

住まいの協議会審議概要

会議名	令和6年度第4回札幌市住まいの協議会
開催日時	令和6年10月30日(水) 10時00分～12時00分
開催場所	札幌市役所12階4・5号会議室
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 第3回住まいの協議会（現地視察）の報告 事務局から説明（資料1）</p> <p>イ これまでの審議の振り返り・意見集約 事務局から説明（資料2-1、2-2）</p> <p>ウ 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>○宮入会長 まず総論部分として、家賃制度の見直しが必要かどうかということと、見直すとした場合の方向性についてである。家賃制度については、見直しをするということによいか。 (特に異論なし) 方向性については、これまでの委員の皆さまの意見を踏まえると、前回の家賃見直し時に残している利便性係数の未利用部分の0.15を活用し、高い方を見直すという方向性が中心だったかと思う。低い方を見直す必要もあるという意見はあるか。</p> <p>○田作委員 立地がいいところをより高くというのはよくわかる。給湯や暖房がない団地について、何か表現する方法はないだろうか。</p> <p>○宮入会長 他の政令指定都市などでは、どのような設備が利便性係数に入っているか。</p> <p>●事務局 浴室が入っている都市が多い。暖房を入れているところは、政令指定都市にはない。札幌市と似た係数設定をしている北海道も暖房は設定していない。</p> <p>○梶副会長 見直しの方向性についての議論は、各論のところでは話した方がスムーズにいく気がする。</p> <p>○宮入会長 全体の意見として見直しを行うという確認はできた。方向性については、立</p>

地条件や設備の議論を踏まえて、最終的にご判断いただくという形で進めたい。

○宮達委員

近傍同種家賃は、積算賃料という民間住宅で賃料を算出する手法と考え方が一致している。土地の特性、価格、建物の現状の価格が入っているといえるもので、公営住宅法に基づいて算出した家賃と近傍同種家賃の差などに着目すると、見えてくるものがあると思う。近傍同種家賃に差があるのに、家賃に差が出ていないため、近傍同種家賃の考え方を反映させることを考えてみては。

●事務局

近傍同種家賃は、あくまでも公営住宅の家賃算定の上限額としての意味になっている。

○宮入会長

今の段階では、立地条件がうまく反映されていないということで、考えやすいところで駅からの距離というのがある。それをすでに取り入れている都市があるのかという点と、場合によっては固定資産税評価額相当額（以下固定資産税評価額とする）と駅からの距離を両方採用できる可能性があるのかについて、事務局からお話しいただきたい。

●事務局

2つの政令指定都市で、市内の鉄道駅からの距離を用いて立地の利便性係数を設定していると聞いている。固定資産税評価額を使った算定式に、利便性が適切に反映されるという考え方から駅からの距離を加味し、組み合わせることができるかという点については、法令上の制約はなく、技術的には可能。

○宮入会長

やはり駅からの距離といった立地に関するものの反映が不十分なところがあると思う。

○段林委員

経過年数係数は国が設定するものはず。近傍同種家賃の中に経過年数の要素が入り込んでいるとすると、近傍同種家賃を利便性係数の基準にするというのは法令上ちょっと厳しいということになるのでは。

○宮入会長

近傍同種家賃との差をどう見るべきか、利便性係数をどういう基準で変えられれば良いかというのを考えなければならないが、家賃制度を超えるようなことは協議会では求められていることではない。変えられるのは利便性係数の中だけというのを段林委員に確認していただいた。

●事務局

国の考えでは、利便性係数は、当該市町村内の立地条件や、住宅の設備面を勘案して反映させることになっている。仮に、近傍同種家賃を反映させると、建物自体の価格などが含まれるので、要素としては外れてしまうと思う。

○梶副会長

立地係数について、固定資産税評価額からの算出方法をお聞きしたい。固定資産税評価額の上と下が決まっていて、そこからの差で係数が決まっているイメージだが、決め方を変えることも可能か。上下との差で決めていることで、低い方が非常に多くなって、バランスが悪くなっているのではないかと思うので、例えば、中央値を0にするなどの設定が可能であれば考えてもいいのではないか。

○段林委員

中央値を採る方法は、検討して良いように思う。

●事務局

資料2-2の14ページにあるとおり、固定資産税評価額が一番高い団地が0.15で、一番低い団地がマイナス0.15になっている。この間のどこに位置するかによって係数が算出されるようになっている。実際の分布は、同資料14ページの右側の表のとおり、全体としてマイナスが多く、家賃差は±15%相当の8,400円程度の差に収まっている。中央値に関しては、100近い団地があるので、中央値がどのあたりになるか、プラスになる団地、マイナスになる団地を出すには試算が必要かと思う。事務局で一度現状を整理して、お示しする。

○新田委員

分位の高い方だけ、家賃の傾斜を厳しくして、より近傍同種家賃に近づけられれば公平性が保てるのではないか。また、上の未利用部分の係数を、例えば、0.05を新たに立地に割り振るというのは可能なのか。

●事務局

まず、分位の高い方のみ家賃を上げるというのは制度的にはできない。収入に応じて家賃算定基礎額が決まって、それに部屋の広さや建物の古さ、立地などの要素を係数として掛け合わせて算出するという決まりで、分位ごとには傾斜を付けられないようになっている。また、0を基準にして、下の0.15や上の0.15という割合を変えることは可能。例えば、下を0.15、上を0.2にして傾斜を少しずらすといったことが可能。

○宮入会長

現地視察をしたときの実感というのも私たちが提案する際の大事なポイントだと思う。また、駅からの距離をすでに導入している都市があつて、利便性係数を考えるときには、限られた要素の中で大事な要素になるのではないかと思う。皆さんの意見は、駅から近い団地について、上の方に少し幅を持たせて差を付けるという考えなのかな、と思ったがいかがか。

○段林委員

駅までの近さは利便性係数に反映させて良いと思っている。現状、固定資産

税評価額を前提にすると、札幌駅に近い方がどうしても高くなる傾向があると思われる。新さっぽろ団地を見たら、目の前に新さっぽろ駅が見えていて、その立地でマイナスというのが一般市民には理解いただけない面があるのではと思うので、駅の近さは加えていただきたいと思う。

○宮達委員

駅からの距離をもっと反映させて良いという考えはあると思うが、固定資産税評価額だけで評価できていると考えるか、さらに補う要素として駅からの距離を加味するか、もしくは駅からの距離だけにするかといった捉え方が重要となる。

○宮入会長

固定資産税評価額の中に駅からの距離も含まれているとしても、それだけでは十分に反映されていない分を、さらに駅からの距離という要素も加味して組み合わせるということでも良いかと思うが、みなさまはどう思うか。

○梶副会長

市民に対して妥当性が説明できるかが重要かと思う。

○宮達委員

説明ができる形であれば、駅からの距離は加味して良いと思う。

○宮入会長

本日確認できたのは、制度のあり方の方向性として利便性係数の見直しは必要で、家賃の低い方については各論で考えるということ。立地については駅から近い団地と遠い団地の家賃差や駅から近い団地の立地の利便性係数がマイナスになっている点の是正のため、駅からの距離を加味する必要があるが、その際は市民に説明が果たせる形で要素を入れ込んでほしい、ということによるしいか。

(特に異論なし)

設備については次回に審議。

以上

連絡先

札幌市都市局市街地整備部住宅課 011-211-2806