

住まいの協議会審議概要

会議名		令和6年度第5回札幌市住まいの協議会
開催日時		令和6年12月18日(水) 10時00分～11時45分
開催場所		札幌市役所18階第2常任委員会会議室
出席者	委員	宮入会長、梶副会長、田作委員、段林委員、新田委員、松前委員、宮達委員
	事務局	住宅担当部長、住宅課長、住宅企画担当課長、調整係長、調査担当係長、管理係長、調整係員
議事概要		(1) 審議事項 ア 今後の審議スケジュールについて 事務局から説明(資料1) イ これまでの審議の振り返り・意見集約 事務局から説明(資料2-1、2-2) ウ 質疑その他 【主な質疑応答】 ○：委員の発言 ●：事務局の発言 (従来の設備・浴室) ○宮入会長 浴室について、最終的な経過年数等も踏まえた実際の家賃を見ると、個人負担が発生していることを踏まえても十分に減額されているという状況にあり、これ以上下げようがないと思う。 ○松前委員 もう十分低い状態で、今のこの金額はこれ以上下げられないし、民間の賃貸との差もありすぎると思う。なお、浴室設備が古いところは、高齢者が入るには無理なようにも感じる。 ○宮入会長 視察時にリースの浴槽があったが、浴槽の高さがありすぎて、台を置いても危なさもある。ただ、家賃制度でどうにかするのかというと、なかなかそうはならない。皆さんの意見の中にも、本来はもっとこうあるべきとか、まだ浴室がないところがあるという現状の指摘はあったと思う。ただ、やはり家賃制度としてみれば、これ以上下げるのも難しいですし、限界があるのではないか。前回の議論も踏まえ、今の現状の最終的な家賃を見ればこれが限界だろうというような形での提案にならざるを得ないかと思うが、いかがか。 (特に異論なし) (従来の設備・エレベーター) ○田作委員 思ったより眺望によってそれほど差がないというか、立地の優先度の方が高

かったということがよくわかる。眺望の観点から家賃制度を見直す必要はないのではないか。

○宮入会長

視察の際、実際に眺望が非常に良かった。ただ、エレベーターのあるところの利便性係数を上げるということにした場合、もうすでに長く住まわれている人がいて、これからエレベーターで家賃を上げるということでの負担を求めるというのはなかなか難しいと思う。適切な時期にきちんと上げていけば変わってきたかもしれないが、今この時点で上げるとなると、多くの人に影響がありすぎる。

○宮達委員

どちらかという、市営住宅にとにかく入りたいという意識の方が強くて、どの部屋に入りたいというのは二の次なのではないか。階層ではなく、立地などの優先順位が高いということだと思う。

また、エレベーターがない場合の3階以上の家賃が2%減というのは、少なすぎると思う。3階は我慢できるとしても、5階まで上がるとなるとどうなんだろうという気がする。

○段林委員

眺望が良い高層階についての人気度は、このデータだけではなんとも言えない。募集戸数が違うし、どういう意図があって応募されたのかはこのデータではわからない。家賃を上げてよいとは判断できない。

エレベーターなしのところに關しては、上の階に行くほどだんだん倍率が下がっていて、募集戸数にもそこまで差がないので、単純に人気の差が出ているという印象を受ける。3階以上で0.02のマイナスにしているというところが、ちょっとざっくりしている印象で、4階、5階で配慮が必要ないのだろうかと思う。

○宮入会長

エレベーターのないところをどれくらい係数をかけて下げるのかという話に焦点が絞られると思う。ただ、私たちが今回求められているのは、具体的に何%下げるべきとかではなくて、考え方の部分。本当に下げる必要があるのか、それとも、今後の検討課題にすべきであるという程度に抑えるのかというところ。すでにエレベーターなしのところは、建物も古くて家賃が下がっている。これをさらに5階だから下げるということが出来るのだろうか。

●事務局

制度設計のタイミングで下げられるのかなどをしっかりと検討していかなければいけない。

○宮入会長

場合によっては数千円台の家賃も出てきてしまうが。

●事務局

金額のイメージとしては、例えばエレベーターなしのところの利便性係数を

0.01 変えると、割合で言うと約 1%。資料の 19 ページにある各区分の家賃では、100 円とか 200 円というレベル感。

○梶副会長

この協議会の中では、階層が高いところはもう少し利便性係数に傾斜をつけて減額するべきだというような結論にして、どのぐらい下げるかということまで決める必要はないという風に思いますが。

○宮入会長

できるだけ市営住宅を利用していただいて、空きをなくすという意味で言うと、場合によってはエレベーターの利便性係数を変えることによって、もっと応募者が増えて入居するという可能性もなきにしもあらず。他方で、下げてしまうことによって全体的な収入が減った場合に、改修などが遅れてしまわないのかということも考えなければいけないし、なかなか難しいところ。

○宮達委員

エレベーターなしの 5 階は、倍率が 1 を下回っている。募集戸数に対して半分程度しか募集がないのだから、下げなければいけないのはやはりここではないか。

○宮入会長

結局、空き家も 5 階がそれなりに多くなっていて、そこは下げるとすれば、利便性係数の大枠の考え方としてはこれ以上低くはしないけれども、エレベーターのない点については、多少検討の余地があるということでもいいだろうか。

エレベーターについては、さらなる減額を検討はしてほしいが、全体的にこれ以上下げることがそもそもできるのかというところも踏まえて、市にご検討いただくという結論でよいか。

(特に異論なし)

(新しい設備)

○宮入会長

新しい技術や設備が導入されたタイミングを逃すと、家賃制度として利便性係数に反映するのが難しくなってくる。多少なりとも利便性係数を上げることにについて、ご意見をお願いしたい。

○宮達委員

ZEH(ゼッチ)基準だと消費エネルギーが削減できるから、当然家賃は上げなければいけないと思う。もうすでに建設されたものがあり、家賃を上げないとすれば問題。

○段林委員

理由付けとして、経済的な利益が入居者に生まれるので、他のそうではない団地に入られている方との公平性を示すために必要ではないか。

○宮入会長

実際に快適に過ごしていただけるということと、これから建設するものが Z

E Hとなる現実を考えれば、今からきちんと家賃で負担していただくという考え方は必要。受けている利益に対してはある程度負担していただくという考え方は大事だと思う。

高層階のエレベーターにしてもそうだが、設備の導入時に利便性係数を上げてこなかった現状が、いまさら上げられないという形になっている。私たちが今回決断しなければいけないのはそういうことになると思う。

○梶副会長

もうすでに現状の基準で、説明を受けて入っている方がいて、さらにここでZ E Hのために家賃が上がった場合はどうなのだろうか。

●事務局

家賃が変更になる場合、入居者に対して、必要な対応をさせていただくことになると思う。

○宮入会長

それは大変なことだと思う。でも、今回見直しておかないと、次の家賃制度の見直しの時では「どうしていまさら」ということになってしまう。

いろいろな新しい技術が入ったことによる効果は、多少なりとも利便性係数の範囲内で上げなければいけないだろうというのが大方のご意見かと思う。

なお、どのくらいの上げ幅にするのかという点について、1.3の上限に納めなければならないが、具体的にどのくらいかという基準まで私たちがこの場で考えるのは難しい。

このようなまとめでよいか。

(特に異論なし)

(資料3関係・中央値シミュレーション)

○段林委員

中央値を採用して利便性係数を試算すると、ほぼ全ての世帯に家賃上昇の影響がある。影響が大きすぎて、本来想定していない世帯へも影響が及んでいる。

○宮入会長

ほぼ全ての世帯の家賃が上がってしまうことから、今回の提言に入れるのは難しいと思う。立地の部分で上がる可能性と、Z E Hという新しい基準を設けるということだけでも影響が大きいのと思われるが、さらに中央値でプラスアルファの値上げというのはちょっと難しい。ただ、利便性係数の全体的な平準化も図られる部分があるという意味では、こういう基準もあり得るということ。

(意見集約まとめ)

○宮入会長

<家賃制度のあり方の方向性>

・利便性係数の見直しの方向性としては、高い方を中心に見ていくということ。低い方は、これ以上なかなか下げようがないというところ。ただ、エレベータ

ーについては、0.7までの範囲内で検討をお願いしたく、特に5階についてはご検討願いたい。

- ・設定値については、未利用係数の上の部分は使うが、下の部分は使わない。
- ・0.85あたりに多く分布している現状については、多少なりともという範囲で、立地部分等を活用しながら上に向かって解消が目指されるべき。

<立地>

- ・一部の団地で、駅から近いにもかかわらず、立地の利便性係数がマイナスになっているという現状も踏まえ、利便性係数を駅から近いという基準を入れて見直す。

<従来の設備>

- ・エレベーターを除いて、現状の利便性係数はこれ以上下げようがないということ。
- ・眺望の良いところの人気の反映については、現状では、眺望がいいから家賃を高くするという形にはしづらいということ。ただし、5階のエレベーターなしのところについては、明らかに応募者が少ないという現状を考えた場合に、一定程度の検討をしてみる必要がある。

<新しい設備>

- ・ZEH基準を満たしていれば経済的にも非常に有利な差が出るので、反映をすべきである。反映する場合には、利便性係数の今まで使っていなかった部分もある程度活用する。

以上のような結論と思うが、皆様、よろしいか。

(特に異論なし)

(その他の論点)

○梶副会長

その他の論点の3番目で、単身者用の戸数が圧倒的に足りていない点は、今後建築していく際に間取りなどでニーズに合わせてほしいと思っている。

○宮達委員

入居条件、募集方法、利用方法などをもう少し分けるべきだと思う。建物そのものの違いも大きい中で、すべてを一緒にして募集したり利用したりしている。また、もう少し自由に市の方で公営住宅のありようを考えられる場面があるとよいと思う。せっきくの資産だから有効に活用していただきたいと思う。

○段林委員

その他の意見は、利便性係数と関係のないお話もあって、それらの点について、私たちはレクチャーを十分に受けていないところがある。具体化していく時にその辺りのことを一緒に教えていただけると助かる。

○宮入会長

社会の大きな変化の中であって、市営住宅の存在意義が、若い人が住宅を求

	めて地方からたくさん来る時代とは変わってきている。そういう中で、市営住宅の存在自体をどのように考えていくのかというのは今後も議論を続けた方が良いと思う。 今回の審議の中で、家賃制度だけにとどまらない様々なテーマや意見があつて、継続して審議しなければいけないこともあつた。 付帯のような形で答申案の中に、その他の論点のところも盛り込みたいと思っている。ここについても今後、委員の皆さんからのご意見いただければと思う。 今後、事務局と相談し、梶副会長にもご助言いただきながら、答申書案を作成して、それを皆様に次回３月７日の協議会でご検討いただくことになると思う。 以上
連絡先	札幌市都市局市街地整備部住宅課 011-211-2806