

第1回 札幌市住まいの協議会

会 議 録

日 時 : 平成23年12月26日(月) 午前10時開会
場 所 : 札幌市役所 18階 第1常任委員会会議室

1. 開 会

○事務局（浦屋住宅担当部長） それでは、定刻となりましたので、ただいまより平成23年第1回札幌市住まいの協議会を開会させていただきます。

梶委員につきましては、遅参する旨の連絡がございましたので、始めさせていただきますと思います。

本日は、初回の協議会でございますので、会長が選出されておられませんので、その間、私、住宅担当部長の浦屋が進行を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

座って進めさせていただきます。

それでは、会議に先立ちまして、お手元に配付しております資料の確認をさせていただきますと思います。

まず、第1回住まいの協議会の式次第が表紙になっているA4判縦長の印刷物がございますが、こちらには資料1から7までつづられております。次に、公営住宅管理の概要と表示されております資料8のA4判横長の25ページの若干厚目の資料がございます。次に、「市民の力みなぎる文化と誇りあふれる街を目指して」と書かれましたカラーのパンフレットがございます。また、札幌市行財政改革推進プランの本書各1冊、合わせて4点の資料を配付させていただきました。

不足のものがございましたらお知らせいただきたいと思います。

よろしいでしょうか。

2. 都市局長あいさつ

○事務局（浦屋住宅担当部長） それでは、初めに、阿部都市局長より皆様へごあいさつを申し上げたいと思います。

○阿部都市局長 都市局長の阿部でございます。

第1回住まいの協議会の開催に当たりまして、一言、ごあいさつを申し上げます。

まず初めに、本日お集まりの皆様方には、日ごろより市政の推進にそれぞれのお立場からお力添えをいただいておりますことに対しまして深く敬意を表し、感謝を申し上げます。

また、このたびは、住まいの協議会の委員をお引き受けいただきましたことに厚くお礼を申し上げます。

本日、委員をお願いするに当たりましては、略式ではございますが、あらかじめお手元に委嘱状を置かせていただいておりますので、お受け取りいただきますようお願いいたします。

さて、皆様もご承知のことと思っておりますけれども、札幌市の財政はかつてない厳しさに直面しております。歳入の基幹となる市税収入は急速な景気後退によりまして伸び悩む一方で、歳出面では生活保護費などの扶助費がこの10年で1.9倍に増加するという事など、義務的経費の増大が財政を硬直化させる要因となっております。

本市では、これまでも行財政改革の取り組みを進めてまいりましたが、現下の厳しく不

透明な経済状況や人口減少、超高齢化社会の進展など、本市を取り巻く社会環境が今後も続いた場合には、中期的な見通しでは平成24年度からの3年間で300億円を超える財源不足が見込まれているところでございます。

そのため、本市では、この財源不足を解消し、施政方針でありますさっぽろ元気ビジョン第3ステージを実現するために、このたび札幌市行財政改革推進プランを策定いたしまして、12月20日に公表をさせていただいたところでございます。

プランの実施に当たりましては、市役所内部のコスト縮減を優先的に進めていくことはもちろんですが、取り組み項目の中には、市民の皆さんにご協力をいただき、行政サービスの水準や受益者となる方のご負担を見直すものも含まれてございます。

このたび、委員の皆様にご審議をいただく市営住宅に関しましても、建築後30年を超える建物が全体の4割を超え、今後ますます維持・修繕費や建てかえ費用が増大することが見込まれてございます。これらに必要な財源を確保するためには、サービスを受ける市民と受けない市民の公平性の確保などの観点から、コストに見合った適正な受益者負担について見直しを進めていく必要があると思っております。

しかしながら、市営住宅は、申し上げるまでもなく、低所得者の居住の安定を確保するという大変重要な役割を担う施策の一つでございます。こうした市営住宅の役割を踏まえながら、使用料のあり方を検討していただくことは大変難しい問題であると私どもも認識をしてございます。

委員の皆様におかれましては、公私にわたり大変お忙しいところとは存じますが、この難しい問題にそれぞれの幅広い専門的な見地とお立場からご審議をいただきますよう心からお願いを申し上げます。

終わりに、委員の皆様のご健勝、ご活躍と当協議会の実り多い成果をご期待申し上げまして、私のあいさつとさせていただきます。

どうもありがとうございます。

○事務局（浦屋住宅担当部長） ありがとうございます。

3. 委員紹介

○事務局（浦屋住宅担当部長） 続きまして、お手元の資料2に基づきまして、委員の皆様のご紹介をさせていただきます。

お名前をお呼びいたしますが、ご芳名等に誤りがございましたらご容赦をいただきたいと思います。

それでは、左手の上から時計と逆回りでお名前を紹介させていただきます。

本日は遅参されておりますが、北翔大学人間福祉学部准教授の梶晴美委員でございます。

続きまして、北星大学社会福祉学部教授の杉岡直人委員でございます。

続きまして、東海大学国際文化学部教授の谷本一志委員でございます。

続きまして、札幌市民生委員児童委員協議会副会長の仲野勝廣委員でございます。

続きまして、NPO法人シーズネットの西原桂子委員でございます。

続きまして、社団法人北海道不動産鑑定士協会会長の宮達隆行委員でございます。

続きまして、公募委員でいらっしゃいます森田久芳委員でございます。

最後に、社団法人北海道建築士会札幌支部理事並びにNPO法人さっぽろ住まいのプラスホーム理事長の山本明恵委員でございます。

4. 協議会の概要説明及び事務局紹介

○事務局（浦屋住宅担当部長） 続きまして、本協議会の事務局から、札幌市住まいの協議会の目的並びにその要綱についてご説明をさせていただきます。あわせて、事務局職員の紹介もさせていただきたいと思っております。よろしく申し上げます。

○事務局（若槻住宅管理担当課長） 事務局を担当させていただいております住宅管理担当課長の若槻と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

まず初めに、本協議会の概要につきましてご説明させていただきます。

お手元の資料3のページをお開きください。

まず、第1条に設置の目的が記載されております。これは、市長の諮問に応じまして住宅に関する重要事項を調査審議するために設置されたものでございます。

次に、第2条の組織の構成ですが、協議会は委員12名以内をもって組織するという事です。委員につきましては、学識経験者あるいは関係行政機関等の方で、市長の方から委嘱させていただくという事でございます。なお、3項に、調査審議するために必要があるときは、協議会に臨時委員を置くことができるというふうになってございます。

続きまして、第3条の任期ですが、任期は2年という事でお願いしております。

第4条の会長及び副会長でございますが、委員の皆様の互選により選出するという事にさせていただいております。また、第4項に、会長、副会長とも事故があるときには、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理するという事でございます。

第5条の会議でございますが、この会議につきましては、必要な都度、会長が招集するという事です。会議につきましては、委員の過半数の出席を必要とするという事にさせていただいております。

続きまして、次のページでございます。

第6条の小委員会という規定でございますが、特定事項を調査審議するために小委員会を置くことができるという規定がございます。

第7条の庶務につきましては、私ども都市局住宅課の方で担当させていただいております。

以上が概要でございます。

続きまして、資料7のページをお開きください。

先ほど都市局長と住宅担当部長がごあいさつさせていただきましたので、それ以外の関係職員、事務局職員についてご紹介させていただきます。

まず、市街地整備部長の高屋敷でございます。

以下の職員は事務局を担当いたします。

住宅課長の太田でございます。

そして、私は住宅管理担当課長の若槻でございます。

続きまして、住宅企画係長の山内でございます。

管理係長の宮本でございます。

調査担当係長の矢根でございます。

制度担当係長の真野は、今、席を外しておりますので、後ほどご紹介いたします。

続きまして、管理係の関でございます。

制度担当係長の真野と管理係の関が今回の協議会の直接の担当でございます。

どうぞよろしくお願いいたします。

5. 会長・副会長の選出

○事務局（浦屋住宅担当部長） 続きまして、会長、副会長の選任をさせていただきたいと思いますが、ただいまご説明申し上げましたとおり、互選により選出するというふうに規定されております。

会長、副会長の選出につきまして、どなたかご意見はございますでしょうか。

○西原委員 会長には、前回の協議会で副会長をされておりました、いろいろご尽力いただきました杉岡委員にお願いし、副会長には、前回、市営住宅の小委員会の委員長でいらした谷本委員を推薦いたしたいと思っておりますけれども、いかがでしょうか。

○事務局（浦屋住宅担当部長） ただいま、西原委員より、会長に杉岡委員、副会長に谷本委員のご推薦がございましたけれども、委員の皆様、いかがでございましょうか。

（「異議なし」と発言する者あり）

○事務局（浦屋住宅担当部長） それでは、お二人に会長、副会長をお願いすることにしたしまして、お二人には会長、副会長席にお移りいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

〔杉岡会長と谷本副会長は所定の席に着く〕

6. 会長ごあいさつ

○事務局（浦屋住宅担当部長） それでは、杉岡会長よりごあいさつをいただきたいと思います。

○杉岡会長 それでは、一言、ごあいさつを申し上げたいと思います。

公営住宅における住まいの役割については、戦後、長い住宅計画の中で歩みを遂げてまいりまして、戦後復興もそうですけれども、現在、東日本大震災の後の仮設住宅を含めて、いわゆる住まいを失うということはどんな大変な問題を含んでいるかということが全国的に知らされております。現在、私どもは、主として福島県から原発の事故にかかわって

避難をされてきている人たちの支援の活動にいろいろ取り組んでおりますが、住宅をどこまで確保して生活基盤をつくっていきけるのかということが一番の不安と心配になっております。たまたま札幌市の場合は、住宅に関する受け入れ態勢を非常に前向きに取り組んできたということがネット上の口コミでも行き渡っていきまして、札幌に来られる人はふえてきております。安全で安心できる生活の拠点として住宅をいかに活用していただけるかということは、今後とも変わることはないですが、高齢化も進み、所得が頭打ちになるということもあります。先ほど局長からもありましたように、この税収の低減化と経済の停滞の中で、住宅困難者に対する適正な利用の仕方について、再度、見直しを必要としてきているということもありますが、公営住宅というものは、住宅に困窮している人たちの問題から、新しい住まいをモデル的に提案できるような位置づけを考えようということで、10年くらい前はいろいろ議論をしていたわけです。そして、現在、都心居住が中央区を含めてかなりのスピードで動いていきまして、私の友人の同志社大学の教授から、人が中心部に集まってくるメカニズムについて、札幌市においても調査を始めたいというお話が先だってありました。

多分、今後は、きょうの除雪もそうですけれども、周辺地域から中心部に向けて人々が移動を考えるようなケースが相当な勢いでふえてくるのではないかと思います。そうすると、市街地の開発の問題も含めまして、地下鉄沿線になるべく適切な住宅を配置できるようなコンパクトシティの計画づくりにもかかわって、市営住宅、公営住宅の配置についてもかなり見直しを進めていかなければならないと言われております。今回、そうした大きな住宅政策の一環の中で関係する課題について皆様方のご意見をいただきながら、諮問内容について協議を深めていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

○事務局（浦屋住宅担当部長） ありがとうございます。

7. 協議会への諮問

○事務局（浦屋住宅担当部長） それでは、会長、副会長も決定いたしましたので、ここで、住まいの協議会会長に対しまして、阿部局長より諮問書の手交という形で、市営住宅使用料の適正な負担のあり方について諮問をさせていただきたいと思っております。よろしくお願いたします。

〔阿部都市局長より杉岡会長へ諮問書の手交〕

○阿部都市局長 よろしくお願いたします。

○事務局（浦屋住宅担当部長） どうもありがとうございます。

まことに恐縮ではございますが、阿部局長は、業務の都合上、ここで退席をさせていただきますので、よろしくお願いたします。

○阿部都市局長 よろしくお願いたします。

〔阿部都市局長は退席〕

○事務局（浦屋住宅担当部長） なお、今、諮問をさせていただきました諮問書につきましては、その写しを資料4ということで配付させていただいておりますので、後ほどごらんいただきたいと思います。

ここで、改めて梶委員のご紹介をさせていただきます。

北翔大学人間福祉学部准教授の梶晴美委員でございます。

○梶委員 遅くなりまして大変申しわけございません。梶でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（浦屋住宅担当部長） それでは、これ以後の議事は、会長及び副会長にお願いするということでございますので、よろしくお願いいたします。

8. 審 議

○杉岡会長 それでは、最初に、設置要綱の第4条の4項に、会長、副会長ともに事故あるときに職務代理をお願いするとありますが、これにつきましては、山本委員にぜひお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○山本委員 よろしく申し上げます。

○杉岡会長 それでは、早速、協議会の運営について、事務局から説明をお願いしたいと思います。

○事務局（若槻住宅管理担当課長） それでは、今後の審議の方法でございますが、協議会設置要綱第6条に、協議会は特定事項を審議するために小委員会を置くことができると先ほど説明させていただきました。従前の協議会におきましては、審議事項が多岐にわたる場合にはこの規定に基づきまして小委員会を設けてご審議をいただいたこともございましたが、このたびの審議内容が市営住宅使用料の減免制度の見直しという1点でありますことから、今次の協議会におきましては、小委員会を設けずに、本日お集まりの委員の皆様でご審議をいただければいかかかと思っております。

以上でございます。

○杉岡会長 それでは、続きまして、協議会日程についてお願いいたします。

○事務局（若槻住宅管理担当課長） それでは、協議会日程についてご説明させていただきます。

資料6をごらんください。

今後の制度見直しの流れといたしましては、諮問事項についてご審議いただきまして、協議会としてのご意見やご提言を答申としてまとめていただき、それを受けましてから答申の内容を反映させて、現行制度の見直しを図りたいと考えてございます。

その場合、内部の検討に加えまして、議会への報告、電算システムの改修、入居者への周知などに要する時間を考えますと、3回ないし4回の審議を経まして、来年度の4月末くらいまでに協議会からのご意見、ご提言をいただければと考えております。

したがって、本日の第1回目の協議会の後、月1回程度のペースで2回もしくは3

回、集中的にご審議いただき、4回目もしくは5回目の協議会で最終的なご意見、ご提言を決定していただくという非常にタイトなスケジュールでございますが、できましたらこの流れでお願いしたいと考えているところでございます。

以上でございます。

○杉岡会長 それでは、この諮問内容にかかわって、現状について皆様方に十分ご理解を深めていただく必要があるということで、(3)の公営住宅制度の概要と札幌市の市営住宅の現状についてご説明をお願いしたいと思います。

○事務局(若槻住宅管理担当課長) その前に、事務局から臨時委員についてのご提案をさせていただきますよろしいでしょうか。

○杉岡会長 お願いいたします。

○事務局(若槻住宅管理担当課長) 先ほど要綱の中でもご説明しましたとおり、臨時委員を置くことができるという規定がございますが、このたびの諮問の内容は、市営住宅入居者の皆様の生活に直接かかわりが深いことから、審議においては入居者からの意見も参考にすることが望ましいと考えております。

そこで、資料5のページを開いていただきたいと思います。

臨時委員の選定の基準が書かれておりますが、一つ目としては、日ごろよりさまざまな生活状況にある多くの入居者の意見等を聞く立場にある各団地を管理する自治会長から選任したいということです。二つ目として、特に団地周辺の地域とのかかわりが深く、福祉やまちづくりなどの分野で積極的に地域活動に参加し、活躍している方といたしたいということでございます。

そこで、事務局の案としては、その下に表になっておりますが、もしお認めいただけましたら、美香保団地自治会長の長内吉雄様、もう一方は、月寒B団地というところでございますが、いつわ自治会会長の今野美智子様のお二人の自治会長にこの審議に加わっていただければいかがかと考えてございます。

まず先に、このご提案だけをさせていただきます。

○杉岡会長 それでは、次回に委嘱が予定されておりますが、まずは臨時委員の方のご確認をお願いしたいということで、候補としてお二人をご紹介いただきましたけれども、これについて何かご質問、ご意見があればお願いしたいと思います。

(「なし」と発言する者あり)

○杉岡会長 それでは、よろしいでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

○杉岡会長 それでは、このお二人に臨時委員として参加いただき、協議会に貢献いただけるということでお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

○事務局(若槻住宅管理担当課長) それでは、先ほどお話がございました制度の概要につきまして説明させていただきますが、今回は第1回目の会議でございますので、委員の皆様には、まず、公営住宅制度の概要と札幌市営住宅の現状につきましてご説明をさせて

いただきたいと思います。

本日は、時間の都合もございますので、現状の詳細や課題等につきましては次回の委員会の中でご説明させていただきたいと考えております。

それでは、事務局の担当係長の真野からご説明を申し上げます。

○事務局（真野制度担当係長） 制度担当係長の真野でございます。よろしくお願いいたします。

座らせていただいて、ご説明させていただきます。

それでは、本日お配りしております資料8につきまして、順にご説明をさせていただきます。

まず、1ページ目の根拠法令と目的でございます。

公営住宅の整備や管理に関しましては、公営住宅法のほかに、公営住宅法施行令という政令と、公営住宅法施行規則という省令を根拠としております。公営住宅法は、戦後の住宅難を背景として昭和26年に制定されております。

次に、この法律の目的です。「この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」を目的としております。

この下に緑色で憲法の25条を掲載しておりますが、この法律はこの憲法25条を受けて制定されたものとされております。

また、公営住宅法の目的を他の住宅施策と比較してみますと、住宅金融公庫法は国民に対する資金の融通、日本住宅公団法では勤労者のための住宅などの供給、ここで日本住宅公団法で言うところの勤労者というのは、明確には示されてはおりませんが、中堅所得者層を想定していたものと言われております。次に、特定優良賃貸住宅、いわゆる特優賃と言っておりますが、その供給の促進に関する法律では、中堅所得者層に対する賃貸住宅の供給となっておりますので、公営住宅法の目的の特徴は、赤く表記してありますとおり、住宅に困窮する低額所得者ということと低廉な家賃で賃貸するという点にあるということが言えると思います。

ちなみに、公営住宅法と住宅金融公庫法、日本住宅公団法の三つを青い字で表記しておりますが、この三つを公庫、公営、公団と称して、戦後の住宅不足を解消するための住宅政策の三本柱となっております。

次に、本市の条例であります札幌市営住宅条例及び施行規則は、昭和35年に制定され、その後、平成8年の公営住宅法の大改正を受けまして、平成9年に全部改正が行われております。

次のページをごらんください。

これまでの主な法改正であります。昭和34年に収入超過者制度が導入されまして、収入超過となった世帯に対する割増賃料や明け渡し努力義務というものが規定されました。

また、公営住宅は、耐用年数の4分の1を経過した場合、入居者などへの譲渡が認められておりましたが、この改正では、たとえ耐用年数の4分の1を経過したとしても特別な事由がなければ処分できないという制限の強化が行われましたが、これは、当時、まだ戦後の住宅難が解消されていなかったため、公営住宅の数のストックの確保を図ったものとされております。

このストックという言葉ですが、新規供給した住宅に対しまして、既存の住宅のことをストックと称しております。今後お話しするいろいろな住宅政策などにおいても、ストック活用とか良質なストックの確保などという言葉が出てまいりますので、そのようにご理解をいただきたいと思っております。

次に、減免の対象となる場合につきまして、改正前は特別な事情がある場合のみとされておりましたが、これに収入が著しく低額であることが加えられました。この法改正の際には、施行通知におきまして、事業主体は、必要があると認められる場合には、家賃の減免を積極的に実施するよう努めることとの通達がなされております。

この「事業主体」という言葉ですが、これは公営住宅法上の用語でございまして、公営住宅の供給を行う地方公共団体のことをいうというふうに定められております。

次に、昭和44年の改正では、公営住宅が住宅に困窮する低額所得者のため低廉な家賃で賃貸するという本来の目的にかんがみまして、高額所得者制度が導入され、高額所得者となった世帯には住宅の明渡しを求めることができることとなりました。

また、地価の高騰による、用地取得費の増大に対応して、用地費補助を廃止し、家賃収入補助という制度への切りかえが行われました。

昭和55年には、従来、公営住宅法におきましては、同居親族のいない単身者については入居を認めていなかったのですが、福岡県において、単身の高齢者が公営住宅への入居を断られたことに対して訴訟を提起するに至りまして、これを契機としまして、高齢者や障がい者などについては、単身での入居を認めるという制度が導入されました。

なお、このページにあります収入超過者や高額所得者の意味につきましては、後ほど家賃制度の仕組みのところで詳しくご説明をさせていただきます。

次に、平成8年には公営住宅法が制定されて以来の抜本的な大改正がありました。これを境に、改正後のいわゆる現行の法律に対しまして、改正前の法律を旧法と呼んでおります。この平成8年の改正における特に大きな変更点といたしましては、まず、公営住宅に入居することができる対象者、いわゆる低額所得者の階層を従来の収入分位33%から25%に定めたこととあります。この収入分位というのは、総務省の貯蓄動向調査、現在は家計調査と言っておりますが、この調査をもとに、全国の単身世帯を除く全世帯を収入の低い順に並べたものであり、収入分位25%とは、つまり、全世帯中、所得の低い方から4分の1に属しているということとあり、この階層を公営住宅の入居対象階層としたということとあります。

そして、この収入分位25%に相当する収入を政令で20万円と定めることといたしました。

この公営住宅の入居者資格としての収入の基準を入居収入基準と言っておりますが、この詳細につきましても、また後ほどご説明いたします。

次に、この法改正では、家賃設定の基本的な考え方に応能応益制度というものを導入いたしました。もともと公営住宅の家賃は、限度額方式と言いますが、住宅の建設費用を原価として、その原価を上限として家賃を決定するという制度を採用しておりましたけれども、この方式では、入居者の負担が大きくなり過ぎましたことから、新たな家賃制度を導入したものであります。詳しくは、後ほど8ページでご説明いたします。

また、高齢者や障がい者など、民間賃貸住宅市場では住宅を確保することが困難な世帯につきましては、居住の安定を図るために、入居収入基準を緩和することとし、政令で定める範囲の中で事業主体の裁量で基準を上げることができる、いわゆる裁量階層という制度が導入されました。

また、地価の高騰によりまして、住宅の建設用地が入手困難となり、従来の事業主体による直接建設方式では公営住宅の的確な供給が難しくなりましたことから、民間住宅を借上げ、あるいは買い取りすることによって、これを公営住宅とすることができるようになりました。

次のページをごらんください。

このページでは、公営住宅を取り巻く国の住宅施策について、時代とともにどう変わってきたかを示しております。

左側に、各年代を表示いたしました。

一番上には1950年代から1970年代後半までのいわゆる戦後の復興期から高度経済成長期までの事柄を載せております。先ほどお話ししましたとおり、戦後の住宅難への対応として、公庫、公営、公団という住宅政策の三本柱が確立し、これにより、公的資金による住宅の大量供給を続けてまいりましたが、昭和40年代に入ってもまだ住宅難の状況は続いておりました。

このため、国は、民間住宅も含めた総合的な住宅建設を策定、実施することを目的としまして、昭和41年に住宅建設計画法を制定いたしました。

この法律をもとにしまして、国民の住生活が適正な水準に達するまでの間ということで、5年ごとに国が住宅建設五箇年計画を閣議決定して、5年間における住宅の建設目標を定めることといたしました。この計画は、平成18年に住生活基本法が制定されるまで、合計8期にわたって定められてきました。

各期ごとの目標や、その期ごとのキーワードのようなものを載せておりますので、ごらんいただきたいと思います。

上段にありますように、第1期と2期では、引き続き住宅難の解消に向けて、量の充実に重点を置いた目標が定められておりましたが、この結果、昭和48年にすべての都道府県で住宅数が世帯数を上回ることとなりました。

中段でお示しした1970年代後半からの20年間は、それまでの量の充実から質の向上へと

変わっていった時代でございます。

ここでは、家族構成や居住地域などに応じて、良好な水準の住宅を確保できるように、面積あるいは環境などの水準がそれぞれ定められておりました。第6期におきましては、高齢化社会への対応についても定められております。

一番下の段は1990年代の後半からでございますが、ここは、さらなる質の向上として、耐震性、省エネルギー性、バリアフリー化などの住宅性能の向上も求められるようになってまいりました。

こうして8期にわたる住宅建設五箇年計画のもと、住宅不足の解消や居住水準の向上について一定の成果を上げることができました。

その後、本格的な少子高齢化や人口減少社会の到来を踏まえまして、平成18年に、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活基本法が制定されました。

この法律に基づきまして、全国計画である住生活基本計画が策定され、その中で、良質なストックや居住環境の形成、あるいは住宅市場の環境整備や住宅セーフティネットの構築などに関する施策が掲げられております。

また、この基本法におきまして、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保ということが基本理念の一つとして位置づけられていることから、これを受けまして、平成19年にいわゆる住宅セーフティネット法が制定されております。

次のページをごらんください。

平成19年度に大きな政令の改正がありましたので、それについてご説明いたします。

平成8年に新法が制定されましてから、収入分位25%、政令月収20万円を入居収入基準、つまり公営住宅の入居対象階層としたことは先ほどもお話しいたしましたが、その後、10年以上見直しを行っていなかったことから、改正の背景の2番目にありますように、世帯所得の変化や高齢者世帯の増加により、この20万円という数字が収入分位36%に相当することとなりました。

これは、全体の36%の世帯が公営住宅の入居対象世帯になるということですので、この結果、応募倍率が上昇し、住宅に困窮する多数の入居希望者が入居できないといった状況になりました。

そこで、改めて公営住宅を低額所得者に公平かつ的確に供給できるよう、現在の収入分位25%に相当する額である15万8,000円に改定することといたしました。

また、この収入分位ごとの月収を見直したことにより、家賃算定の基礎となる額もそれぞれ見直すことといたしました。

さらに、規模係数や利便性係数といった家賃算定の際に使用する係数につきましても見直しが図られました。

このページの家賃算定基礎額や各種の係数につきましても、後ほど家賃の細かい仕組みの中で改めてご説明させていただきますが、先ほどから何度か出てまいります収入分位や入居収入基準といった言葉につきまして、なかなかイメージしづらい部分もおありかと思

いますので、ちょっと飛びますが、11ページをごらんいただきたいと思います。

この表の左側にありますのが、8段階に分かれた収入分位ごとの%です。そして、表の真ん中の赤い点線が入居収入基準を示す線で、この線以下の収入の世帯が公営住宅の入居資格のある世帯となります。ただし、一番右側にある裁量階層の欄は入居収入基準を示す赤の線が6分位のところにあり、高齢者や障がい者世帯などは、ここまで収入基準が緩和されているということでもあります。また表の中ほどの政令月収という欄がありますが、4分位の欄の上限が15万8,000円となっておりますが、この金額が平成19年の改正で20万円から15万8,000円になったということがございます。

それでは、今度は5ページに戻っていただきたいと思います。

このページでは、ことし5月に公布されましたもので、一番上に大変長い名前の法律がございますが、いわゆる地域自主性1次一括法と略して呼んでおりますが、この法律の施行に伴いまして、公営住宅法も改正されることとなりました。あわせて、まだ公布されておりませんが、政令、省令も改正される予定となっておりますので、それについてご説明いたします。

改正の概要としましては2点ございます。一つは、左側の①にありますように同居親族要件の廃止です。同居親族要件といいますのは、囲みの中に赤字で書いてありますとおり、公営住宅法の入居者資格の中には、「現に同居し、又は同居しようとする親族があること。」という規定があります。

なぜ同居者が必要であるかということなのですが、民間賃貸住宅市場におきましては、いわゆる単身者向けのワンルームや1LDKなどの住宅は比較的供給が多いのですが、一方で、家族向けの3LDKなどの住宅の供給量は十分ではないということから、まず、同居親族のいる世帯に公営住宅を供給しようというのがその理由でございます。

ただし、高齢者や障がい者などにつきましては、バリアフリーに対応した住宅の供給が十分ではないことや、民間賃貸住宅におきましては、大家さんがこれらの世帯に貸すことをためらうことがあったりするため、特に居住の安定を確保するため、政令において8項目に該当する世帯につきましては単身での入居を認めることとしております。

今回の法改正では、この同居親族要件につきまして、来年4月1日から法律上の規定がなくなることとなります。規定が無くなるとどうなるかといいますと、いわゆる若年層の単身入居が可能となったり、あるいは、親族でない者同士の同居が可能となりますことから、応募倍率が上がり、高齢者や障がい者などの世帯がますます入居しづらくなるということが予想されております。

現行どおり、同居親族があることを要件とし、単身入居が可能な世帯を限定して定める場合には、条例に規定することが必要となるというものであり、現在、札幌市におきましても今後の対応について検討しているところでございます。

次に、2番目といたしましては、入居収入基準が条例に委任されることとなりました。

この入居収入基準は、現行では図の黄色の部分にありますように、政令により、いわゆ

る本来階層の基準を収入分位25%、政令月収15万8,000円と規定し、高齢者や障がい者などのいわゆる裁量階層の基準を収入分位40%までの範囲で事業主体の裁量で条例で定めることとされておりまして、札幌市ではこの裁量階層は上限の40%と定めております。

今回の改正では、右側のピンク色の部分でお示したように、本来階層、裁量階層ともに50%の範囲内で事業主体が条例で定めることというふうになりました。

この50%の上限については、政令で規定することになっております。また、本来階層の基準につきましては、事業主体が条例を定める際に参酌すべき基準を国が政令に規定することとなっております。

この入居収入基準の条例化につきましては、法律の施行から1年間の経過措置期間が設けられることとなっておりますので、平成25年3月末までの間に規定をする予定であります。

それでは、次のページをごらんください。

札幌市の住宅施策についてご説明いたします。

札幌市の住宅施策は、札幌市住宅マスタープランに基づいて展開することとなっております。図の右側中ほどに赤くお示した部分です。この住宅マスタープランの策定に当たりましては、平成21年からことしの11月までの2年間の任期でありました前期の住まいの協議会の委員の皆様、非常に長い時間をかけてご審議をいただき、貴重なご意見をちょうだいいたしました。そのいただいたご意見をもとに、ことしの7月に策定をしたものであります。

次に、札幌市の計画の全体図といたしましては、右側のピラミッド型の図にありますように、札幌市基本構想がまず一番上にございます。これは、市町村のまちづくりの最も基本的な指針となるもので、地方自治法により策定が義務づけられております。札幌市では昭和46年に議会の議決を経て初めて策定され、その後、昭和52年、63年の改定を経た後、平成10年に現在の構想に改定されたものでございます。

その下に、この基本構想のもとにまちづくりの施策体系と展開方針を定めました第4次長期総合計画という20カ年の計画があります。

この長期総合計画を推進するために、さまざまな分野においてつくられた部門別計画の一つが住宅マスタープランであり、左下に同じ赤色で示された、他の部門別計画や、あるいは国や北海道の基本計画とも整合を図りながら策定されているものであります。

また、同じく長期総合計画の具体的な実施計画がピラミッドの一番下にある、今年20日に公表いたしました第3次札幌新まちづくり計画という中期実施計画です。この計画は、ことし6月に公表しました施政方針を実現するために、計画期間内に特に重点的、優先的に推進すべき施策、事業を定めたものであり、住宅マスタープランの施策の幾つかがこの中期実施計画にも盛り込まれているものであります。

また、このページは住宅施策についてのお話ですので、札幌市のまちづくりの計画の全体像について載せておりますが、ただいまご説明いたしました施政方針、さっぽろ元氣ビ

ジョン第3ステージを実現するためには、実は二つのプランがあります。一つがまちづくりの部分を担当する計画としての第3次新まちづくり計画ですが、もう一方の市政運営の基本的な方向を定めましたものが、本日お配りした札幌市行財政改革推進プランというこの白い冊子でございます。こちらにも去る20日に公表いたしました、こちらが平成23年度から26年度までの4年間の行財政改革に関する実施計画であります。

このプランでは、今後4年間に見込まれる財源不足を解消するとともに、第3次新まちづくり計画に位置づけられた事業を確実に実施するために必要となる新たな財源を確保するための具体的な取り組みを盛り込んでおります。

大変お手数ですが、この白い冊子の39ページをごらんいただきたいと思っております。

中段の(4)に受益者負担の適正化等とありまして、その下のアの部分に減免制度の見直しを行うことをうたっております。そして、右の40ページの中段に具体的に市営住宅使用料の減免率を政令市平均並みにというふうに掲げております。

今回、皆様にお諮りする減免制度の見直しにつきましても、こうした札幌市の財政状況を背景とした取り組みであるということをご理解いただきたいと思います。

それでは、またカラーの資料に戻っていただきまして、7ページをごらんください。

ここでは、まず、住宅マスタープランの概要についてご説明いたします。左側にお示しましたように、プランには大きく三つの基本目標があります。そして、それぞれの枠内にお示ししているのが、目標ごとの基本方針です。さらに、ここにはお示ししていませんが、それぞれの基本方針ごとにそれを推進する施策が28項目掲げられております。

その28項目のうち3項目が、先ほどご説明した札幌市の中期実施計画である第3次札幌市新まちづくり計画における実施事業として位置づけられております。右側にお示した部分です。

その一つが、子育て支援住宅の新設として、東雁来に子育て世帯を対象とした市営住宅を平成26年度までに40戸新設する予定をしております。

二つ目が、札幌版次世代住宅基準として、高断熱住宅に関する基準の策定や、基準に適合する住宅の建築主に対する補助、また、東雁来地区にハウスメーカーによるモデル住宅の建設を募集し、次世代住宅の普及促進を図ることとしております。

三つ目が、一番下のエコリフォーム促進事業です。この事業の内容としましては、環境負荷低減や高齢者等の安心な住まいづくりのため、省エネやバリアフリー住宅のリフォームに対して補助を行うほか、あんしん賃貸住宅などの情報提供を進めることなどにより、高齢者が安心して生活できる住空間の確保、拡大を図ることとしております。

次のページをごらんください。

ここからは、公営住宅の家賃制度につきまして、少しずつ具体的なお話をさせていただきます。

まず、左側にあるのが家賃制度の大きな変遷ですが、先ほど少しお話しいたしましたが、平成8年の公営住宅法の抜本改正の前は、法定限度額方式と呼ばれている家賃制度を採用し

ておりました。これは、建設費などの原価をもとに、住戸ごと、つまり部屋ごとに家賃を決定する方法ですが、具体的には、国からの補助を除いた建設費用の償却費、修繕費、管理事務費、地代相当額などを加えたものを法律で限度額として定めていたものであり、これを家賃の上限としておりました。

しかしながら、地価や建設費用の高騰に伴い、法に定める限度額も高額となって、入居者の負担能力を超えるような状況が見られたことから、新たな家賃制度の仕組みが作られることとなったものであります。

改正後は、応能応益家賃方式として、入居者の収入や住宅から受ける便益に応じて家賃を決定するという仕組みに変わりました。その後、改正から10年以上が経過し、所得水準の変化などを背景に平成19年に入居収入基準や家賃算定基礎額、幾つかの係数などの見直しが行われております。

次に、右側の国からの家賃補助の変遷ですが、公営住宅は建設する際に国から建設費の補助は出るのですが、家賃についても補助がございます。平成8年の改正前は、地代相当額の一部を一定額、毎年度補助する方法でしたが、改正後は、近傍同種家賃と入居者負担基準額の差の2分の1を補助する家賃対策補助金という制度ができました。この近傍同種家賃といいますのは、次のページでご説明いたしますけれども、簡単に言いかえすと民間賃貸市場での家賃と考えていただければよいかと思えます。ですから、この民間相場での家賃と入居者が実際に払っている家賃の差額について半分を国が補助すると、大まかにはこのような補助の仕組みでございます。

その後、この家賃対策補助は、いわゆる三位一体改革の際に廃止されまして、平成17年度以前に管理開始となっている建物については税源移譲の対象となり、平成18年以降の住宅について、地域住宅交付金という交付金により対応することとなっております。現在は、社会資本整備総合交付金という名称になっております。

それでは、9ページをごらんください。

ここでは、公営住宅の家賃決定の際の大きな柱となる考え方についてご説明をいたします。

まず一つは、応能応益制度によることです。何度か出てまいりましたが、入居者の収入、つまり負担能力に応じた金額が応能部分です。応益部分は、住宅の便益、つまり立地、規模、築年数や利便性について、それぞれを係数化し、応能部分の金額に掛け合わせて家賃を決定する決まりとなっております。

二つ目は、近傍同種の住宅の家賃以下であることです。公営住宅は、民間市場で住宅を確保することができない低額所得者のための住宅ですから、民間賃貸住宅の家賃を上回る家賃の設定は適当ではないことから、このように定められております。

それでは、10ページをごらんください。

ここでは、世帯ごとの収入の算出方法をお示ししておりますが、政令の定めに基づいて算出した世帯の月額所得を政令月収と呼んでおります。

毎年度、入居者から前年の収入を申告してもらい、それをもとにこの政令月収を算出し、政令月収に応じて、収入分位や家賃算定の基礎となる金額を決定し、翌年度の家賃が決まるという流れになっております。

収入の申告につきましては、法律上、入居者自身による申告が義務づけられております。これは、公営住宅に低廉な家賃で入居するということは、一定の公的な給付を受けていることとなりますので、この給付を受けるためには入居者からの申告が必要であるとしたものであり、仮に申告がない場合には、近傍同種の家賃を課すこととしております。

次に、その算出方法ですが、給与あるいは年金収入の場合は、それぞれ種別ごとに所得税法に準じた所得控除を行います。事業所得の場合は必要経費を差し引いた金額となります。その所得控除後の金額から人的控除として親族控除や老人扶養控除、障がい者控除などを控除し、それを12で割ったものがその世帯の政令月収となります。世帯に複数の収入がある場合は、それを合算することとしております。

なお、非課税収入である障がい年金、遺族年金などは収入には含まないこととなっております。

次のページをごらんください。

先ほどもごらんいただきましたけれども、収入分位、政令月収、家賃算定基礎額の一覧が載っております。

繰り返しになるかもしれませんが、表の中ほどの赤い点線でお示しした部分が収入分位25%、政令月収では15万8,000円となりますが、この15万8,000円というのが右側の青い矢印でお示しした本来階層の入居収入基準ということで、公営住宅の入居資格を有する収入の階層となります。4人世帯における年収で言いますと約447万円程度となります。そして、収入分位の6分位のところにある赤の点線、40%、21万4,000円が裁量階層、つまり高齢者や障がい者などの世帯の入居収入基準となります。この裁量階層の収入基準は、政令で定める6分位以下の金額で事業主体が定めることができるとされておりますが、札幌市では6分位を裁量階層としております。

次に、表の下の囲みの下から2行目にありますように、入居から3年以上が経過し、赤の線を超える収入となった世帯を収入超過者と言います。収入超過者となりますと、家賃は本来の分位ごとの家賃よりも増額することとなり、何年かかけて段階的に近傍同種家賃にすりついていくこととなります。例えば、5分位の場合は5年、6分位で4年、7分位では2年、8分位ではその年から近傍同種家賃を支払っていただくこととなっております。

また、収入超過者には、法律上、当該住宅を明け渡すように努めなければならないと、いわゆる明け渡し努力義務というものが生じることとなります。

同じく囲みの中の一番下の行にありますように、入居後5年以上が経過し、直近2年の収入分位が60%を超える世帯を高額所得者と言います。高額所得者の場合、収入超過者の明け渡し努力義務とは異なりまして、今度は事業主体が住宅の明け渡し請求をすることができるようになります。また、家賃もその年から近傍同種家賃が課されることとなります。

また表に戻りますが、表の一番右側の数字の欄、やや太い線で囲ってありますが、家賃算定基礎額と言います。文字どおり、家賃算定の基礎となる部分であります。この金額は、いわゆる応能部分の金額で、それぞれの分位ごとの収入であればこれくらいの家賃負担が可能であるとして定められたものであります。おおよそ年収の15%から18%の間で分位ごとに定められた金額であります。

12ページをごらんください。

ここでは、前のページでご説明した応能部分の家賃基礎額をベースに、住宅の便益に応じた応益部分を掛け合わせて最終的な家賃が決定されるという仕組みについてお話いたします。

一番上の囲みの中に家賃の計算式を載せてありますが、家賃は先ほどの家賃算定基礎額に緑の文字で書かれた応益部分の四つの係数を掛け合わせて決定いたします。

これらの係数につきましては、下半分の水色の部分に説明を載せてありますが、一番初めの市町村立地係数というのは、国が市町村における地価の公示価格などを勘案して0.7から1.6までの範囲で市町村ごとに定める数字であります。札幌市は1.0であります。高いところでは、東京都千代田区が最高の1.6、それから、港区の1.5、渋谷区の1.4などとなっております。政令市では、横浜市、神戸市が最高で1.2、次が、千葉、川崎、名古屋、京都、広島市などが1.1となっております。

道内では、札幌の次が函館の0.85、小樽の0.80と続き、それ以外の市町村はすべて0.7となっております。

次が規模係数と言って住宅の規模を表す係数です。住宅の面積を65㎡で割った数値ですので、当然、大きな住宅は家賃が高く、小さな住宅は家賃が安くなるということになります。

次は経過年数係数ですが、これは住宅の老朽化をあらわす係数で、古くなればなるほど家賃が安くなっていくというものです。これは、地域と構造により国が定めるものですが、民間賃貸住宅における経過年数と家賃の相関関係も勘案されて設定されております。

最後が、利便性係数と言いまして、住宅のある区域及びその周辺の状況、あるいは住宅の設備などを勘案して0.5から1.3の範囲内で事業主体の裁量で定めるものとなっております。

上の三つの係数は、国で定められるものですが、この利便性係数だけは事業主体の裁量で定められることとなっております。札幌市におきましては、敷地の固定資産税評価額相当額や、浴室のあるなし、エレベーターのあるなしなどを考慮して係数化しております。

こうして、応能部分と応益部分を掛け合わせて、住宅ごと、入居者ごとの家賃が毎年度決定されていく仕組みになっております。

13ページをごらんください。

このページでは、札幌市内の住宅の具体的な家賃をお示ししております。前ページの計算式が実際の家賃にどのように反映されているかということをご説明いたします。

一番上は、幌北団地の住戸です。71.5㎡の3LDK、世帯向けの住宅です。建築されたのが平成20年で、3年しか経過していません。5階のエレベーターのあるお部屋です。この団地は、北25条西2丁目という市内でも、地下鉄北24条駅にすぐ近いところで、地価も高い地域ですので、近傍同種家賃は12万3,400円となっております。

この住戸は、規模係数の基準となる65㎡を超えていますので、まず規模係数は1.1、経過年数も新しいために限りなく1に近い数値です。それから、利便性係数もエレベーターがあって地価も高いので1を超えております。これら四つの係数を、例えば1分位の場合、家賃算定基礎額の3万4,400円にこれらの係数を掛けますと、最終的な家賃は3万9,200円となっております。近傍同種家賃と比べても低廉な家賃であることがおわかりいただけると思います。

次に、中段が藤野団地の家賃です。幌北と比べても規模もそう変わらないのですが、経過年数や利便性係数が大きく下がっております。近傍同種の家賃も4万7,300円となっております。これらを計算しますと、同じ1分位では2万4,200円の家賃となります。

一番下のもみじ台団地では、規模係数、あるいは建築から38年が経過しておりますので、経過年数係数が大きく下がり、1分位では1万4,500円の本来家賃となっております。

このように、同じ応能部分の家賃算定基礎額でも住宅の便益により家賃は大きく違ってまいります。こうして見ていただくことで、応能応益制度の持つ意味や具体的な市営住宅の家賃がおわかりいただけるのではないかと思います。

14ページをごらんください。

前のページまでで、国の定めによる本来家賃の算出方法についてご説明いたしましたが、ここからは、減免制度についてご説明をさせていただきます。

家賃の減免は、公営住宅法により、事業主体は病気にかかっていることその他特別な事情がある場合において必要があると認めるときは家賃を減免することができる」と規定されておりますが、この減免の方法や金額等は一切事業主体の裁量によるものとされております。

札幌市では、昭和35年に条例及び施行規則におきまして減免の基準を規定いたしました。現行の制度は平成14年度に抜本的な制度の見直しを行い、その際にできたものが基本的には現在も使われております。

抜本的改正の前と後の違いを申し上げますと、まず、月収の計算方法ですが、改正前は年金、給与それぞれについて所得税法に準じた所得控除を行っていましたが、改正後は、給与、年金などのすべての収入を給与収入とみなし、給与の所得控除の計算式一本で計算しております。

また、減免対象となる基準の金額は、改正前は4人世帯における昭和57年の生活保護費に相当する3万8,000円となっておりますが、改正後は平成13年度の生活保護基準の7万2,000円といたしました。また、減免後の家賃の決め方につきましては、改正前は計算した月収額に対して何%という負担割合を定めておりましたが、改正後は、収入に応じた6段

階の基準を設けまして、本来家賃の何%を負担するかという決め方となりました。

また、家賃が全額免除となる基準が、改正前は2万5,000円以下となっていました。実は、この当時、減免世帯の実に95%の世帯がこの全額免除の対象となっていました。そこで、受益者負担の適正化の観点から、改正後は無収入の世帯のみを対象とすることといたしました。

また、平成17年に現在の住まいの協議会の前身である住宅対策協議会に減免制度のあり方についてご提言をいただきまして、減免後の最低負担額を3,500円に設定することといたしました。

15ページをごらんください。

15ページは、札幌市の現在の減免制度の仕組みです。

減免認定における月収の計算方法は、先ほどご説明した本来家賃の政令月収とは少し違っていて、収入から所得控除をするという部分は同じですが、年金、給与ともすべて給与とみなして計算するというところが政令月収との大きな違いです。また、本来家賃の際には対象とならない障がい年金や遺族年金などの非課税収入についても、減免計算の際には収入に含めて計算をいたします。

それから、人的控除につきましては、基本的には本来家賃と同様の種類について控除をしておりますが、一つだけ赤字でお示した老年者控除につきましては、税法上は平成17年から廃止された控除なのですが、札幌市では現在も適用を続けております。平成17年度に、住宅対策協議会におきまして、この控除を存続する合理的な理由が失われており、適切な対応が求められているとのご提言をいただいております。また、本市の前回平成19年に策定した行財政改革プランにおきましても取り組み項目として掲げておりましたことから、その後、廃止に向けての検討を続けておりましたけれども、後期高齢者医療制度の実施を初め、高齢者を対象とした各種制度の改正があったり、あるいは、平成20年度には灯油や食料品などの高騰など、高齢者を取り巻く社会情勢には大変厳しいものがありましたことから、結果的に控除の廃止を当分の間見送ることを決定したものであります。

その平成20年度の決定からさらに3年が経過いたしましたので、この老年者控除のあり方につきましてもこの協議会でご審議をいただきたいと思っております。

また、政令月収の計算方法との違いの一つに、医療費について控除の対象としていることが挙げられます。これは、減免制度の病気にかかっていることその他特別な事情がある場合という趣旨にかんがみまして、継続的にかかっている医療費については控除することとしているものであります。

これらを控除して算出した月収額が7万2,000円を下回った場合は減免の対象となるという制度であります。

この7万2,000円という数字につきましては、平成13年度における標準的な4人世帯の生活保護費を基準としております。したがって、札幌市の基本的な減免制度の考え方といたしましては、生活保護基準以下の低額所得世帯を対象としていると言えるものであり

ます。

次のページは、札幌市の減免制度における月収別の家賃負担額を載せています。減免計算上の月収額が、先ほどご説明いたしました7万2,000円を下回った場合、収入毎に六つの区分を設け、その区分ごとに入居者の家賃負担額が決まる仕組みとなっております。右側の枠内にありますように、減免後の家賃は、国で定められた本来家賃に左の表の収入ごとの入居者の家賃負担率を掛けて算出いたします。

このため、減免認定における月収額が最低の基準である1万8,000円を下回った場合には、家賃負担率は20%となり、逆に言えば本来家賃の8割が減免されるということになっております。

その際に、計算上、減免後の家賃が3,500円を下回ることが考えられます。例えば、本来家賃が1万5,000円だった場合、最低の20%の負担率で計算しますと減免後の家賃は3,000円と計算上はなってしまいますが、その場合には3,500円をご負担いただくという最低負担額が設定されております。

また、下の枠に幾つか書いてありますが、世帯の収入が無収入の場合などには家賃を全額免除することとしております。

次のページからは、札幌市の市営住宅の現状についてご説明いたします。

まず、管理棟数、管理戸数、入居世帯数ですが、札幌市内には110の団地があります。この団地の単位といたしますのは、条例の別表において団地の名称及び位置が定められておりますが、その名称の数が110ということであります。例えば、もみじ台団地や光星団地、美香保団地などの名称ごとの単位でございます。平成22年度末における棟数は777棟、戸数は2万7,518戸、入居世帯数は2万5,823世帯であります。

また、市営住宅には幾つか種類がありまして、ほとんどの住宅は公営住宅法に基づいて建設や借り上げがされたいわゆる公営住宅と呼ばれているものです。しかしながら、非常に少ない数ではありますが、表の下の枠内にありますように、ほかの法律や国の定めた事業により整備された住宅も市内には何棟か整備されております。

次に、管理の形態ですが、大規模な修繕、入居者募集、管理人業務、家賃管理などの業務につきましては、委託業務として財団法人札幌市住宅管理公社に委託をしております。

また、日常的な修繕などにつきましては、指定管理業務として区ごとに、ここに書いてあります3社と協定を締結して管理をゆだねているところでございます。

18ページをごらんください。

ここでは、札幌市営住宅の管理戸数2万7,518戸を竣工年度別にあらわしたグラフを載せております。

昭和40年代から50年代にかけて建設された建物が非常に多く、特に昭和55年以前に建てられて築30年以上が経過した建物が全体の40%を超えている状況にあります。

今後、諮問書の中にもありますように、これらの老朽化した建物の維持管理や建てかえの需要が増大することが見込まれておりますので、これが今回の制度の見直しの背景の一

つとなっているものであります。

19ページをごらんください。

ここでは、入居に関することについてご説明をいたします。

公営住宅の入居に関しましては、入居の機会の公平を図るため、募集方法は公募によることと法律で定められております。

公募の際の周知方法といたしましては、区役所や市役所での募集案内書の配布や、広報さっぽろ、ホームページなどで幅広い周知を図っております。

次に、通常の公募期間ですが、定期募集としましては、新設住宅は年1回4月に行っているほか、空き家募集としまして6月、9月、12月の年3回実施しております。また、短期募集と言っておりますが、もみじ台団地におきましては、3月を除く毎月募集を行っております。また、定期募集で応募のなかった部屋の再募集や、事故空き家と言っておりますが、単身での死亡事故などがあった部屋が生じた場合は、おおむね年に1回、もみじ台団地の募集にあわせて募集を行っております。

応募資格としましては、主なものを下に5項目書いておりますが、そのほかに単身向け住宅、あるいは世帯向け住宅それぞれに幾つかの要件が定められており、パンフレットなどで周知を図っているものでございます。

20ページをごらんください。

札幌市の市営住宅の応募状況でございます。新設につきましては、平成18年度以降はおおむね100戸程度の募集戸数に対しまして30倍から40倍の応募がありました。

空き家につきましては、年間700戸から900戸程度の募集戸数に対しまして、おおむね20倍から30倍程度の応募がございました。

合計いたしますと、大体20倍から30倍を超える倍率で推移しているところです。

入居世帯数、入居者数につきましては、全世帯数が2万5,823世帯、入居者数が5万4,376名となっております。そのうち65歳以上の高齢者が名義人となっている世帯が全体の46%、さらに単身者世帯も20%を超える高率となっております。また、全体の入居者数に占める高齢者の割合も30%を超える高い率となっております。

次に、入居世帯の構成につきまして、イメージとしてお示ししたのが右下の図です。市営住宅の全入居世帯2万5,823世帯のうち、下に赤く括弧をしてありますように、1分位、つまり一番低い収入階層にいる世帯が2万1,060世帯と全体の8割を超えており、残りの20%弱の世帯が2分位以上の世帯となっております。この1分位の世帯のうち、約4,500弱の世帯が生活保護受給世帯です。図の中に減免対象外と表記しておりますが、生活保護受給世帯につきましては、保護費の中に住宅扶助という項目がありまして、減免前の本来家賃の分が全額支給されておりますので、減免対象者とはならないというふうになっております。

それから、1分位の残り約1万6,600世帯のうち、減免に該当しないか、あるいは申請していない世帯が7,916世帯、減免対象となっている世帯は8,685世帯となっており、全世帯の33.6%となっております。

厳密に言いますと、2分位以上の世帯で減免を受けている世帯も十数世帯ありますので、全くこのとおりではないのですが、あえてわかりやすくするためにこのような図でお示しいたしましたので、あくまでもイメージとしてご理解をいただければと思います。

それでは、21ページをごらんください。

ここでは、入居者の収入分布の状況についてご説明をいたします。

先ほどもお話ししましたが、左側の表の赤の吹き出しにありますように、8割を超える入居者の収入は1分位に属していることがおわかりいただけると思います。

右側の表は、公営住宅以外の改良住宅、更新住宅、コミュニティ住宅の入居者の収入分位の分布ですが、実は、公営住宅の収入分位とは若干異なっております。これらの住宅の収入分位や家賃の計算方法は、公営住宅法の規定ではなく、住宅地区改良法という違う法律によって定められております。この改良住宅の家賃算定におきましては、平成8年以前の旧公営住宅法いわゆる旧法に規定された、先ほどもちょっとお話が出ましたけれども、限度額家賃という算出方法を実は現在も踏襲しております。

ただし、法の規定では、限度額家賃を上限として事業主体が家賃を定めることができるというふうになっておりますので、札幌市の改良住宅におきましては、一たん各住宅の限度額を算出し、その上で公営住宅と同じ方法で応能応益家賃も算出し、その二つを比較して、その結果、限度額家賃を下回っている場合については、応能応益家賃をもってその入居者の家賃としているという大変複雑な家賃制度となっております。

ここでは、今後、いろいろな資料で市営住宅の全世帯数が2万5,823世帯となっておりますので、表の整合を図るため、改良住宅などの分位や世帯数をお示ししたものとご理解をいただきたいと思っております。

次のページをごらんください。

ここでは、札幌市の減免額の推移をお示ししておりますが、上の表の右から3番目の項目に減免前調定額という項目がありますが、これは、減免を行う前の金額、つまり本来家賃の合計額でございます。

全世帯数や、減免前の調定額がほぼ横ばいの数値で推移している中、減免世帯数と減免額の二つが年々増加し続けているという現状がおわかりいただけるかと思っております。

ここで、先ほどお配りした資料のうち、行財政改革推進プランという冊子がございます。この冊子の87ページをごらんいただけますでしょうか。

このページの図6をごらんいただきますと、さらに古い年からの経緯がおわかりいただけるかと思っております。

また、左側の表4には、政令市の減免額割合、つまり減免前調定額に占める減免額の割合の表を載せております。この数字は、カラーの資料より1年古い数字なのですが、ごらんのように、札幌市の減免率といえますのは全国の政令市の中で3番目に高い数値となっております。

先ほどもご説明させていただきましたが、この87ページの上の文章にもいろいろ載って

おりますが、札幌市の市営住宅は、老朽化による修繕や建てかえの費用の増大が見込まれる中で、減免額がふえ続けているということで、それを賄う財源が減少しているという構造になっていることがおわかりいただけるかと思えます。

それでは、またカラーの資料に戻らせていただきます。

22ページの下の表には、減免対象となっている世帯の収入ごとの分布状況を載せております。

減免認定における月収額が、減免基準の7万2,000円を下回る場合、収入をさらに六つに区分しておりますが、最低の1万8,000円以下の区分の世帯と全く無収入の世帯をあわせると減免世帯の7割を超えております。

1万8,000円以下の区分の場合、家賃負担率は20%ですので、無収入で家賃がゼロ円になっている世帯を合わせると、75%弱の世帯が20%以下の家賃負担となっております。

なお、上の表と下の表では減免の世帯数が違っておりますけれども、上の表は各年度末において1年度のうち1回でも、つまり1カ月や3カ月などの短期の適用も含めて、年に一度でも減免を受けたことのあるすべての世帯の合計数を載せておりますが、下の表につきましては、平成23年4月の時点で適用を受けている世帯の数ですので、合計数が一致しないのですけれども、ご了承いただきたいと思えます。

減免世帯の状況の細かな分析につきましては、今後、23年度の4月の数字の7,840世帯がベースになってくると思えますので、この数字で進めさせていただきたいと思っております。

23ページをごらんください。

ここでは、入居者の方の家賃負担状況を載せております。

上の表では、全入居世帯2万5,823世帯のうち、減免を受けていない世帯の平均家賃が、黄色の欄でお示したように2万5,180円、減免を受けている世帯の平均は青い欄にありますように6,450円となっております。

さらに、減免世帯の7割を超えている減免月収1万8,000円以下の世帯の平均は4,580円となっております。また、減免世帯も含めた全世帯の平均は、一番下の欄で2万68円となっております。

参考に、欄外に緑色でお示ししておりますのが、札幌市内の団地の近傍同種家賃の平均額です。これは、団地の所在地の近くにある民間の市場家賃に相当する金額となりますが、この平均額が4万9,545円となっております。

下の表は、減免適用世帯の減免後の家賃の状況です。減免を受けている7,840世帯のうち、1万円以下の家賃となっている世帯が約6,771世帯、赤く表示をしている部分ですが、率にして86.4%となっており、5,000円以下の世帯も50%を超えているといった状況となっております。

次のページをごらんください。

このページでは、札幌市の家賃収入と収納率についてご説明いたします。

表の一番上の現年度分の調定額という数字は、減免前ではなく、減免をした後の家賃の総額です。平成22年度の数字で言いますと、22ページの表でご説明した減免前の調定額74億9,500万円から減免額の14億円を差し引いた金額がこの表の現年度分の調定額60億9,300万円となっております。

この現年度分の調定額のうち、2段目の収入済額にお示しした60億4,100万円が実際に納付された金額で、収納率は99.14%となっております。

表の中段に過年度分とありますのは、前年までに収納できなかった額が累計されて計上されております。いわゆる前年度分までの家賃で、現在、滞納となっている金額の合計額です。

札幌市では、現年度、過年度にかかわらず、積極的な滞納整理を行っております。初期の滞納では、住宅管理公社の管理人が個々の滞納者に納付を促したり、あるいは、同じく公社の収納担当部署の職員が対応をしております。さらに、一定以上の滞納となった場合には、公社から札幌市にケースが移管されまして、札幌市が法的措置としまして裁判所での民事調停を申し立てることとしております。さらに、この調停に応じない場合、あるいは調停が不成立となった場合には、訴訟を提起したり、あるいは調停が成立して分割納付の約束をしたにもかかわらず、その約束が守られないような場合には、強制執行により住宅の明け渡しを求めるなど、滞納整理につきましては公平性の観点からも厳しい態度で臨んでいるところでございます。

また、住宅を明け渡し、退去した後も滞納は残りますので、こうした退去滞納世帯につきましては、これまで札幌市としても鋭意努力しながら滞納整理に当たってまいりましたけれども、こうした事務をより効率的に執行するために、ことしの10月からは弁護士法人に退去滞納者の滞納整理の業務を委託しております。

その結果、下に載せておりますように、政令市におきましては上位の収納率を維持しているところであります。

私からの資料の説明は以上で終わらせていただきますが、この資料の作成に当たりまして、あるいは、ただいま私の説明の参考とさせていただきました文献を25ページにまとめて掲載させていただいております。

私からは以上です。ありがとうございました。

○**杉岡会長** それでは、残り時間が少ないのですけれども、今の資料の内容についてご質問のある方が多いと思いますので、資料の確認を中心に質問していただければと思います。

○**森田委員** 市民委員の森田です。

会長がおっしゃったように、住まいの施策というものは、これからの新しい札幌のまちづくりのプランに大変大きな影響が出てくると思います。特に、民間の省エネ、バリアフリーの補助というのはかなりいいことで、申請がかなり出たと聞いておりますが、特にこれから大事なものは、やはり、市営住宅の今後のあり方によってはまちづくりのプランに大きな影響が出てくると思うのです。今、財政状況が大変厳しく、社会状況の変化があり、

少子高齢化がどんどん進んでいく中で、市営住宅、これからの札幌市の住宅というのは、単なる困窮者だけではなく、市民の皆さんが本当に大事に思っているという立ち位置だと私は思っております。

そこで、若干お聞きしたいのですが、今まで、新設のものは募集をすればかなりの倍率になるのですが、残念ながら、既設のもので、特にもみじ台ですね。私は、決して場所も悪くないし、地下鉄新さっぽろ駅からも団地入り口まではバスで5分、歩いて15分です。また、スーパーも24時間のものもホクノーがありまして、決して環境は悪くないのだけでも、どうしても古い、遠いというイメージが出てしまっているのです。

実は、具体的に言えば、こういうものを出しているのです。この中に地図がありまして、スーパーも書いてあります。公共のもので余り細かく書けないかもしれませんが、中学校の向かい側にはコンビニもありますし、いろいろなよさがあるのです。もし、これではなかなか表現できなければ、もみじ台にはこういういいところがあると、野幌原生林、サイクリングコース、緑地帯もあるということ、広報さっぽろに、年に2回くらいいいので、たまに載せられないかと思うのです。特に、中学校が2校ありますので、その団地に住んでいる中学生に、もみじ台団地はこのようないいところもあります、こういうすばらしいところもありますといういい部分と、でも、将来的にこういう団地にしてほしいということをお願いしてはどうかと思うのです。キャッチコピーはもみじ台団地トピックスとか、名前はどうでもいいのですが、いろいろ考えていただいて、まず、そういうことをやっていただいて、もみじ台のあいているところを埋めていくと。財政状況が厳しい中で、新設にはどんどん入っていくけれども、あいているところですね。昭和40年代からできていますが、60年代のそんなに古くない棟もありますから、そういうところもきちんと知らしめながら、総体的に市営住宅に入る方をどんどん充足していく形をとっていただければと思うのです。これから札幌市が目指す環境に優しい、そして子どもたちの笑顔があふれるまち、そのような地域コミュニティーをきちんと確立していくには、団地もその役割の一角を占めていると思うのです。次回から減免措置などの本格的な話に入りますが、その前に、既設の市営住宅も若干見直しながら、新設は新設としてしっかりやっていくということですね。いろいろグローバルな形でこれからの団地を考えていただきたいということを市民委員として思うのです。そのかわり、冷静に、公平に、公正に家賃制度などを考えていかなければいけない、そんなことを基本にして、今回、私は市民委員に応募させていただいたのです。現況の募集のあり方から、今後の募集もいろいろ工夫していただきたいというのが私の考えなのですけれども、どうでしょうか。

○杉岡会長 今のお話は大事ですけれども、きょうの趣旨は、今の家賃収入の問題点がデータ上でどういうふうに確認されるかということです。相当豊富にご説明いただきましたが、市民の方が見て問題点がすぐにわかるようにどう数字化したらいいかというところで、わかりづらいところがあると思っています。

例えば、10ページの収入の把握は入居者から前年の収入を申告してもらうというところ

で、申告のない場合は近傍同種家賃を適用するという話もありましたね。あれは、札幌市もそういうことをやっているのですか。

○事務局（真野制度担当係長） やっています。

○杉岡会長 申告というのは、所得とか収入の証明を役所で発行してもらって、それを提出しているのではないですか。自由に書いて出しているのですか。

○事務局（宮本管理係長） 源泉徴収票や所得証明などを提出していただきます。

○杉岡会長 基本的に根拠になる数字は、必ず公的な証明がなされた数字ですね。

○事務局（宮本管理係長） そうです。

○杉岡会長 では、出されないというのはどういうことですか。

○事務局（宮本管理係長） 出さないというのは、当人の怠慢ということになるのかもしれませんが。それはご本人のことなのでどういう経緯かわからないですけれども、私どもとしては何回か催促を差し上げて、その中で出していただいております。

○事務局（真野制度担当係長） 年に一度、収入申告書を全世帯に必ずお送りするのです。こういう書類に基づいて申告をしてください、そして添付資料はこういうものですよということをお願いしているところです。

○杉岡会長 申告してこない人は何%くらいいるのですか。

実際に申告できない人はいるものなのですか。たんす預金しかなくて、証明することができない人はいるのですか。

○事務局（宮本管理係長） 例えば、年金で暮らしている方がおります。そういう方には、はがきなどを出していただいて、それで収入を見ております。ですから、全く収入がないということになると、例えば収入証明書がゼロになって出てくるのかなと考えております。

○杉岡会長 そこら辺は、適正化にかかわっては深く調べなくても大丈夫な問題ですか。

○事務局（宮本管理係長） 私どもの方で例えば税の情報をどういう形でとるかという問題はあります。税の方にどういう申告をしているか、その辺は確認がとれるのかなと思っております。

○杉岡会長 あとは、最初にお伺いしておいた方がいいと思ったのですが、滞納の問題がありましたね。2億円くらいになるのでしょうか。これは、金額が減っていないところを見ると、滞納をしたまま住み続けているという問題ですね。

○事務局（真野制度担当係長） そういう方もいます。

○杉岡会長 それは、退去して滞納している額と住み続けて滞納している額ではどういう割合になっているのですか。

○事務局（宮本管理係長） 退去滞納の額で8,000万円くらいです。

○杉岡会長 8,000万円が退去した人の分ですか。

○事務局（真野制度担当係長） 退去して、いわゆる民事調停で納付の分割のお約束をします。そうすると、例えば過去に1年分の滞納をして、そして裁判所でお約束をするときには、ここから先の家賃はきちんと払います、今まで滞納した分については分割でお支払

しますということになります。ここから先の家賃は毎月納めていただいて、それに過去の分を少しずつ乗せて払っていただくのですが、そのお約束が3回以上守られない場合は、強制執行ということで出ていただきます。ですから、お約束が守られている間は、過去の滞納を背負いながらお住まいを続ける方もおられます。

○**杉岡会長** 滞納したまま住み続けている人がいて、合わせて1億4,000万円くらい滞納しているということですね。それは何世帯くらいになるのですか。

つまり、滞納したまま住み続けているというのは異常な事態なのです。ですから、まずはその人に出ていってもらって空きスペースをつくらないと、入りたい人が入れなくて、払わないで住み続けるという異常事態が続いてしまいます。当然、これは実際にやらなければならないと思っておりますけれども、収納率が下がっていますね。ということは、余りうまく交渉できていないということなのではないでしょうか。どういうことなのではないでしょうか。

○**事務局（矢根調整担当係長）** まず、初期的な一、二カ月の滞納につきましては管理人の方で対応しているのですが、一、二カ月を超えて6カ月程度までの方につきましては、本市の収納の方で対応しております。それから、6カ月または20万円を超えた方につきましては、札幌市の方に法的措置対象者ということで移管されまして、随時、民事調停の申し立てをするわけです。その調停で成立した方につきましては、先ほど申し上げましたように私どもが分割に応じていくわけですが、基本的には24カ月が一つの目安になりますけれども、調停委員の先生方によってはもう少し長く分割を認めてくださいという話もありますので、そこら辺は臨機応変に対応していただいております。それで調停が成立した後に、先ほどお話がありましたように、調停条項ができますので、滞納分を3回以上、または毎月分を3回以上のどちらかをそれぞれお支払いいただきます。そのように、約束を守らなかった方については、調停条項違反ということで強制執行の対象者という形をとっております。

ですから、法的措置に行く前の6カ月未満の方や20万円未満の方につきましては、毎月、公社の方から督促状や催告状が出ますので、その中で収納をやっている状況です。

○**森田委員** 保証人を必ず1人つけますね。冒頭の年金者でもいいのですが、滞納者が出たら保証人にも通知が行きますね。今まで、保証人はその義務を果たしていたのですか。その保証人制度はどのようなのですか。1人しか保証人にならないですけどもね。

○**事務局（矢根調整担当係長）** 例えば、保証人制度を設けているのですけれども、現実的には、中には保証人を立てられない方も結構いらっしゃるのです。その方は、保証人猶予ということで申請をしていただいております。そういう方については、当然、請求はできないということになりますけれども、保証人を立てられている方につきましては、保証人通知というものが行きますので、幾らの滞納があるかということはお聞きでございます。ただ、現実問題、請求ということになりますと、法律上は連帯保証人ですので、同じ義務を負う部分はあるのですけれども、現実的にはなかなかお支払できないという状況がございます。ですから、まずは名義人の方に何とかお願いをしているという状況でございます。

○森田委員 保証人は必ず住民票と印鑑証明を出してやりますので、どこかにいなくなるということはないと思います。もちろん、基本的には住居者が負担しなければいけないのですが、民間だったら保証会社が肩代わりしますけれども、公営住宅ですからなかなか難しいところがありますね。そういうところもきちんとやっていかないと、収納率も厳しくなると思います。

○杉岡会長 私の方が脱線してしまったのですが、家賃を払ってもらうための話は別にして、減免の数字をどうやって調整したらいいかということが抜本的な話です。基本的には、14億円を減免額としてつぎ込んでいるのですね。それをどのくらいちゃんと払ってもらえそうな形にシフトをかけられるのかというあたりで、マクロ的な線で、妥当な線はどんなところになるのかというシミュレーションですね。全体で26年度までに53億円を取り返すという話ですが、どんなふうにやれるのかという話が最初に来なければいけないので、数字のところでも実際にどんな可能性や問題点がありそうかということを、ご専門の方に少しコメントしていただこうと思います。

最初に、不動産鑑定士協会の宮達委員から、数字的なことでお気づきの点があればお願いいたします。

○宮達委員 私どもの仕事は、不動産の経済価値をはかるということで、鑑定評価をやらせていただいております。対象は不動産で、多くは価格ですけれども、もちろん家賃の評価も行います。

その中で、私も資料はまだよく読み込んでいませんので、感想を言わせていただくと、一番わかりやすいのは、13ページに幌北、藤野、もみじ台の家賃がそれぞれ出ております。それぞれの本来家賃を見比べると、先ほどご説明にあったように、幌北の北25条西2丁目という、都心と言ってもいいくらい利便性の高い、地下鉄直近の場所に建っている築3年の公営住宅が、ここで言う赤線が引かれているレベルで5万8,000円です。藤野と見ますと、今、北海道の地価は20年連続で下落しておりますが、その中でも藤野、簾舞あたりはここ数年はかなりの下落で、場合によっては真駒内あたりの調整区域よりも安いのではないかとされている地域です。その家賃を見ますと3万6,000円なのです。もちろん、これは平成2年に建てた3LDKです。この5万8,000円と3万6,000円の差がなさ過ぎると感じます。物として取るべきところからちゃんと取れているのか、取るべきところではないところから取っているのか、この調整率がどういうあり方で建っているのかというところがまだはっきりわかりませんので、全体的な額がどうなのかというところはわかりませんが、相対的に言うと、どうもマッチしていないような気がします。

それから、もともとは財政の話から始まったことだと伺っていますが、もともとは補助金という言葉が使われていますね。8ページの家賃制度の経緯という中で、平成8年まではまだ補助金で、これ以降は交付金となっています。補助金となると、いわゆるひもつきですから、これに使うということでお金が来ていたと思うのです。今回、交付金ということになると、用途はこれに定められていなくて、全部の中の一部としてこれに使える

ということですね。その中の一部を何に使うかということが施策の問題になってきます。今までは補助金だから、減らしてもついてくるからそのまま払いますというものが、交付金に含まれたことで、政策的に福祉に使うのか、本来あるべきものに使うのかということ、今、問われているという面も一部あるのではないかと思います。そうすると、経済価値がどうだということを抜きに余り物を語れなくなるという面がある一方、政策的な部分で再配分の問題になるのだと思うのです。その再配分のお話になると、私どものような物の経済価値だけで配分するのは余りそぐわなくなってしまうので、その線引きが私自身の感想としては難しいということです。

もう一点、少し気になるのは、減免額をはかるときに、先ほど、政令指定都市との差が出ていました。札幌市は多いというお話でしたけれども、家賃の一番最初の設定のはかり方ですが、これは国が決めた基準で変えられないというところですが、札幌が1で千代田区が1.6という立地係数です。千代田区の番町というところと物すごい高級住宅地ですね。札幌のどこが1なのかよくわかりませんが、1対1.6という差も余りに少な過ぎて、そうすると、もともとの算定額と今の減免額の差が本来比べるべき適切な差としてあらわれているのかどうかということもちょっと疑問です。多いのかもしれないし、少ないのかもしれない。どちらかというところ、番町あたりが1.6で札幌が1で、公営住宅ですから恐らく番町は安いでしょう。そうすると、近傍類似の家賃よりかなり安いはずですが、既に、そこに安い減免措置が施されているわけだから、その全体像が私も十分整理できていませんが、自分の価値観から言うと、見た目の数字だけで物をはかれないなという感想があります。

○杉岡会長 かなり抜本的な話になりそうですが、線の引き方は、本当はもうちょっと減免の見直しをして、適切に家賃を払ってもらって、14億円が5億円くらいまで圧縮かかるということになるのか、どの程度、適切に払ってもらえそうな考え方で提示できるかという話が基本です。

西原委員は、払えない人の話はいろいろ聞いていると思いますが、払ってもいい人が払わないままになってしまっているという問題はありませんか。

○西原委員 私は、このことで発言させていただこうと思ったのですが、今回、市営住宅の内容が初めてわかったのです。減免制度を受けている人の率が余りにも高くてびっくりしました。10ページの所得のことですが、非課税収入、障がい年金、遺族年金等は含まないというのは、遺族年金はゼロとして考えているのでしょうか。

○杉岡会長 これは、今は含んでいるのですよね。

○西原委員 実は、私も13年前から遺族年金でして、民間のマンションも、これは自分のものですけれども、そこも結構お金がかかります。でも、それをちゃんと払って生活できますので、遺族年金をゼロと見ると、減免の対象者が非常にふえると思うのです。どれくらいの方が遺族年金に入っているのかわからないのですが、私は、遺族年金も年金証明をとるべきだと思うのです。

○杉岡会長 15ページの方でやっているのですね。

○事務局（真野制度担当係長） 国で決めている本来のお家賃の中では非課税収入は収入にみなさないということですが、減免の計算上は、遺族年金や障がい年金は、お金に色はないでしょうということで、幾ら収入があるのかということで確認させていただいております。

○西原委員 しているのですか。

○事務局（真野制度担当係長） 減免のときは含めているのです。

○杉岡会長 15ページに書いています。

○西原委員 実際の減免措置のときには控除しているのですか。

○事務局（若槻住宅管理担当課長） 控除は、人的控除ということで障がい者控除とかいろいろありますけれども、非課税収入も減免のときはカウントしています。実際の収入が幾らかということを確認するために、減免の計算のときはカウントさせていただいております。

○西原委員 というのは、私は今、高齢者の住みかえの窓口の相談を受けているのですが、本当に所得の低い、年金額が月額5万円くらいの方がたくさんいらっしゃるのです。そういう方たちは本当にこの減免措置の中に入れてあげたいのです。同じ建物で入り口が違うものですから、両方に来た方が私たちのところにも来るのですけれども、本当に低い人が幾ら申し込んでも入れないという現状も知っているのです。ですから、そういう方がかなり入っているのではないかと、そして、その人たちも減免を受けている対象者になっているのではないかと感じたのですが、いかがでしょうか。

○杉岡会長 谷本副会長、どうしたらいいでしょうか。

○谷本副会長 難しいですね。私は、前回、公営住宅の委員をやらせてもらいましたが、きょうも新たに別の問題がたくさん出てきました。確かに、抽せんがすごい倍率なのですが、住宅によっては、もみじ台は1.何倍だったでしょうか、耐用年数が経過しているところは人気なくて、新しいところに殺到した現状があります。

一つは、本当に困っている方をどうやって選んでいくか。抽せんの倍率が全体としては30倍くらいですから、それをどうやっていくかということはこの後の問題だと思います。条件のいいところの家賃を、私もエレベーターや現地を見てみましたが、この後、借り上げよりも市でつくっていく方が安上がりだとしても、もう一回、借り上げを続けるなり、古いものをもう一回メンテナンスして、つまり、家賃にもう少し差を持たせた形にした方がいいのではないかと思うのです。新しく更新していくと相当高くなっていくと思うのですが、実は高くなっていないのです。もう少し差をつけていくようなことも考えて、低所得層とか、中くらいの方とか、バラエティーに富んでいかせるような公営住宅も考えていかなければいけないような気がしています。

きょうはたくさん問題がありましたので、何回か重ねていく中で勉強しながらまとめていきたいと思います。まだなかなか読み切れていないです。

○杉岡会長 減免のセッティングの仕方を何段階かに分けて、消費税の増税ではないけれ

ども、15%まで持っていくときにどういうふうに設定すると無理のない形で持っていけるのか。そういう段階的な話も入れながら、基準の設定の仕方が大前提になってくるので、そのシミュレーションを出してもらわないと、どこをいじればいいのかというところのイメージをつくりにくいのです。減免世帯がかなり多いということと、第1分位の話が大変なことになっているということはわかってきて、必要な減免はしなければいけないのですが、減免の仕方が多少ゆがんでしまっているために、ほかの政令市ではゼロ%もあるのだけれども、札幌市は17%になっていますね。ですから、その設定の仕方がうまくいっていないために、どうしても減免の割合が高くなってしまっているのです。構造的には、本当はもうちょっととらなければいけないのに、安い家賃で提供してしまっているという問題もあると思うのです。これは、全面的にいじるととても3回くらいでは終わらない話になってしまうので、我々の協議会では対応できなくなってしまいます。やはり、減免のどこに手をつけていけるのかという話を、無理のない二つ、三つくらいのステップを踏めるような形で変える案を出してもらって、その妥当性についてどうやって議論していくのか。周りには無理のない形で負担してもらい、あるいは、入ってもらっては困る人がずっと居座っているとか、払わないまま居座っているということになると、これはかなり問題だと思うのです。家賃を払わないまま住めるとなると、それこそ減免どころではない問題になってしまいますので、それはなくさなければぐあいが悪いと思いました。

梶委員、何かありますか。

○梶委員 私は、初めて住宅関係の委員になったものですから、まだよくわからないところが多いです。この間もご説明をいただいたときからちょっと疑問に思っていたのは、本題からはちょっと外れるのですが、公営住宅の家賃というのは、区分1から6までの入居者がいて、例えば区分1の人だけが入居してもいいような家賃の設定なのか、それとも、区分1から6までの人がある程度ばらついているとか、そういう予定で家賃が設定されているのかというところがわからなかったのです。収入が高い区分6の人も入っていますね。そういう人たちを入れないと家賃収入としては少なくなってしまうので困るという話なのか、それとも、入居者全部が区分1であっても本来の目的に合うものだから構わないということなのか、そこら辺がわからなかったのですが、どうなのでしょう。

○事務局（若槻住宅管理担当課長） 現在の法律の作りからしますと、1年後に法改正によってそこは条例に委任されるのですが、現在は1から4までは対象者となっています。それは、国が決めた基準です。6というのは札幌市で決めているのですけれども……。

○梶委員 6でも4でも構わないのです。

○事務局（若槻住宅管理担当課長） 委員がおっしゃったように、1だけでもいいのかということは、条例に委任された後はそこは考えられますので、委員がおっしゃった二つのパターンのどちらでも法律の趣旨には合致していると思います。ただ、収支の問題をおっしゃっていましたが、1の人ばかりに提供すると、家賃収入は当然減りますので、収支の面では悪化するということです。現実的には、先ほどもちょっと説明したのですが、

1の区分の中の人だけで8割くらい入っている状況でございます。それだけ応募者が多いということです。ですから、札幌市の考え方で、1から6にばらさなければならないのか、1だけに集約するののかというのは、どちらでも法律に反するものではないかと思えます。

○杉岡会長 議論しやすい数字を出してもらわないと、どこをいじればいいのかというところが見当つかないですね。

○事務局（若槻住宅管理担当課長） 次回までに何パターンかお出ししたいと思います。

○杉岡会長 そうですね。どこを調整するとどうなるのかという話をわかりやすく整理してもらった方が、どちらの立場でいくのか、少しずつやるためにはどうやっていじればいいのかというところもあわせてですね。

○事務局（若槻住宅管理担当課長） それから、未納の約2億円の話も、今は資料がないので詳細を示せなかったのですが、すべてが恒久的に滞納になっていて、払わなくても住まわせているということでは決してありませんので、そこがわかるような資料を次回にお示ししたいと思います。

○杉岡会長 それでは、まだご発言をいただいている山本委員、いかがでしょうか。

○山本委員 14ページの減免制度の根拠なのですが、事業主体は、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合ということですが、実際には、減免の対象になる方はどういう状況の方が多いのでしょうか。例えば、収入が下がるというのは、仕事がなくなるということで収入が減っているのですか。それとも、やはり病気なのでしょう。

○事務局（真野制度担当係長） 恒常的に低額の所得が続いている方が圧倒的に多いと思います。そのときに波があって、去年まではこれだけあったけれども、ことしは収入が低いということで、もちろんそういう方で減免に来られる方はおりますが、とにかく恒常的に、例えば年金は毎年同じ金額をいただいていますけれども、それが減免の対象になっているということです。

○山本委員 私は1年1年だと思ったのです。

○杉岡会長 高齢者は30%なので、多分、年金の額が少なくて、生活保護をもらってもいいような人も結構多いのですが、少ないまま住んでいる人には、やはり減免を申請してもらって、そこで対応するということですね。

○山本委員 私は、プラットホームであの場所をお借りしておりまして、最初は南側の入り口だったのですが、来られる方が減免、減免と言って、初めは減免のことがわからなかったのですけれども、減免の手続をする方がいかに多いのかということがわかりました。毎年、申請をし直すので、収入が減って減免なのかなと思っていたのです。

○杉岡会長 最後に、仲野委員、何かお気づきの点があればお願いします。

○仲野委員 私たち福祉の方で見ていると、高齢者がどんどん多くなってきておりまして、アパートに住まわれているのですが、民間のアパートですとそれ相応の値段になります。やはり、市営住宅を申し込まれてもなかなか入られないという話を聞くことがございます。これを見ますと、70%以上の方が減免という中で住まわれていて、入居されるのは

大変だなどと思います。今、収入の面でいきますと、低ければなかなか難しいということで、基準を上げるという中ではちょっと厳しい方が多いのかなという気がいたします。

○杉岡会長 大体のめどをつけるのは、あと2回くらいということでしたね。次回あたりから、少し具体的に、どういうふうに数字を動かすと該当者がどのくらい変化して、その人たちが本当に困らないのかどうかという予測がつけられるようなめどをつけていきたいと思っています。本当に困っている人とそうでもない人の区別を数字上どのように仕分けていけるのかということが一番の問題になってくると思うのです。そこでうまい線引きができていけば、納得しやすいですし、説明しやすくなります。札幌市は他の政令市より低所得の人が圧倒的に多くて、該当者がすごく多いためにやむを得ずにやっているということであればどうしようもないのですが、それ以外の適正な判断をどこで調整できるのかというところも優先的に検討してもらわなければいけません。

これについては、事務局と私で具体的な案を詰めて、谷本副会長も含めて調整したものを用意したいと思います。それは、来月に間に合いそうですか。

○事務局（若槻住宅管理担当課長） 大丈夫です。

○杉岡会長 来月の日程をいつごろにするかという話があったと思います。

○事務局（若槻住宅管理担当課長） 第2回目の協議会を来月に予定しておりますが、できましたら1月23日の週のいずれかで開催させていただけたらありがたいと考えております。

〔次回協議会の日程調整〕

○杉岡会長 それでは、きょうから二、三日の間に何とか皆さんの予定を確認していただければと思います。

○事務局（若槻住宅管理担当課長） 早急にご連絡申し上げます。

9. 閉 会

○杉岡会長 それでは、予定時間をオーバーしてしまいましたけれども、これで第1回目の協議会を閉会させていただきたいと思います。

どうもありがとうございました。

以 上