

令和2年度第2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9月4日（金）午前10時00分から午後0時10分まで

場所 京都市役所分庁舎4階 第4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＞

京都市 都市計画局 住宅政策監 岩崎

住宅室長 平松

住宅室 住宅事業担当部長 河村

同じく 技術担当部長 吹上

同じく 住宅政策課企画担当課長 関岡 ほか

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

・市営住宅の現状・課題を踏まえた今後のあり方について

・公民連携による住宅セーフティネットのあり方について

4 閉会

1 開会

【事務局】

それでは定刻となりましたので、ただいまから、京都市住宅審議会第2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担当課長の関岡でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、市民の暮らしを支える住宅政策検討部会第2回目として、主に前回御審議いただきました市営住宅の現状・課題を踏まえた今後のあり方、さらに公民連携による住宅セーフティネットのあり方について御審議いただく予定としております。また、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】

本日は三浦副会長，加藤委員，黒坂委員，佐藤委員，渡邊委員，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いる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。あらかじめ御了承をお願いします。

本日は、傍聴にお越しいただいている方がいらっしゃいますので、傍聴の方々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には、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。よろしくお願いいたします。

3 議事

【事務局】

それでは、前回に引き続きまして、ここからは三浦部会長に議事の進行をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【三浦部会長】

それでは、議事に入りたいと思います。皆様お忙しい中、お集まりいただきまして、ありがとうございます。

本日、資料を三つほど事務局から御用意いただいております。資料1では、前回の検討部会における委員からの御意見がまとめられています。また、資料2では、前回の議論の流れを踏まえた上で、論点4と5について、論点ごとに想定される現在の市営住宅の課題・今後の方向性がまとめられています。さらに資料3では、公民連携による住宅セーフティネット取組状況についてまとめられています。これら資料に沿って議論を深めていければと思います。

それでは、早速、配付資料について事務局から御説明をお願いしたいと思います。

—（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内容をもとに皆様に議論を進めていきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

おさらいになりますが、事務局からは市営住宅に関する内容として、まず資料1の説明がございました。資料1には、前回検討部会における委員からの御意見を丁寧にまとめていただいたと思います。

さらに資料2では、論点4と5についての説明をいただきました。論点ごとに想定される現在の市営住宅の課題や今後の方向性について、詳しく説明をいただいたと思っております。

資料1のポイントとしては、最後の6ページに記載されている図の「市営住宅の最適化」に向けて、「新たなニーズへの対応」、それから「入居者が安心して暮らしていくための対応」、「公民連携の充実」、「より一層の経営的な視点」の四つの観点が示されており、これらをバランスよく考慮していくことが必要ではないかという御提案でした。

また、資料2の論点4では、市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について説明が

ございました。この点についても、事務局からの御説明では、資料1の図の四つの観点を踏まえるとともに、それらに加え、賃貸住宅市場全体から見た市営住宅の位置づけ、資料2で説明いただいたようなことを踏まえて議論していくべきではないかという御提案でした。

それでは、資料1と、資料2の論点4「市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方」について、まとめて議論してまいりたいと思います。

委員の皆様から御自由に御発言を頂けたらと思います。資料の内容の確認や御意見でも結構ですので、何かございますでしょうか。

資料1に関してですが、単に市営住宅の管理戸数を減らすということではなく、丁寧に現状のニーズを把握しながら、より適正な市営住宅にしていくという形にうまく資料をまとめていただいたと思っております。

資料1の図に関してでも結構ですし、また資料2の論点4についてでも結構です。いかがでしょうか。

【佐藤委員】

では、よろしいでしょうか。資料2の6ページと7ページは、大事なデータだと思います。現段階で耐震性能がない、あるいは浴室の設置スペースがないような住宅は、厳密には最低居住水準以下の住宅ではないかと思います。例えば、浴室の設置スペースは、国が居住者1人の場合の最低居住面積水準を18㎡に拡大したときに、既に最低限必要な設備という位置づけになっており、住宅市場全体の中でももちろん評価されないので、今後、こうした団地の住戸を提供していくことは非常に問題があるのではないかと感じます。

これらを早期に解消していくということは、住宅政策として非常に重要なことだろうと思いますので、8ページに書かれているような今後の方向性は理解できます。また、前回の部会でも申し上げて気になっているのが、公募困難住戸です。現在、公募困難住戸が全体で約2,000戸、うち1,000戸は倍率が低い団地に集中しており、なかなか活用できないということですが、これらの数がなぜ増えていっているのかというところを一度検証しておく必要があると思います。当然のことながら、長年お住まいのため修繕できないほど老朽化しているということが一番多いと思いますが、長年居住するのであれば、お住まいの方にもう少し住宅を大事に使いましょうということを周知徹底していくなども必要ではないかと思います。また、ストックを大事に使うという観点から、少なくとも耐震性能を有している団地については、なるべく後々の無駄が起きないような手だてを行っていくことが、最終的に入居者が安心して暮らしていくための対応につながるというロジックも必要ではないかと思います。

【三浦部会長】

佐藤委員、ありがとうございます。資料2の6ページから8ページあたりについての御意見をいただきました。困難住戸が約2,000戸あって、耐震性がなかったり、風呂がないような住宅であれば仕方ないのかもしれませんが、そうでない団地内の公募困難住戸については、整備を検討する必要があるのではないかということですが、佐藤委員のお話では、なぜそうなってしまったのかという原因の分析であるとか、これからそういった住戸が発生しないような対策や手だてが必要ではないかということでした。また、費用がかかるので整備を先送りし続けることになれば、公募困難住戸が増えていってしまい、結果としてその団地に入りにくいという印象や不安感を感じさせると思います。

こうした団地を今後どうしていくのかということに対して、事務局から現状の考え等はいかがでしょうか。

【事務局】

今御指摘いただきましたような公募困難住戸は、長年お住まいになられて傷みが激しいというところも確かにありますが、それ以外にも火災が発生した場合ですとか、その部屋でお亡くなりになられた場合、また臭気が取れない場合など、その他の理由で公募困難になっている住戸もございます。

また、実際のところ、そうした公募困難住戸や、事業活用予定とか用途廃止の住戸を除いた上で、通常の空き家を整備し、公募しても、応募がない、または応募が少ない団地や住戸が現にあるという状況でございます。

そうしたところにつきましては、ニーズが少ない状況の中、管理に当たってのコスト等に非常に無駄が生じている状態のため、そうしたところから減らしていくのが適切ではないかと考えているところでございます。

【事務局】

あと、佐藤委員から、公募困難住戸が全体で2,000戸ある中、1,000戸は低倍率であるという御指摘がございましたが、残りのニーズがある団地については、資料2の11ページで、公募困難住戸を含めた空き家整備の実施を検討してはどうかと提案させていただいております。こういったところは今後の検討事項かと考えております。

また、低倍率のところの公募困難住戸についても、例えば子育て世帯向けのリノベーションなど、一定整備費用をかけて再整備をして、改めて子育て世帯向けに公募をしているという事業もやっております。

ただ、こういった元々一般世帯向けのニーズが少ない団地におきましては、公募倍率が平均で1倍程度、団地によっては1倍を切るという状況ですので、ニーズが少ない団地においては、公募困難住戸を活用して再整備しても入居しない可能性を常に考慮しながら整備を進める必要がございます。

【三浦部会長】

ありがとうございます。公募困難住戸については、民間だと新しく投資をして再生していくとか、家賃を下げるなど、様々な柔軟な対応をしながら、そのような住戸を発生させないようにしていると思いますが、行政の取組では、そういった自由度が少ないため、柔軟な対応ができていないような場合もあるのかと思います。公募困難住戸がどんどん増えて減らせられないという状態は望ましくないのか、民間的な視点を含めて対処できないのかということを考えていく必要があるのかなと思いました。他はいかがでしょう。

【渡邊委員】

資料2の5ページの公募倍率に二極化が生じているということについてですが、これは何も公営住宅に限らず、住まい先を検討される際には、間取りということよりも、住環境がどうなっているかということの方が重要視されるんですね。前回も言いましたが、要は、交通、病院、買い物、この三つのほか、子育て世代であれば学区であるとか、まずは利便性や住環境が良いところの人气が高くなると思います。

ですから、この、二極化がなぜ生まれるのかというところをもう少し分析していただきたい

と思います。そうすることにより見えてくるものがあるのではないかと思います。また、人気のないところは、例えば集会所を利用して、週に1回お医者さんが来られるなどのサービスがあるとか、団地内に宅配車のようなもので食料品などを販売に来られるとか、付加価値を付けていくような仕掛けがなければ、このままでは入居が見込めませんので、維持していくことが難しいと思います。

【三浦部会長】

ありがとうございます。今、御指摘いただいたことは大事な論点であり、資料3のセーフティネットや居住支援にも関係してくる話かと思いました。公募倍率が低い団地については、住戸性能以外に、住環境の問題もあるのではないかという御指摘ですが、京都市としてはそういった実感はお持ちでしょうか。

【事務局】

公募倍率が低倍率となっている団地について、もう少し詳細な分析が必要かもしれませんが、やはり比較的築年数が古いものや、エレベーターが設置されていないというところもあるかと思います。逆に倍率が高いところにつきましては、公共交通の駅などに比較的近いということや、築年数が浅いところの人気があるという傾向があるのではないかと感じています。

いずれにしても、もう少し詳細に分析していく必要があるかと思います。

【三浦部会長】

ありがとうございました。子育て世代は学区などの教育環境を重要視すると思いますので、そういう意味では、住宅部門だけではなく、教育部門など行政内の他部門との連携ということも必要になってくるのかなと思います。

他はいかがでしょうか。

【加藤委員】

渡邊委員がおっしゃられた公募倍率の二極化に関してですが、倍率が非常に低い団地と非常に高い団地という二極化が生じているということ、これを言い換えると、考え方によっては倍率が非常に高い団地というのは、本来行政が介入し、サービスを提供すべきではないのではないかと思います。

民間賃貸でもこういう条件の良い住戸を提供すれば、入居希望者がいると思いますし、民間賃貸よりもさらに条件が良いために倍率が高くなっている可能性が高いので、公的部門がこの部分にサービスを提供しているというのは、本来は必要ないとも捉えることが可能ではないかと思います。

当然のことながら、すでに市営住宅として建設されているので、これを畳んでしまおうという議論にはなりませんが、非常に利便性が良すぎる場所の団地のニーズについては、民間部門でも賄えるのではないかなと個人的には思っています。

むしろ、公的部門として重要なのは、倍率が低すぎず高すぎずといった団地、つまり、利便性は若干悪いけれども、やはり生活や家賃等の条件を考えたときに住みたいと思われる団地を担っていくようにすべきではないかと思います。資料2の5、6ページの表は、ロケーション等の様々なデータを見ないと分からないですが、高倍率の団地については、逆に条件が良すぎるので家賃設定が安すぎるとか、もう少し応益的な条件を設定できないのかなと思います。

当然のことながら、法律の枠組の中で、どこまで家賃を上げられるのか分からないですけど、

もう少し家賃を上げたりするような調整を行い、そこで得られた収入を違うところの投資に使うなど、もう少し経営的な視点を入れていかないと、なかなか公営住宅を維持し続けるのは難しいと思いますので、その辺を御検討いただけるといいと思いました。以上です。

【三浦部会長】

加藤委員，ありがとうございます。民間賃貸であれば，募集の倍率が高いところはぐんと家賃が高くなって，逆に1倍を切るところは，より家賃を安くするという明快な対応を取られると思いますが，現状の市営住宅では，利便性係数の見直し等をしているけれども，この倍率ほどには経営的，マーケット構成的な観点が入っていないという理解でよろしいでしょうか。

【事務局】

過去の京都市住宅審議会では，不動産関係の委員に市営住宅を査定いただいて，実際の民間市場での家賃状況と，公営住宅制度の中で設定できる家賃額を比較したことがございます。

利便性係数は，平成24年に見直していますが，依然として民間市場とはかなり乖離があります。利便性係数の設定については，法律上の上限がありますので，制度的に非常に難しい側面があるというのが実感でございます。

【三浦部会長】

ありがとうございます。論点4について，他に御指摘はございませんでしょうか。

例えば，資料2の12ページからは単身者向けの住戸の供給についても資料を用意していただいております。

私からの確認ですが，建替え時の単身者向けの住戸の供給については，近年では八条市営住宅で全体の約37%を供給しているということですが，これは八条市営住宅だったからこの数を供給したのか，あるいは京都市の最近の傾向としては建替えの際はこの程度供給しているということなのか，どちらの理解で考えたらよろしいでしょうか。

【事務局】

最近の建替えにつきましては，こういった割合で供給していると考えていただいたら結構でございます。

【三浦部会長】

ありがとうございます。社会全体として単身化が進んでいるので，当然そういったことを反映しているということですね。続いて，14ページでは，既存住戸を利用した単身者向けの供給については，住戸面積43㎡程度を対象にしているということについて，今後，どのように考えていくべきかという問題提起もいただいております。

14ページを見ると43㎡以上のものに関しては，現在のところ，世帯向け住宅として供給しているわけですが，先ほどお示しいただいたとおり，現状ではなかなか応募倍率が高くない状況もあり，一方では単身者向けの方が，少し応募倍率が高い状況がございます。

当然ですが，対象となる住戸面積を43㎡から広げていくと，もう少し入居が進むという観点があるのではないかと思います。一方では広い住戸をお一人で使うところの非効率的な御指摘もあろうかと思います。この辺りを含めて，現状の倍率を考えると，もう少し広げていくということも必要ではないかと思いますが，委員の皆様，いかがでしょうか。

【佐藤委員】

現実的には43㎡程度というのは単身向けとしても供給可能な大きさだろうと思います。今

後については、団地ごとに考えることができれば一番いいのではないかと感じます。周辺の状況、例えば一つの団地内の5割、6割が単身向けということになってしまうと、コミュニティの面から問題があるため、ある程度の比率のようなものを定めておくことも必要な気がします。

こうした、入居の枠組みと実際の団地の条件については、団地の周りにどのような施設があって、例えば利便性の高い地区施設があるのであれば、単身の方の入居もあるかもしれませんが、多分そういうところは倍率が高いので、その辺りの需要とコミュニティの状況とを勘案しながら団地ごとに決めていくことができれば一番いいのかなと思います。

【三浦部会長】

ありがとうございます。佐藤先生の御意見では、コミュニティミックスといいますか、団地内の入居者が単身世帯ばかりにならないような配慮もしながら、単身向け住戸の対象面積を少し広げてでもいいのではないかという理解でよろしいですか。

【佐藤委員】

はい。現行の住戸面積にあまり縛られることなく、今の需要の状況や団地内の状況を勘案していくということでもいいのかなと思います。

【三浦部会長】

倍率が低くて空き住戸がある団地であれば、当然もう少し入ってもらえるような仕組みが必要ではないかということでしょうか。

【佐藤委員】

はい、単身世帯が全体の一定の比率ぐらいまでならば入居できるように枠を広げておくということも必要ですし、それに対して高齢者、単身者ばかりが集まらないようなコミュニティミックスの工夫や、あるいは高齢者が多い団地にはちゃんとサービスを入れる等、団地ごとの取組を考えていければ良いのではないのでしょうか。

【三浦部会長】

ありがとうございます。他に御意見ございますでしょうか。

【渡邊委員】

少し細かいことですが、醍醐南市営住宅や醍醐東市営住宅は、43㎡どころか多分30㎡もないかと思うのですが、いかがでしょうか。

【事務局】

醍醐南市営住宅の住戸面積は約33㎡です。

【渡邊委員】

そうした住戸面積が小さい住戸については、ファミリー向けは現実的ではないと思います。50年も前の昔でしたら、ファミリー向けで募集されていたんですが、現在の感覚では、もうワンルームに近い広さですので、逆に単身者しか無理ではないかという気がします。

【事務局】

醍醐南市営住宅は基本的に住戸面積が33㎡であり、一般世帯向けを単身向け住戸として転用して公募している状況です。また、先ほど佐藤委員がおっしゃられた団地内の単身高齢化率でいうと、醍醐南市営住宅は、既に6割を超えているなど高い状況ですので、今後、様々な事を考えていく必要があるかもしれません。

【渡邊委員】

そうですね、もう自治会が成り立たない可能性もあると思いますので、先ほど佐藤委員がおっしゃっていましたが、もう少し細かく団地ごとの状況を踏まえる必要があると思います。

【三浦部会長】

渡邊委員，ありがとうございます。加藤委員，いかがでしょうか。

【加藤委員】

一点目は，社会の変化という観点から，若い世代では男女ともに働くのが当たり前のような社会になっているので，今後，世帯という概念が当てはまらないケースが出てくると思います。

世帯も大事だとは思いますが，どうしても単身者の方が低所得になりがちという可能性があるもので，今後は，高齢単身世帯が，民間賃貸住宅に入居できないケースが増加するのではないかと予測される中で，公営住宅において単身者向けを供給するということが，ある程度，社会の変化として必要なと思っています。そのため，需要とともに，単身向け住戸を少しずつ増やしていくことは非常にいい考えだと思いました。

二点目は，公営住宅を維持するときの維持費です。維持費は，当然ながら，団地や住戸により変わると思います。例えば，一般的には古い住宅の方が，維持費がかかると思うので，そういう費用が実際どれぐらいかということも考慮に入れる必要があるかなと思います。

維持費があまりにも高過ぎて，さらに人気がない団地というのは，ニーズもなく，採算として非常に大きな赤字が出ることになり，当然そこを維持する意味がほとんどなくなるので，将来的な維持費がどの程度必要になるのかという点も検討課題かと思っています。そういうことを検討するにあたって，どの住戸にどれだけの維持費がかかるということがわかる資料があれば示していただきたいと思います。後日でも構いませんのでお願いします。

【三浦部会長】

加藤先生，ありがとうございます。団地ごとの維持費を検討することは，経営的な観点で面白いと思います。維持費の検討ができるのであれば，各団地の経営的な収支等を見ていくことになると思いますが，京都市で，そういった観点の確認はされているのでしょうか。

【事務局】

維持管理費ということにつきましては，計画修繕工事費ベースで一定はお出しすることはできると思いますので，用意させていただきます。

【三浦部会長】

検討することにより，団地ごとにここは維持費が高いとか安いなどが見えてきて，さらに応募倍率が高い，入居が進んでいる，進んでいないという観点で分析していくと，さらに団地を見極めていく上での資料になりますので，そういう資料も御準備いただけたらと思います。

そうしましたら，どうでしょう，資料１と資料２の論点４について，その他の御指摘はございますでしょうか。

【事務局】

事務局からですけれども，先ほど加藤委員が社会情勢の変化を踏まえて単身世帯の受け皿を一定増やしていくということは必要ではないかとの御指摘をいただきましたが，資料でも記載しているように，京都市では民間賃貸住宅の単身向けの空き住戸をかなり多く抱えているということもあるので，民間住宅の方でも受け皿があるのではないかと，そういったことの確認も合

わせて行っていく必要があるのかなと考えていますが、民間市場に関して、渡邊委員はどのようにお感じになられていますでしょうか。

【渡邊委員】

現実的な話としてですが、例えば、コロナ禍で雇い止めに遭われた方などは、保証人もいない場合は、民間賃貸住宅に入居できない可能性があります。

【事務局】

市営住宅以外にも、受け皿になるような民間賃貸住宅ストックも一定数あるのではないのでしょうか。

【渡邊委員】

確かに数としては一定量あるかもしれませんが、例えば障害者の方や高齢者の方などに関しては、依然としてオーナーさんが入居を拒まれるケースがあります。そういうことも踏まえながら、市営住宅が一定の受け皿になることも考える必要があると私は思います。

【事務局】

京都市居住支援協議会での取組として、高齢者住まい・生活支援事業なども紹介させていただいていますが、やはりそういった居住支援サービスを充実させていくことによって、民間賃貸住宅でも受け皿になっていくことが今後ますます重要になると強く感じていますが、いかがでしょうか。

【渡邊委員】

実際の住まい探しの際に、福祉関係の対象になる方は良いですが、雇い止めに遭った方が不動産会社に来られた場合、物件を紹介したいんですけども、あくまで不動産業者は利益を上げたうえでサービスを提供するということですので、公営住宅も案内していますが、公営住宅は公募のためすぐには入居できません。

公営住宅は、本当に住宅に困られている方に対してあるべきであると思います。以前も申し上げましたが、生活保護を受けられている方は、住宅扶助費が出るため、市営住宅ではなく民間賃貸住宅で、セパレートなどの条件を付けて選ばれるような逆転現象が見られます。

【三浦部会長】

資料3の話にも関連する内容かなと思いましたが、やはり、民間賃貸住宅に比べて公営住宅の方が、圧倒的に家賃が安いんですね。だから、今、渡邊委員がお話いただいたようなケースだと、民間で探そうと思うと結構家賃が高くて、本来であれば公営住宅に入りたい方もいらっしゃるのではないかと、その一方で、生活保護受給者の方の場合は、民間賃貸住宅でも家賃をそれほど気にせずに入居できる場合があるということですね。

この他、御意見ございますでしょうか。

【黒坂委員】

先ほど渡邊委員の御指摘にもあったのですが、コロナの件は前回私も質問させていただきましたが、今後、少なからず影響があるかなと思います。本日の単身者の議論でも、様々な単身の方がいらっしゃるわけですが、今回の議論での単身というのは、どういう方を念頭に置いているのでしょうか。また、先ほど醍醐南市営住宅の住戸面積は43㎡未満というお話もあったかと思いますが、43㎡程度を一定の基準としながら、30㎡強と50㎡弱とでは大分違うのではないかと、また、単身、あるいは世帯と一言で言っても、御事情はいろいろかと存じます。

世帯向け住戸を単身向けに供給することも、今後必要かと思いますが、以前の説明では、コロナで困られている方がそれほどいらっしゃらないという御説明を受けてはいるものの、渡邊委員のお話でいくと、おそらく自治体のほうには来られていなくても困っている方はいらっしゃると思われるため、そういった方への情報提供が実際にできているのか、あるいはすることは可能なのかということをお聞きしたいのですが。

【事務局】

単身者の定義につきましては、京都市市営住宅条例で単身者を規定しておりますが、現時点では、今後も、高齢者、障害者等といった現状の定義を想定しています。

また、新型コロナウイルスの影響により雇い止めに遭われた方への市営住宅の提供については、制度上、通常の単身世帯の要件を適用せずに幅広く対象としておりますが、現時点では、単身者の方で1世帯1名の方の入居に留まっております。

【三浦部会長】

ということは、今後の単身者向けの供給については、高齢、障害をお持ちの方が対象であり、若いワーキングプアのような方は入れないということですか。

【事務局】

はい、現状では対象にはなっておりません。

【三浦部会長】

今の議論の中では、ニーズとしては様々な方が住宅に困ることがあって、その中で特定の人にしか手が差し伸べにくい状況になっているわけですから、そこは見直していくべき観点があっても良いのではないかと思います。特に、現状では倍率が低い団地があり、さらに入居ニーズがありながら、手が差し伸べられないような制度になってしまっているということは問題ではないかなと思います。

【事務局】

これは住宅の供給できる戸数の関係もあると考えております。現状では高齢者、障害者のみを単身向けの対象としていますが、それでも倍率が10数倍あるという状況の中で、新たに対象を拡大すると、本来、困られていると思われる高齢者、障害者の方が入居する機会が少なくなってしまうということを考慮する必要があると思いますので、そこは供給戸数との関連性も踏まえながら考えていく必要があると考えています。

【三浦部会長】

ありがとうございます。当然ながら、そういった総合的な観点は必要だと思いますが、単身者向けの倍率がかなり高く、ニーズがある一方で、倍率が0から1倍という団地も多数あるということですから、そのアンバランスは解消していく視点が公営住宅の抱える問題解決に結びつくのではないかなと思いました。

そうしましたら、資料1と資料2の論点4の議論は、一旦は以上とします。また後ほどお気づきの点があれば御指摘いただけたらと思います。続いて資料2の論点5「社会情勢も考慮した市営住宅の家賃設定のあり方」について、議論を進めてまいりたいと思います。

こちらは先ほど御説明のあったとおり、平成30年の住宅審議会の答申においても、家賃減免制度の見直しなど、公営住宅としての家賃設定の在り方を継続的に変更すべきというふうに取りまとめをしていった経緯があったものです。

そういう背景の元で、論点5については、今後の家賃設定のあり方、特に家賃減免の見直しについて議論いただきたいという点で論点としてお示しいただいています。この観点について、質問でも結構ですので、御指摘いただけたらと思います。いかがでしょうか。

【佐藤委員】

家賃減免の問題は、例えば生活保護制度など、様々な問題にも直結していますが、本来は、病気になったときに払えない、仕事ができなくて払えなくなるから、一定期間の間だけ減免してくださいというのが趣旨ですが、資料の結果を見ると低収入減額が圧倒的に多いということで、この方たちは、入居されている間、定常的に減免を受けているということですね。

そうすると、本来の制度の趣旨としては、既に応能家賃でかなり家賃を下げてはいるけれども、それよりも下げる理屈をどう立てていくのかということところが非常に重要なと思いますし、一方で現実的にはこの低収入減額がなければ、生活保護に移行してしまうという方がかなり多いと思いますが、低収入減額制度の意味合いなどをどのように感じられているのでしょうか。

【事務局】

まさしく佐藤委員が御指摘されたところが課題であると思っています。従前からの審議会での議論なども踏まえ、応能応益家賃制度との整合性を踏まえて家賃減免制度の見直す必要があると考えておりますが、正直なところ、今現在は、その収入申告のみで減免しており、何らかの形でもう少し実態を確認する必要があると考えているところでございます。

【佐藤委員】

さきほど、単身向け住戸の面積要件を広げてもいいのではないかなと言ったんですが、広い住戸に1人で居住され、さらにこの減免を受けたりすると、入居できない方との不公平感が出てしまいます。本当に減免を必要とされている状況と、制度の実態がどうかみ噛み合っているのかということを、公平性の観点から、今一度チェックする必要があるのではないかと思います。

他都市では、減免の適用期間は半年と設定しているところもあり、その半年を超える場合には、さらに必要な書類を求める形になっているところもあります。京都市の場合は、低収入減額は、収入申告に合わせて年に1回確認されているのでしょうか。

【事務局】

御相談があった時点で判断しております。まず、お若い方でしたら3か月程度減額させていただいて、3か月後に再度状況をお聞きしています。

【佐藤委員】

では高齢で年金が不足するような方だと、その後は申告なしにずっと続いてくということでしょうか、チェック機能がどこで働いているのかと思っただけです。

【事務局】

高齢の方は比較的収入が増えることが少ないので、1年ごとに状況を把握し、更新を認める形としています。

【佐藤委員】

そこで収入分位が決まって家賃が決まり、さらにそこから減額が決まるということですね。

【三浦部会長】

先ほど事務局の御発言の中で、収入の補足が必ずしも十分にできていないという趣旨での御発言があったかと思うんですが、その辺をもう少し御説明いただけますでしょうか。

【事務局】

収入につきましては、今申し上げましたように収入申告で確認はできるわけですが、現実的には、預貯金ですとか金融資産などのその方の資産につきましては、制度上確認ができていないというところでありますので、何らかの手だてがないかと思っているところです。

【三浦部会長】

収入に関しては、自己申告なんですか、それとも何か別の申告を準用されているのですか。

【事務局】

家賃の算定するときには、税情報を得て審査した上で、家賃設定をしております。ただ、資産調査の権限が附与されておりませんので、資産の審査は難しい状況ですが、御存じかとは思いますが、生活保護制度におきましては、そういった資産の確認ができる権限が附与されており、そちらのほうでは資産も確認されているという状況でございます。

【三浦部会長】

分かりました。そうすると、減免を受けている全員について、公益性の観点から、生活保護制度のように資産確認ができれば、より明確な実態が分かるけれども、現状では制度的に難しいということですね。いかがでしょうか。

【渡邊委員】

教えていただきたいんですけど、今まで、家賃減免制度を一旦受けられた方が、元の家賃に戻られた割合などは分かりますでしょうか。やはり、そのままずっと減免を受けられたままの状態ではいらっしゃるのでしょうか。

【事務局】

すぐには分からないと思いますが、減免の審査時の書類もありますので、何件か見させていただき、どのような場合があるのか確認させていただきたいと思います。

【渡邊委員】

はい、ありがとうございます。

【三浦部会長】

加藤委員は、何か御意見ございますでしょうか。

【加藤委員】

家賃減免制度の見直しは、京都市の財力があれば見直しの必要がないため、その辺りの確認はどうなのかというところと、あとは国からの減免の要請をどこまで配慮しないといけないというのは、分からないところがありますが、既に応益応能の家賃設定がされており、ある程度公平な制度になっているため、本来は減免の余地はないと思います。そのため、京都市の財力がどこまであるか、あるいは、市民感覚としてどの程度減免を認められるのか、行きつく先はそういう観点になるのではないのでしょうか。

コロナ禍の状況では、当然、家賃を上げることや減免制度を緩やかにするとかということは考えにくいと思いますが、長期的に見て運営上などで様々な問題が出てくることがあるのであれば、やはり見直すべきではないのでしょうか。また、基本的には、地方自治では、税金もそうですし、公共サービスも応益原則が中心になっているので、ある程度の応益の観点は必要ではないかと思います。

曖昧な発言になりすみませんが、公平性に関する問題であるため、明確な答えはないのかな

と思っています。以上です。

【三浦部会長】

どうもありがとうございます。私からは、16ページの表の見方について教えていただきたいんですが、収入月額で、左欄では0から2万800円以下となっており、右欄では224万円以下、年間収入額となっているんですけども、224万を12で割ったらかなりの収入月額となり、左欄とは異なりますが、いかがでしょうか。

【事務局】

年収224万円と記載しておりますけれども、大体世帯の人数が4人の方を設定して、給料支払い報告書から家族の控除などを引かせていただいて左欄の月額を設定しております。

【三浦部会長】

私は、手取りが2万円しかない人に減免を8割するという話かなと思っていたら、そうではないですね。

欲しいなと思った資料は、その人の収入がどれ位あって、結果的に減額されて、家賃をどれ位払っているのかという、対応表のようなものがあると、生活実感として、それが適正なのかどうなのかという判断ができると思いましたが、現状ではこの収入月額というのは、その人の手取り額がこの金額というわけではないということです。

【事務局】

そうです。今、三浦委員がおっしゃった資料は、整理して用意させていただきます。

【三浦部会長】

はい、加藤委員のお話にもつながると思いますが、京都市としては、財政的に厳しい中で、公営住宅を運営している実態があって、市民感覚で見てこれが本当に適正なのかというところは、そういう資料があると分かりやすいのかなと思いました。

あともう一つは、コロナ禍ということで、話しにくい状況でもあると思いますが、長く積み残されている課題であり、どの時代でも減免の見直しはしにくいものだと思います。ですから、何かのタイミングでしっかりと考え方を整理する必要があるのではないかと思います。

団地の運営の考え方が変わるタイミングに合わせて、減免制度を見直せば、入居されている人にとって切り替えやすいところもあると思いますので、例えば、次の議論になる住宅セーフティネットの仕組みを入れるときに変えていくというような訴え方もあるのかなと思いました。

そのほかいかがでしょうか、論点5について、御質問でも結構ですが。

【加藤委員】

19ページの資料の下のところ、コロナの影響により雇い止めや倒産等で住居の退居を余儀なくされた方を対象に、市営住宅を20戸程度用意されているということですが、相談件数が18件というのは、何月ぐらいからスタートされてなのでしょうか。

【事務局】

本年の3月末からです。

【加藤委員】

ということは5か月で18件しかないということですか。

【事務局】

はい。

【加藤委員】

入居者も1人に留まっているというデータだけを見てしまうと、公営住宅のニーズがどの程度あるのかなというのが非常に気になりました。件数が少ない理由は、ニーズが合わないからなのか、条件が合わないのか、詳しく分かれば教えていただきたいのですが。

【事務局】

相談件数としては18件ありますが入居件数と連動していない理由としては、大半がコロナウイルスの感染拡大とは関係ない内容での御相談ということがございます。しかしながら、経済的な影響というのがこれから出てくることも想定されますので、雇い止め等による市営住宅の一時使用については、今後増えてくる可能性もありますので、もうしばらく様子を見る必要があるかと思っています。

また、ちなみに京都府におかれましても、同じように府営住宅の提供はされていますけれども、府営住宅全体で2世帯、京都市内の住宅で1世帯という事を伺っております。

【加藤委員】

ありがとうございます。まだ期間も経過していませんし、コロナの影響でどこまで経済的な影響が大きく雇用に及ぼしているかがまだ明確ではないので、今すぐこの数字だけで見るのは難しいと思いますが、こういったデータを長期的に見ていくと、公営住宅のニーズがどこまであるかを測る指標になるような気がしますので、注視する必要があると思います。

【三浦部会長】

先ほどの議論とも合わせると、若年で、かつ就労している世帯にとっては、公営住宅に入りにくいという認識が一般的にはあるのかなと思います。また、公募制度のため、すぐに入れないということもあり、市民の目が届きにくい状況があるのかなと思ったりしています。渡邊委員、何かその辺りで感じていることがあればおっしゃっていただけたらと思います。

【渡邊委員】

おっしゃるとおりだと思います。公営住宅に応募してもすぐには救済されないと思っておられると思います。そういう道もあることを御存じない方のほうが大半ではないでしょうか。

例えば、社宅を追いやられたときにどうするかと言うと、やはり、お部屋探しにまちの不動産さんへ行かれるというのが一般的ですね。

【三浦部会長】

先ほどの議論ですが、高齢単身の方や障害者の方の公営住宅への入居希望者が多く、一方で働いている方々に対しては、あまり目が向けられていない状況があるが、そういう方々は、一時的に住宅に困ってもカムバックができる世代ですね、もう一回就職口が見つければ、公営住宅から出ていく人たちですから、そういう人たちに対しても公営住宅がもう少し住宅セーフティーネットとして機能するような制度づくり、仕組みづくりが必要ではないかなと思いました。ありがとうございます。

【黒坂委員】

すみません、資料2の15ページの公営住宅法の条文ですが、16条第4項ではなく、第5項だと思いますので、訂正をお願いいたします。

また、条文を括弧するときは、“～にかかって”の“っ”が大文字なので、かぎ括弧の時は直していただくようお願いします。

【事務局】

ありがとうございます。修正します。

【三浦部会長】

ありがとうございました。それでは、資料3の公民連携による住宅セーフティネットの取組について、議論を進めていきたいと思います。資料3のどこからでも結構ですが、御指摘や御意見、質問等をお願いできますでしょうか。

佐藤委員は、他の市町村の様々な取組を御存じかと思います。よろしければ、京都市の政策のヒントになる事例などがございましたら、お話いただきたいのですが、いかがでしょうか。

【佐藤委員】

実は、住宅政策として、公営住宅と民間賃貸住宅を横並びで検討するのは、新たな住宅セーフティネット法でできた賃貸住宅供給促進計画の策定を通じて行うようになっており、私はむしろ、資料3の2ページの二つの円の図を用い、他の都市に対して、「京都市ではこんなことを検討しています」と紹介しています。こういった理念は、まだまだ浸透しておらず、公営住宅は公営住宅、民間賃貸住宅は民間賃貸住宅、と分けて考えられているところが非常に多いです。

その中で、特に公営住宅の方に様々な問題があり、そこに民間の力を借りていこうというような動きがよくあります。例えば、公営住宅管理の面で、民間事業者が指定管理者になっているというような例もありますし、住宅セーフティネットという面では、神戸市では団地の集会所のところに地域包括支援センターの支所を設けたり、民間施設を団地の共用部分に導入したりする自治体もあります。居住支援法人が直接入って入居者のサービスをしているというような事例はまだないと思いますが、シルバーハウジングの時代から社会福祉法人が様々な形で入居者のケアをしていくということは、割と受け入れやすいのかと思います。

ここからは意見になりますが、前回の発言をもとに、今回、京都市内で活動される居住支援法人にアンケートを取っていただいて、感触がよかったということですが、できましたら、地域包括支援センターを運営している社会福祉法人や、あるいはサービス付き高齢者向け住宅高住を運営している社会福祉法人、小規模多機能型居宅介護をされている法人などから、何らかの形で協力いただく方法もあるのかなと思っているので、居住支援法人以外にも今後目を向けていけたらいいのではないかと感じました。

それからもう一点、これも意見ですが、福祉との連携をしていくには、先ほどから何度も話題に上がっているように、随時募集を行い、入居希望があればすぐに入れる住戸をちゃんと準備しておくということが住宅セーフティネットとしては重要なことなので、随時募集を一般化していく必要があるのかなと思いました。

【三浦部会長】

佐藤委員、どうもありがとうございました。居住支援法人にアンケートをしていただいて、前向きな返事があったとのことでしたが、私も非常によかったなと思っています。

アンケートの補足になるかもしれませんが、恐らく居住支援法人としては、長期間入りたいたか、複数戸借りたいとか、エレベーターがあることや低層階を借りたいなどのニーズがあったとも思いましたが、その辺りはいかがでしょうか。アンケートの感触をお話いただけたらと思います。

【事務局】

そうですね、三浦委員の御指摘のとおり、居住支援法人のアンケートの回答としては、エレベーターが必要であるとか、低層階をできるだけ使いたいとか、ある程度まとまった数があるほうが運営しやすいことなど、具体的にそういった御希望の条件も提示いただいています。

あとは借り上げる期間が一定年数ないと事業計画が成り立たないということもあるので、借り上げ期間を5年とか10年とか、そういったお声なども出ている状況です。

【三浦部会長】

ありがとうございます。コミュニティ支援についてはいかがでしょうか。前向きなコメントなどもございましたでしょうか。

【事務局】

そこまではまだ確認できておりません。実は、これからいろいろヒアリングに応じていただく予定ですので、このあたりは今後、詳細を協議していければと思っております。

【三浦部会長】

あと資料3の6ページに書いていただいている障害者の方への支援なども、非常に重要な視点だと思いますが、現状は、民間賃貸住宅では入りにくいという課題があるという事だと思いますが、公営住宅に対するニーズのようなものは確認できたりしていますでしょうか。

【事務局】

この資料の内容は、どちらかというと、居住支援協議会において高齢者から支援対象を拡大するということで記載しておりますので、市営住宅という観点でいろいろアンケートを取ったわけではございません。そのため、そういったニーズは拾い切れていないという状況でございます。申し訳ございません。

【三浦部会長】

分かりました。そうしましたら、障害者の居住支援の検討を始めたけれど、まだ公営住宅との絡みでは踏み込めていないということですね。

具体的な話ができ始めると、新しい活用の道が開けてくるので、とても前向きな試みでいいなと思いますが、何かこういったところも気をつけたほうがいいとか、そういう御意見でも結構ですけど、いかがでしょうか。

【加藤委員】

よろしいですか。資料3の6ページ目のスライドの最後に書いてあることが住宅の観点からは非常に大事だと思っています。今、入居されている方々の中には、自分たちのコミュニティに、新たに居住支援法人などの組織が入ってくることを快く思わない方もいらっしゃると思うので、当然ながらマッチングなどの何らかの対応、例えば、新たに団地に入っていただくことによって居住者にとっての何らかのメリットがあるというのがなければ、反対される方が多いのかなと思います。非常にいい考え方だと思うのですが、マッチングが非常に重要なのかなと思いました。

あとは施設的なものが、実際にどの位公営住宅で機能するのかということも技術的な問題としてあると思いますので、施設からの問題と現在の入居者の方々がどういう風に思われるかということころは、非常に大事な観点だと思っています。以上です。

【三浦部会長】

ありがとうございます。他には、いかがでしょうか。

【佐藤委員】

今の加藤委員のお話に関連してですが、他の法人が団地の中で住戸を利用するという状況は、例えば目的外使用でグループホームを運営している事例は各地にあります。そういうところの話を知っていると、団地の自治会の中の構成員として事業者が入り、例えば、団地内の清掃など、居住者だけでは難しくなっているような共同の管理作業に対して、グループホームの入居者の代わりに事業者が参加し、団地自治会は助かっているとおっしゃっている例もありました。

住民の理解をしっかりと得ながら、プロジェクトをやっていく必要があると思います。

【三浦部会長】

ありがとうございます。黒坂委員ですが、ここで、所用のため退席されます。

【黒坂委員】

すみませんが、失礼いたします。

【三浦部会長】

了解しました。ありがとうございました。

先ほどの佐藤委員からの御発言ですが、補足などございますか。

【佐藤委員】

先ほど申し上げたとおり、住民自治が進んでいる団地に他の団体等が入ってくるということは、助かる部分もあるけども、やっぱり理解を得る必要はあるので、先ほど加藤委員がおっしゃっていたようなことが重要であると思いました。

【三浦部会長】

両者の足並みがそろっていくと、とてもいい活動になってくるのかなと思います。

あと佐藤委員の御指摘で思い出したのが、公営住宅で神戸市などでは、介護予防・日常生活支援総合事業も行っているので、介護保険部門、あるいは地域包括支援センターなどしっかりと連携していくと公営住宅の活用方法も道が開けるのかなと思います。

【佐藤委員】

そうですね、地域包括支援センターのほうが住民の方たちに馴染みがあると思いますし、これから全世代型に地域包括は変わってくるかもしれないと思ったときに、そこで子供の問題、障害者の問題も同じように相談できるような拠点になれば、いろんな公的サービスが入りやすくなっていいかなと思います。そういう幾つかの選択肢の中からその団地に一番合うものを取り入れていくという、団地別の考え方というのはここでも要るのではないかと思います。

【三浦部会長】

ありがとうございます。そうしましたら、資料3についてはよろしいでしょうか。

【佐藤委員】

すみません、1点だけ。資料3の3ページに供給側から見た住宅全体の戸数をお示しいただいており、これは非常に重要なデータだと思うんですけども、これに対して需要側、例えば年収300万未満の世帯がどの程度、こういった住宅に住まわれているのかなど、これは住宅・土地統計調査で分かるデータだと思いますが、その人たちのうち、市営住宅がどれだけカバーしているのか、民間賃貸住宅でどれだけカバーしているのかなど、需要との関係を見ていくと、

問題がクリアになるのではないかと思いますので、そういう作業がもしできるならばお願いしたいなと思いました。

【三浦部会長】

ありがとうございました。そうしましたら、本日、皆様と御議論した内容を整理したいと思いますが、整理に不足があれば御発言や補足いただけたらと思います。

まず、資料1については、おおむね皆様から賛成いただけたと思います。逆に言いますと、過不足なく論点がカバーできていたのではないかと思います。

それから、資料1の6ページの図に示された方向性が承認されたといいますか、公営住宅の適正化に向けてこういう四つの視点でこれから検討していくべきということが確認できたということだと思います。

それから資料2の論点4についてですが、これは様々な御意見がありました。

まず大きな話としては、ニーズのある団地では公募困難住戸の対策をしっかりとっていくべきだというのが前回の議論に引き続いて意見が多く寄せられたところだろうと思います。その中にはやはり実態の把握であるとか、あとはより合理的な改修に向けた工夫など、柔軟な対応をしていくべきところではないかというところがあるだろうと思います。

それから論点4の中の2点目の単身者向け住戸の対象拡大に関しても、委員からは団地ごとのニーズや、世帯バランスや状況にも配慮しながら、現在、倍率が低くて空き住戸が多いような団地に関しては広げていくべきではないかという御意見であったと思います。

また、この二つに関連して、この論点4の全体に関しては、団地ごとの維持費などを踏まえるなど、経営的な観点を考慮していくべきではないか、また、単身者向け住戸のニーズという点では、高齢単身者や障害者を主な対象としている現状について、もう少し多様な世帯に対してこの単身者向け住戸の門戸を広げていく必要があるのではないか、そういうふうな御意見があったかと思います。

それから論点5の家賃減免制度の見直しに関しては、長らく放置されていたといいますか、難しくて前に動きにくかった側面もある課題ですが、やはり市民の肌感覚で議論していかないといけないところですので、どのような収入実態の方がどれぐらいの家賃を払っているのかということ整理して、公平な観点や、京都市の厳しい財政状況の中で適正なのかということを確認していくべきではないかという御意見があったかと思います。

あとコロナの問題もこの中で出てきましたが、公営住宅にもう少し入居しやすくなる募集方法、具体的には随時募集ですね、そういった方向であるとか、現行の入居対象者より、もう少しだけ収入が高い方が逆に今厳しい状況にある可能性があるため、そこに関して、住宅セーフティネットとして、どのような機能が果たせるのかという観点で議論していくべきではないかという議論もあったかと思います。

資料3の公民連携による住宅セーフティネットについては、新しい考え方につながるということで、好意的な評価が多くありましたが、一方では、現状は、居住支援法人との連携策や、障害者への居住支援の検討を始めたという状況であり、対象を広げて地域包括支援センターやサービス付き高齢者向け住宅等にもヒアリングしていくと新しい視点が得られたり、市営住宅の空き住戸を随時募集していくことがここでも重要ではないかといった御指摘があったかと思います。

もう少し強調しておいてほしいとか、漏れているところがあれば御指摘いただきたいのですが、いかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、拙い司会で恐縮ですが、本日の議論をまとめさせていただきました。それでは、時間が少しオーバーしております。進行を事務局にお返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。以上で予定されていた議事は終了させていただきました。

委員の皆様におかれましては、長時間にわたり御審議いただきましてまことに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、次回の3回目の検討部会は、10月ごろを目途に御審議いただければと思っております。詳細は、また追って御連絡申し上げます。お忙しいとは思いますが、よろしくお願い申し上げます。

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ホームページに掲載する予定をしております。

本日は大変ありがとうございました。