

第3回京都市住宅審議会資料1

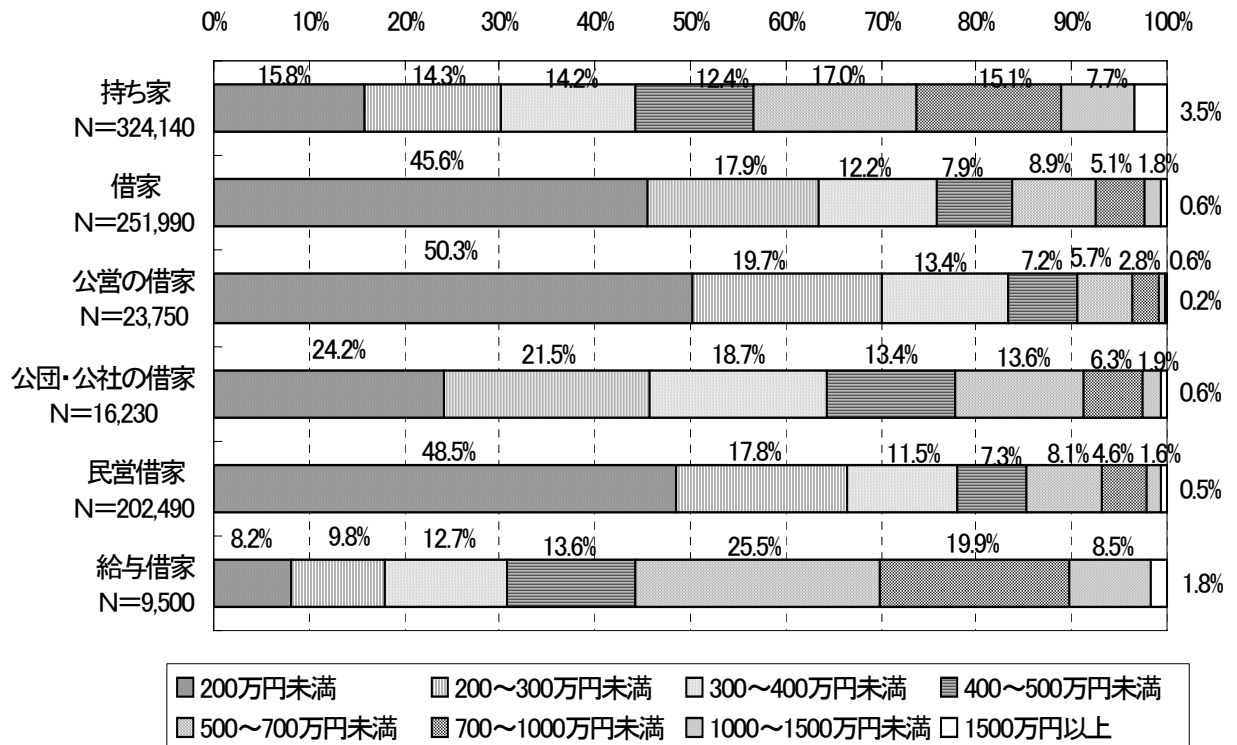
平成20年12月17日
第2回公的住宅小委員会

I 他の住宅等の状況

1 年間収入階級別にみた住まいの状況＜第2回住宅審議会資料③P.15＞

・公営の借家については年間200万円未満の層が半数以上を占めている。

■世帯主の年間収入階級別世帯比率

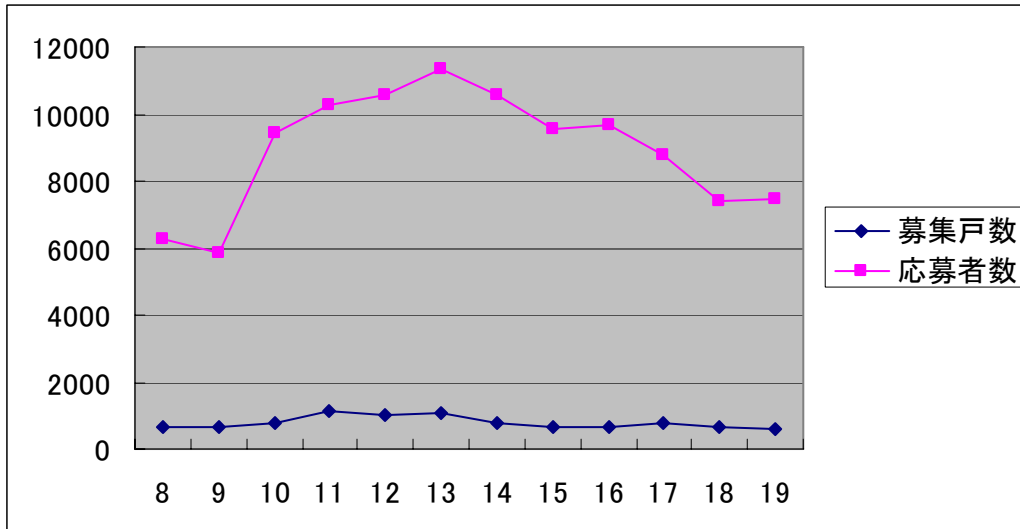


資料：平成15年住宅・土地統計調査

2 公募の募集状況の推移について

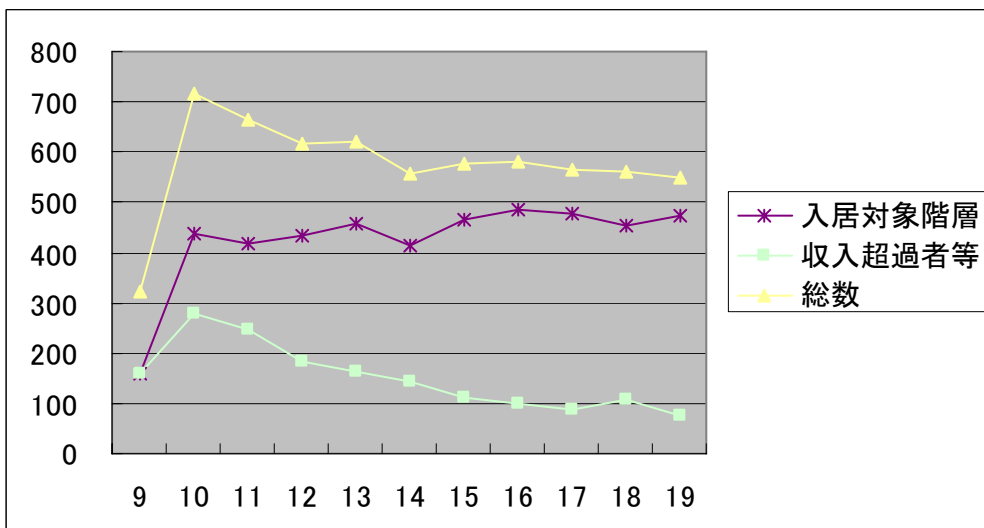
平成9年度から平成12年度をピークに応募者数は減少している。平成9～12年度の応募者の増加は、東西線の開業の影響や醍醐団地総合再生事業等で新築空家が多数募集されたことなどによるものと推定される。

募集戸数は応募の急増に応え、供給増加していたが、平成14年度以降は安定的に供給してきている。



3 収入階層別一般退去者数（公営住宅）の推移について

平成10年度に退去者が大きく増加している。収入超過者等の増加率が高いことから応能応益家賃制度の影響も推定される。以後は、入居対象階層は一定的な退去者数となっているのに対し、収入超過者の退去数は減少してきている。



Ⅱ 他の自治体の状況

1 神戸市の見直し

所得基準から生活保護世帯基準を参考とした「支出基準額」と世帯の総収入を比較する制度に見直し。

(1) 要件

世帯の総収入が世帯ごとに算定した「支出基準額」に満たない世帯

支出基準額：生活保護基準額を参考とし、主要な扶助費を世帯構成に応じ算定

$$= (\text{個人の生活費} + \text{世帯の生活費} + \text{教育扶助} + \text{障害者加算} + \text{児童養育加算}) \times$$

1.2 + 住居費

(2) 減免率

総収入が支出基準額の 50%未満	70%
総収入が支出基準額の 50%以上 70%未満	50%
総収入が支出基準額の 70%以上 90%未満	30%
総収入が支出基準額の 90%以上 100%未満	10%

(3) 最低負担額の改正

応益的な考えを導入し、近傍同種家賃に応じて3段階で設定

近傍同種家賃	最低負担額
50,000 円以下	6,000 円
50,000～70,000 円	8,000 円
70,000 円以上	10,000 円

2 大阪府の見直し

(1) 国の家賃制度の改正との整合性（国の家賃制度改正に合わせて改正）

対象世帯（生活保護基準以下で第1分位（12.3万円以下→10.4万円以下））

家賃負担率（5～10%）の基準となる区分

300, 200, 100万円→280, 180, 100万円

(2) 生活保護制度との整合性

対象者を決定する基準額の算定において、加算部分を実態に合わせる

○住宅扶助費 扶助費の限度額→減免後の家賃額

○生活扶助費の加算 1.3倍→1.2倍

(3) 府営住宅以外の居住者等との公平性（応益性の導入）

最低家賃額の変更（基本家賃の5割又は4,000円）

Ⅲ 第10回「同和行政終結後の行政の在り方総点検委員会」
(平成20年11月5日開催) 資料抜粋

改良住宅の管理・運営及び建て替えの在り方について(まとめ(骨子))

(前略)

2 現状と課題

(1) 管理・運営について

- 管理・運営については、かつて公営住宅に比べて低い家賃設定であったことや滞納整理の取組における法的措置基準などにおいて公営住宅とは異なる取扱いがなされていたが、公営住宅の基準と同一とするなど、一般施策への移行の取組をこれまで行ってきたところである。
- しかしながら、地区外で家を持っているにもかかわらず、権利として改良住宅の名義を継承していることにより、入居実態が疑わしい住戸が存在していることや、空き家については公募などでの活用が十分にできていないという課題がある。
- 更に、共益費の算定や徴収、家賃の減額、駐車場使用料の徴収について公営住宅との差異があること、店舗について使用料の設定に新旧格差があることや空き店舗が多いという課題がある。

3 見直しの視点

(1) 管理・運営について

(中略)

- 共益費の徴収など公営住宅との差異のある取扱い等については、市民の理解を得られるものではない。

(以下略)

4 今後の在り方

(1) 管理・運営について

(中略)

- 公営住宅と異なる取扱いとなっている管理・運営に係る現行の制度等については、速やかに公営住宅と改良住宅と同一の制度運営とすべきである。なお、負担増が急激なものについては、真に激変緩和が必要かどうかを検討のうえ、必要な措置を講ずるべきである。

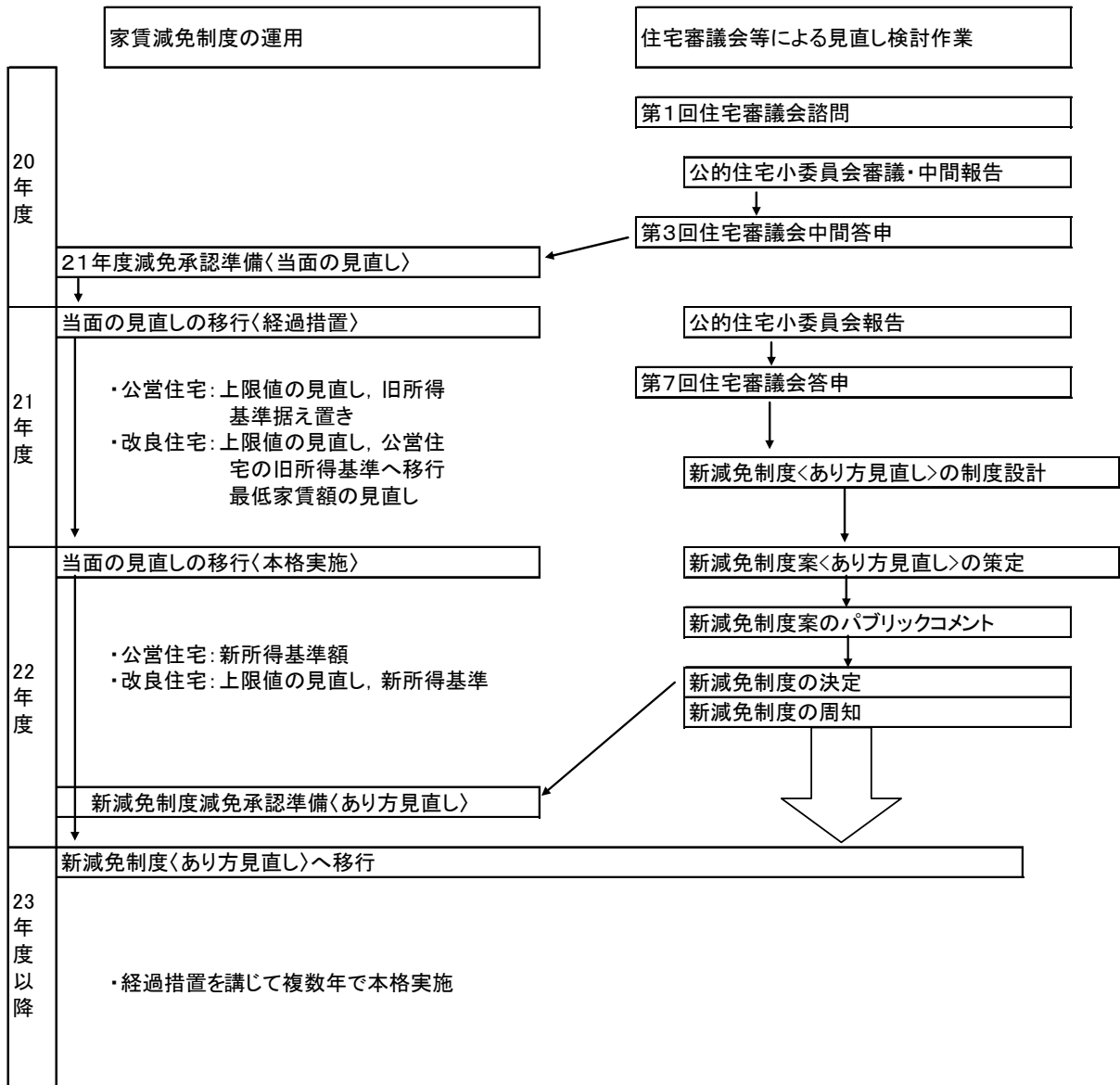
(以下略)

○第10回「同和行政終結後の行政の在り方総点検委員会」議事録

(平成20年11月5日開催)(抄)

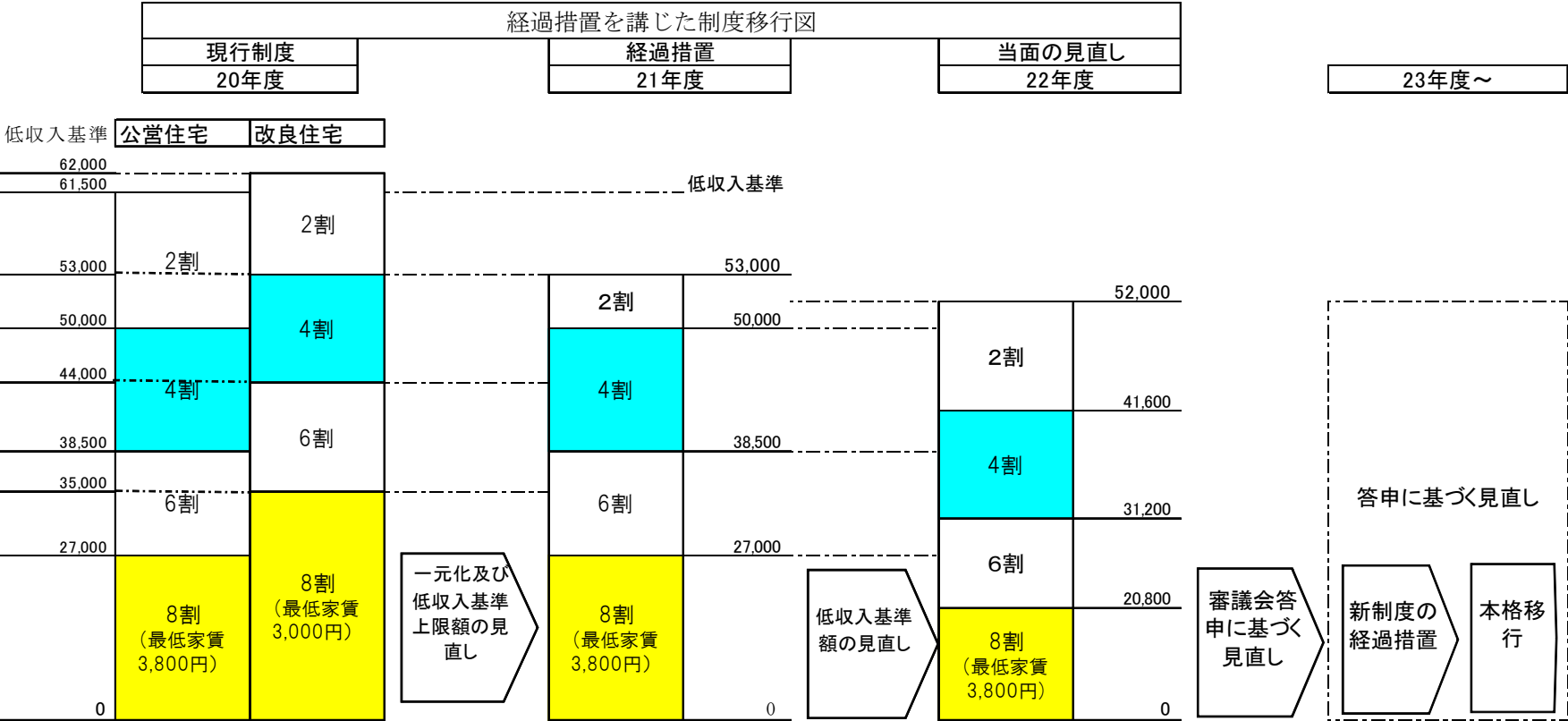
新川委員長：大きな方向がこれで一定出ましたので、京都市におかれましてもこの方向をご参酌の上、今後の見直しに向けて事前の準備等々が必要かと思いますので、ご検討を始めていただければという風に考えております。

Ⅳ 家賃減免制度見直しに係る今後のスケジュール（案）



<当面の見直し経過措置について（事務局案）別紙参照>

(Ⅳの別紙) 経過措置について (事務局案)



V 公営住宅法施行令の改正に伴う低収入減免制度の改定による影響予測について（経過措置導入）

1 施行令改正に伴い改正した場合の減額の収入基準の変更

適用率	現行収入基準		新収入基準（想定）
	公営住宅	改良住宅	
8割	政令月収27,000円以下	政令月収35,000円以下	政令月収20,800円以下
6割	27,001～38,500円	35,001～44,000円	20,801～31,200円
4割	38,501～50,000円	44,001～53,000円	31,201～41,600円
2割	50,001～61,500円	53,001～62,000円	41,601～52,000円

2 減額の適用率の変更される世帯数（推計）

現適用率	新適用率	公営住宅			改良住宅			合計		
		21年度	22年度	経過措置無し	21年度	22年度	経過措置無し	経過措置有	経過措置無	
8割	6割	0	89	89	56	51	83	196	172	
8割	4割	0	0	0	0	0	24	0	24	
6割	4割	0	75	75	41	55	46	171	121	
6割	2割	0	0	0	0	0	16	0	16	
4割	2割	0	65	65	14	56	54	135	119	
4割	適用なし	0	0	0	0	0	4	0	4	
2割	適用なし	49		49	40	4	40	93	89	
適用率変更世帯合計		49	229	278	151	166	267	595	545	

減額適用者合計	2,393	2,393	2,393	1,587	1,587	1,587	3,980	3,980
変更世帯割合	2.0%	9.6%	11.6%	9.5%	10.5%	16.8%	14.9%	13.7%

3 減額後家賃の平均等

	平均		最大		最小	
	公営	改良	公営	改良	公営	改良
20%	23,077	15,457	29,800	25,100	10,400	9,700
40%	16,107	10,842	23,300	20,300	7,000	6,700
60%	10,615	8,108	16,200	15,300	3,800	3,300
80%	5,222	4,049	8,200	7,600	3,800	3,000

4 減額対象階層の基本家賃の平均等

平均		最大		最小	
公営	改良	公営	改良	公営	改良
25,802	21,041	41,000	38,800	4,500	6,700

5 平均家賃額で見る家賃変動

公営住宅		平均家賃		25,802	
減免割合推移					
現在		→	21年度	→	22年度
8割	→	8割	→	6割	5,100
6割	→	6割	→	4割	10,300
4割	→	4割	→	2割	15,400
2割	→	0割	→	0割	20,600
					25,800

改良住宅		平均家賃		21,041					
減免割合推移					減免後家賃推移				
現在	→	21年度	→	22年度	現在	→	21年度	→	22年度
8割	→	6割	→	6割	4,200	→	8,400	→	8,400
8割	→	6割	→	4割	4,200	→	8,400	→	12,600
6割	→	4割	→	4割	8,400	→	12,600	→	12,600
6割	→	4割	→	2割	8,400	→	12,600	→	16,800
4割	→	2割	→	2割	12,600	→	16,800	→	16,800
4割	→	2割	→	0割	12,600	→	16,800	→	21,000
2割	→	0割	→	0割	16,800	→	21,000	→	21,000

第3回京都市住宅審議会資料1

6 所得ケースによる家賃額(改良住宅認定月額 31,201～35,000 円：家賃変動の大きな事例(上昇割合 3 倍))

所得者 1 名，扶養親族 1 名，年金生活者

ケース1	年収(年金)
名義人	1,960,000
配偶者(扶養親族)	0

年金控除	1,200,000
同居者控除	380,000
所得額	380,000
認定月額	31,667

平均家賃額	21,041	年収負担割合
減免後家賃額(20年度)	4,200	2.6%
経過措置家賃額(21年度)	8,400	5.1%
制度改正額(22年度)	12,600	7.7%

所得者2名，うち扶養親族 1 名，年金生活者

ケース2	年収(年金)
名義人	1,800,000
配偶者(扶養親族)	1,360,000

年金控除	2,400,000
同居者控除	380,000
所得額	380,000
認定月額	31,667

平均家賃額	21,041	年収負担割合
減免後家賃額(20年度)	4,200	1.6%
経過措置家賃額(21年度)	8,400	3.2%
制度改正額(22年度)	12,600	4.8%

所得者 1 名，扶養親族 1 名，給与生活者

ケース3	年収(給与)
名義人	1,410,000
配偶者(扶養親族)	0

所得控除	650,000
同居者控除	380,000
所得額	380,000
認定月額	31,667

平均家賃額	21,041	年収負担割合
減免後家賃額(20年度)	4,200	3.6%
経過措置家賃額(21年度)	8,400	7.1%
制度改正額(22年度)	12,600	10.7%

所得者2名，うち扶養親族 1 名，給与生活者

ケース4	年収(給与)
名義人	1,410,000
配偶者(扶養親族)	500,000

所得控除	1,150,000
同居者控除	380,000
所得額	380,000
認定月額	31,667

平均家賃額	21,041	年収負担割合
減免後家賃額(20年度)	4,200	2.6%
経過措置家賃額(21年度)	8,400	5.3%
制度改正額(22年度)	12,600	7.9%

第3回京都市住宅審議会資料1

7 所得ケースによる家賃額(改良住宅認定月額 20,801~27,000円:所得階層が最も低い事例(上昇割合2倍))

所得者1名,扶養親族1名,年金生活者

ケース1	年収(年金)
名義人	1,830,000
配偶者(扶養親族)	0

年金控除	1,200,000
同居者控除	380,000
所得額	250,000
認定月額	20,833

平均家賃額	21,041	年収負担割合
減免後家賃額(20年度)	4,200	2.8%
経過措置家賃額(21年度)	4,200	2.8%
制度改正額(22年度)	8,400	5.5%

所得者2名,うち扶養親族1名,年金生活者

ケース2	年収(年金)
名義人	1,670,000
配偶者(扶養親族)	1,360,000

年金控除	2,400,000
同居者控除	380,000
所得額	250,000
認定月額	20,833

平均家賃額	21,041	年収負担割合
減免後家賃額(20年度)	4,200	1.7%
経過措置家賃額(21年度)	4,200	1.7%
制度改正額(22年度)	8,400	3.3%

所得者1名,扶養親族1名,給与生活者

ケース3	年収(給与)
名義人	1,280,000
配偶者(扶養親族)	0

所得控除	650,000
同居者控除	380,000
所得額	250,000
認定月額	20,833

平均家賃額	21,041	年収負担割合
減免後家賃額(20年度)	4,200	3.9%
経過措置家賃額(21年度)	4,200	3.9%
制度改正額(22年度)	8,400	7.9%

所得者2名,うち扶養親族1名,給与生活者

ケース4	年収(給与)
名義人	1,280,000
配偶者(扶養親族)	500,000

所得控除	1,150,000
同居者控除	380,000
所得額	250,000
認定月額	20,833

平均家賃額	21,041	年収負担割合
減免後家賃額(20年度)	4,200	2.8%
経過措置家賃額(21年度)	4,200	2.8%
制度改正額(22年度)	8,400	5.7%

第3回京都市住宅審議会資料1

Ⅵ 年収200万円未満の借家世帯の家賃額比較（「平成15年住宅土地統計」から） （20,000円以下を5,000円毎で記載）

