

これまでの部会のまとめ
及び
公民連携による住宅セーフティネットの
方向性について

令和2年11月5日 京都市住宅審議会
第3回 市民の暮らしを支える住宅政策 検討部会

1 市営住宅

入居者が安心して暮らしていくための対応

- ・ 耐震性のない団地からの住替えの円滑な実施
- ・ 団地再生による総合的な住環境の改善とまちづくりの推進
- ・ コミュニティミックスにつながる取組の検討

など

市営住宅の役割を踏まえた新たなニーズへの対応

- ・ 随時募集の実施
- ・ 単身向け公募の拡大
- ・ 公営住宅以外の用途としての利活用

など

今後の市営住宅の
管理運営の方向性
→市営住宅の最適化

公民連携の充実 (福祉等)

- ・ 社会福祉法人との連携
- ・ 居住支援法人との連携
- ・ 公民それぞれの役割を踏まえた取組の充実

など

より一層の経営的な視点

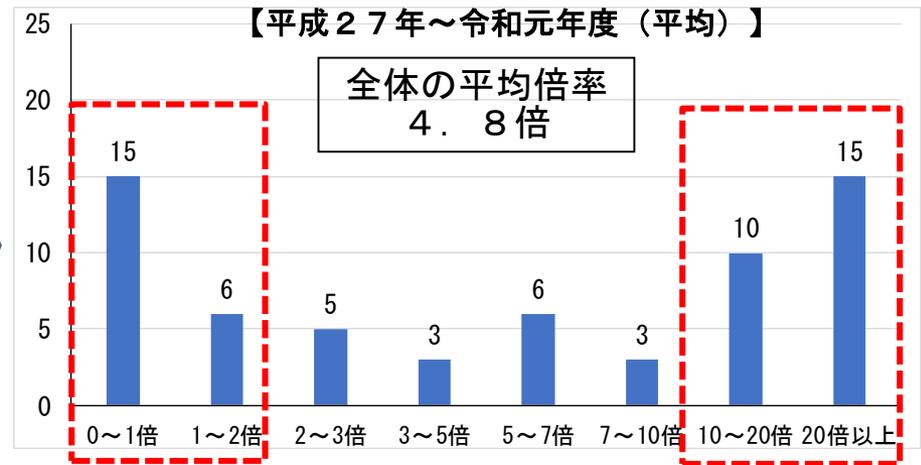
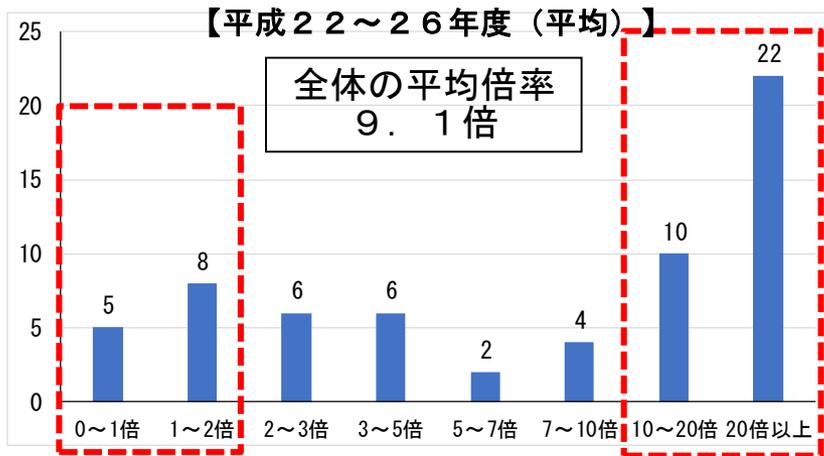
- ・ 実態ニーズに合わない住戸などの整理
- ・ メリハリのある投資

など 1

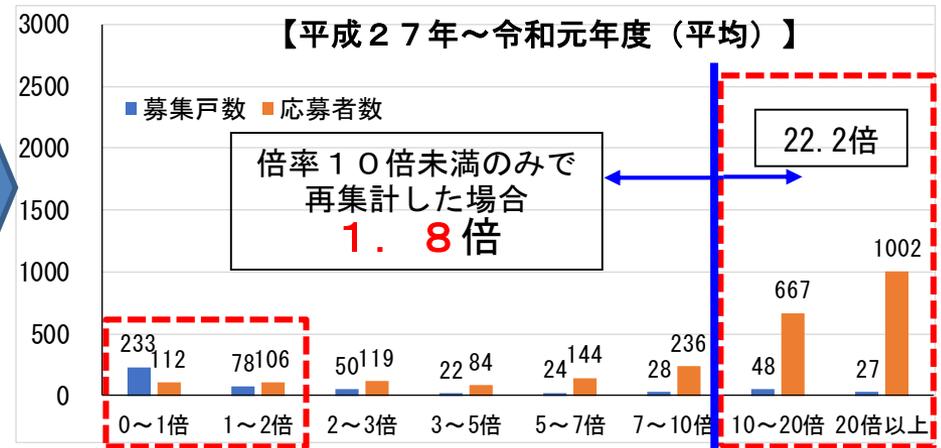
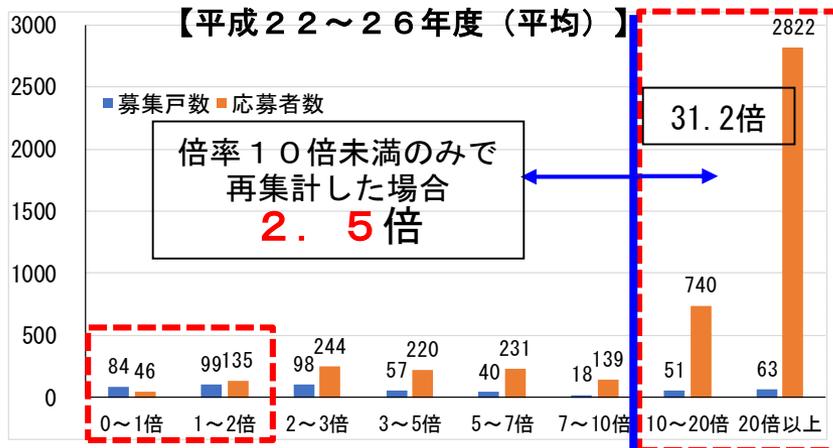
前回の検討部会における委員からのご指摘（公募ニーズの分析）

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。）の団地数の推移（直近10年間）



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



前回の検討部会における委員からのご指摘（公募二ーズの分析）

○ 過去5年間の平均倍率が1倍未満の団地の各年の応募状況（計12団地）

	5箇年 平均	R元年度	H30年度	H29年度	H28年度	H27年度
向島8街区	0.9倍	1.4倍	0.4倍	0.8倍	0.6倍	1.3倍
醍醐西1街区	0.9倍	0.5倍	0.5倍	1.2倍	1.0倍	1.4倍
洛西東新林	0.9倍	0.6倍	1.0倍	0.5倍	0.8倍	1.4倍
西野山	0.8倍	0.5倍	0.5倍	0.3倍	1.0倍	2.0倍
向島5街区	0.8倍	1.3倍	0.6倍	0.8倍	0.5倍	1.0倍
洛西東竹の里	0.7倍	0.5倍	0.6倍	0.9倍	0.8倍	0.7倍
大受	0.6倍	0.7倍	0.3倍	0.3倍	0.5倍	1.0倍
向島9街区	0.6倍	0.6倍	0.1倍	0.8倍	0.3倍	1.3倍
向島10街区	0.6倍	—	0.2倍	0.4倍	0.7倍	1.1倍
醍醐南	0.4倍	0.2倍	0.4倍	0.7倍	—	—
小栗栖	0.3倍	0.4倍	0.2倍	0.4倍	0.2倍	0.4倍
醍醐中山	0.3倍	0.2倍	0.2倍	0.3倍	0.4倍	0.3倍
平均倍率1倍未満 の募集戸数	223戸	185戸	260戸	206戸	206戸	258戸
全募集戸数に対して 占める割合	43%	39%	49%	41%	41%	43%

※現在、公募停止している団地（3団地）を除く。

前回の検討部会における委員からのご指摘（公募二ーズの分析）

○ 公募倍率（直近5年の平均）が1倍未満の団地の状況 ※令和2年10月1日時点

団地名	応募倍率	築年数	入居率 (※)	EVの有無	風呂の有無等	複数回公募しても 応募がない空き住戸
向島8街区	0.9	40年	75.9%	有	有	9戸
醍醐西1街区	0.9	34年	87.5%	無	有	2戸
洛西東新林	0.9	44年	70.8%	無	有	10戸
西野山	0.8	52年	73.3%	一部有	有 <small>※一部設置 スペースのみ</small>	15戸
向島5街区	0.8	42年	75.3%	有	有	21戸
洛西東竹の里	0.7	39年	78.2%	無	有	7戸
大受	0.6	47年	73.6%	一部有	有	7戸
向島9街区	0.6	38年	74.8%	有	有	6戸
向島10街区	0.6	37年	71.9%	有	有	7戸
醍醐南	0.4	49年	65.4%	有	有	14戸
小栗栖	0.3	46年	68.9%	無	有	16戸
醍醐中山	0.3	45年	72.0%	無	有	15戸
※現在、公募停止している団地（3団地）を除く。						129戸

前回の検討部会における委員からのご指摘（公募二ーズの分析）

○ 公募倍率（直近5年の平均）が20倍以上の団地の状況

団地名	応募倍率	築年数	入居率(※)	EVの有無	風呂の有無
二条	190.5	27年	97.5%	有	有
西大路	63.8	34年	93.3%	有	有
唐橋	48.7	19年	94.8%	有	有
桜島	45.0	18年	85.0%	有	有
嵯峨	44.1	18年	90.5%	有	有
唐橋第二	39.5	22年	94.6%	有	有
東天王町	36.3	15年	92.3%	有	有
広沢	32.3	27年	96.3%	有	有
東九条	25.9	27年	94.9%	有	有
竹田	25.1	28年	95.7%	有	有
勧修寺第二	24.0	22年	94.7%	有	有
葛野	23.7	35年	95.0%	有	有
鈴塚	21.6	52年	84.8%	有	有※一部設置スペースのみ
醍醐中	20.5	23年	96.1%	無	有
大覚寺	20.2	26年	91.6%	無	有

※令和2年10月1日時点

1 入居者が安心して暮らしていくための対応

- 耐震性のない団地からの住替えの円滑な実施
【木造の公営住宅等を含め、耐震性がない団地が対象】

着手済

大規模地震に備えた市営住宅入居者の安全確保事業

特に耐震性が十分でない市営住宅にお住まいの方に、耐震性がある（現行の耐震基準を満たしている）市営住宅へ住替えていただくことで、入居者の安全性の確保を目指す。（令和元年度～）

【大規模地震に備えた市営住宅入居者の安全確保事業のイメージ】



【対象団地】

- ・石田西団地
- ・石田東団地
- ・勧修寺北団地
- ・川西団地
- ・崇仁団地（31棟）



【耐震性が十分でない住棟】

住替え

約600世帯



崇仁団地
（41棟）



大受団地
（3棟）

など

【耐震性がある住棟】

これまでの検討部会の議論のまとめ

1 入居者が安心して暮らしていくための対応

■ 団地再生による総合的な住環境の改善とまちづくりの推進

着手済

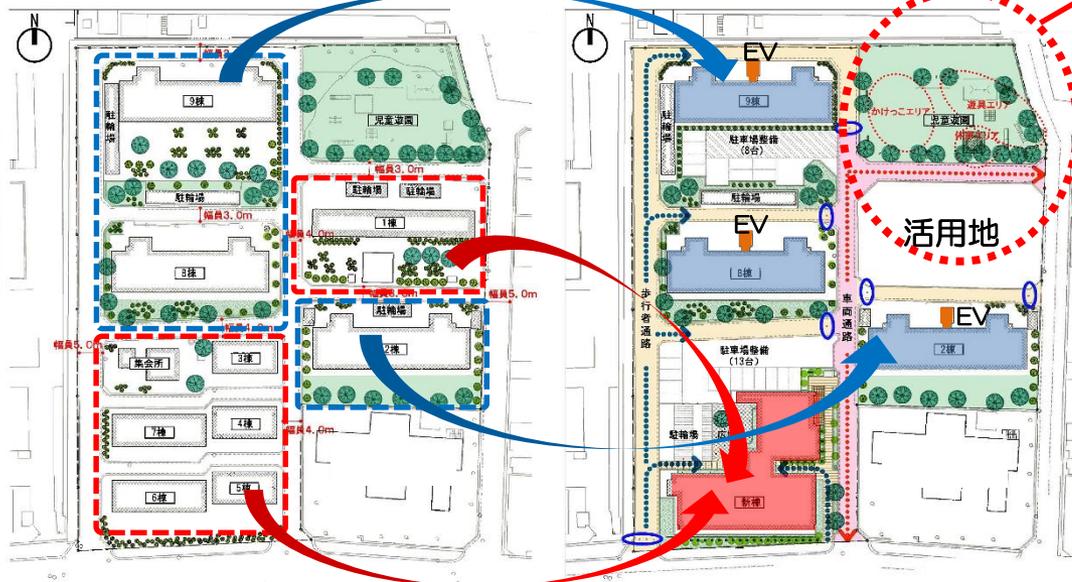
団地再生事業 【現在の入居世帯数をベースに管理戸数を集約】

団地単位で、建替えや耐震改修などを総合的に実施し、入居者の安全性を確保するとともに、市営住宅を中心とした周辺地域のまちづくりへの貢献を目指す。

【団地再生事業のイメージ】

集約によって生じる用地の活用や、児童遊園の整備などによるまちづくりへの貢献

耐震改修やEV設置による安全性、住環境の確保



【団地再生前】

老朽化した住棟の建替えによる安全性、住環境の確保

【団地再生後】

1 入居者が安心して暮らしていくための対応

■ 浴室の設置等による必要な居住水準の確保

浴室設置事業

浴室を設置する場所（スペース）はあるものの、浴槽がない住戸について、空家整備時に浴槽を設置することにより、市営住宅として必要な居住水準の確保を目指す事業であり、今後、更なる推進を図る。



浴室
設置



1 入居者が安心して暮らしていくための対応

■ コミュニティミックスにつながる取組の検討

子育て世帯向けリノベーション事業

(子育て世帯の入居促進によるコミュニティミックス)

少子高齢化の進展がより顕著な市営住宅において、子育て世帯の入居を促進することにより団地内のコミュニティバランスの改善や自治会活動への寄与等を主な目的として、平成28年度より実施している。

<参考>子育て世帯向けリノベーションによる整備・入居状況

	整備	募集	入居	未入居	退去
平成28年度	55戸	77戸	38世帯	17戸	—
平成29年度	67戸	103戸	56世帯	26戸	1世帯
平成30年度	50戸	101戸	53世帯	24戸	8世帯
令和元年度	38戸	82戸	58世帯	17戸	7世帯
令和2年度 (6月公募のみ)	20戸	16戸	7世帯	—	8世帯
合計	230戸	379戸	212世帯	—	24世帯

1 入居者が安心して暮らしていくための対応

■ コミュニティミックスにつながる取組の検討

＜参考＞子育て世帯向けリノベーション事業（実施状況）

○ 入居した世帯の家族構成

	計	ひとり親世帯	両親世帯
平成28年度	38世帯	28世帯(74%)	10世帯(26%)
平成29年度	56世帯	41世帯(73%)	15世帯(27%)
平成30年度	53世帯	35世帯(66%)	18世帯(34%)
平成31年度	58世帯	35世帯(60%)	23世帯(40%)
合計	205世帯	139世帯(68%)	66世帯(32%)

○ 入居した子どもの内訳

※申込時は妊娠中で、入居までに産まれた子どもの数

	計	未就学		小学生	中学生以上
			(※うち妊娠中)		
平成28年度	60人	42人(70%)	—	13人(21%)	5人(9%)
平成29年度	64人	44人(68.8%)	(1人)	15(23.4%)	5人(7.8%)
平成30年度	82人	59人(72.0%)	(3人)	14(17.0%)	9人(11.0%)
平成31年度	84人	68人(81.0%)	(9人)	11(13.1%)	5人(5.8%)
合計	290人	213人	—	53人	24人

1 入居者が安心して暮らしていくための対応

■ コミュニティミックスにつながる取組の検討

(子育て世帯の入居促進によるコミュニティミックス：収入要件の変更なし)

平成28年度より、子育て世帯向けにリノベーションした住宅の供給を行っている中で、ひとり親世帯など自治会活動への参加が難しいといった事例も見受けられ、自治会の積極的な参加やコミュニティバランスの改善など、当初の目的に即した事業効果を得られていない状況がある。



(収入要件の変更を含めたコミュニティミックスにつながる取組の検討)

■ 特定公共賃貸住宅の活用による中堅所得者の入居促進の検討

少子高齢化が進展している団地内のコミュニティミックス、自治会の活性化を図るため、建替えにより生じる余剰戸や子育て世帯向けリノベーションの住戸等、ニーズが見込める団地については、特定公共賃貸住宅の活用による中堅所得者の入居促進を検討していく。

(特定公共賃貸住宅としての活用が認められる場合)

公営住宅が充足する中、中堅所得者向けの特定優良賃貸住宅が不足するなどの事情が存在する場合には、特定公共賃貸住宅として利用することが可能

1 入居者が安心して暮らしていくための対応【まとめ】

- ・ 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、これらの解消、入居者の安心・安全の確保や居住性の向上等を図る取組みを最優先に実施していく
- ・ 少子高齢化の進展している団地内のコミュニティミックスを図るため、ニーズが見込める団地については、中堅所得者の入居促進等、コミュニティ活性化に係る取組みを検討していく。

■ 現入居者の安心・安全の確保

- 耐震性のない団地からの住替えの円滑な実施
- 浴室の設置等による必要な居住水準の確保

■ 団地再生による総合的な住環境の改善とまちづくりの推進

■ コミュニティミックスにつながる取組の検討

- これまでの取組（子育て世帯向けリノベーション）の効果検証
- 特定公共賃貸住宅の活用による中堅所得者の入居促進の検討

2 市営住宅の役割を踏まえた新たなニーズへの対応

■ 随時募集の実施

一般公募において世帯向けのニーズが無くなりつつある団地を中心に、非常時の受け皿として、真に住宅に困窮する人々へ市営住宅を早くかつ的確に供給出来るように、随時募集の実施を検討していく。

■ 単身高齢化の増加を踏まえた対応（案）

- 単身向けの住戸のニーズが高いことを踏まえ、現在世帯向けとして供給している団地の一部を単身向けの対象団地として、空き住戸の供給を行っていく。

ただし、団地自治会からは、コミュニティの維持の観点からは単身向け住戸を増やしてほしくないとの声もあることから、対象団地の拡充については、団地内のコミュニティに与える影響も考慮し、団地ごとの高齢化率等の実情を踏まえながら行っていく。

また、単身世帯の対象となる属性の拡大については、市営住宅としての役割を踏まえ、現在の単身世帯の対象を中心に行っていく。

- 単身向け公募の拡大に併せて、上階に居住している階段昇降が困難な高齢者等入居者の低層階への弾力的な住み替えを行っていく。
- 団地再生事業による建替え更新棟においては、単身世帯向けの小規模な住戸を一定数設けるなど、将来的なニーズを見据えた住棟計画を行う。

2 市営住宅の役割を踏まえた新たなニーズへの対応

3 公民連携の充実(福祉等)

■ 居住支援法人や社会福祉法人等と連携

- ・ 少子高齢化の進展が顕著であり、今後空き住戸の増加が見込まれる団地において、空き住戸を社会福祉法人等が活用し、入居者の自立した生活やコミュニティの維持につながるサービスを提供するなど、公民連携による取組の導入について検討を行っていく。
- ・ 公募倍率が低い団地においては、居住支援等の生活サポートやより良い生活環境の整備等、他部署と連携した付加サービスの導入の検討を進めていく。
[なお、法人等の空き住戸の利活用に際しては、現入居者と法人とのマッチングへの配慮が必要なため、現入居者にもメリットが得られるようなサービスを提供できる事業者の選定を行っていく。]
- ・ 導入の検討に当たっては、今後、居住支援法人をはじめとした、社会福祉法人等の事業者にもヒアリングを行っていき、様々なニーズ把握を行っていく。

- #### ■ その他、公民連携による公営住宅の空き住戸の公営住宅以外の用途としての利活用の検討

2 市営住宅の役割を踏まえた新たなニーズへの対応

3 公民連携の充実(福祉等)

- 居住支援法人や社会福祉法人との連携
- 公民連携による公営住宅以外の用途としての利活用

(社会福祉事業等としての利用が認められる場合)

社会福祉法に基づく社会福祉事業としての活用

(例)

第1種社会福祉事業：障害者支援施設，重症心身障害児施設，養護老人ホーム 等

第2種社会福祉事業：保育所の経営，ホームヘルプ，デイサービス，相談事業 等

グループホーム事業等への活用

- ・老人福祉法に基づく「認知症対応型老人共同生活援助事業」
- ・障害者自立支援法に基づく「共同生活介護」又は「共同生活援助」を行う事業
- ・児童福祉法に基づく「児童自立生活援助事業」，「小規模住居型児童養育事業」

ホームレスの自立支援への活用

- ・ホームレス自立支援事業により就業した者に対して生活上の支援を行う事業

2 市営住宅の役割を踏まえた新たなニーズへの対応

3 公民連携の充実（福祉等）

- 居住支援法人や社会福祉法人との連携
- 公民連携による公営住宅以外の用途としての利活用

（他都市事例）大阪府における府営住宅ストック活用事例



活用例

- 小規模保育事業所
- 一時預かり事業所
- 子育て支援拠点
- 子ども・若者支援拠点
- 教育相談・学習支援拠点
- 福祉相談窓口・活動拠点
- 見守り活動拠点及び交流場所
- 高齢者等の交流活動拠点
- サポート付改修共同住宅
- 障がい者（児）相談支援事業所
- 障がい者グループホーム
- 若者の職業的自立用住戸

など

府営住宅ストックを活用したまちづくり ⇒ 周辺地域にも波及

府営住宅ストックの地域資源化

2 市営住宅の役割を踏まえた新たなニーズへの対応【まとめ】

3 公民連携の充実(福祉等)【まとめ】

- 人口減少及び少子高齢化社会の到来を迎える中、一般公募において世帯向けのニーズが減少している状況を踏まえ、真に住宅に困窮する人々へ早くかつ的確に市営住宅を提供できる仕組みや、高齢者を中心とした単身向けニーズに対応した公募の拡大や取組みについて検討を行っていく。
- 少子高齢化の進展が顕著であり、今後空き住戸の増加が見込まれる団地において、空き住戸の福祉的な利活用について検討を行っていく。

■ 新たなニーズへの対応

- 随時募集の実施
- 単身高齢化の増加を踏まえた対応

(単身向け公募の対象団地等の拡大や、高齢等のため住替えを希望される現入居者の弾力的な住替え等)

■ 公民連携の充実(福祉等)

- 居住支援法人や社会福祉法人との連携
(グループホームとしての利活用等)
- その他公営住宅以外の用途としての利活用
(地域のまちづくり活動としての利活用等)

4 より一層の経営的な視点【まとめ】

■ 実態ニーズに合わない住戸などの整理

■ メリハリのある投資

○ 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

- ・ 団地ごとの特性を踏まえ、入居者等のニーズに沿った対応（バリアフリー化されていない住戸からバリアフリー化された住戸への住替え等）、実態ニーズに合わせた募集方法（随時募集等）、入居対象者の拡大などのほか、公民連携による利活用に向けた取組を進めていく。
- ・ 上記のような取組を行ったとしてもニーズが見込めない場合は、実態ニーズに合わせた適正な管理戸数・供給戸数の見直しを図っていく。

○ 耐震性能があり、かつ、世帯向けとしての応募が一定ある団地

- ・ 公募困難住戸の整備を先送りしないなど、効果的な空き家整備を行い活用していく。
- ・ バリアフリー化等については、住棟ごとの特性を踏まえ、片廊下型住棟を中心としたメリハリのある住棟整備やバリアフリー化されている住棟への住替え等を進めていく。

○ 団地再生事業により建替え更新を図る団地

- ・ 建替え後の更新棟については、現状の入居世帯数に合わせた規模で更新を図るほか、余剰戸が発生した場合は、特定公共賃貸住宅としての活用等を検討する。
- ・ 団地再生事業により生じる用地については、民間活力により持続可能なまちづくりに資する活用を行う。（八条市営住宅では、活用地の一部で民間分譲マンションを建設）

市営住宅の最適化の考え方について

市営住宅の最適化

入居者が安心して暮らしていくための対応

- ・耐震性のない団地からの住替えの円滑な実施
- ・団地再生による総合的な住環境の改善とまちづくりの推進

など

公民連携の充実（福祉等）

- ・社会福祉法人との連携
- ・居住支援法人との連携
- ・公民それぞれの役割を踏まえた取組の充実

など

市営住宅の役割を踏まえた新たなニーズへの対応

- ・随時募集の実施
- ・単身向け公募の拡大
- ・公営住宅以外の用途としての利活用

など

より一層の経営的な視点

- ・実態ニーズに合わない住戸などの整理
- ・メリハリのある投資

など



公民が連携した住宅セーフティネットの構築（将来的には民が主体となる住宅セーフティネット機能の構築）に向けて、民間の住宅ストックや活力を十分に活用していくとともに、公の役割として、市営住宅の最適化を図っていく。

- ⇒ ニーズを踏まえて、市営住宅の計画的な保全、長寿命化及び機能の充実など、安全・安心な居住環境の整備を行うとともに、管理戸数や供給戸数の見直しなどの最適化を図っていく。
- ⇒ 弾力的な空き住戸の利活用や実態ニーズに合わせた募集方法などの仕組みの最適化を図っていく。

【参考】市営住宅の最適化の考え方について

安心・安全

経営的視点

＜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

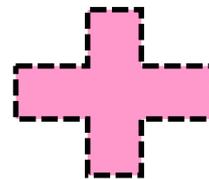
① 耐震性能がない団地や、
浴室設置スペースがない
団地

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

【参考】市営住宅の最適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＞

② 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

耐震性のない団地の入居者に対し、必要な改善を行な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（社会福祉事業）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

【参考】市営住宅の最適化の考え方について

＜取組の方向性イメージ＞

安心・安全

公民連携

経営的視点

③ 耐震性能があり、
かつ、世帯向けとしての
応募が一定ある団地

引き続き、世帯向けの住戸として公募

公営住宅としての利活用

耐震性のない団地の入居者に対し、必要な改善を行な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

公募困難住戸を含めた空き家整備の実施を検討

公営住宅としての利活用

片廊下型住棟を中心にしたバリアフリー化等、メリハリのある住棟整備を検討

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

コミュニティ・ミックスにつながる取組の検討（年齢層・収入階層等のミックス等）

将来的なニーズ

長寿命化につながる
改修等の実施



公営住宅としての利活用
公営住宅以外の用途としての利活用

福祉サービス等の
提供

＜現在の家賃減免（低収入減額）の仕組み＞

- 京都市では、所得が一定水準以下の市営住宅入居者について、収入月額に応じて家賃を減額している。約18,000世帯の入居者のうち、約4,500世帯に対して、低収入減額を適用し、年間総額約9億円の減額を行っており、特に所得水準の低い世帯の暮らしを支えている。

収入月額	年間総収入(年金収入の場合)		減額率
	単身者	2人世帯	
0円 ~ 20,800円	0円~1,449,600円	0円~1,929,600円	80%減額
20,800円 ~ 31,200円	1,449,600円~1,574,400円	1,929,600円~2,054,400円	60%減額
31,200円 ~ 41,600円	1,574,400円~1,699,200円	2,054,400円~2,179,200円	40%減額
41,600円 ~ 52,000円	1,699,200円~1,824,000円	2,179,200円~2,304,000円	20%減額

参考：京都市の市営住宅の入居者の家賃支払い状況

市営住宅入居者：約18,000世帯

正規家賃適用： 約9,000世帯	低収入減額適用： 約4,500世帯	生活保護受給世帯： 約4,500世帯
---------------------	----------------------	-----------------------

【その他】現在の家賃減免制度の仕組み及び課題について

＜現在の家賃減免（低収入減額）の課題（一例）＞

- 現行の仕組みでは、所得税法に準じた形で政令月収を算定し、それが、一定金額以下であれば、低収入減額を適用している。

収入月額	減額率
0円～20,800円以下	80%
20,800円を超え31,200円以下	60%
31,200円を超え41,600円以下	40%
41,600円を超え52,000円以下	20%

※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

- しかし、上記の計算方法では、個人単位で所得算出、控除を行うため、世帯単位で所得を合算した時に、必ずしも世帯の困窮状況を正しく反映したものになっておらず、比較的ゆとりのある世帯にも適用されている課題がある。

例) 高齢夫婦世帯

夫婦で年300万円の年金収入

夫) 老齢年金収入 年160万円 公営住宅での所得: 160万円 - 120万円 = 40万円
妻) 老齢年金収入 年140万円 公営住宅での所得: 140万円 - 120万円 = 20万円

同居親族控除: 38万円 老人扶養控除: 10万円

公営住宅での世帯収入: (40万円 + 20万円 - 48万円) ÷ 12 = 1万円 → 80%減額が適用

【参考】京都市における家賃減免制度の実態について

- ・京都市における家賃減免制度の実態を把握するために、京都市内の2つの市営住宅団地において、減額適用世帯の収入状況等を調査

※ 減額適用世帯は、102世帯

※ 20%減額、40%減額の適用世帯は少ないため、調査結果から省略

- ・低収入減額を受けている世帯として、多い類型は以下の3つ

○ 収入状況（平均値）

世帯類型	給与収入	年金収入	合計
◆低年金の高齢世帯			
・単身高齢	15.3万円	75.8万円	<u>91.1万円</u>
・高齢夫婦	25.6万円	156.3万円	<u>181.9万円</u>
◆ひとり親世帯	127.2万円		<u>127.2万円</u>
◆高齢の親と中年世代の子との同居世帯（親の年金収入で障害を持つ子と同居している等）	107.8万円	132.8万円	<u>240.6万円</u>

【参考】京都市における家賃減免制度の実態について

○ 減額状況

京都市の低収入減額は、収入月額に応じ、80%減額、60%減額等と減額率が適用される。

家賃※ (収入分位1家賃 : 最も低廉な家賃)	減額率	減額後の家賃
20,000円～ 30,000円程度	80%	4,000円～6,000円
	60%	8,000円～12,000円

※京都市の市営住宅の家賃額は、設備の設置状況等により幅がある。

○ 家賃減額の適用がなくなる類型

年金を主たる収入とする高齢世帯は、収入状況の改善を見込むことができず、低収入減額の適用が長期化する傾向が強い。

一方で、ひとり親世帯等の若年世帯については、子の成長過程に応じ、世帯収入の状況が改善することが見られ、低収入減額の適用は比較的短い期間になることが多い。

【参考】 前回の検討部会における委員からの御指摘について

■ 一般的な空き住戸を整備した場合

● 年間維持管理費, その他経費(概算)
約16万円/年・戸

※計画修繕費のほか緊急修繕費, その他維持管理費等

● 空き家整備費
約120万円/戸

※原状回復のみのため国費の充当は無い。

空き住戸を整備した場合の費用回収に要する期間

■ 現在の公営住宅の1戸当たり平均家賃収入額(約23,300円)で計算すると

⇒ 10年程度で費用回収が可能

■ 平成10年築/EVありの公営住宅(収入分位1)の概ねの家賃(約33,500円)で計算すると

⇒ 5年程度で費用回収が可能

※家賃減免がない場合に限る。

■ 公募困難部屋を子育て世帯向けリノベーション住宅として整備した場合

● 年間維持管理費, その他経費(概算)
約16万円/年・戸

※計画修繕費のほか緊急修繕費, その他維持管理費等

● 空き家整備費
約450~550万円/戸

※居住性向上につながる工事に対し, 国費約120~140万円が充当

空き住戸を整備した場合の費用回収に要する期間(国費充当分を除く。)

■ 現在の公営住宅の1戸当たり平均家賃収入額(約23,300円)で計算すると

⇒ 28~34年弱で費用回収が可能

■ リノベーション住宅に入居する子育て世帯の概ねの家賃額(約28,000円)で計算すると

⇒ 18~23年程度で費用回収が可能

※家賃減免がない場合に限る。 27

住宅セーフティネットの目指すべき将来像

公民が連携した住宅セーフティネットの目指すべき将来像(イメージ)

誰もが住宅に困窮することがないように、公民が連携した取組が行われている。

