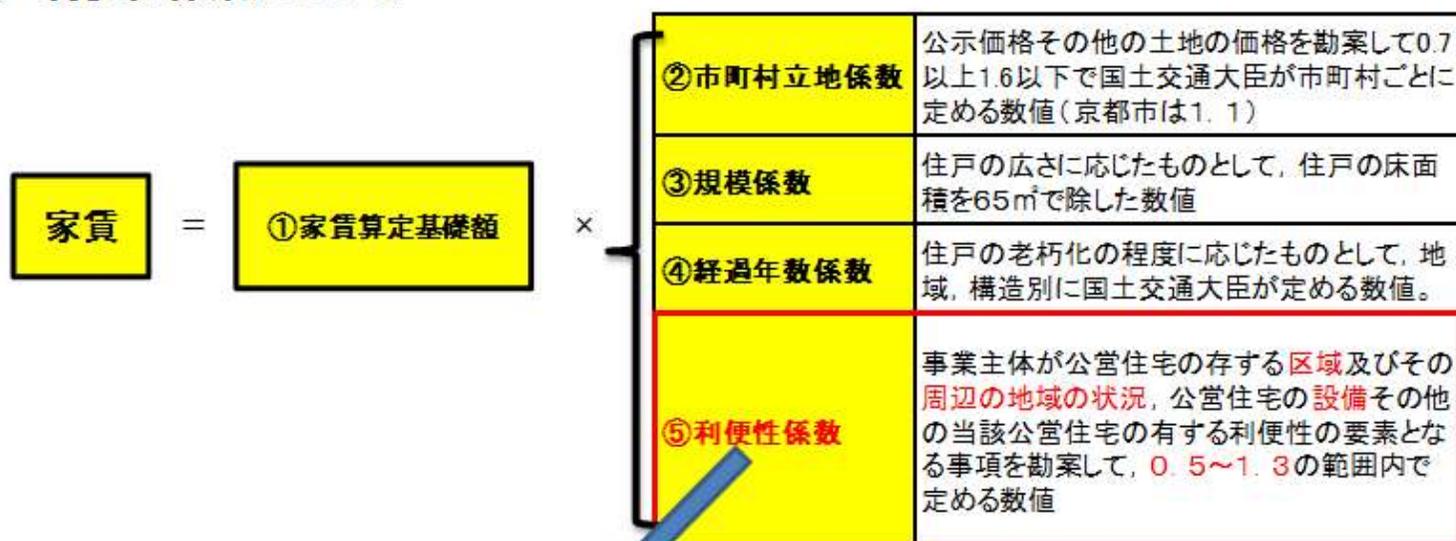


# <参考>市営住宅における家賃について（利便性係数）

## 利便性係数の見直しによる家賃算定方法の改正

利便性係数は、公営住宅法施行令（第2条第1項第4号）の規定に基づき、公営住宅の家賃の構成要素のひとつとして、事業主体が住宅の立地する区域やその周辺の地域の状況、住宅の設備等を勘案して定めるもの

### ○ 利便性係数について



### ○ 本市における利便性係数

計算式 1.0 + 住戸設備補正 + 団地立地補正

※ 京都市住宅審議会からの答申（平成9年1月29日）を踏まえ、利便性係数を設定。

⇒ 当初は、浴室設備の状況を基本とした住戸設備による便益と、地価を基本とした団地立地による便益を指標としていた。

# <参考>市営住宅における家賃について（利便性係数）

## 利便性係数の見直しによる家賃算定方法の改正

### ○ 利便性係数の見直しに係る経過

平成24年5月	利便性係数を今日的な住宅の設備水準や立地状況を踏まえたものに見直すため、京都市住宅審議会に諮問
平成25年11月	京都市住宅審議会からの答申の提出 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 京都市では市営住宅ストック総合活用計画に基づき、建築年次の古い住戸にも浴室やエレベーターを設置していることから、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いる。</li> <li>・ 立地条件を家賃に反映させる度合いが低く、公平性を損ねている。</li> </ul>
平成26年3月	利便性係数の算定方法の見直しを決定
平成27年4月	見直し後の利便性係数を適用 入居者の急激な負担増を避けるため、家賃が上昇する世帯には5年間の激変緩和措置を講じている（平成31年3月末まで）。

### ○ 制度改正の概要

	改正前	改正後
①立地の補正	市内住宅地の固定資産税評価額の <b>最高地点</b> を基準とした <b>マイナス</b> の補正	市内住宅地の固定資産税評価額の <b>平均</b> を基準とした <b>プラスマイナス</b> の補正
②設備の補正	評価項目：「浴室設備」	評価項目：「浴室設備」「エレベーター」「 <b>経過年数</b> 」
③経過措置		見直しにより家賃が上がる方に対しては、 <b>平成27年度から平成31年度までの5年間</b> をかけて見直し <b>後の家賃</b> になるよう経過措置を実施

## <参考>市営住宅における家賃について（家賃減免制度）

### 市営住宅家賃の減免制度について

#### 1 家賃減免について

公営住宅法第16条4項の「病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、減免することができる。」との規定に基づき、本市において市営住宅家賃の減免の取扱いを定めている。

#### 2 減免制度の種類

①低収入減額	一定水準以下の収入月額の入居者について、収入月額に応じて家賃を減額する。
②特別減額	世帯員の退職や失業、世帯員の増減等により、世帯収入が減少し、より低額の家賃となる場合に適用する。
③免除	生活保護法による住宅扶助を受けている者が、長期の入院加療等により住宅扶助の支給が停止されたときに適用する。

# <参考>市営住宅における家賃について（家賃減免制度）

## 市営住宅家賃の減免制度について

### 3 低収入による家賃の減額基準（平成21年4月改正）

公営住宅法に基づく収入月額（※1） （標準的世帯の年間給与支給額に換算した場合）	減額率
月額20,800円以下 （年間224万円以下）	80% （※2）
月額20,800円を超え31,200円以下 （年間244万円以下）	60%
月額31,200円を超え41,600円以下 （年間259万6千円以下）	40%
月額41,600円を超え52,000円以下 （年間277万6千円以下）	20%

※1 年間粗収入額から、給与所得控除（高齢者世帯は公的年金等控除）、配偶者控除、扶養親族控除等を行ったうえで、月収換算することにより算定したものをいう。

※2 減免後の家賃月額が3,800円未満となる場合は、3,800円の家賃月額とする。

### 4 減免実施状況（平成29年度）※29年12月末時点

種別	世帯数	減免額（千円）
低収入減額	4,553	936,531
特別減額	356	56,223
生活保護減免	14	368
全額免除	13	3,193
計	4,936	996,314

## <参考>市営住宅における家賃について（家賃減免制度）

### <参考>平成20～21年度における京都市住宅審議会における御議論（抜粋）

#### （低収入減額の課題）

現行の市営住宅家賃減免制度は、国が定めた応能応益制家賃に更に減額がなされていることや、民間賃貸住宅の家賃と大きく乖離していること、高齢や障がい等の社会的困窮度や世帯の事情を的確に反映した制度設計になっていないなどの問題がある。

#### （低収入減額の存在意義）

家賃減免制度は、社会的困窮度の高い世帯の自立を支え、生活保護制度を中心とする福祉施策を事実上補完する役割を果たしている。

#### （低収入減額の施策の方向）

- 所得に対する配慮がなされた応能応益家賃制度において、家賃減免制度は限定的な運用を原則とすべきであるが、一方で福祉施策を補完するという現実的な意義が認められるので、これらを前提として検討を進める必要がある。
- 家賃減免制度については、社会的困窮度の減額率への反映、応益性を取り入れた最低家賃額、生活保護基準を参考とした収入認定の導入等、制度の見直しが必要であり、福祉制度との整合性を高めることが必要である。
- 家賃減免制度の改正に当たっては、現在の経済情勢を踏まえ、新しい制度の導入時期に配慮する必要がある。