

### 利便性係数に反映させる設備等の水準について

市営住宅に設置されている設備等のうち、入居者の利便性に影響のあるものは以下のとおり分類できる。

- 【凡例】 ◎：利便性係数に反映させる。 ○：利便性係数への反映を検討する。  
 △：利便性係数への反映は困難であると考ええる。  
 ×：利便性係数に反映させない。

#### 1 バリアフリー（共用部）に係る項目

| 設備等    | 設置年代    | 利便性係数への反映 | 理由等   |
|--------|---------|-----------|---|
| エレベーター | (住棟による) | ◎         | <ul style="list-style-type: none"> <li>エレベーターの有無で、特に上層階に住む住民の利便性が大きく変わるが、低層階の住民は、エレベーターが無い場合でも、エレベーターがある住棟と同等の利便があると考えられる。</li> <li>エレベーター設置事業において、現行の家賃算定方式では低層階と高層階の住民の家賃上昇額が同額となるため、低層階の住民の不満が大きく、事業に対する同意を得ることが難しい。</li> <li>保守・点検に多額の費用を要するという観点からも、利便性係数へ反映させる必要があると考える。</li> <li>共用部のバリアフリー化に関する市営住宅の整備基準においては、3階以上の住戸においてはエレベーターを設置する必要があるため、エレベーターが設置されていない3階以上の住戸については、利便性が低いと考える。</li> </ul> |

#### 2 バリアフリー（専用部）に係る項目

| 設備等       | 設置年代       | 利便性係数への反映 | 理由等  |
|-----------|------------|-----------|--|
| 手すり       | (平成以降)     | ×         | <ul style="list-style-type: none"> <li>要件を満たす住民から申請があれば、可能な範囲で、公社で対応している。現状変更申請を出して、介護保険で対応することも可能である。</li> <li>バリアフリー化の必要性を感じない居住者もいる。</li> <li>バリアフリーにおいてそれぞれが重要な指標ではあるが、バリアフリー化に係る項目は多岐に渡っており、例えば「浴槽の有無」のように、バリアフリー化の水準を表す代表的な指標であるとは言い難い。</li> </ul> |
| レバーハンドル化  | (公営) H6年頃  | ×         |  |
| 洋式便器      | (公営) S43年頃 | ×         |  |
| 寝室フローリング化 | 要調査        | ×         |  |
| 住戸内段差     | (公営) H3年頃  | ×         |  |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在バリアフリー化されていない住戸を改修する場合、既存ストックの改善であり、例えば水廻りや玄関の上り框の段差を完全に解消できない場合がある等、改善可能なレベルに差があるため、一律に家賃に反映することは困難であるとする。</li> </ul> |
|--|--|--|--|

### 3 各住戸に設置されている設備に係る項目

| 設備等   | 設置年代       | 利便性係数への反映 | 理由等  |
|-------|------------|-----------|--|
| 給湯器   | (公営) H4年頃  | ◎         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成6年頃から給湯器が設置され始めたが、当初は二点給湯(浴室、洗面所)であり、その後、平成10年頃から三点給湯(浴室、洗面所、台所)となった。</li> <li>・給湯器の有無は、居住性だけではなく、入居者の負担(台所の給湯器を自己負担で設置する必要があるか)にも差がある。</li> <li>・給湯器の修繕は本市の負担であるため、メンテナンスに経費を要するという観点からも、利便性係数へ反映させる必要があると考える。</li> </ul> |
| 浴室    | (公営) S36年頃 | ◎         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の有無が居住性に与える影響は大きい。例えば、浴室が無いと、入浴の為に外出する必要があり、高齢者等には負担が大きい。</li> <li>・住生活基本計画では、浴室は住宅の基本的機能とされている。</li> </ul>  |
| 浴槽    | (公営) S45年頃 | ◎         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・浴槽の有無が居住性に与える影響は大きく、設置して欲しいとの要望も寄せられている。</li> <li>・浴槽が無い場合、入浴の為に外出する必要があり、高齢者等には負担が大きい。</li> <li>・バランス釜で給湯している浴槽は、またぎ高さが高く高齢者には使いにくいとため、またぎの高さをも含めて利便性係数への反映を検討する。</li> </ul>  |
| シャワー  | (公営) S60年頃 | ◎         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・シャワーの有無が居住性に与える影響は大きく、設置して欲しいとの要望も寄せられている。</li> <li>・水圧が不足する場合はシャワーを設置できないため、住戸改善事業を行っても対応できない住戸がある。</li> </ul>  |
| 洗面所   | 要調査        | ×         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住生活基本計画では、洗面所は住宅の基本的性能とされている。(洗面化粧台でなくても良いが、洗面台は必要。)</li> <li>・洗面所の有無により利便の差はあるが、他の設備(浴槽の有無等)に比べて、居住性に与える影響が少なく、利便性係数に反映することへの理解は得にくいと考える。</li> </ul>  |
| 電気回路数 | (順次回路数増)   | ○         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・電気回路数が増えることで、電気容量が大きい機器に専用コンセントを設置することができる。(専用コンセン</li> </ul>  |

|         |            |   |   |
|---------|------------|---|---|
|         |            |   | <p>トを設置するメリットは、①クーラー用コンセントの数が増やせるため、クーラーを設置可能な居室の数が増える、②例えば、洗面所でドライヤー等を用いても、電子レンジ等台所機器との同時使用でブレーカーが落ちないようになることが挙げられる。）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成3年以降は、各住戸に「主幹ブレーカー」が設置されており、コンセント数を増やせる等、設備に拡張性が生じた。（各居室に設置可能なコンセント数が増える。ただし、全体の電気容量には変化無し。）</li> <li>電気回路数の違いによりクーラーを設置可能な居室数やコンセント数に差があるため、入居者にも利便性に差があることが明確に判りやすい。</li> <li>利便性の差も定量的に評価できる。</li> </ul> |
| レンジフード  | (改良) H15年頃 | × | <ul style="list-style-type: none"> <li>古い住棟では、ダクト式の換気設備又は壁付の換気扇が設置されている。</li> <li>近年は、壁付の換気扇を原則としつつ、住戸プランによりレンジフードの設置も可としてきた。</li> <li>壁付の換気扇・レンジフードともに、必要な換気量を確保できているという面では性能に差はなく、利便性係数への反映は難しいと考えられる。</li> </ul>   |
| B S     | 要調査        | × | <ul style="list-style-type: none"> <li>B Sを自主設置している住民との間で、不公平感がある。（規約でバルコニーにアンテナを設置できない。）</li> <li>国庫補助の対象外であり、全て単費で整備するため、本市の負担が大きい。</li> <li>設備の必要性を感じない居住者もいるため、利便性係数への反映は難しいと考えられる。</li> </ul>  |
| 玄関ツーロック | (改良) H15年頃 | × | <ul style="list-style-type: none"> <li>解錠に時間を要し、侵入者が当初段階で侵入をためらうツーロック方式は、防犯性能を高める上では最も効果的な手段である。</li> <li>特優賃標準使用と同等である。</li> <li>設備の必要性を感じない居住者もいるため、利便性係数への反映は難しいと考える。</li> </ul>   |

#### 4 その他

| 設備等 | 設置年代 | 利便性係数への反映 | 理由等  |
|-----|------|-----------|--|
| 断熱性 | —    | ×         | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成10年前後の設計指針に基づき、断熱材を入れるようになった。</li> <li>目に見える差はないが、消費エネルギー量（電気、ガス等）、温熱環境等について大きな差がある。</li> <li>個人により、感じ方の差が大きい。</li> </ul> |

|          |       |   |  |
|----------|-------|---|--|
|          |       |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃に反映させるための定量的な指標化が難しいため、利便性係数への反映は難しいと考えられる。</li> </ul>   |
| 遮音性（床）   | —     | × | <ul style="list-style-type: none"> <li>・床スラブの厚さが新しいものほど厚くなっており、遮音性が高くなっている。</li> <li>・音に関する苦情は多い。</li> <li>・個人により、感じ方の差が大きい。</li> <li>・家賃に反映させるための定量的な指標化が難しいため、利便性係数への反映は難しいと考えられる。</li> </ul>    |
| 遮音性（開口部） | —     | × | <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道に近接している住棟については、特別に遮音性の高いサッシが採用されている。</li> <li>・音に関する苦情は多い。</li> <li>・個人により、感じ方の差が大きい。</li> <li>・家賃に反映させるための定量的な指標化が難しいため、利便性係数への反映は難しいと考えられる。</li> </ul> |
| 耐震性      | 昭和56年 | × | <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和56年5月31日以前に着工されたものの中で、新耐震基準を満たしていないもの（京都市市営住宅ストック総合活用計画の耐震性能ランクⅡ及びⅢの住棟）については、大地震の際に倒壊等の被害が生じる可能性が高い。</li> </ul>  |