

## 令和2年度第1回京都市住宅審議会

市民の暮らしを支える住宅政策検討部会

日時 令和2年7月27日（月）午後2時00分から午後3時54分まで

場所 京都市役所分庁舎4階 第6会議室

### 出席者

<審議会委員>

※50音順

副会長 三浦研委員（京都大学大学院工学研究科教授）

委員 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）

佐藤由美委員（奈良県立大学地域創造学部教授）

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>

都市計画局 住宅政策監 岩崎 清

住宅室長 平松 謙一

住宅室 住宅事業担当部長 河村 宏

住宅室 技術担当部長 吹上 裕久

その他 住宅室職員

傍聴者 2名

取材記者 2名

次第 以下のとおり

1 開会

2 委員及び出席者の紹介

3 議事

(1)市営住宅の現状・課題を踏まえた今後のあり方についてなど

4 閉会

## 1 開会

### 【事務局】

それでは定刻になりましたので、ただいまから、京都市住宅審議会第1回市民の暮らしを支える住宅政策検討部会を始めさせていただきます。都市計画局住宅室住宅政策課企画担当課長を務めております関岡と申します。どうぞよろしく願いいたします。

京都市住宅審議会では、昨年度から次期京都市住宅マスタープランの策定に向けた議論を進めていただいておりますが、当初3月に予定していましたが第2回審議会が開催できなかったことから、高田会長とも協議をさせていただきまして、本年度は、昨年度第1回での議論を踏まえた論点整理を行った上、論点ごとに集中的に御審議いただくため、京都市住宅審議会規則第3条第1項の規定に基づき会長の招集のもと、市民の暮らしを支える住宅政策検討部会と都市の魅力活力につながる住宅政策検討部会の二つの検討部会に分かれて審議を深めていただくこ

ととしております。

本日は、市民の暮らしを支える住宅政策検討部会の第1回目として、主に市営住宅の現状、課題を踏まえた今後の在り方について、御審議いただく予定としてしておりますが、委員の皆様にはオンライン形式で御出席いただいております。

## 2 委員及び出席者の紹介

### 【事務局】

検討部会の委員としては、三浦副会長、加藤委員、黒坂委員、佐藤委員、渡邊委員の5名全員の委員に御参加いただいております。

委員の皆様方には、大変お忙しい中御出席賜りまして、まことにありがとうございます。

検討部会の委員の過半数を超えておりますので、京都市住宅審議会規則第3条第3項により本会が有効に成立しておりますことを御報告いたします。

また、この部会は原則として公開することとしておりますので、傍聴席を設けるとともに、報道関係者の方々の席も設けております。あらかじめ御了承願います。

なお、傍聴にお越しいただいている皆様におかれましては新型コロナウイルス感染症対策として、マスクを着用するなど咳エチケット等を心がけていただくとともに、咳や発熱などの症状がある方は、傍聴を御遠慮いただきますよう重ねてお願いいたします。

また、本日は、報道機関の方々にも傍聴いただいております。撮影等を行われる際は、審議の妨げにならないよう御注意いただければと存じます。よろしく願いいたします。

なお、本日の検討部会でございますが、高田会長からの指名によりまして、三浦副会長に部会長をお願いしたいと存じます。よろしく願いいたします。

## 2 議事

### 【事務局】

それでは、早速ではございますが、三浦部会長、議事の進行をよろしく願いいたします。

### 【三浦部会長】

議事に入りたいと思います。まず初めに、配付された資料に基づいて事務局から御説明をお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

—（京都市から資料に基づき説明）—

### 【三浦部会長】

ありがとうございました。それでは、事務局から御説明いただいた資料を元に皆様に議論していただけたらと思います。

御説明していただいた内容は、平成30年度の答申を踏まえた論点整理と、あとはこの論点ごとに想定される市営住宅の課題・今後の方向性ということでした。論点としては五つお示いただきましたが、本日はこの論点1から論点3までを議論してほしいというリクエストでございます。

そこで、初めにまず論点1の社会情勢の変化等を踏まえた今後の市営住宅の役割として、市営住宅の管理戸数・供給戸数の考え方についてから議論を進めたいと思います。

まず、どなたからでも結構ですので、御自由に御発言を頂戴できればと思います。資料の内

容確認や御意見でも結構でございますので、どこからでも結構です、御意見いただけたらと思います。いかがでしょうか。

そうしましたら、私から早速議を切らせていただきます。13ページや24ページでは、現状で、公募が困難な住戸がかなり多くなっているという話がありました。この公募ができないというのは、再整備にお金がかかるからということだと思いますが、幾らぐらいかかると困難という整理をされているのか、その辺りを少し補足でお話いただけたらと思いますが、いかがでしょうか。

【事務局】

通常空き家整備の場合でしたら100万円、1回200万円程度に比べまして、この公募困難となる場合は、内装をほぼ全体的に改修する必要がありまして、300万円から400万円程度必要になってくるのではないかと考えております。

【三浦部会長】

そうしますと、京都市では費用が工面できないので、順次それぐらいになったものに関しては、次々に公募を行えなくなっているということですね。

【事務局】

国庫補助等を活用しまして子育てリノベーションの住戸として整備するなど、財源を確保しつつ、一部の空き住戸を活用しています。

【三浦部会長】

分かりました。ありがとうございます。ほかはいかがでしょう。

【佐藤委員】

今のお話も非常に大きな問題だと思います。本来ならば家賃収入が長年あって、それが計画的に修繕のほうに回っていくというお金の流れがあるはずなのに、空き家の募集ができないということが非常に大きな、これは経営的な長期的な賃貸住宅経営がうまくできていないという仕組みの問題があるのではないかなという気がしております。

また、市営住宅は本当に住宅セーフティネットの中核ではなくなったのかということに関しては、そういうことではなくて、例えば単身向け入居者募集の公募倍率とかですね、そういうのを見ていくべきではないでしょうか。また、民間賃貸住宅の家賃などを見ていると、生活保護よりももう少し経済的に苦しい、国民年金だけで生活されている方とかですね、そういう方たちが非常に大きな需要層としてありますし、また、不定期な雇用形態の人たちの問題ということを見ると、やはり公営住宅の役割というのは、非常に大きいのではないかと感じます。

ただ、それが先ほどの空き家募集の問題であったり、うまく運用されていない中にミスマッチが起きている、そこがまず問題で、公募困難とか募集できないという住戸が適切に今の需要に合ったものに改修できるならば、多分もう少し違っていくのではないかなと思います。その辺りの全体の経営の仕組みみたいなものにちょっと疑問を持ってしまいましたけど、何か取組や、お考えとかありますでしょうか。

【三浦部会長】

いかがでしょうか。事務局のほうで何かコメントがありますでしょうか。

【事務局】

資料の御説明の中でも一部ございましたけれども、単身住戸につきましては、単身者の専用

住宅に加えまして、一般住戸のうち比較的面積の小さい住戸も単身用に転用して公募したりしています。

ただ、資料でも御説明しましたとおり、それでもなかなか需要に追いついていないという実情はあるということでございます。

【佐藤委員】

ということであれば、市営住宅が住宅セーフティネットとしての役割がなくなったとか、終わったとか、そういうことではなくて、今の住宅セーフティネットの求められているものに合っていないという観点ではないかと思えます。

【三浦部会長】

佐藤委員、ありがとうございます。論点1に関して20ページ、21ページの議論だろうと思います。20ページでは市営住宅が中核を担う時代は終わったのかということですが、佐藤先生の今の御発言は、住宅セーフティネットの中核を担う時代が終わったのではなくて、その仕組み自身が少し現状に合わなくなっているという、そういうことでよろしいでしょうか。

【佐藤委員】

そうです。需要に対応していないものを供給して、それで応募数が少ないと言っても、それは適切な供給がなされていないからではないかという論点があるのではないかということです。

【三浦部会長】

ありがとうございます。その点、論点1の②に関係してくるもので、戸数であるとか募集方法の見直しにも言及されていますが、ほかの委員の先生を含めてこの論点1に関して御発言ございますでしょうか。

【加藤委員】

今、経営についての話が出ましたが、空き住戸が全部埋まればその今の公営住宅は維持できるかとか、その辺というのはどのような感じになっていますか。今空き住戸がいっぱいあるので維持できないのか、それとも全戸埋まったとしても、全然維持できないのか、その辺りを教えていただけますか。

【事務局】

空き住戸は、かなりあるわけですが、埋まる、埋まらないに関わらず維持はできています。むしろ、空き住戸がある現状が非常に非効率であるということが言えるのかなというふうに考えております。

【加藤委員】

いっぱい入るような形であれば、それなりに市営住宅は今後も維持できるというニュアンスでよろしいですか。

【事務局】

数だけ見れば維持は可能ですが、実際に入居を希望されるというニーズがあるならば、維持していくことは必要だというふうに考えます。

【加藤委員】

ということは、基本的には住宅セーフティネット機能を果たさなければならぬけれども、ニーズが全然マッチングしていないので、当然入る人も少なく非効率になっているというイメージですかね。

【事務局】

はい。

【加藤委員】

完全にはニーズを満たしていないような公共サービスをしているということなので、非常に非効率ですし、あと財源がどこまであるかということだといいます。財源がたっぷりあるのであれば、非効率的なものでも維持し続けられると思いますが、財源は将来的にはどのような見通しでしょうか。今後、財源を維持していく方向なのか、あるいは減っていくのと予想されているのか、お聞かせください。

【事務局】

現状におきましても、非常に財政的には厳しい状況でありますので、今後好転するということはなかなか言いにくいのかなという状況であります。

【加藤委員】

分かりました。ありがとうございます。

【三浦部会長】

ほかはいかがでしょうか。渡邊委員、お願いします。

【渡邊委員】

質問させていただきたいんですけど、論点1のところでは単身向け公募のうち、約9割が高齢単身者からの公募となっています。でも、そもそもの要件が60歳以上ではないのでしょうか。若い方の単身者でも応募ができるんですか。

【事務局】

いえ、60歳以上です。

【渡邊委員】

60歳以上、あるいは障害を持っておられる方かということですね。

【事務局】

はい。

【渡邊委員】

高齢者からの応募が多いのは、そもそも間口を開いているのは高齢者が中心だからということではないでしょうか。現在は、新型コロナの影響でストップしていますが、少子高齢化が進んでいることから、海外からの技能実習生とかが多く入ってこられて、住宅を探しておられるケースがありまして、よく御紹介させてもらいましたが、近隣の方にも喜んでいただいております。

というのがベトナムの技能実習生等は、周りの草を刈ったり、周りをきれいに掃除するのが当たり前という習慣があるので、家の周りをきれいにされて、非常にありがたい、また今後そういう海外からの技能実習生があれば紹介してほしいなどといったお声があります。市営住宅では、そういう方々を御紹介できるような仕組みにはなっていないですよ。

【事務局】

はい。

【渡邊委員】

その辺は、今後の将来を見据えるとして、その方向に進むと思うんですが、その辺は制度を見

直しされる御予定があるのか、聞かせていただきたいなと思います。

**【事務局】**

現状では、特に具体的な予定があるわけではございません。これまでの経過を踏まえますと、やはり高齢者の方が住宅に困窮されている度合いが一番高いということから、現状の取組を進めているところでございますので、また今後状況が変わってくれば、対応していく可能性はございます。

**【渡邊委員】**

でも、これまでから大きく見直ししていこうと思ったら、根本的に改善する必要があるのかなというふうに思います。

**【三浦部会長】**

渡邊委員、ありがとうございます。そのあたり現況の公営住宅で見過ごしてきた課題だと思うんですね。そうした論点については、論点2、論点3に関係してきますので、非常に重要な御指摘だと受け止めて、次の議論に入らせていただけたらと思っております。

論点1の議論を振り返りますと、佐藤先生からは、市営住宅が住宅セーフティネット機能の中核を担う時代は終わったということではなく、今後は公民連携の中で役割を果たしていくべきだと、そういうふうな御意見であったかなというふうに思っております。論点1の①について、そのような認識でよろしいでしょうか。

後から振り返っていただいても結構ですが、私としても論点1の①に関しては、やはり市営住宅が住宅セーフティネット機能として果たす役割は大きいと思いますので、役割を果たせるような方向に変わっていくべき点は①での方向性で打ち出すべきではないかなと思います。

一方で、論点1の②についてはいかがでしょうか。資料2 1ページのところです。方向性として事務局のほうで記載いただいている内容は、供給戸数の見直しを実態に合わせて検討すべきかどうかという点と、もう一つ募集方法の見直し、特に括弧付きで随時募集などを記載いただいています。この辺りを含めて論点1について御意見がございましたらご指摘いただけないでしょうか。

**【黒坂委員】**

論点1の②というだけではなくて、①でお聞きしようかと思っていたのですが、先程から少しずつコロナというお話が出ていて、その点、この資料を作られた時点では、もしかしたらまだコロナの影響というのは、あまり考慮されていなかったのかもしれないですが、今後は影響が出てくるかなと思います。その辺りについて、実態的にはどのような感覚とか感触をお持ちでしょうか。

あまり関係がないのか、それとももう少し御高齢の方とか、そうでなくても少し市営住宅に関して影響があるのかどうかというのをお聞きしたいのですけれども。

**【事務局】**

市営住宅に関してのコロナの影響ですけれども、特に一般の公募に関しては、現時点では特に影響は見られないかなと思っております。ただ、新型コロナの影響で、例えば雇い止めに遭った方ですとか、寮を退去せざるを得なかった方に対して、別途20戸ほどを用意させていただいておりますけれども、今のところ十数件御相談をいただいておりますが、まだ入居に至った件数は1件あるかないかという程度でございます。そういう背景を踏まえますと、現在のところ

は、住居に関してそれほどお困りになっている方が、実態として、あまりいらっしゃらないのではないかというふうには捉えております。

**【三浦部会長】**

新型コロナの件ですが、なかなかそういう情報が市民にまでに伝わっていないところもあるのかもしれませんが。コロナの影響が出て、まだ今持ちこたえているが、次第に問題になってくる部分もあるのではないかなと思います。

市営住宅の募集方法の見直しですが、現状は公募であり、なかなか機動的にすぐお住まいが必要だというときに対応しにくい方法ですので、随時募集も取り入れていくことが必要だと思います。

臨機応変に入居できることが普段から市民に認識されていれば、新型コロナ禍で、市営住宅に申し込もうと市民の方が動けると思いますが、現状では市営住宅には、なかなかタイミングよく入れないという認識が定着しているので、住宅とニーズのマッチングがうまくいっていないのではないかと。

**【佐藤委員】**

その点については、例えば居住支援協議会や、高齢者すまい生活支援事業など、実際に困っていらっしゃる方と住まいをマッチングするときに、市営住宅を勧めたいけど、あと半年待たなきゃいけないとか、当たるか当たらないか分からないから、それまで待てないとか、そういう話は相談の中で出てきているということをお聞きしましたし、ほかの都市でもそういう話なので、この随時募集をやっている自治体もあると思いますから、ぜひ取り入れていただきたいなと思います。また、そこでリアルな住宅困窮の問題をきちんとキャッチしていき、それを次の事業に反映させるなど、うまく住宅セーフティネット機能の強化につながるような取組をしていただくといいかなと思います。

**【三浦部会長】**

御意見ありがとうございます。渡邊委員、お願いします。

**【渡邊委員】**

1 ページのところに「連携」と書いてありますが、例えばUR都市機構では、私たち民間宅建業者が御紹介できて、そして宅建業者に対して広告料がちゃんと支払われるというビジネスモデルができていますね。

でも、市営住宅は、まだまだ乖離があって、民間宅建業者が紹介するなんてことはできないんですけども、例えば具体的にこの連携というのは、どのようなことをもって連携というイメージされているのか、お聞きしたいなと思います。

**【事務局】**

先ほど、居住支援の取組をやっているという話があったと思うんですけども、実際に高齢者の方が明渡しなどで住み替え先を探さなければならないといった御相談などに応じているのが京都市居住支援協議会の取組なんですけど、例えば年に4回ほど相談会をやる中では、様々な住まいの選択肢がありますよということ、京都市住宅供給公社の京安心すまいセンターとも一緒にやっています。そういった市営住宅の情報であるとか、ほかの高齢者向け住宅の情報であるとか、また不動産事業者の方も相談員として入っているの、そこで民間の賃貸住宅で安いところとか、大家の理解があるところなんかを紹介したりとか、その中にこの公営住宅の紹

介なんかも含めて御提示しているというようなことは、今現在もやっているというところがございます。

**【渡邊委員】**

はい、そのことは私も存じています。要はUR都市機構の場合は、賃貸物件として直接的に御紹介できるわけであり、本当に連携ができていていると感じています。また、どんどん新しいことは取り入れられています。UR住宅全体の中で様々なサービスが受けられるように1階に店舗を入れたり、様々な工夫がなされていて私たちも紹介しやすいわけです。

やはり生活を支える何かがないと、なかなか入居いただけにくいので、そういったことの具体的なイメージがないのかをお聞きたしたいのです。

**【事務局】**

市営住宅は住まいとしての器は提供しているということはあるけれども、今おっしゃられたように、居住支援などのソフトの部分がセットになっているような状況ではありません。そのため、今後はハードだけではなく、ソフトの部分も含めて、市営住宅の空き住戸を活用するといったことも必要ではないかと考えているというところです。

**【三浦部会長】**

ありがとうございます。大事な御指摘だと思います。市営住宅が民間マーケットとは完全に別の世界を作っていて、民間マーケットとの連携がうまくいかず、その結果、実態のニーズを拾い損なっているのではないかと改めて実感しました。

その論点1の②の部分ですが、点線の中に書いていただいている二つの丸印ですが、随時募集にしていくことは非常に重要な方向性で、そのように書いていただけたらありがたいと思います。最初の①については、実態のニーズに合わせた供給募集に見直していくというふうに一足飛びに進めるのではなくて、その前に、ニーズに合わせた公営住宅のあり方や募集方法を模索してみるという考え方が必要ではないかと思いました。

現状では、まだその実態ニーズに合わせた募集方法を追及できていない部分があるので、現状のニーズだけを踏まえて供給戸数が充足していると考えず、もう少し実態のニーズを踏まえた上で、どう変えていくのかということとセットで供給戸数を考えていくべきであり、一足飛びに供給戸数を見直すということから議論を始めるべきではないのかなと思いました。

論点1、①でも②でも結構ですが、いかがでしょうか。

**【加藤委員】**

少し視点がずれているのかもしれないですけど、基本的に公的部門では民間部門ができない部分を補完する役割だと思っています。そのため、民間部門と完全に同じような住宅供給というのは、基本的には公的部門がやるべきではなく、民業圧迫だと思います。

そういう意味では、民間部門の住居に入れない方を公的部門のほうで対応するということが大事だと思います。その辺りについての認識は、京都市としては、民間部門で足りているので、これは公的部門として対応する必要がないと思われるのか、それとも資金がなくて、本当はやらないといけなけれども、できないという状況なのか、あるいは民間部門でも足りていないのでどんどんやっていきたいと本当は思っているのか、その三つでいうと、どの立場になるのでしょうか。

**【事務局】**

やはり、民間部門との役割分担という観点は大事な思っております。おっしゃるとおり、民間部門におきましても、空き家等が多数存在する中、まずは民間でできることは民間でやっていただいて、それを補完する形で市営住宅ということがあるべき姿ではないかということを考えてございます。

【加藤委員】

資料を拝見する限りは、民間部門でも一定足りているという状況をお示しいただいているので、そういう意味では公的部門としての住宅セーフティネットとしても充足しているというイメージで捉えていらっしゃるということですか。

【事務局】

やはり市営住宅として、どのような役割を担っているか、また、最低限必要とされているかというところは、しっかりと抑えていく必要があると考えております。

【加藤委員】

あともう一点だけよろしいですか。基本的には、高齢者の方が中心に入居いただいている感じになるわけですがけれども、今後、景気の影響などもあるかもしれませんが、若い方が市営住宅に入居される可能性はどうなんでしょうか。やはり若い方は、皆、民間賃貸住宅の方に目を向けられているのか、あるいは本当は公的な市営住宅に入りたいんだけど、いい物件がないという感じでニーズに合っていないのか、どちらのイメージなんでしょうか。

【事務局】

両方あるのかなと思いますけれども、実際、子育てリノベーション住戸では整備戸数は200戸余りですが、一定入居いただいております。そういった意味では意味はあるのかなと思いますけれども、実際に入居いただいたことによって、その団地内のコミュニティにどういう効果が現れているのか、要するにアウトカムですね、それについてはやはり一度検証していく必要があるかなと考えております。

【加藤委員】

それでは、若い方が入居されたときに、団地内のコミュニティなどの改善が見られているかどうかは不透明ということでしょうか。

【事務局】

実際のところは、あまり実績として見えてきていないというところが実態でございます。

【加藤委員】

分かりました。ありがとうございます。私が言いたかったのは、どこまで公的部門がやって、どこまで民間部門がやるか、線引きをしないといけないということであり、何でも公的部門がやるべきではないということです。以上です。

【三浦部会長】

加藤委員、ありがとうございます。要するに、行政のやるべきところがどこまでなのかというご指摘だと思います。この点は後ほどの論点に関わってくるかもしれませんが、住宅だけ必要な人が総体的に減って、住まいの確保以外の様々なニーズを持っていらっしゃる方が増えている。こうした実態に合わせていくべきではないかと思います。その辺りは、今後の論点にも関連してくる点です。

少し先に進めさせていただき、また不足があれば論点1に戻りたいと思います。よろしいで

しょうか。

続きまして、論点2の「高齢化の進行がさらに顕著となる市営住宅の管理運営の方向性について」の議論をさせていただけたらと思います。

資料では、26ページに大きく論点を提示していただいています。①では、「さらに高齢化の進行が予想されていることを踏まえ、今後の市営住宅の管理運営は、高齢者への対応により特化していくべきか」。②では、「高齢化の進行と向き合いながら団地の管理運営を進めていくためには、どのような取組が必要なのか」ということで、二つ論点を示していただいています。

その二つについて、どちらからでも結構ですので、御意見ございましたらお願いします。

**【佐藤委員】**

では、高齢化が進行することと市営住宅の管理運営、増えた高齢者にどう対応するのかという観点なんですけれども、団地の共用部分というのは、自治会が管理されている部分が多いと思いますが、その管理自体がもう立ち行かなくなってきたという問題は生じていないかというのが一番気になりましたが、いかがでしょうか。

**【事務局】**

御指摘のとおりでございます。共用部分の管理は自治会等に基本的にはお願いしているところですけど、全体の高齢化等で、役員のなり手がいないとか、そういった事案が発生してきております。幾つかの団地におきまして、共益費については、これまで自治会で回収して対応していただいていたんですけれども、一部、市のほうで徴収させていただいて、共有部分の管理を始めているところもございます。そういった団地は、今後ますます増えていくのではないかとこのように考えております。

**【佐藤委員】**

そういうことは、もう解決の道筋があるので論点には挙がってきていないということでしょうか。

**【事務局】**

現状の取り急ぎの対応策としては、そういう形でやっているんですけれども、今後ますます増えていくと、そういった状況ばかりになってしまうということが想定されますので、本当にそういうやり方で十分なのかということは課題としてございます。

**【佐藤委員】**

共益費を市が徴収するというのは、住民全員の合意などは必要になるのですか。

**【事務局】**

はい、基本的には大半の住民の方の合意が必要でございます。実際のところ、自治会等で集めていただくよりも、やはり市のほうで集めるに当たっては経費が上乗せして必要になってまいりますので、その点も合わせて御理解をいただく必要がございます。

**【佐藤委員】**

では、市が徴収してくれる一方で値上げされることについて、合意するかどうかを住民に確認されるということですね。

**【事務局】**

はい、必要な条件をお示しした上で、入居者の方にも合意をいただくという条件で始めさせていただきます。

【佐藤委員】

住民間の合意形成を図ることすらできない団地もあるかもしれないですね。現時点で、全体のどのくらいの割合の団地で実施されているのでしょうか。

【事務局】

市での徴収を公営住宅において開始したのは、本年の4月からですので、まだこれからかなと思います。

【佐藤委員】

ありがとうございます。私が全国の自治体に調査したところ、公営住宅の最大の問題がそこにあったので、京都市には挙がっていないので、どういう解決策だったのかなと思いました。ありがとうございました。

【三浦部会長】

佐藤先生、ありがとうございました。いかがでしょうか。先ほどの加藤先生の論点にも関連してくる御指摘だと思います。

論点2で方向性として出しているのは、階段等の昇降が困難となっても安心して暮らせるような市営住宅を目指し、より弾力的な住み替えや、福祉分野とのさらなる連携を検討するとともに、公営住宅としての活用以外も視野に入れながら今後の市営住宅の管理運営を進めていくべきと考えます。

ただ今の話に関連すると、やはり高齢者だけで団地のマネジメントがやりにくくなると、将来、実質的に動いてくれる組織と連携していかざるをえないと思います。そうなってくると、公営住宅以外の活用も視野に入れる必要が出てくるのではないかと思います。

24ページを見ていただきますと、公募困難な住戸は1階にもあり、こうした住戸はうまくリニューアル費用を用意できれば再生できるということですよ。今、京都市としては、公営住宅の枠組みの中で努力して、様々なことをやろうとされているのだけれども、この論点の部分は、やはりもう一步柔軟に進めていかないと解決は難しいだろうと思います。

どこからでも結構です。先ほどの議論、あるいは論点3の議論とも関係してくることかなと思いますが、いかがでしょうか。

【渡邊委員】

少し戻るかもしれませんが、石田西市営住宅と石田東市営住宅の現在の入居状況というのが資料に載っていましたが、醍醐南市営住宅に近いところにある耐震性能もなく、エレベーターも設置されていない団地であると思いますが、その二つの団地については、今の総戸数と入居戸数を教えていただきたいんですけど。

【事務局】

石田西と石田東市営住宅についてですが、本年の1月1日時点で、まず石田東市営住宅の管理戸数が278戸、入居戸数が198戸となっております。

また、石田西市営住宅は、管理戸数が320戸、入居戸数が235戸になります。

【渡邊委員】

ありがとうございます。この両団地は5階建てで旧耐震基準であり、エレベーターも設置されていないと思いますが、今後、耐震改修をしてエレベーターをつけるということはされないですよ。

【事務局】

この両団地につきましては、まだ将来的にどうするかというところは正式に決まっておりませんが、少なくとも耐震性に課題がございますので、昨年度から、順次、耐震性のある団地への住み替えを行っております。

【渡邊委員】

両団地に近い市営住宅でいうと、醍醐南団地の空き住戸数が140戸余りですので、例えば両団地にお住まいの方に移ってもらおうと思っても足りないですね。

【事務局】

その他近くにあります大受市営住宅など、他の団地にも移っていただく必要がございます。

【渡邊委員】

そうすると、高齢化に特化すべきかということよりも、さっき三浦先生がおっしゃっていたように、必然的に高齢化になることに備えざるを得ないということになりますよね。そうすると、やはり福祉と連携するなりしてやっつけていかないと、特に醍醐南市営住宅などは坂が多くて交通の便も買い物もお医者さんも近くにありませんから、幾ら耐震改修されてエレベーターを設置されたところで、そこに足の悪い高齢者が行かれても、毎日、日々の買い物に行けないとなると、なかなか厳しいのかなと思います。だから、先ほど私が言ったように、サービスが受けられるような何かをプラスしていかないことには、幾ら耐震改修をしても応募が少ないままではないのかなと思います。

【三浦部会長】

渡邊委員、ありがとうございました。ほかに論点2について、何かございますでしょうか。

【加藤委員】

現実的に高齢者がかなり多く、さらに新たな高齢者が入ってくるが、若い方はあまり入らない。リノベーションされているところは入ってくるんでしょうけど、そうでない場所は入ってこない。そうした現実を考えると、高齢者対応をせざるを得ないというか、していくのが当然ですし、当然ながら、若い方々に比べて高齢者は、公的な部分で援助するようなものが増えてくると思うので、市営住宅の中にそういった高齢者を支援するような取組というのを入れていかざるを得ないんじゃないかなと思います。

今後さらに高齢化が進んでいったときには、今健康な方でも当然ながら動けなくなるといったパターンも増えてくると思いますので、当然ながら、福祉との連携というんですかね、そういうものがないと、住んでもらうだけというのではなかなか公的部門として説明責任ができていないかなと思いますので、高齢者対応に特化せざるを得なくなっていくような流れになっていくのかなとは思いますが。あと、具体的な人口構成の流れからしてもそうでしょうし、若い方が好む住戸が少ないと考えると、どうしても中短期的には高齢者対応をせざるを得ないというか、そうあるべきなんじゃないかなと個人的には思います。以上です。

【三浦部会長】

ありがとうございます。現実的に高齢者だけで対応していくのは難しいので、さまざまな自主的なグループとの連携を進めていかざるを得ない実態があるという御指摘だったと思います。

今までも子育て世帯の入居を進めたり、取組をしてきたけれども、なかなか高齢化の歯止めにはならないし、入った子育て世帯自身が必ずしもコミュニティ活動の即戦力として機能してい

ない現状の中、論点2に関しては、おおむねこういう方法で行かざるを得ないという御意見であったと思います。そのほか何か御発言、御意見ございますでしょうか。

25ページに記載していただいている高齢者の世帯の住み替えということでは、これは年2回募集しているということですね。これは一般向けの公募とは別に用意されているということなのですか。

【事務局】

そうです、住宅変更として、別途募集をしております。

【三浦部会長】

変更先の住戸というのは、1階、2階のような低層階など、どれぐらいの範囲までで対応されているのでしょうか。

【事務局】

エレベーターがついている住戸、団地、あるいは、ついていない団地につきましては、1階、又は2階を変更先としております。

【三浦部会長】

分かりました。よろしいでしょうか。そうしましたら、論点2についてもまた後で取りこぼしの議論があれば振り返っていただくことにしまして、論点3に進みたいと思います。論点2とも論点1ともかなり密接な関係があるものだと思います。

論点3は、市営住宅の空き住居の利活用の考え方について、空き家の増加が見込まれる団地において、公民連携などによるさまざまな利活用として、具体的にはどういうふうな方向性が考えられるかという観点です。事務局のほうで31ページにまとめをしていただきまして、地域ニーズや住宅市場ニーズを十分に考慮しながら幅広い観点で活用をしていくという方向性をお示しいただいています。

具体的には、用途廃止による社会福祉事業への活用や、特定公共賃貸住宅としての活用を挙げていただいています。このあたりについて御意見がございましたら、御発言をお願いしたいと思います。

【佐藤委員】

では、空き住戸の利活用で特公賃にしていくとなると、より空き家の整備水準が高くなると思いますが、公営住宅よりも高い水準のもので、それに見合う家賃収入があるかどうかという、かなり疑問かなという気がします。

また、全体として空き住戸が出てしまって、若い人が入らない理由というのは、風呂なしとかシャワーなしとか、多分、若い人たちが居住するに当たって想定する最低水準を完全に下回っているんじゃないのかなという感じなんです。

ですから、より所得階層の高い人を狙うというよりも、本来階層が収入分位2ぐらいの人が入りたくなるような、先ほど、山科区と伏見区で、トータルリモデルをしたところと、シャワーなしのところで単身者向け公募の場合は倍率が5倍という数字が出ていましたけども、こういうのが結構リアルな数字で、住戸改修すれば空き住戸が埋まるのではないのでしょうか。

素朴にそう思うので、こういうところについては投資をする、その住戸に対して投資するという、きちんとした理屈を立てて、投資すべきところはしていくというか、その辺のメリハリをつけていきながら、公営住宅が駄目だから特公賃にしましょうというのではなく

て、本来の公営住宅階層が安心して暮らしやすい住宅にしていくために、投資していくべき団地はどこなのかというのを検討していくことが必要なのではないかなというふうに思いました。以上です。

【三浦部会長】

その点について、事務局で何かコメントございますでしょうか。

【事務局】

私どもとしては、将来的なそういう京都市の財政面を含めた部分を考慮いたしまして、中堅所得層の方にも入っていただきたいと、そのように思っております。

【佐藤委員】

そうなる、それに対する投資が必要ですね。

【事務局】

それはもちろんです。はい。

【佐藤委員】

その場合は、公営住宅会計とは別の投資が必要になってくるのでしょうか。公営住宅会計の中から投資をしていくのでしょうか。

【事務局】

公営住宅を想定しています。

【佐藤委員】

であれば、特公賃を1戸作るよりも公営住宅の改修を3戸ぐらいしたほうが、全体としては、例えば生活保護費の減少につながるなど、社会保障費の面でプラスになる可能性もあるのではないかという気がします。

【三浦部会長】

私もこの資料を見たときに、特公賃としてのニーズがあるのか気にはなったのですが。例えば、公営住宅から切り離して、そこに民間の投資を入れて、もう少し住宅の水準を上げていく発想もあると思うのですが、渡邊委員はいかがお考えでしょうか。民間のマーケットを熟知されているお立場から、現状の公営住宅では、現代的な若い人とか単身者のニーズに合った改修ができていない実態を踏まえて、もう少し柔軟に発想して、民間事業者のほうに貸し出してリニューアルして活用するとかはできないでしょうか。

【渡邊委員】

ちょっと前にもお話したことがあるんですけども、生活保護を受給されている世帯というのは、割と市営住宅に入れないんですね。住宅扶助費として、単身の場合4万円まで、母子家庭であれば5万円まで支給されますから。一方、一生懸命働いているがワーキングプアという若い人たちの中には、本当は市営住宅でもいいから入りたい、もう低価格の家賃でもいいから入りたいと思っている方がいらっしゃると思いますが、そういう人たちは入れないわけですね。

だから、そういう若者を受け入れられるような市営住宅であつたらなと思いますし、またそういう若者はいろんな可能性も持っていますから、例えば、DIYも認めて、建築士の卵が入居して、勉強の一つとして自分でDIYして直すなど、堀川団地でされているようなパターンですね。何かを変えていこうと思ったら、新しいことをしないことには、今のままなんだから

うなというふうに、私は思います。

また、耐震性能が満たない団地の住み替えをしてもらう人たちの約600戸分の場所も確保しながら、一方で通常募集で利益を上げていくことはなかなか難しいですね。

住み替えをしていただいて、建て替えするなり、更地にしてしまうなり、売るなりということでその財源を確保するということができますが、現状のままということであれば、もったいないなというふうに私はずっと思っているわけです。

石田西市営住宅や石田東市営住宅については、現時点で、将来的な方針を立てられているのでしょうか。

佐藤先生も先ほどからおっしゃられているように、どこに手を入れていくべきかということになると、おのずと耐震性能がないところを何とかすべきであって、命の危険があるところに住み続けてもらうよりも、ちゃんと耐震も確保されていて、安心安全なところに住み替えていただくことを最優先に進めるべきであると思いますが、いかがでしょうか。

**【事務局】**

おっしゃるとおり、安心安全第一ですので、それは真っ先にやっていくべきことだと思っています。ただ、住替え事業につきましては、昨年度から始めたところであり、まだその対象になる団地の移転先が限定的というところもあるため、なかなか入居者の了承もただけにくいところもあると思いますので、住替え先の対象団地の枠を広げていく必要があると思っています。

また、入居者の皆さまから、すぐに同意をいただけるわけではなくて、やっぱり長年住んでいるので動きたくないという方はいらっしゃいます。そういった方々への対応というのも引き続きやっていく必要があると思います。

**【渡邊委員】**

そうなる、全体的に大きなところが変わらないというか、少し直してまた赤字、少し直して赤字みたいなことが続きますよね。

**【事務局】**

そうですね、だからなるべくそういう事態にならないように頑張っていきたいとは思っています。

**【渡邊委員】**

わかりました、ありがとうございます。

**【三浦部会長】**

渡邊委員、ありがとうございます。論点3に入る前の御意見だったかなとも思うのですが、いずれにしても耐震性が確保されていない住宅の問題も、どういうふうに迅速に進めていくのかということが空き住戸にも関係してくるという御指摘だと思います。

そのほか、論点3についてはいかがでしょうか。

**【加藤委員】**

28ページのところで社会福祉事業等で、利用が認められる場合というのがありますけれども、これは先ほど出た質問と似たような話ですが、どれぐらい実際に活用したかという例があるのかなというのが非常に疑問というか、どのぐらいのニーズがありそうなのか、どれぐらい具体的にこの福祉事業者の方々に活用してもらえそうなのかというのをお聞かせください。

【事務局】

現時点で具体的に把握できているわけではございませんけれども、当然、保健福祉局等の関係部署と調整しながらやっていく必要がございます。また、団地の入居者のニーズの把握もあわせて必要かなと思っておりますので、それとうまくマッチングできるかどうかというところ、そこが重要なところではないかなというふうに考えております。

【加藤委員】

一つの例として、「うまくマッチングした場合には活用される」というぐらいに考えたほうがいいのかということでしょうか。

【事務局】

過去にも、ある団地で一事案としてグループホームの誘致、併設という話でしたが、結果、いろいろ調整がつかず、実現しなかったという事例がございます。実際に進めていこうとする場合には、調整すべき様々な事柄があると考えております。

【加藤委員】

分かりました。ありがとうございます。あともう一点、すみません、31ページの論点3のまとめの二つ目のところで、中堅所得層を対象としたというところの話ですけれども、これ自体は完全に新しく建て替えて中堅所得層を対象とした賃貸住宅を考えていらっしゃるのか、現在あるストックの中で考えていらっしゃるのか、教えていただけますか。

【事務局】

今後、市営住宅を建て替える際に合わせて、こうした機能を設けるということを想定していますが、基本的には市営住宅の中での対応を考えています。

【加藤委員】

分かりました。ということは今あるストックの中で、こういうものを作ろうとしているという意味ではないということですね。

【事務局】

今のストックを活用するという方策の一つとして、特公賃として活用するということが考えられるのではと思っております。

【加藤委員】

では、中堅所得者層に訴求できそうな物件が結構あり、これを増そうという意味でしょうか。

【事務局】

できれば、段階的に増やしていければと思います。

【加藤委員】

分かりました。今後、基本的には、京都市内では特定優良賃貸住宅としての供給はなくなってしまうわけですね。そのため、新たにそれに代わるものを市営住宅で作ろうとする場合、現在の市営住宅の中で、実際に中堅所得者層が入りたいという物件があるのかなというのが疑問ですが、いかがでしょうか。

【事務局】

はい、魅力ある住戸にしていく必要があるのではないかと考えています。

【加藤委員】

分かりました。ありがとうございます。

【三浦部会長】

加藤委員の質問に関連する部分ですが、大阪府では、障がいをお持ちの方向けのグループホームなどに公営住宅を活用しています。障がいをお持ちの方向けのグループホームは、安価にスペースを確保するのが難しかったり、地域からの理解が得られない場合があるので、公営住宅をグループホームに活用できれば、相当ニーズはあると思います。グループホームとして社会福祉法人等に入っただいて、団地の管理の一部を担ってもらおうということは、非常に現実的だと思いますし、大阪府でも進んでいるので、取組の参考になるだろうと思います。

論点3の部分は、つまりセーフティネット住宅のあり方とも関連するところですが、京都市内にも、居住支援活動をされている様々な居住支援法人がいらっしゃると思うのですが、そういう方々と公営住宅の空き住戸をつなぎ、公営住宅を活用しながら連携していくというストーリーもあると思います。

この論点3の部分は論点2の高齢化に関しても重複するところなので、今、お話にあった特公賃以外にも、若者とか、外国人労働者などの多様なニーズを持っている人たちにも社会的資源である公営住宅をうまく届けるような新しい戦略が必要ではないかなと思います。

論点3について、ほかに何か御意見はございますでしょうか。

【佐藤委員】

今、三浦先生がおっしゃっていたことに通じるんですけども、例えば今の公営住宅のままだとしても、指定管理者のような形で、団地単位、あるいは住棟単位で、居住支援法人が入ってきて、公営住宅の管理者としてトータルに住み替えを誘導したり、サービスを提供したり、そういうことがきめ細かくできていくというやり方もあるのではないのでしょうか。

特に、現時点ですでに高齢化が非常に進んでいる団地であれば、そういうソフトと一体化したサービスが提供できる住宅管理者というのを導入していくという考え方を検討してもよいのではと思いました。以上です。

【三浦部会長】

佐藤先生、ありがとうございます。非常に重要な御発言だと思います。居住支援法人は居住支援に関する相談には乗れるが、実際の住戸を持っていないため、次の一步を踏み出せないところが実効性を弱めていると思うのですが、公営住宅を少し切り分けて、居住支援法人に相談から住宅提供まで一体に任せてしまうという、新しい利活用の方法も重要ではないかと思いません。

ほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

そうしましたら、論点1から3までの全体について、御意見、補足がございましたら御指摘いただけないかと思えます。いかがでしょうか。

【事務局】

事務局からですけれども、特公賃についての補足説明をさせていただきます。市営住宅内への特公賃の導入につきましては、団地のコミュニティの維持をどう図っていくのかという観点から、中堅所得者層の方々にも入っていただくことによって、その団地のコミュニティミックスみたいなものも図っていききたい、そういう意図も含めてここでは事務局提案とさせていただきます。

【三浦部会長】

本日のお話ですと、建て替え後の利活用としてのことも考えているし、今ある既存住戸を改修することの両方を考えておられて、投資をするのは、民間ではなく行政がお金を出していくというシナリオを念頭に置いているのでしょうか。

【事務局】

原則は、おっしゃるとおりです。

【三浦部会長】

ありがとうございます。

そうしましたら、今補足説明いただいた内容を踏まえて、全体を通じて御意見がございませうでしょうか。

よろしければ、御議論いただいた論点1から3を簡単に振り返りたいと思います。

まず、論点1の社会情勢の変化等を踏まえた今後の市営住宅の役割についてという点では、やはり募集方法の見直しという箇所は、多様なニーズに応えられるようにする点について皆さん異論はなかったと思います。

一方、供給戸数の絞り込みや、民間と行政の役割分担については、その必要性も否めない一方で、実態のニーズにもう少し合わせやすい公営住宅制度に変えて、もう少し間口を広げながら供給戸数を絞っていく、二段構えで考えていくべきで先に供給戸数を絞ることありきではなくて、募集方法の見直しも含めて検討を進め、実態に合わない戸数を絞っていくという、方向だと思えます。

それから論点2については、高齢化が進行する現状において弾力的な住み替え、福祉分野などとのさらなる連携、また、論点3に関わりますが、公営住宅以外の活用の支援、このあたりは、既にその兆しが出ているので、そこは当然強化すべきという御意見であったと思えます。

論点3については、論点2とも大いに関係するところですが、地域ニーズや住宅ニーズを考えて、もう少し居住支援法人との連携も含めて幅広い利活用を目指すべきという御意見であったと思えます。

何か補足や、こういう観点も重要ではないかという御指摘がございましたら御発言いただけないでしょうか。よろしいでしょうか。

本日の意見をまとめると、公営住宅自体の枠組みに縛られずに、幅広いニーズに対応していくための募集方法の検討、居住支援法人との連携をより円滑にできるような仕組みの創設し、耐震性がない団地から住み替えなどの取組を、住民に説明して合意を得ながら進めていく必要があるとまとめられると思えますが、よろしいでしょうか。

それでは、そろそろ時間になりましたので、議事の進行を事務局にお戻ししたいと思います。

#### 4 閉会

【事務局】

ありがとうございました。以上で本日予定されていた議事は終了ということになります。

委員の皆様、本日は長時間にわたり御審議いただきましてありがとうございました。

これで本日の審議会は終了させていただきます。

なお、第2回の検討部会につきましては、8月下旬ごろを目途に本日いただきました御意見などを元に、引き続き市営住宅の今後のあり方について御審議いただくとともに、あわせて民間賃貸住宅における住宅セーフティーネット等についても御審議いただければと考えております。

す。詳細は、また追って御連絡申し上げます。大変お忙しいとは存じますが、よろしく願いいたします。

また、本日の審議の摘録につきましては、委員の皆様にご確認いただいた後に、本日の資料とともに京都市住宅政策課のホームページに掲載する予定をしております。

傍聴の皆様には、大変長時間にわたり御清聴いただきありがとうございました。本日の審議等につきまして、御意見等がございましたら、意見用紙に御記入の上、お帰りの際に係のものにお渡し願います。

それでは、第1回の検討部会を終了させていただきます。本日は、どうもありがとうございました。