令和８年度第１回京都市住宅審議会議事録

日時　令和８年１１月１０日(火)　午後１時３０分
場所　京都市役所　本庁舎４階　正庁の間
出席者
＜審議会委員＞（五十音順）
池本　洋一　委員（(株)リクルート SUUMO 編集長 兼 SUUMO リサーチセンター長）
神崎　哲　委員（弁護士）
金　太晟　委員（市民公募委員）
倉上　卓也　委員（(独)都市再生機構　西日本支社長）
杉田　真理子　委員（(一社)for Cities　共同代表）
髙田　光雄　委員（京都美術工芸大学　教授、京都大学　名誉教授）
長岡　昇志　委員（(独)住宅金融支援機構　近畿支店長）
檜谷　美恵子　委員（京都府立大学　名誉教授）
＜京都市＞
住宅政策担当局長　稲波　良幸
住宅室長　長谷川　秀司
住宅事業担当部長　山本　俊輔
技術担当部長　髙谷　和代
住宅政策課長　尾﨑　次朗
住宅管理課長　筒井　俊行
住宅政策課企画担当課長　神谷　宗宏
（ほか関係職員出席）
傍聴者　２名
取材記者　３名
次第　以下のとおり
１　開会
２　委員の紹介
３　議事
⑴　会長及び副会長の選出
⑵　諮問
⑶　京都市住宅審議会の進め方について
⑷　諮問１　「市営住宅入居収入基準について」の審議
４　閉会

１　開会

○　事務局から、撮影に関する注意点について説明

【事務局】
それでは、開会に当たりまして、住宅政策担当局長の稲波より御挨拶を申し上げます。

【稲波住宅政策担当局長】

住宅政策担当局長の稲波でございます。皆様には、御多忙のところ御出席いただきましてありがとうございます。また、日ごろは、京都市政に多大な御協力を賜りまして、心から感謝申し上げます。本審議会は発足からちょうど５０年ということでございまして、非常に歴史と重みを感じているところでございます。

今回、約６年ぶりの審議会開催となりますが、この間の社会経済情勢の変化でございますけれども、前回の審議会、令和３年の答申以降、様々な動きがございました。この間、社会経済状況や人口動態におきまして、人口減少、少子高齢化というものが一層進行しております。本市におきましても、直近では人口が約１４３万人ということで、直近の５年間でも約３万人減少しております。自然動態、出生・死亡におきましては減少傾向が続いております。社会動態におきましては、若年層・子育て世代の転出超過が課題となっておりましたが、転出抑制等の取組により、直近では社会増となっている年もあるものの、自然減の幅が大きく、社会動態ではカバーしきれない状況の中で、人口減少が継続しているという状況にございます。

我々といたしましては、自然動態の急激な増加はなかなか見込めない中で、社会動態をはじめ様々な施策を展開してまいりたいと考えております。住宅分野では、既存住宅を活用して子育て世帯や若者世帯の定住を支援する「京都安心すまい応援金」により、最大 200 万円の支援を実施しております。さらに、住宅分野においてどのような対策が取り得るのか、引き続き検討を進めていく必要があると考えております。国においても住生活基本計画が改定され、既存住宅ストックの活用が強く打ち出されておりますが、本市ではこれに先立って、本審議会からの御意見も踏まえ、既存住宅の流通促進などを住宅政策の柱として取り組んできたところです。先ほど申し上げた京都安心すまい応援金もその一つでございますし、市営住宅の空き住戸を活用した若者・子育て応援住宅の供給なども進めております。

この他にも、空き家の問題ですとか、マンションの更新の問題も深刻化しているということでございますけれども、このように都市が変化をしていくという中におきまして、住宅をどのように活用していくのか、また、多様化するニーズに対してどのように応えていくのかということが重要な課題であると考えております。我々も、こうした変化を捉えてどのように対処していくべきか。住宅そのものをまちづくりの資源という風に捉えまして、今後どうしていくかということを中長期的に考えていく必要があるというふうに思っております。

皆様方の専門性、御知見、御経験を基に、忌憚のない御意見をいただければというふうに思っております。審議会で活発な御議論がなされることをお願い申し上げまして、開会にあたりましての挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

２　委員の紹介

○　事務局から、委員及び出席者の紹介

○　事務局から、川勝委員、弘本委員の欠席について報告したうえで、京都市住宅審議会規則第３条第３項に基づき、委員の過半数の出席により、本会が有効に成立していることを報告

３　議事

⑴　会長及び副会長の選出

○　事務局から、京都市住宅審議会規則第２条第２項に基づき、会長及び副会長は委員の互選により定めることを説明

【檜谷委員】

髙田委員を会長に推薦いたします。

【事務局】

ただいま、檜谷委員から髙田委員を会長にとの御推薦がございましたが、他に御意見はございませんでしょうか。

御異議ございませんようでしたら、髙田委員にお願いしたいと存じます。

ありがとうございます。では、髙田委員に会長をお願いいたします。

続きまして、副会長はいかがでしょうか。

【髙田会長】

檜谷委員を副会長に推薦いたします。

【事務局】

ただいま、髙田会長から檜谷委員を副会長にとの御推薦がございましたが、他に御意見はございませんでしょうか。

御異議ございませんようでしたら、檜谷委員にお願いしたいと存じます。

ありがとうございます。檜谷副会長、よろしくお願いいたします。

それでは、早速ではございますが、髙田会長は会長席へ御移動をお願いいたします。

－ 髙田会長、会長席へ移動 －

早速ではございますが、髙田会長から一言御挨拶をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

【髙田会長】

改めまして、髙田でございます。ただいま、京都市住宅審議会の会長に御指名をいただきましたが、皆様の御協力をいただきながら、この会を有意義なものとして進めたいと思いますので、よろしくお願いいしたします。

先ほど局長からお話がありましたように、ようやく国がストック重視の住宅政策に舵を切ったということでございます。1995 年に大きな国の政策転換があり、その頃から市場重視だけではなくストック重視、地方重視が謳われていましたが、実際にはストックに重点を置いた施策はなかなか展開されてこなかったのが実情です。そういう時代がようやく来たというふうには思いますが、実際はまだまだ不十分です。私は、ストック重視ではなく、さらに進んで、ストックに軸足を置いた都市政策、住宅政策を進めるべきだとずっと言いつづけてきましたが、ぜひ京都市から先頭を切って施策を展開していただきたいということを何よりも強く思っているところです。

これに関連して、国連のＳＤＧｓという目標に向けて、持続可能性の議論が随分重ねられてきました。国際的な目標としては、経済的持続可能性、社会的持続可能性、環境的持続可能性の同時実現が謳われていますが、とりわけ近年の環境問題の深刻化、これはもう本当に行くところまで行ったと感じています。ただ、我々は、環境の問題を解決するために文化が潰されている現場を京都市内のあちこちで見てきているので、ぜひ、３つの持続可能性に加えて文化的持続可能性という視点を加えるべきだと主張し続けてきました。これは、実は、日本中同じことが言えるというふうに思っておりますが、環境と文化の両立が最も求められている京都から先駆的な取り組みを一歩でも前に進めることができればと考えています。

このほか、住まいについて色々な問題を京都市は抱えておりますけれども、少しでも具体的な施策を前に進めるために、建設的な御意見を皆様から賜わればと思っているところでございます。よろしくお願いいたします。

⑵　諮問

【事務局】

ありがとうございました。続きまして、京都市から京都市住宅審議会への諮問をさせていただきます。髙田会長、稲波局長、前へ御移動をお願いいたします。

－ 髙田会長、稲波局長が前方へ移動し、諮問 －

【稲波住宅政策担当局長】

次の２点について貴審議会の御意見を賜りたく諮問しますので、御審議いただきますよう、お願い申し上げます。

審議事項の一つ目、市営住宅の入居収入基準についてでございます。京都市内の住宅価格や家賃は上昇傾向が続いており、若年・子育て世帯の近隣都市への転出超過が常態化する一因となっているところでございます。また、市営住宅におきましては、少子化と高齢化の進行が顕著でありまして、自治会活動の継続やコミュニティの維持が課題となっております。

こうした状況を踏まえまして、平成２４年にいただきました「市営住宅の入居収入基準、整備基準及び単身入居の対象について」の答申から約１４年が経過し、市営住宅等をめぐる環境も大きく変化しておりますことから、子育て世帯に係る市営住宅の入居収入基準について、諮問させていただきます。

次に、審議事項の二つ目、今後の本市の住宅政策の基本方針についてでございます。京都市では、京都市住宅マスタープランに基づきまして、「居住の促進」と「居住の安定確保」に向けた住宅施策を進めているところございます。

その一方で、今後２５年間のまちの羅針盤となる「京都基本構想」や、人口減少・高齢化社会の進行、深刻化する空き家問題やマンションの２つの老いの問題、住宅価格の高騰、脱炭素社会の実現、甚大化する災害への備えなどの課題を踏まえた「住生活基本計画」が、令和７年度に相次いで策定されてございます。

こうした状況を踏まえまして、複雑化する住宅政策の課題に的確に対応しつつ、都市政策と連動しながら、将来にわたり持続可能な暮らしとまちを実現する

ために、優先的かつ重点的に取り組むべき今後の住宅政策の方向性について、諮問いたします。

【事務局】
報道関係者の皆様におかれましては、以上をもちまして撮影時間は終了とさせていただきますので、よろしくお願いいたします。
それでは、以降の進行につきましては、髙田会長にお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

⑶ 京都市審議会の進め方について

【髙田会長】
まず、これからの審議の進め方について、事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】
諮問させていただきました二つの審議事項の進め方について御説明いたします。
まず、一つ目の「市営住宅入居収入基準について」でございますが、本日の会議及び１２月頃を予定しております第２回で御審議をいただきまして、令和９年１月頃に答申をいただきたいと考えております。
また、令和９年１月頃に第３回審議会を開催させていただき、ここからは諮問の二つ目、「今後の住宅政策の基本方針について」御審議をいただきたいと考えております。今年度につきましては、第３回において基本方針の骨子案について御審議をいただき、その後、令和９年度に数回御審議をいただきまして答申案をまとめていただき、令和９年１１月頃に市民意見の募集を行って市民の御意見を聴いたうえで、令和１０年１月頃に最終的な答申をいただきたいと考えております。
委員の皆様には約１年余りのスケジュールでの御審議となりますが、幅広い観点から御議論をいただければと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

【髙田会長】
審議会の進め方について御説明がありました。非常にタイトなスケジュールで進めることになります。先ほどお聞きしました諮問事項の一つ目につきましては、年明け１月頃の答申を目指すということでございますので、本日の議論を踏まえ、次回に向けて確認事項や必要な資料があれば、本日できるだけ御意見や御要望を出していただきたいと思います。 それでは、諮問事項１について、事務局より資料の説明をお願いいたします。

⑷ 諮問１　「市営住宅入居収入基準について」の審議

【事務局】
諮問事項１についてでございます。資料につきましては、資料３の「市営住宅入居収入基準について」を御覧ください。

１ページを御覧ください。京都市を取り巻く状況といたしまして、人口推移を記載しております。本市の人口につきましては、平成２年の１４６万人から一時期は増加傾向でしたが、近年は減少傾向にありまして、令和７年で１４３万人ということで、直近の５年間においても３万人ほど減少しているというような状況でございます。年代別だと、２５歳から３９歳、４０歳代におきましては、平成２年の約５０万８千人から３８万１千人と１０万人以上減少しています。一方で、６０歳以上の方につきましては、約２６万人から４７万２千人と、２０万人以上増加しています。

２ページを御覧ください。年代別の社会動態のグラフを記載しております。１５歳から１９歳、２０歳から２４歳の学生の年代につきましては、毎年転入超過で流入している状況ですが、子育て期、２５歳から３９歳になりますと、０歳から４歳の方とともに家族で市外に流出し続けているというような状況にございます。

３ページを御覧ください。具体的な転出先でございます。転出先は、企業数が多い大阪府のほか、京都府南部、滋賀県などの通勤圏で、住宅価格が京都市よりも落ち着いているエリアに転出されているというような状況にございます。

４ページを御覧ください。若年層の流出に関係していると考えられます市内の住宅価格と賃料の推移でございます。住宅価格は、戸建て、マンションともに過去１０年間で大幅に上昇しておりまして、特にマンション価格は、新築、中古ともに 1,000 万円を超えた上昇となっています。

５ページを御覧ください。民間賃貸住宅の平均家賃につきましても、上昇傾向にございます。令和６年と比較しましても１割ほどの上昇が見られるということで、短期間で家賃が上昇しているというような状況にございます。

６ページ以降につきましては、市営住宅の状況について御説明をさせていただきます。６ページを御覧ください。市が管理している市営住宅でございます。市営住宅は、大きく分けて、公営住宅法に基づき住宅に困窮される低額所得者を対象とする公営住宅と、改良事業によりまして住宅を失った方を対象としております改良住宅がありまして、それぞれ根拠法と目的が異なるものとなっています。

７ページを御覧ください。管理しております団地数を記載させていただいております。管理しております団地につきましては、７８団地、５１８棟ございまして、管理戸数につきましては 22,209 戸となっております。そのうち公営住宅につきましては、６０団地で４１８棟、約 18,500 戸という形になってございます。

８ページを御覧ください。公営住宅制度の概要について記載しております。まずお支払いいただく家賃につきましては、入居者の収入による負担能力と、お住まいになる住戸の立地や規模などの便益も考慮して算定する応能応益制度となっておりまして、入居者ごとに家賃を算定しています。入居者の決定につきましては、災害などの例外を除きまして、公募により入居者を決定することとなっており、本市では年４回公募を実施し、公開抽選で入居者を決定しているような状況でございます。子育て世帯などの特に居住の安定の確保が必要な方につきましては、優先入居として別枠を設けており、一般公募と合わせた申込みが可能となっ

ています。入居者資格でございますけれども、同居親族があることなどのほか、収入が定められた基準の範囲内であるということが必要となります。詳しくは後ほど御説明させていただきますけれども、収入要件の基準につきましては、原則として政令月収１５万８千円以下ですがが、高齢者や子育て世帯などの裁量階層では２１万４千円以下と緩和されています。参考に改良住宅制度を記載しています。改良住宅につきましても、基本的には公営住宅に準じた取扱いがされますが、裁量階層の収入基準につきましては、政令で１５万８千円が上限という形になっております。それを超える基準設定はできないということになっていますので、以後は、公営住宅に絞った説明をさせていただきたいと考えております。

９ページを御覧ください。公営住宅の家賃算定方法は、収入分位ごとに定められた家賃算定基礎額に、市町村立地係数、規模、経過年数、利便性の係数を乗じて算定されるというものです。利便性の係数につきましては、給湯設備やエレベーターなどの住宅設備と団地の立地により係数を設定しています。実際にお支払いいただいている家賃額につきましては、入居世帯の約７０％の方につきましては３万円以下です。現行の裁量階層で分位Ⅵの方であれば、醍醐周辺で６０㎡ほどある昭和末から平成にかけて竣工された醍醐西、醍醐東市営住宅では、大体６万円から６万５千円ほどとなりまして、築年数５０年ほど経過している団地ですけれども、向島駅に近い５３㎡ほどの住戸で、子育て世代向けにリノベーションした住戸につきましては、５万円ほどの家賃ということになります。

１０ページを御覧ください。年４回実施しております公募への申込世帯数の推移でございます。直近５年間で、一般住宅の申込世帯数は横ばいですが、子育て世帯を対象とした優先入居の申込世帯数につきましては増加傾向です。

１１ページを御覧ください。現在公営住宅に入居されている世帯の構成を記載しております。６５歳以上の高齢者の単身世帯が３７％を占めているような状況でして、高齢者がいる世帯についても６６％を占めておりまして、市内平均と比べても大きく上回っています。一方で、１５歳未満の子どもがいる世帯割合につきましては８％になってございまして、市内平均を下回っているというような状況でございます。

１２ページを御覧ください。高齢単身世帯が占める割合の推移についてです。１０年ほどで１０ポイントほど上昇しておりまして、市全体と比較しても割合が急激に増加しているというような状況です。

１３ページを御覧ください。６５歳以上の高齢者数の割合の推移について記載しております。市全体でも上昇しているという状況ですが、公営住宅については３８．５％から４８．８％と、高齢者数が占める割合の上昇が大きく、高齢化の進展が早いという状況です。

１４ページを御覧ください。１５歳未満の子どもの割合の推移でございます。市内全体でも減少している状況にありますけれども、公営住宅につきましては９．９％から７．２％に減少しており、割合が低く、少子化の進行速度も速いというような状況になってございます。

１５ページを御覧ください。高齢者の割合が高く子どもの割合が低くなっているという状況にありまして、その影響といたしまして、団地自治会の担い手が不

足しまして、自治会の存続自体が困難となっているというような状況です。団地の自治会からは、将来の自治会の担い手となる若い世代の入居を求める声が要望として上がってきています。このようなコミュニティの弱体化により、これまで各地域で作られていたつながりも薄れ、普段の見守りや助け合いが減少するだけでなく、防犯面あるいは災害時での地域の支援機能も低下しつつあるところであり、速やかに対応策を講じる必要があると考えております。対応の方向性として、多様な世代がバランスよく団地に居住するミクスト・コミュニティの形成が重要であると考えています。

１６ページを御覧ください。市営住宅の入居者資格の一つに、収入基準があります。本来階層と裁量階層の二つの収入基準を設けており、特に居住の安定を図る必要がある裁量階層については、基準を緩和しています。平成２３年度の公営住宅法の改正により、政令で規定されていた収入基準を条例で定めることとされました。裁量階層の収入基準については、最大で２５万９千円以下まで基準額を引き上げることが可能となりましたが、本市においては、改正前と変わらず、裁量階層は２１万４千円以下、本来階層は１５万８千円以下と定めています。

１７ページを御覧ください。本市においては、高齢者世帯や障害者等を含む世帯、子育て世帯や新婚世帯を裁量階層としています。このうち、今回の諮問において、子育て世帯の基準引き上げをお諮りしています。基準の引き上げの効果としては、子育て世帯が入居することにより、高齢者が多く子どもが少ないという世代構成を是正し、コミュニティの活性化、あるいは将来の自治会の担い手を確保することにありまして、新婚世帯につきましても、若年世帯の流入によってコミュニティの活性化につながると考えています。

１８ページを御覧ください。政令月収と年収の目安の方を記載しております。給与所得者の場合においては、給与収入金額から給与所得控除、配偶者控除、扶養控除などを行ったうえで算定することになり、世帯構成によって異なりますが、こちらの表では、世帯のうち１名が給与収入のみを得ているケースを記載しています。例えば３人世帯の場合においては、現行の収入基準は年収４８４万円以下であったものが、基準の引き上げ後は年収５５１万円以下までの方が入居できることとなります。

１９ページを御覧ください。最後に近隣府県と政令市の動向の方をお示ししております。まず、京都府は、本市と同様に裁量階層の基準を２１万４千円以下としているところですが、現在子育て世帯、新婚世帯を対象に２５万９千円以下に基準額を引き上げる方向で検討が進められています。大阪府では、令和８年４月から子育て世帯について２５万９千円以下まで基準が拡大されており、兵庫県においても、令和６年４月から子育て世帯、新婚世帯、ひとり親世帯について２５万９千円以下まで基準が拡充されています。近隣の政令市においては、大阪市と堺市につきましては、全ての裁量階層で２５万９千円以下まで引き上げられており、神戸市では子育て世帯と新婚世帯について２５万９千円以下という形で決定されています。

資料の説明については、以上でございます。

【髙田会長】
　御説明どうもありがとうございました。 それでは、質疑に入りたいと思います。
　本日は、まず市からの説明をお聞きした上で、諮問事項１への答申の前提となる様々な論点について理解を深めていただいて、できるだけ質問を出していただきたいと思います。本日答えられるものは京都市に答えていただいて、答えられないものについては次回に回答あるいは関係資料を出していただいて理解していただいた上で、次回、答申の骨格を審議したいと思っております。来年早々に諮問事項１の方は答申を出してほしいということでございますので、本日はできるだけ論点をたくさん出していただくようお願いいたします。
　ところで、市営住宅には公営住宅と改良住宅があるという説明がありましたが、一般的には、公営住宅というと市営住宅や府営住宅があるという風に考えておられると思います。京都市内にも府営住宅がありますが、ここでの公営住宅という用語は、府営住宅は除いた上で、市営住宅の中の公営住宅ということなのです。つまり、公営住宅と改良住宅を区別して表記されているということなんです。諮問事項１は公営住宅と改良住宅を含めた市営住宅の入居収入基準について検討していくと、こういう意味で理解していただければと思っております。
　オンラインで御参加の委員の方も、御発言をいただければと思います。いかがでしょうか。

【金委員】
　公営住宅制度の概要のスライドで優先入居のお話がありましたが、応募してから実際に入居するまでにどれくらいの時間が必要なのか、どういう流れで入居するのか教えていただけますでしょうか。

【事務局】
　入居までの流れについてですが、例えば今、９月公募を行っているところですけれども、９月１日から９月１０日までの公募期間にお申込みをしていただき、１次審査で資格があるかどうか確認させていただきます。資格のある方の中から抽選を行いますが、１０月の半ばぐらいに公開抽選会を開催します。公開抽選会で当選された方につきまして、２次審査をして、その審査を通過した方について、大体１１月の下旬頃に鍵のお渡しをさせていただき、１２月当初ぐらいまでに入居するというような流れになります。

【髙田会長】
　よろしいでしょうか。優先入居というのは、入居に至るまでの期間が優先されるという意味ではなくて、当選する確率が高くなる、別枠が設けられているという意味で優先しているということなのですね。

【事務局】
　そのとおりです。

【髙田会長】
　他にいかがでしょうか。資料の細かい数字等についての御質問でも結構です。

【杉田委員】
　いくつか質問があるので、順番にお話しさせていただきます。
　まず、資料の御説明をお聞きした中で、近隣都市との比較を見た際に、引き上げをしない理由があまりないのではないかと率直に思いました。既に出ている反対意見や、デメリットについて、もしお持ちであれば参考までにお聞きしたい。
　２点目は、今回引き上げをした場合に、具体的に何世帯が対象になるのかという数字を知りたいと思いました。事前に把握するのはとても難しいとは思うのですけれども、その新たに対象になる世代に、本当にこれが求められているのか、必要とされているのかというところを聞いてみたいと思いました。
　３点目は、入居収入基準の引き上げをするか否かの判断に関わらない質問になりますが、今回引き上げがされた後に、その効果を今後どのように測るのかというところを、将来的な話にはなるのですけれども是非お聞きしてみたいと思いました。
　最後に、根本的な話になるかなと思うのですけれども、子育て世帯を増やすこと自体が目的化していないかというところが少し気になるところです。子育て世帯が来る＝自治会の担い手が増える、ということではないと思いました。自治会の担い手になりたくないという若い世代も今増えている中で、具体的にどういうふうにコミュニティの活性化につながるのかという指針がもしあればお聞きしたいなと思いました。

【髙田会長】
　たくさんの御質問がありましたので、事務局から順番に回答をお願いいたします。

【事務局】
　１点目は、デメリットと言いますか反対意見というところでいきますと、今ある制度の中で、全体の公募倍率が１倍以上ある状態の中で、対象者が広がることでさらに公募倍率が上がってしまうのではないか、それによって本来の低額所得者の方が入居しにくくなるのではないかというところでの反対意見というのが、一つあるかと思います。
　２点目は、具体的なシミュレーションは中々難しいですが、現行の裁量階層の上限である収入分位Ⅵでいきますと、若い世代、例えば４０代までの世帯は、令和８年の時点で大体４６世帯ほどいらっしゃいます。それと同等くらいの方が、新たに流入するとすれば、大体４０世帯から５０世帯くらいが流入する可能性があるのではないかと考えています。
　３点目は、裁量階層を引き上げた後、実際の入居実績の中で毎年収入申告を出していただきますので、その中で分位Ⅶの方がどれくらいいらっしゃるかということは後から実績として追うことができますので、そういった推移を見るとともに、あとは応募倍率も踏まえながら効果を検証することができると考えています。
　最後に、子育て世帯を増やすことだけが目的になっていないかというところでございますけれども、確かにすぐに地域の担い手になるとは限りませんし、実

際、４０代までで公営住宅の役員になられている方は１割を少し切るくらいです。ただ、実際、最年少で２４歳の役員もいらっしゃいますし、こういった方々に入っていただくことで、将来的にその地域の担い手になっていただくという効果もありますので、世代構成の極端な偏りを是正することで、何かしらコミュニティの維持につながるのではないかと考えているところでございます。

【事務局】

補足します。公募倍率が上がるのではないかということで、どれくらいの試算があるのかという点でございます。先ほど申し上げましたように、４６世帯が収入分位Ⅵのところにいらっしゃいまして、分位Ⅶも同じくらいの数が入ってくるとすれば、それが上限なのかなと思っております。公営住宅の管理戸数が約18,500戸、入居世帯数が約13,000世帯という中で、非常に小さな数字にとどまるということが一つございます。それと、収入分位の全体でみますと、公営住宅に入居されている方の約８割が収入分位Ⅰの方となっております。他都市で子育て世帯の収入基準を引き上げられたところを見ましても、必ずしも全体の公募倍率が跳ね上がることにはなっていないというのが実情でございます。ただ、本市においては、子育て世帯の過半数の方が優先入居枠を利用して入居されていますので、単純に収入基準を引き上げれば若い世代が入ってこられるかというとそうではなくて、優先枠の配分を調整するなどの施策を併せて進めていくことが大事であると思っています。

また、自治会の活動については、あくまで任意ですので、無理やりに参加していただくということではなく、若い方にはあまり興味がないという方もいらっしゃいます。例えば民間マンションなどであれば、共益費を払って清掃や各種サービスを委託してやっていただくことになりますが、市営住宅においては、入居者で協力してできるだけ共益費の負担を抑えて暮らしていこうという考え方がベースにありますので、入居された際には自治会活動の趣旨について京都市からしっかり御説明をさせていただいています。それに加えまして、高齢化が進んで自治会活動を維持するのが難しいという状況も出てきておりますので、新たな取組として、コミュニティをつないでいただけるようなまちづくり団体や福祉団体等に目的外使用という形で入居していただき、コミュニティを支援していただくといった施策も進めているところでございます。

【髙田会長】

よろしゅうございますか。他にいかがでしょうか。どんな観点からでも結構です。

【檜谷副会長】

私も基本的に収入基準を引き上げることに賛成です。

裁量階層の政令月収もずっと前からこの基準のままです。今、全体として賃金や物価が上昇傾向にある中で、この基準のまま据え置いておくというのは、かなり厳しくなってきたという印象を持っています。確かに収入基準を広げると応募できる方が増えますので、公募倍率が上がるのではないかという懸念はあるかと思うのですけれども、そもそも高齢者の方は年金生活者の方がほとんどで、さら

に政令月収に換算する際の控除額が大きい。そうすると所得要件を簡単にクリアして入ってこられるわけです。しかし、若い方は給与収入がそのままカウントされますので、政令月収に換算しても基準を超えやすくなってしまうという実態がございます。若い方に幅広く入っていただくためには、基準を引き上げることが妥当ではないかと考えております。

こうした見直しに対して想定される反対意見としては、公営住宅は住宅困窮者のためのものなのだから、できるだけ所得の低い人を優先的に入れるべきだという考え方が一方ではあります。しかし、公営住宅は京都市もそうですけれども、多くが団地形態を取っています。地域社会の中でかなりの部分をその団地が占めているわけで、そこに所得の極めて低い高齢者ばかりが集住してしまうと、地域社会として成り立たなくなってしまうという問題がございます。だからこそミクスト・コミュニティの観点が叫ばれているのだと思います。非常に小さな規模の住宅であれば真の困窮者だけでよいかもしれませんけれども、大規模な団地である以上は、ある程度社会階層のバランスが必要だと思いますので、若い方に入っていただくために基準を引き上げることは妥当であると考えております。

【髙田会長】

どうもありがとうございます。他にいかがでしょうか。

【倉上委員】

意見というよりも、参考としてデータを中心にお話しさせていただきたいと思います。

ＵＲが京都市内に管理しております公的賃貸住宅が約 13,000 戸ございます。この住宅の家賃水準がどのくらいか申しますと、中央値で大体 59,800 円くらいです。ＵＲは公営住宅よりも上の所得層を対象としているわけですけれども、59,800 円の住宅であれば、家賃の４倍の月収があればよいという基準にしておりますので、年収換算しますと約２９０万円以上の年収があれば入っていただけることになります。ですので、本日拝見した資料の中で、京都市の裁量階層とＵＲの住宅への入居者層が一部重なっている状況にございます。

一方で、ＵＲの家賃改定における特別措置として「家賃改善特別措置」というものがございます。ＵＲ賃貸住宅の家賃は市場家賃を基本として改定していくのですけれども、一定所得以下の世帯についてはその改定を猶予するという措置を取っております。この基準を、以前、収入分位の５０％というところまで引き上げました。ここまで引き上げないと子育て世帯が皆さん対象から外れてしまうためです。５０％に引き上げて、やっと子育て世帯が入ってくるようになりました。若い世帯でも共働き世帯が増えておりまして、私どもの調査でも共働き世帯が結構いらっしゃいます。そうしますと、若い世帯でも３人世帯で４８４万円という現行基準は簡単に超えてしまうという実態がございます。したがって、基準を引き上げられると、子育て世帯がある程度対象に入ってくることになりますので、私どもの実感としても同じ状況であるということで、御参考までに申し上げました。

【髙田会長】
ありがとうございました。他にいかがでしょうか。

【長岡委員】
基本的なところで教えていただきたいのですけれども、資料の１９ページのところで京都府の動向が掲載されておりまして、京都市と京都府で基準を揃えていく方向とのことですが、公営住宅の入居募集や施策の面において、京都府と京都市の現在の連携状況や、今後どういう連携をお考えか、もしあれば教えていただけますでしょうか。

【事務局】
おっしゃるとおり、京都府に加え、今回京都市が引き上げを行うことで、京都府の基準と並ぶことになります。京都府の方では、子育て世帯向けのメッセージ性というようなことが住宅審議会で議論されておりまして、私もそれは非常に大事なことだと思っています。子育て政策を府市でバラバラにやるのではなく、足並みを揃えることで相乗効果が出てくるのではないかと思っています。そういった意味でも、府に合わせて引き上げを行うことが大事だと考えています。
募集面での府市の連携については、京都市の公募は年４回、京都府の方は年６回実施しておりまして、それぞれ時期も異なっておりますので、入居を希望される方に対して、互いの窓口において、情報提供や御案内を相互にさせていただいているところでございます。

【髙田会長】
よろしいでしょうか。池本委員から手が挙がっているとのことですが、聞こえますでしょうか。

【池本委員】
基本的にはこの基準を緩和するという方向性に対して賛成です。ただ、別の委員からも御質問があったように、緩和するだけで本当に子育て世帯に住んでもらえるのかということを考えたときに、立地要件に加えて設備の要件もあるのかなと思います。今の子育て世帯から見ますと、例えばまだバランス釜があるとか、和式トイレであるとか、独立洗面台すらないという状況であると、子育てをしながらそうした手間の掛かる住宅に住んでいただくのは難しいのかなと思います。
一方で公費を使うことになりますので、全てをリノベーションするのも難しいですし、目的外使用で民間事業者さんにサブリース等でやっていただいている住戸との兼ね合いもあるかと思いますが、団地を見立てながら、いくつかの団地で最低限の子育て層に対する配慮をしたリノベーション住戸を予算確保して実行していただくのがよいのではないかと思っております。
基本的にそうした古い設備の住戸はもうなくなっているということであればよいのですけれども、まだそういった団地が多く存在しているかどうかについて教えていただけますでしょうか。

【事務局】
市営住宅の設備状況ですけれども、今御指摘いただきましたように、浴室にシャワーが設置されている住戸につきましては、全体で約 7,500 戸となっておりまして、現在の管理戸数の中で約３３％程度という形になってございます。
ただ、子育て優先公募という形で優先枠を設けて公募を行っている住戸については、通常、シャワーが設置されて給湯設備等のある住宅を優先公募で募集しております。
また、リノベーション住戸につきましても、子育て世帯向けに公募をしている状況でございます。

【髙田会長】
よろしゅうございますか、池本委員。

【池本委員】
状況がよく分かりました。それがちゃんと効果を果たしているのであれば、そのまま続けていただければよいかと思います。ありがとうございます。

【髙田会長】
どうもありがとうございました。他に何かございますでしょうか。次回に向けての資料請求なども本日御発言いただけるとありがたいです。
今出た議論の中で、子育て世帯というものをどう捉えるかということは非常に重要な論点だと思います。市全体の人口政策上の意味合いから考えるのか、あるいは地域のコミュニティバランスという観点から考えるのか、あるいは自治会の担い手という観点で考えるのか。同じ子育て世帯の話をしてもずいぶん論点が異なると思いますが、そうしたものを含めて、子育て世帯、新婚世帯、ひとり親世帯といった世帯類型の議論を深めていく必要があると思います。
もう一つは、先ほど檜谷委員から御指摘があったように、全体としては低所得の高齢者の入居が多少影響を受ける可能性があるのではないかという点です。高齢者の入居割合が高いというのは、要するに民間の市場において高齢者の入居が極めて難しいという実態がまだまだ京都では続いておりまして、居住支援の体制とも非常に深く関連しております。高齢者の居住の安定をどう図っていくかということと同時に、公営住宅の現場において高齢者や低額所得者が過度に集中してしまっている状況を、もう少しノーマルな状態にしていく、ミクスト・コミュニティを形成していくという観点も必要ではないかという議論が出ておりますので、そこをどう判断するかということが諮問事項１に関わっていると思います。
次回までに京都市の方で用意してほしい資料などがございましたら、是非おっしゃっていただきたいのですが、いかがでしょうか。神崎委員、オンラインで入っていただいておりますが、何かコメントはございますでしょうか。

【神崎委員】
現時点で、特に追加で求めたい資料はございません。

【髙田会長】
承知いたしました。ありがとうございます。

それでは、今日のところは皆様から一通り御質問や御意見をいただきましたので、次回もう一度議論の機会がございますので、とりわけ、子育て世帯の意義と収入基準との関係、そして高齢者の居住のあり方と収入基準との関係について御検討いただければと思います。

会議が終わってからお気づきになったことや、こういうデータが欲しいということがございましたら、事務局の方に御請求いただければと思います。本日の議事次第の審議事項につきましては、一通り御意見や御質問を頂戴したということにさせていただきます。本日の議題としては以上ですが、全体を通じて何かございますでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、今日のところは以上とさせていただきたいと思います。進行を事務局にお返しいたします。

４　閉会

○　事務局から、第２回京都市住宅審議会の予定について説明