広いので、裁量階層を対象にするということは、その幅のある人に対して公営住宅を供給することになり、総体的な話ですが、合理的なことかということを考えないといけないと思います。

ただ、いずれにしても、子育てとか、子供のいる世帯を対象に広げるということは、先程の話で、コミュニティバランスを取るべきだということも目標としてあるわけですから、そのことと決して矛盾する話ではなく、適合的な話なので、裁量階層をそういうふうに考えるということがコミュニティバランスを取るという方向に働くということも期待していいと思いますし、そういう観点から、こういう考え方が多分支持されていると思います。

そのときに、子育て世帯をどこまで広げるかということが議論としてあり、皆さんのこの付近の話もそうだと思いますが、できるだけ広げたほうがいいという、そういう経済的な困窮度からいっても、そういうことがあったと思いますね。

ただ、現実にはどこまで広げられるかということを考えると、まずは中学就学までということで様子を見るというのが事務局の案ということで、受け取ったと思いますが、いかがですか。

【事務局】

すみません。説明が不十分で申しわけなかったんですが、説明していきますと、特定扶養控除とか義務教育とか、その点から考えると、高校就学前、要は中学生も含めてというのが素直に説明がつくわけなんです。

ですから、我々もそこも一つ取るべきところかなとは思っていますが、先程申し上げましたように、影響がどこまであるのかというのが予測つかないところがございまして、その中で、先生方の御意見を十分聞かせていただきまして検討させていただきたいというのが本当のところでございます。

【高田会長】

これについて、どうぞ。

まず、それは御意見伺っておいたほうがいいと思いますね。

【檜谷委員】

私自身は、今まで申し上げてきたような発想なので、できるだけ入居できる可能性のある方

が広いほうが良いというスタンスに立っています。

それから、先程の発言をもう少しだけ補足しますと、現実的には応募倍率の低いところに裁量階層は入らないということについて、おっしゃるとおりだと思っていますが、例外的なケースはやっぱりいろいろ想定されますし、親御さんがいらっしゃって、近くで見てあげたいとか、いろんな事情で近くに住みたいという方が来られる可能性はあるということと、そもそも、そんなに人気のないような住宅を放っておくこと自体がおかしいという立場に立っているのです、設備などを改善して、皆さんにとって来たい住宅になる可能性はいつも残っているというような視点で先程の発言をしてるので、選択肢は多いほうが良いと思います。

【苗村委員】

私も広い中から入居倍率が少しでもバランスが取れていくような方向が望ましいと思いますし、また、実務に携わる立場から、今日、市営住宅の二つのお部屋を拝見したんですが、最初の分は募集はされておられませんけれども、平米数が33平米でしたですかね。2DKで非常にきれいに直しておられまして、民間にも劣らないような、ある意味、民間以上にきれいに直した状態で、これだったらすぐにでも住める状態かなと感じました。

ただ、先程からお話が出てますように、お風呂がありません。それからエレベーターがない4階でした。ただ、そういうお部屋であっても、例えば最近、私がよくお話を伺うのは、母子家庭の方であるとか、それから若い世帯の方、結婚前に同居されるカップルの方も最近多いです、もしかしたらそういう方であれば、別に4階でもいいのではと思います。結構、お風呂なしの借家も5万円ぐらいのところであれば、流通すると決まったりするんですね。ただ、お借りになるんだったら若い方が多いんですね。

ですから、裁量階層を広げることによってお部屋が埋まるのであれば、ぜひやっぱり裁量階層を広げられたらいいし、空けておかれるのは非常にもったいないなと思います。非常に古くなってくると管理コストもかかるはずですし、空き家になると家も、建物も傷みますので、その辺の工夫があればよりいいんじゃないかと思いました。以上です。

【佐藤委員】

子育て世帯の子供の年齢でいくと、世帯のライフステージが変化するにつれ、公営住宅で算定する所得（世帯収入や控除額）が変わってきますね。その変化の中でいえば、もう少しで本来階層になる人が裁量階層で市営住宅に入居することが有利なので、例えば、子育てに入る前の人たちが子育てに入ってシングルインカムになったため世帯所得が下がり、本来階層になって家賃が下がるので、前もって住もうというような人がいるかどうか、気になります。

その他、今は裁量階層だけど、もうじき年金生活者になったら本来階層で家賃が安くなるので、今のうちに入ろうという人がいるかどうか。

そういう動機で裁量階層の方が市営住宅に応募するかどうかですが、あまり一般的に聞かない話ですね。ですが、小学校、中学校未満だとシングルインカムだが、子供が中学校に入って、奥さんが働き始めて所得が増えて、裁量階層になってしまってから市営住宅に入居したいかどうか、そのライフステージで、そこから公営住宅に入ろうという人がどのぐらいいるのか。例えば、仕事が減って世帯収入が下がって、裁量階層になって入ろうと思う人がいるのかもしれないですが、その辺がライフステージからいって一般的かどうかは疑問であり、そうであれば、特定扶養控除がつくまでの間を裁量階層に入れておいても何ら問題はないのではないかと

思います。あえて、中学校就学前にというふうに言わなくても、現実的にはそんなに変わらないのではという気がしています。

そうしたことは、ライフステージごとにどのぐらい所得（収入・控除）が変わり、家賃がそれによってどう変わるのか、シミュレーションしてみればわかる感じがします。

【高田会長】

京都では、多分あまり聞かないですが、大阪では、特に大阪市がかつて 11 回落ちると入居しやすくなるという、そういう制度があったときに、あらかじめ高齢期を迎える人がそういう準備をして、落ちるのをわかって、何遍も落ちて、ちょうど退職の時期に当たるというようなことを計画的にやられていることが現実にあったんですね。

だから、結局、純粹にこの制度の中で競争して抽選して当たるということに、そういう別の基準をつくると違う行動を取る人が出てくるということはある得と思います。

それから、新婚世帯を追加するのかどうかという課題が出されているのは、子育て期になってほしい、あるいは子育て期になる確率が高いということで対象に入れるということが適当かどうかということで、事務局からの問題提起としては、そういう意味で出されているということなので、高齢期の話と新婚の話は若干違うとは思いますが、その辺についてどうなのかということです。

まず、子育て期をどこまで入れるのかという部分について、一応皆さんの御意見を伺った方がいいかと思いますので、新婚の話については、この後で議論したいと思います。

【西垣委員】

子育て世帯については、私も裁量階層としてできるだけ配慮をといることを思いますが、ただ、同時に、昨今の経済状況を見てますと、今日、2009 年度の家計所得というのが発表されましたが、金額で言っても、何と 1988 年と同じぐらいのレベルになってしまったということなんですね。要は、バブルが始まる前のレベルに落ちたということです。

さらに問題なのは、バブルが始まる前には、日本は、先進国の中でも非常に優等生と言われるぐらい所得分配が平等だったんですが、今は、金額は同じでも所得分配はかなり悪いという状況にあります。そのような中で、本来階層の部分に、今回は据え置きということですが、この中に入ってくる階層者がさらに増えてると思うんですね、当時と比べても。

そういうような状況でもありますので、今回は、中学校就学未満ということで一つ、何て言うんでしょうか、これぐらいがバランスのいい配慮かなという気もします。

【高田会長】

今言われたのは、一つは京都市の市営住宅の絶対数が余り多くないということと、それから、本来階層の増加も心配されるということで言われているということですね。

どちらも重要な視点ではありますが、結局、最終的な判断の問題です。

ただ、私は経済的困窮というふうに考えると、小学校低級ということに余り論拠はないというふうに思っていますので、子育て期の支援ということを考えると、もう少し上げたほうがいいのではと思います。

それから、そのことともに、先程言ったようにコミュニティバランスを取るということからその手段を選ぶのではないにしても、それが結果としてコミュニティバランスをいい方向に動かすという効果は確実にあると思いますので、そのことを含めて評価をして、少し照準点に考

えたほうがいいかなと思いますが、最終的にはどこで切るかというのは、こうでなければいけないということが自動的に出てくるような理屈というのはないと思いますので、今のような、概ね考えなければいけないだろうと思われる観点は皆さんから出たと思いますので、そういったものを含めて判断していただければと思います。

もう一つ、新婚世帯の話が、これは京都市内ではなくて、各自治体とも非常に悩ましい問題としていろんな議論が出ていて、この前も京都新聞でも少し指摘があったところですが、これについての御意見を皆さんからお伺いしたいと思いますので、よろしくお願い致します。

檜谷委員にはこの前も、少し言っていたいたと思います。

【檜谷委員】

そうですね、私は必要じゃないという立場で。

【高田会長】

その話をもう一度お願いします。

【檜谷委員】

そうですか。

現行の制度はやっぱりいろんな矛盾を抱えているんですね。例えば、単身で非常に困ってる人がいても、若かったら入れないとか、いろんな制約がある中で、お子さんがまだいない新婚の方を特に配慮するという必要が本当にあるのかと。民間賃貸住宅市場でも十分に今入っていらっしやって困っていらっしやらないという中で、特段ここに大きな配慮をする必要があるのかなということがあります。

もちろん、公営住宅に余裕があり、ほかとのバランスでいろんなことがもう少し楽に考えられる状況があれば、新婚世帯というのもあり得るかもしれませんけれども、現状では今の市の原案で、私はいいのではないかと思います。

【苗村委員】

私は、第1回目の審議会の時に、裾野を広げるということで、新婚世帯の追加をされてはどうかということを申し上げましたが、もちろん、今日の自治会長のお話を聞いて、若い世代が逆に入ってきて、お付き合いがうまくできないということも反面問題点としてお聞きはしましたが、やっぱり、将来、会長がおっしゃったように、子供ができて、子育て世帯になれる可能性を強く秘めておりますし、それから、なかなか民間賃貸住宅でも決して借りにくくはないんですが、やはり都心部のいい場所はお二人で住まれても、そうですね、今日の平米数60平米でしたら、恐らく、やっぱり8万円から10万円の御負担は必要かと思います。そういう実務的に見ていると、なかなか低価格で便利なところに新婚さんが住めるということが非常に少ないものですから、もちろん空き状況にもよるでしょうけれども、新婚さんを入れることによって、その空き部屋を埋めるという一つの形にもなるというふうには思います。

ただ、今日いただいた参考資料1-6では、どうも私が認識しているほど住まいのことには不安や心配はないというデータをいただいたので、ちょっと私も根拠があるかどうか難しいんですが、ただ、生活費も含めての住居費だと考えますので、個人的には新婚世帯も入れることによって裾野を広げていただいたらどうかと思っております。

【佐藤委員】

私は最初に申し上げたとおり、新婚世帯なので入居お断りと言われるような市場敬遠がない

のであれば、特優賃制度もあるので敢えて裁量階層に加えなくてもいいのではないかと思います。

【西垣委員】

私も新婚世帯というのは、基本的には、民間住宅等を借りるときの困難っていうことは、そんなにないのではという気がします。どちらかと言いますと、特にファミリータイプの民間住宅の需要なんて、割と新婚世帯の方が多いと思いますが、そういう観点から、要は、新婚世帯の方でも、特にここの入居収入基準が厳しい人って、先程の所得分配の話じゃないですが、増えてまして、むしろ、入居時において、逆に、ここの基準としてではなく、何か当たりやすいような配慮とかができたらかえっていいんじゃないかというふうに思います。

【高田会長】

経済的な困窮という観点から見ると、新婚世帯がむしろ、もし2人が別々に住んでおられるとすると、一緒になることで逆にいい条件になるということはあるので、それ以上の、新婚であるからより困窮、経済的に総体的に見ると困窮してると、そういうことにはならないんだらうと思いますね。

それで、新婚世帯を入れる論拠としては、子育て予備軍だということと、それがコミュニティの問題にも関わるというような観点から各自治体で検討されてるんだと思いますが、これを入れようというふうにしているところは幾つかありますが、全体として一つは余裕がある、公営住宅をたくさん持っておられるところでいろんな団地がありますので、結構余裕のある団地があるところについて、そういうことを考えるというところがまずは積極的に考えているところの背景になっていると思いますが、京都市の場合は、余りそれは適合しないのではというふうに私は思います。

それから、例えば、特に京都府との関係が問題になってます。京都府の場合は、そんなに余裕があるとは思わないんですが、新婚に対して、ある程度積極的な、これは議会なんかでもそういうふう意見が出てるというふうに聞いておりますが、逆に、新婚というものをものすごく限定的に一つは見ているということが京都府の場合はあります。

確か40歳未満が対象ですね。60歳のカップルができて、新婚世帯とは認めないと。要するに、子供ができるということを想定して新婚ということの一つはということと、それから、結婚して10年間しか新婚だと考えないということで、それを定期借款の制度とリンクさせて、新婚世帯を裁量階層として受け入れて、もし子供が生まれれば、これは子育てのほうの裁量のほうに移るわけですから、それは新婚としての枠ではなくて、子育て世帯として受け入れればいいと。そうでなければ10年間の定期借款ということで定期契約が終われば退去していただくと、そういうふうな考え方でですね。

それで、普通の入居の制度の中で子供が生まれなかったら出ていってくださいと、これはそもそも問題があるんじゃないかと、そういう議論は京都府以外の自治体でも出ておりますので、そのことについてはかなり議論が要るように思いますけれども、今の定期借款との組み合わせとか、そういう40歳未満とかいう、新婚というものにある枠をはめて、それを条件にして、逆にそこでは裁量階層だからそういう選択をされる方は受け入れますという、そういうふうな理屈になるんですけれども、そういう限定つきで新婚世帯を対象に加えています。そこまでのいろんな手当てを打って、じゃあ、一体どれぐらいの方が入られるかということになると、あん

まりおられないんじゃないかと思うんですけども、要するに、全く無条件に新婚世帯を受け入れるという議論には少なくとも、京都府の場合はなっていないというふうに私自身は認識をしていますので、そういう、もし子育て云々として新婚世帯を考えるとしたら、少なくとも京都府が検討されているぐらいのことを、かつ具体的な団地の事例についてのリアリティーを持って議論しないと、なかなか、先程話されたような新婚世帯を入れることが不適當だという理屈を突破することは難しいというように思いますので、論点としては今のような話ではないかなと思います。

だから、もし新婚世帯の追加を考えるとしたら、今のような、新婚という概念をもう少しきちっと定義をすることと、それから、入退去の制度との、確かに定期借家で供給するというところで、そういう新婚世帯を含めるというような判断が適當というのは一般論としてあり得ると思いますけど、京都市の場合、そういうリアリティーがどの程度あるのかというようなことも御検討いただく必要があると思います。

ただ、苗村委員が言われたような趣旨で裁量階層を増やすというような、そういう側面は団地の経営という意味ではあるわけで、私もそれはそう思います。

空けっぱなしで、今日の視察のところもですが、長期間、住宅を空けておくというのは非常に市営住宅の管理として考えると不十分なので、定期借家制度をもっと活用して埋めていくということが団地の管理という観点から見ても必要だし、それから、今日の話だと、自治会の活動とか、そういう観点でも空き家が増えていくということは非常に困るというお話がございましたけれども、そういう観点から見ても埋めていくということは大事だと思いますので、そういうようなもろもろの議論をぜひこの中で深めていただきたいと思います。

ただ、どうなんでしょうか。新婚世帯をそういう経営的な判断はもちろんあるにしても、積極的に、経済的な困窮というような観点で本来階層の住宅を確保するというような視点から見たときには、新婚世帯を入れることの合理的な根拠というのはかなり薄いのではないかなということでもいいですかね。そういうような、議論がなされたというように思いますが。

ほかに、何か、入居収入基準について御意見ございませんでしょうか。

中学就学未満については、パブリックコメントの結果も参考にさせていただいて、もう少し検討、再検討していただく余地はあるかもしれないということだとは思いますが。

今現在までの事務局案から出された論点については、一応こういうふうにするというストーリー、筋道としては理解できる資料を出していただいたと思いますけれども、そこで切る理屈ということについて言うと、もう少し検討の余地があるのかなということでもよろしゅうございますかね。

それでは、とりあえず収入基準のほうは、もしあったら、後でもう一度発言をいただいたらと思います。

もう一つ、整備基準のほうですね。これについて少し議論をしたいと思います。どこからでも結構ですが、整備基準について何かございますか。

特に今回、整備基準については事務局から新しい御説明とか情報とかいうのはないということでもよろしいですね。

今日の視察をしていただいたようなことで得られた情報を新しい情報として考えていただいて結構だと思いますが、いかがでしょうか。

【苗村委員】

今日見せていただきました感想ですが、自治会長から出るまでもなく、やっぱり非常に急な階段を、古いタイプの33年のタイプの分は非常に階段も危険ですし、先ほど申し上げた洗濯物の干し方についてもそうですし、それから、和式のトイレであったりとか、今の本当に一般的な、決してぜいたくではない一般的な生活にもちょっと適用してないように、設備としては正直思いました。

あるいは、新しい平成2年から3年タイプのほうの広いお部屋についても、キッチンに湯沸かし器がなくて、借りた方がつけないといけないというのは、民間の基準からするとちょっと疑問を感じました。

それから、バランス釜についても、これは、まだたくさんの戸数、棟数が残ってると思うんですけども、やはり通常の給湯タイプに今後の基準としてはやっぱりしていただいほうがいいんじゃないかなと思いました。

以上です。

【高田会長】

ほかにいかがですか。

今の話は、要するにストックのレベルが低いというのを改修すべきという話ですね。

【苗村委員】

入居につなげるためです。

【高田会長】

逆に新しい、新築のもののレベルがどんどん上がっていくと、また格差が高くなっていきますね。だから、ストックの改修のほうに力を入れるべきだという御意見と承っていいですかね。

【苗村委員】

はい。

【高田会長】

ほかにいかがでしょう。

佐藤委員、整備基準について何かございますか。

【佐藤委員】

新規に供給される住宅の整備基準としては、現在の生活の水準にあったものが供給されているはずですし、今の民間住宅とは差のないもの、あるいはそれ以上のものが供給されていると思います。

苗村委員と同じことですが、ストックの質を下げたまま放置しておくというのは、賃貸住宅経営として非常に損なことをしてるというのを、強く思いました。

一定の投資をして有効に活用して、きちんと家賃を払ってくれる人も一定量入居してもらうようにしなければ、市営住宅がじり貧になっていくだろうというのは現地を見てわかったところです。ストックの改修をきちんとやっていくということはやはり急務であると感じました。

【高田会長】

檜谷委員、いかがでしょうか。

【檜谷委員】

特に皆様と一緒にすけれども、とりわけ現在のストックには高齢者の方がたくさん居住して

いらっしゃるという実態がありますので、これから、それに人口が全体として高齢化していきますし、高齢者の身体機能に合わせた改修というのが非常に重要な緊急の課題として設定できるんじゃないかと思います。

私自身も、今の新築基準を上げていくことよりも、ストックの水準を上げることにもう少し政策資源を回していくということが適当ではないかと思います。

【高田会長】

それは、建て替えということではなくて改修ということを前提にしてと考えたほうがいいんですか。それとも、建て替えという意味ですか。

【檜谷委員】

それは、予算の関係によると思います。建物性能そのものの問題とかかわって、本格的な改修にかかるコストと建て替えコストとのバランスというように理解していますが。

【西垣委員】

まず災害時など緊急時における周辺の配慮ということなんですけれども、今日のヒアリングの中での意見にもありましたけれども、実際に災害が起きたときに、退路が難しいということや、階段がちょっと急で、高齢者の方が心配だとかというような意見が出ましたが、まさに、改修とか、整備にやはり一定の配慮が必要だと思います。

特に、これから先、人口減少の中でストックとして京都市がどれだけの市営住宅を運営していくかという大きな問題もあると思いますが、一つの観点として、やはり、社会資本をどれだけ維持していくかという中、要はできるだけ、耐用年数を延ばして、更新とか新築等を先送りしていくという観点もやっぱり必要だと思います。

従いまして、この災害等の緊急時における周辺の配慮というところの中には、現有のもので、これからも使えるものの安全性というのを確保していくという観点をぜひ持っていただきたいなというふうに思います。

それから、もう1点ですが、今日のヒアリングの中で地域交流の促進への配慮ということですが、なかなかやはり難しい問題があるということでございました。昨今、退職された方が増えていく中で、地域交流みたいなコミュニティといった様々な民の動きというものが、大分各地域で期待できるようになったのかなと思っていましたが、本日のヒアリングの中ではなかなかまだ難しい状況にあるということでしたので、地域交流の促進への配慮ということで、具体的に一体何を考えていくのかということは難しいと思います。

集会所や公園、広場等に加えて、何か考えていく必要があるのかなと思うところです。

【高田会長】

今の副会長のほうの問題提起ですが、事務局のほうで、この前御説明いただいたこと以外に、特に災害の問題とかあるいは地域交流について、何か考えておられることはございますか。

【事務局】

整備基準とたくさんのストックに対する御意見をちょうだいしました。

建て替えということも御意見の中で幾つか出ておりましたが、今は財源の確保が難しいことから、必要最小限の建て替えを行うこととしております。

30平米に満たない住戸しかない住棟とか、お風呂がないなど、老朽化をしていることも含め、今後、健康で文化的な生活を送っていただくのに無理がある住棟に絞り込んだ上で、建て

替えを検討していくことになります。

本市では、現在、100団地を管理しておりますが、それらのうち16団地の中に建て替えを検討する住棟があるという状況でございます。

建て替えるものにつきましては、今、御審議いただいております整備基準に基づいて、防災用の倉庫を備えるとか、あるいは集会所につきましても、周辺の皆様方に御利用いただきやすいようなものを御用意してまいります。近々建て替えを行います市営住宅では、屋外に設ける太陽光発電パネルや防災用の備品を収納できる倉庫、あるいは、マンホールトイレなども備えることにしており、新しい市営住宅につきましては今後ともそういったものを設けていきたいと思っています。

一方で、ストックをどうするかということですが、これは平成22年に策定いたしました市営住宅ストック総合活用計画の中で、命を守ることが一番大切との観点から、耐震化を最大の目標にしております。これに続く課題は、やはりバリアフリー化、浴室設置と考えており、安心して生活が送れるよう、これらについて、引き続き取り組んでまいります。

それから、耐用年数についてのお話が副会長からございました。今現在、公営住宅法では鉄筋コンクリートの住宅は法定耐用年数70年ですが、新しい市営住宅については75年から90年程度まで長寿命化が図れるように設計をしています。

ストックについても、外壁あるいは屋根などの計画修繕を行う場合に、できるだけ長寿命化が図れるような工法を採用することで、法定耐用年数を超えられれば、ぜひそうしていきたいと考えており、その分につきましては工事担当課のほうで設計することにしております。

あと、地域交流につきましては、また今後、福祉部局とも協議の上で、新たな取り組みができればと考えており、引き続き、御意見をいただければと思います。ありがとうございました。

【高田会長】

ほかに整備基準について、何かございますか。

【苗村委員】

素朴な疑問ですが、今日、自治会長からもお伺いして、お年寄りの方が階段で4階からおりて、すごく遠くの銭湯まで通われてるので大変というお話がありましたが、例えば集会所の中に共同浴場をつくるといったようなことは御検討されないのでしょうか。

【高田会長】

いかがでしょうか。

【苗村委員】

親睦にもいいと思うんですが。

【事務局】

現在の方針といたしましては、新築する分、建て替える分については当然、住戸内にお風呂を設けてまいります。それから、浴室設置スペースのみがあって、釜と浴槽がない市営住宅も、たくさんございますので、それらについては今後できるだけ空き家整備をして、新しく公募する際にはお風呂を設けるように努めていこうという方針で、今年度から取り組んでいるところでございます。

浴室設置スペースすらない住棟はどうするのかというところは大変難しい問題ですが、公営住宅については基本、団地再生計画を立てたりする中で建て替えを検討する方向でまいり

たいと思っています。

財政が許す限りということになりますが、その辺りの御理解をいただければと思います。

【高田会長】

要するに、共同浴場を設置するつもりはないということですね。

【事務局】

共同浴場ということで申しますと、住宅地区改良事業の中で、改良住宅団地の中には市営の共同浴場というのがございます。

公衆浴場一般に言えることですが、非常にコストがかかるものであり、今、現に銭湯も、昔に比べると非常に高いということもございます。

今、おっしゃっていただいた団地の中にあるということですが、やはり、ここも非常にコストの問題がかかわってくるものであり、管理コストが課題と思います。

我々もアイデア的には、やはりお風呂のない所について、共同風呂ということ考えたことはありますが、まず、風呂の設置コストよりも管理運営コストについて、誰がどうやって負担するのかというところが、かなり大きな問題になってくるということで、その検討はストップしたというようなことがございます。

【高田会長】

今の問題は、住宅政策、福祉政策の関係も含めて、公営住宅の整備基準という枠組みを少し超えた話だと思います。高齢化が進むことで、逆に内風呂対応ではなく、地域の中で入浴施設をつくっていくというニーズが出ている面があるわけですね。

それを実現する方法は困難で、いろんなところでそういう検討が行われた結果、説明があったようになかなかそれを経済的に成り立たせる方法はないことはないと思いますが、難しいということで、そういう条件を整えていかない限り、一般的にはできないだろうというように思います。

しかし、大きな社会の流れとしては、必ずしも内風呂をどんどん促進していけばいいということにはなっていないと思いますので、できれば、それも今後の検討の対象にしていいただければと思います。

それから、先程からストックの改修と建て替えの話が出ましたが、結局、一つの整備基準で建て替えのときの、要するに新築の基準をもって改修の基準にするということは現実にはできないですね。

だから、改修に本当に力を入れるということになれば、改修のための改修基準というものを作っていく、今までのストックを前提にして極めて具体的な可能性、技術的な可能性を考えていくというふうにしない限り、新築の考え方とは全く違った考え方になると思いますので、改修に関する基準又は技術的な手段としてどういう手段があり得るのかというようなことをメニューとして整備するということやらないと、実際に、改修は進まないと思います。

今、ここで言われている整備基準というのは、やっぱり新築、建て替えたときにどうするかということを中心に言われているので、ストックもできるだけそれに近づけたいと思いますという答弁はありましたが、それを積極的にやろうという話にはなっていないわけですね。最低限のことをやっていくということですので、ストックの改修について、今のままだとどんどん進むということは期待できないと思いますが。理解としては、そういうことでやむを得ないと

いうことでよろしいですね。

【事務局】

ただ、現在の住宅マスタープランや、この審議会、前の審議会でも先生方から御意見をいただいている中、ストックの改善ということに全面的に取り組んでいくということのできるころから着手しています。

市トータルの判断という部分も出てまいります、できる限りの予算化もしてやっていきたいと思っています。しかし、やはり、長いこと使ってきてますので、全部をいっせいにレベルを上げるというのはとても無理な話で、最大限予算化をして、まず危険性の高いところから順番にその危険を取り除いていく、より便利な形にしていくということでスタートしており、あとはどれだけ我々が努力をしていくのかと思っています。

【高田会長】

いずれにしても、ちょっと考え方を大きく転換していく必要があると思います。

先程のお風呂の話ですが、住まい方そのものがやはり大きく変わってきているので、今までのような住戸のレベルをできるだけ高めて、それを並べていくということだけが選択肢ということではないのではと思いますので、そのことも含めて議論しようと思うと、もう少し余裕を広げないといけないと思いますね。

この公営住宅の責任としてどうするかという議論の中では、今の多分議論を超えることができないと思いますので、住まい方の問題とか、あるいは、住宅政策みたいなものにどれだけかわるかという、そういう議論が要と思うので、何かそういうことで、もし意見がございましたらお願いします。

【檜谷委員】

ストックについては、今既に、居住者の方がいらっしゃるわけですね。

今回、視察をさせていただいて、かなり連合自治会という立場でいろんな団地管理に主体的に色々かかわっていらっしゃって、実はそういう方々の力でいろんなコストが実は内部化されているという状況を見たように思います。

それで、管理をどういう形で進めていくかで、何かを造ったり、改修したときの運営のコストが全然変わってくるんじゃないかなと思います。

自治会というか、団地によってどこまで、どれだけのできるかは違うとは思いますが、最低限のところはもちろん行政のほうで一定見ていかないといけないわけですが、先程出た共同のお風呂だとか、そういう問題については、もう少し住民さんの中で何ができるのか、自由度を加味した検討が勘案されていくといいのかなと思います。

今日の議論には直接かわりませんが、見学をさせていただいて、そういう感想を強く持ちました。

【高田会長】

ほかによろしいですか。

【佐藤委員】

整備基準の中でどう触れるのかは難しいんですが、一つ重要だと感じたことは、本日拝見した団地の中には保育園があったようですが、そういったものを、公営住宅の施設としてではなく、借地にして、民間の施設を導入する方法、例えば保育園を建替えてもらい、そこに高齢者

のデイサービスセンターを併設し、その一部に、地域のお年寄り向けに開放できるお風呂を設けてもらう等も考えられる。やり方はいろいろあり得るし、公営住宅の制度自体もその辺が大分緩和されてきているので、市営住宅を今までどおり市営住宅として建替えていくということだけではなくて、地域の需要に応じた施設を入れて地域に貢献していく等、運用を緩めていくための配慮が読み取れるようになると思います。建替えが難しいと何もできないのではなくて、例えば保育園だけ建替えて、そこに足りない機能を盛り込む等、そういう方法もあるような気がいたしました。

【高田会長】

よろしいですか。

それでは、一応、整備基準の審議ということでは余り具体的な話というよりも、この整備基準を広げていかなければいけないという議論のほうが多くあると思います。特にストックの改修について、もう少し枠を広げて検討していただきたいということを我々としてはお願いしたいということにしておきたいと思います。

それで、先程の参考資料の説明の部分は、同居親族要件の対象の追加ということで、犯罪被害者とか長期結核療養者についても説明をいただきましたし、それから、今のような広い話も含めまして、あと10分ほど、もう少しあるんですか、もう少し時間がございますので、そのあたりについて御意見をいただけたらと思います。

住宅政策全般にかかわる御意見でも構わないということですので、市営住宅の話を超えた話も結構ですが、せっかく今のような議論をしている延長上で、今のようなハードの話だけではなくて、そういった話も含めて、もし御意見がありましたら出していただきたいと思います。いかがでしょうか。

【西垣委員】

この議論も、ここで言うべきことではないのかもしれませんが、今日、市営住宅を見せただけでしたら、やはり、京都市の場合、かなりいい立地にあって、また、用地もかなり広いし、建物としても非常に余裕を持って建ててあります。

京都市としてはいいところに、いい土地を持っており、建物を管理していますが、市営住宅として運用していくと同時に、先程、苗村委員もおっしゃっていたような、例えば共同浴場みたいなものを提供するにしても、京都市が提供する必要はありません。もう少しPFIなど、要は基準を緩めて、民間の資本で民間に運営してもらうことを考えればよいのです。そのためにオーソライゼーションを行っていくという、そういうような考え方で、せっかくいいところにいい土地がある、その資産をいかに活用するかというような観点もぜひ御検討いただけたらと思います。

【苗村委員】

資料についてですが、太枠の中で、犯罪被害者と長期結核療養者の方を単身入居可能の対象に追加するとあります。参考資料2-1では、犯罪被害者の方については単身入居不可となっていますが、DV被害者は単身入居可となっており、これは何か理由があるのでしょうか。

【高田会長】

資料の2-1ですね。

【苗村委員】

はい、２－１ですね。単身入居について、DV被害者の場合は可となっていますが、犯罪被害者の場合は原則不可になっており、これはどういう意味合いがあるのでしょうか。

【事務局】

参考資料の２－１の単身入居の欄の部分でございます。これは現在の取り扱いについて書かせて頂いてまして、DV被害者については現在、単身入居は可という取り扱いをしております。犯罪被害者については、現在のところは不可となっています。今回、犯罪被害者については、DV被害者と同じような問題点もあるということで、これも単身入居可に変更しようということで御了解いただきました。

【高田会長】

よろしいですか。

【苗村委員】

はい、ありがとうございます。

【西垣委員】

パブリックコメントについてもう一度お伺いしたいのですが、現時点で、紙ベースで返してこられる人とホームページで返してこられる人は大体どれぐらいの割合ですか。

【事務局】

１１件中４件がホームページから意見を寄せられています。

【西垣委員】

そうですか。紙で返されるのが７件ということですね。

インターネットサーフィンをやっている人は多いでしょうけど、やっぱり京都市のホームページをサーフィンでやっている人がそんなにいないということですね。

でも、最近、パブリックコメントのサーフィンをやっている人がいますよね。パブリックコメントばかり見つけて、ぱっと答えを書く人が出てきたと聞いていますが、そういうのはありますか。

【事務局】

他の案件では、反対ということで一人で２００、３００という意見を出されるといった問題も出てきてます。

１分間に１００通を超えて、同じ内容で反対意見を出してこられるケースがあったということも聞いてます。

ネット環境でいいですと、我々やはり、住宅業者もそうですが、まだまだネットによって、市民の皆さんの御意見を伺えるところまではまだ至っていないのかなと思っております。

【西垣委員】

ちょっと一般的な話になってしまいますが、地方財政というのは中央財政より何がいかと
言えば、住民が、自分が満足の高い地域を選んで住むことができる。いわゆる足による投票と
いうような議論があり、日本は中古住宅が流通するような状況にもなくて、それこそ転勤以外
では、そんなになかなか住み分けするようなこともないという状況です。

どこに住むかを決めるというのは、家を新築するときというぐらいのレベルですね。

同時に、それに対立的な仮説として、voice & exit というのがあり、要は移動コストがかかるから、移動する前に、その自治体がいやにならないように、何かその自治体に

に対する不満を述べて自治体の政策を改善させていくという動きがありまして、そういうのを voice と言います。それでも、どうしても我慢できない時だけ逃げる、exit ということになります。

voice については、1970年ぐらいに出来た考え方ですが、今、インターネット時代になり、今こそ、これが生きてくるのかなと思って注目してるところですが、そうでもありません。

パブリックコメントって、まさに政策に対する意見を集めるということだと思います。

いわゆる地方分権の、第一世代というのは大体終わったんですね、2000年ぐらいから本格化して始まってきて、市町村合併も行われましたし、一定の政策権限も与えられるようになった。

次に来るのは、やっぱり第二世代というか、それはまさに、それこそ住民の人がどれだけ参加するか、参画するか。その一歩が、例えば民としての社会的活動だとか、それから自治体に対するこういった様々な形での意見ということかと考えており、注目はしていますが、パブリックコメントも期待したほどの数は増えていかないですね。

入居したいけれど、入居できないという方からの御意見は来てないのですか。

【事務局】

今、来ている中ではそういうふうに取り上げられる方はおられません。

【西垣委員】

本当は、そこを書くことが今回の改正は意味があると思うんですけども。

【事務局】

今、住宅供給公社に市営住宅の入居相談に来られた方には、相談窓口の方でアンケートを渡して、御意見をいただくようにお願いはしていますが、まだ返ってきてる状況ではないです。

【西垣委員】

応募倍率が12倍を超えてるということは、偏りがあるとしても、12人中11人は入居から外れてるわけですから、その辺の人がもう少し、こういうパブリックコメントを出すのかなと思いましたが、そうでもないんですね。

【佐藤委員】

単身入居はもう施行されているので、これについては聞いてないと思いますが、意見や要望等は出てきてないのでしょうか。

【事務局】

今のところは出てません。

【高田会長】

何かございますか。よろしいですか。

住宅政策一般にまで広げてよいということですが、何かありますか。

【檜谷委員】

今のパブリックコメントとの関連でいえば、公営住宅制度が市民に認知されていない状況がまず一つあるかなということで、市として進めている住宅政策についてダンピングしないといけないんじゃないかなという感想を持ったのが一つです。

あと、やっぱり高齢者が増えて、ストックをどう管理していくのか。特に、福祉とのオーバ

ーラップのところも非常に大きいんですが、そのあたりが、今日お伺いしたようなお話ですと、居住者の方がかなりのことをカバーされており、そういう状況を本当につくれるように、これからはサポートをしないと難しいだろうと感じました。

そうでなければ、全部、居住サービスニーズとして顕在化していくということがかなりリアルに今日私は感じましたので、その先手を打って、余り大きな福祉ニーズにならないようないい方法というのをどんどん住宅サイドでも管理の問題として考えていただければいいかなと思いました。

【高田会長】

よろしいですか。

【佐藤委員】

同じように感じたことで、コミュニティバランスを高齢者と若い人という年齢だけで捉えています。今日の団地のお話にもありましたが、若い人が住めば、それだけでコミュニティが活性化するかというと、そうではなく、公営住宅での住まい方を知らずに、家賃が安いからといって入居しても、団地の管理や自治会の役員等を担うことを嫌がり、本来ならばコミュニティを育むことを期待されている若い入居者が短期間で退去しているのではないかと感じています。ですから、管理の仕組みそのものを変えていくのか、そうでなければ、やはりこういう住まい方なんだということをしっかり入居時点で説明をして、それで入ってもらうようにしなければ、これからの若い入居者に求めていくのはとても大変なことだと思います。

民間賃貸住宅ならば、そういうのは全部、民間の管理会社がやってくれますが、市営住宅では自分たちで共同でやる部分があるということをわかってもらう努力が必要で、年齢だけではやはりコミュニティバランスは解決できないなということを非常に強く感じました。

【苗村委員】

佐藤先生と似てしまうんですが、私も去年まで京都市の空き家流通促進事業のほうに参加をさせていただいてたんですけど、空き家は、すごく今問題になっておりますし、各町内会と今、京都市の促進事業のほうで協力して、今まさに佐藤先生がおっしゃったような、その町内の暮らし方とか住まい方とかいうものを御町内によってはリーフレットを作られたりして、そういう形で、若い人も受け入れられています。

ただ、こういう行事があるとか、こういう人が住んでおられるとか、そういったお話を十分説明されて、そうすると入ってこられても比較的年齢ギャップを感じずにうまくいっていらっしゃる例もあるようです。

ただ、誰がやるかの問題があり、リーフレットにしても、説明にしてもそうなんですが、一つのヒントとして今、佐藤先生がおっしゃったことが、その空き家の問題とリンクしてくるんのではと思いました。

【高田会長】

どうですか、問題解決の御意見でよろしいですか。

コミュニティバランスというのは、多分、年齢の話、要するに高齢化がものすごく公営住宅団地で一般の市街地では起こらないほどの、制度が原因になって高齢者の集中が起きているということの問題点が一つあって、それはやはり、極端に特定の年齢の人たちが集中してる状態ということがよくないのかなと私は思いますので、それをコミュニティバランスというふう

に言うかどうかということなんですけど、要するに、年齢構成が非常にノーマルでない状態になっているということをできるだけノーマルの状態にしたほうが、そこで結局コミュニティとしてのいろんな地域の住民の方が相互に活動されるようなこともより期待できるようになるし、トータルでは管理、双方うまくいくようになるだろうと、そういう趣旨だろうと思うんですね。

一方で、地域のことを色々今日のお話のように、お世話をされる方が、人材がどんどんいなくなってきたということはまた別の問題としてあって、その地域のまちづくりの担い手みたいなものは、一体誰なのかというような議論はいろんなところであるんですが、私が最近実感として持っているのは、若い人というよりも、やっぱり団塊の世代の人たち、リタイアしたあたりぐらいの人が一番、実は現実、地域の活動の支えになっているんですね。

その人たちが後期高齢期を迎えるまでにいろんな仕組みをきちんとつくっておくということが、これは別に公営住宅団地に限った話じゃなくて、一般論として大変大事なことでないか。そうでなかったら、もう本当にすべてが行政サービスとしてやらなきゃいけないということになっていくわけで、そういう地域の運営問題と年齢のアンバランス問題というのは、一応分けて考えたほうが多分いいと思うんです。

それから、地域の運営のときに団地の管理と、難しいのは大規模団地になると、地域イコール団地になるんですね。小規模なほうは地域の中に団地が入ってますから、その地域の問題は地域でどう考えるかという議論でやればいいたるんですが、団地のサイズがどれぐらいの大きさかによって、その問題の構造が変わってきていて、例えば高齢者について、今日も孤立死やごみ屋敷の話がありましたけれど、結局、地域の中で、誰かが見守りをしてる必要があるされているわけですね。

それは、団地の管理というのはどこの地域でもそういうことが要るわけで、そういう見守りの仕組みをどのようにつくっていくかという地域問題を大団地の場合は団地の管理問題として考えなければいけないことになってしまってるということだと思いますね。

ところが、中の人材の中でその担い手がだんだんいなくなってきたということになってくると、その地域としてのそういう見守りみたいなことがどう考えてもやりようがないということになっていくわけですね。だから、その地域としてどういう仕組みが要るかという、別に公営住宅団地に限らずつくらなければいけないし、そういうシステムとこの団地の管理の関係というものをやはりもう一度整理し直さないと、すべてが団地の管理の問題のように扱われてしまうということの限界みたいなものを、今日話を伺って非常に強く感じました。

もう少し、だから、高齢化が進んでいるということにも色々な意味があるので、いろんな意味をちょっと整理した上で対応を考えないと、若い人を入れれば何かが解決するというのは幻想だと思います。

だから一方で、社会全体が変わってきてるわけですから、若者のライフスタイルの方がおかしいと見るのもおかしいわけですから、そこは非常に難しいところです。どこの地域でも同じようなことが起こっていることですから。

特に昔からその人がずっと同じ場所に住んでるような地域ではその地域の慣習というのがあって、いずれにしてもジェネレーションが違う人はそういう慣習になじまないというようなことが今一般論としては起こってくる。それが公営住宅の中でも多分起こっているということだろうというふうに思いますが、それは若い人のほうの立場からも見て考えないといけないとい

うふうに思いますので、そういう住まい方とか、生活の仕方についての多様性というものをうまく許容できるような仕組みをもう少し考えないといけないということだろうと思います。

現実には、今日の団地で、じゃあ、どうしたらいいかというのは非常に難しいですね。ああいうところで、確かに指摘のあったような問題というのは起こり得ることは予測可能だし、そういうことはあるだろうと思いますが、じゃあ、どうしたらいいかというふうに考えると、なかなかその中だけでは解決が難しいなと思いました。

住宅政策、公営住宅の供給ということの範囲を超えてる議論だと思いますので、地域の福祉の問題とか、もう少し、他部局で、コミュニティについて考えられていることがどんなふうに活かされるのかという部分を考える何らかの枠組みが要るのではないかな。

行政の中でも、公営住宅のところは何か全て、そこで発生するニーズはすべて公営住宅の管理だというふうになってるような感じがしますが、そんなことはないでしょうか。だから、もう少しそこが横断的な行政の仕組みとして対応しなければいけないように思います。

入居収入基準、整備基準については一通り皆さんの御意見を入れていただいて、論点としては大体もう出たかなというふうに思いますので、そのあたりを配慮いただければというふうにと思いますが、パブリックコメントの結果も参考にして、最終的な答申をさせていただければと思います。

今日、予定していた議題としては、すべて議論していただいたと思いますので、私が進行すべきところは以上にさせていただきたいと思います。

ありがとうございました。

以上、議論終了

(3) 閉会

次回第3回の住宅審議会は平成24年8月8日を予定。