

平成26年度第2回京都市住宅審議会 議事録

日時 平成26年11月7日（金）午前9時30分から午前11時40分まで

場所 京都市役所本庁舎 E会議室

出席者 以下のとおり

＜審議会委員＞

※50音順

会長 高田光雄委員（京都大学大学院工学研究科 教授）

副会長 野田崇委員（関西学院大学法学部法律学科 教授）

委員 加藤秀弥委員（龍谷大学経済学部 准教授）

佐藤由美委員（奈良県立大学地域創造学部 准教授）

永井美保委員（公募委員）

牧紀男委員（京都大学防災研究所 教授）

三浦研委員（大阪市立大学大学院生活科学研究科 教授）

渡邊博子委員（（公社）全日本不動産協会京都府本部教育研修委員、（株）スリーシー代表取締役）

＜京都市＞

住宅政策担当局長 松村光洋

住宅室長 多田吉宏

住宅室担当部長 高杉学

住宅室担当部長 杉浦伸一

他住宅室職員

傍聴者 1名

取材記者 1名

次第 以下のとおり

- 1 開会
- 2 審議会の成立について
- 3 議事
- 4 その他（次回の開催日程等について）
- 5 閉会

1 開会

【松村住宅政策担当局長】

おはようございます。本日は大変お忙しい中、御出席いただきましてありがとうございます。第2回目の審議会ということで、いよいよ今回から本格的な御審議に入っていただくこととなっております。本日は、防災と市営住宅をテーマとしまして、施策の点検を行っていただくことになっております。防災の関係では、今回は御専門の牧先生にも御出席をいただいております。どうぞよろしくお願いいたします。市営住宅の関係で、直近の話題を御紹介したいと思います。

先週の木曜日に発表した事業なのですが、京都市、京都橘大学、市営住宅の醍醐中山団地町内連合会の三者で、連携事業を立ち上げました。市営住宅の空き住戸を活用し、そこを大

学が借り上げ、学生がルームシェア形式で住むことにより、住民として団地の自治活動に参加していくとともに、大学が研究・教育の一環として、団地内に地域と連携する拠点を設置・運営し、団地の活性化につなげていくというものです。この事業の詳細につきましては、後ほど御説明をさせていただきますが、この事業と類似したものとしまして、委員の先生方も御承知のとおり、兵庫県の明舞団地や、八幡市のだんだんテラスといったような取組がございます。しかし、大学が窓口となって学生がルームシェアをする、大学が市営住宅の空き住戸に拠点を設置・運営して連携事業を推進していくという2点において、全国初の取組となっております。市営住宅だけでなく、他の分野も含めてですが、住宅マスタープランの見直しを受けまして、こうした取組を推進していきたいと思っております。今回から始まる施策の点検が一巡しましてから、来年の4月以降に住宅施策の新しい方向性について御議論いただく際に、委員の先生方の知恵も頂戴しまして、こうした新しい施策、事業につなげていきたいと思っています。

本日は、こうしたことに向けての第一歩となります。どうか、活発な御議論をいただきますようお願いいたします。

2 審議会の成立について

- 事務局から、本日は8名の委員に御出席いただき、京都市住宅審議会規則第3条第3項に定める定足数（過半数5名）を満たしているため、本会が有効に成立していることを報告

3 議事

【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ます。

(1) 平成26年度の住宅審議会の進め方について

【高田会長】

それでは、議事次第に従いまして、議事を進めたいと思います。第1回の住宅審議会でも京都市から諮問を受けました。この諮問を受けたことに対して、この審議会をどのように進めていくかということについて、事務局と調整をしてみました。この進め方について、まず事務局から御説明をいただき、それでいいかどうかということについてコメントをいただきたいと思います。御説明をお願いします。

——（京都市から資料2に基づき説明）——

【高田会長】

ありがとうございます。進め方について、御意見、御質問はございますでしょうか。こういうやり方でよろしいですか。そうしましたら、今御説明がありましたように、いくつかの施策のグループをパッケージにして、それを順次、今日は防災と市営住宅ですが、現状の報告・課題を御提示いただいたうえで検討します。ただ、御説明にもありましたが、この場で全て議論が尽くせるとは思いませんし、今回の課題が次回以降の内容とも相互に関係してくるかと思うので、この会議の席で御発言いただくこと以外の御意見や御質問等についても、事務局に順次寄せていただいて、そういうものを取りまとめて最終的に議論をするという形でやらせていただきたいと思います。

(2) 京都市住宅マスタープランの施策の進捗状況の点検について（防災関係）

【高田会長】

それでは、まず、防災関係について資料の説明をお願いします。

——（京都市から資料3、4、5、6、7に基づき説明）——

【高田会長】

ありがとうございます。大変多くの内容を限られた時間で御報告いただいたため、理解しにくい部分があったかもしれませんが、御質問の形で聞いていただければと思います。耐震化促進、密集市街地・細街路対策どちらの問題でも結構ですが、御質問や御意見ございましたらお願いします。いかがでしょうか。

【牧委員】

京都大学防災研究所の牧と申します。どちらも素晴らしい事業をされていると思います。質問ですが、まちの匠事業を進めるときに、簡易診断はされているのでしょうか。

【京都市】

今のところしておりません。実際には、耐震診断をして本格的な改修をするところまではできないけれども、まちの匠事業を利用してできることをやろうというようなことはありますが、簡易診断という特別な制度を持っているわけではありません。

【牧委員】

ありがとうございます。あと、コメントですが、先ほどの京都市建築物耐震改修促進計画の最大の目的が命を守るということですので、簡易でもいいので、耐震改修を進めていくというのはすごく重要なことだと思いますし、それを、大阪府のように、耐震改修促進計画の進捗に入れるという形でやっていくというのが筋だと思います。そういった面で、まちの匠事業が命を守るということにどのぐらい貢献しているのかという観点のチェックが必要だと思いました。

もう1点質問です。防災まちづくりにおいて、倒壊については耐震化で防いで、もう一つは火災を防ぐことだと思うのですが、資料の4-1を見ますと、京都の密集市街地で安全性を担保していた最大の原因は火を出さないということで、京都の出火率は政令市の中で異常に低いんですね。ところが、出火率が上がってきていて、これは住民の高齢化によりなかなか火の始末がうまくできていないのではないかと思います。密集市街地での対策を進めるうえで、住民の高齢化による出火の問題というのが一番心配だと思います。1回火が出てしまっただけで、風でも強かったら燃え広がってしまうことと、建物が古いので漏電火災もかなり怖いと思うのですが、地域の勉強会等で、火を出さないための対策を検討されているかどうか教えてください。

【京都市】

ありがとうございます。おっしゃるような統計を見ても、出火率が他の大都市に比べ極めて低いところを、密集市街地対策を進めるうえで、大事にしていきたいと考えています。言い方を変えますと、国が推奨する密集市街地対策のアプローチは、ハード面では火を広げさせないかというようなことですけれども、京都はそこがなかなか難しいので、やはりソフトもあわせて取り組んでいく必要があると考えていまして、地域の方々と取組を進めるなかで、まずは火を出さないということもあわせて発信をしています。

また、漏電火災につきましては、例えば横浜市では漏電火災を防止する機器購入についての助成制度を始めているところですが、本市では、そこまでは至っていない状況です。

【牧委員】

ありがとうございます。この「防災まちづくり方針」は、策定して実際に実施するのが大変ですが、策定しているかどうかで、被災を受けたときの対応が全然違うと思います。それと、火を出さないところをもっと重点的にしていただきたいと思います。いずれにしても、素晴らしい取組だと思います。ありがとうございます。

【高田会長】

ありがとうございます。関連する御質問や御意見ございましたら、お願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

牧委員のコメントで、命を守るというところですが、要は、資料7で報告いただいた修復型のまちづくりで防災に取り組むときに、それが、安全性の確保という観点、それも大きな地震が来年くるかもしれないという状況の中で、こういう方向が有効だということを色々な観点で説明できるようになっていないといけないと思います。今の牧委員の御指摘は、まちの匠事業がどのように機能するかということを、具体的に示す何らかの解説やデータが必要ということだと思いますが、このまちの匠事業だけではなくて、施策全般について言える話ですので、説明力のある施策の立案というのが必要だということだったと思います。

それから、後半で議論されていた防火についての事柄は、結局は、出火率が低いということも含めて、防災文化といいますか、文化的な問題というのが、実は防災ということに寄与していて、京都のこれまでの歴史のなかで何度か火災は起こっているわけで、起こったあと、どのように立ち直ってきたかということが文化と非常に関わっていて、細街路とか、あるいは既存の町家を保全するということと、防災安全性が対立するだけではなくて、そのことによって、この防災文化が維持されていくという部分についての御指摘だと思います。まちの匠事業についても、スクラップアンドビルドはあまり合理性がない仕組みかもしれないけれども、修復して安全性を維持していく仕組みとしては合理性があるということです。そういう産業のシステムもやはり一緒に保全していかなければいけないということだと思います。これも、反対の立場に立ったときに、十分反論ができるだけの論拠が用意されていないと、説明力がないということをおっしゃっていただいたと思います。他にいかがでしょうか。別の課題、あるいは単純な御質問でも結構です。

【佐藤由美委員】

防災という観点で耐震を進めていくという意味で、訪問をしたり声掛けをしたりと直接のユーザーに届けていく施策というのは、非常に有効な方法だと思いますし、行政が耐震改修の支援をするというのは、非常に安心感があって、高齢の方たちも受け入れやすい、いい制度だと思いました。それを更に広げていくことを考えたときに、耐震化だけでリフォームをしようという人だけでなく、高齢の方なら、バリアフリーの問題や、あるいは省エネの問題等の耐震以外の性能の部分の方が関心と呼びそうだなと感じるのですが、耐震診断士派遣の際に、バリアフリーや省エネに関するアドバイスもあわせてされているのでしょうか。住み手側からすると、耐震性は目に見えない性能なので、とっつきにくいもの

に思われるので、その辺を広げる可能性があるかどうか、教えていただきたいと思います。

【高田会長】

何か現場での実践状況みたいなことは、わかりますでしょうか。

【京都市】

耐震のほうから、先にお話しさせていただきます。まだ、広くは展開できていないのですが、地域にしっかりと訪問させていただくことは、本当に有効だなと私たちも実感しています。やはり耐震化をすることによって、市民の命をしっかりと守っていきたいということで、業界団体にもその点は非常に賛同していただきながら、ネットワークを組織できている、団体と一体となって入っているようなところがあるので、今のところは耐震をメインとしてお話ししながらも、他の色々なニーズが出てきましたら、実務者、大工さんとか皆さんにアドバイスをしていただけるというようなことで、対応できますし、現在もできることはやっておりますので、それを更に広げていくという観点は、非常に重要だと考えています。

【京都市】

今年度から、住宅政策課では、省エネリフォームについて、同様の支援制度を設けています。耐震とセットで利用しようというPRをしているんですが、現時点では制度PRが中心になっています。今、佐藤委員がおっしゃっていただいたように、それをパッケージにして、こういうふうな改修をしたらいいですよというようなアドバイスというところまでは、省エネのほうでは届いてないところがあります。今後、それをきちっとやっていくということ、バリアフリーとか色々な助成制度を含めて相談できる体制をきっちりとつくっていきたいと考えています。現在、京安心すまいセンターでその業務も担っていて、窓口を一本化して、相談を一元的に受けるという形をとっておりますので、どんどん広げていきたいというところで、今現在は発展途上中という状況です。

【高田会長】

どうもありがとうございました。他にいかがでしょうか。

【渡邊委員】

まず、耐震改修促進計画の進捗検証というところで、平成22年時点での住宅の耐震化率が75%ということだったのですが、空き家の利活用というところに携わっているなかで、昭和56年以前に着工された建物の75.7%が耐震化されているという実感がないんですよね。何を根拠にして出された数値であるのか知りたいです。また、空き家の利活用を進めていくなかで、これは何かしないといけないというところほど資力がなくて、費用を捻出できないという実態があり、資力がふんだんにあるところはもう十分に利活用されているのですが、まちの匠事業については工事に要する費用の90%の助成が出るものの、最大で60万というのは、全然足りない金額ですよ。それに関して、例えば金融機関のバックアップにより安い金利での融資が受けられるというようなというような施策はないのでしょうか。

【京都市】

まずは、耐震化率のお話しですが、母数は全住宅数が対象になっています。木造戸建て住宅が平成22年の推計で57.4%その他の住宅、例えばマンションなどのほうは89.

2%ということで、これらを足しあわせた数字が平成22年時点で75.7%ということです。マンションの場合は、昭和56年以降に着工されたものが多くを占めていて、非木造は9割ぐらいが耐震化できています。木造が問題で、57%ぐらいなのですが、やはり古い木造が非常に多い京都において、昭和56年以前のもものが相当数あって、耐震改修などにより耐震性能のあるものも一部はありますけれども、多くは耐震性能がないというのが状況ですが、75.7%というのは全て足しあわせた数字ですので、そのように御理解いただけたらと思います。

【渡邊委員】

57.4%でも実感に比べて高い数字ですよ。

【京都市】

昭和56年以降の住宅は、耐震性があるほうに入りますので、割合としては、そのようになります。

【渡邊委員】

取引させていただいているなかでは、昭和56年以前のもので、耐震性があるものに当たったことがないんですよ。

【京都市】

重点的に進めてはいるんですけれども、そこが進んでないことが一番大きな問題であると考えています。また、融資制度につきましては、耐震改修融資がありますので、窓口であわせて御案内しているんですけれども、幅広く利用いただいているかということ、残念ながら、そうではない状況ですので、御指摘の点を踏まえて、しっかり考えていく必要があると思います。

【渡邊委員】

ありがとうございます。

【高田会長】

補助額の上限が低過ぎるという御指摘についてはどうでしょうか。

【京都市】

低いというのはあるかと思うんですが、ただ、やはり自らの建物についてはオーナーの方にしっかり手を入れていただく必要があると思います。まだまだ耐震改修が必要な建物がたくさんあるということで、まちの匠事業であれば上限60万としており、本格改修の場合、京町家は90万の補助が出ます。更に、密集市街地や細街路に面したところでは、火を出さないという効果も非常に重要ですので、一定の防火改修を行う場合は、30万上乘せして、90万プラス30万で120万というようなことで、制度的にはそういう工夫をしまして、多く出るケースもあるという組立にしています。

【渡邊委員】

ありがとうございます。

【高田会長】

他にいかがでしょうか。

【三浦委員】

補助について、自分が持っている家ではなくて、賃貸でもまちの匠事業は使えるのでし

ょうか。というのも、特にこのような防災対策を路地で取り組もうとすると、空き家率と関係してくると思います。新規の人が住まない地域というのは、どうしても建物を維持していくコミュニティを含めてハードとソフトが弱くなるところがありますので、こういう路地とか、耐震を調べるに当たって、このような袋路の空き家の状況についても調べられていけば、コメントいただけたらと思います。

【京都市】

補助について、御利用いただけるのは、所有者の方で、個人の方も、いわゆる事業者の方も両方対象になります。居住者の方が改修される場合は、所有者の方の了解を得ていただく必要がありますけれども、居住者の方も改修される場合にはお使いいただけます。そういう意味では、色々なケースでお使いいただけます。空き家に対して、ぜひこういう制度を使って、住居としてどんどんお使いいただきたいなと思います。ただ、住まいの耐震化の制度なので、空き家でその後店舗になる場合には、制度は活用できません。

【三浦委員】

実際、こういう路地の空き家率は、どうなっているんでしょうか。

【京都市】

空き家対策は今回のテーマなのですが、もちろんこの密集市街地対策と空き家対策というのは密接に関係してまして、実際4月から京都市空き家条例を施行して、空き家対策に力を入れています。実は今日は説明を省略しましたが、密集市街地に関しても、空き家対策に取り組んでまして、空き家調査も、地域の方々が主体で実施されたり、あるいは行政が実施したりと色々なケースがありますけれども、現在調査を進めています。実感として、やはり袋路の奥には空き家が結構あります。しかも、管理が十分ではない空き家が多いというところがありますので、先ほどの耐震改修助成とか、空き家の改修助成というものを携えて所有者の方々に、一つ一つ働きかけを行っています。

【三浦委員】

ありがとうございます。

【高田会長】

他にいかがでしょうか。

【加藤委員】

まず、まちの匠事業について、お聞きしたいことがあります。非常におもしろい取組だと思うんですが、施工業者は市内事業者に限定されていて、その施工業者というのはどういう形で決められているものなのか。例えば入札等を使ってらっしゃるのかとかいうことをお聞きしたいのと、あと、地元事業者の仕事の興し、経済活性化があると思うんですが、目的が耐震化と経済活性の二つをミックスされているようなところがあると思うので、もし経済活性化を考えるのであれば、もう少し違う形での取組を考えられるほうがいいと思います。耐震補強という観点でいくのであれば、やはり費用対効果を考えて、市外の業者でも、本当に良い業者であるなら考えていくという取組も必要なのかなというのが、一つです。

もう一つ、細街路対策でお聞きしたいのですが、これも私は専門外なので、質問ですが、京都市の細街路問題を解決するには全国一律でない方法を考える必要があるとい

うことですが、具体的に現段階で考えておられることがあれば、教えてください。

【京都市】

まず、まちの匠の事業を使われる場合の施工業者ですが、これは実際に申込みをされる方が発注した工事業者が代理になって申し込んでこられたり、あるいは、その施主の方でも申込みいただける制度にしていますので、申請者の方が御自身で施工業者をお決めになっています。それと、仕事興しの観点については、耐震化という公益的な取組を業界ぐるみで行政も一緒に取り組むことで、結果として、市内事業者のリフォーム事業の掘り起こしになったり、その後のお付き合いにもつながったりということを目指しています。今回の運用改善によって、元請が大手のリフォーム業者、市外のリフォーム業者に依頼される市民の方もしっかりと使っていただけるようにしています。ただ、趣旨は、市内事業者にしっかりと仕事をしていただくということで、実際、左官屋、板金屋等の下請での仕事を常とされている業種もたくさんありますので、そういった方々がしっかりと京都市内の改修工事に携わっていただけるように、制度改正をしています。

続きまして、細街路対策でございます。先ほどは時間の都合上、説明を省略しましたが、資料7の15ページを御覧いただけますでしょうか。先ほどの説明でも申しましたように、全国一律のルールのかえ方でございますけれども、細街路に関しましては、幅が4メートルの道路として整備されなければならない、あるいは、細街路自体をなくす、クリアランスするという二つの方向になっています。京都の場合は、そうではなくて、15ページの、例えば、左上に記載している3項道路指定のところは、4メートルまで広げなくてもいいように、後退緩和をする制度をつくったり、あるいは、右上に記載しているトンネル路地、これは京都ならではの景観をつくっているものなんですけれども、こういうものであっても、一定の安全確保を条件として、奥のほうでも建てかえを認める制度を、この4月に始めています。

【高田会長】

ありがとうございます。野田副会長いかがでしょうか。

【野田副会長】

私は、専門が行政法学なものですから、公法学的な立場から2点あります。まず、地域におけるローラー作戦というところで、地域の防災組織の方とか、自治組織の方と一緒に訪問するということでしたが、これは市の事業に職員でない方が深く関与しているということですが、この場合の地元の方々と市との法的関係はどのように整理されているのかなということが1点。あともう1点は、まちの匠事業で、リフォームの工事をする前の段階で市がかなり深く関与しており、工事するように勧めたり、補助金を出したり、ひょっとしたら特定の業者を示唆されることもあるかもしれませんが、そうやって工事をした結果、何か瑕疵があった場合に、市に法的責任が生ずることがあり得ると認識されているかどうか、この二点をお願いします。

【高田会長】

結構難しいですね。

【京都市】

今、御指摘いただいた点は、地域に入っていくときに、いつも留意している点です。ま

ず顔見知りである地域の役員さんと一緒に行っていただき、行政からは色々な制度の説明し、専門家の方々は、それぞれの得意分野について点検をします。しかし、その場では、決して営業といいますか、改修されたほうがいいですよというところまでは言わずに、点検をして、現状をお伝えしています。実際、それが改修工事につながる場合もありますが、斡旋はしていませんので、完全に民民の契約になります。ただ、トラブルが起こらないようにしっかりと見ておく必要があるとは思っているのですが、工事のトラブルについては、個別に責任を持ってやっていただきたいと考えています。

【野田副会長】

ただ、判例の動向をみると、なかなかこれは微妙だなという感覚を持ちます。あともう1点、地元の町内会の役員や防災委員など色々あるのですが、どういう法的な立場で活動に関わっているのかわからないところがあって、誰も口にしないままやっていますけど、例えば防災委員でも任用行為はないのに、かなり公的な役割を持っていますので、責任問題を追及されるときついなと前々から思っています。そこで発言させていただいた次第です。

【高田会長】

ありがとうございました。永井委員、いかがでしょうか。

【永井委員】

先日、たまたま六原地区のお祭りを見に行きまして、耐震改修等のパネル展示をしながら普及啓発をしておられるのを拝見しました。やっぱりそういうところで、自分でもやもやしたものを持っておられる方が相談をされていたので、こういう取組はすごく大事だなと思ったんですが、こういうことは、六原地区で先進的に取り組んでおられるのか、どの地域でもやっておられるのかなと思いました。あと、やはり消費者としては、総費用が相当かかる工事なので、これを頼んでいいものか不安があると思いました。

【高田会長】

ありがとうございます。コメントということで承っておきます。

野田副会長のお話しも、全体に関わってくることだと思います。どこまで論理的にきちっと説明できるかということが、課題だと思いますので、そういうことについても、御検討いただければと思います。

(3) 京都市住宅マスタープランの施策の進捗状況の点検について（市営住宅）

【高田会長】

それでは、市営住宅について、御説明をお願いします。

——（京都市から資料8，9，10，11に基づき説明）——

【高田会長】

どうもありがとうございました。

それでは、引き続いて、市営住宅の報告に関する御質問や御意見をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

【佐藤由美委員】

2点ほど、質問と意見を申したいと思います。

1点目は、市営住宅に入居できた人には様々な配慮があるけれども、入居できなかった

人の問題は非常に大きいと言えらると思います。募集に出ていない3,000戸は、改修費用が非常にかかるので、入居者を入れないのではないかとと思いますが、具体的にどのような理由なのか非常に気になりました。全体の状況から倍率も非常に高いので、住宅はあるのに入居できない住戸は減らしていくのが筋だと思います。もし改修費用が非常に高く、家賃収入に見合わないということで空き家にされているのであれば、例えば原状回復をある程度緩めてあげて、自分で室内を住めるような状況に直してでも住みたいという人に開放していくやり方もあるのかなと思います。3,000戸が非常に気になったのが1点です。

2点目は、同居親族の要件に関して、以前も議論させていただいたことですが、これだけの方が入れないという間口を狭めているのが高齢でも障害でもない単身世帯というところで、市営住宅の役割というのは何なのか、民間賃貸を含めた全体としての議論が必要と感じましたので、そのあたりも御考慮いただければと思います。

【京都市】

まず、空き家が大変多い中で、十分な戸数が一般の公募に回っていないことについての御指摘ですが、具体的な空き家整備費用が非常に高いと見込んで手がつけられないものは、具体的に言いますと、大体1,000戸ぐらいでして、それ以外に、先ほどストック計画の説明がございましたけども、いずれ集約ということで潰すことが決まっている住戸は公募しておりませんし、それらを含めて3,000戸という数字です。また、空き家整備費用が高価であることについて、安い費用での整備ということの御提案もいただいております。そういうことも一方では考えつつも、そもそも空き家整備費をもう少し全体的に縮減できないかというのは、大きな課題として捉えておりますので、御指摘は真摯に受けとめたいと思います。

それと、同居親族要件につきましては、以前の審議会でも御議論いただきまして、公営住宅法の権限が地方に譲渡されたわけですが、その際、相変わらず単身の倍率が、全体が10倍程度であるのに対して20倍であるというところで、単身者の要件を緩和しますと、高齢の方、障害の方が、より単身入居がしにくくなるということで、その当時、条例改正に盛り込ませていただいたものです。その辺の認識は今現在も変わっておりません。以上です。

【佐藤由美委員】

後半のところで、今後の課題になると思いますが、高齢者、障害者を優遇していくのは必要なことですが、社会全体から見ていくと、住宅困窮の状況は変わってきていて、雇用環境の不安定さとか、ワーキングプアとか、若い人たちが自立した生活ができない中で、公営住宅は役割を果たさなくていいのかという、もう少し大きい議論が必要だと思います。京都市の民間賃貸のストックの状況を視野に入れながら考えていく必要があって、民間で対応できているから公営はこれだけでいいという理屈が本当なのか実態としてわからないので、その辺の調査等を含めて、今後御検討いただければと思います。

【高田会長】

そうですね。今の同居親族の話だけではないと思うんですが、住宅市場全体を視野に入れた上で、公営住宅の役割を検討するというところで、この審議会でも、できるだけ市場全

体の中で市営住宅の位置付けがわかるように、今後も御報告いただきたいと思います。空き住戸の話も、ストック活用が一番の原点は、今あるものを最大活用することなので、定期借家制度等も活用しながら、できる限り活用していくというのはベースだろうと思います。そのあたりも引き続き御検討いただきたいと思います。

【渡邊委員】

今、佐藤委員がおっしゃったことに関連するんですが、現場でお部屋探しをされている方、低所得者の方が探されている物件の賃料が2万円から3万円の価格帯なんですね。一方、生活保護受給者の単身者で42,500円、そして母子家庭に関しては55,000円までの住宅扶助が出ます。これは、ワーキングプアの方がお風呂やトイレが共同のところを探されたり、生活保護受給者と完全に逆転している現象が起こっていると思います。

一方で、京都市が47,000人の生活保護受給者を一人でも減らしていこうということで、生活保護就労意欲喚起等支援事業が立ち上がっていますが、42,500円の家賃というのは、一昔前までは木造アパートしかなかったんですね。今は完全に借り手市場になってまして、42,500円も出せば、もう3点ユニットは嫌だとか、色々なわがままが言えます。うちの管理物件では、2万円からの物件があるんですが、そこには生活保護受給者が入っておられません。上限ぎりぎりの42,500円、55,000円までいくわけです。また、敷金礼金なしで募集している物件がたくさんありますが、業者さんから電話がかかってきて、生活保護受給者は32万円まで出るから、敷金礼金を上げてくれと言われることがあります。もちろんお受けしませんが、そういったことも行われているという現実です。ネット等にも賃料が出ていますので、住宅扶助を決定する際には徹底的に調べていただけたらと思います。

【京都市】

今おっしゃっていただいたところ、まさしくそのような実態も把握しながらやっていかなければならないと思っております、恐らく、この審議会での最大のテーマの一つになると思います。

それと、セーフティネットの関係につきましては、今回は1回目、市営住宅に関する議論と点検をしていただくのと併せまして、第4回で民間賃貸住宅も含めて見ていただくということになっていますが、その二つを合わせて、今後の中間見直しの方向性についてはまた議論いただきたいと思います。その途中で、住宅土地統計調査の確報版データが出てきますので、そういったものも見ていただきながら議論を進めていただきたいと思っています。また必要なデータはどんどん出させていただきたいと思っています。よろしくお願いします。

【高田会長】

市営住宅政策の背景には、本当はアフォーダブルな住宅市場を整備するという政策があって、初めて市営住宅の意味が出てくることになるので、今、御報告いただいたように、この後もまたそういう機会があると思いますので、ぜひ御検討いただければと思います。他にいかがでしょうか。

【三浦委員】

住宅と福祉の連携について、福祉のほうでは地域密着型サービスの整備を進めていると思うんですけど、公営住宅の入居者には要介護の方も比較的多くおられるものの、地域密着型サービスは、特に小規模多機能型居宅介護であるとか24時間の訪問介護等の介護報酬の単価が低いものですから、福祉のほうでも整備に困っておられるのかなと推察します。そうすると、公営住宅の余剰地をうまく有効に活用して、そういったサービスとの連携を進めると、福祉にとっても好都合ですし、また入居者にとっても好都合なので、将来的な見直しとして盛り込んでいくことが望ましいと思います。

また、公営住宅駐車場を整備されていると思うんですが、その利用率は調べられておられますでしょうか。というのも、これは余剰地にも関係してきますし、生活保護の実態に関係してくる部分でもあると思います。将来的にはカーシェアなんかをこの公営住宅の敷地に民間の活力を導入して設置できれば、地域に住んでいる方にとってもメリットがありますし、車1台を所有していて、あまり乗っておられないのであれば、維持費が大変高くなってまいりますので、生活保護、あるいは低所得の方の生活を支える上でも、そういった連携が重要かなと思って、質問させていただきました。

【京都市】

駐車場の利用率についてですが、今、正確な数字はすぐ出ないですけども、公営住宅の場合は、ほぼ90%以上だったと思います。

ただ、改良住宅につきましては、団地再生をする中で、公募停止をしているような状況があり、60数%にとどまっています。

【高田会長】

他にいかがでしょうか。

【牧委員】

コメントです。公営住宅について、実際に、どれだけ新たな利用者があるのかよくわからないんですが、この地図を見るとやはり中心市街地に公営住宅が少ないので、被災地の木造公営住宅のように、まちなかでの公営住宅を新たに設置していくようなことも今後考えてみたらいいかなと思います。ただ、先ほどのまちなみ整備、既存建物の耐震化促進、空き家を活用していくというなかでは、そんなに数がとれないので、それほど有効ではないのかと思うのと、まちなかで新規に公営住宅を設置するとなると、倍率が30倍、40倍となるとと思いますが。

【高田会長】

他にいかがでしょうか。

【加藤委員】

私は財政学を専門にしていますので、今の日本の財政状況を考えますと、非常に国の借金、地方の財政もかなり厳しいですし、今後、色々な公共財は更新時期を全部迎えていく形になって、どんどん新しいものをつくるというよりは、更新にお金がかかっていく形になるので、そういうことを考えたり、あるいは人口減少が進むことを考えると、税収もこれまで以上に入ってくるかというのは非常に不確かなところなので、公営の住宅を、本当に今のような形で維持していくべきなのかというところは考えていく必要があると思います。

当然、住宅困窮者もいると思うんですけども、援助の仕方は色々あって、住宅を援助するやり方もあれば、お金を補助する形もあるので、今の住宅を提供するサービスが必要ないというわけではないですが、それ以外のサービスでの援助も考えられるので、そういう意味では、今後公営住宅に色々お金を使っていく、あるいはどんどん設備を充実させていくのは難しいのかなという感じが非常にしておりまして、ここのデータが正しいのかわかりませんが、どんどん入居者率が下がっているというところを見ますと、今後公営住宅というのは減らしていく方向にいくのかなというのが、個人的な意見です。

【高田会長】

ありがとうございました。

今の問題提起というのは、要するに公営住宅の仕組みそのものにかかわる話で、例えば公営住宅の社会住宅化とか、家賃補助制度の議論というのはこれまで色々なところでずっと続けられているわけですが、それぞれ難しい問題があって、国全体の仕組みが大きくある程度変わると私も思っていたんですが、なかなか変わらないし、諸外国でも同じような試みが色々あるわけですが、こうすればいいということに行き当たらないというところなんです。しかし、公営住宅だけに依存したセーフティネットの確保ということではまずいということは、多分言えると思います。国の法律や制度を動かしていくというのももちろん、各地方からの提案というのが大事だということで、そういう観点で、今のようなお話を含めて議論をしていきたいと思います。

他にいかがでしょうか。

【永井委員】

私はソフトのほうに興味があるので、大学等との連携事業はおもしろそうだなと思っているんですけど、一方で、学生さんが使い捨てにならないか心配だなと思っています。

こういう取組を他大学にも呼びかけてされるのかなというのと、やっぱり取り組む以上は、例えば社会学、都市計画学の研究室等が中心となって運営されるとか、色々な例が出てきたらおもしろいなと思いました。

【野田副会長】

あまり住宅と関係ないんですけど、私は一時期、近畿弁護士会連合会の関係で、暴力団排除について色々関わったものですから伺いたいんですが、これは公募要件の中で、暴力団、非暴力団の要件がありますけど、住宅政策のなかで、暴力団員は住ませないということとはどのように位置づけておられるのかなということと、あと実際にこれで排除した例があるのかと。実は裁判で自治体側が負けている例もありますから、そこを伺いたいと思います。

【京都市】

暴力団員につきましては、現在、住民からの通報等があった場合に、内部で検討して、警察へ照会した結果、退去をしていただいた方もいらっしゃいます。現在、裁判中の案件もあります。

【野田副会長】

あと、暴力団員を住まわせないということの理由付けはいかがでしょうか。

【京都市】

暴力団員を市営住宅に入居させないということにつきましては、全国的な流れの中で京都市も取り組んでいったところがあります。実際に、既に入居されている方であっても、暴力団の方は退去していただいています。それは先ほど申し上げたような通報等で、確からしい情報が入れば判定会議を開いて、京都府警に照会を送って、該当すれば明け渡しを求めることをやっています。平成20年に、広島高裁の判例がありまして、導入に踏み切ったというところがあります。

現在も市営住宅条例の中で、新たに入ってこられる方については、あらかじめ京都府警に照会して、そういう方はお入りいただけないという形になっています。先生がおっしゃるような問題があることは導入当時においても認識はしておりましたけれども、踏み切ったというところではあります。

【野田副会長】

いや、そういうことではなくて、生活保護を受けさせないというのがありますが、あれは誓約書もとってるんですけど、それ以前に暴力団員については所得を特定できないので、生活保護を与えていいかどうかの判断ができないということで排除するという理屈を立てていたんですが、公営住宅がやっぱり同じ理由付けだということではよろしいでしょうか。

【京都市】

はい。

【野田副会長】

わかりました。

【高田会長】

他によろしいですか。あとは、子育て世帯に関する支援のなかでの公営住宅のあり方についても、もう少し議論をしなければならないと思っています。全体を通じて、まだまだ検討しなければいけないことがたくさんあると思いますが、今日は時間の都合で、以上とします。

それでは、本日の審議事項は以上ということで、進行を事務局にお返ししたいと思います。

4 その他（次回の開催日程等について）

- 第3回京都市住宅審議会：11月下旬開催予定

5 閉会

【事務局】

それでは、これをもちまして、本日の審議会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。