

# 利便性係数の見直しと要支援世帯数の算定について(案)

---

草津市役所 建設部住宅課

# 1 エレベーターのない公営住宅の利便性係数の見直し(案)

## 市営住宅の家賃計算方法

$$\text{家賃} = \text{家賃算定基礎額} \times \text{応益係数}$$

施行令に規定

| 分位 | 入居者の収入                | 額      |
|----|-----------------------|--------|
| 1  | 104,000円以下            | 34,400 |
| 2  | 104,000円を超え123,000円以下 | 39,700 |
| 3  | 123,000円を超え139,000円以下 | 45,400 |
| 4  | 139,000円を超え158,000円以下 | 51,200 |
| 5  | 158,000円を超え186,000円以下 | 58,500 |
| 6  | 186,000円を超え214,000円以下 | 67,500 |
| 7  | 214,000円を超え259,000円以下 | 79,000 |
| 8  | 259,000円を超える場合        | 91,100 |

経過年数係数

地域及び構造別に建設時からの経過年数に応じ  
国交大臣が定める



立地係数

国交大臣が示す市町村の立地条件の偏差



規模係数

床面積の合計を65㎡で除した数値



利便性係数

立地係数で反映されない市町村内の利便性や  
住宅の利便性を示す数値

**この係数のみ市町村に裁  
量あり(今回協議事項)**

市営住宅の家賃計算方法

例：陽ノ丘団地の57.9㎡(2DK)の家賃

施行令に規定

家賃 = 家賃算定基礎額 × 応益係数

34,400～91,100 × 0.8957

| 分位 | 入居者の収入                | 額      |
|----|-----------------------|--------|
| 1  | 104,000円以下            | 30,800 |
| 2  | 104,000円を超え123,000円以下 | 35,500 |
| 3  | 123,000円を超え139,000円以下 | 40,600 |
| 4  | 139,000円を超え158,000円以下 | 45,800 |
| 5  | 158,000円を超え186,000円以下 | 52,300 |
| 6  | 186,000円を超え214,000円以下 | 60,400 |
| 7  | 214,000円を超え259,000円以下 | 70,700 |
| 8  | 259,000円を超える場合        | 81,500 |

経過年数係数: 0.9688

1-減算係数 × 建築経年係数  
1-0.0039 × 8

立地係数: 0.9

草津市0.9(全国で0.7～1.6の範囲で規定)

規模係数: 1.223

79.5㎡ / 65㎡

利便性係数: 0.84

公共機関距離要素-0.03(JR・大型量  
販店・総合病院までの距離で-0.03)

施設設備要素+0.09(風呂・EV・駐車  
場・三点給湯があるため+0.09)

この係数のみ市町村に裁量あり  
(今回協議事項)

この要素を毎年度見直し

草津市営住宅の利便性係数について

利便性係数算出式

$$\frac{\text{団地の土地固定資産評価額}}{\text{市内最高評価額}} \times 0.25 + 0.74 \pm (\text{公共機関距離要素} + \text{施設設備要素})$$

※平成9年開催の家賃改定審議会の答申に基づく  
(算出方法は市町村により異なる)

唯一、市に裁量のある利便性係数について

市独自の判断により適宜見直しが可能

↓

社会情勢や生活環境の変化に対応した適切な家賃設定を行うため、毎年度、利便性係数の見直しを行っている

R5利便性係数

| 団地名     | 利便性係数 |
|---------|-------|
| 陽ノ丘     | 0.84  |
| 芦浦      | 0.81  |
| 笠縫      | 0.83  |
| 橋岡      | 0.87  |
| 常盤      | 0.81  |
| 常盤(改修前) | 0.74  |
| 矢倉      | 0.78  |
| 玄甫      | 0.78  |
| 玄甫北     | 0.78  |

建替済  
長寿命化  
建替未済

風呂設置  
+0.06  
三点給湯  
+0.01

今年度の見直し

# エレベーターのない公営住宅の利便性係数

## 利便性係数構成要素

|    | 立地面        | 施設面      |
|----|------------|----------|
| 要因 | バス停までの距離   | 風呂等設置    |
|    | JR駅までの距離   | エレベーター   |
|    | 大型量販店までの距離 | 駐車場設備    |
|    | 小学校までの距離   | 庭などのスペース |
|    | 内科医までの距離   | 3点給湯設備   |
|    | 総合病院までの距離  |          |
|    |            |          |

階層に係る要因がない

本市の問題点

民間賃貸住宅

住宅の低層階と中層階では家賃に差が設けられている



草津市営住宅

住宅の低層階と中層階では家賃に差が設けられていない



本市の問題点

EV無し3.4階の空き家募集状況(H26~R4)は...

その他団地の募集状況は...

常盤団地

3階

4階

募集をかけるも  
申込者0人

常盤団地

4階

玄甫団地

3階

定期募集・臨時募集を行  
うも、3回連続募集0人

EVのない3.4階  
は人気が低い



**空家が発生**

改修工事を行った常盤団地の3・4階空き戸数

3階 8戸

4階 13戸

計 21戸

EVがなく人気の低い  
住戸が21戸



多くの空き家が発生する  
可能性あり

本市の問題点

民間賃貸住宅

住宅の低層階と中層階では家賃に差が設けられている



草津市営住宅

住宅の低層階と中層階では家賃に差が設けられていない



EVのない3.4階の部屋は人気は低く空き家が発生する可能性がある

方針



エレベーターのない公営住宅に1.2階と3.4階で利便性係数に差をつけ、不動産鑑定に基づき家賃に差を設ける

## 階層に係る要因の格差メカニズム

| 階層  | 要因                    | 家賃への影響       |
|-----|-----------------------|--------------|
| 上層階 | 日照・通風・眺望              | プラス          |
| 下層階 |                       | マイナス         |
| 上層階 | 火災時の避難                | マイナス         |
| 下層階 |                       | プラス          |
| 上層階 | プライバシー・<br>浸水リスク      | プラス          |
| 下層階 |                       | マイナス         |
| 上層階 | 建物におけるステータス<br>稀少性・騒音 | プラス(EV有の場合)  |
| 下層階 |                       | マイナス         |
| 上層階 | 日常的な利用障害              | マイナス(EV無の場合) |
| 下層階 |                       | プラス(EV無の場合)  |

居住拠点としての快適性の価値判断に影響を与えることから、階層の相違は家賃に格差を生じさせる要因となる。



民間賃貸住宅

建物が中層(1~5階)の場合は、2階を基準として上下層へ格付けを行い、**階ごとの家賃設定は異なる。**

## 階層にかかる要因の格差率

階層に係る要因以外の要因についてはすべて標準とし、賃貸事例、賃貸住宅を管理する企業へのヒアリング、及び鑑定評価の経験値に基づき、調査対象圏域(草津・大津・栗東・守山)におけるRC造5階建草津市営住宅の平均的な階層別格差率を不動産鑑定士に示していただいた。

| 階層      | RC造中層草津市営住宅 |
|---------|-------------|
|         | 中層EV無し      |
| 5階      | 90～94       |
| 4階      | 94～96       |
| 3階      | 98～100      |
| 2階(基準階) | 100         |
| 1階      | 99～100      |

中間値を採用

-0.04～-0.06 → -0.05採用

0～-0.02 → -0.01採用

見直し後の利便性係数

| 団地名 | 利便性係数 |           |           |
|-----|-------|-----------|-----------|
|     | 現在    | 3階(-0.01) | 4階(-0.05) |
| 矢倉  | 0.78  | 0.77      | 0.73      |
| 玄甫  | 0.78  | 0.77      | 0.73      |
| 常盤  | 0.81  | 0.8       | 0.76      |
| 陽ノ丘 | 0.83  |           |           |
| 笠縫  | 0.83  |           |           |
| 芦浦  | 0.80  |           |           |
| 橋岡  | 0.87  |           |           |

EVなし

EVあり  
(+0.01)設定済み

- 建替未済
- 長寿命化
- 建替済

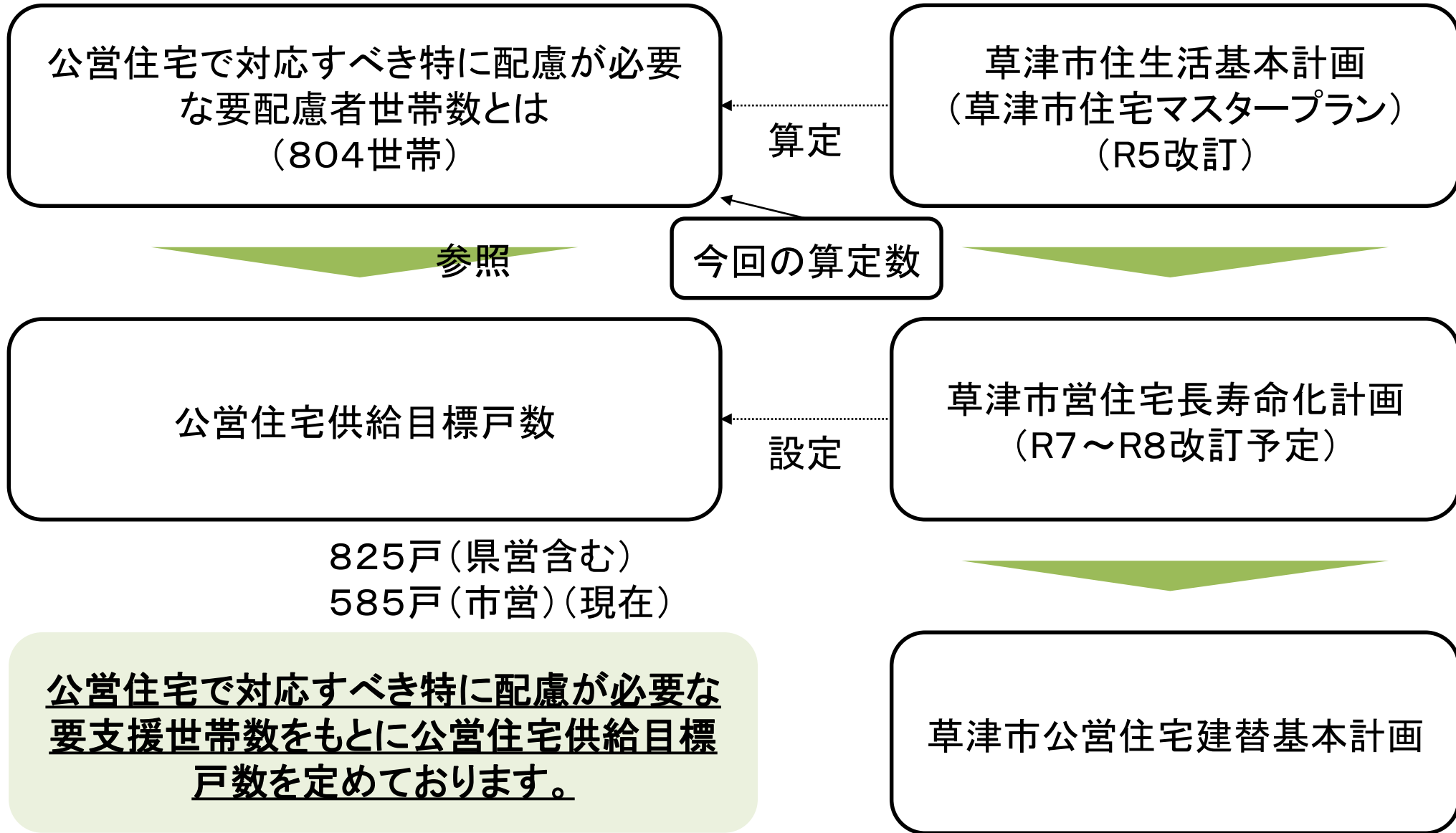
今回見直し

|    |       |
|----|-------|
| 3階 | -0.01 |
| 4階 | -0.05 |

3階は-0.01  
4階は-0.05  
利便性係数を下げる

2

公営住宅で対応すべき特に配慮が必要な要支援世帯数  
(草津市住生活基本計画)の算定について(案)



## 目次

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| <b>第1章 計画の概要</b>               | <b>1</b>  |
| 1 背景と目的                        | 1         |
| 2 計画の位置づけ                      | 1         |
| 3 計画期間                         | 2         |
| 4 計画の背景となる社会情勢の変化              | 3         |
| 5 上位・関連計画の整理                   | 5         |
| <b>第2章 住生活を取りまく状況</b>          | <b>11</b> |
| 1 草津市の概況                       | 11        |
| 2 人口・世帯の状況                     | 12        |
| <b>3 住宅の状況</b>                 | <b>18</b> |
| 4 市民・事業者の意識・意向（アンケート調査結果）      | 33        |
| 5 前回計画（草津市住宅マスタープラン）の取組状況      | 64        |
| <b>第3章 住生活を取りまく課題</b>          | <b>67</b> |
| <b>第4章 計画の基本理念・基本目標</b>        | <b>70</b> |
| 1 基本理念                         | 70        |
| 2 基本目標                         | 71        |
| 3 施策の体系                        | 72        |
| <b>第5章 施策展開の方針</b>             | <b>73</b> |
| 基本目標1 誰もが幸せと安心を感じられる暮らしの確保     |           |
| 方針1 安心して子育てができる暮らしの実現          | 73        |
| 方針2 住み慣れた地域で安心して過ごせる暮らしの確保     | 74        |
| 方針3 誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネット機能の充実 | 75        |
| 基本目標2 適切な維持管理で良質な住宅資産の形成       |           |
| 方針4 次世代につなぐ良質な住宅ストックの形成        | 76        |
| 方針5 空き家の状況に応じた対策の推進            | 77        |
| 方針6 分譲マンションの管理適正化の推進           | 78        |
| 基本目標3 地域資源やまちの魅力を活かした住環境の構築    |           |
| 方針7 自然災害に備えた安全な住環境づくりの推進       | 79        |
| 方針8 多彩な魅力を活かした「暮らし方」ができる住環境の形成 | 80        |
| 方針9 まちと関わり住むことを楽しめる住環境の構築      | 81        |
| 成果指標                           | 82        |

## 第6章 重点施策 83

|  |    |
|--|----|
| 重点施策1 健幸に暮らせる環境に優しい住宅・住宅地づくり                       | 84 |
| 重点施策2 官民連携で進める居住の安定の確保                             | 85 |
| 重点施策3 発生抑制に重点を置いた空き家対策<br>【草津市空き家等対策計画】            | 86 |
| 重点施策4 市全体の管理水準を高める分譲マンション対策<br>【草津市マンション管理適正化推進計画】 | 92 |

## 第7章 推進方策 100

|              |     |
|--------------|-----|
| 1 計画の評価と進行管理 | 100 |
| 2 計画の推進体制    | 101 |

## 資料編

|             |     |
|-------------|-----|
| 資料1 計画策定の経緯 | 103 |
| 資料2 用語解説    | 107 |

## 暮らしの安定に向けた住まいの確保 のための公営住宅の目標

- ・住宅確保に配慮を要する方の状況やニーズに対応した住まいの確保
- ・公営住宅による住宅セーフティネットの確保



上位計画

住生活基本計画(全国計画)

第6次草津市総合計画

滋賀県住生活基本計画

草津市健幸都市基本計画

草津市住生活基本計画  
(草津市住宅マスタープラン)

草津市空き家等  
対策計画

草津市マンション  
管理適正化推進計画

整合

関連計画  
草津市都市計画マ  
スタープラン、草津市立  
地適正化計画 など

計画期間は、令和6年度から令和15年度まで(10年間)とし、5年目(令和10年度)に必要なに応じて中間見直しを実施いたします。

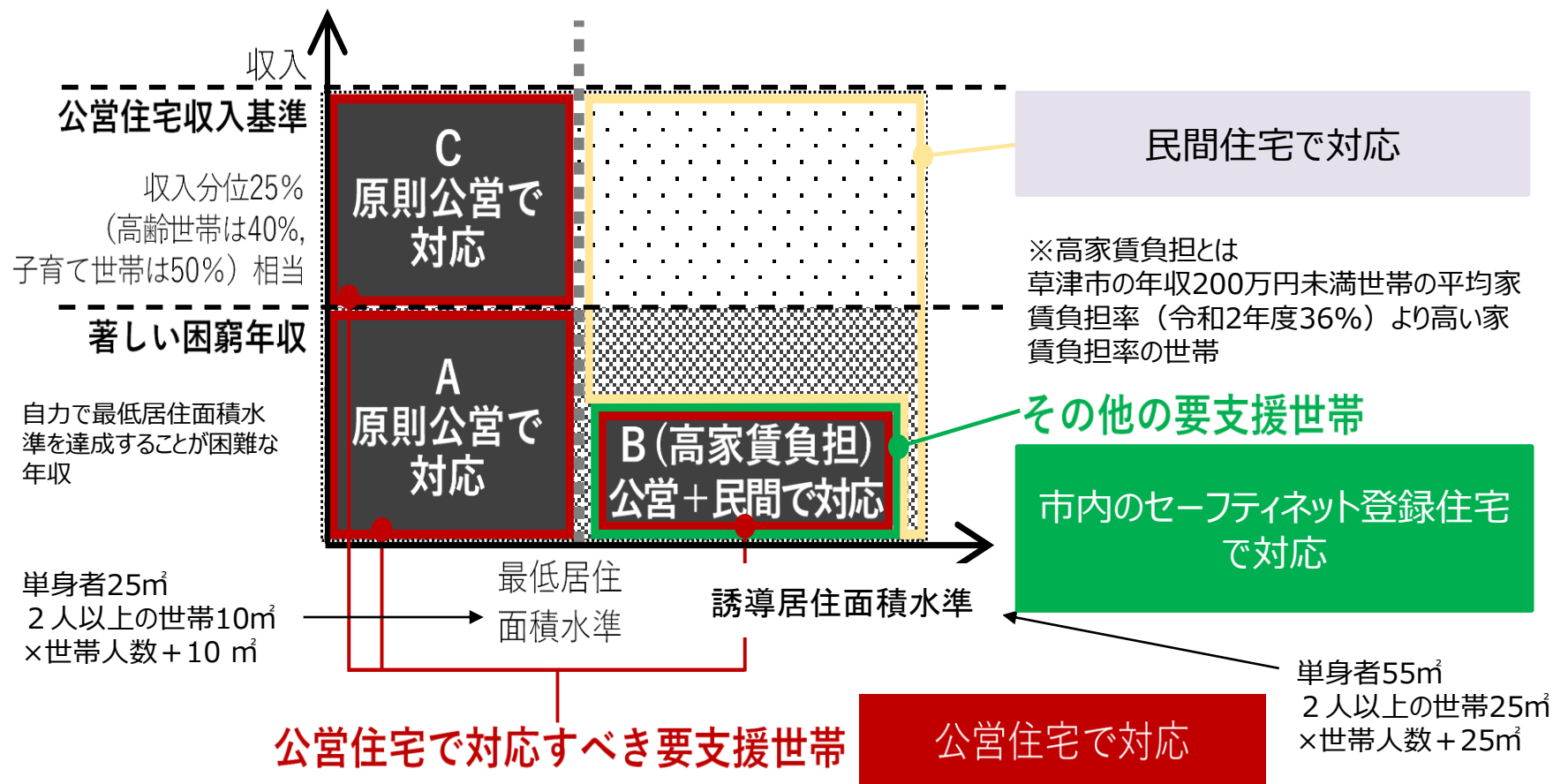
| 年度                | R3                          | R4 | R5 | R6                                  | R7             | R8 | R9 | R10 | R11             | R12 | R13 | R14 | R15 |
|-------------------|-----------------------------|----|----|-------------------------------------|----------------|----|----|-----|-----------------|-----|-----|-----|-----|
| 住生活基本計画<br>(全国計画) | 現計画 : R3 ~ R12 (R8 中間見直し予定) |    |    |                                     |                |    |    |     |                 |     |     |     |     |
| 滋賀県住生活<br>基本計画    | 現計画 : R3 ~ R12 (R8 中間見直し予定) |    |    |                                     |                |    |    |     |                 |     |     |     |     |
| 草津市第6次<br>総合計画    | 第1期 : R3 ~ R6               |    |    |                                     | 第2期 : R7 ~ R10 |    |    |     | 第3期 : R11 ~ R14 |     |     |     |     |
| 草津市住生活<br>基本計画    | 現住マス計画 : H24 ~ R5           |    |    | 草津市住生活基本計画 : R6 ~ R15 (R10 中間見直し予定) |                |    |    |     |                 |     |     |     |     |
|                   | 現空き家等計画 : H29 ~ R5          |    |    |                                     |                |    |    |     |                 |     |     |     |     |

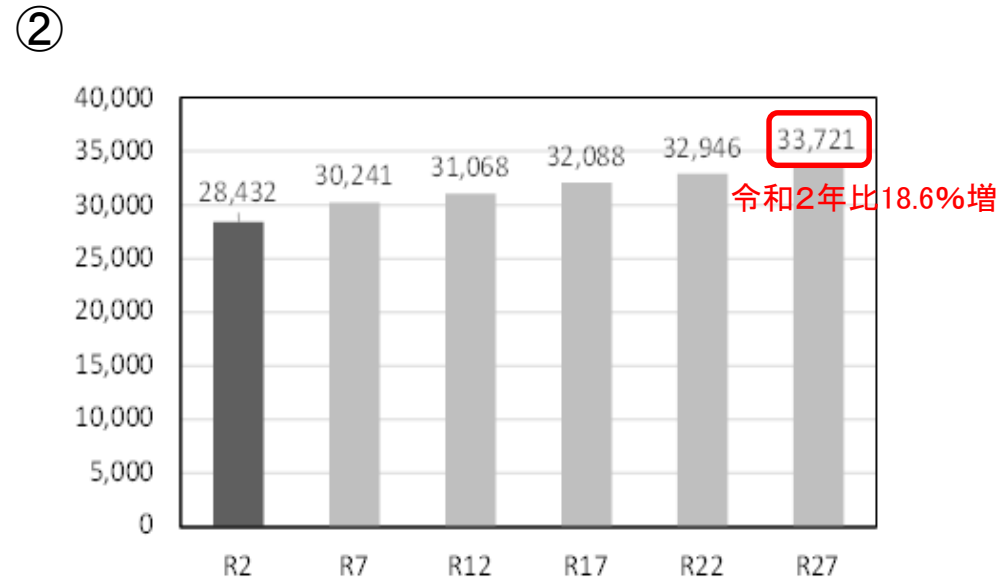
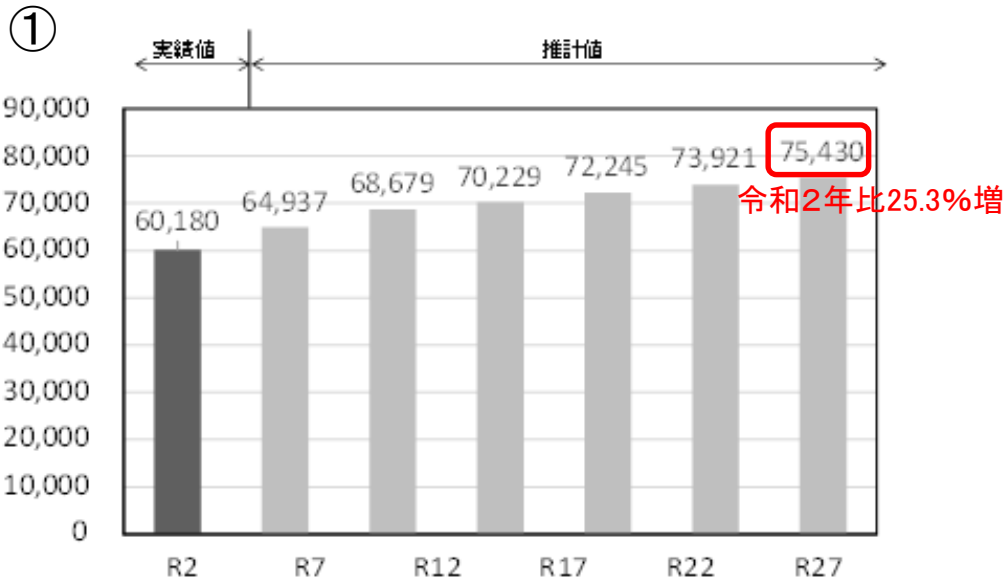
将来的に公営住宅等による住宅確保の支援が必要な世帯ボリュームの目安を見定めるため、推計プログラムを用いて要支援世帯数を算出しております。

【使用した推計プログラム】

|         |   |
|---------|---|
| プログラム名称 | 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム<br>(ストック推計プログラム) ※国土交通省開発  |
| 推計の対象   | 将来時点における借家世帯(既に公営住宅等に居住する世帯を含む)のうち、 <b>公営住宅等による要支援世帯数を推計。</b>                                       |
| 推計の目的   | 公営住宅等長寿命化計画の策定に係る将来のストック量(ストックの管理目標戸数)の見定めのための中長期的な観点からの需要の把握。<br>⇒中長期的な需要をもとに公営住宅等が何戸必要かの検討・判断に活用。 |

「著しい困窮年収未満」の世帯数の中でも「**A 最低居住面積水準未満の世帯**」および「**B 最低居住面積水準以上である世帯のうち高家賃負担である世帯**」および「**C 著しい困窮年収以上であるが最低居住面積水準未満の世帯**」を、公営住宅等による住宅確保の支援の必要性が高い世帯として「**要支援世帯**」とみなし、そのボリュームを推計します。





## ①世帯数の推計

推計人口に、推計世帯主率(トレンドによる将来推計)を乗じて、将来時点の世帯数を算出。

### 推計値

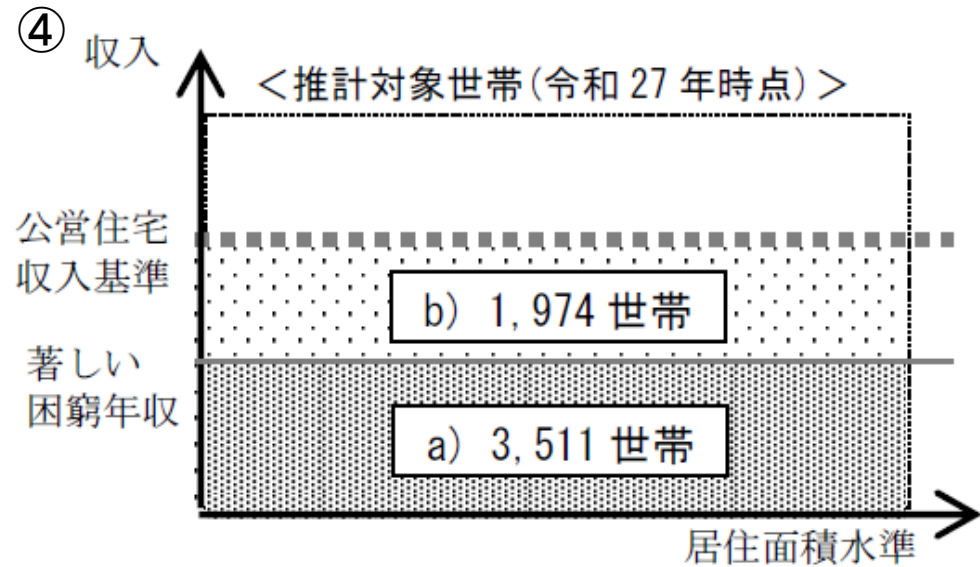
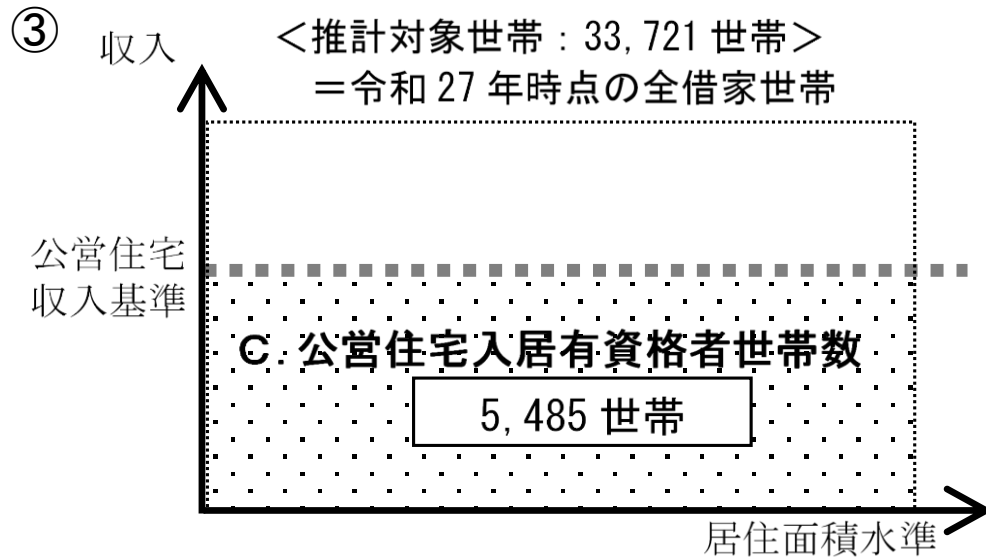
75,430世帯

## ②借家世帯数の推計

①の世帯数に所有関係別構成比(トレンドによる将来推計)を乗じて、将来時点の借家世帯数を算出。

### 推計値

33,721世帯



### ③公営住宅の入居資格世帯数の推計

借家に居住する世帯のうち、公営住宅対象階層(※)に該当する世帯数を算出。

※本来階層：収入分位25%以下(単身は60歳以上のみ)

裁量階層：高齢単身・夫婦のみ世帯など：収入分位40%以下

子育て世帯(18歳以下)：収入分位50%以下

推計値

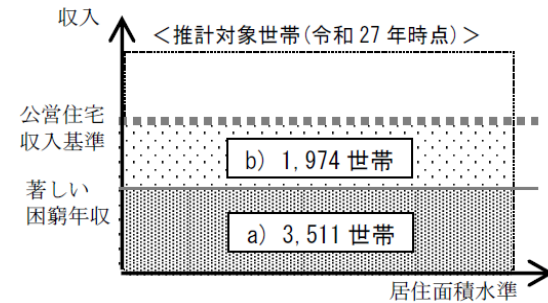
5,485世帯

### ④著しい困窮年収未滿の世帯数の推計

当該地域の家賃単価で、適正な家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸を確保することが可能な収入を算出し、その年収未滿の世帯(＝著しい困窮年収未滿の世帯数a))を算出。

推計値

3,511世帯



**b)のうち最低居住面積水準未満世帯数**

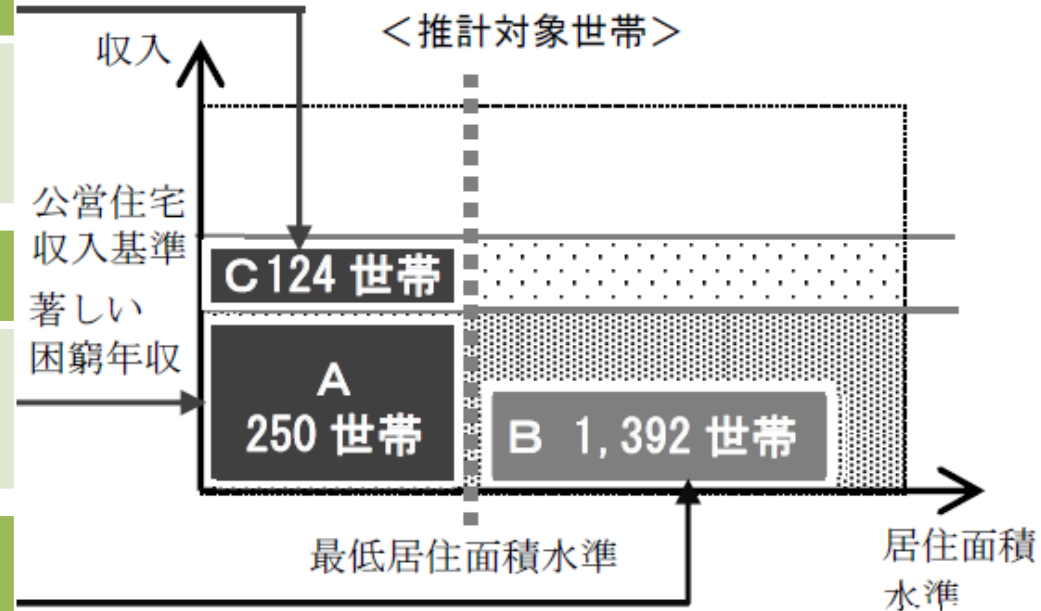
b)に最低居住面積水準未満世帯率(トレンドによる将来推計)を乗じて算出。

**a)のうち最低居住面積水準未満世帯数**

a)に最低居住面積水準未満世帯率(トレンドによる将来推計)を乗じて算出。

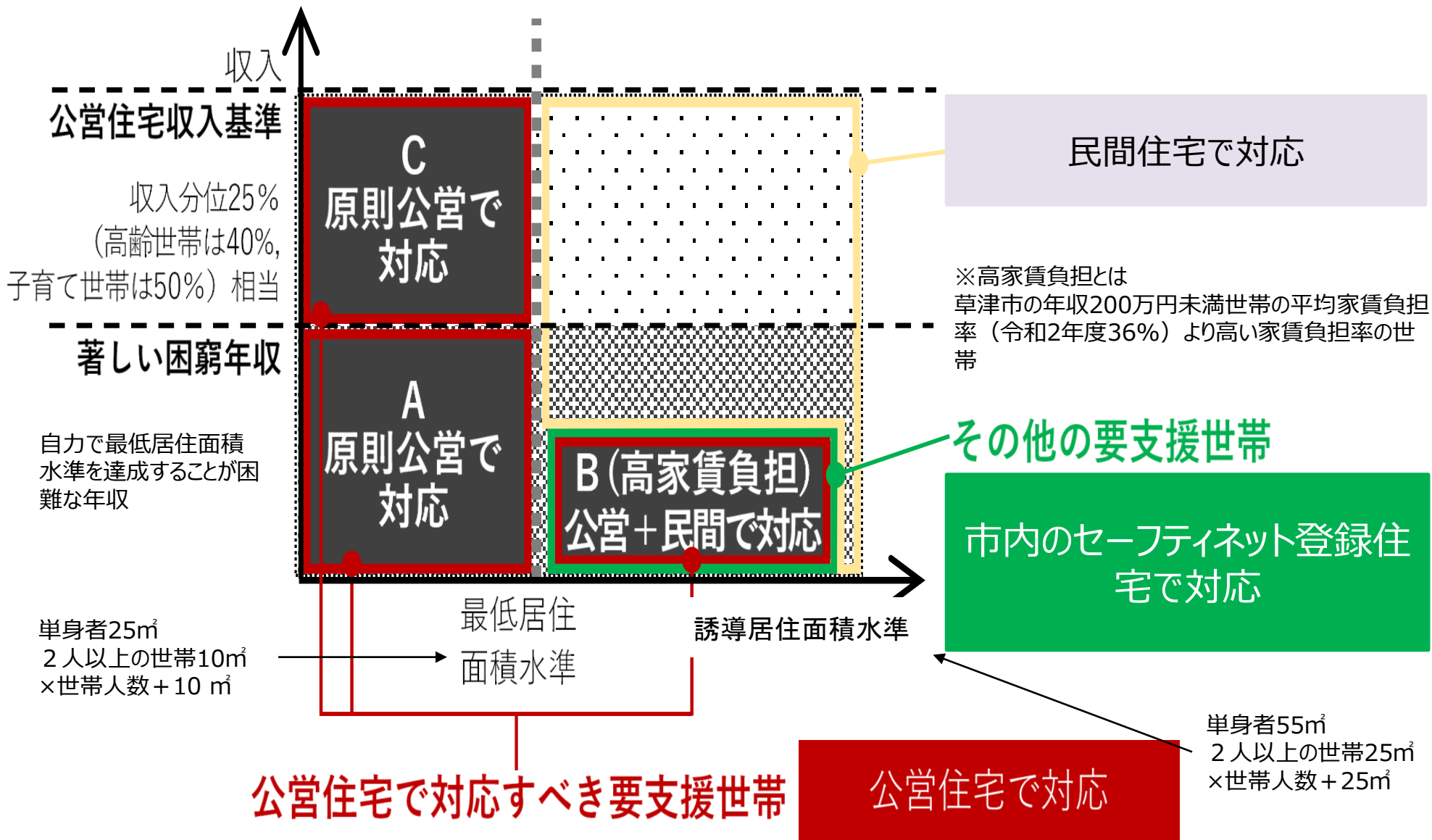
**a)のうち最低居住面積水準以上かつ高家賃負担率世帯数**

a)に最低居住面積水準以上世帯率(トレンドによる将来推計)および高家賃負担世帯率(トレンドによる将来推計)を乗じて算出。



**要支援世帯 :**

$250 \text{ 世帯} + 1,392 \text{ 世帯} + 124 \text{ 世帯} = 1,766 \text{ 世帯}$





・【A(すべて)】【C(すべて)】に加え、【Bから草津市内のセーフティネット住宅数※を除いた世帯数】を「公営住宅で対応すべき要支援世帯数」とする。

※令和5年8月時点で962戸

|        |   | 公営で対応 | 民間で対応 | 計     |
|--------|---|-------|-------|-------|
| 要支援世帯  | A | 250   |       | 250   |
|        | B | 430   | 962   | 1,392 |
|        | C | 124   |       | 124   |
| その他の世帯 |   |       | 3,719 | 3,719 |
| 合計     |   | 804   | 4,681 | 5,485 |

今後の「草津市営住宅長寿命化計画」の改訂や「草津市公営住宅建替基本計画」において、公営住宅の**供給目標戸数**は、**825戸**（県営住宅含む。）**を維持**することを予定しております。

| 事業主体 | 要配慮者世帯数 | 住宅供給目標戸数<br>(陽ノ丘団地最大132戸除却分含む) | 現管理戸数 |
|------|---------|--------------------------------|-------|
| 県営住宅 | 804     | 240                            | 240   |
| 市営住宅 |         | 585                            | 453   |
| 合計   | 804     | 825                            | 693   |