

第 14 回京都府住宅審議会府営住宅管理部会議事概要

1 日 時 平成 29 年 7 月 3 日（月）午前 10 時～11 時 15 分

2 場 所 京都府公館 第 5 会議室

3 出席者

【委員】 7 名（欠席 1 名）

【傍聴者】 1 名

【報道関係者】 なし

4 議 事

(1) 部会長選出について

(2) 部会長職務代理者の指名について

(3) 平成 28 年 11 月諮問事項について

- ・ 少子化対策を含む府営住宅等のコミュニティミックスについて
- ・ 府営住宅等の入居者資格等について

(4) その他

<部会長選出について>

<部会長職務代理者の指名について>

(省略)

<諮問事項について>

○ ①要支援世帯数というのは京都府として支援可能な世帯数という意味か。

→ 供給目標量は住生活基本計画に定めるものであるが、①要支援世帯数は、京都府全域において今後10年間で公的な住宅で支援しなければいけない世帯（低額所得者中心）。既存の住宅土地統計調査等を駆使した算定プログラムが国から出されており、これに基づいた今後10年間の支援が必要な世帯。

○ 11ページの単身入居可能住戸については、10ページの優先入居制度に沿って単身者用に募集している入居数という理解でよいか。

→ 府営住宅の募集に当たっては、歴史的に府営住宅は世帯持ちの方を中心に募集を行っているが、住戸ごとに単身入居可能といった表示をして募集している。単身入居可能住戸については、一般募集において、それぞれ住戸ごとに単身入居可として表示できる住戸の基準。

○ 優先入居制度に基づく単身世帯への募集というわけではなく、一般募集の中で単身入居可の住戸があるということか。

→ 優先入居は一般入居を補足するようなもの。一般入居を募集しながら優先入居もできるという形になっているが、単身入居に関しては単身入居可の住戸となっている。

○ 10年間で17,150戸、平成29年度で660戸。おそらく建替も含めての計画があると思うので、平成29年度は建替ではなく空家となっている住戸をベースにした入居募集計画かと思うが、10年間の間

にこの年は建て替えて2,000戸募集するとかいった計画を教えてください。

→ 積み上げになるが、8ページ下の(A)16,000戸というものについて、基本は空家募集。空家募集が15,760戸、建替については既入居者のための住戸がメインになるので、建て替えて新規供給を行うのは僅か。積み上げていくと16,000戸のうちの240戸。ほとんどが空家募集としてとらえていただければと思う。

○ 平成29年度はたまたま空家が少ないので660戸で、いずれ多くなるだろうから10年間分の入居者は確保できるという見通しか。

○ 【参考】でストック数として書いているが、府営住宅だけでこの供給目標量を満たすものではなく、府営住宅分については概ね660戸×10年になるのだが、他に京都市営住宅や他の市町村の住宅も併せて16,000戸となる。

○ 2ページ下の引き続き検討課題の平成28年11月答申最初の「入居者資格や入居承継等の合理化」とあるが、後段の入居承継等の合理化というのはスライドにある多人数世帯から単身世帯への移行のみを想定されているのか、あるいはもう少し広い意味での名義の承継等を柔軟にし長く住み続けられることを想定されているのか。

→ 公営住宅は元々一身専属的なもの。生活保護等と同様に相続されるものではない。一定の低所得者等に限って公的な住宅を提供することが本来の趣旨。親から子へ、子から孫へ引き継がれるとその一族は住み続けられるが、他の方は入居の機会を失われるということになるので、引き続き何代もお住まいされる方が多いが適切ではないという国の考え方もあり、改めていくということも含めて入居承継等の合理化を図ると書いている。

資料に基づいて説明すると、入居者承継については、9ページの3つの※の真ん中「入居後の同居や承継は知事の承認により可能」。名義人が亡くなった場合、知事が承認を行えば同居されている配偶者や子どもに承継できるといった手続がある。実態としては平成27年度において入居承継されたものが161件。そのうち配偶者が112件で70%。この他にも子どもが40件25%、親が5件3%等々。現状、知事の承認に基づいて行っているところであるが、既存の空家状況等を考えて承継について合理化すべきかどうかも含めて併せて引き続き検討課題としている。

○ 承認を得て可能な承継は1代限りか。

→ 入居承継されると承継された方が新たな名義人となるので次の承継は発生しうる。

○ 現状では手続を踏まずに成り行きで承継し続けているケースもあるということか。

→ 考えるべきものとしては、国から10年ほど前に入居承継に係る承認の厳格化ということで、基本的には配偶者や高齢者・障害者等に限って承継を厳格化すべき通知がある。これについて今の京都府営住宅の入居者や空家の状況に鑑みてどう捉えるのか、そういったことについても引き続き検討課題としている。無断で承継という問題ではなく、承継については現行制度で知事承認において行っているが、その承継の範囲については課題として続いているということ。

○ 11ページの単身入居可能住戸等の設定状況について、先ほど一般募集と説明があった。10.3倍と応募倍率が高いようだが、そこに応募されている方は若い人達が多いのか。また、一般募集の場合の入居要件が府営住宅等の入居者資格からただ単に同居親族要件が外れるだけで後は同じか、要件がどのようになっているのか。もう一つは、たとえば優先入居の対象世帯となっている人は、単身の人、たとえば留学生単身であるとか、DV被害者単身であるとかも優先で入れるのか。

→ 例えば高齢者等で優先入居に応募されて、なおかつ単身入居一般入居へ応募は可能。

○ そのときの要件はどのようなものか。一般的には9ページの要件ということだが、どのように選抜されるのか。

- 優先入居については、対象世帯がそれぞれ決まっているので、それを満たしていれば条件としては一般募集も同様の形で応募となる。
- つまり収入の低い若者が応募している場合、10.3倍からかなり漏れている方がおられるのでは。
- 単身入居については南部と北部で取扱いを変えている。南部においては、単身入居可は高齢者・障害者等に限っている。南部においては、単身向け賃貸住宅市場が北部に比べるとしっかりあること、学生が多いということでそのような形としている。北部においては、定住・移住の支援、空家の状況を考えて、単身若者も可。南部においては、高齢者・障害者等に限っていて、単身入居可能住戸も一定の基準をはめているため、倍率としては南部は13.5倍と高い状況。一方で北部は若者も可としているにもかかわらず3.3倍と低い状態。南部における単身入居の取扱いについても今後議論していただきたい課題と考えている。
- 単身入居の一般募集の場合の要件として、南部の場合は高齢者・障害者のような要件があるということか。
- そのとおりである。
- 13ページの事例で西大久保団地のペア住宅があるが、昭和48年に整備ということは40年以上もうこの制度があると思うが、10組中7組が空家で5組が3年超ということだが、48年以降20戸供給されたという意味なのかということと、現状では7割が空家という要因についてどのように考えているか。
- ペア住戸についても今後管理部会で議論していただきたい課題の1つと考えている。48年に当時の整備として10組20戸分を整備した。これについて、現在も引き続き募集を行っているところ。隣り合って子ども世帯と親世帯の住戸を整備したものだが、親世帯(右側住戸)は風呂がない。要は、一緒に入居していただき、親世帯は子世帯の浴室を使う住宅として整備。昔の浴室が珍しい時代においては良い住宅であったが、もはや現代の生活スタイルに合っているのかどうか、おそらく乖離があるということで現在は7組が空家となっていて3年超空家は10戸という状況。このストックの活用も含めてご議論をいただきたい。
- この間、手を入れられたということはないのか。
- 基本は空家修繕。
ペア住宅は左側で42㎡程度、右側で21㎡と小さい住宅で現状では厳しくなっている。
- 13ページ上の長期空家は毎回募集をかけているけれど借り手がつかないという意味でよいか。「純空家」には特定の定義があるのか。
- 純空家について、更に長期空家の分析をしている。純空家以外の空家については、入居手続中のもの、募集予定のもの、用途廃止予定で政策空家としているもの、孤独死や近隣トラブルで募集停止しているもの、そうしたものが純空家の外側にある。純空家については、近隣トラブル・孤独死等がなく、募集を行っているが空家であり使われていないという状況。
- 純空家に募集をかけていないものも含んだものが長期空家というのがこのデータか。
- 募集をしても埋まっていないもので3年以上というもの。
- 今の空家の件は、11ページの特定入居のためのものは空家の中に含まれているのか。
- 特定入居は主に災害時のものが近年実績で多い。実際の選定としては、災害が起こったときにある手持ちの純空家の中から選定して災害時の被災者の方への特定入居を行っている。予め空家を指定しているものではなく、手持ちの空家ストックから住戸をその都度選んでいる。

- 公営住宅の建替のためにというのはこの長期空家には入っていないということか。
- それは政策空家となる。

- 12ページの単身者等住み替え支援のところで、ミスマッチの居住者に対して住み替えを指導されて実績が挙がっているが、団地内の住み替え、住棟内の住み替え、団地外も含めての実績か。
- 団地内で行っている。居住者にお勧めすることになるが、団地外となると既存の自治会やコミュニティを離れてしまうこととなるので、団地内においてミスマッチが発生していてかつ住み替え先の住戸があるようなケースにおいてお願いをして取り組んでいるところ。
- 二戸一改善や増築は棟単位で行っていることが多いので、棟内での住み替えは少ない。
- 住み替えの移動については基準はあるか。たとえば同じフロアで半分以上空いたときは住み替えとか、空き家の出方はスポンジ状に出ると思うが、空き方によって住棟の使い方として入居移動をさせるようなルール、目安はまだそこまでは定めていないか。
- おそらくきちんとルールを定めてというのが理想的かとは思いますが、現状において1戸の床面積の合計が60㎡以上である住戸と、40(55)㎡以下の、広い住戸と狭い住戸があるような団地は、大規模団地に限られる。いくつかの大規模団地において、今現在60㎡以上の大規模住戸に1人で住んでいる方がいて、狭い住戸の空家があれば、引越し代17万6千円で支援をしてお願いをしている状況。

事務局から

当面の検討課題ということで募集・応募状況の詳細分析、長期空家の原因分析と案で書かせていただいているが、事務局で考えているのが、募集・応募の状況、長期空家の状況を府営住宅15,000戸全体でマクロに見ていてもよくわからない。もう少し団地ごとにとりか募集月ごとにとりか、状況を細かく作業して現状の分析、課題の抽出をしていかないとわからないと考えている。A3資料2枚目の「南部の府営住宅の現状と活用方針」を見ても、府営住宅全体としては募集倍率が減ってきている状況、また長期空家もたくさんあるとひとくくりに言ってしまうが、団地ごとに見ると、田中関田団地や吉田近衛団地、田中関田団地が京大の出町の近くにある団地、吉田近衛団地が東大路に面した団地、立地が良い団地においては26.1倍や33.6倍と非常に高い倍率。一方で北後藤団地においては540戸のうち空家が45戸、小栗栖西団地については1,630戸のうち139戸が空家。これらは募集にかけても倍率としては2.9倍、4.3倍。住戸ごとに更に分析すると単身者向け住宅については数十倍にもかわからず、募集にかけても毎回ゼロ倍が続いている住戸もあつたりするため、今後事務局において詳細に各募集または各団地の分析をして、その結果を基に募集倍率の低下や空家の状況、少子化対策やコミュニティミックスにどう生かしていくか、検討をお願いしたい。

- 小栗栖西団地、桃山日向団地は空家が139戸や36戸とある一方で倍率が5倍前後。仰るとおり、細かく見ていかないといけないと痛感する。
- 低収入若年単身者のセーフティネットとしての機能も視野に入れなければという気がする。
- 住棟単位で入居者の構成であつたり、収入基準に関してもそれぞればらばらかと思う。ご指摘のようにそれぞれの住棟あるいは団地ごとに施策を考えていくことが必要。一方で少子化対策やコミュニティミックスを図っていくときに、団地単位で入居者基準を細分化していくことは本当に可能

なのか。団地の中でこういったソフト面の対策ができるのかということも必要になってくる。それが今回の諮問に対してお返しできることなのか。

→ 「先行事例の調査等」ということで今後各自治体若しくは公的賃貸住宅事業主体にヒアリングをして次の管理部会でお示しすることになると思うが、団地単位で入居基準を細分化することについては、近隣の府県においても先進的な取組を行っているところがあり、兵庫県においては、今入居者資格等は公営住宅法に基づいて決められているところもあるが、空家の多い団地においては一部を目的外使用にして、目的外使用にすると入居者資格等を自由に設定できるので、目的外使用にしたうえで他府県の方も入居できるとか、若年単身者が入居できるとか制度設計を組んでいるところがある。各団地の課題等を捉えて、目的外使用の活用若しくは既存の枠組みの中で設計することが今後必要と考えている。併せて検討をお願いしたい。

ソフト面の対策については、ソフト的アプローチを公共団体若しくは住宅課が実際に行うことはある程度限界がある。いかにソフト面の取組が各自治会において行われているものを支援するのか、後方支援がメインになると考えている。これについても次回に紹介させていただきたいが、進んでいる団地の自治会においては、さまざまな高齢者支援・子育て支援を自治会単位若しくは自治会を中心とした地域単位で行っているところもあるので、そういった事例を紹介しながら各自治会における取組を後方支援していきたい。