

第4回草津市営住宅家賃改定審議会議事録

日 時：平成30年11月2日（金）15時00分から16時30分まで

場 所：市役所4階 行政委員会室

出席委員：【1号委員】石井委員

【2号委員】藤原委員

【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：【1号委員】岡本委員

【2号委員】水谷委員

事務局：【建設部】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

【寺田総括副部長】

皆さん、こんにちは。開会にあたりまして、一言御挨拶を申し上げます。

長年の本市の課題であります改良住宅等への応能応益的家賃の導入に向け、これまで度重なる慎重な御審議により、家賃算定の方法を始め、入居者負担の激変緩和措置や減免措置など、新たな家賃制度の全体像について固めてきていただいたところでございます。

本日は、これまで御審議いただきました内容のまとめをさせていただいた後、第3回審議会の時にお話させていただきましたBタイプ住戸の家賃調整について御審議いただくほか、新家賃導入に向けたスケジュール、家賃改定に関する諸課題について、御意見を賜りたく考えております。最終的には、答申案について御検討いただく予定をしておりますので、委員の皆様におかれましては、様々なお立場から多様な御意見を賜り慎重な審議をお願い申し上げ、挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

【事務局】

<第3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) 「Bタイプ住戸の家賃調整」

【事務局】

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

【会長】

1棟を1名義人で使用している減免対象者は、前回審議会での説明ですと31世帯あるということでしたが、その31世帯を資料2の2ページ右側の表に当てはめると、それぞれ何世帯ずつになりますか。黄色の部分にあてはまる世帯が何世帯あるのかでも良いのですが。

【事務局】

6人以上は1世帯です。所得を把握しておりませんので、6人未満の世帯が△に該当するのか○に該当するのかは、分かりかねます。

【会長】

当初入居していた子供達は外に出て、現在2人、1人で住んでおられる世帯が多いということですね。尚且つ、住んでおられる方の年齢を考えると、黄色の部分にあてはまる世帯が多いたろうということですね。

【事務局】

そうです。

【会長】

わかりました。

案1、案2というという形で、調整する、調整しないという案がありますが、いかがでしょうか。第3回審議会での議論では、調整したほうが良いのではないかという意見が多かったと思います。

事務局からの案ですと、お風呂・玄関・トイレ・台所が重複するため、その分を減免するという考えが提示されました。

【委員】

階段も重複しているので、思っているよりも使い勝手が悪いと思います。参考資料2-1に示している重複設備部分は6%ですが、5%の追加となっているのはなぜですか。この追加する割合は10%で良いのではないかと思います。

【会長】

階段が2つありますが、もう片方の部屋を使うとなると、階段は必要ではないですか。実際どのように使われているのかは分かりませんが。

【委員】

6人未満の世帯であれば、間の壁を取っていない限り使い勝手が悪いと思います。

重複設備部分を算出した結果6%であるならば、これを1減らして5%にする必要はないと思いますし、階段もあり、かなり使い勝手は悪いと思うので、10%でも良いのではないかと思います。

【会長】

分かりました。他に御意見はありますか。

【委員】

今回検討している減免ですが、参考資料2-3の要綱のどれに当てはまりますか。この要綱では50%までとなっておりますので、第2条第6項の「その他市長において特別な事情があると認めた場合」になり、市長が減免するという形での取扱いになりますか。

【事務局】

本日の審議結果により、要綱を改正する必要があると考えています。

【会長】

現状では、重複するからといって特に減免はしておりませんので、今回の家賃改定内容を考慮して新しい減免制度の取入れを検討しようかというところです。

減免についてはいかがでしょうか。

【委員】

どこの部分を重複部分とするのかという判断が難しいところです。台所や階段等、両方使うといえれば使えますので。

【会長】

おそらく、両方使っている方もおられると思います。

【委員】

5%というのは一つの案かなと思います。

【会長】

他に御意見はありますか。

減免しなくても良いのではないかという考えの方はおられませんか。特におられないようでしたら、案1といたします。パーセントですが、何らかの根拠づけがないと設定が難しいのですが、階段を含めると何%になるか分かりますか。

【事務局】

積算しておらず分かりません。

重複部分の考え方を補足説明させていただきます。事務局といたしましては、空間については多目的に転用ができると考えており、浴室・トイレ・台所の設備については、空間を占有しており、設備を使用しなければ使用しない空間になるということで、重複部分としております。また、玄関につきましては、1棟使用ということを考えますと、普通、玄関が2つある家というのは基本的にはないと考えておりますので、重複部分としております。階段につきましては、重複はしておりますが、建物の構造上2階に上がるために必要であり、家賃算定上も階段を含めた建物として計算しておりますので、必要不可欠な部分であると判断し重複部分とはしておりません。

【会長】

重複設備面積は平均6%ですが、それを5%にしているのはどのような考えですか。

【事務局】

各団地の重複部分割合が異なっており、8%の団地もございますが、5%の団地が非常に多いため、平均で6%という結果になっております。実際の重複部分を減免するとすると、6%に設定した場合、多くの団地が重複していないにも関わらず1%追加で減免を行うということになりますので、最大8%の団地もございますが、平準化した結果6%であるならば、確実に重複をしている割合というところで、5%にしております。

また、Aタイプ住戸につきましては、同じような減免がございませんので、Aタイプ住戸の家賃とのバランスを考えさせていただいたところ、過度につり上げ設定するというよりは最小の割合を設定するというところで、5%で提案させていただいております。

【会長】

今のところ、案としては5%、6%、10%の3種類です。

いずれも明確な理屈があるわけではないと思いますが、5%と10%というのは切りの良い数字となりますね。

どのように決めるか御意見はありますか。

【委員】

10%の追加減免を行い家賃を計算していただくと、現在の定額家賃の倍くらいの金額になると思います。5%追加か10%追加かで家賃額がだいぶ変わってくるので、減免を行っても現在家賃の倍以上となると厳しいですが、倍近くであればまあいいかなとなると思います。

【会長】

減免後の家賃は100円未満切り捨てですか。

【事務局】

そうです。

【会長】

10%の理屈が難しいですね。

【委員】

2戸使用されているので、水道の基本料金や電気の基本料金を2か所分負担していると思います。その点を考慮してほしい。

【会長】

その点は事実ですか。

【事務局】

原則として、一敷地一引き込みということになっており、料金は別になっております。

【委員】

使用しても使用しなくても基本料金がかかってくるので、その点を埋め込んだら10%になると思います。

【会長】

ちなみに水道と電気の基本料金はいくらくらいですか。

【事務局】

水道は2か月請求で、約4,000円程度です。

【会長】

それは結構大きいですね。

【委員】

隣の住戸も使用しようと思うと、元栓を切りっぱなしにはできないと思います。

【会長】

他に御意見はありますか。

そういたしましたら、水道・電気を考慮して10%の追加減免でいかがでしょうか。よろしいですか。

<全員異議なしと回答>

【委員】

資料2の62,400円より上の収入の方は減免0%ですか。同じ収入分位1だと思いのですが。

【会長】

今御意見がありました、例えば62,500円の方は0%となると家賃差が大きいと思いのですが、事務局は整理できますか。

【事務局】

御意見いただいたということで、収入分位1の方で62,401円から104,000円までの所得の方につきましても、何らかの手当を検討できると考えますので、整理をさせていただきます。

【会長】

ではそこはまた検討いただく形をお願いします。

(2) 「導入に向けた諸課題」

【事務局】

<資料3・参考資料3-1に基づき説明>

【会長】

課題1の導入スケジュールですが、平成31年度の5月に改良住宅等の譲渡を申し込んだ方は、具体的にいつ譲渡を受けることになりますか。

【事務局】

平成31年度に申し込まれますと、申込後、資格の審査を行いまして、国へ申込者についての申請を提出します。それが夏頃を予定しており、国から承認という形で結果が出てくるのが冬頃になります。契約はその後しか結べません。国が承認した価格でしか契約書が結べませんので、契約は12月から1月にかけてという形になります。契約後、建物住戸の分割工事をさせていただき引渡しとなりますが、その工事におよそ半年要しますので、最終的に建物引渡しをさせていただける時期は、1年後の5月頃になろうかと思えます。

【会長】

平成32年度の5月ということですね。

【事務局】

そうです。

【会長】

1年かかるわけですね。

【事務局】

はい。この期間については国の承認がスムーズにいった場合となりますので、承認が遅れますと、その影響で期間は伸びてくるという形になります。

【会長】

譲渡の申込みは、随時の受付かまとめての受付かどちらですか。

【事務局】

まとめての受付となります。

【会長】

年何回か決めていますか。

【事務局】

現在のところ1回で考えております。

【会長】

年1回の5月ですね。

つまり、次は平成32年度の5月になるわけですね。

【事務局】

そうです。

【会長】

そうすると、少しずれ込むので、応能応益的家賃が何か月分か発生し、収入申告が必要となるということですね。

それでは、課題について御質問がございましたらお願いします。

【委員】

譲渡を受けたほうが毎月の支払額が安い可能性があると思うのですが、譲渡申込が毎年5月ぐらいとなると、収入申告の結果、家賃が高いため譲渡を受けたいとなった場合も、次年の5月に譲渡の申込みとなりますよね。

【事務局】

そちらにつきましては、事前訪問の際に家賃試算をさせていただいて、あらかじめ家賃額の御提示はさせていただけると考えております。

【会長】

新家賃を示して、どうしますかという形で決断を図るということですね。

【事務局】

そういうことになります。

現状で、買取りの意向を出されている方に関しては、御説明をさせていただこうと思っておりますが、現時点で買取りの意向がないという回答をされておられる方まで、説明に何う予定はしておりません。

家賃の激変緩和期間と率が決まってきましたし、本日、Bタイプ住戸の減免の枠組みが決まりますと、買取りの意向の方へ具体的にいくら程度になりそうということのお示しが可能かと思っておりますので、その中で御判断いただければと考えています。

【会長】

本日欠席されております委員から、十分な説明を行ってほしいと意見をいただいておりますが、入居者に対する説明の機会はどのようなことを考えていますか。

【委員】

紙を配る等、入居者自身で家賃がいくらになるのか判断ができると一番良いのですが。

【事務局】

家賃の改正につきましては、既に平成24年度の当審議会および昨年度の譲渡審議会の方針が出ておりますので、昨年度と今年度に、入居者の方へお伝えしております。具体的な家賃額がどうなるかというところは、現在審議中であるとお伝えしている状

態ですので、来年度に向けもう一度、1件ずつの訪問というのは欠かせないと考えております。改良住宅等につきましては、買取りを希望するのか継続して住むのかという判断を毎年いただく中で、説明させていただきます。

大きな説明会等をさせていただきますしても、具体的な所得のシミュレーションをする上で、皆さんの前ではなかなか質問をしていただきにくいと思っておりますので、その点につきましては、きめ細かな対応が必要と考えております。

【会長】

既にお買取りの意向を示されている方はいいと思いますが、迷っておられる方もたくさんいると思います。そのような方に正確な情報を提供した上で、今から来年5月の受付までに、きめ細かい説明をお願いします。できるだけ譲渡を受けていただけるよう、回っていただくということが大切かと思っております。

【委員】

収入申告書を平成32年6月、7月に出してから家賃がほぼ決定しましたとなった場合、家賃額が予想よりも高いなと思った時に、やっぱり譲渡を受けようと思った場合は、平成33年5月の申請までできないということですね。

【事務局】

現在のところ、そういうことになります。

譲渡には国の承認が必要となりますし、工事を伴いますので譲渡における市の予算取りもございます。随時国の承認が取れたとしても、工事ができなければ譲渡はできませんので、1年に1回というのが原理原則になります。

【委員】

買取りを検討するにあたり、平成31年6月頃に参考で家賃算定をしてみてほしいと希望することは可能ですか。

【事務局】

条例改正後に訪問した際、シミュレーションを申し入れられた方につきましては、試算をした上で御提示するということは可能だと考えています。

【会長】

収入申告のプレというものを行うことは良いことかもしれません。

【委員】

家賃はそんなに高くないだろう、買取りの値段まではいかないだろうと考えて

おられる方がいるかもしれないので。

【会長】

収入の高い方へ譲渡を進める面からしても、そのような材料を提示するというのは良いことだと思います。

他に御質問、御意見はありますか。

【委員】

課題3を平成31年度中の1年間にしっかり解決していただかないと、家賃決定はできないので、しっかり調べていただきたい。

また、課題2ですが、平成32年に買取りを希望された方が、平成33年の新家賃を払うのはおかしいのではないですか。国・市の都合で、平成33年になるのであれば、家賃を上げる必要はないと思います。新家賃へ変更後に譲渡を希望された方は別として、平成32年に希望された方はそのままいいと思います。結局、工事に半年かかるのは市の都合ではないですか。

【事務局】

今の御意見は、平成32年度に申し込まれた方のうち、Aタイプ住戸のみ工事が必要、Bタイプ住戸は工事が不要ということで、同じ時期に申し込まれても、家賃が上がるまでに住戸を引き渡される方と、工事により上がった家賃を支払わなければいけない方がおられることがどうかという御指摘だということによろしいですか。

【委員】

はい。

【事務局】

その点につきましては、入金いただいて引き渡すまでは賃貸という契約形態を取っており、建物の引渡時点を、買取りと賃貸の契約が切りかわる時点と考えると、家賃のルールの枠組みがある中でその部分を適用しないとするのは、大きな減免という取扱いになるのではないのかというところで、難しいと考えております。工事に期間を要することを折り込んでいただき、御契約をいただければと思います。

【会長】

5月に申し込み、国と調整して契約するのが12月頃とのことでしたが、国と調整をし、2か月早く10月頃に契約ができるようにすることは可能ですか。

【事務局】

草津市から国に承認をいただく手続きを行った実績がありませんので、1回目はどうしても時間がかかると思っております。しかしながら、毎年の草津市からの申請内容は基本的には変わりませんので、次年度になれば実績があり、スムーズに手続きが進むと思っておりますので、2年目以降は、契約の時期が早まる可能性はあると思います。

【会長】

初年度は、約束できないということですか。

【事務局】

はい。

【会長】

可能な限り努力はするというものの、約束はできないので、譲渡を受ける時期により、多少家賃が発生するということですね。

【委員】

ですが、契約したにも関わらず家賃が上がるのもおかしい。

1月、2月に契約はできるのですよね。

【事務局】

登記の変更を含め、引渡しを行うまででないと、市や市の税金で工事ができないという考え方をしておりますので、契約はさせていただきますが登記上は草津市名義の状態です。工事をさせていただきますこととなります。その状態で工事が終わりますと、1棟の建物として再登記を土台から作り直ささせていただいてお客様に譲渡という形で取引が完了し、その日付をもってお客様の名義になったということになります。

その前後に、お金のやりとりや契約となりますが、工事着手後や国の承認がおりている状況では、やっぱりやめておくというような意志変更は原則できませんので、契約書という形で確定しておくことは非常に重要であると考えております。

【委員】

5月に譲渡申請を正式に行った後の6月、7月に収入申告書を提出するのは少しおかしいのではないかと思います。買取りの申込みをするのであれば、家賃は据え置きという形でならないのでしょうか。

【事務局】

賃貸の状態にオプションで譲渡という選択肢があるのが基本であり、家賃制度が賃

貸の枠組みの基本であると考えておりますので、あくまでも賃貸の状態の中で適正な家賃を算定するために収入申告のルールを守っていただく必要があります、その中で買取りのスケジュールが別に動くと思っております。そのため、譲渡を第1に立て家賃制度そのものを崩すような形での運用というのは難しいと考えます。

【会長】

仮に平成31年度に買取り希望者が集中した場合、予算上、草津市はできるのですか。それとも1年の対象戸数を決めるのですか。

【事務局】

工事の関係もあり、予算が確保できないという可能性はございます。仮に全ての住戸の方が買取りを申し込まれた場合は、市の予算・工事の量を考えると対応はできないと思います。現実的な数量というのは、譲渡を始めておりませんので、なかなか読み切れていないところです。

【会長】

事前のアンケートで最初に買い取りたいと言われている3割程の方の分は平成31年度で対応できそうですか。

【事務局】

予算につきましては、まだ審議が始まっておりませんので、この場で予算が確保できる、できないという回答ができません。建設部といたしましては、アンケートの把握状況に沿った形の予算要求を考えていきたいと思っております。

【会長】

できるだけ市は努力するが、家賃制度がベースにある以上、年度が変わるにつれ家賃が上がっていくのはやむを得ないことだということですね。

課題3に関しては、管理台帳と実態が異なっているケースがあるとのことですが、これは具体的にどうやって整理を行うのですか。例えば、住民票を残していれば入居なのか、実際住んでいるのが入居なのか。

【事務局】

基本的には住民票ではなく、実際に住んでおられるのかどうかで判断いたします。ただし、本当に住んでおられるのかという確認を朝、昼、晩とするわけにもいきませんので難しいところではございますが、理念といたしましては、居住の実態を重視した形で考えていきたいと思っております。

【会長】

例えば、お父さんが東京に1年転勤となった場合は入居となりますか。週末に帰って来るのみである等。

【事務局】

退居された形になります。

一般の賃貸住宅ですと、入居者の方をここまで管理されないと思いますが、公営住宅の家賃は世帯の人数や収入で決まりますので、実際の入居状況と住宅課にて把握している状況が一致しているということが、公営住宅の家賃制度の基礎になります。今回、改良住宅等にも家賃制度を持ち込むにあたり、入居者の方に入居者状況の把握の重要性を理解いただくところからですので、譲渡訪問の中でできることからさせていただいているところです。

【会長】

仮に入居者が亡くなられたり老人ホームに入られたら、その都度家賃は見直すのでしょうか。

【事務局】

現在の考え方ですと、世帯の中で収入の多い方が亡くなった場合は、収入激変ということで申請をいただき家賃減免で対応いたします。家賃といたしましては、年1回の収入認定による家賃決定だけですので、以降は減免対応となります。高齢の方が亡くなられて、世帯収入に大きな変動がない場合は減免対象になりませんので、入居者の異動の度に家賃が変わるということはありません。

【会長】

毎年1回、入居状況を確認するということですか。

【事務局】

そのような確認を毎年できるというのがベストですが、まずは新家賃導入前に管理台帳と実態を合わせ、それ以降は異動がある際に、整理させていただこうと考えておりますし、住民票との突合も行わせていただければ、住民票と一致しない状態の把握は可能かと思えます。

【会長】

住宅課に負担はかかりますが、整理を行った後の管理をしっかりとしないといけませんね。

他に御質問、御意見はありますか。

【委員】

月のうち何日以上生活の実態がなければ、入居者として認められないということはありませんか。

【事務局】

そのようなルールまでは現在ありません。

【委員】

要は、常時そこに住んでおられるという事実がないとだめなのですね。

【事務局】

感覚の問題にもなりますので、なかなか難しいところです。条例上は、入居者全員で15日以上不使用という状態になりますと届け出が必要という規定はございますが、誰かお住いの状態出張や海外旅行といった形の方は退居ではないだろうと思いますので、なかなかその辺は難しいところです。

【委員】

難しいですね。

【委員】

家賃を改定するにあたり、考え方自体は公営住宅と同じようにするのであれば、やはり住民票と入居実態が合致していないといけないと思います。ちゃんと調べていただいて整理していただかないと、家賃を改定する意味もないのではないですか。

【委員】

1年目はしっかり実態調査等とされると思いますが、次年度からは住民票を見てチェックされるのですか。それとも提出いただく収入申告書に基づいて照らし合わせるのですか。毎年、住民票を出していただきってなると思うのですが。

【事務局】

そこは公営住宅とのバランスもございますので、現時点で何とも申し上げられません。しかしながら、収入申告書は安価な家賃でお住まいいただくための申請書にもなりますので、そこに嘘の記載があるというのは不正受給という形になります。非常に重要な書類になりますので、その点を御理解いただきながら、住民票との最低限の一致が必要になってくると思っております。住民票はあるがいらっしやらないというケースもありますので、そこら辺はなかなか難しいところではあります。

【委員】

収入申告書をごまかせる可能性は低いと思いますので、住民票まで調べる必要はないかなとも思います。

【事務局】

収入申告書につきましては、改良住宅等のみの議論ではないと思いますので、公営住宅とのバランスも考えながら対応するべきだと思っております。

【会長】

ちゃんと申告して家賃を支払っている人が、不利益のないようにしてください。

他に御意見はありますか。

【会長】

まとめさせていただきますと、課題1の導入スケジュールについては、地域の住民へのきめ細かい説明、費用のシミュレーションを含めた情報の提供、できるだけ早い譲渡を受けていただくために初年度に収入申告書提出の機会をつくり家賃試算を行うということに留意していただく。また、譲渡事業が年度をまたぐことがないよう努力をしていただくということで整理いたしました。

課題2の譲渡事業との関係については、家賃の激変緩和期間中に譲渡受付が行われるということですので、譲渡を受けたい方はできるだけ早くしたほうがメリットがあるのではないかなという形になります。

課題3の入居者台帳と現状の確認については、適正な形で収入申告書が提出されるよう入居者の確認を行ってください。

他によろしいでしょうか。

<全員異議なしと回答>

(3) 「答申案の検討」

【事務局】

<資料4に基づき説明>

【会長】

資料4の1番には資料1のように図を入れていただけますか。

【事務局】

入れさせていただくことは可能ですので、入れさせていただきます。

3番の(3) Bタイプ住戸の減免につきましては、本日の議論で10%の追加減免という形で審議いただきましたので、その旨を記載させていただきたいと思っております。ただし、審議の中で御質問ありましたように、現在の要綱の取扱いがございませんので文章は考えさせていただきたいと思っております。

附帯意見につきましては、入居者への情報提供と丁寧な説明、入居者管理台帳の整理等について御意見をいただきましたので、その旨を附帯意見として記載させていただきたいと思っております。

【会長】

Bタイプ住戸の減免と附帯意見については、本日の審議結果を盛り込んだ形で答申案ができ上がりますが、よろしいでしょうか。

<全員異議なしと回答>

【会長】

まだ文案ができ上がっておりませんが、答申までの今後の予定について事務局案をお願いします。

【事務局】

今後の予定につきましては、本日の審議内容を記載させていただいた答申案を、再度委員の皆様にご提示させていただき、確認の上、最終的には会長と答申内容を確定させて答申書の提出をお願いしたいと思います。時期につきましては、来年1月頃に会長から市長へ答申いただこうと考えております。

答申いただきました結果を受け、市で今回の家賃改定方針を決定し、6月議会で条例を改正していきたいと思っております。

【会長】

今後の予定といたしましては答申内容の確認になりますが、もう一度審議会を開催し確認を行うか、郵送にて御確認いただくかどちらがよろしいでしょうか。

【委員】

議事1の審議の際、収入分位1の方で62,401円から104,000円までの所得の方についての減免を検討しますで終わっていますが、答申案に記載する前にもう一度集まってこの部分を審議した方が良いのではないですか。今、審議可能であればもう一度集まる必要はないと思っております。

【委員】

事務局は今、案を示すことが可能ですか。

【事務局】

収入分位1の中で62,401円から104,000円までの所得の方は、現在減免がありませんが、1棟を使用されている方については10%減免をさせていただくという案はいかがでしょうか。

<全員異議なしと回答>

【会長】

ではその点も踏まえた上で、事務局より答申案を作成いただき、委員の皆様は最終確認をお願いします。内容について御意見があれば表明いただき、もう一度審議が必要となった場合には第5回を開催したいと思います。内容確認後、特に審議が必要ないという意見が多数であれば、私と事務局で答申書を作成し市へ提出させていただこうと思います。よろしいでしょうか。

<全員異議なしと回答>

4. 閉会

【寺田総括副部長】

本日は貴重な御意見ありがとうございます。

Bタイプ住戸の減免につきましても、皆様の貴重な御意見により、方向性を出すことが出来たと考えております。

答申案につきましては、皆様に事務局案をお示しし、御意見をいただき、必要があれば第5回審議会を開催させていただくこととなります。年末何かと御多忙な時期かとは存じますが、その際はよろしくお願い致します。

今後も条例改正等、家賃改定に向け市として一丸となって進めてまいりますので、皆様それぞれのお立場から、御支援賜りますようお願い申し上げます。

ありがとうございました。

以上

