

平成29年度第1回京都市住宅審議会 議事録

日時 平成29年12月6日(水) 午後6時から8時まで

場所 職員会館かもがわ3階 大多目的室

出席者 以下のとおり

<審議会委員>

※50音順

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)

梶原 義和委員((公社)京都府宅地建物取引業協会専務理事, (有)ファミリーライフ代表取締役)

加藤 秀弥委員(龍谷大学経済学部 准教授)

黒坂 則子委員(同志社大学法学部 教授)

佐藤 由美委員(奈良県立大学地域創造学部准教授)

神野 浩一委員(市民公募委員)

高田 光雄委員(京都美術工芸大学工芸学部建築学科教授, 京都大学名誉教授)

松本 正富委員(京都橘大学現在ビジネス学部 教授)

渡邊 博子委員((公社)全日本不動産協会京都府本部理事, (株)スリーシー代表取締役)

<京都市>

都市計画局長 鈴木章一郎

住宅政策担当局長 宮崎秀夫

住宅室長 上田千喜

住宅室担当部長 三科卓巳

住宅室担当部長 吹上裕久

まち再生・創造推進室長 梅澤優司

他住宅室職員

傍聴者 2名

取材記者 0名

次第 以下のとおり

1 開会

2 委員及び出席者紹介

3 議事

(1) 会長及び副会長の選出

(2) 諮問

(3) 国の新たな住宅セーフティネット制度を契機とした今後の住宅セーフティネットの方向性等について

4 その他(次回の開催日程等について)

5 閉会

1 開会

【鈴木都市計画局長】

都市計画局長の鈴木章一郎でございます。

委員の先生方には公私ともに御多忙、また年末のお忙しい中にもかかわらず、京都市住宅審議会委員をお引き受けいただき、また本日御出席いただきまして誠にありがとうございます。

この審議会でございますが、発足は昭和51年でございます。大変長い歴史を持っており、様々な社会経済情勢がございましたが、その時々に応じた本市の進むべき住宅政策のあり方を示していただけてきました。直近では、京都市の住宅マスタープランの中間見直しの策定に当たり、非常に大きな、住宅政策そのものについての枠組みから、子育て世代向けのリノベーションについて、どういった方に入居いただくのが良いかという非常に具体的なところまで幅広く御議論いただいております。

今回、この審議会でご議論をいただきたい内容ですが、住宅セーフティネットのあり方についてでございます。

この背景としては、現在、少子高齢化が進展する中で、住宅確保要配慮者の増加が見込まれており、この中で公営住宅に関しましては、そのストックの大幅な増加が見込み辛いという状況でございます。

一方で、民間のストックである空き家や空き室が増加しており、これが全国的な課題にもなっております。

こういったことを背景に、国におきましても、今年の4月に、いわゆる住宅セーフティネット法が改正され、民間のストックを活用した住宅の登録制度等が10月から開始されたところでございます。

こうした社会的な背景を踏まえ、ここ京都ならではの住宅セーフティネットのあり方とはどういったものであるべきか、ということについて、御議論をいただきたいと考えております。

また、民間の賃貸住宅を活用していくに当たりましては、既にあります公営住宅との役割分担をどのようにしていくのかということも非常に大切な課題でございます。

また、今後、人口減少が見込まれている中で、若年あるいは子育て世帯について、どのように居住支援を行っていくべきか、という点につきましても、非常に大きな課題であると思っております。

また、公営住宅の中で年齢層や世帯の特性が固定化をしているのではないかと、ということも言われておりますが、これにつきましても、まちづくりを考えた場合の入居者の多様性の確保をどのようにしていくのか、これも非常に大きな問題だと思っております。

このように、京都市が抱えます大きな課題に対して、先生方に御議論をいただきたいと思っておりますので、どうぞ、よろしくお願い申し上げます。

結びに前審議会でご会長を務めていただきました高田委員を初めとして、井上委員、加藤委員、佐藤委員、渡邊委員におかれましては、引き続き、活発な御議論をお願い申し上げます。

また、今回新たに御就任をいただきました黒坂委員には、本市の他の審議会でも法的な見地から非常に貴重な提言をいただいております。また、松本委員には醍醐中山団地の地域連携事業、あるいは市営住宅の子育て世帯向けのリノベーション事業に御協力をいただいております。

そういった点も含めまして、さまざまな見地から御意見を頂戴できればと思っております。

また、梶原委員は不動産実務者ということで、現場の生の御意見を頂戴したいと思っておりますし、市民公募の神野委員には生活者の実感を生かした形で、ぜひ率直な御意見をお願いしたいと考えております。

非常に限られた時間ではございますが、委員の皆様方の御知見を生かした忌憚のない御意見を賜りまして、活発な審議を期待申し上げます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

2 委員及び出席者紹介

- 事務局から、出席委員の紹介

3 審議会の成立について

- 事務局から、三浦委員の欠席について、井上委員の到着が遅れていることについて報告したうえで、京都市住宅審議会規則第3条第3項により、委員の過半数の出席により本会が有効に成立していることを報告

4 議事

(1) 会長、副会長の選出

- 事務局から、会長及び副会長は、委員の互選により定めることを説明

【佐藤委員】

この分野の業績も多く、また前回の会長も努められていらっしゃる高田委員が適任かと思えます。

(出席委員の拍手をもって、高田委員の会長就任について承認)

【高田会長】

本日、欠席されておりますが、三浦委員にお願いしてはどうかというふうに思いますが、いかがでしょうか。

(出席委員の拍手をもって、三浦委員の副会長就任位について承認)

【高田会長】

改めまして高田でございます。大変難しい課題を扱うこととなりますので、皆様方の御協力のほど、よろしくお願いしたいと思います。

今回の審議会の大きな課題は住宅セーフティネット制度ということですが、この制度を、京都を対象にどのように当てはめることができるのかを考えると、いろんな困難な問題もありますし、制度的にもまだまだ発展途上だと思います。これをできるだけポジティブに理解して、次の京都の住宅政策のあり方を考える、一つの乗り越えるべき論点として考え、できれば次のステップを見通せるような議論をしていただきたいと思います。

実は私、都市住宅学会の会長を仰せつかっており、先週末、福岡で大会がございました。その大会のワークショップの一つとして、この住宅セーフティネットを取り上げたのですが、そのときの議論としては、この住宅政策としての制度が非常に大きく変わっております。今日も新聞に新しい住宅関連の制度創設の話が出ておりましたけれども、特に地域包括ケアの仕組みとセーフティネットの関係というものをきちっと組み立てることによって、今出ているさまざまな問題を改善することができるのではないか、こういうふうな観点からやはりセーフティネット制度をポジティブに捉えて将来を展望する、そういう意見が数多く出されました。そういったことも参考にしながら、この制度の将来像を考えていき

いというふうに思います。

それからもう一つは、先ほど鈴木局長から、子育て期の世代をどのように住宅支援していくかという論点が示されましたが、京都市では子育て世代が地価の高騰の中で流出していくということが続いているようです。そういうことも踏まえて住宅政策のあり方、子育て世代の支援、これは実は前の審議会からの延長の議論であると思いますが、ぜひそういう観点も皆さんと一緒に少しでも前に進むことができたというふうに思います。よろしくをお願いします。

(2) 諮問

——（鈴木都市計画局長が諮問文読み上げ、高田会長へ手渡し（諮問文は別紙のとおり））——

【事務局】

以降の議事につきましては、高田会長に議長をお願いしたいと思います。高田会長、よろしくお願ひいたします。

(3) 国の新たな住宅セーフティネット制度を契機とした今後の住宅セーフティネットの方向性等について

【高田会長】

今日は諮問の内容について皆さんの御意見をお伺いするということにしたいと思いますが、この諮問の背景あるいは内容について、もう少し詳しく事務局から説明していただきたいと思います。

（井上委員到着により、紹介）

——（京都市から資料1～5に基づき説明）——

【高田会長】

どうもありがとうございました。資料1から5まで全体の説明をしていただきましたが、今日は最初の会ですので、これから約1時間程度、皆さん方に自由に御意見、御質問等を出していただければと思います。

ただ、あまりに議論の幅が広いので、もう一度論点を整理したいと思います。

この審議会は、先ほど局長からいただいた諮問事項がベースになっておりますので、この諮問に対して何らかの回答を出すというスタンスの議論をぜひお願いします。その中で、大変スピード感を持って答申をしないといけない項目が一つございます。最後の資料5で説明していただいた内容ですが、民間賃貸住宅において本市で対象とする住宅確保要配慮者というのは一体誰なのかということについて、まず早い時期に答申をすることが求められていますので、ぜひお考えいただいたうえで、御質問や御意見を出していただければと思います。

それから、諮問2はもう少し一般的な話で、公営住宅と民間賃貸住宅両方を視野に入れて、今後の住宅セーフティネットの基本的な考え方、あるいはあるべき姿について御意見を幅広く頂戴したいという内容です。

そして、この諮問の最後のほうに、「さらには」のあたりから書いてある項目は、そういう一般的な話もちろんだが、とりわけ子育て世代や若年世代の移住・定住につながる居住支援といった視点というのは、クローズアップして皆様方のさまざまな御意見、アイデアを頂戴したいということです。とりわけ子育て世代が市外に流出しているという先ほどの説明がありましたが、そういうことを踏まえて子育て世帯の支援といった観点で御意見を頂戴したいということがございます。

そのあたりがこの諮問の内容ですので、そういったことに答えるということで、少し皆様方の御意見を今日は自由に出していただきたいと思います。

ただ、資料そのものが分かりにくい面もあると思いますので、単純な資料に対する御質問等も当然出していただけたらいいと思います。どこからでも結構です、御質問、御意見、自由にまずはお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

【佐藤委員】

議論の対象となる住宅確保要配慮者というのを検討するに当たって、登録する住宅の入居対象をどうするかということと、経済的支援を行う対象をどうするかということの基準が一緒なのか別なのかによって、かなり考えるベースが違ってくるのかなと。登録するだけなら、なるべく多くの人たちが差別なく入れるようなものもいいと考えますが、一方でそういう住宅に入居することで家賃補助の対象となるのか。その関係性について教えていただければ、と思います。

【事務局】

登録住宅について、基本的にはたくさんの方を対象とするというイメージを持っています。それとは別に、どういった住宅困窮者に一定の公費を投入して補助をしていくべきかという、そういう二つの大きな柱で御議論いただきたいと考えております。登録対象と経済的支援の対象が一緒ということではないです。

【高田会長】

それぞれ議論してほしいということですね。つまり、登録住宅の要件として、そもそも住宅確保要配慮者とはどういった人なのかという議論と、その人たちにどういう支援をすべきか、という話の両方をしてほしいと、こういうことですね。

【加藤委員】

住宅補助の件ですが、市としてどれぐらい財源確保ができるかというのが非常に気になります。そこが分からないと、議論もできないような気がするのですが、漠然とでも良いので何か教えていただけないでしょうか。

【事務局】

規模感というのは難しいですが、今後の公営住宅のあり方も含めて、その補助をしていくような対象を定めていくのかなというイメージは持っております。ただ、数となると非常に難しいなど。

公営住宅に入居できる世帯というのは、月収15万8,000円で、年収では約400万円程度の方までが該当するということになりますので、それだけで判断すると非常に多くの方が対象になってしまいます。京都市の現在の財政状況も踏まえると、そう簡単にはいかないのかなというイメージでございます。

【加藤委員】

もう一つよろしいですか。そもそもこの制度を必ず活用しなければならないということではないと思うのですが、市のスタンスとしてはぜひ活用したいということなのでしょうか。

【事務局】

京都市の市営住宅、公営住宅については、先ほど事務局から説明しましたが、大きな課題が2つあるというふうに考えております。

1つは、昭和40年代に建った住宅で築50年が経過しており、設備も現在のものと比べると不十分で、居住面積もあまり大きくなく、募集しても応募がない住宅があります。

もう1つは、公営住宅の配置状況についてで、市東南部に集中しており、市の中心部にはほとんどありません。こういった中では、一定この制度を活用してまいりたいと考えております。

【高田会長】

ほかにいかがでしょうか。

【渡邊委員】

LGBTについてですが、先日、大学生と高校生、そして我々企業家とで多様性を生かした働き方ということで議論をしたのですが、ある大学生に、企業としてLGBTに対しての取組はどのようにされていますかという質問がありました。我々企業家としては、例えば性同一性障害の方に対して更衣室の確保が必要であることなどは理解できるのですが、多様性を認めるうえで、他に企業側でどのような取組をどうすればいいのか具体的なことがよく分かっていない状況です。

【事務局】

まさに、そういった御意見をいただきたいなと思っておりました。公営住宅では、基本的には親族でしか入居できないという基準がございます。同居親族要件というもので、いくつかの都市では、パートナーシップ制度というのを設けており、そういった制度をもとに公営住宅への入居を認める都市が出てきおります。

そういった流れの中で、恐らく国は例示として挙げたのではないかと考えておりますが、これが、民間賃貸住宅の中で、例えば男の方お二人、女性の方お二人が入居されるときに、何か障害になるようなことがあるのか、ないのか。そもそもそういった方が申し込みの際にカミングアウトされるのか、そのときに障害が何かあるのか、そういったことも今回住宅実務者の委員お2人から、現場の御意見もお聞きしたいと思っております。

【渡邊委員】

現場ではそういったことはないです。LGBTだからといって拒むこともないですし、それがとりわけ問題になることもありませんので、なぜ例示に挙がっているのかと疑問に思いました。

後は、児童養護施設退所者、この方々は18歳になると社会に出るわけで、そこで保証人が必要となったときにお困りになると思うので、この方々はぜひとも要配慮者に入れていただきたいなと思います。

【高田会長】

さっきのLGBTの話は圧倒的に公営住宅の問題だと思います。ですので、現場はむしろ

京都市の方にあるのではないのでしょうか。

【事務局】

LGBTの問題につきましては、公営住宅そのものに収入基準があり、収入がある一定よりも低い方を対象にしておりますので、近傍家賃よりも安い家賃制度で入居いただいております。

ファミリーを中心として入居をしていただいている中で、LGBTについて、ファミリーであることを公的に認証する制度が今はありません。一部、民間の生命保険会社等が受取人等で認めていることはあり、明らかに結婚されてない男女は未届けの妻、夫という届出ができませんが、LGBTの場合は同居人でしかありません。このときに家族として認めるかどうかということが大きな課題となっているところですが、何をもって公的に家族なのか、後々、入居の承継ということも出てきますので、その当たりの御議論もいただきたいと考えております。

【井上委員】

質問になるのですが、東日本大震災等の大規模災害の被災者と書いてありますけど、どこからが大規模災害になるのでしょうか。

【事務局】

国土交通省令では、著しく異常かつ激甚な非常災害として国土交通大臣が指定する災害と規定されている。

【高田会長】

ほかにいかがでしょうか。

【佐藤委員】

登録の対象者を広げていくということには賛成ですが、一方で登録ということよりもマッチングをしていくことのほうが本当の居住の安定には必要ではないのでしょうか。そうすると、今京都市では居住支援協議会で高齢者のマッチングをされており、体制をつくられているのですけれども、高齢者以外にもいろいろなカテゴリーの方たちの相談を受け付けていくことになると思います。その人たちの相談は住まいだけではなくて生活全般にかかわってくるようなことが非常に多いと思います。そういった相談体制をこれからつくっていくかなければいけないのではないのでしょうか。ただ単に登録を認めるだけではなく、相談体制の構築というのが当然、市町村には求められることなので、その体制ができるかどうかという、そちら側の視点も要るのではないのでしょうか。

もちろん、人権問題にかかわることなので幅広くというのは大前提だと思いますが、そういう人たち、今までの法律ではなかなか捌ききれないような、障害者なら手帳を持っているとか、そういうきちんとした法的な制度がある人たちは受け入れやすいでしょうが、行政側、あるいは居住支援協議会の中で、そういうことが可能かどうかという観点の議論が必要だと思います。

もう一つは、この中にも京都らしい制度の取り込み方ができないかというようなことです。例えば学生とか卒業生等、京都市にとっては長く住んでほしい人たちになると思います。ただ、その人たちが今、入居差別されているかということ、決してそういうことではなく、学生の間は民間が受け入れてくれますが、卒業後、排除されてしまうような、例えば非正規雇用

で働く卒業生等を何年かつなぎとめるための方策というのも京都らしいのではないかと思います。そのときに、共同居住型というシェア居住も今回の国の制度に認められているので、そういうものの活用というのを前提で考えていくと、関西ではあまり多くないですが、若者向けのシェア居住も対象にしていくといことも、京都ならではの住まい方となるのではないかと思います。

【高田会長】

大変重要な論点を提示していただいたと思います。

今、たまたま諮問の中で早く回答しなければいけないという話があったので、住宅確保要配慮者の範囲というところが論議になっていますが、それにかかわらず、非常に幅広い資料の説明をいただきましたので、公営住宅の現状とか、あるいは子育て住宅のモデルの応募状況とかそういうものもございましたので、これも含めて御意見をいただけたらと思います。

【井上委員】

先ほど公営住宅の立地がかなり偏っているというお話をさせていただきましたが、それと同時に、高齢者も、資料3では、平成37年になると京都市が高齢化率30%を超えるというような形で御説明いただきましたが、東山区は既に30%を超えています。

では、そういった状況の中で公営住宅が東山区に一体どれくらいあるのかというのを見ると、ゼロになります。こういったように、公営住宅にも偏りがあり、高齢者の分布にも偏りがあるという形で、マッチングの話とつながるのですが、必要な人のところにどれだけ何が必要か、例えば、民間にお願いするにしても、平均的に集めればいいのではなく、地域性が重要になってくるので、その地域性に関する整理が必要ではないかと思います。公営住宅以外の高齢者の分布や障害者の分布というのができるか分かりませんが、どこにどれだけ必要かという考え方が必要かと思えます。

【高田会長】

グラフで表現するのではなく地図で見ないと分からない、こういうことだと思います。これも今後引き続いて立地の構成みたいなことを考えていただければと思います。

今の公営住宅の偏在ということですが、結局、なぜこういうことになっているのかというと、京都は空襲がなかったわけではありませんが、比較的大きな震災を受けなかったということで、都心部にたくさん戦前の建物が残ってありました。公営住宅は戦後に建設されたものですので、戦前からあった住宅にたくさんの人が住んでおられます。それから問題は、戦前は8割が借家で、2割が持家だったのですが、その借家の経営が戦後うまくいなくなってしまったと。持家化がどんどん進んでいきましたが、民間の賃貸住宅の経営がなかなか健全に継承できていないということがあり、古い建物がそのまま残され、こういう状況の中で市街化されてきたところは推移しております。結局、公営住宅は別の場所に建設されたので、当然市の周辺部にならざるを得なかったわけですが、結果、それにより非常に特定の区に大量に供給されることとなりました。

ただ、京都市の公営住宅は他都市に比べて多いかというとは決してそんなことはなく、むしろ少ない方です。関西で言うと、京都市、京都府は公営の入居率は極めて少ない、大阪市や大阪府や神戸市や兵庫県に比べると3分の1以下ですね。

だから、公的住宅、公営住宅の比率としては、そもそもさほど多くはありません。

逆にいうと、民間住宅の比率が持家、借家を含めて高く、低所得の人たちがどこに住んでおられるかという、他都市に比べると民間の住宅に住んでおられる割合が高く、老朽化した賃貸住宅で借家経営といってもなかなかうまくいってないところの割合が全体として多くなるわけです。そういうところは低家賃のまま賃貸住宅として存在しています。こういう状況がとりわけ都心部ではたくさん見られ、どんどん老朽化しているのが現在の状況だと思いますので、相対的に見ると、日本全体の大都市の状況とは相当違った特殊な状況が京都にはあると思います。京都らしさというのがそういうところにあるということで、京都に合った施策を考えなければいけないと思います。

その場合に、先ほどのセーフティネットの基本構想というのが日本全体の大都市圏の、もっと言うと首都圏の議論を中心にイメージしてできているようなところがあり、簡単に京都に当てはめることができる構造になっていないところがあるように思いますので、よく考えながら議論していただければと思います。

【梶原委員】

皆さんの御意見をお聞きしていましたが、やはり先生おっしゃるような形で、都心部に集中して需要があります。御存知のとおりかと思いますが、やはり京都は家賃統制令の前からお住まいになっている方が多く、実際問題、結構家賃が安くてなかなか退去していただけないと。

今後、公営住宅のあり方のことも含めて、老朽化している、要するに昭和56年6月以降の新耐震以前のものについて、これを耐震補強するのではなく、思い切って都市計画みたいな、まちづくりという形でいろんな総合施設みたいなものも考えながら、計画してはどうかと思います。

やはり老朽しているものを耐震補強して長持ちさせるということよりも、京都全体のプランを考えたほうが良いのではないかと思います。

【高田会長】

今のことについては私も少し意見がございます。

実は私がこの住宅審議会でも10数年前から述べている事柄ですが、都心部に公営住宅がないからといって、低所得の方が都心部におられないわけではありません。つまり、先ほど梶原委員が言われたように、家賃統制令の前から住んでおられるということは、要するに低所得、高齢の方が、十分メンテナンスされていない、かなり老朽化した賃貸住宅に低家賃で住んでおられる状況があり、だんだん数が減少しているとは思いますが、現在でもそういう状況が残っています。京都全体の京町家の保全、あるいは継承というような方針の中で言うと、やはり適切な補強をして、その費用をきちんと公的に負担し、それにより良い住宅になるなら家賃を上げ、上がった分をその人限りで家賃補助をすとか、そういう施策をすべきではないかと提案し、答申してきたが実現してこなかった。

様々な方法があると思うが、このセーフティネット制度は、初めて民間の賃貸住宅に家賃補助でなく、改修費だけでも補助することが可能となっている。町家としても、適正な住宅として運営できるということが前提となるが、大きな地震が来た際に倒壊の恐れがあると分かっているながらそれを放置するというのは、行政としては非常にまずいことだと思います。ですので、命を最低限保障するような改修補助は少なくともやっていき、もう少しいい状態

を維持し、上手く家賃補助できる仕組みを将来目指していくと、そういうことができないかなというふうに思ってきました。今回の制度をどこまで適用できるかは分かりませんが、そういうことも私が京都市全体の施策の中で考えるべきだというふうに思います。今梶原委員が言われたのは若干バッティングする話もあると思いますが、言われている趣旨は理解できますので、場所ごとにケースバイケースで考えること、それから公営住宅制度そのものの今後のあり方との関係があると思うので、そういうことをもう少しこの場で議論をしていただければなというふうに思います。

ありがとうございました。他にいかがでしょう。

【黒坂委員】

京都ですから学生さんという話も出ましたので、例えば、留学生はどうなのかと考えていたところ。京都の方針としてどのような方まで範囲に含めるかを考えなければいけないなというふうに思っておりました。

【高田会長】

公営住宅の運営という意味では留学生の受け入れとを積極的にされておりますが、何かそれについて御説明いただくことがあればお願いします。

【事務局】

今、京都市では、改良住宅でお風呂もない住宅がありますが、そこに目的外使用許可という手法で、平成15年から留学生を受け入れております。

【高田会長】

そんなところですか。ほかにいかがでしょうか。

【松本委員】

まず、早急の課題として住宅確保要配慮者の範囲について議論したいということですが、資料5の中で公営住宅制度の範囲が一つと、もう一つは住宅セーフティネット制度についての範囲が書かれております。当然、セーフティネット制度の範囲のほうが広がっているわけですが、この中の規則に関することは当然京都市としては入れ込んでいくという方針で、それ以外に方針の例示で三角が書かれていますが、この方針の例示に書かれている内容をどこまで入れるかということについて議論すればよいのでしょうか。

【事務局】

これは国の方針、例示ということですので、これにこだわるものではありません。先ほどから御議論ございます京都の特性という意味で言えば、学生であるとか留学生であるとか、外国人であるとかそういった視点も必要かなというふうに思っております。

【松本委員】

そうすると、それは私どもが議論することかと思うんですが、京都市の現在の方針といたしますか、思いみたいなものはないのでしょうか。

【事務局】

先ほどと繰り返しになりますけれども、やはり京都市は学生の町でもございます。

それともう一つ、3点ほど挙げさせていただいている、いわゆる若年層への支援というものも我々は一つの課題として考えております。そういった考え方をもとにした御議論をいただければと思っております。

【高田会長】

関連する御質問，御意見があったらお願いします。

【井上委員】

U I J ターンによる転入者とありますが，この制度で保護する必要があるか，サポートする必要があるのでしょうか。移住促進の観点でサポートされており，既にそういう制度があるうえでなおかつこの制度でも支援する必要があるのかが少し疑問に思います。この制度にはあまり馴染まないのではないかなというふうに思いますが。

【高田会長】

いかがでしょうか。

【事務局】

このU I J ターンというのは，先ほども少しお話がありましたが，京都市の場合は学生が非常に多く，15歳から25歳までの方の転入が非常に多い状況です。逆に，それを超えると出ていってしまう，卒業と同時に出ていってしまうということがあり，どちらかといえば，この国の方針というのは，もう少し地方の都市を想定したものかと思しますので，京都市に必ずしも当てはまるものではないのかなというような認識を持っております。

【高田会長】

もし関連する御意見があったらそのほかに出していただいたら。よろしいですか。

井上委員の意見としては，U I J ターンというのは言ってみれば住宅の困窮問題とは違う議論だと，今の点はそういうことですね。

【井上委員】

はい。

【高田会長】

これは京都に落としたときに，何がネックになっているのか，何がハードルになっているかということだと思いますが，京都で生まれ育った人が京都に帰ってくるときに，京都の住宅市場の何らかの条件が問題となって帰ることができないということがあるのかどうか，そういうことにかかわると思います。

ほかはいかがでしょうか。

【神野委員】

子育て世代の市外への転出超過について，公営住宅が市内の中心部にあまりないというところですが，住み慣れた町に住み続けていくことがやはり家賃の関係で難しいというふうに思います。そのため他府県に住むことや京都より安い近隣都市に住もうかということに繋がると思うんですが，市営住宅や公営住宅ではなく，民間の賃貸住宅を準公営住宅というんですかね，家賃補助も含めてそういう扱いにして，もっと空家などを活用して供給していくということが可能なかどうなのかというところをお伺いしたいのですが。

【事務局】

この制度が活用できるのかというところでは，例えば民間住宅の中で，国の補助する制度ということになりますので，耐震性能を満たしていることや居住面積が25平米以上のものであること等，一定の制限がかかっています。京都市では，すこやか賃貸住宅という登録制度を進めており，全体としては4,000戸程ございますが，仮にこれに今回の登録基準を

当てはめてみても、制度に合致する住宅が約1,000戸程度で、そもそも登録可能な住宅自体がかなり減少する認識でございます。

【神野委員】

耐震の問題ですけど、当然安全という面があると思いますが、緩和等はできないのでしょうか。

【事務局】

この制度は国の制度ですので、少なくとも国の補助を活用しようと思うとそういった制限はかかってくるというような制度体系になっております。正直、そこは柔軟に使いにくいなという思いは持っております。

【高田会長】

審議会の意見としては、今言われたような意見を出していただきたらと思います。例えば、私がさっき言ったような老朽化したストックを改修して住むなんてことは想定されてないと思います。むしろもう少し後の時代に建ったもので、空家がたくさん出ており、それを有効に活用して社会的な目的に合わせるというようなことが具体的に想定されて制度設計されていますが、京都のような特殊な状況を想定した制度でないため、今言われたようなことが起こってしまうのだと思います。地域の需要から言うところこういうニーズがあって、こういう制度が必要だという話は最終的にはこの審議会の答申の中に十分入れ込める話だと思いますので、そういう提案もしていただければと思います。

ただ、今の国の制度そのものの考え方というのはそうっていないという御説明だと思います。ほかにいかがでしょうか。

【渡邊委員】

大型の築50年を迎える団地ですが、将来的なビジョンはあるのでしょうか。入居率も低下して応募もないというような状況で、今後全てを耐震補強してエレベーターを付けるということをするのか、何かビジョンがあるのか教えていただきたいです。

【事務局】

まさに、そこを御議論いただきたいなと思っております。この間、京都市としても公営住宅を新たに建設できない状況の中で、耐震改修等をやってきたという現状がございます。

ただ一方で、そういった手入れをしたにもかかわらず、なかなかそこに御入居いただけない状況も一方でございます。そういった公営住宅が少しでなく、我々京都市では大量に抱えております。恐らく他都市も同じような状況かと思いますが、こういった新たな民間制度ができた中でそちらに舵を切っていくのか、あるいは古い公営住宅をさらに活用していくのか、皆さんの御意見をお伺いしたいなと思っております。

この間、資料でお示ししているとおり、公営住宅の平均公募倍率では5.6倍ありますが、一方でそういった状況もあるという中での活用方法を御議論いただきたいと考えております。

【梶原委員】

今の話に関連して、公営住宅でも立地の問題と階数、5階建てでエレベーターがないものがありますね。そういった団地では、1階から3階ぐらいまでは入居されていて、4階、5階になると、高齢者はもちろん若い方でさえ住むことに難色を示すと。その辺のあり方と根

本的なグランドデザインみたいなもの考える必要があるのではないのでしょうか。例えばショッピングセンターを誘致するような形をとるとか、そういう大きな全体の活用方法としていろいろな募集かけるといったことを考えていただくほうが、今後良いのではないかと思います。それよりも高田会長がおっしゃっている町家の改修をして、その改修の中で京都らしさを持った補助が入るのであれば、それは京都市が補助を入れてやっていただくというこのほうが良いですし、周辺部は思い切った形で活用方法を考えていただいたらどうかというふうに考えます。

【松本委員】

公営住宅のあり方に議論が回ってきたので意見させていただきます。

先ほど数の話が出てきましたけれども、今まで量的確保のことばかりが前に出てきましたが、ここしばらくの間で、例えば防音ですとか断熱だとか、あるいは機密だとか、建築環境に対する居住水準が急激に上がりつつあり、そんな中で量だけを見ていると、結局、質の条件が悪くなり過ぎることになります。将来展望としては、もう少し質に対して考えをシフトしていかざるを得ないのではないかとこのように思います。そうでないと、住戸を持っていてもそこに空きが出てき効率的ではないのではないかと思います。

それともう一点、高齢居住に関して言えば、公営住宅にどれくらい離れたところから入居するかという表もありましたが、高齢者が自分の町内から外れてしまうと、それはかなり遠くになってしまいうんですね。そういう意味では、ものすごく狭いところで待遇しなくてはいけないので、ある程度そこには無理があると考えなければいけないと思います。大きな目で見ると、今、京都市内ということで論じているので、そういう意味では地域としては狭いというふうな考え方もあるわけです。そのところの線引きをちょっと議論する必要があるのかなというふうに感じております。

【高田会長】

ありがとうございます。ほかの意見は。

【佐藤委員】

公営住宅と民間賃貸の役割分担という議論をしなければいけないと思いますが、まず、それぞれができることをやっていかなければいけない中で、公営住宅、特に市営住宅はこれまでの審議会でも問題となっていました、空き家募集の期間が非常に長いという問題もあり、ストックの有効活用が必ずしも十分に図られているわけではないというお話も聞いていたのですが、そういう修繕等も含めて公営住宅の課題は多くあるのではないかと思います。

ただ、幾ら募集しても倍率が1倍に達しないような団地に新たに投資をしていくのかについては、立地条件を見極めていく必要があります、その市営住宅戸数総数を維持していくのであれば、供給の少ないところに、例えば先ほど高田会長がおっしゃっていたような準公営住宅（そもそもこの制度自体が準公営住宅という発想から始まっている）を2戸で公営住宅1戸にカウントする等、何か換算する理論を作り、リプレイスができるようにしていくことができるというように思っています。

その根拠として今、持続可能な都市という観点で都市計画審議会のほうで議論をされておりますので、京都市の都市構造を今後どのようにしていくのかという、もう少しマクロな議論をしながら検討していくということが必要だと思えます。

【高田会長】

関連する意見はございますか。

今の公営住宅と民間住宅の家賃補助等の代替性という意味では、あまりそれが継続性を持つことや、クローズアップされていませんが、いろんな試みが既に全国的にあります。京都の近くでも向日市だったと思いますが、市営住宅の建て替えの際に、建て替え中供給できない戸数分を、その期間は民間住宅の家賃補助で補い、トータルの戸数のバランスをとっていました。そういうことをされている自治体は過去にもありますが、それは市独自の制度として家賃補助をし、公営住宅が完成すると家賃補助をなくすわけですが、最初から立て替えないというふうに考えれば、経済的にもマッチング的にもその方が良い状況であれば、そういったやり方もあり得るわけです。もう少しこれを契機にして公営住宅制度そのものの持っている様々な壁を取っ払っていくような議論に最終的にはなっていくといいと思いますし、そういう意味で社会住宅といいますか、公営住宅は公営住宅としてそれなりの役割が依然として私は現在もあると思いますので、それを全廃するというふうには思いませんが、偏在というのがもっと緩和すれば良いとは思いますが、それを補うための先ほど準公営住宅という言葉がありました、一般的に言うと、ソーシャルハウジングということになると思います。そういうさまざまなやり方で社会的なメニューをもっと増やし、それぞれの地域にあったものを作っていくことを目指しながら、ケースバイケースの解決方法を考えていくということが必要ではないでしょうか。そういうことについても御意見を賜ればと思います。

ほかにいかがでしょうか。

【加藤委員】

公営住宅の中でも需要がなくなっている地域があると思いますが、そこを維持していくというのは財政状況的にはほぼ無理なような気がしています。ここを全てなくしてしまえばいいという極論ではないですが、長期的に維持は不可能だと思います。どんどん人口が減っていき、どんどん需要も減っていくとなると、需要がないところにつき込んでいた資金を別の補助なりにつき込んでいくのは一つの手段かと思います。

恐らく都心部に住みたいけれども住めないという方はたくさんいて、供給側に問題がなければ、登録件数がある程度見込めるのであれば、当然需要と供給のバランスもとれてくると思います。

ただ、供給側となる登録が出てこないという意味のない政策になってしまうので、古い町並みが多いというところで、耐震構造等の条件を満たせるのかどうかなど、京都特有の状況を踏まえたうえで、一定の供給が見込めるかどうかを見定めながら、古い公営住宅を将来的には維持し続けるのはやめ、その財源はこちらにつき込んでいくこと等の手段をとっていくしか方法がないのかなと思います。

【高田会長】

今のことに関連して梶原委員か渡邊委員どちらかいかがでしょうか。

【梶原委員】

先ほどからいろいろ議論させていただいている件ですが、やはり町中に住みたいと皆さん望まれており、周辺部、特に洛西ニュータウンは倍率が少ないというようなことが顕著に出ています。それと老朽化の問題、建て替えるとなると、京都市の財源の問題もあります。

町中の京町家の賃貸住宅事情というのは、実は供給が非常に少ないですが人気があり、他府県からも需要があり、なかなか京都市の中で考えるというのは難しい問題で、そこで需給バランスがうまくいっているかというとなかなかそうではありません。

【高田会長】

登録の増加の可能性というのはいかがでしょうか。

【梶原委員】

登録件数はやはり増えていくような持っていく方をしないといけません。そこを今後どうするかですね。物件として出ればすぐ決まってしまうという現状でストックしているというような状況ではないですし。

【高田会長】

すこやか賃貸住宅の取組というのは、京都市は積極的にやっておられるので、他都市に比べると非常にいい状態だと思います。しかし、量的にはものすごく頑張っても今ぐらいのことですか。これ以上は何をすれば増えますか。

【渡邊委員】

オーナーさんは皆さんそういう方たちを受け入れて、認知症などになられたときに、ほかの入居者の安全が守れるかが不安だとおっしゃいます。例えば火災でも出されたらどうしようというようなところですね。実際に、そういう方を積極的に受け入れようという志の高い大家さんもいらっしゃいましたが、実際に受け入れた際にやはり大変な状況になったようです。そういう状況になった際に包括支援センター等のフォロー体制が整っていれば良いのですが、その体制が現在はありません。

【高田会長】

要するに保険制度だけではそういう問題への対応には限界があるということですね。

福祉政策と住宅政策、もっときちっとリンクしないと、京都のような都市で登録件数を増やすことは困難だと、そう考えていいのでしょうか。ということは、もう少し福祉政策との連携について議論しないといけないというふうになっていくと思いますけれども、その辺で何か意見はございますか。

【佐藤委員】

京都市のこの事例は実は全国的にも非常に有名で、社会福祉法人が週1回訪問するなどして、居住者をバックアップしていく、モデル的なものとなっています。ただ、高齢者の場合は、社会福祉法人がボランティアで対応していただけていますが、対象者が広がっていったときに、最初に申し上げたように、それをバックアップできる体制が築けるのかというところが問題になってくると思います。

障害者や生活保護、生活困窮者の方たちには福祉事務所がありますし、支援する法人、居住支援法人も見つけやすいと思うので、そういうところから徐々に広げていくという考え方もあると思います。大家さんが困るということは最終的に制度が普及しない一番大きな阻害要因になる可能性が高いので、そういう意味では、居住支援協議会の会員や参加者を増やしていくようなところから始めていく必要があると思います。

【高田会長】

ありがとうございます。ほかに何か御意見、御質問等ございましたらお願いしたいと思い

ます。

時間がもうわずかです。今日はフリーに皆さんの御意見を伺うということですが、委員の方々、テーマとしてこういうことをぜひこの審議会で議論すべきだという御提案を含めて出していただけたらと思います。

【加藤委員】

子育て世代のリノベーションの件で、2年間の結果が出ており、倍率が1倍を超えているものが多いのですが、中には1倍を切っているものもあります。私の中では1倍を超えるのかなと思っていました。小学校前ぐらいの世代が入っても、小学校、中学校になってくると、間取りに魅力を感じなくなるのか、あるいは場所が悪かったのかというところが少し気になるのですが、そのあたり、将来的な子育て世代を受け入れるというときに、御意見あれば教えてください。

【高田会長】

これは解説をお聞きしないと。応募倍率が高いところと低いところについて。

【事務局】

間取り等が年齢の高い子どもに対してどうだったかは分かりませんが、リノベーション住戸は向島あるいは洛西ニュータウンを中心に出しましたが、全市から広く応募があるという状況ではなく、ある程度限られた地域の方、生活圏が近い方からしか応募がないというようなか中で、我々も一度にどれだけの需要があるのかというのが分からなかった部分もありました。各回公募では必ず一定数のニーズがありますので、供給する地域も考慮しながら需要と供給のバランスを見極め一度に出す戸数を検討する必要があると考えております。

【高田会長】

階数の問題とか立地自体の問題とかその影響についてはいかがですか。

【事務局】

階層でいいますと、まず向島ニュータウンにつきましては、全団地にエレベーターが設置をされておりますのでそこでの差はなかったと考えております。

ただ、洛西地域につきましては、エレベーターがついている団地、住棟とエレベーターがない5階建ての住棟があり、その間で少し応募倍率に違いが生じたという状況がございます。

【高田会長】

団地の中での立地の問題は当然影響すると思います。間取りの影響はよく分からないということですが、松本先生、いかがでしょうか。

【松本委員】

設計する立場の人が言っているいいことか分かりませんが、恐らく間取りを頑張って解決できるものではないような気がします。もちろん、その解決に近づくことはできますけれども、立地の絶対条件あるいは先ほど水準の話をしましたけれども、どれだけの設備を持っているかとかその内容の問題、そこがやはり大きくかわるものだと思います。

【高田会長】

ありがとうございます。ほかによろしいですか。

【井上委員】

今日の御説明では出てこなかったんですが、民間の賃貸住宅の話をするならば、特優賃の

も今社会的に問題になっていますので、空き家の家賃を保障するというのもありますので。公営住宅もそうですし、民間の話をするなら特優賃の話も全て網羅して、ここで扱っていただけたらなというふうに思います。もう一つは、空き家の活用方法として、もう一つ国で民泊新法ができ、普通に市場に出せば民泊のほうが儲かるなど皆さん思い、そちらの利用を考えるかと思えます。では、この制度とのバランスをどのようにとっていくのか、かなり本腰を入れてこの制度を検討しないと、多くが民泊に流れてしまうと思えますので、そのことについて市としての覚悟が必要ではないかと思っています。

【高田会長】

事務局のほうで何かコメントございますか。

【事務局】

御指摘のとおり、賃貸を取り巻く全体像は、これから御議論いただく中で大切なことかとは思いますが。特優賃の場合、市の公社の場合、現在そこまで大きな数にはなっていないという認識ですが、ストックとしての全体像という意味では大切なことかと思えますので、対応を考えさせていただきます。

それから、民泊の関係は井上先生、まさに民泊の有識者の委員会にも入っていただき、御議論いただいたおかげもありまして、パブリックコメントを5日から始めさせていただいております。基本的には駆けつけ要件等々で、できるだけ安易なことにならないようにと考えておるわけなんです。そういう中で本当にレッセ・フェールで民泊だけに流れるということが、まさに市民全体にとっての居住環境が不当に失われることがないようにということは、住宅政策の観点からもしっかり見ていかないといけないということだと思っておりますので、今のは叱咤激励と受けとめさせていただき、先生方の御議論の中でお世話になりますが、しっかりと考えていきたいと思っております。

【高田会長】

今回の諮問は、とりわけ民間の賃貸住宅市場に対する施策を考えてほしい、それから特に京都市の公営住宅制度による市営住宅というものを中心に議論してほしい、こういうわけですね。全体像を知るという意味では、もう少しいろんな資料を出していただきたらと思えますしそういう趣旨だというふうに理解できると思えます。

大体時間が来ましたので今日の議論は以上にさせていただきます。それでは、少し何が論点かというようなことがおぼろげながらに分かってきたぐらいの状況でございますが、引き続いて議論をしていきましょう。それから、全体として今の質疑応答からも分かるように、京都市として絶対これだという施策方針があって、これに対する意見を聞きますというスタンスではなくて、皆さんから意見を受けて京都市として考えたいということなので、ぜひ積極的な御提案とか御意見を出していただくことが大事かと思えますので、よろしく願いしたいと思えます。

どうもありがとうございました。事務局のほうに進行をお返しします。

5 その他（次回の開催日程等について）

- 第2回京都市住宅審議会：1月下旬開催予定
- 平成29年度の予定：残り2回審議会開催，諮問1に対する答申
- 平成30年度の予定：部会ごとに各5回程度開催（公営住宅部会・民間賃貸住宅部会）
本会2回程度開催，諮問2に対する答申

6 閉会

【宮崎住宅政策担当局長】

本日は遅い時間から長時間にわたり御議論いただきましてありがとうございます。本日はいただきました御意見を基に，答申に向けてのお話をさせていただきたいと思います。

ただ，これまでどちらかといいますと，住宅に困窮されている方で行政が公営住宅で支えてきたのは，一定の所得の低い，限られた世帯の方の，御家族で住んでいただく住宅として提供してきました。高度成長時代の人口増加していった時代背景からの制度を受け継いでやってきております。

ただ，現在は人口減少社会であり，今後，世帯減少まで見込まれている状況の中で，私どもも公営住宅をどのように活用していくのかということと，一方でその公営住宅制度の要件に合わなくて住宅に困っておられる方についても，どのように支援していくのかを考える必要がございます。市営住宅のリノベーション住戸で，入居者の7割がひとり親家庭といえますのは，民間ではなかなか受け入れていただけない方がお越しになられているような状況もございます。そんな中で公営住宅制度と民間の賃貸住宅をどうかみ合わすことによって，多くの方，住宅にお困りの方に安心して住んでいただくことができるかということを今後議論させていただきたいと思いますので，引き続きどうぞよろしく願いいたします。

本日はどうもありがとうございました。