

第4回 京都市住宅審議会 摘録

1 日時

平成25年2月7日（木） 午後4時～午後6時

2 場所

職員会館かもがわ 3階 大多目的室

3 出席者

○審議会委員（敬称略 五十音順）

会長	京都大学大学院工学研究科 教授	高田 光雄
副会長	龍谷大学経済学部 教授	西垣 泰幸
委員	大阪市立大学都市研究プラザ 特任講師	佐藤 由美
	市民公募委員	苗村 豊史
	京都府立大学生命環境科学研究科 教授	檜谷美恵子

○京都市

住宅政策担当局長	黒田 芳秀
住宅事業担当部長	高杉 学
技術担当部長	松田 彰

他住宅室住宅政策課，住宅管理課，すまいまちづくり課の職員

○その他

傍聴者2名

4 議事次第及び内容

（1）開会

黒田担当局長あいさつ

（2）議事

市営住宅家賃の算定に係る利便性係数について

【事務局】

議事の前に今後の予定について申し上げます。

市営住宅家賃の算定に係る利便性係数について，本日を含めて3回にわたって御審議をいただき，本年の7月頃を目途に答申をいただきたいと考えております。限られた時間ではございますが，どうぞ御議論のほうをお願いしたいと思っております。

以降の議題につきましては，高田会長のほうに進行をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【高田会長】

それでは、利便性係数に関する審議について、早速始めさせていただきたいと思います。
まず最初に、本日の資料の説明を事務局をお願いしたいと思います。

事務局より資料１～４について説明

【高田会長】

どうもありがとうございました。

利便性係数が京都市でどう扱われているかについて、ひと通り御説明いただいたわけですが、今の資料について、御質問や御意見ををお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

【西垣委員】

先程の説明をお聞きして感じたことですが、利便性係数というものは、平成９年に初めて設定されましたが、そのときに、この係数を使っても余り大きな差が出ないよう、設定に際し、配慮がなされたのではないかという感じを受けました。

制度改革に伴う激変緩和とか、あるいは経過措置として、段階的な実施を図るという意味で当初低めに設定したのかなど色々な推測ができるんですが、そのあたりのところを少し説明していただけますか。

【事務局】

平成１０年から応能応益家賃制度の実施ということで公営住宅法の改正がございまして、改めて新しい家賃制度が導入されました。

その際に、国で定められたとおり実施していくということで、当時、激変緩和をするために、この数字を設定するという考え方はなかったと思います。現在の家賃等の差をどうするかというのはまた別の形で対応をするということでした。

設定そのものについては理論上これが妥当であろうということで、設定されたものと考えています。特に、平成９年当時では、まだ公営住宅の立地は市内周辺部にございました。現在の家賃制度は、改良住宅につきましても応能応益家賃制度というものを導入しており、ある意味当時の市営住宅の分布状況と違う要素が出てきてございます。現在は、市営住宅が市内中心部のほうにも出てきているというような状況がございます。

平成９年当時に諮問した新しい公営住宅法における家賃設定等について答申をいただいた時には、大体市内全域の固定資産税評価額は設定されているので、その数値を使って容易に家賃を導き出すことができる便利な数字だということで固定資産税評価額が使われてきました。立地基準が０．１で設備水準が０．２という幅で設定されたのは、ほとんどの市営住宅が市内周辺区にあるということで、今のように、市内中心部にもたくさん市営住宅があるような状況を踏まえた形ではなかったのではないかと考えてございます。

【西垣委員】

特に導入当初は低く抑えようという気持ちで低く抑えたわけではないということですね。

逆に、例えばこの住戸設備の差による利便性係数を設定する場合には、この算定の基準となる住戸設備が浴室であったり、エレベーターであったり、バリアフリーであったりというよう

なことです。将来的には、このような住戸設備の差はそもそもなくしてしかなるべきだということでしょうか。例えば、浴室がないようなところはなくしていこうだとか、あるいはエレベーターは設置していこうだとか、そういった考えで余り大きな差をつけなかったというようなことはあるのでしょうか。

【事務局】

差をつけるかどうかということですが、当時はまだ利便性係数そのものが持っている幅というか、変えられる幅というのが0.7から1.0という範囲の幅しかないということですので、その中でどれだけのことをやっていくのかということでした。そのほかの数字は既に国のほうの制度の中で固定化されて、自動的に出てくる数字ですので、自治体の裁量で設定をできるのがこの利便性係数であり、しかもそれが0.7から1.0という幅であり、その中で立地と設備の2つの要素を入れるべしという通知でございましたので、それに合わせて設けたということがございます。ですからそこに余り恣意的に下げるという意図はなかったと思います。

【西垣委員】

ですから、利便性係数を採用するときに、例えば、住宅設備の係数の根拠となるような設備、平成9年ぐらいではどちらかというと必須の設備であるかと思いますが、それらのものについては、係数をつけてそこで料金格差をつけていくというよりは、むしろ長期的にでもこの格差自体をなくしていくということを同時には考えておられなかったということでしょうか。

【事務局】

例えば、浴室がない住宅について浴室をつけていくというようなことですか。

【西垣委員】

はい、むしろ浴室を設置していくべきという考えですね。

【事務局】

資料2の「利便性係数について」の資料において、住戸設備の補正として、浴室の有無、シャワーの有無で区分して数値をつけているわけですが、ここで浴室があってシャワーがあるものを0で設定しております。ということは、その当時も浴室があってシャワーがついているものが標準だという考え方で、それ以外の場合はマイナスの補正をしていってしますので、その当時、浴室をどういうふうに設置していくかという計画はなくても、浴室もシャワーもあるという状態に持っていくのが一定の標準レベルだという考え方はあったということです。

【高田会長】

今の御質問に関連して何かコメントがあったらお願いしたいのですが。ございませんか。

【檜谷委員】

今、西垣副会長の御指摘を聞きながら、なるほどと思ったことがあり、確かに設備に関する利便性係数の差を拡大すると、急激に家賃が上がるという状況をつくる可能性があるわけですね。

だから、ついこの間も別の自治体でこの利便性係数の見直しを行った時に、特にそこではエレベーターの問題が大きくて、エレベーターは運用にすごく経費がかかるものですから、それも念頭に、的確にその分の費用をいただけるような形にしたいという御意向もあって考えましたが、そうするとやっぱりそれまで安い家賃を既得権としてずっと持っておられた方が、シミ

ミュレーションを色々と繰り返すと、家賃が非常に上がるんですね。それで、その家賃の激変緩和のためにかなり長い年数をかけて、基本的に新規入居者は高い費用を負担していただきますが、既存の方については、激変緩和措置をずっと長いことやらないといけないということがシミュレーションを通じて見えてきたんですね。

だから、このストック総合計画のあり方ともすごく関連しますが、どういうスパンであるべき姿に持っていくかということもやっぱり一定念頭に置かないと、E Vのない方の家賃を非常に下げると、今度設置したときの反応が結構大きいかなということを聞いていて非常に感じました。

それと私自身は、もちろん設備も効いてくると思いますが、本来は立地の利便性というのが重要なファクターで、もともとの趣旨は、近傍同種の民間賃貸と近づけていくという考え方でこの応益性というのは設定されていたはずなんですが、そこにはかなり格差がありますよね。

今、立地条件によってあまり差がつかないような状況に公営住宅はなっているので、そこは十分見直す余地があるのかなと思います。

【高田会長】

ほかに。佐藤委員いかがでしょう。

【佐藤委員】

国から地方に家賃設定として委ねられた部分が多くなったから、実態に即した家賃にしようというのが見直しの最大の理由ならば、なるべく実態を踏まえた家賃を市営住宅でも考えていきたいということだと思います。

限られた市営のストックですので、きちんと改修をして相応の家賃を取れる、住宅経営としてうまくいくということを目指すならば、ストック総合活用計画の中にある4つの改善計画を着実に進めることが必要だと思います。しかし、そのことを家賃との関係についてみると、例えばエレベーターを設置すると、家賃が上がるため居住者に賛成してもらえなくなり、設置できないということがあり、既存の居住者の方との関係が非常に難しく、悩むところだと思います。4つある改善項目の仕分けが必要で、基本的な安全性にかかわる項目である耐震改修については、人命にかかわることなので、改修しても家賃を上げることは難しく、高齢者対応もそういう観点になるかなと思います。

逆に家賃を上げることができるもの、例えば浴室や給湯設備等は、快適性や利便性等が建物の基本性能としての安全性よりはちょっと下のレベルのものとすると、これらは改修すると家賃を上げることになる、という発想になっていくのでしょうか。それでは、エレベーターは耐震性能ほど基本性能に係るものではないが、高齢者対応であり、かつ利便性も向上するものであるという場合の判断をどのようにするかによるのではないのでしょうか。

工事を実施した分、単純に経過年数が0になるので家賃が高くなるということではなく、少し政策的に考え、この改修は命にかかわることだから家賃は上げませんというような改修内容のプライオリティーを明確にすれば、住戸設備について何の場合は上げて、何の場合は上げないのかというのが、仕分けができるのではと思います。

それをある程度整理をした上で、実際にカウントの仕方等を、実態に即して決めていくとか、先程おっしゃられたようにシミュレーションしていくということで、考えていくしかないと思います。

【高田会長】

苗村委員，何かありますでしょうか。

【苗村委員】

住戸設備補正について，今は浴室とシャワーだけが考慮されていますが，それだけをもって補正するというのが，少し時代遅れだと思いますし，民間の賃貸マンションで言うと，バスとトイレが別であるかということも非常に設備として皆さん御要望の多いことですし，洗濯機置場が室内にあるか否かということもやはり部屋を選ぶ判断基準として大きいように思います。あとは2階以上がいいとおっしゃる方があったり，駐車場があればいいとおっしゃる方もあり，民間の場合であればその辺の御要望が結構強いように思いますので，浴室以外にも補正の項目を考えていったほうがいいのではないかと思います。

【高田会長】

設備について言うと，民間ではこの場合，シャワーや浴室以外にどういう設備が家賃に影響していると考えたらいいんでしょう。

【苗村委員】

そうですね，ちょっとぜいたくな部分に入ってしまうと思いますが，エアコンであったり，最近でしたらウォシュレットやシャンプードレッサーですね。

ですから，公営住宅との比較で言うどうしてもぜいたくな設備とみなされてしまうと思いますが，実際にそのあたりが民間では家賃に影響しており，また最近では，セキュリティの意味で，テレビモニターのついたインターホンの御要望がありますね。

【高田会長】

逆に言うと，シャワーと浴室はあって当たり前だから，そこで家賃の差が出てくるということとはあり得ないということですね。それからエレベーターもそうだということですか。

【苗村委員】

そうですね。

【高田会長】

民間の場合，電気容量の差というのは余り影響はないのでしょうか。

【苗村委員】

やはり，古い築年数のものですと容量は少ないですね。おっしゃるとおり，今は電化製品が多いですし，特にパソコンなんかもたくさん電気を必要としますし，それからあとIHであるとかそういったものも要望がありますので，どうしても電気容量の少ないところは敬遠されるということはあるかと思います。

【高田会長】

ただ家賃の差に大きく影響を及ぼすというものではないわけですね，一定数以上にもう既になっているということですね。

【苗村委員】

そうですね。恐らく築年数の新しいものはその辺の電気容量的なものも対応しているかと思っています。

【高田会長】

設備の話と立地の話がありますが，まず設備の話について，西垣副会長から最初に質問が出

ていたのは、要はあまり家賃に大きな差がないのはなぜかということとその背景の御質問でしたが、事務局の説明としては、結局、国の基準に基づいてやっていて、もともと国の基準がそのようになっていたということでしたね。国の基準の中で、どれくらいの幅があるのかというのは当然あって、言ってみれば、そこであまり大きな差が出てこないような仕掛けにもともとはなっていたということだと思いますが、その結果として、ものすごくいろんな作業をやっても、家賃に落としていくときには、結果として、それほど大きな差は出てこないということになっているということですね。

それからもう一つ重要な御指摘ですが、要するに、本来設備として標準的なあるべき姿があって、それを超えるものに対してどれだけ家賃が上がるかという議論ではなくて、本来あるべき姿よりも下回っているものに対してどれだけ家賃を下げるかという議論しかこれまでなかったということで、そういう考え方で今後いいのかどうかということですね。

これについては、実は立地のほうでもそういう議論があります。立地のほうは一般的な京都市全体をならしたものに対して、京都市の中で差があるということをどこまで配慮するかということで、京都市自体が全国の中でどういう位置づけかというのは市町村立地係数で決まっています、あるレベルまできていますが、市内でも当然そのレベルよりも高いところもあれば低いところもあると。そういう理屈になっていますから、それをどの程度の幅として見るかということが立地補正のほうですが、設備についてはあるべき姿からどれだけそこに至っていないかということを経済に反映させて、それを減額しており、こういう考え方をもとに、利便性係数というものがもともと成り立っていたということを確認いただいたと思います。その設備補正について、浴室の有無を代表して見ていたということの妥当性を現時点でもう一度見直していただきたいということが論点だと思います。

しかし、設備については民間との関係から言うと、先程の御説明にあったように、民間でこうなっているからという理屈はどうも当てはまりそうにないので、市営住宅の現状から考えないといけないのですが、まだまだ浴室設備の不十分なものが存在するというので、これを代表して見るということでもいいのか、あるいはもっと設備についてはいろんなことを考慮するべきか、これについて何か御意見あったらお願いしたいと思います。いかがでしょう。

エレベーターについて、先程、檜谷委員からお話しがありましたね。

【檜谷委員】

先程、苗村委員からも御発言がありましたが、確かに今の実態として考えると、浴室だけでは不十分だろうと思います。しかしながら、設備がないということを余りにもどんどん出していくと、今度は家賃が非常に下がっていくということにつながり、慎重に考えないといけないと思いました。

それから、他の自治体では、環境配慮で太陽光発電を設置しており、それで共用部分の電気代を補っているから、そのことはプラス要素として評価してもいいのではと考えられている例もあり、民間賃貸でも設置されていないような設備については当然プラスだと言えるというロジックはあるかなという話がありました。

それ以外に、例えば給湯器なんかもそうだと思いますが、設備の耐用年数というものがあって、定期的に取りかえていかないとはいけませんよね。その償却のために、この部分はコストが将来的にかかってくるから、その分は少し高くなっても仕方がないのではという議論もありま

す。

他の色々な設備についてもそうですが、合理的にそれが家賃に反映しなければならないという理由を、住民の方に言えるものについては、全部1回洗い出してみても妥当な数字を考えてみるという作業があってもいいのかなと思いました。

【高田会長】

先程のエレベーターの話ですが、エレベーターはどのように見るのが妥当だ考えられますか。

【檜谷委員】

随分いろんな議論がありましたが、やっぱり設置されているのが当然な設備としてまず考えるということでした。やはりバリアフリーを進めていくことは社会としては当然なことなので、エレベーターがないということでマイナスに見るのが妥当であろうということですよ。

しかし、エレベーターがあることで、費用はやっぱりかかってくるので、うまくその費用を家賃に反映できるような仕組みを考えなくてはいけないということをやっていました。考え方の基本は、エレベーターがプラスアルファの設備だということはある得ないということです。

【高田会長】

エレベーターの利便性は、設置されていれば、団地全体が同じ利便だと考えるということですか。

【檜谷委員】

それについても随分ほかで議論しましたが、そういうことでしたね。エレベーターがある住棟については全て同じで、1階であろうが最上階であろうが関係ないということです。

【高田会長】

踊り場着床であろうがスキップであろうが利便性は同じだと考えるということですか。

【檜谷委員】

はい、そうですね。

【高田会長】

こういう考え方がほかのところではとられているということですね。

【檜谷委員】

そうですね、一例ではそういうことです。

【高田会長】

エレベーターの議論と浴室の問題がありましたが、ほかに何かありますか。

【苗村委員】

京都市の市営住宅の場合であれば、近年建設された団地だけかもしれませんが、バリアフリー化が結構進んでいるようで、民間の場合、分譲貸しは結構進んでいますが、意外と一般の民間賃貸の場合は、なかなかまだバリアフリー化が進んでいません。

手すりの設置や段差なしの点などは逆にプラスに見るなど、バリアフリーに関してはプラス評価してもいいのではないかなと考えます。

それからあと平成15年度から採用されておられるようですが、強制循環式給湯器、平たく言うと追いだき機能ですが、こちらのほうは民間賃貸においてもとても注目度の高い設備で、逆についていないところが非常に不人気ということですので、マイナス評価にされてもいいのではないかなと思いました。

【西垣委員】

マイナス評価にするか、あるいはプラス評価にするかということはあるでしょうね。

【苗村委員】

そうですね、プラス評価でもいいかもしれませんね。注目度としてはその2つに注目したいと思います。

【高田会長】

ただそれは住戸設備補正をするときに、さらに複雑になっていきますね。シャワーがあつて、浴室があつて、さらに、追いだき機能があるかどうかでまた数値が変わってくるということになるわけですね。

また、バリアフリーについては、バリアフリーの設備水準という概念の中に何が入るかということにもかかわると思います。手すりがついてることは設備の補正の中で見れるかもしれませんが、もう少し、エレベーターの話も含めてだと思いますが、構造的な問題も含め、どのような点を補正としてカウントしたほうがいいのかという議論をしないといけません。

ほかにも、まず論点を出していただきたいと思います。

【佐藤委員】

今の市営住宅の整備基準は性能評価基準の高齢者等配慮対策の等級3で決まっているんですよ。そうするとエレベーターは3階以上の住戸の場合は必要などの考え方を反映させるとか、新築の場合と整合がとれるように、最終的に性能評価で評価してしまうということも考えられます。

【高田会長】

そうすると住戸ごとになりますよね。

【佐藤委員】

住戸ごとになってしまいますね。非常に煩雑なものになるという問題もありますが、精緻に考えれば考えるほど、住戸単位になってしまうのかなと思います。

あともう一点ですが、多分設備とは言えないので、利便性係数においては評価の対象外になりますが、経過年数係数は見直しはできないものなんでしょうか。

【高田会長】

設備の経年劣化ということですか。

【佐藤委員】

いいえ、建物全体の経年です。多分それがかなり包括的な設備や性能の水準を物語っていると思います。例えば、結露の有無や天井高等の性能は家賃には反映されておらず、設備だけで評価しているのが利便性係数なので、基本的な住宅の性能みたいなものを包括的に評価するとしたら建築年数くらいしかないのかなと思います。

【高田会長】

経過年数係数というものが既にあるわけですが、そこに含まれない、あるいは同じ経過年数でもプラスになったりマイナスになったりする要素がどうかということを考えないといけないということですよ。

設備の場合は一般的には経過年数と連動しますが、構造に比べると耐用年数が少ないので、更新されるとさらになってしまうという特徴があるわけですね。そうすると経過年数は物すご

く古いんだけど設備だけ新しくなったときどうするかということが問題になってくる可能性もあります。先程聞いていると、今のところ京都市営住宅ではそのように設備だけが新しくなって建物が老朽化して非常に古いというような極端なケースはまだ余りない。これから出てくる可能性があるというぐらいの感じですね。

【事務局】

設備につきましては住民さんのほうで、今備わっているものを更新していただくというのはございます。例えば、風呂釜については住民さんに変えていただいているということもございますし、そうすると同じものは繰り返し使われていくという形なので、設備水準が例えば給湯器型に変わっていくということにはなっていません。

【高田会長】

今のところはそういうことは起こっていないと。

【事務局】

はい。しかし、例えば浴室スペースのないのところに、空き室整備をして新たに入る方については浴室の設置をして入ってもらおうとなれば、それは新しいものが設置されるというようなことにはなっています。

【高田会長】

だから多分そういうことが起こっていく方向なので、その点についてもこの際議論をしておいたほうがいいだろうということはあるですね。

したがって、単純に経過年数係数があるから、利便性係数で考えなくてもいいということにはならないということになりますね。

【佐藤委員】

やはり、この経過年数係数が構造躯体の耐力度のようなものの評価になっていて、あまり家賃に反映されないことが問題だと思います。そのために、利便性係数を細かく評価していかざるをえなくなります。説明が難しくなることは、本来望ましくないのですが、考え方の基本となる柱を決め、性能という面に置きかえてみて検討して、実際に算定するときにはもっと簡略化したものを考えるということがいいのかなと思いました。

【高田会長】

今、お話に出たのは浴室設備以外にまずエレベーターの設置、あとはエレベーターも関連しますが、バリアフリーに関わる設備の問題、それから先程私が言いました住棟全体の電気容量拡充の改修が行われた場合などの議論が今後起こる可能性があるのではと思います。

それから、今、佐藤委員から出ている話はいろんな話を含むと思いますが、総合的な建物の性能の問題ですね。例えば断熱性能についてはいかがですか。断熱の改修というのはされてないと思いますが、断熱性能が極めて低い住棟はありますか。

【事務局】

断熱改修まで手を加えているというのは、トータルリモデルの山科団地のみです。今の個別改善事業では断熱の改修計画というのは入っていないというのが現状です。

【高田会長】

断熱性能について、建て替えて新築されたものと同等のものがベースとしてあるべき姿だということ考えると、ほとんどの所が減額の対象ということになってくるわけですね。

【事務局】

現在、省エネ等級の3ということで、外壁以外は最上階、最下階の天井、それから床、これらの部分には断熱材を入れるというのが標準になってございます。

【高田会長】

住宅の性能として、特に断熱性能についても私は重要だと思っており、利便性係数の検討において何らかの配慮がなされるべきであり、性能を満たしていないことで家賃を下げるというよりも本当は改修が促進されていかなければいけないと思います。

しかし、改修が一気に進めれない場合に、改修を待ってるところは家賃を減額するというようなことはあり得るのではと思います。

あとはプラス要素としては風呂の追いだき機能でしょうか。追いだき機能があるのが風呂としては当たり前だと考えればそれがマイナス要素となるわけですね。そういう設備についての配慮が要るということでありました。

ほかに、設備に関して、事務局のほうで何か意見はありますか。

【事務局】

設備の関係で、三点給湯器ですが、従前はお風呂だけで湯が出るもので、台所に瞬間湯沸かし器をつけるということもありましたが、三点給湯器になり、台所と洗面所と浴室でお湯が出るようになりました。これについて、やはり住民さんに利便性が高いと認められれば、それは本来プラスに入れるべきなのかもしれません。そのあたりのところの設備水準が変わっているにもかかわらず以前と同じ評価となっている点について、我々が問題意識を持っているということがございます。

それとエレベーターについてですが、設置されている場合は全棟同じですが、佐藤委員もおっしゃったように、エレベーターが設置されていない場合は、1、2階の方と3階以上の方の利便性は違うのではと考えており、他都市の例を見ますと、分けられており、そのあたりも検討したいと思っています。改めてエレベーターの設置をする際に、あらかじめ3階から上の方の家賃を下げておいて、エレベーターを設置することで、3階以上の方も1、2階と同じ利便性になるということで、下の階の方についても経過年数係数の補正で少し家賃が上がりますが、そういうことについても、共益費として電気代を負担するにしても、若干受けとめ方は違うのかなというように考えてございます。

【高田会長】

今の現行の家賃から上がるか下がるかという議論よりも、まず議論しなければいけないのは、利便性係数として、京都市で考えられている公営住宅の標準的なあるべき設備水準が何かということで、それよりもマイナスかプラスかということだろうと思います。

京都市で考える標準的なものというのが、例えば、エレベーターが全ての住棟に設置されているというふうに考えられるかどうかということがまずは問題になってくるわけで、一方で、中層住宅の場合はエレベーターが全戸についているということを必ずしも標準的として考えないということもあり得るわけですね。

それから先程の追いだき機能の件ですが、追い炊き機能のないのが標準的として見て、ある場合はプラス要素という見方もあれば、追いだき機能ぐらいついているのが当たり前だという見方もあるわけです。

そういうことによって、まずはこの利便性の議論の仕方が変わってくるように思います。これについては今、どういうふうにご考えておられると見ればいいのか、御説明をお願いします。

【事務局】

設備水準でございますが、前回までの審議会で公営住宅の整備基準の議論をしていただきました。そのときに少し御説明させていただきましたが、現在の公営住宅で提供する整備水準につきましては、国の参酌基準というものをもとにしてこの度条例化したところでございます。

その条例化の中でも先生方に御議論いただきまして、京都市として個性のある部分を作りましたが、設備水準等につきましては基本的に国の基準を参酌していくというような形で現在条例化したところでございます。

ですから、エレベーターやバリアフリーの整備基準につきましても、先程ございましたように、性能評価の高齢者等配慮対策等級3を基本にするということで、1、2階建てにつきましてはエレベーターは設置しませんが、3階以上の階がある場合はエレベーターを設置するということを標準としてございます。それからスロープや手すりですが、これは標準として決められているところがありますので、新築の場合には必ず設置するということになるかと思えます。

給湯や断熱の基準についても同様でございます。

ですから、設備水準について、特に国の参酌基準と違うようなものを京都市で提供しているような現状ではないということでございます。

【高田会長】

今の話では、建て替えや新築の場合はそのとおりですが、そうすると、全ての住宅ストックをその整備基準まで改修していくと言われていることになるわけです。それはもちろん結構かもしれませんが、技術的にも費用的にも、非常に大きなハードルを越えないといけないでしょうし、今の時点では、ストック総合活用計画の中で、そのレベルまで全てのストックを改修しようということを目指しているわけではないですね。

ストックに対する対応としてどう考えるのかということがここでは問題だと思います。本来のあるべき姿を考えるけれど、実際には、技術的にも費用的にもそういう改修が難しいので、家賃を下げて今のストックを運営していくという経営的な判断もあり得ると思いますが、それを改修することが目標であるという打ち出し方は、必ずしもそれが合意されているのか疑問ですし、一般的に市民が認識している状態に、少なくとも今の段階でなっていないのではないかと思います。どうでしょうか。

したがって、ストックの扱いについてどうするのか、何を根拠としてここで議論をすればいいのかということが問題になるような気がします。

【事務局】

直接の答えになるのか少し自信がないのですが、ストックの現状と基準として目標とするところの間には差があって、そこをできるだけ近づけていこうということでストック計画を策定したわけですが、このストック計画も計画期間の10年間で全てができて上がるということではなく、まず優先度の高いものから順次やっていくという組み立てにしております。

その優先度の高いものとして、耐震改修、エレベーター設置、高齢者対応、浴室設置を位置づけています。ですから、断熱改修がいつになるのかということでは、まだプログラムはできていませんが、耐震、エレベーター、高齢者対応、浴室をまず改善していくというところにつ

きましては、まずやっていくべきこととして、かつそういうことにインセンティブが働くような家賃設定というのが望ましいのではないかと思います。

【高田会長】

ということは、今の話では、エレベーターと高齢者対応と浴室設置については、ストック総合活用計画で目標としているところがあるべき姿ということで考えており、かつ、少なくとも考え方としてはそこまで持っていこうとしていて、それよりも下回るところについては家賃を減額していくという形で対応していくというのが基本方針だというふうに考えていいということでしょうか。

【事務局】

ストック活用総合計画の中で、全ての住棟を改善していくことは到底できませんので、中にはそのまま耐用年数まで使って手を加えず、廃止予定であるとか、集約していくといったものもございます。目標にすべき指標としても、例えば、段差改修であれば70%以上の改修というような形になるので、そこから漏れるところについては当然、家賃を下げるという形での対応になるという可能性はあると思います。

今そういう仕組みで利便性係数を運用しているわけではないのですが、全てをやっていくということまでの計画ではないということです。

【高田会長】

もちろんそうなんですけどね。考え方として、例えば、断熱性能の改修というのはそもそも入ってませんよね。電気容量を上げる点も入っていないので、そこまで持っていこうということになっていないということになるわけですね。

そういう元々計画の対象になっていないものと、対象に入っているけれどそこに至っていないものというのでは扱いがやっぱり違ってくるだろうという気がします。そのことがいいかどうかは別にして、現状をまず確認してこの議論を進めたいと思います。

あと、考えないといけないのは、設備の問題は住戸ごとの問題なのか、住棟とか団地全体で考えるべきかということですね。住戸ごとに考えたほうがいいと思う部分もたくさんありますが、そうすると非常に煩雑な家賃の設定になっていき、かつそんなに家賃の差がつくわけではないということが出てくるので、できるだけわかりやすく明解な家賃設定をしたほうがいいという議論は一方ではありますが、技術的な問題としては出されたと思いますので、そのことも含めてどうしてくのか。

それから、今、一本しかない設備の係数に関する変数ですね。浴室などいっぱい出てくるわけですが、そのようにたくさんの変数が出てくるということについても煩雑さが出てくるのでそれをまとめるとか、まとめないとかいう議論があり得るということですね。これについてもまた、今、もし御意見があれば出していただきたいと思います。

【檜谷委員】

ほかの自治体での経験ですが、違いがある設備については、一旦全て出して検討されました。それを係数に反映させるときに、係数の幅もありますが、どの程度家賃に反映されるのかというのを全部シミュレーションして、その結果、家賃にほとんど影響がないということがわかってくる設備がたくさんあります。それらは全部切っていった、大きく家賃に影響する設備だけを取り上げて、新たな設備係数設定をしています。しかも、それは住民さんにもある程度説明

ができるものなので、そういうものだけを採用するというのも一つの考え方でいいかなと思います。

【高田会長】

そのような作業を次にやるべきだという御提案ですね。これまでの議論について、平成9年の住宅審議会の答申との関係で考えると、浴室設備というものが代表指標として取り上げられていて、それが概ね、建設時期によってどんどんよくなってきたという経緯があり、浴室以外のものも大体連動して建設年次で変わってきているということですね。

現在は、浴室の問題を4段階に分けることによって、それを総合的な指標として見ているという側面もあるということだと思います。これが経過年数係数の限界を補正する役割も果たしているというような理解で、こういうことが決められたという経緯があるということだと思いますが、逆に複数の指標を立てると、浴室は浴室だけを見るということになりますから、そのときに浴室が代表することで付随していたもの、例えば先ほどの話だと断熱性能とかを、何で見るのかということになり、またそのことが問題になってくる。そういうもろもろのその他みたいな項目が今度は必要になってくるとか、そういうこともあるわけですね。

いずれにしても、檜谷委員から御指摘があったように、利便に関係しているものの家賃への影響度としてウェイトが小さければ、今回は見なくてもいいわけですし、住戸設備の補正として考えるべき設備の項目については、概ね出たと思いますので、それらについての具体的な状況とか家賃への影響の度合いみたいなことをスタディをするということにしてはどうかと思います。

設備についてはとりあえずここまでとします。

次に、団地の立地補正についてはいかがでしょうか。

【苗村委員】

賃料と立地という関係はやはり不動産にとってすごく大きいと思いますので、今日は不動産のサイトのほうから、区ごとの家賃がどれくらい違うかというデータを持ってきました。

これは、ホームズというサイトからとっておりまして、後程資料としてお配りしていただければいいと思うのですが、一つは駅徒歩10分以内かということの違いで、家賃がどれくらい変わるかということですが、大体5千円から1万円ぐらいですね。単身者用、単身者1DKクラスで大体5千円ぐらいが多いですね。それから、3DKクラスになってきましたらやはり1万円前後ですね、これくらいのお家賃の差が徒歩10分以内か、あるいは以上かということで差がついているようです。

それからもう一つは区ごとの差異として、ホームズのサイトでは、例えば中京区の1DKの平均相場が6万4千円であるのに対して、一番安い家賃の相場が西京区で1DKクラスで5万2千円と、このような差が出ております。また3DKになりますと中京区で9万7千円、一番低い山科区で約7万円となっています。またよろしければこういった資料を参考にいただけたらと思います。

【高田会長】

ありがとうございます。ちなみに市営住宅が今の民間の立地の区にないので、比較はできないのですが、どれくらい違いがあるのかというようなことだと思います。規模との関係があるので、一概には言えませんが。今の話だと中京区と山科区の3DKで2万7千円ということな

ので、総額的な違いがありますね。市営住宅の家賃で言うとどれくらいの差がありますか。

【事務局】

先程の6ページに網かけで示していますが、立地による影響を比較するため、条件を一緒に設定した資料で、ちなみにA団地は南区で、C団地は中京区です。Cのほうが地下鉄とかには近い団地です。C団地は駅すぐで徒歩2分程度のものですし、A団地は徒歩10分程度だったと思います。

【高田会長】

3千円程度の幅ですね。今の民間の家賃の幅から言うと少ないですよ。これは結局、立地係数というもののまさに重みで、その立地をどれだけ見るかということによってくるわけですが。

【西垣委員】

この立地係数をどう考えるかというときに、やはり家賃の市場性がどの程度かということとそのような市場というものは、経済学で言いますと、その市場家賃というものはやはり立地のあらゆる面を評価しており、要は環境が良ければ住みたい人が多くて値段が上がると。また、便利であれば同じように値段が上がるというように総合的に評価して決まっているものだとする考え方があります。

地価につきましても、やはり周辺の交通の利便性が高いところ、それから周辺環境のよいところ、住みやすいところ、そういったところは必ず需要が高くなりますから地価が高くなる。そういうものを開発利益という言い方をしますが、そのような形で、利便性自体を地価ではかるというような考え方もあるぐらい、これ自身も非常に市場性のある代理変数ということになるんですね。

ただし、市場というのはどちらの市場も評価が完全ではないんですね。ですから、一つとしましては、ここで使っておられます地価の中でも固定資産税評価額と市場価格の差というのがどの程度の相関関係があるのか。それからもう一つは、地価と市場価格を評価したことに加えて、公共交通機関までの距離というのを使うということが合理的かどうかですね。

先程の考え方から言いますと、市場価格の中にも公共交通機関からの距離が入っていますし、地価の中にもそれは反映されているはずなんですね。ですから正確に固定資産税評価額が地価を表していればその中に反映されているということになりますが、けれども完全にはそれが反映されていなくて、したがって公共交通機関までの距離を加味しなければいけないとする根拠をどこに見出すかということになりますね。

十分に差が現れていないということをどこに見出すのか難しいのですが、そのあたりの基礎的なデータが欲しいと思います。

それから、固定資産税の評価額は、路線価等から評価率を掛けて評価が出ていると思いますがその場合に、評価率の平均値は京都市の場合、60%でしたか。

【事務局】

公示地価の7割です。

【西垣委員】

各地域で大体公示地価の7割なんですか。それとも地価が高いところは評価率が安いところと変わるというようなことがあるのでしょうか。

幾つか質問ということになりますが、この固定資産税評価額と市場の家賃というものの格差を少し何かの形で比較してみるということが大事かと思います。

【高田会長】

ありがとうございます。ほかに御意見ないでしょうか。

まず立地の利便性というものが、現在の立地係数の中に正確に反映されてるかどうか、幅は小さくても公平に反映されているかどうかという議論があるかと思います。それで、これはむしろ苗村委員に見てもらうのがいいかもしれませんが、市営住宅の家賃が団地によって違うというその違いが、利便性を本当に反映しているのか、それともそうではないのかという固定資産税の評価額をベースにした家賃設定ということの妥当性の議論が一つあります。

それからあとは、民間との比較で明らかなように、家賃の幅の差自体が極めて小さいということに対し、これはただ、応益性の議論をどんどんやっていけばやっていくほど応能性の議論とバッティングします。

本来、応能応益家賃という考え方は矛盾しており、応能で考える方は応能で、応益だったら応益ということになります。それを組み合わせてやっているわけですが、この家賃制度は、やっぱり応能家賃制というのがベースになっていて、それに応益性を加味するという考え方でできているというように私は理解しており、実際にそうなっていると思います。だから幅が狭いんですね。

応能家賃という大原則をどれぐらいまでプラスのほうに持っていても、応能性というのが崩れないかと、そういうことの議論をしていることにもなるわけです。非常に難しいことなので、これが何%だったらいいという話でもないわけですね。絶対的な金額が非常に大きく影響してくるし、そういうものすごく利便性の高い団地がどれぐらいの割合で京都市内にあるのかというようなことにもかかわってくると思いますので、総合的な判断が必要だと思います。

先程の設備の話はどちらかというとマイナスの話で、どの程度減らすかという議論だったのに対して、この立地の話は、プラスのものとマイナスのものと両方合わせてゼロになるみたいな話であり、それをどこまで幅を持たせるかという議論はまた別途、応能家賃制度との関係の中で議論しないといけないと思います。

しかし、それにしてもこの固定資産税の評価額によって差をつけているということの妥当性がもし疑わしいようであれば、そういうことが根本的に狂ってくるということなんで、これがどうかということについて少し検討しなければいけません。今、西垣副会長が言われたのはそういうことだと思います。

何か、この立地のほうについての御意見ございませんでしょうか。

【佐藤委員】

固定資産税評価額をやめてほかの値を使うかどうかという議論と、もう一つは資料の2ページにあるこの利便性係数の算定式を変えるかどうかということも、もう一つの方法としてあるのではないのでしょうか。つまり、この6ページの表で、近傍地の固定資産税評価額が4万8千円と18万5千円で大きな差があるわけですが、それが家賃に反映されないというのはこの式に問題があると考えerほうがいいと思います。どうすればいいのかというと、実例を見なければよくわからないのですが、ここを見直すことで、もう少し実態に即した値が出てくるのではないかと思うのですが、そのようなことも考え得るのかどうかですね。

【事務局】

今、先生におっしゃっていただいた2ページの団地立地補正のこの計算式ですが、先程少し説明させていただいたのですが、市内の最高の宅地の固定資産税評価額との差を見ているわけです。例えば、これを最高じゃなくて平均的なもので見ていくと、ここでプラスというところも出てきますので、そこでもまた違った反映が出てくるのかなということも考えております。

それと今、そのほかの宅地からも見ているのですが、公営住宅の中の平均、公営住宅の中だけの評価で見るという方法もあるのかなと思います。事務局のほうでもその辺については、少し考えているところでございます。

【高田会長】

佐藤委員の御意見に対して、事務局としては2ページの式の見直しも含めて考えておられるということですね。

【事務局】

そういうことです。

【西垣委員】

この立地条件の係数を変更したいという議論の背景には、やはり、公営住宅が非常に便利なおとこにあっても非常に料金が安いというような、若干世論めいたものがあるのでしょうか。そのあたりのことはどう見えていますか。

【事務局】

確かに、立地によって、普通民間であれば、相当家賃の差が開きます。6ページの表を御覧いただきたいのですが、立地条件で例えばA団地ですと、固定資産税評価額は4万8,276円と低いんですね。C団地だとその何倍もの値段が固定資産税評価額ではついています。けれども、家賃にして見てみると経過年数とか面積とかを補正した後、ほとんど差がないということになってまいります。これは実感としてもやっぱりどうかなと疑問に思っています。

どうしてもそうすると、中心区にあるところは、その分人気が高くなるということでもわかりますように、ここは家賃と実際の評価というのが乖離をしているために、そういう現象になるということではないかと考えております。

【西垣委員】

先程のお答えは、例えばA団地とC団地を比べると、同じ市営住宅に入居されてる方の中でもちょっと不公平感があるというような意味合いですね。確かにそれはあると思います。

それからもう一つは市営住宅に住んでられる方が、周辺の民間賃貸住宅に住んでられる方と比べて、非常に家賃が安いといった場合の官民格差というような不公平感もあり、両方やっぱり見る必要があるのかなと思います。

【高田会長】

先程の話はそもそも固定資産税評価額の反映ということでもいいのかどうかということがあって、C団地が本当に、苗村委員が見られて18万5千円も家賃が取れるのかという問題もあって、実はここは民間の不動産事業者が見ればこんなに格差はないんだということもあるかもしれないわけですね。

ですから、そこはもう少し総合的な議論をしなければいけないというふうに思いますが、そういう問題について少しでもこの機会に考えようということです。

それからこういう団地による格差というのは、応募倍率にかなり反映しており、極端な物すごい宝くじ的な倍率になってしまうので、そういうこと自体が不健全だと、そういう議論も出てくると思います。

首都圏に比べるとましかもしれませんが、いずれにしても利便性が極めて高いところの住宅の家賃の問題の考え方というのは、必ずしもこれがいいんだという、全ての人が納得できる理屈というのはなかなかないと思いますので、個別に京都の市営住宅に即して考えなければならぬ問題だと思います。

【檜谷委員】

外国の事例なんかで言うと、例えばフランスでは、利便性の高いところについては、当然地価は高いし建物の価格が高くなり、そのようなところに社会的な賃貸住宅を経営しますと、当然設定される家賃が高くなりますが、そこは応能性という原則で社会住宅を運営しているから、逆に言うと応能性がすごく効くので、そういう利便性の高いところは大変高い家賃補助をもらえる人しか入れません。逆に、所得が中途半端に高い人はそういうところに家賃補助が低くなるので入れないということがあります。

公営住宅は基本的に応能という原則があるので、すごく所得の低い方が利便性が高く評価されたときに排除されるのは、私は絶対にまずいと思っていて、その辺のシミュレーションというのが、非常に所得の低い人が、応能性だけでそこに入るのは問題ですが、逆に言うと所得の高い人は諦めてしまうというような設定ができるのであれば、利便性で高く設定していることに一定意味があるかなと思います。それについては、慎重にシミュレーションしないとわかりづらいとは思いました。

【高田会長】

ということで、今のお話だと事務局のほうでも議論をする準備をさせていただいているみたいなので、固定資産税の問題も含めて、家賃の考え方をもう少し出させていただいて具体的な数字を見ながら議論したらどうかと思います。

ほかにこの件に関してございますでしょうか。

今、檜谷委員から紹介されたような他都市での問題の検討結果とか、そういうことも参考にして考えることは多分有効だと思いますので、外国までいくのは難しいかもしれませんが、国内で、少なくとも同じ法律のもとで運用されるもので、どういう可能性があるのかについては調べられるだけ調べていただければと思います。

ほかに。どうぞ。

【苗村委員】

公営住宅の事例ですね、今回はA、B、Cと3例を見せていただいていたしましたが、できればもう少し各区ごとに代表的な団地でも結構ですし、例えばそこが公共交通機関から歩ける距離なのかどうかとか、代表的な間取りの平米数がどれぐらいあるのかとか、その辺も少し、一覧表か何かで頂戴できると検討において参考になるかと思うので、できれば各区ごとに1団地ずつでもその概要がわかる表をいただければと思いました。

【高田会長】

どこの団地かわからないということですね。

【苗村委員】

はい、もう少し具体的に教えていただければと思います。

【高田会長】

ほかに、よろしいでしょうか。

それでは、立地の問題と設備の問題について、一応論点としては、概ね出していただけたと思いますので、それらを含めて具体的な数字を上げて、今後議論していくということになりますので、事務局のほうで議論に必要な資料を集め、作成していただければと思います。

それから、応能性と応益性の関係というのは先程言ったように非常に難しい問題を含んでおり、原則がこうだということによって全部通すというわけにはいかないのですが、逆に言うと何らかの考え方がないと決められませんので、数字を見ながらこれをどのように理解すればいいのかということを議論の中で検討いただくようにしたいと思います。

そういうことでよろしいでしょうか。あと、何かこの点に関して伺いすることがあったらお願いします。

事務局のほうから何かございますか。よろしいですか。

それでは、第4回の審議会ですが、一応家賃の算定に係る利便性係数についてということで、概ねどういうことを議論すればいいのかということを審議をしていただいたと思います。これに従って次回以降、あと2回で結論に至らなければいけないという大変スケジュールで、次回がかなり重要な会議になると思いますので、ぜひ、シミュレーションの資料を踏み込んで作成いただければと思います。よろしくお願いします。

それでは、私が預かっている議事としてはこれで以上かと思います。進行を事務局のほうにお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

(3) 閉会

【事務局】

長時間にわたり御審議いただきましてありがとうございました。

次回ですが、本年の4月以降ということで考えております。後日また御連絡をさせていただきたいと思います。

また、本日の審議会の摘録につきましては、委員の皆様に御確認をいただきました上で、資料とともに後日、京都市住宅政策課のホームページに掲載していきたいと思っております。

傍聴の皆様につきましても、長時間にわたり御清聴ありがとうございました。御意見等がございましたら紙面に御記入いただきますか、また後日、御連絡いただければというふうに思います。

本日はありがとうございました。これで審議会を終了させていただきます。