

平成 28 年度第 3 回京都市住宅審議会 議事概要

日時 平成 28 年 8 月 3 日（水）午後 3 時 30 分から午後 5 時まで

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 2

出席者 以下のとおり

<審議会委員>

※50 音順

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）

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）

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 0 名

取材記者 0 名

次第 以下のとおり

1 開会

2 議事

(1) 子育て世帯向けにリノベーションした市営住宅に係る入居制度の導入に関する市民
意見募集の結果について

(2) 子育て世帯仕様の住戸の入居要件等に係る答申（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) 子育て世帯向けにリノベーションした市営住宅に係る入居制度の導入に関する市民意見募集の結果について

- 事務局から、資料2に基づき説明

【佐藤由美委員】

- 募集結果を見ての感想になるが、多くの意見が寄せられ、中でも男性の意見が多いのには驚いた。また、実際に市営住宅にお住まいと思われる方の意見はインパクトがあると感じた。市民の方の属性によって意見の特性が異なるため、属性ごとに意見を仕分けていただければ、今後の市営住宅のあり方の検討の時にも役立つのではないかな。

【井上委員】

- 概ね賛成の意見が多いが、30代、40代の子育て世帯の方々の意見が多かったからではないかな。取組の方向性は現状案どおりで良いと思うが、否定的な意見の方々にも御理解いただけるように、丁寧に制度構築する必要がある。

【永井委員】

- 市民の皆様から頂いた意見の中で、応募できる世帯に関する項目の「小学生までの子どもがいる世帯が適当」と回答した方の意見がすごく具体的で納得させられるものが多い。可能ならもう少し検討してみてもいいのではないかな。

【野田副会長】

- 公募要件で、応募が可能な世帯の要件や入居期限をいつまでにするかは、リノベーションの内容に依存するのではないかな。今回のパブリックコメントは間取りの具体例を出していないため、市民の方はそれぞれの前提のもとに意見を出してきている。広いリビングで子どもが遊んでいる様子が確認できるような間取りが求められるのは幼稚園ぐらいまでの世帯である。逆に間取りのデザインはこれからのため、様々な意見を踏まえてデザインをしていただきたい。

【渡邊委員】

- 居住期限後の退去・住替えに関する意見では「しっかりとした制度構築を行ってほしい」という意見が最も多い結果となっているが、何か具体的な案は検討されておられるか。

【京都市】

- 大きく2つの案を考えている。1つは、退去の時期が高校や大学の入学試験の時期に重なるため、住替え先の住戸を踏まえた進路決定がしやすいよう、一定の期間の中で移転ができる制度にしていきたい。もう1つは、既存のコミュニティの範囲内での住み替えである。大きな団地では、団地内にコミュニティが形成されるため、そこで住みつづけたいというニーズがある場合は、その声にもお答えできるような制度にしたいと考えてい

る。

【渡邊委員】

- それは、同じ団地内にある、リノベーションしていない従来の間取りの住戸への住替えを認めるという意味か。

【京都市】

- そのとおりである。

【渡邊委員】

- 居住期限が到来した際に、確実に退去していただけるかどうかが重要になってくると思うが、どのような契約方法を探るのか。また、期限が到来する前に入居者に対して、居住期限満了が近づいていることを通知するのか。

【京都市】

- 契約方法は定期借家契約のため、期限を設定して契約を結ぶこととなる。また、期限到来の概ね半年から1年前に、期限が近づいていることを通知することを考えている。

【渡邊委員】

- 定期借家の期限が切れる前に新たな子どもが誕生した場合はどう扱うのか。

【京都市】

- 再契約を結ぶこととなる。

【佐藤知久委員】

- 応募要件と居住期限の関係で具体的な意見を言うと、中学3年生で入居した場合は3年間で退去しなければならず、それでは居住期間が短い。そのため、居住期限を末子が高校3年生になった時とするパターンと、5年や10年といった一定の期間のパターンの2つを設け、どちらか一方を選択でできる形にすればこの問題は解消されるのではないかと。また、高校生から大学生になる時が一番お金がかかる時期である。以前の審議会で、大学生になると子どもは家から出ていくのでは、という意見があったが、最近は地元志向の進学が多く、期限を一律に高校3年生で切るのではなく、ある程度幅を持たせることで、個々の家庭の事業に即した支援ができるのではないかと。

【野田副会長】

- その場合だと、各家庭においてどちらの場合がプラスになるかをきちんと理解してもらう必要がある。

【井上委員】

- 仮に、中学3年生の子を持つ世帯が申し込まれる場合は、初めから3年間しか居住できないことを承知で申し込みをされていると思うので、私は居住期限を選べる形でも良いと思う。期限が3年か5年かということよりも、常にこちらからより良い退去のタイミングを考えてくださいと働きかけていくことが大切ではないかと。入居期限のことを深く考えずに申し込んでしまった、気が付いたら入居期限が迫っていたという状態にならないよう、情報発信していくことが重要ではないかと。

【渡邊委員】

- そもそもだが、中学生の親御さんが1ルームに近い間取りの部屋を選ぶだろうか。私なら選ばない。

【野田副会長】

- その点はどのようなリノベーション内容になるのかに依存した議論になる。
- 子育て世帯向けリノベーション住戸への入居の話と、居住権一般の保証の話は別で考えるべきであり、期限が到来すれば別の公営の住戸に移れる仕組みになっていれば、居住期限のある子育て世帯向け住戸が居住権を剥奪するということにはならない。それであれば、進学でお金がいるという議論に対しても中立的な制度になる。ただ、実際に公営住宅に居住されている方が移転の際に感じる負担感がどれぐらいなのか、という問題はある。

【渡邊委員】

- 住替えのことまでしっかりと制度を整えておかないと、期限が来た時に線引きができず、スムーズに住替えを行ってもらえなくなってしまう。そうなると子育て世帯向けのために用意した制度が、本来の目的から逸れてしまうことになる。そのようなことにならないよう制度設計をしなければならない。

【京都市】

- 冒頭に井上委員から御意見があった、否定的な意見に耳を傾けるべきという点についてであるが、市民意見の中にも「この取組以外でも、市営住宅を改修した方が良いと思う」という意見があった。他の住戸と違いが生じるということも踏まえて移転先を検討する必要があると考えている。

【佐藤由美委員】

- この制度に基づいて、入居期限がきたから別の住戸に移転するというのは、特定入居になるのか。退去の時にどの制度が適用されるのか、京都市の一般的な取扱いを教えてほしい。

【京都市】

- 特定入居で入居する場合であっても、住替えの際は改めて申込みが必要となる。詳細な入居の方法は、現時点では我々もまだ決めていないが、同じ団地の中での住替えは特定入居とする必要があると考えているが。一方で、もう少し大きな市営住宅に移りたい等の要望があった場合に一般公募にも申込みをできるような制度設計をしていきたい。

【佐藤由美委員】

- 子育て向けで始めた制度であっても、こういう点が子育て向けじゃないといった意見が後から出てくることが予想される。特に退去時は、住替え後の住戸についての要望が必ず出てくるとし、どこまで希望を認めるかという線引きに難航することが予想される。それらを全て個別対応するとなるとかなりのマンパワーが必要となり、それがこの制度を長く持続させるうえでの懸念材料になるのではないかと。これまで居住期限は決めない方が良く意見してきたのは、そういう点も含めてである。居住期限以外の案では、例えば、

子どもが18歳に達するまでは家賃を減額し、到達後は家賃を上げるといった、そういう選択ができるとよいのではないか。ただし、期限なしにするならお金をあまりかけない内容にしなければならなくなり、リノベーションのレベルを下げる必要が生じるが、そうすると子育て世帯向けとは言い難くなってしまう。中長期的に市としてどうしていくのかの覚悟を決める必要がある。

- もう1つの意見は、まずは、応募要件を小学校までとし、その世帯向けに特化した広い間取りで、間仕切りを後で変えられるような住戸を何軒か試してみて、コストが上がらないものを一般化し、それを期限なしにするという方法も考えられるのではないか。

(2) 子育て世帯仕様の住戸の入居要件等に係る答申(案)について

- 事務局から、資料3に基づき説明。

【野田副会長】

- 先程から既に議論があったが、リノベーション住宅の居住期限が切れて住替えを行う必要がある方が、もっと便利な住戸へ移りたいと希望した場合、その希望はどこまで保護されるべきなのか。場合分けをして取扱いを決めることは可能か。

【佐藤由美委員】

- 特定入居扱いならば、団地を特定するということは可能である。京都市の仕組みとして、建替え事業の時は、空きがあればより便利な住戸への入居を認めているのか。

【京都市】

- 建替え後に別の市営住宅に入居したいという希望があれば一定認めている。ただ、住替えを認めている住戸と認めていない住戸を明確に定めているわけではなく、その時点での倍率や一般公募との公平性等から、個別に判断している状況である。

【佐藤由美委員】

- 建替えの場合は住替え期間が1年や2年であるが、このリノベーション住戸の場合は入居から退去までの期限が長期のため、入居時において住替え先の住戸の例示ができないと思うが、退去までの間には例示できるのか。

【京都市】

- 制度設計についてはこれから行っていくが、一般公募については認めていきたい。倍率が高いところでも申込みはできるようにしたいと考えている。その他、一定の団地の中での特入居での住替えも併せて検討したい。これは入居期限が到来し、何年後には住宅困窮になるということを前提として、公営住宅に住んでいても別の公営住宅に申込みことを可能とするものである。

【井上委員】

- 住替え先について、より便利な住戸等への住替えを認めるかどうかについては、この施策の目的にかかっていると思う。子育て世帯向けに税金を投入するという目的なら、住替え先も希望の場所に移れるようにすればいいと思う。ただ、他とのバランスを考えると、

リノベーション住戸に優先的に入居できる理由は、コミュニティを活性化するというのが目的なので、少なくともコミュニティ内の移動でないと目的が崩れてしまうのではないかと。

【渡邊委員】

- 私の会社の社員は全て女性で、全員子育て世帯であり PTA 等地域との関わりを持っている。彼女たちに子育て世帯が求めているものについて意見を聞いたところ、最も求めているものは安心であり、ハードは二の次三の次であった。住戸整備も必要かもしれないが、集会場のようなスペースに高齢者や子どもが集え、地域で子育てができるような環境がプラスであればなおよいのではないかと。

【野田副会長】

- 確認だが、リノベーション住宅に入居している方に退去の期限が到来した場合、そもそも公営住宅の入居要件を満たしている方については、希望すれば必ず、権利として他の公営住宅に入居できるという理解で良いかと。

【京都市】

- どこの住戸かというところまでは確定しないが、希望されれば入居できる仕組みにする。

【野田副会長】

- それならば、そこに権利性があることは明記していただいた方がいい。そのうえで、どこに住めるかはその時の状況次第ということかと。

【井上委員】

- 資料3のP1の「1 リノベーションを行った市営住宅住戸の入居要件」の1行目であるが、この記載方法だと、この答申が平成28年度のためだけの印象を受ける。

【京都市】

- リノベーション対象住戸が市営住宅全体の管理戸数からすると、ごくわずかということを示すための記載であるが、誤解を招かないよう、記載方法を修正する。

【井上委員】

- 確認であるが、現在はリノベーション住戸の入居対象を低所得の子育て世帯としているが、今後は対象を広げていくことも視野に入れているのか。

【京都市】

- 対象を広げていくかについては、今後検討していく。パブリックコメントの中にも、妊娠している方も対象に含めるべきという御意見があったため、対象範囲については検討が必要だと考えている。

【佐藤由美委員】

- 高齢化が進んでいる団地については2割ぐらゐをリノベーション対象住戸とし、今後空きができればその都度リノベーションしていくなど、長期的な展望についての記載があっても良いのではないかと。パブリックコメントの中にも、このリノベーション内容は高齢者にも住みやすいのではないかとという意見もあり、ユニバーサルデザイン化していく視点が長期的には必要だと思うので、今は子育て世帯に特化しているが、今後はそういう視点を取

り入れていっても良いのではないか。

【京都市】

- どういう形で加えられるかは検討するが、将来展望については加筆させていただく。
- 今回のリノベーションについては、市営住宅のごく限定した戸数を子育て世帯向けに特化させるものであり、住替え後までコミュニティを維持できるかについては、結果として、今回のリノベーション対象がほぼニュータウン団地又は大規模団地であるため、制度が成り立つことが考えられる。しかし、市営住宅全体で考えた場合、子育てにも高齢者にも向いている、ユニバーサルデザイン化をベースとして整備していくことが必要であり、そのことについては今後検討していきたい。

【佐藤由美委員】

- 高齢で入居した人よりも、もっと以前から入居し、子育てを経て高齢者になった人の方が、そのコミュニティ内で圧倒的に豊かな生活を送っている。この制度をもっと広い意味でとらえられるならば、将来の高齢社会においても、つながりを持った高齢者の関係を築くことができる。若いうちから入居してコミュニティを育んでいくことも重要である。

【野田副会長】

- 子育てをしていると顔が広くなるのは私自身も実感している。ただ、コミュニティ形成と居住権の保証という課題は、切り分ける必要があるのではないか。コミュニティ形成するために子育て世帯に入ってもらうものではなく、それには別の取組が必要だと思う。また、コミュニティは行政に介入されて形成されていくべきものではないのではないか。ドイツのライプツィヒでは、NPOの活動が活発であった。実際はコーディネーターとして役所の委嘱を受けた人が中心になっているが、役所が表に出ているわけではなかった。

【井上委員】

- 税金を投入しないならばそれでいいが、税金を使う以上、その意義をその他の人に不公平感がでないように説明する必要があるのではないか。リノベーション住戸に入っていたからには、もちろん強制はできないが、地域活動に積極的に参加していただくように求めるべきだと思う。実際にコミュニティを活用してみると、それが予想以上に便利であることに気付いたりするので、入るまでは面倒であるが、まずは入ってくださいと持っていく方が結果として住む人にとっても良いのではないか。

【野田副会長】

- 反対するわけではないが、行政文書として書くときに集団を形成するという話が先頭に来るのはどうかという思いがある。

【佐藤由美委員】

- 渡邊委員の意見のとおり、子育ての環境への支援も必要である。例えば、NPOが活動できる場の提供や共用部分の活用などであり、京都は地域の力を大事にしているので地元自治会での活動なども重要になる。

【京都市】

- 今回のリノベーションは洛西や向島を中心としているが、同地域は団地再生にも取り組んでいる地域である。担当する部署は異なるが、京都市として答申を受ける以上、ソフト面に関しての本日の御意見は担当セクションにしっかりと伝えていきたい。

【永井委員】

- 自分自身はコミュニティを楽しんでいるが、確かに入居の際にコミュニティへの参加を求められると二の足を踏んでしまいそうである。単独の世帯ではなく、同じ境遇の子育て世帯が複数で入居できるのであれば、抵抗もなくなるかもしれない。

【佐藤知久委員】

- リノベーション住戸に入居する世帯に、子育てスペースの提供など、住宅以外の支援も含めた子育てに関する政策を複合的にアプローチできる仕組みになっているか。

【京都市】

- 保育所、幼稚園、小学校等と連携して地域の子育て世帯向けの情報を提供していきたい。
- 洛西ニュータウンでは団地再生の中で、住民同士が様々な活動を洗い出してみんなで共有しようという動きがある。我々の望みとしては、入居世帯にそういった活動に参加していただくことで、子育ての悩みだけではなく、その他のことも含めてみんなで共有することができ、そうすることで地域の一員になっていただきたい。そういった取組と、このリノベーション住戸の取組で相乗効果が出ることを期待している。

【佐藤知久委員】

- 新しく入居した人たちに、その団地で使える子育て支援の制度や取組を、入居時にパンフレット等で配れると、ソフト面での支援に繋がっていくのではないか。

【井上委員】

- 佐藤委員の意見はそのとおりで、私の大学のゼミで洛西ニュータウンのまちづくりのお手伝いをしているが、子育ての活動をしている団体はたくさんあるが、居住者がそれを知らない。どこで子育てサークルをやっているか等の情報を知るためにはコミュニティとの繋がりが必要で、入居の際にそれを知ることができようように情報発信することが重要である。

【野田副会長】

- それでは、答申については、本日頂いた意見を反映させ、事務局から各委員に送付させていただくので、内容の確認をお願いしたい。その後の最終確認については、事務局と私で調整し、高田会長にも報告のうえ、取りまとめさせていただくということによろしいか。
(一同了承)

3 その他

- 事務局から答申までの流れの説明

4 閉会

以 上