

第6回 京都市住宅審議会 摘録

1 日時

平成25年7月19日（金） 午前10時～正午

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3名

4 議事次第及び内容

(1) 開会

【事務局】

委員の皆様方には大変お忙しい中、御出席を賜りましてまことにありがとうございます。本日司会をさせていただきます、都市計画局 住宅室 住宅政策課長 大西でございます、よろしくお願いたします。

この審議会は原則として公開することとしておりますので、傍聴席を設けるとともに、報道関係者の方の席も設けておりますので、あらかじめ御了承お願いたします。

本審議会は委員5名で構成してございまして、本日は皆さん御出席でございますので、本会が有効に成立してございましてことを御報告いたします。

次に諮問事項であります市営住宅家賃の算定に係る利便性係数についてですが、本日の審議会を含め、あと2回御審議をいただく予定としており、9月ごろ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、忌憚のない御意見と十分な議論を賜りますことをお願いたします。

次に議事に入らせていただきたいと思います。

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。

【高田会長】

皆さん、おはようございます。本日の審議会は、前回に引き続き、市営住宅家賃の算定に係る利便性係数について御審議を賜りたいと思います。

それでは最初に資料の説明をまとめて事務局のほうからお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

事務局より資料について説明

【高田会長】

どうもありがとうございました。

それでは資料7については、苗村委員から説明をお願いしたいと思います。

【苗村委員】

それでは資料7について御説明させていただきます。

民間賃貸マンションの募集家賃と公営住宅の家賃の比較について、簡単な査定をさせていただいております。主に立地と築年数による評価をさせていただきました。実査しました物件は4件でございます。実際に現地へ赴きましたのが八条と向島8街区、それから竹田と三条の22棟でございます。

居住環境につきましては、おおむねどの団地も日照、通風、採光、それから住棟間の間隔等について、民間と比べても良好であると思われました。

それから細かくは後で御説明いたしますけれども、民間との違いとしましては、各住戸にインターホンがなく、各自入居者のほうで対応されているのかなと思われました。それから、台所に湯沸かし器がないというのが、ちょっと民間では珍しいなと思われました。

あと、浴室のない住戸については、大体民間相場の半額程度というふうを目安として考えてみました。そして、八条との比率ということで各団地との比較率を出させていただいております。

それでは各住戸の評価について、簡単にお話ししたいと思います。

まず次のページをめくってください。実査しております八条団地についてでございます。参考資料1に図面がありますので、そちらと一緒に見ていただければと思います。

この八条団地につきましては、相当築年数が経過しておりまして、募集を今はされてないというふうにお伺いしております。やはり築年数が古いので劣化が顕著でありまして、まずマンションでいうエントランスというものがなくて、いきなり廊下から住戸に入るというような形をしております。廊下とか階段から住戸に入るという形で、共用部分の廊下が狭いために、車椅子をお使いの方等では、ちょっと利用が難しいのではないかと思います。それから、この八条団地に関しましてはエレベーターがないため、3階以上にお住まいの方については、やはり利便性が非常に低いのではないかと考えました。

それから、あとはやはり古いので天井が低いとか、浴室給湯設備がないということも注目した点でございます。また、今どきとしては珍しいのですが、トイレが和式であったということ

もつけ加えさせていただきます。

そして、近隣の相場については、浴室のついているお部屋で平米当たり1,500円から1,600円ということで見せていただいたのですが、当該物件に関しましては約半額の平米800円程度と御提案をさせていただきました。

それから、楽只については、実査をしていないのであくまで机上の計算ということで、同様に家賃相場を計算させていただきました。

次に、石田西団地のほうも実査を行っておりませんので、机上の計算を2ページ目でさせていただいております。それから洛西南福西団地、こちらのほうも同じく実査をしておりませんので近隣の相場との対応の評価をさせていただいております。

それから3ページ目にまいりまして、向島8街区の団地についてでございますが、こちらのほうは実査をさせていただいております。ほかの団地と比べても非常に大規模な団地でございます。団地内に広場とか公園があり、緑も豊かであると感じました。また近隣に教育施設があるとか、病院等の医療施設のほうも充実していると思われました。また駅前には商業施設もございました。

それから建物に関しましては、建築年が昭和55年から56年ということで相当年数は経過しているんですが、外装や耐震補強などの改修工事が順次進んでいる状態でございます。また、浴室につきましてはバランス釜タイプで、ちょっと使い勝手に難があるかと思われました。総体的には、近隣の相場とそんなに遜色はないのではないかと見ておりまして、平米当たり1,100円という評価をさせていただいております。

西大路団地のほうにつきましては、実査はしておりませんが近隣の標準的な民間マンションとほぼ同等の評価をしております。

竹田団地でございます。こちらにつきましては実査を行いました。地下鉄の駅から非常に近いというのが特徴で、団地に公園が隣接しており、暮らしやすく住みやすいため、環境的にはおおむね良好かと思われました。あと、共用部分やエントランスがあり、車椅子の方の対応も十分できると思われました。当然エレベーターもこちらのほうはございました。

このお部屋に関しましては、キッチンや洗面台等を見ておりますと、前にお借りになっていた方が御自分で仕様のグレードアップをしておられるようでして、最近の民間マンションでしたらフローリングが多いんですけれども、ダイニングキッチンや洋室はビニールのクッションフロアの仕様になっておりました。

家賃相場につきましても、こちらも民間のマンションとそんなに遜色はないものと考えまして、1平米当たり1,200円で評価をいたしております。

勧修寺第一団地に関しましては実査をしておりませんが、こちらもほぼ民間のマンションと同等の評価をしております。

一番最後になりますが、最後のページの三条22棟団地でございます。こちらも非常に京阪三条駅に近く、新しく区画整理をされた土地に建っておりますので、通風、採光がよく、南側の道路も非常に広いですし、緑も豊かで非常に環境がいいなと思われました。築3年ということで、非常に近代的で民間の分譲マンションの賃貸と遜色がなく、非常に明るく開放的な住棟でございます。エントランスにつきましても、廊下が広く、エレベーターもございまして車椅子の方等でも十分対応ができるマンションかと思えます。

それから最近の建築ということで、三カ所給湯、自動のお湯はり機能及び追い炊き機能もついておりまして、浴室も広いタイプがついておりました。この周辺は駅に近いこと等から、民間マンションでも非常に家賃相場が高く、特に築年数の浅いものとの比較になりましたので、ほかの団地と比べても近隣相場も高いですし、当該物件の評価も近隣の民間マンションと同等に見ております。

以上で評価させていただきました。

【高田会長】

どうもありがとうございました。

資料について全体を一気に説明していただいたんですが、前回の審議会以降、事務局の方には相当エネルギーを使っていたかきまして、細かいシミュレーションを色々なタイプのものについてやっていたかきまして。

また苗村委員には、本職ではございますけれども、専門性を生かして大変有意義な資料をつくっていただきまして、どうもありがとうございました。

これから議論に入りたいと思いますが、説明いただいた資料について、あらかじめ情報を共有しておきたい事柄とか、あるいは疑問点がございましたらお願いしたいと思います。

【西垣委員】

詳細な資料を用意していただきまして、大変よくわかりました。

資料2についてお伺いしたいんですけども、ここの中に1から5の設備を選んでおられていますが、現在の利用者の方の意見等も反映されていると理解してよろしいですね。

【事務局】

例えば浴室設備、給湯器、エレベーターなど、利用者からの要望の多いということは、やはり利便性への関連性も大きさであるということで、反映しております。

【西垣委員】

それであると、シミュレーションの係数を分けるときに、給湯設備と電気設備をどう扱うかというところでシミュレーションの係数を変えておられますけれども、それについては、上にある三点よりは、要望の評価として、ちょっと低かったということで理解してよろしいでしょうか。

【事務局】

個別には聞いておりません。それぞれ関連性がありますので、項目を少なくするという観点も視野に入れ、浴室設備、電気設備の中にも含めることができるのではという考え方でまとめております。

【西垣委員】

項目を少なくして簡素にするということですね。わかりました。

【高田会長】

先ほどの苗村委員の御説明を伺っていると、この資料2については、市場での家賃の差の原理が反映されていると理解していいでしょうか。

【苗村委員】

そうですね、最初に申し上げましたように、キッチンの給湯がないということが今までは主流だったようですので、その辺りがやはり見劣りするかなと思いました。それと、費用にする

と1万円から2万円なんですけど、インターホンがついてないことが不思議に思いました。それを除きましては、民間とそんなに遜色はないかと思っております。

【高田会長】

分かりました。事務局から提示された項目で差をつけるということについてはいかがでしょうか。

【苗村委員】

妥当だと私は思います。

【高田会長】

ほかにいかがでしょうか。

【佐藤委員】

そもそもの話になるのですが、利便性係数という言葉は、言ってみれば便益係数みたいなもので、その中に安全性、保健性、持続性というものもあると思いますが、資料1を見てみると、メンテナンス上の利便性など、無理に利便性と捉えなくてもいいような部分も見受けられますので、ここで書かれている利便性と利便性係数の利便性は同じように捉えているのか、というところが気になりました。

あとは、市民の方から、なぜこの5つを挙げたんですかという質問があった際には、この資料1で説明することになると思いますが、現在はインターホンが入っていないんですね。その辺の説明の仕方について、もう少し分かりやすいものがあるといいかなと思いました。前回に私が申し上げていた、例えば、安全性、保健性という命や健康に関わるものは、標準より下回っているものは下げます、とかですね。何かそういう一つの目安みたいなものを決めて、使い勝手という面からでは、例えば給湯設備とかインターホンなどはかなり幅がありますので、その部分は上げるものも下げるものもあります、と何かそういう骨になるような方針みたいなものがあって、それで資料1にあるようなそれぞれの性能を見てみると、これは安全性にかかわるものなのか、これは保健性にかかわるものなのかという前振りがあると、なぜこの5つのアイテムがここに上がっているのか、ということがわかりやすくなるのかなという感じがいたしました。

【高田会長】

とりあえず御意見ということですね。

【佐藤委員】

はい。

【高田会長】

檜谷先生、何かございませんか。

【檜谷委員】

妥当な項目が上がっているというふうに、私も資料2については見えています。浴室の問題が大きいというのは確かだと思うんです。ただちょっとだけ気になってましたのが、今は非常に高齢化が進んでますよね。この設備に対する評価は実は住まい手にどういう人がいるか、にもかなり関わっていて、高齢者の方で言いますと、家にお風呂があってもほとんど使わない人もすごく増えていると思うんですよ。要介護・要支援状態になると、ほとんど施設に行ってお風呂に入られることが多くなっていますが、一方では、若い人にとっては不可欠みたいな意識が

ありますよね。住まい手との関係で、何にプライオリティーを置くかというのは、本当は違うだろうなということもちょっと感じました。

【高田会長】

まず、検討する資料の妥当性ということで色々と御意見、御質問をいただきましたが、全体としては、本日出していただいている資料をベースにして議論する、ということに対して特に異論なしということでもよろしいでしょうか。

そもそも利便性係数の議論ですが、さかのぼれば1995年の住宅宅地審議会の答申等で、応能応益性という考え方が出されており、応能家賃というものをベースにしながら、応益性を加味するというのが今の公営住宅の家賃の原則ということになっております。その応益性というものを具体的にどういう風に捉えるかということで、この利便性係数というのが存在しているんだと思うんですね。

それで、その利便性というものを全く考えないと、入居者間の家賃について不公平感が出てくるといふこととともに、公営住宅に入れなかった方が抱く不公平感というのでも同時に出てくるといふことになります。ある範囲において、その利便性係数を加味するというようなことだと思います。

結局は市場家賃の原理と類似した原理をこの公営住宅の家賃の中で持たせるということになってくると思うんですね。それが一般的には立地の差というのが一番大きく効いていると考えられるのですが。現実の公営住宅の市営住宅の家賃の差を見ると、余り立地の差が大きく効いているように見えないというのが、これまで指摘されていた事柄だったと思います。

設備については、新しいものほど設備の水準が高いので、建てかえたり或いは改修したりした年から何年たっているかという経過年数を見れば、それほど大きな利便性の差が出てこないという考え方が基本的にはありましたが、よりきめ細かく見たほうがいいという議論があつて、それについてももう一度どういう項目について見直さなければいけないかということを整理していただいた。こういう経過があつたと思います。

前回少し議論をしていただいたうえで、個別に当たらないと、幾らぐらいの家賃の差があるのか、それがどういう負担感に結びつくのかが分からないということで、非常に細かな計算をしていただきました。

これについて、先ほど事務局のほうからの御説明は、設備についての問題と、立地についての考え方、それから、設備と立地をどのようなウエイトで家賃に反映させるかということについて条件設定を説明していただいて、それを実際にシミュレーションとしてやっていただいた結果を資料としていただいているところです。

同時に、そのことが実際の家賃にどのように影響してくるかについて御説明もいただきました。これは、住宅政策の非常に重要な観点として居住の安定性を確保しなければいけない、という中でこの公平性を確保するために家賃に差をつけたときに、その変化の割合が妥当かどうかというようなことについて、あらかじめ見ておかなければいけないというようなことがあつて、そのことを検討するために、非常に細かな資料を出していただいているということになると思います。

前回は激変緩和の議論があつたんですが、激変緩和という考え方はちょっと荒っぽいものの言い方なので、経済的な意味の居住の安定性というのは、そもそも、家賃を算定する仕組みと

して、現在よりもどの程度家賃が変わっていくのかということとともに、改定した家賃を適用の仕方について、経過措置など、家賃の急速な変化が起こらないようにすることの両方が必要だと思えます。

表で記載されている家賃の増減については、構造的に起こってくる家賃の減額ないしは上昇の問題で、資料4の表の下の方にある経過措置をした場合、しない場合というのは、5年間の間にすり寄せていくときにどれぐらいの影響になるかというものです。全体の家賃収入の増減に関わることが、これで分かると思えます。

先ほどの御説明では、京都市としては、財政的な問題を緩和するために家賃全体を上げるということを今回の目的とはしていないということで、プラスマイナスゼロ、あるいは、その前後で、ある一定の幅の中で収まっていればよいという御判断をされているとのことでした。

そういう枠組みの中で、御検討いただきたいんですが、今回の各案と前回の案との違いについて、事務局からもう一度簡単に説明していただけないでしょうか。

【事務局】

A案、D案、E案については、住戸設備補正と団地立地補正の重みづけを1対3とした案となっております。

A案につきましては、浴室設備、給湯設備、エレベーター、電気設備、経過年数を利便性係数の要素として、それぞれ係数を入れたものでございます。

D案につきましては、給湯設備は浴室設備の中に含め、電気設備は経過年数の中に含めまして、浴室設備、エレベーター、経過年数とこの3つに絞っております。それぞれの重みづけの範囲は0.06、三つとも同じ幅付で見たものでございます。

E案につきましては、D案と同じで項目につきましては浴室設備、エレベーター、経過年数の3つですが、浴室設備というものに重みづけを強く、重くする必要があるとの考えのもと、浴室設備を0.1の範囲としております。エレベーター、経過年数につきましては、0.05の範囲で係数を入れて算定したものとなっております。

その他については、住戸設備補正と団地立地補正の重みを1対2で見たものがそれぞれA案に対してC案、E案に対してF案、E案に対してG案ということになっております。それぞれ設備補正については3つのパターンがあって、それぞれに対して1対2の重みづけ、1対3の重みづけという形で比較していただけるようにつくった資料でございます。

【高田会長】

どうもありがとうございます。

まず前回の議論で立地について、京都市全域の中での相対的な関係を見るほうが、市営住宅の中の関係を見るということよりも、京都市全域で見たほうがいいという御意見をいただきましたので、まずB案を除外したんですね。

その上でA、C、D案というものがあつたんですが、その関係をもう一度、何のためにそういうものをつくったかという理由を整理していただいて、設備のほうの補正の考え方についての違いと、設備補正と団地補正との関係をどう見るかということで、3×2というか、2×3というか。そういうマトリックスをつくっていただいて、それぞれについての細かい計算をやっていただいたという、そういうプロセスが資料の4だという御説明でございますので、結局これをにらみながら設備補正についてはどういう考え方をとるべきか。あるいは設備補正と団

地補正との関係についてはどう考えるべきかということ、以下で御議論いただきたいということになります。

ということで、先ほどこの資料を使ってということになったと思いますので、この資料を見ながら相互に比較をして、各委員さんの御意見を賜ればと思いますがいかがでしょうか。

設備補正の考え方については、先ほど西垣副会長から確認の形で言っていました、どういう整理の仕方をすればいいかということが一つの論点だと思います。

金額に大きく影響するのは団地立地補正と設備補正です。ウエートをどこまで高くするかがポイントとなりますが、先ほどの苗村委員の試算なんかを見ていると、この団地補正のところを生かさないと公平性ということには意味がないということになりますから、これは大きく盛ったほうがいいんでしょうけれども、大きくとると家賃も大きく変わっていくという原理が明らかに見えますので、そういうことについての皆さんの御意見を伺えればと思います。

【檜谷委員】

この経過年数の見方ですが、この資料には竣工時からの経過年数と書かれているんですけども、途中で大規模改修をされているというときは、改修時からと見ていいのでしょうか。また、改修と言っても、設備だけ改修している場合と、かなり大規模な改修をしている場合とは全然意味が違いますよね。そのあたりはどんなふうに算定されているのでしょうか。

【事務局】

改修とは言いましても色々ありまして、例えば、外壁を改修するというものは経過年数には反映をしておりません。また、安全を確保するための耐震改修につきましても反映をしておりません。

エレベーターを設置する場合ですと、全体の工事費のうち、エレベーターの設置をした工事費割合により案分をする形で経過年数に反映をしております。

先ほどおっしゃいました経過年数というのは、住戸設備補正の中の経過年数が改修でどの部分を変えるかという。どういう改修であればここで反映させるのかという御質問だったと思うんですけども、ここで反映させる改修というのは、全面的な改修についてはリセットするものと考えております。

それとは別に、経過年数係数というのが利便性係数とは別にございまして、そちらのほうに関しましては浴室設置ですとか、エレベーター設置、あと高齢者住戸改善、この3つに関しましては、工事費でもちまして複雑な計算をするんですけども、経過年数を若干若返らせるという計算をしますので多少家賃には影響があります。ただ、この利便性係数という中では、そういったトータルリモデル事業で改修したものを若返らせるという形にしております。

【檜谷委員】

例えば遮音性能等が経過年数にある程度反映できる、という御説明もあったので、確かに利便性と経過年数はかなりパラレルだろうなと思っていました。不公平感が出なければいいので、そののところさえしっかり反映できるような竣工年数というふうに理解できるのであればいいかなと思いました。

【高田会長】

いかがでしょうか、それでは全体を通じてこの表をどう読むのかということについての御意見を伺いたいと思いますが。

【佐藤委員】

設備のどれをとるかということと、立地をどう考えるかということの二つを同時に考えなければいけないので、非常に悩ましいところです。

まず設備のほうでいくと、浴室、エレベーターは有無だけで機械的に判断できるものですね。あと、経過年数でどの程度の幅を見ていくのかというのが、一番のポイントになるのかなと思います。くくったほうがいいと私は思うので、DかEかというふうに判断してみると、浴室だけを重みづけるというふうに言い切れるのかなというところが確信が持てない部分です。

DとEの、この三つのアイテムをどう重みづけるのかという根拠が何かあるかなということとをさっきから一生懸命考えていたんですけど、なかなかそこが解決できない。例えば命にかかわるものを優先するとかそういうことでいくと、安全性という面から考えると、銭湯にかなければいけない浴室については実際にお金として見えるものなので、浴室がないから安くしましたというのは非常に説明しやすいものになっていると思いますので、浴室に重みをつけるということには意味があるのかなと。ちょっとその辺で悩んでいるところがあって。

【高田会長】

最初のほうに言われた、まとめたほうがいいのかというのはどういう考え方でしょうか。

【佐藤委員】

つまり、電気設備は経過年数とほぼ同じように性能が上がってきているというふうに考えられているのであれば、経過年数を総合指標みたいな感じで捉えて、その中に電気設備を入れていくというのはいいのかなと思いました。

【高田会長】

それは全体として事務量を減らしてより効率的に管理をするという点で評価ができるという考え方でしょうか。

【佐藤委員】

説明のしやすさとか、後の改定のしやすさとか、そういうことも含めてですね。

【高田会長】

という観点で見ると、A、C案よりもD、F案とかE、G案のほうがより単純化されているという意味で、そのほうがいいのか、という御意見ですね。

【佐藤委員】

そうですね。公営住宅は建築時期によってその仕様がきれいに分かれてきますので。昭和50年代以降のものと、それ以前のものとは全く違うということもはっきりしているのではないかと。これは民間と大きく違うところだと思うので、そういう意味で経過年数というのが総合指標としては意味のあるものであると思います。

【高田会長】

今の考え方は、一つのポリシーとして非常によく理解できるんですが、住戸設備補正をきめ細かくしたほうがいいのかという議論と、立地の問題をもっと重く考えたほうがいいのかという議論からスタートしたということ踏まえると、佐藤委員としては、前者の方については今までの考え方でそれほど問題はなかったのではないかと考えておられると理解して良いのでしょうか。丸め方の程度の問題なんですけどね。

例えば、先ほど、3点給湯が有無についても、民間市場ではある程度家賃に影響していると

いう話もありましたけれども、全体の中で見れば、そういうこともあるかもしれないけれども、そこまで細くすることに意味がないと。

今までぐらいの違いで不公平感が無くなっていく、或いは緩和されるというふうに考えているということでしょうかね。

【佐藤委員】

そうですね。案Aにしても、0.01という数字しか変わってこないで、それを考慮すると、そこまできめ細かく算定して説明していくよりも、丸めていってむしろ経過年数でその辺を補足していくというほうが、今後のことを考えていいのかなと思いました。

【高田会長】

わかりました。それは大事な論点だと思います。

設備のほうはそうですね。団地補正との関係については少し考えて、また発言いただきます。ほかにはいかがでしょう。

【檜谷委員】

このシミュレーションの結果を見ると、DとかEの方が15%以上上昇する戸数が増えるというシミュレーション結果が出てますね。このことについては気になります。

それから、例えば見直し案Aの中でも項目ごとに細かく刻まれていて、こういう要素が重要であるということは理解できるし、それで差を設けることに全然反対じゃないんですが、この差の根拠が何なんだろうという、なかなか説明し辛いと思います。

経過年数はそういうものを総合的に反映しているものだ、ということで説明はしやすいでしょうが、同じ時期に建設されているものであっても、設備に差があるものは出てくるでしょうから、そういうものがどれぐらいイメージされるのかわからない段階では、慎重になったほうがいいのかなとも考えます。

利便性係数に反映させる項目については、社会が何を当然とみなすか、住まい手のほうがどう変わっていくのか、地域社会のあり方がどう変わっていくか、といった色々な要素と関連していきますよね。今の時点では、これが妥当だというふうに見ていても、一個一個は絶えず見直さないと、色んな意味で不公平感は出てくるだろうなと思いました。

【西垣委員】

先ほどの2人の委員からの発言に追加です。

特に住宅設備の補正の係数ということは、風呂、エレベーター、古さの3つを相対的にどう評価するのかという話であり、言ってみたら、利便性の相対価格を決めるようなものなんです。難しいと思いますけれども、何かその辺のところで、感触めいたものがあるのかどうかですね。

1つあるとしたらですね、実コストが伴うか伴わないかという意味で、やっぱり浴室があるかないかというのは非常に大事であって、浴室がない場合に安くなっているかどうかというのは、利用者の立場からしたら一定の公平感があるのかなと思います。また、浴室がない場合に家賃が安ければ、住宅を整備する側からしても浴室をより早くつけなくちゃいけない、というインセンティブにもなると。

そういうふうな形でやはり実コストが伴うというところについては、ちょっと高目に評価するほうがいいのかなと思いますね。その観点から言いましたら、例えばAとDとそれから最後

のEですが、まずAのほうでは浴室と給湯室を足すとちょうど0.1、Dも浴室のところ0.1になる。大体その2つは同じくらいなのかなど。それに対してE案はちょっと安めに評価したかなど。

【高田会長】

設備補正についての、このデリケートな試算が本当に意味があるかどうかという、そういう議論が少し出ておりますが。

西垣副会長については、先ほどの質問にも関連しますが、住まい手のほうがそれが大きな差と見ているかどうかということがかなり重要だ、という御指摘だし、苗村委員については、市場性というのも結局は一般の人が見てそれが有意の差があるというふうに見えているかどうか、ということが決め手になるんじゃないかという、そういう御意見だと思います。

事務局のほうで、それに関連して何かお考えなり、今まで情報をお持ちだったらお願いしたいのですが、いかがでしょうか。

【事務局】

先ほど入居者の意向を聞いたのかという御質問をいただきました。

個別にこれに関してアンケートをとったとか、そういったことは特にしておりません。ただ、日常の管理に当たりまして、浴室はつけてほしいという要望がたくさん出ます。設備についても、できるだけ今の3点給湯にしてほしい。シャワー設備もないところはつけてほしいと。こういう声が多くあります。

もう1つ多いのがエレベーターの設置要望でございます。

これはやはり、檜谷先生からございましたように、高齢者の方が増えておられる。1階の住戸に住みかえようという制度も実施しておりますけども、なかなか空きが出ないというような状況です。

この2つについては非常に要望が多いというところで、やはり、日常生活上の利便として必要とされるもの、ないと不便なものであり重要な設備であると判断しました。

もう1点、今回この議論をお願いしておりますもう1つの事情としましては、浴室設置、エレベーター設置、これを今計画的に進めてきております。これによりまして、今までは利便性というものは浴室の有無で全て代表されるという考え方でした。建築年次によって浴室の有無、浴室設備のグレードも変わり、それにパラレルの形で、その他の設備もグレードが上がってきているということで、全て浴室設備で代表をしてきたというところでは。

しかし、今、古いその他の設備は改善しなくても、浴室をつけるという事業を進めていくということをやっておりますので、そうしますと、今までの考え方が妥当しない例が次々出てくるというところがございます。

このような状況から、今回エレベーターとか経過年数というようなものも考慮に入れないと公平性を欠く事態になるということから、御議論をいただいているということでございます。

【高田会長】

ありがとうございます。

今の御説明は要するに、新築あるいは建てかえ中心の状況だと、変わるときは全部変わるから余り細かく分けることが影響しないのだけど、改修型の整備になっていけばなっていくほど、ちょっと変わることによって家賃を上げたり、あるいは変わらないことによって家賃を下げた

りと、そういうことをやらないと不公平感が出てくると。そういうことがあるので、ある程度改修の単位というのか、改修のアイテムごとに家賃の設定をすることが、わずかな家賃の差であっても、不公平感の緩和につながるという話ですね。

先ほどのインターホンというのはどう考えておられますか。

【事務局】

これは共用部分、専用部分というようなものの考え方が根っこにあるかというふうに思います。国全体で、住戸の外側は基本的に共用部分というような理解になっていて、そこにつける設備については、基本的に自己負担とすべきだというものです。

【高田会長】

苗村委員の感覚から言うと市場の感覚と大きくずれているという、そういう御指摘でしたね。台所の給湯がないというのは、あるほうが普通であり、それを改修していこうという考え方で、給湯のないものが現に存在するという事だろうと思います。

インターホンについては思想が違うわけですね。必ずしも京都市の考え方が世間一般の常識というふうになるかどうかという議論もあるかもしれませんが、今現在はそういう考え方で個別に設置するという事になっているということですね。

設備補正の考え方については今のよう、ストックの改修が中心になってきたという事情と、家賃の公平感との関係があるという非常に重要な御指摘かもしれませんので、それも考慮していただきたいということですね。

檜谷委員からは、団地補正の割合についての、家賃への反映の幅についての御意見。これは非常に重要な判断基準だと思いますが、それを少しよく見ていただきたいと思います。

何か、ほかにいかがでしょうか。苗村委員いかがでしょうか。

【苗村委員】

佐藤先生がおっしゃっていた、なるべく説明がわかりやすく誰が御覧になっても評価の仕方がわかりやすい。もちろん裏づけも要りますが。そういう意味では、複雑な数字よりも、先ほどおっしゃったE案のほうがわかりやすいと思いました。

浴室とエレベーターに関しては、同程度の評価をしてもいいのではないかな、というふうに思っていました。それによって家賃の幅にかなり差が出てしまう危惧はあると思うのですが、非常に大事な意見ですし分かりやすい部分なので、同程度の減価であれば減価したほうがいいのではないかと個人的には思いました。

【高田会長】

先ほど3点給湯の話をしていましたが、その部分はいかがでしょうか。

【苗村委員】

今拝見していますと、恐らく大半で給湯が差別化できないというか、殆どがキッチンの給湯は無いのではないのでしょうかね。であれば、余り差が全体の中で出ないんじゃないかなと思いました。

【事務局】

給湯器に関しましては浴室の関係で3点給湯器を導入しているということですので、台所みの給湯器を設置するという事はやっておりません。

【苗村委員】

基本、無いということなんですね。それを有る無しで割っても差が出ないということですね。

【事務局】

そのとおりです。

【高田会長】

改修のプロセスとの関係で言うと、浴室の改修をやるときに給湯の改善が行われるという以外に、給湯だけの改善をすることはないということですか。

エレベーターについても、電気設備を独立させて改修されることはないんですね。やはり、改修のプロセスと連動させるというやり方が今のところ妥当性が高いということになるんでしょうかね。

【事務局】

浴室とエレベーター、これをどのように見るかということについてですが、エレベーターを設置いたしますと、実は電気代は共益費で入居者の負担になってまいります。そういう意味で共益費が上がるという事情もございます。

浴室については、自分が使われる頻度によって負担も変わるというところがありますし、公衆浴場に行っておられるのであれば、その費用が、浴室が設置されることによって不要になりますが、エレベーターについては、家賃の分のほかに共益費の負担が現実には増えるというところがあるので、そういう事情があることは御了解いただきたいと思います。

【苗村委員】

電気代は幾らぐらいかかりますか。それも戸数によって割り算で違うと思いますが。

【事務局】

数百円から、2,000円ぐらいまでの間です。

【佐藤委員】

最低居住水準の観点では、浴室無しというのは最低水準以下ということになるわけですね。とすると、住宅政策上からいくと、浴室の方がプライオリティーは高いという理屈になるのかなと思いました。

エレベーターがついたから家賃も上がって共益費も上がるというのは、トータルで見ると余りよくないのかなという気もいたします。どちらかと言われると、浴室の方がプライオリティーは高いのかなという気もしてきました。

【檜谷委員】

私は逆に、今の御説明を伺って、メンテナンスの費用というのがエレベーターの場合コストとしてかかりますが、それを市が持ち出さないといけないというのは、経営としてバランスを欠くんじゃないかと。それはある程度利便性で家賃にしっかり反映したほうが、メンテのコストとの関係では妥当性があるんじゃないかと思いました。

【高田会長】

浴室については、先ほどの檜谷委員の指摘の中に入るとは思いますけれども、人によって利便性が違っているというのは確かにあるんですね。

私も最近色々な調査をやっておりますが、高齢者で浴室の無い住宅に長く住んでいた方は必ずしも浴室設置を望まない。まず、浴室ができれば部屋が狭くなるわけですね。バスに乗って銭湯に通われている方は物凄く不便だろうと思うのだけでも、それが1つの楽しみになってい

たりする場合があります。掃除もしなければいけないし。

それから一方で、入浴形式の多様化ということもあって、若い人ではシャワーだけでいいという人が非常に増えてきている。これは統計的にも出ていますよね。シャワーだけの方がお湯をたくさん使ったりするので、省エネルギーという観点から言うと必ずしも良いとは思わないんですけれども。

入浴の仕方が、自分の入り方と全ての人が入り方が同じだと考えているのは大きな間違いで、人によって全然違うということが、色んな調査を見てると分かりますが、同時に浴室の設置に関する考え方というのいろいろな考え方があるので、そういうものを家賃としてどう見るのかというのは非常に難しい側面もあると思います。

私は、立地補正をきっちりやらないと、今回の利便性係数を改定する意味がないと思います。先ほど榎谷委員が言われたように、この計算をしていただいて、物凄く悩ましい問題だということを感じました。

前回の資料もそうだったんですけど、今回やっていただいて一層そのことがよく分かるので、例えば、今回の改定によって、こうあるべきだというところに一気にいかななくてもいいかもしれないなというふうにも思うんですね。

あるところまで行って、少し様子を見てもう一回、もう二回でもいいんですが、改定することによって、この市場メカニズムをできるだけ取り込んだ、不公平感のない家賃にしていく、というふうに考えたほうが、少なくとも経過措置5年間のすり寄せだけでは、絶対に上手くいかないということが、逆にこれで分かりますね。経過措置はある一定の期間必要だと思います。

本体のほうで物凄く大きな差が開いてしまうということは、非常に大きな問題を含んでいて、どうあるべきかという議論をしていただいているんですが、一気にこうあるべきだというところに行かなくても二段階、三段階で。そういうプロセスを踏んでいくということが良いのではと思います。

先ほどの議論で明らかになってきたのですが、市営住宅が新築から建替え、建替えから改修へという方向にウェイトがどんどん移ってきているということを反映して、改修というプログラムになじむような家賃の考え方がこの議論の中に必要だと思います。

改修をすると少なくとも性能が高くなるわけですから、ちょっとは家賃が上がってもいい、しかしそれが、物凄く上がったのではまずいと、そういうことが実感できれば改修したことのメリットに応じた負担感というのが出てくるのが、改修型の居住性の向上という観点では改修の意味が出てくると思いますので。そういう考え方を基本にしないといけないと思います。いかがでしょうか。

今日で、C案にしますか、D案にしますか、という結論は出さなくてもよいので、もうちょっと悩んでいただいて、次回それぞれの御意見を言っていただけたらいいとは思いますが。何らかの論点整理又は方向性を出しておいていただいたほうが、ありがたいので。

【西垣委員】

今回提示していただきました案をもう少し絞り込むとしたら、団地立地補正のところをどう考えるかというところだと思うんですね。

提示していただいているのは、プラスマイナス0.3又はプラスマイナス0.2というところ

ろですが、この2つから言いましたら、マイナス0.3からプラス0.3の幅0.6は、やはり変化としては大きいかなという気がしますね。ですから、プラスマイナス0.2ぐらいで一段階ステップを踏むという、先ほどの高田先生の考え方というのは首肯できるのかなというふうに思いました。

それから、もう1つの論点として示していただきました、今回は家賃収入自体の上昇を目的とするものではない、ということについてですが、今示していただいている案の中でも比較的マイルドなところで練っていただいたらというような気がいたします。

【佐藤委員】

現行で市営住宅に入居されている方の家賃について、下がるほうはいいと思うんですけど、上がるほうはかなり厳しいと思うんですね。この問題は慎重に考える必要があって、生活を過度に変えなくても対応できる上げ幅なり経過措置のあり方というのが考えられなくちゃいけないと思うんです。

ただ一方で、新規にこれから入居されるということで考えますと、明らかに立地によって利便性は大きく違うだろうと思いますので、特定の団地に応募者が集中する状況というのを念頭に置く必要があるのかなと。継続家賃と新規家賃は違う考え方で、導入してもいいかなという意見です。

【高田会長】

継続家賃と新規家賃の考え方、利便性係数と違う議論ですね。

今回の話に合わせると、利便性係数は大きく見直すんですけども。

【西垣委員】

現在入ってる人には余り改定しない。

【佐藤委員】

そうですね。大きな実質的な変化にならないような配慮が必要です。

【高田会長】

5年経過を10年にするとか、そういうことですか。

【佐藤委員】

イメージとしてはそうです。

【高田会長】

現在の入居者は徐々に変えていき、10年後同じ状態になる。新規の入居者は一気に変更するという考え方ですね。

私がさっき言ったのは、それを段階的にやっていく、というイメージをお話したのですが、今のお話では、同じ団地の中に同じ条件だけでも家賃が違う方々が出てくる、というシステムをとるかということですね。

その影響をどう見るかということも考えないといけないと思いますが、いずれにしても論点を今出していただくのが重要ですので、そういう考え方もあるということ。

【佐藤委員】

地価の部分の見直しというのは何年ごとぐらいに行う予定なんでしょうか。激減緩和してる最中に地価が上がるという可能性もありますし。

【事務局】

固定資産評価額は3年ごとに見直しをしております。

【檜谷委員】

そのたびに家賃のほうも見直すということですね。

【事務局】

そうです。

【高田会長】

家賃の見直しという意味で言うと、設備のほうはどのようなタイミングで見直すんですか。何か変化が起こる都度見直すということですか。

【事務局】

現在の取組で言いますと、浴室設置事業というのを開始しておりまして、浴室スペースのあるところについて、新規に入居者を募集するところには浴室をつけていく、ということをやっております。

その浴室がついたところについては、利便性係数の部分で減額をしないで家賃で、というような形にしております。そういう意味では設備を変えればそのときには反映させるということになります。

【高田会長】

全ての設備がそういう考え方と考えていいですか。物理的に変更があった直後から上がっていくというような考え方で。

【事務局】

そうなります。

【西垣委員】

先ほどの檜谷委員がおっしゃいました、経過措置に関連することで私も発言したいことがあります。

家賃の経過措置ということですから、言ってみれば現在住んでいる方に直接影響があるということですね。新規募集の方に経過措置が必要なのかどうかという観点を私も持ってたんです。

もう1点は若くてこれから給料が上がる可能性がある人と、年金生活者でこれ以上年金が固定されている人との間で、経過措置のあり方というのでも違うのかなというふうに思っております。その点をどう反映させるかというところなんですけれども。

年金生活者については、特に団地補正なんかはやはり随分変わると思うんですよね。そのあたり何か有効な経過措置がないかなというふうに思うのですけれども。

【高田会長】

経過措置を長くするという意見も出ましたので、もし事務局のほうで経過措置に関して御意見なり、追加でお示しいただけるような情報があったらお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

今出している経過措置5年というのは、これまで京都市として採用されてきた経過措置が5年間であったということでしょうか。

【事務局】

直近の経過措置が5年だったというものです。

【高田会長】

それとの関係があるので、ということで先ほど御説明いただいたんですが、それを見直すということもあり得ると思います。

【事務局】

経過措置につきましては、国のほうで家賃基礎額の改正とか改定がありますと、システムが複雑になってしまう場合があります。

5年間ぐらいであればそういう改正がないだろうと見ておりましたが、10年とかになると、またその間に家賃改定が行われる可能性がありますので、システム等を運営する上で難しくなるという点はございます。

【高田会長】

先ほど御意見の出た、新規入居者と継続入居者との関係について、何か今まで検討された経緯はございますか。

【事務局】

平成21年に家賃の基礎額が変わったときには、新規の方は新しいものを適用して、継続の方に対して経過措置をとっていたことがありますので、そのような適用とすべきかと考えております。

【高田会長】

大きく変えると一層大きい差が広がり、段々すり寄ってくるわけではありますが、同じ団地の中で家賃の違う方があるということが起こるということになりますね。

公平性というものが、誰と誰との公平性かということがいろんなレベルで起こってくるので、それも考慮しなければいけないということだろうと思います。

ほかにいかがでしょうか。

佐藤委員、まだもう少し時間はありますか。最後に言い残すことなど。

【佐藤委員】

絶対額の変化というのが一番の判断基準かなと思います。

例えば収入分位1の方で国民年金で6万円、7万円で生活されている方が、今、家賃2万円少しですので、残りの4万円か5万円で生活されていることになります。

さらに介護保険料が上がり、いろんな税金が上がり…、ということを考えていくと、1,000円とか2,000円上がるというのはかなり家計上大きいことではないかと感じています。

その辺りについて、便利なところに住んでいるんだからしょうがない、と言い切れるかどうか、大きな分かれ道になっていきますので、色々なことを考えると両方とも決められないなと思っているところです。

一般市営に比べると、改良の方が家賃が安いので、入居者の経済的な階層も改良のほうが多い方が多いとか。あるいは、生活保護の方が多いただったら、少しくらい上がっても大丈夫だとか。そういう現実的な判断みたいなものが関わってくるのかな、と思います。本当に困窮される方がどのぐらいいらっしゃるのか、ということですね。収入分位でしかわからないと思うんですけども。

難しいとは思いますが、家計モデルみたいなものをつくってみて、シミュレーションしてみるといいのかなという感じもするんですけどね。

【高田会長】

入居者の変化について、もう少し細かな検証ができないかということですね。

【佐藤委員】

家賃が上がったために、生活保護になる方が出てくるということになると、本来の趣旨とは違うものになりますので、なるべく自立した生活を営んでもらうためそこはデリケートに考える、といった観点も必要かもしれません。

あるいは別の、大阪市なんかで言うと福祉減免みたいな制度を変えていくとかですね。何か基本はこうなんだけれども、支払えなくなるような人に対しては別の措置がある、というやり方も1つあるかなというふうに思います。

【高田会長】

本日、作っていただいた資料では、家賃について、最低から最高までが出ておりますので、これをどう見るかということ、ほかの参考資料も含めて見ると想定できる部分もありますけれども、これ以上にクリティカルな条件というものを検証することができるでしょうかね。

いかがでしょう。

【事務局】

今のクリティカルな部分につきまして、現状を申し上げますと、分位1に入られる方が全体の8割。そのうちの、さらに25%の方が減免制度の対象になっております。

減免制度の中でも収入額によって、20、40、60、80というようなことで減免の率を設けておりますので、そういう意味では、本当にクリティカルな方というのは、基本的には今現在も対応できている部分であると思います。

そういった方は、家賃上昇額にも当然減免率が適用されますので、かなり圧縮されるということになります。そのあたりの想定されるケースというのは一度、シミュレーションしてみることではできると思います。

【高田会長】

ほかに何かございますでしょうか。

【西垣委員】

先ほどの家賃収入の総額との関係なんですけれども、一番大きな変化の案では、経過措置なしで単年度の家賃収入が1億6,000万とか7,000万といった数値が出てきておりますが、市の家賃総額全体からすると、どれぐらいの割合なのかが気になります。

現在の家賃収入総額はどれくらいなのでしょう。

【事務局】

近年ちょっと下がってきているんですけども、40億円台でございます。

【高田会長】

議論としては大体よろしいでしょうか。論点としては大分詰めていただいたと思います。

利便性係数というものの考え方については、公営住宅のストック改修に力点が移ってきているという経過を踏まえ、民間市場家賃における家賃設定との比較を含めてどういう項目が重要かということをはじめとして、きめ細かな議論をしなければいけないところです。

それから、立地との関係については大変重要だという再確認とともに、住戸設備等との関係についてはどういう考え方があるかということも議論いただきました。

一方で、そのことが入居者の居住の安定性、特に経済的な意味での負担増に結びつく場合の可能性について細かな議論をしなければいけないこと、特にクリティカルな条件を持った方についての上がり幅というものがどのぐらいになっているのか、というところをもう少し具体的に議論したほうがよい。それに対する方策といいますかね、減免制度の活用なども含めた点について、もう一度確認が必要だという御意見をいただきました。

一方で、市の財政との関係もあると思いますけれども、市営住宅の家賃収入の増減とのチェックも必要だという御指摘もいただきましたので、そういう観点から、もう一度各案の吟味をしたうえで、次回には皆さんの最終的な御意見をお伺いして、この審議会としての方向性を出せればと思います。

本日は、私はC案がよいと思います、とか、D案がよいと思います、ということをもう少し聞きたいところもありますが、悩ましい状況がどんどん増えてきたようですので、委員の皆さんにはこの資料を持ち帰っていただき、次回までにもう少し悩んでいただいて、より多岐に渡った検討をお願いしたいと思います。

それでは、今日の議論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。

それでは事務局のほうにお返しいたします。

(3) 閉会

【事務局】

長い時間にわたり、ありがとうございました。

次回ですが、現在のところ、8月28日ごろということで考えております。詳細につきまして、改めて事務局のほうから御連絡をさせていただきたいと思います。

本日の審議会の摘録につきましては、委員の皆様にご確認をいただいた後に資料とともに後日、京都市住宅政策課のホームページに掲載をいたします。

傍聴の皆様には長時間にわたり御清聴ありがとうございました。

本日の審議等について、御意見等がございましたらお手元に配付をしております意見用紙に御記入のうえ、係の者にお渡しをいただければと思います。また、後日でも御意見等がございましたら住宅政策課までお申し出をお願いいたします。

本日はどうもありがとうございました。