

## 市営住宅の空き住戸の整備、改良住宅の一般公募戸数(過去5年間)

### (1) 市営住宅の空き住戸の整備

年度	整備戸数
平成30年度	666 戸
令和元年度	593 戸
令和2年度	556 戸
令和3年度	503 戸
令和4年度	453 戸

### (2) 改良住宅の一般公募戸数

年度	公募戸数
平成30年度	15 戸
令和元年度	7 戸
令和2年度	6 戸
令和3年度	17 戸
令和4年度	17 戸

令和4年度管理戸数: 22,927戸(公営住宅 18,728戸、改良住宅 4,199戸)

## 公営住宅のエレベータ設置状況、新たな設置数と今後の計画

### (1) エレベーター(スロープを含む)の設置状況(令和5年8月末時点)

管理戸数	22,840戸
設置住戸数	14,261戸
設置率	62.4%

### (2) 新たな設置数(令和4・5年度竣工分)

令和4年度竣工分 なし  
令和5年度竣工分 なし

### (3) 今後の予定

団地再生事業による住棟の建替えのほか、共用部の完全なバリアフリー化につながる廊下型住棟のみを対象としたエレベーター設置の取組を進めていく。

## 市営住宅の耐震化事業の計画と進捗状況(令和5年度分)

### (1) 市営住宅の耐震化の現状(令和5年8月末時点)

全入居戸数 (A)	16,397戸
耐震性が確保された住戸の入居戸数 (B)	15,042戸
耐震化率 (B/A)	91.7%

### (2) 新たな耐震化住戸数

令和4年度しゅん工分 0戸  
令和5年度しゅん工分 0戸

### (3) 今後の予定

個別改善事業による耐震改修工事ではなく、団地再生事業や住替え事業を中心とした耐震化の取組を進めていく。

浴室設置状況及び改良住宅の公募実績について

1 浴室設置が必要な住戸の内訳

(令和4年12月1日時点)

団地名		管理戸数	浴室のない戸数
公 営	西野山1~12棟	525戸	379戸
	檜原	370戸	263戸
	鈴塚	125戸	47戸
	小計	1,020戸	689戸
改 良	三条6、7棟	50戸	48戸
	崇仁33棟	80戸	53戸
	田中宮1~6棟	123戸	98戸
	小計	253戸	199戸
合	計	1,273戸	888戸

2 改良住宅の公募戸数

	公募時期	団地名	公募戸数
令 和 3 年 度	9月	楽只	8戸
		三条	3戸
		山ノ本	2戸
		田中宮	2戸
	12月	久世	2戸
	合計		17戸
令 和 4 年 度	9月	楽只	8戸
		三条	9戸
	合計		17戸

## 市営住宅家賃減免制度の見直しについて

### (1) 見直しの概要について

	現行	見直し後
判定方法	通常の家賃算定に用いる手法 (所得税法に準拠したもの)	生活保護基準 (生活保護制度における最低生活費 の算出方法を基にした手法)
減額率	80%/60%/40%/20%	70%/50%/30%/10%
最低負担額	3,800円	5,000円

※見直しによる急激な負担増を避けるため、最大5年の経過措置（激変緩和措置）を設ける。

### (2) 見直しの影響を受ける世帯の例及び減額率

世帯例	現行	見直し後
ケース1 名義人 40歳，給与収入280万円 配偶者 40歳，無収入 子 2人（9歳，12歳）	なし	10%
ケース2 名義人 65歳，年金収入200万円 配偶者 65歳，年金収入100万円	80%	なし

(参考)

世帯例	現行	見直し後
名義人 40歳，給与収入200万円 配偶者 40歳，給与収入100万円 子 1人（9歳）	なし	なし

2021年6月都市計画局資料より

※ 8割減免が「減免なし」になる世帯もある。

2021年6月10日のまちづくり委員会における鈴木議員に対する答弁

市営住宅家賃減免制度の見直しにより、現在減免されている4,500世帯の内1,320世帯が対象から外れます。これは収入の認定方法を現行の所得税法に準じた計算から、生活保護制度の最低生活費の算出方法に変えるため、約9億円の支出を4.5億円まで抑えられる見込み（市民負担増）との答弁でした。

## —市営住宅にお住まいの皆様への重要なお知らせ—

## 低収入減額（家賃減免）制度の見直しについて

市営住宅の家賃は、世帯の収入で決まりますが、最低区分の家賃であっても、特に収入が低いため、支払いが難しい世帯を対象に、京都市では、低収入減額（家賃減免）制度を設けています。しかし、現在の制度には、世帯の収入の状況が、十分に反映できていないといった課題があり、この度、こうした課題を解決するため、令和4年度4月の減額適用分から、低収入減額（家賃減免）制度を見直しますので、お知らせします。

## 1 収入の判定方法の変更

これまで、所得税法に準拠した方法で月額収入を計算し、家賃の減額について判定していましたが、見直し後は、可処分収入（A）が、基準生活費（B）を下回る場合に家賃を減額します。

可処分収入（A）とは、世帯の総収入（年収）から基準医療費（京都市の基準による医療費）を控除したもので、基準生活費（B）とは、生活保護制度の最低生活費の算出方法を参考に、世帯の人数や年齢などに応じて、京都市が算出する「一年間の生活費」です。

## 1.2 減額率の引下げと最低負担額の引上げ

これまで、減額率は「80%、60%、40%、20%」の4段階でしたが、「70%、50%、30%、10%」に改め、家賃の最低負担額を3,800円から5,000円とします。

減額率を判定するための条件	減額率
可処分収入（A）の基準生活費（B）に占める割合が50%未満	70%
可処分収入（A）の基準生活費（B）に占める割合が50%以上65%未満	50%
可処分収入（A）の基準生活費（B）に占める割合が65%以上80%未満	30%
可処分収入（A）の基準生活費（B）に占める割合が80%以上100%未満	10%

▶例えば、 $A - B \times 100$ が50%未満のときに、家賃の70%が減額されることになります。

## 3 経過措置（激変緩和措置）

令和4年3月時点で家賃の減額が適用されていて、令和4年度分も引き続き減額を申請する世帯には、影響の大きさに応じて、経過措置<sup>※</sup>を講じます。

例えば、これまで家賃の80%が減額されていた世帯が、今回の見直しで減額されなくなるなど、大きな影響がある場合には、令和4年度から令和7年度まで段階的に引き上げていき、令和8年度から、減額されていない家賃をお支払いいただくこととなります（経過措置を適用した場合の支払家賃の推移は、裏面の事例1を御覧ください。）

※経過措置：急激に支払家賃が増えないよう年度ごとに、段階的にグ／き土ゲること

（裏面あり）

4 具体的な例（市営住宅の家賃\*が24,000円の場合）

\*減額前の最低区分の家賃

事例1) 65歳の御夫婦（それぞれに年金があり、総収入が300万円）の場合

現在

支払家賃 4,800円  
(80%減額適用)



見直し後（基準生活費<可処分収入）

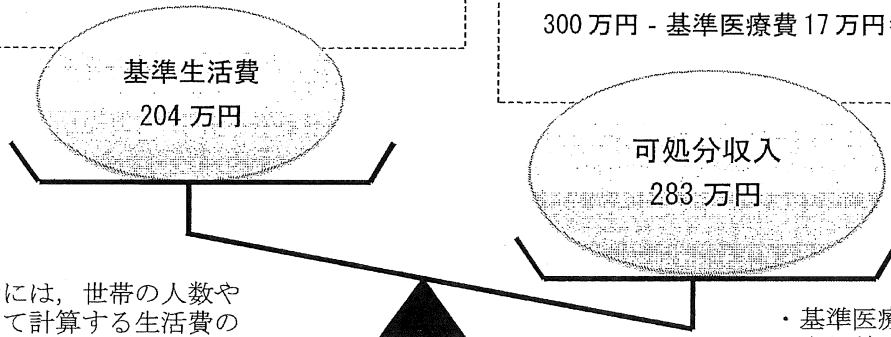
支払家賃 24,000円（減額なし/経過措置により、下の☆印のとおり支払家賃は段階的に増えます。）

☆経過措置を適用した場合の支払家賃の推移



・この世帯の基準生活費は、生活費 146万×1.2  
(調整率) + 家賃 2.4万円×12=204万円

・この世帯の可処分収入は、世帯の総収入  
300万円 - 基準医療費 17万円=283万円



・基準生活費には、世帯の人数や年齢によって計算する生活費のほか、教育費や障害者、ひとり親の加算があります。

・基準医療費は世帯の人数や年齢によって金額が変わります。

事例2) 40歳の御夫婦+子ども2人（12歳，9歳）（給与収入280万円）の場合

現在

支払家賃 24,000円（減額なし）

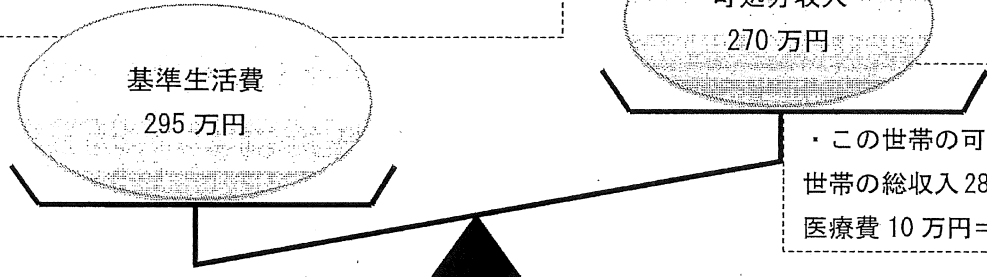


見直し後（基準生活費>可処分収入）

支払家賃 21,600円（10%減額適用）

・この世帯の基準生活費は、（生活費 197万円+教育費 25万円）×1.2（調整率）+家賃 2.4万円×12=295万円

可処分収入  
270万円



・この世帯の可処分収入は、世帯の総収入 280万円 - 基準医療費 10万円=270万円

低収入減額（家賃減免）制度の見直しについてのお問合せは、京都市住宅供給公社コールセンターまで 専用電話番号 075-606-5522

時間：午前9時45分～午後4時30分（土、日、祝、年末年始を除く。）



## 市営住宅の空き住戸を活用した若者・子育て世帯定住促進事業(若者・子育て応援住宅)

### (1)取組概要

若者・子育て世帯の住宅支援のため、本来は低所得者向けの公営住宅を

- その枠を超え、民間事業者に貸付け《目的外使用許可》
- 民間事業者の知恵と資金で若者・子育て世帯向けに整備し《民間資金によるリノベ》
- 若者・子育て世帯なら誰でも入居できる住宅として《所得制限なし》
- 民間事業者が安価で提供《民間事業者によるサブリース》

する仕組み

### (2)令和5年5月募集・7月決定分について

団地名	対象戸数	事業者	住戸面積	賃料
西京極	3戸	株式会社ライフ住宅販売	約60㎡	50,000円
	2戸	株式会社フラットエージェンシー	約60㎡	64,000円
	3戸	有限会社万殿建設	約60㎡	50,000円
南烏丸	2戸	株式会社ライフ住宅販売	約60㎡	50,000円
	2戸	株式会社グッドライフ	約60㎡	78,000円
	3戸	株式会社フラットエージェンシー	約60㎡	67,000円
山科	3戸	株式会社グッドライフ	約40㎡	40,000円
	5戸	京都パナホーム株式会社	約40㎡	61,000円
	10戸	株式会社ガーネット	約40㎡	60,000円
洛西北福西	2戸	有限会社万殿建設	約60㎡	50,000円
向島(9街区)	65戸	株式会社長栄	約58㎡	58,000円
洛西東竹の里	62戸	有限会社万殿建設	約60㎡	50,000円
二条	—	京都市住宅供給公社	約55㎡	85,000円
	—	京都市住宅供給公社	約71㎡	95,000円

((1)(2)は「市営住宅の空き住戸を活用した若者・子育て世帯定住促進事業に係る事業者の決定について 広報資料(別紙)」より作成)

### (3)令和5年11月募集・12月決定分について

団地名	対象戸数	事業者	住戸面積	賃料
嵯峨	2戸	有限会社万殿建設	70.6㎡	95,000円
洛西北福西	2戸	有限会社万殿建設	約55.4㎡	50,000円
	3戸	有限会社万殿建設	約57.1㎡	50,000円
醍醐東	2戸	株式会社都ハウジング	約75㎡	75,000円
深草第三	3戸	株式会社都ハウジング	約61.7㎡	65,000円
蜂ヶ丘	4戸	有限会社万殿建設	約61.9㎡	70,000円
大覚寺	5戸	有限会社万殿建設	約61.5㎡	80,000円
楽只	4戸	株式会社フラットエージェンシー	約56.2㎡	64,000円
			約69.7㎡	
			約69.9㎡	
山科	5戸	三協株式会社	約39.6㎡	57,000～ 60,000円
	10戸	株式会社グッドライフ	約39.6㎡	40,000円
二条	1戸	京都市住宅供給公社	約71㎡	95,000円

(「京都市若者・子育て応援住宅 第2弾『活用事業者』の決定について 広報資料別紙」より作成)

## 市営住宅指定管理者制度導入対象施設の概要について(令和5年7月分)

※ 令和5年7月1日現在の情報

### (1) 市営住宅

市営住宅の名称	構造	階数	棟数	管理戸数	E V	所在地	
向島市営住宅	1 街区	高層耐火	10~11	6	860	あり	京都市伏見区向島二ノ丸町、丸町、藤ノ木町、鷹場町、清水町ほか
	5 街区	高層耐火	11	8	1,245	あり	
	8 街区	高層耐火	11	5	787	あり	
	9 街区	高層耐火	11	1	219	あり	
	1 0 街区	高層耐火	11	2	328	あり	
	1 1 街区	高層耐火	9~10	7	818	あり	
際目市営住宅	中層耐火	3~4	1	50	なし	京都市伏見区淀際目町 345 番地	
合 計			30	4,307			

### (2) その他の施設

#### ア 有料付属施設（駐車場）

市営住宅に付属する駐車場	種別※	全区画数	種類別内訳				
			一般	軽	身障者	来客用	
向島市営住宅	1 街区	面貸し	368	319	45	4	0
	5 街区	完全個人貸し	444	434	0	10	0
	8・9 街区	面貸し	505	501	0	4	0
	1 0 街区	面貸し	167	156	5	3	3
	1 1 街区	面貸し	421	403	9	9	0
際目市営住宅	個人貸し	14	14	0	0	0	

※ 種別には以下の種類があります。種別によって指定管理者に実施していただく

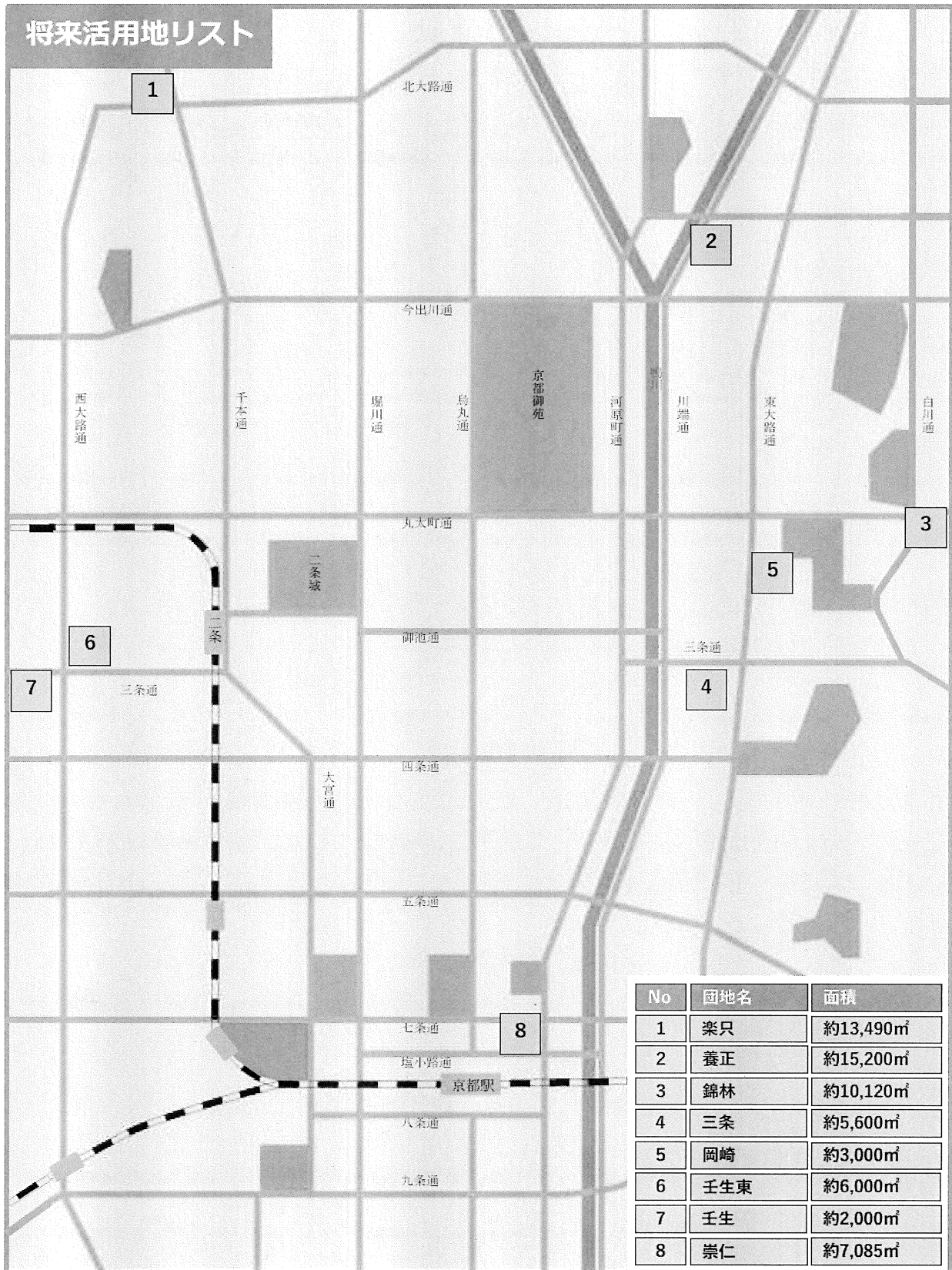
- ・ 面貸しとは、駐車場の複数区画の使用を一括して自治会等に使用承認する場合をいいます。
- ・ 個人貸しとは、市営住宅の入居者等に対し個別に駐車場の区画の使用を承認する場合をいいます。このうち、管理業務の一部を自治会等に委託している場合を単に「個人貸し」、委託していない場合を「完全個人貸し」と表記しています。

#### イ 付属施設（アを除く。）及び付帯施設

児童遊園、集会所、管理事務所、広場及び緑地、自転車置き場、物置、ごみ置き場等



# 団地再生事業により生まれる将来活用地について





京町家の行政区・学区ごとの軒数 (平成28年追跡調査)

学区	京町屋等の軒数
北区	1,785
紫明	331
紫野	663
出雲路	146
上賀茂	12
大將軍	77
柏野	556
上京区	8,521
嘉楽	274
乾隆	395
京極	348
滋野	411
室町	957
出水	1,063
春日	244
小川	353
仁和	1,221
成逸	319
正親	404
西陣	302
待賢	398
中立	291
桃園	270
翔鸞	955
聚楽	316
左京区	3,619
葵	386
鞍馬	77
岡崎	557
下鴨	348
岩倉	0
吉田	777
錦林東山	25
修学院第一	41
上高野	43
浄楽	72
新洞	439
聖護院	315
静市	1
川東	268
北白川	66
養正	143
養徳	61

学区	京町屋等の軒数
中京区	8,027
乾	444
教業	254
朱雀第一	838
朱雀第五	521
朱雀第三	768
朱雀第四	192
朱雀第七	365
朱雀第二	577
朱雀第八	3
朱雀第六	494
初音	218
城巽	373
生祥	232
竹間	255
銅駝	274
日彰	218
梅屋	390
富有	298
本能	338
明倫	242
柳池	266
立誠	255
龍池	212
東山区	6,141
粟田	701
一橋	620
月輪	498
今能野	526
修道	564
新道	612
清水	523
貞教	377
弥栄	667
有濟	342
六原	711
山科区	414
安朱	197
音羽	65
音羽川	5
鏡山	43
山階	7
小野	11
西野	16
大宅	4
大塚	16
陵ヶ岡	50

学区	京町屋等の軒数
下京区	6,362
安寧	220
郁文	299
永松	249
皆山	201
開智	296
格致	333
菊浜	282
光徳	624
七条	36
七条第三	70
修徳	206
淳風	483
尚徳	238
植柳	464
崇仁	14
成徳	232
西大路	23
醒泉	463
大内	449
稚松	297
梅逕	121
豊園	343
有隣	419
南区	667
吉祥院	50
久世	16
九条塔南	5
山王	50
祥栄	4
上鳥羽	76
唐橋	49
東和	174
陶化	243
右京区	340
宇多野	23
花園	14
御室	28
嵯峨	78
嵯峨野	28
山ノ内	33
西院第一	14
西京極	25
西京極西	6
太秦	73
嵐山	18

学区	京町屋等の軒数
西京区	87
樫原	34
桂東	24
川岡	22
大枝	7
伏見区	4,183
稻荷	275
横大路	57
下鳥羽	28
向島	116
向島南	53
砂川	593
住吉	425
春日野	7
深草	523
石田	1
醍醐	22
醍醐西	14
竹田	101
桃山	175
桃山東	34
桃山南	5
藤ノ森	344
南浜	547
納所	67
板橋	696
淀	100
総計	40,146

京町家条例における「京町家」の定義

昭和25年以前に建築	
木造建築物	
伝統的な構造…「伝統軸組構法」や「伝統構法」と呼ばれる構造	
都市生活の中から 生み出された 形態又は意匠	3階建て以下
	一戸建て又は長屋建て
	平入りの屋根
	通り庭…道に面した出入口から続く細長い形状の土間
	火袋…通り庭上部の吹き抜け部分
	坪庭又は奥庭
	通り庇…道に沿って設けられた軒
格子(伝統的なものに限る)…虫籠窓や京格子など	
隣地に接する外壁又は高塀	

必須条

いずれか  
1つ以上を  
有する

## 耐震診断・耐震改修助成制度の利用状況(過去5年間・直近)

(令和5年度は8月末現在の交付予定件数, 各年度の件数は前年度からの繰越軒数を含む。)

### (1) 木造住宅・京町家

単位: 件、( )内は戸数

事業名	令和 元 年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
木造住宅耐震診断士派遣事業 (診断事業)	127 (132)	90 (113)	135 (164)	130 (144)	51 (51)
京町家耐震診断士派遣事業 (診断事業)	110 (126)	124 (143)	123 (152)	111 (140)	73 (81)
木造住宅耐震改修計画作成支援事業 (京町家のみ)	45 (48)	47 (52)	35 (39)	23 (23)	26 (26)
木造住宅耐震改修計画作成助成事業 (耐震診断費用の助成制度)	-	-	-	-	-
まちの匠の知恵を活かした京都型 耐震・防火リフォーム支援事業 ※	724 (741)	604 (608)	533 (545)	14 (17)	0 (0)

※令和4、5年度は新規受付を休止

### (2) 分譲マンション

(単位: 件)

事業名	令和 元 年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度
分譲マンション耐震化対策事業 (耐震診断)	2	0	0	8	0
分譲マンション耐震化対策事業 (耐震改修計画作成)	4	1	0	0	0
分譲マンション耐震化対策事業 (耐震改修)	0	4	0	0	0

※令和4、5年度は新規受付を休止