

大項目	委員からのご意見	本日も議論いただきたいポイント
<p>家賃制度のあり方の方向性 (P4～P10)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の新旧、倍率の高低、駅からの距離の違いで、家賃差があまりない。</li> <li>・古い団地の家賃はすでに十分安く、これ以上下げたとしても、家賃はそれほど差がでないのではないか。</li> <li>・現在の利便性係数では0.85あたりに集中しており、メリハリをつけられないのではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●見直しの必要性について (見直しとした場合の方向性)</li> <li>・見直す対象について(低い方の家賃又は高い方の家賃)</li> <li>・札幌市の設定値について</li> <li>・利便性係数が0.85辺りに多く分布している現状について</li> </ul>
<p>立地 (P11～P16)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅からの距離が応募倍率に影響しているようなので、近いところは家賃をあげてもいいのではないかと。</li> <li>・現在の計算方法(固定資産税評価額相当額)では、駅から近い団地と遠い団地との間で、家賃にあまり差がついていないのではないかと。</li> <li>・駅から近く便利なのに、立地の係数がマイナスであるために家賃への反映が不十分のところは、是正が必要ではないかと。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●駅からの距離が近い団地と、駅からの距離が遠い団地の家賃差について</li> <li>●駅から近い団地の立地係数がマイナスになっていることについて</li> </ul>
<p>設備</p>	<p>従来の設備 (P17～P23)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・古い団地のリースの浴槽と、新しい団地のユニットバスとでは、使い勝手に違いを感じたが、適切に減額されているのか。</li> <li>・築古の団地では、初期コストが発生することがあるが、それを加味して減額されているのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●現状の係数(浴室、EV)の適用状況や減額状況の妥当性について</li> <li>●民間賃貸のような、眺望の良い高層階の住戸に対する人気の反映について</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間賃貸では、眺望の良い高層階の住戸は人気が高いと考えるのが一般的だが、市営住宅ではどうか。</li> <li>・入居者が高齢化する中、エレベーターの有無はどのくらい家賃に反映されているのか。</li> </ul>	
<p>新しい設備 (P24～P28)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ZEH基準の住戸は、他の市営住宅のみならず、民間賃貸と比較しても最新の設備が導入されており、他の団地よりも快適に暮らせるのではないかと。</li> <li>・ZEH基準の市営住宅が今後建設されていくのであれば、今回の見直しにおいて家賃算定方法で考慮すべきではないかと。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ZEH基準の団地の利便性について</li> </ul>
<p>その他の論点</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募倍率の偏りを家賃制度だけで是正するのは難しいのではないかと。</li> <li>・倍率が非常に高い団地がある一方で、全く応募がない住戸もあり、応募が分散するような方策を考えるべきではないかと。</li> <li>・これからの社会は人口が減ってくる。住宅困難者も高齢化が進んで単身者も多くなって、以前とは様相が違ってきているのではないかと。</li> <li>・応募資格に外国人を認めるなど共生社会の推進という観点からも変化があり、高齢者や要介護者などのニーズも踏まえた応募資格の見直しなどを考えてもいいのではないかと。</li> </ul>	