

案

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

(答申)

※ これまでの審議会における検討内容や委員からの御意見、パブリックコメントにおける市民からの御意見を記載しており、答申を取りまとめる際に抹消

平成 28 年 8 月

京都市住宅審議会

京都市住宅審議会（以下「審議会」という。）は、平成28年4月15日付けで京都市から諮問を受けた「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」に関して、3回の審議を行うとともに市民からの意見も踏まえた結果、次のとおり答申を行うものである。

1 リノベーションを行った市営住宅住戸の入居要件

京都市では、平成28年度は55戸のリノベーション住戸の供給を予定しているが、市が管理する市営住宅全体の戸数と比較して限定的であることを踏まえると、事業の実施に当たっては、まずは低所得の子育て世帯を対象として制度を構築し、子育てに適した住環境に居住する機会を創出することが望ましい。

対象となる子育て世帯の具体的な設定としては、今回のリノベーションの取組の内容や、より多くの子育て世帯を対象とするという観点を踏まえると、義務教育の対象である中学校修了までの子どもがいる世帯とすることが適当である。

また、入居期間中に対象とする子育て世帯の要件に適合しなくなった場合を想定し、そうしたことに対応するための仕組みについても、事前に検討しておくべきである。

なお、パブリックコメントでは、これから出産を考えている新婚世帯や妊娠中の場合を対象に含めるべきであるという意見が見られたが、審議会においても同様の議論を行った。その結果、今回の取組が限定的な戸数の供給であることを踏まえると、新婚世帯については、様々な世帯形態が想定されることや、直接的に将来の子育て世帯に該当するとは言い切れないことなどから、現時点では新婚世帯を対象とせず、子育て世帯を対象とした制度の導入後の動向を踏まえつつ、対象とするかどうかについて引き続き検討が必要ではないかとの結論となった。

また、妊娠中の世帯についても、現行の子育て世帯に対する優先入居制度では応募時点で現に子育て中の世帯を入居の対象としていること等を踏まえると、新婚世帯と同様、引き続き対象とするかどうかの検討が必要である。

(審議会における御議論)

- 今回の子育て世帯向けリノベーションでは、供給される住戸数が限定的であることから、現時点では、新婚世帯を対象とする必要はないのではないか。(第1回審議会)
- 高齢者同士の新婚世帯など、新婚世帯といっても様々な形態があり、新婚世帯が直接的に将来子育て世帯になるとは言い切れないような状況もある。(第1回審議会)
- まずは低所得の子育て世帯を対象に制度構築し、子育て世帯に対して平等に子育てに適した住環境に居住する機会を与えることが重要ではないか。(第1回審議会)
- 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観点から、末子が中学校修了までを居住期限とすることが良いのではないか。(第1回審議会)

(パブリックコメントにおける市民意見)

- 応募対象世帯については、優先順位を設けるべき(7件)
- 応募対象に妊娠中の場合を含めるべき(6件)
- 応募対象に新婚やこれから出産を考えている世帯を含めるべき(2件)

2 リノベーションを行った市営住宅住戸の入居期間

(1) 子育て世帯向けリノベーション住戸に対する期限付き入居制度の導入

京都市では、平成28年3月に京都市住宅マスタープランの中間見直しを行い、その中で重点を置いて実施すべき施策の方向の一つとして「次世代の居住促進・子育て支援」を掲げ、平成28年度から、子育てしやすい間取りや設備等にリノベーションした市営住宅を供給することとしている。

他方で、京都市における現行の市営住宅の入居制度では、希望者は収入要件等に適合していれば公募により入居できる仕組みとなっており、特段の入居期限が設けられているわけではないことから、子どもがいる世帯が市営住宅に入居した場合は、子育て期を終えた後も長期にわたって居住する傾向が見られる。

今回の取組は、京都市が掲げる政策的な目的の実現に向け、子育て世帯向けに間取りや設備等に市営住宅の空き住戸を改善するという、子育て世帯に特化した新たな取組であることから、対象となる住戸の入居を承認するに当たっては、借地借家法における定期借家制度を導入し、子育て期に限定した居住期限を設けることが適当である。

(審議会における御議論)

- 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上で、期限を定めていない現在の制度において子育て世帯等の入居期間などのデータが必要ではないか。(第1回審議会)
 - 洛西ニュータウン内の市営住宅に入居していた世帯の退去年数を確認したところ、子育て世帯については、長期に居住されている割合が高い傾向にあった。
- 今回の取組は、子育て世帯向けにリノベーションを行った住戸については、子育て世帯の条件に合わなくなった方には引っ越していただき、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はないか。(第1回審議会)
- 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。(第2回審議会)

(パブリックコメントにおける市民意見)

- 子育て世帯向けにリノベーションを行うのであれば、何かしらの入居期限を設けるべき(計70件)
- 入居期限は設けなくて良い。(13件)

(2) 居住期限の考え方について

居住期限については、入居者が期限付入居制度を適切に理解していることが大前提であり、期間が満了する際に入居者が退去を拒むなどの問題が発生しないよう、リノベーション住戸への入居を希望する子育て世帯に対して、入居前に、期限付入居制度に対する丁寧な説明を行う必要がある。

居住期限の設定に当たっては、年数など期間で設定する場合は、入居する際の子どもの年齢によっては、本当に支援が必要な時期に退去しなければなくなる状況が生じる可能性がある。

そのため、居住期限の設定に当たっては、期間で設定するのではなく、子どもの年齢に応じた設定とすることが望ましい。

また、具体的な居住期限の設定としては、高校進学率や高校卒業後の進学や就職等による家族構成の変化などを踏まえ、子どもが高校修了までを想定し、末子の子どもが18歳に達する年度の年度末までとすることが適当である。

なお、入居してから居住期限までに新たに子どもが生まれる場合については、子育て支援の観点から、新たに生まれた子どもが18歳に達する年度の年度末まで継続して入居できるようにすることが適当である。

(審議会における御議論)

- 10年間などの年限による居住期間を設定した場合は、未就学の子どもがいて入居する場合と、中学生の子どもがいて入居する場合では、状況がかなり異なるのではないか。(第1回審議会)
- 入居期限を期間で設定する場合は、本当に支援が必要な時期に退去しないといけないことになり得る。(第1回審議会)
- 居住期間について、中学校修了時までとすると、高校が決定した後にすぐに退去しなければならないことから、居住の安定という観点から、居住期間は高校終了時までとすることが望ましい。(第2回審議会)
- 「高校修了まで」といった規定にすると、留年や退学した際の対応が曖昧となるため、子どもの年齢を基準とするなどの対応が必要ではないか。(第1回審議会)
- 入居後に子どもが生まれた場合や、出産以外で子どもが増えた場合などの対応方法について、事前に決定しておくべきではないか。(第2回審議会)

(パブリックコメントにおける市民意見)

- 末子が高校生(18歳になった年度末)までが適当(38件)
- 末子が大学生(22歳になった年度末)までが適当(7件)
- 末子が成年(20歳)までが適当(3件)
- 末子が中学生(15歳になった年度末)までが適当(4件)
- 末子の高校卒業を期限とするのではなく、一定期間の猶予が必要(4件)
- 個別事情により設定すべき(3件)
- 入居期間についての丁寧な説明や計画的な退去支援を行うことで、期間満了後は確実に住戸を明け渡してもらうようにすべき。(7件)

(3) 期限後の住替えの仕組みの構築について

市営住宅は、セーフティネットの中核的な役割を担うものであり、住宅確保要配慮者にとっての最後の砦であることから、期限付入居制度を設ける前提として、居住期間満了後も入居要件を満たしている世帯が引き続き市営住宅への居住を希望する場合は、居住の安定の確保を図る観点から、他の住戸への住替えができるような仕組みを構築すべきである。

なお、その際には、子どもの成長や受験など、個々の世帯の実情に合わせて移転時期を選択できるように、一定の移転期間を設けるとともに、同一の団地内又はできるだけ当該団地に近接するその他の団地への住替えができるようにするなど、それまでに形成されてきたコミュニティにできるだけ配慮することが望ましい。

(審議会における御議論)

- 中学校修了までに住替えができるという制度となれば、高校選択の時期までに新しい住居が決定できるなどのメリットがあり、その結果、子どもが志望校を決めやすくなるのではないか。(第2回審議会)

(パブリックコメントにおける市民意見)

- 期間満了後、他の市営住宅への住替えを認めることは必要な措置であるため、円滑な住替えが可能となるよう、しっかりとした制度構築をしてほしい。(19件)
- 地域における交流関係や生活を考えると、同じ団地内にある近くの市営住宅への住替えを認めるべき。(6件)
- 期限の5年前から住替えを認めるべき。(2件)
- 住替え先については、世帯の希望に合わせるべき。(2件)