

平成 27 年度第 3 回京都市住宅審議会 議事概要

日時 平成 27 年 7 月 24 日（金）午後 6 時 00 分から午後 8 時 00 分まで

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 1

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）
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）

<京都市>

住宅政策担当局長 松村光洋
住宅室長 多田吉宏
まち再生・創造推進室長 下村哲也
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 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実
（誰もが安心して暮らせるすまい・まちづくり）
- ② 歩いて暮らせるコンパクトで魅力あるすまい・まちづくり
（ニュータウンにおける団地再生・ストック活用）

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) 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実（誰もが安心して暮らせるすまい・まちづくり）

- 事務局から、資料2に基づき説明

【牧委員】

- 高齢者の増加に伴い、公営住宅に高齢者が増え、住宅に困窮している若い世代が入れない状態が発生していないか。高齢者は収入が減っても資産があるかもしれないので適切な入居者なのか。他の年齢の入居者の割合とその方々の困窮度を分析して、セーフティネットとしての役割を果たしているかどうかを知りたい。公平性が確保されるような展開が求められる。
- 1戸当たりの管理コストはどのくらいで、家賃に占める割合がどのくらいなのか知りたい。

【京都市】

- 平成27年1月1日現在で全世帯19,300戸のうち高齢世帯は約11,000戸、子育て世帯は約3,000戸。割合では、高齢者を含む世帯が約57%、高齢単身世帯が26%を占めている。
- 市営住宅に数十年も住んでいる世帯が相当数あるが、それが若い人の入居を阻害しているかどうかは分析できていない。特に高齢者は収入が増えないので住み続けることができる。
- 管理コストは、平成27年度の予算額では市営住宅管理費の項目で41億8,300万円となっている。市営住宅の家賃収入は52～53億円なので、単年度では黒字になっている。

【高田会長】

- 入居段階での年齢階層別の公平性の確保についてはデータを分析できると思う。資産を考慮した高齢者の入居割合のデータは提示が難しいが、検討できる資料を出してほしい。

【佐藤由美委員】

- 市営住宅が全部のセーフティネットを担うのは無理なので、どこを重点的に担うかという議論が必要である。公営住宅は高齢者の最後の砦でもあり、若い人たちも楽ではないので、市営住宅以外のセーフティネットを考える時期が来ているのではないか。
- 京都市の生活保護の住宅扶助は単身で4万円だが、市営住宅の収入階層の家賃としては高く、公平性の面からは、公営住宅の補助的部分と生活保護費の部分の重複が議論となる。
- 補修費削減のために公募していない分があるが、23,000戸のフル活用について議論を始める時期ではないか。それには、社会保障的家賃補助政策や若者の定住促進に向けた一定期間の支援、利用可能な民間賃貸ストック等と重ねて考えなければならない。

【三浦委員】

- 児童養護施設を卒業した人は家の確保が障壁となって進学を諦める側面があるので、若者のスタートアップに公営住宅を活用すべく、埼玉県は該当する高校生の進学に際して住居補助を出す等の支援を始めている。同様に、生活保護世帯の若者が収入を得ると家族が生活保

護の認定を受けられないという理由で自立できない状況があるので、公的住宅で世帯を分けて、若者の自立に活用する等、即応性の部分で公的住宅がニーズに応えられるところがある。

- また、倍率 195 倍は宝くじ状態であり、入居できた人は出たくなるので、本当にそこに住む必要があるのかどうかをきちんとチェックする必要がある。
- 公営住宅の入居者の高齢化に伴い、民間事業者と連携して適切に生活支援サービスを行い、高齢者が住み続けられる施策を合わせていくことがトータルで京都市の賢い選択になる。

【井上委員】

- これから総管理戸数の半分以上が一気に改修時期に入るため、財政は相当に厳しいと推測される。管理コストが家賃収入を上回る可能性もあり、公営住宅を手放すことを考えつつ、UR や住宅供給公社の空き室を借り上げて公営住宅にした方が管理コストは安くなると思う。

【加藤委員】

- 地方自治体で所得再分配的を行うのは限度があるので、住宅関係は応益で良いのではないかな。
- 段階的に減額すると所得が限度のラインを 1 円でも超えるとより多くの家賃を払うことになって可処分所得が減るので、一定水準より低所得者は一律にした方が公平ではないか。
- 財政的に大きな負担のかかる市営住宅の更新を続けるかどうかは問題である。家賃を上げるか、少しずつ無くしていくか、どちらかの方法をとらなければ維持できないと思う。

【永井委員】

- 一度入った人が出ないままでは不平等なので、募集時に予め年限を区切り、その代わりスキルアップできるような福祉的なバックアップをセットにする等の方法を考えてはどうか。

【高田会長】

- 若者の住宅問題に対して市営住宅が十分に機能していないのではないかなという指摘があったので、多面的に検証しながら、市営住宅の管理のあり方を考えることが大事である。
- 公営住宅の問題は、京都市内の賃貸住宅市場を解明し、市場の全体像を把握して、京都市の市場全体における市営住宅の役割を見ながら検討しなければならない。
- 応益性については以前の住宅審議会の中で議論した経緯があり、応益性を正しく評価するけれども、一気に家賃に反映すると激変が出るため、今の市営住宅の家賃は応益性の観点から見ると改善の余地があることを分かった上で、改定が行われた。そのことを再認識して今後の改定を考えなければならない。ただ、特定の団地で極端な倍率が出るのは様々な要因が重なっているので、それを考えるかどうかの議論はあるかもしれない。
- 高齢者も様々な困窮があるので引き続き議論が必要。特に、上・中・下・東山の公営住宅がほとんどない地域で町家が残っているところは、町家を保全したまちづくりの方針があるので、新たな市営住宅の供給はあり得ないが、大きな災害が起きた場合は老朽化した木造の賃貸住宅に住む人たちが危険なので、何らかの対応をして、それによって家賃が上がれば、その分の家賃補助や住み替えの支援等、市営住宅供給以外のセーフティネット機能の確保を考える。

- 周辺の大規模市営住宅団地の問題と、都心部の市営住宅のないところの問題は、従来の市営住宅の考え方だけでは対応できないので、多彩な手段を考えて再度検討が必要である。

【佐藤由美委員】

- 市で決められる減免と駐車場を活かしながら、全市一律ではない考え方をする必要がある。立地の問題も地域の問題と公営住宅の問題がリンクする部分が多いので、倍率の低い不便なところは駐車場代を安くしたり、カーシェアリングを取り入れたりして子育て世帯を優遇するメッセージを出し、市街地部分は高齢者向けに減免も大きくする等、戦略的に限られたストックを活用していく。その延長で、その地域の他の住宅問題とも組み合わせながら地域限定的な家賃補助を行う等、トータルな戦略性が出てくると良い。

【三浦委員】

- カーシェアリングはユーザーもコストを抑えられるし、行政も敷地を業者に貸せるので効果がある。高齢者や1人親世帯の増加に際しては、公営住宅の集会室等の余剰地を活用して、NPO や介護事業者等に生活支援サービスを提供してもらい、多様なニーズに応えるという方法もある。
- 他の地方行政では、土地があるなら国からの補助が出る公営住宅の建設は戦略的に得だと考えているところもあるので、更新時期を睨みながら、財政的にも多様なニーズに応える住宅ストックの形成という観点でも、どのように戦略を立てるかを考えるのは望ましいと思う。

【牧委員】

- 今後の建て替えを見据えて、民間借り上げや、これまで町家がセーフティネットの代わりを果たしていたところに土地を借りて公営住宅を建てる等の総合的な計画を、平成 50 年をピークとして考える必要がある。

【高田会長】

- 大量供給時代の建物が一斉に老朽化する問題に対しては、再生の手法を取り入れたストック活用計画を立てて、投資時期の分散が考えられる。京都の場合はかなり集中しているので難しい部分があると思うが、整備上のハードルが分かると対応策が具体的に議論できる。

【京都市】

- 建て替えには初期投資が必要であり、資金の確保を考えると、市営住宅だけを更新するのは財政上不可能である。その上、他の公的な建物も同様の状態なので、視野を広げて事業スキームを考えながら、初期投資を平準化して対応することが必要である。
- 平成 23 年 2 月にストック総合活用計画を策定し、フローからストック重視の方針になり、長く使うために必要な修繕を行うことになったが、部分的な修繕も大規模になると多額の費用がかかるので、初期投資の平準化が必要になる。ただ、古い住宅で部屋の大きさも変わらないので、改修だけでは飛躍的に入居の倍率が伸びることはなく、それが課題となっている。

【高田会長】

- 団地ごとに事情が違うので、改修の効果が顕著に出たところと出ていないところがある。

【牧委員】

- 平準化の観点からは、公営住宅の工事で PFI を使う方が早いのではないかと。

【京都市】

- 八条団地の建て替えで、今年度、PFI 導入も含めた調査を行う。京都市では初めての手法だが、検討して効果があると分かれば、パイロット事業として追求したい。

【加藤委員】

- 更新時の費用や、どのくらい維持できるかという試算は出ているのか。

【京都市】

- 公営住宅 1 住戸あたり新築するために約 2,000 万円、建て替えは従前の建物の除却、仮移転の経費等まで含めるともう少し少々かかるが、毎年 1,000 戸×2,000 万円＝200 億円の費用がかかる。

【高田会長】

- スtock総合活用計画の中でもう少し具体的な検討はされていると思う。具体的な改修や建て替えにおいて、コスト面での課題が分かるような検討材料を出していただきたい。

(2) 歩いて暮らせるコンパクトで魅力あるすまい・まちづくり（ニュータウンにおける団地再生・ストック活用）

- 事務局から、資料 3 に基づき説明

【佐藤由美委員】

- 世帯数まで減少している向島ニュータウンはかなり厳しいので、ハード面も含む抜本的な取組をしなければ難しい。洛西ニュータウンは戸建てもあり、交通利便性が高まっているので、中の住み替えを促し、外から人を呼ぶ、外に出た世帯を呼び戻す等が可能ではないかと。
- 地元の力だけでは対応できないので、どう支援していくのか課題は多い。

【牧委員】

- 向島ニュータウンの方に未来があると思う。分譲エリアは更新が進んでいるようで、京都駅までのアクセスも良い。若い人が高槻や大津に転出する中で、向島ニュータウンの駅前を再開発して、洛西のまちづくり計画のように地域の方も含めて対応していくことが重要。近鉄線があって利便性も良く、大学もあり、ポテンシャルはある。公営住宅を民間の分譲に移し、小中一貫校で子育て層に「良い学区」として売り出す等、大きな変化が求められる。

【三浦委員】

- 洛西ニュータウンの市営住宅と府営住宅では空き家率が 2 倍ほど違うが、何が原因か。

【京都市】

- 洛西ニュータウンに住んでいた者の意見としては、府営住宅は洛西の中心に近く、市営住宅は奥まったところにあるので、ニュータウンの中の立地も影響しているのではないかと。

【加藤委員】

- 低所得者は結婚できない、子どもを産めないという現状があり、1 人で暮らす人にとって

公営住宅は選択肢にないので、ニュータウンも若い人が入って来ないという問題がある。

- 結婚して、子どもがいる人たちは子どもを育てやすい環境を求めるので、教育的な環境の良さや治安の良さ、道路の安全性等が、彼らを取り入れる大事な要素になるのではないかな。

【井上委員】

- 洛西ニュータウンは住人の満足度が高く、環境が評価されているので、ニュータウンの良さはまだまだアピールできる。それを捉えてすべての事業者がともにアピールしていく必要がある。
- 不満な点は自由にコンビニ等がつかれないという状況で、その辺りを変えなければ、その部分に関する理由でニュータウンを避ける方たちが一定数はいると印象がある。

【永井委員】

- 子育て世帯を入れるなら、これから共働き世帯が増える中で、妻が短い時間で仕事ができるような雇用を中に生み出すと住みたい人が増えると思う。近いところに保育園等も必要。

【佐藤由美委員】

- 市営住宅は中層階段室型で、洛西ニュータウンはほぼエレベータのない5階建てなので、その中で子育て世帯が住みたくなる魅力づくりがテーマになる。向島ニュータウンは、駅から遠い方に空き家が多いので、抜本的な土地利用の変更も考えて、管理コストがかからないように低密度化も必要。駅近は、駅前の市営住宅を少し所得の高い層も入れるようなものにする事で、それが地域内で住み替えてくれるような人たちが魅力を感じる賃貸住宅の入口となり、ニュータウンの2/3くらいを上手く回せるようにしていく。

【高田会長】

- 団地ごとの周辺環境の読み取りを含めて、土地利用そのものを見直すということである。
- 次のステップでは深く議論すべき課題を絞り込んで、その論点について諮りたいと思う。

以 上