

1 背景

(1) 住戸設備について

市営住宅の設備水準の向上

現在の利便性係数を設定した当時（平成 9 年）からの市営住宅の設備水準の上昇

京都市住宅マスタープラン（平成 22 年 3 月策定）（抜粋）

重層的な住宅セーフティネットの構築

ア 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実

- ・ 市営住宅が住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するための中核的な役割を担えるように施策を講じる。
- ・ 市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実が必要であり、これまで以上により適正な募集や入居者管理、ストックの有効活用を行っていくことが必要。
- ・ 施策対象者の家族構成や規模に応じた適正な公募と住み替えの実施、計画的なストックの更新と改善の実施等の施策を展開。

イ 市営住宅の適切な更新と維持管理

- ・ 住宅ストックを、長く有効に活用していくために、適切な維持管理や長寿命化を図るための新たな「市営住宅ストック総合活用計画」を策定し、施策対象として重点を置く高齢者や障害のある市民に適した改善を進める。



京都市市営住宅ストック総合活用計画（平成 23 年 2 月策定）（抜粋）

耐震改修、エレベーター等設置（スロープ設置を含む。）、高齢者等対応、浴室設置の 4 つについて改善事業を実施

<課 題>

- 現行の利便性係数は、年代による住戸設備の差を代表するものとして浴室設備の状況に基づき、平成 9 年に設定しているが、その後本格的に採用された給湯設備などの設備水準の上昇に対応できていない。
- 平成 24 年度から、建築年度の古い住宅に浴室を設置しており、浴室設備の状況だけで住宅設備の水準を表すことが適当とは言えなくなってきた。
- エレベーターの設置を進めているが、エレベーターは、住宅の利便性を考える上で非常に大きな要素であると考えられるものの利便性係数の要素とはされていない。エレベーター設置に係る工事費により家賃が増額されるが、その額が小さい。

(2) 立地条件について

利便性係数に立地条件を反映させるものとして固定資産税評価額を採用しているが、現在の利便性係数の設定では、団地による評価額の差異が家賃の差に与える影響が小さく、現在の方法が適当なものかどうか、住戸設備の見直しと併せて検討する。

2 現状

(1) 住戸設備について

- 新たな住戸設備の主な例

建設年度	設 備
平成 5 年度～	給湯器（三点給湯） ※本格採用は平成 1 2 年度ごろから
平成 7 年度～	浴室ユニット 1 2 1 6 （1, 200mm×1, 600mm）
平成 9 年度～	洗面化粧台
平成 1 0 年度～	玄関手すり設置
平成 1 5 年度～	強制循環式給湯器

- 住戸設備の差による家賃の差の最大範囲（理論上）

分 位	家賃算定 基礎額		①市町村 立地係数	②規模 係数	③経過年 数係数	④利便 性係数	家 賃	差
1	34, 400 円	×	1. 1	1. 0769	1	0. 8 ～ 1. 0	32, 500～40, 700 円	8, 200 円
2	39, 700 円						37, 600～47, 000 円	9, 400 円
3	45, 400 円						43, 000～53, 700 円	10, 700 円
4	51, 200 円						48, 500～60, 600 円	12, 100 円

（条件） ① 市町村立地係数：京都市は「1. 1」

② 規模係数 ： 7 0 m²（直近の一般住宅で最も大きい規模）

③ 経過年数係数 ： 初年度（経過年数 0 年）

④ 利便性係数 ： [住戸設備補正] 0. 2（浴室なし）～ 0（シャワーあり）

[団地立地補正] 0. 0 で設定

- エレベーター設置に伴う家賃の増額 2 0 0 円～8 0 0 円程度

例：（設置前）

分 位	家賃算定 基礎額		①市町村 立地係数	②規模 係数	③経過年 数係数	④利便 性係数	設置前 家 賃
1	34, 400 円	×	1. 1	0. 9492	0. 9252	0. 9352	31, 000 円
2	39, 700 円						35, 800 円
3	45, 400 円						41, 000 円
4	51, 200 円						46, 200 円

（設置後）

分 位	家賃算定 基礎額		①市町村 立地係数	②規模 係数	③経過年 数係数	④利便 性係数	設置後 家 賃	増額
1	34, 400 円	×	1. 1	0. 9492	※ 0. 9404	0. 9352	31, 500 円	500 円
2	39, 700 円						36, 400 円	600 円
3	45, 400 円						41, 600 円	600 円
4	51, 200 円						47, 000 円	800 円

※ 当初建設時からの経過年数係数（0. 9252）と、エレベーター設置工事時からの経過年数係数（1. 0000）を、それぞれの工事費の比率に応じて按分し合算。

(2) 立地条件（固定資産税評価額）について

- 市営住宅家賃の例

団地名	近傍地の固定 資産税評価額	築 年数	専用 面積	間取り	浴室	EV	家賃 (分位 1 ～ 4)
A 団地	48,276 円	17 年	67.9 m ²	3DK	シャワー	有	34,900～51,900 円
*A 団地	48,276 円	19 年	70.9 m ²	3DK	シャワー	有	35,600～53,000 円
B 団地	106,935 円	19 年	69.3 m ²	3LDK	シャワー	有	36,000～53,600 円
*B 団地	106,935 円	19 年	70.9 m ²	3LDK	シャワー	有	36,800～54,800 円
C 団地	185,748 円	19 年	70.9 m ²	3LDK	シャワー	有	37,800～56,300 円

※ 同条件で比較するため、築年数及び専用面積をC団地と同じものとして家賃を計算

- 固定資産税評価額の差による家賃の差の最大範囲（理論上）

分 位	家賃算定 基礎額		①市町村 立地係数	②規模 係数	③経過年 数係数	④利便 性係数	家 賃	差
1	34,400 円	×	1.1	1.0769	1	0.9 ～ 1.0	36,600～40,700 円	4,100 円
2	39,700 円						42,300～47,000 円	4,700 円
3	45,400 円						48,400～53,700 円	5,300 円
4	51,200 円						54,500～60,600 円	6,100 円

(条件) ① 市町村立地係数：京都市は「1.1」

② 規模係数：70 m²（直近の一般住宅で最も大きい規模）

③ 経過年数係数：初年度（経過年数0年）

④ 利便性係数：[住戸設備補正] 0（シャワーあり）

[団地立地補正] 0.1（評価額0）～0.0（評価額市内最高）