

利便性係数の見直しに係る基本的な考え方（案）について

■住戸設備補正について

（見直しの背景）

- 現行の利便性係数は、年代による住戸設備の利便の差を代表するものが浴室設備の状況であると考えて平成9年に設定しているが、その後の設備水準の上昇（給湯設備等）に対応できておらず、また、既存市営住宅の改善事業により浴室設置やエレベーター設置を行っていることから、住戸設備による差を適切に反映できなくなっている。

（住戸設備補正に係る基本的な考え方（案））

- 1 設置の有無や性能の違いにより、入居者の利便性に差が生じ、その差によって家賃負担に差を設けることが入居者間の公平性に資すると考えられる住戸設備を対象として選定する。
また、選定した各住戸設備について、市営住宅の新設整備における標準的な住戸設備仕様を基準とし、これを下回る住戸について、利便性係数を下げる。

<住戸設備補正の対象（案）>

浴室設備（設備の基準：浴室あり，シャワーあり）

- ・ 浴室がない場合は、入浴のために外出する必要があるが、高齢者等には負担が大きく、また、シャワーがない場合には、入浴時の負担が大きいなど、浴室・シャワーの有無が居住性に与える影響が大きい。

給湯設備（設備の基準：給湯器あり，三点給湯）

- ・ 給湯器が設置される以前は、バランス釜による給湯で、浴槽が小さく、またぎ高さも高いため、高齢者等には負担が大きく、居住性に与える影響が大きい。
- ・ 台所への給湯がない二点給湯（浴室，洗面所），一点給湯（浴室）の場合は、台所の湯沸器を入居者負担で設置することになるため、便益に差が生じる。

エレベーター（設備の基準：3階建て以上は，エレベーターあり）

- ・ エレベーターがない場合、上層階（3階以上）の居住者と低層階（1・2階）の居住者では、階段の上り下り等の負担の差が大きい。
- ・ エレベーターがある住棟と、エレベーターのない住棟の低層階（1・2階）については、同等の利便がある。

電気設備（設備の基準：主幹ブレーカーあり）

- ・ 主幹ブレーカーの設置により、各居室に設置可能なコンセント数が増えるとともに、複数の電気機器の同時使用でもブレーカーが落ちにくくなるなど、主幹ブレーカーの有無により入居者の利便性に差が生じる。

※ バリアフリー等、入居者個人によって利便性の評価が異なるものについては、家賃負担に差を設けることは不相当と判断

2 上記の住戸設備以外にも、断熱性能や遮音性能、天井高等の住宅の性能については、公営住宅等整備基準の改正や、施工技術や建材の性能・品質の向上により、新築の建物と竣工年次が古い建物では相対的な差が生じている。

建物の経年劣化を反映した「経過年数係数」だけでは、これらの住宅性能に関する利便の差を反映できないため、利便性係数の中に、経過年数による住宅性能の相対的な差を要素に含める。

■団地立地補正について

(見直しの背景)

○ 現在「市内住宅地の最高地点の固定資産税評価額に対する比率に応じて減額する」方法を取っている。しかし、(1)住戸設備補正に対する団地立地補正の重み付けが小さいことと、(2)団地立地補正の最大幅が小さいことにより、各市営住宅団地の固定資産税評価額の差が大きくても、利便性係数に差がでない算出式となっていることから、以下のような課題がある。

- ・ 民間賃貸住宅の市場家賃については、立地利便による差が大きく、立地利便の家賃への反映の考え方が異なる。
- ・ 固定資産税評価額も含め地価が、民間賃貸住宅の市場家賃と相関が高いか否かについて検証が必要である。
- ・ 利便性係数導入当時と比較して、建て替えや改善が進み、入居者間においては、住戸設備よりも団地立地による利便の差異の方が大きくなったが、家賃に適切に反映されていない。
- ・ 立地利便による家賃の差が大きくないことなどから、立地が良い市営住宅への応募倍率が高くなる傾向があり、団地間の応募状況に偏りがある。

(団地立地補正に係る基本的な考え方(案))

1 団地立地補正については、以上の背景を踏まえ、①住戸設備補正に対して団地立地補正の重み付けを大きくするとともに、②立地利便が高い団地についてはプラスの評価を行い、③補正の最大幅を大きくする。

2 立地利便を評価する変数として、前回答申(平成9年)では、地価を基本に立地による便益の差を捉え、団地間の相対的な差異を表すことが妥当であるとの考えから、地価を反映した「固定資産税評価額」を導入した。

固定資産税評価額が、民間賃貸住宅の市場家賃との相関が高いか否かは不確かではあるが、立地条件の差異と相関が高いと考え、これを採用し、市内住宅地との比較からみた立地利便の反映と、市営住宅団地間の立地利便による格差の是正を図る観点の両面から検討を行う。

立地利便の基準については、固定資産税評価額の平均を標準的な便益を享受できる立地条件とした場合を基本とする。

■経過措置について

利便性係数の見直しに伴い家賃が上昇する場合、3～5年程度で段階的に見直し後の家賃にすりつけるなどの経過措置についても検討を行う。

■基本的な考え方（案）を踏まえた家賃算定シミュレーションの条件設定について

【見直し案 A】

- 1 利便性の差を家賃の額に大きく反映させるため、利便性係数の範囲を最大まで取る。
(範囲：0.5～1.3)

(団地立地補正)

- 2 補正が最大となる場所を利便性係数の最大値の1.3になるよう設定する。
- 3 市内の固定資産税評価額の平均が、市内の標準的な便益を享受できる立地条件と推定できるため、基準とする。基準を0として、当該住戸と平均の固定資産税評価額の差に基づいて係数の値を増減させる。その際、増減の振れ幅を同程度にする。
- 4 2, 3に基づいて団地立地補正の数値を以下の計算式により算出する。

【計算式】

$$\text{数値} = 0.3 \times (L_n - L_a) / L_a \quad (\text{幅} : -0.3 \sim 0.3)$$

(L_n : 当該地の固定資産税評価額, L_a : 市内の評価額の平均)

(住戸設備補正)

- 5 補正の最大幅は、最大範囲から上記の団地立地補正を除いた0.2とする。
- 6 市営住宅の新築整備における標準的な住戸設備仕様を基準に、これを0として、基準より設備水準が劣る場合について係数を減少させる。
- 7 浴室設備は、現行の計算方法と同様、①シャワー付き浴槽、②シャワーなし浴槽、③設置スペースあり、④設置スペースなしの基準を採用する。①を標準的な設備として、数字が大きくなるに従い利便性が劣る。
- 8 給湯設備は、①三点給湯（風呂、洗面、台所）②二点給湯（風呂、洗面）③一点給湯（風呂）④給湯器なしに分けられる。
標準的な設備を①とする。②及び③は、同程度①と利便性の差があるとし、②・③と④の比較では、浴槽の大きさや浴槽のまたぎ幅を考慮して、利便性の差を設ける。
- 9 3階建て以上については、エレベーターが設置されているのが標準と考える。エレベーターなしの棟で、かつ、3階以上の住戸については利便性が劣る。
- 10 主幹ブレーカーがない住戸については、主幹ブレーカーがあるものと比べてブレーカーが落ちやすくなるため、利便性が劣る。
- 11 経過年数に従って、住宅の標準的な性能との差が大きくなり、利便性が劣ることになる。構造別耐用年数の最大である70年を上限に設定する。
なお、全面的改善事業を実施した場合においては、経過年数をリセットする。
- 12 7～11の各割合については（浴室設備、給湯設備＞経過年数＞エレベーター＞電気設備（主幹ブレーカーの有無））の順に重視されると考える。

【見直し案 B】

- ・ 【見直し案 A】をベースにして、市営住宅団地間の立地利便の格差を是正する観点から、市営住宅団地間の固定資産税評価額の平均値を基準に変更。

【見直し案 C】

- ・ 【見直し案 A】をベースにして、住戸設備補正と団地立地補正の比率を変更。
ただし、住戸設備補正の最大幅0.2を固定したうえで、比率を変更していることから、利便性経数の最大幅は0.8から0.6に縮まっている。

（ 【見直し案 A】の住戸設備補正：団地立地補正＝1：3から
【見直し案 C】の住戸設備補正：団地立地補正＝1：2に変更。 ）