

利便性係数の取扱いについて

制定 平成10年1月12日 都市整備局長決裁

改正 平成22年1月27日

利便性係数は、住宅の地域状況や住宅設備などを勘案して1.0から0.7の範囲内で地方公共団体が定めることとされている。

本市においては、

(1) 住宅の存する地域の状況については、市内全域が市街地を形成しているとともに、鉄道・バス・道路・下水道などの基本的な都市基盤施設が整っており、利便性は極めて高い水準にあり、居住するための住宅地の観点から、周辺状況を勘案し、住宅の存する地域の状況については、全域を1.0とすることを基本とするものの、全市営住宅の㎡当たり平均敷地価格よりも一定下回る㎡当たり敷地価格の住宅の地域は、減額対象とする。

具体的には、下記の算式で0.85以上下回る地域の住宅を対象として、利便性係数を0.1減(0.9)とする。ただし、同一団地内での家賃均衡を図る観点から、適用の有無は個々に判断する。

価格格差を家賃算定上の格差に反映させる算式

$$VN = \frac{1}{10 - 7.5 \times KN / KA} + 0.6 \quad (KN < KA)$$

この式において、VN、KN及びKAは、それぞれ次の数値を表すものとする。

VN 当該市営住宅の存する地域価格格差

KN 当該市営住宅の敷地の㎡当たり固定資産税評価相当額

KA 全市営住宅の敷地の㎡当たり平均固定資産税評価相当額

(平成9年度全市営住宅の敷地の㎡当たり平均固定資産税評価相当額＝216,500円/㎡)

(2) 住宅の設備面については現在の設備水準が基本的に浴室設置及び中層住宅においても逐次エレベーターを設置していることからみて、浴室無し及び中層住宅の4・5階におけるエレベーター無しの住宅を減額要素とする。

具体的には、不動産鑑定士の意見を聞き、

浴室無し・・・・・・・・・・0.25減(0.75)

中層住宅の4・5階におけるエレベーター無し・・・・・・・・0.1減(0.9)

(3) 減額要素が重複する場合の取扱い

(1)(2)に該当する減額要素が重複する場合は、減額後の率を連乗する。

(4) 交通の利便性等、各住宅の地域的、個別的の要因が重疊的に作用していることにより、空家率が高くなっている住宅または応募状況が低調で入居が進まない住宅等について、入居促進による住宅ストックの有効活用及び地域の活性化を図る必要があると認める場合は、利便性係数の上限を 0.9、0.85 または 0.75 のいずれかを選択して定めることができる。この場合、個々の住宅に対する利便性係数の上限値の選択については、前3項で定める減額後の率その他市営住宅相互間の利便性の要素となる事項を勘案して、総合的に判断するものとする。

附 則（平成 18 年 8 月 21 日改正）

第 1 条 この改正後の要綱は、平成 18 年 10 月 1 日から適用する。

附 則（平成 22 年 月 日改正）

第 1 条 この改正後の要綱は、平成 22 年 4 月 1 日から適用する。