

## 住戸設備補正に反映させる設備について

### 1 基本的な考え方

#### (1) 住宅の性能と住戸設備補正について

- ・ 住宅の性能としては、主に「安全性」、「保健性」、「利便性」といった要素が挙げられる。
- ・ 公営住宅の設備には、これらの要素を複合的に有している場合があるが、利便性係数は公営住宅法施行令で「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公営住宅の利便性の要素となる事項を勘案して（中略）定める数値」と規定されていることから、利便性係数には「利便性」の要素のみを反映し、その性能の程度を数値化したものとして住戸設備補正を設定する。

#### (2) 市営住宅における住戸設備補正について

- ・ 本市では市営住宅を整備する際に、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅として必要な水準を確保することを目的に、市営住宅の整備に関する基準を京都市市営住宅条例に定めている。
- ・ 当該基準に定める「住戸の基準」のうち、入居者の「利便性」に直接関係する場合には、住戸設備補正への反映を行う。
- ・ 従前の基準で整備され、現に「利便性」を有しない住戸については、住戸設備補正を下げ、家賃を減額する。

### 2 住戸設備補正へ反映させる設備について

「利便性」として住戸設備補正に反映させる項目は、以下のとおりであると考える。

（凡例）○：住戸設備補正へ個別の項目として反映する。

□：住戸設備補正のうち設備経年補正として反映する。

×：住戸設備補正へ反映しない。

市営住宅条例 関連条文	住戸設備補正への反映に関する考え方	
	反映の有無	理由
<b>居住環境（第2条の12）</b> 住棟その他の建築物は、日照、通風、採光及び開放性並びに敷地内及びその周辺地域の良好な居住環境の確保、災害の防止並びに騒音その他の居住環境の阻害の防止を考慮した配置でなければならない。	×	居住環境は、安全性、保健性及び利便性の全てに係るものである。建物の建設年代を問わず、住棟間の間隔を十分に確保する等、一定必要な水準を確保しているため、住戸設備補正への反映は行わない。
<b>防火・避難・防犯（第2条の13第1項）</b> 住宅には、防火、避難及び防犯のために必要な措置が講じられていなければならない。	×	住宅の基本的な安全性に係るものであり、住戸設備補正への反映は行わない。

<p><b>省エネルギー対策（第2条の13第2項）</b> 住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を図るために必要な措置が講じられていなければならない。</p>	□	<p>省エネルギー対策は、住戸の温度、湿度等の物理的な環境に影響を与えるため、保健性との関係が大きい。一方で、入居者の光熱費の負担や、温熱環境の違いによる室の利用しやすさの点で、利便性にも係るため、住戸設備補正に反映する。</p> <p>新しい住棟ほど相対的に性能が向上しているため、設備経年補正として反映し、古い住棟ほど住戸設備補正を下げる。</p>
<p><b>遮音（第2条の13第3項）</b> 住宅の床及び外壁の開口部には、遮音上有効な措置が講じられていなければならない。</p>	□	<p>遮音は、騒音などの物理的な環境に大きな影響を与えるため、保健性との関係が大きい。一方で、上下階の入居者に対する音の配慮（例えば、足音を立てないようにする、夜間に洗濯機を使わない等）など、入居者の日常行動に与える影響があり、利便性にも係るため、住戸設備補正に反映する。</p> <p>新しい住棟ほど相対的に性能が向上しているため、設備経年補正として反映し、古い住棟ほど住戸設備補正を下げる。</p>
<p><b>構造躯体の劣化対策（第2条の13第4項）</b> 住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を図るために必要な措置が講じられていなければならない。</p>	×	<p>構造躯体の劣化対策は、躯体の維持管理に必要なものである。主に施設管理者にとってのメンテナンス上の利便性に係るものであるため、住戸設備補正への反映は行わない。</p>
<p><b>配管の維持管理対策（第2条の13第5項）</b> 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うために必要な措置が講じられていなければならない。</p>	×	<p>配管の維持管理も、構造躯体の劣化対策と同様に、主に施設管理者にとってのメンテナンス上の利便性に係るものであるため、住戸設備補正への反映は行わない。</p>
<p><b>住戸の面積（第2条の14第1項）</b> 市営住宅の一戸の床面積の合計は、25㎡以上とする。ただし、共用部分に入居者が有効に利用することができる共用の台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。</p>	×	<p>住戸の床面積は、規模係数に反映されている。</p> <p>25㎡未満の住戸は単身者の最低居住面積を満たしていないため、京都市市営住宅ストック総合活用計画に基づき、建替えや集約を進める。</p>



