

公営住宅の概要

1 市営住宅制度の概要

市営住宅制度(公営住宅・改良住宅)

- 市営住宅には、公営住宅と改良住宅があるが、それぞれ根拠法や目的等が異なる。

	公営住宅	改良住宅
根拠法	公営住宅法	住宅地区改良法
目的	国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、国と地方公共団体が協力して住宅を整備し、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で提供するもの	不良住宅が密集する地区の改良事業に関し、改良地区の整備や改良住宅の建設など、当該地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足る住宅の集団的建設を促進するもの
入居要件	住宅に困窮する低額所得者	改良事業により住宅を失った者

2 市営住宅の現状

京都市の市営住宅の住棟・住戸数

(平成29年7月1日時点)

	団地数(※)	管理棟数	管理戸数
全体	管理 99団地 (条例 88団地)	658棟	23,504戸
公営住宅	管理 78団地 (条例 67団地)	523棟	18,954戸
改良住宅	21団地	135棟	4,550戸

(※)団地数について

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団地として計上しているが, 「京都市市営住宅条例」上は, 街区単位ではなく, 例えば6つの街区から成る向島市営住宅を1つの団地として計上している。

3 公営住宅の現状

老朽化の進行・更新時期の集中

- 本市の公営住宅は、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。

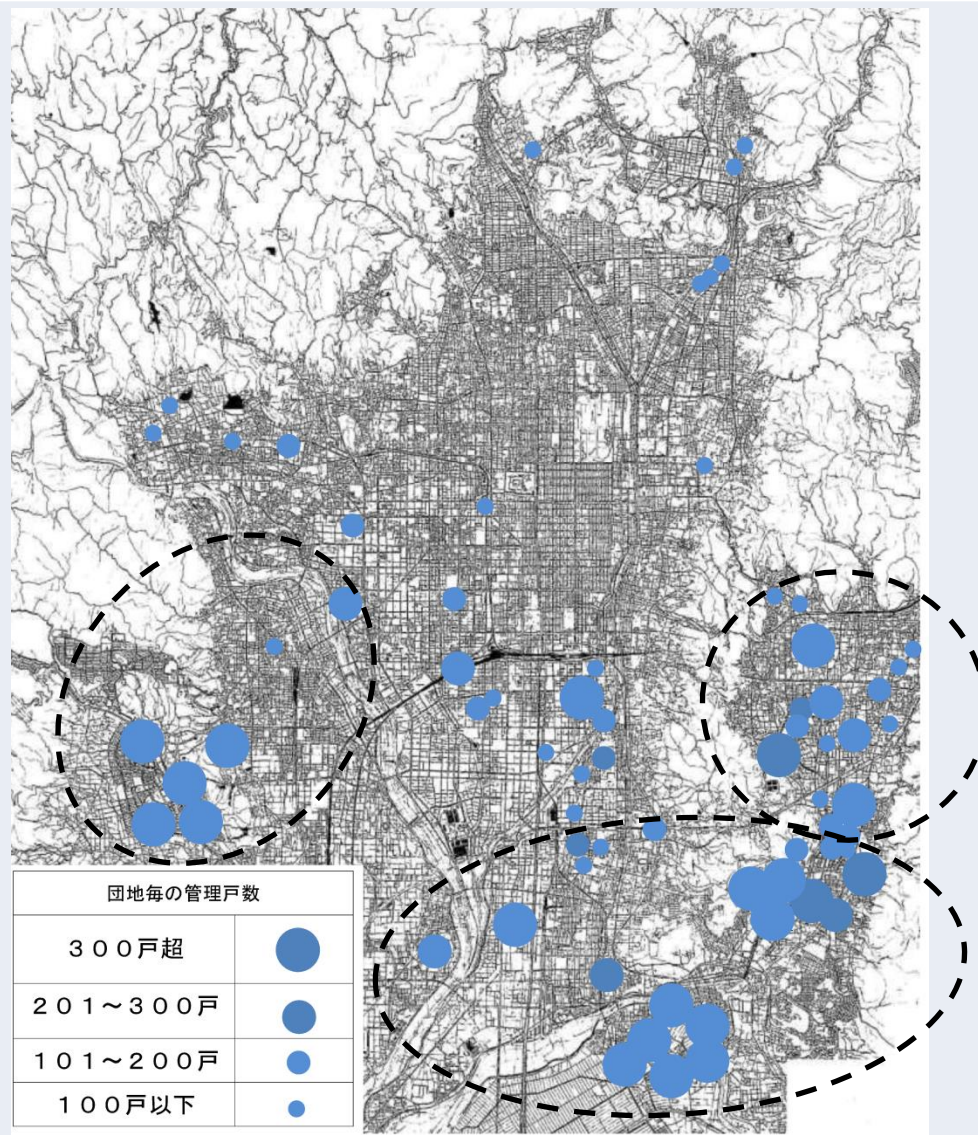
<耐用年限が到来する時期と規模のイメージ>

年代	～H49	H50～55	H56～63	H64～70	H71～
耐用年限が到来する規模イメージ		750戸／年	900戸／年	450戸／年	200戸／年
建設当時の背景		S40年代前半 住宅の量的確保 約1,900戸	S40年代後半 郊外における 大量建設 約4,000戸	S50～63年 ニュータウン等の大量建設 約8,800戸 うち洛西・向島両ニュータウン 約7,000戸	

※ 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

3 公営住宅の現状

京都市の公営住宅の立地状況(管理戸数別)



3 公営住宅の現状

行政区別に見た公営住宅の団地数、管理棟数及び管理戸数

○伏見区、山科区、西京区への立地割合が高く、全戸数の約90%を占める

	団地数	管理棟数	管理戸数	
			戸数	割合
北 区	1	24	47	0.3%
上京区	0	0	0	0.0%
左京区	6	52	121	0.6%
中京区	1	1	40	0.2%
東山区	0	0	0	0.0%
山科区	13	63	2,701	14.3%
下京区	0	0	0	0.0%
南 区	7	19	955	5.0%
右京区	9	41	761	4.0%
西京区	6	84	3,168	16.7%
伏見区	35	239	11,161	58.9%
全市計	78	523	18,954	100%

3 公営住宅の現状

着工年度及び住戸面積別の管理戸数

- 40㎡以上の住戸が全体の約77%であり、30～39㎡の住戸が約21%
- 最近20年間に着工した住戸はすべて40㎡以上であるのに対し、30㎡未満の住戸はすべて昭和61年度以前に着工したものであり、築30年以上経過している。

	昭和41 年以前	昭和42 ～51年	昭和52 ～61年	昭和62～ 平成8年	平成9年 以降	合 計	
						戸数	割合
30㎡未満	109	70	20	0	0	199	1.1%
30～39㎡	1,078	2,933	25	33	0	4,069	21.5%
40～49㎡	24	2,298	0	38	18	2,378	12.5%
50～59㎡	0	2,135	5,579	130	96	7,940	41.9%
60～69㎡	0	0	1,075	2,210	776	4,061	21.4%
70㎡以上	0	0	76	114	117	307	1.6%
総 計	1,211	7,436	6,775	2,525	1,007	18,954	100%
割 合	6.4%	39.2%	35.8%	13.3%	5.3%		

(参考) 公営住宅制度の概要

【制度趣旨】

公営住宅は、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、**公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で提供されるもの**

【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設して管理
- 国は、整備などを助成:全体工事費の概ね45%(建設,買取りの場合)又は共用部分の工事費の概ね45%(借上げの場合)を助成

【入居者資格】

- 同居親族要件
原則として、**同居している親族があること(高齢者,障害者等は単身入居可)**
- 入居収入基準
 - ・ 原則として**月収15万8千円以下**
 - ・ 高齢者,障害者,子育て世帯等については、**月収21万4千円(京都市の場合)まで収入基準を引上げ**

【家賃・入居制度】

<家賃制度>

- 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する**応能応益制度に基づき、地方公共団体が決定**
- 地方公共団体の裁量により、家賃設定における係数の設定(利便性係数)や家賃の減免が可能

<入居制度>

- **原則として、入居者を公募**
- 特に居住の安定の確保が必要な者について、地域の実情を踏まえた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できる(**優先入居**)。
- 収入超過者
引き続き3年以上入居している場合で、入居収入基準を超える収入のある者については、**明渡努力義務が発生**

4 現行の住宅関連計画における公営住宅の位置付け

住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月策定)〈平成28年度～平成37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

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現



京都府住生活基本計画(平成29年1月策定)〈平成28年度～平成37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。



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〉

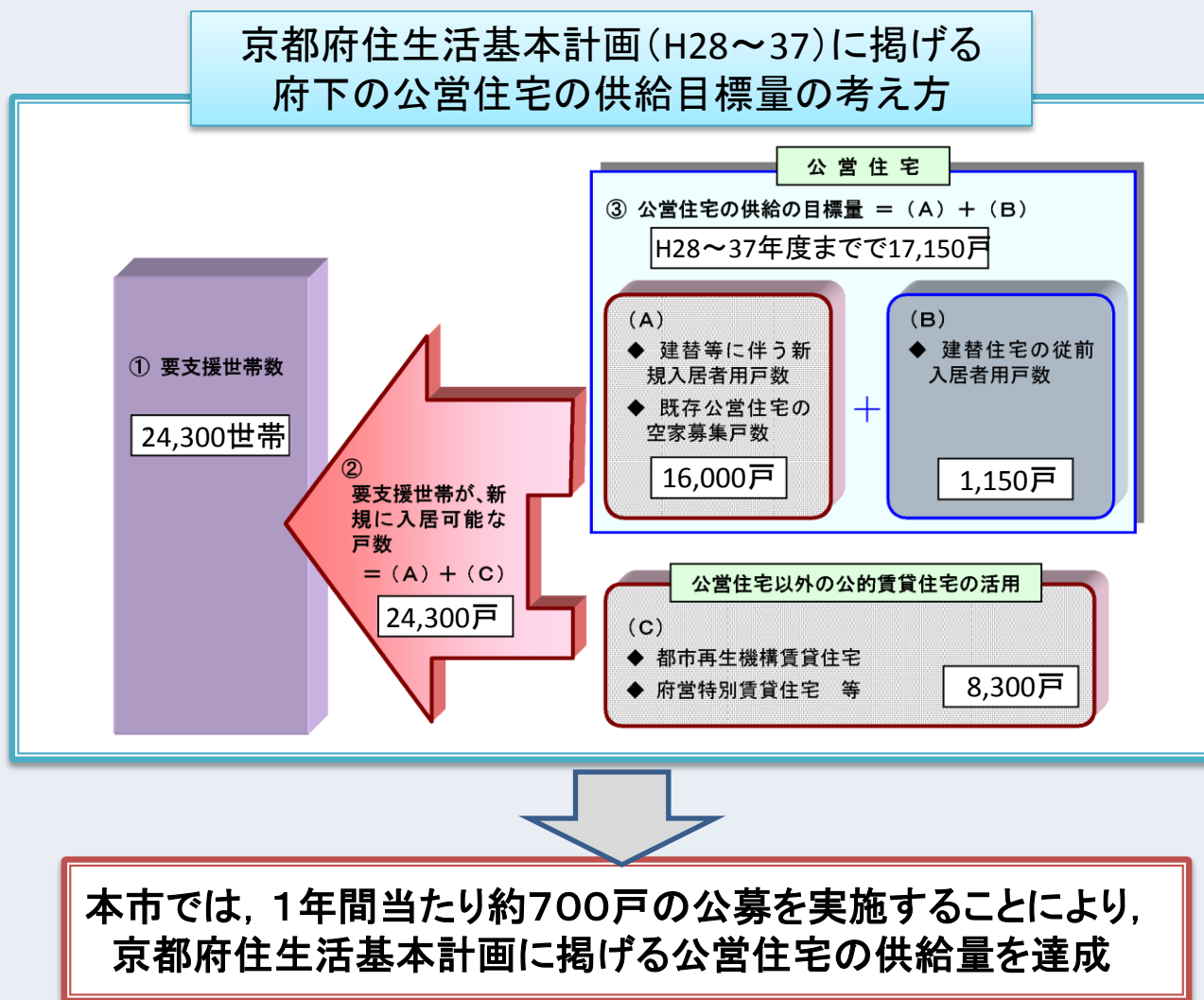
市営住宅ストックを有効に活用するための基本方針や各団地、住棟ごとの活用方針等を示す。

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



4 現行の住宅関連計画における公営住宅の位置付け

公営住宅の供給戸数の考え方



5 公募の状況

過去5箇年の公募戸数及び申込者数の推移

○公募により毎年700戸以上の入居者募集を実施

＜入居資格＞

- ・同居又は同居しようとする親族があること。
- ・京都市内に居住しているか又は勤務先があること。
- ・収入（所得額）が定められた基準内であること。
- ・現在、住宅に困っていること（居住用の住戸を所有していないこと）。等

年度	公募戸数合計(※)		申込者数	倍率	
	一般公募	優先選考			
24	753	622	131	6,002	8.0
25	738	602	136	5,702	7.7
26	720	577	143	5,475	7.6
27	800	657	143	4,410	5.5
28	797	594	203	4,294	5.4

(※) 改良住宅を含む。

5 公募の状況

一般公募の状況(過去5箇年)

年度	公募戸数合計					申込者数	倍率
	一般住宅	単身者向け(※)	親子ペア(※)	多家族向け(※)			
24	622	552	54	13	3	5,823	9.4
25	602	543	44	11	4	5,423	9.0
26	577	503	59	10	5	5,256	9.1
27	657	574	61	12	10	4,186	6.4
28	594	491	86	8	9	4,039	6.8

(※) 単身者向け：

高齢者（60歳以上），身体障害者（1～4級），精神障害者（1～3級），療育手帳（A・B）の交付を受けている方，生活保護受給者，原子爆弾被爆者，戦傷病者，引揚げ者，ハンセン病療養所入所者，DV被害者，犯罪被害者，長期入院結核患者を対象とした単身者向けの公募

(※) 親子ペア（3DK+1K）：

子世帯とその親世帯又は孫世帯とその祖父母世帯の2世帯で構成されている世帯向けの公募

(※) 多家族向け（4DK）：

6人以上の世帯又は60歳以上の高齢者を含む5人以上の世帯向けの公募

5 公募の状況

優先選考の公募状況(過去5箇年)

本市では、特に居住の安定の確保が必要な者として、以下の者を優先的に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。

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	子ども被災者			
					一般住戸	リノベ(※)					
24	131	28	46	8	30	16	—	3	—	179	1.4
25	136	38	38	8	35	16	—	1	—	279	2.1
26	143	28	28	11	41	25	—	3	—	219	1.5
27	143	36	24	7	44	25	—	3	4	224	1.6
28	203	25	22	13	24	18	64	1	36	255	1.3

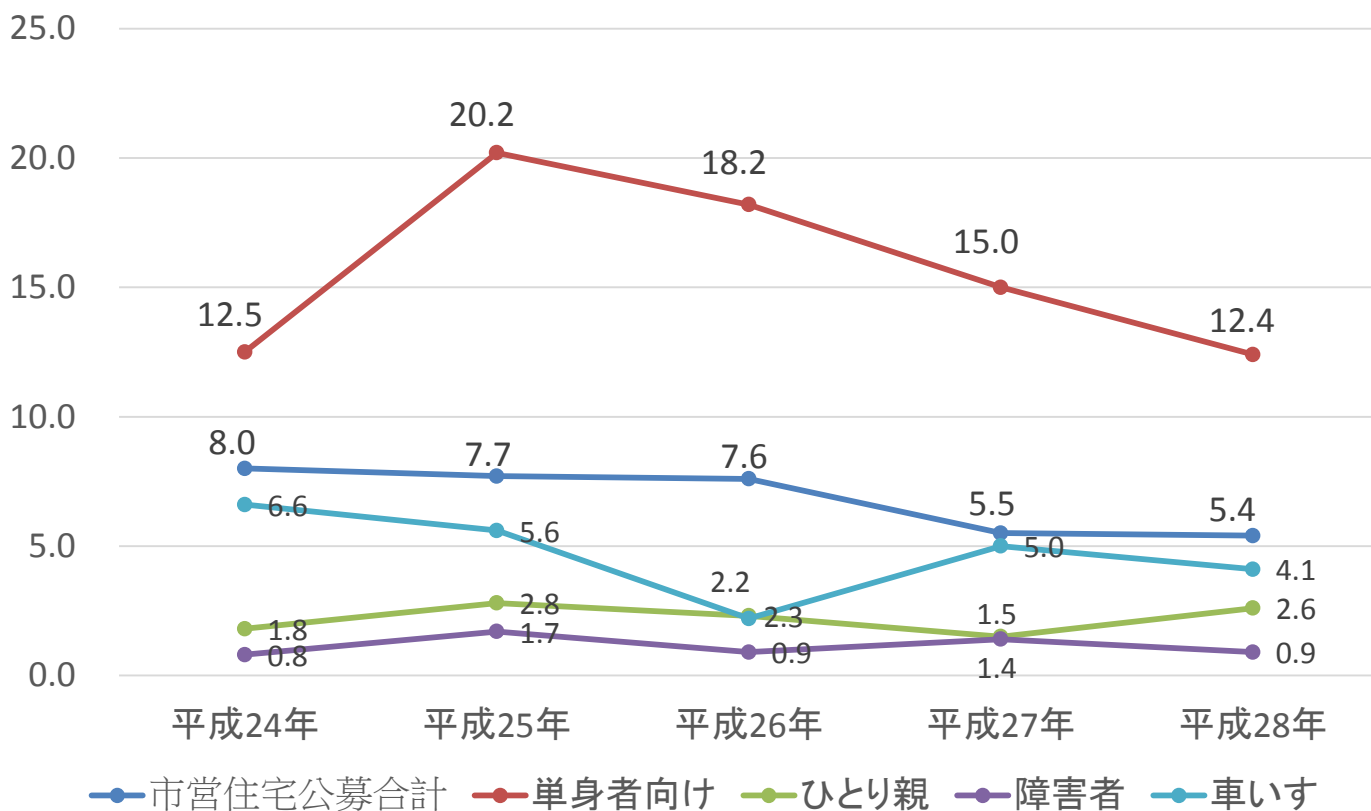
(※) リノベ： 子育て世帯向けにリノベーションした住戸に対して、期限付き入居制度を活用し、末子が18歳になった年度末まで入居として公募するもの、平成28年12月公募では55戸を、その後、特別募集として9戸を供給

5 公募の状況

公募倍率の推移(過去5箇年)

- 公募倍率全体については、低下傾向にあり、近年は5～6倍で推移
- 単身者向けの公募倍率は、年度によりばらつきはあるものの、10倍超で推移

公募倍率の推移



5 公募の状況

公募倍率の隔たり

- 公募倍率は団地全体で概ね5～6倍程度で推移しているものの、
- 行政区毎で公募倍率に違いが見られる。
 - 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、倍率に大きな隔たりがある。

	募集戸数	申込者数	公募倍率
山科区	53	600	11.3倍
南区	19	388	20.4倍
右京区	26	780	30.0倍
西京区	71	121	1.7倍
伏見区	253	984	3.9倍

(例) 一般住戸における過去5箇年の平均倍率

- ・桜島 . . . 60.0倍 (平成15年建設, EV有)
- ・嵯峨 . . . 30.7倍 (平成15年建設, EV有)
- ・石田東 . . . 0.2倍 (昭和45年建設, EV無)
- ・石田西 . . . 0.3倍 (昭和45年建設, EV無)
- ・小栗栖 . . . 0.2倍 (昭和49・50年建設, EV無)

5 公募の状況

一般住宅の公募状況(建設年次別)

○一般住宅の公募状況を見ると、建設年次毎で公募倍率や申込者の申込比率に違いが見られる。

平成28年度(4月・6月・9月・12月公募)の一般住宅の公募倍率(建設年次別の状況)

建設年次	公募倍率	住戸面積(主なもの)	設備等の状況
昭和41～45年	0.7倍	～45㎡	・ EVなしの団地あり。 ・ シャワー未設置
昭和46～50年	1.9倍	45～55㎡	・ EVなしの団地あり。 ・ シャワー未設置
昭和51～55年	1.1倍	50～60㎡	・ EVなしの団地あり。 ・ シャワー未設置
昭和56～60年	4.6倍	55～65㎡	・ EVなしの団地あり。 ・ シャワー未設置
昭和60年代	9.8倍	60～65㎡	・ EVなしの団地あり。 ・ シャワー未設置の住戸あり。
平成1～10年	21.1倍	60～70㎡	・ EVなしの団地あり。 ・ シャワー設置。
平成11年以降	19.9倍	65㎡～	・ EVなしの団地あり。 ・ シャワー設置。

5 公募の状況

単身者向けの公募状況(団地別)

○単身者向けの公募倍率の内訳をみると、建設年次が同じ時期であったとしても、団地により公募倍率にばらつきがある。

平成28年度(6月・12月公募)の単身者向け公募倍率(団地別状況)

建設年次	団地名	募集戸数	応募数	倍率
昭和40年代	勸修寺北	4	35	8.8倍
	深草	2	78	39.0倍
	西野山	9	94	10.4倍
	川西	2	95	47.5倍
	石田東	23	49	2.1倍
	石田西	15	44	2.9倍
	大受	16	87	5.4倍
	小栗栖	6	42	7.0倍
	山科(※)	6	330	55.0倍

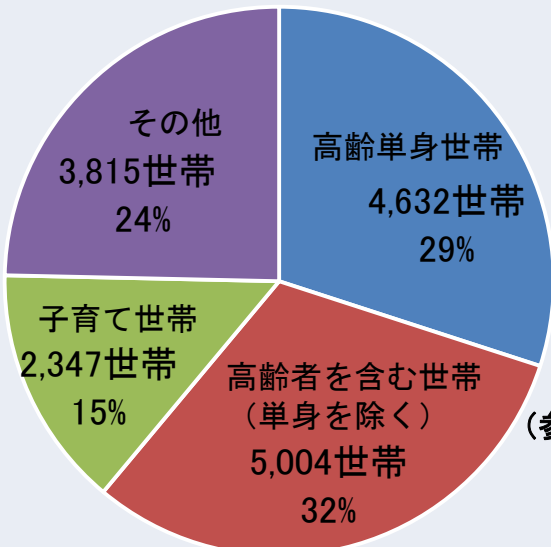
(※) 山科市営住宅は、平成14年から平成24年にかけて内装や設備など住戸内部を全面的に改善している。

6 入居者の状況(公営住宅)

入居者の世帯構成

- 高齢者のいる世帯（65歳以上の方が1人以上入居している世帯）が、入居世帯の約61%を占めている。
- 子育て世帯（18歳未満の方が1人以上入居している世帯）が、入居世帯の約15%を占めている。
- 世帯人数別では、単身世帯が入居世帯の約40%、二人世帯が約38%となっており、二人以下の世帯が入居世帯の約78%を占めている。

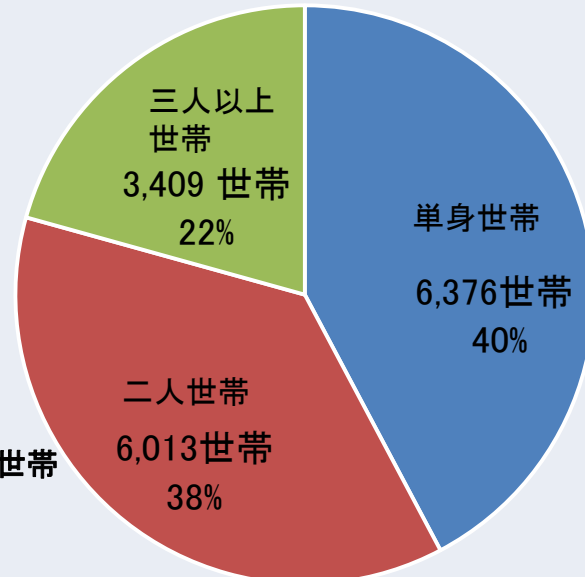
高齢世帯・子育て世帯の割合



- 高齢単身世帯
- 高齢者を含む世帯(単身を除く)
- 子育て世帯
- その他

(参考) 市全体
・ 高齢者のいる世帯
約36%
・ 子育て世帯
約17%

世帯人数別の割合



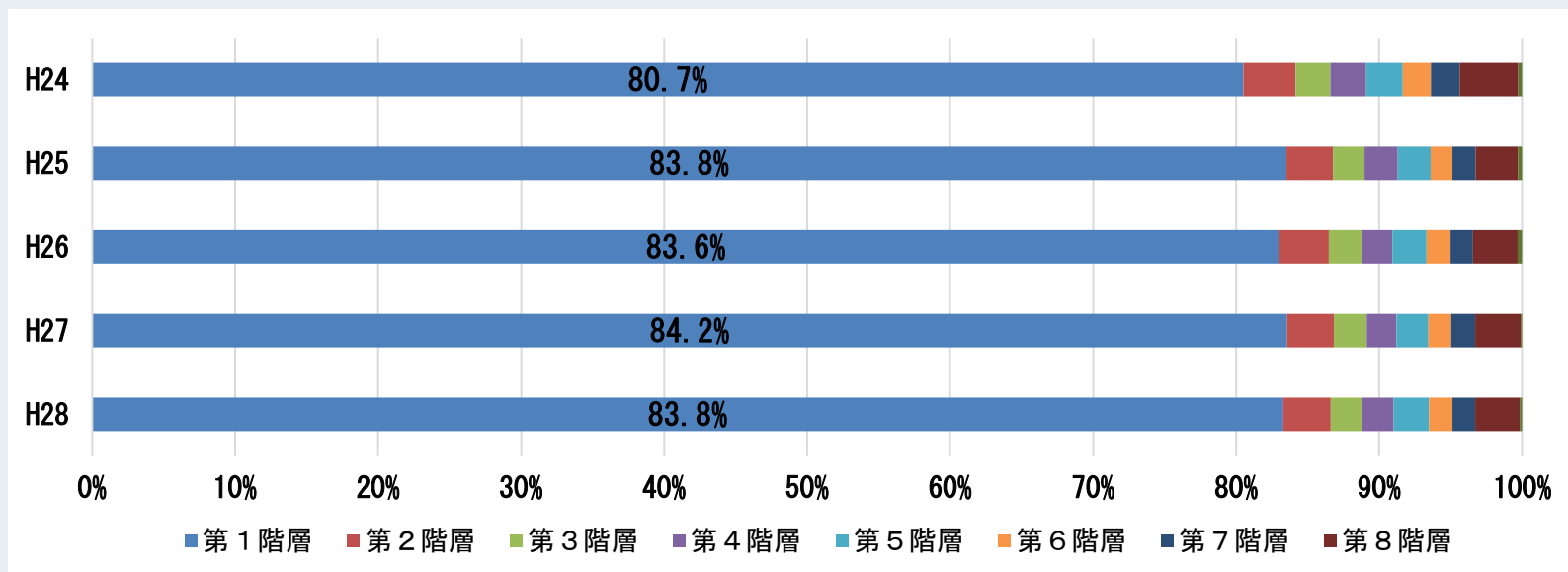
- 単身世帯
- 二人世帯
- 三人以上世帯

(参考) 市全体
・ 単身世帯
約45%
・ 二人世帯
約25%

6 入居者の状況(公営住宅)

入居者の収入分位別割合(過去5箇年)

○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8割超で推移している。



月収	階層	収入分位	月収	階層	収入分位
～ 104,000 円	第1階層	～ 10.0%	158,001 ～ 186,000 円	第5階層	25.0 ～ 32.5%
104,001 ～ 123,000 円	第2階層	10.0 ～ 15.0%	186,001 ～ 214,000 円	第6階層	32.5 ～ 40.0%
123,001 ～ 139,000 円	第3階層	15.0 ～ 20.0%	214,001 ～ 259,000 円	第7階層	40.0 ～ 50.0%
139,001 ～ 158,000 円	第4階層	20.0 ～ 25.0%	259,001円～	第8階層	50.0%～

6 入居者の状況(公営住宅)

入居者数・入居世帯数の推移(過去5箇年)

- 公営住宅の入居者数は、5年間で約3,700人、約800世帯の減少
- 65歳以上の入居者数は、5年間で約900人増加
- 65歳以上の単身世帯数は、5年間で約640世帯増加



今後も、入居者数の減少、高齢化の進行が予想される。

入居者数・入居世帯数の推移

65歳以上入居者数・65歳以上単身世帯数の推移



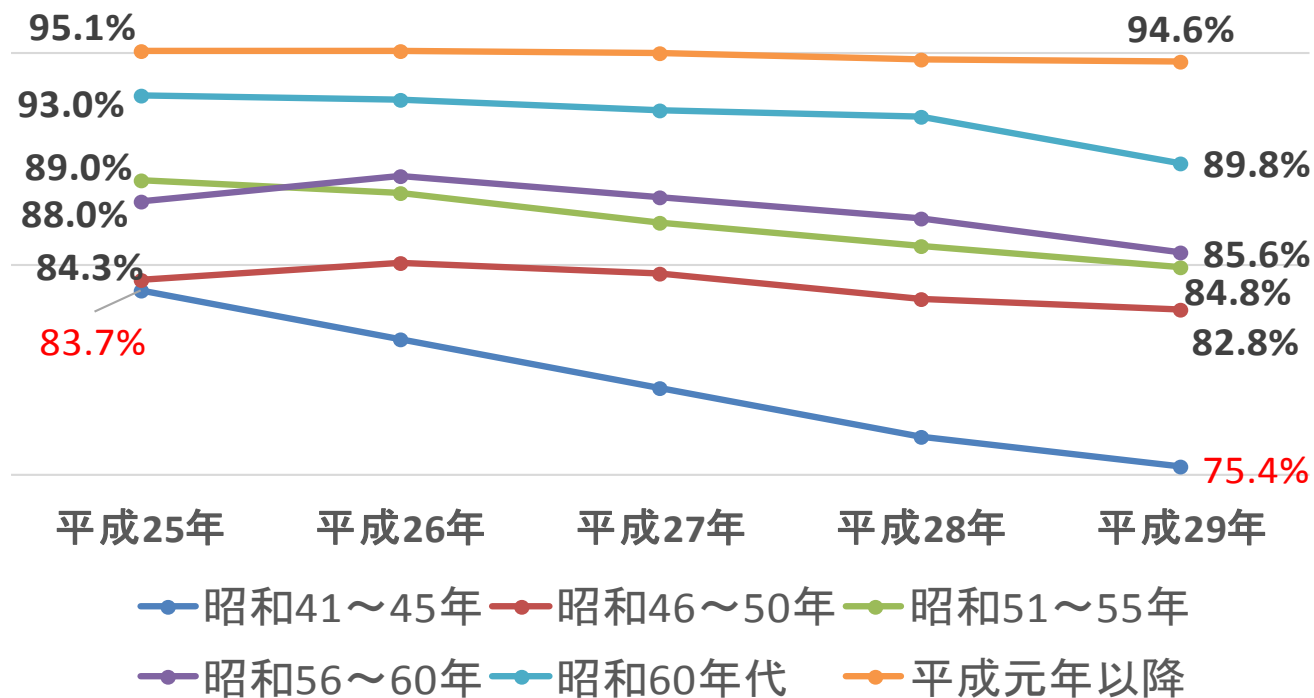
(各年4月1日時点)

(各年4月1日時点)

6 入居者の状況(公営住宅)

建設年次別の入居率の推移(過去5箇年)

- 建設年次別の入居率は、建設年次が新しい団地順に入居率が高い傾向
- 特に、昭和41～45年に建設された団地の入居率の減小が顕著
(5年間で8.3ポイントの減小)



(各年4月1日時点)

空き住戸には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。

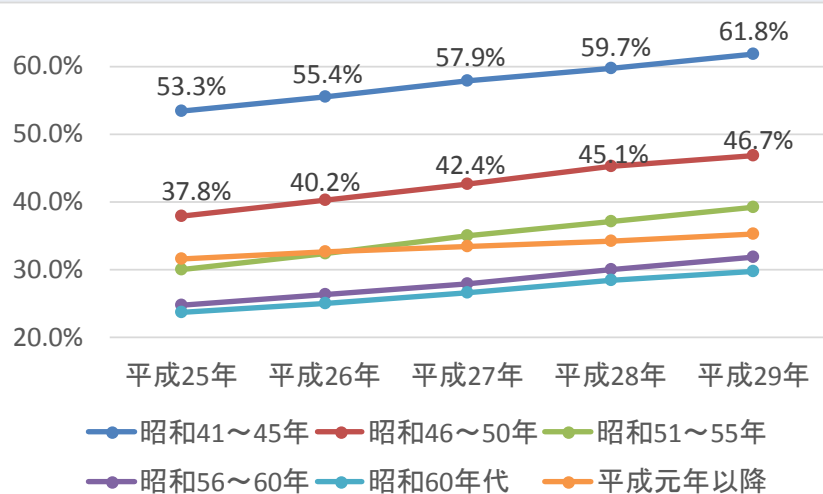
6 入居者の状況(公営住宅)

建設年次別の高齢化率等の推移(過去5箇年)

- 建設年次別の高齢化率の推移をみると、建設年次が古い団地の方が高齢化率が総じて高く、昭和41～45年に建設された団地では高齢化率が約6割となっている。
- 建設年次別の高齢単身世帯の割合の推移をみると、昭和41～45年に建設された団地における割合が高く、約5割となっている。

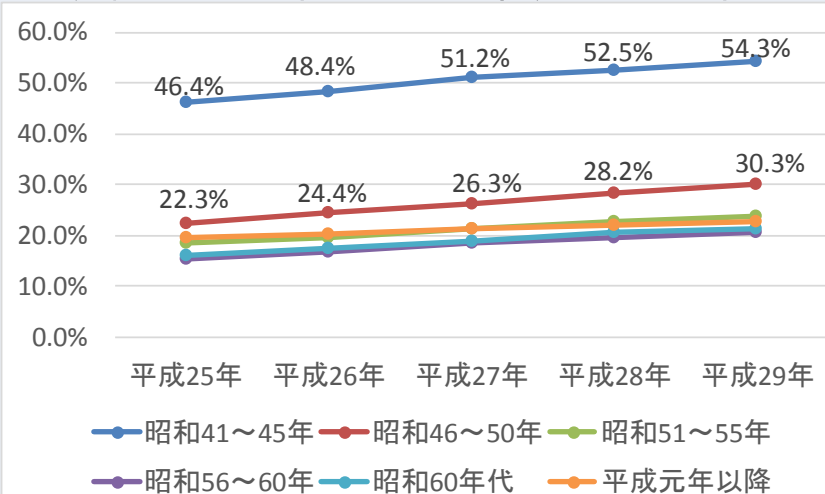
昭和41～45年に建設された団地の高齢化率・高齢単身世帯率が、特に高い。

建設年次別の高齢化率の推移



(各年4月1日時点)

建設年次別の高齢単身世帯数の割合の推移



(各年4月1日時点)

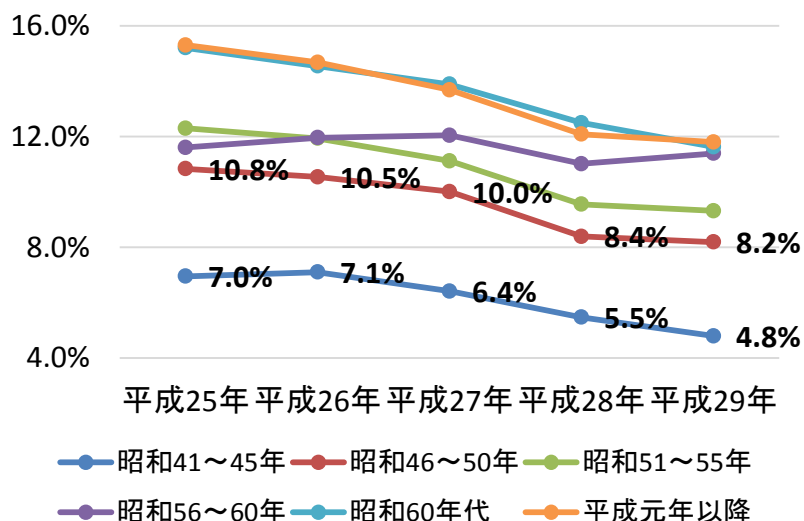
6 入居者の状況(公営住宅)

建設年次別の若年者数などの推移(過去5箇年)

- 建設年次別に、入居者数全体に対する15歳未満の子どもの数の割合をみると、建設年次が古い団地の方が子どもの数の割合が低い。
- 建設年次別に、入居世帯数全体に対する18歳未満の子どもがいる世帯の割合をみると、建設年次が古い団地の方が子どもがいる世帯数の割合が低い。

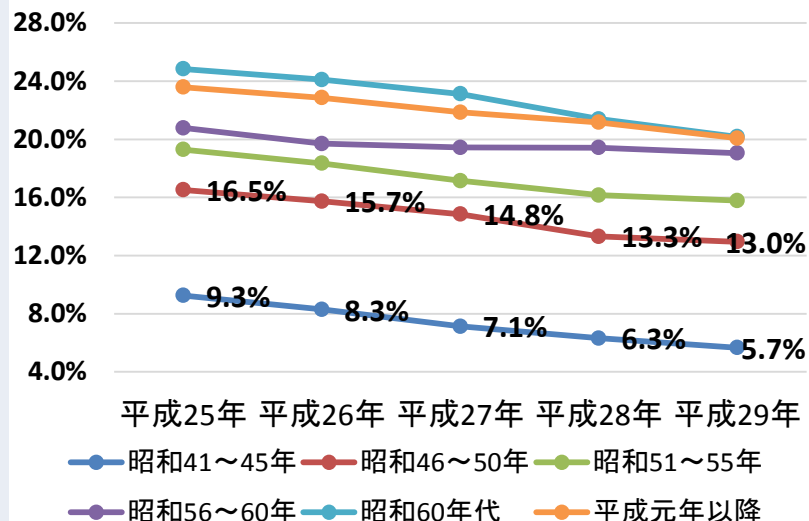
建設年次が古い団地ほど、子どもの数や子育て世帯数は減少傾向にある。

建設年次別の15歳未満の子どもの数の割合



(各年4月1日時点)

建設年次別の18歳未満の子どもがいる世帯数の割合



(各年4月1日時点)

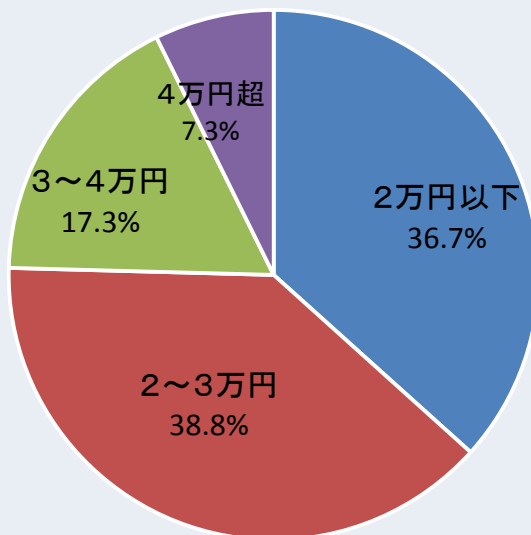
7 公営住宅の整備状況

京都市ストック総合活用計画に基づく整備状況

改善項目	計画策定時 (H22.11.1時点)	現状 (H29.7.1時点)	目標 (平成32年度)
耐震化率	62.7%	84.0%	90%
共用部の バリアフリー化率	49.1%	54.2%	70%
住戸内の バリアフリー化率	39.2%	40.1%	高齢者が 居住する住戸の 75%
浴室設置率	83.3%	85.6%	可能な限り 早期に

8 公営住宅入居世帯の家賃

○家賃が3万円以下の入居世帯が全体の約75%



家賃 = ①家賃算定基礎額 × ②市町村立地係数 × ③規模係数 × ④経過年数係数 × ⑤利便性係数

① 家賃算定基礎額

収入分位	政令月収	家賃算定基礎額
0.0~10.0%	0 ~ 104,000	34,400
10.0~15.0%	104,001 ~ 123,000	39,700
15.0~20.0%	123,001 ~ 139,000	45,400
20.0~25.0%	139,001 ~ 158,000	51,200
25.0~32.5%	158,001 ~ 186,000	58,500
32.5~40.0%	186,001 ~ 214,000	67,500
40.0~50.0%	214,001 ~ 259,000	79,000
50.0~	259,001 ~	91,100

② 市町村立地係数(京都市の場合は1.1)

国土交通大臣が各市町村の地価の状況を勘案し、国土交通省告示により定められるもの。

③ 規模係数

住戸専用面積を65.0㎡で除した数値

④ 経過年数係数

既成市街地の木造以外の場合については、

$1 - 0.0010 \times \text{経過年数}$

(経過年数: 初年度を0とし、次年度以降の年数を算定)

⑤ 利便性係数

平成27年度から、浴室設備(給湯器の有無を含む)、エレベーター、建物の経過年数及び固定資産評価額を勘案