

参 考 資 料

参考資料 1 諮問文

参考資料 2 京都市住宅審議会答申「新しい公営住宅法における家賃設定等について」（平成 9 年 1 月 2 9 日）

参考資料 3 国土交通省通知「公営住宅法施行令の一部を改正する政令の施行等について」（抜粋）（平成 1 9 年 1 2 月 2 7 日）

参考資料 4 不動産鑑定評価基準の個別要因（抜粋）

参考資料 5 他都市事例

参考資料 6 京都市市営住宅分布図

都 住 管 第 3 2 6 号

平成 2 4 年 5 月 2 9 日

京都市住宅審議会

会 長 様

京 都 市 長 門 川 大 作

(担当 都市計画局住宅室住宅管理課)

京都市住宅審議会への諮問について

下記の事項につきまして貴審議会の御意見を承りたく諮問いたしますので、よろしく御審議頂きますようお願い申し上げます。なお、諮問 1 については、取り急ぎ、8 月初旬までに答申をいただきたくよろしくお願い致します。

記

1 諮問事項

諮問 1 「市営住宅の入居収入基準、整備基準及び単身入居の対象について」

諮問 2 「市営住宅家賃に係る利便性係数について」

2 諮問の趣旨

(諮問 1)

「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」(平成 2 3 年法律第 3 7 号)の施行により、公営住宅法の一部が改正されました(平成 2 4 年 4 月 1 日施行)。この改正により、これまで国が定めてきた入居者資格としての収入基準及び公営住宅の整備基準について、自治体が条例で定めることとなりました。また、公営住宅法に規定されていた同居親族要件が削除されたことに伴い、条例改正(平成 2 4 年 4 月 1 日)を行い、従前の取扱いを条例に規定したところですが、改めて、同居親族要件の例外として単身で入居できる対象を検討する必要があると考えております。

本市においてこれらの基準及び対象を定めるに当たり、本市の状況を踏まえた基準設定の考え方や特に配慮すべき事項等について、貴審議会の御意見を承りたく諮問するものです。

(諮問 2)

本市では、平成 2 3 年 2 月に市営住宅ストック総合活用計画を策定し、市営住宅を長く有効に活用するため、耐震改修のほかエレベーターや浴室の設置等の改善事業を進め、市営住宅の住宅セーフティネット機能の充実を図っているところです。これらの事業を円滑に推進するため、平成 9 年度に設定した浴室設備の設置状況と地価に基づく利便性係数を、今日的な住宅の設備水準や立地状況を踏まえたものに見直す必要があると考えており、貴審議会の御意見を承りたく諮問するものです。

新しい公営住宅法における 家賃設定等について

(答 申)

平成 9 年 1 月 2 9 日

京都市住宅審議会

目 次

はじめに	1
本 文	
1 基本的な視点	2
2 公営住宅法改正の概要	4
3 京都市における具体的な取組の方針	5
(1) 入居収入基準の緩和について	5
(2) 家賃に係る「利便性係数」について	5
(3) 実施に当たって配慮すべき事項	7
用語解説	8
本文中の(*)の用語解説	
●資 料	
資料1 新しい家賃算定方式	9
資料2 京都市の公営住宅の建設時期別設備水準	10
資料3 不動産鑑定評価基準の個別要因	12
●参 考	
○ 京都市住宅審議会への諮問について（諮問文）	13
○ 京都市住宅審議会の審議経過	14
○ 京都市住宅審議会委員名簿	15

はじめに

国は、平成8年5月、きたるべき長寿社会の到来等に対応して高齢者等、住宅に困窮する者の居住の安定を図るとともに、地方自治体の自主的な政策手段を拡大して、需要に応じた公営住宅の的確な供給を促進するため、公営住宅法の抜本的な改正を行った。

これを受けて、本審議会に対し、平成8年7月3日に京都市長から、「新しい公営住宅法における家賃設定等について」の諮問がなされた。本審議会は、この諮問事項を詳しく検討するために、小委員会を設置し、具体的審議を付託したところ、小委員会からは、公営住宅居住者及び京都市営住宅管理人からの意見聴取などを含め、幅広く論じた結果の報告を受けた。

本答申は、これを草案として検討を加えたものであり、京都市における今後の具体的な取組についての提言として、ここに答申するものである。

とりまとめに当たって、協力をいただいた関係者の方々に深く感謝するとともに、本答申が今後の京都市の公営住宅事業の発展に寄与することを期待するものである。

平成9年1月29日 京都市住宅審議会
会 長 三 村 浩 史

本文

1 基本的な視点

京都市は、高齢化が着実に進行し、平成7年国勢調査によれば、市民の14.6%が65歳以上の高齢者となり、政令指定都市の中でも北九州市に次いで高齢者人口比率の高い都市となっている。これに伴い、65歳以上の高齢者のいる世帯も増加しており、とりわけ高齢単身の世帯及び高齢夫婦のみの世帯の増加が著しい。

今後、高齢化や福祉ニーズの高まりに対応して、居住形態もいっそう多様化することが予想されるため、ゆとりを持って豊かに過ごすことのできるような住宅・住環境を整えることが目標となる。さらに、我が国経済の安定成長化の中で、住宅政策は、量的充足を目的としたフローの供給から、既存ストックの維持・改善や老朽ストックの更新を基調とした良質ストックの形成を目指すことが重要になってきている。

このような動向を見据えて、本審議会は、平成8年7月3日、「多世代都市居住のまちづくりの展開」(*1)を住宅政策の目標とする答申を報告した。ここでは、今後の長寿社会において、若者から高齢者まで各世代が協同して生き生きと快適に暮らしていくことができるよう、各階層のニーズに対応する多様な住宅施策を展開していくことを課題としている。京都市では、この答申をもとに、平成8年12月、「京都市住宅マスタープラン」を新たに策定するとともに、これを「もっと元気に・京都アクションプラン」に位置付けて、快適な都市居住の促進を図ることとしている。

一方、平成7年6月、第七期住宅建設五箇年計画に向けた国の住宅宅地審議会答申がなされ、戦後50年を経た国の住宅政策のあり方の大きな方向転換が示された。なかでも、昭和26年に創設され、我が国の住宅政策の根幹であった公営住宅制度については、抜本的な見直しを行い、施策対象層の的確化、入居者の負担能力と住宅の便益に応じた家賃制度の導入及び供給方式の多様化により、真に住宅に困窮する低所得者に対する的確な公営住宅の供給を図ることとしている。また、長寿社会への対応をいっそう重視し、高齢者世帯等の公営住宅への入居収入基準の見直しなどと併せて、住宅政策と福祉政策との連携を強調している。

これらを背景に、京都市においては以下の3点を基本的な視点として、今後の公営住宅施策を展開することが望まれる。

① 住宅に困窮する市民への的確な供給・管理

自力で住宅を確保することの困難な市民が、安心して良好な住宅に住み続けることができるよう、暮らしやすさに配慮した良質な公営住宅の的確な供給・管理に努める。

② 公営住宅施策における公平性の確保

公営住宅施策における公平性を確保するため、収入と住宅の便益に応じた適切な家賃設定などに努める。

③ 多世代にわたる都市居住の推進

若者から高齢者、障害のある市民など多様な市民のニーズに適応した住宅を供給することにより、活力ある団地コミュニティの形成に努める。

2 公営住宅法改正の概要

今回改正された公営住宅法の改正の概要をまとめると、以下の5点に集約できる。

① 入居者資格の的確化

一般世帯の入居収入基準については、特定優良賃貸住宅との整合化を図るとともに、高齢者世帯等の入居収入基準を弾力化し、長寿社会に対応した公営住宅の供給をめざしている。

② 入居者の所得変動に対応した家賃制度の導入

高齢になっても安定した居住を確保できるよう、入居者の世帯構成の変化や所得変動に対応した応能・応益負担(*2)の考え方による家賃制度とした。すなわち、事業主体は、入居者からの申告に基づく収入と住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数等に応じて、毎年度、家賃を定めることとなる（資料1「新しい家賃算定方式」参照）。

③ 公営住宅に係る補助制度の再編及び供給方式の多様化

第1種・第2種の種別区分を廃止するとともに補助制度を再編し、併せて、従来は直接建設のみであった公営住宅の供給方式に、借上・買取による供給方式を加え、供給形態の多様化を図った。

④ 公営住宅建替事業の施行要件の緩和等

老朽化している公営住宅の建て替えを促進するため、建替事業の施行要件などを緩和した。

⑤ 公営住宅の社会福祉事業等への活用

社会福祉法人等が公営住宅においてグループホーム事業(*3)を行えるようにするなど、社会福祉事業の活用を推進することとした。

3 京都市における具体的な取組の方針

今回の公営住宅法の改正においては、高齢者世帯等の入居収入基準の緩和と入居者の家賃設定における裁量部分を、地方自治体において独自に定めることができるものとしている。

このうち、高齢者世帯等の入居収入基準の緩和については、50歳以上（及び18歳未満）の世帯員からなる世帯及び障害のある市民のいる世帯等の入居収入基準を、収入分位(*4)25%から40%の間で定めるものである。また、入居者の家賃設定における裁量部分は、国が定めた算定式のうち、「利便性係数」を0.7から1.0の範囲で定めるものである。

今後、これらの設定に当たっては、以下のような方針で臨むことが求められる。

(1) 入居収入基準の緩和について

今回の公営住宅法の改正によって、地方自治体の裁量により入居収入基準を緩和できる階層のうち、収入分位が25%から40%の間で、かつ、50歳以上（及び18歳未満）の世帯員からなる世帯は、平成5年住宅統計調査独自集計によれば、京都市の借家居住世帯全体では約6,900世帯と推計され、今後、さらに増加するものと予測される。一般的に、これらの世帯では収入の大幅な伸びは期待できず、むしろ、定年退職等により所得が減少する可能性が高いとみられる。

このため、今後の高齢化の進行や京都市の公営住宅入居世帯の動向を踏まえると、高齢者や障害のある市民等については、居住の安定を確保するうえで、法の定める最大限（収入分位40%）まで入居収入基準を引き上げることが望ましい。

(2) 家賃に係る「利便性係数」について

新しい家賃制度では、「入居者の収入」と「住宅の便益」に応じて家賃が決定されるが、ここにいる「住宅の便益」は、国が定めた算定式により、基本的には住宅の規模や古さで決定されるものとなっている。他方、これだけでは反映されない応益性については、「利便性係数」として地方自治体の裁量で定めるものとされている。

「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（資料2「京都市の公営住宅の建設時期別設備水準」参照）、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（資料3「不動産鑑定評価基準の個別要因」参照）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(*5)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。

(3) 実施に当たって配慮すべき事項

実施に当たっては、入居者や市民の理解と協力のもとに政策効果を高めるため、次の点に配慮することが望まれる。

① 低所得者に対する家賃減免等について

今回の家賃制度の改定に伴い、大きな影響を受けるとみられる一部の低所得者については、他の福祉制度等とも連携しつつ、家賃減免制度の適切な運用により、負担の軽減に努める必要がある。

② 良好な維持・管理体制の実現について

すべての公営住宅において、快適で良好な団地環境を保つため、高齢化の進行に対応した仕様の充実や既設公営住宅の有効活用を図るとともに、適正な維持・向上に努めていく必要がある。また、退去時における原状回復の負担区分を明確化し、その徹底を図る必要がある。

③ 住戸替えについて

日常生活で身体の機能上の制限を受ける入居者に対して、低層階への移転など、住戸替えができるような措置を講じる必要がある。

④ 高額所得者等の住替えの促進について

公団・公社住宅、特定優良賃貸住宅など他の公共賃貸住宅をあっせんするなど、高額所得者等の円滑な退去に努める必要がある。

⑤ 入居者及び市民に対する制度の周知徹底について

新制度への移行について入居者や市民の理解を得るため、積極的に広報活動等を行い、周知徹底を図る必要がある。

用語解説

* 1 「多世代都市居住のまちづくりの展開」

京都市住宅審議会は、平成8年7月3日、「多世代都市居住のまちづくりの展開」を基調テーマとした答申を行った。

ここでは、「都市の活力とは、市民がゆとりを持って都市に住み、生活すること、そして、その波及効果により生み出される」ものとし、このため、「すべての市民が住んでよかったと実感できる住宅や住環境が整っていること、住みたい場所で適切な住居が確保できる居住の安定性などが不可欠である」とし、さらに、「子育て期や高齢期などライフステージの全ての局面で、地域とのつながりを強め、不安なく住み続けることに希望の持てるまちをつくっていくことが重要である」としている。

「多世代都市居住のまちづくり」とは、このような状態を実現するため、「市民・事業者・行政の協力と連携を促進し、若者から高齢者まで多様な世代の市民が、良好な環境のもとで、安心して住み続けることのできるすまい・まちづくりを推進していく」ことである。

* 2 応能・応益負担

入居者の所得に対し、所得水準に応じた一定の家賃負担率を乗じて算定されるものが応能（支払能力に応じた）負担の考え方であり、一方、住宅の広さや古さ、設備、環境など入居している住宅から受ける便益に応じて算定されるものが応益負担の考え方である。新しい家賃制度では、この応能性と応益性をともに加味した算定方式としている。

* 3 グループホーム事業

平成元年度に創設された事業で、精神薄弱者のための地域における自立生活の場を確保し、専任の世話人が、利用者の食事提供、健康管理、金銭管理、その他日常生活に必要な業務を行う事業である。

* 4 収入分位

収入分位とは、世帯を年間収入の低いものから高いものへ順に並べ、等分したグループのことをいう。ここで、収入分位25%から40%とは、低い方から数えて25%から40%の間の世帯を表している。

* 5 「地価」の考え方について

一般に、「地価」としては、日常の不動産売買の時に使われる「実勢地価」、国土庁から毎年公表される「公示地価」、それを補うものとして都道府県が公表する「基準地地価」、固定資産税や都市計画税徴収の根拠として行政により3年ごとに把握される「固定資産税評価額」などがあげられる。このうち、「実勢地価」は、売買に伴う事情等が反映するため、公平性に乏しく、また、測定可能な場所に偏りがある。一方、「公示地価」や「基準地地価」は、測定地点数が少ないため、市内の全団地に適当な値を当てはめることは困難である。

ここでは、市内全域にわたって同一の基準の下で捕捉可能であり、かつ、運用上も容易な「固定資産税評価額」を「地価」としてとらえることが妥当であると考えられる。

資 料

- 1 新しい家賃算定方式
- 2 京都市の公営住宅の建設時期別設備水準
- 3 不動産鑑定評価基準の個別要因

資料 1 新しい家賃算定方式

【本来入居者の家賃算定】

本来入居者の家賃算定については、入居者からの申告に基づく収入と、住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数等の住宅の便益に応じて、事業主体が毎年度家賃を定める。

本来入居者の家賃＝家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数

ここで、地方自治体は、「利便性係数」を0.7～1.0の範囲で定めることができる。

【収入超過者等の家賃算定】

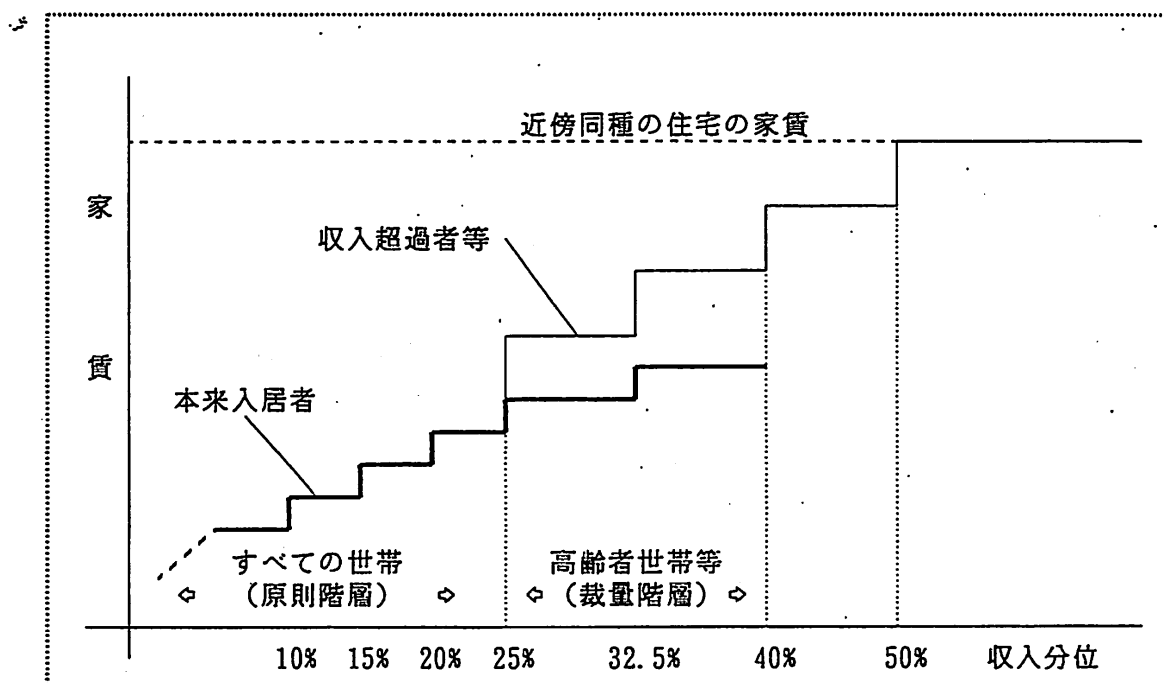
収入超過者に対しては、「近傍同種の住宅の家賃」を限度として、当該入居者の収入を勘案した適切な負担を求める。

また、高額所得者に対しては、「近傍同種の住宅の家賃」を徴収する。

●近傍同種の住宅の家賃の算定方式

近傍同種の住宅の家賃＝償却額＋修繕費＋管理事務費＋損害保険料＋空家等引当金
＋公課＋（基礎価格×利回り率）

図 新しい家賃体系のイメージ

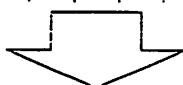


資料2 京都市の公営住宅の建設時期別設備水準

年度 項目	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
構造別 建設年度	木造														中層耐火構造 (特殊耐火構造を含む)								
															簡易耐火構造								
便器 (水洗)	和風フラッシュ弁型														和風ロータンク型								
洗濯機 (洗濯機)	人研又はタイル張り流し型														ベランダに給水栓、排水孔								
ガスコック数 (位置)	流しに2ヶ														流しに3ヶ								
浴室スペース (浴槽・風呂釜)															+風呂用プラグ止								
中耐給水方式	高架水槽方式														スペースのみ								
															給水塔方式								
住戸幹線	単相2線式 (1回路)																						
エレベーター 設備																							
クーラー 専用回路																							
テレビ 共聴設備															個別アンテナ用パイプ設置								
換気扇 (枠を含む)	換気扇枠														V6局								
換気扇 (枠を含む)															中層換気扇設置								
非常警報																							

建設時期 の区分	第1期 (～昭和35年ころ)	第2期 (昭和36～44年ころ)
浴室設備 の状況	浴室なし	浴室スペースあり

45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59															60 61 62 63 元 2 3 4 5 6 7								年 度 項 目
中層耐火構造（特殊耐火構造を含む）																							構 造 別 建 設 年 度
高層耐火構造																							
○ 密結型洋風便器																							便 器 （ 水 洗 ）
防水パン																							
○ +風呂用 +居室に2ヶ																							洗濯流し 洗濯機 〔 パ ン 〕
（建替のみ居室に3ヶ）																							
鉄板ホーロー浴槽・釜																							



第3期（昭和45～59年ころ）	第4期（昭和60年ころ～）	建設時期 の 区 分
浴室あり	シャワー付き	浴室設備 の 状 況

資料 3 不動産鑑定評価基準の個別要因

出典：「不動産鑑定評価基準」から抜粋

系論

第3 不動産の価格を形成する要因

三 個別的要因

個別的要因とは、不動産に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因をいう。個別的要因は、土地、建物等の区分に応じて次のように分けられる。

(一) 土地に関する個別的要因

1 宅地

(1) 住宅地

住宅地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

- (イ) 地勢、地質、地盤等
- (ロ) 日照、通風及び乾湿
- (ハ) 間口、奥行、地積、形状等
- (ニ) 高低、角地その他の接面街路との関係
- (ホ) 接面街路の幅員、構造等の状態
- (ヘ) 接面街路の系統及び連続性
- (ト) 交通施設との距離
- (チ) 商店街との接近の程度
- (リ) 公共施設、公益的施設等との接近の程度
- (ヌ) 汚水処理場等の嫌悪施設等との接近の程度
- (ル) 隣接不動産等周囲の状態
- (ヲ) 上下水道、ガス等の供給・処理施設の有無及びその利用の難易
- (ワ) 公法上及び私法上の規制、制約等

(二) 建物に関する個別的要因

建物に関する個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

- (イ) 面積、高さ、構造、材質等
- (ロ) 設計、設備等の良否
- (ハ) 施工の質と量
- (ニ) 建物とその環境との適合の状態
- (ホ) 公法上及び私法上の規制、制約等

(三) 建物及びその敷地に関する個別的要因

建物及びその敷地に関する個別的要因には、前記（一）及び（二）に例示したもののほか、敷地内における建物の配置等敷地と建物との適応の状態がある。

(平成 2 年 10 月 26 日 土地鑑定委員会答申 2 国鑑委第 25 号)
(平成 2 年 11 月 1 日 国土事務次官通知 2 国土地第 299 号)

参 考

- 1 京都市住宅審議会への諮問について（諮問文）
- 2 京都市住宅審議会の審議経過
- 3 京都市住宅審議会委員名簿

参考 1 京都市住宅審議会への諮問について（諮問文）

住管企第13号

平成8年7月3日

京都市住宅審議会

会長 三村浩史様

京都市長・榊本頼兼
(担当 都市住環境局管理部企画管理課)

京都市住宅審議会への諮問について

貴審議会へは、既に、平成7年11月30日付けで「公営住宅の家賃改定について」を諮問しておりますが、公営住宅法の改正による状況の変化を踏まえ、改めて下記の事項につきまして貴審議会の御意見を承りたく諮問致しますので、よろしく御審議頂きますようお願い申し上げます。

記

「新しい公営住宅法における家賃設定等について」

本市の公営住宅につきましては、昭和60年10月及び平成3年7月の2回にわたり貴審議会から家賃の基本的な考え方についての答申をいただき、これを受けて昭和61年4月及び平成4年4月に家賃改定を実施し、収支状況の改善及び公営住宅の適正な維持管理に努めてきたところであります。

しかしながら、国においては、平成8年5月31日に公営住宅法の一部を改正する法律を公布し、長寿社会への対応、既存ストックの有効活用、地方の自主性の拡大を3本の柱とする、抜本的な制度改正が行われます。

つきましては、新法に基づく新家賃制度を実施するにあたり、居住の安定を図る必要のある高齢者、障害のある市民等の実態を踏まえ、本市の裁量事項である、家賃設定に係る係数と入居者の資格や、特に配慮すべき事項等について、貴審議会の御意見を承りたく諮問するものであります。

参考 2 京都市住宅審議会の審議経過

- 1 設置目的……………本市市営住宅の建設計画と管理に関し重要事項を審議するため
- 2 委員構成……………市会すいせん委員 2 名（正副議長）を含め学識経験者等 10 名以内で構成する。

3 審議経過

平成 8 年 7 月 3 日	第 2 回住宅審議会	・京都市長から諮問 諮問事項「新しい公営住宅法における家賃設定等について」 ・専門的研究審議機関として委員 8 名による小委員会を設置
平成 8 年 9 月 5 日	第 1 回小委員会	・今後の審議の進め方について ・新しい公営住宅法について
平成 8 年 10 月 9 日	第 2 回小委員会	・公営住宅の現況について ・家賃設定に係る係数（利便性係数）について ・入居者資格について
平成 8 年 11 月 13 日	第 3 回小委員会	・入居者からの意見聴取 ・家賃設定に係る係数（利便性係数）について
平成 8 年 12 月 24 日	第 4 回小委員会	・答申（案）の検討
平成 9 年 1 月 29 日	第 3 回住宅審議会	・「新しい公営住宅法における家賃設定等について」 答申（案）最終審議、決定

参考 3 京都市住宅審議会委員名簿

区 分	氏 名	役 職 等	備 考
会 長	三 村 浩 史	京都大学工学部教授	小委員会委員長
副会長	田 村 悦 一	立命館大学政策科学部教授	小委員会副委員長
委 員	小 川 利 治	京都市会副議長	8. 6. 3委嘱
”	加 藤 園 子	立命館大学産業社会学部教授	小委員会委員
”	河 邊 聰	京都工芸繊維大学工芸学部教授	小委員会委員
”	坂 本 武 人	ノートルダム女子大学文学部教授	小委員会委員
”	中 野 竜 三	京都市会議長	8. 11. 20委嘱
”	舟 場 正 富	神戸商科大学商業経済学部教授	小委員会委員
”	町 田 玲 子	京都府立大学生生活科学部助教授	小委員会委員
”	室 崎 益 輝	神戸大学工学部教授	小委員会委員

※委員は五十音順

国 住 備 第 8 7 号
平成19年12月27日

各都道府県知事 殿

国土交通省住宅局長

公営住宅法施行令の一部を改正する政令の施行等について

住生活基本法（平成18年法律第61号）及び住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）の制定を受けて、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの中核となる公営住宅を住宅困窮者に対し、公平・的確に供給する観点から、平成19年12月27日、公営住宅法施行令の一部を改正する政令（平成19年政令第391号）が公布され、入居収入基準及び家賃制度等の改正を行ったので、各事業主体におかれては、改正の趣旨及び下記事項に留意の上、公営住宅制度の的確かつ円滑な運用を図られたい。なお、貴管内の事業主体に対しても、この旨周知されるようお願いする。

記

第一 入居収入基準等の改正（令第6条第5項、第8条第1項及び第9条関係）

一 改正の趣旨

入居収入基準は、最低居住水準の住宅を市場において自力で確保することが困難な収入として、公営住宅法施行令の一部を改正する政令（平成8年政令第248号）により、収入分位25%に相当する収入（令第1条第3号に規定する収入をいう。以下同じ。）の額に設定していたところである。しかしながら、その後の世帯所得の変化や高齢者世帯の増加等に伴い、当該収入の額は、現在は収入分位36%に相当している。その結果、応募倍率が全国的に上昇し、住宅に困窮する多数の入居希望者が入居できない状況にある。

このため、入居収入基準について、現在の収入分位25%に相当する収入の額に改定することとした。また、裁量階層に係る入居収入基準、収入超過者となる収入基準及び高額所得者となる収入基準についても、それぞれ現行と同様の収入分位に相当する収入の額に改定することとした。

なお、裁量階層の入居収入基準については、この政令による改正後の公営住宅法施行令（以下「新令」という。）第6条第5項第1号又は第2号に定める額の範囲内で、事業主体が地域の実情に応じた対象及び額に設定することができることとされている

ので、地域における公営住宅の需給動向、住宅事情等を勘案し、適切な対象及び額を設定すること。

二 経過措置等

- (一) 平成21年3月31日以前に入居者の公募が開始され、かつ、平成21年4月1日以後に入居者の決定がされることとなる場合において、当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る入居収入基準については、なおこの政令による改正前の公営住宅法施行令（以下「旧令」という。）の規定の例によることとした。

なお、この場合であっても、新令の規定による入居収入基準を満たす者を優先的に取り扱う旨を明示した上で公募する等、当該者について、地域の実情を踏まえた事業主体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことも可能であるので留意すること。

また、法第22条第1項に規定する事由による特定入居について、平成21年3月31日以前に入居の申込みがされ、かつ、平成21年4月1日以後に入居者の決定がされることとなる場合において、当該入居の申込みをした者に係る入居収入基準についても、なお旧令の規定の例によることとした。

- (二) 次に掲げる者（以下「既存入居者等」という。）に係る収入超過者となる収入基準及び高額所得者となる収入基準については、平成26年3月31日までの間は、なお旧令の規定の例によることとした。

① 平成21年4月1日において現に公営住宅に入居している者（以下「既存入居者」という。）

② 平成21年3月31日以前に法第24条第1項の規定による申込み又は法第40条第1項の規定による申出がされ、かつ、平成21年4月1日以後に入居者の決定がされることとなる場合における当該申込み又は申出をした者

- (三) 公営住宅の需給等の地域の住宅事情等を勘案し、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」（平成8年8月30日付け建設省住総発第135号住宅局長通知。以下「平成8年通知」という。）第七の「みなし特定公共賃貸住宅」制度を活用するよう周知を図ってきたところであるが、特にコミュニティバランスを確保する必要がある場合等においては、新令の適用により収入超過者となる者について、当該制度を積極的に活用するよう特段の配慮をすること。

第二 家賃制度の改正（令第2条第1項第2号、第2条第2項及び第8条第2項関係）

一 応能応益家賃の算定方法の改正

応能応益家賃（法第16条第1項本文の規定による公営住宅の毎月の家賃をいう。以下同じ。）の算定方法について、以下のとおり改正を行うこととした。

(一) 家賃算定基礎額

入居者の収入に応じて設定される家賃算定基礎額については、令第2条第2項に規定する収入の区分ごとに定められる額によることとしているが、世帯所得の変化等に伴い、収入の区分の見直しを踏まえた改正を行うこととした。

(二) 規模係数

令第2条第1項第2号に規定する規模係数については、世帯人数の減少等に伴

う最近の公営住宅の供給規模（床面積）の変化を踏まえ、基準となる床面積を70㎡から65㎡に引き下げることとした。

(三) 利便性係数

令第2条第1項第4号に規定する利便性係数については、「公営住宅法施行令の一部を改正する政令等の取扱いについて」（平成16年8月2日付け国住総第73号国土交通省住宅局総務課公営住宅管理対策官通知）第一の一（二）②にかかわらず、設備水準が特に低い等の事情がある住戸の便益を適切に家賃に反映することができるよう、平成21年度以降の年度の公営住宅の毎月の家賃の算定に当たっては、市町村合併以外の場合においても0.7を下回る係数の適用を可能としたので留意すること。

また、利便性係数は各事業主体が各々で定める基準に基づき設定するものであるが、当該基準の策定及びそれに基づく利便性係数の設定に当たっては、地域の実情や設備の老朽化の状況等の住戸ごとの個別事情に応じ、きめ細やかに利便性係数を設定し、よりの確な家賃決定がなされるよう特段の配慮をするとともに、次の事項に留意すること。

- ① 利便性係数は0.5以上1.3（ただし、1.6を立地係数で除した数値が1.3を下回る場合には当該数値）以下で定めることとするが、必ずしも地域における最低の便益を供する住宅における利便性係数を0.5に、最高の便益を供する住宅における利便性係数を1.3に設定しなければならないという趣旨ではないこと。
- ② 令第2条第1項第1号に規定する市町村立地係数は、公営住宅の存する市区町村間の立地条件の偏差について、公示価格その他の土地の価格のうち各市区町村の最高価格を用いて示したものであることから、各市区町村内における個々の公営住宅の立地条件の偏差については利便性係数に反映させること。
- ③ 令第2条第1項第2号に規定する規模係数は、床面積の広さから受ける便益を家賃に反映させるものであることから、間取りから受ける便益については利便性係数に反映させることが可能であること。
- ④ 利便性係数は、不動産鑑定評価基準（平成2年10月26日土地鑑定委員会答申・平成14年7月3日全部改正）に定める土地及び建物に関する個別的要因を参考として定めることを基本とするものであり、個々の立地条件や、エレベータ、共用部分、共同施設、バリアフリー等の設計・設備の状況等を反映させるものであること。したがって、地域における標準を超える便益を供している公営住宅については、1.0を超える利便性係数を設定することが望ましいこと。一方、設備水準が地域における標準を特に下回る公営住宅については、上記のとおり0.7を下回る係数の適用を可能としたことから、その便益を適切に評価した上で設定するよう特段の配慮をすること。
- ⑤ 「個々の住宅から受ける便益に応じた補正」として適切と考えられる範囲内で、前記④に加え、地域の実情をより適切に反映するため、事業主体の創意工夫による利便性係数の設定が可能であること。例えば、次のようなことが考えられる。

イ 個々の団地（住戸）間で入居者の募集に係る応募倍率に大きな格差が生じ

ている場合、それぞれから受ける便益に大きな格差があり、現行の家賃ではいずれも十分に適切な便益が反映されていないものと考えられることから、応募倍率格差の是正を通じたストックの有効活用方策として、応募倍率の高い団地（住戸）については利便性係数を上げる一方、応募倍率の低い団地（住戸）については利便性係数を下げることに。

ロ 公営住宅は世帯人数等に応じた規模の住戸が供給されることを前提としており、世帯人数等からみて過剰な規模の住戸に居住する世帯は規模係数のみでは反映されない便益を受けているものと考えられることから、適切な規模の住戸への自主的な住替えの促進を通じたストックの有効活用方策として、利便性係数に反映すること。この際、「公営住宅の世帯構成等と住戸規模等とのミスマッチ解消の促進について」（平成19年6月1日付け国住備第13号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）を参考にして、許容規模水準を超える部分について、近傍同種の住宅の家賃と同水準の家賃が適用されるよう設定することも可能であること。

⑥ 便益の評価方法は、事業主体によって異なることから、同一市区町村内に存する事業主体の異なる公営住宅間で利便性係数の設定方法をあわせる必要はないこと。

二 収入超過者の家賃の算定方法の改正

収入超過者の家賃の算定については、令第8条第2項に規定する収入の区分及び収入超過者となつてからの期間に応じた割増率を適用することとしているが、世帯所得の変化等に伴い、収入の区分の見直しを踏まえた改正を行うこととした。

三 経過措置

（一） 応能応益家賃の算定方法の改正に伴う激変緩和措置

新令の適用により、平成21年4月1日より新たに適用される応能応益家賃の額（以下「新家賃額」という。）が、従前の応能応益家賃の額（以下「旧家賃額」という。）を上回ることとなる既存入居者に対しては、平成25年度までの5年間で段階的に新家賃にすりつくよう、激変緩和措置を講じ、家賃を減額することとした。その方法は、附則第3条の規定により、新家賃額から旧家賃額を控除した額に年度ごとに設定される率を乗じた額を、旧家賃額に加えた額を当該年度の応能応益家賃の額とすることとした。

なお、旧家賃額は、新制度適用直前における家賃の額（平成20年度の最終の家賃の額）であつて、平成21年度から平成24年度まで同じ額となるが、新家賃額は、各年度において計算される家賃の額であつて、毎年度変わることとなることに留意すること。また、この激変緩和措置は、令第8条第2項の規定による収入超過者の家賃の算定に用いる応能応益家賃にも適用されるものであることに留意すること。

（二） 地域住宅交付金（提案事業）の活用による更なる激変緩和措置

平成8年通知第二の五イにおいて、制度移行に伴って必要と認める場合には、各事業主体が家賃の減免を行うことができることとしているが、新制度適用に当たっても、各事業主体の判断により、（一）の激変緩和措置に加え、更なる激変緩和

和措置（家賃の減免措置）を講じ、入居者の負担の軽減を図ることが可能であるので留意すること。また、当該措置については、地域住宅交付金交付要綱（平成17年3月23日付け国住備第99号住宅局長通知）別表第1項の地域住宅政策推進事業（以下「提案事業」という。）として、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）第7条第2項の地域住宅交付金を活用して行うことが可能であるので留意すること。

特に、収入に大きな変化がないにもかかわらず、新制度適用により、急激に応能応益家賃が上昇することとなる既存入居者については、以下の例を参考に、上記の更なる激変緩和措置を講じ、急激に負担が増加しないよう、特段の配慮をすること。

- ① （一）の激変緩和措置が講じられている期間中に、公営住宅建替事業により新たに整備された公営住宅に入居する場合若しくは公営住宅の用途の廃止による公営住宅の除却に伴い他の公営住宅に入居する場合又は住戸改善が実施された場合において、家賃が上昇する既存入居者については、令第11条に規定する激変緩和措置の期間（6年間）又は事業主体の判断による住戸改善に伴う激変緩和措置の期間（例：4年間）と（一）の激変緩和措置の期間（5年間）を合計した期間（例：9年間）を最長として段階的に新家賃にすりつくよう、激変緩和措置を講じること。
- ② 収入に大きな変化がないにもかかわらず、以下の例のように、入居者の収入の区分が二段階変動し、新令の適用による家賃算定基礎額が旧令の適用による家賃算定基礎額を著しく上回ることとなる既存入居者については、（一）の激変緩和措置の期間（5年間）より更に長期間（例：7年間）で段階的に新家賃にすりつくよう、激変緩和措置を講じること。

（例）新令の適用による家賃算定基礎額が旧令の適用による家賃算定基礎額を著しく上回る場合

入居者の収入	旧令		新令	
	区分	家賃算定基礎額	区分	家賃算定基礎額
139,000円を超え153,000円以下	2	45,000円	4	51,200円
158,000円を超え178,000円以下	3	53,200円	5	58,500円
186,000円を超え200,000円以下	4	61,400円	6	67,500円
214,000円を超え238,000円以下	5	70,900円	7	79,000円
259,000円を超え268,000円以下	6	81,400円	8	91,100円

（三）収入超過者の家賃の算定方法の改正に伴う経過措置

既存入居者等が収入超過者である場合の家賃の算定における収入の区分及び収入超過者となつてからの期間に応じた割増率の適用については、平成26年3月31日までの間は、なお旧令の規定の例によることとした。

第三 施行期日

平成21年4月1日から施行することとした。ただし、応能応益家賃の算定方法の改正に係る規定については、平成20年4月1日から施行し、平成21年度の応能応益家賃

の算定から適用することとし、平成20年度の応能応益家賃の算定については、旧令の規定の例によることとした。

なお、家賃電算システムの整備が平成21年4月の家賃の算定よりも遅くなる等のやむを得ない事情がある場合においては、各事業主体の判断により、家賃の算定方法の改正に係る規定については、例えば平成21年10月の家賃の算定から適用することとし、平成21年4月から9月までの家賃の算定については、減免措置を講じたものとして取り扱い、旧令の規定の例によることとしても差し支えないこと。また、当該措置については、提案事業として、地域住宅交付金を活用して行うことが可能であることに留意すること。

第四 その他

一 住宅地区改良法施行令の改正

(一) 改正の趣旨

住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第27条第2項の規定による国の補助（同法附則第8条の規定による国の無利子貸付け、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第47条第2項のまちづくり交付金及び地域住宅交付金を含む。以下同じ。）に係る改良住宅（以下単に「改良住宅」という。）については、法及び公営住宅法の一部を改正する法律（平成8年法律第55号）の規定による改正前の法の規定を準用することとされている。

このため、公営住宅の入居収入基準等及び家賃制度の改正に伴い、改良住宅の入居収入基準並びに収入超過者となる収入基準及び収入超過者の割増賃料の限度額の算定に用いる収入の区分について、それぞれ現行と同様の収入分位等に相当する収入の額に改定することとした。

(二) 経過措置等

- ① 改良住宅（住宅地区改良法第18条の規定により改良住宅に入居させるべき者が入居せず、又は居住しなくなった場合に限る。）の入居収入基準についても、第一の二（一）と同様の経過措置を講じることとした。
- ② 平成21年4月1日において現に改良住宅に入居している者に係る収入超過者となる収入基準及び収入超過者の割増賃料の限度額の算定に用いる収入の区分については、平成26年3月31日までの間は、なお改正前の規定の例によることとした。
- ③ 改良住宅についても、第一の二（三）と同様に、「改良住宅等の目的外使用に係る運用について」（平成15年12月24日付け国土交通省国住整第61号住宅局長通知）第三の「みなし特定公共賃貸住宅」制度を活用するよう特段の配慮をすること。

二 住宅セーフティネットの充実

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針（平成19年国土交通省告示第1165号）に則り、公営住宅の的確な供給、高齢者の居住の安定のための都市再生機構賃貸住宅（独立行政法人都市再生機構が整備及び管理を行う賃貸住宅をいう。）ストックの地域優良賃貸住宅（高齢者向け）としての活用をはじめとす

る地域優良賃貸住宅制度の積極的活用、あんしん賃貸住宅支援事業の積極的推進等、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの充実に更に努めるよう特段の配慮をすること。

三 公営住宅の入居者の居住環境の整備

公営住宅の適正な管理の観点から、計画的な修繕及び改善を進め、公営住宅の入居者の良好な居住環境の整備を図るよう特段の配慮をすること。

不動産鑑定評価基準（抜粋）（国土交通省）

第3章 不動産の価格を形成する要因

第3節 個別的要因

個別的要因とは、不動産に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因をいう。個別的要因は、土地、建物等の区分に応じて次のように分けられる。

Ⅰ 土地に関する個別的要因

1. 宅地

(1) 住宅地

住宅地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

- ① 地勢、地質、地盤等
- ② 日照、通風及び乾湿
- ③ 間口、奥行、地積、形状等
- ④ 高低、角地その他の接面街路との関係
- ⑤ 接面街路の幅員、構造等の状態
- ⑥ 接面街路の系統及び連続性
- ⑦ 交通施設との距離
- ⑧ 商業施設との接近の程度
- ⑨ 公共施設、公益的施設等との接近の程度
- ⑩ 汚水処理場等の嫌悪施設等との接近の程度
- ⑪ 隣接不動産等周囲の状態
- ⑫ 上下水道、ガス等の供給・処理施設の有無及びその利用の難易
- ⑬ 情報通信基盤の利用の難易
- ⑭ 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態
- ⑮ 土壌汚染の有無及びその状態
- ⑯ 公法上及び私法上の規制、制約等

Ⅱ 建物に関する個別的要因

建物に関する個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

1. 建築（新築、増改築又は移転）の年次
2. 面積、高さ、構造、材質等
3. 設計、設備等の機能性
4. 施工の質と量
5. 耐震性、耐火性等建物の性能
6. 維持管理の状態
7. 有害な物質の使用の有無及びその状態
8. 建物とその環境との適合の状態
9. 公法上及び私法上の規制、制約等

Ⅲ 建物及びその敷地に関する個別的要因

前記Ⅰ及びⅡに例示したもののほか、建物及びその敷地に関する個別的要因の主なものを例示すれば、敷地内における建物、駐車場、通路、庭等の配置、建物と敷地の規模の対応関係等建物等と敷地との適応の状態がある。

さらに、賃貸用不動産に関する個別的要因には、賃貸経営管理の良否があり、その主なものを例示すれば、次のとおりである。

1. 借主の状況及び賃貸借契約の内容
2. 貸室の稼働状況
3. 修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状態

他都市事例

都市名	利 便 性 係 数				【 内 訳 】							
	計算方法	最高値・最低値			備考	立地評価		設備評価				その他の設定内容 (応募倍率に応じたもの、世帯構成と住戸規模のミスマッチに応じたもの、等)
		年度	最高	最低		考え方	算出式	考え方	設定項目	設定方法(係数の設定根拠等)	設定係数	
京都市	利便性係数＝ 1. 0－団地立地補正(最大0. 1)－ 住戸設備補正(最大0. 2) ※市町村合併により、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	H25 (予定)	0.9616	0.5000	0.7未満は市町 村合併によるも ののみ	市内住宅地における地価 公示価格の最高地点の固 定資産税評価額に対する 当該住戸の属する団地敷 地の固定資産税評価額の 比率 ※3年ごとに見直し	団地立地補正＝ 0. 1×(1－Ln／Lh) Ln: 当該住戸の属する団地敷地1㎡ 当たりの固定資産税評価額 Lh: 市内住宅地における地価公示 価格の最高地点の1㎡当たりの固定 資産税評価額	浴室設備の状況	浴室あり・シャワー設備あり	－	0.00	－
									〃 ・シャワー設備なし	－	0.05	
									浴室なし・設置スペースあり	－	0.15	
									〃 ・設置スペースなし	－	0.20	
A市	利便性係数＝ 1. 0－(立地数値+設備数値)	H24	1.126	0.7271	0.7未満となる場 合は、0.7とする	市営住宅敷地における地 価公示価格の最高地点の 固定資産税評価額に対す る当該市営住宅敷地の固 定資産税評価額の比率 ※3年ごとに見直し	立地数値＝ 0. 15－((C-A)/(B-A))×0. 3 A: 市営住宅の敷地に係る1㎡当たり の固定資産税評価額のうち最も低額 なもの B: 市営住宅の敷地に係る1㎡当たり の固定資産税評価額のうち最も高額 なもの C: 当該市営住宅の敷地に係る1㎡ 当たりの固定資産税評価額	浴室の設置形態	浴室あり・浴室に係る給湯設備及び浴槽あり	－	0.00	－
									浴室あり・浴室に係る給湯設備あり	－	0.024	
									浴室あり・浴槽あり	－	0.059	
									浴室あり	－	0.083	
									浴室なし	－	0.15	
								エレベーター設置状況	エレベーターの設置されていない市営住宅の1階建若しく は2階建の場合又はエレベーターの設置されている市営	－	0.00	
									市営住宅が3階建以上でエレベーターの設置がない	－	0.02	
B市	利便性係数＝ 1－(地域要因等に係る係数＋設備 要因に係る係数)	H25	0.9909	0.7300	予定	固定資産税路線価の最高 値を示す市営住宅を1. 0 とし、これに対する各市営 住宅に係る固定資産税路 線価の割合を算定。	地域要因等に係る係数＝ 0. 17×X－Y／X－Z Xは、住宅ごとに地域要因要素 (A)、階別格差要素(B)及び構造タ イプ格差要素(C)をそれぞれ乗じた 値の最高値。 Yは、当該住宅に係るA、B及びCの 値をそれぞれ乗じた値。 Zは、住宅ごとにA、B及びCの値を それぞれ乗じた値の最低値。 ※階別格差要素及び構造タイプ格 差要素の指数は別に規定あり。	設備要因に係る係数	浴槽・給湯がありトイレが水 洗の住宅	－	0.00	－
									浴槽・給湯がなくトイレが水 洗の住宅	－	0.10	
									浴槽・給湯がなくトイレが汲 み取りの住宅	－	0.13	
C市	利便性係数＝立地係数＋補正係数 算出後の数値が0.7未満の場合は 0.7とし、1.0以上の場合は1.0とする。	H25 (予定)	1	0.7		土地の利便性の評価が反 映されている固定資産評 価額に基づき、分布法に より算出する。 固定資産評価平均宅地 額を基準(1.0)とし、各住 宅の評価額を+0.30～ 0.30の範囲において0.05 刻みで分布させる	固定資産評価額の基準との差によ り、 15%刻みで分布させる。 +85%超 → 1.30 +70%～+85% → 1.25 … +25%～+40% → 1.05 +10%～-10% → 1.00 -10%～-25% → 0.95 … -85%超 → 0.70	衛生面の不備	非水洗トイレ		-0.04	空床率の高い特定の住宅につい て、左記の設定方法に関わらず、 特例として0.7で設定する。
								衛生面の不備	浴槽・風呂釜なし		-0.04	
								公営住宅整備基準規定 外	3階以上でエレベーターのない住宅		-0.04	
								規模係数未加算分	外部物置あり		0.04	
								家賃未加算分	専用庭あり		0.04	
D市	利便性係数 ＝ 立地面係数＋設備面係数＋都市計 画係数	H25 (予定)	1.0069	0.8		市営住宅のうちの最高評 価額と当該市営住宅の評 価額との差を、最高評価 額と最低評価額の差で除 した数値に、0.05を乗じて 算出します。	立地面係数＝1－(最高－X)／(最 高－最低)×0. 05 ※最高は、市内公営住宅敷地の1㎡ 当たりの固定資産評価額の最高額 ※最低は、市内公営住宅敷地の1㎡ 当たりの固定資産評価額の最低額 ※Xは、当該公営住宅敷地の1㎡当 たりの固定資産評価額	標準的な設備が設置され ているか	風呂釜・浴槽なし	－	△0. 015	市街化調整区域内にある公営住宅 について係数を減算する 市街地調整区域・・・△0. 10
									給湯器なし	－	△0. 020	
									汲み取りトイレ	－	△0. 015	
									浴室なし	－	△0. 015	
									エレベーターあり	－	0.025	

都市名	利 便 性 係 数				【 内 訳 】								
	計算方法	最高値・最低値			備考	立地評価		設備評価				その他の設定内容 (応募倍率に応じたもの、世帯構成と住戸規模のミスマッチに応じたもの、等)	
		年度	最高	最低		考え方	算出式	考え方	設定項目	設定方法(係数の設定根拠等)	設定係数		
E市	利便性係数＝ 0. 7+団地立地補正(最大1)×0.15+ 設備補正(最大0.15)	H24	1.0000	0.7000		対象となる市営住宅の地価公示価格と、他の市営住宅の地価公示価格相当額の最高地点と最低地点を比較している。 ※毎年見直し	団地立地補正= (当該市営住宅団地地価公示価格相当額-市営住宅団地最低地価公示価格相当額)／(市営住宅団地最高地価公示価格相当額-市営住宅団地最低地価公示相当額) 地価公示価格相当額= 固定資産税評価額相当額/0.7	浴室設備の状況	浴室無・浴槽無	－	0	－	
									浴室有・浴槽無	－	0.075		
									浴室有・浴槽有	－	0.15		
F市	利便性係数＝ 0. 7+(立地状況係数+設備状況係数)	H24	1.3	0.8		固定資産税評価額相当額をもとに、市内の立地条件による利便性を調整	Log10(当該団地の固定資産税評価額)／ Log10(市内団地の最高(又は平均)固定資産税評価額)	浴室設備の状況	浴室あり	－	0.10	－	
									浴室あり、浴槽あり	－	0.15		
G市	0.7＋立地係数(0.05～0.15)＋設備係数(0.15～0.18)	H23	1.03	0.7		鉄道の駅からの直線距離	400メートル未満＝0.15 400メートル以上1キロメートル未満＝0.05	浴室設備の状況	浴室あり、浴槽及び風呂釜設置	－	0.18	－	
									浴室あり	－	0.15		
H市	利便性係数＝ 1. 0－地理的条件の率－立地条件の率－設備条件の率 (ただし、利便性係数は0. 65以上)	H25 (予定)	1	0.65		●地理的条件による減額率 市町村ごとの立地条件で国土交通大臣が定めた市町村立地係数を参考に設定(旧行政区域ごとに減額率を設定)	・旧a市 0 ・旧b町 0.10 ・旧c町 0.15 ・旧d町 0.15 ・旧f町 0.20	風呂設備	あり	－	0.00		
									なし(旧a市)	－	0.04		
									なし(旧b町)	－	0.04		
									なし(旧c町)	－	0.10		
									なし(旧d町)	－	0.04		
									なし(旧f町)	－	0.04		
						●立地条件による減額率 各団地から直近駅までの直線距離に応じて減額率を設定	0 ～1,600m 0 1,601～2,000m 0.01 2,001～2,400m 0.02 2,401～2,800m 0.03 2,801～3,200m 0.04 3,201～3,600m 0.05 3,601～4,000m 0.06 4,001～4,500m 0.07 4,501～5,000m 0.08 5,001～5,500m 0.09 5,501～6,000m 0.1 6,001～6,500m 0.11 6,501～7,000m 0.12 7,001～7,500m 0.13 7,501～8,000m 0.14 8,000m～ 0.15		トイレ	水洗・旧g市	－		0.00
										汲取り(旧h町)	－		0.03
								汲取り(旧i町)		－	0.05		
								汲取り(旧j町)		－	0.03		
								汲取り(旧k町)		－	0.03		
I市	利便性係数＝ 【土地係数】－【距離係数】＋【設備係数】	H25 (予定)	0.9371	0.5333	合併従前のそれぞれの市町の算出利便性係数を考慮した。 ※3年ごとに見直し	市内住宅地における地価公示価格の最高地点の固定資産税評価額に対する当該住戸の属する団地敷地の固定資産税評価額の比率 ※3年ごとに見直し	【土地係数】＝ 0. 1×(Ln／Lh)＋0. 8 Ln:当該住戸の属する団地敷地1㎡当たりの固定資産税評価額 Lh:市内住宅地における地価公示価格の最高地点の1㎡当たりの固定資産税評価額	【設備係数】 浴室設備の状況	浴槽・風呂釜を市が設置	－	0.03	【距離係数】 市JR主要駅までの距離 3～4km未満＝0. 01 4～5km未満＝0. 03 5km以上＝0. 05	
									浴槽・給湯器を市が設置	－	0.06		
									共同風呂	－	-0.05		
									全て入居者が設置	－	0.00		

都市名	利 便 性 係 数				【 内 訳 】							
	計算方法	最高値・最低値			備考	立地評価		設備評価				その他の設定内容 (応募倍率に応じたもの、世帯構成と住戸規模のミスマッチに応じたもの、等)
		年度	最高	最低		考え方	算出式	考え方	設定項目	設定方法(係数の設定根拠等)	設定係数	
J市	利便性係数＝土地係数×設備係数 ※市町村合併における家賃の統一を図るため、団地ごとに補正係数を設定し、利便性係数に反映。	H25 (予定)	1.1217	0.4933	0.7未満は市町村合併によるもののみ	市内における住宅の立地条件を勘案し、特定優良賃貸住宅の立地係数算定方式に準じ、設定。	土地係数＝ log10 LN ／ log10 LH LN:当該住宅地の固定資産税評価額(仮評価等) LH:松城団地(基準とする団地)の仮評価額	風呂設備の状況	浴槽・給湯設備共に市で設置	－	1.00	－
									浴槽のみ市で設置	－	0.99	
									設備は入居者で設置	－	0.98	
									設備可能(物置・専用庭)	－	0.97	
									設備不可能	－	0.96	
								エレベーター設置状況	平成20年以前の団地	－	1.05	
									平成21年以降の団地	－	1.10	
K市	別紙のとおり	H25 (予定)	0.997	0.82		別紙のとおり	別紙のとおり	別紙のとおり				別紙のとおり
L市	○浴室のない住宅 0.75 ○エレベーターがなく、4.5階に位置する住宅 0.9 ○地価格差が認められる住宅 0.9 の3項目を設定して、各項目が重複する場合は各項目の値を連乗し、0.7を下回らない範囲で係数を定めている	H25 (予定)	1.00	0.70		住宅の存する地域の状況については市内全域が市街地を形成しているとともに、交通や下水道などの基本的な都市整備基盤が整っており利便性は極めて高い水準にあるため市営住宅の存する地域について全域を1.0とすることを基本とする。しかしながら全市営住宅の㎡当たり平均敷地価格よりも一定下回る㎡当たり敷地価格の住宅の地域は利便性係数を減額する。 右の算出式で0.85を下回る地域の住宅を対象にして、利便性係数を0.1減(0.9)とする	$Vn = 1 / (10 - 7.5 \times Kn / Ka) + 0.6$ ・Vn 当該市営住宅の存する地域価格格差 ・Kn 当該市営住宅の敷地の㎡当たり固定資産税評価相当額 ・Ka 全市営住宅の敷地の㎡当たり平均固定資産税評価相当額	住宅の設備面については現在の設備水準が基本的に浴室設置及び中層住宅においても逐次エレベーターを設置していることから、不動産鑑定士の意見を聞き、浴室無し及び中層住宅の4・5階におけるエレベーター無しの住宅の利便性係数を減額する。	浴室無し	－	0.75	－
									中層住宅の4・5階におけるエレベーター無し	－	0.90	
M市	利便性係数＝ 1.0－立地利便係数＋建物利便係数 ※算出した数値が1を超える場合は1を、0.7を下回る場合は0.7を当該住戸の利便性係数とする。	H25 (予定)	1	0.7		立地利便係数は、平成9年1月1日現在における市営住宅の近傍類似の土地及び市内の住宅地の最高公示地価を示す基準地の固定資産税評価額相当額(1平方メートル当たりの価格。以下同じ。)を参考に次に掲げる算式により算出した数値とする。ただし、市営住宅の近傍類似の土地の固定資産税評価額相当額が市内の住宅地の最高公示地価を示す基準地の固定資産税評価額相当額を上回る場合は、立地利便係数を0とする。	$(1 - \text{Log10市営住宅の近傍類似の土地の固定資産税評価額相当額} \div \text{Log10市内の住宅地の最高公示地価を示す基準地の固定資産税評価額相当額}) \times 2$	浴室設備の状況	浴室が設置されていない場合		-0.06	－
									水洗化されていない場合		-0.03	
									中層住宅(4階又は5階)の住戸でエレベータが設置されていない場合		-0.02	
									浴槽及び給湯設備が設置されている場合		+0.04	
									専用敷地がある場合(木造住宅等)		+0.05	
N市	利便性係数＝ 〔エリア係数〕－〔設備による補正〕 0.5～1.3の範囲内で設定	H25 (予定)	1.3	0.5	計算結果が1.3を上回るときは1.3、0.5を下回るときは0.5とする	〔エリア係数〕 団地の立地場所が相違することによる利便性の差異について、条例施行規則で、市内を土地利用の形態や利便性を勘案して分割したエリアごとに係数を定めている。 係数は、市内の民間賃貸住宅間の家賃格差の実態を参考として、市街地における主要な鉄道の沿線を含むエリアが概ね1.0、郊外地におけるエリアが概ね0.8となるよう設定する。	エリア係数＝ $0.8 + \{0.2 \times (X - B) / (A - B)\}$ A:市街地における主要な鉄道の沿線を含むエリアの標準想定住宅賃料単価の中間値 B:郊外地にあるエリアの標準想定住宅賃料単価の中間値 X:当該住宅を含むエリアの標準想定住宅賃料単価 〔想定賃料単価〕 不動産鑑定結果に基づく各エリアの想定賃料の、1㎡あたりの単価	〔設備による補正〕 風呂設備のない住戸	浴室あり	－	0.05	－
									浴室なし	－	0.08	
								エレベーターのない3階建て以上の住宅	1・2階	－	0.00	
									3階	－	0.02	
									4階	－	0.03	
									5階	－	0.04	
									6階以上	－	0.05	
									バルコニーが5㎡未満の住戸(専用庭付きの住戸を除く)	－	0.02	

都市名	利 便 性 係 数				【 内 訳 】							
	計算方法	最高値・最低値			備考	立地評価		設備評価				その他の設定内容 (応募倍率に応じたもの、世帯構成と住戸規模のミスマッチに応じたもの、等)
		年度	最高	最低		考え方	算出式	考え方	設定項目	設定方法(係数の設定根拠等)	設定係数	
〇市	利便性係数＝ 立地評価による係数±設備等の条件による係数	H24 (実績)	0.94	0.70	0.7未満は0.7へ切り上げ(従来どおり)	市内住宅地の地価公示価格を0円(0.70)から5,000円刻みで利便性係数を0.01ずつ加算 ※3年ごとに見直し	左のとおり	浴室の設置状況	浴室なし	－	-0.10	－
								浴槽の有無	浴槽なし	設置費及び耐用年数勘案	-0.05	
								非水洗便所の場合	非水洗便所の場合	－	-0.05	
								浄化槽設置の場合	浄化槽設置	2,000円相当額	0.08	
								エレベータ設置の場合	エレベーターあり	－	0.02	
								給湯設備設置の場合	給湯設備有	－	0.03	
								専用庭(南庭)のある場合	専用庭有	1,500円相当額	0.05	
								専用駐車場のある場合	専用駐車場有	1,500円相当額	0.05	
P市	利便性係数・・・立地係数－設備係数(ただし、0.5≦利便性係数≦1.3)	H25 (予定)	1.0022	0.6468	－	注*)本市財政部税が作成している「固定資産概要調書」のデータを基に「宅地に関する調」の普通住宅地区の単位当たりの最高価格の個人、法人のうち高い方を設定 *毎年更新	立地係数・・・Log10N／Log10H N・・・市営住宅所在地の固定資産税評価相当額 H・・・市内の普通住宅地の最上位の固定資産税評価額 注*	浴室設備の状況 ※3点給湯又は2点給湯が設置されているのが、「通常」であり、そうでない場合は利便性が低下するため利便性係数を下げるという考え方	①浴槽、風呂釜があり、3点給湯又は2点給湯がある場合	－	0.00	－
									②浴槽、風呂釜がある場合	－	0.035	
									①、②ともない場合	－	0.05	
Q市	利便性係数＝ 0.7＋団地立地補正(最大0.15)＋住戸設備補正(最大0.15)	H24	1	0.8	公営のみ	(1)市街化区域と(2)固定資産税評価額による2つの評価基準による評価	(1)市街化区域＋0.05、市街化調整区域±0 (2)固定資産税評価額に応じ5段階評価(0～0.1)	市が設置した3設備の有無	バルコニーあり	－	0.05	－
									浴室あり	－	0.05	
									浴槽及び風呂釜あり	－	0.05	
R市	利便性係数＝ 0.70＋固定資産税評価額相当額の要素＋市街化状況の要素＋設備水準要因	H25 (予定)	1.0000	0.7000		①固定資産税評価額相当額の要素 各住宅の固定資産税相当額を対数補正し、0.00～0.20の範囲で按分して算出する。 ※3年ごとに見直し ②市街化状況の要素 市街化区域 ……0.05 その他の区域……0.00	K＝(N-L)／(H-L)×0.2000 K:固定資産税評価額相当の要素 N:log(Ln)→当該市営住宅の固定資産税評価額相当額(Ln)の対数補正值 H:log(Lh)→住居系地域に存する市営住宅のうちで固定資産税評価額相当額の最上値(Ln)の対数補正值 L:log(Ll)→住居系地域に存する市営住宅のうちで固定資産税評価額相当額の最下値(Ll)の対数補正值	③設備水準要因について	浴室設備(風呂釜)あり	－	0.05	－
									浴室設備(風呂釜)なし	－	0.00	
S市	利便性係数＝ 1－(0.2×(1-Log10固定資産税評価額/Log10最高固定資産税評価額)＋0.05×(風呂設備＋給湯設備)) ※上記算定式において、浴槽または給湯設備が存在する場合は、算定式内の風呂設備ないし給湯設備の部分を1と判定し、ない場合は0と判定する。	H25 (予定)	0.9726	0.8188	0.5から1.3の間で事業主体が設定	市内住宅地における地価公示価格の最高地点の固定資産税評価額に対する当該住戸の属する団地敷地の固定資産税評価額の比率	1－(0.2×(1-Log10固定資産税評価額/Log10最高固定資産税評価額)＋0.05×(風呂設備＋給湯設備))	浴室設備の状況	浴室あり・給湯設備あり	－	0.05	－
									〃 ・給湯設備なし	－	0.025	
									浴室なし・給湯設備あり	－	0.025	
									〃 ・給湯設備なし	－	0.00	

利便性係数の設定方法について

(1) 利便性係数の設定式

利便性係数

=

土地の利便による補正係数

+

住棟の配置による補正係数

+

住戸の位置による補正係数

+

設備の有無による補正係数

+

専用庭の有無による補正係数

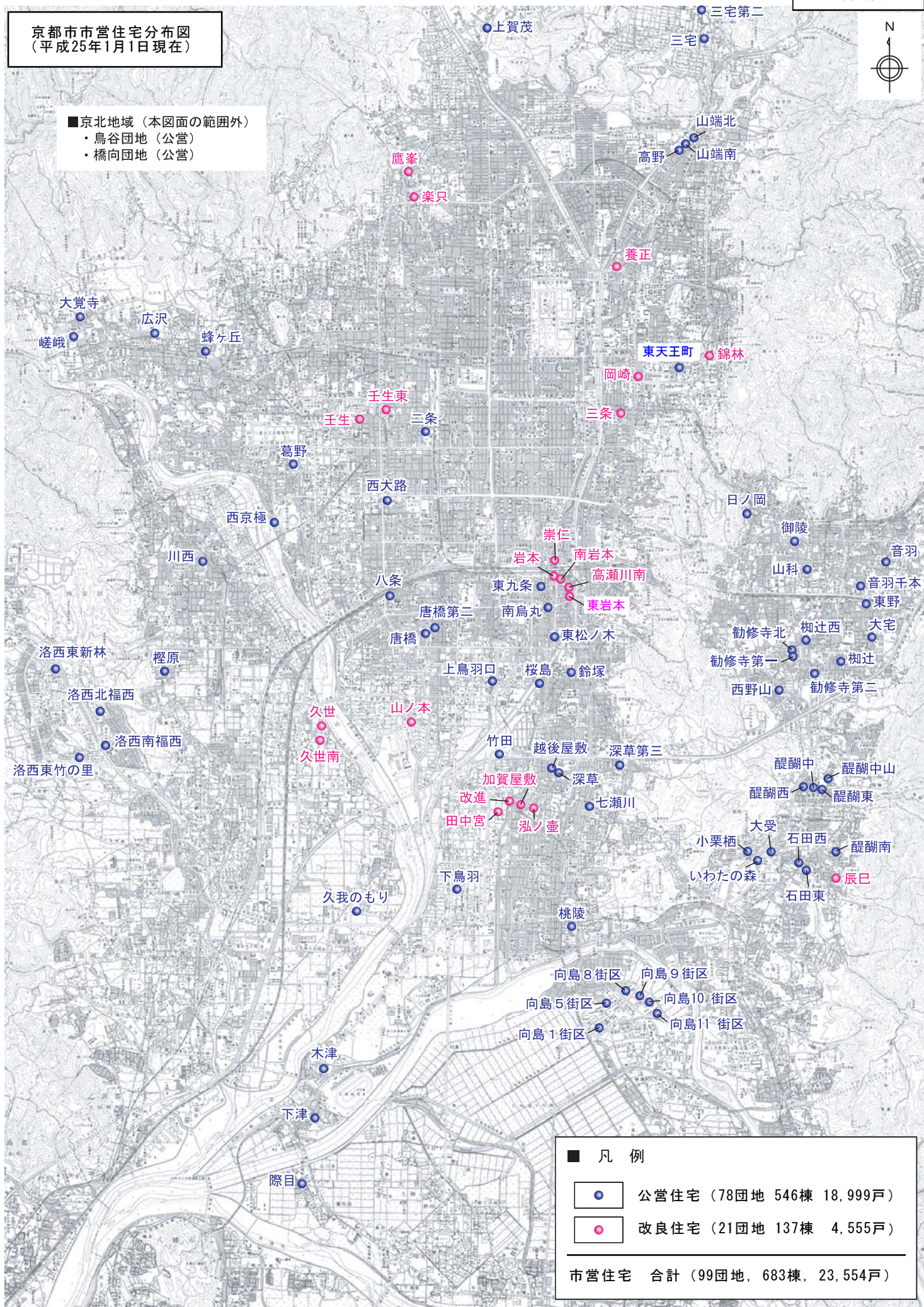
(2) 設定項目の内容

設 定 項 目	設 定 方 法
土地の利便による補正係数	$\frac{\log 10 \text{ 当該団地の固定資産税評価額相当額 (円 / m}^2\text{)}}{\log 10 \text{ 本市住宅地区の固定資産税評価額相当額の最高額 (円 / m}^2\text{)}}$
住棟の配置による補正係数	・西向きに配置された住棟の住戸 ▲ 0.03 ・その他の住戸 0.00
住戸の配置による補正係数	・エレベータ未設置の4階以上に位置する住戸 ▲ 0.01 ・その他の住戸 0.00
設備の有無による補正係数	・風呂釜未設置の住戸 ▲ 0.01 ・給湯器設置の住戸 + 0.01 ・その他の住戸 0.00
専用庭の有無による補正係数	$\frac{\text{土地部分の複成価格} \times \text{利回り}}{\text{近傍同種の住宅の家賃}} \times \frac{\text{専用庭面積}}{\text{戸当たり敷地面積}}$

京都市市営住宅分布図
(平成25年1月1日現在)



- 京北地域（本図面の範囲外）
- ・鳥谷団地（公営）
 - ・橋向団地（公営）



凡 例

- 公営住宅（78団地 546棟 18,999戸）
- 改良住宅（21団地 137棟 4,555戸）

市営住宅 合計（99団地，683棟，23,554戸）