

京都府住宅審議会府営住宅管理部会における委員御意見等

資料1-2

項目		発言回	御意見等
現行の京都府府営住宅等長寿 命化計画の概要		第20回	1 長寿命化を図ることは重要であるが、高齢化対策は防災に関連してバリアフリーとともに重要。耐震改修だけでなく、避難経路改修も併せて考えることを意識しておくべき。 避難距離の短縮化も防災計画の大事な項目となる。
		2 山城地域、南丹地域、中丹・丹後地域あたりの府営住宅の役割に関する展望が必要、府が公営住宅を整備する意味や必要性をしっかりと考える。	
ストックの建設時期及び建替 え時期		第20回	1 耐震性能が不足するものがどの程度あるのか、次回以降の検討の際に提示してほしい。
府営住宅 の役割 (ストックの有効 活用)	住宅セーフティ ネットの核として の活用	第21回	1 セーフティネット住宅登録状況については、空室率が低く、全体の登録数も伸びてきている一方で、地域によっては需要に対し供給が追いついていないところがある。地域の特性を考えた施策が必要になる。
			2 セーフティネットで拾っていない人々をどうやって救うのか、何か対策していることがあれば教えてほしい。
			3 民間住宅のセーフティネット専用住宅は非常に少ないので、公営住宅で補完していかなければならないが、そこをどうしていくかが課題となる。
			4 府営住宅の若干空室率が多く埋め切れてないところをセーフティネットに提供できるような需給がうまくマッチングしていないマイナス面を分析して、府営住宅で救えるところを作っていく施策が取れるとよい。
			5 単身入居可能住戸に応募が集中して倍率が高くなるという話があったが、単身向けでない住戸タイプは余っているのか、セーフティネットとしての需給バランスが取れているのか。地域別・タイプ別で足りないところを民間セーフティネット住宅や一般賃貸住宅も含め、どういうところに依存しなければならないかを把握することで、府営住宅の役割、地域別の役割が見えてくるのではないかと考える。
			6 これから単身の高齢者が増えていくが、若年層も含め単身向けの住戸を充実していければ、若者の流出防止にも役立つのではないかと考える。
			7 子育て専用住宅の入居条件資格に3人以上世帯となっているのが、シングルマザー、シングルファーザーなどセーフティネット的に困窮されている2人世帯が入りにくいの改善が必要がある。
			8 (府営住宅の仕組み上、コミュニティバランスの関係で、) 高齢単身の場合は難しい場合があり、住民の理解などが課題となるが、空室率が高い一方で入居希望者もおられるところもあるというのは、供給タイプの住宅とニーズとのミスマッチもあるのではないかと考える。
			9 矯正施設出所者の方の入居支援に関してどんな要件を設けているか。居住支援として新たな機能は何か検討しているのか。
	空き家	第21回	1 空き家の災害時のリスクなど、現在空き家となっている地域で非常時の活動等、防災面でのサポートはどのようにになっているのか。
	地域の課題 市町村との連携	第21回	1 市町村の方が身近な自治体なので、市町村の方でより主体的に動けるような状況を作った方がいいのではないかと考える。
			2 地方の公営住宅では、これから市町村の主体性が一層問われると同時に財政面などから市町村が独自で建てて運営までするというのは、大変なことでもある。府と市町村が連携して、地方に人の流れを作る多機能型のような新たな住宅の取組を打ち出すべきではないかと考える。
			3 地方の窓口で府営住宅を求められることは多く、府営住宅の役割を果たしてもらっていると認識している。
			4 IターンやUターンなどで、地方に住める場所を提供することが本当の意味の少子化対策に対する支援と考えるが、特に住宅面でどのような支援をしているのか。
			5 住宅施策として、低所得など困窮していることが見えにくい若者に対する積極的な支援が抜けてしまっていないかと考える。
6 公営住宅の空き家が多い中、目的外利用などの形で若い学生を受け入れるなど、いろんな取り組みは全国的に広がって来ているが、非常に少ないストックをどう効果的に活用するのかをよく考えてやるのがポイントとなると考える。			
7 市町村の連携に関して、市営住宅と府営住宅を両立して入居申込等受付している中で、府営住宅の役割は大きく、引き続き連携しながら住宅政策を進めていければ良い。			
特定公共賃貸住宅	第21回	1 特段利用が増える状況が見込めないようなので、廃止方向でいいのではないかと考える。	
		2 準公営化に進んでいる住戸もあるが、URが公営住宅の収入超過者の受け皿になるのではないかと考える。	
		3 URとして京都府内で2万2千戸の供給を行っており。入居資格もゆるく、受け入れ先にはなっていると思われる。	
ストック公民連携 活用事業	第21回	1 大方針には是であるが、イノベティブなことに使いたいと思う人を呼び寄せるような、団地や建物の見た目や雰囲気工夫する必要があるのではないかと考える。	
府営住宅の整備における環境 配慮	第21回	1 府営住宅整備において、建替え住宅でZEH水準を確保するとあるがやや実現性に疑問が生じますが、どの程度の確度で進める予定なのか？	
		2 太陽発電設備の設置、屋根貸などであれば容易とは思いますが、自家消費も含めて考えると容易でなくなると考えられるが、どういった方向性を考えているのか。	
		3 新築(建替え)、改修ごとに、省エネ施策、省エネ設備の設置率を教えてください。	

更新期を迎えるストックの整備	民間活力の導入	第22回	1	長期的なプランを持ちPFIが成り立ちそうな団地については積極的にPFIを導入するのが効果的と考える。
		第22回	2	大阪府のように余剰地を生み出して、それを売却して、売却益をまた何かに使うというような活用はすべきである。
		第22回	3	ストックの適正規模をどれぐらい存続していくのか考えながら、戦略的な建て替え、あるいは大規模修繕を検討していく必要がある
		第22回	4	建設資材が非常に高騰する中、PFIをやるにも手が届かないこともあるかもしれないし、検討することは多い。
		第22回	5	予算の制約から、修繕もなかなか進まない状況かと思うが、ストックの適正規模の問題も踏まえて戦略的な建替え、あるいは大規模修繕など検討していく必要がある。
	効率的かつ計画的な修繕等	第22回	1	(計画通りに進まない修繕等を効率化していくためにどうしたらいいか) URの場合は、安心・安全に関わる部分を除き、手法が違うかもしれないが、あくまで家賃収入見合いで、収入のたくさんある団地には手厚く、補修でき、団地ごとの収入によって、取り組み内容も違ってくる。
		第22回	2	定期的に計画修繕を進めないと空き家率も高くなるが、整備をするにも立地条件が悪いと入居者が集まらないので、入居率も含めて計画を考えないといけない。
		第22回	3	集約建て替え候補の新しい団地に移転していただくことができれば、きっかけなるかもしれない。南部の利便性の高い所で、移転していただけるように集約建替えをうまく動かせればよいが、戸数が少ない地方で、退去待ちするしかないってところはなかなか厳しい。
		第22回	4	府営住宅だけでなく、福知山の事例であったように、市営住宅とか町営住宅とか、セットでうまく集約建て替えみたいなのが動けば、こういったところの進捗は、あげられるのではないかな。
		第22回	5	根本的なところになるが、物価上昇や建設修繕費の上昇などの状況を見ると緊急を要する改修も出てくると思われるので、予算を増やす努力を続けることも大事と考える。
適正なストック規模	第22回	1	住まいの生活の基盤であり、生存権にも関わるものですので、予算がないためにその整備が十分にできないということでは避けるべき	
	第22回	2	集約建て替えであったり、民間活力の導入に伴う余剰地活用、居住サポートなどの支援にシフトしていくのがよいのではないかな。	
	第22回	3	URの場合も適正規模については今結構議論になっているが、その時代時代での入居率はかなり変遷しており、当初も少し削減しないといけないという話も出てたが、その稼働率がどんどん改善していくに伴って、そういった考え方も随分中でも変わってきており、世の中でどれだけ活用していただけるかっていうのを見極めながら、数字は決まってくるので、敏感に反応していく必要がある。	
	第22回	4	URの場合、入居者が自由にDIYできるような住宅など、ストック活用として様々なプログラムを持っていることが活用率アップに効いているのではないかな。	
	第22回	5	そのようなメニューを全面的に取り入れた団地があり、それが起爆剤となり、空き家が随分減って経営が改善された事例もある。	
	第22回	6	URでも遠隔地にある団地でも、一概に空き家率が高いということもなく、セーフティーネット的な利用の仕方であったり、かなり入居率の高い団地も多々あるので、活用の仕方次第ではないかな。	
	第22回	7	セーフティーネット住宅で登録されている住宅は、一定の質はあるが数が少なく、家賃も高くなる。このため実際に困窮者支援で使われてる住宅は、非常に狭小で、設備水準のよくない住宅であったりすると聞く。本当に困窮世帯の方を支える住宅がどの程度民間で用意できるのか、実態を把握しておく必要がある。	
	第22回	8	府営住宅の中にも非常に古く、必要な修繕ができてないものもあるとすれば、そうしたストックの状況も把握したうえで、今後、社会としてどれぐらいの量を確保していくことが適正なのかを検討する必要がある。	
その他	第22回	1	府内のいろんな自治体に対してもPFIが普及していくような支援とか、市町との連携しながらも市町村がPPP・PFI導入を効率的にやっていけるような形とか、市町の方も民活に取り組めるように府が支援していくことは重要だと考える。	
	第22回	2	大東市の事例のように民間が参入して、やっぱ旨みって言いますか、それなりのこうなんか、参画したくなるような工夫をうまくPPPの形の中に取り込めればなところ、国交省の事業の方でも、PFIだけでなく、PPPの方にもっと事例増えないかなって話はいつも出ている。もう少しやはり民間の方の自由度を上げていくような制度的な工夫も必要である。	
	第22回	3	大東市は借上公園にされたので、できてると思うが、現状では指定管理事業者の選定が別途になっているので、これを重ねることなども今後検討すべきではないかな。	
	第20回	4	府営住宅への外国人の入居等により若年人口が増える意味では提供していくことも考えられる。	
全体を通して	第20回	1	地域的な問題についてはできる限り地図を使ったデータ表示を検討していほしい。	