

平成30年度京都市住宅審議会 第1回公営住宅部会 摘録

日時 平成30年7月5日(木) 午後6時から午後8時まで

場所 職員会館かもがわ 3階 第4多目的室

出席者

<審議会委員>

※50音順

会長 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)

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)

松本正富委員(京都橘大学現代ビジネス学部 教授)

<京都市>

住宅政策担当局長 宮崎秀夫

住宅室長 上田千喜

住宅事業担当部長 河村 宏

技術担当部長 吹上裕久

その他 住宅室職員

<傍聴者> なし

<取材記者> 1名

<次第>

以下のとおり

1 開会

2 議事

(1) 現行の住宅関連計画における公営住宅の位置付け

(2) 公営住宅の現状・課題

(3) 今後の検討の方向性

3 その他

4 閉会

1 開会

出席者の紹介及び審議会の成立並びに今年度の審議スケジュールについて、事務局から報告

2 審議要旨

<今後、公営住宅の管理戸数を維持していくということについて>

- ・ 民間賃貸住宅についても空き家が多くあり、また今後の生産年齢人口の減少が進行し、それに伴い税収が縮小することが予想されることから、20～30年先の長期スパンを見据え、公営住宅の管理戸数については、減らしていかざるを得ないのではないかと。
- ・ 京都市の公営住宅の管理戸数は、他の政令市と比較して少ない状況ではあるが、その一方で、他都市と比較して特に市周辺部に偏在して立地しており、さらに市中心部では、公営住宅の代替的に民間の老朽木造賃貸住宅が使われている状況があることを踏まえ、低所得者用の住宅の在り方をトータルに考え、新たな住宅セーフティネット制度なども活用しつつ、一定の技術基準を伴った民間賃貸住宅への家賃補助を実施することが、市周辺部への偏在化を補完する方策の一つになるのではないかと。

<既存ストックの維持・更新について>

- ・ 安全性の確保は最優先であり、耐震性が満たない住棟については早期に何らかの対応を行うべきである。その一方で、既存ストックの維持に対して費用がかかり、さらに新たに建替えたとしても維持費がかかることも考慮すると、住棟の集約も念頭に置きつつ、改めて検討していくべきではないか。
- ・ 今後10年間は、その次の10年後も見据え、個別の団地ごとに公営住宅ストックの維持又は廃止を選別していくことになるのではないかと。その際には、市内全体の公営住宅の立地バランス、各団地の耐震性能の有無、住戸の改修の容易さ、団地の利便性、需要と供給のバランス、エレベーターの設置状況など、様々な状況を総合的に考慮しつつ、選択と集中による整備が必要ではないか。
- ・ 公営住宅の居住水準が市民にとっての最低居住水準であるとするならば、民間賃貸住宅の水準と比較して、まだまだ良質なストックであると思うので、短絡的には除却すべきではなく、低所得者用の住宅全体の在り方をトータルに考え、地域のニーズに応じた施設等をはじめ込むなど、公営住宅以外の役割を与え、地域のまちづくりの観点も入れて公営住宅を再編していくことも考えていく必要があるのではないかと。
- ・ URにおける取組（エレベーターがない4・5階の住戸であっても、リノベーションしたり周辺環境等の魅力を積極的にアピールすること等により、若者世代が入居している事例）なども参考としながら、地域のまちづくりの観点も含めて様々なニーズに対応した整備内容や募集方法等により、階段室型の上階の空き家を埋める努力をあきらめずに続けるべきではないか。
- ・ 法定耐用年限70年については、実質的な根拠に基づいて設定されたものではないと思われることから、今後も継続して使用できるかどうか中性化に対する調査などを行いながら、延命化していくことも考えられる。

<公営住宅の今後の管理のあり方について>

- ・ 今後の公営住宅の管理については、より一層の経営感覚を持つべきであり、公営住宅への需要の把握、公募方法の多様化・工夫や、目的外使用・入居対象の拡大による空き住戸の活用、さらには応能応益の原則に基づいた適正な家賃設定の実施など、空き家の解消や家賃収入の増加につながるような様々な努力をすべきではないか。
- ・ 過去に利便性係数を見直していることは理解しているが、住戸の設備・機能、団地の利便性等の条件による応益負担を更に求め、よりメリハリのある家賃設定とすべきではないか。
- ・ 子育て世帯は余裕がないため、自治会活動を担うことは難しく、単に子育て世帯が入居しただけではコミュニティの活性化に繋がる訳ではない。また、現実として、50～60歳代が中心に自治会を担っているという実態を前提とした自治会活動の運営を考える必要があり、その中で、行政が一定の支援を行うことも考えられるのではないかと。

<賃貸住宅市場全体を考慮した公民の役割について>

- ・ 大きな方向性としては、民間賃貸住宅に家賃補助を行うことにより、低額所得者向けの民間住宅を供給していくべきであるが、そもそも、現在の民間賃貸住宅市場における低額所得者向け住宅の状況については調査されておらず、その実態が不透明であることから、モデル的に家賃補助を実施したり、低家賃住宅市場を調査する必要があるのではないかと。