京都市
CITY OF KYOTO

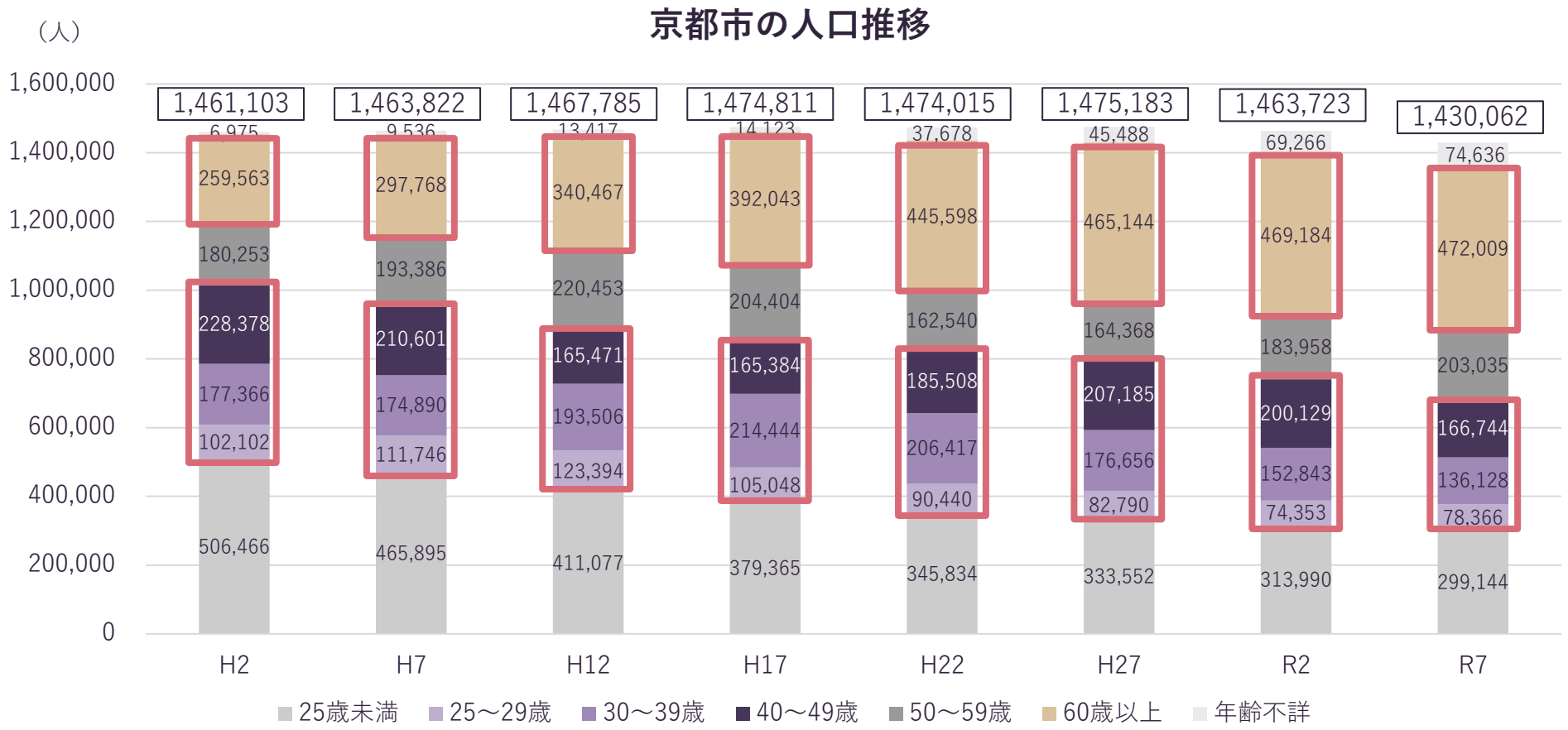
資料３

市営住宅の入居収入基準について

令和８年１１月１０日　第１回京都市住宅審議会

人口減少

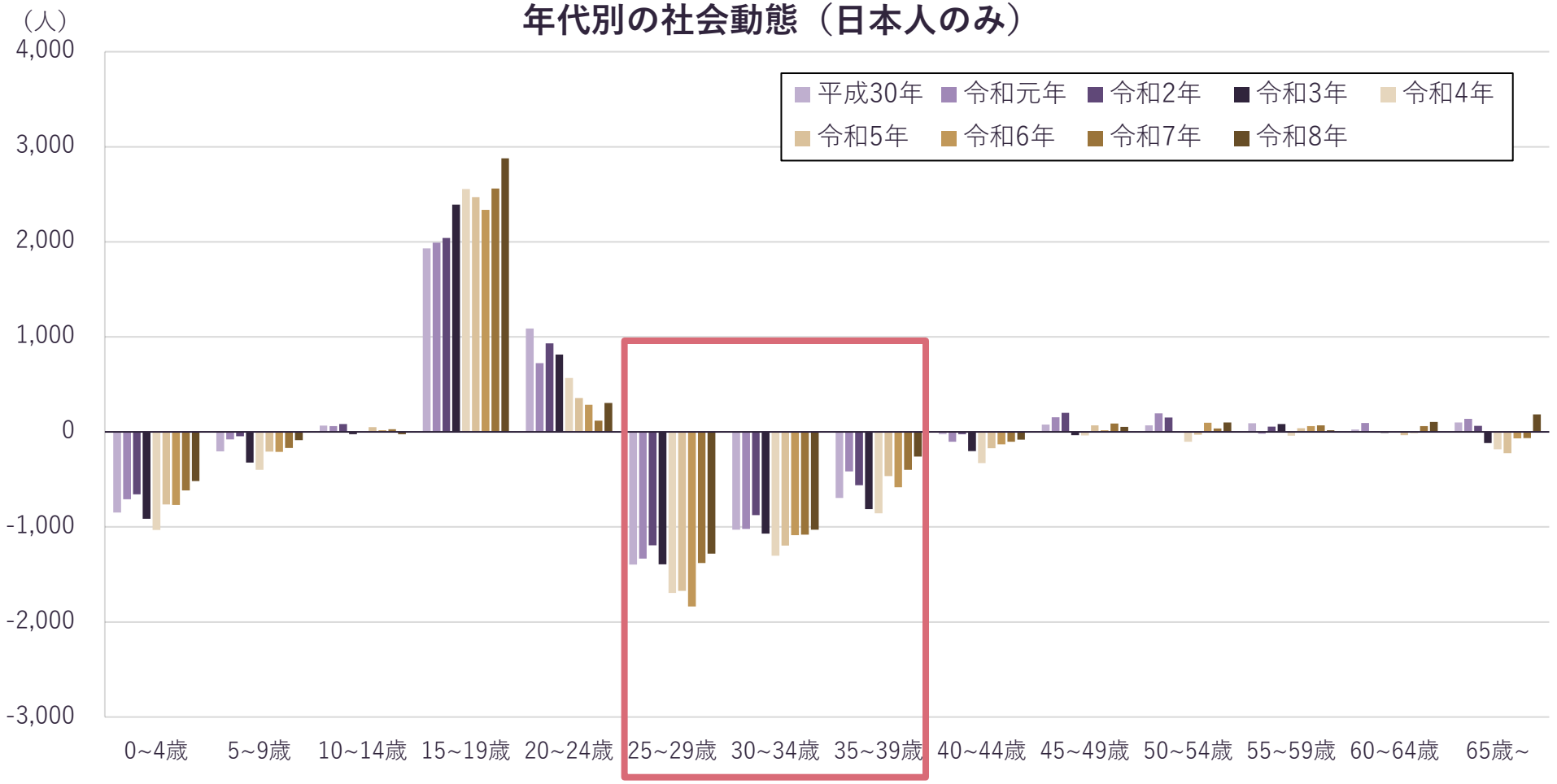
- 京都市の人口は減少しており、特に２５歳～３９歳・４０歳代が減少傾向。
- 一方で、６０歳以上の人口は増加傾向。



出典：国勢調査「人口等基本集計」を基に作成

若年層の流出

● 結婚・子育て期（２５歳～３９歳）の世帯が家族で市外へ多く流出している。

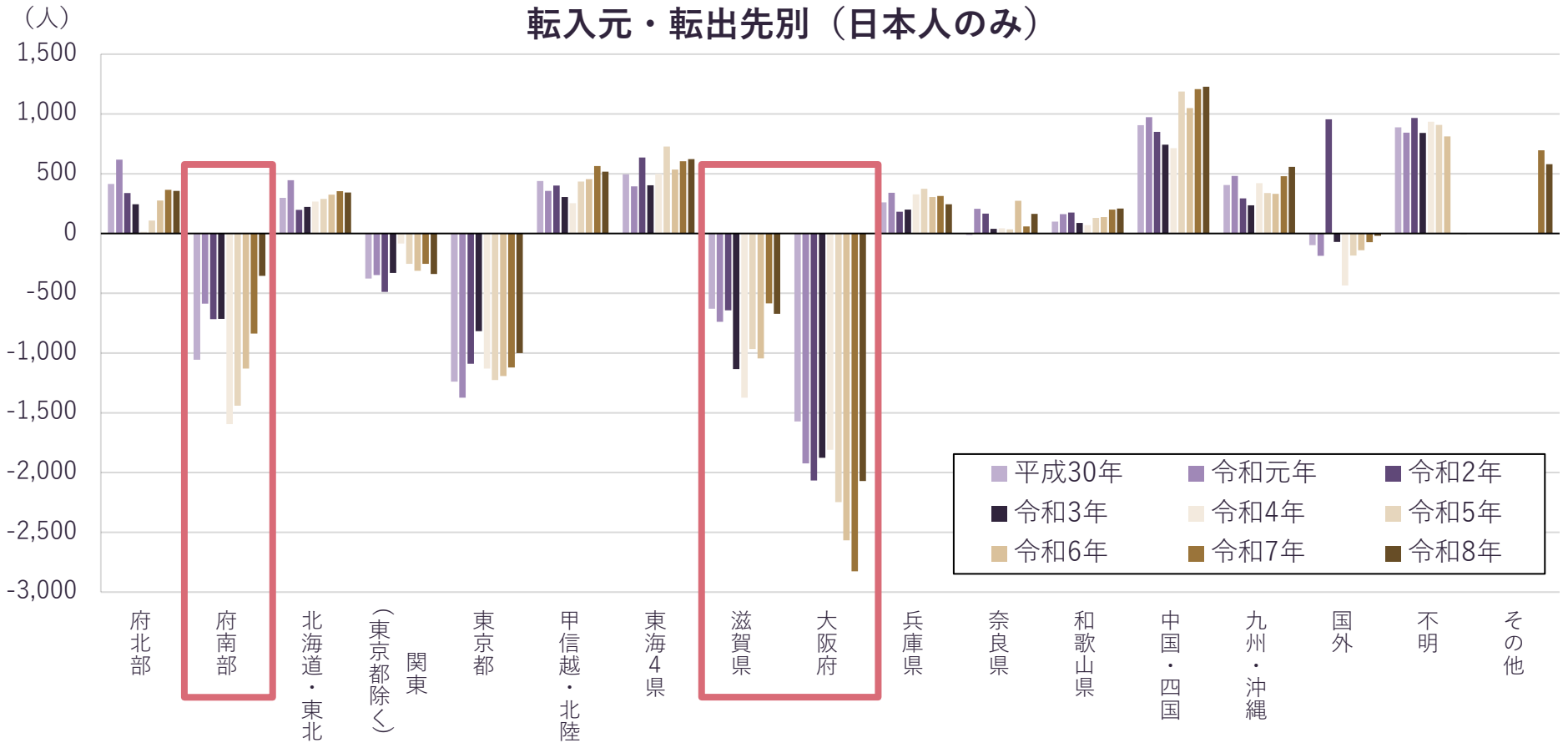


出典：京都市統計ポータル「人口動態・人口移動」を基に作成（前年１０月から当年９月末の年計）

京都市 CITY OF KYOTO

若年層の転出先

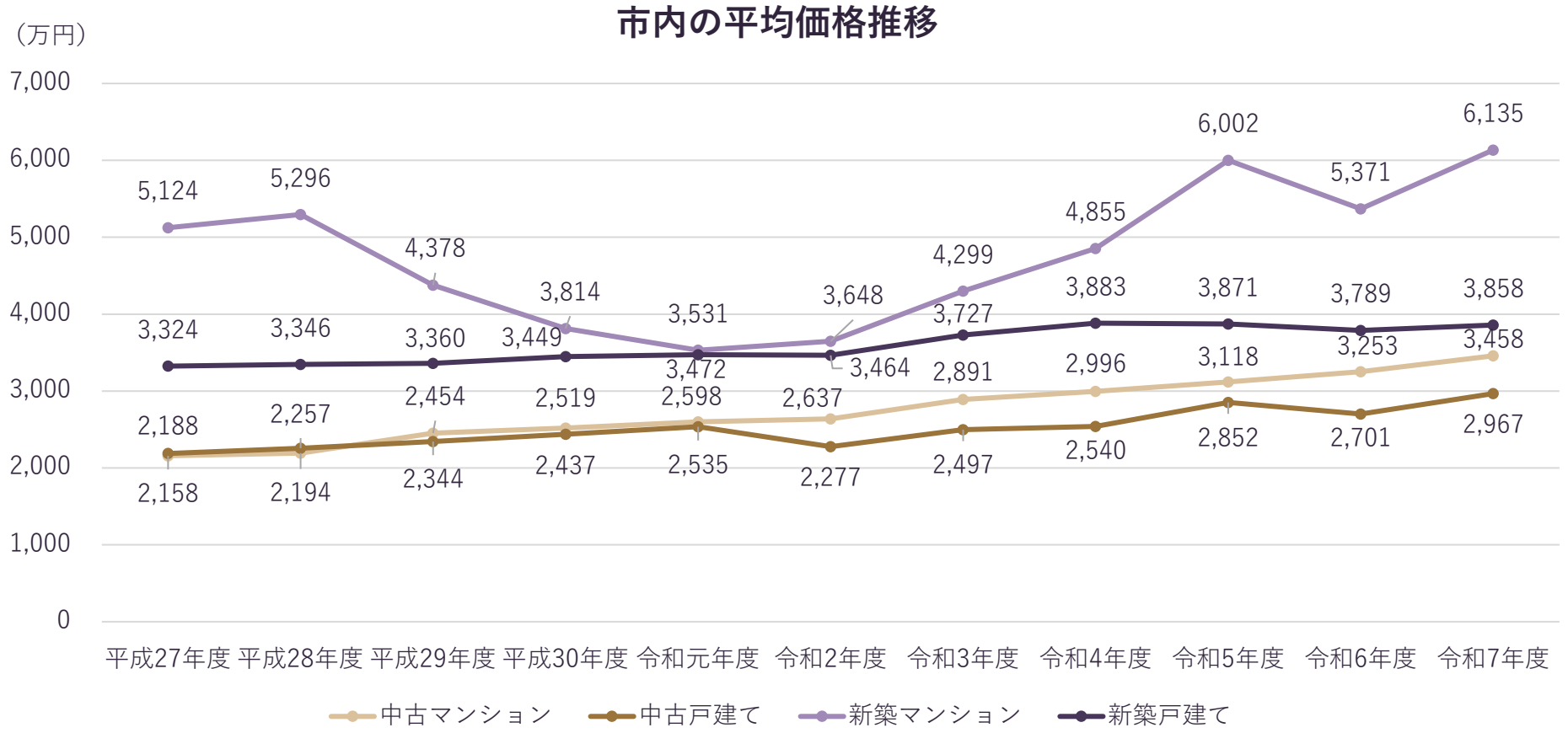
● 結婚・子育て期（２５歳～３９歳）の世帯が、近隣都市（府南部、滋賀県、大阪府）へ転出している。



出典：京都市統計ポータル「人口動態・人口移動」を基に作成（前年１０月から当年９月末の年計）

住宅価格・賃料の上昇

● 京都市内の住宅（戸建て・マンション）の価格は１０年間で上昇している。

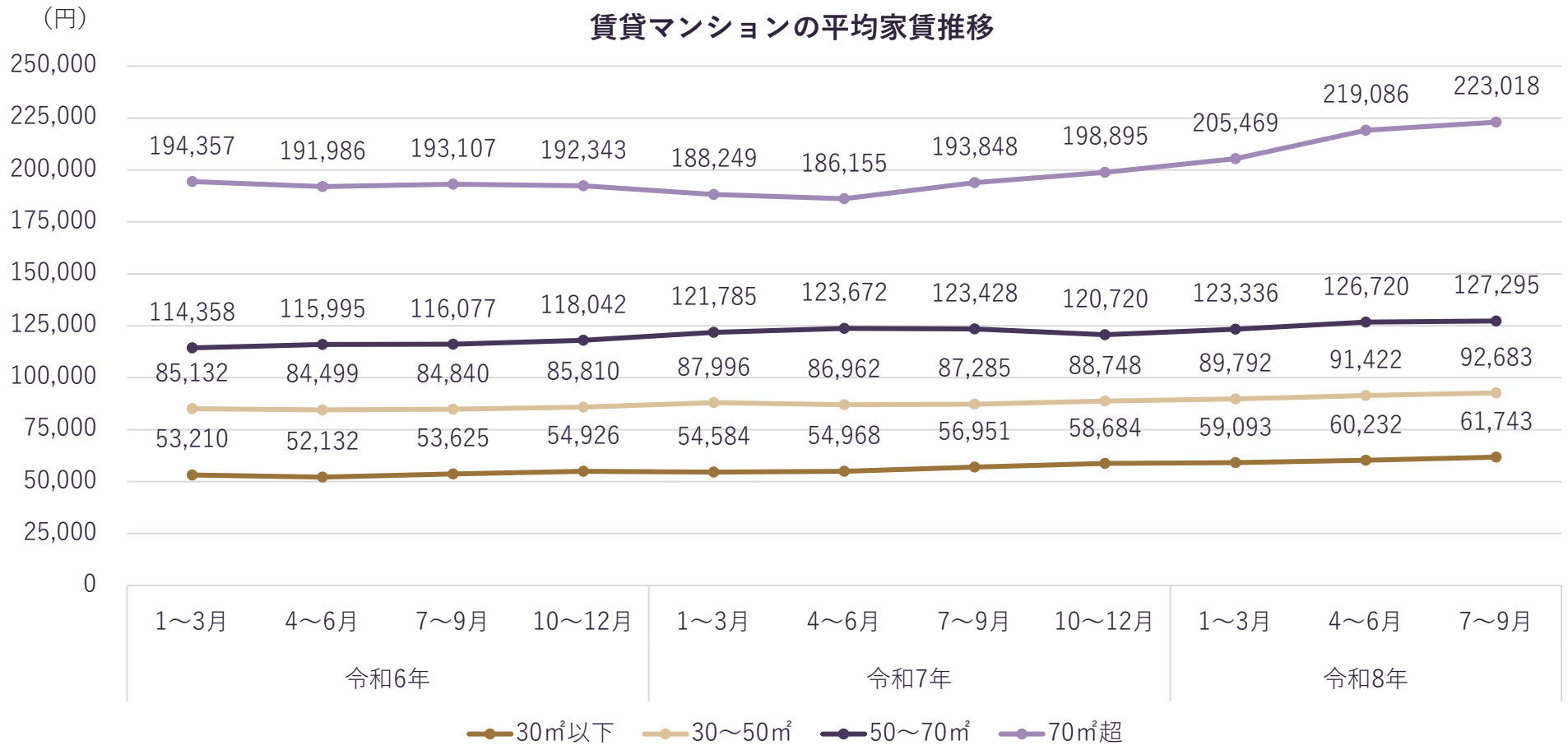


出典：（新築マンション）近畿圏のマンション市場動向（不動産経済研究所）を基に作成

（その他）年刊市況レポート（近畿レインズ）を基に作成

住宅価格・賃料の上昇

● 京都市内の賃貸マンションの家賃は、上昇傾向にある。



出典：全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（at home）を基に作成

京都市
CITY OF KYOTO

京都市が管理する公的賃貸住宅

● **京都市が管理する公的賃貸住宅（市営住宅）には、公営住宅と改良住宅があり、それぞれ根拠法や目的が異なる。**

	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り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

京都市 CITY OF KYOTO

市営住宅の管理戸数

令和８年７月１日時点

	団地数	管理棟数	管理戸数
全体	７８団地	５１８棟	２２，２０９戸
公営住宅	６０団地	４１８棟	１８，５８２戸
改良住宅	１８団地	１００棟	３，６２７戸

出典：京都市調べ

京都市 CITY OF KYOTO

公営住宅制度の概要

【家賃】
　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**

【入居者の決定】
- 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、**優先入居**を実施（※）。

※　通常の公募（一般公募）と別枠で特定の属性（子育て世帯等）を対象として入居者を公募

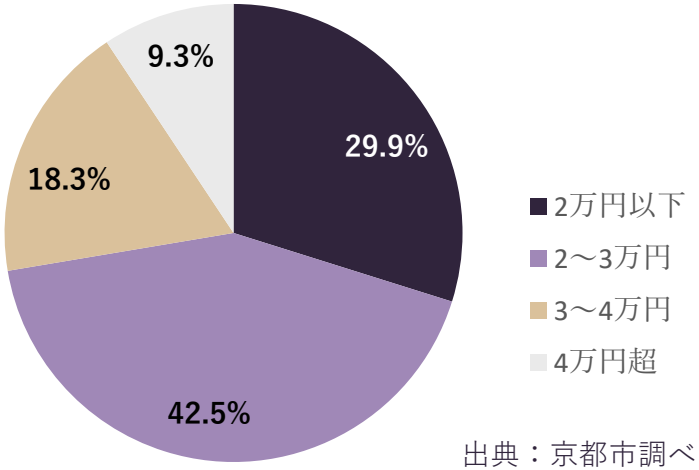
【入居者資格】
- 同居親族要件
  原則として、**同居している親族**があること。（ただし、高齢者等は単身で入居可）
- 入居収入基準（世帯収入）
  - 原則として、政令月収**158,000円**以下（本来階層）
  - **裁量階層**（高齢者や子育て世帯等）については、政令月収**214,000円**以下に緩和

【参考：改良住宅の制度】
　公営住宅に準じて取り扱うが、**裁量階層**の入居収入基準については、政令月収**158,000円**以下に設定。（住宅地区改良法施行令により158,000円が上限）

京都市 CITY OF KYOTO

公営住宅の家賃

● 家賃（月額）が３万円以下の入居世帯が全体の約７０％



出典：京都市調べ

家賃（月額）＝
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（円）	家賃算定基礎額（円）
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（京都市は１．１）

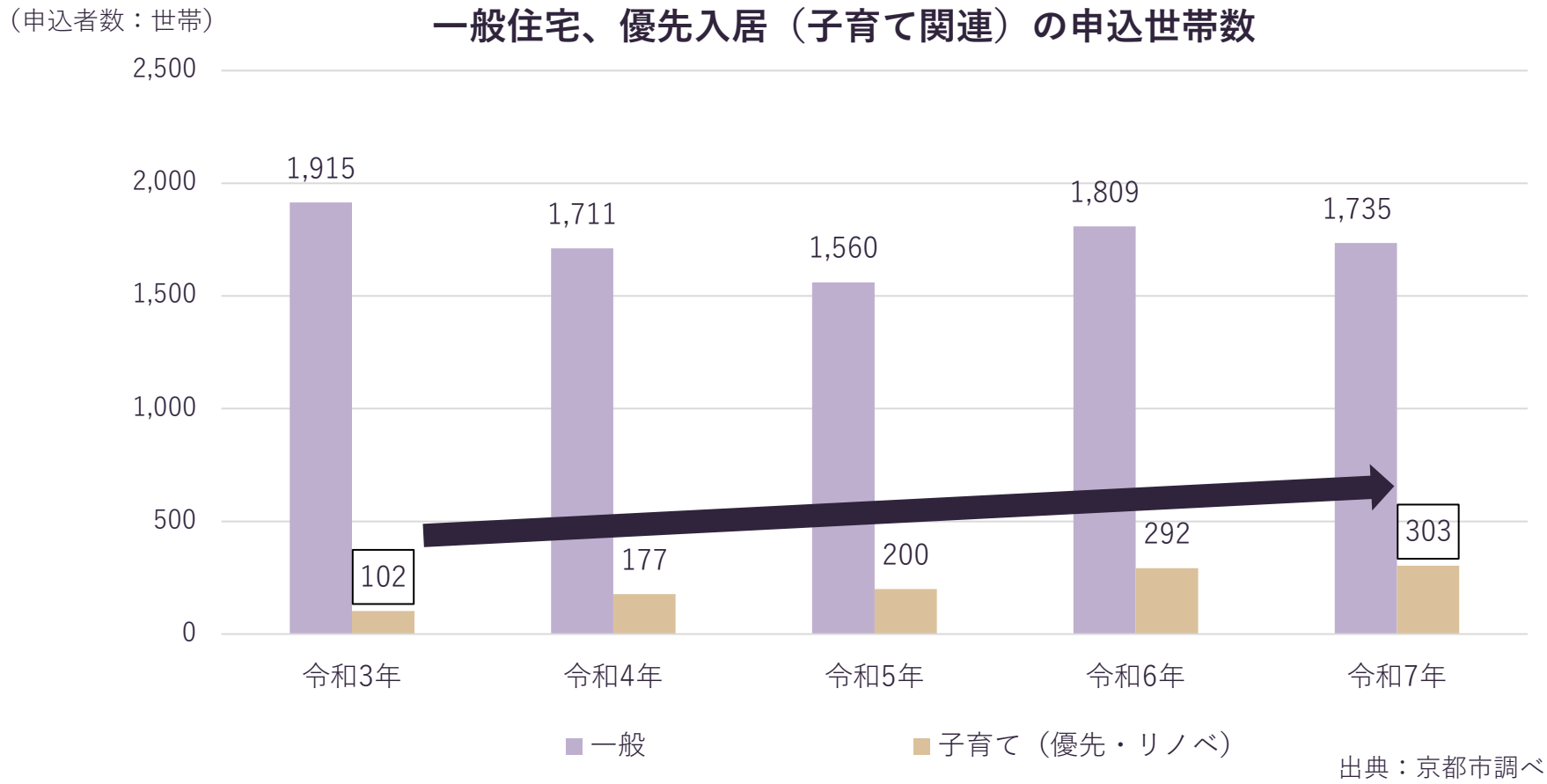
③ 規模係数　　住戸専用面積／６５

④ 経過年数係数　１－０．００１０×経過年数
※ 木造以外の場合

⑤ 利便性係数
設備（浴室、エレベーター、建物の経過年数）及び立地（固定資産税評価額）を勘案

入居者の公募への申込世帯数の推移

- 直近５年で、市営住宅の一般住宅への申込世帯数は横ばい
- 一方で、子育て世帯を対象とした優先入居への申込世帯数は上昇傾向

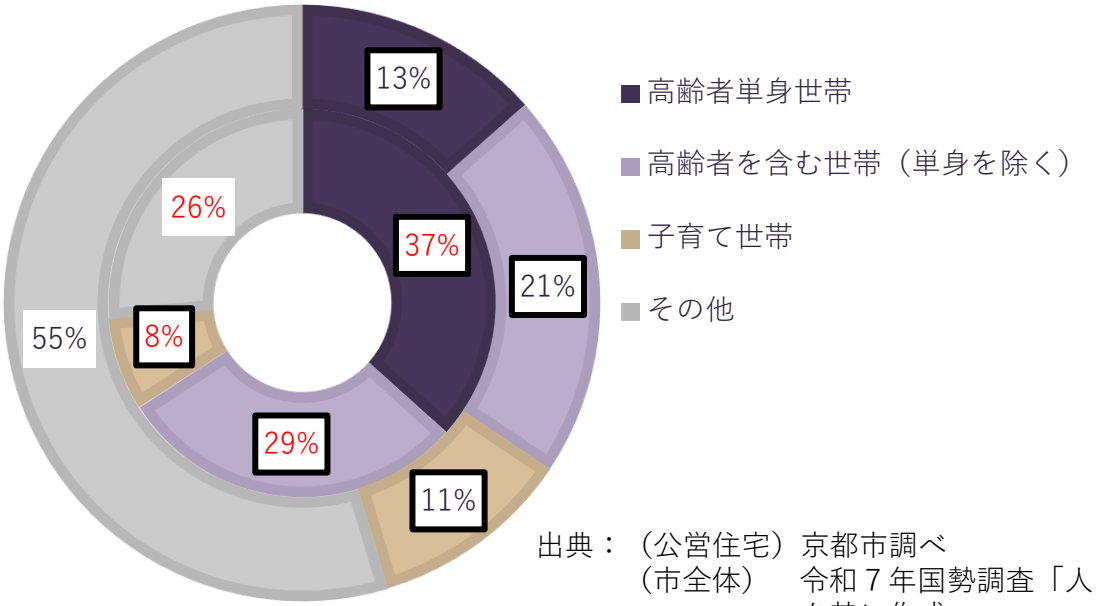


出典：京都市調べ

入居者の世帯構成（公営住宅）

- 高齢者（６５歳以上の者）の単身世帯が公営住宅の入居世帯の**約３７％**を占めている。【市全体：世帯の**約１３％**】
- 高齢者がいる世帯（単身世帯を含む。）が、公営住宅の入居世帯の**約６６％**を占めている。【市全体：世帯の**約３４％**】
- 子育て（１５歳未満の者がいる）世帯が、公営住宅の入居世帯の**約８％**を占めている。【市全体：世帯の**約１１％**】

高齢世帯・子育て世帯の割合

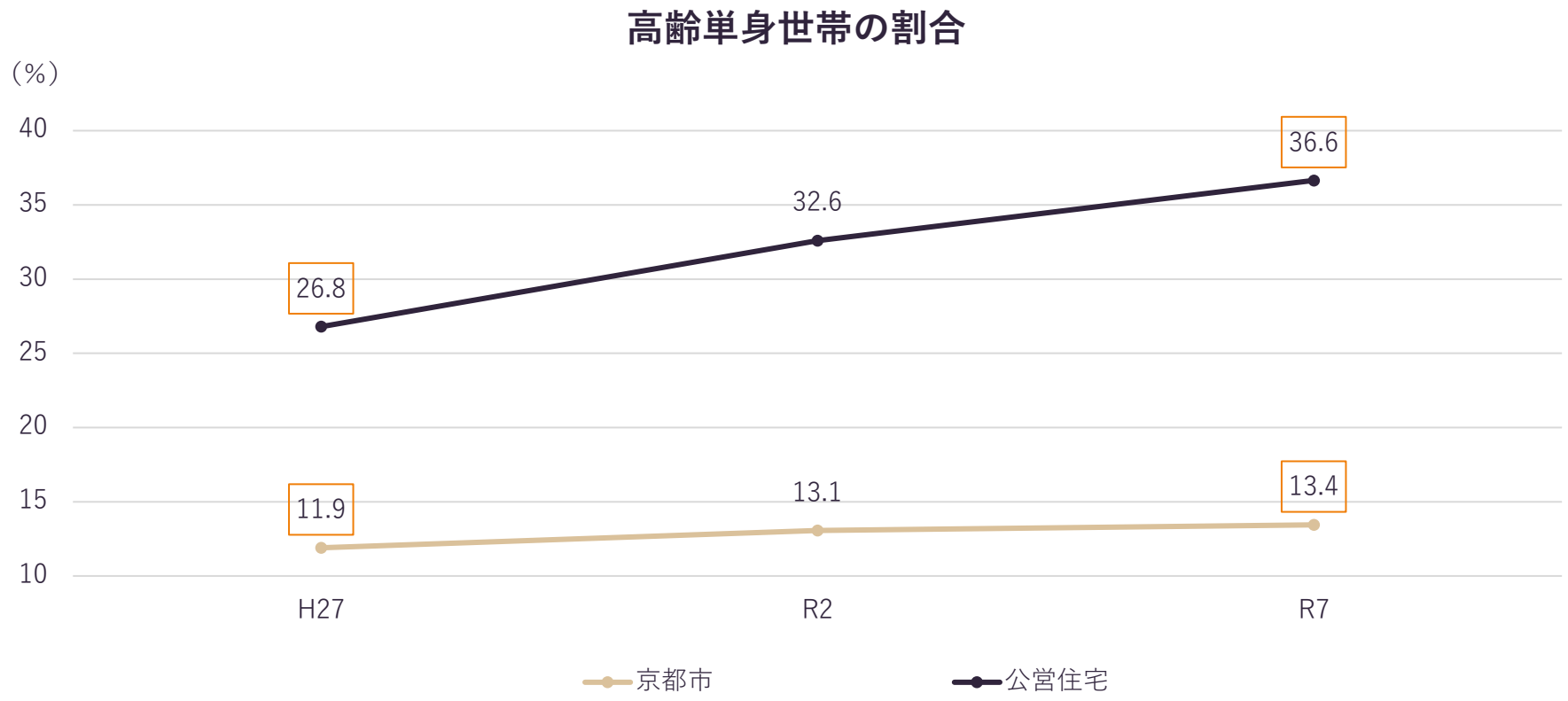


内側：公営住宅
外側：京都市

出典：（公営住宅）京都市調べ
（市全体）　令和７年国勢調査「人口等基本集計」を基に作成

高齢化（高齢単身世帯数の割合）の状況

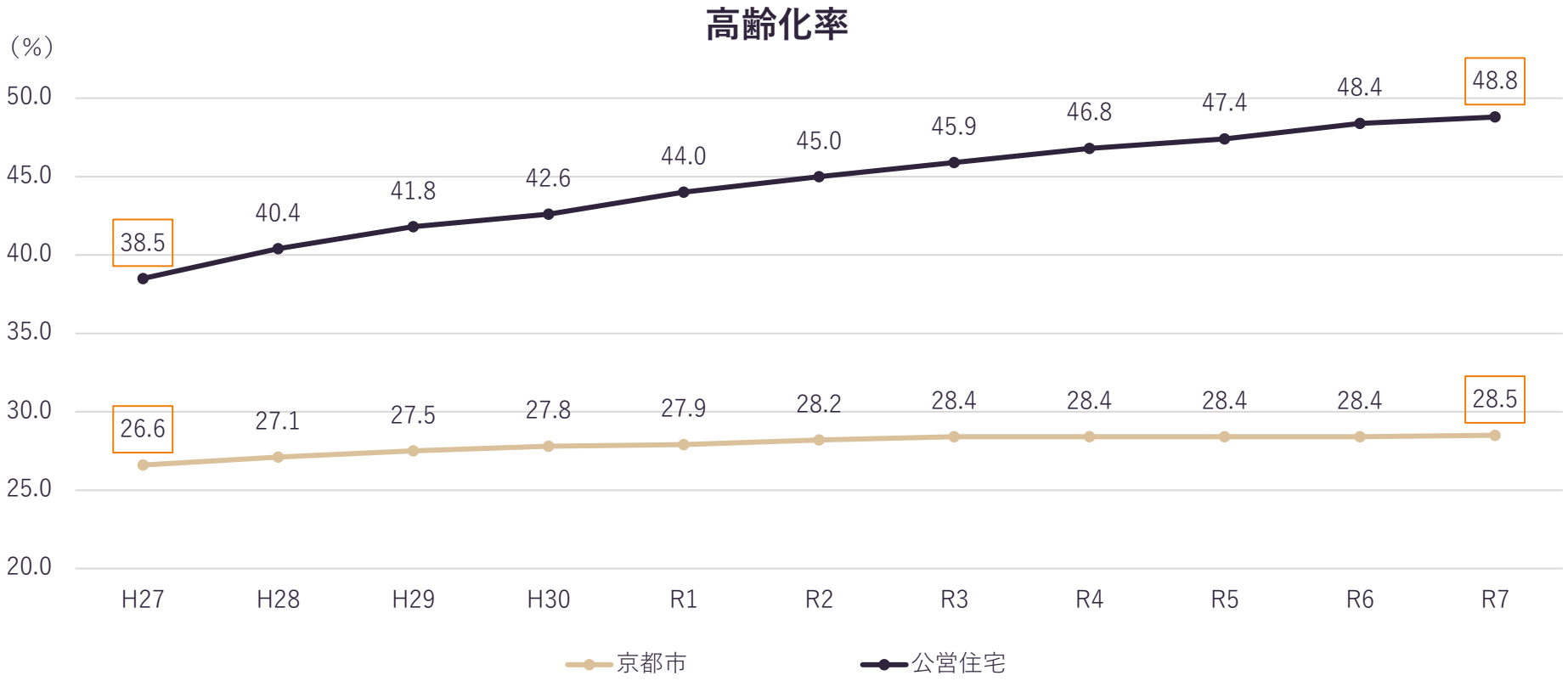
● １０年間で高齢単身世帯の割合は、２６．８％から３６．６％まで上昇。市全体よりも高齢化及び単身化が進んでいる。



出典：（公営住宅）京都市調べ
（市全体）国勢調査「人口等基本集計」を基に作成（各年１０月１日時点）

高齢化（高齢者数の割合）の状況（公営住宅）

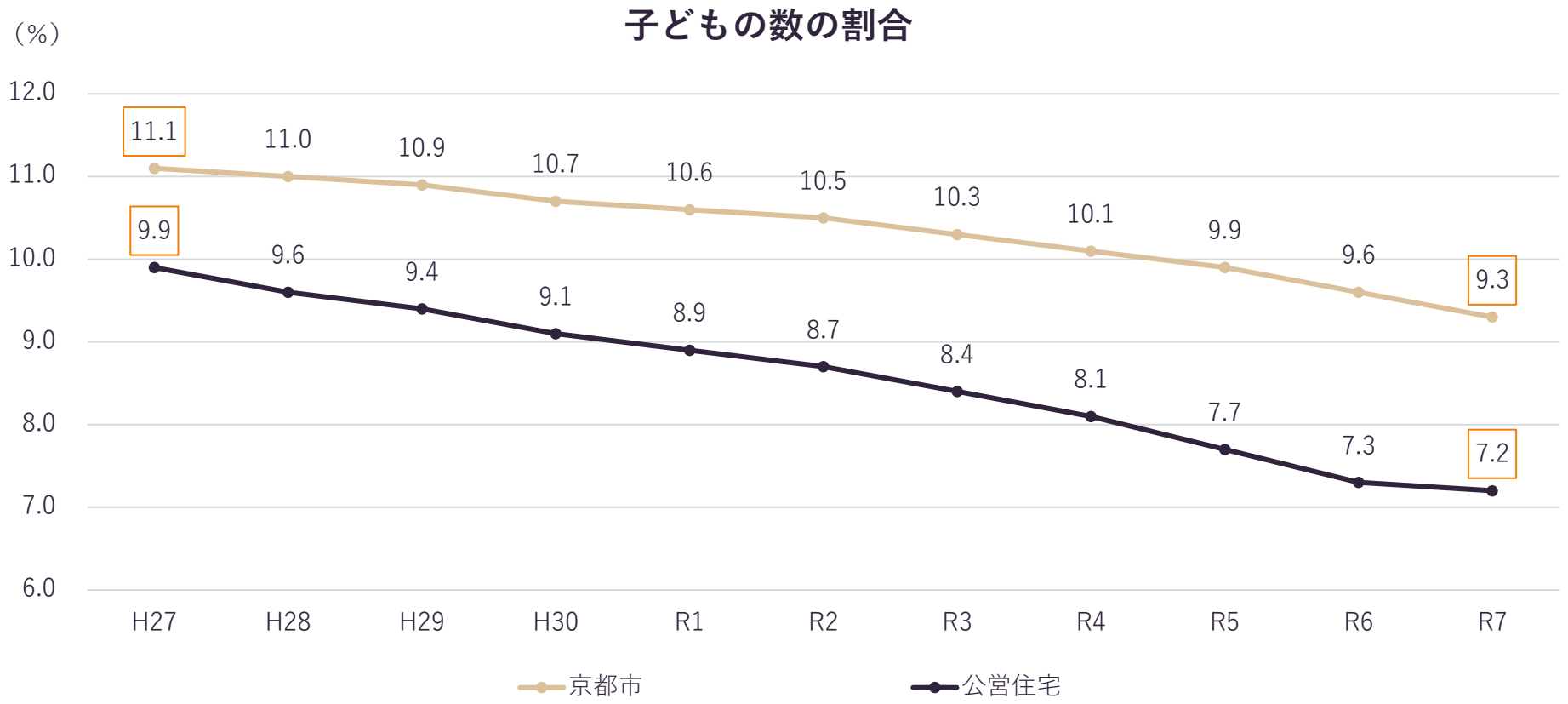
● １０年間で公営住宅の高齢化率（６５歳以上の数が入居者総数に占める割合）は、３８．５％から４８．８％に上昇しており、市全体よりも高齢化が進んでいる。



出典：（公営住宅）京都市調べ
（市全体）京都市統計ポータル「推計人口」を基に作成（各年１０月１日時点）

少子化（子どもの数の割合）の状況（公営住宅）

● １０年間で公営住宅の子ども（１５歳未満の者）の数の割合は、約９．９％から約７．２％に減少しており、市全体よりも少子化が進んでいる。



出典：（公営住宅）京都市調べ
（市全体）京都市統計ポータル「推計人口」を基に作成（各年１０月１日時点）

京都市 CITY OF KYOTO

団地コミュニティの維持について

【少子高齢化の影響】

- 団地自治会の担い手不足が進行し、役員の負担が大きくなっており、自治会の存続やコミュニティの維持が困難となっている。
- **団地の自治会等からは、将来の自治会の担い手確保及びコミュニティ活性化を求める声が上がっている。**

【コミュニティ弱体化がもたらす影響】

- 入居者間のゆるやかなつながり、見守りや助け合いの減少
- 防犯意識、安全意識の低下
- 防災訓練や災害時における避難支援などの機能が低下

⇒ **団地の良好かつ適切な管理のため、速やかに対応策を講じる必要がある。**

＜対応の方向性＞

- **団地内の世代構成の偏りを是正し、多様な世代がバランスよく団地に居住する、ミクスト・コミュニティの形成が重要である。**

京都市 CITY OF KYOTO

公営住宅の入居収入基準

- **裁量階層は、通常よりも入居収入基準が緩和される。**
- **京都市は、政令月収（所得税法に準じた控除後の月収）２１４，０００円以下を裁量階層の入居収入基準として設定。**

区　分	京都市（条例）	公営住宅法
裁量階層	２１４，０００円以下	２５９，０００円以下で条例で定める基準
本来階層	１５８，０００円以下	１５８，０００円を参酌して、 ２５９，０００円以下で、条例で定める基準

→　**最大で２５９，０００円以下の政令月収の世帯まで、公営住宅の入居対象を広げることができる。**

【裁量階層】

特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める世帯（高齢者世帯、障害者等を含む世帯、子育て世帯、新婚世帯等）

【本来階層】

裁量階層に該当しない世帯

京都市 CITY OF KYOTO

対象世帯の属性と基準引上げの検討

【裁量階層の対象世帯】

- **高齢者世帯**
- **障害者等を含む世帯**
- **子育て世帯（中学生までの子がいる世帯又は２０歳未満の子が３人いる世帯）**
- **新婚世帯（いずれも４５歳以下の夫婦で、かつ、婚姻日から１年以内）**
- **災害公営住宅に入居する世帯**

＜基準の引上げと期待される効果＞

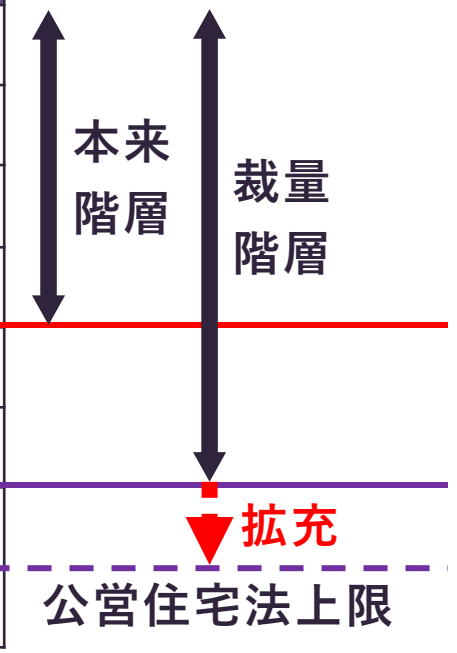
- 子育て世帯の入居収入基準を引き上げる（＝対象を拡充）ことにより団地への子育て世帯の流入を促す効果が期待される。**子育て世帯が流入することで、団地内の世代構成の偏りを是正し、コミュニティの活性化、将来の自治会の担い手の確保につながる。**
- **新婚世帯についても、同様に若年世帯の流入によりコミュニティ活性化につながることに加え、将来的に子育て世帯へ移行する**ことを踏まえると、入居収入基準を引き上げることが考えられる。

京都市 CITY OF KYOTO

政令月収と粗収入の目安

- 所得税法に準じた控除前の収入（粗収入）の目安は以下のとおり。
  （世帯のうち１名が給与収入のみを得ているケースで換算）
- ３人世帯（夫婦＋子１名）の場合、現行は年収484万円（粗収入）以下、
  法定上限まで引き上げると年収551万円（粗収入）以下が入居収入基準

収入分位		政令月収	粗収入目安（年収）		
			２人世帯	３人世帯	４人世帯
1	0～10%	～104,000円	～258万円	～313万円	～366万円
2	10～15%	～123,000円	～291万円	～345万円	～395万円
3	15～20%	～139,000円	～318万円	～371万円	～419万円
4	20～25%	～158,000円	～351万円	～400万円	～447万円
5	25～32.5%	～186,000円	～394万円	～442万円	～489万円
6	32.5～40%	～214,000円	～436万円	～484万円	～531万円
7	40～50%	～259,000円	～504万円	～551万円	～599万円
8	50%～	259,001円～	－	－	－



京都市 CITY OF KYOTO

他都市状況（近隣の府県及び政令指定都市の動向）

他都市	入居収入基準（政令月収）
京都府	・　２１４，０００円以下（全ての裁量階層） ※　子育て世帯、新婚世帯を対象に２５９，０００円以下に基準を引き上げる方向で、現在検討が進められている。
大阪府	・　子育て世帯は、２５９，０００円以下（令和８年４月から拡充） ・　その他の裁量階層は、２１４，０００円以下
兵庫県	・　子育て世帯、新婚世帯、ひとり親世帯は、２５９，０００円以下（令和６年４月から拡充） ・　その他の裁量階層は、２１４，０００円以下
大阪市	・　２５９，０００円以下（全ての裁量階層）
堺　市	・　２５９，０００円以下（全ての裁量階層）
神戸市	・　子育て世帯、新婚世帯は、２５９，０００円以下 ・　その他の裁量階層は、２１４，０００円以下

（参考）本来階層の入居収入基準は、上記の全ての都市で１５８，０００円以下