

第3回 札幌市住まいの協議会 議事要旨

1 日時

平成24年3月12日（月） 13:30～15:30

2 場所

札幌市役所地下2階 2号会議室

3 次第

- (1) 開会
- (2) 審議
 - ・試算の結果
- (3) その他
- (4) 次回スケジュールについて
- (5) 閉会

4 出席委員

会 長	杉岡 直人	北星学園大学社会福祉学部 教授
副会長	谷本 一志	東海大学国際文化学部 教授
委 員	長内 吉雄	臨時委員
委 員	梶 晴美	北翔大学人間福祉学部 准教授
委 員	今野 美智子	臨時委員
委 員	仲野 勝廣	札幌市民生委員児童委員協議会 副会長
委 員	西原 桂子	NPO法人シーズネット
委 員	宮達 隆行	(社)北海道不動産鑑定士協会 会長
委 員	森田 久芳	公募委員
委 員	山本 明恵	(社)北海道建築士会札幌支部 理事 NPO法人さっぽろ住まいのプラットフォーム 理事長

5 議事概要

《開会》

《審議》

- ・会長が議事進行

(以下、○は委員、●は事務局の発言)

<試算の結果について>

- 資料3の1ページ目、減免の基準となる金額の設定については、現行の基準は7万2,000円であり、根拠は平成14年度の生活保護費を基準としている。前回の協議会では現在の生活保護制度における標準3人世帯を基準として、平成14年当時は考慮していなかった期末一時扶助についても基準額に加えてはどうかという方向性でご審議をいただいたところである。

現行制度の収入の区分は、左側の表のA欄にある312万6,490円が当時の4人世帯の生活保護費の年額であり、これを公営住宅法に定める政令月収の計算方法により換算した金額7万2,000円を減免の基準としている。区分ごとの金額の決め方は、現行の一番低い区分は、年収312万6,490円の70%に相当する金額である218万8,543円を政令月収に換算し、四捨五入した金額が1万8,000円である。同様に、B欄の割合を75%、80%、85%、90%で計算した金額を政令月収に換算し、現行の6区分の金額としている。

- 今回の試算における減免の基準は、平成23年度の3人世帯の生活保護費260万7,960円を基準に算出し、第2回協議会のときは7万3,000円としていたが、今回の資料の中では現行の考え方に倣い四捨五入した7万4,000円を基準とした。この標準3人世帯、期末一時扶助ありとして計算した年間支給額260万7,960円のそれぞれ70%、80%、90%に相当する金額を左の表と同じように政令月収に換算した場合、上から7万4,000円、5万8,000円、4万3,000円、2万8,000円となり、今回は、この4区分の基準額で試算している。

- 2ページ目は、収入分位ごとの家賃、収入に対する家賃の負担率について示したもので、表の中ほど、水色のA欄が各分位ごとの平均総収入であり、これは、控除前の総支給額である。それに対して、ピンク色のD欄の下段が実際に払っている家賃で、上段の青い数字がA欄の平均総収入に対する家賃の負担率である。

なお、1分位については、減免をする前の金額で試算をしているが、減免をしない場合、他の分位と比べて1分位の家賃の負担率が突出している状況にある。

黄色の部分は、国の定めた数値であり、収入に対する家賃の負担率を決めて、家賃算定基礎額を設定している。

緑色の数字は応能部分の数字で、これから応益部分を差し引くと、青い数字の負担率になる。

- 3ページでは、現行の減免区分ごとの平均総収入、平均家賃、家賃の負担率、それから、前のページで2分位以上の負担率との間差を考慮し、2分位よりも0.3%減じた8.3%から、8.0%、7.7%の三つのパターンで試算した。

真ん中のピンク色の欄は、現在の家賃と家賃負担率で、対象世帯が非常に多い減免月収1万8,000円以下で減免率80%の場合は、平均家賃が4,580円である。これは、平均総収入に対する3.6%の負担で、この3.6%を8.0%まで上げた場合、家賃が4,580円から1万139円となり、平均家賃では、6,450円が1万788円になるという試算となっている。

- 4、5ページは、前回の第2回でも同じような試算をしているが、1ページの額を基準となる金額の4区分として、7万4,000円以下の4区分として試算したものである。

前回同様、最低負担額を現行の3,500円としたパターン、前回、最低負担額の基準の見直しの中でご審議をいただいた、現時点での全市平均の修繕費割合を使用し算出した4,200円の場合、5ページは、最低負担額を7,000円、1万円とした場合、全部で四つのパターンについて試算している。

この表の中で、負担率区分のピンク色の部分は、下から2番目の層の家賃の負担率を50%としたもの、青色の部分は下から2番目の層の家賃の負担率を60%とし、一番下の層は、5%刻みで、

25%から30%、35%、40%と4区分、四つのパターンで試算した。

一番右側のA-10、B-10の欄は、参考として、減免基準額の7万4,000円を1ランク下げて5万8,000円にした場合であるが、効果額にほとんど違いはない。

- 6ページは、4ページのB-9というパターンを例として、減免後の家賃額と負担率を示した表であり、仮に新しい区分とした場合、2万8,000円以下に約80%の方が属することになり、平均家賃が8,800円、家賃の負担率は6.8%、減免世帯全体では平均家賃が9,884円、家賃の負担率は7.3%となる。

右側には、3ページと同じような形で、家賃負担率を8.3%、8.0%、7.7%とした場合の比較のために同じ表を入れている。

- 7ページでは、4ページの試算結果のうちの二つのパターン、B-8とB-9という二つのパターンについて、減免後の家賃と負担率について比較した。抽出したのは、約2億4,000万円の効果額が生じるB-8のパターンと、3億2,000万円の効果額が生じるB-9の二つのパターンで、この二つのパターンの違いは一番下の層が、35%か40%かという違いだけである。

一番下の階層では、B-8の場合は平均家賃が7,717円、B-9の場合は8,800円で、差は1,080円ほどになるが、収入に対する家賃の負担率というのは、B-8の場合は6.0%、B-9の場合は6.8%とどちらも7%を下回っている。負担額については、月額では約1,000円の差となり、年間の効果額としては約8,000万円の差が生じる。

- 8ページでは、減免後の実際の家賃負担額がどの程度になるかを示したもので、現行の最低負担額3,500円が適用されている世帯は1,500世帯を超えているが、この基準を仮に4,200円に上げると、適用されるのは約361世帯、B-9の場合は、さらに減って139世帯となり、最低負担額が適用になる世帯は激減する。

家賃が7,000円以下の世帯は、現行では78.2%で、B-8の場合は35%、B-9ではさらに減って約25%となるが、反対に、家賃が7,000円以上になる世帯は、現行では約22%、B-8の場合は65%、B-9では75%となり、7,000円以下の家賃の世帯が7,000円以上の家賃にシフトしていく。

- 9ページは、今現在の減免の家賃からどの程度増額するのかを表したグラフと表である。

B-8の場合では、5,000円から1万円未満の家賃帯に一番多くの世帯が属することになり、約4,400世帯いるが、4,400世帯のうち、2,500円から5,000円までの増加の世帯が3,268世帯と一番多くなっている。

次に、B-9のパターンは、5,000円以上の増加となる世帯が増えており、7,500円を超える増加額になる世帯も約40世帯ある。いずれのパターンでも家賃としては大体1万5,000円以下のエリアに多くの世帯が属している。

また、表の一番下では、家賃が逆に減少している世帯が22世帯出ているが、これは、現行の基準額と試算に使った基準額が異なっているため、現行で90%負担をしている世帯が、新たな試算表では80%負担に軽減される状況が生じている。

<家賃負担額・最低負担額について>

- 2ページで、国の定めた家賃負担率により家賃算定基礎額が設定され、そこから各係数で示される応益部分を引いたものが右側になるということで、これは国の基準を札幌市に当てはめた場合の数値か。

- 国の定めた15%というのは応能部分である。平成7年当時の国の住宅宅地審議会で、平均的な収入に対しての住居費としての支出率を参考にして15%と決定したもので、収入に対してこれぐらいの負担だったらできるだろうという一つの考えである。それに対して、公営住宅の家賃は応能部分と応益部分から決められるので、応益部分が100%の場合、交通の便や市町村の立地がそこそこで、新しく、規模が国の定める65平米であれば、応益部分は1になり、その場合は、国で定めた15%が結果として家賃に反映されるが、住宅が古い、あるいは便利が悪い、狭いという場合は、住宅の応益部分が下がるので、これが反映されて札幌市の場合は2分位だと8.6%になっているということである。
- 実態に一番近い家賃負担率は3ページだと8.3%を選択することになるということか。
- 4分位以下の間差をそのまま生かせばそうなる。
- この8.3%が一つの目安となり、これまでの試算を踏まえると7.7%も一つの基準となり得るということか。まずはこの三つの選択が発生するということか。
- 2ページの表で2分位、3分位、4分位の家賃負担率が、それぞれ4分位のところが9.1%、3分位が8.9%、2分位が8.6%となっているので、この間差をそのまま生かして、一旦8.3%を仮置きし、これを基準にして3パターンで示したということである。
- 4ページのところは3,500円という現行の最低負担額を使用した場合のほか、近傍同種家賃に占める修繕費の割合の現時点での全市平均の数字を使用して算出した場合は4,200円、さらに最低負担額を7,000円、1万円と引き上げた場合の試算が5ページ目に出ている。前回も議論したが、一番合理的な数値として4,200円位というのが現段階では目安になると思う。4,200円以下になると、修繕費分の負担もないということになるため、近傍同種家賃に占める修繕費の割合の全市平均の数字を使用して算出した4,200円をミニマムに設定せざるを得ないのではないか。

<収入区分について>

- 6ページにB-9が示されているが、2万8,000円までの世帯数の占める割合が8割近いため、影響を大きく受ける。その中で、家賃負担率の8.0%、8.3%、7.7%をどう比較するのか考える必要がある。7ページで、数字上の違いは、一番下の階層の家賃負担率だけで、平均家賃の差が7,717円と8,800円なので、1,000円位の違いが出てくる。
- 4ページの表に関係してくるが、30%、35%、40%という負担率について、例えば、110団地の市営住宅があつて、築30年以上が40.2%ある中で、今後、借り上げではなく、建替えをしていくというときに、築年数が随分違うものを35%とか40%という一律の負担率で考えていいものかという疑問がある。1つの負担率の基準で一律に110団地を考えていくのではなくて、築年数で2、3グループに分けて、細かく設定するのも考え方としてはあるのではないか。
- 本来家賃では経過年数係数により築年数に関しては加味されているので、減免する際にさらに築年数を分類をかけて、減免率を変えらるとなると二重になる。
- 立地条件がすぐれた物件と立地に劣る物件があるわけで、相応の家賃をいただくという意味では、次の課題にするにしても少し整理をするべき部分だと思う。修繕費率は標準的な数字であり、今回は平均の修繕率を使用したもので、これまでよりは負担は増えるのかもしれないが、増えた部分は古い建物の建替えの費用ということが理由になる。新しいところは修繕費が少なく済むが、逆の意味では家賃は高いはずなのに、適正な家賃設定になっているかという問題もある。本来家賃に適正な

差がついていれば、率が同じだったら相応の減免家賃になるはずですが、本来家賃に余り適切に差がついていないので、同じ率を使ってアンバランスになっているということもあるのではないかと。

- 民間賃貸市場では、一般的に賃料を増減させる場合、例えば訴訟になった場合を考えると、率で大体2割くらいが上限である。最低負担額で3,500円から4,200円になるというのは相応の率に近いが、1万円、5,000円上がる方が何人かいるのを見ると、結構負担が増える方が出てくるのかもしれないので、その辺はきめ細かく見なければいけないという気がする。
- なるべく無理がないような設定がされて、家賃の改定に一番合理的な判断ができるような仕組みはどうすればいいのか。特に、同じ政令市の間においても、札幌は減免額の世帯割合が非常に多いということも指摘されていたので、それを是正していくという課題は当然ある。
- 世帯数の多い（減免率の高い）ところの数字を見ていると、例えば5年先にこの世帯数の分布がどの位変わるのか、どんどん増えていくのか、それも含めて調整していかないと5年先にまた見直しをしなければならないと感じる。
- 低所得者の方がかなり多いということで、負担率がこれだけになると厳しいのかなと思う。急に2割以上も家賃が上昇するのはどうなのかなと感じている。
- 自治体の裁量で利便性係数の設定は割と弾力的にできるという話もあるが、その辺はどこまで考慮することが可能で、どのくらい影響が想定されるのか。
- 利便性係数は、政令で下は0.5から上は1.3までの範囲の中で自治体が決めることになっていて、例えばエレベーターのある、なしを反映させるとか、浴室のある、なし、階数という決め方など、事業主体が様々な考えで設定することはできる。札幌市の場合は、その団地の固定資産税評価相当額、エレベーターのある、なし、浴室設備のある、なし等で決めている。その見方を変えて、これを係数に反映させてはどうかというのは、事業主体の裁量で変更することが可能である。
- 他の政令市の減免の取り扱いに対して札幌市がどの程度の減免の水準を選択していくかという相対的な問題に加え、どういう考え方で整理していくかという問題もあり、多少、数値的な資料の整理も必要かと思う。
- 利便性係数の話になってしまうが、例えば規模や経過年数などは同じとして考えて、利便性係数が変わる場合、単身世帯、あるいは年金の2人世帯で、年収が150万円の方、200万円の方、250万円の方がそれぞれの団地に入ったときに家賃がどうなるかといったモデルケース的な世帯が、例えばもみじ台に入ったら幾らなのか、新築のところに入ったら幾らになるのか、市営住宅の場所によって幾らぐらいの開きになっていくのかということを知りたい。
- 前回の第2回の資料3の8ページで、分位、団地による家賃例を示した表があるが、この中で北24条にある最も新しく、広さも大きく、土地代も高い幌北団地がある。ここと同じぐらいの大きさだが、20年経過した、やや遠くにある藤野団地、光星団地、もみじ台団地を比較している。その中で、1分位の方で言うと、応能が3万4,400円で、幌北団地だと3万9,200円になりますし、藤野団地だと2万4,200円、光星団地だと2万2,700円、もみじ台団地だと1万4,500円になる。同じ1分位の収入の方でもこれだけの差が出てくる。
- 家賃が安いので本当に驚いている。遺族年金者でもUR住宅の5万円ぐらいの家賃を払っている人はたくさんいる。
- 現実に65歳以上の方がアルバイトをして、非課税であればわからないので、その分は収入申告しな

いで、年金分だけ収入申告している方がかなりいるようである。これから65歳以上の団塊の世代の方が増えるが、65歳以上の方を見ていると、仕事などに出ているのに、収入は年金だけと言うのを聞いている。非課税収入をちゃんと把握する方法が必要ではないか。

- 減免の場合、札幌市の制度では、遺族年金や仕送りなど非課税収入も申告させ、減免するか否かを決めている。ただ、法律で決まっている本来家賃の場合は、非課税は算入しないとしているので、そこを捕捉することは難しい。ただ、課税収入については、不正がないように、税の担当課と連携を取り合って確認することはできるので、そういった部分で公平性は担保されていると思う。
- 所得の捕捉が全てクリアになったとして、家賃減免は、今、札幌市は政令指定都市の中でも手厚くやっているということであるが、それが必要なかどうかという議論が必要だと思う。

民間賃貸市場では、継続入居の場合はなかなか家賃を上げられないが、新しい方は新しい契約に応じて入居していただくということがある。市の助成がそれで公平かという議論はあるかもしれないが、少なくとも、全国一律の制度ではなくて、札幌市だけ手厚い部分があるとすれば、今後、新たに市営住宅に入る方はここまでの減免です、既に入居している方は段階的にこうなって、いずれはこうなるという将来像を示していないと、今回、最低負担額の3,500円を4,200円にしたり、負担額を変えたりしても、抜本的に変わるとは思えない。

まず、減免制度が必要なかどうか。札幌市は他の政令指定都市以上に減免する必要があるのかどうかというところで、皆さんの意見を出して、仮に最低負担額の3,500円を4,200円に上げてもやっぱり安いので、最低として幾らが適正なのかというところを決め、それに向かって進めていくのが望ましいと思う。

- 減免の範囲を決めた上で今回の数字をいじるということになるが、妥当な範囲で改定するとして、最終的には減免ゼロというものと、どの辺までをカバーするかということは一度整理する必要がある。
- 札幌市は、他の政令市よりも収入水準が全体として低いため、1分位のところに集中してしまっている。1分位をこのままにしておくと、今は減免額が14億円だが、減免世帯数や減免額がますます増えて、減免の数字が拡大した分だけ市が補てんしなければならないため、財政上の負担のしわ寄せが生じる。次回は、その辺も含めて、目安を少し議論した上で、どの辺に収れんさせたいか、協議会の意見としてまとめられるようにしていきたい。

《次回のスケジュールを確認》

《閉会》