

## 平成30年度京都市住宅審議会 第3回公営住宅部会

日時 平成30年11月15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 大多目的室

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

社会情勢の変化等を見据えた公営住宅の今後の管理運営の方向性

3 その他

4 閉会

### 審議要旨

#### (1) 公営住宅への子育て・若年層世帯の入居促進について

- ・ 入居世帯数が低下している公営住宅において、新婚世帯や子育て世帯の入居要件の緩和など、子育て・若年層世帯の入居促進につながる取組を行うことは必要であるが、そうした取組とともに、高齢者や障害者など、公営住宅の入居を希望する属性に対しての取組も並行して行っていくべきではないか。
- ・ 住宅だけで問題を解決することには限界があるため、まち全体で子育て世帯を支援するための仕組みや子育て世帯にとって魅力的なまちに映るにはどうすれば良いのか、また、就業機会の確保や福祉施策との連携など、子育て支援という大枠の政策の中で、公営住宅をどのように活用できるかといった発想も必要ではないか。
- ・ 公営住宅において、子育て・若年層世帯の入居促進を図ろうとする場合は、利便性が良いかどうかといったことのほか、基本的な住宅性能が確保されているかどうかということもあると思われるため、子育て・若年層世帯が求める居住水準をどのように確保していくかを検討する必要があるのではないか。
- ・ 民間の賃貸住宅と同様に、インターネットが普及している現在の状況に対応し、公営住宅においても、これまでの紙媒体による周知・募集方法から、インターネットで積極的に写真、間取り等の団地情報を掲載するなど、運用方法の改善等を図っていくべきではないか。

## (2) 団地内外のコミュニティミックスの活性化について

- ・ 公営住宅においてどのように良好なコミュニティを形成していくかということと、居住者が高齢化する公営住宅をどのように管理運営していくかということとは、分けて考えるべきではないか。
- ・ 団地の管理運営と地域コミュニティの形成は別の話であり、子育て世帯の流入により、ある程度は少子高齢化対策・地域コミュニティの活性化につながるかもしれないが、仕事や子育てなどに忙しい子育て世帯が増加しても、子育て世帯が自治会の担い手になるわけではないため、団地の管理運営が円滑になるわけではなく、問題が解消されるわけではない。
- ・ 団地内のコミュニティバランスの確保については、かつては若年層世帯が多く入居すれば問題が解決すると思われていたが、実際はそういうことはなく、むしろ、今後は、比較的に健康で時間的な余裕もある前期高齢者が自治会の担い手・中心となり、高齢者同士でコミュニティのつながりを持ち、サポートしあう仕組みが必要でないか。
- ・ 時代の流れとして、今の若者世代は、インターネットで広く薄くコミュニティを形成し、深いコミュニティを求めてはいない世代であるが、そうした世代が将来的に自治会の担い手になってもらうためにも、若い時から自治会と繋がりを持つことは必要である。そのためには、子育て・若年層世帯が団地に入居してすぐにコミュニティの担い手として活躍を期待するのではなく、すでに居住している経験豊富な入居者がある程度先導し、新たに入居する若年層が参加しやすい環境を形成していく必要があるのではないか。
- ・ NPO や大学など、地域の子育て支援や高齢者支援を行う団体のサポートを得ながら、自治会が成り立っていくような形を模索していくべきではないか。また、行政は、そうした活動を行う団体に対して、より自治会へのサポートがしやすくなるような支援を行う必要があるのではないか。
- ・ 高齢化する団地の管理運営については、高齢化に伴い団地居住者によるマネジメント力が衰退していく状況の中では、今後ますます難しくなることが予想されるため、管理に係るサービスに一定のコストをかけていかざるを得ないのではないか。

## (3) 入居世帯の減少や公募倍率の低下、空き住戸の解消に向けた取組について

- ・ 民間も含めた賃貸住宅市場の中で公営住宅の果たしている役割を考えながら、周辺の民間賃貸住宅の状況と比較して、立地条件や家賃設定額が魅力的であるかどうかといったことなどのほか、基本的な住宅性能が確保されているかどうかということもあると思われるため、今後、市場全体の中で、公営住宅として居住水準をどのように確保していくかを検討すべきではないか。
- ・ 少子高齢化が今後ますます進行することを踏まえると、まずは、引き続き活用を図っていく団地と、老朽化等により用途廃止や縮小していく団地を決めたうえで、活用を図る団地に対しては、より入居を促進するための施策や費用をかけるなどの取捨選択が必要ではないか。
- ・ 今後、老朽化がますます進む状況を踏まえると、公営住宅の維持管理の費用をどのように考えていくのかということも大切なことである。経済性の観点からの合理的な選択として、例えば、今後は耐震改修のような費用対効果を見込みづらい工事を取り止めていくということはあると思うが、その一方で、長期居住により整備に多額の費用がかかる住戸については、本来は、長期に居住するほど住戸単位の費用対効果は高まるはずであるのに、行政の予算編成が単年度会計であることから、整備が出来ずに放置されている状況がある。こうした状況に対して、今後、戦略的に何らかの対応が必要ではないか。

- ・ 団地内に空き住戸が生じるとコミュニティの活性化にもつながらないため、真に住宅に困窮する方への賃貸住宅として、ある程度の供給量は確保する一方で、空き住戸が発生しないよう入居要件を緩和していくということも必要ではないか。

#### (4) 家賃収入の増加につながる取組の検討について

- ・ 公営住宅も賃貸住宅市場の中に含まれるということをしかりと認識したうえで、継続的に低額所得者向けの賃貸住宅としての家賃の在り方を考えていくべきであり、その中で、家賃減免制度などの現行制度を見直すかどうかを考えるべきはないか。
- ・ 本来の住宅経営の考え方としては、家賃をコントロールすることにより、入居率を上げたり、空き住戸の有効活用を図ることは自然なことであり、公営住宅においても、市場の動向を常に注視しつつ、住宅経営の観点を持ちながら、より応能応益に即した家賃設定を行っていくべきではないか。