

## 平成 28 年度第 1 回京都市住宅審議会 議事概要

日時 平成 28 年 4 月 15 日（金）午後 1 時 30 分から午後 3 時 30 分まで

場所 職員会館かもがわ 3 階大多目的室

出席者 以下のとおり

### <審議会委員>

※50 音順

- 会長 高田光雄 委員（京都大学大学院工学研究科 教授）  
副会長 野田 崇 委員（関西学院大学法学部法律学科 教授）  
委員 井上えり子委員（京都女子大学家政学部生活造形学科 准教授）  
加藤秀弥 委員（龍谷大学経済学部 准教授）  
佐藤知久 委員（京都文教大学総合社会学部総合社会学科 准教授）  
永井美保 委員（公募委員）  
三浦 研 委員（京都大学大学院工学研究科 教授）  
渡邊博子 委員（（公社）全日本不動産協会京都府本部教育研修委員，（株）スリーシー  
代表取締役）

### <京都市>

- 住宅政策担当局長 松村光洋  
住宅室長 籾 哲也  
住宅室住宅事業担当部長 三科卓巳  
住宅室技術担当部長 吹上裕久  
他 住宅室職員

傍聴者 0 名

取材記者 1 名

次第 以下のとおり

- 1 開会
- 2 諮問  
子育て・若年層世帯向けにリノベーションを行った市営住宅住戸の入居要件・入居期間について
- 3 議事
  - (1) 子育て世帯仕様の住戸の入居要件について
  - (2) 子育て世帯仕様の住戸に入居できる期間について
  - (3) 子育て世帯仕様の住戸における若年層世帯の入居要件等について
- 4 その他
- 5 閉会

## 1 開会

## 2 委員及び出席者紹介

- 出席者の紹介と審議会の成立について事務局から報告

## 3 諮問

- 京都市から諮問文の読み上げ，高田会長に諮問文の手渡し

## 4 議事

### (1) 平成28年度における京都市住宅審議会の進め方について

- 事務局から，資料2に基づき説明

#### 【高田会長】

- パブリックコメントについては，京都市が行うのか。又は住宅審議会が行うのか。

#### 【京都市】

- 京都市が行うことを予定している。

#### 【高田会長】

- それでは住宅審議会の議論と並行して京都市がパブリックコメントを行い，市民からの意見結果を住宅審議会に報告していただき，その内容を参考にしつつ，住宅審議会が答申をまとめるということが良いか。

#### 【京都市】

- そうである。

### (2) 市営住宅における子育て・若年層世帯向けリノベーションについて

- 事務局から，資料3に基づき説明。

### (3) 子育て世帯仕様の住戸の入居要件について

- 事務局から，資料4に基づき説明

#### 【井上委員】

- リノベーションをすることと子育て世帯を増やしたいというのは別の話ではないか。  
子育て世帯の申込みは全体の約4割で，実際に入居しているのはそのうち約1割であることを踏まえると，今はまったく同じ条件で選んでいると思うが，それをある程度世代のバランスを考えて，例えば子育て世帯から一定程度の入居者を募集するなどを行えば良いのではないか。また，そういったこととリノベーションを行うということが直接的に結びつきにくいと感じた。

#### 【京都市】

- 京都市では，現在，子育て世帯への優先入居を年間20戸から30戸程度実施しているが，現在の間取りで募集した場合，なかなか入居いただけでならず，倍率が1倍に

満たないという実態がある。一方で、シャワーが整備されているなど、一定の設備を有する住戸や住戸面積が大きい住戸についても、年間10戸程度供給しているが、そういった住戸の場合は倍率が10倍超という状況が見られる。そうしたことがリノベーションを行う契機となっており、まずは市営住宅へ子育て世帯に入居いただくに当たっては、一定の住戸の仕様というものが必要となるのではないかと考えている。

#### 【高田会長】

- 市営住宅を子育て世帯が住みやすい住戸にリノベーションするということが京都市住宅マスタープランの中間見直しに掲げられており、リノベーションをすれば子育て世帯の応募が増え、最終的には市営住宅に入居していただける世帯も増えるということが考えられる。それとは別に、子育て世帯がより入居しやすい条件を付けるために入居要件を設けることを考えなければならないということがある。これらについては、子育て世帯というキーワードは重なっているが、それぞれ別の文脈で考えるべき施策を特定の団地で実施してみようということが良いか。

#### 【京都市】

- そのとおりである。

#### 【佐藤知久委員】

- 子育て世帯が現在どの程度優遇されているのかという観点から質問するが、現在の市営住宅の応募者のうち、子育て世帯以外の入居状況を教えていただきたい。

#### 【京都市】

- 当選倍率だけを見ると特に優遇されているという状況ではない。子育て世帯に対しては、優先入居制度などを実施しているが年間20戸から30戸程度であり、そうした取組が全体に大きく影響していないと考えている。

#### 【井上委員】

- リノベーションの対象については、現在あまり人気がなく、設備が古い住戸を想定されているが、先ほどの説明で、人気がない住戸を良くしたいという考えは理解した。ただ、人気がない住戸については、間取りや設備など以外にも立地が悪いなどの条件も影響しているのではないか。その中で、今回対象外としている用途廃止や団地再生する団地と継続実施する団地の違いについて教えていただきたい。

#### 【京都市】

- 本市では、京都市ストック総合活用計画を平成23年2月に策定している。その中で用途廃止する団地と今後継続的に使っていく団地について、大きく2種類に分類しているが、用途廃止については、主に木造の戸建住宅を対象としており、住替えもお願いしている中で、現在の入居者が退去した時点で建物を撤去することとしている。また、団地再生については、団地内の住戸を改善・撤去・建替えしながら活用していこうという団地を本市の方針として定めている。これらの団地については、今回の対象から除外している。

**【井上委員】**

- そのことは理解したが、その場合に、立地が悪く人気が低いという状況の団地に対して、費用をかけてリノベーションしたとしても、はたして入居があるのかという心配がある。

**【高田会長】**

- 住戸の問題から人気がないという団地もあると思うが、それ以外の要因で人気がない団地については、住戸を改善しても人気が高くなるのではないのかという指摘があるが、どのように考えているのか。

**【京都市】**

- それに関しては京都市としても未知数の部分があるが、例えば、醍醐地区では、比較的新しい団地もあれば、古い団地もある。住戸の仕様が新しく、シャワーがついている仕様などは10倍程度の倍率があり、その団地に近接する団地で、今回の対象としているような住戸の仕様が古いものがあり、そちらは倍率が1倍を切るものもある。洛西ニュータウンは、自然に囲まれた子育てがしやすい環境があり、バスの本数も多く、団地そのものをPRし、ニュータウン再生と関連して取り組んでいきたいと考えている。

**【高田会長】**

- 不人気住戸の要件としては、他にもエレベーターがついていないなどの要件もあり、そういった住戸がリノベーションをすることで子育て世帯のニーズを捉えられるかという懸念もある。

**【野田副会長】**

- 優先入居の対象となるのは、リノベーション住戸のみということか。今後は、リノベーション住戸のみが子育て世帯向けの優先入居となるのか。

**【京都市】**

- 今回のリノベーション住戸については、子育て世帯向けに優先入居を行っていく予定だが、リノベーション住戸以外の優先入居については、現在年間20戸程度あるが、今後も継続する予定である。

**【野田副会長】**

- 今回議論する制度については、リノベーション住戸のみが対象ということで良いか。

**【京都市】**

- 今回はリノベーション住戸を対象として議論いただきたいと考えている。

**【高田会長】**

- 今回は市営住宅全体における入居制度を決めるということではなく、試験的にリノベーション住戸に限って、入居要件を決めるということではどうか？またそれを踏まえて市営住宅全体についても検討していきたいということではどうか？

**【京都市】**

- そのとおりである。

**【渡邊委員】**

- リノベーション住戸イメージについてだが、2LDKで子どもの様子を見守れる間取りということだが、子どもの成長に合わせた間取りとすることは想定されていないのか？どれくらいまでを対象とするかを考えるうえで、間取りがどの年齢を対象にしているのかということによるのでは？

**【京都市】**

- 次の議題となるが、入居期限を設ける場合、他都市においては、別の市営住宅に住替えもらうなどの対応を行っており、そういったことも併せて考えていく必要があると考えている。

**【加藤委員】**

- リノベーションの対象となる住戸は8,600戸ということだが、今後8,600戸すべてリノベーションをやっていくのか？

**【京都市】**

- 8,600戸すべてということではなく、今年度まずは55戸を実施する。

**(4) 子育て世帯仕様の住戸に入居できる期間について**

- 事務局から、資料5に基づき説明。

**【三浦委員】**

- 期限を設けることで現在の制度とどれだけ差別化が図られるのかを考えるうえで、期限を決めていない現在の制度において子育て世帯や高齢者世帯がどれくらいの期間で入居しているのかというデータが必要である。

**【京都市】**

- 手元にあるデータとして、市営住宅全体では、現在、入居期間が10年未満の割合が21%、10年から20年未満が30%、20年から30年未満が16%、30年以上が26%という割合になっている。入居時の家族構成として、子育て世帯と高齢者世帯、その他の世帯ごとの入居期間のデータを整理し、次回の審議会でも可能な範囲で提示させていただきたい。

**【井上委員】**

- 期限を決めるということは、収入が超過してもその期限まではいられるということか。

**【京都市】**

- 収入超過者や高額所得者については、別の基準に基づき、明渡しの努力義務や明渡し義務が発生する。

**【井上委員】**

- その場合、期限を決めることにどういう意味があるのか。

**【高田会長】**

- 公営住宅なので、収入が基準内というのは大前提の条件である。その中で、今回子育て世帯向けのリノベーションを行った住戸なので、子育て世帯の条件に合わなくなった方には引越しいただいて、新たな子育て世帯に入ってもらうために期限を設けるという趣旨で良いか。

**【京都市】**

- そのとおりである。

**【渡邊委員】**

- 10年間など、定期の期限を設定する場合は、未就学の子を抱えて入居した方と、中学生の子がいる世帯が入居した場合だと、かなり状況が違う。

**【京都市】**

- そのとおりである。他都市でも、子の年齢を期限とする場合もある。

**【高田委員】**

- 京都府で検討した先行事例を紹介すると、まずひとつは、入居後に生まれた子どもをどう考えるか？定期とした場合、本当に支援が必要な時期に退去しないといけないということになり得る。また、入居後に離婚などで世帯状況が入居要件に合わなくなった場合でも、退去要件を明確にしていないと明渡しが難しいという問題がある。これらを踏まえ、京都府の条件になっている。さらに、京都府では、離婚したなど要件から外れた場合には退去しないといけないとなっている。

**【井上委員】**

- 大勢の子育て世帯にチャンスが与えられるようにということで、末子が中学校修了までが良いと思う。また、住戸の仕様を子育て向けとするということについても、中学生修了までが限界ではないかと考える。

**【高田会長】**

- 子育て世帯というのは、短期間でニーズが変わっていくというのが特徴的であり、それに建築計画がどこまで対応できるかということである。

**【三浦委員】**

- 高校修了などとした場合、留年や退学などの場合があいまいなので、京都府の記載のように「子どもが18歳の3月31日まで」という方が分かり易いと思う。

**(5) 子育て世帯仕様の住戸における若年層世帯の入居要件等について**

- 事務局から、資料6に基づき説明。

**【高田会長】**

- 子育て世帯だけではなくもうすこし拡大して考えてはどうかということについて御意見をいただければと思うがいかがか。また、入居要件だけでなく、これまでの議論で

出なかった御意見等があればあわせてお願いしたい。

**【佐藤知久委員】**

- 私は新婚世帯を優遇する必要はないと考える。その理由としては、今回の子育て世帯仕様の住戸については提供される戸数が少ないことを考えると、最も困っている世帯に向けた提供を行うことが望ましいのではないかと思う。それで言うと、例えば未婚のシングルペアレント世帯などがその対象として想起されるし、そういった世帯だけでも年間55戸程度であれば埋まってしまうような気がする。それをあえて子どもがいない法的に婚姻している世帯に対して枠を提供する余裕は現時点ではないのではないかと。

**【野田副会長】**

- 確認であるが、資料に記載されている「将来的に」というのはどういう意味か。将来リノベーションした住戸の供給が増加したらという意味か。

**【京都市】**

- 現在、本市では子育て世帯に対する優先入居を行っているが、その延長線上として、平成28年度は子育て世帯向けにリノベーションした住戸を供給していきたい、またその対象も子育て世帯に限定していきたいと考えている。

その中で、例えば新婚世帯を対象とするということであれば、新たな制度構築が必要となる。そうしたことも含めて「将来的」という表現を用いている。

**【高田会長】**

- 表現が少し分かりにくい気がする。リノベーション住戸は子育て世帯にとって暮らしやすい住戸であり、子育てしている家族が入りやすい仕組みとしようという議論を行ってきたが、現に子どもがいる世帯ではなく近い将来子どもが生まれる可能性がある世帯も対象としてはどうかということについては、高齢者同士の新婚もあれば、子どもを生まないことを選択される新婚世帯などもあることから、直接的に新婚世帯が将来的に子どもを生む可能性がある世帯であるということにつながる場合もある。既成概念に捉われ過ぎないように議論をする必要がある。

**【三浦委員】**

- 先ほどの議論に触発されて申し上げるが、困っている世帯はやはりひとり親世帯ではないかと考える。ひとり親世帯を少し優遇する施策というものも、限られた住戸の提供の中であり得るのではないかと思う。

**【高田会長】**

- 宇治市にある京都府営の槇島大川原団地では、子どもの年齢が18歳までの期限を設けて募集したという事例があるが、実際に募集を行ってみると、全体の3分の1を超える世帯がひとり親世帯であった。公営住宅の対象となる子育て世帯ということで募集をすると、ひとり親世帯の応募が多くなるし、一般住戸の応募に対してもひとり親世帯の割合が高くなる。京都市の場合でもその傾向は変わらないのではないかとと思われるので、そのことを要件に盛り込むかどうかということも考えられる。渡邊委員から何か御意見

を頂けないか。

**【渡邊委員】**

- 少し論点がずれてしまうかもしれないが、当社の社員の中で市営住宅に入居している子育て世帯の者に聞いたところ、子どもがクラブ活動から帰ってきて風呂を沸かそうとした場合、50分程度かかってしまうということであった。また、シャワーが設置されていないため、沸かした湯をかけ流しながら体を洗うため、何度も風呂を沸かし直す必要が生じることから、全員が風呂に入り終わるまで3時間程度かかるということであった。そうすると、子どもたちが勉強する時間も削られてしまうこととなる。例えば、居住されている子育て世帯に対して、住み替えができるような仕組みは考えられるのか。現在すでに居住できているので法的には対象とならないかもしれないが。

**【高田会長】**

- 子育て世帯が持っているニーズを把握するという観点からは重要な御意見であると思う。また、ひとり親世帯に特化して、建築的に何か考慮すべき内容はあると考えられるか。

**【渡邊委員】**

- 子どもが中学生になるとやはり部屋が区切られていないと対応できないということがあり、リフォームまでは必要はないかもしれないが、家具で空間を間仕切るなどの工夫ができるような住戸も求められるのではないか。

また話が少し違うかもしれないが、ガスコックが住戸に装備されていないので、台所からガスファンヒータを引いているということや高層階まで灯油缶を持ち運ぶのが大変であるといったことも聞いている。

**【京都市】**

- 今頂いたお話は、ひとり親世帯ということに限らず、これまでも課題として様々な世帯からお伺いしているところであるが、限られた財源の中で優先順位を設けて改善に取り組まなければならない、難しい問題であると認識している。

**【高田会長】**

- 渡邊委員や社員の方のニーズを聞くと大体どういった要望が挙がるのかということが分かるのではないか。一度ヒアリングするという事も考えられる。
- 三浦委員からの先ほどの御提案は、子育て世帯とひとり親世帯の要件も加えるかどうかについて議論することが重要ではないかということであった。

**【加藤委員】**

- 今回の計画は子育て世帯をバックアップするという内容であるので、今回は子育て世帯に限定してはどうかと考える。行政が行う事業である以上、民間のように効率性を重視するのではなく、ある程度公平性を重視しなければならない。自分が生まれた環境に将来が左右されるという状況は不幸であるので、他の子育て世帯と圧倒的に環境が違うということがないよう、機会はある限り与えるべきであるので、ある程度の住環境の中で子どもが育つような整備が必要ではないか。その中で多少の格差が生じることは考えられるが、

それはやむを得ないところではないか。そういう意味では、今回の子育て世帯向けの住戸の数も限られることから、まずは子育て世帯であって、かつ低所得の世帯を対象に制度を構築し、子育て世帯に対して平等に機会を与えるということが重要ではないか。

#### 【佐藤知久委員】

- 私も基本的には子どもがいる世帯を対象とするということで良いのではないかと考える。また、先ほど三浦委員がおっしゃったひとり親世帯を少し優遇することもあり得るのではないかという御意見にも賛同する。もうひとつ今考えていたのは、妊娠してから半年の間に生活が激変して、幼児虐待や乳児虐待なども起きているという状況についてである。
- それを考えると、子どもがいる世帯を対象とするとなると0歳児で応募して引越しをすることになるなど、大変な面もあると思われる。例えば、京都市では1箇月後に保健士が家に訪問する制度があるが、家に訪問された際に緊急避難的に入居させる必要があるのではないかと思われる世帯については、もちろん公営住宅として定める要件を満たす必要があるが、入居を特定の認めるという制度があっても良いのではないかと思った。

#### 【高田会長】

- ただ今の御意見に対して事務局から何か回答があればお願いしたい。

#### 【京都市】

- 佐藤委員からの御意見について、リノベーション制度とは異なるが、家庭内暴力、いわゆるDVなどに対してはフォローする制度があり、子どもに対する虐待という観点では、児童相談所との関係もあるが、検討課題であると考えます。

#### 【渡邊委員】

- このリノベーションだけではなく、共用部分の集会所のような、1つの団地の中に皆が集えるようなコミュニティスペースを設けることはできないか。現在では、共働き又はひとり親世帯は皆働いており、子どもたちが遅くまで遊んでいる場合もあり心配である。そのような場合に、少しのスペースでも良いので皆が集える場所があればよいのではないか。

#### 【京都市】

- 京都市は地域コミュニティとして団地内の集会所を利用している地域が多くあるが、渡邊委員御指摘のように、子育て世帯向けというわけではなく高齢者が使用されている場合が多い。

#### 【高田会長】

- 今回のリノベーションでは、共用部分の改修は含まれていないが、洛西ニュータウン・向島ニュータウンのまちづくりの一環として盛り込むことができるかもしれないということがある。ただし、今回受けている諮問内容とは別の内容となってしまう。

#### 【永井委員】

- エレベーターがない5階建ての階段室型住戸では、ベビーカーを持って階段を上り下りするということが考えられるので、あまり人気が出ずに入居されないのではないかとといった心配がある。また、大学生の若い発想や感性を元にしながらリノベーション住戸の設計を

行うということについては、小学生や高校生くらいであればそのような感性に沿って設計してもらおうと思うが、母親の立場からすると、保育士等から意見を聞いた方が良いのではないかと感じた。

**【三浦委員】**

- 団地の共用スペースについては今回の対象にはならないかもしれないが、子育て世帯の多くが働いているという現状を踏まえると、宅配ボックスなどがあれば便利ではないだろうかと感じた。今回の事業とは別枠になるかもしれないが、団地内の他の住民にとっても使えるものがあれば良いのではないと思う。

**【野田副会長】**

- 今回のリノベーションのイメージについてお聞きしたいが、イメージ案を見る限りは子育て向けというよりは近代化した改修という印象を受けた。これまで京都市が行ってきた住戸改修と比較すると、リノベーションの場合にどの程度の費用がかかることになるのか。

**【京都市】**

- 新築の市営住宅の方が、間取りが大きいケースが多く、また仕様についても、新築の場合は、今回のリノベーションの内容を満たしている。まずはリノベーションでこの程度までは仕様を向上させたいというイメージを持っている。また、通常は退去されると空き家整備を行い、当初の仕様に戻しているが、それと比較すると、今回のリノベーションでは、通常の倍程度の費用がかかることを想定している。

**【野田副会長】**

- 通常の空き家整備の場合は、この間取りのまま元に戻すということをされているのか。例えばシャワーなどを設置するようなことはされていないのか。

**【京都市】**

- そうである。

**【高田会長】**

- それでは、意見等も出尽くしたと思うので本日はこれで終わりとして。
- 市営住宅のリノベーションということであるので、やはり低所得の子育て世帯に様々な課題があるのではないかと、何を何らかの方法で探り出して、必要とする子育て世帯に行き渡るような入居制度を審議会から提案するということであるので、引き続きよろしくお願ひしたい。

**5 その他**

- 第2回京都市住宅審議会：5月初旬頃に開催予定

**6 閉会**

以 上