

第2回草津市営住宅家賃改定審議会議事録

日 時：平成30年8月28日（火）10時00分から11時30分まで

場 所：市役所5階 502会議室

出席委員：【1号委員】石井委員、岡本委員

【2号委員】藤原委員、水谷委員

【3号委員】小寺委員、田村委員、中村委員、中山委員、森川委員、
吉岡委員（五十音順）

欠席委員：0名

事務局：【建設部】吉川部長、寺田総括副部長

【住宅課】田中課長、高谷課長補佐、鶴房主査、山本主任

傍聴者：0名

1. 開会

【吉川部長】

委員の皆様にはお忙しい中、早朝より草津市営住宅家賃改定審議会に御出席賜りましてありがとうございます。

今回は改良住宅等の現況と家賃改定の方向性ということでございますが、例年になく暑い日が続いており、現地に行きますのも大変でございますので、市営住宅・改良住宅等の建物の状況につきましては写真で御覧いただく形で説明させていただきます。

その後、家賃改定の方向性につきまして皆様から御意見を賜りたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

それでは皆様の御意見を忌憚なく言っていただきますようお願いいたしまして、挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】

<第1回草津市営住宅家賃改定審議会議事録（概略）の内容確認>

<草津市附属機関運営規則第6条に基づき、審議会が成立していることを報告>

2. 議事、3. 質疑応答、意見交換

(1) 「改良住宅等の現況」

【事務局】

<参考資料1-1・参考資料1-2に基づき説明>

【委員】

図面上、作業室や作業所と書いてありますが、これは特殊な意味合いのあるスペースなのかこの標記になっている経緯があるのか。

【事務局】

作業室・作業所と標記されているところは、実際は居室と考えていただければと思います。

当時、草津市が2戸1の改良住宅等を建設した経緯の中で、農業の作業場の確保が必要でしたので、作業室を建設し国に作業室として補助金等の申請を行っていることから、図面では作業室・作業所となっております。実際はその後、居室への改善をさせていただいておりますので、現状は居室と御認識いただければと思います。

(2) 「家賃改定の方向性」

【事務局】

<資料2、参考資料2-1、参考資料2-2および参考資料2-3に基づき説明>

【会長】

改良住宅等の場合は近傍同種家賃額と法定上限額がありますが、この近傍同種家賃額と法定上限額の意味を教えてください。

【事務局】

近傍同種家賃額は公営住宅の家賃上限額であり、法定上限額は改良住宅等の家賃上限額です。いずれも家賃の上限を定める計算式になっております。

上限額の算定における違いといたしましては、近傍同種家賃額は建設当時の建設費に経過年数を考慮し割り出した推定再建築費賃を基に算定しておりますが、法定上限額は近傍同種家賃額と同様に建設当時の建設費を参考にしながら、補助金を建築費から除くという処理をしており、近傍同種家賃額よりも安価となる傾向があります。

【会長】

本来では法定上限額が近傍同種家賃額より低くなるのが普通ですが、そうではない住

宅があるということですか。

【事務局】

はい。試算の結果、資料2の4ページ記載の2つのパターンが存在することが確認できました。

Aパターンのような法定上限額が近傍同種額より低い住宅と、Bパターンのような近傍同種家賃額が法定上限額より低い住宅が存在します。

今回、改良住宅等の家賃を見直して、基本的には応能応益家賃制度のやり方に変えていきたいという趣旨で応能応益的家賃の導入を図りましたが、Aパターンについては上手にはまらないということが試算の結果分かりました。この問題に対する対応を考えていただくこととなります。

【会長】

次に資料2の4ページで、青色、黄色、赤色に色がついているところですが、半分からは公営住宅の収入区分で、半分からは改良住宅等の収入区分で間違いありませんか。

【事務局】

はい。

【会長】

改良住宅等の収入基準額は15万8千円以内で設定可能と記載がありますが、説明をお願いします。

【事務局】

改良住宅等は当時、旧公営住宅法の2種住宅といたしまして、入居所得基準が公営住宅の基準よりも低い基準の設定となっていた経緯から、公営住宅は15万8千円以下の世帯、改良住宅等は11万4千円以下の世帯が全国的に入居の対象となっております。

しかしながら、地方分権一括法で地域の実情に応じて改良住宅等の収入基準額は11万4千円から15万8千円へ引き上げることができるとなっており、自治体の条例に委任されているため、このような書き方をしております。

【会長】

草津市では11万4千円が収入基準額ですか。

【事務局】

その通りです。

【会長】

その11万4千円ですが、収入分位2の間にありますが、これはそういうものですか。

【事務局】

はい、そういった形に設定されております。

【会長】

収入基準額の11万4千円を超える世帯を収入超過者と呼ぶということになるわけですね。

【事務局】

そうなります。

【会長】

改良住宅等には生活保護の方も多いと思うのですが、その方は家賃がいくらになろうと住宅家賃については免除になるわけですか。

【事務局】

免除にはなりません、住宅扶助費という形で家賃が支給され、担当課より直接住宅課へお支払いいただく形になります。

【会長】

資料2の4ページにあるAパターンは確かに法定上限額が近傍同種家賃額を下回り、収入分位5、6、7、8の世帯は応能応益家賃と同様の家賃が導入できませんが、実際に改良住宅等の入居者のほとんどが収入分位1、2、3、4の段階にあるのではないかと思います。そうすると特にこの議論は必要ないと思うのですが、そのあたりの事務局の考えを教えてください。

【事務局】

現在改良住宅等の入居者の所得情報については持ち合わせておりませんが、第1回審議会の資料の中で示させていただきましたとおり、改良住宅等は高齢者の世帯が非常に多くなってきております。そのことから、収入分位1から4までの世帯が大半ではないかと推測はできますが、収入分位5から8までの世帯につきましても確実にいらっしゃるというような現状かと思っております。

【会長】

そういう意味で、資料2の6ページのように法定上限額を引き上げ、改良住宅等の全住宅の家賃を公営住宅と同じような形にしたいというのが事務局の考えですか。

【事務局】

そうです。

AパターンとBパターンに分かれたままですと、同じ団地内で住宅によって家賃算定の根本の考え方が違う形になってしまいますので、応能応益家賃制度を平等に入れさせていただこうとすると、法定上限額の引き上げについてはやむを得ないと考えております。

しかしながら、この引き上げを行うということは、入居者へ収入超過者の認定を行うということの裏返しになりますので、その点に関しては課題と感じております。

【会長】

法定上限額を形式的に1.3、1.5、1.8と上げておりますが、これが家賃になるわけではなく、あくまでも大枠ということで間違いありませんか。

実際はこの応能応益的家賃という形で、支払い能力に応じて家賃が上がるということであり、11万4千円以上の世帯を収入超過者と呼ぶということですね。

【事務局】

そのとおりです。

【会長】

つまり応能応益的家賃を導入すると、必然的に収入超過者の概念を持ち込むということですね。

【事務局】

おっしゃるとおりです。

【会長】

分かりました。

本日の審議会の結論として、課題1、課題2の解決の方向性を示していきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

それではまず、資料2の8ページの課題1について、議論をしていきたいと思えます。今回の家賃改定は、譲渡の促進という面もありますので、できるだけ多くの方に譲渡を受けていただけるよう考慮し検討したいと思っておりますが、皆さんはどの案が望ましいというように思えますか。

【委員】

案2は、家賃は上がらないということですか。

【事務局】

家賃自体は見直しますので上がります。収入超過者の認定を行わないということは、法定上限額が近傍同種家賃額よりも低い住宅の入居者に限り、家賃上限額が近傍同種家賃額ではなく法定上限額となり、改良住宅等間で家賃改定方法が異なるということです。

【委員】

年間の収入でいうと、いくらぐらいの人が退去になりますか。

【事務局】

収入超過者に関しては退去努力義務であるということと、同じ収入でも扶養家族の人数や障害のある方がおられるかどうかによって所得月額が変わりますので、退去になる基準を一概に申し上げるのは難しいのですが、公営住宅で申し上げますと、同居人が0人の場合、年間約300万円の収入の方が控除等を差し引いた結果、収入超過者の基準である月額15万8千円になりますので、改良住宅等の収入超過者の基準である月額11万4千円で考えますと、300万円を少し下がる年間約250万円程度の収入の方から退去努力義務が生じてきます。

【委員】

家賃でいうと、月額いくらぐらいですか。毎月4万、5万の家賃の人は退去努力義務が出てしまうということですか。

【事務局】

そうです。超過になられている場合は段階的に家賃が家賃上限額まで引き上がりますので、最終的に家賃上限額を負担されている世帯は確実に退去努力義務が出てきます。

【会長】

退去努力義務というのは、実際のオペレーションではどのような形になりますか。

【事務局】

公営住宅の例で申し上げますと、収入申告をしていただき、その収入申告に基づき家賃を決定いたします。その後、家賃決定通知を送付する際に、収入超過者および高額所得者を認定し、対象者に対しては認定通知を同封します。なお、高額所得者は公

営住宅のみです。認定をさせていただきますと、家賃が段階的に近傍同種家賃という家賃上限額に引き上がり、退去を促していく仕組みになっております。

【委員】

収入超過者の家賃は上がるのですか。

【事務局】

上がっていきます。

【会長】

退去しろということじゃなくて、家賃が上がるわけですか。

【事務局】

家賃も上がりますし、退去努力義務があるが居座っているという形になりますので、法律的には不正入居になります。

【会長】

つまり基本的には、退去の話になるわけですね。

【事務局】

強制力がないので、どうしても増加分の家賃を支払ってでも入居されているのが現状です。

【会長】

本来は、公営住宅は高額所得者ではない人を入れるのが原則であるから、高額所得者は不正入居という形になっていくわけですね。

【事務局】

高額所得者に対しては、法律上も訴訟等で退去命令を出すことができますが、収入超過者というのは黄色信号のイメージであり、高額所得者のように行うことが非常に難しいケースになります。

【会長】

課題1に対する対応として案1になった場合、特例のように感じられますが、この特例に対しては、どういう形で行われるのでしょうか。

【事務局】

経過措置、もしくは条文として「適用しない」と条例に記載する形になります。

現在の条例においても、改良住宅等に当初入居された世帯と当初入居された世帯が出られた後入居された世帯の家賃設定を分けております。後で入居された世帯につい

ては、既に収入超過者という概念を適用する形になっており、当初入居された世帯については適用しないという形になっております。

【会長】

後で入居された世帯については、退去努力義務も適用していますか。

【事務局】

はい。現在の条例構成上も当初入居された世帯と後で入居された世帯に対する措置は分けておりますので、特段大きな問題にはならないという認識はしております。

【会長】

一応、事務局としては案1でいきたいということでしたが、いかがでしょうか。

特に皆様より異存がなければ、課題1は案1でよろしいですか。

<全員異議なしと回答>

【会長】

では課題1については、案1で進めていきたいと思えます。

続いて課題2を検討するにあたり、参考資料2-2を改めて説明してもらえますか。

【事務局】

<再度、参考資料2-2を説明>

【会長】

この算定結果に利便性係数は入っていますか。

【事務局】

入っております。

草津市の利便性係数の考え方としては、基本的には固定資産税の評価額がベースとなり、そこから公共交通機関等からの距離等を反映した係数設定をしております。そのため、住宅の建設年度により間取りの改善が図られているところに持ち込ませていただくと、間取り等の利便は反映されていない家賃になりますので、算定結果のような値ごろ感と割高感がでてきます。

【会長】

古い団地に入っていた方が新しい団地の空き家に移りたいという希望が市に寄せられた場合、どう対応しますか。

【事務局】

制度としては住戸替えというものがございますが、この制度は例外的な措置となり

ます。例えば、入居者の方が車椅子になられて現在の戸建て住宅では玄関が狭くて暮らせないなど、物理的制約が原則的な要件になってまいりますので、家賃額の理由での住戸替えは制度上適用できないということになります。

【会長】

この課題2について委員の皆様より御質問、御意見はありませんか。

【委員】

公営住宅と改良住宅等は建設当時から違うものですし、改定率に違いがあると隣近所で不満が出てくると思います。古い住宅に住んでいる事業に最初に協力した者の値上げ率が高く、新しい住宅に住んでいる事業に後から協力した者の値上げ率が低いのを、利便性で一律にすることはできませんか。

いろいろな面で便利がいいという点は考慮されていないにしても、できるだけ改定率の差を縮めてもらった家賃の上げ方はできませんか。隣近所でいくら値上がったのかすぐ分かりますし。

今まで40年、買い上げもなかなか進まないような状態で高齢化が進んでおりますし、家賃を上げていくのはいいのですが、改定率はできるだけ考えてもらったほうがいいと思うのですが。

【会長】

改定率でいうと確かに差がありますが、改定額で見ると新しい住宅のほうが多く増加しています。そうすると、新しい住宅も高い家賃になるなど同じように思えると思うのですが、いかがでしょうか。

【事務局】

補足をさせていただきます。

市としては案1を考えております。案2-1の平均率に合わせるという案は、公営住宅に合わせた算出方法で家賃算出をさせていただき、最低改定率となった住宅の改定率を引き上げることになり、公営住宅よりも高い家賃をいただくということになりますので、それはなかなか難しいと思っております。ただし、最低改定率に全住宅の改定率を近づけるという考え方はあり得ます。しかしながらその改定率を調整するための利便性係数というのは、調整できる範囲が限られており、どの程度改定率に反映ができるかが問題となります。

案1を事務局から提案させていただいている理由として、家賃改定率は気になりま

すが、実際の収入分位1の世帯は高齢者層が大半になってまいりますので、実質的に影響するのは改定率ではなく改定額とっております。公営住宅の家賃制度をできるだけそのまま改良住宅等へ持ち込みたいという当初の狙いを考えると、改定率を調整した場合、公営住宅との均衡の問題が出てくる可能性がございましたので案1という提案をさせていただきました。

【委員】

参考資料2-2に記載のある50%減免について説明をお願いします。

【事務局】

改良住宅等の収入分位1は0円から10万4千円までの所得範囲になっておりますが、0円と10万4千円というのは大分開きがありますので、この差を埋めるために草津市単独で収入に応じて最大50%までの家賃減免を行っております。

年金のみの方等は控除等を考えますと所得月額が0円となる方が多いので、公営住宅と同じ減免制度を使用するのであれば、通常50%の減免の対象者になってくると思います。

別途違う枠組みの減免制度を改良住宅等の場合は設けるべきとなりますとまた変わりますが、現状の公営住宅の制度をそのまま適用させていただくと、参考資料2-2に記載のあるとおりとなります。

【委員】

減免は50%が最高ですね。

【事務局】

そうです。

【委員】

減免率を上げることはできますか。

【事務局】

一般法との兼ね合いがございますので、改良住宅等は違うものであるということを前程に、特別に設定する合理的な理由があるかどうかになります。検討はさせていただきたいと思いますが、住宅の種類が違うことによって減免の割合が違うことの合理性というところで、減免率を上げるというのはなかなか難しいかと思われま。

本日の議論としましては、家賃導入の大枠の決定ですので、減免に関しては次回の審議会にて御審議いただきたいと思います。

【会長】

皆様の意見ををお願いします。

【委員】

案1で良いと考えております。

【委員】

利便性係数を脱衣所の有無等で設定すると、細かく設定し過ぎではないかと思いますので、案1でいいと思えます。

【委員】

改良住宅等は土地が広いものがありますが敷地の利便はどうなっていますか。

【事務局】

現在の2戸1タイプの住宅は、前回の家賃改定審議会の中で、庭スペースの利便性係数を設定し家賃算定に含めるようにしております。庭の広さに違いがございますが係数設定時に広さは考慮されませんので、結果的には庭の広さに損得感というのは出てきます。なお、集合住宅の場合は別契約で駐車場使用料を徴収させていただいております。

【委員】

家賃増額に関してはもう理解していただかないとしょうがないように思いますが、現行家賃でも払えない方にどのような対応をしていくかが課題であると感じます。

課題2については、案1で問題ないように思えます。

【会長】

次回の審議会でその点は議論しましょう。

【委員】

私も家賃算定については案1でよいと思いますが、減免等を考えてほしいです。住宅に耐震性はありますか。

【事務局】

耐震性能はあるということで確認しております。

【副会長】

私は案1で結構でございます。

【委員】

案1がよいのではないかと思います。

計算上は同じ世帯所得でも内容を見ると異なる家族層である場合がありますので、退去努力義務は適用外が良いと思います。いくら収入超過者の世帯所得であっても、同居している2、3世帯の人が退去しなければいけないとなると、一般の住宅では生活できないという可能性もありますので、ここに住み、なんとか生計を保つという形にしていただけなければいけないなと思います。

【会長】

それでは課題2については、案1でよろしいでしょうか。

<全員異議なしと回答>

【会長】

では、課題1および課題2の対応についてはどちらも案1となりましたので、よろしく願いいたします。

特に本日問題にあがりましたが、出来る限り現在の入居者にはそのまま住み続けていただきたいというのがそもそもの理念でございますので、次回以降にさらなる課題、減免制度のあり方等について審議していきます。

4. 閉会

【寺田総括副部長】

本日は貴重な御意見をありがとうございました。

現地確認の代わりに分かりにくいスライド等での説明になりましたが、建物の建設年度によって生活環境が違うというところを御理解いただき、家賃改定の大きな方向性について、今回審議会として御意見を頂戴いたしました。次回からは議論の中にもございました実際の入居者の御負担をどのようにしていくのかというところを事務局の案を提示した上で御審議いただきたいと思いますので、次回の審議会におきましても皆さんお揃いで参加していただきますようお願いしまして、閉会の挨拶とさせていただきます。

どうもありがとうございました。

以上