

令和2年度第3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11月5日（木）午前10時00分から午後0時14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

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 加藤秀弥委員（龍谷大学経済学部准教授）

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

他住宅室職員

傍聴者 0名

取材記者 0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

- ・ 民間賃貸住宅における住宅セーフティネットの今後の取組の方向性について
- ・ 公民連携による住宅セーフティネットの方向性について
- ・ 災害等に対して市民の安全・安心な暮らしを守る住宅政策について など

4 閉会

1 開会

【事務局】

ただ今から，京都市住宅審議会第3回市民の暮らしを支える住宅政策検討部会を始めます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は，主に前回2回で御審議いただいた内容のまとめの回です。主な議事としては，民間賃貸住宅における住宅セーフティネットの今後の取組の方向性について，公民連携による住宅セーフティネットの方向性について，また災害等に対して市民の安全・安心な暮らしを守る住宅政策について，御審議いただく予定としております。

2 委員及び出席者の紹介

【事務局】

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。本日は、三浦副会長、加藤委員、佐藤委員、渡邊委員の4名の委員に加えまして、高田会長にも御出席いただいているというところでございます。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。

本日は、黒坂委員が所用により御欠席されていますが、委員の過半数を超えておりますので、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。

この部会は、原則として公開するというようにしておりますので、傍聴席を設けるとともに、報道機関の関係者の方にも席も設けております。あらかじめ御了承願います。

また、本日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、マスクの着用をお願いするなど、また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を申し上げます。

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、審議の妨げとならないよう御注意いただければと思います。

3 議事

【事務局】

それでは、本日の検討部会につきましても、前回に引き続きまして、三浦部会長に議事の進行をお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

【三浦部会長】

皆様、おはようございます。本日は、主に市営住宅を中心にこれまで御議論いただいた住宅セーフティネットと、民間賃貸住宅における今後の取組の方向性について、まず事務局から御説明をいただいた上で、公民連携による住宅セーフティネットの方向性について、部会の取りまとめを行いたいと考えております。

また、市民の暮らしを守る、支えるという観点からは、災害等に対する住宅政策も重要で、この点についても、本日御審議をいただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、まず初めに、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。

—（京都市から資料に基づき説明）—

【三浦部会長】

御説明ありがとうございました。それでは、今御説明いただいた資料をもとに議論をしていきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

事務局からは、資料2において、民間賃貸住宅における住宅セーフティネットの今後の取組の方向性について、また、資料3において、これまでの部会のまとめと公民連携による住宅セーフティネットの方向性ということをお説明いただきました。

それでは、まず資料2の内容になると思いますが、民間賃貸住宅における住宅セーフティネットに関する京都市の現状と今後の取組の方向性についてという内容について、皆様から自由に御発言いただけたらと思います。

前回の補足でいただいた資料も含まれていると思いますし、今回新たにお示しいただいた内容も含まれているかと思います。どこからでも結構ですので、よろしくお願いします。

【佐藤委員】

議論の内容をまとめていただいてありがとうございました。例えば、2ページの世帯人員別の世帯の年間収入別に見た普通世帯数のようなものを見て、実際の需要層として2人、3人世帯のほうが公的賃貸住宅の割合が高く、1人世帯の場合は、圧倒的に民間借家が担っている割合が高いというデータからは、特に単身者における民間賃貸での居住の安定ということが非常に重要だということが分かると思います。

具体的な意見としては、資料2の10ページに、京都市庁内における連携状況が書かれていて、非常に分かりやすいですが、市のレベルの連携状況の図なので、本当はこの下の各区や支所、保健福祉センターといった現場が、実際の不動産事業者の方とどう連携していくべきなのかが次の課題なのかなと思います。

また、このことは、後ほどの市営住宅とも関わってきますが、市レベルでの連携体制を、どのように現場に反映していくのかというのが課題かと思います。

そうした意味から考えると、7ページに全国的にも先進的な京都市の事例として、各区の社会福祉法人と不動産事業が連携するパターンが記載されていますが、こういった実績をうまく活用しながら、より地域に密着した取組が全市に広がり、連携が生まれ、それを市がバックアップするというような図式が将来的にできていくと、非常にいいのかなと思いました。

【三浦部会長】

ありがとうございました。ただいまの佐藤委員からのコメントに対して、何か事務局のほうから補足で説明することはございますか。

【事務局】

現場レベルの取組ということでいうと、京都市居住支援協議会の取組が大きなベースになっていると思います。

実は、先日も、すこやか賃貸住宅協力店として積極的に取り組んでいただいている事業者の方が、居住支援協議会のヒアリングに来られまして、高齢者の相談に、もっと身近に乗るために、スタッフの体制もベテラン陣をそろえて強化して、さらに地域包括支援センターとうまく協力、連携して、様々なサポートができないかということでした。居住支援協議会の取組の中から、そういったことが発生してきており、非常にいいことだなと感じております。

【三浦部会長】

ありがとうございます。そのほか、御意見、あるいは質問等ございますか。

【渡邊委員】

私も同じ7ページの具体的な取組というところをもう少し詳しく教えていただきたいです。これが広がればいいとは思いますが、実際に民間と公がつながるところが、厳しい状況だなというのを現場では感じます。

本当に住まいに困って来られた方に対して、民間の裾野を広げようと思うと、もっと具体的に何かお示しいただく必要があるのではないのでしょうか。

【事務局】

裾野を広げていくという話ですが、現在、すこやか賃貸住宅協力店が141店舗ある中、ま

ず高齢者の住まい探しについて協力的な事業者を増やしていくことを想定しています。また京都市内で、たくさんの賃貸住宅を管理されている事業者にも直接このすこやか賃貸住宅協力店への参画や、すこやか賃貸住宅そのものに登録いただくよう、働きかけております。

そういった団体を通じた働きかけであったり、こちらから直接必要に応じてアプローチするという含めまして、このすこやか賃貸住宅協力店が非常に大事で、様々な形で協力店の拡大を図っていきたいと考えております。

【渡邊委員】

私もそのような取組を広げていきたいと思っている側ですが、実際に、その8社の方たちがなぜその取組をされたのかという根本のところを知りたいです。それが分かれば、ほかの業者さんにも広げていけるのかなと思います。

私の事務所にも、雇い止めに合われたような、実際に困窮された方が来られます。公的な住宅を求めて来られるわけではないですが、働くところがなくなってしまって、保証人もいないということになれば、民間では受け皿がないのが現状です。

だから、この8社の方たちは、そのような課題をどのようにクリアして、取組をなさっているのかということが知りたいです。それが分かれば、もっと広がると思います。

【事務局】

この8社の人たちは、個別に対応いただき、高齢者の住まい探しなどに取り組んでいただいておりますが、そういうことをやろうと至った経過や、真意を知りたいということでしょうか。そこを突き詰めていくことで、裾野の広げ方ということへのヒントになるのではないかと思います。

【渡邊委員】

そうですね。

【佐藤委員】

私が研究で調査した事例をお話してもよろしいでしょうか。

一つの区で社会福祉法人さんにお話をお聞きしましたが、非常に熱心な不動産屋さんがいて、連絡して条件を言うと一緒に住まいを探してくれるとのことでした。その社会福祉法人は地域に多くの事業所を持ち、週に1回の見守り訪問等、非常にきめ細かい対応をされているので、不動産屋さんとしてはそれほどリスクを感じずに住宅を紹介することができるというようなことでした。両者にとってメリットがあり、それだけ地元で根づいた社会福祉法人がいらっしゃることで大家さんも安心されています。

社会福祉法人が、週に1回訪問するため、高齢者が入居できるのですが、例えばそれが機械や電話による見守りであれば、多分大家さんは躊躇すると思います。常に誰か人が行って見守っているから、何かあったときには、大家さんはそこに相談ができるという安心感があって協力してくれるし、それで客付けできる不動産屋さんとしては、商売が進むという、相互の関係性をお聞きすることができました。

全てがそうとは言えないですが、そういう事例があったことを紹介させていただきます。

【渡邊委員】

ありがとうございます。

【三浦部会長】

今の話に関連しますが、私は、14ページの資料で、固定資産税情報をもとに大家さんにダイレクトメールを発送している点、非常に画期的で感心いたしました。

ダイレクトに市から大家さんに情報を伝えられる点を居住支援法人や、今佐藤先生がお話になったような熱心な不動産事業者さんの取組にうまく活用していけると、居住支援のメリットになります。

居住支援については、立上げの費用はあっても、ランニングの費用が出ないので、どう取組のインセンティブをつくるのかが、非常に大きな課題だと思っています。

現状では、このダイレクトメールを居住支援に活かしていませんが、不動産事業者さんや居住支援団体とともに、メッセージを大家さんに直接伝えられる方法を行政と一緒に考えていけるといいですね。

この点に関して、事務局から何かコメントや紹介いただける事例があれば教えてください。

【事務局】

実際に、すこやか賃貸協力店の方々にもアンケートをとって意見を聞いていますが、この取組そのものがまだまだ知られていないのではないかとことをおっしゃっています。高齢者のすこやか住宅ネットの取組が知られることによって、事業者に相談が来るとなれば、もっとすこやか賃貸住宅協力店として、自分も名乗りを上げたいとか、登録したいという方が増えていくだろうというようなお声もありました。

大家へのダイレクトメールにつきましても、今までは団体の方を通じてそれぞれのオーナーさんに周知をしていただいていたのですが、それに加えて京都市から直接ダイレクトメールすることによって、知っていただく機会が増えます。計3,500通を、順番に分けて郵送しておりますが、少しずつ反応も返っていますので、これらを取りまとめてどう生かしていくのかということが、次の展開につながるのかなと考えております。

【三浦部会長】

ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

【加藤委員】

質問も兼ねて3点お話をさせていただきます。

1点目は、2ページですが、佐藤委員がおっしゃられたように、非常に丁寧にデータを出されているので、分かりやすかったです。

ここで少し気になることは、右下のほうに民営借家でほぼカバーされているということが書いてあって、全体では全世帯の25%がいて、そのうちの公的な賃貸が4%ということになるので、その25%以下のところの世帯での比率で100分の16程度になるということだと思います。この割合について、今下がってきているという認識を事務局の皆様はお持ちなのかということが、聞きたいです。

2点目は、7ページの高齢者の住宅に関するところで、これは渡邊委員に聞きたいです。これから日本の人口構成は高齢化が進んでいきますが、その際に、不動産業者の皆さんは、高齢者に対して民間賃貸を貸していかないといけないという認識をお持ちなのかという点と、これからの賃貸ニーズが高齢者に偏っていくので、高齢者に対しても貸していかないといけないという流れができていくのかということを知りたいです。

もし、そういう流れが全くないのであれば、公的部門がそこをかなりカバーしないといけな
いですが、民間でもそういう流れが出てきているのであれば、その公的部門の役割は、減
っていくので、教えていただきたいというのが2点目です。

3点目は、住む場所に困られた方々がどこに相談に行くかというときに、例えば民間事業者
にとって、貸したくない何らかの条件があるため、民間事業者から借りられない方がいた場合
に、自分がどこに行けば、住宅を探せるか、一括した相談窓口みたいなものが京都市でつくら
れているかということを知りたいです。

市民目線や住民目線からすると、市役所のどこに相談に行けば、そういうものを手厚く取り
扱ってくれるのかというのが、分かりにくいように感じます。これについては公営住宅の部門
だとか、これは福祉の部門だとか、適切にさばいていただくような一括した機関があるの
か。民間と連携するのであれば、当然そういう機関が必要だと思いますので、現在そういった
機関はあるのか、あるいは検討されているのか教えてください。お願いします。

【三浦部会長】

そうしましたら、一つ目の質問は事務局で、二つ目の質問は、渡邊委員で、三つ目の質問は、
渡邊委員と事務局、両方の実情・認識を聞かせていただけると分かりやすいと思います。

まず、一つ目の質問について事務局のほうでお願いします。

【事務局】

市営住宅に対するニーズは、減少傾向と考えております。

【三浦部会長】

公営住宅の空き家が増えていることは、恐らく役割は減ってきているのだろうと思います。
以前は、公営住宅は空き家がなく、もっと公営住宅の入居世帯数が多かったはずですが。

【事務局】

市営住宅の入居数は、年々減少しており、平成23年時点では、少なくとも約2万世帯が入
居していましたが、令和2年の段階でいうと、約1万7,000～8,000世帯ですので、市
営住宅の入居世帯数そのものが減少しているという現状がございます。

【加藤委員】

分かりました。ありがとうございます。

【事務局】

あと3点目の住む場所、困られた方に対する一元的、一括した窓口があるのかということ
ですが、先ほど申し上げた居住支援協議会の事務局の中に、京都市だけではなく、京都市住
宅供給公社が入っております。

京都市住宅供給公社では、住まいの相談窓口ということで、京(みやこ)安心すまいセンター
を設けております。京都市居住支援協議会の事務局をその京(みやこ)安心すまいセンターが担
っておりまして、日々の相談のほか、居住支援、高齢者の住宅相談などを行っています。

【加藤委員】

市民に認知されているかという点はいかがですか。

【事務局】

まだまだ認知されているとまでは言い切れませんが、あくまでも一般的な相談対応はしますが、
直接の物件をそこで紹介できるという話ではなくて、すこやか賃貸住宅協力店につなぐなど、

第一段階の相談としては一定機能していますが、それ以上となるとまだまだ不十分だと感じて
います。

【三浦部会長】

ありがとうございました。そうしましたら、2番目の質問に関して、渡邊委員、いかがで
しょうか。

【渡邊委員】

はい、現状としては高齢者のニーズが増えていくことは、皆承知していますが、だからと言
って、高齢者の賃貸住宅を広めていこうというような動きは、私は少ないように思います。

実際私も行政等からそういった依頼を受け、探そうとしますが、実際のところは、御年齢が
いっているとお断りされるケースが多くて、困っています。保証人がいても、さらに若い方が
一緒に暮らしていただかないと、お一人では無理ですねというようなことも多く、その8社の
方々がどのようにして受け入れておられるのかというところが聞きたいです。

それと、高齢者が増えてきているのは分かっていますけれども、若い方々が、家を買うとい
うことから少し離れてきているということも、皆認識しています。

うちの息子でもそうですけど、35年のローンを払ってそこに住み続けたいといけないかと
いう感覚を持っており、住宅を所有しようと全く思っていないし、車も別に借りればいいや
い考えの若者が増えてきているなというのは、実感として分かっています。それと今までは京
都市内の空き家が宝物のように扱われていましたが、最近になり、地方ややや郊外の畑ができ
るような広い土地で、賃貸物件を探している若者が多いので、不動産業者としてもそちらにシ
フトしているように思います。

【三浦部会長】

ありがとうございます。3番目の質問に関連してですが、先ほどの事例のように困ったら居
住支援協議会につなぐというわけではないですか。

【渡邊委員】

私は割と積極的に高齢者や障害者の方に対応しようとしていますし、民生委員もやっていま
すが、直接つなぐということはできていない状況です。他の一般の民間業者さんだったら、な
おのことそこへつながっていくということが難しいのではないかと思いますし、もっと周知徹
底しないといけないのかなと思います。

【三浦部会長】

ありがとうございます。実態として行政と現場では少し認識の乖離があるということですね。

【渡邊委員】

そうですね、高齢者すまい生活支援事業の不動産事業者は8社ですけど、全体では全日本不
動産協会だけでも八百数社あり、宅地建物取引業協会さんで3,000社ほどいらっしゃる中で、
8件というのは、余りにも少ないと思います。すごく先進的にやっておられますが、まだまだ
少ないので、どのようにして広めていったらいいのかなと思いました。

民間も市営住宅もですけど、民間の場合は、すぐに入りたいということであれば、条件がそ
ろえればすぐに入れます。困窮されている方を市営住宅などの公的なところへ御紹介した場
合は、最短どれぐらいで入居できますか。

【事務局】

公募は年に4回あり、それぞれ、募集を受け付けてから入居まで3か月程度必要となります。

【渡邊委員】

公募制度による市営住宅が、本当に住宅に困っている方、本当に明日から住むところがない、雇い止めに遭って今月中に出ていかないと行かないというような方や高齢者などの受け皿になっているのかというところですよ。

【事務局】

新型コロナが要因で困窮された方や、罹災された方については、緊急対応できるような形をとっていますが、高齢者の住まいというところでいうと、今は公募という形になります。

【三浦部会長】

現状としては、3か月程度待つ余裕がある人でないと入れないわけですね。

【事務局】

そういう意味で、今回委員の皆様からも御提案いただいている随時募集ということを検討していく必要があると考えております。

【渡邊委員】

母子で緊急に入れる場合はいかがでしょうか。

【三浦部会長】

母子の場合は、緊急のシェルターの的なものは、別の施策としてあると思いますが、いかがでしょうか。

【事務局】

資料2の11ページに書いていますけども、緊急で住宅を喪失した低額所得者向けには、シェルターのな緊急一時宿泊施設を福祉施策の中で御用意しているという状況でございます。

【渡邊委員】

ありがとうございました。

【三浦部会長】

恐らく、渡邊委員がおっしゃりたいことは、行政が想定している緊急事態は、非常に限定されたケースで、現在のライフスタイルを考えると、DVや離婚が、さほど珍しい事象ではなく、一般化しており、もう少し裾野を広げ、公的な住宅を活用したほうが市民の暮らしの安定には役に立つという趣旨ですよ。

【事務局】

例えばDV被害者とか、犯罪被害者については、まずは緊急短期の受け皿として、シェルターがございます。そのうえで中長期化するような場合に対して、公営住宅の優先選考という制度がございます。

【三浦部会長】

それは3か月待たなくてもいいということですか。

【事務局】

受付は随時行っておりますが、入居時期は年4回という実情はございます。

【三浦部会長】

そのあたりも後ほど議論したいのですが、これだけ住戸が余っているのであれば、随時募集

を行ってもいいという議論につながっていくと思います。

高田部会長、これまでの議論で何かコメントはございますか。

【高田部会長】

ありがとうございます。非常にいい議論をしていただいたと思いますし、今議論していただいていることが、京都市の住宅政策の中で、重要な課題として問われていると思います。

居住支援協議会の役割を、もう一度しっかりと見直して、これを強化していくということが、非常に大事なことだと思いますし、居住支援法人との連携というのも、もう少し進めていく方策を具体的に提案できると良いと思います。

それから、今の議論では、窓口と施設との関係が非常に複雑な感じがします。高齢者居住を考えたときに、高齢者住宅と福祉施設との関係が一目で分かるようにしようということが行われてきた結果、今はそういうことが比較的分かりやすくなってはいます。しかし、緊急の居住ニーズが生じたときに、一体どの窓口に行けば良いか、どういう方法があるのかということが、多分行政も自分の所管以外のことがよく分からない状態で、民間の不動産事業者でも、全体像がよく分からないという状況になっていると思います。施策の構築に向けては、まずはそういうものを一度整理して、それをどう改善していったらいいかということを議論する必要があるのではないかと思います。

できれば、まさに今議論いただいたような事柄を、窓口とその最終的な手段、施策のメニューとの関係について整理していただけるとありがたいなと思いました。

【三浦部会長】

高田部会長、ありがとうございました。

御発言いただいた内容は大変貴重で、重要な住情報だと思いますので、課題として、受け止めていきたいと思います。

続いて、資料3のこれまでの部会のまとめ及び公民連携による住宅セーフティネットの方向性について進めたいと思います。これもこれまで検討部会で議論してきた内容を踏まえて、今回の資料としてまとめていただいています。

その中で、将来的には民が主体となる住宅セーフティネット機能の構築を目指して、公民連携の住宅セーフティネットの構築の必要性を全体の基調として記載しています。

市営住宅の今後の大きな方向性としては、この資料3の1ページに記載している四つの視点を踏まえて、民間住宅ストックの活用も十分活用するとともに、公の役割として市営住宅の最適化をどう進めていくのか、議論をお願いしたいと思います。

また、後段では、家賃減免の制度についても不足している点、付け加えるべき点など、どこからでも結構ですので、資料3について御議論いただけたらと思います。

前回までの議論では、見えてこなかった、何度も募集しても、ほとんどの公営住宅で応募が1倍に満たない実態がこの資料で見えてきました。これは今までの議論を補強する材料になっているかと思います。

一方では、平均で20倍以上の倍率が非常に高い団地もあります。それらを踏まえて議論のまとめの方向性をお示しいただいております。

そうしましたら、何か御意見いかがでしょうか。

【佐藤委員】

これまでの市営住宅に対して、幾つか新しい提案を盛り込んでいけているのかと思いますが、例えば随時募集は、ほかの事業主体では既に実施されているが、公平性を厳しく見ていくと、難しいということがあったと思います。

最も懸念されるのが、その福祉的な需要が高まっていくものに対して、団地そのもののコミュニティをどう守っていくのかということも全国共通の課題ではありますが、それに対しての一つの道筋として、公民連携があるということでした。

団地ごとに自治会の力や、コミュニティの特性、周辺の資源、立地環境など、異なっているので、団地別に考えていくというのが次のステップとして重要で、全市一律でやっているものをどのような条件で決めていくのかということを決めるプロセスが今後課題として残っていくと思われま

す。立地条件など、目に見える形のものには分かりやすいですが、例えば、団地自治会がしっかりしていて、コミュニティが維持されているなど、どちらかという定性的な情報を制度に反映していくのは非常に難しいと思います。そのあたりのプロセスといいますか、地元の声や、地元の状況を重視しながら対応していく方針は市営住宅管理の180度の転換になるような大きなことかもしれないので、その可能性について、行政としてどうお考えなのかということをお聞きしたいと思いました。

応募倍率や耐震性能などのスペックを指標とすることは、非常に分かりやすい部分がありますが、単身向け住戸を団地全体で何割にするかを決めていく基準が、次のステップだと思えます。その検討の足掛かりになるようなことがあるのかなと思いました。全くゼロから考えていくのか、少し何かこれまでの知見があるのかどうか教えていただきたいと思います。

【事務局】

福祉施設の導入のことについては、これまでからいろいろとチャレンジしようとしており、個別の団地の状況というのは、もちろん、高齢単身の単身化率など、単純に数字で切れるものなのか、先ほど佐藤委員がおっしゃられたように、コミュニティの状況とか、その実態などを見てどういうアプローチをしていくべきなのかということを検討する必要があると考えております。

【佐藤委員】

例えば、子育て世帯向けのリノベーション事業では、団地の決め方は、物理的に空き家が多いことや、ニュータウンの再生と絡めるなどの要素があったと思いますが、そういう要素のほかにも例えば、地元の団地から要望があったとか、協力が得られたとか、そういう実際のやり取りはあったわけですね。

【事務局】

子育てリノベーション事業をやるときにも、自治会側に理解いただいたり、拒絶されたり、様々な意見が各自治会でありましたが、そういったことの調整をした上で、実際にリノベーションをする団地を決めているというのが実情です。

【佐藤委員】

多分そういうやり取りが今後増えていくのかなという感じもします。

ただ、その団地にお住まいの方たちの意見だけで全体を決めることは難しいと思うので、一

定の目安を持って、団地自治会に相談していくような非常にきめ細かな対応が大事なかなという気がいたしました。

【三浦部会長】

ありがとうございます。一方で、新しいことをやる時に、ネックになる点を議論し始めると動かないこともあると思います。一つモデル地区を決めて動かす方法もあるかと思います。いずれにしても、今回示した方向性をうまく動かす仕組みについて、これから考えていくことが重要だと思います。

ほかはいかがでしょうか、感想でも結構です。

【渡邊委員】

市営住宅の自治会から、単身者は余り入れないでほしいという意見が出ているのはわかります。でも、実際に10年後、20年後を見据えたときに、今の団塊の世代の方がどうなるのか、全体の人口分布がどうなるかということを考えたときに、単身者への対応を京都市ではどのように考えておられるのか、御意見をいただきたいです。今高齢者に焦点が当たっており、非常に大切ではあるのですが、困っている若者に対して、どのような視点でどういう施策の実施を考えておられるかということも教えていただきたいと思います。

【三浦部会長】

その辺は、私も感じまして、今までの議論の中でも、渡邊委員がおっしゃったように、ワーキングプア的な若者の困窮の話もあったと思います。もう少し若者にも目配りしたような方向性があってもいいと思いますが、いかがでしょうか。

【事務局】

前回は渡邊委員から御指摘いただいた、このワーキングプアの若者の経済的貧困ということについては、公営住宅という制度の中で受け止めていくということでは、不十分ではないかと考えています。住む場所以外にも、就労支援であるとか、生活支援などとセットで考える必要があると思っています。

例えば、大阪府の事例を16ページに書いていますけれども、これは公営住宅の目的外利用になります。この事例では、就労支援など、若者の職業的自立をサポートする団体とタッグを組んで市営住宅の空き住戸、ニーズのない住戸をうまく活用しているということです。ですので、公営住宅の枠組みとは違う形で住まいと生活支援のハードとソフトの両方をサポートしていくということが必要ではないかと思っています。

また、低家賃の住宅ということになりますと、京都市は比較的學生向けのマンションもたくさん供給されていて、不動産事業者の方に聞いていると、築年数が古いものは、比較的余裕があるということです。単純に住まいということだけでいえば、民間賃貸住宅の中でハード的には十分用意されていて、むしろこの就労支援であるとか、生活支援のことも合わせて考えていくということが、ワーキングプア対策としては必要ではないかと考えております。

【渡邊委員】

一方で、就労するには住居が必要だと思います。つい最近も、就労したいけれども、住居がないことには、保証会社の保証もおらないという相談があり、保育園と一緒だと思いました。保育園は親に働くところがあって初めて子どもを受け入れますが、乳飲み子を抱えて、働くところをまず見つけることのほうが難しいので、逆だといつも思っています。

民間でそういう方たちを受け入れるとなると、保証人もいないし、仕事もないということでさらに難しくなってきます。先ほど事務局がおっしゃったような、ワーキングプア対策があれば、我々のところに来られないと思います。雇い止めに加え、これからコロナの影響でたくさん企業が倒産などから従業員を解雇せざるを得なくなり、そういう若者がもっとたくさん出てくるのではないかと危惧しております。そういった方たちの受け皿みたいなものを公的にできないかと思います。

【三浦部会長】

ありがとうございます。私も空いている住戸に関しては、高齢者ばかり集まってしまうように、コミュニティミックスを図る点も重要だと思います。また階段しかなく、さらに4～5階の住戸では、高齢の方は住みにくいので、少しずつでも若者への門戸を開いていく形が望ましいのではないかと思います。

このほか、関連する話として11ページの子育て世代の住宅ですが、自治会活動への参加が難しい実態から事業効果を得られていないという判断も、少し短絡的ではないかと思いました。

子育て世帯の入居で多様な家族構成が増え、コミュニティミックスの効果もあるので、もう少し長期的な視点で見てもいいと思いました。

あとは24ページに記載の、実際には世帯の困窮状況を正しく反映していないという問題提起は、改善方策を探る必要があると思います。

ほかはいかがでしょうか。

【加藤委員】

今の11ページのところで、検討部会の議論のまとめになりますが、収入要件の変更を認めたコミュニティミックスにつながる取組というところで、例えば特定公共賃貸住宅が認められるケースとしては、優良賃貸物件が不足している場合という形の説明があります。

今どちらかという、民間賃貸住宅は余っているという話があるのに、コミュニティミックスのために特定公共賃貸住宅を使っていくということでしょうか。

物件数が足りないので使うということなのか、コミュニティミックスのために利用するという話なのか、この資料を見たとき分からなかったので、御説明いただけますか。

【事務局】

我々の政策的な主たる目的は、コミュニティミックスです。

下に書いてある特定公共賃貸住宅としての活用が認められる場合というのは、公営住宅であるものを特定公共賃貸住宅として別の用途で活用する場合の条件になります。公営住宅法上は、別の用途での使用が認められる状況というのは、この中堅所得者向けの特優賃等が不足するといった事情ということです。先ほどの数の話では、余った空き家もあるのではないかとということですが、実際にファミリー向けの特定優良賃貸住宅は、基本的には中堅所得者のファミリー向けの賃貸住宅が不足する中で、公的に支援をして増やしてきました。しかし、このファミリー向け賃貸物件というのは、SUUMOさんのデータを見ても非常に少ないという現状があるので、そういったことを理由に公営住宅法上もこの特定公共賃貸住宅として利用していくということが説明できるのではないかとということを書かせていただいております。

【加藤委員】

では、民間のほうでも中堅所得者の入居は、十分需要が満たされていないので、特定優良賃

貸住宅を利用いただくということになりますか。

【事務局】

はい、ファミリー向けの賃貸住宅がまだまだ十分な数が供給されているわけではないということです。

【加藤委員】

それがないと、コミュニティミックスだけの話になってしまいます。家賃補助などの手法でもコミュニティミックスできますし、中堅所得者の方が民間に入っていただくとかいろいろあるので、市営住宅で所得のコミュニティミックスだけを必須条件にしたとすると、理由が弱いかなと思ったので、中堅所得者の需要を満たすためというようなことが書いてあったほうが分かりやすいし、意図が伝わると思います。以上です。

【三浦部会長】

ありがとうございます。佐藤委員、いかがでしょうか。

【佐藤委員】

2点あります。1点目が特公賃についてです。特公賃の活用が必要なのは、都心部などで地価が高くてファミリー向け賃貸が民間ではなかなか供給されにくく、かつ高齢者が多い団地のような条件があって初めて成り立つのではないかと思います。

公営住宅法の枠組みの中でも、ある程度は事業主体で決められる部分があるので、より政策的な公共性を打ち出すのであれば、そういうことかなということが1点です。

それからもう1点が先ほどの家賃減免の話で、課題もしっかり書かれていて、明確なので、是正していくべきではないかと思います。京都市の市営住宅の入居者の家賃支払い状況というのが前のページにあって、正規の家賃を払っている人が半分しかいないということにもなっていますが、これが適切なのかどうなのかは、低収入減額をやめてしまったら、生活保護に移行しなければいけない人が一体どのぐらいいらっしゃるのかという視点も重要です。また、今後、一時的に病気になったとき等、家賃が払えないから退居ということにならないための制度として今後も必要だと思うので、現行の家賃減免制度の目的と実態が適合しているのかというところを検証されてみた方がいいのではないかと思います。

その上で、課題があると明確になれば、改めてもう一度見直していくのも必要ではないかと思いました。以上です。

【三浦部会長】

ありがとうございました。そのほかいかがでしょうか。よろしいですか。

高田部会長、何かこの資料をめぐる議論について、コメントがございましたら頂戴したいと思います。

【高田部会長】

まずは事務局のほうにお伺いしたいのですが、市営住宅では長期居住者が退居した後の空き家に修繕コストがかかり過ぎるということで、空き家補修が行われなくて空き家のままになっているという状況は、解消されていく方向にあると考えていいでしょうか。

【事務局】

いわゆる公募困難住戸という言い方をしておりますが、今後の考え方としては、世帯向け公募のニーズがあるような団地については、できるだけ活用していきたいと考えております。

【高田部会長】

基本的には既存ストックをできる限り活用していこうという方向で、市営住宅の管理や運用をする必要があり、ニーズのあるところで補修が行われなくて空き家になっているところをまずはできる限りなくしていくということが大事だと思います。

それから、先ほど事務局が言われていた就労支援と住宅供給のリンケージもありますし、子育て層や若者の就労支援の話もあります。また、子育て世帯の育児については、就労と育児住宅の三つをセットで支援しないといけないと思います。いずれもばらばらでは結局、目的は達成されないと思います。福祉部局の方で例えば育児の支援とか就労の支援というのは、様々な形で行われていると思いますが、そこに住宅の話が入ってこないということに私は以前から問題があると感じていました。

マザーズジョブカフェなどの非常にいい制度がありますが、そこに住宅の話が入っていないということがあるので、住宅部局から福祉部局に働きかけて、相互に連携した施策を積極的に進めていくということが私は重要だと思います。それが先ほど渡邊委員が指摘されていたような問題にも、逆に跳ね返ってきて、公営住宅への若者、あるいは子育て世帯の入居ということにもつながっていくと思います。ぜひ庁内の連携の在り方についても、前に進める方法を考えていただけたらと思います。

それから、公営住宅の家賃制度の応能応益のほうの応能については、きちっとした対応が行われていると思いますが、応益のほうについては、十分な議論が行われていないし、先ほどの倍率の非常に高いところが気になります。もちろん公営住宅ですから、限界はありますが、応益ということについて、どこまで家賃の操作ができるかということについては、もう少し具体的に検討が進められると良いのではないかと思います。以上でございます。

【三浦部会長】

高田部会長、どうもありがとうございました。

それでは、資料2と資料3の議論について、ここで取りまとめをしたいと思います。

まず、資料2については、記載内容についてはおおむね皆さんからの了解をいただいたと思っております。しかし、まだまだ施策の途上で、特に住宅困窮の方への住宅を提供していく際の住情報の問題として、制度と制度のはざまをどういう風に見える化していくのかという点は、まだ課題があります。

その他の、内容に関しては、皆さん、今までの議論を踏まえたものとしてまとまっているという認識だったと思います。

資料3についても、今までの議論を踏まえて実態が浮かび上ってきた内容であり、実際に市営住宅団地のコミュニティミックスを図る上での基準の在り方や、高齢者中心に進められてきた施策を、今後は若者にも目配りしていくことの必要性が、本日の御議論だったと思います。

この他、特定公共賃貸住宅に関しては、5ページに記載のとおり、団地の需要に極端に偏りがあり、特に高倍率の団地がある状況は、行政が担うべき施策として望ましいとは言えず、修正の方向性を確認いただきました。加えて、こうした見直しをどのように説明していくのか、分かりやすく、丁寧な説明が必要だという御意見であったかと思っております。

続いて、資料4の災害等に対する対応についての説明を事務局からいただきたいと思っております。

【三浦部会長】

御説明ありがとうございました。ただいま、住宅の耐震化と密集市街地対策と応急仮設住宅についてと大きく三つほどお話をいただきましたが、資料4について、御意見を頂戴したいと思います。何かございますでしょうか。

一般的には、空き家の増加は問題とされますが、災害時に関してみれば公営住宅を含めてストックが使えるというのは、メリットになる部分と言えます。コメントはございますか。

【佐藤委員】

大規模災害時の想定としては、まさに民間住宅を使った仮設住宅をメインに考えざるを得ないと思いますが、賃貸住宅も同様に被災している可能性がある中で、賃貸住宅の応急修理業務も検討してはどうでしょうか。使えるものがすぐにピックアップできないということ、熊本地震の際も聞いたことがあります。

そういう意味からすると、今、市営住宅でも空き住戸があって、空き家整備が困難な住戸というのたくさん眠っているかと思いますが、そういうところを最低限住めるような状態にすぐ復旧できるようにし、それをうまく使えるような体制を整えておくということ、考える必要があると思います。

被災状況によっては難しいかもしれませんが、より広域的な対応等を含めて、市営住宅もすぐ供給できる状況にもっていくような体制を平時から検討しておくべきではないかと思いました。

【三浦部会長】

ありがとうございました。ただいまの佐藤委員の発言に対して、事務局から補足説明があればお願いしたいと思います。

【事務局】

御指摘いただいたとおり、有事に直ちに動けるように、不動産関係団体や、建築業界との仕組みづくりが必要と考えています。

【三浦部会長】

ありがとうございます。恐らくこの議論に関しては、途中説明いただいたとおり、別途検討していただいていると思います。公的住宅、あるいは民間住宅という視点で、加藤委員、渡邊委員、何か御指摘はございますか。

【加藤委員】

大規模な地震が来たら、京都市にある住宅がどの程度倒壊してしまうかなどのシミュレーションはされているのでしょうか。

【事務局】

資料4の2ページに、被害想定を記載させていただいております。賃貸も持ち家も、共同住宅も一戸建ても関係なく全体で全壊11万戸、半壊が4万4,000戸というシミュレーションとなっております。

【加藤委員】

分かりました。

【三浦部会長】

ほかはいかがでしょう。よろしいでしょうか。

そうしましたら、近年災害が多発しておりますので、こういう取組についての、先駆的な自治体の取組をうまく吸収していただいて、京都において最適な防災計画を打ち立てていただけたらと思います。

それでは、続いて資料5に移りたいと思います。

市民の暮らしを支える住宅政策、この検討部会におけるまとめとして、案を事務局にお作りいただいています。資料5について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す。いかがでしょうか。こういうまとめ方をしていただいています、特に気がついた点などあれば御指摘いただけたらと思います。

私から少し改善の提案として、市営住宅の最適化という欄の居住支援に関わる部分について、民間による住宅セーフティネットを強化する上で、やはり公営住宅の連携がこれからの方向性だと思いますので、今までの議論を踏まえ、その位置づけが近いことを示してもらえればありがたいと思いました。

そのほか、お気づきの点がございましたら、御指摘いただけたらと思います。

【佐藤委員】

先ほどの資料3の最後の図では、公営住宅と民間住宅を同じ土俵に上げて連携していくという図を書かれており、大変京都市らしい、他都市とは異なる特徴が表れていると思います。このイメージが資料5では、薄れてしまっているの、これは今三浦先生がおっしゃったようなつながり、つまり、市営と民間を別々ではなくて連携があるということが分かるような、縦方向の両矢印みたいなものが今後の方向性のところにあるといいのかなという気がいたしました。分かっているわけではないという表現がいいかなと思います。

【三浦部会長】

確かに、資料3の1ページ目や最後の図のほうが、連携しているイメージですね。ありがとうございます。そのほかいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

もし後からお気づきの点が出てきましたら、事務局のほうに御指摘いただけたらと思います。

内容としては、今までの議論を踏まえてうまくまとめていただいたと思いますが、書きぶりを含めて分かりやすくするには、修正したほうがいい点などの御指摘もあったと思っています。

そうしましたら、議論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。次回以降につきましては、もう一つの部会の方も含めまして、次期住宅マスタープランの素案としてまとめていきたいと思っておりますので、住宅審議会の本会のほうでまた改めて御議論させていただければというふうに思います。

部会の取りまとめについては、また三浦部会長に御相談をさせていただいて、最終整理させ

ていただければと思います。

次回の審議会は、12月中旬頃ということで考えております。また詳細については、追って御連絡いたします。

また、本日の審議の摘録につきましても、委員の皆様にご確認いただいた上でホームページのほうに掲載する予定をしております。

本日は長時間にわたりまして、誠にありがとうございました。