

## 利便性係数について

事業主体が公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備その他の当該公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案して、0.5～1.3の範囲内で定める数値（公営住宅法施行令第2条第1項第4号）。

## ○ 本市の利便性係数設定方法

公営住宅法により応能応益家賃制度が導入された当初に、住宅審議会からの答申を受けて平成9年度に設定（応能応益家賃は平成10年度から）。

## 「住戸設備補正」

| 設備水準の区分 |          | 数 値    | (参考)             |
|---------|----------|--------|------------------|
| 浴室あり    | シャワーあり   | 0      | (概ね昭和 60 年以降建設)  |
|         | シャワーなし   | 0. 0 5 | (概ね昭和 45~59 年建設) |
| 浴室なし    | 設置スペースあり | 0. 1 5 | (概ね昭和 36~44 年建設) |
|         | 設置スペースなし | 0. 2   | (概ね昭和 35 年以前建設)  |

### [國地立地補正]

$$\text{団地立地補正} = 0.1 \times (1 - L_n/L_h)$$

L n : 当該住戸の属する団地敷地における 1 m<sup>2</sup>当たりの固定資産税評価額相当額

L h : 市内住宅地における最高地点の 1 m<sup>2</sup>当たりの固定資産税評価額

※ 固定資産税評価額の評価替えに合わせ、3年に1度見直し

※ 市町村合併により、合併前の市町村立地係数が上昇する場合は、上記により算出した利便性係数に、上昇率の逆数を乗じて調整

【参考】利便性係数の具体例（平成24年度）

|     | 団地名 | 建設<br>年度 | 構造      | 面積   | 住戸設備   | 評価額     | 設備<br>補正 | 立地<br>補正 | 利便性<br>係数 |
|-----|-----|----------|---------|------|--------|---------|----------|----------|-----------|
| 最高値 | A団地 | H5       | 高耐 6 階  | 70.9 | シャワーあり | 185,748 | 0.0      | 0.0399   | 0.9601    |
| 最低値 | B団地 | S48      | 高層 11 階 | 44.9 | 浴室なし   | 62,168  | 0.2      | 0.0799   | 0.7201    |

※木造を除く。

※市内最高の固定資産税評価額 308,670 円／m<sup>2</sup>

※複数団地、棟がある場合は、代表的なものを記載した。

## 3 京都市における具体的な取組の方針

## (2) 家賃に係る「利便性係数」について

(略)

「利便性係数」の構成要素としては、住宅の設備、団地の環境、公共公益施設との近接状況や地形といった市内での立地条件など多種多様なものが考えられるが、この係数の設定に当たっては、入居者間の公平性、客観性及び運用上の容易性を期すため、次の指標を用いることが妥当である。

## ① 住宅の設備

京都市の公営住宅の設備水準は、浴室設備、トイレの形式、電気設備、ガス設備、テレビ共聴設備などについて順次向上してきている。このうち、特に入居者にとって便益の差が大きいものとして、浴室設備があげられる。その設置状況は、浴室なし、浴室スペースあり、浴室あり、シャワー付き、に区分けでき、それぞれ建設時期としては、昭和36年ころ、昭和45年ころ、昭和60年ころが境となる。

設備等の変遷をみると、その他の設備水準についても、浴室設備の設置状況に端的に現れているといえるので(略)、その区分を基本として住宅の設備による便益の差をとらえることが合理的であると考えられる。

## ② 団地の環境及び市内での立地条件

団地の環境及び市内での立地条件の差異としては、敷地の形状、日照・通風などの住環境、接道状況、公共施設や商業施設との近接程度、交通条件、その他法的規制状況などが考えられるが、これらの項目は、おおむね不動産鑑定評価基準の個別要因(略)として列挙されており、一般的には、地価との相関性が高いものとみられる。

これらのことから、地価を基本に立地による便益の差をとらえ、団地間の相対的な差異を表すことが妥当であると考えられる。

また、この2つの指標については、京都市における公営住宅の分布を考慮した場合、入居者間において、「団地の環境及び市内での立地条件」よりも「住宅の設備」による差異の方が大きいものと考えられるため、「住宅の設備」に重きを置いた係数の設定を行うことが望ましい。

## 【参考】利便性係数に関する改正経過（国）

| 時 期                        | 改正内容   | 数値の範囲  |
|----------------------------|--|--|
| 平成8年 5月改正<br>(平成10年度家賃から)  | 公営住宅法改正<br>・ 応能応益家賃の導入   | 0. 7～1. 0                                      |
| 平成16年3月改正<br>(平成17年度家賃から)  | 公営住宅法施行令改正<br>・ 利便性が特に高い商業地等に立地する公営住宅や設備水準の高い公営住宅があり、その立地等による便益を適切に反映させること<br>・ 市町村合併により立地係数が大幅に上昇する影響を抑制するための措置を講じることを可能とするため、数値の範囲を見直し | 0. 5～1. 3<br>(ただし、0. 7を下回る係数の適用は、市町村合併の場合に限る。) |
| 平成19年12月改正<br>(平成21年度家賃から) | 公営住宅法施行令改正<br>・ 設備水準が特に低い等、市町村合併以外の場合でも0. 7を下回る係数を適用可能とする。   | 0. 5～1. 3                                      |