

第5回 京都市住宅審議会 摘録

1 日時

平成25年6月4日(火) 午前9時30分～午前11時30分

2 場所

職員会館かもがわ 2階 大会議室

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
住宅室長	岩崎 清
住宅事業担当部長	高杉 学
技術担当部長	杉浦 伸一

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

1 開 会

【事務局】

ただいまから、第5回京都市住宅審議会を始めさせていただきます。

本審議会は委員5名で構成しておりますが、本日は全員に御出席いただいておりますので、京都市住宅審議会条例施行規則第2条第3項により、本審議会が有効に成立していますことを御報告いたします。

それでは、審議事項でございますが、前回に引き続き、本日は「市営住宅家賃の算定に係る利便性係数について」という議題でございます。本日を含め、3回御審議をいただく予定としておりまして、9月ごろに答申をいただきたいと考えております。

それでは、議事のほうに移らせていただきます。以降の議題につきましては、高田会長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。

2 議 事

【高田会長】

それでは、議事次第に沿いまして審議を始めたいと思います。事務局から御説明をお願

いたします。

事務局より資料について説明

【高田会長】

ありがとうございました。それでは、これから今御説明いただきました利便性係数の見直しに関して御審議をお願いしたいと思います。

内容は大きく3点で、1つは住戸の設備補正についての見直しの考え方、2つ目は団地の立地補正に関する考え方、それから3番目は激変緩和の対応についての考え方でありませぬ。まず、住戸設備補正について、苗村委員、何かございますでしょうか。

【苗村委員】

主幹ブレーカーについてですが、電化製品の容量も大きくなっていると思うのですが、入居者の方から、容量アップについての要望等は出ていないのでしょうか。

【事務局】

古い建物で主幹ブレーカーがない市営住宅では、冬場に暖房器具を使う場合にブレーカーが落ちることがあるという話は聞いておりますが、入居者の方から、ブレーカーが飛ぶので何とかしてくれ、というような要望は特に上がっておりませぬ。

【佐藤委員】

そもそも論のようなことですが、応益部分の視点で考えた場合、住宅性能係数や住宅設備性能係数などの性能別の係数が外せないわけですが、その性能として、何が重要で何が本人の便益に直接つながるのかという視点が必要になってくると思います。

住宅の性能を計る場合にはWHOの切り口を使うことが多いのですが、WHOの基準では、重要度が最も高いものは生命又は財産に関わる「安全性」、2番目は健康を損なわないための「保健性」、3番目は「快適性」や「利便性」や「持続可能性」という優先順位となっております。

この基準で考えてみると、あとのプライオリティーの問題にも関わってくるのですが、例えばバリアフリーについては、「入居者個人によって利便性の評価は異なる。」というような考え方ではなくて、「基本的な安全性である。」というふうに住宅政策上は位置づけられている。エレベーターについても、「個人が便利になるため。」というよりも、「階段での転倒を予防し安全性を確保するため。」というふうに、利便性でバリアフリーというのではなくて、安全性でバリアフリーということだと思ひます。

エレベーターの場合も、「各階になければいけない。」という考え方は、「介護の容易性」ということで利便性に繋がるという考え方はあるのですが、等級3までは安全性として整理をしておりますので、「3階建て以上」という基準は安全性に基づくものだと思ひます。

それから、浴室の有無というのは「保健性」と思ひますので、浴室の有無と給湯設備については次元が違ふ項目ではないかと思ひます。浴室がないということは、健康上の問題や、高齢者にとっては安全性にも関わってくると思ひます。

「浴室とエレベーターは性能として見た場合には比較的優先順位が高いものであり、こ

これらの改修を進めることによって家賃収入をふやしていく。」「これらが保たれていないものについては、非常に性能が低く、そして便益も低い。」というようなロジックができるようにしなければいけないのでは、と感じました。

【高田会長】

バリアフリーについて、例えば、手すりの設置を例に挙げると、それぞれの人にとって必要な手すりが必要なところに設置されている必要があるわけですが、手すりが要らないという人に手すりを設置して、家賃が上がるということになるのであれば、逆にその手すりを取り除いてくださいと言われてしまうわけですね。

そういう家賃の設定の仕方が適当ではない、という意味で「入居者個人によって利便性の評価は異なる。」と書かれているとは思いますが、誤解を生じるような表現であったかもしれませんね。

【事務局】

室内の手すり等の設置など、高齢者向けの住戸改善は戸別に取り組んでおり、そのことを利便性係数に反映するというのは違うのではないかという意味ですので、確かにこの表現については少し修正が必要かなというふうに思います。

【佐藤委員】

基本的な安全性に係る部分なので書けば何も異論は出てこないと思います。

【高田会長】

エレベーターの問題についてはどうですか。

【檜谷委員】

エレベーターについては「3階以上はエレベーターが無い場合は非常に大変なので家賃を下げます。」という理屈だと、4階、5階の人はもっと大変だ、というような議論が出てきそうなので、一括3階以上という基準で本当に良いのかについては気になりました。

話が少しずれますが、エレベーターに限らず「設備が備わっているものが標準であり、無い場合には利便性が劣るので家賃を下げる。」という考え方が貫かれている、ということで全体を理解しているのですが、本当にそれでいいのかどうか。他府県の経験では、太陽光発電により電気代の負担が小さくなるので利便性係数を上げる、という見直しもされているのですが、そういうことも含め、色々と検討したうえで、家賃を下げるという全体像になっているのかということを確認させていただければと思います。

【事務局】

太陽光発電につきましては、京都市でも取り組んでいるところですが、売電して京都市の収入としており、居住者に対する便益がないため考慮には入れておりません。

基準につきましては、現在の新築の基準を我々がこれから求めていく姿としまして、それより劣っているものはマイナスで補正をしていくという考えでございます。

【西垣副会長】

現行のものと見直し案を比べましたら、現行のものは「補正係数をプラスで算定し、1.0から引いていく。」ということですが、見直し案は「補正係数自体にマイナスをつけて標準のものに足していく。」というものであり、計算の結果としては同じなのですが、補正係数自体にマイナスをつけるという考え方は「設備の性能が劣るところは家賃を下げ

ていくんだ。」という考え方が出ており、分かりやすく良いと思います。

ただ、その考え方からいきますと、例えばエレベーターの補正はマイナス0.3ということなのですが、標準的な家賃というのもないんですけれども、実際の減少幅はどれくらいになるのでしょうか。

また、給湯器の三点給湯があるかないかが1%マイナスとなっているのですが、これらの値がその設備の価値を表すものなのか、あるいは、一定の差に基づく配慮なのか、そのあたりのところをお聞きしたいと思います。

エレベーターを例にとると、設置費用から耐用年数を割り1年間の費用を出して…という方法で係数を算出する方法もあるでしょうし、給湯器についても、三点給湯と一点給湯又は二点給湯との価格差を出し耐用年数を割って…ということもできると思います。現在の見直し案の係数の算出の仕方について教えていただきたいと思います。

【事務局】

コストから考えるという考え方もあろうかと思いますが、ここで案として出している数字はコストを割り戻して…というような算出はしておりません。全体の補正の幅の中でどういう重み付けをするか、という観点でこの数字の設定をさせていただきました。

【高田会長】

先ほどの檜谷委員の御指摘の中にあった、エレベーター設置による利便係数の設定が、3階以上は同じになっている、ということについては御説明はありますでしょうか。

【事務局】

3階以上の住戸についてはエレベーターを設置することを標準として考えておまして、現在、エレベーター設置事業についても順次実施してきているところです。「設置事業が完了した姿を想定して係数を設定する。」という考え方に基づいておりますので、3、4、5階それぞれについて、労力の差を実際に図るといような見方はしてないということでございます。

【高田会長】

私としましては、エレベーターについては檜谷委員の言われている感覚は理解できる部分があり、実際に市場では、分譲であれば4階や5階は極端に売れませんが、賃貸でも家賃を落とさないと借り手がないのですが、一方で、3階は結構人気があります。したがって、エレベーターが設置されている3階、というのは非常にいい状態と考えられます。一方で、エレベーターが設置されていない場合についても、眺望をはじめ様々な観点で上層階のほうが利便性が高いという考え方もありますから、実際に利便性という議論をしたときに、それらの観点と、エレベーターの不設置による不便さをどのように考えるか、ということがなかなか難しいと思います。

今の事務局からの御説明は「既にエレベーターを順次つけていくという方針を出していて、全ての住棟にエレベーターが設置されていくプロセスの中で、3階以上で不設置のところについては、設置されるまでの間が不便だということで、不便の値は一律同じものにしてはどうか。」ということだと思いますが、それはそれで1つの説明として理解ができるお話だったと思います。

それから、西垣副会長から御指摘のあった話は、実際の家賃に影響する差額が、家賃を

払う側から見た場合に相応のものとなっているのか、不便な分安くなっているのか、便利な分高くなっているのか、こういった感覚が消費者のものに合っているのかどうかという話だったかと思いますが、これは非常に大事な話だと思います。何%という割合の話よりも、エレベーターがついたらいくら高くなるとか、浴室がなかったらいくら安くなるという絶対的な金額自体に一定程度の妥当性が必要であり、実際に金額を出してみても、それがいくらぐらいの差になっていて、それが家賃を支払う側から見て妥当かどうかということはチェックしておかなければいけない、そういう御指摘だと思います。

ただ、設備については、先ほど佐藤委員からプライオリティーの話があったのですが、この電気いくらという数字自体について、見直すべきところがあるという御指摘になるのでしょうか。

【佐藤委員】

先ほどの資料3ページの下に記載されている7から11の各割合について、この順番をどういうふうに説明するのか、と考えたときに、何か拠り所になるような考え方が必要ではないかと思ったわけです。

「浴室と給湯設備を同じように扱っているけれども、実は性能からいうと意味は全然違うものが入っている。」や「経過年数という劣化の係数のウェイトが非常に低い。」という意見に対して、何かちゃんと筋を用意しておく必要があるということです。

その際に、先ほど私が申し上げたような、例えば性能のプライオリティみたいなものをつければ、説明ができるのではないかと思ったわけです。なお、性能のプライオリティで考えた場合には、エレベーター無しの係数が0.03となっているのは少し低いのかなという気がしております。

【高田会長】

重視順位をどう説明するかということについて、何らかの論理性が必要だという御指摘だと思いますが、今の時点で、各係数について事務局から補足説明がありましたらよろしくをお願いします。

【事務局】

特に浴室については、全体の中では割合を高くしております。これは、入浴というものは、先ほど御紹介いただきました保健、健康という観点からも、やはり日常生活で必要なものであると考えたわけです。

この浴室設備がないということになれば、当然公衆浴場に行ってください、そこで入浴料をお支払いいただくこととなる。これは世帯員の数等にもよりますが、現実的な負担として出てきますので、一番大きく見なければならぬと考えております。

負担の度合いという意味で、次にエレベーターとしておりますが、経過年数というのは、例えば遮音性能なども含めた、トータルのものとして考えております。トータルの枠の中で引き算をした結果、この位置に来るということでございます。

【高田会長】

いずれにしても、今の御説明だけでは、なぜこの順番なのか、あるいは、別の順番だったならなぜいけないのか、ということに十分答えられない場合が起こり得ると思いますので、どういう判断基準で優先順位を考えたかということについて、整理していただく必要があ

と思います。

ただ難しいのは、性能と一つにいても非常に複合的な要素があり、例えば、浴室があれば掃除もしなきゃいけない、といったことが起こりますので、それは高齢者にとって必ずしもプラスに働かない。このように、様々な要因が複合的にかかわってきますので単純に判断ができないのですが、何らかの説明は必要だと思います。「性能上の問題も含め、複合的な要因も考慮して、このような考え方で優先順位を決めました。」ということについて、もう少し分かりやすい説明をいただきたい。

それから、西垣副会長から御指摘があったような絶対的な金額についても、消費者の感覚で見たときにその差が妥当だ、と考えられるかどうかということも検証いただければと思います。

ほかにいかがでしょう。設備についてはよろしいでしょうか。

それでは、次に立地の問題について、御意見をお伺いしたいと思います。いかがでしょうか。

【西垣副会長】

御説明の中で、立地係数を考えるに当たって固定資産税の評価額が基準になっているんですけども、そうでありながら、固定資産税評価額と家賃の市場価格の相関が高いのかどうか不確かである、という説明があったと思うんですけども、これらの相関についての研究はないのでしょうか。

【苗村委員】

京都市の間取り例をお示しいただいているんですけども、やはり固定資産税と家賃の相関はあるのではないかという想像ができると思います。あと、駅からの距離等の利便性や、いわゆる街の人気度とも相関関係があるようにお見受けはしております。

【高田会長】

苗村委員から見て、例えばこの参考資料の2-1を見て、大体の立地条件と平面図をもとにして、民間市場だったら家賃がいくらぐらいになるのか、ということは大体想定できるものなんですか。

【苗村委員】

そうですね、わかる部分もあります。どちらかという、私は市内中心部の不動産賃料のほうをよく存じているのですが、郊外部と市内中心部で比較すると差はついているんじゃないかな、ということはあると思います。ざっと見た感想ではありますが、民間にしてもこれぐらいの差は出てくるのかなという気はしました。

【高田会長】

大きな視点で見たときに、家賃の設定の仕方が明らかに何かずれている、又は、市場家賃から著しく逸脱しているというようなところはございますでしょうか。あるいは、この例に限らず、最大及び最小の家賃については具体的に団地名も挙がっておりますので、そういうところも見ていただいて、立地の差が家賃に適切に反映しているかどうか、あるいはそのことが公平性を欠く結果になっていないかどうかについて、何か具体的に御指摘いただけないでしょうか。

【苗村委員】

今拝見している中では、勸修寺第一の家賃が高くなっているのは、駅からの近さ、それと築年数の関係なんではないでしょうか。どうも築年数と駅からの距離というのが1つ注目できるかと思います。

【高田会長】

固定資産税評価額というものをある程度根拠にして考えるということについては妥当性があるということですね。

【苗村委員】

そうですね、概ねあると私は思います。

【高田会長】

他にいかがでしょうか。

立地の問題は「便利なところに建っているものについては、たくさんの人が入居したい要因が多いので、人が集まって倍率が非常に高くなる。不便なところはそうではない。」ということに基づいて家賃の差をつけることにより、市営住宅間の公平性を改善することもできると思います。

一方で、民間市場では、利便性の高いところは民間住宅の差も大きくなっているという点があり、そういう観点ではどうすべきかという議論も、この立地の問題を検討するうえで考えなければいけないと思います。他都市に比べると、京都市の場合は、都心部での市営住宅が殆どないことが非常に大きな特徴となっているために、少しでも都心に近いところの団地に人が集中していると思うんですね。実際には、都心部に低所得の方がおられるわけで、低所得の方は民間の低家賃住宅に入っておられるというふうを考えられるわけです。正確な資料がないんですが、老朽化した木造の賃貸住宅に住んでおられる方が沢山いらっしゃると思いますが、そこが必ずしも安全性という観点から適切な住宅かどうかというような危惧をずっと持っております。

しかしながら、直接供給によりこの問題を解決するということは相当な限界があると思いますので、市営住宅の家賃の見直しと並行して、民間の低家賃市場に対して耐震改修等を行う。これにより都心部の住宅の問題を民間住宅市場として解決していく。こうしていかないと、公平性だけの視点で便利なところの団地の家賃を上げてしまうと、低所得の方が行き場がなくなる、又は、安全性の面から問題がある住宅にしか住めない、ということになってしまいます。

やはり、総合的な政策の中で、この家賃問題を考えていかなければいけないというふうに思いますね。民間の低家賃市場全体を対象にした政策が行われているのであれば、利便性に対して便利なところは家賃を上げて、不便なところは家賃を下げるという施策が結果として妥当性があるということになると思いますが、市営住宅の中だけで、どう差があるべきかという議論だけをして家賃の差を考えていくというような考え方は、公営住宅の供給の目的から考えた場合に、どこかで論理矛盾を起こすと思います。このような視点を加えて、この問題を検討し、今後決定していただきたいと思います。

【苗村委員】

先ほどの意見と関連するのですが、洛西と向島について、比較的価格家賃が系統的に似通っているんですけども、どちらも昭和55年ということで旧耐震の建物ということでも

あると思うんですね。

お客様から古いマンションに対する耐震の不安ということもお聞きすることもありますし、それから、利便性等と考えると、どうも西大路の団地との値段のバランスがおかしいんじゃないかなと痛切に感じられます。この点について、今回の補正によってもう少しバランスが取れるようになるのか気になるところです。

【事務局】

耐震性能の問題につきましても、エレベーターの話と同様、住宅の基本的な性能であり、しっかりと維持していく必要がある、との認識のもと耐震改修を進めているところでございます。

例えば向島の8街区につきましては、昨年度耐震改修を実施し耐震性能は確保しております。その他につきましても、危険度が高いところから改修を進めており、改修工事により耐震性の担保はしていきたいと思っております。

洛西及び向島と西大路の立地については、西大路についてはいわゆる市電の外郭線の内側ですので、立地そのものの利便性では、洛西及び向島と西大路では少し差があると思っております。このあたりをどの程度、そしてどのように反映するのかというところが、課題の一つであると考えております。

【高田会長】

耐震改修をするかしないかということと家賃との関係というのはあるんですか。

【事務局】

これまでから、耐震改修の有無を家賃へ反映することは考えておりません。基本的には耐震性能はすべて確保していくということで今進めているところでございます。

【佐藤委員】

現行とこの見直し案で、地価の考え方が市内最高地点から平均に変わったということと、あと式も変わってますよね。

現行は、 $0.1 \times (1 - L_n / L_h)$ なので最高地点に対する当該地区の固定資産税ですが、見直し案は、式も変え取る値も変えているということなので、やはり市民の方にちゃんと説明しなければいけないと思います。その説明について、先ほど高田会長がおっしゃったような市営住宅の立地の特性を考慮して変えました、ということで通るのかも含めて考える必要があると思います。

おそらく、試算のうねトータルの家賃収入額等から判断してこういう式が出たと思うんですけども、一定の論理的な説明が必要であると思いますので、その点がどのようになるのか、気になります。

【事務局】

立地補正の計算式の変更についてですが、現在の立地補正の計算式は、1から補正係数を引くという計算式になっておりますので、プラスをするという計算ができないこととなっております。

そこで、 $0.1 \times (1 - L_n / L_h)$ で計算したうえで、これを引くというような形をとっております。今回の見直しに当たりましては、プラスの要素を設けるため、0.3がいいかは別にしまして、平均地点から上の地点はプラスになるように、平均地点より下の土地はマ

イナスになるようにということで、この式を考えたものでございます。

それともう1つ前提としまして、固定資産税の最高地点といいますのは市内の住宅地の最高地点であり、非常にゆったりとした敷地の戸建て住宅が建っておるところでございます。この地点と市営住宅が立地しているところとを比べると、その差が非常に大きくなっておりますので、これを基本にもの考えるべきのか、それとも、市営住宅の政策目的である居住の安定を図るという観点から考えるべきかというところを考えた結果、まずは、平均点を基準としたうえで、プラス・マイナスが出せるような式にしたということでございます。

【高田会長】

最高点ならばどこが最高かということは特定できたのですが、平均になるとどこが平均なのかということが誰にもわからないという問題があります。市内のどういう場所のどういうところが平均的なところだというふうに見ておられるのでしょうか。それとも抽象的な概念としての平均ということでしょうか。

【事務局】

京都市内の同じ住宅地と申しまして旧市街、山麓、郊外とではかなり様相が異なりますので、平均像というものをイメージして現在の式を出しているものではございません。

【檜谷委員】

見直し案AとBを比較すると、Bのほうは市営住宅団地の平均点ですね。市営住宅の中だけで差を見るというような形になっていると、立地条件にかなり違いがあるので、どうしても大きな差が出てきてしまいます。

両者を見比べるとAのほうが妥当かなと思います。京都の場合、市営住宅が少なく、また、立地がたいへん偏っていますので、民営の賃貸住宅の事情とあわせて考えたほうがよいと思うからです。全住宅から求めた平均値をもとに相対的に市営住宅の立地を考える、というほうがずっと落ちる説明のように思います。

【西垣副会長】

市内の平均地点をとるか、それとも市営住宅団地の平均地点をとるか、ということの差が出ているんでしょうけれども、要はそれで相対的に何か変わるのか、それともただ相対関係はそんなに変わらないで家賃だけが変わるのか、そのあたりはどうなんでしょうか。

【事務局】

市営住宅の家賃算定に当たりまして、家賃基礎額というのがあって、それに係数を掛けて家賃を出すということになっております。その家賃基礎額がいわゆる応能部分、どれだけ負担できるかというところで、これが国のほうで一律所得に応じて決まっております。そこからの補正ということだけを考えますと、市営住宅の中でのバランスを取るというのがこの見直し案Bの基本的な考え方です。これに対し、見直し案Aについては、檜谷先生からもございましたが、利便性について民間の家賃差のバランスから考えるというものでございます。ですから、市営住宅間での公平性と、全く100%反映できているとは思えませんけれども、民間の家賃との公平性が出るような形でのA案というような考え方でございます。

【西垣副会長】

計算方法として、固定資産税評価額に市内の平均を取り入れることによって、市場の動向というのを取り入れるという考え方なんでしょうけれども、逆に言いますと、もう少し積極的に市内の地点ごとの民間家賃の相場とやらを何か把握しておられるんですか。

【事務局】

これにつきましてはなかなか把握ができていないということでございます。

【苗村委員】

素朴な疑問なんですけど、この基本家賃のところ、ABCの中で最高分位の団地名として、AとBは同じ東天王町と楽只になっているんですけど、C案のほうに来ると唐橋第二が出てきているんですけど、これは何故なのでしょう。

【事務局】

唐橋第二は東天王町よりも設備補正や立地補正が小さくなっております。今回、各補正の重み付けを変えておりますので、その点で変わってきているという状況でございます。

【苗村委員】

唐橋第二はあまり補正がされていないということなんです。

【事務局】

この唐橋第二については面積が非常に大きいということがありまして、規模補正の分がかなり大きく、立地補正とか設備補正よりも規模係数が大きく働いた結果、こういう形になっているということでございます。

【苗村委員】

住戸の面積が広いということなんです。

【事務局】

65平米を標準にして係数を掛けております。

【高田会長】

ほかにはいかがでしょうか。

先ほど檜谷委員からは「どちらの見直し案もそれぞれ意味があって、かつ問題点もあるので難しいところだが、純粋に市営住宅の家賃として算定された額の不公平さを、立地によって、市営住宅内でバランスを取り、公平性を保ちましょう。」という意見がありましたが、そもそも家賃というのをどういうものかということを考えたときに、特に市内の立地の中に偏りがある場合、立地だけで考えてよいのかという議論が出てきますので、なかなかどちらで進むべきかということはいきにくいです。

【佐藤委員】

基本家賃の平均ということで、見直し案Aは公営が殆どマイナスになっている、一方で、見直し案BとCは全部プラスとなっているのですけれども、これは見直し案Aというのは家賃収入全体は下がるというようなことなんです。

【事務局】

公営住宅のほうで見ますとマイナスが出ておりますが、今申し上げました公営、改良含めたトータルではプラス300万円というシミュレーション結果が出ております。

【佐藤委員】

BとCはいかがでしょう。

【事務局】

あくまでもシミュレーションということでございますけれども、見直し案Bでいきますと年間で約2億1,000万、市営住宅収入全体が今現在40億と少しですので、5%程度の増収となります。見直し案Cでは、約8,700万円増収となります。

【高田会長】

結果として、ということですね。公営住宅と改良住宅とは立地に差があるように思いますが、その違いが出てくるんだと思いますね。

【西垣副会長】

今回の検討は料金改定ですから、料金の総額としてどの程度変わるかということ、相対価格として各地域ごと設備ごとの値段がどうなるのかということ、やはりそれら両方とも知りたいなと思います。

それからもう1つは、高田先生が一番最初におっしゃいましたが、公営住宅の料金改定が大都市部の低家賃住宅にどういう影響を与えるのか、ということですね。量的には十分な供給がされており、性能面でも公営住宅よりも性能が良いものが民間で多く供給されるようになってはいますが、それでも、やはり大都市部の中に低性能の住宅がまだある。今回の家賃改定が低性能の住宅に対して、旧来から期待されてきた誘導効果と言いますか、住宅の質自体にどのような効果・影響を与えていくのか、ということも気になりますね。

料金の相対としてどうかということ、低性能の住宅と市場で競合しているようなところの家賃がどうなのかということが知りたいなという気はいたします。

【事務局】

団地ごとのシミュレーションにつきましては、現在作業中ですので、別途とりまとめを行います。

それと、今回のこういった家賃改定が民間にどういう影響を与えるかということですが、先ほど高田先生のほうからもございましたが、民間の実態というのが中々掴めていないという状況がございますが、一方で設備面については、現実に即した評価のし直しを今回行っております。

これらを実施することが直ちに民間の市場に何か影響を与えるかということになりますと、その民間市場のほうはどういった価値観で価格形成がされているのかという観点が必要となりますが、これも我々としても掴めていないところでございます。旧地代家賃統制令の時代から、いわゆる大家店子というような形で、市内に古い木造の家屋にお住まいになっている方々がたくさんおられるだろう、というところまでは我々も認識はしておりますが。

【西垣副会長】

この問題なかなか難しい問題なんだろうなと思います。それから、利便性で差をつけるということは、要は公営住宅の中でも非常に利便性の高い住宅が市場と比べて非常に低廉になっている、というところに問題意識があるのだろうと思いますが、同時に、全てを改良していくことを前提としながらも、現状の問題として、例えば、利便性が低かったり性能が低いところの家賃が今回の改定によってどうなるのか、その両面を見なくちゃいけないだろうなと思いますね。

【檜谷委員】

次の論点とも関わるのですが、経過措置については、民営借家の場合は継続家賃と新規家賃でかなり差があります。民営借家に長く住んでいる方はずっと安い家賃でお住まいになるわけですが、今回の家賃改定では継続入居の方の家賃が上がるという問題が生じるので、そこは本当に慎重に、例えば、非常に低所得の方で家賃負担能力が応能制だけではどうしても難しいという方がいらっしゃるかどうか、という観点等も踏まえて考えないといけませんね。

【高田会長】

それでは、経過措置の問題も含めて御意見をいただきたいと思います。

【西垣副会長】

基本はやはり現行と比べてどのように変化するのか、ということですよ。ですから、モデルケースを幾つか用意していただいて、大体どの程度の差ができてくるのか、それをまず見せていただきたいと思います。

【佐藤委員】

今、檜谷委員がおっしゃっていたことと同じなんですけれども、この平均で見ていくと、収入分位の高低に関わらず、金額的には大体同じぐらいアップするということですが、例えば、見直し案Bで収入分位1の方に1,673円アップはきついんじゃないのかなと思います。

国民年金を主な収入としておられるお年寄りを例に考えると、月の収入が6,7万円という方たちに1,600円の家賃値上げは、いくら激変緩和を適用したとしてもちょっと大変なのかなという感じがします。このあたりについて、入居者側から見た家計モデルみたいなものを想定し、許容範囲内なのかどうかについて、もう一度チェックが要るのかなという感じがいたしました。

【高田会長】

この激変緩和の方法も、年を決めて単純に線を引いて毎年同じだけ上がっていくという方法が本当にいいのかなど、方法論的にも色々なやり方を調べていただく必要があると思います。

【檜谷委員】

参考になるかどうか分かりませんが、以前に兵庫県で家賃改定に携わったときの例を紹介します。このときには、家賃を値上げする方向で係数を見直していたんですけれども、激変緩和措置についてはかなり慎重に考えられていました。公営住宅の場合、普通は経過年数が経っていくと家賃は下がっていきますので、家賃が上がる方については、現年度の家賃で固定し、ずっと固定した状態で最終的に寄りつきが生じた以降で、経過年数を考えて下げていくという方法でした。非常に長期に現行家賃を適応するという方向でこの激変緩和を考えられたというケースです。

これがいいかどうかは別の議論ですが、入居者の御負担に関わる場所ですので、慎重に考える必要があるかと思います。

【苗村委員】

素朴な質問なんですけど、民間の家賃の改定ということになりますと、貸主と借主の合意

がなければできないという条項があるのですが、市営住宅はどのようになるのでしょうか。

【事務局】

市営住宅の家賃につきましては、公営住宅法及び市営住宅条例に基づいて定めますので、必ずしも合意は必要ではありません。

【高田会長】

民間の場合、あまり値下げということはないと思うのですが、下がるところもたくさんあるのでしょうか。

【苗村委員】

こういう景気ですし、値下げをおっしゃってくる方もありますし、今退去されたらいくらで今度貸せるかということ民間の場合は考えられるので、その許容範囲であれば値下げということもあり得ますね。

【高田会長】

その場合には合意が要るんですか。

【苗村委員】

そうですね、それも合意が必要ですね。

【高田会長】

ほかに経過措置のあり方について何か御意見ございますでしょうか。

今の苗村委員の御質問は「この改定案がまとまった段階で、入居者の意見はどのように聞くのか。」という御質問だと思いますが、これはどういうふうに考えておけばいいでしょうか。

【事務局】

入居者の日々の生活に直接関わる話になってまいりますので、基本的には案をお示しをする必要があるとは考えております。方法論については、パブリックコメント方式がよいのか、個別で意見を聞く場を設けるのがいいのか、そのあたりはまだちょっと決めかねておりますけれども、いずれにしても、我々で一方的に決め切ってしまうということとはできないと思っております。

【高田会長】

これまで京都市として家賃を改定されたときはどういうやり方をされていたのでしょうか。

【事務局】

これまでは特にパブリックコメントはしてないですね。

【高田会長】

そのことも含めて、経過措置について検討しなければいけないということになりますね。ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

設備の問題、立地の問題、経過措置の問題、それぞれ論点が違ってお話だと思いますが、いずれにしても、より透明性を高めるというか、何故そういうふうにするのかという部分について、論理的に説明ができるような形としていただきたいということは、全体として皆さんおっしゃっていたことだと思います。

それから、抽象的な議論ではなくて、この場合はいくら高くなったり安くなったりする

といった、できるだけ具体的な数字を見ながら判断していきたいという御意見についても共通してあったかと思しますので、そのことを含めて、次回までに資料の追加ができるようなどころがあればお願いしたいと思います。

今、考え方の面で問題提起があった部分については、庁内でそういう議論を深められるようなことがあれば、次回その状況を報告いただければというふうに思います。

ほかに、何か次回までをお願いをしておくべき事柄や資料の請求はございますでしょうか。

【西垣副会長】

今回のように設備等を詳細に取り上げて家賃を決める、といった場合に、例えば設備が劣ったまま継続的に借りている人の家賃がどうなるのかということが心配になります。例えば、設備が悪いという定義をされているにも関わらず家賃が高くなっていたらやはり問題であると思います。

現実なのかシミュレーションなのかどちらでもいいんですけども、これに関連する資料をお願いしたいですね。それから、平均値としては本日示していただきましたけれども、設備がよくて非常に利便性の高いところにある家賃がどの程度変わるのか、といった個別ケースを見せていただくと安心できるかなと思います。

【高田会長】

ほかに何かございますか。よろしいですか。

それでは、本日議論すべき3点について御意見を伺いましたので、次回も継続審議をしたいと思えます。私のほうで進行するのは以上とさせていただきます。どうもありがとうございました。

では、進行のほうは事務局にお返しいたします。

3 閉会

【事務局】

本日はありがとうございます。次までに資料の準備を行いたいと思えます。

次回ですが、現在のところは7月に開催させていただきたいと考えております。詳細につきましては事務局のから別途御連絡をさせていただきます。

本日の審議会の記録につきましては委員の皆様へ御確認をいただきまして、その後に資料とともに京都市の住宅政策課のホームページに掲載をいたします。

傍聴の皆様にも長時間にわたり御静聴いただきありがとうございました。本日の審議等について御意見がございました場合は、お手元に配布をさせていただきました意見用紙に御記入いただきまして、お帰りの際に係の者にお渡しをいただきますようお願いいたします。また、後日でも御意見等ございましたら住宅政策課までお申し出をいただきますようお願いをいたします。

本日はどうもありがとうございました。終了とさせていただきます。