

平成30年度第1回京都市住宅審議会

日時 平成30年12月20日(火) 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2

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)

副会長 三浦研委員(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)

梶原義和委員((公社)京都府宅地建物取引業協会副会長, (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)

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

住宅室担当部長 河村宏

住宅室担当部長 吹上裕久

他住宅室職員

傍聴者 なし

取材記者 なし

次第 以下のとおり

1 開会

2 議事

公営住宅と民間賃貸住宅における今後の住宅セーフティネットのあり方について

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

【高田会長】

今年度は、公営住宅部会と民間賃貸住宅部会に分かれて審議を進めてきましたが、本日は、二つの部会の内容を事務局にまとめていただいておりますので、まずその共有からスタートし、その後、部会の議論や京都の賃貸住宅市場を踏まえ、今後どのように行政と民間事業者の役割分担を考えればいいのか、あるいは住宅セーフティネットの構築をどのように図ればいいのか、そういった住宅政策上の課題について、皆さんの御意見を賜りたいと思います。

それでは最初に、事務局から資料の説明をお願いします。

○ 事務局から資料の説明

【高田会長】

事務局から説明がありましたが、委員の皆様は、まず自分の所属している部会について、先程のまとめが適当だったかどうか確認いただき、補足すべき内容や修正すべき内容がありましたら、御発言いただきたいと思います。いかがでしょうか。

(補足や修正意見なし)

【高田会長】

それでは、相互に相手方の部会の内容について、御質問や御意見等があればどこからでも結構です、いかがでしょうか。

【井上委員】

今回二つの部会が一つになってすごくおもしろいなと思ったのは、公営部会では空き室問題について話し合い、民間賃貸住宅部会では物件が足りないという話をしており、その中で調整できるところがあるのかなというふうに思いながら伺っていました。

民間賃貸住宅部会では様々な御提案をいただいており、私もそのとおりだと思うのですが、支援対象のボリュームによってできることが違って来る気がします。例えば、福祉の部署でどのぐらい物件が足りないのか、入居したくてもなかなか入居先が見つからないという方はどのぐらいいらっしゃるのか、そういったことは把握されてますでしょうか。

【事務局】

全体の数を把握するのは難しいですが、京都市では、既に居住支援協議会を立ち上げ、国の制度とは別に、すこやか賃貸住宅という、登録しやすい基準で、高齢者の入居を拒まない住宅の登録制度を行っております。

そちらの利用件数や、京安心すまいセンターが行っているすまい相談の中で、入居相談に関する件数については把握しております。

【井上委員】

全体の数が分からないと、何をどれぐらいやればいいのかということも見えてこないのではないのかなという気がします。

特に、一人一人の状況に合わせた手厚いサポートが必要ということですが、ボリュームがある場合、それができるかどうかが変わってくるような気がしますので、その辺の把握方法を考えなければいけないのではないかと思います。

【松本委員】

意見というよりも質問させていただきます。セーフティネット住宅供給促進モデル事業の中で、住宅の改修費が5件、家賃と債務保証が5件という募集件数に対して、申請件数が1件と3件しかないということですが、申請が低調となった原因をつかんでおられたら教えていただけますでしょうか。

【事務局】

資料の22ページにも御意見という形で掲載しておりますが、やはり国が定める要件である、床面積が25㎡以上というのがネックではないかという御意見を部会の審議でいただきましたし、まだこういう制度があることや登録によるメリットが知れ渡っていないと考えられるため、浸透させていく事が必要だと感じています。

【高田会長】

民間賃貸住宅部会の方で、この件について御意見ございませんか。

【梶原委員】

今お話になられたように、やはりオーナーがこの制度の改修費を使って改修したいと思っても、25㎡以上という床面積要件がまずネックになります。25㎡というのは結構広く、ワンルームでいうと、1DKに近くなるような形になるので、18㎡ぐらいまで要件を緩和してはどうかという意見が部会では出されました。

他には、事務局の説明のとおり、まだまだ制度が認知されていないということも活用が広がらない要因のひとつではないでしょうか。

それと、部会に特別委員としてお越しいただいた、不動産事業者の方にお話を伺うと、要配慮者の入居に関しては、オーナーに御理解いただくのに尽力しているとのことでした。

【高田会長】

どうもありがとうございます。次に、渡邊委員をお願いします。

【渡邊委員】

梶原委員がおっしゃったとおり、やはりオーナーの理解ですよね。オーナー側は、何かあったときにどうしようという不安があります。一番心配されるのが火災で、ほかの入居者に迷惑がかけられないため、要配慮者から入居希望があっても、先に進めないということが非常に大きな問題かなというふうに思います。

【高田会長】

松本委員の質問は、京都市のこの事業に対してなぜ応募が少ないのかということですが、それ以前の問題として、そもそもこの制度に登録する動機付けが弱いため、活用に至らないというわけですね。それに加えて25㎡以上という床面積の制約があるという、そういう御説明だと思います。いずれにしても、民間賃貸住宅のオーナーに福祉事業者になっていただきたいということではないので、市場メカニズムが機能するなかで、福祉的な役割を果たす仕組みを考えようとしているわけですから、十分なインセンティブが働いていない、あるいはリスクが回避できていないということだと思います。

そのため、先程の説明を聞いて思ったのですが、公営住宅部会のほうは、どこまで市場原理が導入できるかということが問題になっていたのに対し、民間住宅部会の方は、福祉施設の検討を行っているような側面があり、やはり民間賃貸住宅としての健全な市場メカニズムが働いているか、あるいは、働くようにできているか、制度設計ができていくかということが詰められないといけないのではないかと思います。

【加藤委員】

民間の方では、要配慮者の受け入れが難しく、実際供給が進んでいないとなると、民間でそういう役割を担ってもらうのは現実的に難しい気がします。

公的な役割というのは、基本的には民間ができないところを補足することだと思うので、そういう意味でいくと、民間の力がなかなか活用できない要配慮者の入居支援については、公的部門が踏み込んでいかないと、この問題は解決できないのではないのでしょうか。

公と民の役割は時代とともに変わってくるかもしれませんが、現状としては民間の活力でこの問題を解決するような仕組みを作るのは現実的に難しいと思います。特に見守りの支援などについては、公的部門がケアしていき、民間は、その部分では安心できるというような仕組みを作らないと、民間で要配慮者を受け入れてもらうのは難しいのではないのでしょうか。

【高田会長】

どうもありがとうございます。ほかに何か御意見、あるいは御質問ございましたらお願いします。

【渡邊委員】

先程、民間では物件が足りないとの御意見がありましたが、それは中心部だけで、周辺部では空き家が多くあります。また、少子高齢化が進んでいくため、そういった物件のオーナーは入居者確保に非常に不安を抱えていらっしゃるため、国のセーフティネット制度の活用も提案したのですが、要配慮者の入居にも不安があるようでした。

【高田会長】

そういった状況を踏まえて、このセーフティネット制度が創設されたとは思っていますが、なかなか普及に繋がっていないという状況です。やはり、オーナーの意識の問題というのは、大きいのでしょうか。

【渡邊委員】

やはりオーナーは、ただでさえ空き室がある状況で、要配慮者の入居により、もし火事などの事故で物件が使えなくなった場合、ローンだけが残るため、それを不安に感じておられます。

【高田会長】

だから、入居が促進されたとしても、そのリスクを負うのが大変だということですね。

要配慮者の入居について、具体的にどんなリスクがあるかということを引き出し、それをカバーする仕組みをつくらない限り、オーナーの理解は進まないわけですね。

その制度設計が必要で、既に行われているものもありますが、極めて不十分だということでしょう。京都市の施策なのか国の施策なのかということはあると思いますが、何か御提案があれば。

【梶原委員】

上野不動産さんやたてものがかりさんのお話を聞いていますと、福祉や病院等と連携されているようでして、イメージとしては、福祉関係の方が不動産業者になられたような事業のやり方でした。こういったやり方は、社会的に見ても素晴らしいと思いますが、これを我々不動産業界のビジネスモデルとして普及させるのはなかなか難しいです。

やはり、高齢者の孤独死に関しても、重要事項説明で次の入居者には説明しなければいけないので、そうすると入居者が確保できるのかという問題になるため、心理的瑕疵に関しては国にある程度ガイドラインを定めてほしいと、我々全国宅地建物取引業協会は要望書を国交省に提出しているのですが、どうなるのか先が見えてこない状況です。

【高田会長】

恐らく、こういうモデル事業を展開するには時期尚早だということですね。要配慮者の入居

をサポートするような制度設計が十分できていないため、それを含めてやらないといけない。そういった支援を民間賃貸住宅の事業者にやっていただくような仕組みづくりが必要ではないかと感じます。

賃貸物件を多数所有されている不動産事業者もありますが、個人でされている方になると、オーナー自身が高齢の場合があり、自身で対応できないリスクのある方を入居させることは難しく、そういうオーナーを説得しても、要配慮者の入居促進は不可能に近いと思います。

一方で、管理委託でやられているところはプロが管理しているわけですが、委託業者が入居者確保のために改修が必要と判断すれば、改修費用が必要となるなど、費用負担が増えることが考えられるため、一概にそれを推し進めることも難しいように思いますが、いずれにしても、まずは健全な形で賃貸住宅の市場が成り立つような環境整備が行われたうえで、今のような施策がきちっと講じられて、初めてこういう事業が成り立つと思います。

こういったことをしっかりやらないと、渡邊委員が言われたように、今後空き家がどんどん増加し、それを活用しようと思うと、流通の仕組みを作っていないと、いつまでたっても活用されません。

そのため、現時点で京都市が何をすればいいのかというのは難しいですが、その中でも何かできることを、最終的にはこの審議会として出さなければいけません。

【井上委員】

連携と保証が重要かと思えます。

【梶原委員】

家賃保証にしても、高齢者や障害者の保証を受けてくれる保証会社はなかなかありません。そのため、上野不動産さんは自分が保証会社を作ってそこが保証するという、そういう形をとらないと保証することが難しいとおっしゃっていました。

【高田会長】

客観的に考えれば、そういう保証の仕組みというのは、保険の原理のようなものですから、できないはずはないと思うのですが、それが何がネックになって進まないのでしょうか。

【渡邊委員】

行政による保証等があればいいのですが。

【高田会長】

事務局のほうで何かそういう保証の問題についてコメントがあったらお願いします。

【事務局】

渡邊委員、梶原委員に少しお聞きしたいのですが、オーナーが一番お困りになられるのは、家賃の保障なのか、万が一入居者がお亡くなりになられたときの残置物の処理等かどちらでしょうか。

【渡邊委員】

どちらかという、家賃の問題よりも、後々の整理が必要な残置物や火事等の事故です。お亡くなりになったり、火災が起こったり、認知症になられたときにどうすればいいのか。きちっと保証があって、問題が起こった際の解決への流れのようなものが見えれば、オーナーの安心にも繋がるのですが、それが示されない以上は不安に感じます。

【事務局】

公営住宅も入居の要件は条例で定まっておりますが、収入要件を満たせば、基本的にはどなたでも入居可能ですが、本日の説明にもあったとおり、耐震化がまだできていない、昭和40年代に建てた建物の耐震化も順次進めています、5階建て以上の建物でも耐震化できていない、エレベーターがない、まだそういう住宅にお住まいの方もたくさんおられます。

この方々に早急に対応していかなければならないのですが、予算の関係もあり、早急にエレベーター設置や、耐震化が困難なため、どのように対応していくかということ、市営住宅は御存じのとおり、中心部にほとんどございませんので、どうしても住みなれたところで住み続けたいという要望については、やはり民間賃貸住宅と連携をとらないと住みかえが進まないということになりますので、そういうことを踏まえて、御議論いただいたことを、次年度以降実施していきたいと考えているところです。

【高田会長】

両部会をクロスする話になるかもしれませんが、民間賃貸住宅で想定されるリスクですね。それにどの程度のことが出てくるかや、それに対する対応で何が必要かというのは、ある意味では公営住宅の中で起こっていることと同じことが想定できると思います。そういう観点で、公営住宅管理上、何か民間住宅の市場に対してサゼスションできることはないでしょうか。

要するに、孤独死や認知症の発症などの問題が公営住宅でも出ていると思いますが。

【事務局】

孤独死の問題は実際起こっていますが、公営住宅の場合は、そのことを事前に告知したうえで公募しますが、基本的にはやはり住宅に困られている方が応募されますので、借り手がないということはありません。

入居されてからの認知症等の問題も起こっていますが、これは大家として特段有効な手だてが打っているということではなく、通常の福祉サービスや福祉部局との連携ということで対応しています。

それから保証人問題については、市営住宅でも保証人は求めています、高齢者や障害者等の事情がある場合には、求めないという仕組みもございます。そういったケースで家賃が滞納になったときに、何かバックアップできる機能があるかということ、そういうことはなく、その分収入が欠けてしまうというような事態は生じています。

【高田会長】

ただ、どれぐらいの確率で起こるかは、市営住宅ではわかるはずですが、保証人の有無と滞納の発生の因果関係というのは、少なくとも私の知る限りにおいてはあまり強くないと思います。そういったことは、入退去管理の分析からある程度実証できると思いますがいかがでしょう。

【事務局】

保証人の有無による滞納の発生率に関する分析はしていませんが、関係性は低いのではないかと思います。また、保証人の方にまで債務を求めていけるかということ、そういう事例は非常に少なく、求めるケースもありますが、保証人からもなかなか補償いただけないケースがほとんどです。

【高田会長】

市営住宅管理上のこれまでの蓄積を、民間の賃貸住宅のリスク回避に生かすことができる部

分があるのではないかと多少思いますがいかがでしょう。

【事務局】

市営住宅の場合、共益費は基本的には入居されている方に集めていただくということをしていきます。家賃と一緒に口座引き落としではなくて、各棟ごとに集めていただいています。

それと家賃については、3カ月の滞納になると督促します。何らかの形で必ず居住者に会いに行くという形で管理をしており、これが大きな事故を起こさないことに繋がっているのではないかと思います。

【高田会長】

あると思いますね。先程の孤独死の話もそうですが、何度か対応された方の話を聞いたことがあります。本当に大変で、しかし誰かがそれをやっておられるわけですね。

それを民間の賃貸住宅オーナーに求めると大変ですが、誰か手伝ってくれる人が確実にいるとなれば、その分のリスクの軽減にはつながると思います。何が問題であって、それに対して誰がどういうふうに対応しているかと、全体としてのニーズのボリュームもありますし、それからそこで起こる様々な問題の発生率等をもう少し分析することによって、ある程度の目途を立てる、あるいは何らかの補償の仕組みをつくらうと思うと、そういう統計学的な処理がされたものがいずれにしても要ると思います。

公営住宅の管理の現場からそういうことを出していただくと、民間住宅には使える部分があるのではないかと思います。ただ、それが必ずしも市役所の中に蓄積されていないという可能性もありますが、わかる範囲で処理していただけるといいと思います。

【渡邊委員】

オーナーの現状として、業者に相続対策と言われて賃貸物件を建てさせられ、投資分析もされないまま言われるままに大きな借金を背負ったものの、賃貸経営が上手くいかず、ローンを返すために働きに行かれています。そういう現実があるなかで、その物件でもし何か火事等の事故が起きると、その物件と一緒に共倒れというような状況があるので、入居後の問題が懸念される要配慮者の入居をそう簡単に認められないという厳しい現状もあります。

【高田会長】

民間賃貸住宅のオーナーが必ずしも余裕があるというわけではありませんね。

【井上委員】

プロではない個人オーナーに対する家主教育のようなものは必要だと思います。困ったときにはどこに頼ればいいのかなど、そういうことをきちんと不動産事業者がするのかわからないですが、自立していない大家に何か頼むということ自体に無理があるのかなと思います。

【高田会長】

戦後の日本の賃貸住宅は、そういう頼れない大家を含めて、ようやく成り立ってきたという経緯があります。

【梶原委員】

オーナーさんから直接管理を受けている受託管理という形と、建設系のいわゆるサブリースという管理方法があります。

サブリース方式において、60年間家賃保証しますからと言って、大家に賃貸物件を建てさ

せたものの、家賃額を2年で見直されるようなケースがあり、社会問題にもなっています。

(三浦副会長が到着)

【三浦副会長】

これまでの議論と少しずれてしまうかもしれませんがよろしいですか。

民間住宅部会で大分福祉的な観点も踏まえて議論した中で、最終的にはパブリックに持っている公営住宅と、民間賃貸住宅を横つなぎで活用することが重要ではないかと感じました。

というのも、先立って大阪府の清滝団地という、四条畷市にあるバスでアクセスしないといけな比較的不便な団地ですが、その入居倍率が低いということで、ハローライフという若者の就労支援をされている大阪のNPOと連携して、空き室を若者の就労支援のために活用する取組をされています。

公営住宅も団地活動の担い手がない中で、その若者に課している条件の一つが地域に溶け込んで自治体の活動を手伝うことということで、町内会長さんもそこに顔を出されて交流しながら、非常にいい関係をつくっておられました。

ちょうどセーフティネット住宅も居住支援法人をつくって民間の空き家を含めてどういうふうに活用しようかということで動いていますが、そういうふうに、場合によっては、将来建て替える予定で、現在、積極的に活用できていない公営住宅ストックを京都市でもいくつか抱えていると思いますので、セーフティネット住宅を民間だけで考えるのではなくて、場合によっては公営の空き室を含めて活用するというのも重要な視点ではないかと感じています。

【高田会長】

ありがとうございます。公営住宅の問題についても何かございませんでしょうか。

【井上委員】

公営住宅部会で、公営住宅ストックをそのまま維持していくということでもないだろうと、再編もしていかなければいけないだろうという中で、例えば、高田先生から福祉施設などにしていくという御意見もありましたが、福祉施設だけでなく、空き家の全てを埋めることは現実的ではないことを考えれば、空き室の内の何室かは地域支援を行っている団体にタダ同然で貸すなど、今のストックを利用しつつ、それぞれの地域、それぞれの団地に必要な団体に入っただき、設備も支援対象に合わせたものに変えていくという形での公営住宅の作り変えも必要になってくるのではないかと、今日のお話で実感しました。

【高田会長】

そういう公営住宅のあり方について、先ほど三浦委員が言われたのとほぼ同じ趣旨だと思いますが、もう少し多様な使い方ができれば良い。それと、公営住宅において、本当は市場家賃というのがはっきりしていて、そこに対して入居者ごとに家賃補助が行われる。そういう仕組みを持ってくれば、住宅セーフティネットの仕組みと家賃上は同じようなものになるのではないのでしょうか。さらに、そこに何らかのサービスをしようと思うと、そのサービスをするための拠点施設が必要になってくるわけで、それを公営住宅の土地を活用して整備していくことによって、周辺の民間賃貸住宅に対してもそのサービスが提供されるようになるのではと思います。大きな構想としてはあちこちで検討されていると思いますし、京都でもそういうやり方が

可能ではないかと思えます。

この団地でどうするかというように具体的に考えないと、何が必要かということは一般論としてはなかなか言えないと思えますので、そういうことも議論していただければと思います。

【渡邊委員】

個別具体的にというのであれば、私が住んでいる分譲団地では、空きが出るとすぐに次の入居者が決まります。その隣接には大型の市営住宅がありますが、そこは高齢者が多く、最近エレベーターが設置されましたが、空き室が多い状況です。

私の団地では、集会所の建築をしようという計画があり、今まさに話し合われているのですが、元気な中高年の方たちが自分達の居場所をつくろうと話しておられましたが、子どもの居場所のことで少し議論になりました。

その時に、今のことばかりでなく、10年後のことを考えましょう。今よちよち歩きの子も10歳になっていますが、皆さんどうですかとなった途端、中高年の方の視点が変わり、次代を担う子ども達のために、自分たちが今何をすべきか、という事に考え方が変わり、地域の子どもの地域で育てていかないといけないというようになり、今すごく盛り上がっています。

【高田会長】

そうですか、それはいいですね。

【三浦副会長】

ちょっと関連してよろしいですか。今ちょうど厚生労働省のほうで老健事業で大規模団地の高齢化に関する実態調査というのをやっているのですが、その中で出てきたのがやはり住民の方が自分たちの団地にどういう年齢層の人たちが住んでいて、それが今まさにおっしゃられたように5年、10年たってどうなるのかという実態を全然御存知ではないんです。まずそこを知ることで次の一步を踏み出せるのではないかという議論をしていたのですが、まさにそれに通ずるような話だなと思いました。

【高田会長】

そうですね、ありがとうございます。何かほかによろしいでしょうか。

いずれにしても、やはり施策を講じるに当たっては、公営住宅も、民間住宅になるともっとそうですが、実態が正確にわかるデータが要るなと思えます。これまでそういうことを住宅政策としては、全国的にあまりやってきませんでした。民間の会社が調査をすることが、ビジネスとして成り立つ首都圏を中心とするエリアではそういうデータがありますが、京都の場合は必ずしもそうではないと思えますので、やはり賃貸住宅市場の現状把握というのをもう少し行う必要がある気がします。

それから、先ほどの話で言うと、公営住宅の管理問題やトラブル、要するに入居者の抱えているリスクが原因となって起こっている問題がどれぐらい発生し、どのように処理されているかというようなことは、公表の必要がないため、これまで調査も行われていないと思えますが、これは民間賃貸住宅の問題解決に役立つのではないかと思います。

情報がないわけではないため、民間住宅で活用できるような情報として加工していただき、量的、質的な話も両方出していただけると、この問題がもう少し具体的に議論しやすくなるのではないかと思います。

公営住宅と民間賃貸住宅における今後の住宅セーフティネットのあり方について、という問

題に対して回答しなければいけませんので、これまでの部会の議論、それから自分の所属していない部会の話聞いて、こういうことができるのではないかと御提案等があれば、ぜひ言っていただくとありがたいです。

【三浦副会長】

厚生労働省の新しい総合事業では、要支援の方々の見守りや生活支援など、従来の介護保険事業者によるサービス提供とは別に、住民間の力を合わせて取り組めるようなサービス体系が作られています。

ところが、そんなにお金儲けにならないサービスですから、活動場所が確保できない。そこで、介護保険のお金を活用して、公営住宅の集会所などを積極的に使ってもらい、そこで活動していただく。そこで公営住宅の居住者も周辺の居住者もあわせてサービス提供する、そういう体制が必要ではないかと思えます。公営住宅の集会所などは、十分に活用できていないケースもあるかと思えます。セーフティネットという観点で公営住宅をうまく使いながら、公営住宅周辺にも効果を発揮する施策が必要ではないかと思えます。

【高田会長】

ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。要配慮者へのさまざまな配慮が必要ということになるんですが、例えば所得の問題だけでも良いのですが、低所得者のお住まいというのが先ほどのデータの話も関わりますが、一体どういうところに、どういう住宅に現実に住まわれているのかなど、そういう資料がありません。

公営住宅が供給されていない地域にも低所得者の方がおられますから、その人たちの住宅の現状というのを、部分的には京都市で過去に調査されたことがあります。継続的に行われていません。そういう実態を把握する必要があり、特に、私が言い続けていることですが、戦前の木造住宅に低家賃で入っておられる方は、高齢になっている方が多く、人数からすると、どんどん減っていていることは確かですが、そういう住宅はまだ残っています。京都市としてそれを保全しようという施策を行っているわけですから、少なくとも居住安定性を高めるための、大きな地震が来たら倒壊してしまうような住宅への改修費や家賃補助の施策を講じるなどがまず必要ではないかと思えます。

やはり新しい施策よりも現実に起こっている問題を解消ことをやらないと、老朽住宅の中で住んでおられる方々の命を守るということは、最もベースになる施策ではないかと思えます。そのことを含めて考えていただきたいと思えます。

【加藤委員】

セーフティネット住宅供給促進モデル事業の実績が低調だった原因は、周知不足によるものか、周知は行き届いているが申請に繋がらなかったのかなど、どのようにお考えです。

【事務局】

これはモデル事業ということもあり、予算としては大きく確保せず、ニーズ把握も含めて試行的に実施しましたが、実績としては改修費補助で1件、家賃補助で3件の申請となりました。制度の情報発信は行っているのですが、補助を受けると要配慮者の専用住宅として管理することになりますので、先程のお話にもあったように、要配慮者入居に対するオーナーの理解が進んでいないことも要因だと考えています。

【高田会長】

入居後に起こり得る事故に対する不安感を取り払うだけの仕組みがない限り、この制度の普及は難しいのかもしれませんが。

【梶原委員】

家賃補助については、補助の期間が10年ですので、補助が切れた後はどうするのか、という声も聞いたことがあります。

【渡邊委員】

現状、高齢者の方がたくさんいらっしゃいますが、じゃその方たちが10年後どうなっているかということで、仮に孤独死となった場合の対処の問題や、次の入居者が決まりにくくなる可能性があります。

公営住宅の場合は、ローンがなく、仮にそこでお亡くなりになっても、一定期間は次の入居者が決まらないということで済むかもしれませんが、個人オーナーの場合はそういうわけにはいきません。

【梶原委員】

かぼちゃの馬車問題で御存じだと思いますが、要するに、十分な説明なしに、建設系企業がオーナーに強引に賃貸物件を売り、結果、不利益をもたらすという、そういう社会現象も起きています。

【高田会長】

そういう新しく建つものもそうですし、丁度そういう資産活用型の賃貸住宅を近年になって相続しなければいけない人たちがどんどん増えています。

そのため、いずれにしても賃貸住宅の個人オーナーが置かれている状況を考えると非常に問題が多いわけで、それを含めて考えないと、この市場の健全なあり方というのが議論できないということがわかった気がします。ただし、これもボリュームなどが必ずしもわからない状況です。

【井上委員】

そのボリュームが多くなければ、例えば、もし事故が起きた場合は京都市が引き取り、公営住宅にしますとなると、恐らく保証されると思うんですね。もし必要数が少なければ、それをやってもいいのかなと思うんですけど。

【高田会長】

借り上げ公営住宅の問題というのは、またそれはそれでいろいろありますね。

【井上委員】

借り上げというよりも、もらうというか、引き受けるという感じです。

【高田会長】

保証会社のかわりに京都市が保証しますということですね。

要するに、民間市場だから民間に任せておけばいいということではなく、市場メカニズムが働くようにするためには、その環境整備として行政がやらなければいけないところがあると思うんですけど、そのことについて、もう少し具体的な方策を考えていかないといけないということだと思います。

公営住宅のあり方について、何か特に御意見ないでしょうか、特に民間賃貸住宅部会の方。

【三浦副会長】

少し的外れになるかもしれませんが、民間賃貸住宅部会の中でシングルペアレントの問題を議論する回がありました。そこで意見が出たのは、子育てと就労と住宅支援をセットで考えていかなければ、問題が上手く解決しないということです。ぜひ行政にお願いしたいのは、住宅部局と福祉部局の連携については、今までよく言われていましたが、就労支援、仕事をあつ旋する部門とも連携し、支援の効果を出す取組です。

京都市内でも人手が足りない業種は多くあると思いますが、仕事を求める人とマッチングできていない。公営住宅を活用しながら住まいと同時に仕事も提供できるような体制が必要です。また、ニーズに応じて柔軟に入れるような仕組みがそこに加わると支援しやすくなります。

民間賃貸住宅部会の資料で、京都市の子育て世帯の4分の1がシングルペアレントというデータがあり驚きました。やはり低所得の中で仕事と育児と住宅、住まいの生活のバランスに苦慮されていると思います。

京都市の場合は公営住宅が周辺にあるので、通勤に時間がかかってしまうと実質それでは生活が成り立たないという指摘がありました。ぜひそのあたりは民間の住宅も使い、仕事の部門とも連携しながら対応する必要があると思います。

【渡邊委員】

ひとり親世帯の方たちの一番の不安は、自分が仕事をしている間の子供の居場所です。

ですので、先程話に出た集会所なんかを子どもの居場所みたいな施設にすれば、きっと親御さんは安心して仕事ができるかと思います。

【高田会長】

情報提供の問題とともに、居場所の問題もあるということですね。情報の問題としては、就労支援と保育の問題と住宅の問題が一元化、情報が一元化していないということが非常に大きな問題で、これも以前からいろんなところで言っているんですけども、行政の中の関係もなかなか上手くいかないようですから、ぜひそれは進めていただきたいと思います。現に仕事も住宅もある場合でも、子供の居場所の問題を初めとして、もう少しいろんな公営住宅の活用、整備が進めば、入居促進にも繋がりますし、結果として空き家の解消にも繋がるかもしれません。

長寿命化の話ですが、今まで、例えば公営住宅の管理にライフサイクルコストという考え方がなく、単年度の予算で考えておられて、公営住宅の部会では議論していただいたんですが、住戸を改修するとき、長く住んでおられる住戸のところはリフォームにお金がかかるので、結局そこは整備せずに空き家になっていくと。トータルで言うと回転が速いところは、単年度で言うと改修費は安いですから、そういうところは改修されて使われていく。しかし、トータルの費用を考えると、必ずしもそちらは安上がりになっていないという問題が、これは京都市に限らず全国である話なんですが、民間の感覚でいうとおかしいと思います。

だから、改修の費用というのが行政の予算システムと上手く馴染んでいないということなんでしょうけども、次が募集できないという状況ですから、公営住宅の空き家の原因の一つはそこにあって、改善の余地があるのではないかと思います。

【松本委員】

部会で何度か意見を申し上げましたが、例えば躯体のほうの補強ですとか、エレベーターの設置等の大きなところに関しては、ある程度先を見越した補修はできますが、住戸に関しては、

クロスの張り替えや畳のやりかえなどの表層的なところだけで終わってしまう。

ところが、今の公営住宅の現状を見ると、一般の居住要求を満たす間取りや設備体系になっていない部分があるので、住戸全体の質を長い目で見て検討していく必要があるのではないかと思います。

これまでは、過去に直した水準に準じて修繕するという形が続いていると思いますが、ここで30年というレベルのスパンを延ばそうという話もあるわけですから、もうちょっと長期的な視野に立てば、大変価値があるかなと思います。

【高田会長】

ありがとうございます。民間部会の方で何かそういう問題について、コメントがあったら言っていたらいい。

【三浦副課長】

これも恐らく議論されているのではと思うのですが、公営住宅を思い切ってサブリースし、投資をやってくれる民間業者の方にまとまった戸数を貸して、それで経営的にもうまく回していただくという発想がこれから必要だと思います。

【梶原委員】

今おっしゃった形の、いわゆるサブリースをして、業者が借り上げた形で、高齢者に入居いただいた家賃の中で利幅が見込めると、一つのビジネスモデルになるかなという気がします。

【高田会長】

ありがとうございます。いろんな観点で議論をいただきましたが、御意見をできる限り盛り込んだ形で答申の案をまとめて、次回また議論していただきたいと思います。

それでは、進行を事務局へお返しします。

3 その他

第2回京都市住宅審議会：1月下旬開催予定

4 閉会