

# 第1回 札幌市住まいの協議会

## 会 議 録

日 時： 令和4年3月28日（月）午前10時開会

場 所： 札幌市役所 18階 第2常任委員会会議室

## 第1回札幌市住まいの協議会出席者

### ■委員（6名出席）

- ・梶 晴美（北翔大学 生涯スポーツ学部 健康福祉学科 教授）
- ・杉岡 直人（北星学園大学 名誉教授）
- ・田作 淳（公募委員）
- ・松前 人美（一般財団法人 あんしん住まいサッポロ）
- ・宮入 隆（北海学園大学 経済学部地域経済学科 教授）
- ・宮達 隆行（株式会社北海道アプレイザーズ・ファーム代表取締役／北海道不動産鑑定士協会）

### ■事務局（5名出席）

都市局長、住宅担当部長、住宅課長、管理係長、管理係職員

## 1. 開 会

○事務局（中田住宅担当部長） 定刻となりましたので、ただ今から令和4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。

なお、本日が協議会の初回でございますので、会長が選出されますまでの間、私、都市局住宅担当部長の中田が進行役を務めさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。それでは式次第に沿って進めさせていただきますと存じます。

## 2. 都市局長あいさつ

○事務局（中田住宅担当部長） それでは、始めに、都市局長の大島より委員の皆様へご挨拶を申し上げます。

○大島都市局長 都市局長の大島でございます。

第1回住まいの協議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

始めに、本日お集まりの皆様方には、日頃より市政の推進に、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あたりまして、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存じますが、札幌市は人口減少、少子高齢化といった重大な課題に直面しています。人口は間もなく減少局面に転じ、高齢化率の更なる上昇が見込まれます。

また、政令指定都市への移行期である1970年代に集中して整備された道路などの都市基盤や公共施設が更新時期を迎えつつあるなど、財政負担も増加することが懸念されております。

こうした状況においても、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる社会の形成が求められているところです。

本市では、令和元年12月に「札幌市まちづくり戦略ビジョンアクションプラン2019」を策定し、「誰もが安心して暮らし生涯現役として輝き続ける街」と「世界都市としての魅力と活力を創造し続ける街」という2つの未来の札幌の姿を目指して、行財政運営の取り組みなどによりその財源を確保することにより、将来を見据えたバランス重視の財政運営を進めております。

このプランの実施にあたりましては、市役所内部のコスト縮減を優先的に進めていくだけでなく、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おります。

また、一昨年から猛威を振るう新型コロナウイルス感染症の拡大により、様々な社会経済活動が制限されたことに伴い、本市の経済は大変厳しい状況が続いておりますことも十分

承知しております。

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 40 年を超える建物が全体の 4 割を超え、今後ますます維持・修繕費や建替え費用が増大することが見込まれております。

これらに必要な財源を確保するためには、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のあり方について検討を進めていく必要があると考えております。

しかしながら、市営住宅は、低額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っており、こうした役割を踏まえながら家賃のあり方を検討していただくことは、大変困難を伴うものであると認識しております。

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、この難しい課題の解決に向けて、それぞれの幅広い専門的見地とお立場からご審議をいただきますよう、心からお願い申し上げます。

終わりになりますが、委員の皆様の益々のご健勝、ご活躍をご祈念申し上げますとともに、当協議会において闊達なご議論が交わされ、本市の住宅行政に資する貴重な提言をいただきますようお願い申し上げます、私の挨拶とさせていただきます。

### 3. 委員紹介

○事務局（中田住宅担当部長） 続きまして、お手元の「資料 2」に基づきまして、本日おいで委員の皆様をご紹介します。

ご芳名等誤りがございましたら、ご容赦いただきたいと思います。

それでは、右手にお座りになっている委員の皆様から、順に時計回りの方向でご紹介を申し上げます。

それではまず北翔大学生涯スポーツ学部健康福祉学科教授 梶 晴美（かじ はるみ）委員でございます。続きまして北星学園大学 名誉教授 杉岡 直人（すぎおか なおと）委員でございます。続きまして公募委員 でいらっしやいます田作 淳（たさく じゅん）委員でございます。続きまして北海学園大学 経済学部 教授 宮入 隆（みやいり たかし）委員でございます。最後に株式会社 北海道アプレイザーズ・ファーム 代表取締役宮達 隆行（みやたち たかゆき）委員でございます。なお、中村浅松法律事務所 浅松委員につきましては、本日はご欠席との連絡がございましたので、ご報告申し上げます。

### 4. 協議会の概要説明及び事務局紹介

○事務局（中田住宅担当部長） 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設立の目的並びにその要綱について、ご説明させていただきます。

また、「事務局職員」のご紹介も併せて行ってまいります。

○事務局（遠藤住宅課長） 事務局を担当させていただいております住宅課長の遠藤と申します。どうぞよろしくお願いたします。

札幌市住まいの協議会についての説明をさせていただきます。

資料3-1をご覧ください。

札幌市住まいの協議会は、札幌市附属機関設置条例第2条に基づきまして、設置していません。

当協議会の所掌事務は、条例5ページ目にありますとおり「本市における住宅施策についての審議に関する事」になっております。

これまで市営住宅の施策に関連しまして、本市の諮問に対して平成17年、平成24年にそれぞれ答申をいただいております。

次に委員の任期でございますが、同じく札幌市附属機関設置条例の別表第1に示されておるとおり2年になります。

次に資料の3-2をご覧ください。協議会の開催についてでございますが、札幌市住まいの協議会規則第3条にあるとおり、協議会は委員の過半数の出席で成立いたします。

なお、本日は浅松委員がご欠席ですが、委員7名のうち6名のご出席いただいておりますので、本日の協議会は成立いたします。

また、協議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数の場合は会長が決することとなっております。

最後に、審議の公開・非公開についてですが、札幌市情報公開条例第21条により、札幌市長が設置した附属機関の会議については、公開が原則となっております。

本協議会につきましても、原則に従いまして公開させて頂きたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

さらに、札幌市附属機関等の設置及び運営に関する要綱によりまして、原則として議事録を作成の上、公表することとなっております。

なお、議事録につきましては、発言された委員のお名前も記載することになりますので、予めご了承いただきたいと存じます。

また、議事録につきましては、公開前に委員の皆様の了解を得た後、会議資料とともに札幌市住宅課のホームページに掲載したいと考えております。

以上、住まいの協議会の説明でございます。

続きまして、資料6をご覧ください。

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、それ以外の事務局職員についての紹介をさせていただきます。

○私は住宅課長の遠藤でございます。

○管理係長の尾崎でございます。

○管理係の秋山でございます。

どうぞよろしくお願いたします。

## 5. 会長・副会長の選出

○事務局（中田住宅担当部長） 次に、会長、副会長の選任でございますけれども、ただ今ご説明申し上げました規則第2条に「会長、副会長を委員の互選により選出する。」と規定されております。

それでは、会長、副会長の選出について、どなたかご意見はございますか。

○宮入委員 会長には、以前の協議会でも会長をされており、大変ご尽力をいただいた杉岡委員にお願いし、副会長にはやはり以前の減免見直しに係る協議会の際に委員でいらっしやいました梶委員を推薦いたしますが、いかがでしょうか。

○事務局（中田住宅担当部長）ただ今、宮入委員より、会長に杉岡委員、副会長に梶委員をご推薦いただきましたが、皆様そのほかご意見はございませんか？

それでは、お二人に会長、副会長をお願いすることとしてよろしいでしょうか？

○委員 異議なし。

○事務局（中田住宅担当部長）それでは、本協議会の会長には杉岡委員、副会長には梶委員を選出することと決定させていただきます。お二人は会長、副会長席へお移りいただきたいと存じます。

[杉岡会長と梶副会長は所定の席に着く]

## 6. 会長ごあいさつ

○事務局（中田住宅担当部長）それでは早速でございますが、先ほどもご挨拶いただきましたが、改めまして会長、副会長のお立場として、ひとことご挨拶を頂戴したいと存じます。

○杉岡会長 大変僭越ではございますが、先ほどご推薦いただきました関わりの中で、なるべくこれからの課題について議論が行われますように尽力させていただきたいと思っております。特に住まいというのは私たちの生活の基本であって、生活の基本から安心と安全についてどんな課題があるかということを考えていく出発点と思っております。特に今回のテーマもそうですけれども、住宅を必要とされている方々、どういう方が応募されているのか、あと潜在的にどのような方がこの住宅を必要としているのかについても検討していただくことになると思っております。特にいずれは単身世帯化が非常に進んでおりますので、住宅を用意するだけではなくて、そこで支えられるような仕組みについても色々な可能性を考えていくことについても補足的には話題になっていくと思っております。なかなか難しい問題でもあり、住宅の耐用年数が経過し、人間の長寿化も進んでおりますので、戸建ての方もおそらく一回建てただけじゃ済まなくて、私自身も家を建てるのは2回目なのですが、2回目を経験してみますと築60年とかそのくらいのスパンで生活していくことになりかねないと思っております。皆さん多分、

30代で家を建てると思うのですが、マンションでもそうですが、60年経った90歳の時に生活できる基盤を作っておかないと、雇用の変動もあり、退職金も変わってくることを考えますと、課題が出てくると思います。十分経済状況も考慮の上、対策についても議論していただければと思いますので、よろしく願いいたします。

○**梶副会長** 副会長に推薦していただきました梶でございます。前回に引き続き今回も参加させていただいて、重要な住宅という問題に取り組んでいきたいと思っております。

また委員の方々、他分野の方々から委員をされていらっしゃると思いますので、色々な方面からのご意見をいただきながら、先ほどもありました公平性というところも十分考慮しながら、どういった形でこの札幌市のプランを考えていくのかということをご皆さんで検討していけたらと思っています。余談ですが、2月の大雪の時に古い住宅の一部がとけた雪の重みで崩壊してガス漏れになってという事故が西区でありました。実はそれは私の隣の家で、周囲一帯、ガス漏れで私も含め避難させられまして夜8時くらいまで家に入れなかったです。

今、色々な災害が起こっています。札幌ですから雪もそうですけども、地震ですとか、台風とか色々な災害で急に家を失くされる方もいらっしゃるの、そういう方々にとっての公営住宅っていうのも非常に重要な役割があるのではないかなと最近思います。

いずれにしても、限りある資源をどういう風に配分するというか、必要な方に配分できるように形を考えていけたらなと思います。どうぞよろしく願いいたします。

## 7. 協議会への諮問

○**事務局（中田住宅担当部長）** どうもありがとうございました。

会長、副会長が決定いたしましたので、ここで住まいの協議会の杉岡会長に対しまして、大島都市局長より諮問書の手交という形で、「市営住宅家賃の適正な負担のあり方について」という諮問をさせていただきます。

それでは、大島都市局長は、会長席までお願いいたします。

[大島都市局長より杉岡会長へ諮問書の手交]

○**大島都市局長** よろしく願いいたします。

○**事務局（中田住宅担当部長）** どうもありがとうございました。

ここで、誠に恐縮でございますけれども、大島局長はこの後、公務がございますので、これをおもちまして退席させていただきます。どうかご了承をお願いいたします。

○**大島都市局長** よろしく願いいたします。

[大島都市局長は退席]

○**事務局（中田住宅担当部長）** それでは、これからの議事運営につきましては、会長及び副会長をお願いしたいと存じます。

それでは、杉岡会長よろしく願いいたします。

## 8. 審 議

○杉岡会長 それでは、議事に入らせていただきます。ただ今都市局長より手交されました諮問書について、これを受理し審議することにご異議ございませんか？

(「異議なし」と発言する者あり)

それでは、審議事項の第一として、協議会の運営についてでございますが、これについて事務局より説明願います。

○事務局(遠藤住宅課長) 今後の審議方法でございますが、札幌市住まいの協議会規則第4条では、部会について定めております。

これまでの住まいの協議会におきましては、ご審議いただく事項が多岐にわたる場合、この規定に基づきまして部会を設けてご審議いただいております。

このたびの諮問内容が、「市営住宅家賃の適正な負担のあり方について」という項目に限ったものですので、部会を設けずに委員のみなさま全員でご審議をいただいております。

○杉岡会長 この事務局案について、皆様ご異議はございませんか？

(「異議なし」と発言する者あり)

○杉岡会長 それでは、事務局の提案のとおりとさせていただきます。次に、規則の第2条に、会長、副会長に事故があったときの職務代理者の規定がございまして、会長があらかじめ指名することとなっております。

この代理者につきましては、宮入委員にお願いしたいと思いますが、宮入委員いかがでしょうか？

○宮入委員 皆様のご了承がいただければ、お引き受けしたいと思います。

○杉岡会長 それでは、皆様いかがでしょうか？

(「異議なし」と発言する者あり)

○杉岡会長 それでは、宮入委員よろしく願いいたします。

次に審議事項の第2として、今後の協議会の日程について事務局より説明をお願いします。

○事務局(遠藤住宅課長) 今後の住まいの協議会の日程についてでございますが、「資料5」をご覧ください。

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のうえ、住まいの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、それらを受けまして、答申の内容を反映させ現行制度について見直しを図りたいと考えております。

その場合、内部検討、議会への報告、電算システム改修、入居者への周知などに要する時間を考えますと数回のご審議を経て、8月下旬くらいまでに住まいの協議会からのご意見、ご提言を頂ければと思っております。

従いまして、本日・1回目の協議会のあと、おおむね月に1回、ご審議いただき5回目の協議会で最終的なご意見・ご提言を決定いただく、タイトなスケジュールではございますが、



このような流れでお願いを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 ただ今の事務局の説明について質疑はございませんか？

○田作委員 異議はないのですが、質問なんですけど、この答申に対しての運用は令和4年度末以降、いつから施行されるのか、そこだけがわからないので教えて欲しいのですが。

○事務局（尾崎係長） 答申を夏くらいにいただいたとしてその答申の中身を吟味いたしまして制度の見直しをかけまして、順調にいけば令和5年の4月から新しい基準で行けたらと今はイメージしているところです。

○田作委員 わかりました。

○杉岡会長 皆様に審議していただくための基礎となる資料につきましても事務局から事前に色々用意していただく作業があると思ひまして、議論はタイトなんですけど、事務局の作業がかなりタイトになると思ひますがよろしくお願ひします。

（「なし」と発言する者あり）

それでは、その他、事務局からスケジュールについて何かございますか？

○事務局（遠藤住宅課長） はい、スケジュールについてでございますが、「資料5」でお示しのとおり、今回は5月中旬と記載しております。

5月の16日からの週に開催したいと考えております。

委員の皆さまで、予め、ご都合の悪い日時が分かっている場合、後ほど事務局までお伝えください。

後日、改めて委員の皆さまと日程調整をさせていただき、開催日時を決めていきたいと思ひます。よろしでしょうか？

○杉岡会長 委員の皆様、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、第2回の協議会の日程については、後日調整いただきたいと思ひます。続きまして、審議事項の第3として、公営住宅管理の概要でございますが、ここで少し休憩を取りたいと思ひます。10分後に開始します。よろしくお願ひします。

《休憩》

○杉岡会長 それでは審議を再開いたします。審議事項の第3として、公営住宅管理の概要に関する説明につきまして、事務局よりお願ひいたします。

○事務局（遠藤住宅課長） 本日は、住まいの協議会の初回ですので、委員の皆さまには、まずは公営住宅の概要について、説明させていただきたいと存じます。時間の都合もございますので、現状の詳細や課題などにつきましては、次回の協議会で諮問事項について説明させていただきます。

それでは、事務局の尾崎係長から説明いたします。

○事務局（尾崎管理係長）

管理係長の尾崎と申します。よろしくお願いいたします。

今日は「公営住宅管理の概要」ということで、本日お配りしております資料7につきまして、順にご説明をさせていただきます。こちらのスクリーンには同じものを映していますが、あまり大きくありませんので、見やすい方をご覧くださいと思います。

では、座ってご説明させていただきます。

資料の構成は大きく分けて、前半は公営住宅の制度について、後半はその制度に基づいて運営している札幌市の市営住宅の現状について、説明していきます。

まず、1ページ目の根拠法令と目的、「公営住宅は何のためにあるのか？」ということでございます。

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年に制定されておまして、制定から76年が経過しております。

次に、この法律の目的として第1条を転記しましたが、特に重要なところを赤字で書きました。つまり、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸すること、それ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。この目的を達成するために入居基準、家賃制度などが規定されております。

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。

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。

このページはこれまでの主な法改正をまとめたものであります。

制定後時代の変化に応じて様々な改正がなされております。主だったところでは、昭和34年の収入超過者制度導入。入居収入基準を超過したつまり所得が高くなった世帯に対して家賃増額したり明け渡す努力をしてくださいというものが規定されました。

また、今回の協議会でみなさんにご議論いただき、減免の制度についてもこの頃に対象者が例示されています。対象となる場合につきまして、改正前は特別の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。

その後も資料のとおり改正を行ってきましたが、制定から45年が経過した平成8年、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であり、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3ページでご説明いたします。

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。

3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ましたことから、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。

なお、このページの右側には家賃を抑えるための国の補助制度の変遷を記載していますが、今日は時間の制約もありますので、説明は省略いたします。

次に、4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、5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となっております。

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。

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おりますのが、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。

7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しいたします。

一番上の囲みの中に家賃の計算式を載せておりますが、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おりますが、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。最高は東京都千代田区の1.6、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となっております。

8 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、光星団地の住戸です。69.7 m<sup>2</sup>の3DK、世帯向けの住宅です。建築されたのは平成3年なので、既に30年が経過した決して新しい住宅ではありませんが、この団地の土地の評価相当額が市内全団地の中で一番高い、つまり「一番立地がよい」とされているところなのでピックアップしております。東区役所や地下鉄駅がすぐそばにある便利な地域ですが、築年数が経過しておりますので、近傍同種家賃は7万3,800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 m<sup>2</sup>を超えていますので、まず規模係数は1.0723、経過年数は築30年を経過していますので0.8518と家賃を下げる要素となっています。それから、利便性係数は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3万4,200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、二段目が藤野団地の家賃です。光星と比べても規模と経過年数はそう変わらないのですが、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4万8,700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2万4,900円の家賃となります。

三段目のもみじ台団地では、規模係数、あるいは建築から50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1万8,900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。

9 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。その後、平成 14 年度に抜本的な制度の見直しを行い、平成 18 年度には最低負担額の設定、平成 25 年度に現行の制度となっております。

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 円以下となっておりますが、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おります。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。

10 ページをごらんください。

10 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ひまして、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、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す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、現行制度では、所得税法の医療費控除のうち入院等により支出した費用を控除することとしているものであります。

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 4,000 円を下回った場合、収入毎に 4 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2万8,000円を下回った場合には、家賃負担率は40%となり、逆に言えば本来家賃の6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4,200円を下回ることが考えられます。例えば、古い団地で部屋も狭い住宅ですと、本来家賃が1万円を切る場合もあるのですが、例えば8400円だった場合、最低の40%の負担率で計算しますと減免後の家賃は3,300円と計算上はなってしまいますが、その場合には4,200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おりますが、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13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、札幌市内には令和2年度末つまり令和3年3月31日時点、ちょうど1年前の時点で101の団地があります。今年度も借り上げ市営住宅を3団地返還していますので、今日現在だと98団地ですが、今年度末の詳細な数字は4月以降集計を行っていきますので、今日はR2年度末の数字でお話しします。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、その数でカウントしております。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。令和2年度末における棟数は735棟、戸数は2万6,714戸、入居世帯数は2万3,834世帯であります。

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、委託業務として一般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、平成18年度から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。

13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2万6,714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年代後半から昭和の終わり頃にかけて建設された建物が非常に多く、特に築30年以上が経過した建物、具体的には平成3年以前に建てられた住宅が全体の68.5%と7割に迫る状況にあります。ちなみに10年前のこの協議会でも同じデータを示したのですが、その当時、築30年以上の建物は40.2%でした。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。

14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、空き家募集としまして4月、8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、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は年6回、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つた部屋が生じた場合は、年に2回募集を行っております。更にこれらの募集で申し込みがなかったものは通年募集といい、先着順で受付しております。

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。

15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、ここ数年は供給がないため、募集も行っておりません。

空き家につきましては、年間1000戸前後の募集戸数に対しまして、おおむね11~17倍程度の応募がございました。

かつての20倍~30倍を超える倍率よりは下がっており、ここ3年間の平均は約10倍強ではありますが、それでも10人のうち9人は落選するわけですので、依然として市営住宅の人気は高いものと考えております。

入居世帯数、入居者数につきましては、全世帯数が23,384世帯、入居者数が43,139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66.7%、さらに単身者世帯も34.4%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49.9%を超えるという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23,834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19,258世帯と全体の約8割、残りの2割弱の世帯が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4,000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1万6,000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6,184世帯、減免対象となっている世帯は9,022世帯となっており、全世帯の37.9%となっております。

それでは、16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わかりいただけると思います。

次の17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、減免前の調定額が少しずつ減少している中、減免世帯数と減免額の二つはほぼ横ばい、その結果、家賃総額に占める減免額の割合が少しずつ増加しているという現状がわかりいただけるかと思えます。

17ページの下表には、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7万4,000円を下回る場合、収入をさらに4つに区分しておりますが、最低の2万8,000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8割を超えております。

2万8,000円以下の区分の場合、家賃負担率は40%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、81.4%の世帯が本来家賃に対して40%以下の家賃負担となっております。

18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2万3,834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2万6,300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10,200円となっております。

さらに、減免世帯の圧倒的多数を占める7割を超えている減免月収2万8,000円以下の世帯の平均は9,300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2万300円となっております。

右横の表は、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9,022世帯のうち、1万円以下の家賃となっている世帯が約4,929世帯、赤く表示をしている部分ですが、率にして54.7%となっております。ちなみに10年前のデータですと86.4%という高い率でした。これは平成25年度の減免基準変更で20%、30%負担という区分がなくなったことや、最低負担額が上がったこと、建て替え事業により古くて本来家賃がかなり低額だった住宅が減少したことなど複数の理由により5,000円以下の世帯が相当減っております。

次の19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。令和2年度の数字で言いますと、17ページの表でご説明した減免前の調定額74億7,921万円から減免額の12億4千万円を差し引いた金額がこの表の現年度分の調定額62億

3,600万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61億9,000万円が実際に納付された金額で、収納率は99.27%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、以前より現年度、過年度にかかわらず、積極的な滞納整理を行っておりまして、資料には載せておりませんが令和2年度の政令市における収納率比較では20市中5位という上位を維持しているところであります。

資料の説明は以上です。限られた時間の中で駆け足で説明しましたので、わかりにくいところも多々あったのではないかと思います。ご不明な点につきましては、この場に限らず、お気軽に私共に声をかけていただけたらと思いますので、よろしく願いいたします。私からは以上です。ありがとうございました。

**○杉岡会長** 事務局から、公営住宅管理の概要について説明がありましたが、何か質疑はございませんか？

公営住宅法の中の目的で、低廉な家賃で賃貸し、または転貸ってあるのですが、転貸ってというのはどういうケースを言うのでしょうか。

**○事務局（尾崎管理係長）** 札幌市では適用例はないかと思うのですが、具体的に他都市ではこれに基づいてどういうことをやっているのか把握していないので調べさせていただきます。

**○杉岡会長** つまり借上げとかそれには該当しないですか？借上げした後、低廉の家賃になるのか。7ページの規模係数の65㎡というところについて、どういう説明で、根拠はどういう風になっているのか。平均の面積なのでしょう。

**○事務局（尾崎管理係長）** 一般的な世帯向けの面積だと思うのですが、確か平成8年は70㎡だったはずで、どこかの時期に65㎡に下がっています。統計を整理した中で70㎡から65㎡に変わったのではないかと思います。その辺の積算が、何の考え方に基づいてなのか調べてみます。

**○杉岡会長** 札幌市の場合は単身世帯の割合が高い。とくに高齢者の場合、夫婦で暮らしていたり家族で暮らしていたりだが、子どもが出て行ったあと、結果的には1人で暮らす人もいます。1人の人が募集して入ってくる時もあるし、結果的に1人で暮らしている人もいます。

**○事務局（尾崎管理係長）** 単身（住戸への応募）の倍率は高いです。

**○杉岡会長** 前から暮らしている人に対する家賃の計算、世帯の人数が1人になった場合とまた違うのでしょうか。世帯の収入で決まるからいいのか。

**○事務局（尾崎管理係長）** そうですね、元々、世帯で住んでいて1人になってしまった場合、面積は変わらないので、そこでは家賃下がる要素にはなりません。3人暮らしていた

その3人のうち、出て行った方に収入があったりすると、全員の収入が家賃の計算対象になりますので、その人が出て行ったことで、残った人の収入が下がれば家賃も下がります。

○梶副会長 8ページ表は3DKで例を取っているが、3LDK、3DKこれがほぼ全体なのか、それとも単身用1LDKとかワンルームとかその辺の割合はどうなっているのでしょうか。

○事務局(尾崎管理係長):割合について手元に持ち合わせていないが、おっしゃるとおり、比較したのは全部世帯向けということですが、単身向けの方はもうすこし狭い、1LDKとか2DKとかものになりますので、その戸数は調べることは出来ます。

○梶副会長 メインは世帯向けの3DKとかなのか

○事務局(尾崎管理係長) 割合としてはそうです。

○梶副会長 世帯向けの住居に一人で住んでいる人はどの位いるのか

○事務局(尾崎管理係長) 数字を確認します。

○事務局(遠藤住宅課長) 今、市営住宅の建て替え事業を進めていますが、元々世帯で3LDKに住んでいて、今は1人で住んでいることが多いものですから、建て替えの際には2DKへと、住んでいる人のご希望があれば戻れるような仕組みになっていますので、そういう方々向けには2DKが多くなってきています。

元々の同じような規模で住居整理すると家賃がどうしても高くなってしまいますので、お一人で住む方には配慮しながら、間取りの設定等も建て替え時には考慮させていただいている。

○宮達委員 今回の協議会の方針、構成とは関係ないかもしれないが、建築から30年以上経過した建物が全体の68.5%ということが、結構重要なポイントだと私は思う。

この資料には出てこない部分で、出来れば教えていただきたいのですが、全体の事業の状況がわかる、どのくらい国から・市からお金が入っているのか、わかる資料ってあるのでしょうか。

たとえば3ページには補助とか交付金とか色々な制度があるように書かれていて、多分こういうのを使って、68.5%というものが当時作られていたと思う。

今は事業としてピカピカの、まだ動かせる、稼働できる物件であればそれなりの事業になるが、この68.5%、おそらく土地の取得も随分安いはずだし、建物は、お金が入ったとしても償却終わっているはずだし、そういうバランスシートの資料と収益的な資料、全部の収入、どちらにどのくらいのウェイトがあるのか、それから管理費用、収入得るのにどちらにどのくらい管理費用がかかっているのか、管理者は財団法人が一括して管理を担って、それをまた現場の方に流しているようですが、その管理費用がどのくらいかかっているのか可能であれば資料を見せていただきたい。

○事務局(遠藤住宅課長) どういう風にお出しできるかわかりませんが、今後お示しできる資料の中で内容を検討させていただきたいと思います。

○宮達委員 もう一つ、建て替え計画はあるのか、70%近いものを、あと10年経てば相当なものを、建替えなくてはならない。

それに対してまた国の補助があったり、同じような昔の制度、戦後、住宅難で出来た制度が今後も同じように建替えで使っているのか、建て替え計画があるなら、どのくらいの費用を見積もって、どういう考え方で入居を促していくのか、入居者にカバーしていくのかというところが見えると思う。

おそらく、この10年間で一部、建て替えしていると思うが、現実に入居者の応募数が減っている。多分、古いからかと思いながら見ていた。

前は20とか25の倍率だったのが今は10倍くらい、半分に減っているということは、魅力がないのか、それともそういうニーズ減っているのか、この中の資料からはわかりづらいところがある。そこも出来れば教えて欲しいです。

**○事務局（遠藤住宅課長）** 札幌市の市営住宅の大きな考え方としては、数年前に策定した住宅マスタープランという計画があって、その中では今後、管理戸数を抑制していきましようという大きな方向性を示しています。

市有建築物、市営住宅に限らず、学校も含めた、たくさんの施設を札幌市は抱えているが、大きな方向性としては、人口減少に合わせて少しずつ減らしていきましようという方向性となっています。

その中で市営住宅の建て替えを一部進めています。今、魅力がなくなっているというお話がありましたが、建て替える住宅、団地につきましては、例えば立地を加味して、できるだけ今後残る団地が、どういう団地がいいのかと考えさせていただきながら、あるいは将来的な話で人口減少の推計が難しいところであるが、札幌市として今考えている人口減少の流れの中で、今の時点でどのくらい団地減らしていくのかというのでも踏まえて資料をご提示させていただきたいと思います。

**○宮達委員** お願いします。

**○宮入委員** 家賃の算定基準と、適正な負担のあり方というところで、減免額のところが重要だと思うのですが、1分位が8割を占めていて、さらにその中で減免世帯が4割と大きな割合を占めている。

家賃の基本の基準が収入で、減免は色んな特別な理由があると思うのですが、その部分はどんな理由が多いのか、これから考え方を見直すにあたって、ニーズとか具体的な理由の集計とかあるのでしょうか。

**○事務局（尾崎管理係長）** データの有無は公社に確認しなければ分からないが、（減免申請の理由は）失業など色々事情は受付の際に聞いていると思います。統計としてあるか確認します。

急に失職して減給した方もいるが、元々の生活が困窮している方も割と多くいる。

1回の申請で最大12か月認められるが、年度超えるとまた申請する方など、急に収入が激変して困った場合もあるが、常に困っているので継続して申請している人もいます。

**○梶副会長** 14ページの応募について、通年募集の長期で空き家になっているのは全体的にどのくらいあるのか。

○事務局（尾崎管理係長） 調べてお知らせします。

○杉岡会長 道営住宅とかは、公営住宅の長寿命化で補強工事して使っているのもあるが、市営住宅でも長寿命化の工事やっているのはあるのですか。

○事務局（遠藤住宅課長） 建物が古くなると、耐用年数を少しでも延ばしたいということで今、外部改修や屋上防水などを順次おこなっています。

今、築30年以上の建物が多いという話がありましたが、市有建築物全体でも鉄筋コンクリート造の建物については、目標としては80年位使いたいと考えていて、出来る限り長寿命化させるため、外部改修、これからは給水設備も併せて進めていきたいと考えています。

○杉岡会長 東京あたりのURでは、割と壁を研ったりして、広くスペースを使えるようにしているが、市ではリノベーションを実際にやっているのはあるのか。

○事務局（遠藤住宅課長） 全面的改善という手法がありまして、例えば元々3戸あった割と狭い住宅を2戸にするのに壁をずらして間取り広くするというのを、主に耐震改修の時にやっていたことあるのですが、結構コストかかるので、費用や、その後の耐用年数とか考えて、どちらの方がメリットあるか等を考え検討している。

どうしても全面的改善すると耐震改修も同時に行うので事業費がかさみ、あまり建て替えと変わらないということが近年事例として出てきている。

建て替えの際、外断熱もさせていただいていますので、外熱による負担が少なくなるような設計をして、より長く使ってもらえるような建物づくりをさせてもらっていて、どちらかというと全面改善よりも建て替える方をメインに進めさせていただいています。

○宮入委員 驚いたのは65歳以上の人が多いこと。49.9%という、ほぼ半分であること。私は農業経済、農村の研究をしていて、65歳以上の方が半分以上となると、集落機能が完全にストップしてしまい、限界集落となる。まさにそこに限界集落が公営住宅の中に現れている。このまま高齢者になると、介護のための施設になってしまう。

そういう方向を中心に考えていくのか、それとも従来の高度経済成長期からの北海道札幌市は、これから人口がほぼ外から集めてくる機能が低下し、周りも人がいなくなって、札幌市自体にも人が集まらなくなってくる。

公営住宅というのが雇用促進的な低所得者でも、若い人を入れていく最初の入り口の機能としても重要なのかなと思う。

もみじ台団地にいた時も町内会というのがあって、集まって色々な話し合いをしますが、若い世代のビジョンも持っていた方がいいのかなと思っています。

先ほど全体的には管理戸数をこれから少しずつ減らしていこうと進めている中で、住んでいる人のイメージとして、これからどんな社会機能を持たせるのかのビジョンが必要かと思う。

家賃の金額、適正な負担額の見直しをしていく前に、ビジョンとか必要なのではと思うのですが、そのあたりはどんな風にお考えなのか、どんな方針なのか、私たち委員が考えていいのか、ある程度そういうことも踏まえて負担のあり方などを考えていくと思いますので

教えていただけたらと思います。

○事務局(中田住宅担当部長) 札幌市ではもみじ台地区と青葉地区が1.2を争う高齢化率でして、青葉は建て替えが進んでいますが、もみじ台はまだエレベーターもなく住んでいる人も苦勞しています。

一部、若者向けというか、東雁来は10年くらい前から子育て専用住宅として、もみじ台団地は、北星学園大学の学生さんに学生入居という形で少ないのですが募集させていただいて、実際に入居してもらい自治会活動に参加してもらっています。少し広げていく試みを検討しております。

限られてはいますが若い力を入れて自治会活動を活発化させるなどを考えています。

やはりニーズとしては高齢の人々が増えているのもあるので、それが大きな流れにはならないかと思うが少しずつやれることやっていこうと考えている。

○田作委員 知らないことが多いのだと今、質疑応答していてよくわかった。

せっかくGWがあるので、次回の協議会までにある程度資料を読ませてほしいというお願いです。住宅マスタープラン、学生入居という制度、運用されているという知識がなかったので、何を運用しているのか、それが減免につながることも私たち発想としてあるので、学生さんが、困窮しているから家賃を安くしてあげる、その代わりに自治会活動や除雪を手伝ってもらおうとか、色んなことを発想できると思ったので少し勉強させていただきたいと思いました。

○梶副会長 10ページの減免の対象者の算定のところ、74,000円というのは生活保護の最低生活費、これは住宅扶助も含めた額ですか？

○事務局(尾崎管理係長) そうです。生活保護基準との連動制がわかりにくいので、生活保護制度、生活扶助があって、年間の収入に見立てた場合などの計算方法についてなど次回資料で準備します。

○梶副会長 収入っていうと額面の収入に思うけど、実際は所得ですもんね。月収という考え方も、収入というか、所得額ってことですよ。その辺の関係性今、頭の中で混乱してしまいました。

しかし所得で15万円とは手取り15万円ということなのか。でも年収400万円以上あったら、公営住宅に入らなくてもいいのではないのか？感覚的には200万円の方々が公営住宅を必要とされているイメージがある。年収400万円以上あったら普通に暮らせますよね。

○宮入委員 それ、減免の理由も色々関係してきますよね。

○事務局(尾崎管理係長) 今回4人世帯でそのうち収入のある人が1人の場合で計算しているので、確かに2人暮らしだと200何十万円という方は、世帯数が少ないと控除される金額も少なくなります。4人世帯で3人扶養していると控除の額が大きくなるなど、ちょっと一般的に低額所得者というイメージとこの数字と少しズレた印象になっているかもしれないです。

実際には4人家族とかではない人の方が市営住宅の平均でいきますと2人世帯になるか

ならないかの世帯が多いものですから、年収にしたら 200 万円前後の人が多い可能性があります。

○梶副会長 そうなると入居者の世帯構成、単身者はどの位いるのか等の資料が欲しいです。

○杉岡会長 年間 1000 戸くらい募集している、その募集される対象の 1000 戸を毎年生み出す退去した方（亡くなった、転居、収入超過）の内訳、どういう人たちで 1000 戸が構成されているのか、応募してくる人たちの生活困窮度について、考慮されていると思うが、例えば 5 回以上落ち続けたらポイントつくとかありますよね。

なるべく何回応募しても当たらない人を少なくなるよう考慮する。困窮している人たちが上手く住宅を確保できるための環境がどの程度評価されているのか。

本当は近傍同種の民間アパートに移ってもいいような人、民間のアパートで暮らせば 6.7 万円ですら暮らしていけるが、収入超過して市営住宅の家賃が 10 万円位なのに 10 万円払ってでも市住に住んでいる人もいますよね。たくさん家賃取られてもいいから、市営住宅に住む人もいます。実際に収入超過しているけど住み続けている人がどの位いるのか、立地の魅力とかもあるとは思いますが。

適正な負担だから 本当に必要としている人たちが民間のアパートに暮らしている人の中で公営住宅を求めている人もいれば、そうじゃない人もいる。

応募してきている人の内容がわかるような統計は出ないですか。応募している人のデータは整理されているのか。どのくらい収入があるかのデータはあるのでしょうか。

○事務局（尾崎管理係長） 応募して当たった人の収入については細かく出してもらっている形でやっているかと思うのですが、大半は抽選に外れてしまうので、所得の計算とか審査を全応募者にしていない可能性があります。抽選に当たって初めて資格があるのかどうかというか。

○事務局（中田住宅担当部長） 正直、応募者全員の所得を計算・審査するとなると事務量も 10 倍になるので。当たらない方を先に審査等はしてないかと思います。

○杉岡会長（応募倍率が）10 倍になったっていうのが実際に中身はどんな人が応募しているか。

○事務局（中田住宅担当部長） 10 倍と一口にいってもすごく便利なところは倍率が 100 倍、人気がないところは応募者がいないとか、バラバラなのです。一概に 10 倍という数字をもって平均的というのはなかなか難しいです。

○杉岡会長 戸数も違いますからね

○梶副会長 15 ページの表に倍率出ているのですが、実際にどのくらいの方が入居されたのかっていうのもあったらいいかなと思います。

○事務局（中田住宅担当部長） ほぼ募集したものは埋まっている状況です。随時募集以外はですね。ほぼ全員入っているということになります。基本的に抽選になります。

○杉岡会長 今は空き家に入っている人しかいない。新設にはいない。



○梶副会長 令和2年度に907戸募集していますが、これは全部埋まっているという理解でいいでしょうか。

○事務局(中田住宅担当部長) 随時募集で応募する人がいないところ以外に入っています。定期募集はほぼ応募者がいて、そこに入ります。随時募集はいくら募集しても応募が無いところは(空きが)少しあるのですが、それ以外はほぼ入っています。

○梶副会長 空き室のうち、ずっと入らないところ、募集をかけても応募ないところはごく僅かということでしょうか。

○事務局(中田住宅担当部長) 空き家も、空いているところを全部募集に出しているわけではなく、結構、修繕が必要だったりするので、単純な数字の比較にはならないです。そういう意味では、ほぼこの戸数は入っています。

○宮達委員 今に関連して8ページに家賃を比較するのに分かりやすく具体的に例示されているが、倍率は、もみじ台は低いとか二十四軒は高いとか、そういう資料がついてくれば家賃の公平性みたいなのもある意味わかりやすくなります。それ以外も、8ページの中に倍率なんか出していただけたらと思います。

もみじ台は通期で募集しているが、常に空きがあるのか、常に求めている意味がどういう意味なのかでいうと、かなり特別なところの気がする。

一方で光星、二十四軒は便利でいいところだが、二十四軒なんか建ったばかりで、ここは空きが無い、あったとしても100倍とかになるでしょうし。

○事務局(中田住宅担当部長) 基本的に二十四軒団地は住み替えの人が優先なので、なおかつ空けば募集になりますけど新しい所は募集という形にはならないです。

○宮達委員 (応募の)25倍が11倍に、それでも11倍ですけど、どういう中身なのか、少しわかる資料があればお願いします。

○杉岡会長 最終的には適正負担の話なので、払えそうな人たちの実態がどうなっているのか、生活保護を受けている人で市営住宅に住んでない人の方が住んでいる人より多いですよ。

実際に住宅が困窮だけでなく、仕事先の場所によって選べるところが少ないとか、負担能力どういう風に見極められているか、どういう数字が出てくると最低額の調整、負担額の切り方は、何分位に分けたらいいのかとか、その根拠になるような資料をどう作っていったらいいか、そこを上手く説明できるようにわかる資料あれば理解しやすくなる。次回の前に多少資料を早めにもらえたらと思います。

○杉岡会長 あとは何か質疑はございませんか？本日の協議会全体を通してでも構いませんが。特にないようですが、事務局から何かございますか？

○事務局(遠藤住宅課長) 次回の住まいの協議会では、家賃減免制度の現状と課題、見直しにおける検討事項について説明し、具体的な議論に入っただけだと考えております。

以上でございます。

## 9. 閉 会

○杉岡会長 それでは、本日の「住まいの協議会」はこれで終了いたします。

どうもありがとうございました。

○事務局（中田住宅担当部長） 杉岡会長、どうもありがとうございました。

委員の皆様、本日はご熱心にご審議いただきまして、ありがとうございます。

これをもちまして第1回の「住まいの協議会」を終わらせていただきます。本日は、どうもありがとうございました。