

## 平成 28 年度第 2 回京都市住宅審議会 議事概要

日時 平成 28 年 5 月 6 日（金）午後 3 時 00 分から午後 4 時 40 分まで

場所 京都市景観・まちづくりセンター ワークショップルーム 1

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）  
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）  
佐藤由美 委員（奈良県立大学地域創造学部 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 簗 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 2 名

取材記者 1 名

次第 以下のとおり

- 1 開会
- 2 議事
  - (1) 第 1 回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見
  - (2) 子育て世帯仕様の住戸の入居要件等（素案）について
- 3 その他
- 4 閉会

## 1 開会

- 出席者の紹介と審議会の成立について事務局から報告

## 2 議事

### (1) 第1回 京都市住宅審議会における委員からの主な御意見

- 事務局から、資料2に基づき説明

#### 【井上委員】

- P2の「現在も入居中」の中には、入居期間が異なる方々が含まれていると思うが、その内訳をお示しいただきたい。

#### 【京都市】

- 昭和61年4月1日時点で入居していた者のみを調査対象としているため、「現在も入居中」の者については、全員30年入居していることになる。

#### 【高田会長】

- 「現在も入居中」という項目を「30年以上入居」と記載したほうがわかりやすいのではないか。

### (2) 子育て世帯仕様の住戸の入居要件等（素案）について

- 事務局から、資料3に基づき説明。

#### 【井上委員】

- P3のところで説明のあった、入居後の子育て世帯の子どもの数についてであるが、どの時点で数値を拾ったものであるか。入居直後の時点で数を拾っているのであれば、その後には子どもの数が増えていることも想定される。

#### 【京都市】

- 現時点で入居している世帯全体で数字を拾っている。

#### 【佐藤由美委員】

- 今後の市営住宅ストック全体を維持していくという観点からは、少数の住戸のために細かい管理規定を作り、特別対応していくことは現実的でない。高齢者向けとして特別設計の特定目的公営住宅があったが設計の標準化がなされたように、本件においても特別な作りにするのではなく、誰でも住めるようなものにしておいたほうがよいのではないか。変更を加えるにしても現行制度の派生程度に留めるべきである。
- 多子世帯よりも低所得の一人親世帯に対象を絞った方がよいのではないか。一人親世帯であれば親は必ず働いているため、家事の効率性や子どもの安全性を重視した間取りにするのが良い。
- 子育てが終了した世代が地域のことをやってくれるのではないかという点と、よりお金がかかる大学生になったら出て行けというのもどうかと思うため、個人的には退去の期限

設定はなくてもよいのではないか、と考える。

【井上委員】

- リノベーションを行う住戸と通常の住戸が併存することになるため、そこにお金をかけてリノベーションする理由が、地域にとって、市民にとって納得されるものでなければならない。
- 中学生までの子を持つ世帯は、PTAとの関連で地域活動にかかわらざるを得ず、そういう世帯がいることが地域にとってはメリットになるのではないかと。
- 佐藤委員の発言のとおり、高校や大学世帯はお金がかかるのは事実であるが、それは別の形で支援すべきもの。高校生や大学生に合った住戸としては、P1の間取りではなく部屋を区切った方がよい。
- P1の間取りは改修費用がかかりすぎるのではないかと。子どもが大きくなれば必ずしもオープンな間取りである必要はなく、その方が改修費用が安価で済む。それぞれの世帯に合った間取りを供給をした方がよい。

【佐藤由美委員】

- 他の住戸との差別化ということについては、リノベーション住戸の（応益）家賃は設備水準の上昇に伴って上がるので、それで周囲への説明は可能ではないかと。

【京都市】

- 今の素案では、一番収入分位の低い世帯で2千円～3千円程度家賃が上がることとなる。
- 元々低所得者向けに家賃を抑えた住戸であるため、その程度しか家賃は上がらないが、リノベーションには多額の費用がかかるため、うちの家もリノベーションしてほしいといった要望が他の住戸からも出てきた場合には、本市の財政状況では対応できない。そのため、今回のリノベーション住宅には入居期間の制限を設けて、多くの方に入居いただけるようにしたい。入居期間の制限を設ける代わりに、住み替え制度も設け、期限到来までに住み替えができるような制度としたい。

【三浦委員】

- 入居期間について、中学校修了時までとすると、大阪府の場合、公立高校の合格発表が今年は3月18日であったため、合格発表後すぐに出ていかなければならなくなり、慌ただしくなる。そのため、居住の安定という観点から、入居期間は高校終了までとすることが望ましい。
- 今回検討している子育て世帯向け住居の倍率が高くなることが想定されるため、本当に支援が必要な世帯がそれを敬遠してしまう可能性がある。それを防ぐため、特別枠で落選しても、一般枠へシフトできるような制度作りが必要ではないかと。
- 一番困っている方は、所得がないうえに離婚の直前で住居を直ちに確保しなければならない方やDVを受けている方等であり、これから一人親世帯になりそうな人も対象とすることについて検討できないか。制度的に収入以外で困っている世帯を優遇することが可能であればお願いしたい。

【渡邊委員】

- 低所得者の子どもたちが高校を選択する基準の一つに、親に負担をかけたくないため、交通費のかからない学校がある。そのため、住み替え制度を充実させ、高校選択の時期までに新しい住居が決定していれば志望校も決めやすくなるのではないかな。
- 定期借家契約であれば、新しい子どもが生まれた場合、再契約することになるのか。

【京都市】

- 定期借家契約であるため、再契約することを想定している。

【渡邊委員】

- 原状回復についても確認したいのだが、住み替えの場合は、退去の際に一度清算をし、入居時に再度敷金を用意する形となるか。

【京都市】

- 詳細については今後検討していくことになるが、現状でいうと、例えば足の不自由な方が住み替え制度により1階の住戸やエレベーター付きの住戸に移った場合は、改めて住み替えの住戸について敷金を用意する形となっている。

【加藤委員】

- P9の入居日以降に子どもが生まれた場合の対応について「状況に応じた対応を可能とする」とされているが、状況に応じた対応では、その都度判断がぶれる可能性があるため、対応方法を決めてしまった方が良いのではないかな。
- 入居期限については、原案では高校修了までということの良いのか。

【京都市】

- 入居申込みは中学生まで、居住できるのは高校生までである。

【高田会長】

- 入居日以降に子どもが生まれた場合の対応についても京都市から説明をお願いする。

【京都市】

- これから制度設計をどうしていくかというところであるが、京都府の例では、次の子が生まれればその子に合わせるという方法をとっているため、そういった事例を参考にしながら京都市でも基準を決めていきたい。

【井上委員】

- 入居期限という表現がややこしいため、居住期限に変えていただいた方が良いのではないかな。
- P1の間取りについて、詳細が決まっているため、この中で設計をなさいとなると学生は設計しにくい気がする。私がURと行っているものでは、予算以外の条件はつけておらず、学生から意見募集するならばあまり条件を設定しない方が良いのではないかな。

【佐藤知久委員】

- 入居日以降に子どもが生まれた場合の対応について、出産以外で子どもが増えた場合、居住要件に含めるのか。逆に病気や事故等で子どもが亡くなった場合に退去となるのか。

また、その場合は同じ団地内での住み替えを優先的に認める等の対応が考えられないか。

【京都市】

- 子どもが亡くなった場合の考え方については、収入がそのままであれば住宅困窮であることは変わらないため、移転ができる制度を考えている。退去を求めるかどうかについても検討が必要であるが、求める場合は移転を認めるのも一つの手法と考えている。
- 出産以外で子どもが増えた場合の考え方についてであるが、現行の入居条件では、三親等以内の親族でなければ同居を認めておらず、仮に養子縁組をされた場合は入居が可能となる。

【高田会長】

- 例えば、お婆さんがお孫さんを育てる場合には、子育て世帯の要件に当てはまるのか。

【京都市】

- 今後検討していきたい。

【佐藤知久委員】

- 現在、人口減少、核家族化の進展、離婚率の上昇に伴い、子育てをするのは誰なのかということが問題になっている。ひとり親世帯への支援の在り方として、子どものケアは親がするものという考え方ではなく、支援者の幅を広げていくことが一般的な考え方となってきた。発展的なことを言えば、若者と高齢者が住むことに対する支援の事例もあることから、将来支援職に就きたい学生が高齢者の近くに住むというケアの形が考えられるし、入居要件を親等で区切ることは支援の幅を狭めてしまうのではないか。

【高田会長】

- 子育て世帯の問題なのか、住宅の入居条件全体の問題なのか難しいところである。
- 皆さんの意見を整理すると、入居の条件をどうするのか、退去の条件をどうするのか、退去時の住み替え等の手当をどうするのかという点を詰めていく必要がある。
- リノベーション住戸の物理的な問題として、子育て世帯向けの設備が設置されているにもかかわらず子育て世帯の入居がないとミスマッチということになるため、子育て世帯のニーズとリノベーション内容の整理が必要となる。
- 建築計画については、前回渡邊委員からバスタブがなくてもいいからシャワーがあった方が良いという御意見をいただいた。今後学生からの提案も受けるが、学生から子育て世帯のニーズが出てくるとは考えにくいので、委員からも御意見を頂きたい。

【永井委員】

- 古い家に住んでいる者の意見としては、設備さえ新しいものであれば、そこまで子育て世帯用に費用をかける必要はないかと思う。それよりも住み替えの後の住戸にもシャワーを設置する等の対応で予算を有効に使っていただければ、その方が良いと思う。

【佐藤由美委員】

- 期限付き入居ということであれば住み替えが定期的に発生することになる。子どもが住んでいるので設備や造作が壊れていることも想定されるため、引き続いて別の子育て世帯

が円滑に入居するためには、空き家補修の容易なメンテナンスのしやすい設備を導入するべきではないか。

【高田会長】

- 今の御意見は確かにそうであるが、今年度に関しては試験的に実施していこうというものなので、仮に修正点がでてきても次年度以降に検討してもよいのではないかと。公営住宅での実験は相当慎重にすべきと考えているが、この住戸プランに関しては可能な範囲ではないかと思う。
- 子どもの成長段階でニーズが変わってくるため、幼児から中学生までどの世代を対象にすべきかということも検討が必要である。

【佐藤知久委員】

- 55戸が固まった場所なのか離れた場所なのかによってもイメージが変わってくる。固まっているとそこだけ特色があるように見えてしまうため、家の内装だけでなく外のことについても考えた方がよいのではないかと。別の予算かもしれないが、子どもが集まれるような公園スペースに子育て世帯が集まり横のつながりができた方がよいし、一部分にイメージが固まらない方がよいのではないかと。
- 間取りはオープンなもので考えられているが、逆に、面倒を見ていない方の親が休憩できるよう、子どもの泣き声が聞こえないような間取りがあるとよいのではないかと。
- 小さい子どもはお風呂で便をすることがあるので、お風呂とトイレの位置を近づけておく処理がしやすくなるのではないかと。

【井上委員】

- 水回りの位置を動かすのは予算的に厳しいのではないかと考えられる。
- 泣き声が聞こえない間取りを作るということについては、虐待等の観点からは問題が生じるのではないかと懸念がある。子育て世帯の家の中で、どのような事が起きているのか、周辺の住民がある程度わかる状況の方がよいのではないかと。

【渡邊委員】

- 現状の住宅ニーズとしては、風呂とトイレ、洗面を一体化して設置する間取りはあまり喜ばれていない。
- 子育てに特化したプランとしては、子どもの成長に合わせて部屋を仕切れるような間仕切りがあるとよいのではないかと感じた。

【高田会長】

- 市営住宅の子育て支援住戸として募集をかける今回の計画については、応募するであろう世帯のニーズを的確に把握する必要があるのではないかと。
- 前回の審議会でも、応募するかどうかという動機には、団地の立地特性が大きく関わっているのではないかと議論があったが、洛西ニュータウンと向島ニュータウンでは立地特性も含めて状況が異なるため、入居者像をある程度設定して募集する必要があるのではないかと。
- リノベーションは特定の団地について検討するのか、市営住宅全体の子育て支援策とし

て普遍性のあるものとして考えるのか。

【京都市】

- リノベーションの対象として想定する市営住宅約8,000戸のうち、約7,000戸は洛西、向島両ニュータウンの住棟である。対象を検討する際には、市営住宅全体を想定しているが、結果的には、一定の団地が対象となるのではないと思われる。

【井上委員】

- 素案の間取りで案を考えてしまうと、同一の間取りの団地でしか実施できないということにならないか。

【京都市】

- 例えば、洛西では4団地、向島では6街区あり、それぞれの団地で間取りが同一のものもあれば異なるものもあるため、いくつかのパターンで案を検討する必要があると考えている。また、住戸の規模で言えば、子育て世帯向けの間取りが確保できるよう、概ね50平方メートルから60平方メートル程度の住戸で検討することを考えている。

【渡邊委員】

- 二戸一化した住戸を子育て世帯向けにリノベーションしてはどうか。

【京都市】

- 京都市にも親子ペア住宅という、約25平方メートルと約50平方メートルの住戸がブランドでつながった二世帯が暮らす住戸を提供しているが、公募にかけても、他の住戸と比較して応募が少ない状況である。
- 現在リノベーションを考えている住戸では、予算の関係で厳しいうえに、二戸一化住戸となると住戸規模が大きくなりすぎるのではないかと考えている。

【高田会長】

- 渡邊委員の提案としては、親子ペア住宅を一住戸として募集することも一つの案として考えられるのではないかということであった。
- 一方で、現在の親子ペア住宅については、両世帯とも市営住宅の入居条件を満たしている必要があるため、ニーズがあっても入居が少ないという状況がある。
- また、公営住宅という性格上、経済的な条件を考慮した住宅供給の仕組みになっていないといけなため、民間賃貸住宅のように、お金をかけてその分が家賃に反映させることはできないが、そうした条件の中で、実験的に現代の居住ニーズに合わせて設備を導入していくという考え方も必要である。

【加藤委員】

- 入居できる世帯の家族の人数を制限するという考え方はないのか。

【京都市】

- 今回のリノベーションに関しては、特に家族の人数を制限せず、ある程度幅広く対応してはどうかと考えている。

【高田会長】

- 退去する場合の条件について検討していただく必要があるのではないかと。また、リノベーションを行う場合の設備の自由度や、どの団地のどの住棟が対象かについても明確化した方が議論しやすいと感じた。

【井上委員】

- 実際の住戸プランについては、中学生や高校生でも入れるような複数のパターンを考えるということで良いか。

【京都市】

- 中学生ぐらいまでが住みやすい住戸をベースに考えていきたい。そのため、高校生用の住戸を作るということは考えていない。

【高田会長】

- パブリックコメントでは、住戸プランなどの物理的な条件も提示するのか。

【京都市】

- 今回審議会で御議論いただいている、今考えているのは応募できる世帯をどこまでにするのか、また、居住期限を設定するのか、する場合はいつまでにするのかという内容について、市民の皆様から御意見を募集したいと考えている。

【高田会長】

- パブリックコメントには、どのような住戸を対象にするのかについても提示するのか。

【京都市】

- ある程度イメージできるよう、最低限度のものは出す必要があるのではと考えている。

【高田会長】

- 井上委員の御質問の趣旨は、一つのイメージで固定化させるのではなく、小さな子ども向けのパターンや、成長段階の子どもに適応したパターンなど、複数のパターンを提示しないと、限定的な意見になるのではないかとということではないか。

【井上委員】

- そうである。また、予算などの都合で、提示した案のすべてを実施することが可能とは限らないとも思われるため、複数案を図で示すことが難しいのであれば、言葉で表現されるなど、イメージを固定化しないような工夫をされた方が良いと思う。

【高田会長】

- 作ったプランをすべて実施するというのではなく、既存住戸の間取りや設備をどの程度撤去するのか、その上で、予算を踏まえながら新たなプランを盛り込むという進め方であれば、予算上の心配はないのではないかと。
- それでは、審議会としては、パブリックコメントにより頂いた市民意見も参考としつつ、次の審議会において答申案を議論するということとしたい。

### 3 その他

- 第3回京都市住宅審議会：7月頃に開催予定

### 4 閉会

以 上