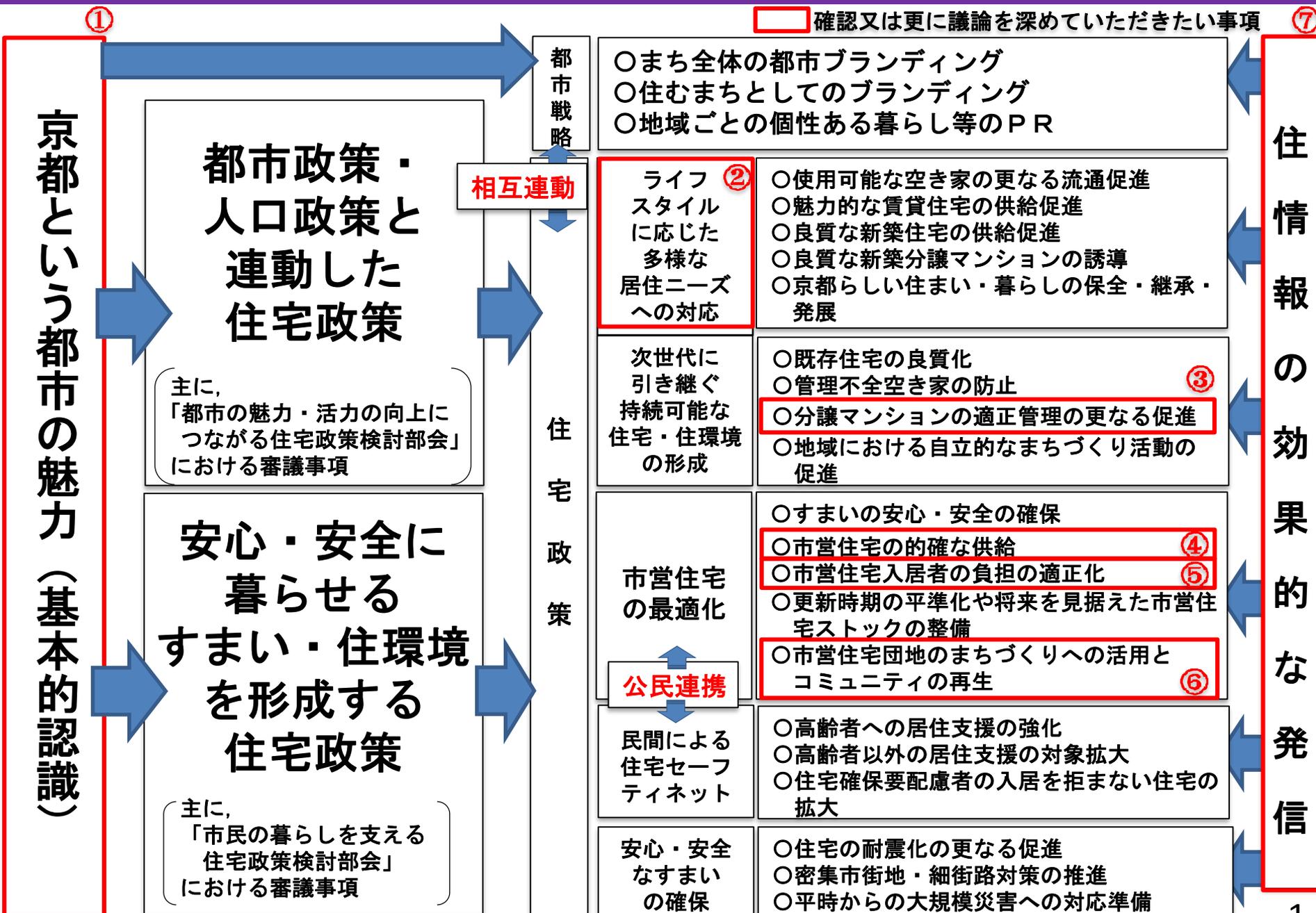


更に議論を深めていただきたい事項
及び
答申の取りまとめの方向性について

答申の取りまとめのイメージ



① 京都という都市の魅力・基本的認識

答申を取りまとめるに当たっての基本的認識の整理

検討部会における議論の中では、「京都という都市の魅力」や「住むまちとしての京都の良さ」についての御意見があった。

＜頂いた主な御意見＞詳細は、[参考1](#)「都市の魅力・活力の向上につながる住宅政策検討部会における委員からの主な御意見」を参照

- 都市の魅力という点において、他都市では、ほぼ同様の特色となってしまうが、京都は「京都であること自体」が他都市にはない魅力になるため、世界的にも憧れを持たれている。
- 京都という都市は、いつでも他都市にはない非日常に触れられるということが魅力ではないか。こうした京都ならではの非日常性を日常的に堪能できることをPRにすることで、都心部周辺だけでなく、京都市の郊外部において住むことの価値・魅力についても、再評価されるのではないか。



更に議論を深めていただきたい事項

答申を取りまとめていただくに当たり、京都という都市の魅力（基本的認識）について、あらためて全体で議論いただきたい。

② ライフスタイルに応じた多様な居住ニーズへの対応

市内における多様な住まい・暮らしの具体事例

京都市内には、様々なライフスタイルに対応した多様な住まいが提供されており、家族形態や様々な価値観、地域特性等に応じた暮らしが営まれている。

＜事例＞ 詳細は、[参考3](#)「ライフスタイルに対応した多様な住まいの具体事例（一例）」を参照

- 賃貸住宅×都心部×路地
- 賃貸住宅×都心部×職住一体
- 持ち家（分譲マンション）×都心部×省エネ
- 賃貸住宅×都心周辺部×シェア暮らし
- 持ち家（分譲マンション）×都心周辺部×コミュニティ
- 賃貸住宅×郊外部×住農一体
- 持ち家（戸建て）×ニュータウン×地域内住み継ぎ
- 持ち家（戸建て）×郊外部×省エネ

更に議論を深めていただきたい事項

様々なライフスタイルに対応した多様な住まいの供給を促進していくために、行政としてどのような取組を行うことが考えられるか議論いただきたい。

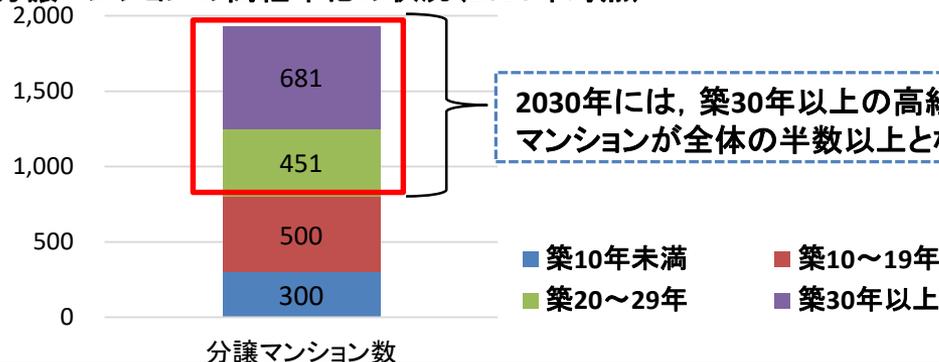
③ 分譲マンションの適正管理の更なる促進

高経年化した分譲マンションに対する支援について

更に議論を深めていただきたい事項

今後10年間に於いて、築30年以上の高経年化した分譲マンションが全体の半数以上となり、さらに現行法に適合しないマンションも多数存在する中、行政としてどのような支援を行っていくべきか議論いただきたい。

分譲マンションの高経年化の状況(2020年時点)



<段階に応じた施策イメージ> (第3回検討部会において提示した内容)

【新築時】

- ・意識啓発 (パンフレット等)

【築浅時 (～築10年程度)】

- ・意識啓発 (セミナー・スクール, パンフレット)

【築10～30年程度】

- ・適切な修繕の促進 (修繕アドバイザー派遣)

【築30～45年程度】

- ・管理適正化の促進 (管理アドバイザー派遣)

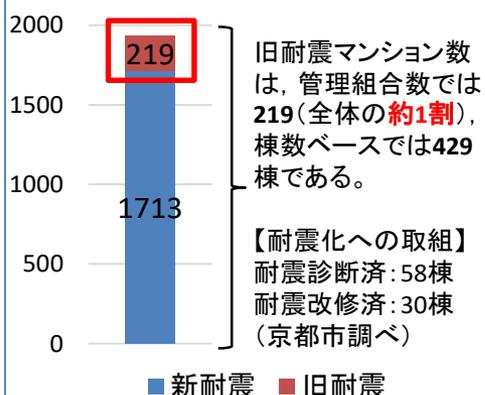
【築45年以上】

- ・耐震化の促進 (専門知識を得る機会の創出)
- ・管理適正化の促進 (専門家派遣)
- ・マンション再生の円滑化 (終活支援)

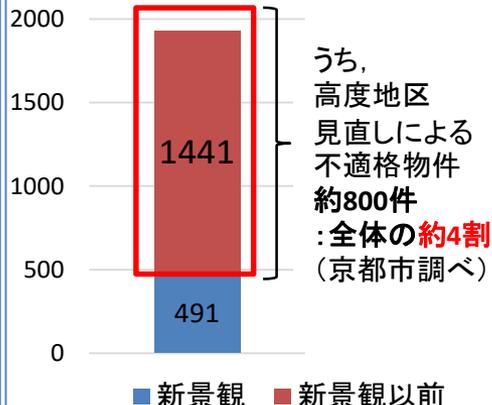
【すべてのマンション】

- ・意識啓発 (セミナー・スクール)
- ・管理適正化の促進 (助言・指導・勧告)

新耐震・旧耐震マンション数

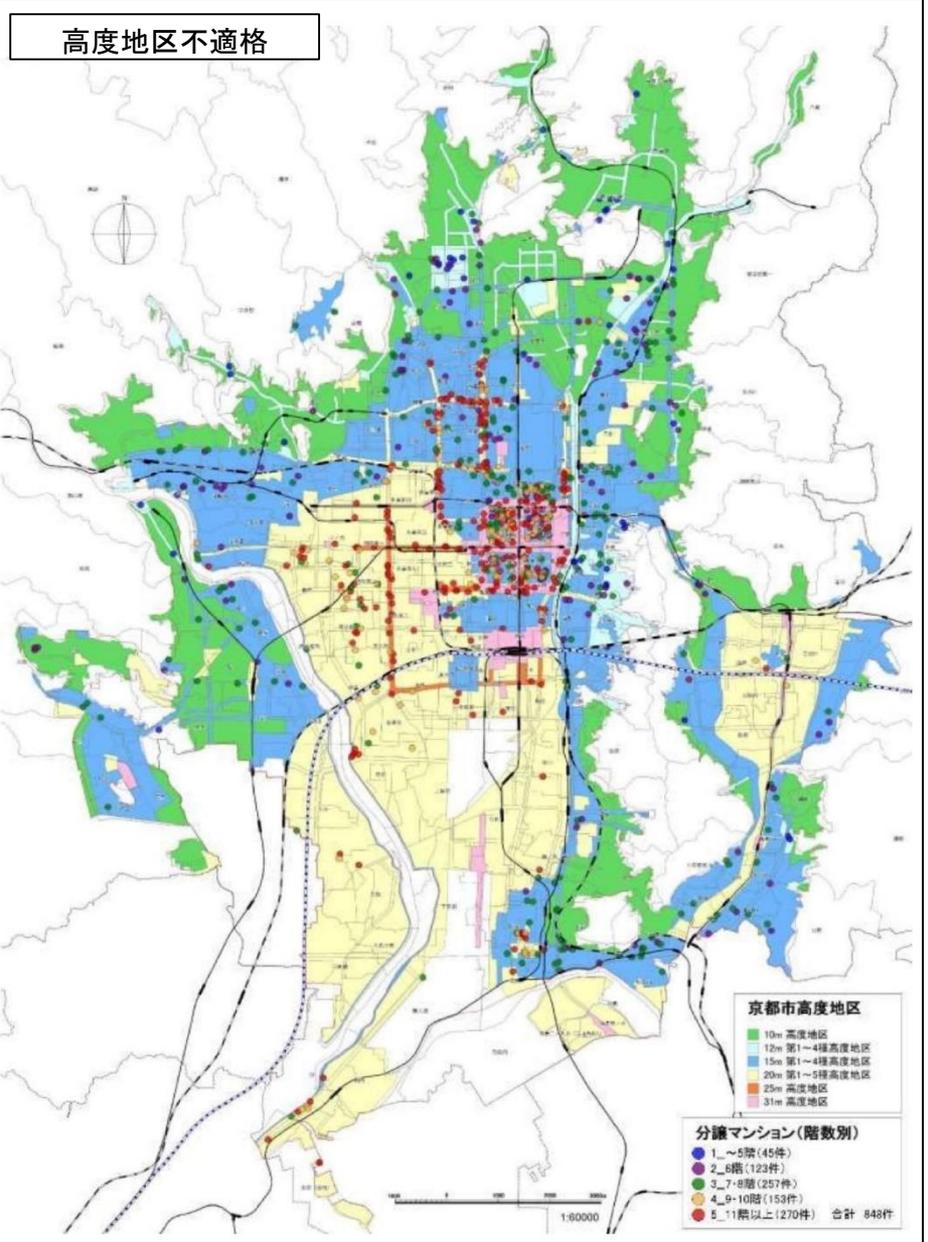


新景観政策(平成19年)前・後のマンション数

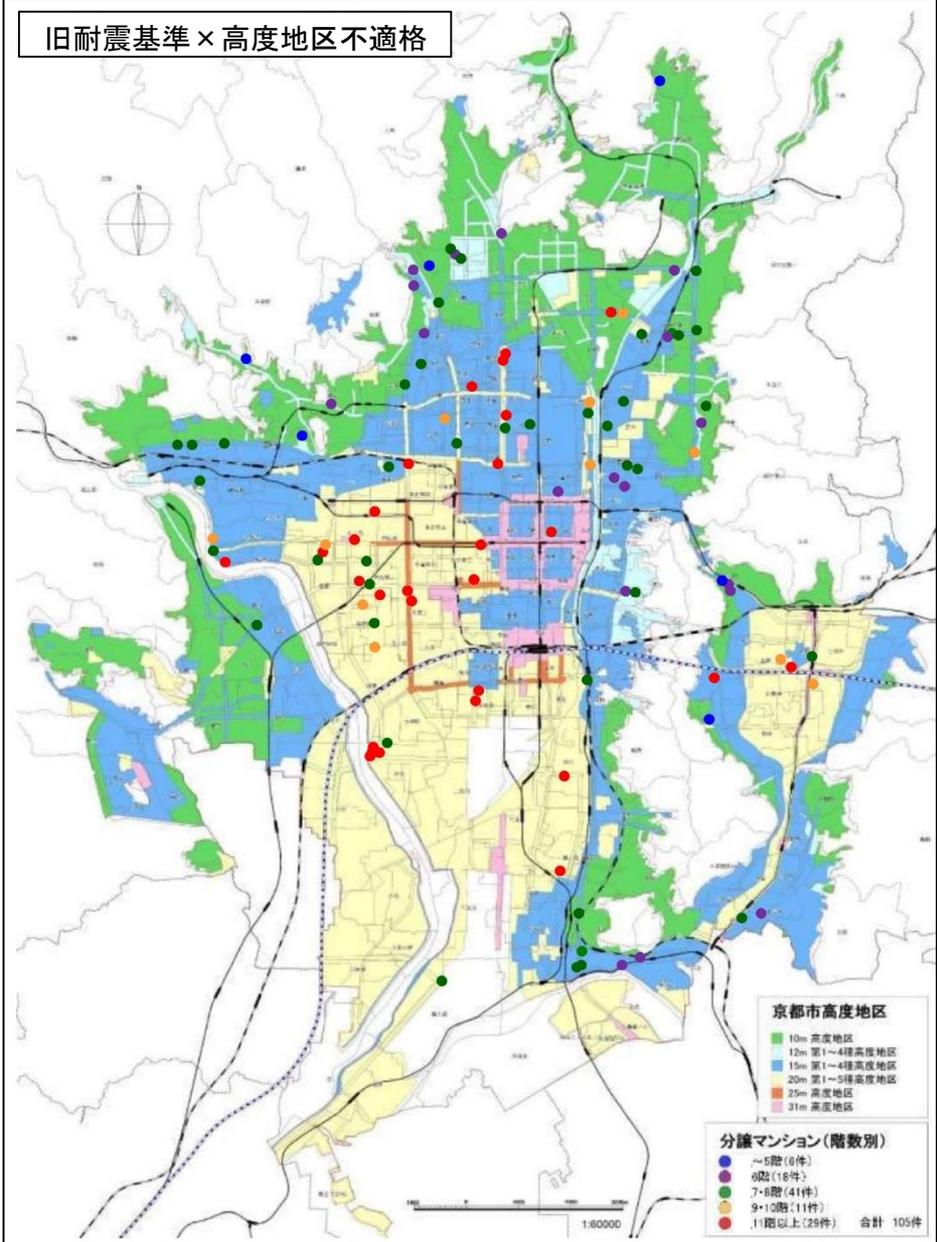


<参考>旧耐震・高さ不適格の分譲マンション分布

高度地区不適格



旧耐震基準×高度地区不適格



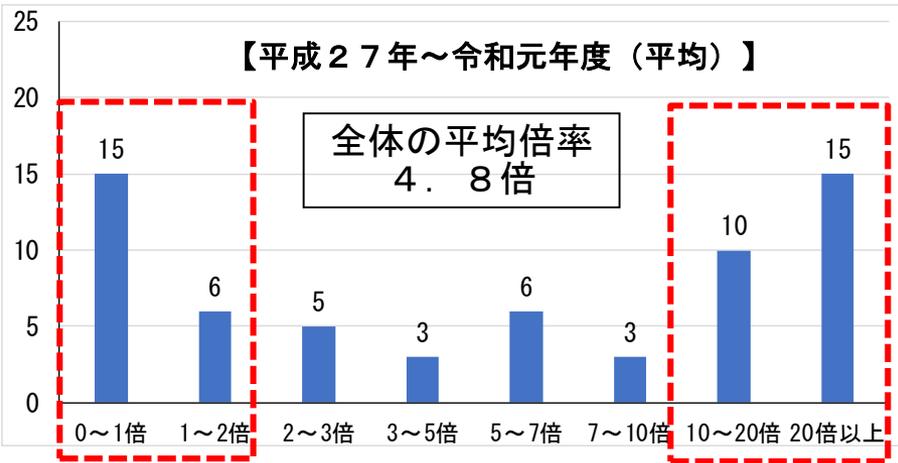
④ 市営住宅の的確な供給

市営住宅の公募実態

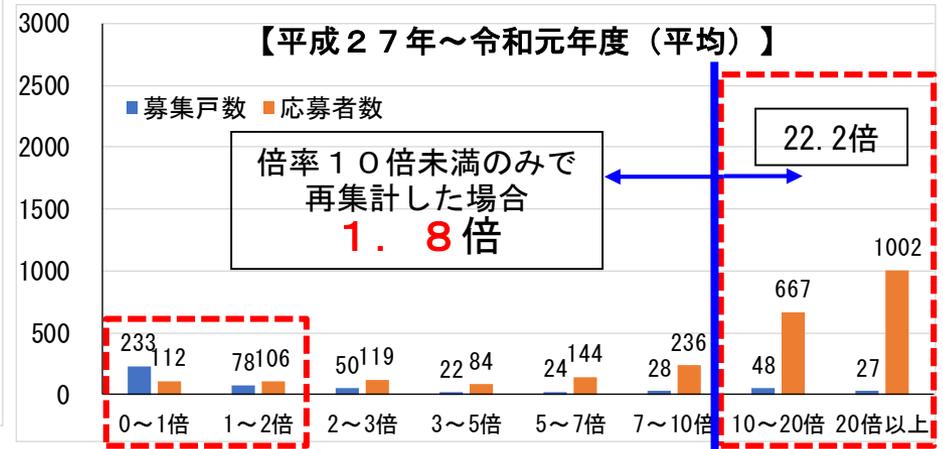
<検討部会における委員からの御意見>

市営住宅の公募ニーズについて、より詳細なデータを元にした的確な把握が必要ではないか？

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5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（直近5年間）



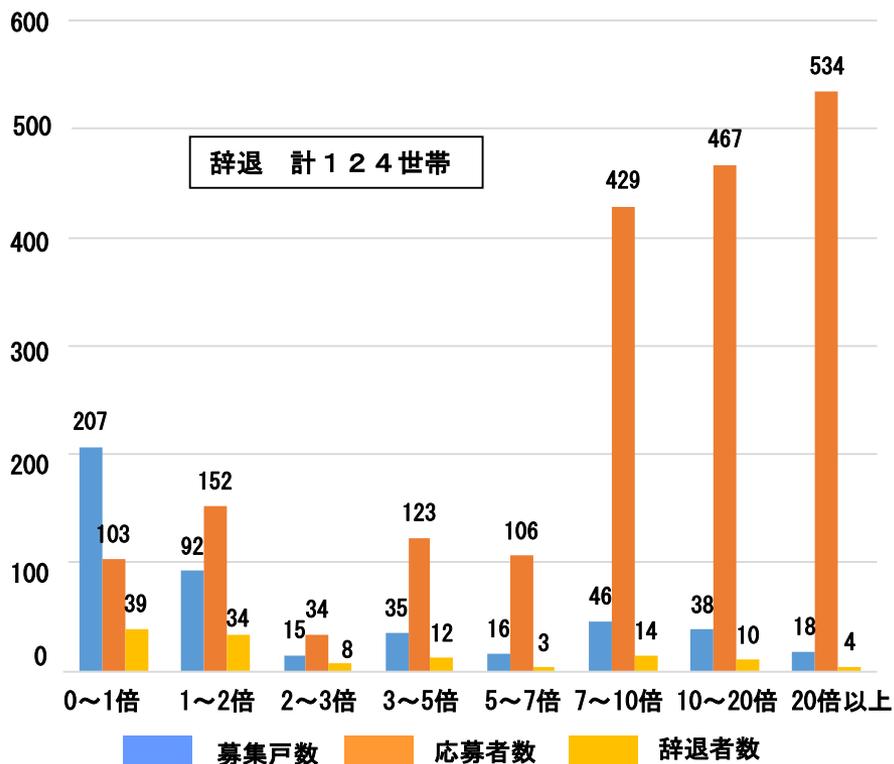
さらに詳細にデータを整理したところ、当選しても辞退する者が多数存在していることを確認

④ 市営住宅の的確な供給

市営住宅の公募実態

- 応募倍率毎に見た辞退状況を見ると、特に、低倍率(0~1倍)の団地では、当選者の約4割が辞退するなど、募集戸数に対して需要がない状況となっている。
- 辞退理由としては、「他の住宅を確保したため」等の自己都合によるものや、「利便性が悪い」など、真に住宅に困窮しているとは言えない回答も多く見られる。

令和元年度の市営住宅の一般公募（単身向けを除く。）の状況
【応募倍率毎に見た募集・応募・辞退状況】



【辞退理由】



⑤ 市営住宅入居者の負担の適正化

現在の家賃減免制度（低収入減額）の課題（一例）

入居者間の公平性や非入居者との公平性の観点から見た課題

- 現行の仕組み（市営住宅の家賃決定の際に用いる所得税法準拠のルールと同様に、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）では、個人単位で所得算出及び控除を行うため、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が正しく反映されず、比較的ゆとりのある世帯にも適用される一方で、世帯収入が乏しい世帯に適用されない等の不平等な事態が生じている。

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

政令月収	減額率	政令月収	減額率
0円~20,800円以下	80%	31,200円を超え41,600円以下	40%
20,800円を超え31,200円以下	60%	41,600円を超え52,000円以下	20%

- 減免後の最低家賃額である月額3,800円の設定については、家賃負担率(家賃÷総収入)が過度に低位であり、かつ、近傍の民間賃貸住宅との賃料格差も過大である。

福祉施策（生活保護制度）との整合性の観点から見た課題

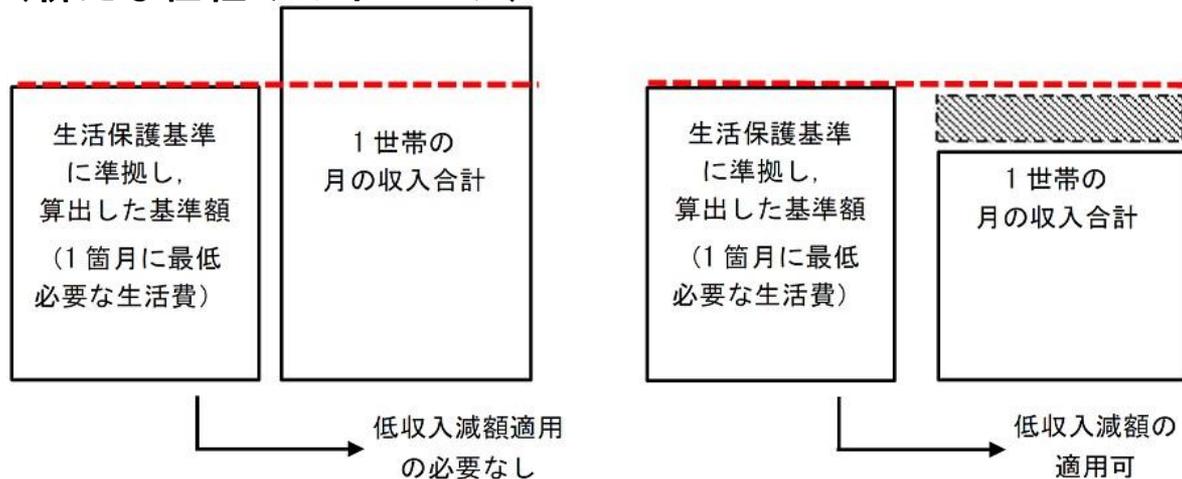
- 社会的困窮度が高い世帯の自立を支える福祉施策として生活保護制度がある中、家賃減免制度は生活保護制度を実質的に補完する役割を果たしている。
- 一方で、現行の家賃減免制度は生活保護制度を反映した仕組みにはなっていない。

⑤ 市営住宅入居者の負担の適正化

家賃減免制度（低収入減額）の見直しの方向性イメージ

- 真に必要な世帯には、引き続き、低収入減額の適用を行いしっかりと対応する一方で、入居者間の公平性の観点から、低収入減額の必要性が薄い世帯に対しては、低収入減額の適用も薄くなる仕組みを導入する必要があるのではないか。
- 家賃減免制度（低収入減額）は、最後のセーフティネットである生活保護制度を補う仕組みであることを考えると、現行の所得税法に準じた形での認定を行うのではなく、生活実態に応じ、生活保護制度における生活保護基準に準じた形で減額適用の認定をすることが望ましいのではないか。
- また、市営住宅非入居者との公平性の観点から、近傍の民間賃貸住宅との賃料格差が過大となっている実態を踏まえ、最低家賃額の引き上げを行う必要があるのではないか。

(新たな仕組みのイメージ)



生活保護基準に準拠した支出基準額により減免認定をしている政令市

- ・ 千葉市
- ・ 横浜市
- ・ 新潟市
- ・ 大阪市 (平成24年3月に移行)
- ・ 神戸市 (平成21年4月に移行)
- ・ 広島市

⑤ 市営住宅入居者の負担の適正化

【参考】現在の家賃減免制度（低収入減額）の仕組みについて

＜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。

年間総収入(年金収入の場合)			収入月額 (控除後の収入額)	減額率
単身者	2人世帯(年金受給1人)	2人世帯(年金受給2人)		
0円～1,449,600円	0円～1,929,600円	0円～3,129,600円	0円～20,800円	80%減額
1,449,600円～1,574,400円	1,929,600円～2,054,400円	3,129,600円～3,254,400円	20,800円～31,200円	60%減額
1,574,400円～1,699,200円	2,054,400円～2,179,200円	3,254,400円～3,379,200円	31,200円～41,600円	40%減額
1,699,200円～1,824,000円	2,179,200円～2,304,000円	3,379,200円～3,504,000円	41,600円～52,000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
---------------------	----------------------	-----------------------

高齢化の進行等による団地内コミュニティの沈滞化

- 公営住宅では、原則として入居者により組織された自治会があり、自治会活動や共益費の自主管理が行われているが、近年の高齢化の急速な進行等により、団地によっては、団地全体の自治会が存在せず、共益費の管理のみの組織がある団地や、住棟毎に自治会活動や共益費の自主管理を行っている状況も見られる。
- 団地自治会では、団地内のトラブル等への対応のほか、入居者との積極的なコミュニケーションに努められているが、その一方で、今後の自治会役員の担い手不足等から、子育て世帯の入居を望む声が多く挙がっている。

更に議論を深めていただきたい事項

- 団地内のコミュニティを再生していくためには、若年層の入居など、単に年齢層によるミックスだけでなく、特定公共賃貸住宅制度の導入による中堅所得者層の入居など、所得階層のミックスが必要ではないか？
- 生活支援を必要とする属性の方々の賃貸住宅への入居については、NPOや社会福祉法人等による生活支援が伴わなければ、市営住宅も民間賃貸住宅も同様に、必ずしも入居者の居住の安定につながらないのではないか？
- また、団地自治会を有する市営住宅において、新たに単身世帯の入居を認めることにより、単身世帯の入居が過度に集中すると、団地内コミュニティの沈滞化を加速させる恐れがあるため、単身世帯の入居については、団地全体のバランス等を考慮しながら進めていくべきではないか？

⑦ 住情報の効果的な発信

更に議論を深めていただきたい事項

京都市内で住宅を希望する人に対して、住んでもらえるようにするために的確な情報発信を行うには、どのような仕組みが必要か？

住宅を希望する人
(エンドユーザー)



住情報



住宅

行政

- 行政自らの情報発信
- 公的信用力の付与
- 規制の強化・緩和
- 経済的支援 等

多様な主体

(プレーヤー：主に民間)

- 家主(賃貸住宅オーナーや空き家所有者等)
- 不動産事業者・団体
- 建築設計又は施工事業者・団体
- UR都市機構等の公的賃貸住宅事業者
(市営住宅の場合は本市) 等

どのような
仕組みが
必要か？

的確につながる
ことで市内への
居住が促進

⑦ 住情報の効果的な発信

【参考】不動産関係団体による不動産物件紹介（例）

（公社）京都府宅地建物取引業協会のホームページ

（公社）京都府宅地建物取引業協会

ハトマークサイトからのお知らせ

ハトマークサイト京都

借ります RENT!

買う SALE!

物件番号で探す

不動産会社を探す

地域から探す

沿線から探す

会員ログイン

おすすめ特集

買う 空き家売買 居住物件

借りる 空き家賃貸 居住物件

借りる 高齢者相談物件

借りる ペット相談物件

借りる 新築物件

借りる えきチカ 駅近物件

被災された方向けの物件

不動産に関する 全国統計データ

ハトマークサイトに公開されている物件情報の平均値を日次で算出したものです

▶賃貸アパート・マンション・一戸建て

▶売買マンション・一戸建て

▶売買土地

▶土地取引

▶購入可能な土地の平均値

住まい探しの知識・情報

（公社）全日本不動産協会 京都府本部のホームページ

ラビネット 不動産 京都府本部

令和2年7月豪雨により被災された皆さまへ心よりお見舞い申し上げます。

RENT 借りる

SALE 買う

リゾート物件を探す

不動産会社を探す

物件番号から探す

地域から探す

沿線/駅から探す

地蔵から探す

お店の名前(商号)から探す

ラビちゃんについて

おすすめ特集

借りる 賃貸物件

借りる ペット相談物件

借りる 二人暮らし向け物件

借りる 高齢者向け物件

借りる 駅チカ

買う 新築マンション

買う ペット相談物件

買う 空き家バンク登録物件

買う 駐車場2台付一戸建て

買う 駅チカマンション

被災された方向け 物件の検索はこちらから

住みたいエリアの環境情報

- 住居環境助成など
- 子育て支援サービスなど
- 防災関連情報
- 防災関連情報
- 各自治体の情報

家賃相場・取引動向

- 土築
- 新築マンション
- 中古マンション
- 一戸建て(新築・中古)

⑦ 住情報の効果的な発信

【参考】京都市における移住・定住応援サイト（住むなら京都）

京都に暮らす魅力

京都と言えば・・・
皆さんが思い描くのは、歴史と伝統、文化の香り漂う優雅な京都ではないでしょうか？
ですが、それも京都の魅力のほんの一部。
伝統、文化はもちろん、子育てに、学びに、仕事などなど、ここでは京都市ならではのモノ・コト・トキをご紹介します！



住みたくなるまち

- ・便利な公共交通機関
- ・京の文化に触れる暮らし
- ・京の春夏秋冬
- ・自治会等の地域コミュニティ
- ・スポーツがアツいまち



子育てしたくなるまち

- ・保育を利用しやすいまち
- ・まち全体を子育てと育ちの場に
～みやこ子ども土曜塾～
- ・充実の子ども向け施設



学びたくなるまち

- ・大学コンソーシアム京都
- ・学んで活かす京の生涯学習
- ・生涯学習施設



働きたくなるまち

- ・企業・労働者を育て、支える風土
が豊かなまち
- ・「真のワーク・ライフ・バランス」の推進



訪ねたくなるまち

- ・世界有数の観光人気都市
- ・京ならではの看板
- ・京の三大祭
- ・京の伝統産業
- ・和食 or 洋食！？



京都市の11区

京都市は北区、上京区、左京区、中京区、東山区、山科区、下京区、南区、右京区、西京区、伏見区の11区から構成されています。
ここでは個性豊かな各区をご紹介します！

京都市移住サポートセンター **住むなら京都**

フリーダイヤル 0120-453-385

京都府 030-7700 (11時～19時、土日、祝日、年末年始を除く)
※求人の方へは、お気軽に「お問い合わせ」ボタンからお問い合わせください。

京都に暮らす魅力 京都暮らしのカタログ 移住に役立つ情報 移住の進め方 移住に関するQ&A 京の田舎暮らし



最新情報のお知らせ	イベント一覧ページ	一覧ページ
2020.12.13 5時55分	大淵口におけるバス・地下鉄の接続時刻の補正について	
2020.12.12 13:00	茨原町の町並み「旧御所跡探検ツアー」の開催について	
2020.12.10 15:00	近鉄北織の歴史体験を行いました！	
2020.12.10 15:00	伊賀やぎ新書12月号（2冊）発表	
2020.12.10 15:00	伊賀やぎ新書11月号（2冊）発表	
2020.12.10 13:00	茨原町のイベント開催は後編	
2020.12.09 13:00	茨原・新喜劇劇場施設センター	

京都に暮らす魅力

絶景の地に京都市形には
たくさんの魅力があります！

京都暮らし方(カタ)ログ

京都市に移住された皆様の声をご紹介します

移住に役立つ情報

京都市に移住する際に役立つ情報・暮らしに役立つ情報をcheck!

移住の進め方

移住に向けてまず何をすればいいの？

京の田舎暮らし

京都の田舎暮らしを体験してみませんか？

おすすめトピックス

京都で輝

みやこ暮らしの魅力を伝えるための「京都で輝」プロジェクトです。京都市の魅力を伝えるための「京都で輝」プロジェクトです。京都市の魅力を伝えるための「京都で輝」プロジェクトです。

京都を彩る二十四節気(二十四節気)

【京都二十四節気】大雪

12月15日(火)
大雪といっっ

京都を彩る二十四節気とは??

京都市移住サポートセンター「住むなら京都」

京都市移住サポートセンター「住むなら京都」

京都市移住サポートセンター「住むなら京都」

⑦ 住情報の効果的な発信

【参考】京安心すまいセンターにおける取組状況

すまいの ワンストップ窓口

すまいに関する相談

- 一般相談
- 専門相談
- 訪問相談

すまいに関する普及啓発

- すまいスクール
- イベント等でのブース出展による普及啓発 等

分譲マンション建て替え・
大規模修繕アドバイザー派遣

京都市居住支援協議会

- 高齢であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅である「すこやか賃貸住宅」の情報提供
- すこやか賃貸協力店の登録や促進
- すまいに関する相談会や見学会の実施 等

ホームページによる
情報発信
(すまいの情報広場)

耐震・省エネリフォーム
等の助成

住教育・住育の推進

