

第 1 回及び第 2 回審議会における議論の要旨

1 入居収入基準の額について

- 応募者の収入プロフィールや全国的な平均収入が低下していることから、基準額については現行の額でよいのではないかと。

2 裁量階層の対象世帯について

(1) 子育て世帯の対象年齢の引き上げについて

- 子どものいる世帯は見かけの月収に対して、実際はもっと経済的に苦しいだろうということで、裁量階層の対象とすることにより、本当の意味での経済的な困窮のバランスをとるということになる。
- 小学生以下とする根拠は必ずしもない。中学生になっても高校生になっても経済的には負担はある。義務教育までという考え方や高校への進学率が非常に高く、子育てのために経済的にはより苦しくなるという側面もある。ただし、市営住宅のストックが限られていることも考慮しなければならない。
- 世帯のライフステージが変化することで世帯収入も変わるが、それぞれのライフステージで市営住宅に入ろうとする方がどの程度いるかということもあり、特別扶養控除が適用されるまでの範囲を裁量階層としても問題ないのではないかと。
- 子育て世帯は裁量階層としてできるだけ配慮したほうがよいが、家計所得が約 20 年前のレベルに下がっており、所得分配が悪くなっている状況では本来階層に入る階層者は増えているので、中学校就学未満くらいがバランスがよいとも考えられる。
- 経済的困窮を考えると、小学生以下とすることにあまり論拠はない。子育て期の支援ということであればもう少し上げた方がよい。
- コミュニティバランスをとるという趣旨で子育て世帯を拡大するのではないとしても、結果としてよい方向に動くという効果はあると思うのでそのことを含めて評価したほうがよい。

(2) 新婚世帯について

- 新婚は、子どもができて子育て世帯になる可能性を強く秘めている。また、民間賃貸住宅でも決して借りにくくはないが、それなりの負担が必要。低価格で便利なところに新婚が住めるということが非常に少ないので、市営住宅に新婚も入れることによって、空き部屋を埋めるという一つの形にもなる。
- 子どもを作らない可能性のある新婚世帯を裁量階層に含めるという考え方は、市内に少しでも多く定着してもらうためなどの別の目的に基づかなければ説明がつかなくなる。
- 地方では民間の新婚向け住宅が少ないため、市営住宅の対象とするということも考えられるが、都市部では民間の新婚向け住宅も多くあるので、市営住宅で対応する必要性は少ないのではないかと。

- コミュニティミックスは大事な観点だが、それについては収入基準ではなく、優先入居などでも対応は可能ではないか。
- 単身で非常に困っている人がいても若かったら入れないなどの制約がある中で、子どもがまだいない新婚を特に配慮するという必要があるのか、民間賃貸住宅市場でも十分で困っていないという中で、特段ここに大きな配慮をする必要があるのか。
- 市場阻害がないのであれば、敢えて入れなくても、特優賃などもあるということなのでいいのではないか。
- ファミリータイプの民間住宅の需要は新婚世帯の方が多い。
- 新婚世帯を、経済的な困窮という観点で住宅の確保が困難かというような視点から見た場合には、新婚世帯を入れることの合理的な根拠というのはかなり薄いのではないか。

3 整備基準について

- 環境への配慮や景観への配慮などは、非常に京都らしい観点が出ているので、地域特性をより明確にするという意味で非常に有効。
- 新しくできるものの整備基準としてはよいが、新しいものがどんどんよくなると、新しいものと古いものとの格差がどんどん広がっていくということになるので、結局ストックのほうをどういうふうにするのかということが、より本質的な課題と考えられる。
- 現在のストックには高齢者の方がたくさん居住しているという実態があり、これから全体として高齢化していくので、高齢者の身体機能に合わせた改修というのが非常に重要な緊急の課題として設定できるのではないか。今の新築基準を上げていくことよりも、ストックの水準を上げることにもう少し政策資源を回していくということが適当ではないか。
- 建て替えか改修かという、それは、予算との関係による。建物性能そのものの問題と関わって、本格的な改修にかかるコストと建て替えコストとのバランスを考慮する必要がある。
- 災害時など緊急時における周辺の配慮ということだが、実際に災害が起きたときに、避難が難しいということや、階段が急で高齢者の方が心配だというような意見が入居者ヒアリングで出ており、やはり整備に一定の配慮が必要。
- 一つの観点として、社会資本をどれだけ維持していくかという中、できるだけ耐用年数を延ばして、更新とか新築等を先送りしていくという観点も必要である。したがって、災害等の緊急時における周辺の配慮という部分には、現有のもので、これからも使えるものの安全性を確保していくという観点を持っていただきたい。
- 地域交流の促進への配慮について、昨今、退職した方が増えていく中で、地域交流といった様々な民の動きというものが各地域で期待できるようになったと思っていたが、入居者ヒアリングの中ではまだ難しい状況にあるということだった。地域交流の促進への配慮について具体的にどうするかについては難しい問題であると思う。