

子育て世帯に対する住宅政策に関する調査研究

—— 市営住宅応募者の住宅選択行動 ——

Research on Housing Policy for Child-rearing Households: Residential Choice Behavior of Applicants for Public Housing

中 西 眞 弓 ¹⁾	高 田 光 雄 ²⁾
矢 野 桂 司 ³⁾	生 川 慶一郎 ⁴⁾
式 王美子 ⁵⁾	伊 丹 絵美子 ⁶⁾
趙 賢 珠 ⁴⁾	河 野 学 ⁴⁾

キーワード：子育て世帯、応募者特性、住宅政策、公営住宅格差、入居退去条件

要 旨

市営住宅の応募者分析や市営住宅そのものの考察を行うことで、子育て世帯に対する住宅政策における知見を得ることを目的とした研究である、特に一般住宅B（3K/3DK）タイプの応募者特性を把握したが、2人世帯が非常に多く、床面積とのミスマッチがみられた。また子育て世帯は、応募者の約半数を占めており、申込者は比較的多いものの、応募回数が少ない傾向があり、他の世帯に比較して平均倍率の低い団地を選択する傾向があること、さらに、子育て世帯の応募の多い団地の特性を見ると、子育て世帯の中には、交通利便性やエレベーターの有無などの条件を譲歩しても、子どもを育てやすい環境の良い団地を選択している世帯が少なくないこと等が分かった。また公営住宅には施設面や環境面に変大大きな格差があり、公営住宅をランク別に管理運営することも検討する余地があると考えられる。さらに、子育て世帯は3人世帯が最も多く、3人以上の世帯が入りやすい住宅が不足しているため、床面積の広い3K/3DKタイプには入居・退去条件を整備する必要性があることを指摘した。今後公営住宅の管理運営については更なる検討が求められる。

1. 研究の目的

少子高齢社会がすすむ中、子育て世帯の住宅環境を整えることは少子化対策に関わる重要な課題の一つである。特に京都府は、2017年度には合計特殊出生率が1.24（全国46位）¹と、東京に次ぐ低い値となり、少子化対策を充実させることが喫緊の課題となっている。また京都市においても、政令指定都市の比較において、東京区部、札幌市につぐ低い値²であり、その改善を強く求められている。一方、子どもを本当は2人以上ほしいと思いつつ子どもを持っていない最大の理由が経済的理由であると言われる中³、公営住宅が子育て世帯の受け皿として一定の役

1) 神戸山手短期大学教授

2) 京都美術工芸大学教授 博士（工学）

3) 立命館大学教授 博士（理学）

4) 京都市住宅供給公社 博士（工学）

5) 立命館大学准教授 博士（都市計画）

6) 大阪大学大学院 日本学術振興会特別研究員 博士（工学）

割を果たすことが求められているのではないかと考えられる。本研究は、京都市営住宅への応募者実態を把握し、特に子育て世帯がどのような住宅選択行動をとっているのかを整理・分析することにより、今後の住宅政策における知見を得ることを目的としたものである。

2. 研究の方法

H25(2013)～H28(2016)年度の4年間の京都市営住宅応募者の入居申込書をもとに分析を行う。また、各団地の特徴をまとめ、その団地特性と応募者の関係を整理する。

H25～H28年度の4年間の京都市営住宅応募者は、延べ18,582世帯（H25年4,976世帯、H26年5,214世帯、H27年4,275世帯、H28年4,117世帯）であるが、表1に示すように申込区分が条件により細分化されており、比較が困難であるため、一般住宅への申込者、特に改良住宅⁴を除く団地への申込者への分析を行うものとする。改良住宅を除く3K/3DKの一般住宅B（以下Bタイプ）は11,994世帯⁵、改良住宅を除く2K/2DKの一般住宅A（以下Aタイプ）は1,406世帯である。

また、各市営住宅の特徴を捉えるために、それぞれの市営住宅の総戸数、棟数、エレベーターの有無、築年数、広さ、家賃、地図上の団地の重心⁶と最寄り駅との直線距離⁷、また団地の重心から半径800mの同心円内の子育て関連施設・保育所・小学校・中学校・スーパー・コンビニ・内科小児科の病院のそれぞれの数⁸、さらに小学校の児童数⁹や、団地所在地の子ども数／人口¹⁰の把握を行った。

表1 H25～H28年度の市営住宅申込者

		(世帯)	(割合)
一般選考	一般住宅A 2K/2DK タイプ	1,544	8.3%
	一般住宅B 3K/3DK タイプ	12,185	65.6%
	単身者向け住宅	3,449	18.6%
	親子ペア住宅	2	0.0%
	大家族向け住宅	21	0.1%
	子育て世帯優先住宅	288	1.5%
	シルバーハウジング 小家族向けシルバーハウジング	15	0.1%
	シルバーハウジング 単身者向けシルバーハウジング	387	2.1%
	その他 被災 障害 車いす対応 ほか 一般住宅	428	2.3%
多回数落選	一般住宅 2K/2DK タイプ	23	0.1%
	一般住宅 3K/3DK タイプ	151	0.8%
	単身者向け住宅	89	0.5%
(計)		18,582	

表2 応募者の概要

	申込者性別	勤務先の有無	生活保護受給	18歳未満の子ども	ひとり親
Aタイプ	男性	無職	受給	子どもあり	ひとり親
	54.9%	57.1%	18.4%	34.9%	22.0%
Bタイプ	女性	無職	受給	子どもあり	ひとり親
	53.1%	52.8%	27.8%	45.7%	30.9%

3. 応募者の特性

表2に市営住宅応募者の概要を示すが、申込者はAタイプに男性がやや多く、無職者がやや多い¹⁾。生活保護は、Aタイプで18.4%、Bタイプで27.8%が受給している。18歳未満の子どものいる世帯（以下子育て世帯）はAタイプでは34.9%、Bタイプでは45.7%存在し、ひとり親世帯はAタイプ全体の22.0%、Bタイプ全体の30.9%であった。また、図1に示すように、子どもの末子年齢による世帯分類を行うと、AタイプとBタイプでは子どもが6歳～17歳の子どもの有無に差があり、6歳未満の子どもの有無は差がない。図2を見ても、末子が6歳以上の子どもが多いBタイプに比べ、Aタイプでは高齢者や18歳未満の子どものいない中高年の世帯が多いことがわかる。

応募者の性別や職業の有無別に子どもの有無や高齢者の有無を比較したものを、図3・図4に示す。まず応募者が女性の方が男性よりも子育て世帯が多く、有職者の方が無職者よりも子育て世帯が多いことがわかる。また男性有職者には子どもは少ないものの、0～2歳の子どもの持つ世帯が他のグループよりも多い。夫婦と子供のいる世帯では、男性が申込を行っている場合が多いのであろう。一方男性無職者は子どものいない世帯が9割弱と非常に多く、高齢者のみ世帯も多い。女性有職者は末子が6

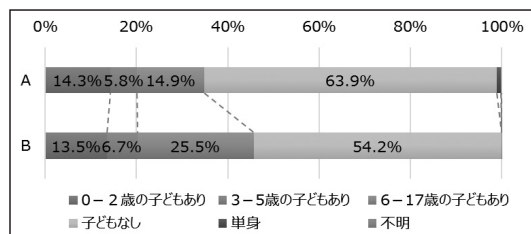


図1 末子年齢による世帯分類

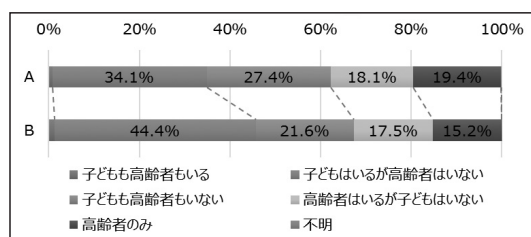


図2 子どもと高齢者の存在

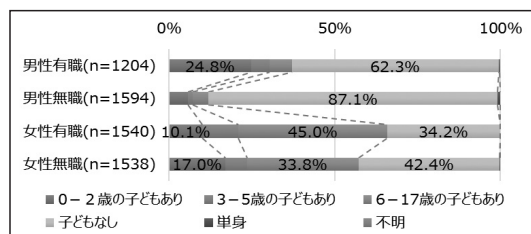


図3 性別職別世帯分類 (H27・H28)

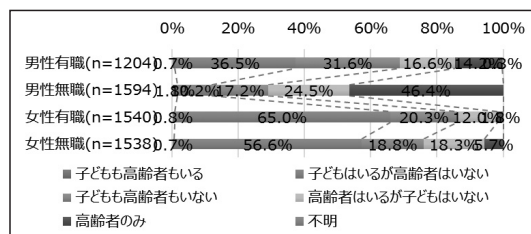


図4 性別職別高齢者と子ども (H27・H28)

－17歳の子どもを持つ世帯が多く、女性無職者は0－2歳の子どものいる世帯が多い。

応募者の世帯人数は図5に示すとおりである。1人の入居は認められておらず、婚約や同居予定の家族のいる場合に1人世帯が存在するが、両タイプともに圧倒的に2人世帯が多い。2K/2DKのAタイプにおいて3人世帯や4人世帯の申込も2割程度認められる一方、3K/3DKのBタイプでも2人世帯は6割を超えている。

世帯人数別に末子年齢による世帯分類を比較してみると、図6・図7にみるように、2人世帯では圧倒的に子どものいない世帯が多く、Aタイプでは77.6%、Bタイプでも76.0%を占めている。しかし、Aタイプの3人以上の世帯では0－2歳の乳幼児のいる家族が4割を超え、5歳以下の未就学の子

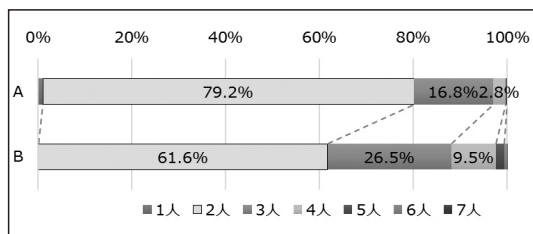


図5 世帯人数

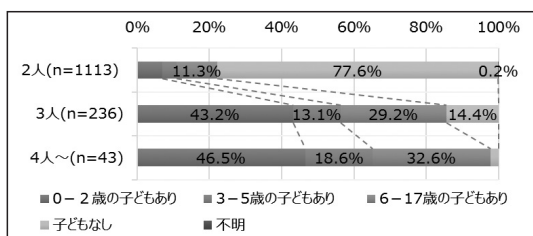


図6 世帯人数別世帯分類 (Aタイプ)

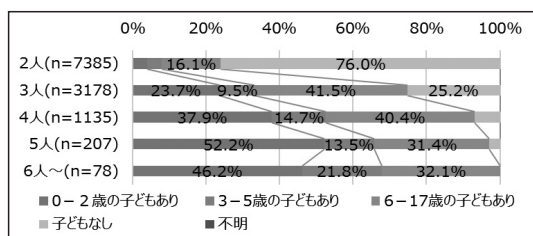


図7 世帯人数別世帯分類 (Bタイプ)

表3 現在の住宅

	民間 マンション・ アパート	借家	寮・社宅	賃貸に同居	持家に同居	市営	府営	U R	その他	(%) 不明
Aタイプ	49.5%	18.1%	1.5%	1.4%	9.0%	2.6%	1.1%	8.1%	4.6%	3.9%
Bタイプ	50.3%	17.6%	0.5%	0.9%	6.2%	3.1%	2.4%	11.9%	3.4%	3.7%

表4 現在の住宅の困窮理由H25・H26 (単一回答)

	に保 安上 危険な建物	半(住 宅が 狭た たり 4 畳)	と(住 宅が 狭い 家族 と居 る)	収家 入の が2 5% が 家賃	住婚 宅約 が中 ない	では 生活 上世 帯と 同居 が 苦痛	を家 主め から れ明 けい 渡 るし	離2 通勤 時間 以上 の遠 距	その他	(%) 不明
Aタイプ	3.4%	12.2%	3.2%	47.4%	1.3%	5.7%	5.8%	0.4%	16.0%	4.9%
Bタイプ	4.0%	9.4%	1.4%	45.6%	1.1%	5.5%	5.5%	0.2%	18.4%	8.9%

表5 現在の住宅の困窮理由H27・H28（複数回答）

（％）

	に保安上危険な建物 住居	半（住宅） （一人）が狭 （下）たり4 畳	と（住宅） （同居）が狭 （居）すべ （居）き家族	収家賃 入の25% 高いが家賃	住婚約 宅が中 ない	ではか 生活の上 苦痛と 同居	を家主 求めら れ明 け 渡 るし	離2時 通勤 間以 上の 遠 距	その他
Aタイプ	4.8%	12.3%	1.7%	36.0%	1.1%	6.5%	4.8%	0.6%	28.9%
Bタイプ	3.4%	11.8%	1.9%	40.8%	1.5%	4.4%	5.1%	0.3%	30.3%

どもを持つ世帯が過半に達している。Bタイプでも3人以上になると子どものいる世帯が増えるが、4人以上の世帯で5歳以下の未就学の子どもを持つ世帯が過半に達している。部屋数よりも多い人数の世帯では、未就学の児童を持つ世帯が過半に達していると言える。未就学の児童は、現在は広い住宅を必要としていないかもしれないが、成長するにつれて広い部屋を求めようになるであろう。しかし、それでもなおAタイプに応募しているのは、Aタイプの団地の立地や家賃やその他の理由があると考えられる。

現在の住宅は両タイプともに「民間マンション・アパート」が最も多く約半数、次いで「借家」が約2割を占めていた。住宅困窮理由は応募者アンケートの様式の違いにより、H25・H26年度は単一回答、H27・H28年度は複数回答での把握であるが、いずれも、そして両タイプともに「家賃が高い（月収の25%が家賃）」が最も多い。ただ表5に示す複数回答になると「その他」の選択率が高くなっており、家賃だけではなく他の理由があることがうかがえる。

4. Bタイプ応募者と子育て世帯

募集团地の特性や応募者との関連を調べるために、以下ではBタイプのみ分析を行う。応募者は1回目の申し込み（32.9%）が最も多いが、何度も応募を繰り返している世帯も多く、最多応募回数は72回目であった。この申込回数を1回目（3,952世帯）、2～9回目（5,470世帯）、10回目以上（2,445世帯）の3タイプに分けて応募者特性を比較してみたところ、世帯構成に違いがあることがわかった。図8にみるように、子育て世帯の中でも5歳以下の未就学の子どもを持つ世帯、特に0～2歳の乳幼児を持つ世帯は回数が少なく、6歳以上の子どもを持つ世帯はいずれのタイプにも存在すること、そして逆に子どものいない世帯ではかなり申込回数を重ねている世帯が多いことがわかる。図9にみるように、特に高齢者が何度も応募を重ねている。

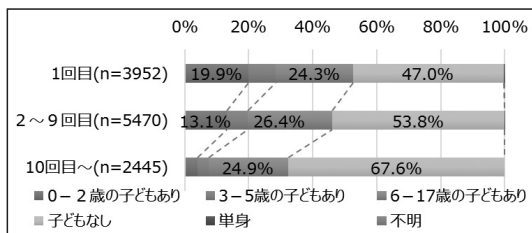


図8 申込回数別世帯分類

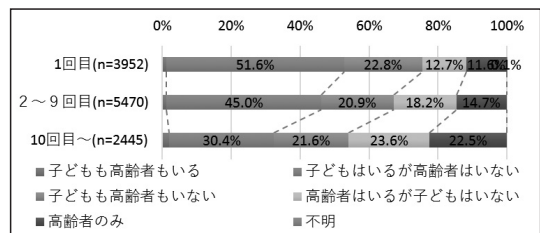


図9 申込回数別高齢者と子ども

応募世帯における0-2歳、3-5歳、6-17歳のそれぞれの子どもの人数、および65歳以上、75歳以上の高齢者数と申込回数との間にはいずれも弱いながら有意（ $P < 0.001$ ）な相関がみられるが、偏相関係数を比較すると図10のような無向グラフで関係が表せる。6歳未満の未就学の子どものいる世帯では申込回数が少なく、65歳以上の高齢者のいる世帯で申込回数が多く、75歳以上の高齢者となるとその傾向はあまり顕著でなくなる。前期高齢者が今後の生活を考えて申し込みを繰り返すことが多いようである。このことは、子どもの成長は早く、住宅選択に時間をかけている余裕がないからか、子育て世帯には高齢者世帯に比べて当選率の高い団地への応募も多く、広さや立地や設備などの面で譲歩しても、当選率を重視する世帯が少なくないことをうかがわせる。

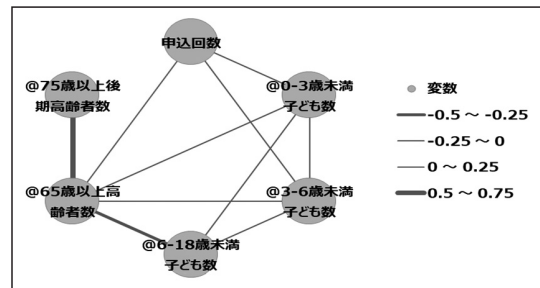


図10 申込回数と家族特性の偏相関無向グラフ
(有意水準：0.05)

5. 子育て世帯について

18歳未満の子どもを有する子育て世帯（5,480世帯）と、子どものいない世帯（6,509世帯）を比較した概要を表6に示す。子育て世帯は申込者の年齢が平均38.2歳と若い、子どものいない世帯の申込者の年齢は平均60.4歳とかなり開きがある。子育て世帯は女性による申し込みが多く、有職者が多いが、生活保護受給は子どものいない世帯に比べて1.5倍多く、有職者が多いにも関わらず世帯年収はほぼ等しい。世帯人数は、子育て世帯が平均3.0人に対し、子どものいない世帯は平均2.1人と少ない。また、子育て世帯5,480世帯中、3,710世帯がひとり親世帯であり、67.7%を占めている。そして、ひとり親世帯の96.9%は母子世帯であった。国民生活基礎調査によると、児童のいる全国1,209万世帯中82.1万世帯（約6.8%）が母子世帯であり、9.1万世帯（約0.8%）が父子世帯であること、母子世帯の80.6%、父子世帯の91.3%が有職であり、一般世帯を大きく上回っているものの、特に母子世帯は過半数が非正規雇用であり、その収入は非正規雇用の母子世帯の場合平均年間125万円にとどまっていることがわかっている¹²。働いてはいるものの、十分な収入を得ることができずにいる母子家庭が市営住宅への入居を希望していることの多さがうかがえる。

表6 子育て世帯の概要

	申込者年齢	申込者性別	勤務先の有無	生活保護受給	世帯収入	世帯人数
子育て世帯	平均	女性	有職	受給なし	平均	平均
	38.2歳	75.4%	57.4%	66.2%	1474391円	3.0人
子どもなし	平均	男性	無職	受給なし	平均	平均
	60.4歳	64.1%	61.2%	77.2%	1485049円	2.1人

子どもの人数別に末子年齢を比較したものが図11である。子どもの人数が3人以上の場合には、末子が0－2歳の乳幼児である率が4割を超えている一方、3K/3DKの広さに入居を希望する多子世帯の中には学童期以上の年齢の子どもを抱えた層もかなり多いことがわかる。子どもの人数とひとり親かどうかにはほとんど相関はみられない。しかし、子どもの人数と末子年齢には相関があり、末子年齢とひとり親かどうかには相関がみられ、3歳以上の子どもを持つひとり親世帯が非常に多いことがわかる。ひとり親になる時期がいつなのかにもよるが、子どもにも部屋が必要になる時期に公営住宅への入居を望んでいるともいえる。ひとり親世帯の4割は生活保護を受給しており、生活保護受給率はその他の世帯を大きく上回っている。ひとり親世帯とその他

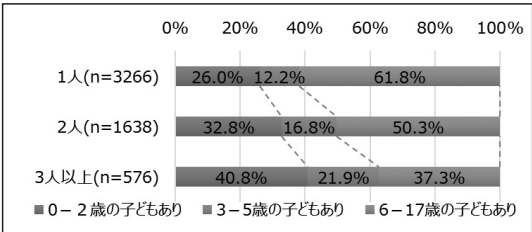


図11 子どもの人数別末子年齢

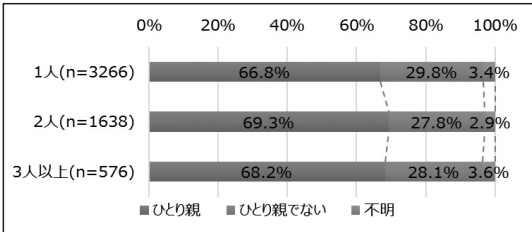


図12 子どもの人数別ひとり親

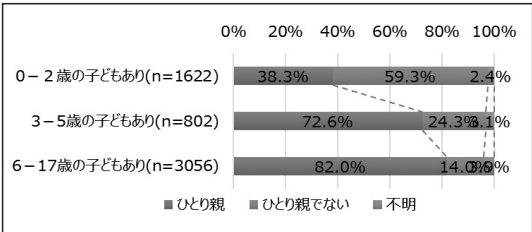


図13 末子年齢別ひとり親

表7 ひとり親か否か別、申込者の現在の住宅

	民間 アパート マンション・ コホー ム	借家	寮・ 社宅	賃貸 に同居	持家 に同居	市営	府営	U R	その他	不明
ひとり親	57.0%	14.2%	0.5%	1.5%	8.0%	3.5%	1.9%	7.6%	3.3%	2.4%
ひとり親でない	58.0%	8.3%	0.8%	0.7%	8.4%	4.8%	3.5%	10.3%	0.6%	4.8%

表8 ひとり親か否か別、現在の住宅の困窮理由H27・H28（複数回答）

	に保 安上 危険な 建物	半（住 宅が 狭い 下） 当 たり 4 畳	と（住 宅が 狭い 同居 すべ い家 族	収家 賃が 25% 以上 が家 賃	住婚 約が 中 ない	では 生活 上苦 痛同 居	を家 主め から れ明 てい 渡る し	離2 通時 間以 上の 遠 距	その他
ひとり親	2.6%	15.8%	2.1%	36.4%	0.3%	6.3%	5.2%	0.2%	33.2%
ひとり親でない	3.3%	24.6%	2.0%	43.0%	1.1%	7.7%	3.3%	0.2%	17.9%

の子育て世帯では、表7に示すように、現在の住宅には借家の率に少し差がある以外、大きな差はみられない。また、単一回答での住宅困窮理由には見られなかったが、複数回答における住宅困窮理由では、ひとり親世帯には「家賃が高い」「住宅が狭い」などの選択肢を選ぶ人が少なく、「その他」を選んだものが非常に多い。「働く場所がない」「子どもを遊ばせるところがない」「子どもを預けるところがない」等、より生活に密着した要求があるのかもしれないが、今回の調査では「その他」の具体的な詳細を把握できていない。ひとり親世帯の住宅困窮理由の詳細についてはさらに把握が必要であろう。

6. 団地の概要

H25～H28年度に募集のあったBタイプの団地は55団地であった。各団地の概要と応募状況は表9のようである。

総戸数は36戸の団地から1,245戸の団地まであり、平均293戸とそれなりに大きな団地が多い。平均階数は6.4階であるが、中層が多い。また、エレベーターのある団地は約2／3であるが、同じ団地の中でもエレベーターのある棟とない棟があることが多い¹³。平成29（2017）年時点での築年数は平均27.4年であり、最も新しいもので築3年、最も古い団地で築45年であった。図14に築年数分布を示すが、築13年未満の団地は1団地のみである。また一般住宅Aの方は広さの差が小さかったものの、表9および図15に示すように平均面積にも大きな差があり、平均では60.87㎡であるが、最も広い団地は70.9㎡、最も狭い団地は42.56㎡である。60㎡を少し超える広さの団地は多いが、広さにはかなりのばらつきがある。また、この築年数と広さには強い相関（ $r = -0.8156$ 、 $P < 0.001$ ）があり、表10に示すように、築38年（1980年）以前に特に狭い団地が集中している¹⁴。また、エレベーターの有無も築年数と相関（ $r = -0.3318$ 、 $P < 0.05$ ）

表9 団地の属性と応募状況

変 数	総戸数 1)	平均階数 2)	築年数 3)	平均面積 4)	エレベーター有無	H28年 平均家賃 5)	H25～H28年 募集戸数 6)	H25～H28年 申込者 7)	H25～H28年 倍率 8)	H25～H28年 子育て世帯応募者数 7)	H25～H28年 募集戸数 9)
n	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
平 均	293.45	6.40	27.18	61.08	0.64	39735.91	25.89	232.36	25.51	99.64	9.93
標準偏差	324.12	2.50	9.32	5.97	0.49	6609.89	28.23	193.88	37.55	81.95	12.28
最小値	36	2.89	3	42.56	0.00	24600.00	3.00	15.00	0.56	11.00	0.20
最大値	1245	11	45	70.9	1.00	55575.00	120.00	936.00	234.00	363.00	70.75
	(戸)	(階)	(年)	(㎡)	1 = あり	(円)	(戸)	(世帯)	(倍)	(世帯)	(世帯)

1) 各団地の総戸数

2) 団地ごとの各棟の階数の平均

3) 団地ごとの竣工年の中間値を2017年から引いたもの

4) 一般住宅B対象の住戸の平均床面積

5) H28年度の家賃表に示された各住戸の金額の平均

6) H25～H28年の計16回の募集戸数合計

7) H25～H28年の計16回の応募者合計

8) H25～H28年の計16回の倍率の平均値

9) H25～H28の子育て世帯応募者を募集戸数合計で割った値

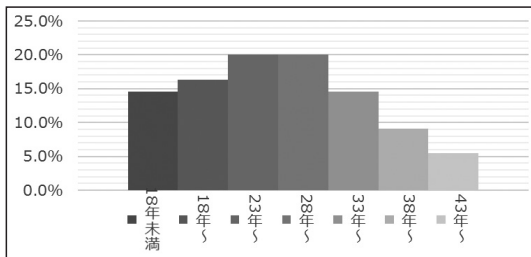


図14 築年数

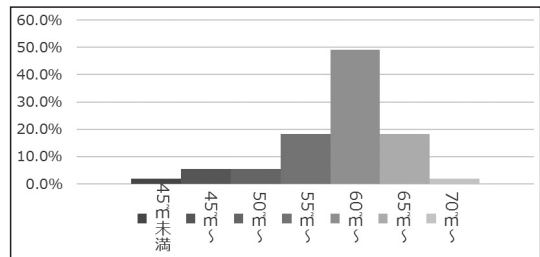


図15 平均床面積

表10 築年数と床面積の関係

(団地数)

	45㎡未満	45㎡～	50㎡～	55㎡～	60㎡～	65㎡～	70㎡～
18年未満					2	6	
18年～					7	2	
23年～					8	2	1
28年～				3	8		
33年～				6	2		
38年～		2	3				
43年～	1	1		1			

があり、新しい団地にはエレベーターがあるものが多い¹⁵。こうした広さ・築年数の差や立地の差により家賃は最も高いもので55,575円、最も安いもので24,600円と2倍以上の開きがある。平均家賃は39,735円であるが、京都市の家賃相場からはかなり安く、また減免措置¹⁶もあるためどの団地を選んでも家賃の面では非常に優遇されたものとなっている。H25～H28年度の一般住宅Bの募集戸数は、多い団地では120戸であるが、募集の少ない団地も多く、3戸が最小である。一般住宅Bの募集のあった55団地のうち19団地が4年間の募集合計10戸未満であった。平均倍率は最大234倍である一方、最小は0.56倍であり、5団地が平均して募集に満たない応募しか得られていない。広くて新しい団地がある一方、狭くて古い団地があることもその一因だろう。子育て世帯においても同様に、1戸の募集に対し、平均して70世帯の応募がある団地もあれば、5戸の募集に1世帯の応募の団地もある。希望にはかなりの偏りがあると言える。

それぞれの団地の立地環境を調べたものが表11である。団地には広さに差があるため団地の重心を求め、その地点からの直線距離で比較している。最寄り駅との距離は、平均では744mと決して駅に近くはないが、最も近い128mをはじめとして、駅に近い団地もいくつかある。また逆に駅から3km以上離れた団地もあるが、これは電車の駅からの数値であるため、バスなどを利用すれば便利さは違ったものになる場合も多い。また、重心から800m内の複数の施設数を地図上から数えると、それぞれの施設数もかなり違いが認められる。表9・表11に示した団地の属性及び立地特性と、その団地の平均倍率の関係をみるため、団地の平均倍率を低い団地から並べ、第一四分位数未満の「低倍率」団地群、第三四分位数より高い「高倍率」団地群、そ

表11 団地の立地環境

変 数	最寄り駅との距離 ¹⁾	2 km以内の駅数 ²⁾	800 m内の保育園 ³⁾	800 m内の子育て関連施設 ³⁾	800 m内の図書館 ³⁾	800 m内のスーパー ³⁾	800 m内のコンビニ ³⁾	800 m内の内科小児科 ³⁾	800 m内の公園 ³⁾	小学校までの距離 ⁴⁾	小学校の児童数 ⁵⁾	団地所在地の子ども率 ⁶⁾
n	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	54
平 均	744.0	2.1	8.5	1.3	1.1	4.0	7.3	12.7	9.8	389.3	385.2	12.1
標準偏差	674.5	1.2	3.1	1.1	1.1	2.5	3.9	6.9	3.8	248.0	178.7	3.4
最小値	128.5	0	2	0	0	0	1	2	4	79.4	134.0	4.6
最大値	3031.4	4	15	4	7	12	19	31	19	1264.0	896.0	21.6
	(m)	(個)	(個)	(個)	(個)	(個)	(個)	(個)	(個)	(m)	(人)	(%)

1) 団地重心地点から最寄り駅までの直線距離

2) 団地重心地点から2 km以内の数

3) 団地重心地点から800m圏内の数

4) 校区公立小学校までの直線距離

5) H27年度の校区公立小学校の児童数

6) 京都市ポータルによる団地所在地町の0-14歳の児童数を人口で割った値

れ以外である「中間」に分け、平均倍率の高低別に各項目の記述統計量を示したものが表12である。「高倍率」に含まれるのは、234.0倍～37.6倍の14団地、「低倍率」に含まれるのは、3.1倍～0.6倍の14団地であり、募集定員割れの5団地が含まれている。

7. 平均倍率とそれに関わる要因

平均倍率の高い団地は、総戸数が少なく築年数の浅い団地であり、平均面積が広いうえに、エレベーターも完備されている。また2 km内に駅が多い、便利な土地に立地している傾向がある。小学校の児童数が多いことや、内科・小児科の病院やコンビニが多いのは、人口が多いことでもある。便利な土地にあり、ハード面でも充実した団地であるため、家賃が高いことが最も相関係数が高い。市営住宅でありながら、家賃が高いほど応募者が殺到するということは、一部の団地には家賃設定に再考の余地があるのではないかと考えられる。

募集团地の募集戸数に対する子育て世帯のみの応募状況を比較すると、子育て世帯のみの応募でも最高は70.8倍になる。70.8倍～12.1倍の高倍率の14団地と、1.3倍～0.2倍の低倍率の団地とそれ以外の中間の3グループに分けてそれぞれの項目における記述統計量をまとめたものが表13である。しかし、このグルーピングにおいて入れ替わりのあった団地は高倍率の14団地中3団地のみであり、子育て世帯も、他世帯と同様の選択基準によって団地を選択する傾向がみられる。すなわち、築年数が浅く、総戸数が少なく、床面積が広く、人気のある土地に立地していること等であり、結果として家賃の高い住宅を希望していることである。

表12と表13を比較すると、2 km以内の駅数とエレベーターの有無に違いがみられる。交通立地面の利便性とエレベーターに関して譲歩してもよいと考える世帯が、子育て世帯の中にみられる。このように、子育て世帯が子どものいない世帯と比較して、どのような住宅選択を行っ

表12 平均倍率の高低別記述統計量

	平均倍率 タイプ	総戸数 (戸)	築年数 (年)	3K/3DK/3LDK 平均面積 (㎡)	エレベーター の有無 (1 = 有)	H28一般B 家賃平均 (円)	最寄り駅 との距離 (m)	2 km以内の 駅数 (個)	800m内の 保育園 (個)
平 均	低倍率	615.0	36.9	54.8	0.50	31882.1	1125.9	1.8	8.0
	中 間	239.1	26.7	60.9	0.52	40159.3	611.7	1.7	8.7
	高倍率	76.8	18.5	67.7	1.00	46773.2	617.1	3.2	8.6
標準偏差	低倍率	372.3	4.7	5.6	0.5	3676.0	851.8	1.3	3.0
	中 間	254.1	7.3	2.5	0.5	3245.2	654.9	1.1	3.1
	高倍率	24.4	7.0	3.7	1.0	5174.6	309.0	0.8	3.3
最小値	低倍率	50	29	42.6	0	24600	219.0	0	2
	中 間	36	16	49.3	0	27775	128.5	0	2
	高倍率	40	3	59.3	1	38475	194.1	1	3
最大値	低倍率	1245	44	61.5	1	40425	2936.0	3	13
	中 間	1061	45	61.9	1	43150	3031.4	4	15
	高倍率	125	30	70.9	1	55575	1013.6	4	13
層別要因 との相関比	相関比 η^2	0.3851	0.5064	0.6035	0.1954	0.6619	0.1115	0.2887	0.0105
	P 値	P < 0.001	P < 0.001	P < 0.001	0.0035	P < 0.001	0.0462	P < 0.001	0.7600

	平均倍率 タイプ	800m内の 子育て関連施設 (個)	800m内の 図書館 (個)	800m内の スーパー (個)	800m内の コンビニ (個)	800m内の 内科・小児科 (個)	800m内の すべての公園 (個)	小学校の 児童数 (人)	団地所在地 の子ども率 (%)
平 均	低倍率	0.9	1.1	3.7	4.6	7.9	8.6	222.8	10.5
	中 間	1.6	1.2	4.0	7.5	12.9	11.0	408.0	12.1
	高倍率	1.1	1.0	4.4	9.5	17.0	8.8	503.9	13.5
標準偏差	低倍率	1.0	0.5	1.5	2.5	3.5	4.0	62.9	1.6
	中 間	1.1	0.8	2.7	3.7	5.5	3.9	183.9	2.9
	高倍率	1.0	1.9	3.1	4.3	8.8	2.8	127.9	5.1
最小値	低倍率	0	0	1	1	2	5	144	8.2
	中 間	0	0	0	2	2	4	134	7.5
	高倍率	0	0	1	3	8	5	336	4.6
最大値	低倍率	3	2	6	8	13	17	363	13.4
	中 間	4	2	12	16	24	19	696	17.1
	高倍率	3	7	10	19	31	16	896	21.6
層別要因 との相関比	相関比 η^2	0.0719	0.0080	0.0087	0.1991	0.2312	0.0911	0.3367	0.1001
	P 値	0.1437	0.8112	0.7974	0.0031	0.0011	0.0834	P < 0.001	0.0680

ているのかをより明確にするために、子育て世帯と高齢者世帯の比較を行った。高齢者世帯を選んだのは、18歳未満の子どもを持つ世帯を子育て世帯としたが、18歳以上の子どもを持つとみられる世帯が、その他世帯に多くみられたこと、また高齢者世帯が現在の公営住宅居住者の大半を占める層であったためである。

表13 子育て世帯の申込倍率の高低別記述統計量

	子育て世帯 倍率タイプ	総戸数 (戸)	築年数 (年)	3K/3DK/3LDK 平均面積 (㎡)	エレベーター の有無 (1 = 有)	H28一般B 家賃平均 (円)	最寄り駅 との距離 (m)	2 km以内の 駅数 (個)	800m内の 保育園 (個)
平 均	低倍率	615.0	36.9	54.8	0.5	31882.1	1125.9	1.786	8.000
	中 間	195.8	25.6	61.5	0.6	40463.9	600.9	1.926	8.519
	高倍率	160.2	20.6	66.5	0.9	46185.7	638.0	2.714	9.071
標準偏差	低倍率	372.3	4.7	5.6	0.5	3676.0	851.8	1.251	2.987
	中 間	209.7	6.3	3.3	0.5	3458.4	656.1	1.238	2.847
	高倍率	244.0	10.3	4.5	0.3	5632.3	302.5	1.069	3.626
最小値	低倍率	50	29	42.6	0	24600	219.0	0	2
	中 間	36	16	49.3	0	27775	128.5	0	2
	高倍率	40	3	59.3	0	38475	206.1	1	3
最大値	低倍率	1245	44	61.5	1	40425	2936.0	3	13
	中 間	1061	42	69.3	1	46150	3031.4	4	14
	高倍率	986	45	70.9	1	55575	1013.6	4	15
層別要因 との相関比	相関比 η^2	0.3444	0.4248	0.5059	0.1282	0.6189	0.1120	0.0906	0.0159
	P 値	P < 0.001	P < 0.001	P < 0.001	0.0282	P < 0.001	0.0456	0.0846	0.6592

	子育て世帯 倍率タイプ	800m内の 子育て関連施設 (個)	800m内の 図書館 (個)	800m内の スーパー (個)	800m内の コンビニ (個)	800m内の 内科・小児科 (個)	800m内の すべての公園 (個)	小学校の 児童数 (人)	団地所在地 の子ども率 (%)
平 均	低倍率	0.929	1.071	3.714	4.643	7.857	8.643	222.821	10.493
	中 間	1.667	1.222	3.815	7.333	12.963	10.778	399.815	12.459
	高倍率	1.000	1.000	4.643	9.786	16.929	9.143	519.571	12.885
標準偏差	低倍率	0.997	0.475	1.490	2.499	3.549	3.973	62.852	1.567
	中 間	1.074	0.801	2.058	3.711	5.125	3.926	175.222	2.988
	高倍率	1.038	1.840	3.875	4.080	9.277	2.878	137.619	5.148
最小値	低倍率	0	0	1	1	2	5	144	8.2
	中 間	0	0	1	2	2	4	134	7.5
	高倍率	0	0	0	3	5	5	269	4.6
最大値	低倍率	3	2	6	8	13	17	363	13.4
	中 間	4	2	10	16	24	19	696	17.9
	高倍率	3	7	12	19	31	16	896	21.6
層別要因 との相関比	相関比 η^2	0.1069	0.0080	0.0230	0.2204	0.2280	0.0662	0.3642	0.0755
	P 値	0.0528	0.8112	0.5466	0.0015	0.0012	0.1685	P < 0.001	0.1351

高齢者世帯は、18歳未満の子どもを持たない高齢者のいる世帯を示し、子育て世帯は、高齢者のいない18歳未満の子どもを有する世帯を示している。両者の申し込み状況の相関係数は0.7751と非常に高く、子育て世帯と高齢者世帯が、いずれも同じように築年数が浅く床面積が広く、エレベーターもあり、便利な土地に立地している団地を選択していることがうかがえる。

表14 子育て世帯と高齢者世帯の申込数別記述統計量

	申込数 タイプ	総戸数 (戸)	築年数 (年)	3K/3DK/3LDK 平均面積 (㎡)	エレベーター の有無 (1 = 有)	H28一般B 家賃平均 (円)	最寄り駅 との距離 (m)	2km以内の 駅数 (個)	800m内の 保育園 (個)	800m内の 子育て関連施設 (個)
平 均	高齢者世帯	120.8	23.8	63.8	1.0	44290.0	467.9	3.4	9.2	0.8
	中 間	301.8	27.7	60.6	0.6	38973.3	748.2	2.0	8.1	1.4
	子育て世帯	376.2	26.0	62.7	0.7	41533.3	943.1	1.3	11.0	0.8
標準偏差	高齢者世帯	120.3	6.8	6.0	0.0	7523.1	304.9	0.5	3.6	1.8
	中 間	334.9	9.5	6.2	0.5	6697.0	650.7	1.2	2.9	1.0
	子育て世帯	346.3	10.8	3.5	0.5	3336.9	1036.1	1.0	2.8	0.8
最小値	高齢者世帯	40	14	57.6	1	36950.0	151.7	3	3	0
	中 間	36	3	42.6	0	24600.0	128.5	0	2	0
	子育て世帯	96	16	59.6	0	38075.0	279.8	0	8	0
最大値	高齢者世帯	334	32	70.9	1	55350.0	899.9	4	12	4
	中 間	1245	44	69.9	1	55575.0	2936.0	4	14	3
	子育て世帯	986	45	69.6	1	47350.0	3031.4	3	15	2
層別要因 との相関比	相関比 η^2	0.0341	0.0168	0.0333	0.0595	0.0630	0.0252	0.1466	0.0919	0.0520
	p 値	0.4063	0.6440	0.4140	0.2028	0.1841	0.5145	0.0162	0.0815	0.2493

	申込数 タイプ	800m内の 図書館 (個)	800m内の スーパー (個)	800m内の コンビニ (個)	800m内の 内科・小児科 (個)	800m内の すべての公園 (個)	小学校の 児童数 (人)	H25 - H28 平均倍率 (倍)	団地所在地 の子ども率 (%)
平 均	高齢者世帯	0.4	6.6	10.4	20.2	7.6	549.8	87.8	8.5
	中 間	1.2	3.6	6.9	11.6	9.4	357.9	19.2	12.1
	子育て世帯	1.3	4.8	7.2	14.0	14.7	448.3	20.0	14.2
標準偏差	高齢者世帯	0.5	3.5	5.3	10.4	2.1	207.5	83.7	3.8
	中 間	1.1	2.0	3.8	6.0	3.4	167.4	24.7	3.1
	子育て世帯	0.8	3.8	3.2	6.7	4.2	175.2	11.1	4.3
最小値	高齢者世帯	0	1	5	8	5	336	29.2	4.6
	中 間	0	0	1	2	4	134	0.6	7.5
	子育て世帯	0	2	2	6	8	221	7.3	7.6
最大値	高齢者世帯	1	10	16	31	10	896	234.0	13.4
	中 間	7	10	19	30	18	696	112.0	21.6
	子育て世帯	2	12	11	24	19	693	39.9	19.6
層別要因 との相関比	相関比 η^2	0.0473	0.1325	0.0643	0.1340	0.2264	0.1114	0.2803	0.1272
	p 値	0.2839	0.0248	0.1776	0.0238	0.0013	0.0463	P < 0.001	0.0312

しかし、その中に、高齢者により多くの応募がみられたG H I J Kの5団地と、子育て世帯により多くの応募がみられたA B C D E Fの6団地がある。これらをそれぞれグルーピングして、団地属性の記述統計量を比較したものが表14である。

最も違いの見られた項目は、平均倍率であり、高齢者世帯は倍率の高い人気のある団地への

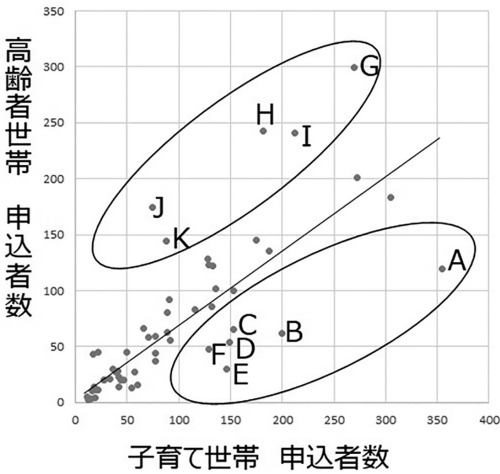


図16 高齡者世帯と子育て世帯の申込者数

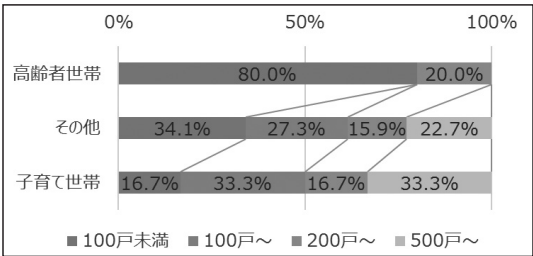


図17 タイプ別希望団地総戸数

応募が多いのに対し、子育て世帯は倍率の高いところを敬遠する傾向がみられた。前述したように、高齡者世帯は申込回数が多いのに対し、子育て世帯の申込回数は限定的であり、限られた申込期間にできるだけ当選しやすいことも配慮した結果の選択であろうと思われる。平均倍率の次に

差が大きいものは、800m内の公園数であり、子どものいない世帯に比較して子育て世帯が多く応募している団地は、公園の多い場所に建つものが多いことがわかる。

また、小学校の児童数は高齡者世帯の望む便利な土地には人口が高く児童数も多いが、子育て世帯の望む緑の多い土地でもさほど児童数は少なくないところを望んでおり、人口に対する子どもの割合の高い地域を希望しているようである。また、有意差はみられなかったが、平均を比較すると総戸数にもかなりの違いがみられる。これまで人気の団地は総戸数の少ない団地であったが、子育て世帯が子どものない世帯に比較して多く申し込みをしている団地は、総戸数が多いものが多い。表15に示すように、総戸数の多い団地は古い団地に多く、そのため子育て世帯の中には新しい団地だけでなく、古くても総戸数の多い団地を選ぶ世帯があるものとみられる。

表15 築年数別総戸数

	100戸未満	100戸～	200戸～	500戸～	総 計
18年未満	6	2			8
18年～	4	4	1		9
23年～	5	5		1	11
28年～	5	2	3	1	11
33年～		1	4	3	8
38年～			1	4	5
43年～				3	3
総 計	20	14	9	12	55

8. 子育て世帯が多く応募する団地

高齢者世帯に比較して、子育て世帯の申込が非常に多いA B C D E F¹⁷の6団地について、どのような特性があるのだろうか。まず、最も子育て世帯に人気の高かったA団地は、床面積が69㎡以上あり、築年数も20年未満と浅い。落ち着いた色調の外観もおしゃれな雰囲気があり、6階建て2棟にはエレベーターがある。3階建て2棟は中庭に面しており、図18の左手前は集会所になっている。駅から直線距離で620m、小学校も目の前である。そして何よりも中庭がとても広く、床面積だけでなく居住環境面での豊かさを感じさせる。子どもを遊ばせるのに最適であるとも思われた。欠点の見当たらないこの団地であるが、駅からの道は坂道であり、団地敷地内にも少し高低差があった。

このA団地は子育て世帯に大変人気が高く、すべての団地の中で子育て世帯の延べ応募者数が最も多い団地であった。平均倍率は38.9倍と高いものの、55団地中12番目の高さであり、最も倍率の高い団地はG団地の234.0倍であった。1募集に対する子育て世帯のみの応募倍率もG団地が70.8倍

と最も高い。広くて新しく環境も良い、そのような団地を誰もが望んでいる。A団地は総戸数が96戸であり、4棟それぞれが比較的低層であるため、総戸数は表9に示した平均値をかなり下回っている。図16に示した子育て世帯に申込者が多かった6団地の中では最も総戸数が少ない。次に申込者数が多かったB団地が194戸、以下申込者数の多い順にC団地は183戸、D団地は596戸、E団地は202戸、F団地が986戸となっている。このことから、総戸数が多い団地が必ずしも好まれていないことが推察される。

B団地の配置図を図20に示すが、ゆとりある配置がされている様子がみえる。B団地の外観写真(図21)が鮮明でないため、同デザインのB'団地の外観を図22に示すが、このB団地のある地域一帯は、公営住宅が密集している地域であり、このB団地と同様のデザインの団地はB団地以外に3団地ある。その4団地の中で、駅に近い1団地を除く3団地が駅からはかなり高台に建つ。駅からは空中歩道でつながっているものの、駅から順に遠くなっていき、B団地は



図18 A団地外観



図19 A団地中庭

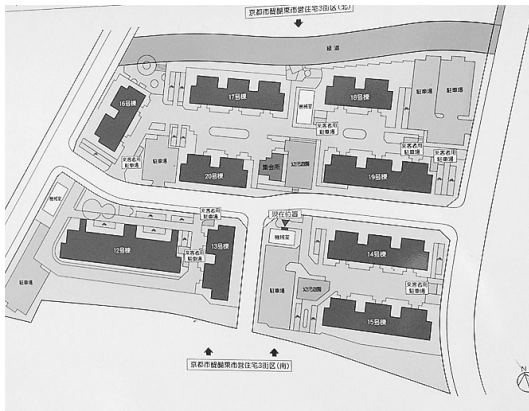


図20 B団地配置図



図21 B団地外観



図22 B団地と同デザインの外観

エレベーターがない階段室型である。床面積は61.9㎡であり、3K/3DKの中で最も多いタイプである。外観デザインや環境面での良さはあるものの、エレベーターがなく、駅からは距離がある団地となっている。

C団地はA団地に近い位置に立地しており、A団地より少しだけ古く、外観も少し汚れが目立つ。しかしながら、デザインは公営住宅の中では良いと思われ、何よりも広い中庭があり、子どもが遊ぶスペースがたくさんある。床面積はA団地よりは狭い61.8㎡（3DK）である。C団地も敷地が広く、中庭が広い。A～C団地に共通しているのは、駅から坂道を上ること、10分以上歩くこと、そして中庭がとても広い等、遊び場に最適であろうということである。また、エレベーターがない棟がたくさんあり、多少不便なところがあるものの、デザイン性に優れた建物であり、その近くに、陳腐な古い公営住宅がみられる点も共通している。C団地は築21年（H29（2017）年時）であるが、細い道路を隔てた隣に、築50年の古い陳腐な公営住宅がある。B団地はすぐ隣ではないが、駅周辺から古い公営住宅群はたくさん見られる中、最もきれいで新しい団地の一つである。周りの建物に比較して、きれいな建物という意味では、D団地も同



図23 C団地外観



図24 C団地中庭



図25 D団地外観



図26 D団地中庭

様である。

D団地は、27棟の建物が建つ非常に大きな団地であるが、築26年～29年の比較的新しい棟を除く大半が築50年以上の建て替え対象となっており、現在募集されていない。図25は新しい棟の外観であり、それ以外の棟は陸屋根の陳腐なデザインであり、見るからに狭い。新しい棟は3DKタイプで61.5㎡あるが、古い棟は3Kでさえ38.3㎡しかない。また27棟すべてにエレベーターがない。敷地は大変広いが、あまり効果的な緑地や公園はみられず、一部の古い棟の近くに小さな公園が点在する。図26は新しい棟の近くにある緑地部分であった。D団地はA B C E F団地と比較して、最も交通利便性の高い場所に立地している。しかし、団地の敷地そのものが大変広いため、落ち着いた住宅地の雰囲気も併せ持つと言える。

E団地はこの6団地の中で唯一鉄道から直接アプローチするには遠く、バスを利用する団地である。ただ、バス停からは近く、閑静な住宅地である。建物はやや古く（築29年）、かなり汚れた印象もある。床面積は61.8㎡と標準的である。しかし、周囲の環境になじみ、また、アプローチの不便さや建物の汚れを払拭するほどに、素晴らしい中庭・屋外空間を有している（図



図27 E団地外観



図28 E団地中庭



図29 F団地外観



図30 F団地中庭

28)。棟と棟の間の細長い緑地であるが、木々が成長し、豊かな緑地空間となっており、子どもの遊び場としても十分に機能すると考えられる。E団地には公園や小学校も隣接しており、子どもを育てる環境が整った場所とみられる。

F団地は竣工が最も古く築年数が約45年¹⁸⁾になる。しかし、エレベーター付きの高層棟であり、H14～24年に行ったりノベーションのため、外観はかなり美しい。鉄道駅からは平坦な道が続くが、歩道が十分には整備されておらず、その点ではあまり好ましい状況ではない。ただ、団地正面がバス停であり、バスを利用すれば便利に生活ができるものとみられる。床面積はA～F団地の中で最も狭い59.6㎡である。高層団地であるため、3棟であるにもかかわらず、総戸数は986戸と非常に多い。また、図30にみるように、中庭は民間のマンション等にみられるようなものであるが、児童公園が写真奥に隣接しており、団地の中庭と一体化してとても充実した空間となっている。スーパーなども近く、生活環境としては大変魅力がある。

A～Fの6団地の床面積は、3K/3DKのBタイプとしては一般的な60㎡程度が多く、また交

通の便ではまあまあの条件のものが多いものの、いずれも古い公営住宅を思わせる5階建て陸屋根の陳腐なデザインのものではなく、外観デザインにも魅力を感じるものが多い。そして、総戸数が多い少ないにかかわらず、充実した屋外環境を持つものも多く、床面積では比較できない空間的な豊かさを備えたものが多いことがわかる。これらの中庭は、多くは建物と建物の間に位置しており、団地居住者は恩恵を受けるが外部に開放されたものではない。子どもの遊び場として十分な環境であるかどうかは、選択の際の重要な要素の一つと考えられる。また立地場所に関わらず、緑の多い、閑静な住宅地を思わせるものが多かった。

9. 公営住宅間格差

公営住宅間にはあまりにも大きな施設や環境に関する格差が存在する。表9で示したように、新しく駅から近く設備もよく外観デザインも美しく、そして床面積の広い団地がある一方、駅から遠くエレベーターもなくデザインも古びた狭小な団地がある。一般流通市場では家賃差となって市場のバランスをとっているが、公営住宅間ではいずれも通常よりかなり安い家賃であるため、素晴らしい条件のそろったもの＝家賃の高い団地が人気団地となる。しかし、それらの人気団地の募集はわずかであり、そのわずかな募集に対し応募が殺到している。最も条件のそろった団地は、平均倍率で234倍と他を圧倒しているG団地(図16)である。このG団地は、都心の駅前に立地し、床面積も最も広くエレベーターも完備されている。総戸数が40戸と少なく、4年間での募集総数は4戸である。少数の限られた人のみが居住することのできる、他と比較して特別条件のそろった団地があるのは、公平性に欠けると思われ、公営住宅の存在意義を揺るがすものとなりかねない。他の団地と違う役割を持たせるか、公営住宅としての枠組みを変更するなど、大胆な改善策を検討すべきではないかと考える。図31は一般住宅Bで募集されている戸

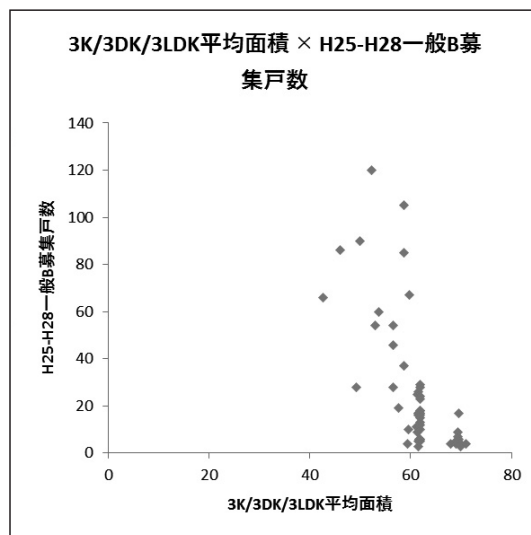


図31 床面積と募集戸数

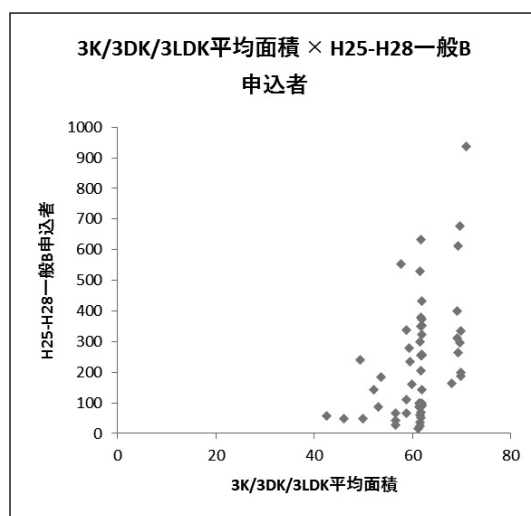


図32 床面積と申込者数

数と、その床面積の関係を示したものである。床面積が69㎡前後に55団地中11団地がある。しかしその募集戸数は11団地の4年間合計で67戸、募集戸数の4.7%にすぎない。その67戸に対し、図32にみるように、応募者が殺到している状況である。11団地67戸の募集に対する応募者は4,384世帯¹⁹あり、応募者全体の34.3%に達している。

床面積が69㎡前後の11団地への応募者と当選者の世帯人数を示したものが図33である。応募申込者は2人世帯が最も多いものの、3人世帯も3割を超えており、また4人以上の世帯だけでも500世帯以上の応募がある。当選者は、2人世帯の割合は減っているものの、半数弱を占めており、70㎡

近い住宅に2人世帯というゆとりある入居になる。公営住宅の中で希少な広さであることを考えれば、せめて3人以上の世帯を入居させることを考える必要はないだろうか。図34は同様に、広い11団地の申込者と当選者の末子年齢別の世帯分類を示す。子育て世帯は申込者の約半数であり、当選者においても約半数にとどまっている。また、末子の小さな世帯が当選者にはやや多く、最も住宅の広さを必要としている層が入居できているとは考えにくい状況である。最も人気の高く、最も広いG団地も当選者は2人世帯が多い。

公営住宅の募集には、多家族向け募集があるが、多家族向けの応募をするためには、尊属2親等以内の60歳以上の高齢者を含む5人以上世帯または高齢者を含まない6人家族以上の世帯²⁰でなければならない。3人世帯、4人世帯、高齢者のいない5人世帯はこの基準に当てはまらない。多家族向け公営住宅は4年間で延べ30戸の募集と、募集そのものが非常に限られており、希望する行政区にその団地の募集があるかどうかという問題もある。世帯人数の上で優遇措置を受けることのできない3人以上世帯が入居しやすい条件整備も求められるのではないだろうか。また、子育て世帯に最も多い3人世帯以上を中心に、子育て世帯における住宅取得困難者に対する住宅政策を考えるならば、子育て世帯対応住戸の拡充も含めて検討すべきではないかと考えられる。

人口減少時代になり空き家が増える中、一概に公営住宅といえどもその条件や物件により選択されるようになってきている。一部の条件の良い公営住宅に入れたほんの一握りの人だけが恩恵を受けるとするのは、公営住宅の趣旨に反するものと言わざるを得ない。民間の空き家の利用まで含めた、住宅政策の再構築が期待される場所である。良質なストックそのものをうまく生かすように、必要としている層に適切な住宅が供給されるよう、入居条件や退去条件を整備すべきではないかと思われる。

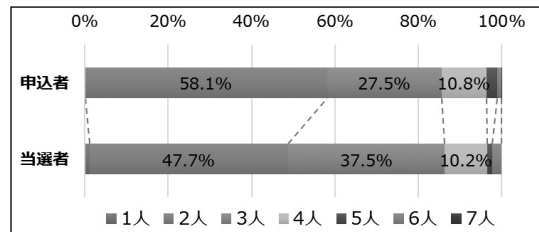


図33 11団地申込者当選者の世帯人数

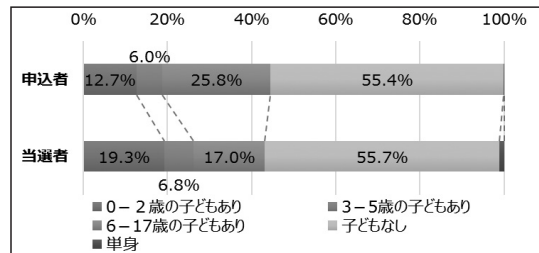


図34 11団地申込者当選者の世帯分類

10. 子育て世帯に対する住宅政策とその課題

住宅セーフティネット機能が期待される代表的存在が公営住宅であり、公営住宅に応募している応募者は住宅困窮者と考えられる。しかし、公営住宅の募集時には各団地の倍率が示されている中で、本当に住宅に困窮し、是が非でも公営住宅に住みたいと望む人は、倍率が何十倍にもなることが予想されている団地に応募するであろうか。行政区によっては、ほとんど公営住宅のない区も存在するが、都心に暮らすことが非常に困難を伴うことはどの階層にとっても同じである。宝くじのような夢を与える意味での役割がないとも言えないが、それが公営住宅の役割ではないだろう。中心市街地に建つ一部の広く新しい団地は、公営住宅として広く住宅困窮者に供給されるべき供給量を満たしていない。また公営住宅全体の中で、その募集数が最も多い申込区分一般住宅Bにおいては、公営住宅への申込基準となる収入基準を満たすことだけが求められ、世帯人数には単身を除くことだけが条件となっている。このため、申込区分Bの3K/3DKタイプにおいても2人世帯の申込が過半に達していることは前述のとおりである。幸運を引き当てたほんのわずかな人が満足できる公営住宅でなく、本当に必要な世帯に必要な住宅を供給するためにはどうすればよいだろうか。最も大胆な変更が可能であるならば、あまりにも他の公営住宅と条件が異なりすぎる団地については、公営住宅ではない他の公社住宅やUR団地として活用し、その分の予算を住宅セーフティネット法により登録された民間住宅や空き家の補助に回すなど、柔軟な政策を考える必要があるのではないだろうか。

子育て世帯は、他の世帯に比較して申込回数が少なく、広さや交通の便やエレベーターのないところなど、少し条件を譲歩しても平均倍率の高すぎないところを選択するなどする傾向が一部のものにみられた。こうした層は、より公営住宅への入居を第一に考えているともいえる。また公営住宅そのものも高齢化しており、若い世代の入居を期待しているところでもある。3K/3DKタイプへの応募者の半数が子育て世帯であり、また子育て世帯は3人家族が中心であること、さらには3K/3DKタイプの趣旨から考えても、床面積が一定以上のものについては、3人以上の世帯に限定することも必要ではないだろうか。現在多家族向けの募集もなされているが、前述したように多家族向けの場合、高齢者(60歳以上)を含む5人以上または高齢者を含まない6人以上の世帯と条件が定められており、3人世帯や4人世帯が暮らすには一般住宅Bしかない。ストックの住戸面積や地域の民間賃貸の状況、さらには住宅需要やその地域に必要なとみられる政策的な配慮などの総合的観点から子育て世帯向けに限定することや、シェア居住を前提とするなどが必要になってくるという指摘もされている²¹。公営住宅の入居者の約半数

表16 公営住宅ランク別対応案

公営住宅ランク	対応案
excellent	福祉住宅への転換または公社・UR賃貸への移行等
very good	特別管理団地 入居条件・退去条件を管理 子育て対応の増加
good	入居条件を制限 子育て対応の増加
normal	制限なし

を高齢者が占める²²ようになり、公営住宅居住者の年齢層の若返りも期待されている。

大阪市が委託して行った子育て世帯の住宅選択に関する意識調査結果²³によると、子育て世帯は出産などを機に転居を考えるが、その時に募集がなければ公営住宅をあきらめたり、倍率が高いことや手続きが面倒なために公営住宅をあきらめたりする傾向がある。3人以上等世帯人数に条件を付ける際には、胎児を含めた世帯人数で条件を検討する必要があると思われる。また子育て世帯向けの公営住宅があるという情報も知らない人が多い。子育て世帯がより入居しやすい制度や、その情報が適切に子育て世帯に発信されることが求められているのではないだろうか。

一方で、公営住宅には大変大きな格差がみられた。皆が望む公営団地については、入居条件を整備するだけでなく、退去条件も適切に定めるべきであろう。表16は一つの場合ではあるが、公営住宅に関わる政策については、今後もより一層の検討が求められ、さらに大きな変革と改善が求められると考える。

本研究は、科学研究費補助金・基盤研究（A）17H01309「少子高齢化社会に対応した子育て支援住環境システムの構築と実装に関する研究」（代表：高田光雄）の一環として実施したものである。また調査の実施については、京都市住宅供給公社が京都市から調査研究業務委託を受けて実施した。関係者各位に心より感謝いたします。

なお、本研究は日本建築学会大会（2018：東北）において筆者らが報告したものに、新たな調査分析を加えまとめたものである。

註

- 1 「合計特殊出生率の都道府県別ランキング！（詳細データ）」retu27.com 統計データ分析サイト
https://retu27.com/prefecture_ranking.html?fid=19
- 2 「出生率の地域差」
内閣府 第3章 人口・経済・地域社会をめぐる現状と課題 第3節 地域社会をめぐる現状と課題
http://www5.cao.go.jp/keizai-shimon/kaigi/special/future/sentaku/s3_3_17.html
- 3 「3 理想の子ども数実現への課題 ～経済的理由と年齢・身体的な理由～」
厚生労働白書 2013 第1部若者の意識を探る 第2章多様化するライフコース 第3節出産・子育てに関する意識
<https://www.mhlw.go.jp/wp/hakusyo/kousei/13/dl/1-02-3.pdf>
「第Ⅲ部 独身者・夫婦調査共通項目の結果概要；1 子どもについての考え方」
国立社会保障・人口問題研究所 2015年調査結果
http://www.ipss.go.jp/ps-doukou/j/doukou15/gaiyou15html/NFS15G_html10.html
- 4 「京都市市営住宅の団地再生計画の方向性と地域再生」竹口等 京都文教大学 人間学研究 2013
建設省住宅局長稗田治監修『住宅地区改良法の解説 ―スラムと都市の更新―』全国加除法令出版
1960を注釈にあげ、「『改良住宅』というのは、住宅地区改良法に基づいて、不良・老朽・住宅が密集する地区を順次買収除却して、その跡地に公的施設などと共に建設される、いわゆる事業協力者向けの建替え集合住宅である。この改良住宅は、京都市の場合専ら同和地区の環境改善事業として、建設された。」と示している。
https://ci.nii.ac.jp/els/contentscinii_20180418101935.pdf?id=ART0010054046
- 5 「子育て世帯の住宅選択行動に関する研究 ―市営住宅応募者の応募者特性― 子育て世帯に対する

住宅政策に関する調査研究（その１）」2018年9月6日 建築学会大会にて報告した内容中には、一般住宅Bタイプの改良住宅を除く世帯数が12016世帯と報告したが、その後集計を進める中で入力ミスが見つかり、22世帯分を無効票とすることになったため、11994世帯となる。また、この無効票22世帯分は子どものいない世帯であった。

- 6 京都市施設情報検索システムにより、団地の重視と考えられるポイントデータを得たものである。（平成29年12月閲覧）
<https://www5.city.kyoto.jp/map/>
- 7 京都市住宅供給公社・京すまいの情報広場 京都市 学区（元学区）別すまいの子育て環境検索サイト（平成29年12月閲覧）
<https://miyakoanshinsumai.com/kosodatekankyo/>
- 8 iータウンページ（京都市内施設：平成29年12月閲覧）（京都市外施設：平成30年4月閲覧）
<https://itp.ne.jp/kyoto/>
国都交通省：国土数値情報 医療機関 平成26年9月時点
- 9 Gaccomm 学校教育情報サイト（平成30年5月閲覧）
<https://www.gaccomm.jp/>
- 10 京都市統計ポータル 統計情報の総合窓口より、元学区別年齢別人口により算出。団地の代表となる元学区における子ども数をその地域の人口で割った値。なお、京都市の統計データの性格上、14歳以下を子どもと分類している。
<https://www2.city.kyoto.lg.jp/sogo/toukei/Population/index.html>
- 11 応募者アンケートの様式の違いにより、性別・職の有無はH25年、H26年アンケートにおいては把握できていない。
- 12 「ひとり親家庭等の現状について」平成27年4月20日 厚生労働省
<https://www.mhlw.go.jp/file/06-Seisakujouhou-11900000-Koyoukintoujidoukateikyoku/0000083324.pdf>
- 13 表6におけるエレベーターの有無については、エレベーターのある団地を1、ない団地を0として集計したものである。
- 14 「京都府広報」号外第23号 平成23年4月28日の表1.2.2-1 構造別、年代別住戸専用面積の表によると、耐火造の団地の面積は、S.30～39は35.6㎡、～S.49は30.1～46.9㎡、～59は46.9～58.4㎡、～H.7は53.9～70.8㎡、～H.17は56～70㎡となっている。
http://www.pref.kyoto.jp/kansa/documents/kouho_2266_2-02.pdf
- 15 「京都市市営住宅ストック総合活用計画」平成23年2月 京都市 2 前ストック計画の評価とストックの課題 （2）ストックの課題 イ エレベーターなど設置率及び高齢者等対応率の向上 において、エレベーターが前ストック計画において既に設置されてきていること、さらにこれからも設置していくことが述べられている。エレベーターの設置においては、古い住宅を対象にしているが、大きな改修を必要とする階段室型ではなく廊下型を中心に改修したことが記載されている。
<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000095/95813/sutokkukeikakuhonbun.pdf>
- 16 「京都市市営住宅家賃等の減免及び徴収猶予取扱要綱」2018年3月22日 京都市情報館
<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000106083.html>
- 17 A B C E 団地は2018年7月20日、D F 団地は2018年8月6日に現地撮影を行った。
- 18 市営住宅を管理している京都市住宅供給公社によると、平成14～24年にリノベーションを行ったとのことであるが、築年数としては竣工年に基づく。
- 19 京都市住宅供給公社内部資料によると、一般住宅Bの抽選前応募者合計はアンケート調査対象者11994世帯だけでなく12780世帯存在する。これは、異議申し立て復活者等が抽選対象者となっているためと考えられる。
- 20 「募集の区分及び申込方法」京都市住宅供給公社 市営住宅をお探しの方に

<http://www.kyoto-jkosha.or.jp/shiei/kubun.html>

- 21 「住宅セーフティネット法改正と自治体居住政策の論点」長谷川洋『人口減少時代の自治体共重政策～今、再び公営住宅政策を問う』2018年9月 日本建築学会建築社会システム委員会パネルディスカッション資料 P7-18
- 22 「京都市営住宅ストック総合活用計画」平成23年2月 京都市 第2市営住宅の状況 2 入居者の状況 (2) 世帯構成において、高齢者のいる世帯が入居世帯の約50%を占めていること、子育て世帯は約19%であることが示されている。また「2前ストック計画の評価とストックの課題」において、幅広い年齢階層の入居が必要であることとコミュニティの活性化が求められていることが示されている。
<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000095/95813/sutokkukeikakuhonbun.pdf>
- 23 「子育て世帯の住宅選択についての意識調査」2018年4月10日公表 大阪市 平成27年度民間ネット調査
<http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000361699.html>