

平成24年8月17日

京都市長 門川大作様

京都市住宅審議会
会長 高田光雄

市営住宅の入居収入基準、整備基準及び単身入居の対象について
(諮問1に対する答申)

平成24年5月29日付けで諮問のありました事項のうち、諮問1「市営住宅の入居収入基準、整備基準及び単身入居の対象について」に関して、別紙のとおり答申します。

市営住宅の入居収入基準，整備基準
及び単身入居の対象について（答申）

平成24年8月

京都市住宅審議会

当審議会は、平成24年5月29日に諮問を受けた「市営住宅の入居収入基準、整備基準及び単身入居の対象について」に関して、3回の審議会を開催し、市営住宅の実地視察及び市営住宅居住者からの意見聴取並びに京都市が行った京都市市営住宅条例の一部改正に係る市民意見募集の結果も踏まえ、審議を行い、次のとおり答申を行うものである。

1 考え方

(1) 入居収入基準について

公営住宅法は、「住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で賃貸」として規定していることから、市営住宅の入居対象者は「住宅に困窮する低額所得者」であることが原則である。この入居対象者を本来階層と呼んでおり、その入居収入基準は、最低居住水準の住宅を市場において確保することが困難な収入の上限を基準として設定すべきものである。

一方、住宅困窮度は必ずしも収入のみで判断できるものではなく、高齢者や障害者など、民間住宅市場の中で適切な住宅を確保することが困難な実情や、収入のみで測れない家計の経済状況などを考慮し、事業主体の判断で対象範囲を定めて入居収入基準を一定の額まで引き上げることができるとされており、これを裁量階層と呼んでいる。上述した市営住宅の入居対象者の原則から、裁量階層はどのような世帯でも対象となるものではなく、入居収入基準を緩和する必要性が高いと認められる場合に限定すべきものである。

平成23年5月に公布された「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」により、公営住宅法が一部改正され、これに伴い、本来階層の入居収入基準は政令で定める基準を参酌して、また、裁量階層の入居収入基準は政令で定める額を上限として、自治体が条例で定めることとされたものであり、入居収入基準を定めるに当たっては、京都市内の世帯の所得水準や市営住宅の公募倍率、入居者の収入分布等を、裁量階層の対象世帯を定めるに当たっては、子どものいる世帯のように、子育てに要する支出が多いなど実際の経済的困窮度が見かけの収入からは測り難い側面がある状況や、民間住宅市場で必要な居住水準の住宅を適正な費用負担で確保することが困難な状況を、十分に考慮して検討する必要がある。

(2) 整備基準について

公営住宅法は、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸等することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としており、これを基本としながら、京都市の特性に応じた整備基準を定める必要がある。

(3) 単身入居の対象について

公営住宅法の改正による同居親族要件の削除の趣旨は、民間の若年単身者向け住宅が不足し、一方で公営住宅の空き家が多い場合など、地域の特性や実情に応じて自治体の裁量で対象とする単身者を定め、公営住宅を供給することを可能とするためのものである。

京都市においては、単身者向け市営住宅は戸数が少なく、公募倍率は1.5倍を超える高い水準となっている。しかしながら、これまでの市営住宅についてはファミリー世帯向け住宅の供給を目指して整備されてきている経過があり、かつ、依然として1.0倍を超える公募倍率を考慮すると、ファミリー世帯向け住宅を無限定に単身者に供給することは適切ではない。すなわち、入居対象とする単身者については、真に住宅の確保に配慮を要するものであるかどうかを検討する必要がある。

2 検討の結果

(1) 入居収入基準

ア 入居収入基準の額について

京都市が従来 of 国の算定方式を基に、本来階層について最低居住水準の住宅を民間住宅市場において確保することができる収入額を試算した結果によると、最低居住水準の住宅を確保することが困難な収入の上限は、現行の基準額とほぼ同額であった。

また、応募者の収入状況や全国的に平均収入が低下している状況などを考慮すると、本来階層の基準額を158,000円以下、裁量階層の基準額を214,000円以下とすることは妥当であり、本来階層及び裁量階層ともに現行の入居収入基準の額を変更する必要性は認め難い。

イ 裁量階層の対象世帯について

子どものいる世帯は、本来階層の入居収入基準を超える収入があったとしても、子育てに要する支出が多いことから、実際の経済的困窮度が見かけの収入からは測り難い側面があり、また、その世帯の経済的能力では民間住宅市場において必要な居住水準の住宅を適正な住居費負担額の範囲内で確保することが困難な場合が多い。裁量階層の対象とすることで、必要な居住水準の住宅を確保することが可能となることから、子どものいる世帯については、現在の対象範囲からさらに拡大することが望ましい。

また、子どもが多数いる世帯については、より経済的負担が大きいことや、民間住宅市場で必要な水準の住宅を確保することが困難な状況を考慮して、その経済的能力の中で世帯規模および子どもの数や性別、年齢に応じた居住水準の住宅を確保することができるように、裁量階層の対象とすることが妥当であ

る。

子育てしやすい環境の整備は、子育て支援の大きな要素の一つであり、その対象には、子どもの生活の場である住宅も含まれている。したがって、市営住宅において子どものいる世帯を裁量階層の対象とすることは、京都市が進める子育て支援の一翼を担うことにつながるものとする。

なお、経済的困窮度の視点から、新婚世帯を対象とするべきかについても議論したが、新婚世帯は子どものいる世帯のように、見かけの収入からは測れないような経済的困窮は起こりにくく、また、民間住宅市場において必要な居住水準の住宅を確保することが困難という状況も認められないことから、新婚世帯を裁量階層の対象とする理由は見出し難い。

(2) 整備基準

市営住宅として必要な水準は、公営住宅等整備基準（平成23年12月26日国土交通省令第103号）と同等としつつ、京都市の特性や重要施策を考慮し、以下の基準を付加することが妥当である。

- ・ 歴史都市・京都の良好な都市環境の形成及び保全に資するとともに、将来の世代に継承されるような景観を創るよう配慮して整備する。
- ・ 自然環境を気遣う「環境にやさしいまち」を目指し、環境負荷の低減に配慮して整備する。
- ・ 京都最大の社会資本である地域コミュニティの活性化を目指し、入居者、共同施設の利用者及び周辺住民間の交流が促進されるよう配慮して整備する。
- ・ 「安心都市・京都」の実現に寄与するため、災害等の緊急時における使用に配慮して整備する。

なお、今回の整備基準が対象とするものではないが、既存の市営住宅の改善について付言する。

現在、京都市では、京都市市営住宅ストック総合活用計画に基づき、耐震改修、バリアフリー化等の改善事業が鋭意進められているところであるが、事業の実施に当たっては、各団地や住棟の特性に応じて、より効率的で効果的なストック改善を進めるための方策の検討を一層深めることが望ましい。

(3) 単身入居の対象について

単身入居の対象者は、真に住宅の確保に配慮を要するものでなければならない。

犯罪被害者及び長期結核療養者については、いずれも、単身での居住を確保する必要がある場合、経済的な困窮や病気等の不安から家主が賃貸することを躊躇するなどにより、民間住宅市場において新たに住宅を確保することが困難となる可能性が高いため、単身での入居を認めることは妥当である。