

住まいの協議会審議概要

会議名	令和6年度第2回札幌市住まいの協議会
開催日時	令和6年7月29日(月) 午前10時00分～午後11時45分
開催場所	札幌市役所18階第1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	<p>(1) 審議事項</p> <p>ア 市営住宅の家賃制度とその課題について 事務局から説明(資料、別紙1～4)</p> <p>イ 質疑その他</p> <p>【主な質疑応答】 ○：委員の発言 ●：事務局の発言</p> <p>○宮達委員 不動産の市況の中では評価がないような古い設備について、家賃に反映させるのは根拠が乏しく、なかなか難しい。低廉な住宅供給の観点から、家賃が高い方を是正するか、低い方を是正するかかのスタートを考えなければいけない。</p> <p>○宮入会長 利便性係数の住宅設備の項目によっては、ばらつきが出なくなってしまう。また、利便性係数の未利用部分について、どこまで使うのかというものもある。場所や設備の古さ等に応じて、できるだけ集中しないようにするのが大事。</p> <hr/> <p>○段林委員 応募倍率について、目標として何倍くらいが良いなどはあるのか。</p> <p>●事務局 数値的な目標は設定していないが、偏りが大きいのであれば、是正しなければという考えはある。</p> <p>○宮入会長 倍率が数百倍というのもある一方で、全然応募者がいないという偏りもあるので、その辺りの緩和を目指していくといい。</p> <hr/> <p>○田作委員 募集状況が良くない、公共交通機関の駅から遠くて古い団地は、価値を上げる議論はしなくて良いのか。</p> <p>●事務局 そういった意見もあるかと思うが、今回諮問した趣旨は、家賃制度が前回変</p>

わってからかなり時間もたっており、社会状況や応募状況が変わっているため、まずは、家賃制度の適正化という観点でご審議いただければと思う。

○宮達委員

便利のいいところでも、便利ではないところと同じような低い家賃だから、抽選で当たれば入居できる。これがニーズに合っているかというのが問題。分位の高い方は一定の収入がありながら、民間より安く借りられるということで倍率が上がり、本来助けるべき人を助けられないという状況になっているなら、倍率を下げるため、家賃の高いところをより高くしていくようなことを考えることも必要。低倍率のところは、ニーズに合わせて入りやすくするという考え方が必要で、家賃の問題ではなくなってくる。

○新田委員

倍率の高いところに応募されて、多くの方が落選されている中で、必要な人に必要な住戸が供給されているのか、どういうニーズで応募されているのかというのも少し気になるところ。

○松前委員

今まで現役で働き、年金生活になった方は収入がぐっと下がるため、民間の賃貸より安い市営住宅に駆け込むというのはある。市営住宅と同様の家賃で民間の賃貸住宅を探すと、木造の古い住宅になってしまうというのが現状。民間の不動産と格差が大きいですが、市営住宅は抽選に当選しないと入居はできない。一方で、応募倍率がゼロのようなところは、家賃が安いにも関わらず、駅から遠いせいなのか、入居を希望しないといったことはある。

○宮入会長

8割の方が1分位であり、高倍率と低倍率の住宅でほぼ変わらない家賃になっているという点は、家賃制度を検討する上で見直さざるを得ないのかなと思うところ。基本的には立地条件が問題かと思う。

○段林委員

設備の問題、立地条件の問題、エリアの棟数を増やすというのは特にすぐにはできるものではないので、今回メインに議論するのは利便性係数というので良いか。

●事務局

家賃制度は近年見直しておらず、社会経済情勢や住環境等が変化していることから、今の制度が適正なのかということが議論のポイント。今の計算式の中で市町村が決定できる項目は利便性係数なので、そこを主に議論いただきたい。

○梶副会長

現在の利便性係数を変更することは可能か。例えば現在エレベーター設備がない場合は0.02の減だが、この数字を変えるなどは。

●事務局

上限や下限の範囲内であれば可能。

○宮達委員

今は札幌市は 0.7 が下限だが、法令上可能な下限まで見直す議論をするのか。

●事務局

0.7 を下回るのは設備水準等が地域における標準を特に下回っていれば可能。

○宮達委員

下限はこれ以上は下げづらく、低い方の家賃はそれほど差がでないため、高い方の家賃をもう少し幅を広げるかという議論になると思う。

●事務局

下限の設定値と現在の下限の実績値は差があるため、その差の範囲で何らかの要素を加味するというのはあり得る。

○梶副会長

今回の諮問は家賃の問題。利便性係数を考えるうえで、立地については現状、駅からの距離というのは計算に入っているか。

●事務局

固定資産税評価相当額の中に要素としては入っている。

○梶副会長

要素としては入っているとのことだが、駅からの距離が応募倍率にも影響しているところから考えると、立地性の計算に駅からの距離を加味し、プラスマイナスをつけることも考えられる。

また、エレベーターのあるところや給湯暖房について、プラスする係数というのも、可能性としては考えられる。

○宮達委員

駅からの利便性や周辺環境の評価は路線価に入っていて、固定資産税評価相当額は、画地の形や大きさの影響を受けるため、立地性の評価は路線価で行うべきでは。

○段林委員

利便性係数の最大が 1.15 だが、実際に 1.15 に近いところがそれ程ないのであれば、新しくて倍率が非常に高い市営住宅に関しては、分位が高い人から、民間家賃を参考にした適正な家賃を徴収するため、利便性係数を上げる、あるいは未利用部分を使うという議論が可能。そういう議論をすべきかどうか。

○宮入会長

協議会としてその必要があると考えれば、現在上限は札幌市が 1.15 のところ法令の上限である 1.3 まで増やすかという議論をし、第 2 段階としては要素

を変えて分布を少しでも変えられるかという議論をできればと思う。

○梶副会長

倍率が高いのに地下鉄や JR の駅から距離があったり、築年数が結構経っているものがあるようだが、これはどのように分析しているか伺いたい。

●事務局

築年数が古くても、利便性の高い地下鉄駅から近いところは倍率が高く、また、駅から遠くても、比較的築年数が新しいところは倍率が高い傾向にある。

○段林委員

駐車場が安いと、車を持っている方には駅からのアクセスは関係なくなる。

○梶副会長

駅からのアクセスがかなり倍率とかに影響しているのがわかった。

○宮入会長

現状の認識としては、まず立地の面が大きい問題。また、8割の方は1分位で元々の家賃が低く、利便性係数による家賃差も少ないため、立地や設備が良い団地へ応募が集中するという現状がある。あと、利便性係数の分布は0.85辺りに多く分布しており、上限の1.15のところはかなり少ないといったところも確認できた。

以上

連絡先

札幌市都市局市街地整備部住宅課 011-211-2806