

### Ⅲ 京都市が行う住宅の供給

#### 1 京都市における市営住宅供給の状況について

##### (1) 住宅建設五箇年計画

国は、昭和 41 年度以降の五箇年を各一期として、地方ごとの住宅建設計画を作成し、都道府県の区域ごとの五箇年間に於ける公営住宅の整備の事業の量を定め、これを当該都道府県に通知している。(参照：住宅建設計画法)

公営住宅法においても、公営住宅の整備は、住宅建設計画法に規定する都道府県住宅建設五箇年計画に基づいて行わなければならないと定めている。

京都市における住宅建設五箇年計画の内容は、次のとおりである。

京都市第七期住宅建設五箇年計画実績(平成 8 年度～12 年度)			第八期住宅建設五箇年計画(平成 13 年度～平成 17 年度)				
			計画戸数	実績戸数	達成率%	計画戸数(うち増改築件数)	
公 的 資 金 に よ る 住 宅	市 営 住 宅 等	公営住宅	1,400	861	61.5	2,200	(1,300)
		特定優良賃貸住宅	2,500	1,867	74.7	1,500	
		高齢者向け優良賃貸住宅	—	—	—	1,000	
		改良住宅等	1,000	149	14.9	2,200	(1,500)
		小 計	4,900	2,877	58.7	6,900	(2,800)
	市 住 宅 供 給 公 社 住 宅	市住宅供給公社住宅	500	479	95.8	500	
		都市基盤整備公団住宅	800	96	12.0	1,000	(900)
		住宅金融公庫住宅	21,100	16,065	76.1	12,900	(300)
		その他の住宅(府営住宅等の 市内建設分を含む)	2,400	1,295	54.0	100	(100)
		小 計	29,700	20,812	70.1	21,400	(4,100)
民間資金による住宅		45,300	74,871	165.3	98,600	(44,900)	
合 計		75,000	95,683	127.6	120,000	(49,000)	

出典：平成 14 年度都市計画局事務事業概要

##### (2) 市営住宅供給の経過

###### ア 公営住宅

公営住宅は、公営住宅法に基づき国及び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て、これを低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを設置目的としている。京都市における主な取組の経過は次のとおりである。

- ① 昭和 22 年兵舎転用住宅
- ② 昭和 26 年 6 月「公営住宅法」制定、昭和 41 年 6 月「住宅建設計画法」の制定により、順次、住宅建設五箇年計画に基づく住宅の建設
- ③ 平成 12 年「京都市公営住宅ストック総合活用計画」による計画的建替事業を開始
- ④ 平成 13 年 10 月公営住宅の駐車場を有料付属施設として整備  
公営住宅の管理は、多岐にわたっているが、京都市は、住宅サービス公社に公営住宅の維持修繕業務、公募業務、入退去業務及び収納業務等を委託し、窓口の一本化を図っている。

平成 15 年 3 月 31 日現在 管理戸数 18,948 戸

#### イ 改良住宅

改良住宅は、不良住宅が密集する地区の環境改善を図り、当該地区の住宅の集団的建設を目的として「住宅地区改良法」により建設された住宅であり、昭和 27 年から不良住宅地区改良法により同和地区の住環境整備を実施し、昭和 35 年の住宅地区改良法制定後は、同法による住宅地区改良事業を実施してきた。現在まで、21 地区で住宅地区改良事業を、1 地区で小集落地区改良事業を実施し、改良住宅を建設してきた。

平成 15 年 3 月 31 日現在 管理戸数 4,435 戸

国の補助を受けて建設された改良住宅の管理及び処分については、改良住宅を公営住宅法に規定する公営住宅とみなして、公営住宅法を準用することとしている。（住宅地区改良法第 29 条）

### (3) 最近の年度別建設戸数

公営住宅年度別建築戸数

(単位：戸)

団地名	10年度	11年度	12年度	13年度	計
勸修寺第二	96				96
柳辻	59				59
醍醐東2街区		80			80
醍醐東3街区		96	98		194
唐橋				67	67
唐橋第二	56				56
合計	211	176	98	67	552

なお、改良住宅については、平成 13 年度に崇仁地区で、41 棟ブロックにおいて、第一期工事（住宅 75 戸、店舗 5 戸）が完了し、平成 14 年 3 月には、京都市の改良住宅では初めてとなる更新住宅（楽只市営住宅 21 棟）が竣工した。

更新住宅とは、改良住宅等建替事業により建設した市営住宅等をいう。

## 2 公営住宅（主として建替事業）について

市営住宅の建替事業について、公営住宅法第 35 条は、「地方公共団体は、公営住宅の整備を促進し、又は公営住宅の居住環境の整備するために必要があるときは、公営住宅建替事業を施行するよう努めなければならない」と規定している。

また、同法第 38 条は、公営住宅の明渡しについて、事業主体が公営住宅建替事業の施行に伴い、現に存する公営住宅を除却するため必要があるときは、明渡しを請求する日の翌日から 3 月を経過した日以後の期限を定めて、明渡しを請求できるとし、明渡し請求を受けた者は、当該期限が到来したときは、速やかに明け渡さなければならないと規定している。

### (1) 市営住宅建替事業の概要（平成 14 年度）

団地名	新戸数	移転種別	対象戸数	移転先等
唐橋	67	戻り本移転	54	戻り移転時期 15 年 3 月
嵯峨	74	仮移転	73	民間賃貸住宅 他
日ノ岡	—	仮移転	10	醍醐団地 他

- ・ 本移転とは、市営住宅の建替事業により除却する市営住宅の入居者が、建替事業により新たに建設される市営住宅又はその他の市営住宅へ入居すること。
- ・ 仮移転とは、市営住宅の建替事業により除却する市営住宅の入居者が、建替事業の実施に伴い、仮住居となる市営住宅又は仮設住宅へ入居すること。

### (2) 建替事業における移転料と協力金について

公営住宅法第 42 条は、事業主体が公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の除却前の入居者が、当該事業の施行に伴い住居を移転した場合は「通常必要な移転料を支払わなければならない」と規定している。

これを受け、京都市は「京都市市営住宅建替事業実施要綱」を定め、同要綱第 5 条に移転料等の支払いを規定している。建替事業の実施に伴い、除却する市営住宅の入居者が住居を移転するときは、次表のとおり移転料及び協力金を支払うこととされている。

## 第5条関係

### ① 移転料

移 転 料 の 種 類		金 額		
移 転 料		310,000 円		
付加移転料	電話移設料	1 回線につき	9,765 円	
	クーラー移設料	セパレート型	1 台につき	29,452 円
		その他	1 台につき	25,200 円
	湯沸器移設料	1 台につき	37,891 円	
	ピアノ移設料 (調律費を含む)	一階から一階	1 台につき	38,220 円
その他		1 台につき	59,220 円	

### ② 協力金

協 力 金 の 区 分	金 額
建替事業により旧住宅から市営住宅以外の住宅(仮住居を除く。)に移転した場合	360,000 円
旧住宅から仮住居(入居者が借り上げる民間賃貸住宅に限る。)に移転した場合	200,000 円
旧住宅から仮住居(市営住宅又は仮設住宅に限る。)に移転した場合で、かつ、当該仮住居の床面積(共用部分及びバルコニーを除く住戸専用面積をいう。以下同じ。)が旧住宅の床面積より小さい場合	350,000 円
その他の場合	140,000 円

- ・ 旧住宅とは、除却する市営住宅のことをいう。

### (3) 用途廃止における移転料と協力金について

建替事業によらないで市営住宅の用途を廃止する場合において、除却する市営住宅の入居者が当該用途廃止に伴い住居を移転するときは、「京都市市営住宅用途廃止実施要綱」により、入居者に移転料及び協力金を支払うこととされている。

京都市における建替事業によらない用途廃止の事例は、現在、九条団地のみである。

同要綱によると、移転料の種類と金額は上記(2)の建替事業における移転料と同様であるが、協力金は、用途廃止に伴い旧住宅から市営住宅以外の住宅に移転した場合は 4,619,000 円、旧住宅から他の市営住宅に移転した場合は 140,000 円となっている。協力金の金額は「京都市の公共事業施行に伴う損失補償基準」及び同細則を基礎として定められており、算出根拠は次のとおりである。

- ・ 移転先選定に係る就労不能補償（8日分）
- ・ 移転先選定費用（日当3日分、家賃1箇月分）
- ・ 一時金（家賃1箇月分）
- ・ 家賃差補償（4年分）

この協力金も同基準により算出されていることを確認した。

また、公営住宅建替推進事業費のうち補償補填及び賠償金平成13年度89,579千円、平成14年度146,099千円の支出状況を調査したところ、これらについては「京都市市営住宅建替事業実施要綱」及び「京都市市営住宅用途廃止実施要綱」に基づき支出されていることを確認した。

### 3 京都市総合住宅資金融資制度について

この制度は、自らが居住するための一定水準の確保された住宅を購入（建設を含む。）又は維持・改善を図る等のために、必要とする資金の一部を融資することを目的としたものであり、長期にわたる固定金利を採用していることが特徴である。実際の融資事務の取り扱いは、民間の金融機関が行っているが、京都市が設定する利率と取扱金融機関の利率との差を埋めるために、京都市が預託倍率一覧表によって算定された資金を金融機関に無利息で預託している。預託倍率は取扱金融機関との間で1年に1回見直されている。

民間金融機関が独自に10年を超える長期資金を調達するのが難しく、期間が30年に及ぶ長期の固定金利ローンを提供すると、市場金利が上がった場合に調達コストだけが上昇し、逆ざやに陥る危険性があるので、現在、民間金融機関が提供する住宅ローンは、金利が途中で変わる「変動型」が大半を占めている。

しかしながら、民間金融機関の住宅ローン債権を住宅金融公庫が買い取り、証券化し、機関投資家などに転売する仕組みができ、リスクの大きい長期の固定金利のローンを民間金融機関が提供しやすくなっている状況にある。

このように、住宅ローンの担い手が「官」から「民」に移行している過程にあることから、京都市総合住宅資金融資制度の新規利用者数も次表のとおり減少の一途をたどっているのもこうした事情が影響していると考えられる。

京都市総合住宅資金融資制度の新規利用者数

	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度
一般新築・購入融資	142件	124件	42件	7件	2件
一般リフォーム融資	9件	8件	7件	5件	0件
高齢者等リフォーム融資	7件	6件	6件	2件	0件
耐震改修融資	0件	0件	1件	0件	0件
耐震建て替え融資	2件	2件	0件	0件	0件
建て替え等対象市営住宅の 入居者に対する融資	1件	0件	1件	0件	0件

<監査意見>

住宅の取得等のローンの担い手が「官」から「民」に移行している過程にあること、また京都市総合住宅資金融資制度の新規の利用者が減少していることを考慮し、この制度を廃止することを検討されたい。