

開 会 午後1時

●三神英彦委員長 ただいまから、建設委員会を開会いたします。

報告事項は、特にございません。

それでは、議事に入ります。

市営住宅家賃制度及び減免制度の見直し（案）についてを議題とし、資料に基づき、理事者から説明を受けます。

●伊西住宅担当部長 市営住宅の家賃制度につきましては、さきの建設委員会におきまして、適正な家賃制度のあり方に関する住まいの協議会からの答申についてご報告をさせていただきました。また、この答申に先んじて、家賃の減免制度のあり方につきましても、令和5年8月に同協議会から答申をいただいているところでございます。

これら答申の提言を踏まえまして、このたび、家賃制度及び減免制度の見直し（案）を検討いたしましたので、お手元の資料に沿ってご説明をさせていただきます。

まず、資料1ページ目でございますが、こちらは先日の建設委員会でご報告した答申の内容をまとめたものとなっております。

資料の下段、3）をご覧ください。

協議会からの提言は3点ございまして、①利便性係数の範囲について、現在未利用となっている1.15を超えて1.3までを活用すること、②立地の係数について、地下鉄、JR及び市電の駅などへの近接状況を反映すること、③住宅設備・性能の係数について、ZEH水準以上の省エネ性能を新たな要素として反映すること、また、エレベーターの設置がない団地の上層階について、階層を踏まえた減額を検討すること、以上でございました。

次の2ページ目をお開きください。

この提言を踏まえまして検討いたしました家賃制度の見直しの内容でございますが、札幌市といった

しましては提言に基づく補完や補正を行い、住宅から得られる便益をよりの確に家賃に反映させることで、入居者間の公平性の向上を図りたいと考えております。

見直しの具体的な内容につきましては、ページ下段に記載の改定項目、A、B、Cの3点でございまして、こちらについて順次ご説明をいたします。

なお、ページ中段には現行と改定後の係数のイメージを図示しておりますので、併せてご参照をお願いいたします。

それでは初めに改定項目Aでございますが、こちらは立地の利便性係数として、駅からの距離の要素を新たに追加するものでございます。

現行では、敷地の固定資産税評価額相当額による係数によりまして、その土地の全体的な評価を家賃に反映しておりますが、住宅の立地という観点において重要な要素であります駅からの距離については、家賃への反映が十分とは言えず、その結果、地下鉄駅から非常に近いにもかかわらず、立地の利便性係数がマイナスとなっている団地もでございます。このため、現行の係数を補完する形で、駅からの距離による要素を新たに追加するものでございます。

右の表のとおり、歩く距離の違いを利便性の差と考え、駅から400メートル以内の団地、こちらは一般的に徒歩5分圏内を想定しておりますが、こちらの係数をプラス0.08とし、駅から800メートル以内の団地をプラス0.04としております。

続きまして、改定項目Bは住宅設備・性能の利便性係数として、高い断熱・省エネ性能であるZEH水準を新たに追加するものでございます。

具体的には、集合住宅向けZEHの一つであります、現行のZEH-M-Oriented以上の省エネ性能を備えた団地を対象に、エネルギー消費量の削減効果を利便性と考え、係数をプラス0.07とするものでございます。

最後に、改定項目Cはエレベーターに関する現

行の係数を補正するものとなります。

右側の表のとおり、現在、エレベーターが設置されていない団地では、3階、4階、5階のいずれも一律に係数をマイナス0.02としておりますが、階段の上り下りの程度を利便性の違いとしてより適切に反映すべく、4階の住宅の係数をマイナス0.03、5階をマイナス0.04とし、減額を拡大したいと考えております。

以上が家賃制度の見直しの内容でございます。

次の3ページ目をご覧ください。

5) 家賃への影響でございますが、全世帯約2万1,000世帯の平均家賃といたしましては、令和7年4月が2万2,588円、これに対し、このたびの見直し案を適用した場合の令和8年4月の平均家賃は2万2,921円となりまして、増減としては平均で333円、1.4%の増が見込まれております。

また、家賃が増加する世帯のみでの平均としては1,169円、5.1%の増、家賃が減少する世帯のみの平均では325円、1.7%の減となります。

その下の表と円グラフは、家賃の増減額の分布でございます。

家賃が増額となる世帯につきましては全体の31.3%ございまして、増加額としては数百円から1,000円台の方がほとんどを占めております。また、今回の改定で増減が生じない世帯が56.1%、家賃が減額となる世帯が12.6%と見込んでおります。

次に、6) 経過措置でございます。

このたびの見直しによりまして、家賃が上昇する世帯については、過度に急激な負担とならないよう、経過措置を設けたいと考えております。

具体的には、家賃の上昇が年3%程度に抑えられるよう、1年当たりの利便性係数の最大上昇幅を0.03とし、期間は最大で3年間としております。

なお、収入超過者については、基準を超える収入があり、退去をいただく努力義務が課されていることから、経過措置の対象外としております。

下の図は経過措置のイメージになりますが、係数の増に応じて1年間から3年間、経過措置が適用となります。

また、表の一番下の行ですが、収入が最も少ない区分であります分位1の世帯の中で、今回最も家賃が上昇する方であっても、経過措置により各年度の家賃上昇が1,000円程度に抑えられることとなります。

なお、この経過措置の対象世帯数は項目の右に記載のとおり、5,673世帯でございますが、これは家賃が増額となる世帯全体の8割以上に当たるものでございます。協議会からの答申を踏まえ、多くの世帯でより緩やかな家賃の上昇となるよう対応してまいりたいと考えております。

以上が、家賃制度の見直し(案)の内容でございます。

続きまして、最後、4ページ目をお開きください。減免制度の見直し(案)についてご説明いたします。

まず、1) 減免制度の概要でございますが、公営住宅法では、自治体は家賃を減免することができるとされておまして、札幌市では、①の収入が著しく低額な世帯への一部減額と、②の全額免除を行っております。

そして、現在この①の一部減額の基準額については、平成23年度の生活扶助費から算出した月額7万4,000円としていただいております。

続いて、2) の減免制度見直しの経緯でございますが、国の通知においては、各自治体の家賃を減免する際の取扱いに関して、収入が著しく低額という基準として、生活保護法に基づく基準額以下と示されており、札幌市もこれを踏まえた運用を行っているところでございます。

こうした中、令和4年3月に減額基準も含めた減免制度のあり方について住まいの協議会に諮問したところ、国の生活扶助基準の5年に一度の定期的な見直しを家賃減額基準額に連動させる制度設計が望ましいとの提言を受けたところでござい

ます。

3) 減免制度の見直しの内容でございますが、この提言を踏まえまして、規則に定める減額基準額について、7万4,000円という固定の金額から前年10月1日時点の生活扶助費を基に算出した額という内容に改めまして、生活扶助費の改定に連動するよう見直したいと考えております。

次の4) は入居者への影響でございます。

令和8年度の減額基準額については、本年10月の生活扶助費見込額から算出しますと、月額7万6,000円に引上げとなる見込みでございます。

したがって、下の図にございますとおり、現在よりも減額基準が緩和をされ、減額対象世帯の増加と減額割合の基準の緩和が見込まれるところでございます。

以上が減免制度の見直し(案)の内容でございます。

都市局といたしましては、これらの見直しにつきまして、令和8年度からの施行を目指して、今後、規則改正やシステム改修などの事務手続を進めてまいりたいと考えております。

また、制度見直しに当たりましては、自治会長をはじめ入居者の皆様に対し、分かりやすい周知に努めてまいりたいと考えております。

●三神英彦委員長 質疑を行います。

●和田勝也委員 私から3点お伺いをいたします。

先ほど説明がありました今回の家賃制度の見直しは、入居者間の公平性の観点から、利便性係数の未利用部分を活用し、住宅から得られる便益をよりの確に家賃へ反映させることを目的に行われるとのこととあります。これは住宅から得られる便益に応じて負担を求める応能応益家賃制度の考え方に基づくものと理解しております。

この家賃制度が正しく機能するためには、住宅の利便性が適切に係数に反映されていることが不可欠であり、住宅性能・設備などに変化が生じた場合には、家賃の算定方法も適宜見直す必要があ

ると考えます。

そこで質問ですが、家賃制度については前回の見直しからおよそ20年が経過しておりますが、今回の見直しに至った具体的な経緯についてお伺いをいたします。

●伊西住宅担当部長 家賃制度見直しの経緯についてのご質問でございます。

現行の家賃制度につきましては、法令改正に伴う見直しを経て、平成18年度から運用しておりますが、この間、市営住宅の住宅性能・設備につきましては、一定程度の改良はありましたものの、家賃に反映させるまでの高い便益を有するものはなかったものと認識しております。

こうした状況の中、近年、高い断熱・省エネ性能を有するZEH基準を満たした利便性の高い住棟が建設をされ始めましたことから、このたび、家賃制度の見直しの検討に至ったところでございます。

●和田勝也委員 ZEH水準を満たす団地が建設され始めたこの時期を逃さずに見直すとのことでありました。従来よりも高い断熱・省エネ性能からもたらされる利便性を今回家賃に反映することは、応能応益家賃制度の趣旨から適切と考えます。

さて、市営住宅は住宅セーフティネットの中核的な存在として、住宅に困窮する低額所得者に対して安定した住まいを提供することを目的に、法令等に基づき整備・管理がなされています。

一方で、建物の建て替えや修繕、維持管理には多くの費用がかかっており、昨今の厳しい財政状況を踏まえると、将来に向かって市営住宅を維持していくためには、適正な家賃収入の確保が不可欠であると考えます。

そこで質問ですが、近年における市営住宅の家賃収入の推移と今回の見直しによる家賃収入への影響についてお伺いをいたします。

●伊西住宅担当部長 家賃収入の推移と今後の見直しによる影響についてのご質問ござい

す。

まず、家賃収入の推移についてでございますが、現行の応能応益家賃制度の開始以降、最も家賃収入が多かった平成28年度は約64億5,000万円でございます、その後は減少傾向にありまして、直近では令和4年度が約59億4,000万円、令和5年度が約58億円となっております。

減少の主な理由といたしましては、公営住宅法の規定により、建物の経過年数によって家賃が毎年下がっていくことに加えまして、建て替えや借り上げ市営住宅の返還に伴い、管理戸数が減少していることなどが影響しております。

次に、見直しに伴う家賃収入への影響についてでございますが、経過措置の影響を除いて試算をいたしますと、家賃制度の見直しに伴い、約8,500万円の増、減免制度の見直しにより約600万円の減となりまして、合計いたしますと約7,900万円の増となる見込みでございます。

●和田勝也委員 今回の見直しは、住宅から受ける利便性を適切に家賃へ反映させることを目的とするものでありますが、結果として、家賃収入の増加につながるのことでございました。一方で家賃収入は、近年、減少傾向にあるのことでした。

さきに述べたとおり、市営住宅の維持という観点からも、適正な家賃収入の確保に向けた検討については今後も継続して行っていくことが肝要であると考えます。

そこで質問ですが、制度の持続性と公平性を確保していくためには、家賃制度の継続的な見直しが不可欠と考えますが、今後の見直し時期について、その考えをお伺いをいたします。

●伊西住宅担当部長 家賃制度の見直しの時期の考え方についてでございます。

今回の見直しの契機となりましたのが、ZEH基準を満たした利便性の高い住棟の建設でありましたように、昨今、住宅の性能や設備に関する技術が著しく進展している状況がございます。

したがいまして、今後の見直しにつきましても、こうした住宅性能などに関する動向や、他都市における家賃制度の状況を引き続き注視しつつ、時期を捉えて見直しに向けた検討を行ってまいりたいと考えております。

●和田勝也委員 本市の市営住宅は住宅セーフティネットの要であり、今後も持続的に整備・管理していくべき重要な公共財産でございます。

今回の家賃制度の見直しは、入居者間の公平性を確保しつつ、住宅から得られる利便性を適切に家賃へ反映させるものであり、制度の信頼性向上と財源の安定確保に資するものと理解しております。

とりわけ、ZEH水準の充当を新たに評価対象とした点は、持続可能な住宅政策に向けた重要な一歩と捉えております。一方で、建て替えや維持管理にかかるコストは今後さらに増加が見込まれており、効率的な財政運営と将来を見据えた対応が不可欠であります。

他都市に目を向けますと、大阪市では市営住宅を地域包括ケアの仕組みと連携させ、高齢者の見守り支援や相談機能を組み込むなど、福祉政策との一体化を図っております。

名古屋市では若年層や子育て世帯向けに子育て応援住宅を整備し、人口流出対策や地域活性化と住宅政策を結びつける視点を持っております。

川崎市では老朽団地の再編整備を用途廃止・集約・福祉拠点化といった複合的施策と連動させ、まちづくりや民間活用を一体的に推進しております。

本市においても、制度の公平性や財政の持続可能性を確保することに加え、今後の人口構造や地域課題の変化を見据えた柔軟な制度運用が求められます。また、市営住宅にとどまらず、道営住宅、UR賃貸住宅など、ほかのセーフティネット住宅との役割や整合性を踏まえた総合的な住宅政策の最適化を進めていくことが重要であると考えます。

今後の家賃制度運用に当たっては不断の見直しと柔軟な制度設計に加え、政令市における先進的な取組も積極的に参考にしながら、札幌市全体の住宅資源を有効に活用し、誰もが安心して住み続けられる持続可能な市営住宅の実現に向けて、一層の取組を進めていただくよう申し述べ、質問を終わります。

●水上美華委員 私からは、今回新たに追加されます利便性係数についての考え方や具体的な家賃への影響について質問させていただきます。

今回の市営住宅の家賃制度の見直しにつきましては、学識経験者や市民委員から構成されております附属機関である住まいの協議会において、市営住宅の実態を把握するために現地視察などを行いながら、様々な観点から審議が行われたということでございます。

このたび、この住まいの協議会から答申を踏まえて、具体的な見直しが示されたところでありますが、先ほどの説明によりますと、今回新たに追加される利便性係数の要素は、駅からの距離やZEH水準を満たす断熱・省エネ性能とのことであります。これらは一般的に住宅を選ぶ際に重要視されるものと思いますが、市営住宅の家賃制度に反映する場合には、一定の根拠や考え方に基づいて検討されることが必要と考えます。

そこで質問ですが、今回新たに追加される利便性係数について、具体的にどのような考え方にに基づき設定したものか、お伺いいたします。

●伊西住宅担当部長 新たに追加する利便性係数の設定の考え方についてのご質問でございます。

まず、駅からの距離が近い団地の利便性係数につきましては、市内の民間賃貸住宅約1万2,000件を抽出しまして、駅からの距離による家賃の差を分析いたしましたところ、市営住宅においては、民間賃貸住宅ほどの距離の違いによる家賃の差がない状況でございました。

このため、民間賃貸住宅における駅からの距離

による家賃の差を参考として、このたび、駅からの距離が近い市営住宅に一定の利便性係数を追加することとしたものでございます。

また、ZEH水準を満たす団地の利便性係数でございますが、高い断熱・省エネ性能により光熱費の削減が見込まれることから、総務省家計調査のデータを基に、入居者の生活費において削減が見込まれる光熱費を算出いたしまして、一定の利便性係数を追加したところでございます。

●水上美華委員 今の答弁によりますと、駅から近い団地、それからZEH水準の住宅性能に対する利便性係数は、客観的なデータを基にして設定されているということでした。こうした考え方は市民の感覚から見ても理解が得やすいものではないかと受け止めております。

その中で、次に毎月の家賃への影響額について聞いていきたいんですけども、先ほどの説明によりますと、家賃が上昇する世帯の平均の増加額は1,100円程度ということでした。個々の世帯の具体的な上昇額によっては生活に少なからず影響を及ぼす可能性がありますし、上昇幅の大きい世帯や上昇額を把握することは、制度を設計する上で重要な視点と考えております。

そこで質問ですが、家賃への影響の試算を見ると、影響額も世帯によって様々なようでありますが、最も増額となる世帯はどのような世帯で、どの程度の増額となるのか、お伺いいたします。

●伊西住宅担当部長 このたびの見直しにより最も増額となる世帯の家賃についてでございます。

市営住宅の家賃につきましては、世帯の収入や住宅の床面積に応じて算定される仕組みとなっておりますので、収入が高く床面積が大きい世帯ほど家賃も高額であり、このため、今回の見直しによる影響も大きくなるものでございます。

今回の改定により最も増額となります世帯は現在の家賃が7万1,500円で、改定後の家賃が7万7,400円となりまして、増加分は月額で5,900円の

増となる見込みでございます。

この世帯は収入の区分が最も高く、住宅の床面積も比較的大きいため、家賃が高額になっておりまして、こちらの住宅が最寄りの駅から400メートル以内にありますため、今回の改定により利便性係数がプラスの0.08となるものでございます。

なお、この最も増額となる世帯につきましても経過措置によりまして、増額は年最大で月額2,200円に抑えられる見込みでございます。

●水上美華委員 今回の見直しは利便性の高い住宅の入居者に対して住宅環境に応じた適正な負担を求めるという点で、制度の公平性を高める重要なものであると理解しております。

一方で、世帯によっては家賃が一定程度増額となる場合もあることから、入居者の生活に過度な影響が生じないよう、今、答弁で経過措置をしっかりと行っていくということでございますけれども、相手方にもしっかりと説明した上で、この経過措置をしっかりと進めていっていただきたいと思っております。

また、収入が著しく少ない世帯に対する減免制度についてもこのたび、この制度が見直されて、対象者が拡大されるということでございます。

この減免制度は、特に生活が厳しい世帯への支援ということですので、対象者の拡大は大変喜ばしいと思っておりますし、今回一緒にこの制度の見直しを進めていくというところでは一定の評価をしております。

一方で、本人からの申請に基づいて適用される仕組みでございますので、また、一旦タイミングを逃しますと過去に遡及できないものというふうになっておりますので、手続の煩雑性や制度への理解不足などによって、必要な支援を受けられないケースが生じないかを懸念しております。制度が十分に機能するよう、対象となる方に分かりやすく丁寧な説明を行うよう求めまして、私の質問を終わります。

●好井七海委員 私からは、市民へのアンケート

調査と入居者への見直し内容の周知について、2点質問いたします。

市営住宅の家賃制度の見直しに当たっては、附属機関である住まいの協議会からの提言を基に検討が進められたとのこととあります。

住まいの協議会では、学識経験者や市民委員などにより、様々な視点から熱心な議論、審議が行われたところでありますが、こうした議論に加えて、札幌市として入居者や市民の意見を把握するために、住宅に求める利便性に関するアンケート調査を実施したと聞いております。

市営住宅の家賃の見直しについては、実際の市営住宅に居住している方はもちろんのこと、今後入居を希望する市民にも大きな影響があるため、そうした方々の意見を把握することも重要と考えます。

そこで質問ですが、アンケート調査の概要とその結果に対する認識についてお伺いいたします。

●伊西住宅担当部長 市民へのアンケート調査についてのご質問でございます。

アンケート調査につきましては、市営住宅入居者及び入居者以外の市民、合計5,000世帯を対象に、住宅に求める便利さなどについて質問し、市営住宅入居者965世帯を含む2,083世帯から回答をいただいたところでございます。

調査結果といたしましては、回答された世帯の約6割が重要と考える周辺環境として駅からの近さを選び、また、重要と考える住宅設備・性能として冬の暖かさを選んでいただいております。

さらに、それらの項目が家賃に反映されることについて、約8割の世帯が妥当であるとの回答でございました。

これらの結果を踏まえますと、駅からの距離が近い点や断熱性能が高い点に関して、家賃を見直すことについて、市民感覚から見て一定のご理解が得られるものと考えているところでございます。

●**好井七海委員** 今回の家賃制度の見直しについてはアンケート調査の結果からも、一定程度の入居者や市民の意見に沿ったものであるということでありました。

一方で、家賃制度の見直しは入居者の生活に直接影響を及ぼすものであります。アンケートの調査結果からは、利便性が高いほど住宅の家賃が高くなることについて、一般論としては理解されていると考えられますが、家賃が上昇する世帯から見れば、心情的には納得しづらい側面があるのではないかと思います。

こうした点を踏まえますと、今回の見直しに際しても、利便性の違いを家賃に反映することで、入居者間の公平性を図るという目的と、その内容を入居者にしっかり伝え、理解を得ることが非常に重要であると考えます。

また減免制度についても、今回の見直しにより新たに対象となる世帯があるほか、既に減額を受けている世帯の減額率が上がる場合もあるなど、幅広く影響があることから、制度全般について改めて丁寧な説明が必要と考えます。

そこで質問ですが、今回の家賃制度と減免制度の見直し内容について、どのように入居者に周知を図っていくのか、お伺いいたします。

●**伊西住宅担当部長** 見直し内容の入居者への周知についてのご質問でございます。

今後、家賃制度及び減免制度の見直しの内容を固めました後に、各団地の自治会長を対象とした説明会の開催や全入居者向けの市住ニュースの配布を行いまして、制度改定の趣旨や内容について丁寧に説明していく予定でございます。

また、家賃に関する事務を担っております札幌市住宅管理公社や日常の管理業務を担う指定管理者とも緊密に連携しながら、入居者からの問合せに対し、しっかりと対応してまいりたいと考えております。

●**好井七海委員** 自治会への説明とか、ニュースを配布するということですが、様々そう

するとまた問合せも多いかと思しますので、ご相談への説明を丁寧によろしく願いいたします。

市営住宅に関しましては、自治会の役員の方から私のところにも、空き部屋数に対して募集が少ないとか、また部屋の修繕が遅いとか、高層階の入居率のこと、空き家、空き駐車場や除雪、樹木の剪定に至るまで、たくさんのご相談をいただきます。そういったことで予算も非常にかかることだと思うんですけども、また、このようなご相談を含めて、特に入居者の高齢化も進んでおりますので、住まいの協議会などの市民の声をしっかり受け止めながら、一つ一つ丁寧に進めていただくことを要望いたしまして、私からの質問を終わります。

●**池田由美委員** 資料の家賃制度の概要には、家賃算定基準額について書かれておりますが、入居者の収入に応じて設定される金額、応能負担と応益負担があり、便利な場所、床面積、経過年数による係数は国が設定しますが、利便性に応じて決まる係数は自治体が設定をいたします。自治体が設定する利便性係数は、法で上限が1.3に定められていますが、現在、本市の上限は1.15に設定をされています。

住まいの協議会からの提言を受けまして、1.15を超えて未利用となっている分を含め1.3までの範囲の利便性係数を、立地及び住宅整備・性能の両面において活用する見直しを行うという説明がされております。

これまでエレベーターのないところ、お風呂がない、また浴槽や風呂釜がリースのところは家賃を減額していますけれども、さらにエレベーターの設置がない団地の3階以上の階層に対する家賃を1から2%減額することが盛り込まれています。一方、駅に近い立地条件や省エネ対応のZEH基準の建設性能について、家賃を増額する内容も提案されており、7%から8%家賃が上がる世帯もあると。私は慎重な討議が必要だというふうに思っているところです。

ここで考え方について伺いたいと思いますが、この利便性係数は自治体が設定し、家賃に反映させることになっていますが、利便性係数をこれまでどおり1.15までとして、1.3まで使わないという判断も、自治体が決定できるのかどうか伺いたいと思います。

●伊西住宅担当部長 利便性係数の未利用となっている部分の利用の判断についてのご質問でございます。

利便性係数につきましては、市町村内における立地条件や設備の状況などを勘案しまして、法令に定める数値の範囲内で、事業主体であります各自治体が定めることとされているものでございます。

今回の見直しでは、附属機関であります住まいの協議会からの提言を踏まえて、住宅から得られる利便性をよりの確に家賃へ反映するために、現在未利用となっている1.15から法令の上限である1.3までの範囲を活用することが必要という判断をしたところでございます。

●池田由美委員 今、使う判断をしましたという答弁だったんですけれども、使わないという判断も自治体でできるのかどうかというのは、どうなのでしょう。

●伊西住宅担当部長 このたびの見直しにつきましては、入居者の公平性の観点から必要という判断をいたしました。

可能かどうかということであれば、使わないという判断も可能ということになります。

●池田由美委員 判断も自治体でできるということだというふうに今答弁があったかというふうに思います。

改めてもう一つ確認したいんですけれども、1.3までにした場合でも、住民負担を軽減することに使えるという理解でも間違っていないのでしょうか。

●伊西住宅担当部長 1.3まで活用するということは家賃が増額となる方向でございますので、

軽減というよりは家賃のご負担が増えていくということになるかと思えます。

●池田由美委員 増額に使うという答弁で理解していいんですね。分かりました。ありがとうございます。

質問を続けますけれども、資料1ページの2)には家賃制度の見直しの必要性について、社会経済情勢のほか、市営住宅に求められるニーズの変化や、市営住宅に導入される住宅設備の技術水準の進展を踏まえるとあります。

本市は高齢単身者などの入居要件を緩和し、ニーズに応じてきています。特に高齢者や単身者は低所得の世帯が多く、市営住宅が低廉な家賃で入れるという役割を担うものであり、この資料にも、市営住宅は低所得者のための住宅であると明記されているとおりです。ところが、見直しによる家賃の影響を見ますと31.3%の世帯の家賃が増えるということになっております。

ここで伺いますが、利便性係数の活用で、駅までの距離や建物の性能によって市営住宅の家賃を増額するやり方は、民間賃貸住宅の家賃の設定と同じ考えとなると思うのですが、認識を伺いたいと思います。

●伊西住宅担当部長 民間賃貸住宅と市営住宅における家賃設定の考え方についてのご質問かと思えます。

民間賃貸住宅におきましては、一般的に収益確保の観点から家賃を決定しているものと考えられますが、公営住宅につきましては法令に基づき、入居者間の公平性の観点から、住宅の利便性を家賃に反映することとなっております。

このたびの見直しにつきましても、住宅の利便性をよりの確に家賃に反映するため、高い断熱・省エネ性能でありますZEH水準などの新たな要素を追加することが必要というふうに判断したものでございます。

●池田由美委員 公平な観点というご答弁でありました。私は、その公平な観点というところで

なんですけれども、住民が本当に納得できるものなのか、こうしたことに今、疑問に感じているところですよ。

例えば、これまで浴槽や風呂釜がリースの場合、家賃が減額されているけれども、このたびの見直しでＪＲや地下鉄駅から400メートル以内、徒歩5分という圏内だと思いますが、400メートル以内だと家賃が8%上がると。駅に近ければ不便はそのまま家賃が上がるなどの矛盾が起こるのではないかと心配するところなんですけれども、どのようにお考えなのか伺います。

●伊西住宅担当部長 駅に近い古い団地の家賃が上がることについてのご質問でございます。

今回、新たに駅からの距離の要素を追加いたしますのは、地下鉄やＪＲ、市電への駅の近接状況をより適切に立地の利便性係数に反映するためのものでございます。

一方で、浴室設備の不足や建物の古さにつきましては、他の利便性係数の要素、あるいは経過年数係数におきまして、それぞれ既に家賃に反映されているところでございます。こうした住宅から受ける個々の便益につきましてはそれぞれ評価し、家賃に反映すべきものと考えております。

●池田由美委員 それぞれの条件を的確に判断して試算をされたという答弁だったというふうに思います。試算されたということでしょうか、その内容または結果など、資料の提供を求めていると思います。

さらに、ＺＥＨ以上の省エネ機能の利便性についてですけれども、ＺＥＨ基準については2022年に国が建築物省エネ法などを改正し、省エネ法誘導基準が引き上げられ、公営住宅分野においても技術的助言だったものが、原則ＺＥＨ基準に適合することが示されました。そして、市営住宅の建て替えの国の補助金がＺＥＨ基準でなければ出ない仕組みとなっています。

国と札幌市のゼロカーボン推進の取組として、市営住宅へのＺＥＨ基準を決めたものであります

から、国と自治体が責任を持って進めるべきことは当然のことだというふうに思います。それを便益とみなして家賃を値上げする。これは、入居者の理解は得られないんじゃないかと考えるところですよ。

公営住宅法は、住宅に困窮する低額所得者に対して、国と地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むのに十分な住宅を整備し、低廉な家賃で賃貸することで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する法律ですよ。

今、審議されております見直し案は、低所得者のための住宅という公営住宅法の目的から遠のいていくのではないのでしょうか。自治体の判断でできる利便性係数は、住民の負担増とならないように活用すべきだと申し上げておきます。

次に、市民の公平性について伺いたいと思います。

住宅マスタープランでは、市営住宅について応募倍率は依然として高い水準であり、連続落選者の存在などが課題であるとしていますが、建て替えるたびに管理戸数が減っているのが現状ですよ。低廉な家賃の市営住宅に入りたいけれど、入居できないという市民との公平性はどうかと思っています。

ここで質問いたしますが、市営住宅の入居者と市営住宅に入れず民間賃貸住宅に入居している市民の公平性については、本市はどのようにお考えなのか伺います。

●伊西住宅担当部長 市営住宅の入居者と市営住宅に入れない市民の方との公平性についてのご質問でございます。

市営住宅の定期募集におきましては、立地条件などがよい特定の団地に募集が偏っている一方で、募集しても応募がなく、随時入居が可能な空き住戸が生じている状況にありますことから、引き続き住宅にお困りの方に入居いただけるよう、周知してまいりたいと考えております。

さらに、募集に向けて修繕が必要な住戸も一定

数ありますことから、入居需要が高い住戸の修繕を着実に進めまして、募集戸数を確保することにより市営住宅への入居を希望する市民のニーズに応えてまいりたいというふうに考えております。

●池田由美委員 特定の団地に偏った応募があるという答弁でありました。そして応募がないところもあるということでありました。そこには周知を進めたいということでもあります。

応募が少ない市営住宅ということについてですが、このことは老朽化や交通やエレベーターがないなどの不便さがあるから応募が少ないのであって、空いているからそこに入ってくださいというものではないというふうに考えます。低所得者であるからこそ、交通の利便性を考え、今はよくてもこの先の老後を見据えるとエレベーターなしの高層階には住めないと、そうした判断があるというふうに考えます。

空き情報の周知なども今お話しされていましたが、若い単身者が応募できる仕組みなども含めて検討を進めるべきではないかというふうに申し上げておきたいと思います。

最後に、この家賃制度の見直しは市長決裁で規則の改正を行って、実施することができるというふうにしています。

先ほど、家賃制度の見直しや家賃減免制度の見直しの入居者への周知について質疑がありましたけれども、決まってから各市営住宅の自治会に説明するのでは、居住者の合意や納得は得られないと考えます。当事者である居住者の現状における課題や苦労していることなどをしっかり聞き取って話し合うことが必要だというふうに申し上げておきたいと思います。

続いて、家賃減免制度の見直しについて一言述べておきたいと思います。

2026年度の減免制度の減免基準額を現在の7万4,000円から月額7万6,000円へと少し上がることが提案をされています。しかし、資料には、家賃減免の基準額は3人世帯で年収260万円相当とあ

り、あまりにも低い基準です。

国の5年ごとの生活扶助基準の見直しを家賃減免額に連動する方向が示されていますけれども、機械的に連動するのではなく、政令市の中で低い本市の市民所得、こうした状況や市民生活の実態を把握して、本市独自に減免基準額を引き上げるなどの検討が必要だと求めていると思います。

●三神英彦委員長 ほかに質疑はございませんか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

●三神英彦委員長 なければ質疑を終了いたします。

以上で、委員会を閉会いたします。

閉 会 午後1時46分