

平成30年度第2回京都市住宅審議会

日時 平成31年1月23日(木)午後6時00分から午後8時00分まで

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)

副会長 三浦研委員(京都大学大学院工学研究科 教授)

委員 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)

黒坂則子委員(同志社大学法学部 教授)

神野浩一委員(市民公募委員)

佐藤由美委員(奈良県立大学地域創造学部 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

新たな住宅セーフティネット制度を契機とした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(第二次答申案)

3 その他

4 閉会

1 開会

【事務局】

○ 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】

本日は、これまでに二つの部会に分かれて御審議いただいたことを取りまとめ、第二次答申の提出に向けた審議をお願いしたいと思います。

まず、事務局のほうから資料の説明をいただいたうえで、皆さん方の御意見をお伺いして、最終的な答申のあり方について取りまとめたいと思っておりますのでよろしくお願いします。

それでは、事務局から資料説明をお願いします。

—（京都市から資料に基づき説明）—

【高田会長】

それでは、第二次答申案についての皆さんの御意見をお伺いしたいと思います。どこからでも結構ですので、よろしくお願いいたします。

【神野委員】

自分が所属していなかった公営住宅部会のことでわからないところがあったのですが、9ページの5の「公営住宅の老朽化が進展している中で、耐用年数を迎える全ての住棟を修繕、建て替えるのは、時間的、経済的な制約が大きいことや近年の」のところ、入居者が低下していることから「困難である」とあるのですが、昭和40年代から50年代に公営住宅が集中しているという中で、長期の修繕計画というものがなかったのでしょうか。それがあれば建て替えや改修が困難にはならないのではないのでしょうか。

また、公募倍率が低いからということも書いてありますが、恐らく住戸がきれいになれば倍率は上がると思いますので、その辺の長期の修繕計画というのがどうなっているのかを教えてくださいたいと思います。

【事務局】

公営住宅の更新時期についてですが、住棟一つ一つが建設されたときには修繕計画を含めて検討されています。ただ、それを含めた市営住宅全体での更新時期については、公営住宅法上の耐用年数が70年と位置づけられたときには、2041年から2050年ぐらいの10年間ぐらいでピークが来るというような話の中で、そのことは理解されていましたが、具体的な対策というのは検討されてこなかったという状況です。

市営住宅の公募状況については、御指摘のとおり、住環境を改善することにより、公募倍率が上がることはあると考えておりますが、市営住宅の中には浴室スペースがない住戸もあり、そのようなところに浴室をつくるには非常に費用がかかるというようなこともございます。また、そういった浴室スペースのないところに多少手を加えても、立地条件等々を勘案して応募倍率が少ないところがあるというのが現状でございます。

【高田会長】

今の質疑応答に関連して、何かほかの委員の方で関連する御意見等ございませんでしょうか。

【佐藤委員】

今回の答申の3ページのイの上から三つ目の段落のところに「予算の都合上、空き家のままとなっている」公営住宅が多いということですが、これはもったいない話だと思います。

この答申の画期的なところは、最後に公民の連携をきちんとうたっているところで、他の自治体ではあまりこういったことは書かれていません。例えば指定管理者制度を導入しているような自治体では、委託業務の中に空き家補修が含まれていることもあります。その他、スケルトン賃貸のような形でインフィルの除却や補修費分を値引きして使用許可を与える等、民間の福祉団体と連携したり、一戸ずつでも不動産会社が借りられたりするような仕組みをつくっていくことも考えられ、この答申の特徴である公民の連携が住戸の利用という単位でできるので

はないかと思います。「戦略的に整備」するということに、そのような考え方を含めていくことも必要ではないでしょうか。

実際に、全国的に公営住宅の応募倍率は下がっており、若い人たちはシャワーもついていないところには、いくら家賃が安くても住まないというのが一般的な傾向なので、それを考えるとやはり一定の住戸水準というか、性能水準は上げていく中で、セーフティネット機能を実現していくことが求められるので、様々な場面で公民連携が出てくるといいのかなと思いました。

【高田会長】

もう少し具体的に公民連携について書いてはどうかという趣旨ですね。

【梶原委員】

今お話いただいた中で、いわゆる公営住宅、市営住宅に関して、周辺部に建っているということの中で、やはり立地というものがそのウエイトを占めると思います。

それと、エレベーターがない住棟の5階なんかは、非常に抵抗があるということですが、それを先程、佐藤委員の御発言があったスケルトンや、コンペなんかをしてリノベーションするなど、入居を促進するための工夫が必要ではないでしょうか。

【高田会長】

先ほどの佐藤委員の御指摘は、ごもっともだと思います。全体としてももう少しきめ細かな公民連携や、団地や住戸に即した空き家対策をやらないといけない、ということだと思いますので、そういう趣旨の文言を加えてはどうかと思います。

先程の空き家の問題もそうですが、要するに、基準を決めることである意味では公平性を重視しているということになります。これにより、これまでは個別的な対応をしないという管理の方法をとってきましたが、もう少し個別性を重視することが必要だということだと思います。

それから、佐藤委員の御提案は、公営住宅として再生するというよりも、目的外の使用も含めてストックを活用する、公営住宅という市民の財産を最大限有効に活用する、そういう御趣旨だと思います。そういう方向性が出るように、最後の公民連携のところに記載すること自体は問題ないと思いますので、少し文言を追加してはどうかと思います。審議終了までに、具体的な案があれば御提案ください。

【加藤委員】

4ページの第2段落の「なお」というところの文章ですが、ここで言いたいのは、住宅用途以外の活用方法を考えていくべきということだと思うので、「住宅用途に限らず」など、そういう文章を入れると意図が伝わりやすいのではないかと思います。

【高田会長】

おっしゃるとおりだと思います。そこも少し言葉を加えて、日本語としてよりわかりやすくするというご要望だと思います。

【松本委員】

民間賃貸住宅の方ですが、「居住支援体制の充実」という中で、一番目が「高齢者への更なる居住支援」で二番目が「高齢者以外の属性に対する居住支援」についてですが、一番目には「更なる」という文言が入っているんですが、皆さんに対する居住支援みたいにも読めてしまうので、文言整理していただくとよりよくなると思います。

【高田会長】

具体的にはどうしたらいいでしょうか。他の方でも提案があればお願いします。

【松本委員】

「高齢者のみならず、多様な属性に対する居住支援」、そんな感じでしょうか。

【高田会長】

意味としてはそういうことですね。よりわかりやすく書いていただけるとありがたいです。

【三浦副会長】

そうしましたら、民間賃貸住宅のほうの8ページ、ウの「居住支援を行う民間事業者への支援」というところで、下のほうの行で「ソーシャルビジネスとして居住支援を行う民間事業者に対して、行政の住宅部局と福祉部局が連携しながら支援を行う」と書いてあるのですが、「居住支援法人が、運営が継続的にできるように、何らかの経済的な支援策」というように、もう一步踏み込んだ書き方ができるのではないかと思ったところです。

ここから先は書きにくいかもしれませんが、公営住宅の余っているスペースの活用や、市に活用相談がある住宅等を使い、上手く居住支援法人を育てていく場を作れば、将来的に公民連携の垣根を取り払うような方向に向かうのではないかと思います。もう少しこの趣旨として、居住支援法人がソーシャルビジネスとして継続的に成立するように、というような文言を書き加えられたらと思います。

【高田会長】

経済的支援や制度的な意味での支援を行うとか、海外では、税優遇の例もありますので、そういう直接的な補助制度以外のものも含めてということですよ。組織を安定させるとか、事業そのものを安定的にするための支援を行うという、そういう趣旨が感じられるような文言を追加するということですね。要は、このままではさっと読み流されてしまうので、もう少しひっかかる言葉が欲しいという、そういうことかと思えます。

【佐藤委員】

9ページのところの公民連携の(1)のところに「賃貸住宅市場全体による住宅セーフティネットの構築」ということで「エリアごとに連携していく」という記載がありますが、これは大事なことで、市全体ではなく、それぞれの地域ごとの課題に対応していくという、先ほどのきめ細かくの中にそういうことが入ってくると思います。

もう少しここに書き足すならば、例えば相談、個別対応できるような相談体制を各エリアに設けていくという、まず入り口部分(相談窓口)を一緒にし、そこで振り分ける先に市営住宅や民間賃貸の両方がある「高齢者すまい・生活支援モデル事業」等で行われている不動産業者と福祉事業者の連携を活かして、公民両方の住宅を使ってセーフティネットを実現していくという書き方になるといいなというのが1点です。

もう一つは、根源的に両方に共通している住宅管理上の課題は、民間では貸主や管理会社に、市営住宅では自治会に負担がかかっており、それらをどのように分かち合うべきかというところがまだ解決されていないことに起因しています。そのため、経済的支援だけではなかなか貸主の理解が得られないというのが実態だと思います。基本的にはこの負担を誰が最終的に背負うのかという管理運営の責任みたいなものが法的に明確であればいいのですが、その部分がいまいなまま、頑張りなさいというのは無理があり、また、それは京都市だけの問題ではない

ので、保証人問題も含め、様々な賃貸借契約の中で問題が出ている公民両方に共通する根本的な課題については、本来、国に要望したり、研究を続けることが必要だと思います。長期的な課題であり、この答申の中で結論は出せませんが、根本的にはそういうことがあるということをおわりに」なのか、10ページの(2)なのかで指摘しておいたほうが将来につながるかと思えます。

【高田会長】

前半の話は、相談窓口や住情報の拠点の充実整備が必要だということで、京都市の住宅政策という意味では、まだまだ不十分だということですね。

【佐藤委員】

審議会で議論はしていませんが、例えば区役所単位で居住支援協議会を設けるなどすると、福祉との連携がとりやすいと思うので、それぐらいをイメージしてもいいのかなと思います。

【高田会長】

居住支援協議会の話は7ページにあります。そこに一つは、居住支援協議会がまだまだ本来目指していた機能は発揮されていない、立ち上げの過渡的な状況で、そこにより高度な機能を求めるという話があると思えます。

それから、今の相談窓口等の住情報の拠点の整備を充実させるという話も、最初に言われた話と対応すると思えます。そういう書き方でよければ、その2カ所に記載しましょう。

後で言われた話は、要するに、居住支援サービスというのは、単に住宅を貸すだけでなく、もっと総合的に考えないといけない。そこに公的な領域と民間の領域とが重なり合うという、そういうビジョンを京都市の地域性に則してつくる必要がある、ということでしょうか。

そういったシステムづくりを誰がどこでやるのかということ、それは京都市の役割なのか、国の役割なのかという話が重なり、非常に複雑な問題提起をされたと思えます。

【佐藤委員】

これだけ公営住宅、民間住宅の調査を行い、両方の問題をクリアにしながら議論している自治体はあまりなく、ここまで詳細に議論したからこそ明らかになってきたことがあると思えます。一般的には公営住宅戸数が少ないので、民間賃貸住宅でも対応するという論調が多いですが、それだけではなく、公営住宅でも自治体に団地の管理や入居者の対応を任せている部分が破綻しかけ、一方で民間住宅でも管理会社や家主が最後にリスクを背負わなければならない点については、公民両方、共通する根本的な課題があります。

【高田会長】

「公営住宅、民間賃貸住宅共通の管理問題に対して、共通の課題として議論を深める」とか、あるいは「それを共通の課題としてとらえて認識して、今後のあり方を考える必要がある」というような記載を追記しますか。

【佐藤委員】

はい、「おわりに」かもしれませんが。

【高田会長】

しかし、ベースとして、単に賃貸住宅の管理という建物の管理ではなく、その人の生活を支える福祉サービスなどが関連してくるため、それらのマネジメントという非常に拡大した議論になってきていると思えます。

では、その管理問題としての公民の連携というよりも、「そういう共通の問題について議論をさらに深める」とか、あるいは「継続的に検討する」など、そういうことをこの部分で受けることにしましょう。

【神野委員】

3 ページの公営住宅のところ、(1)のアのところでは「管理戸数を現状程度に留めるとしてきたこれまでの方針から、社会情勢の変化を見据えた適正な管理戸数及び供給戸数を図る方向に転換していくことが求められる」と書いてありますが、これを読むと、恐らく現状維持というよりは減らしていく方向なのかなと捉えるのですが、イのところでは、「法定年限を迎える住棟であっても、長寿命化を図ることにより、更なる活用が可能なものについては、できる限り継続して活用するための方策について検討すべきである」とあることから、その辺がどっちの方向なのかというのが少し分かり辛いかなと思います。

【高田会長】

確かに、法定耐用年限が、アのところでは、「法定耐用年限が迫り老朽化が進む住棟が多く」なることによって使えなくなっているという文脈になっているのに対して、イでは、戦略的に活用していくという記載になっています。

法定耐用年限の60年や70年というのが、かつてはコンクリートが中性化すると建物としての寿命と考えられていましたが、現在は必ずしもそうではなく、コンクリートの品質によって差がありますし、鉄筋というのは、空気と水が入らなければ錆びません。コンクリートが中性化してもそれを改修する技術が今は確立されていますので、そういうことも含めて法定対応年限自体に意味がなくなってきたとは言えませんが、考え方が通用しなくなっている部分があります。公営住宅は法定耐用年限をもとに運用されてきたという経緯があるため、前半の記載があると思いますが、これだけ読むと矛盾したことを書いているようにも見えるというのは、確かにそうかもしれません。

あまり法定耐用年限という言葉を使う必要がないような気がしますね。後半のほうの文脈はこのままにして、前半の「公営住宅では法定耐用年限が迫り老朽化が進む住棟が多く」の部分は、実際に何らかの物理的な不具合が出てきているということで、それは法定耐用年限が迫っても迫らなくても生じるものだと考えれば、この「法定耐用年限が迫り」という言葉を外すことで、神野委員に御指摘いただいた疑問は解消できる気がしますね。

それから、先程、公営住宅の戸数との関係ということで発言されましたが、それについてはいかがでしょう。少なくとも、老朽化したから戸数を減らすという話ではなく、需要と供給の関係の中で、公営住宅、現在の京都市の公営住宅の立地でどれだけの需要があるかということと、公営住宅の目的に照らして言うと、現在公営住宅が建っていないところにも低所得者の方がおられ、そういう方々に対して公営住宅を新たに供給するのではなく、既存の民間住宅に何らかの支援をすることで、セーフティネット機能が附与できないかというのがここでの課題になるわけです。今の「こうした状況を鑑みると、今後は、公営住宅の管理戸数を現状程度に留めるとしてきたこれまでの方針から」というのが、神野委員の御指摘では、老朽化してきたから戸数を減らす必要があるというロジックだと変だということですね。

それもおっしゃるとおりで、応募数が低下傾向にある状況ということは、管理戸数の見直しの根拠にはなりますが、それ以外のものが全部この管理戸数の見直しの根拠になっているわけ

ではないので、そこはもう少し丁寧に説明しないといけないということかと思います。

いずれにしてもイの問題でなくアの問題ですね。建物の状態が悪くなってきたから応募数が低下してきたというふうに書かれていますが、先程梶原委員が言われたように、それぞれの立地や建物の性能が市場の中で総合的に影響し、京都市に現存する公営住宅の需給関係がこれまでから変化したことにより、応募数が低下してきたというような記載の方が良いですね。

【梶原委員】

まず、「法定耐用年限が迫り」というところをとってしまい、全体的に老朽化が進んでいるということだと思います。

それと今高田会長がおっしゃったように地域性、利便性のいいところに住みたいという希望が多く、周辺部はなかなか厳しいであろうということだと思います。だから、立地の悪いところはなかなか需要がない、そういう書き方でどうかと思います。

【高田会長】

公営住宅の応募倍率も立地によって全然違うわけですから、交通便利の低いところは倍率が低下する傾向があるということだと思います。

では、その最初の3、4行をそういう需要と供給という関係の視点で文言をつけ加え、それが応募数の低下に繋がっているというようにしていただきたいと思います。

【加藤委員】

イのところで「更新時期が集中」しているとありますが、これは結局、管理にかかわる費用が今後増大していくということだと思います。そういう意味でいくと、アのところで更新時期が集中することによるコストや、維持管理していく費用の増大が見込まれるなどを書いた方がいいのではないかと思います。イのストックのところの説明なのか、どちらがいいのか難しいところですが、基本的なイメージとしては、イで費用のことを説明したいのでしょうか。

社会的情勢という、高度成長期のものが丁度更新時期を迎えてきており、そこに発生する管理・維持コストが将来的に増々かかってくるという流れかだと思います。

【高田会長】

高度経済成長期に、全国的に公営住宅の建設戸数が増え、そのストックが一気に老朽化しています。これに対して国の政策でもそうですが、これらを全て建て替えて対応しようとしたが、それが非現実的だということで、ストックを改修し、できるだけ建て替え時期を分散化する施策をとろうとしました。ただ、それも改修時期が集中し、費用が必要となりましたが、そういうことをすごく縮めて書くところということになるかだと思います。

とにかく、初めて読んだ人にはわかりにくいので、こういうことを短く表現するにはどうしたらいいかという問題ですね。イのところで言うにしても、一定期間内にたくさんの建物が建ったので、更新時期が重なってしまっているという、そういうふうな言葉を最初の1行目で書き加えたほうがいいのか、そういう御指摘というふうに理解してここを修正いただくということでもよろしいでしょうか。

【加藤委員】

そうですね、更新時期が集中しているという状況で、そういう状況だけでも、使える住棟は使っていきましょうということですね。

【三浦副会長】

先ほどの部分で、自分が言いたいことが少し整理できました。8ページのウの部分です。2行目の右側「こうした仕組みを活用しながら」の次ですが、「ソーシャルビジネスとして」というところを後ろに持っていき、「活用しながら」の次が「居住支援を行う民間事業者の活動がソーシャルビジネスとして成り立つように行政の住宅部局と福祉部局が連携しながら支援を行うことも考えていく」という記載はどうかというのが一点です。

もう一つは、8ページの部分で、セーフティネットの仲介をして、大家さんにはメリットがありますが、仲介した事業者さんには全くメリットがありません。大変手間がかかることですが、それに対するインセンティブが全くないというのはどうなのかなと思ひ、もし可能であれば、4番「家主に対する直接的な支援の検討」という部分に、場合によっては、そういうセーフティネット住宅を仲介した人に対して、何らかのインセンティブを与えるような施策の必要性があるのではないかと、というふうに思いました。

【高田会長】

今のところに関して、梶原委員いかがでしょうか。

【梶原委員】

前回は議論させていただいたテーマで、要配慮者支援を積極的にされている不動産事業者に部会に来ていただき、お話を伺いましたが、なかなか一般的なビジネスモデルとして定着し辛いものでした。ですから、そこに三浦委員がおっしゃるようにインセンティブを与えたら、一旦借り上げたもので対応していき、そこにビジネスの利益をもたらす、こうした取組には手間もかかりますので、その辺への支援があれば、一つのスタイルになっていくのではないかと考えています。

【高田会長】

仲介に手間暇がかかるからそこを支援するというのは、仲介の仕組みからいうと必然性がないかもしれません。仲介する人が掘り起こして頑張ってくれれば、要配慮者支援のスタートが切れることがあるかもしれませんが、仲介業務そのものの支援ではないという気がします。

【梶原委員】

報酬を上げるには法整備を変えていかないとはいませんが、サブリースではそこに利幅を設けることができます。家主が要配慮者入居に拒否感がある場合は、サブリースで一旦借上げ、それを要配慮者向けに貸し出すことに対する支援があればいいかなと思います。

【高田会長】

根本的な方向性の変更というより、どちらかという表現や言い方をより丁寧に説明した方がいいのでは、という御意見が多いですが、もしお気づきの点があれば御発言ください。

【松本委員】

私が先程発言した、7ページの下のところについてです。アとイの文言が同じだと思いますので、まず、違いを示すために、アのほうは「居住支援協議会による高齢者への居住支援の強化」、イのほうは「居住支援協議会によるさまざまな属性への居住支援の範囲の拡大」という、強化と拡大ということで表現してはいかがでしょうか。

【黒坂委員】

蒸し返すようで申しわけないですが、3ページのところは結局どのように修正するのでしょうか。2ページに公営住宅法上の耐用年限がきちんと書いてあり、そこで定義はしています。

「20～30年間に今後集中する」ということが、ここに書いていることを前提に3ページが書いてあるので、法定耐用年限という言葉自体、私自身はずっと読めたのですが、結局どういう方向で直すのかが気になりました。

【高田会長】

確かにそうですね。2ページの、京都市の公営住宅が抱える今後の主な課題の中で「40～50年代に建設されたものが多い」というところと、「耐用年限を迎える住棟の更新時期が20～30年間に集中する」というところですね。

ただ、物理的な老朽化が一斉にその時期に起こっているということにはならず、団地ごとに使っている材料によっても変わりますが、ここにもものすごい戸数が集中的に建設されたというのは確かです。

ここで法定耐用年限の70年と言わなくても、一斉に老朽化してきているということが公営住宅の関連法制度の中で使われてきた概念で説明されているので、これを受けて後が書かれていると考えると、先ほど「法定耐用年限が迫り」という言葉を削除することにしましたが、削除しない方がいいのではないかと、ということですね。

【松本委員】

私もずっと理解できたのですが、ここで「更新」という言葉が使われていますが、更新というのは、建替えのことを指しており、除却した後に新規に建築しないといけません。新規に建築することが困難だというニュアンスが伝われば、法定耐用年限という言葉はこのままでいいような気がします。

【高田会長】

これも先ほど言ったように、そのように単純に考えていたのはもう20年以上前の話で、少なくとも20世紀になってからは、再生の議論がずっと行われてきたように思いますので、そういう経緯をきちっと説明すると、相当複雑な話にはなります。

【松本委員】

現在の文章がある意味、それなりに表現しているのかもしれませんがね。

【加藤委員】

「更なる活用」と書いてあり、そこで上手く可能なものについては、と限定しているので、その中には若干減らされているというニュアンスも含まれているのではないのでしょうか。

【高田会長】

ただ、あのところは、その老朽化の進行と応募数の低下という関係が直結しているように書かれているので、ここが先程の神野委員の疑問に結びついたのでと思います。

「こうした状況」以降は、要はどちらかという応募数の話を受けているだけで、老朽化の話はあまり関係ないです。応募数の減少の要因の一つに老朽化の話が含まれているということにすぎないので、むしろここで「法定耐用年限が迫り」という話をしなくても、応募数が減っているという話から始めてもいいのではないかと思います。

特に京都の場合は、公営住宅が郊外に偏在しているということもあり、そこでの公営住宅の入居希望が相対的には減ってきているということでしょう。

【事務局】

2ページ、3ページは、課題とそのあり方というのが対比をしており、黒坂委員がおっしゃ

ったように、耐用年数の話は前段の課題として書いています。このアの部分の話は、その丸の四つ目、「立地の利便性や建物全体の老朽化などの理由から、公募しても応募がない団地があり」そこを改修等しても、入居者が少ないのに経費をかけるのかという問題提起というふうに御理解いただければと思います。

【高田会長】

先ほどの私の話では、アの話は住宅市場の中での状況が論点かと思っています。

イの話は、もう少し技術的な問題を言っているので、アのところで応募が少なくなってきた背景の中に、確かに老朽化の問題も含まれていますが、それが耐用年限に達したものが多くなったから応募が少なくなったという因果関係は直接的にはないわけですから、ここでこのことを言う必要があるかどうかということです。「法定耐用年限が迫り」という、アの最初の3行、4行のところですね。

老朽化というより、むしろ陳腐化ですよ。他の低家賃の民間賃貸住宅に比べて見劣りするようになると応募が減ってくる。そのため、アのところで法定耐用年限の話を持ち出す必要はないのではないかと思います。いかがでしょうか。「公営住宅の需要の量とか分布に変化がある」ということを言い、全体として応募が減ってきているということを説明すれば、アの文脈は事足りると思います。どうでしょう。

【事務局】

管理戸数のことが問題になっているので、「こうした状況を鑑みると」以降の3行が言いたいことなので、アとイをひっくり返して、タイトルは変更せず、「上記のように」や、「こういう課題を前述の課題のように」、「こうした状況を踏まえると」とし、この3行だけを残してしまうのはどうでしょうか。

【神野委員】

同じところで、もう少しシンプルに書いてはどうかと思います。アのところで応募数減少の理由には、エレベーターやお風呂等の設備がないことや老朽化、立地が郊外に集中しているということが挙げられます。以上のことから、イでは使えるものには設備等をつけて戦略的に整備をして使っていく。また、整備しても応募が少ないところはコストがかかるだけなので改修しないという、いわゆるアのところの下3行のところ「方向を転換していくことが求められる」というふうにシンプルにしたらどうかと感じます。

【高田会長】

アとイを一緒にするということですね。アの最後の3行をイの何か戦略的な話の一つの話としてイに埋め込むということかと思っています。

イの三つ目の段落の「戦略的に整備を行っていく必要がある」の後の「更に」の上に「今後は公営住宅の管理戸数を現状程度に留めるとしてきたこれまでの方針から、社会情勢の変化を見据えた適正な管理戸数及び供給戸数を図る方向に方針を転換していくことが求められる」と入れれば、その後の文章にもつながりますね。イをアにして、ウをイにするとおさまりはいいかもしれません。

【加藤委員】

アの耐用年数に関する記載は削除してもいいと思いますが、入居者がどんどん減少しているという話は、需要が減っているということを伝えるために残しておくべきだと思います。行政

として、ニーズがなくなってきたということはある程度示したうえで、長期的には徐々に戸数を減らしていくことに繋がるので、そういう意味では、ア自体の項目は削除しない方が良くと思います。

【松本委員】

アとイを一緒にすると、ウを分ける意味もなくなってしまうので、アとイを分けておくか、ウも含めて全部一文にするかのどちらかが良いと思います。

【高田会長】

応募数が減少している要因としては、先ほど申しましたが、構造的な老朽化により応募戸数が減っているということではないと思っています。むしろ建物の陳腐化、古くなってきて設備がないとかエレベーターがないということが民間の物件に対して見劣りがするという事だろうと思います。そのことと、根本的には立地と家賃の関係で、最も基本的な住宅の住居構造の中で、市場の中で入居者の選択行動が素直に働いて公募が減っていくと、これが最も基本的なことだと思いますから、京都市に関して言えば、郊外に大規模な公営住宅が集中的に建設され、都心にないという、これまでの供給の仕方が応募数の減少にはね返ってきているという、そういう言い方のほうが私は説明としてわかりやすいのではないかなと思います。

神野委員が言われているとおり、わかりやすくしないといけないということと、因果関係を明快にしておく必要があるのではないのでしょうか。「法定耐用年限」という言葉は、これはこれでわかりやすいという話もありましたので、2ページと、物理的な構造、耐力の問題は、3ページのイとウで受けるということによろしいのでしょうか。

【黒坂委員】

細かいところですが、イのところの2段落目が「なお」から始まるのが気になるので「まず」や「この」にするか、削除してはどうでしょうか。

【高田会長】

では、「なお」を単純にとりましょう。

【佐藤委員】

先程の私の発言箇所について、具体的に修正案を申し上げます。最初のスケルトン賃貸のところ、3ページ目の三つ目の「また」の段落のところのこの「戦略的に整備を行っていく」というところをもう少し細かく言うべきなのかなと思ったので、「公民の連携を視野に入れ、戦略的に整備を行っていく」とすると、スケルトン賃貸や指定管理者など、いろんなものが公民の連携として考えられるかと思います。

詳しく書くならば「目的外使用による」や「民間事業者の活用の」などですが、そこまで議論していないので「公民の連携を視野に入れ」程度なら記載できるのではないかと思います。

それから5ページのウで、公営の管理運営の話が最後の「更に」という段落のところの中で「こうした場合においては、行政が一定の支援を行う中で」、この「一定の支援」というのが少し問題かと思いますが、これを変えると、その下のNPOとか大学の話が全く出てこないで、もし入れるならば、その文書の最後のところに「更に、こうした問題は公営住宅管理のあり方そのものにかかわるため」や「公営住宅管理のあり方そのものにかかわるために今後検討も必要である」などの形でも、結論として今の自治会管理の方法は変えないが、単に支援するだけでなく、今後、抜本的な解決策が見つかる可能性を残すため、このように書くといいのでは

ないかと思いました。

また、エリアごとで居住支援体制を整備するということについては、7ページの居住支援協議会の話のどこかに入れることになろうかと思いますが、「居住支援体制の充実」というところは、高齢者と高齢者以外に分かれているので、両方に共通する話をどこに入れるべきか少し悩みました。その前の(1)のところに入れるのであれば、最後の段落のところの「また、行政・不動産事業者・福祉関係団体が連携を図るための仕組みとしては」というところで「居住支援協議会制度があり、エリアごとに相談体制を設けるなど、更にこうした制度を活用していくといった視点も必要だ」というふうに入れる方がよいのではないかという感じがします。

それから、公民連携のところですが、住情報を適切に提供すべきという観点から、9ページの(1)の最初の段落の後半のほうの「例えば、セーフティネット制度を活用した民間賃貸住宅により」というところの「例えば」の後に「横断的な相談体制などの住情報提供や」というのを入れ、「セーフティネット制度を活用した民間賃貸住宅により」というふうに続けていく、ここに公民の横断的な相談体制というのを入れてみてはどうかということ。

それから、最後の大きな「おわりに」に入れてはどうかと言っていました。1段落目と2段落目の間のところ、「今回の答申を取りまとめた」という後に、「議論の過程においては、公民共通の課題も多く、両者を視野に入れた住宅管理運営のあり方について、今後議論を深めることが必要である」などが入るといいのかなと思います。

【高田会長】

全部入れていただくとわかりやすくなるのではないかと思いますが、よろしいでしょうか。最初に言われた、公的な建物の中で民間事業者が何らかの意味で、不動産経営を含むビジネスを行うというようなタイプの話は、最後のところでもう少し具体的に書けないでしょうか。

【佐藤委員】

そうすると、(2)の「横断的な連携」のところ、幾つかヒントを書いているので、ここにどう書けばいいのか、例えば、「公営住宅における民間事業の導入」という表現は、やんわりし過ぎでしょうか。

【高田会長】

では、とりあえず今の御提案のところは取り入れる方向でよろしいでしょうか。

やはりわかりにくいのをわかりやすくしないといけないという、そういう趣旨のものが多かったと思いますので、そのあたりを少し練っていただければと思います。

あと、この答申には図も表もないので、そういったものがあってもいいかなとも思います。

他に御意見がないようでしたら、日本語の修正という意味では事務局にもう一度お返しして修正案を作っていただいたほうがいいかなと思いますが、趣旨としては、そんなにややこしい話はなかったと思いますので、本日議論した点を反映させたものを作成してください。

その後、私のほうで一度見せていただいて、場合によっては、三浦副会長と一緒に見せていただいて、完成させた上で皆さんにフィードバックするというような形でよろしいでしょうか。

それでは、長期間ありがとうございました。では、これをもって第二次答申ということでまとめさせていただきたいと思います。

それでは、審議事項としては以上でございますので、事務局のほうにとりあえず進行をお返しします。

3 その他

第二次答申の提出：年度内予定

4 閉会