

令和2年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

国土交通省 最終的な調整結果

管理番号

224

提案区分

B 地方に対する規制緩和

提案分野

土木・建築

提案事項(事項名)

「公営住宅法」に基づく近傍同種の住宅の家賃の算定方法の見直し

提案団体

埼玉県、越谷市、戸田市、朝霞市

制度の所管・関係府省

国土交通省

求める措置の具体的内容

借上げ型公営住宅の「近傍同種の住宅の家賃」の算定方法について、建設に要した費用等の推定再建築費の算出が困難な場合には、地域の実情に応じて事業主体が算定方法を決定することが可能となるよう、公営住宅法令を改正すること。

具体的な支障事例

【現行制度】

公営住宅の家賃の決定等に使用する「近傍同種の住宅の家賃(以下、近傍同種家賃)」について、公営住宅法施行令第3条及び同法施行規則第20条等で算定方法が定められているが、「当該近傍同種の住宅の建設に要する費用の額」を基に「推定再建築費」を算出するなど、積算法により算出することが定められている。本県では、これまで、県の借上を前提に民間事業者が建設した新築住宅を棟単位で借上げ、借上げ型公営住宅として供給していたが、今後の県営住宅の住宅経営に関する方針で、既存公的賃貸住宅を活用した借り上げなどの新たな取り組みを行うこととしている。UR賃貸住宅は県内に7万戸以上あり、これを活用することで、必要な地域に必要な数を供給することができる。

【支障事例】

既存住宅は、建設から長期間経過していることが多く、住宅の建設に要した費用(以下、工事費)が不明な場合があるため、現行の算定方法では近傍同種家賃の算定が困難となっている。平成8年の旧建設省通知では、「建設後、相当年度の年数が経過した等により近傍同種の住宅の建設に要した費用の確定が困難な場合...には、事業主体が建設年度別、構造別、床面積別の標準的な費用の額を設定することも許容される」とされている。標準的な費用の額の推計に当たっては、棟の詳細な床面積が必要となるが、図面が欠損している場合があるため、工事費算定が困難な場合がある。また、建設年度時点の国土交通大臣が定める主体附帯工事費が必要となるが、古いものは通知が入手困難な場合があり、同様に算定が困難である。また、本県では、毎年度60戸前後の借上げ型県営住宅を整備している。今後、戸単位で借上げる場合、現行の算定方法では戸ごとに工事費を算定しなければならず、工事費を算定する棟数が増加し、事務負担も膨大なものとなる。以上を踏まえ、工事費の算出が困難な場合は、例えば、UR賃貸住宅は、UR法に基づき、公営住宅とは別の算定方法によって近傍同種家賃を算定しているため、当該住宅を借上げる場合には、当該住宅の家賃を基に算定することも可能とするなど、事業主体が地域の実情に応じた近傍同種家賃の算定を行うことを可能とするよう、現行の算定方法の見直しを求める。

制度改正による効果(提案の実現による住民の利便性の向上・行政の効率化等)

既存物件の戸単位での借上げが可能となれば、多種多地域の住宅等から、借上げ型公営住宅の提供が可能とな

る。また、入居希望者のニーズに応じたサービスの提供が可能となるとともに、既存ストック等の有効活用が可能となる。

根拠法令等

公営住宅法施行令第3条、公営住宅法施行規則第23条

追加共同提案団体及び当該団体等から示された支障事例（主なもの）

苫小牧市、川崎市、福岡県、熊本市

—

各府省からの第1次回答

近傍同種の住宅の家賃は、当該公営住宅と同等の賃貸住宅の利用対価として通常入居者が支払うべき賃料として算定されるものであり、その算定方法は合理的なものでなければならない。

不動産鑑定評価基準の理論に沿った算定方法のうち、公営住宅のように不動産の基礎価格の把握が可能な場合に近傍類似の事例がなくとも算定が可能であり、かつ、多数の住宅について画一的に算定ができる点で家賃についての明確性及び予見可能性を与えることができることから、公営住宅制度における近傍同種の住宅の家賃の算定に当たっては、積算法によることとしている。

積算法において推定再建築費を求めるにあたり、近傍同種の住宅の建設に要した費用の確定が困難な場合については、御認識のとおり、公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について（平成8年8月30日住総発第135号住宅局長通知）にて、事業主体が建設年度別、構造別及び床面積別の標準的な費用の額を設定することも許容されるとしており、借上げの協議段階において棟の床面積を事前に確認しておくこと等により対応可能と考えられる。

各府省からの第1次回答を踏まえた提案団体からの見解

支障事例にも記載しているとおり、本県では、来年度にも既存公的賃貸住宅を活用した借り上げなどの新たな取組を行う予定であり、これは、国が推進する既存ストックの有効活用にも沿うものだが、引き続き、以下の点において、取組の推進の支障となっている。

「借上げの協議段階において棟の床面積を事前に確認しておくこと等により対応可能」とあるが、本県が支障事例で挙げている「図面等が欠損しており床面積の算定が困難な場合」の対応方法が示されていない。

具体的な事例として、20年以上前に建設された複数のUR賃貸住宅で、図面の欠損により床面積が分からず、近傍同種家賃の算定ができないなど、実務に支障をきたしている。

既存住宅の借上げが「棟の床面積が事前に確認できる住宅」に限定される場合は、地域に必要な数の住宅を供給できないことが想定され、また、既存ストック等の有効活用の観点からも不適當である。

また、「建設年度時点の標準的な費用の額の通知を入手できない場合に工事費の算定ができないこと」や「戸単位で借り上げる際に膨大な事務負担が生じること」などの支障が一切解消されない。

後者に関して、本県が以前、戸単位で近傍同種家賃を試算した際、1戸の借り上げに対して、次のとおりの負担が発生した。

平成8年の旧建設省通知で規定された「建物部分の複成価格」の算定において、建物内の全ての住戸専用面積、共用部分の面積情報が必要であるが、古い図面では、数値や文字を読み解くことが困難であったため、非常に多くの作業時間を要した。

また、同通知の「土地部分の複成価格」の算定で必要とされる戸あたりの敷地面積は、戸あたり床面積を「団地全体の容積率」で除して算定する必要があるが、「団地全体の容積率」の算定には、団地の敷地内全ての棟の詳細な面積情報が必要となる。

UR賃貸住宅では敷地内の棟数が40を超えるものもあり、敷地内の全ての棟の面積の確認に膨大な時間を要した。

以上のとおり、本県が示している支障事例について現行制度では全て解消することは困難であるため、本県が求める規制緩和を実現していただきたい。

各府省からの第1次回答を踏まえた追加共同提案団体からの見解

—

地方六団体からの意見

【全国知事会】

近傍同種の住宅の家賃の算定方法については、地方分権改革推進委員会第2次勧告の趣旨を踏まえ、条例に委任する、又は条例による補正を許容すべきである。

各府省からの第2次回答

公営住宅制度における近傍同種の住宅の家賃の算定については、近傍類似の事例がなくとも算定が可能であり、かつ、多数の住宅について画一的に算定ができる点から、積算法によることとしていることは1次回答のとおりである。

また、他の算定方式に比べ、市場家賃相場の変動の影響を受けにくく、家賃について明確性及び予見可能性を与えることができることから、住宅に困窮する低額所得者を対象とする公営住宅制度においては積算法を採用しているところである。こうしたことから、公営住宅制度における近傍同種の住宅の家賃の算定に当たって、積算法以外の方式を選択可能とすることは困難である。

なお、現行の積算法による近傍同種の住宅の家賃の算定に際し、図面の欠損等により面積等の算定が困難な場合において、収集可能な情報から簡便かつ効率的に建物部分及び土地部分の複成価格を算出する方法について検討する。

また、入手困難とされる過去の標準建築費通知については、当省より提供するので、必要な年度を明確にして当省に相談願いたい。

令和2年の地方からの提案等に関する対応方針（令和2年12月18日閣議決定）記載内容

5【国土交通省】

(6) 公営住宅法(昭26法193)

公営住宅の家賃の上限額となる近傍同種の住宅の家賃(16条1項)の算定については、既存民間住宅等を活用し公営住宅を供給する場合において、当該既存民間住宅等の図面の欠損等により算定が困難なときに、地方公共団体が収集可能な情報から簡便に算定する方法を、地方公共団体に令和2年度中に通知する。