

第3回草津市営住宅家賃改定審議会議事録

日 時：平成30年10月9日（火）14時00分から15時30分まで

場 所：市役所6階 教育委員会室

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】

本日は御多忙の中、当審議会に御出席を賜り、誠にありがとうございます。

第2回審議会では、改良住宅等における新たな家賃制度の骨格について、方向性をお示しいただいたところでございます。

本日は家賃改定にあたりまして、入居者の急激な負担増の調整方法について御審議いただく予定となっております。本日の審議により、改良住宅等の家賃改定の内容が固まってくることとなりますので、委員の皆様におかれましては、様々なお立場から多様な見地より御審議をお願い申し上げまして、簡単ではございますが挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い致します。

【事務局】

<第2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) 「激変緩和措置」、(2) 「家賃減免措置」

【事務局】

<資料1・参考資料1-1・参考資料1-2・参考資料1-3・参考資料1-4・資料2・参考資料2-1に基づき説明>

【会長】

今の段階でどの程度が最初から譲渡を受けたいと考えていらっしゃるのか、おおむねの割合で結構なので教えてください。

【事務局】

7月から訪問を続けており、170人の名義人のうち訪問済みが110人、うちアンケートの回収が64人となっております。その中で譲渡希望の方は31人ですので、アンケートを答えていただいた方の約5割の方が譲渡を希望されているという状況です。未回収の世帯も多く、未回収の理由がなかなかお会いできない、そもそも関心がないということから推察されると、今の時点では全体の約2割程度の方が希望されているという状況です。

【会長】

最初から譲渡を受けそうな方は2割から最大5割ですね。

【事務局】

比率の問題がありますが、そのとおりです。

【会長】

残りの5割から8割の方は、そのまま家賃を支払いどこかの段階で譲渡を受けるか、もしくはそのまま住み続けるかの意思決定をしていくということですね。

資料1の4ページの激変緩和措置事例ですが、最初に譲渡が開始されるのはイメージ図の0年のところになりますか。

【事務局】

現在、譲渡の開始は来年度から予定しております。家賃算定の実務上、収入申告を提出いただく必要がございますので、原則0年とは思いますが、新家賃の導入が遅れると譲渡が先行して進みますので、0マイナス1年となる可能性がございます。

【会長】

譲渡を受けられる期間というのは、何年間のうちに意思決定しないといけないので

すか。

【事務局】

改良住宅等の譲渡基本方針より、譲渡の期間は激変緩和期間と期間を同じにするという方針でございますので、来年度からスタートし、今回決めていただく期間の間は意思決定をしていただけるということになります。

【会長】

この前提条件の基で、委員の皆様から質問や意見があればお願いします。

【委員】

資料1の4ページの下7年間、この傾斜はどのような形で決まったのですか。

【事務局】

こちらにつきましては、平成8年度に公営住宅法が改正され、公営住宅のみ応能応益家賃を導入することになった際に、家賃改定審議会にて決定されたという経過がございます。参考資料1-1および参考資料1-2のとおり、国土交通省から激変緩和に係る取り扱いについて通知が出ており、参考資料1-1につきましては、負担調整期間を7年の上限としなさいという通知であり、参考資料1-2につきましては、激変緩和による家賃上昇は原則一定率を上げていくということが標準的と考えるが、地域の実情に応じて負担率を調整した形での激変緩和も可能であるという通知です。

当時、家賃改定審議会にてこれらの通知を踏まえ、地域改善向け公営住宅とその他の一般公営住宅の家賃額の差を勘案し、地域改善向け公営住宅については7年を上限として激変緩和期間を設定しました。また、地域の所得階層等の格差という点においても議論があり、指定倍率によって緩やかに上げていくべきだという御意見の中で、このような指定倍率での激変緩和を採用したという経過がございます。

【委員】

案の中から選ぶのではなく、前例を参考に現在の入居者を見て激変緩和を考えるべきと思います。そう考えると、案4の傾斜よりまだ下があってもいいのではないかと思います。

【会長】

下にするという事は、逆に言うと後ろになればなるほど急激に上がるということになりますよね。

【委員】

この下になるとそうなりますが、そこはまた検討すればいいと思います。現状をみると地域の人も高齢化しているので、20年前と同じ上げ方ではおかしいのではないかなど。実際に医療費は上がる、年金を掛けてない人もいる、そこへ家賃の上げ方が極端になると困ると思うので。

【会長】

ほかに意見ありますか。

譲渡を促し入居者の意思決定を早く固めてもらうということであれば、おそらく均等の傾斜配分が良いということになると思います。一方で、緩やかな傾斜となると意思決定が遅くなりますが、なかなか意思決定ができない方もおられると思います。つまり、意思決定を早く促したいという立場に立てば5年間の均等な傾斜配分になりますし、できるだけ意思決定に時間をかけていきたいとなると7年間の緩やかな傾斜配分になるというような考え方ですね。ただし、先ほど事務局より説明いただいたように家賃減免措置というものがあり、収入分位1の中でも収入が少ない方については、さらに家賃の減額があります。おそらく減免対象の方はこれからも住み続ける方が多く、住み続けられる方へはできるだけ家賃の上げ幅を少なくしてあげたほうが良いと思う反面、譲渡を受け自立していただく方を増やすという意味で、できるだけ早く意思決定していただきたいという思いもあります。その中で何かを選んでいかないといけないということになりますが、いかがでしょうか。

【事務局】

補足をさせていただきます。

現在の改良住宅の年齢層と収入層がピンポイントでわかれば、もう少し深めた議論がしていただけるのですが、それについての情報を市は持っていないということで、第1回審議会でも公営住宅の現在の状況という資料をお渡ししております。

現在の公営住宅ですが、最も低い階層の収入分位1の方の割合が約8割、そのうち75%が減免の対象になっておりますので、改良住宅等におきましても高齢者の方や年金の方の世帯につきましては、減免の対象になってくると考えております。

【会長】

多くの方が減免の対象になるということですね。

では、一人ずつ意見をお願いいたします。分からないというのも意見ですので、どれかの案に決めるということでもなくとも良いと思います。

【委員】

前回もお話させてもらったように、減免対象の方は国民年金の人がほとんどだと思います。7年間で緩やかな傾斜となっても、6年目・7年目になりましたら年齢も増え、病院代等も増えてくる可能性もありますし、その辺が非常に難しいところだと思いますが、5年よりは7年のほうがまだ少しは楽だと思います。ただ、議論をしていただく中で、入居者の家計が厳しくなる点を考慮いただきたいと思います。

【会長】

今のお話は資料2の3ページでいくと緑の点線ラインでということだと思いますが、減免される方は緑の実線ラインのとおり現行家賃より低くなります。この点についてはどう思われますか。

【委員】

安いほうがいいだろうと思いますが、減免対象外の方を考えると現行の家賃が下がるというはちょっと問題があるかなとも思います。

【会長】

減免対象外の方にとって見るとちょっとどうかというのは確かにそうですね。

【委員】

本来心情としては今申し上げたとおり1円でも安い方がという思いもありますが、そこら辺は難しいところ。

【会長】

次の方はいかがでしょうか。

【委員】

7年にして前例の指定倍率に従うとすると、この根拠は平成8年、平成9年の審議会ということになると思うのですが、当時の取扱いとして現行家賃より下がるような同じようなケースがあったのか、なかったのかという点が気になります。また、すぐに譲渡を受けられる方は固定資産税が毎年かかってくると思いますので、均衡上問題がないかという点についても気になります。

【会長】

以前現行家賃より下がるような形の家賃設定はあったのかどうか事務局で分かれば回答をお願いします。

【事務局】

当時の資料を調べたところ、明確にそのようなケースがあったというものは見つけられておりません。なかったということの確信はありませんが、当時の担当者に確認させていただいたところ、記憶が定かではなく、紙ベースの資料は破棄されておりますので、お答えできかねるという状況です。

【会長】

固定資産税との均衡上の問題とはどういうことでしょうか。

【委員】

早く譲渡を受けて固定資産税を払うほうが得なのか、家賃が安くなるのであれば家賃を支払うほうが得なのかという問題があると思います。

【会長】

それは固定資産税がいくらになるのかも含め、計算してみないと分からないと思いますが、事務局より説明があればお願いします。

【事務局】

買取り可能な方につきましては減免措置を受けられない方に該当されると思いますので、固定資産税を支払うことと、家賃減免自体は直接関連してこないのではないかと考えます。

【会長】

次の方はいかがでしょうか。

【委員】

譲渡を受けない140件に対しての収入等が分からない中で設定をするのは結構難しいのではないかと思います。相手への説明を十分に行えば問題ないと思いますので、現行家賃より下がる期間があってもこのままで良いと思います。

【会長】

次の方はいかがでしょうか。

【委員】

現行家賃より下がらないほうが良いと思います。傾斜については7年の一定割合で上げて良いと思います。

【会長】

次の方はいかがでしょうか。

【委員】

私は家賃上昇が緩やかなほうが良いと思いますので、期間設定は7年が良いと思います。現行家賃より下がるという点については、それは下げないほうが良いと思います。家賃が上がるのを抑えるための減免と理解しておりますので、現状より上がる場合はそれを抑えるという考え方で良いと思います。直線的に上げていくか、緩やかに上げていくかについては、譲渡を受ける決断の猶予時間があるという意味では緩やかに上げていくほうが良いと思います。あとは、生活保護の観点からも考えると良いかと思います。

【会長】

事務局にお伺いしますが、減免割合は個別に決めるということはせず、現在の要綱に規定される割合を使用するということでよろしいですか。

【事務局】

はい。

【会長】

次の方はいかがでしょうか。

【委員】

私は緩やかよりも均等割のほうが良いのではないかと思います。収入が一定であると考え、年数が経つほど家賃増加額が増えるというのは、実際に生活している方への負担が大きいのではないかという思いがありますので、初めから均等に上がっていくほうが良いのではないかなという考えがあります。

減免に関しては、現行家賃を下がることはない形が良いと思います。

【会長】

今後、年金は下がるが医療費は上がるという場合を考えると、今おっしゃっていたいただきました意見も一理あると思います。

では、次の方はいかがでしょうか。

【委員】

家賃が下がる感覚は嬉しいという感覚がありますが、それがどんどん上がると負担になり精神的にしんどくなってくるということを考えると、現行家賃から少しずつ上がるほうが良いのかなと私は思いました。

また、医療費もですが介護保険の負担はどうなのかも気になりますが。

【会長】

少しずつ上がるというのは、均等に上がるということですか。

【委員】

そうですね。均等に上がり最終の目標点にということですか。

【会長】

では、副会長はいかがでしょう。

【副会長】

家賃を支払っていく側にすれば7年というのが楽かと思えます。

【会長】

傾斜割合はいかがでしょう。

【副会長】

均等が良いのではないかと思います。

【会長】

委員の皆様にご意見を伺いましたが、改めて均等割合で上がる方法か、緩やかな指定割合で上がる方法か、どちらが住民にとって良いと考えますか。

【委員】

緩やかに上がる場合は、5年、6年目ぐらいから上がる率は高くなってきますが、年間の支払い額でいうと均等に上げる場合よりも安いですよ。こう見ると緩やかなほうが良いのかなと思います。

年が経つにつれて家賃上昇率が上がるのは厳しいのかなと思いますが、毎月の支払い金額を見ると安いので、やはり私の意見としては緩やかなほうが良いという考えです。

【会長】

試算を見ると、おっしゃられたように緩やかな傾斜配分のほうが総額は安いですね。他に意見ありますか。

【委員】

傾斜が緩いものにした時に、やはり減免については現行家賃より下げない方が良くないかなと思います。家賃が下がってしまうと、生活がそのリズムになってしまいますので。

【会長】

そういったしますと、今有力なのは7年の緩やかな傾斜で現行家賃を下げないという案4ですね。他に意見ありますか。

<意見なし>

【会長】

では、審議会の意見として案4の7年指定といたします。減免を行った際に、家賃額が現行家賃額を下回る場合は現行家賃額とするという形で、事務局に詳細な検討をしていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

<全員異議なしと回答>

(3) 「その他」

【事務局】

<資料3・参考資料3-1に基づき説明>

【会長】

以前は子供が独立したときに備えてBタイプ住戸を二世帯住宅というような形で使っていたが、その子供が独立して外に出て行き、現在は夫婦2人もしくは単身で住まわれて1棟全部使っている方もいらっしゃるのですか。

【事務局】

いらっしゃいます。

【会長】

問題としては、このまま住む場合に、2戸分の家賃を支払うということが適切なかどうか、配慮すべきことはないのかどうかということでしょうか。

【事務局】

Bタイプにお住いの方は、事業によりBタイプ住戸1棟を割り当てられたという経過がございます。Bタイプ住戸を1棟で使用されておられる方は、様々な使い方をされており返還することもなかなか難しいという状況の中で、現状1人住まい、2人住まいとなっており、新家賃になりますと、同じ収入であっても住戸の割り当てによって家賃が倍になるというところです。

しかしながら、現状、1棟使用いただいている方については2戸分の家賃を支払っていただいております、今まで御審議いただいた内容どおり家賃が決まりますと、2戸分の家賃が原理原則と考えておりますので、御報告をさせていただきました。

【会長】

対象は何世帯になるのですか。

【事務局】

1棟を1名義人として使われている世帯は31世帯になります。

【会長】

では、意見をお願いします。

【委員】

今までの家賃は安い金額だったので倍でもよかったです、今度も倍は厳しいのではないのでしょうか。たまたまBタイプを割り当てられた方もおられますし、片方の玄関は使用されていない状況もありますので。

【会長】

他に御意見ありますか。

【委員】

先ほど会長が言われたとおり、当初子供が多く2戸をうまく使用していたが現在は2人となると、隣が空き部屋みたいになってしまうので使い勝手が悪いと思います。

【会長】

結局は2戸使用といっても、基本は片方のお風呂やトイレを使っており、一方はもう放置して使わないですね。

【委員】

当初は良かったと思いますが、現在も良いとは思えません。

隣との壁をぶち破って通り抜けできるようになったらまだ良いのですが、なかなかそこまではされていないので、これまでどおり2戸分の家賃と言われると難しいのではと思います。1戸使用の方との家賃差もありますし。

【委員】

使い勝手の悪い住宅へ1世帯が入っており、高齢者2人の場合であると家賃がかなり負担になると思います。

【事務局】

これまでは所得に関わらず減免制度なしで単純に2倍の家賃をお支払いいただいております。現在家賃を2戸分いただいている方は倍にはなりますが、今回新たに減免制度を持込み、家賃を軽減する策も同時に用意させていただいている点を考えると、単純に2倍となるわけではないと考えております

【会長】

入居者に新しい家賃制度で家賃額が倍になるということは言ってないのですよね。

【事務局】

譲渡の訪問をさせていただいていますので、負担が増えるということは説明しておりますが、額までは減免と激変緩和の兼ね合いがございますので、正確には申し上げておりません。

【会長】

この議題につきましては、次回引き続き検討していく議題としてよろしいですか。

<全員異議なしと回答>

【会長】

事務局は次回審議会にて対応策案の提示をお願いします。

4. 閉会

【寺田総括副部長】

本日は活発な御審議を賜り、ありがとうございました。

入居者の急激な負担増の調整方法について御意見いただき、本日方向性を出すことができました。Bタイプ住戸の取扱いにつきましては、もう一度事務局のほうで対応策案を検討させていただき、第4回審議会で御提示させていただきます。

委員の皆様におかれましては御多忙かとは思いますが、次回の審議会におかれましても御参加いただくことをお願いして、閉会の挨拶とさせていただきます。

本日はどうもありがとうございました。

以上

