

平成30年度京都市住宅審議会 第2回公営住宅部会

日時 平成30年9月10日（月）午前10時から正午まで

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）
松本正富委員（京都橘大学現代ビジネス学部 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>

- 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> 1名

<取材記者> 3名

<次第>

以下のとおり

- 1 開会
- 2 議事
第1回公営住宅部会を踏まえた論点整理・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について，事務局から報告

2 審議要旨

<既存ストック団地の老朽化・更新時期の集中について>

今後の公営住宅の維持管理について

- ・ 公営住宅の管理戸数については，耐震性の無い住棟を中心にある程度減らしていかざるを得ないのではないか。
- ・ 一方，法定耐用年数（70年）を超えて使用可能な住棟については，長寿命化を図るべきである。また，併せて，設備，断熱性等の居住環境の向上等も図るべきであるが，費用面を考慮すると，段階的に長寿命化を進めるのが良いのではないか。
- ・ 長寿命化の対象団地の検討・選定については，団地ごとに構造等の技術的な調査を実施したうえで，団地調査結果や，構造，面積，風呂の有無，設備等，改修の可変性も踏まえ，戦略的に選定・実施する必要があるのではないか。また，対象となる団地についても，全住棟に一律にエレベーター設置やリノベーションの実施等の整備をするのではなく，長期的な視点や費用対効果なども考慮し，入居者が団地内で様々な住棟の中から選択できるようにする

など、団地内でもメリハリをつけ、戦略的な視点を持って整備を行うべきではないか。

- ・ 特に、全ての階段室型住棟へのEV設置については、費用対効果の面からもなじまないと思われるので、EV設置については慎重に検討し、最小限の範囲とすべきではないか。
- ・ また、団地内でも、高齢者向け住棟、若者世帯向け住棟と分けるなどして、高齢者、障害者向けの住棟には優先的にEVを設置しつつ、若者向けの住棟については、EVを設置するのではなく、URのように眺望、風通し、日当たり、豊かな緑のある住環境等、現在の住棟の長所を生かした整備、公募を行っていったらどうか。

公募等について

- ・ 入居希望者が幅広く選択できるように、選択（多様）性のある住戸・団地の整備・公募を行い、その中で、EVをはじめとした住戸の設備、利便性に応じた応益負担による家賃設定（徴収）を行うべきではないか。
- ・ 今後、長期居住による公募困難住戸が増えないように、入居時に居住期間の期限を設定する等、ある一定期間で住替えていただくことを前提に入居者を公募するのはどうか。
- ・ 公募困難住戸の整備・活用に関しては、予算の制約から一回の修繕費用が多額となる整備困難住戸については修繕を行わないとのことであるが、複数回の修繕を行うより、長期間の居住後に一回の修繕を行うほうが、理論上は、ライフサイクルコストのトータルの費用が安くなるはずなので、整備困難住戸についても修繕を行っていくべきではないか

住替えについて

- ・ 耐震性が不足する団地については、昨今の地震もあるため、入居者の安心・安全の観点からもなるべく早期に住替えを実施すべきであり、その際に特に高齢者はエレベーターがある住棟への住替えを実施すべきではないか。ただ、住替えの際には、知り合い、病院、買い物等の従前の住環境を変えないように、概ね1km程度の範囲内での住替えが出来るように、一定範囲の団地でグルーピングを行なったうえで、戦略的に住替えを進めるべきではないか。
- ・ 住替えに際しては、極力居住者に寄り添って対応すべきであるが、フランスの共同住宅では、住戸内の改修工事中の一時住み替えの際も、オーナーが入居者全員に平等に支援するのではなく、基本的に入居者で全て一時住み替えの対応・費用負担を行い、対応が難しい入居者のみオーナーがサポートする事例もある。そうした事例も参考にしながら進めてはどうか。

<市周辺部への立地の偏在・特定の地域における住戸の集中について>

- ・ 公募困難住戸が発生する理由は、主に長期居住によるものと考えられるので、長期居住の住戸が多い住棟を用途廃止の候補とする方法もあるのではないか。
- ・ 公営住宅の管理戸数がある程度減らしていく中で、住棟が集中する大団地については住棟を一部用途廃止することも考えられるが、単に住棟を用途廃止するのではなく、用途廃止したうえで、その住棟・土地の利活用を図り、その地域全体のまちづくりの観点から、地域再生、コミュニティの活性化、他施設の利用等についても考えていくべきではないか。
- ・ 京都市の公営住宅は、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など、市周辺部と中心部で低所得者向け住宅の課題が違う。これを踏まえ、新たな住宅セーフティネット制度なども活用しつつ、京都市の実情に合った低所得者向け住宅の支援の在り方をトータルに考えていくべきではないか。