

# 市民の暮らしを支える住宅政策 検討部会における委員からの主な御意見

令和2年12月17日 第1回京都市住宅審議会

## 民間賃貸住宅における住宅セーフティネットの今後の方向性について

- 市内では、単身世帯のほとんどが民間賃貸住宅に入居している実態を踏まえると、今後は民間賃貸住宅における単身世帯の居住の安定の確保に向けた取組を行っていくことが重要となるが、さらなる取組を行っていくには、各区役所・支所等と不動産事業者といった、現場レベルでの連携がより求められてくるのではないか。
- 賃貸住宅への入居を拒まれる人や緊急的に入居先の確保が必要な人が、公民の住宅を問わずに、一括して相談、入居先を提供できるようなワンストップ窓口等の仕組みが必要ではないか。
- 京都市では、居住支援協議会が設立され、高齢者の居住に関する施策や窓口は分かり易くなったが、高齢者以外の属性に対しては、行政も不動産事業者も対応方法を整理できていないため、整理する必要があるのではないか。
- 高齢者すまい・生活支援事業における「すこやか賃貸住宅協力店」への不動産事業者の更なる参画、連携を進めていくには、現在参画している不動産事業者が参画している動機・理由等を把握したうえで、さらに他の不動産事業者に波及させていくべきではないか。

## 公営住宅における住宅セーフティネットの今後の方向性について

### < 論点 1 > 社会情勢の変化等を踏まえた今後の市営住宅の役割

- 低額所得世帯を主な対象としたこれまでの市営住宅としてのニーズは充足しつつあるが、高齢単身者のほか、ワーキングプアと呼ばれる若年層、外国人労働者等へのニーズはあると思われるため、公民が連携していく中で、引き続き、公的部門としての一定の役割を果たしていくべきではないか。
- 市営住宅の管理戸数・供給戸数については、現在の実態ニーズに合わせて、市営住宅の募集方法や入居対象者の拡大などの仕組みの見直しを図り、その上で、実態ニーズに合わないものは減らしていくという考え方が望ましいのではないか。
- 公的部門は、民間部門では出来ない部分を補完する役割であることから、公民の役割を明確に線引きしたうえで、市営住宅は公共事業として、基本的には民間部門では対応できないところを対応していくべきであり、対象となる低額所得者に対して、適度にニーズがあるような住戸を整備し、供給していくという方向性を目指すべきではないか。

## 公営住宅における住宅セーフティネットの今後の方向性について

### <論点2> 高齢化の進行が更に顕著となる市営住宅の管理運営の方向性

- 市営住宅に子育て世帯の入居を促進したとしても、高齢化の歯止めにはなりにくく、また、入居した子育て世帯が団地内のコミュニティ活動の即戦力として機能するのか不透明であるという現状では、今後も高齢化が進行し、入居者の中に高齢者が多数いるということを前提として、今後の市営住宅の管理運営を考えていくべきではないか。
- 住宅セーフティネットに対するニーズの考え方については、単に住宅のみを必要としている人が減少し、その代わりに、住宅と併せて生活サービス等を必要とする人が増えているということではないか。
- 市営住宅で高齢化が進行している状況の中では、今後は、単に住居の提供だけでなく、福祉事業者との連携を図り、高齢化等に対応した施策を講じていかざるを得ないのではないか。
- 今後の高齢化の進行を考えると、住民自治会が共用部を管理する現在の仕組みでは立ち行かなくなるのではないか。

## 公営住宅における住宅セーフティネットの今後の方向性について

### <論点3>市営住宅の空き住戸の利活用の考え方について

- 公民連携の観点からも、民間で即座に住まいを確保できない時の非常時の受け皿として、世帯向けに公募してもニーズがなくなりつつある市営住宅において随時募集を行っていくことを考えていく必要があるのではないか。
- 耐震性があり、かつニーズがある団地については、整備に多少の費用が掛かるとしても整備を先送りせず、効率的に空き家を整備し、活用していくべきではないか。
- ニーズや費用対効果を十分に念頭に置きながら、市営住宅を特定公共賃貸住宅として利活用したり、ワーキングプアと呼ばれる若者や外国人労働者など、入居対象を新たに追加することを検討してはどうか。
- 特定公共賃貸住宅については、都心部で利便性が良く、かつファミリー向けの民間賃貸住宅の供給が少ない地域など、市場ニーズの条件に合う団地でなければ、効果が見込めないのではないか。

## 公営住宅における住宅セーフティネットの今後の方向性について

### <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

#### 【市営住宅の長寿命化について】

- 耐震性の不足や浴室スペースがないなど、最低居住水準を満たしていない団地の解消、耐震性のある団地への住替えをまずは最優先で取り組んでいくべきではないか。
- 今後も安心して暮らせる公営住宅としていくには、しっかりとした理屈を立てながら、メリハリをつけた投資をしていくことが必要ではないか。
- 現時点で耐震性能が現行基準に満たない団地については、今から耐震改修等を行うことはせず、入居者の他団地への住替えとともに用途廃止し、新たな利活用を検討してはどうか。
- 公募倍率が低い団地については、団地ごとの特性や税金を効率的に使うという観点も考慮して、団地を維持すべきかどうか検討すべきであり、また、需要を確保しようとするのであれば、居住支援等の生活サポートや、より良い教育環境の整備等、様々な主体と連携したサービス提供等の仕組みがあるのではないか。

## 公営住宅における住宅セーフティネットの今後の方向性について

### <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

#### 【単身向け公募の拡大について】

- 単身者向け公募の拡大に際しては、高齢単身者への対応が主となると思われるが、団地内のコミュニティに与える影響も考慮する必要があるため、団地ごとの高齢化率等の状況や実情を十分踏まえながら、徐々に行っていく方が良いのではないか。
- 単身者向け公募の対象者は、まだまだ限定されており、期限付きの入居でも構わないと思うので、高齢者以外の若年層や解雇された人など緊急的に住宅の確保が必要な人々に対しても、市営住宅を入居先として提供できるよう、単身世帯の入居要件を拡大することを検討してはどうか。
- 住宅に困っている単身者には様々な属性が考えられ、すべてを行政が対応するということは現実的ではないため、市営住宅としての役割を踏まえながら、どこまでカバーすべきかという観点も必要ではないか。

## 公営住宅における住宅セーフティネットの今後の方向性について

### <論点5> 今後の家賃設定のあり方について (特に家賃減免制度の見直しについて)

- 今後、単身向けの対象となる住戸面積の規模が拡大され、さらに家賃減免も適用されるということになれば、公平性が損なわれる恐れがあるため、現行の家賃減免制度については、見直しを検討すべきではないか。
- 家賃減免制度の趣旨としては、病気や無収入などの「一時的な場合」に限り、期間を区切り、家賃を減免するものであり、低収入が長期間解消されない場合、本来は生活保護制度に移行するはずだが、現実には、長期間解消されない人への家賃減免の適用が常態化しているのが実態である。
- 現在の制度の活用実態を踏まえると、現行の家賃減免制度を直ちに見直すことは難しいかもしれないが、本来的な趣旨を踏まえると、公平性の観点等から制度を見直す必要があることを認識すべきである。
- 応能応益の家賃設定がされている中、さらに家賃減免を行っている状況で、家賃減免後の家賃の最低基準をどこまでにすべきかは、生活保護制度との関係や公平性の観点を十分に考慮したうえで検討すべきではないか。

## 公営住宅における住宅セーフティネットの今後の方向性について

### ＜その他＞公民連携による市営住宅の利活用について

- 公民連携を進めていくためには、居住支援法人や社会福祉法人等の民間部門のニーズをしっかりと把握するとともに、市営住宅の団地コミュニティのニーズとのマッチングにも留意しながら、具体的な方策を検討する必要があるのではないか。
- 居住支援法人が、棟単位、団地単位等で、市営住宅団地の管理者としてトータルに管理を行うとともに、居住支援サービスの提供や、住み替えの誘導等、ソフトと一体化したサービスを提供できるような仕組みを検討してはどうか。
- 法人等の市営住宅の空き住戸の利活用にあたっては、現入居者と法人のマッチングが重要であると考えられるため、現入居者で日常の活動が難しくなっているところへの支援を行うなど、法人が団地コミュニティの一員として、現入居者にもメリットがあるような取組を提供出来れば、現入居者の理解が得られやすいのではないか。

## 公営住宅における住宅セーフティネットの今後の方向性について

### その他の御意見

- 市営住宅に対するニーズ等については、応募倍率の高低だけでなく、現に入居されている、されていないという観点など、様々な観点から、詳細に分析する必要があるのではないか。
- 新型コロナウイルスによる市営住宅に対する影響については、引き続き、その動向を注視していく必要があるのではないか。
- もう少し、公営住宅としての枠組みに縛られない体制づくりや仕組みをつくっていく必要があるのではないか。
- 場合によっては、公営住宅制度から切り離し、民間からの投資を得ながら、居住水準を上げていくという方法もあるのではないか。
- 子育て世帯向けリノベーション事業については、中長期的な視点に立ち、自治会活動への参加以外にも入居によるコミュニティミックスの効果などについて、もう少し検証が必要ではないか。
- 応能負担についてはだいぶ議論がされたと思うが、高倍率の団地の家賃の見直し等、応益負担についてはまだ議論の余地があるのではないか。

## 災害等に対して市民の安全・安心な暮らしを守る住宅施策について

### 迅速に応急仮設住宅を供与できる仕組みづくりについて

- 阪神淡路大震災以降のこれまでの大規模災害の実態を踏まえると、応急仮設住宅については、借上げ住宅を中心に供給体制を整備していく流れになると思うが、民間賃貸住宅も被災することが想定されるので、熊本地震のように、応急修理制度の活用など、被害が少ない民間賃貸住宅や公営住宅を修繕・復旧しながら、迅速に応急仮設住宅を供給できる仕組みづくりを検討していくべきではないか