

市営住宅の住宅セーフティネット 機能の充実について

(誰もが安心して暮らせるすまい・まちづくり)

- 1 住宅セーフティネット施策の基本的体系
- 2 社会情勢の変化(人口, 世帯数)
- 3 住宅確保要配慮者の現状と動向
- 4 市営住宅の現状と動向
- 5 社会情勢を踏まえた今後の市営住宅のあり方

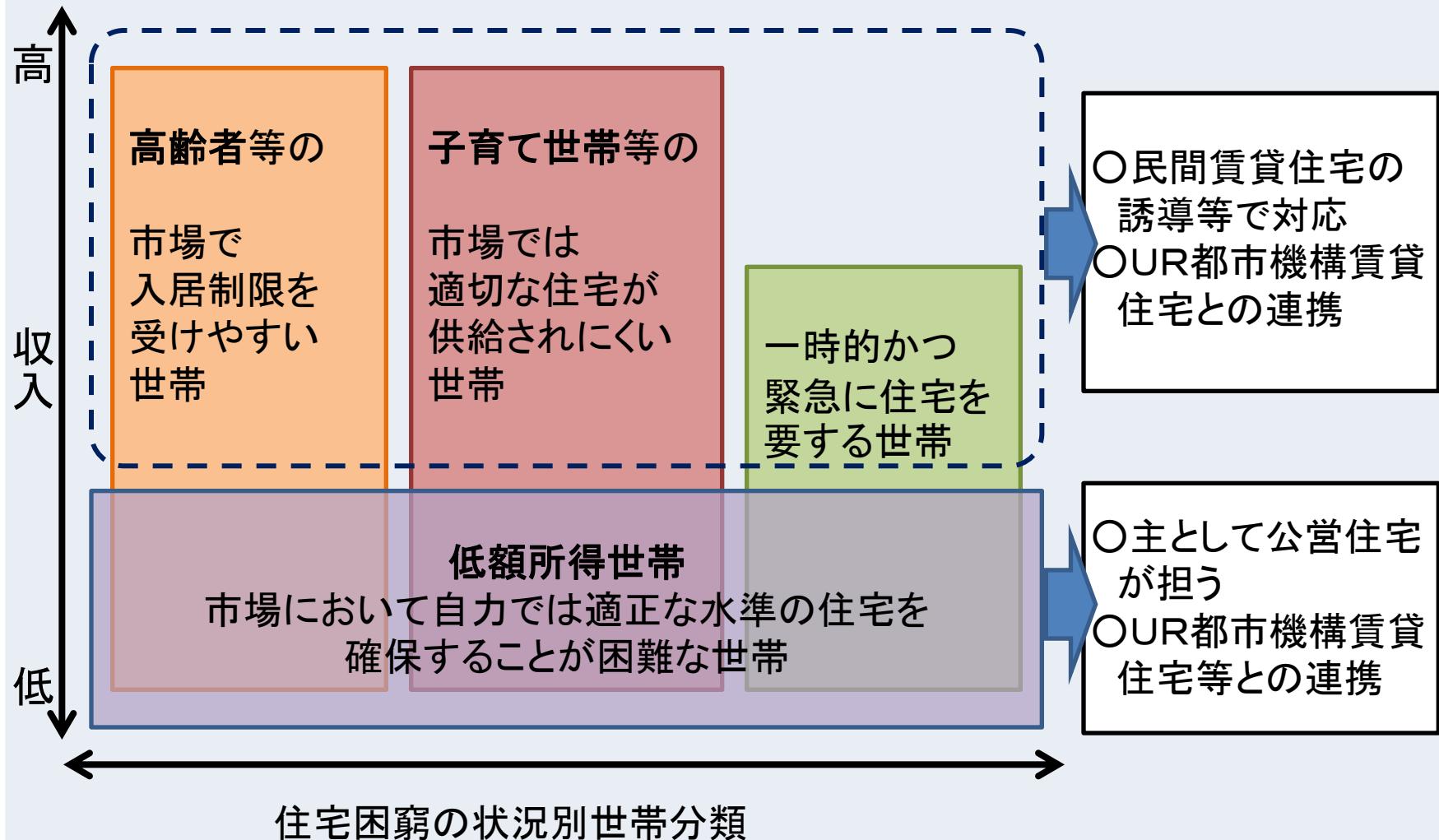
1 住宅セーフティネット施策の基本的体系

○ 施策の対象(住宅確保要配慮者の範囲等)

法律等	施策対象者
住生活基本法	低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本方針	<住宅確保要配慮者の具体例> 低額所得者、被災者、高齢者、身体障害者、知的障害者、母子家庭等の子どもを育成する家庭、外国人、中国残留邦人、海外からの引揚者、ホームレス、被生活保護者、失業者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、ハンセン病療養所入所者等、犯罪被害者、DV被害者 等
公営住宅法	住宅に困窮する低額所得者 <入居者資格> ①入居収入基準(一定額以下の収入) ②住宅困窮要件(現に住宅に困窮していることが明らか)

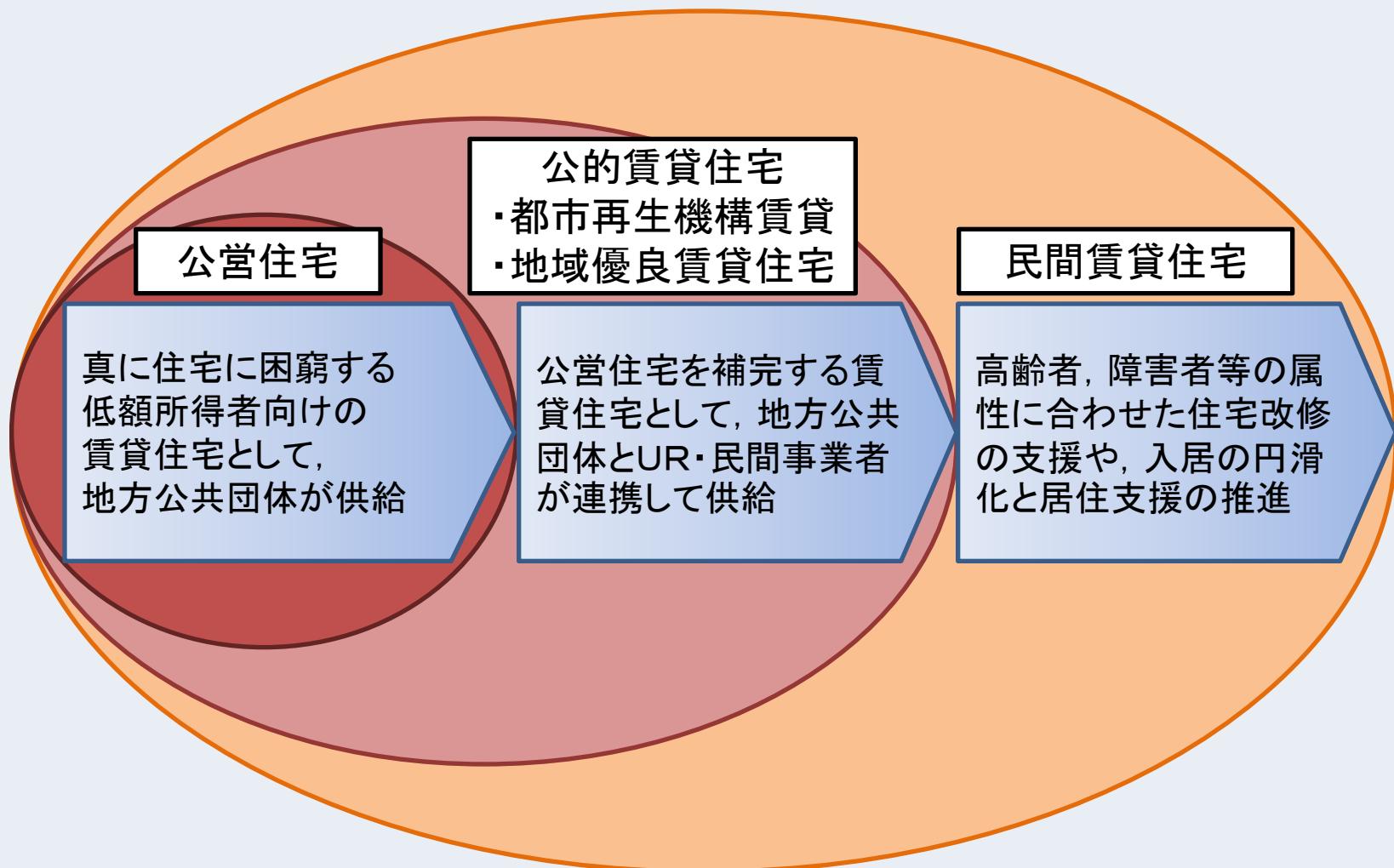
1 住宅セーフティネット施策の基本的体系

○ 住宅確保要配慮者への支援



1 住宅セーフティネット施策の基本的体系

○ 重層的な住宅セーフティネットのイメージ



1 住宅セーフティネット施策の基本的体系

○ 住生活基本法に基づく住生活基本計画について

住生活基本計画(全国計画)

(平成23年3月策定) <平成23年度～平成32年度>

住生活基本法に基づき、住生活の安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するために策定

(目標) • 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

社会情勢等を踏まえた
中間見直し審議中

平成28年3月閣議決定予定

京都府住生活基本計画

(平成24年12月策定) <平成23年度～平成32年度>

住生活基本法に基づく、京都府の計画

住生活基本法により、都道府県は住生活基本計画を定めることを義務付けられており、その中で公営住宅の供給目標量を定め、計画的な実施を図ることとされている。

住生活基本計画(全国計画)
の中間見直しを受けて、
今後見直し予定

京都市住宅マスタープラン

(平成22年3月策定) <平成22年度～平成31年度>

市民、事業者、行政が協働する今後の京都のすまいづくりの指針として策定

公営住宅の管理戸数は現状程度に留めながら、市営住宅が住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するための中核的な役割を担えるよう施策を講じていくこととしている。

京都市市営住宅ストック総合活用計画

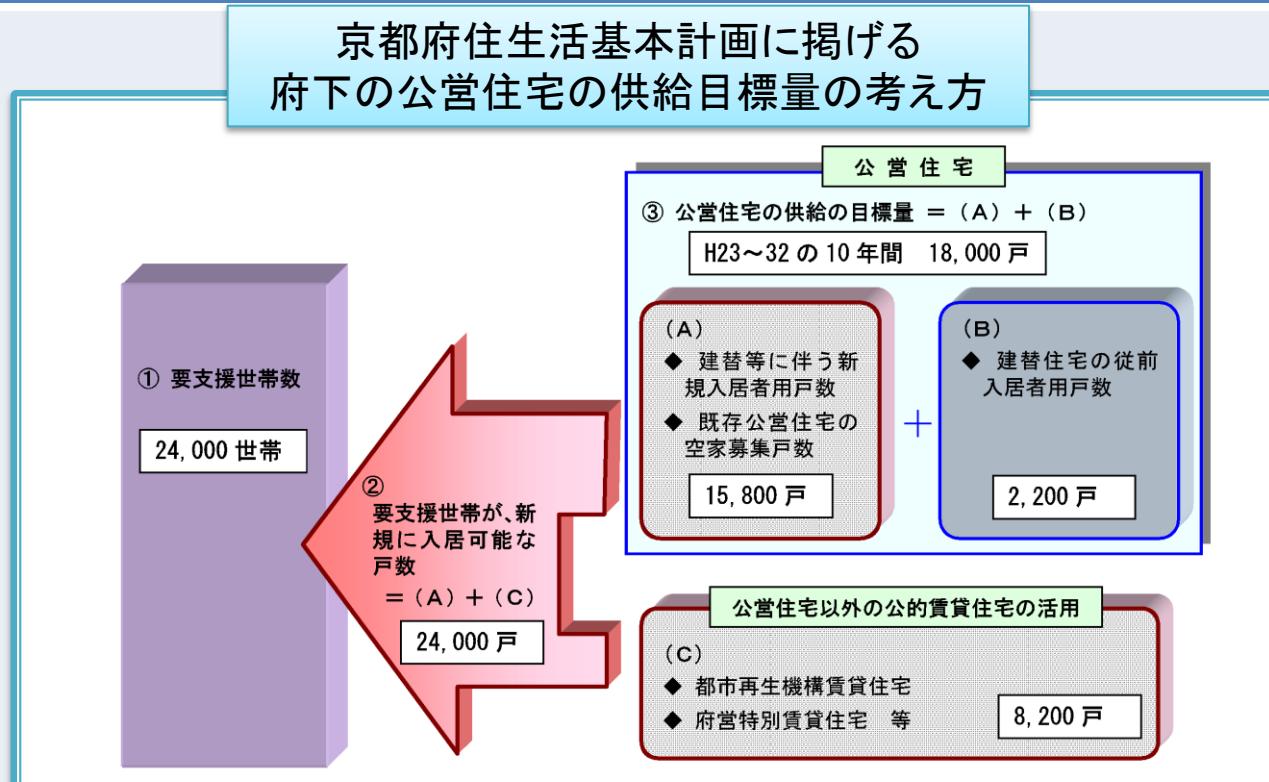
(平成23年2月策定) <平成23年度～平成32年度>

市営住宅ストックを有効に活用するための基本方針や各団地、住棟ごとの活用方針等を示す。

建替え等を大幅に抑制しつつ、耐震改修、エレベーター等の設置、計画的な修繕など、既存ストックの長期有効活用を図る中で、市営住宅ストックの抱える様々な課題を解決

1 住宅セーフティネット施策の基本的体系

○ 市営住宅供給戸数の考え方

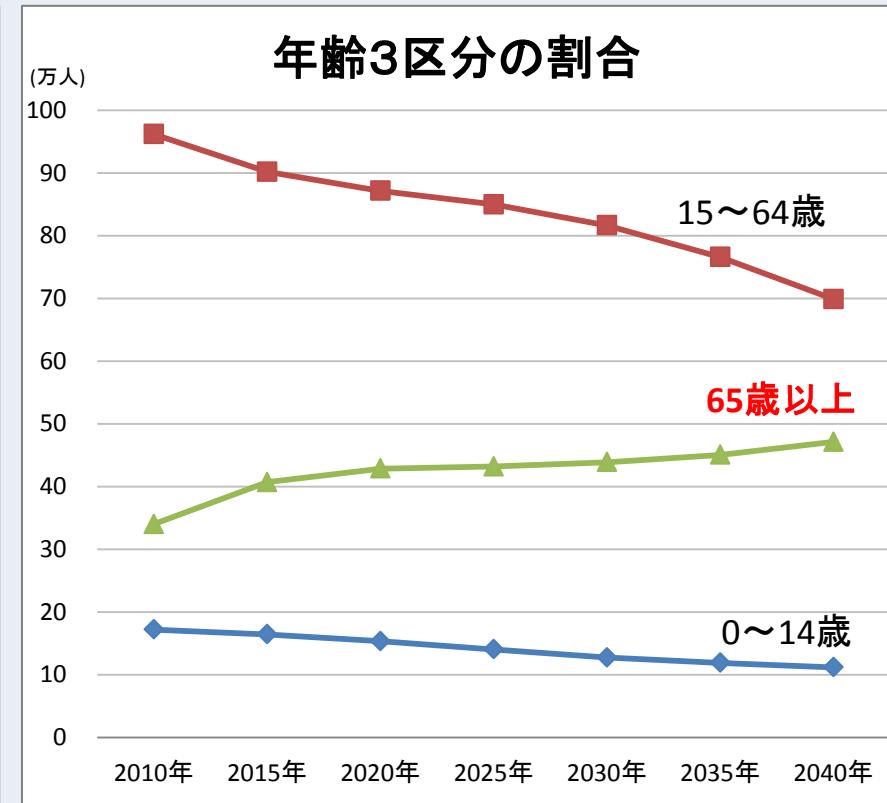
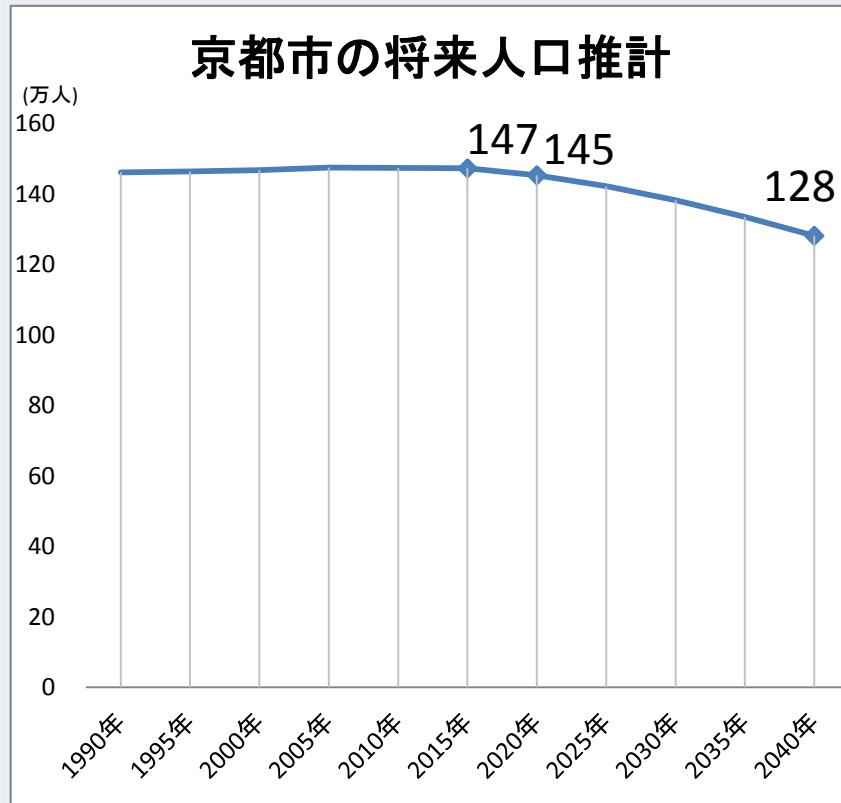


本市では、1年間当たり約700戸の公募の実施により、京都府住生活基本計画に掲げる公営住宅の供給量を達成している。

2 社会情勢の変化

○ 人口の推移予測

- 京都市の人口は、平成27年（2015年）以降、減少傾向に向かう。
- 人口減少が進む中でも、高齢者（65歳以上）は増加を続ける。



(出典)1990年～2010年:国勢調査

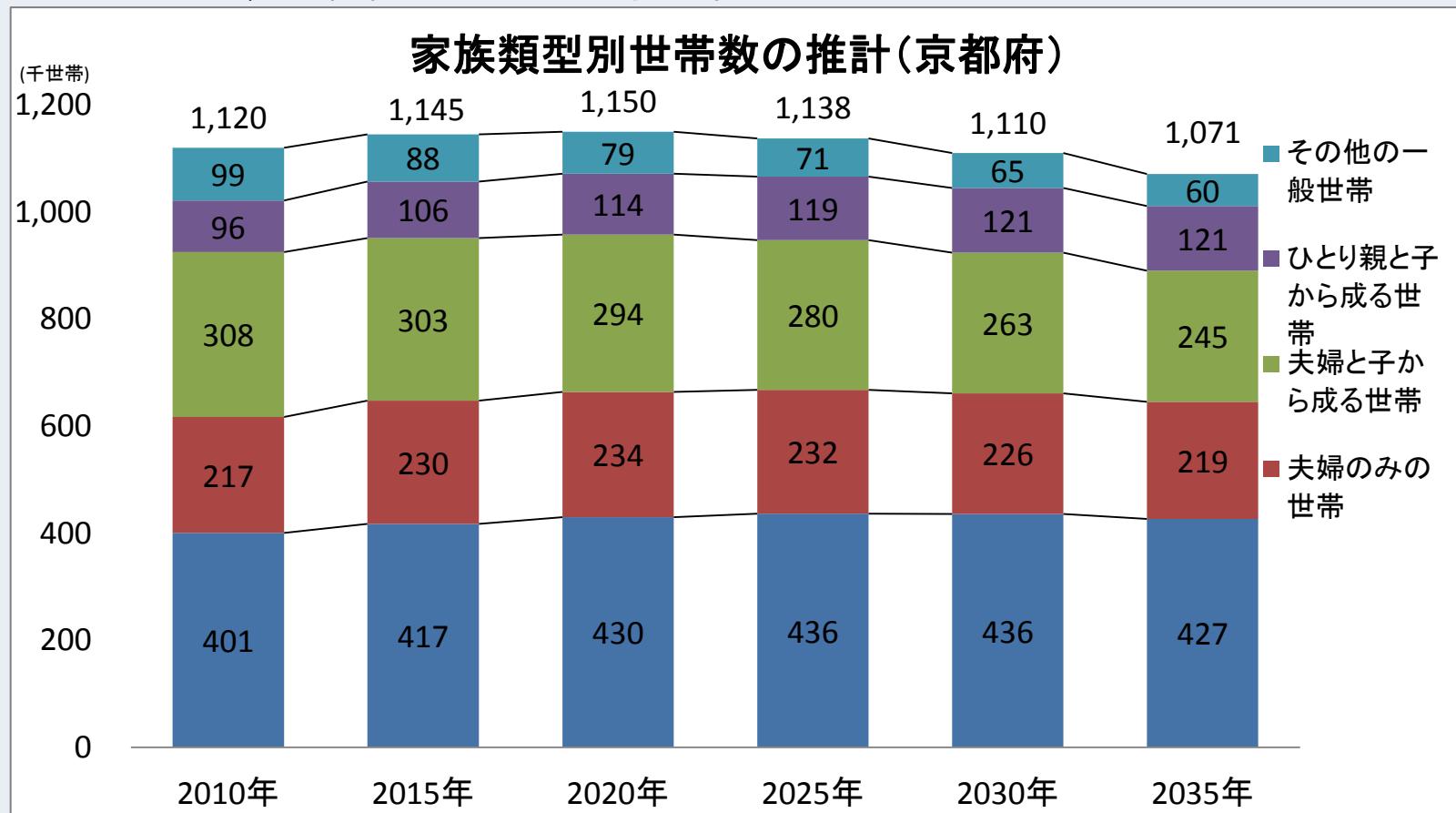
2015年～2040年:日本の地域別将来推計人口(2013年3月推計)

(国立社会保障・人口問題研究所)

2 社会情勢の変化

○ 世帯数の推移予測

- 世帯総数は、今後の5年間は増加するが、その後徐々に減少していく。
- 単独世帯は増加から横ばい傾向に転ずることが予測されるなか、夫婦と子から成る世帯は今後大きく減少する。

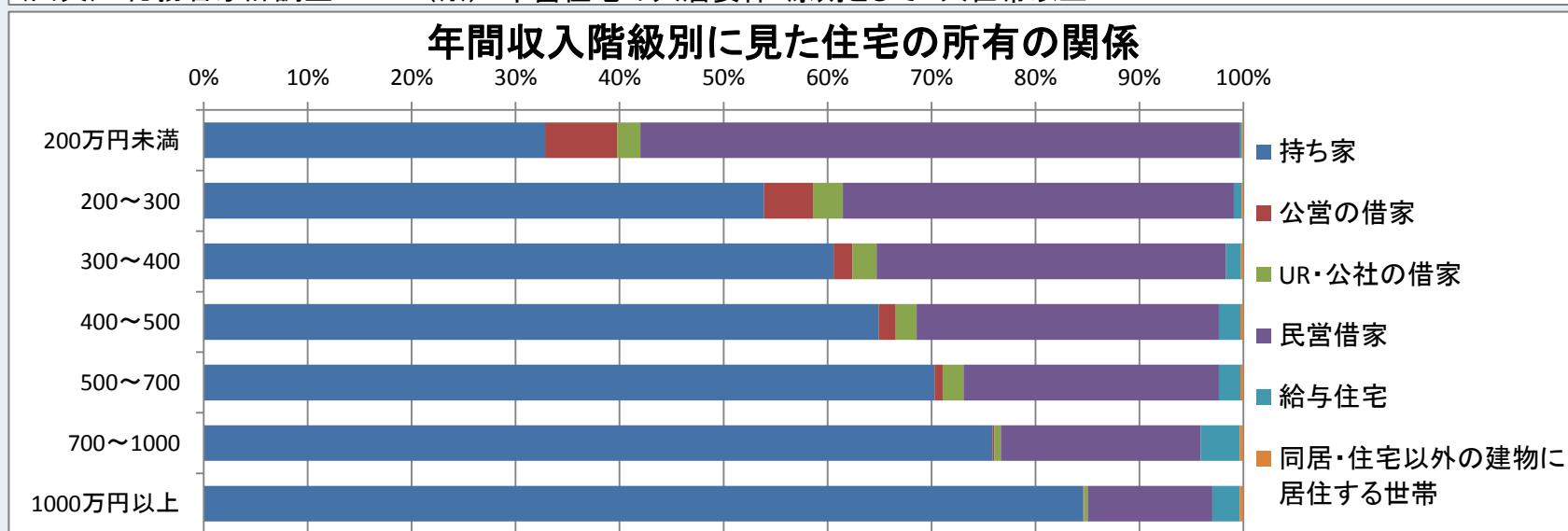
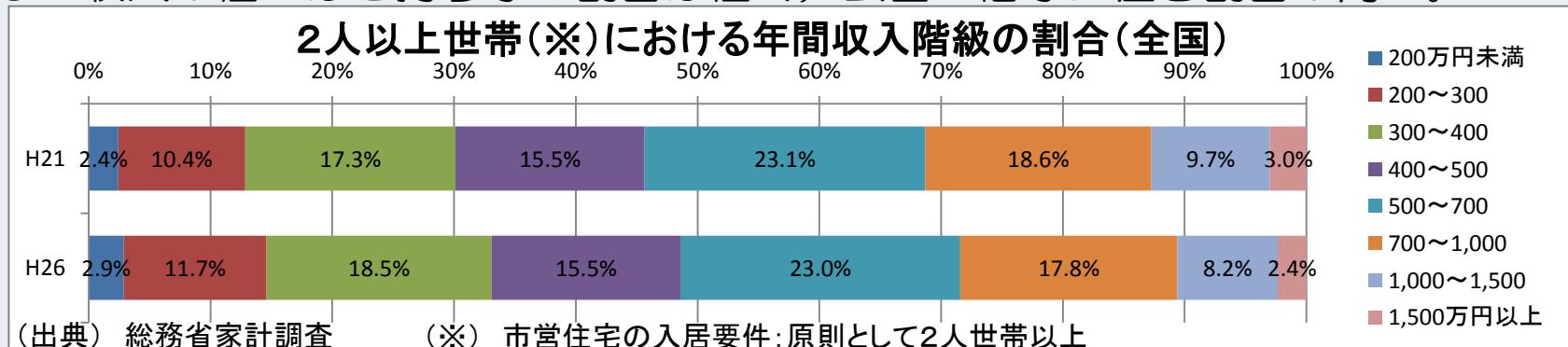


(出典)2010年:国勢調査 2015年~2035年:日本の世帯数将来推計(2014年4月推計)(国立社会保障・人口問題研究所)

3 住宅確保要配慮者の現状と動向

○ 所得状況

- 直近の5年間では、世帯の年間収入は減少している。
- 収入が低いほど持ち家の割合は低く、公営の借家に住む割合が高い。

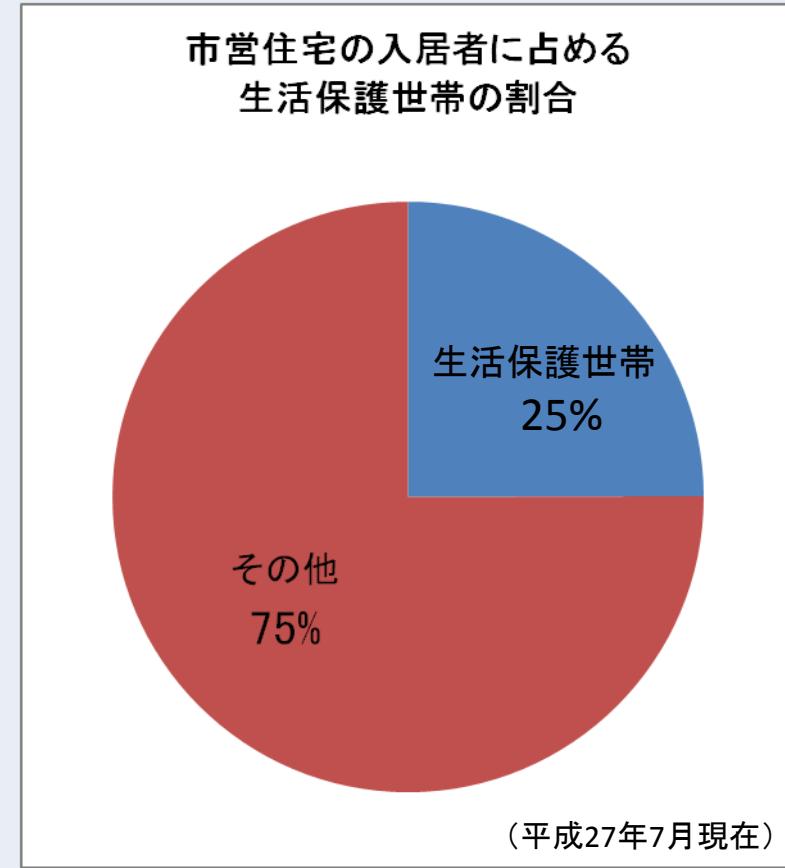
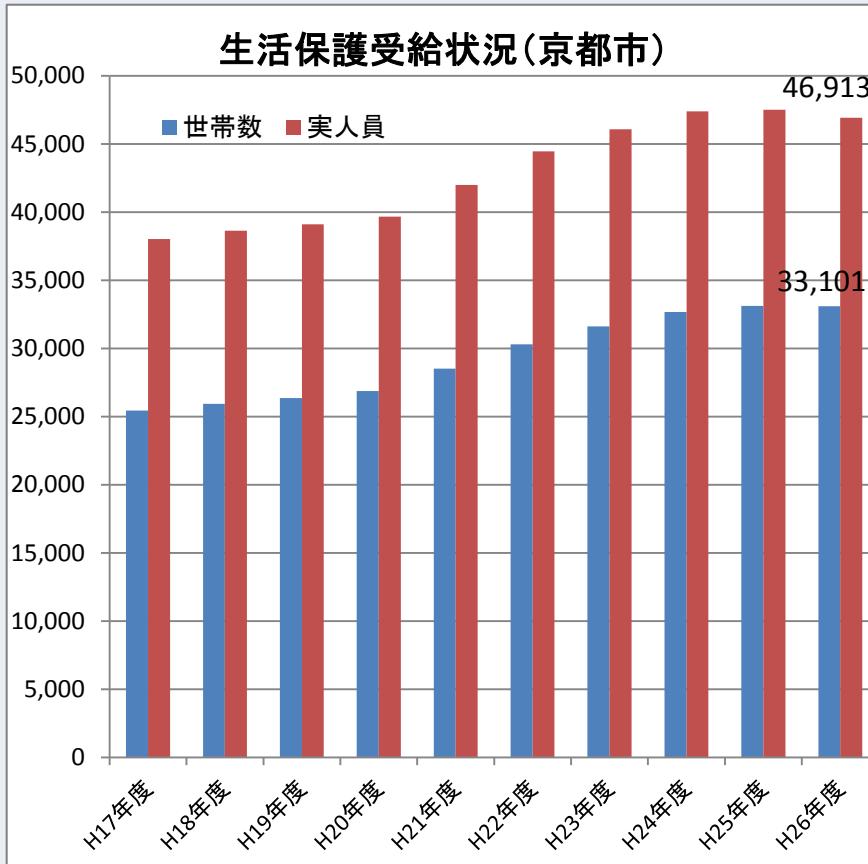


(出典) 平成25年住宅・土地統計調査

3 住宅確保要配慮者の現状と動向

○ 生活保護受給世帯

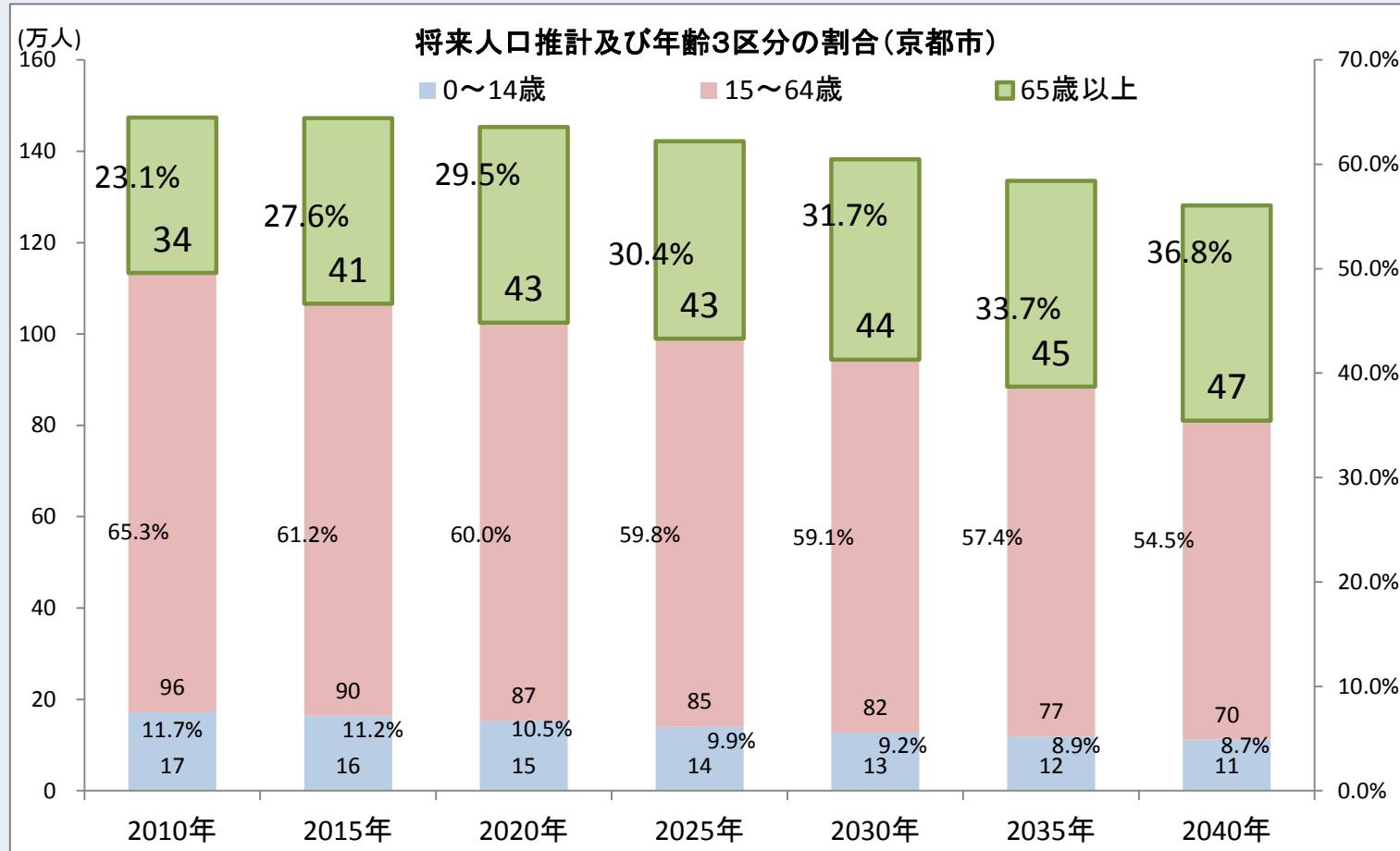
- 生活保護を受給している世帯及び実人員は年々増加していたが、平成26年度に減少に転じた。
- 市営住宅の入居者に占める生活保護世帯は約25%の割合を占めている。



3 住宅確保要配慮者の現状と動向

○ 高齢者

- 人口減少が進む中でも、高齢者（65歳以上）は増加を続ける。

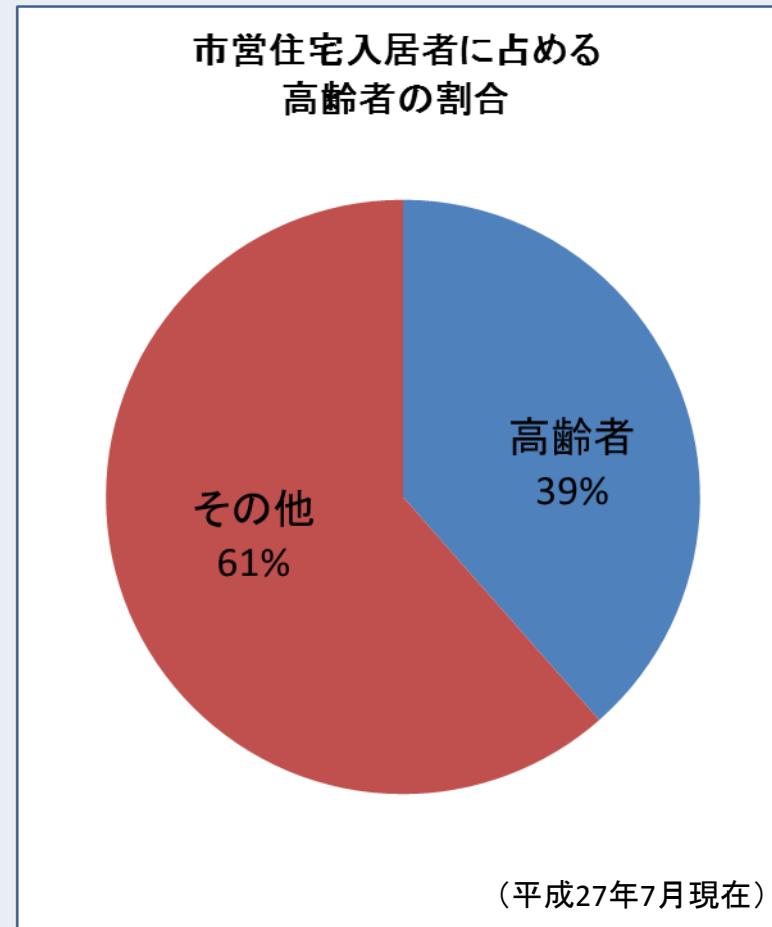
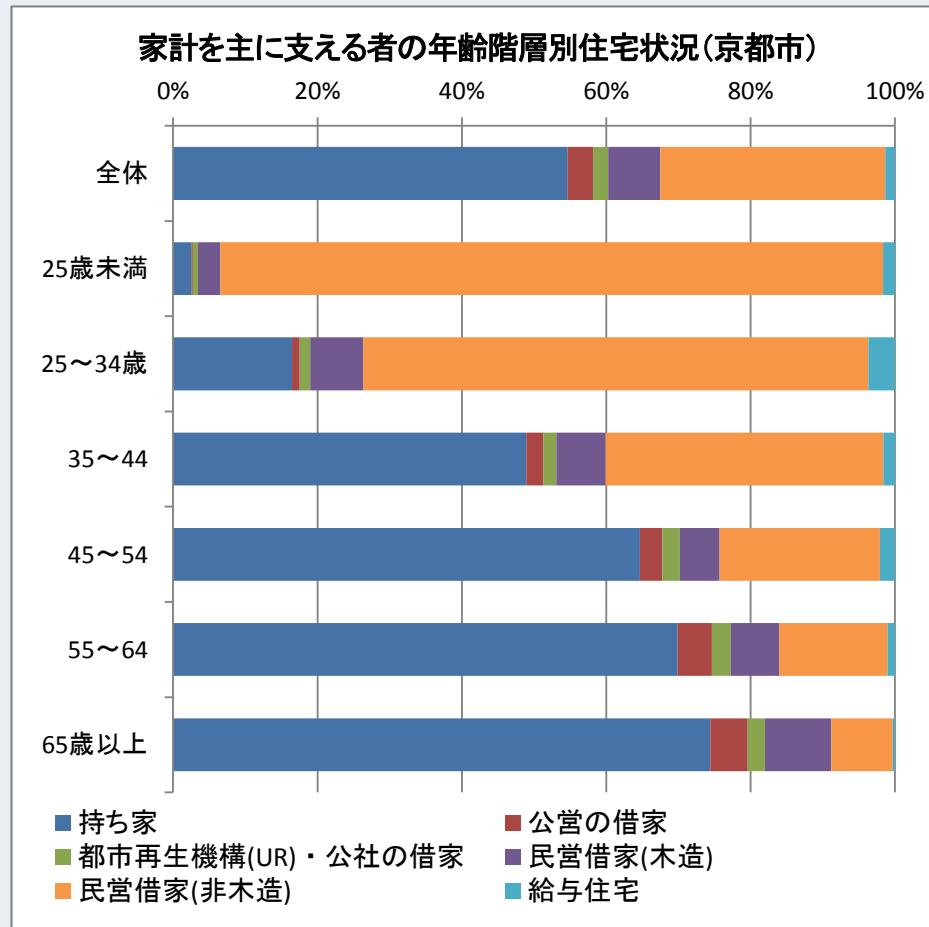


(出典) ~2010年:国勢調査 2015年~:日本の地域別将来推計人口(2013年3月推計) 国立社会保障・人口問題研究所

3 住宅確保要配慮者の現状と動向

○ 高齢者

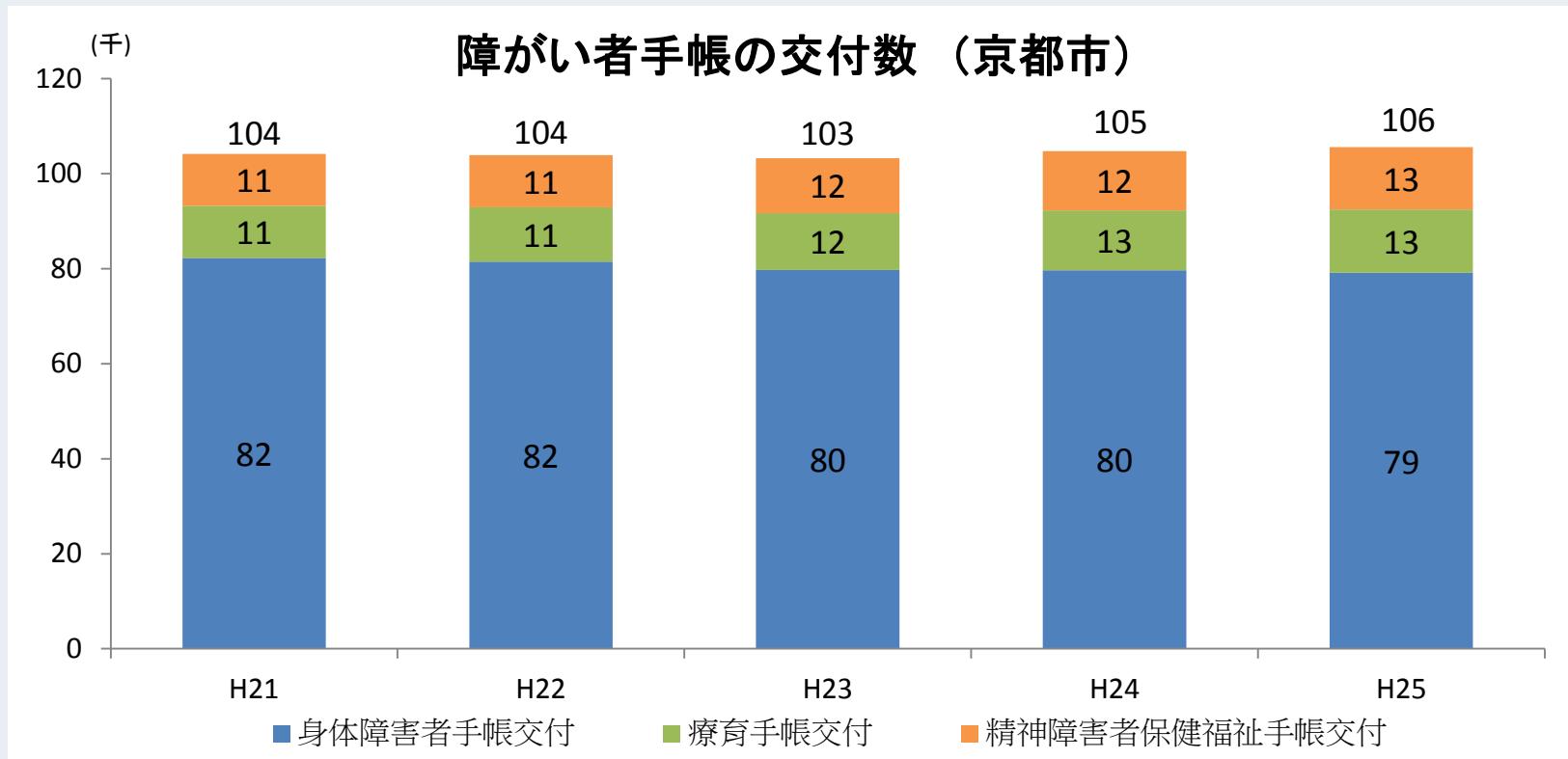
- 市営住宅の入居者の中で、高齢者は約40%を占めている。



3 住宅確保要配慮者の現状と動向

○ 障がい者

- 身体障害者は近年やや減少しているが、知的障害者、精神障害者については増加傾向にあり、総数としてはほぼ横ばい。



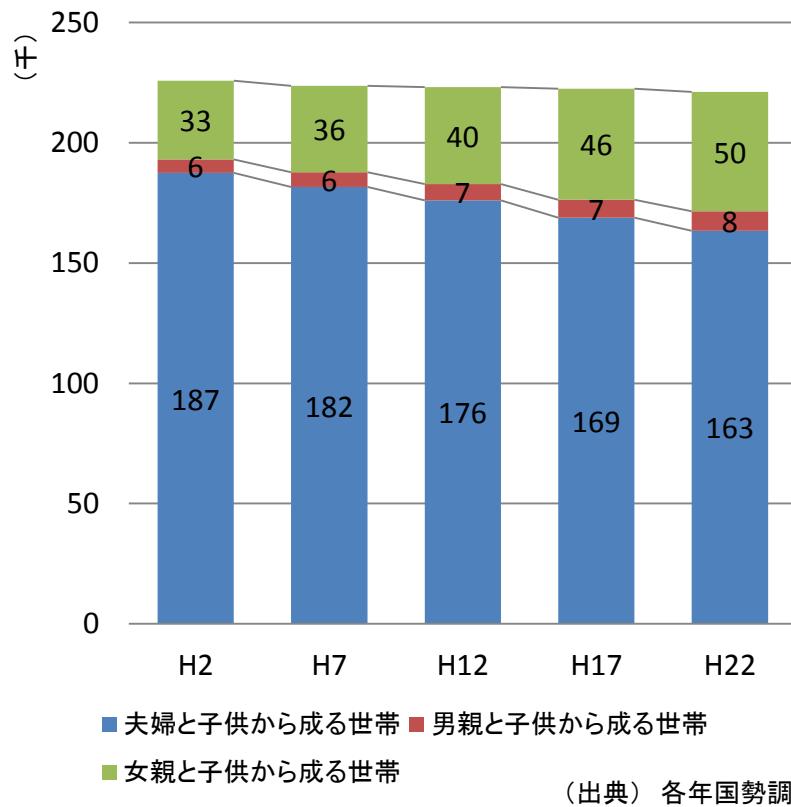
資料：京都市保健福祉局障害保健福祉推進室、身体障害者リハビリテーションセンター、こころの健康増進センター

3 住宅確保要配慮者の現状と動向

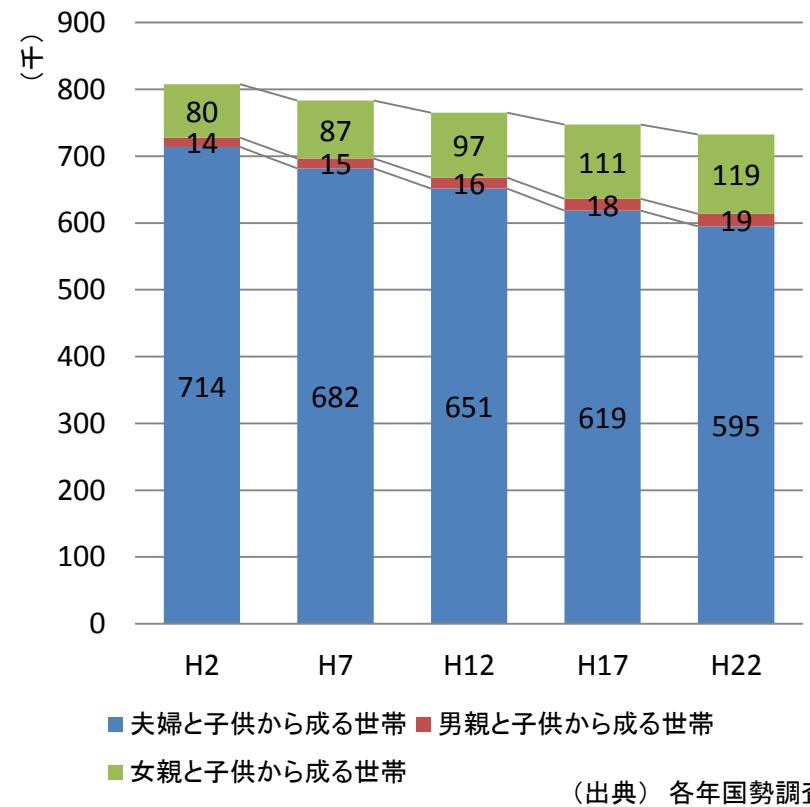
○ 子育て世帯

- 全体の世帯数は大きく変わっていないが、内訳としてはひとり親世帯が増加している。また、子育て世帯の人員は減少傾向にある。

親と子から成る世帯の世帯数の推移
(京都市)



親と子から成る世帯の世帯人員数の推移
(京都市)



4 市営住宅の現状と動向

○ 市営住宅の供給状況

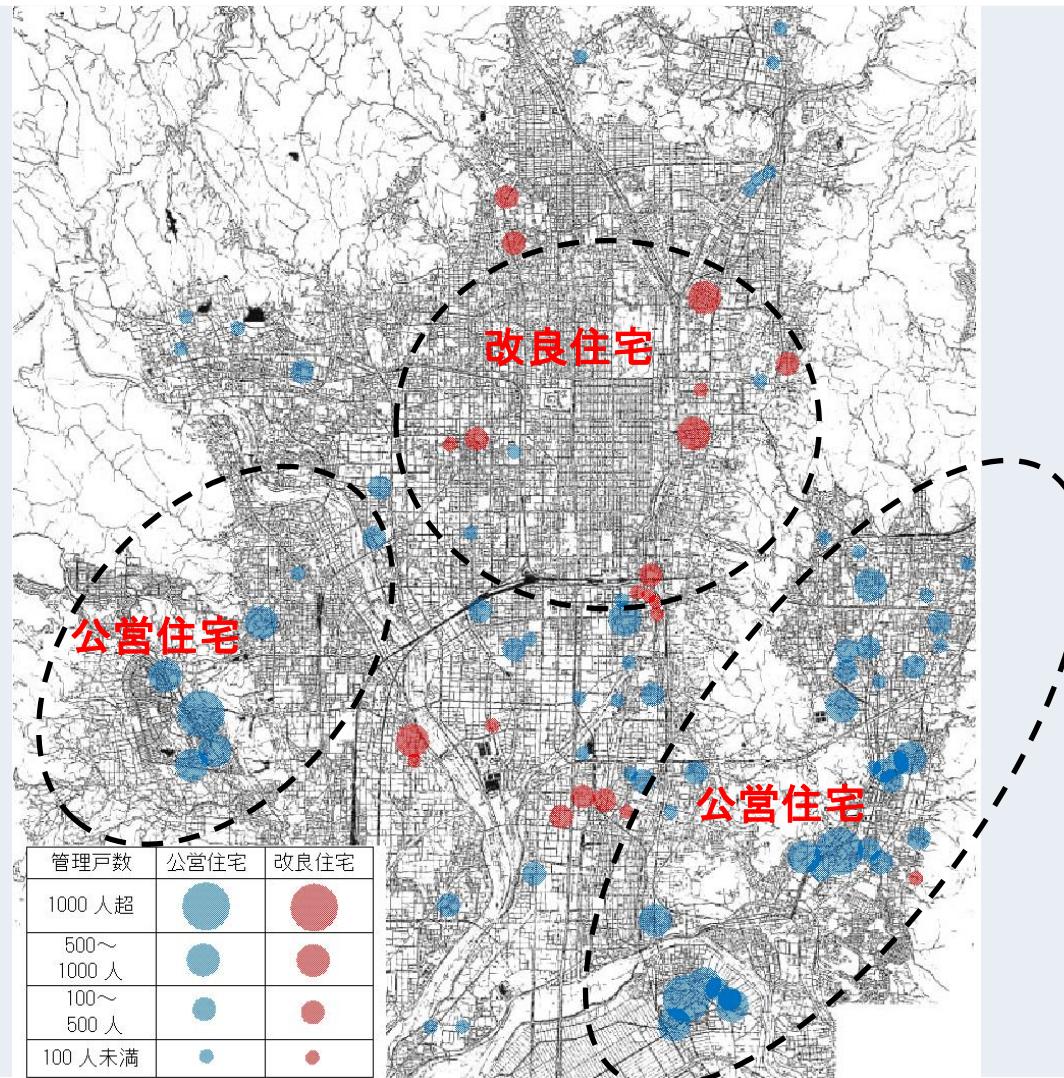
(平成27年7月1日現在)

	団地数(※)	住棟数	管理戸数
全体	管理 99団地 (条例 88団地)	669棟	23,503戸
公営	管理 78団地 (条例 67団地)	535棟	18,996戸
改良	21団地	134棟	4,507戸

※ 複数の街区で構成される向島、醍醐西、醍醐東については、管理上は1つの街区を1団地としてカウントしているが、京都市市営住宅条例上は、街区をまとめて1団地としてカウントしているため、それぞれの団地数を記載している。

4 市営住宅の現状と動向

○ 市営住宅の立地状況(管理戸数別)



4 市営住宅の現状と動向

○ 老朽化の進行・更新時期の集中

- 本市の市営住宅は、半数以上が、高度成長期に当たる昭和40年代から50年代前半にかけて集中的に整備されており、今後、大規模改修や建替え時期が集中することが予想される。

耐用年限が到来する時期と規模のイメージ

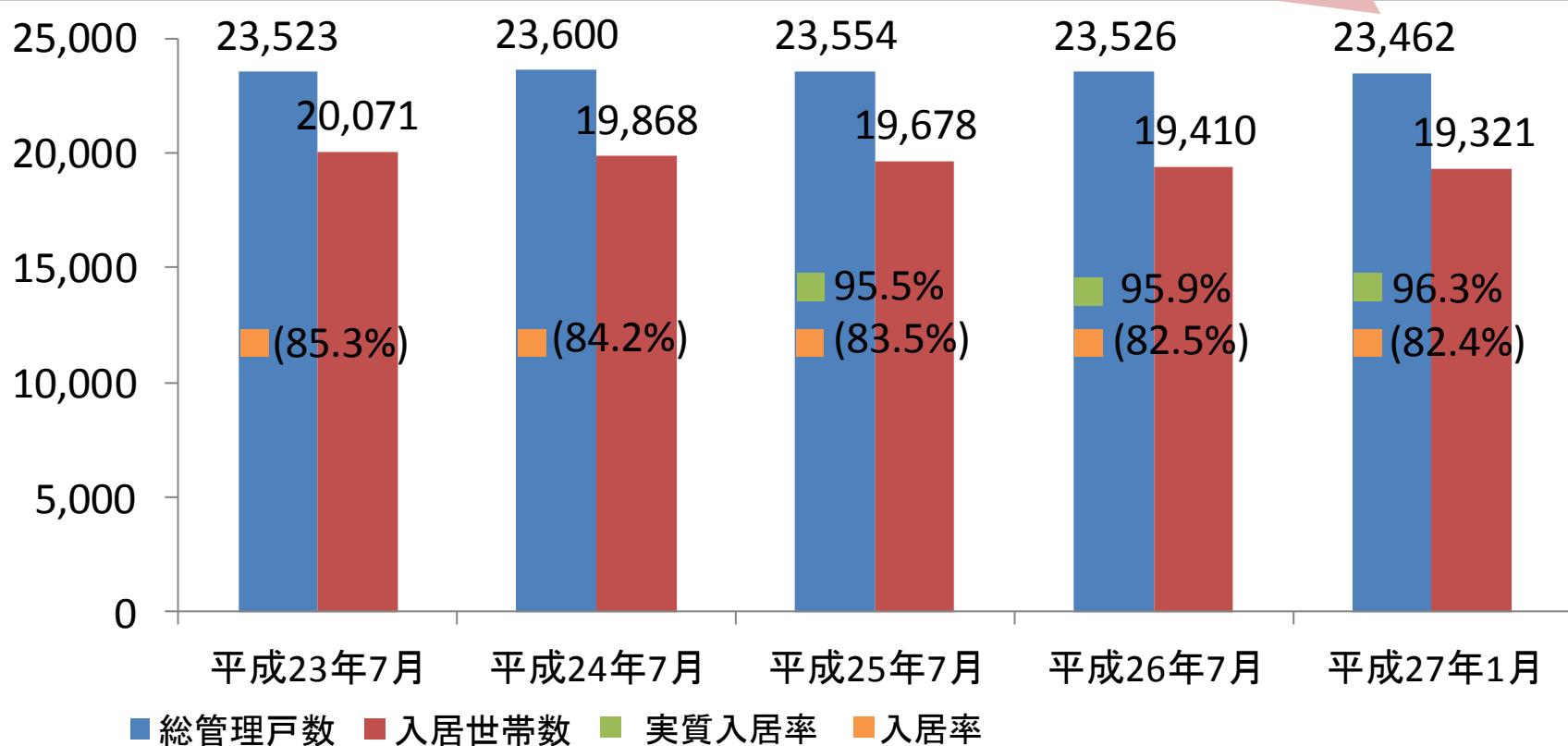
年代	～H49	H50～54	H55～63	H64～70	H71～84
耐用年限が到来する規模イメージ		600戸/年	1,100戸/年	500戸/年	200戸/年
建設当時の背景		<p>昭和40年代前半 住宅の量的確保 1,151戸</p>	<p>昭和40年代後半 郊外における大量建設 4,015戸</p>	<p>昭和50～63年 ニュータウン等の大量建設 11,550戸 (内、向島NT+洛西NT=6,982戸)</p>	

※ 耐用年限については、公営住宅法施行令に定める70年と設定

4 市営住宅の現状と動向

○ 市営住宅の入居率の推移

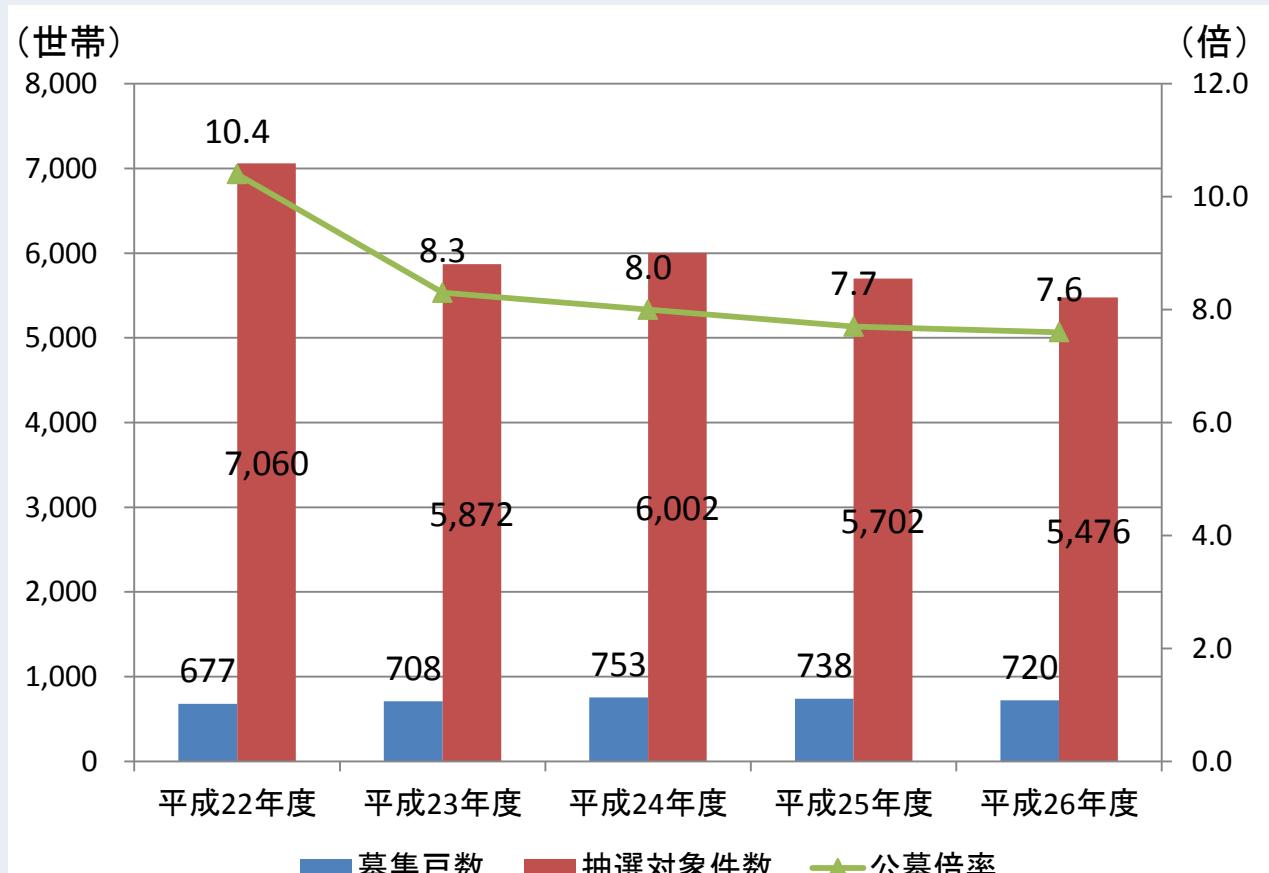
公募不可となっている約3,000戸(事業活用等により公募停止している住戸、用途廃止予定の住戸、整備に多額の費用を要する住戸(いずれも約1,000戸))を含む。



4 市営住宅の現状と動向

○ 近年5箇年における市営住宅の公募状況

- 毎年概ね700戸を公募するなか、応募世帯数は5,000世帯を超えており、公募倍率は概ね8倍で推移している。



4 市営住宅の現状と動向

○ 市営住宅の公募倍率の隔たり

公募倍率は団地全体で概ね8倍程度で推移しているものの、個々の団地ごとに倍率をみると、非常に高倍率の団地がある一方で、公募数に満たない応募数しかない団地も存在しており、倍率には大きな隔たりがある。

(例)

- 二条 ・・・ 195倍 (過去5年間平均)
- 嵐山 ・・・ 152倍 (〃)
- 向島9街区 ・・・ 1.08倍 (〃)
- 醍醐中山 ・・・ 1.22倍 (〃)

4 市営住宅の現状と動向

○市営住宅の公募倍率の隔たり

- 立地状況（鉄道駅からの距離）と建築年次毎における公募倍率では、立地状況が良く建築年次が新しい住戸の倍率が約38倍と高い状況である。

立地状況	建築年次			
	～昭和50年	昭和51年～60年	昭和61年～平成7年	平成8年～
鉄道駅から1km以内に立地	4.4 倍	4.1 倍	23.1倍	37.7 倍
鉄道駅から1km超に立地	5.0 倍	3.4倍	11.2 倍	14.5 倍

※ 過去5年間平均

4 市営住宅の現状と動向

○ 市営住宅の入居収入基準

現在の入居収入基準

市営住宅に入居できる低所得者を、所得階層の下位25%までと設定。これに相当する月収（※1）を、158,000円としている。

収入分位(※2)	現在の基準額	
0 ~ 25.0%以下	本来階層(※3)	158,000円
25.0%超 ~ 40.0%以下	裁量階層(※4)	214,000円

※1・・・年収から給与所得控除、配偶者控除、扶養控除等を行ったうえで、月額換算した額

※2・・・2人以上世帯を収入順に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値

※3・・・特に居住の安定を図る必要のある裁量階層の対象層を除く、通常の公営住宅入居対象層

※4・・・特に居住の安定を図る必要のある者として高齢者や障がい者など、本来の収入基準額を引き上げることができる対象層

4 市営住宅の現状と動向

○ 市営住宅の優先選考等

特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能となっている。

本市においては、以下の者に対し、その者を対象とした公募を実施することにより優先選考を実施している。

○ひとり親 ○心身障害者 ○子育て世帯 ○犯罪被害者・DV被害者 ○原爆・引揚者

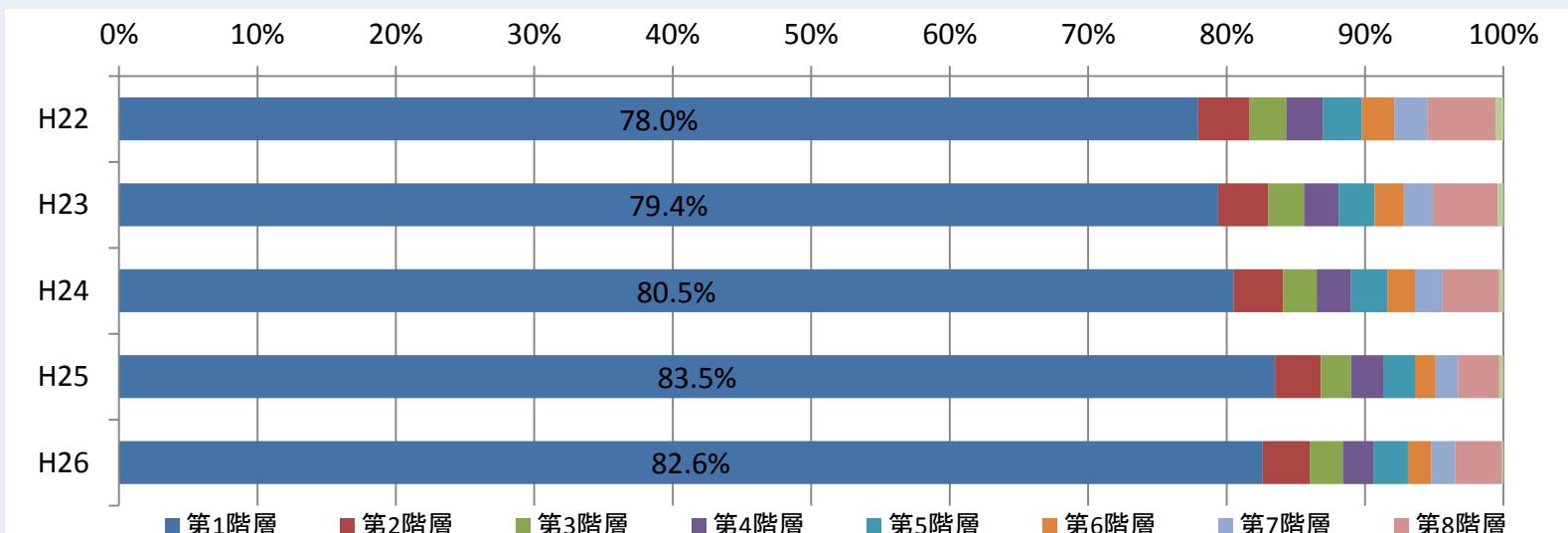
また、上記以外にも、車いすの方がいる世帯、高齢者等の単身者、多回数落選者等を対象とした公募を行っている。

(平成27年7月1日現在)

年度		公募戸数合計							申込 者数	倍率
		ひとり親	心身障 害者	車いす	犯罪・ DV	子育て	原爆・ 引揚者			
22	101	37	38	6	-	16	4	204	2.0	
23	113	30	35	17	11	17	3	181	1.6	
24	131	28	46	8	30	16	3	179	1.4	
25	136	38	38	8	35	16	1	279	2.1	
26	143	26	35	11	41	27	3	183	1.3	

4 市営住宅の現状と動向

- 近年5箇年(平成22年度～26年度)における市営住宅入居者の収入分位別割合
- 収入分位別の世帯数の割合では、最も収入が低い第1階層の割合が増加傾向にある。



月収	階層	収入分位	階層	収入分位
～ 104,000 円	第1階層	～ 10.0%	第5階層	25.0 ～ 32.5%
104,001 ～ 123,000 円	第2階層	10.0 ～ 15.0%	第6階層	32.5 ～ 40.0%
123,001 ～ 139,000 円	第3階層	15.0 ～ 20.0%	第7階層	40.0 ～ 50.0%
139,001 ～ 158,000 円	第4階層	20.0 ～ 25.0%	第8階層	50.0 ～

4 市営住宅の現況

○ 家賃減免の状況

- 公営住宅法第16条第4項の「病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、減免することができる。」との規定に基づき、市営住宅家賃の減免の取扱いを定めている。

(家賃減額の種類)

①低収入減額	一定水準以下の収入月額の入居者について、収入月額に応じて家賃を減額する。
②特別減額	世帯員の退職や失業、世帯員の増減等により、世帯収入が減少し、より低額の家賃となる場合に適用する。
③免除	生活保護法による住宅扶助を受けている者が、長期の入院加療等により住宅扶助の支給が停止されたときに適用する。

※ ①の低収入減額が、家賃減額の約9割を占めており、減額率は収入月額に応じて20%～80%に設定している。

4 市営住宅の現況

○ 家賃減免に係る住宅審議会における議論

平成20～21年京都市住宅審議会における議論から抜粋

＜低収入減額の課題＞

- 現行の市営住宅家賃減免制度は、国が定めた応能応益制家賃に更に減額がなされていることや、民間賃貸住宅の家賃と大きく乖離していること、高齢や障がい等の社会的困窮度や世帯の事情を的確に反映した制度設計になっていないなどの問題がある。

＜低収入減額の存在意義＞

- 家賃減免制度は、社会的困窮度の高い世帯の自立を支え、生活保護制度を中心とする福祉施策を事実上補完する役割を果たしている。

4 市営住宅の現況

○ 家賃減免に係る住宅審議会における議論

平成20～21年京都市住宅審議会における議論から抜粋

<低収入減額の施策の方向>

- 所得に対する配慮がなされた応能応益家賃制度において、家賃減免制度は限定的な運用を原則とすべきであるが、一方で福祉施策を補完するという現実的な意義が認められるので、これらを前提として検討を進める必要がある。
- 家賃減免制度については、社会的困窮度の減額率への反映、応益性を取り入れた最低家賃額、生活保護基準を参考とした収入認定の導入等、制度の見直しが必要であり、福祉制度との整合性を高めることが必要である。
- 家賃減免制度の改正に当たっては、現在の経済情勢を踏まえ、新しい制度の導入時期に配慮する必要がある。

4 市営住宅の現況

○ 家賃減免制度見直しの取組

○ これまでの取組

平成21年2月の京都市住宅審議会からの中間答申に基づき、平成21年4月に低収入減額制度の見直しを行った。

＜中間答申で示された見直しの方向性＞

- ・ 公営住宅と改良住宅で家賃減免制度の一元化を図るべきこと。
- ・ 公営住宅法施行令の改正（平成21年4月施行）に伴う家賃算定の基礎となる所得基準の変更と連動して減額基準を改正すべきこと。

＜平成21年4月見直し＞

- ・ 改良住宅の最低家賃額は、公営住宅よりも低い額で設定されていたが、改良住宅の最低家賃額を、公営住宅と同じ額に引き上げた。
- ・ 低収入減額の適用対象となる収入月額及び適用区分を変更した。

対象収入月額(変更前)		対象収入月額(変更後)	
公営住宅	改良住宅	公営住宅	改良住宅
61,500円以下	62,000円以下	52,000円以下	同左

4 市営住宅の現況

○ 家賃等使用料の見直し経過

○ 家賃算定に係る利便性係数の見直し

平成25年11月に京都市住宅審議会から答申を受けて、家賃算定要素の1つである利便性係数の見直しを行い、平成27年度から、新たな利便性係数により家賃を算定している。

(主な見直しの内容)

- ・ 立地の差をより家賃に反映させた。
- ・ これまでの浴室設備状況に加えて、エレベーター設置状況を利便性係数に反映されることにより、住宅設備の現状に合った家賃に改めた。

⇒ 市営住宅の利便性をより的確に家賃に反映できることとなった。

○ 駐車場使用料の見直し

平成26年度に、消費税及び地方消費税率が引き上げられたことを受けて、駐車場使用料に反映させた。

4 市営住宅の現況

○ 今後の家賃等使用料の見直しの取組

(1) 今後の市営住宅を取り巻く状況や社会情勢

平成27年度の利便性係数の見直しにより家賃が上がる世帯には、5年間の経過措置を設けており、平成31年度まで段階的に家賃が上がる。また、平成29年4月には消費税率が8%から10%に上がる予定である。

(2) 家賃減免制度の見直しの方向性（案）

ア 社会的困窮度の減額率への反映

高齢者・障害者等、自立が困難で社会的困窮度が高いと考えられる世帯については、それ以外の世帯と比べて減額率に差を設けることを検討する。

イ 応益性を取り入れた最低家賃額

平成27年4月に利便性係数の算定方法を見直したことにより、家賃に応益性が的確に反映されることとなったことを踏まえて、最低家賃額の設定を検討する。

ウ 生活保護基準を参考とした収入認定の導入

世帯の粗収入から所得控除等を控除した額を基に、減額の可否や減額率を判断する方法から、世帯の粗収入と、生活保護基準を参考にした基準額との比較を基に、減額の可否や減額率を判断する方法に改めることを検討する。

4 市営住宅の現況

○ 今後の家賃等使用料の見直しの取組

(3) 市営住宅の駐車場使用料の見直しの方向性（案）

- 近傍の民間駐車場の料金と比較して安価な料金となっている。
(平均で、近傍同種駐車場使用料の6割程度。)

市営住宅の駐車場使用料は、償却費、修繕費、管理事務費、地代相当額を基に算定。

- 立地の違いが駐車場使用料に的確に反映されていない。

（参考）

中心部と郊外部の市営住宅の駐車場使用料（平均）の比較

中心部※1

月額6,440円／区画

郊外部※2

月額5,849円／区画

※1 中京区、東山区、下京区

※2 山科区、西京区、伏見区

- 平成27年4月見直し前の利便性係数と同様に、立地条件がより的確に反映できる制度について検討する。

(4) 見直しの時期

マスタープランの計画終期である平成31年度までに見直しを実施する。

4 市営住宅の現状と動向

○ まとめ

現在の市営住宅を取り巻く状況

- ・ 京都市住宅マスタープランでは、公営住宅の管理戸数は現状程度に留めることとしており、現在、18,996戸を管理している。
- ・ 昭和40年代から50年代前半にかけて集中的に整備されており、今後、大規模改修や建替え時期が集中することが予想されるが、一方で、本市の厳しい財政状況を鑑みると、整備に係る財政投資を平準化する必要がある。
- ・ 公募倍率は概ね8倍前後で推移しているが、非常に高倍率の団地がある一方で、公募数に満たない応募数しかない団地も存在している。
- ・ 管理・制度面については、これまでに改良住宅の最低家賃額の見直しや家賃の利便性係数の見直しなどの取組を進めてきたが、家賃減免制度や駐車場使用料などについて、より公平性の高い制度となるよう、社会情勢を踏まえながら引き続き取り組む必要がある。

5 社会情勢を踏まえた今後の市営住宅のあり方について

○ 現状を踏まえた検討事項

- 現在の社会情勢を踏まえると、今後、人口が減少したとしても、そのまま住宅確保要配慮者の減少につながるというわけではない。
- 一方で、市営住宅の耐用年数及び本市の財政状況を勘案すると、より住宅に困窮する人に対する既存ストックの整備や管理が今後ますます求められるため、引き続き、中長期的な検討が必要

今後の市営住宅の役割と必要となる戸数

<検討の際の視点>

- 多様化する住宅確保要配慮者への対応
- 世帯構成の変化に伴う供給戸数のあり方
- 財政状況を踏まえた維持管理の考え方、選択と集中
- 適切な維持管理による長寿命化、現代のニーズに合った住戸整備
- 市内全域での適正配置
- 他の公的住宅や、民間住宅との役割分担 など

審議会において特に
御議論いただきたい
事項

今後の社会情勢の動向を予測

中・長期的な市営住宅のあり方