

論点毎に想定される 現在の市営住宅の課題・今後の方向性 について

(論点4・5)

論点4 市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について

<論点4>市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について

- ① 現在の市営住宅の住宅性能や市営住宅の役割等も踏まえつつ、今後、市営住宅の住宅性能を、どの程度まで向上させるべきか？
- ② 限られた財源の中で、現入居者の居住環境の向上と、新たな入居希望者への住宅の性能向上を、どのように両立していくべきか？



論点4を議論するに当たっても、論点1～3において御審議いただいた

新たなニーズへの対応

入居者が安心して
暮らしていくための対応

より一層の経営的な視点

公民連携の充実
(福祉等)

の観点が必要



賃貸住宅市場全体から
見た市営住宅

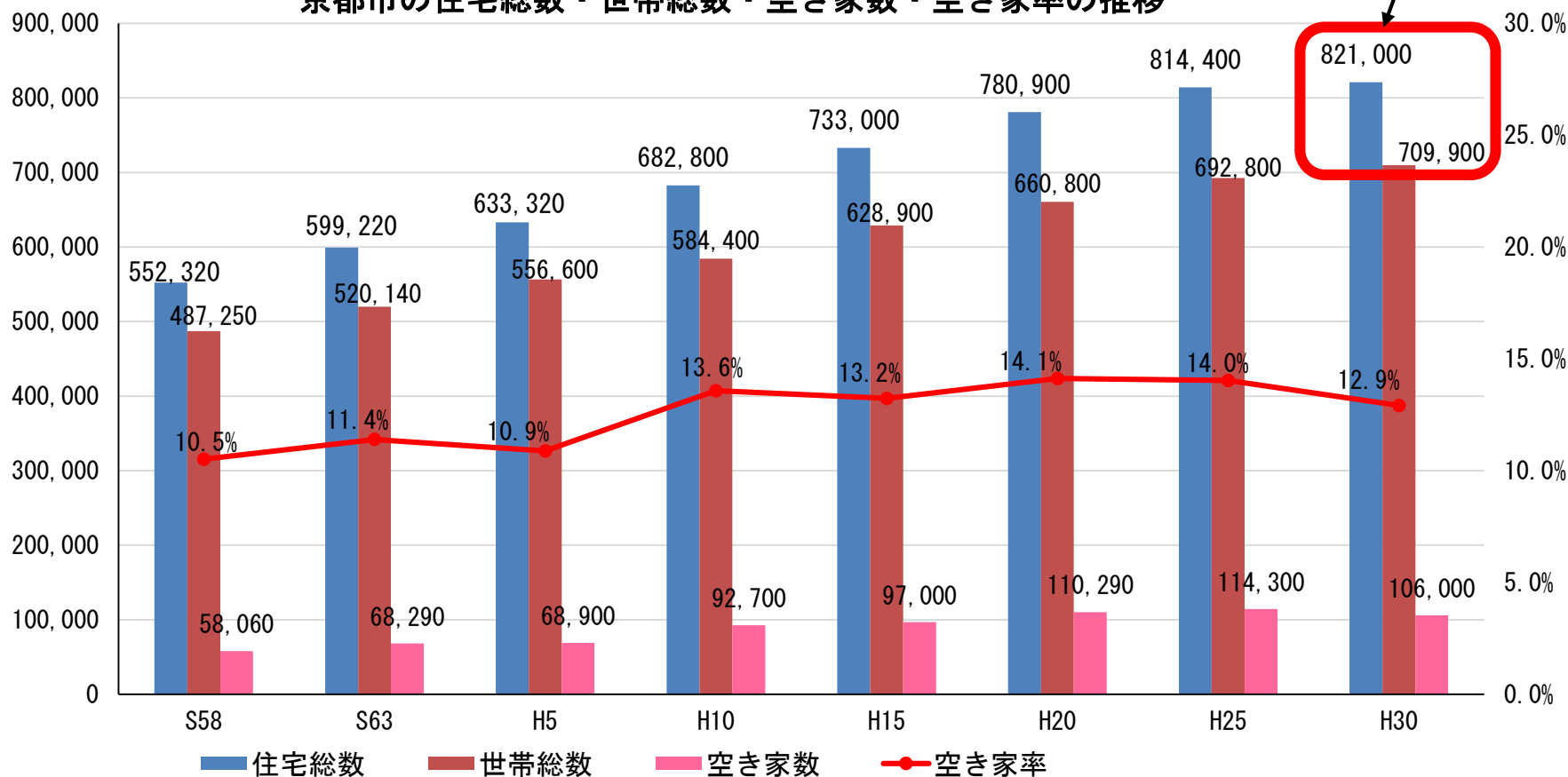
といった観点も必要 1

論点4 市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について

<論点4>市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について

住宅総数が世帯数を大きく上回っている

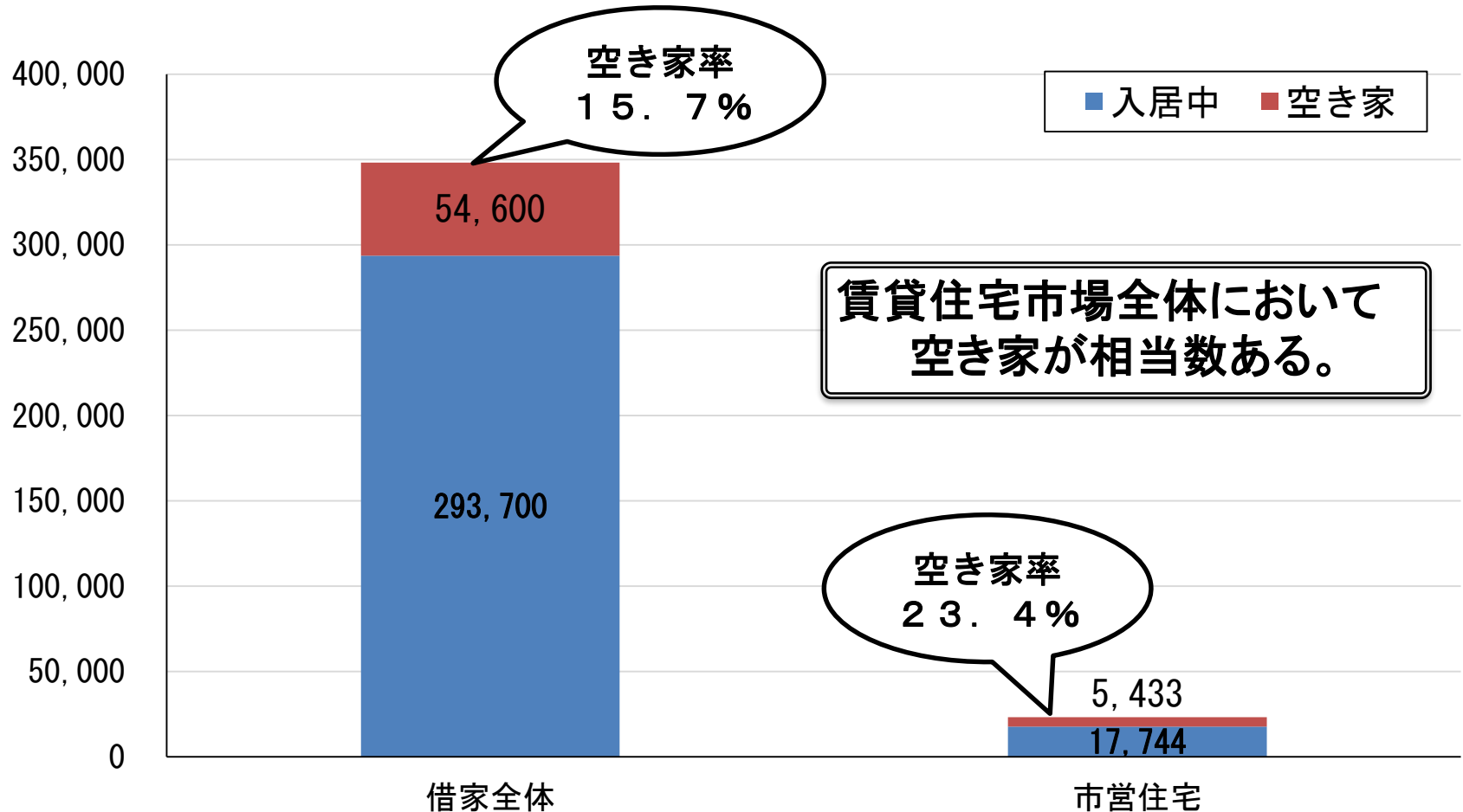
京都市の住宅総数・世帯総数・空き家数・空き家率の推移



論点4 市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について

<論点 4>市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について

賃貸住宅市場全体で見た市営住宅の状況

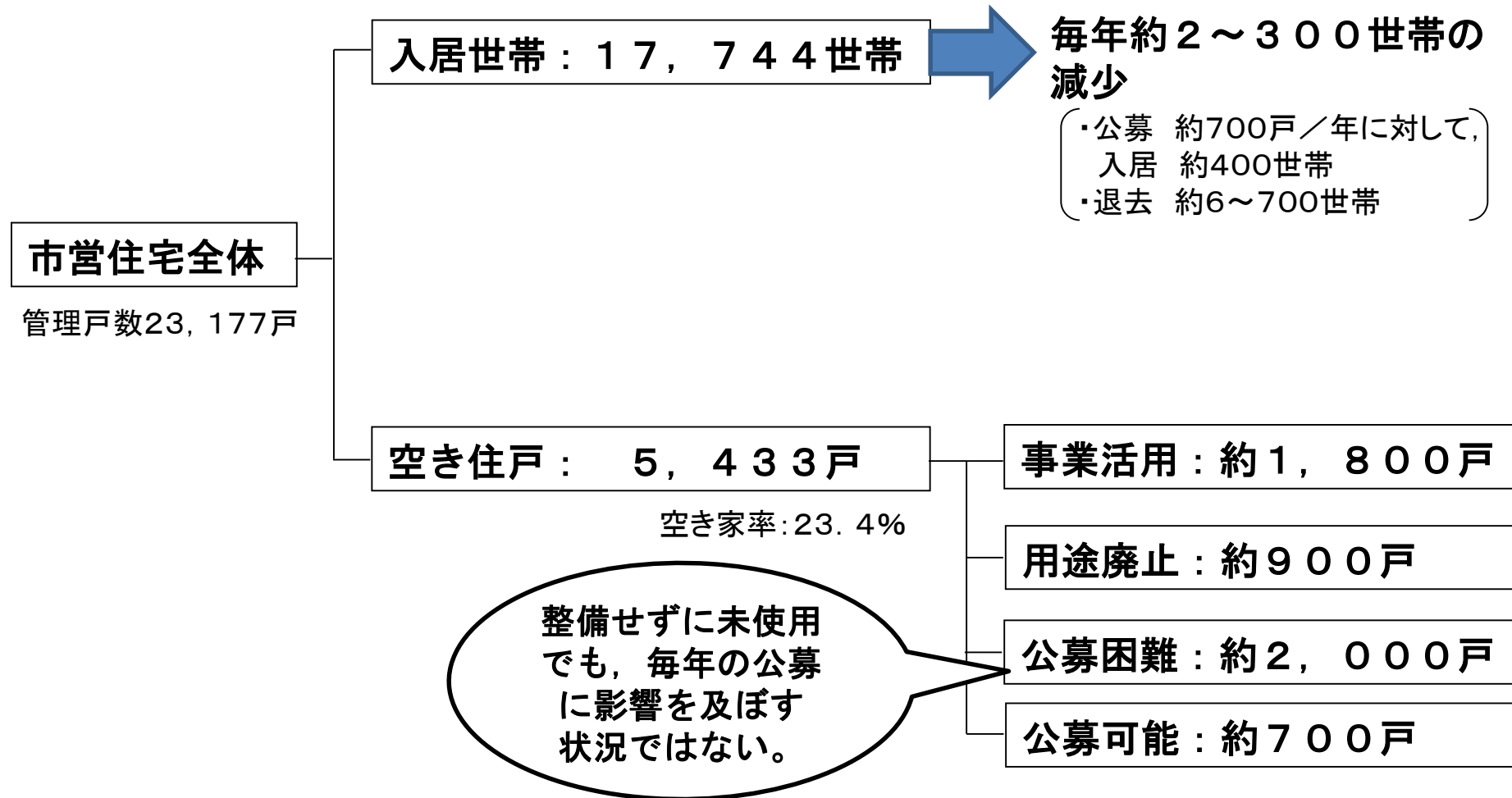


賃貸住宅市場全体において
空き家が相当数ある。

論点4 市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について

<論点4>市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について

<市営住宅の現状> 令和2年4月1日時点

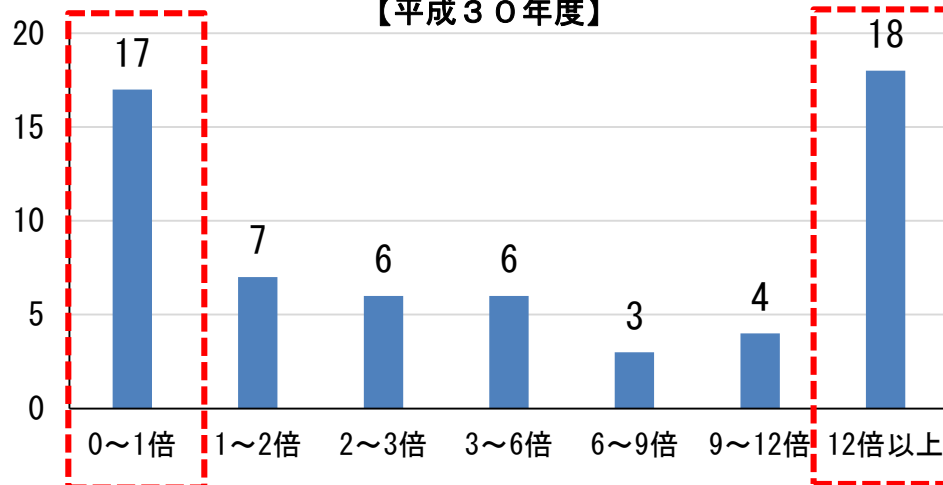


論点4 市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について

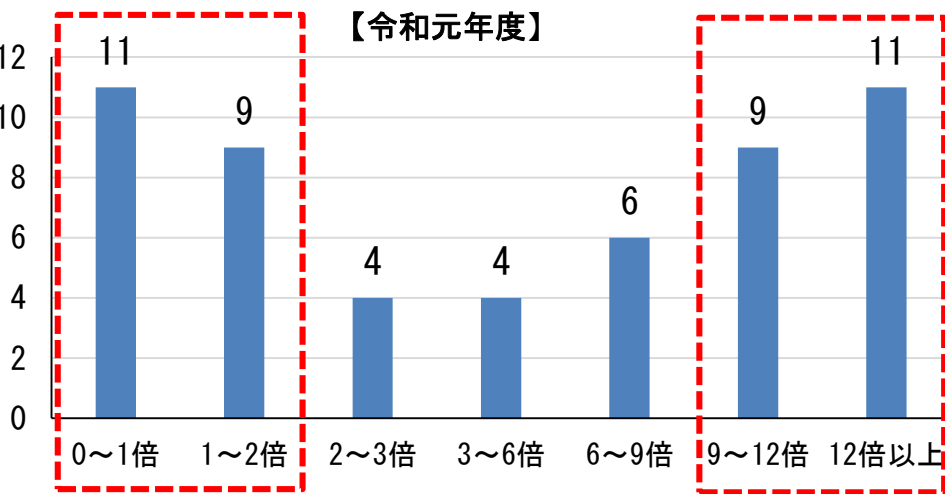
近年の公募では、極端に公募倍率が高い団地と低い団地に二極化しており、世帯向けのニーズがある団地とニーズが少ない団地の差が顕著となっている。

倍率毎に見た一般公募（単身向けを除く。）の団地数の集計

【平成30年度】

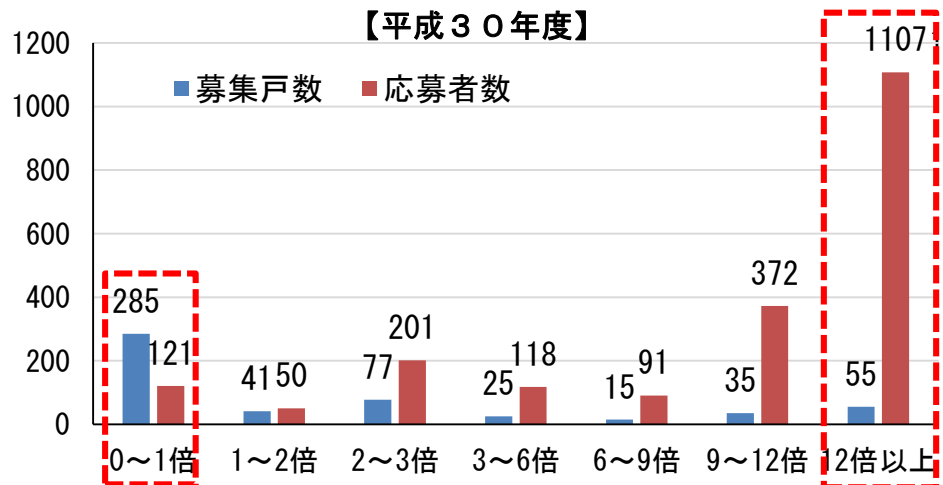


【令和元年度】

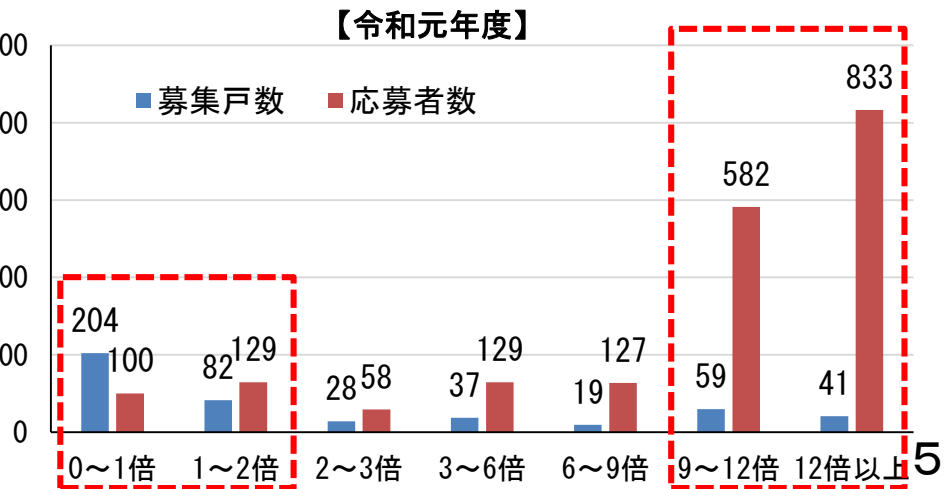


倍率毎に見た一般公募（単身向けを除く。）の募集戸数及び応募者数の集計

【平成30年度】



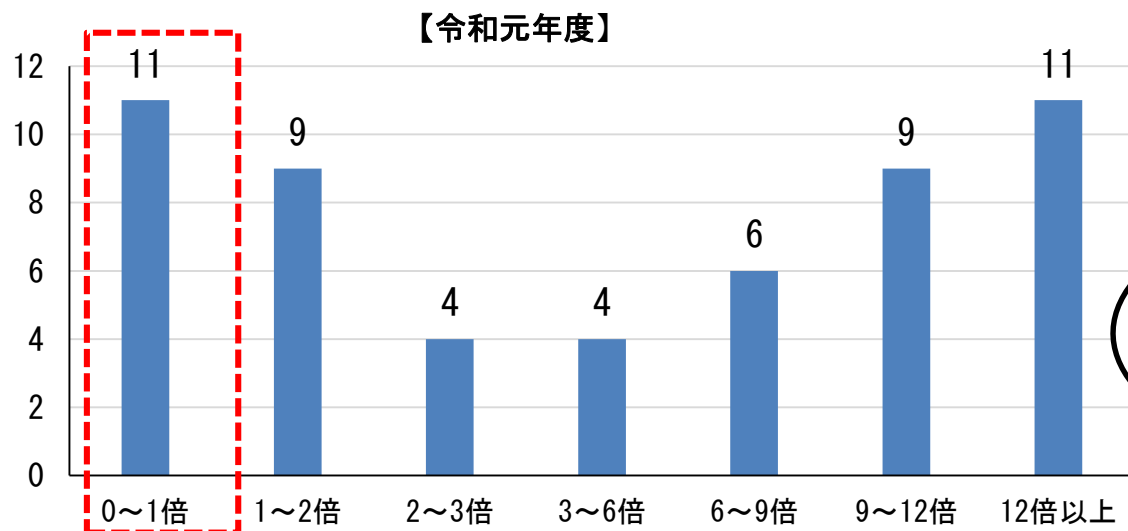
【令和元年度】



論点4 市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について

公募倍率が0～1倍の低倍率の団地内においても、公募困難住戸が多数存在しており、こうした住戸は実質的に使用する見込みがない不要な住戸となっている。

倍率毎に見た一般公募（単身向けを除く。）の団地数の集計



公募困難住戸全体のうち、約半数が倍率0～1倍の団地内に存在

基本的には使用する見込みがない住戸

<公募倍率0～1倍の団地>

管理戸数：
5, 886戸

入居世帯：4, 338世帯

空き住戸：1, 548戸

空き家率：26.3%

公募困難：約1, 000戸

公募可能：約400戸

その他：約150戸

論点4 市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について

耐震性が十分でない団地や、浴室設置スペースがない団地があることから、安心・安全の確保や居住性の向上等を最優先に実施していく必要がある。

耐震性能がない団地や、浴室設置スペースがない団地

〔耐震性が十分でない団地〕

・浴室の設置スペースがない団地(※)	計26団地	2,779戸
・浴室の設置スペースのみある団地	計8団地	1,171戸
・浴室がある団地	計3団地	584戸

〔浴室設置スペースがない団地〕（耐震性有）

・浴室の設置スペースがない団地(※)	計5団地	595戸
--------------------	------	------

※ 耐震性がない住棟と耐震性がある住棟が混在している団地があるため、団地数については一部重複している。

計 37団地
5,129戸

※現行の住宅マスタープラン策定時点
(平成22年3月)

上記の団地のうち、現時点で事業着手済又は実施予定の団地

・木造住宅からの住替え	計11団地	176戸
・耐震改修等の改善	計4団地	603戸
・団地再生事業	計10団地	1,985戸
・大規模地震に備えた市営住宅入居者の安全確保事業(住替え)	計5団地	966戸

計 30団地
3,730戸

論点4 市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について

耐震性能がない団地や、
浴室設置スペースがない団地

耐震性能の確保や浴室の
設置等に、最優先に取り組
んでいく必要がある。

＜団地の傾向＞

- ・ 築年次が比較的古い団地が多い。
- ・ 高齢化が一定進行している。
- ・ 住戸面積は小～中規模
- ・ E Vが未設置の場合がある。
- ・ 多くの団地で給湯器が未設置等

世帯向けに公募しても
応募が少ない団地

＜団地の傾向＞

- ・ 築年次が比較的新しい団地、又はトータルリモデル等を実施した団地
- ・ 高齢化はある程度進行している。
- ・ 住戸面積は中～大規模
- ・ E Vが設置されている場合がある。
- ・ 多くの団地で給湯器が設置されている。等

耐震性能を
有する団地

世帯向けとしての
応募が一定ある団地

論点4 市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について

安心・安全

経営的視点

耐震性能がない団地や、
浴室設置スペースがない
団地

<取組内容>

耐震性を有する住戸への住替えによる、現入居者の
早期の安心・安全の確保
【大規模地震に備えた市営住宅入居者の安全確保事業】

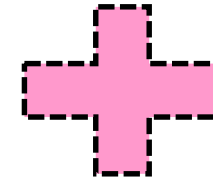
着手済事業の継続・拡充

団地単位での、総合的な建替えや改善による総合的
な安心・安全の確保と必要な住宅性能の提供
【団地再生事業】

着手済事業の継続・拡充

新たなニーズ

公民連携



民間活力を活かした市営住宅を含めた
地域の持続可能なまちづくりへの貢献

論点4 市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について

安心・安全

新たなニーズ

公民連携

経営的視点

＜取組の方向性イメージ＞

耐震性のない団地の入居者に対し、必要な改善を行ったうえで住替え先住戸として提供

公営住宅としての利活用

公募しても応募がなかった空き住戸を随時募集として供給

公営住宅としての利活用

単身世帯向け住戸としての公募

公営住宅としての利活用

その他入居者等のニーズに沿った利活用（高齢者等の上階から低層階への弾力的な住替えなど）

公営住宅としての利活用

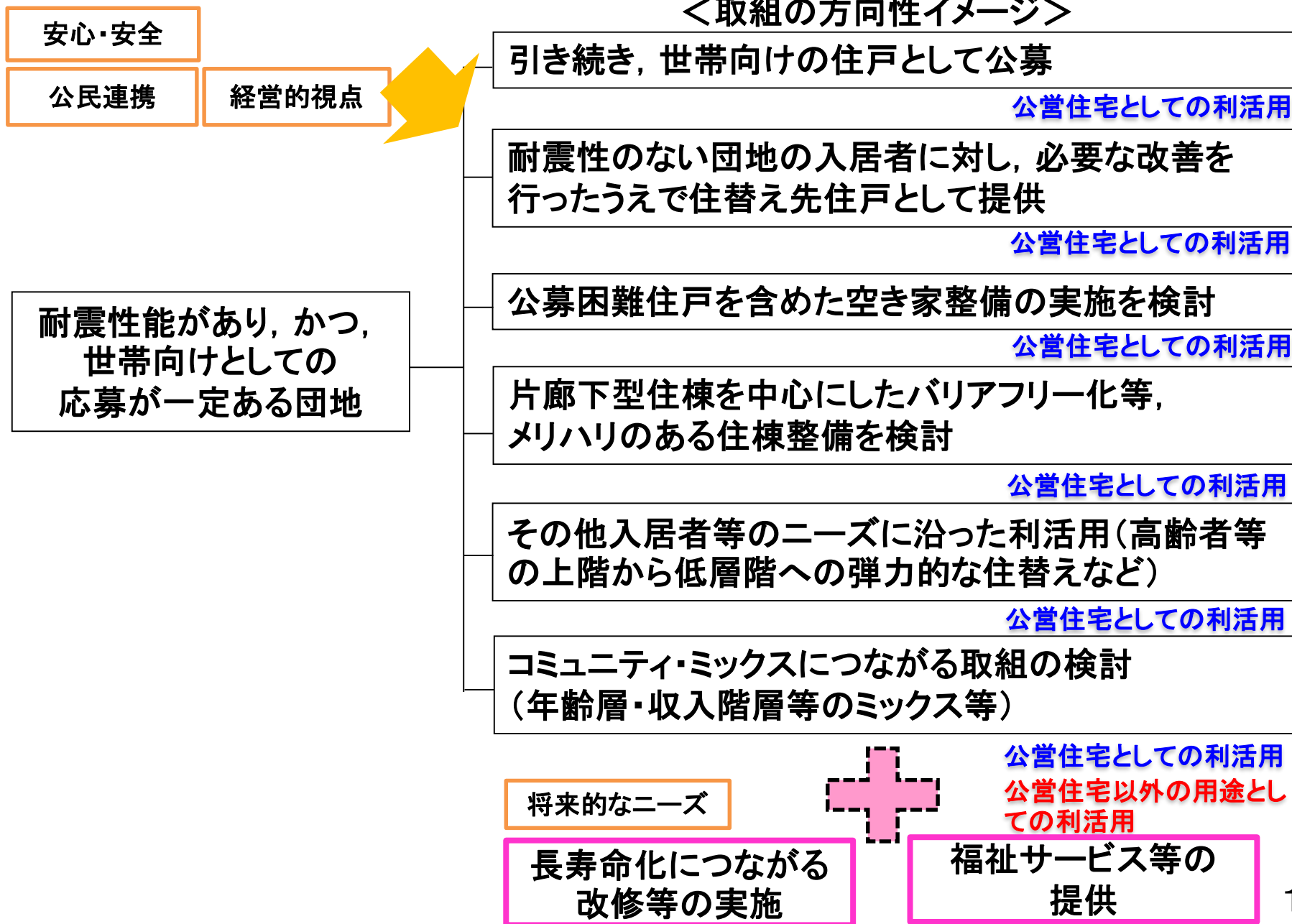
公民連携による利活用（社会福祉法人や居住支援法人等）の検討（団地内のコミュニティや入居者の自立した生活の維持につながる取組等）

公営住宅以外の用途としての利活用

ニーズがない場合は、
市営住宅以外の利活用を検討

耐震性能はあるが、
世帯向け住戸として公募
しても応募が少ない団地

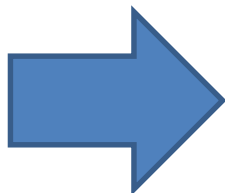
論点4 市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について



論点4 市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について

＜検討事項＞単身者向け住戸について

単身者向けの住戸のニーズが高いことに対して、どう応えていくべきか？



近年は、建替えの際に、世帯向け住戸だけでなく単身向け住戸も供給しているが、その際には、住戸面積に一定配慮した住戸の供給を行っている。

【参考】建て替えの際に単身向けの住戸として提供している事例

● 八条市営住宅団地再生事業

昭和30年代後半から40年代前半に建設され、老朽化が進行していた八条団地(295戸)を、現地で新棟に建替えることによる団地再生により、入居者の安心安全を確保することを目的とした事業である。

事業により新たに建設する市営住宅は計230戸であり、そのうち、37%の84戸を35㎡程度の小規模な住戸を計画している。

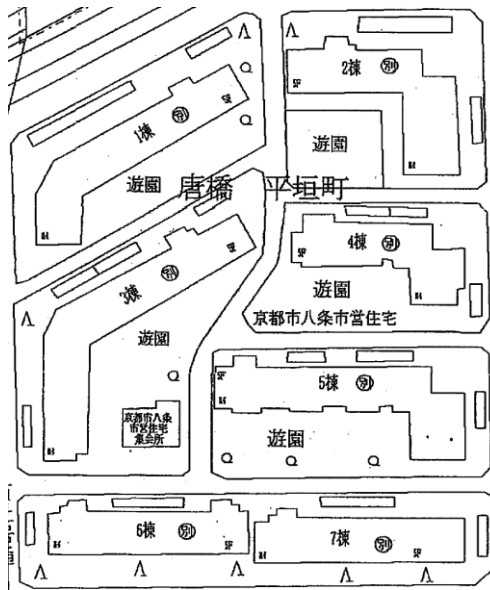
【八条団地(新棟)の住戸配分】

住戸数	住戸数	配分割合
35㎡住戸	84戸	36.5%
45㎡住戸	116戸	50.4%
60㎡住戸	30戸	13.1%
合計	230戸	100.0%

論点4 市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について

【参考】八条市営住宅団地再生事業 概要

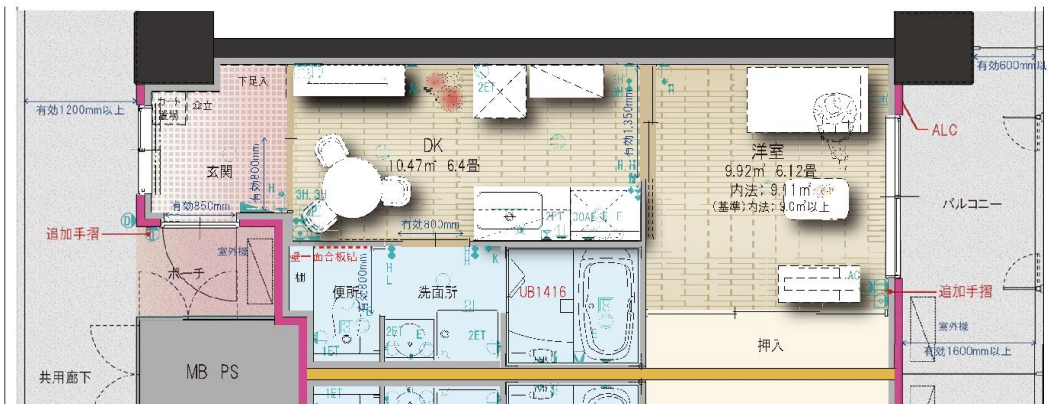
【整備前】



【整備後】



【35㎡住戸のイメージ】



論点4 市営住宅の住宅性能の向上や長寿命化の考え方について

＜検討事項＞単身者向け住戸について

単身者向けの住戸のニーズが高いことに対して、どう応えていくべきか？

■世帯向け住戸を単身向けとしても供給している団地

※エレベーターが設置されている
住棟がある団地

＜43 m²程度＞

- 檜原市営住宅※
- 西野山市営住宅※
- 醍醐南市営住宅※
- 山科市営住宅※(一部)
- 大受市営住宅※
- 鈴塚市営住宅※ など

■参考:現在、世帯向け住戸として供給している団地(住戸面積別)

＜43～50m²程度＞

- 醍醐中山市営住宅
- 小栗栖市営住宅(一部)
- 下鳥羽市営住宅※
- 洛西東新林市営住宅(一部) など

＜50～55m²程度＞

- 向島1街区市営住宅※
- 向島5街区市営住宅※
- 洛西北福西市営住宅※(一部) など

＜55～60m²程度＞

- 向島8～11街区市営住宅※
- 洛西北福西市営住宅(一部)
- 洛西東新林市営住宅(一部)
- 洛西南福西市営住宅
- 洛西東竹の里市営住宅
- 山科市営住宅※(一部) など

比較的
古い

築
年
次

比較的
新しい

<論点5> 今後の家賃設定のあり方について (特に家賃減免制度の見直しについて)

市営住宅家賃の減免制度について

○ 家賃減免について

公営住宅法第16条4項では「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。」との規定があることを受け、本市において市営住宅家賃の減免の取扱いを定めている。

○ 減免制度の種類

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。

論点5 社会情勢も考慮した市営住宅の家賃設定のあり方

○ 低収入による家賃の減額基準（平成21年4月改正）

収入月額	減額率	標準的世帯の年間給与支給額
0円～20,800円以下	80%※	2,240,000円／年 以下
20,800円を超え31,200円以下	60%	2,440,000円／年 以下
31,200円を超え41,600円以下	40%	2,596,000円／年 以下
41,600円を超え52,000円以下	20%	2,776,000円／年 以下

※減免後の家賃月額が3,800円未満となる場合は、3,800円の家賃月額

○ 家賃減免の実施状況

【令和2年3月末時点】

種別	世帯数	減免額(千円)
低収入減額	4,555	924,535
特別減額	444	78,609
生活保護減免	15	523
全額免除	6	1,447
合 計	5,020	1,005,114

【平成31年3月末時点】

種別	世帯数	減免額(千円)
低収入減額	4,501	932,108
特別減額	380	56,185
生活保護減免	17	514
全額免除	8	2,210
合 計	4,906	991,016

論点5 社会情勢も考慮した市営住宅の家賃設定のあり方

<従前（平成8年以前）の公営住宅法>

■家賃の設定方法について

- ・ 建設に要した費用から、補助金相当額を除いた額を原価とし、それを上限として家賃を決定（**法定限度額方式**）
- ・ 第1種公営住宅と第2種公営住宅（低額所得者向け）の区別はあったものの、入居者の所得に関わらず、家賃は一定の額を適用

■家賃減免制度について

- ・ 「**入居者の収入が著しく低額であることその他特別の事情があると認める者**」に対して、家賃を減免することができることとされていた。

<平成8年 公営住宅法改正>

■家賃の設定方法について

適正で公平な家賃負担とするため、入居者の収入に対する家賃の負担割合を定め、収入に応じて物件ごとの便益を元にして設定した8段階の家賃額を適用（**応能応益家賃制度**）

■家賃減免制度について

- ・ 「**病気にかかっていることその他特別の事情がある場合**」に変更
- ・ 一方で国からの運用通知では、引き続き、低収入所得者への減免が認められるとしており、従来の家賃減免の対象者を排除するような記述にはなっていないため、従前の対象者に配慮する形で適用

論点5 社会情勢も考慮した市営住宅の家賃設定のあり方

＜平成21年11月 京都市住宅審議会 答申（抜粋）＞

【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度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。

【施策の方向性】

- 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る。

＜平成31年2月 京都市住宅審議会 答申（抜粋）＞

- 今後も公営住宅団地を経営していくという観点や、民間も含めた賃貸住宅市場全体の中で住宅セーフティネットを構築するという観点から、応益負担による家賃設定や家賃減免制度の見直しなど、民間賃貸住宅市場における家賃の動向なども考慮しながら、公営住宅としての家賃設定のあり方を継続的に検討すべきである。
- 他方で、こうした取組は入居者に対する負担を強いるものであることから、社会情勢などの動向を見ながら、適宜取り組んでいくことが望まれる。

論点5 社会情勢も考慮した市営住宅の家賃設定のあり方

○ 新型コロナウイルスの影響による市営住宅入居者からの相談件数 (令和2年8月21日時点)

	相談件数	うち低収入減額			うち特別減額		
		案 内	書類受理	承認	案 内	書類受理	承認
公営住宅	210	77	59	48	23	20	19
改良住宅	23	8	5	2	3	2	2
合 計	233	85	64	50	26	22	21

○ その他新型コロナウイルスの影響による市営住宅の一時使用

【要件】 雇止め、企業倒産等により、住居の退去を余儀なくされた方で、

- 京都市内に住所又は雇止め前・予定の勤務先があること
- 雇用先からの雇止め、企業倒産に伴い、住居から退去を余儀なくされた者であること
- 申込者及び同居する親族が暴力団員でないこと

【提供戸数】 20戸程度

【使用期間】 原則として1年以内



令和2年8月21日時点で

相談件数	案内	書類受理	入居
18	4	2	1