

#### 4.4.2. 申込資格

府営住宅の申込資格は以下となっている。

1. 現に同居し、又は同居しようとする親族（事実上婚姻と同様の関係にある人又は婚約者を含む）がある方。
  - ・入居の際には申込者全員が同時に入居できること。
  - ・申込み後、申込書記載の同居親族の変更は認められない。
  - ・同居親族が婚約者である場合は、申込みの月を含め3か月以内に婚姻する者に限る。
  - ・婚約者が変わった場合は、申込みを無効とする。
  - ・家族を不自然に分割・同居等の申込みは認められない（特別の事情がない限り父母、夫婦の分離、兄弟入居は認められない）。
  - ・内縁の配偶者については、住民票などにより確認できる方（続柄が未届の夫又は妻）。

なお、公営住宅の一部の団地については次の(1)～(9)までの要件に該当する単身者の方も申込み事ができる。ただし、身体上又は精神上著しい障害があるために、常時の介護を必要とする方は事前に相談する必要がある。

- (1) 60歳以上の人（但し、単身入居の制度改正の経過措置として昭和31年（1956年）4月1日以前に生まれた方も対象となる。）
  - (2) 身体障害者手帳の交付を受けている人（障害の程度が1級から4級まで）
  - (3) 戦傷病者手帳の交付を受けている人（障害の程度が特別項症から第6項症まで、又は第1款症であること。）
  - (4) 厚生労働大臣の認定を受けている原子爆弾被爆者
  - (5) 生活保護を受けている人
  - (6) 支援給付を受けている人（中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律による受給者）
  - (7) 海外からの引揚者（引き揚げた日から5年以内の人）
  - (8) ハンセン病療養所入居者等
  - (9) 加害者に対し保護命令が出されている等のDV被害者
2. 現に住宅に困窮していることが明らかな方。
  3. 府内に住所又は勤務場所がある人。
  4. 入居者及び同居者の収入の合計が、公営住宅法及び京都府営住宅条例で定められた収入の範囲内であることが必要。
  5. 入居にあたっては日本国内に住所のある方で、入居者の家賃額に応じた収入のある2名の連帯保証人が必要（ただし、入居名義人の親族が連帯保証人となる場合は、1名でも可能な場合がある。）
  6. 申込者又は同居しようとする親族が暴力団員（「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第6号に規定する暴力団員）でないこと。

#### 4.4.3. 収入基準

府営住宅の収入基準は以下の5つのパターンに応じて収入基準に合致するかどうかで判断する

1. 申込家族の中に給与所得者が1人で控除対象者がいない場合（【表4.4.3-1.】）
2. 申込家族の中に給与所得者が1人で控除対象者がいる場合
3. 申込家族の中に給与所得者が2人以上
4. 事業所得者
5. 年金所得者

ここでは、「1. 申込家族の中に給与所得者が1人で控除対象者がいない場合」のみ、例示する。

【表4.4.3-1.給与所得者が1人で控除対象者がいない場合】

住宅区分	世帯区分	同居親族及び扶養親族(申込者を除く)					
		0人	1人	2人	3人	4人	5人
公営住宅	一般世帯	0～ 2,967,999	0～ 3,511,999	0～ 3,995,999	0～ 4,471,999	0～ 4,947,999	0～ 5,423,999
	収入基準 が緩和さ れる世帯	0～ 3,877,999	0～ 4,363,999	0～ 4,835,999	0～ 5,311,999	0～ 5,787,999	0～ 6,263,999
特別賃貸府営住宅		なし	0～ 5,847,999	0～ 6,323,999	0～ 6,773,334	0～ 7,195,556	0～ 7,617,778
とっこうち ん住宅	所得金額 の最も高 い方が40 歳未満	なし	3,184,999 ～ 8,251,999	3,712,999 ～ 8,671,999	4,188,999 ～ 9,093,999	4,664,999 ～ 9,515,999	5,136,999 ～ 9,939,999
	所得金額 の最も高 い方が40 歳以上	なし	3,511,999 ～ 8,251,999	3,995,999 ～ 8,671,999	4,471,999 ～ 9,093,999	4,947,999 ～ 9,515,999	5,423,999 ～ 9,939,999

4.4.4. 収入区分別の戸数

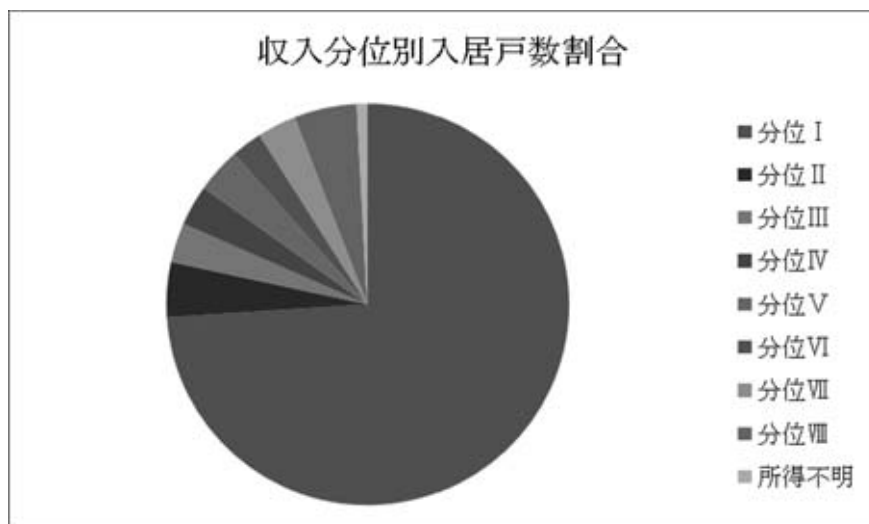
過去5年間の収入分位毎の入居戸数の状況は以下となっている。

【表4.4.4-1.収入区分別の戸数】

	入居 戸数	収入 分位	分位Ⅰ	分位Ⅱ	分位Ⅲ	分位Ⅳ	分位Ⅴ	分位Ⅵ	分位Ⅶ	分位Ⅷ	未申告のう ち所得不明
			政令 月収	0～ 123,000	123,001～ 153,000	153,001～ 178,000	178,001～ 200,000	200,001～ 238,000	238,001～ 268,000	268,001～ 322,000	
17年度末	13,871		10,177	747	498	355	487	309	351	462	485
18年度末	13,849		10,193	734	511	380	465	290	336	431	509
19年度末	13,798		10,456	814	522	364	480	278	364	469	51
20年度末	13,659		10,671	783	482	333	415	241	309	393	32
		政令 月収	0～ 104,000	104,001～ 123,000	123,001～ 139,000	139,001～ 158,000	158,001～ 186,000	186,001～ 214,000	214,001～ 259,000	259,001 ～	
21年度末	13,568		10,037	598	434	443	492	339	424	687	114

【表4.4.4-2.平成21年度末収入分位別割合】

	入居戸数	割合	累計割合
分位Ⅰ	10,037	74.0%	74.0%
分位Ⅱ	598	4.4%	78.4%
分位Ⅲ	434	3.2%	81.6%
分位Ⅳ	443	3.3%	84.8%
分位Ⅴ	492	3.6%	88.5%
分位Ⅵ	339	2.5%	91.0%
分位Ⅶ	424	3.1%	94.1%
分位Ⅷ	687	5.1%	99.2%
所得不明	114	0.8%	100.0%
	13,568	100.0%	



平成21年度末の状況では本来階層である収入分位Ⅰ～Ⅴの方の入居割合が全体の約85%を占め、高齢者や障害者等の一定の条件に該当する裁量階層である収入分位Ⅵまでを合わせると約91%となる。収入分位Ⅵ及びⅦは超過者となるが、入居後、借受人の収入が増加した場合や家族が就職したことによるものである。

ところで、分位Ⅰ（政令月収0～104,000円）の方の入居割合は全体の74%を占め、分位Ⅱ、Ⅲ（政令月収104,001～123,000円）を併せると78%となる。この数値は公営住宅の目的と照らし妥当であろうか。入居選定について単なる抽選ではなく、ほぼ同等の住宅困窮度であればより所得の低い方に優先的に入居させる方法が可能となれば、より公営住宅の制度趣旨に沿う形で分位Ⅰの割合が高くなるのではないかと推測される。

当件についての京都府の見解は次のようなものである。「公営住宅の入居者は公営住宅法第25条第1項の規定により、政令で定める選考基準に従い条例（府営住宅条例第7条～第9条の2）で定めることになっている。京都府では、入居者資格を有する者の間においては入居機会が平等に与えられていなければならないが、申込者全員に対する住宅困窮度調査（収入や資産等の財産並びに家族構成及び障害等の考慮すべき事項）を個別具体的に強制調査できる法律上の権限がないため、公営住宅法上は実務の状況に応じ抽選によって入居者を決定する、いわゆる形式的平等でも許されるとしており、京都府においては高齢者や障害者あるいは母子や多子世帯等の一定の要件を備えている者については、申し込み回数を増やす等の優先入居を認める等形式的平等に修正を加え、実質上の平等に配慮している。また、収入超過者は入居時点では収入基準内であり、入居後所得が増加した者及び同居人が就職したことにより世帯全体の収入増加が原因である。なお、入居後は年1回の収入申告の義務付けやその後の状況変化については随時再申告を求めるなど現況の把握に努めている。」というものであった。

もちろん、制度上の欠陥もあるのかもしれないが、京都府の見解を理解しても、なお、約8%の収入超過者が存在することは、府民感情からは納得しがたいものがある。住宅困窮度調査を個別具体的に調査し状況把握することは、制度趣旨からすれば必要不可欠であり、現在の「権限がない」状態は改善されるべき課題と思われる。

#### 4.5.家賃の金額

府営住宅の家賃の算定方法は公営住宅法第16条、公営住宅法施行令第2条、条例第18条で定められており、入居者の収入により家賃が決定されるしくみとなっている。家賃は応能応益の考えにより決められる。入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数、その他の事項、つまり入居者の負担能力と当該入居者が入居している公営住宅から受ける便益に応じて定めることになっており、応能応益方式と呼ばれている。

入居者の家賃は以下の算式により決定される。

【表4.5.1.府営住宅の家賃の算定方法】

$\text{（家賃）} = \text{（家賃算定基礎額）} \times \text{（市町村立地係数）} \times \text{（規模係数）} \times \text{（経過年数係数）} \\ \times \text{（利便性係数）}$ <p>.近傍同種の住宅の家賃を上回る場合には、近傍同種の住宅の家賃を当該公営住宅の家賃とする。</p>
---

家賃算定基礎額（公営住宅法施行令第2条第2項）

（単位：円）

収入分位	新(21年度家賃から)			旧		
	政令月収		家賃算定基礎額	政令月収		家賃算定基礎額
	下限値	上限値		下限値	上限値	
0.0～10.0%	0	104,000	34,400	0	123,000	37,100
10.0～15.0%	104,001	123,000	39,700	123,001	153,000	45,000
15.0～20.0%	123,001	139,000	45,400	153,001	178,000	53,200
20.0～25.0%	139,001	158,000	51,200	178,001	200,000	61,400
25.0～32.5%	158,001	186,000	58,500	200,001	238,000	70,900
32.5～40.0%	186,001	214,000	67,500	238,001	268,000	81,400
40.0～50.0%	214,001	259,000	79,000	268,001	322,000	94,100
50.0～	259,001		91,100	322,001		107,700

市町村立地係数（公営住宅法施行令第2第1項第1号、平成8年8月30日付建設省告示）

1.10	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.70
京都市	長岡京市	向日市	宇治市 城陽市 八幡市 京田辺市 大山崎町 久御山町	亀岡市 木津川市 精華町	福知山市 舞鶴市 南丹市 井手町	綾部市 宮津市 宇治田原町	左記以外の市町村

規模係数（公営住宅法施行令第2条第1項第2号）(21年度家賃から)

住戸専用面積 / 65㎡ ( 70㎡ )

経過年数係数（公営住宅法施行令第2条第1項第3号、平成16年8月2日付国土交通省告示）

平成16年改正前	近畿圏整備法に定める既成都市区域の存する市町村→京都市 一般地域→京都市以外	木造以外（経過年数係数） = 1-0.0044×経過年数
		木造（経過年数係数） = 1-0.0116×経過年数
		木造以外（経過年数係数） = 1-0.0114×経過年数
		木造（経過年数係数） = 1-0.0177×経過年数
平成16年改正後	近畿圏整備法に定める既成都市区域の存する市町村→京都市 一般地域→京都市以外	木造以外（経過年数係数） = 1-0.0010×経過年数
		木造（経過年数係数） = 1-0.0051×経過年数
		木造以外（経過年数係数） = 1-0.0039×経過年数
		木造（経過年数係数） = 1-0.0087×経過年数

ただし、経過措置あり。

例 平成16年10月1日（施行日）現在、既に管理されている公営住宅については、毎年、経過年数係数を算出するにあたって

改正後の経過年数係数 > 平成16年10月1日現在における改正前の経過年数係数

である間は、平成16年10月1日現在における改正前の経過年数係数を採用

利便性係数（公営住宅法施行令第2条第1項第4号、条例第18条第2項）

平成16年改正前	事業主体が 0.7～1.0 の範囲内で設定
平成16年改正後	事業主体が 0.5～1.3 の範囲内で設定（0.7を下回る係数の適用は市町村合併の場合）
平成19年改正後	事業主体が 0.5～1.3 の範囲内で設定（21年度家賃から）

4.6. P F I 事業

4.6.1. P F I の概要

P F I とは Private Finance Initiative（プライベート・ファイナンス・イニシアチブ）の略で、公共施設等の建設・維持管理・運営等について民間部門（プライベート）の持つ経営ノウハウや資金（ファイナンス）を活用することで、低廉かつ良質な公共サービスを提供することを目的とした新しい公共事業の手法である。1992年に英国で導入され、日本では1999年に「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（P F I 法）が制定され本格的に導入がはじまった。

その特徴は公共部門と民間部門の役割の見直しにあり、従来の公共事業では公共部門が事業の計画立案から執行までのすべての活動を主体的に行なっているが、P F I では計画立案及び監視機能を公共部門が担い、実施（設計・建設・維持管理・運営）についてはできるだけ民間に任せることになっている。

他の手法との比較を表にまとめると以下のとおりとなる。

【表4.6.1.公共事業の手法】

手 法	運 営	施設整備	サービス水準決定・監視者
従来型公共事業	公共	公共	公共
外注	民間 (単年度・単一業務)	公共	公共
PFI	民間 (長期・包括業務)	民間	公共
民営化	民間	民間	民間

#### 4.6.2. P F I の効果

P F I では民間事業者の経営ノウハウや技術能力を活用することができるとともに、事業全体のリスク管理が効率的に行なわれることにより、コスト削減や質の高い公共サービスの提供が期待できる。

また、従来型の公共事業の場合、自己財源により建設費を負担し建設代金は建設期間にすべて払うため、事業期間の最初の2年～3年に大きな財政負担が発生するが、P F I 事業の場合は毎年建設費を事業期間で按分した額と、施設の維持管理費・運営費などが一体となったサービス料を民間事業者を支払っていくことになる。そのため公共の側は財政の平準化効果を得ることができる。

さらに、P F I はこれまで公共で行なってきた事業を民間事業者に委ねることから、民間に対しても新たな事業機会をもたらすことに加え、他の収益企業と組み合わせることによっても新たな事業機会を生み出すことになる。

#### 4.6.3. 京都府 P F I 事業導入指針の概要

##### (1) 策定の趣旨

P F I 事業は、導入手続きや財産管理・運営など制度面で多くの専門知識を要することから、京都府において P F I を導入していくための手順及び具体的な取組を明示することにより、庁内的な推進に資する。

(2) 指針の概要

項目	概 要
京都府における取組体制	<p>PFI 推進のための取組体制を明示</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 京都府の PFI 推進体制 (図 1)のとおり</li> <li>&gt; 京都府 PFI 事業推進委員会の設置 「京都府 PFI 事業推進委員会」の役割 <ul style="list-style-type: none"> <li>①事業担当部局等における PFI 事業の検討等の支援</li> <li>②個別事業の PFI 導入可能性等の審査</li> </ul> </li> <li>&gt; 事業担当部局・事業所管課の役割 公共サービスの必要性を明確にし、具体的に PFI 事業を実施</li> <li>&gt; 学識経験者等アドバイザーの活用 専門知識やノウハウを活用して事業を推進</li> <li>&gt; 事業者選考委員会 公平性、透明性、客観性を確保した業者選定</li> </ul>
事業導入のための手法	<p>国の「PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン」に基づき、PFI 事業を実施する上で必要な一連の実務上の手続について明示</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 事業の発案(事業実施必要性等の検討) 公共サービスの効率的・効果的な事業執行の観点から判断</li> <li>&gt; 実施方針の策定及び公表 民間事業者の参入の検討が容易になるよう事業内容等を具体的に明示</li> <li>&gt; 特定事業の評価・選定・公表 実施方針を策定した事業に係る VFM の検証・評価を行い、事業実施を決定</li> <li>&gt; 民間事業者の募集、評価・選定、公表 競争性(公平性)の原則、透明性の原則を確保した上で、民間の創意工夫を引き出すことが必要 一般的には総合評価一般競争入札(事業者選考委員会による審査)</li> <li>&gt; 協定等の締結等 府と民間事業者の責任とリスク分担等具体的かつ明確な取り決めが必要</li> <li>&gt; 事業の実施、監視等 サービス内容・水準は、可能な限り数値化して監視の客観性を確保</li> </ul>
PFI 事業を進める上での留意事項	<p>法制度、財政措置等 PFI 事業を進める上で制約要因となる事項等、留意事項について明示</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 公の施設を PFI 事業で実施した場合の留意点 指定管理者制度の導入</li> <li>&gt; 行政財産の貸付け PFI 事業の用に供する場合は自治法の規定に係わらず PFI 事業者に貸付が可能</li> <li>&gt; 国庫補助金、国庫負担金等の取扱い 関係省庁と事前に協議することが不可欠 日本政策投資銀行、ふるさと財団の融資の活用</li> <li>&gt; 税制上の措置 国における検討事項</li> <li>&gt; 事業破綻時の処理 事業引継等適切な措置を契約において具体的かつ明確に約定することが必要</li> </ul>
VFM の評価(算定)の考え方	<p>国の「VFM に関するガイドライン」に基づき VFM の評価(算定)に関する条件、算定方法について明示</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; VFM の概要 VFM は事業の導入可能性の予備的段階、事業者の選定、契約締結時それぞれの段階で確認することが適当</li> <li>&gt; 評価(算定)の前提条件 事業規模、事業方式(BOT、BTO 等)の検討、民間事業者に行わせる業務、範囲等の事業の前提条件を検討し、事業スキームを設定</li> <li>&gt; 評価(算定)の概要 PSC と PFI 事業の LCC の比較</li> </ul>

V F M ( Value for Money )

支払に対して最も価値の高いサービスを供給するという考え方で、V F M の算定とは、P F I 方式で事業を実施した場合に、従来方式事業に比べてコストの削減や質の向上をどれだけ期待できるかを検証する作業

P S C ( Public Sector Comparator )

公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値

P F I 事業の L C C ( Life Cycle Cost )

P F I 事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値

B O T ( Build, Operate and Transfer )

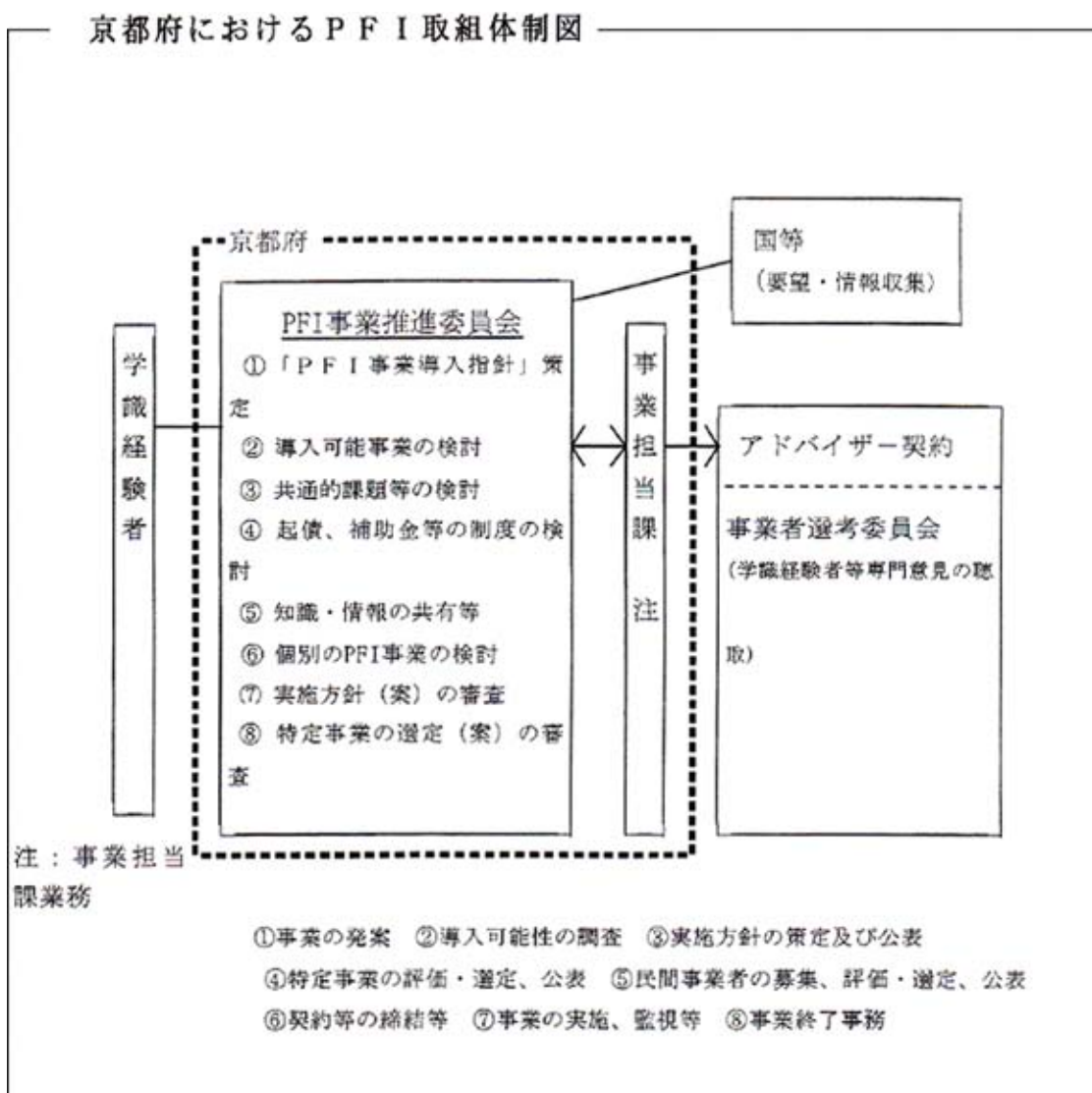
外国企業が相手国から土地を提供してもらい、工場などの施設を建設して一定期間運営・管理し、投資を回収した後に、相手国に施設や設備を委譲する開発方式。新規に債務を生じさせない開発途上諸国への協力方式。また、民間資金を活用した P F I 事業で、民間事業者が公共施設等を建設して管理・運営し、事業期間終了後に国や自治体に所有権を委譲する事業方式。( 出典：大辞林 )

B T O ( Build to Order )

製造業のビジネスモデルの1つで、パソコンや自動車などの製造販売で実現されている、サプライチェーン・マネジメントによる企業のカテゴリ形態の一つである。メーカーでは商品を部品の状態でストックしておき、顧客の注文に応じて組立てを行い出荷する。部品は完成品より流動性が高いので、メーカーには在庫リスクが減るメリットがある。顧客にとっては無駄な仕様を省き、購入コストを引き下げることができるメリットがある。その一方で注文方法が煩雑になり、注文から商品の受け取りまでリードタイムが生じるデメリットがある。

( 出典：フレッシュアイベディア W e b サイト <http://wkp.fresheye.com/wikipedia/BTO> )

【図4.6.3-1.京都府における P F I 取組体制図】



4.6.4. P F Iによる京都府府営住宅常団地整備等事業の概要

【図4.6.4. P F Iによる京都府府営住宅常団地整備等事業の概要等】

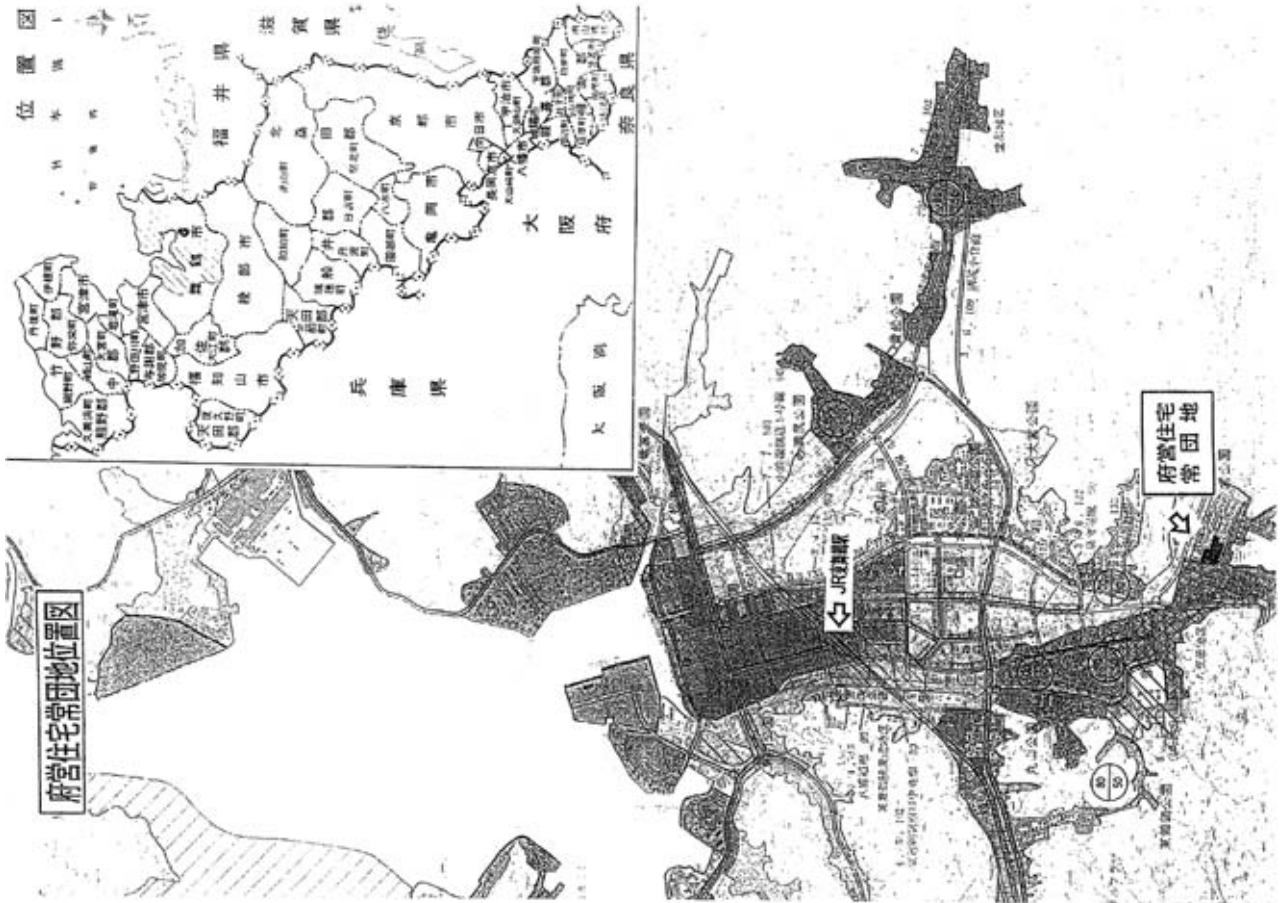
「P F Iによる京都府府営住宅常団地整備等事業」の概要

事 項	内 容															
1 事業名	P F Iによる京都府府営住宅常団地整備等事業															
2 対象団地	①場 所：京都府舞鶴市字常 ②計画敷地：約12, 550㎡															
3 事業概要	①事業形態：B T O（民間が建設→府が購入→維持管理を民間委託） サービス対価は分割支払い 選定事業者によるS P C（特別目的会社）の設置 ②事業期間：約22年（設計・建設約2年＋維持管理約22年） ③戸 数：145戸（Ⅰ期40戸＋Ⅱ・Ⅲ期（P F I）105戸） ④業務範囲：設計・建設（Ⅱ・Ⅲ期のみ）及び維持管理 ⑤付帯事業：月極駐車場の整備・運営及び自動販売機の設置															
4 応募者等の資格要件	①単独企業又は複数の企業で構成されるグループとすること。 ②設計・建設及び維持管理を行う者を含むこと。 ③建設業務においては、府内事業者を1者以上含むものとする。 ④特別目的会社（S P C）を設立することとし、代表企業及び建設に当たる者は必ず出資すること。															
5 事業者の選定	①選定方法 総合評価一般競争入札 ②府営住宅常団地P F I事業者選考委員会の設置 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>氏名</th> <th>役職等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>委員長</td> <td>池田 有隣</td> <td>宝塚造形芸術大学教授、大学院造形研究科長</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">委員</td> <td>衛藤 照夫</td> <td>社団法人京都府建築士会会長、株式会社ゆう建築設計専務取締役</td> </tr> <tr> <td>高橋 啓</td> <td>株式会社けいはんな取締役経理部長</td> </tr> <tr> <td>中山 詳三</td> <td>京都府土木建築部技監</td> </tr> <tr> <td>森本 幸治</td> <td>京都府出納管理局会計課長</td> </tr> </tbody> </table> ③提案審査 事業者選定基準に基づき、建築計画、事業計画、維持管理計画、地元業者参入による北部地域（中丹東・中丹西・丹後土木事務所管内）における地域経済及び地元雇用への配慮等の各方面から、総合的に提案書の審査を行う。 ④事業者の選定 府は、選考委員会における事業者選考基準に基づいて、入札価格を含めて総合評価した提案書の審査結果を踏まえ、落札者を選定する。		氏名	役職等	委員長	池田 有隣	宝塚造形芸術大学教授、大学院造形研究科長	委員	衛藤 照夫	社団法人京都府建築士会会長、株式会社ゆう建築設計専務取締役	高橋 啓	株式会社けいはんな取締役経理部長	中山 詳三	京都府土木建築部技監	森本 幸治	京都府出納管理局会計課長
	氏名	役職等														
委員長	池田 有隣	宝塚造形芸術大学教授、大学院造形研究科長														
委員	衛藤 照夫	社団法人京都府建築士会会長、株式会社ゆう建築設計専務取締役														
	高橋 啓	株式会社けいはんな取締役経理部長														
	中山 詳三	京都府土木建築部技監														
	森本 幸治	京都府出納管理局会計課長														
6 スケジュール	平成16年 7月28日 実施方針の公表 平成16年 9月15日 特定事業の選定 平成16年11月16日 入札の公告及び入札説明書等の公表 平成17年 3月10日 落札者の決定、公表 平成17年 7月 8日 事業契約の成立（6月議会上程）															
7 契約内容	契約期間：平成17年7月8日～平成40年3月31日 契約金額：施設購入費 1,275,674,400円に支払利息を加算 維持管理費 343,679,700円に物価変動を乗じた額 契約相手：P F I舞鶴常団地開															



府営住宅常団地整備等事業の進捗状況について

時 期	内 容
平成16年 7月28日	実施方針の公表
9月15日	特定事業選定の公表
11月16日	入札公告・入札説明書等の公表
平成17年 1月21日	提案書の受付
3月10日	落札者の決定・公表
3月25日	基本協定書の締結
6月 2日	事業契約に係る仮契約の締結
7月 8日	事業契約の成立（府議会議案上程）
8月 1日	I期エリアの維持管理開始
平成18年 2月24日	II期エリアの工事着手（～11月30日まで）
11月30日	II期エリアの引渡し
12月 1日	II期エリアの維持管理開始
平成19年 2月 7日	III期エリアの工事着手（～11月30日まで）
11月30日	III期エリアの引渡し
12月 1日	III期エリアの維持管理開始
平成40年 3月31日	事業契約期間の終了



5 住宅建設資金融資制度及び住宅改良資金融資制度

5.1. 融資制度

5.1.1. 制度概要

21世紀の住生活を支える質の高い住宅ストックの形成を図るためには、良質な新規ストックの形成と既存ストックの維持・改善の両面からの推進をする必要があり、京都府においても、住宅建設に関して様々なタイプの融資制度があるほか、リフォームに対しても融資制度を設けている。

これらの融資制度は、京都府が府民に直接融資する制度ではなく、利用者の金融機関からの資金借入に対し、京都府が預託金の預託（建設資金）及び利子補給金の交付（改良資金）を行なうことにより利用者の金利低減を行なう仕組みであり、滞納の有無にかかわらず、京都府に損失を与えない仕組みとなっている。

5.1.2. 京都府住宅建設資金融資制度

住宅金融支援機構の融資を受けて住宅の新築・購入をされる方に資金を融資する制度である。融資のタイプとして、一般住宅と、これより更に低利で融資する府内産木材使用住宅や地域優良木材住宅もある。

- ・一般住宅…一般の住宅
- ・府内産木材使用住宅…使用する木材のうち、50%以上を府内産の木材を使用した住宅については一般住宅よりも更に低利の融資を受けることができる。
- ・地域優良木造住宅…高い耐久性や良好な居住性を目標とした京都府にふさわしい良質な木造住宅について、一般住宅よりも更に低利の融資を受けることができる。

5.1.3. 京都府住宅改良資金融資制度

府民が居住している住宅や親などが居住している府内に存する住宅をリフォームする方に資金を融資する制度である。融資のタイプとして一般住宅改修と、これより更に低利で融資する21世紀住宅リフォームもある。

- ・一般住宅改修…一般的な増改築・改修工事
- ・21世紀住宅リフォーム…京都府が推奨する住宅への改善工事「バリアフリー型」、「環境共生型」、「安全安心型」、「景観形成型」については、一般住宅改修よりも更に低利の融資を受けることができる。

5.1.4. 地域再建被災者住宅等支援融資

平成16年10月に京都府を通過した台風23号は、甚大な被害をもたらした。被災された住宅の再建を図るため、平成17年1月に地域再建被災者住宅等支援融資に関する規則が公布された。

この規則は平成16年台風23号により被災した住宅の再建に要する資金を低利で貸し付けることにより、被災者の迅速な生活再建及び被災地の早期復興を図り、もって、地域社会の崩壊防止と活力浮揚に資することを目的として定められた。

この地域再建被災者住宅等支援融資は、再建改良資金融資は平成17年5月31日で受付を終了し、再建建設資金融資は平成18年5月31日で受付終了している。

5.2. 住宅資金融資状況

【図5.2. 住宅資金融資状況（平成21年度）】

（単位：件、千円）

	期首融資残高		期中新規貸出		期中回収		期末融資残高	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額	件数	金額
京都府住宅建設資金	404	1,266,400	0	0	55	269,657	349	996,743
京都府住宅改良資金	75	67,853	11	23,300	20	20,303	66	70,850
再建建設資金	4	20,986	0	0	0	2,423	4	18,563
再建改良資金	25	30,695	0	0	4	14,545	21	16,150
合計	508	1,385,934	11	23,300	79	306,928	440	1,102,306

新規貸出が減少している一方で年々回収が進んでいるため、住宅資金の融資残高は減少している。

6 京都府住宅供給公社の概要

6.1.概要

昭和40年 6月10日に公布施行された地方住宅供給公社法は、その目的を示した第1条において、「地方住宅供給公社は、住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して、これらの者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する住宅を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。」と規定している。

京都府住宅供給公社（以下、公社という）は、上記の目的に基づき、住宅金融公庫法の公布施行に伴い昭和25年10月26日に発足した財団法人京都府住宅協会を前身とし、昭和40年11月1日にこれを組織変更して発足したものである。

地方住宅供給公社法第21条では、「地方公社は、第1条の目的を達成するため、住宅の積立分譲及びこれに附帯する業務を行う。」と規定しており、公社も、発足当初は勤労者積立分譲住宅（一定期間において一定金額に達するまで定期的に金銭を受入れ、期間満了後、住宅及び土地を売却し、売却代金の一部に金銭の受入額を充当する）を供給することを主たる目的としていた。

6.2.事業内容

現在の京都府住宅供給公社定款17条では、事業内容として、以下の事業を規定している。

定款第17条各号に規定する業務の範囲		内 容
1	住宅の積立分譲を行うこと。	一定の期間内において一定の金額に達するまで定期的に金銭を受け入れ、その期間満了後、受入額を代金の一部に充てて住宅及びその敷地を売り渡す。大住ヶ丘団地第4期まで実施し、現在は行われていない。
2	住宅の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。	堀川団地、五条団地、男山駐車場、桃山東山ノ下駐車場の賃貸を実施している。
3	住宅の用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。	木津かぶと台団地等の分譲を実施した。
4	市街地においてこの地方公社が行う住宅の建設と一体として商店、事務所等の用に供する施設の建設を行うことが適当である場合において、それらの用に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。	堀川団地で商業施設の賃貸を実施している。
5	住宅の用に供する宅地の造成と併せて、学校、病院、商店等の用に供する宅地の造成を行うことが適当である場合において、それらの用に供する宅地の造成、賃貸及び譲渡を行うこと。	大住ヶ丘団地、円明寺が丘団地において商業施設の用に供する宅地を造成し、譲渡した。
6	この地方公社が賃貸し、又は譲渡する住宅及びこの地方公社が賃貸し、又は譲渡する宅地に建設される住宅の居住者の利便に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。	該当する事業は行っていない。
7	公営住宅法(昭和26年法律第193号)に基づき公営住宅又は共同施設の管理の一部について事業主体に代わって行うこと。	公営住宅法に基づき、府営住宅及び駐車場の管理代行を実施している。
8	前各号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。	該当する事業は行っていない。
9	前各号に掲げる業務の遂行に支障のない範囲内で、委託により、住宅の建設及び賃貸その他の管理、宅地の造成及び賃貸その他の管理並びに市街地において自ら又は委託により行う住宅の建設と一体として建設することが適当である商店、事務所等の用に供する施設及び集団住宅の存する団地の居住者の利便に供する施設の建設及び賃貸その他の管理を行うこと。	地方自治法に基づく指定管理による特別賃貸府営住宅及び特定公共賃貸住宅の管理、京都府からの委託による中堅勤労者向け公共賃貸住宅(たいあつぷ住宅)の管理、下鴨北芝公舎建設及び賃貸、住宅相談事業を実施している。

当初の公社の主たる事業であった定款第17条第1号の勤労者積立分譲住宅の供給は昭和55年を最後に行われておらず、また、それ以外の一般分譲住宅の供給についても、現時点において新規事業は行われておらず、保有する残存物件の分譲を継続しているのみである。

現在の公社の主たる業務内容は、分譲住宅の供給ではなく、(1)公社が保有する賃貸住宅及び駐車場（堀川団地、五条団地、男山駐車場、桃山東山ノ下駐車場等）の賃貸業務、および、(2)中堅勤労者向け公共賃貸住宅（たいあっぷ住宅）の管理業務受託、ならびに、(3)京都府からの府営住宅及び駐車場の管理業務受託（管理代行等）である。

特に、府営住宅の管理業務受託については、平成22年6月より原則として全ての府営住宅の管理業務を京都府から公社へ移行しており、従来の公社業務の内容を大きく変動させるものである。

### 6.3.組織の概要・職員数

#### 6.3.1. 公社の所在地

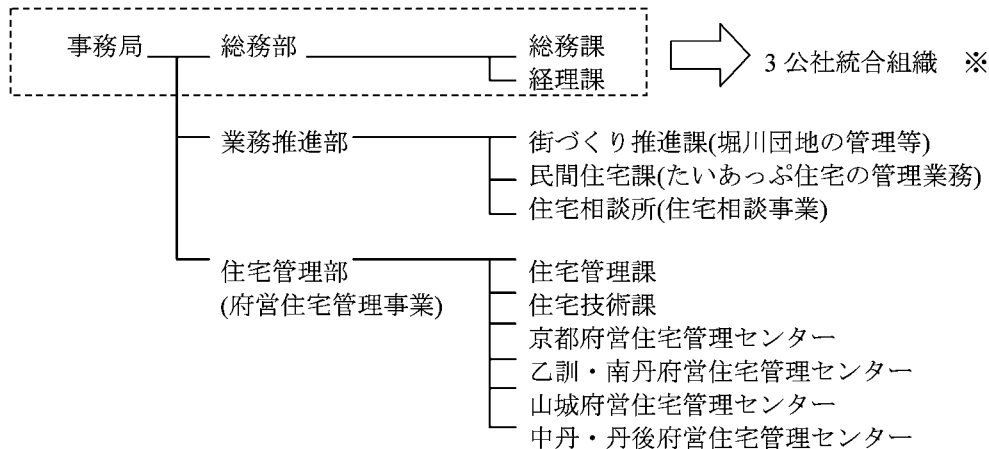
公社の所在地は以下のとおりである。

本社	京都市上京区出水通油小路東入丁字風呂町104番地の2 京都府庁西別館内
京都府営住宅管理センター	京都市左京区賀茂今井町10番地の4 京都府京都土木事務所2階
乙訓・南丹府営住宅管理センター	向日市上植野町馬立8番地 京都府乙訓総合庁舎3階
山城府営住宅管理センター	京田辺市田辺明田1番地 京都府田辺総合庁舎1階
中丹・丹後府営住宅管理センター	綾部市川糸町丁島10番地の2 京都府綾部総合庁舎2階

#### 6.3.2. 京都府住宅供給公社の組織

公社の組織は以下のとおりである。

【図6.3.2. 公社の組織図】



総務事務の共同処理化のため、平成16年5月1日、京都府土地開発公社・京都府道路公社と総務部門を統合している。

#### 6.3.3. 公社職員数の推移

公社職員数の推移は以下のとおりである。

【表6.3.3.京都府住宅供給公社職員数の推移】

平成22年 7月 1日現在

年 度		18	19	20		21		22	
常勤役員		1	1		1		2		1
非常勤役員									1
局長等		1	1		1		1		1
総務部	総務課	4	4		3		3		4
	経理課	4	4		4		4		4
業務推進部		5	4	業務推進部	街づくり推進課	4	業務推進部	街づくり推進課	3
					民間住宅課	2		民間住宅課	3
住宅管理部	民間住宅課	3	3	住宅管理部	住宅管理課	9	住宅管理部	住宅管理課	8
	住宅管理課	6	7		住宅相談所	2		住宅技術課	6
	住宅相談所	2	2		乙訓府営住宅管理センター	6		京都府営住宅管理センター	12
					乙訓府営住宅管理センター	6		乙訓府営住宅管理センター	8
					乙訓府営住宅管理センター	6		山城府営住宅管理センター	14
								中丹・丹後府営住宅管理センター	11
計		26	26		32		64		80

上表のとおり、公社職員数は増加している。これは先述した府営住宅の管理業務受託により、人員が京都府住宅課及び土木事務所から移管されていることが要因である。

#### 6.4. 公社の現在の事業の概要

##### 6.4.1. 分譲事業

現時点において新規分譲の計画はなく、保有物件の分譲に努めている。

##### 6.4.1.1. 鬼の里ウッドタウン

平成19年以降、未分譲地の処分を進めるために、団地既住者や地元住民へ優先的に譲渡することとし、全31区画のうち、平成20年度までに29区画、平成21年度には1区画を譲渡処分し、残区画は、1区画の状況である。

##### 6.4.1.2. 桃山東駐車場跡地

駐車場として使用していた桃山東駐車場（685.93㎡）を譲渡することとし、一般競争入札により、平成22年12月8日に売買契約を締結した（9,940万円）。

##### 6.4.2. 管理事業

##### 6.4.2.1. 公社賃貸住宅

堀川榎木町、堀川下立売、堀川出水（1・2・3棟）及び堀川上長者町並びに五条問屋町の、計5団地7棟193戸の住宅及び店舗の賃貸、管理を行っている。これらは公社が保有する賃貸住宅であり、公社が保有及び管理を行っている。

##### 6.4.2.2. 公社駐車場

公社が保有する男山駐車場（74区画）及び桃山東山ノ下駐車場（15区画）の管理を行っている。

##### 6.4.2.3. 下鴨北芝町公舎

平成8年3月（第2期）に完成した下鴨北芝町公舎（3LDK2戸、2LDK12戸、合計14戸）を、京都府に賃貸していた。

##### 6.4.3. 府営住宅管理受託事業

平成19年度から府営住宅の管理業務を京都府から管理代行等により受託している。平成20年度に乙訓土木事務所管内の府営住宅について「乙訓府営住宅管理センター」を設置して開始し、平成21年度からは、京都土木事務所管内及び山城北・山城南土木事務所管内の府営住宅について、「京都府営住宅管理センター」及び「山城府営住宅管理センター」を設置して実施している。

平成22年度は「乙訓・南丹府営住宅管理センター」に拡充し、「中丹・丹後府営住宅管理センター」を設置して、平

成22年 6月 1日より、全ての地域で公社への業務移行を完了している。

6.4.4.住宅相談事業

京都府の委託を受け、住宅の新築・増改築・修繕工事、住宅の賃貸・売買契約、相隣関係、府営住宅の入居等の相談業務及びホームページを利用した情報提供等を行っている。

6.4.5.中堅勤労者向け公共賃貸住宅事業（愛称：たいあっぱ住宅）

国及び京都府から家賃補助等を受ける中堅勤労者向け公共賃貸住宅（たいあっぱ住宅）について、オーナーからの委託を受け、募集・審査・入居決定、収納、補助金申請補助等の管理業務を行っている。

6.4.6.その他事業

木津かぶと台団地等の分譲事業に係る47件の後払金収納事業（長期割賦事業）を行っている。

7 往査視察住宅の概要

7.1.伊佐津団地（公営住宅・特定公共賃貸住宅）

なお、伊佐津団地の概要は以下のとおりである。

平成11年度完成 2号棟 R C造 7 F 建 35戸

平成13年度完成 1号棟 R C造 7 F 建 35戸（内特定公共賃貸住宅 14戸）

平成13年度完成 3号棟 R C造 5 F 建 25戸（内特定公共賃貸住宅 10戸）

各住棟エレベーター設置

特定公共賃貸住宅家賃：7万円～8万円

入居率 : 6 / 24 = 25%

平成22年 3月末現在の入居状況は以下のとおりである。

特定公共賃貸住宅の入居割合が極めて低いことがわかる。

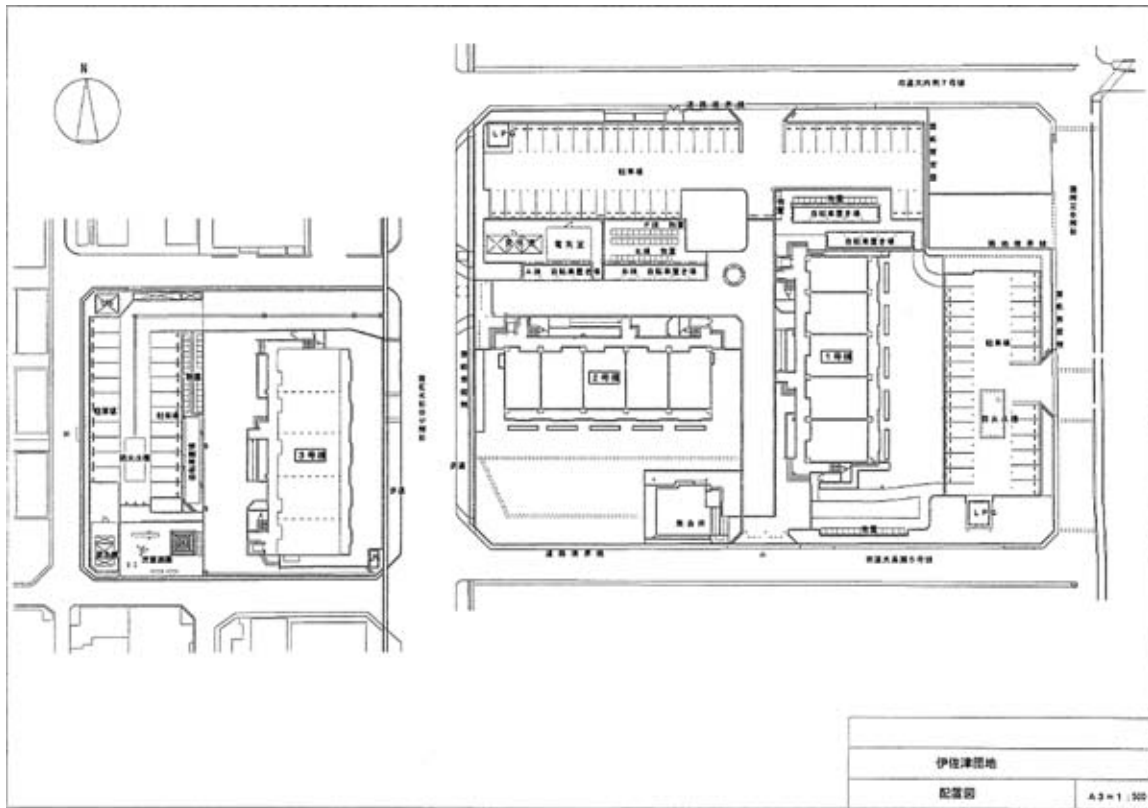
【写真7.1.伊佐津団地】



【図7.1-1.伊佐津団地における入居状況】

1棟	戸数	入居	入居率
公営	21	21	100%
特公賃	14	5	35.7%
3棟	戸数	入居	入居率
公営	15	15	100%
特公賃	10	2	20%
参考・2棟	戸数	入居	入居率
公営	35	32	91.4%
合計	戸数	入居	入居率
公営	71	68	95.8%
特公賃	24	7	29.2%

【图7.1-2.伊佐津团地住宅平面图】

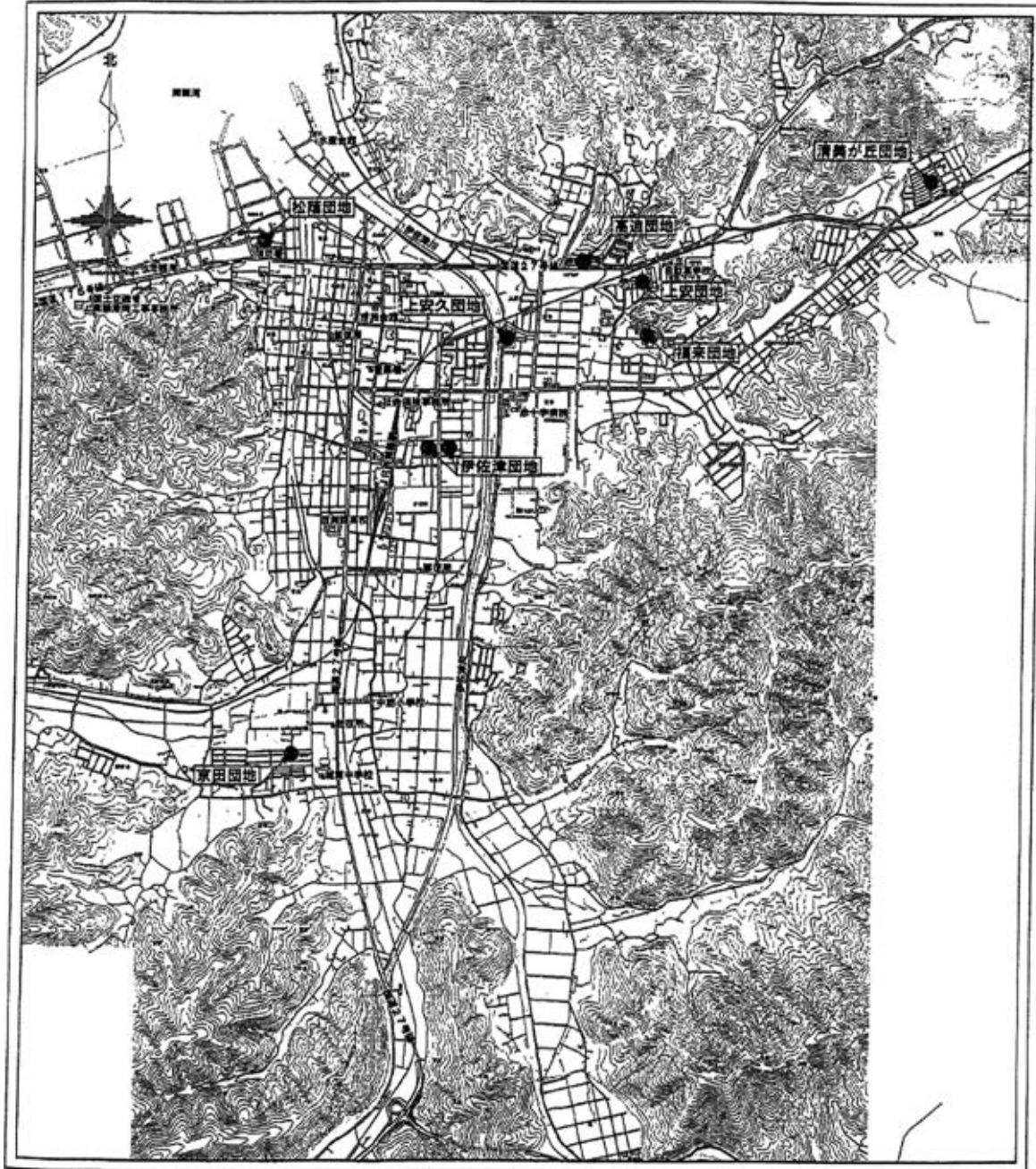


【図7.1-3.伊佐津団地住宅位置図】

**舞鶴市西部府営住宅位置図**

S=1/17500

松蔭団地	上安久団地	伊佐津団地	東田団地
高津団地	上安団地	福来団地	清美が丘団地



7.2.芥子谷団地（建替）

昭和42年～44年度の建設団地（府営・市営の混在団地）

府営 ブロック造平屋・2階建て259戸（現入居戸数：108）

市営 ブロック造 2階建て 75戸（現入居戸数：63）

建設計画：RC造4F～5F建て、200戸、1、2期工事予定

既に一部の入居者は、建替団地である府営住宅常団地に移転済み。

過去から府と舞鶴市が協議し、混在団地解消に向け整理しており、当団地は、府営住宅団地として建て替える。



芥子谷団地の住宅位置図は以下のとおりである。

【図7.2-1.芥子谷団地住宅位置図】

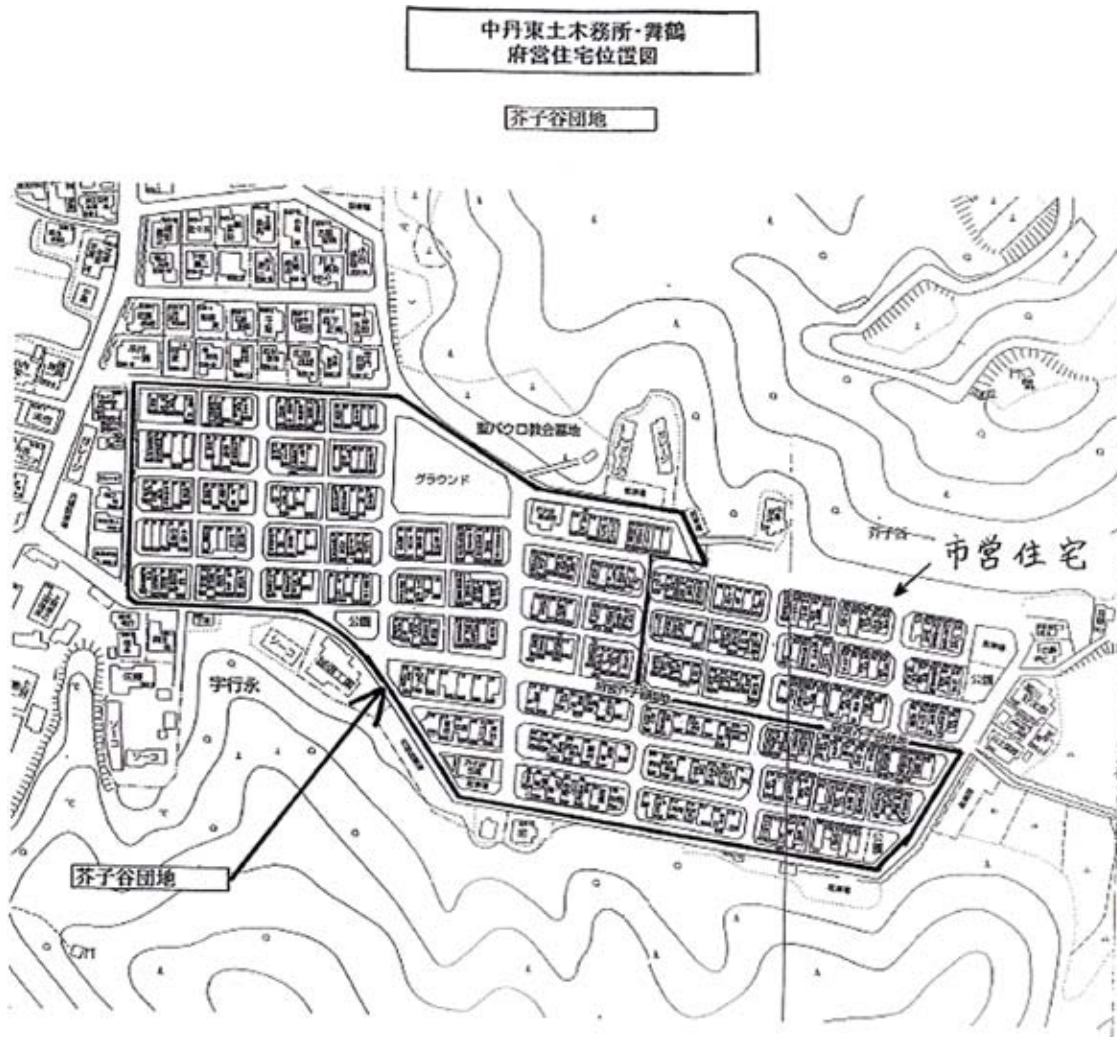
**舞鶴市東部府営住宅位置図**

⑤=1/24000

三宅団地	白鳥団地	芥子谷団地	菅団地
古瀬団地	東瀬寺団地	新東西団地	行永団地



【図7.2-1.芥子谷団地住宅位置図】

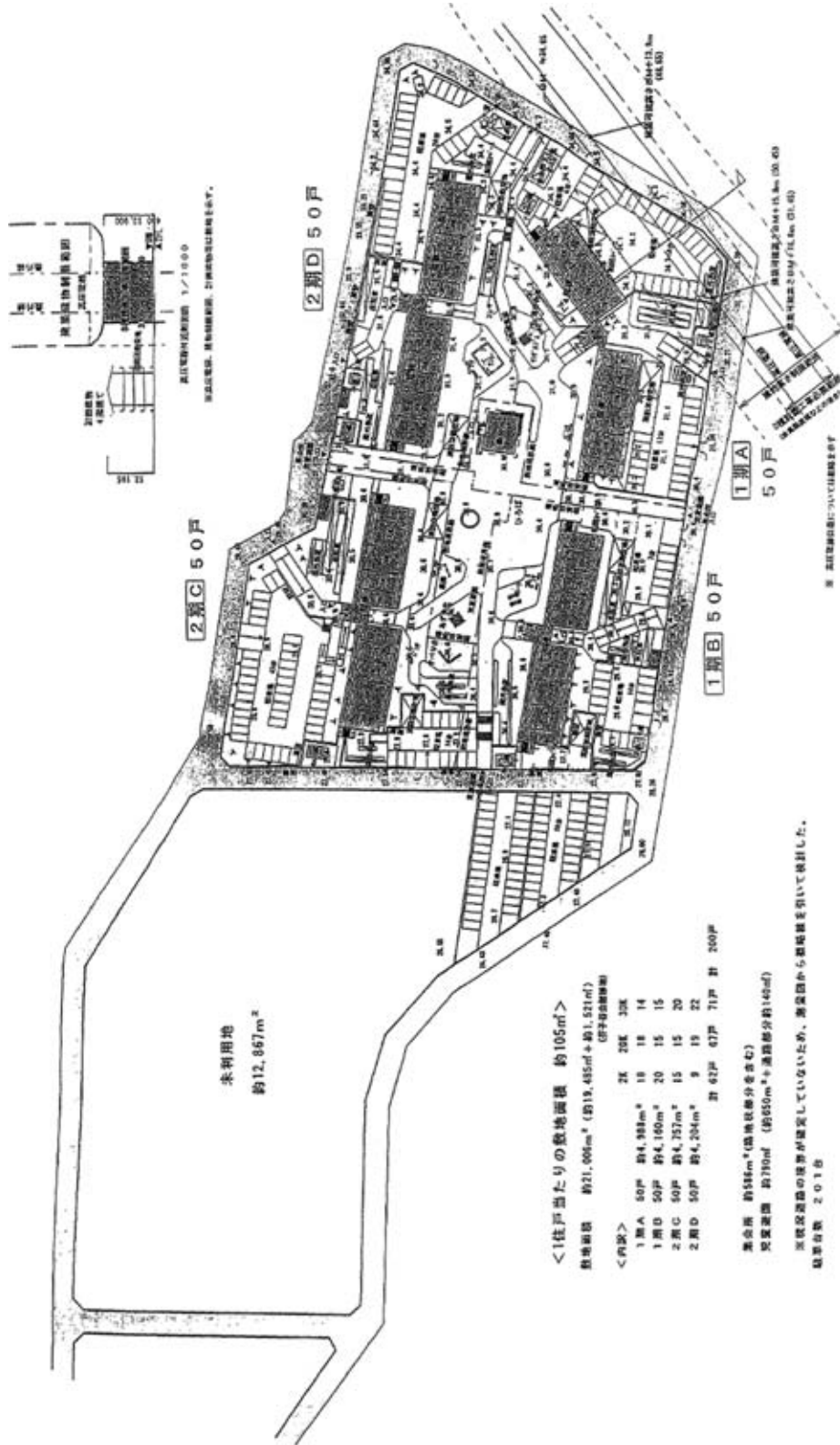


芥子谷団地は建替の予定になっており、建替計画（案）は以下となっている。

【図7.2-2.芥子谷団地の建て替え計画（案）】

○芥子谷団地の建替計画（案）

事 項	建替え前の現況	建替え後の計画
構 造	補強コンクリートブロック造	鉄筋コンクリート造
階 数	1階（平屋）～2階	5階
棟 数	50棟	4棟（検討中）
管理戸数	府営住宅：259戸 （市営住宅：75戸）	府営住宅：200戸（予定）
附帯施設	集会所、児童遊園	集会所、児童遊園 駐車場
エレベーター	—	設置
そ の 他	市営住宅との混在	混在状況の解消



全体配置図 1/1000 1

【写真7.2.芥子谷団地】



【写真7.3.常団地】



### 7.3.常団地（PFI）

京都初のPFI手法による事業である。

団地規模：3棟145戸

平成16年度完成 1号棟RC造5F建て40戸（2DK20戸、3DK20戸）

通常の設計、一般競争入札工事発注

平成17年度 PFI選定業者（SPC：PFI事業目的会社設立）と契約

業務範囲：1号棟...維持管理20年、2・3号棟...設計・施工及び維持管理20年

平成18年度完成 2号棟RC造5F建て55戸（2DK30戸、3DK25戸）

平成19年度完成 3号棟RC造5F建て50戸（2DK25戸、3DK25戸）

また、PFI事業による完成図は以下となっている。（1期エリアは対象外）

【図7.3-2.PFI事業による常団地完成図】

