

平成25年11月13日

京都市長 門川大作様

京都市住宅審議会  
会長 高田光雄

市営住宅家賃に係る利便性係数について  
(諮問2に対する答申)

平成24年5月29日付けで諮問のありました事項のうち、諮問2「市営住宅家賃に係る利便性係数について」に関して、別紙のとおり答申します。

市営住宅家賃に係る利便性係数  
について（答申）

平成25年11月

京都市住宅審議会

当審議会は、平成24年5月29日に諮問を受けた「市営住宅家賃に係る利便性係数について」に関して、4回の審議会を開催し、市営住宅の実地視察の結果も踏まえ、審議を行い、次のとおり答申を行うものである。

## 1 見直しの背景

### (1) 応能応益家賃制度の導入

国は、平成8年5月に公営住宅法の改正を行い、適正で公平な入居者負担を実現するために、「入居者の負担能力（応能性）」と「住宅の便益（応益性）」に応じて公営住宅の家賃を決定する、応能応益家賃制度を導入することを定めた。京都市においては、平成10年度に公営住宅の応能応益家賃制度が適用され、更に平成12年から改良住宅の家賃についても同様の家賃制度が適用されている。

応能応益家賃制度の下では、市営住宅の家賃は、入居者の収入に応じて定められる基礎額（家賃算定基礎額）に、立地係数（市町村の立地）や規模係数（住戸の面積）、経過年数係数（住宅の竣工からの経過年数）のほか、住宅の設備その他の利便性の要素となる事項を反映させる「利便性係数」を掛け合わせるにより、算出される。このうち、「利便性係数」については、公営住宅法施行令に定める範囲内で事業主体の裁量により定めることとされている。

### (2) 「利便性係数」に係る規定の変遷

「利便性係数」に係る規定については、応能応益家賃制度の導入以降、数度の改正が行われている。平成8年の設定時には、0.7～1.0の範囲内で定めるとされていたが、平成16年3月から、市町村合併の場合を除いて、0.7～1.3に拡大され、更に、平成21年4月からは、0.5～1.3に拡大されている。

しかし、京都市では、平成10年の応能応益家賃制度の導入時から、利便性係数の見直しは行われていない。

### (3) 京都市の「利便性係数」の現状と課題

京都市の「利便性係数」は、大きく分けて「住戸の設備（住戸設備補正）」と「団地の環境及び市内の立地条件（団地立地補正）」の2つの指標から構成されている。

このうち、「住戸設備補正」に関しては、平成9年の当審議会の答申に基づき、「浴室設備」が年代ごとの住戸設備や性能の差異を代表させるものとして設定されており、「浴室設備」の状況を『浴室あり・シャワー付き』、『浴室あり・シャワーなし』、『浴室なし・設置スペースあり』、『浴室なし・設置スペースなし』の4つに分類し、家賃に反映させている。しかし、平成23年2月に京都市が策定した京都市市営住宅ストック総合活用計画に基づき、平成24年度から建築年次の古い住戸にも順次浴室が設置されており、浴室設備の状況だけで住戸設備の水準を表すことが適当とは言えなくなってきた。更に、同計画に基づき、入居者の利便に大きく関わると考えられるエレベーターが計画の対象となる住棟に設置されていくことか

ら、建設年次が同じ住宅間において、設備等の利便に差が生じることになる。このため、建築年次の差異を浴室設備に代表させて設備補正に差を設けている現行の制度は、的確に利便を反映しておらず、公平性を欠いていると考えられる。よって、エレベーター等の浴室以外の設備についても利便性係数の要素とすることを検討する必要がある。

一方、現行の「団地立地補正」に係る補正幅は、「住戸設備補正」よりも小さく、結果として、立地による利便の差が家賃に反映されにくい。このことが、公営住宅の入居者間の公平性あるいは入居者と非入居者間の公平性を損ねていると考えられることから、立地による利便の差をよりの確に家賃に反映する仕組みに変更する必要がある。

以上のことを踏まえ、現行の利便性係数の算定方法や設定範囲について検討を行った。

## 2 検討の結果

「住戸設備補正」と「団地立地補正」及び「住戸設備補正と団地立地補正の重みづけ」について個別に検討を行い、更に入居者に対する負担軽減措置についても検討した。検討の結果は以下のとおりである。

### (1) 住戸設備補正について

京都市は、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おり、この基準により建設された住宅が市営住宅の標準とされている。当該基準に定める住宅の基準を満たしておらず、入居者に時間や労力、あるいは経済的な負担が生じると考えられる場合はマイナスの補正を行うべきである。

京都市の市営住宅において、住戸により差がある設備等は多々あるが、そのうち、利便性に影響があると考えられるものとしては、「浴室設備」、「給湯設備」、「電気容量」、「断熱性や遮音性などの住宅性能」、「バリアフリーに係る設備」などが候補として挙げられる。

このうち、「バリアフリーに係る設備」については、基本的な安全性能に係る設備であり、利便性の差として家賃に反映すべきものではないと考えられる。ただし、「エレベーター」については、移動や運搬に係る時間及び労力の軽減など、利便性に係る要素が大きいことから、住戸設備補正の項目として取り入れることが妥当である。

「断熱性や遮音性などの住宅性能」については、公営住宅等整備基準の改正や、施工技術及び建材の性能や品質の向上により、建築年次の新しい市営住宅ほど水準が上がっており、建物の経過年数に応じて差異を設けることで家賃に反映することが可能である。建物の経過年数については、「経過年数係数」として、国が定める数値により家賃に反映されているが、この「経過年数係数」は建物躯体の老朽化を家賃に反映したものであり、住宅性能の差異を考慮していない。よって、「経過年

数係数」とは別に、建物の経過年数を利便性係数に組み入れることが妥当である。なお、建物躯体を残したまま住棟全体の内装や設備を全面的に改修する、トータルリモデル事業による工事を実施した場合については、工事完了時に建物の経過年数による補正をゼロに戻して、その時点からの経過年数を利便性係数に反映することが妥当と言える。

一方、市民の理解のしやすさや事務の簡素化も考慮すると、住戸設備補正に組み入れる設備等の項目数は、可能な限り少なくすることが望ましい。この点、「給湯設備」は浴室設備と関わるものであり、「電気容量」については、建築年次が新しくなるにつれて大きくなっている。よって、「給湯設備」を「浴室設備」に代表させ、「電気容量」を「経過年数」に組み入れることでそれぞれを家賃に反映することが妥当である。

以上の検討から、「浴室設備（給湯器の有無を含む）」、「エレベーター」、「建物の経過年数」の3つを住戸設備補正の項目とすることが妥当と考えられる。このうち、「浴室設備」がない住戸の入居者は銭湯に通う必要があるため、外出を強いられたり、入浴料を支払う必要があったりするなど、入居者にかかる時間や労力、経済的な負担がほかの設備と比べて大きいと考えられるため、最も大きな補正幅を設けることが妥当である。

## （2）団地立地補正について

団地立地補正における立地条件の指標については、平成9年の当審議会の答申において、固定資産税評価額が「団地の環境及び市内での立地条件」と相関性が高いことから固定資産税評価額を用いることが妥当であるとされており、現行の利便性係数も固定資産税評価額を用いて算出している。今回改めて検討した結果、同答申のとおり、固定資産税評価額が、団地環境及び立地利便と一定の相関性があることが確認された。よって、利便性係数の算出方法については、現行と同様に固定資産税評価額を用いることが妥当であると考えられる。

ところで、現行の利便性係数は京都市内の住宅地全体の固定資産税評価額の最高地点を基にして、マイナス補正のみを行うように設定されている。これは、応能応益家賃制度が導入された当時は、1.0を超える利便性係数を設定することができなかったためであるが、公営住宅法施行令の改正により1.0を超える利便性係数を設定することが可能になり、更に平成19年12月の公営住宅法施行令の一部改正に伴う施行通知で、事業主体が留意すべき事項として「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。」とされていることから、立地条件が京都市内の標準よりも良い市営住宅についてはプラスの補正を行うことができる方法に変更すべきである。

地域の標準を考えるに当たっては、民間賃貸住宅の入居者との公平性の観点から、市営住宅だけでなく、民間の賃貸住宅を合わせた住宅地の標準を捉える必要がある。よって、京都市内の住宅地全体の固定資産税評価額の平均値を地域の標準とし、固

定資産税評価額が標準を上回るものについてはプラスの補正を行い、固定資産税評価額が標準を下回るものについてはマイナスの補正を行うことが妥当と考えられる。

### (3) 住戸設備補正と団地立地補正の重みづけについて

民間賃貸住宅における家賃への影響は設備よりも立地条件による差の方が大きい。一方、現行の利便性係数は、住戸設備補正と比べると団地立地補正の重みづけ（比率）が小さいことから、市営住宅の家賃には立地条件の差異が反映されにくくなっている。

そのため民間賃貸住宅と比較すると、立地条件が良いにもかかわらず、非常に低廉な家賃で居住が可能な市営住宅が存在しており、市営住宅の入居者間及び市営住宅の入居者と非入居者間に不公平が生じている。こうした不公平を是正するため、民間賃貸住宅における市場家賃の考え方を取り入れて、団地立地補正の比率を現行よりも大きくするべきである。

### (4) 入居者の負担軽減について

市営住宅は、住宅に困窮する低所得者に対して、京都市が低廉な家賃で賃貸することを目的とした住宅である。この趣旨から、利便性係数の見直しに当たっては、入居者の居住の安定性を確保するための政策的なアプローチが必要である。

今回の見直しの理由の一つが、市営住宅入居者間及び入居者と非入居者間の不公平の是正であるため、利便性係数の設定に当たっては、最大限の補正幅（0.5～1.3）を採用することも考えられる。

しかしながら、一方で、入居者の居住の安定性を損なわない配慮も不可欠であることから、入居者の負担を考慮して、妥当な補正幅を設定することが望ましい。更に、急激な家賃変動を避ける努力が必要であり、妥当な期間の経過措置を設けるべきである。