

見直し案の設備補正の考え方

## 【見直し案A】

(前提となる考え方)

- ・ 公営住宅の中で標準的な設備が整っている場合と比べて、入居者に負担が生じる場合は差を設ける。例えば、入居者の行動が制限される場合や、入居者が時間や労力、金銭を費やす場合が負担に当たる。
- ・ 負担に当たらなくても、住戸間で差が存在する場合は、その差を考慮に入れる。
- ・ 資料1のとおり、利便性係数に組み込む設備を取り上げる。

(各設備の補正幅)

設備は、浴室設備&gt;経過年数&gt;エレベーター&gt;給湯設備=電気設備の順に重視する。

① 浴室設備（給湯器の有無を含む。以下同じ。）

浴室がなければ、入居者は銭湯に通うために時間や労力を負担しなければならない。更に、銭湯への入浴料の負担も大きい。

② 経過年数

経過年数の違いにより、住戸内の設備の使い勝手に差がある。特にキッチン、洗面所、便器などの水回りの設備は経過年数によって広さや性能に違いが見られ、使いやすさや日常生活における入居者の労力に差が生じることになる。更に、年数に応じて断熱性能や遮音性などの居住性能に違いがあり、住戸内の暮らしやすさに差がある。

③ エレベーター

エレベーターの有無によって、外出時の移動や荷物の運搬に係る労力の差が生じる。エレベーターがなければ外出するのが億劫になるなど、行動が制限される可能性がある。

④ 給湯設備（3点給湯と2点給湯以下の差。以下同じ。）

全ての水回りでお湯が使用できる3点給湯とは違い、給湯設備が2点給湯以下の場合は、冬場などにおいてお湯の利用が制限される。また、台所等でお湯を出すためには、湯沸かし器を設置する必要があり、その場合は経済的な負担が生じることになる。

⑤ 電気設備

主幹ブレーカーがある住戸は全室にエアコンを設置することができ、また各部屋に設置できるコンセント数が増えるなど、家電の利用についての利便に差がある。

まず、以下の理由から、「給湯設備」と「電気設備」について、補正幅を最も小さく設定している。

- ・ 湯沸かし器の設置に係る費用は約2～4万円であり、浴室設備の設置費用等と比較すると経済的負担が少ない。
- ・ 電気設備は、ほかの設備と比べて、行動の制限に関する影響が小さい。

次に「浴室設備」と「経過年数」、「エレベーター」については、以下のとおり差を設けている。

- (一) 「浴室設備」がなければ、銭湯に通うために外出する必要があり、住戸内だけで日常生活を行うことができない点で、他の設備よりも時間や労力の負担が大きい。また、日々の入浴料の支払いによる経済的な負担が大きいことから、最も差を設けるべき設備である。
- (二) 「経過年数」の差は、住戸内における便益の差であり、「エレベーター設備」の差は住戸外における便益の差である。「経過年数」が影響する設備のうち、特に水回りの設備については生活を営むうえで不可欠な設備であるのに対し、「エレベーター」は外出する時に限って使用する設備であり、使用する頻度に比較的差がある。
- (三) 「経過年数」は、断熱性能など居住性能を包括的に含んでおり、居住性能の差を考慮に入れるべきである。
- ・ (一)～(三)から、浴室設備>経過年数>エレベーターの順に補正幅に差を設ける。

(浴室設備)

浴室設備については、以下の違いがある。

- ・ ①給湯器つき浴槽>②バランス釜つき浴槽（シャワーあり）>③バランス釜つき浴槽（シャワーなし）>④浴室なし（設置スペースあり）>⑤浴室なし（設置スペースなし）の順に設備が整っている。
- ・ 給湯器つき浴槽とバランス釜つき浴槽とは、設置可能な浴槽の大きさが違うことや、またぎ高さが異なることから入浴時の負担が異なる。
- ・ シャワーの有無によって、入浴時の負担が異なる。

以上の点を考慮して、浴室設備の補正幅の差を以下のとおり設ける。

- ・ 「浴室あり」の住戸と「浴室なし」の住戸は、入居者の負担の差が大きいため、大きな差を設ける。
- ・ 「給湯器つき浴槽とバランス釜つき浴槽の差」と、「シャワーの有無」の差は、どちらも入浴時の負担に関するものであることから、同等の差を設ける。
- ・ 「浴室なし」の住戸の中で、「設置スペースあり」の住戸は、入居者が自費で浴室設備を設置することを選択できることから、「設置スペースなし」の住戸と差を設ける。

### 【見直し案D】

(前提となる考え方)

- 資料1で取り上げる設備のうち、「給湯設備」の有無は、「浴室設備」に関連している。また、「電気設備」は、竣工年度によって区分することが可能である。
- 以上のことから、「給湯設備」を「浴室設備」に含め、「電気設備」を「経過年数」に含める。
- よって、「浴室設備」と「経過年数」、「エレベーター」を設備補正に係る要素とする。

(各設備の利便の差)

「浴室設備」と「経過年数」、「エレベーター」はそれぞれが重要な設備であり、各設備について差を設ける明確な論拠がないため、同等の差を設けることにする。

### 【見直し案E】

(前提となる考え方)

- 見直し案Dと同様。

(各設備の利便の差)

- 「浴室設備」がなければ、銭湯に通うために外出する必要があり、住戸内だけで日常生活を行うことができない点で、他の設備よりも時間や労力の負担が大きい。また、日々の入浴料の支払いによる経済的な負担が大きいことから、最も差を設けるべき設備である。
- 「エレベーター」と「経過年数」のどちらを重視するかについて論拠に乏しいため、同程度の差を設ける。