

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)

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の方々からの御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、併せて「はばたけ未来へ！京プラン」実施計画第2ステージでは、平成32年度までの5年間で、子育て・若年層世帯向けにリノベーションした市営住宅及び民間賃貸住宅を計450戸供給する計画としている。

このうち、平成28年度については、市営住宅において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、当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。

## 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、京都市住宅マスタープランの中間見直しの中で、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、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。

### (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、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ら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。

### (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、他の住戸や入居できなかった世帯との公平性にも配慮しつつ、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。

## 3 附帯意見

住宅施策として「次世代の居住促進・子育て支援」を実施するに当たっては、子育てしやすい間取りや設備等に住戸をリノベーションすることに加え、地域や団地内において、地域ぐるみで子育てしやすい環境をソフト・ハードの両面から整備し、コミュニティの形成につなげるという観点も必要である。

そうした子育て施策の充実に向けた取組については、とりわけニュータウンなどの中・大規模な市営住宅団地において取り組むことが望まれ、その際には、住宅分野のみならず他の分野とも連携しながら、子育て活動の場の提供、整備や、地域の子育て支援情報の発信など、継続的に検討を進めることが求められる。

また、今後とも、長期的な展望として、市営住宅が、子育て世帯はもとより高齢者や障害者など様々な人々にとって、利用しやすい施設となるよう取り組んでいくことが望まれる。

<参考資料>

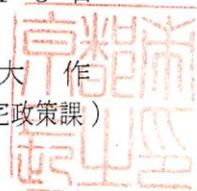


○ 京都市からの諮問文（平成28年4月15日付け）

京都市住宅審議会会長 様

都 住 政 第 1 7 号  
平成28年4月15日

京都市長 門 川 大 作  
(担当 都市計画局住宅室住宅政策課)



京都市住宅審議会への諮問について

下記のとおり、貴審議会の御意見を賜りたく諮問いたしますので、御審議いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

記

1 諮問事項

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

2 諮問の趣旨

平成22年3月に策定した京都市住宅マスタープランについては、貴審議会において少子高齢化等の社会情勢の変化を踏まえた御審議のうえ、平成27年10月にいただいた答申を受け、平成28年3月に中間見直しを行いました。

この中間見直しでは、平成31年度までの計画期間において、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」を掲げています。

平成28年度から、具体的な取組として、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おり、この施策の目的に合った方に入居いただくため、具体的な入居要件や入居できる期間を定めるに当たり、その基本的な考え方や方向性について、諮問するものであります。

○ 京都市住宅審議会委員名簿

(50音順, 敬称略)

氏名	所属・役職
井上えり子	京都女子大学家政学部生活造形学科准教授
加藤 秀弥	龍谷大学経済学部准教授
佐藤 知久	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	奈良県立大学地域創造学部准教授
高田 光雄	京都大学大学院工学研究科教授
永井 美保	公募委員
野田 崇	関西学院大学法学部法律学科教授
牧 紀男	京都大学防災研究所教授
三浦 研	京都大学大学院工学研究科教授
渡邊 博子	(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

◎

○

◎ 会長, ○ 会長職務代理者

○ 京都市住宅審議会における審議等の概要

	開催日時	議事内容
第1回	平成28年 4月15日 (金) 13:30~15:30	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 諮問</li> <li>・ 議事               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 子育て世帯仕様の住戸の入居要件について</li> <li>② 子育て世帯仕様の住戸に入居できる期間について</li> <li>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</li> </ol> </li> </ul>
第2回	平成28年 5月6日 (金) 15:00~17:00	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 議事               <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>② 子育て世帯仕様の住戸の入居要件等（素案）について</li> </ol> </li> </ul>
第3回	平成28年 8月3日 (水) 15:30~17:30	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 議事               <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ol> </li> </ul>