

平成 27 年度第 2 回京都市住宅審議会 議事概要

日時 平成 27 年 6 月 26 日（金）午後 5 時 00 分から午後 7 時まで

場所 京都市景観・まちづくりセンター ワークショップルーム 2

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 井上えり子委員（京都女子大学家政学部生活造形学科 准教授）
加藤秀弥 委員（龍谷大学経済学部 准教授）
佐藤知久 委員（京都文教大学総合社会学部 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）
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
住宅室住宅事業担当部長 三科卓巳
住宅室技術担当部長 齒黒健夫
他 住宅室職員

傍聴者 0 名

取材記者 0 名

次第 以下のとおり

- 1 開会
- 2 議事
 - ① 住まい手目線の住情報の提供・発信
 - ② 災害に備えた平時からの取組の推進
- 3 その他
- 4 閉会

1 開会

- 出席者の紹介と審議会の成立について事務局から報告

2 議事

(1) 住まい手目線の住情報の提供・発信

- 事務局から、資料2に基づき説明

【渡邊委員】

- 賃貸借契約は原状回復が重要事項の説明義務になっておらず、説明不足から問題が発生するために相談が多い。将来的にトラブルを減らす方法として事前の説明が必要。
- 高齢者に関しては、入居後に認知症等を発症する等の問題が起きており、地域包括支援センター等に連絡しても根本的な解決に至らない。このことが、貸主が高齢者の入居を断る理由につながっているため、高齢者を安心して受け入れられるようなサポート体制が必要。

【京都市】

- 賃貸借には原状回復義務があり、国土交通省のガイドラインも出ているが、敷金の戻り率や貸し手と借り手の修繕区分等についての相談が多い。そのため事前の情報提供が重要とされるが、生活する中で状況が変化するので、どうしても退居の際にトラブルが生じている。

【渡邊委員】

- ガイドラインは文字だけではなく、イラスト等を入れて理解しやすいようにしてほしい。

【京都市】

- 高齢者の民間賃貸住宅への円滑な入居を目的に、不動産関係団体、福祉関係団体による京都市居住支援協議会を組織した。高齢者であるという理由で入居を断らない住宅の登録もしているが、ソフトのサービスがなければ成約に至らない状況があるため、昨年11月から京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業を実施している。一人暮らしの高齢者に安価な住宅を紹介し、入居後は特別養護老人ホームの職員が週1回訪問と電話対応、生活相談や緊急時対応も行い、問題が起きると保健福祉施策につなぐ等、ソフトの対応も行う。

【渡邊委員】

- 北海道で、新聞配達人が夕刊を配達した時に朝刊がポストに入ったままなら玄関のチャイムを鳴らすという高齢者見守りサービスを行っているが、京都市も取り入れて良いと思う。

【高田会長】

- 住宅政策と福祉政策が連携し、居住支援協議会がどれだけ活動できるかということにかかっている。京都市も協議会自体を活性化の中で連携を強めてほしい。

【佐藤知久委員】

- 住まい手目線に立つなら「京安心すまいセンター」のホームページは利用者の属性や目的に応じてアクセスしやすい情報整理をすることが必要。利用者に分かりやすく提供すると共に、それに応じた京都市の政策の情報を提供してニーズと政策をつなげる。

【京都市】

- 今の公共団体の web サイトは市民が普段目にするキーワードをトップページに挙げて、そこから入る形になっているので、「京安心すまいセンター」もそのような形にしていく方向で進めている。

【永井委員】

- 府の住宅供給公社のホームページは相談例が質問の形で羅列してあり、どのような相談を受けてもらえるかがわかりやすい。
- 「すまいスクール」はアーカイブ化すると次のニーズも出てくるし、FAQ として重ねていくこともできる。もう少し活かして結果を残してほしい。

【渡邊委員】

- 一般の方から「京すまいセンターは市民に対する視点に問題がある。耐震診断の申込みに関して、民間団体京都建物安全管理協会と取り扱いや申込み方法等が違い過ぎるのはなぜか」という声が出ている。

【高田会長】

- 「安心すまいセンター」は事業者が申し込むことを前提にされているのだと思うが、エンドユーザーが申し込めないという意見も含めて、本日の意見をセンターに伝えてほしい。

【井上委員】

- これまでは住み手が基本的に知っておくべき住情報が積極的に提供されてこなかったもので、学校教育等も含めしっかりと情報提供して、基本的な住情報は誰でも知っている状況にするべきである。

【高田会長】

- 社会教育的な意味での住教育を住宅政策として強化すべきだという意見である。

【加藤委員】

- 「すまいスクール」や情報紙、ホームページ等はどのくらいの人が利用しているのか。また、利用者はどこから情報を得て来ているのか。広報がしっかり行き届いて利用されているという状況が大事である。

【京都市】

- 「すまいスクール」はセンターの自主企画が 6 講座で約 300 名、専門団体や NPO 法人の講座が約 300 名で、出張講座は 20 講座で約 500 名である。情報紙は毎月発行している。ホームページのアクセス数は記録しているが、今はデータを持ち合わせていない。
- 講座でもアンケートによる満足度調査を行っているので、集計して一覧に整理したい。

【野田委員】

- すまいに関する相談の大半が法的紛争と言えそうだが、一番良くないのは泣き寝入りなので、敷居を低くして多くの人が相談に来て、情報を得て解決に至れば有意義である。
- 行政の住情報は学校や地域コミュニティの情報よりも、災害のリスクに関する情報等、行政の信頼を背景にした、行政にしか発信できない情報に重点を置いた方が良いと思う。

【牧委員】

- 「住み継ぐ」「そなえる」「支え合う」という3つの方向性に対して、一般相談や専門相談の中に「そなえる」に関する相談はどのくらいあったのか。
- 「京安心すまいセンター」と「京都市景観・まちづくりセンター」（以下、「まちセン」という。）のどちらでも一元的に両方の情報に触れられるようにした方が良い。
- 学校で防災だけではなく、住まいに関する基礎的な知識を教えることも必要。

【高田会長】

- 「京安心すまいセンター」のホームページは最初の「みやこ」の文字が正しく読めないと検索が困難であり、また情報発信の仕方についても多くの意見をいただいた。セミナーのアーカイブを作るという重要な指摘もあった。相談業務については追跡して結果をフィードバックしてほしい。高齢者については、身元保証人の問題等、基本的な問題についての取組の検討が望まれる。
- 情報発信は組織問題と関連している。「京安心すまいセンター」と「まちセン」の関係や他の団体との関係が市民には分かりにくいので、組織問題との関連、公社の再編や「まちセン」との関係等も検討する必要がある。本来「まちセン」も「京安心すまいセンター」も研究機能とセットであるべきであり、特にストックに関する問題は常にデータを集めて分析する必要があるし、相談に関しても、客観的に分析して研究対象として見ることとセットにする必要がある。大きな研究所をつくるのは難しい中では、大学やいろいろな研究機関、学術団体と連携していくことが必要である。住まい等の研究を進め、施策にフィードバックしていくにはこういった研究機能が必要であるので、検討していただきたい。
- 居住文化や生活文化と住まいの様々な情報との関係についても、文化的な施策を担う部局と住宅施策を担う部局の関係を強化して、文化的な取組と住情報発信を結び付けていただきたい。

(2) 災害に備えた平時からの取組の推進

- 事務局から、資料3に基づき説明

【牧委員】

- 京都市は、災害直後は応急危険度判定や罹災証明発行の調査等を行いながら仮設住宅の検討をしなければならないので、京都府との役割分担も含め、整理しておく必要がある。また、今後、民間賃貸住宅の利用が仮設住宅の主流になると思われるので、応急仮設住宅用に借り上げる契約について、事前に契約書のひな形を作っておく等、府や市、民間団体との検討が必要になる。総合的な住宅の整備も検討が重要である。町家の復興は復興まちづくり計画がなければ動かない。
- 密集市街地の細街路の取組は持続性確保のために、地籍調査等、法律面からの整備をしっかりとしておくことが望ましい。また、大きな区画整理で道を通さなければならないところは、密集市街地細街路の防災まちづくりを行って、次の都市計画で道を入れる。

- 水害・土砂災害については特別警戒区域を決めて公開していかなければならないが、その場合、いろいろな規定に沿って進める時の補助制度等がなければ、深刻な問題が出てくる。

【高田会長】

- 今の話には事前に復旧、復興の具体的な作業を試みることも含まれていると思うので、一度何らかの想定の下で行うことを検討してほしい。

【井上委員】

- 耐震化率 9 割が国からの指示だが、助成金等を出して耐震改修を進めても、最後に空き家と違反建築が残るので、そこまで含めた対策を市として考えておくべきではないか。

【高田会長】

- 国の耐震化率 9 割は建て替えを想定しているので、保全や再生をベースにした京都に当てはめるのは難しい。京都にとっての実質的な耐震改修の方法を議論する方が重要。

【加藤委員】

- 災害が起きて住宅やマンションが損壊、倒壊した場合、京都市からの支援金は十分な額が想定されているのか。また、老朽化する社会資本の更新も合わせて考えているのか。
- 「路地・まち防災まちづくり計画の内容」の図は住民の方が詳しい情報を持っていることもあるので、住民や学校等と連携して自由に書き込めるようなマップを作る方法もあるのではないか。

【京都市】

- 支援金や社会資本の更新に関しては、ここにデータを持っていない。
- 地域のワークショップ等を通じて防災まちづくりのマップを検討し、全戸に配布している。

【高田会長】

- 学校との連携もあると思う。

【井上委員】

- 学校の統廃合で1つの学校が5~6学区にわたり、地域と学校の連携が薄まりつつあるので、住民の意見を取り入れて、全戸配布の上、セミナーを開いて説明することが必要。

【佐藤知久委員】

- 「路地・まち防災まちづくり計画」を作る中で地籍調査の問題はどのくらい議論したのか。

【京都市】

- 京都市は地籍調査が遅れているが、境界が高い精度で明らかになることが災害復旧のためには重要なので、京都市が事業主体として行っていく。

【佐藤知久委員】

- それなら、まちづくり計画を住民主体でつくる際に、境界問題の重要性と、境界が曖昧なまま家が倒壊した場合の想定をコミュニティで話し合うことをプログラムに入れるべきである。

【野田委員】

- 「まちなかコモンズ」は、どのようなスキームで空き家を町内会の所有にするのか。

【京都市】

- 地域の公共利用, 京都市への5年以上の無償貸与, 町内会による維持等が補助事業の要件。所有者が市や町内会に寄付し, 最終的に法人化認可地縁団体になって町内会で管理する。

【牧委員】

- 町内会を法人格にすると固定資産税が免除されるという法律の適用がある。防災上, 使い道のない土地をこのようにするのは良いことである。

【永井委員】

- 京都で災害が起きて, 危険を判定する人が被災地の損壊した住宅の方にかかっている場合でも, 提供可能な空き家の安全性を迅速に判定できる仕組みはあるのか。
- 賃貸住宅は借り手が耐震化したいと思っても大家に申し出難いので, 「京安心すまいセンター」等の組織が間に入って, 借り手と貸し手が費用負担等も含め納得して話し合える仕組みができると良い。

【京都市】

- 京都が被災した場合, 倒壊の危険性を判断する応急危険度判定を行い, 次いで住めるか否かの判定が必要である。設備系が使えなければ生活はできないので, その点もしっかりと組み込んだシミュレーションが必要である。毎年1月17日に防災訓練を行っているが, その中で住宅の再建をシミュレーションし, 建築指導セクションと応急危険度判定と市営住宅の使用の判断の役割分担を議論している。

【高田会長】

- 応急危険度判定と居住の可否判断には大きなギャップがあり, 本来はスキルを持ったプロに代金を払って行ってもらう。東日本大震災時は不動産事業者にボランティアで行ってもらったが, 1戸ずつ全項目をチェックするのは大変な手間がかかるので, 実際到大災害等が起きた時に実行できるかどうかも含め, 事前に復興問題としてリアルに取り組む必要がある。
- 木造仮設も具体的に考えると難しい問題がある。大部分の木造仮設は基礎をきちんと造れば使い続けられるが, 今の制度とは相容れないので, それも含めて京都らしい復旧・復興政策をできるだけ具体的に考えてほしい。
- 密集細街路政策との関係はもう少し整理して情報発信していただくとよい。総合的な防災政策として今までとは違った意味で具体的に出してほしい。
- 京都には防災文化, 災害文化の蓄積があり, それを伝える人もまだいて, 体験できる機会もあるので, そういうものを大事にして, もう少し積極的に市民, また世間に対して情報発信していくべきである。減災思想に基づく居住文化を具体的な日常生活の中で集めて伝えていくべきで, それを支援する施策を「そなえる」の中に入れていただきたい。これは景観政策等ともリンクする話だと思う。

以上