

社会資本整備審議会住宅地分科会基本制度部会  
公的賃貸住宅のあり方に関する小委員会（第3回）

日 時：平成17年6月13日（月）  
16時00分～17時30分  
場 所：国土交通省 2階特別会議室

◆事務局 ただいまから第3回公的賃貸住宅のあり方に関する小委員会を開会させていただきます。

本日は、委員の皆様方にはご多忙のところご出席いただきまして、ありがとうございます。

本日お手元にお配りいたしております資料のご確認をお願いしたいと存じます。配布資料一覧に基づきまして確認させていただきます。

資料1「公的賃貸住宅のあり方に関する基本的方向についての論点整理」、資料2「公的賃貸住宅のあり方に関する基本的方向についての論点整理－参考資料」、資料3が「前回の主な意見及び検討課題について」、参考に「公営住宅制度の概要について」ということで配布してございます。

なお、本日は所用のためご欠席の遠野市長の本田敏秋委員からご提出いただいた、「中山間の地方都市における住宅政策の提案」と題します資料をお手元に併せて配布させていただいております。ご参照いただければと思います。

資料の落丁等ございましたら事務局までお申し出いただきたいと思っております。

それでは、以降の議事進行につきまして、八田委員長をお願いしたいと存じます。八田委員長、よろしく申し上げます。

◆委員長 それでは、議事に入らせていただきます。本日はこれまでの議論を受けまして、公的賃貸住宅のあり方に関する基本的方向の取りまとめに向けた論点整理を行いたいと思っております。

まずは、事務局から資料のご説明を受けまして、その後で委員の皆様方のご意見をいただきたいと思っております。事務局からお願いいたします。

◆公営住宅管理対策官 それではご説明いたします。基本的には資料1をご覧いただきながらと思っております。また、資料2につきましては、適宜ご参照いただきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

資料1、公的賃貸住宅のあり方に関する基本的方向についての論点整理をまとめております。大きく4部構成になっておりまして、1. 検討の背景、2. 公的賃貸住宅の沿革と現状につきましては、第1回と第2回でご説明差し上げたとおりでございます。3. 公的賃貸住宅の施策対象及び公的関与の必要性については、資料2の4ページをご覧いただければと思いますが、これは第1回の小委員会でご覧いただいた資料でございます。基

本的にはこれに沿ってまとめているところであります。

この部分での問題意識は、公的賃貸住宅がなぜ必要か、本来、市場機能に任せるべき住宅の供給になぜ公的主体が関与するのか。それを施策対象と公的関与の必要性の観点からどのように整理するのかという問題意識でまとめたものであります。以下ご説明いたします。

まず、1つ目は、「市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない者への対応」です。低額所得者につきましては、所得再分配等の観点から公的関与のもとで健康で文化的な生活を営むに足る賃貸住宅を供給することが必要ということで、主に公営住宅の供給を念頭に置いたものでございます。

また、民間賃貸住宅への入居制限を受けやすい高齢者、障害者、小さい子どものいる世帯等については、市場環境の整備を行うとともに、必要に応じ公的賃貸住宅を供給することが必要ということで、これはある意味では経済合理性のある入居制限要因を民間市場の中で取り除いていくというものです。その上で公的賃貸住宅を供給していくというようなものであります。

2つ目といたしまして、市場においては十分な供給が図られない賃貸住宅への対応ということで、これは民間住宅も含めて住宅の質の向上を先導していく観点から、公的関与のもとで住宅の供給を図っていくものでありまして、市場誘導策として供給するものをここで書いているところであります。従来、例えば特定優良賃貸住宅であるとか、高齢者向け優良賃貸住宅といった形で進めてきたものであります。さらには都市再生機構の賃貸住宅もあります。こういったもののあり方も検討していきたいと考えているところであります。

3つ目には、地域政策への貢献ということで、これは地域の貴重な資産である公的賃貸住宅については、質もいいということで、中心市街地の活性化、地方定住、密集市街地整備など、地域政策の中できちんと位置づけて活用を図ることが必要であろう、こういった問題意識であります。

最後の4つ目は、災害対応等緊急時への対応ということで、地震などの災害時及び災害からの復興期においてはという形で、限定的に書いていますが、これ以外にももう少し幅広く、その他の緊急時、時間の切迫性をとらえる考え方もあろうかと思いますが、こういったものにつきましては、民間住宅市場が十分な機能を発揮することが期待できないことから、公的関与のもとで賃貸住宅を供給することが必要であろう、こんな切り口で問題意識をまとめているところであります。

それに従って、具体的な施策展開に当たっての方向性を4. でまとめているところです。

3. で述べた内容を踏まえ、国、地方公共団体が一体となって、公的賃貸住宅を公平、的確に供給するとともに、民間賃貸住宅をセーフティネットとして活用するための環境整備が必要であるということでございます。これは公的賃貸住宅のみならず、民間賃貸住宅をも視野に入れて、これらを車の両輪として考えるということでもあります。言ってみれば、現状の賃貸住宅市場で何が問題となり、それをどうやって解決するかということをご公共関与の観点から、民間賃貸住宅をも含めて考えようというものでございます。

次の「・」はなお書きでありまして、社会経済情勢の変化にも対応しながら、公的賃貸住宅を公平、的確に供給していく観点から、一定期間ごとに制度のあり方について点検すべきというものです。当たり前のことですが、これを我々としても明確に意識しながらやっつけていこうというものであります。

また、次の「・」については、特に国、地方の役割分担について書いているところであります。これにつきましては三位一体改革の議論もありますけれども、特に所得再分配の観点等も踏まえ、市場において適正な居住水準の住宅を確保できない住宅困窮者の対応についての責任は最終的には国が持つべきであり、そこを明確にしたいと考えております。特に、中でも公営住宅につきましては、地方公共団体のみでの取組みでは地域の住宅困窮者に対して十分な供給が図られないというおそれもありますから、新たな住宅政策の制度的な枠組み、この中においても国の責任を明確に示していくべきだろうという考え方を記述しております。

こういった基本的な考え方のもとに、以下、具体的な論点・課題及び今後の対応を書いているところでございます。3ページ以降で大きく3つの観点で整理をしております。

1つ目は(1)「住宅セーフティネットの再構築」でありまして、まず、①「適正かつ効果的な公的賃貸住宅の提供」についてご説明いたします。その中心は公営住宅でありまして、これを真に「住宅に困窮する低額所得者」に対して公平、的確に提供できるよう、その施策対象について常に適正化を図っていくことが必要であり、また、入居者・非入居者間、入居者相互間の公平性を確保していくことが必要であろうという問題意識であります。

併せて、その他の公的賃貸住宅のあり方についても整理を行うことが必要ということで、これは公営住宅制度の見直しの議論だけをしていては最適解が得られなのではないか、さらには公的賃貸住宅であるとか、民間住宅も含めてセーフティネットを確保していくとい

う幅広い議論が必要ではないかという問題意識でございます。賃貸住宅全体で重層的なセーフティネットを構築していきたいと、そういったところでございます。

なお、公的賃貸住宅の施策対象については、この（注）に書いておりますとおり、具体的には法律で入居収入基準その他の3つの要件が決められているところでありまして、以下、今後の方向性についてはそれに従ってご説明いたします。

表の右側の（施策対象）をご覧くださいますと、まず公営住宅の入居収入基準については、市場において最低居住水準の達成が困難である者に適切に対応することができるように、恒常的に点検を行っていくべきではないか。その際、この小委員会でもたびたび議論が出ていますが、生活保護との関係、役割分担の整理、併せてコミュニティバランスの考え方についても整理していくべきではないかということです。

具体的には生活保護のインデックスを使うことにしてはどうかという議論がございますが、本当にそういったものが可能なかどうか、そうすべきかどうかということがございます。また、生活保護世帯を公営住宅の施策対象として優先すべきかどうかという論点がございます。この点につきましては、一方で、地方公共団体などと常々議論しておりますと、生活保護世帯に対しては、今の生活保護制度で住宅扶助がございますけれども、そういったもので対応すべきであって、それ以外の者に対して住宅困窮度をきちんと把握しながら公営住宅を供給していくべきではないか、そんな意見もあるところでありまして、そういったところを整理していくべきだと考えているところです。

さらに2つ目の「・」として、所得水準等に係る地域格差を反映した入居収入基準のあり方についての検討が必要であるという論点でございます。

3つ目として、家族形態の変化等に対応した単身入居、親族以外の者との入居者のあり方について検討を行うべきではないかというものです。

次の（入居制度）であります。ここは入居と書いてありますが、入るときだけではなくて、当初の入居基準を満たさなくなったときの対応も念頭に置いたものです。

具体的には1つ目の「・」にありますとおり、事業再建者やDV被害者など一時的、緊急に住宅を提供する必要がある者に対しては弾力的に対応できる仕組みを検討すべきではないかということです。

また、次にありますとおり、公営住宅について子育て世帯等の一時的住宅困窮者など施策対象者の住宅確保の必要性に的確に対応するとともに、入居機会の公平性を確保するため、定期借家制度の活用を幅広く認めていくべきではないか。言ってみれば、必要な人に

適時・適切に公営住宅を利用していただくための仕組みづくりというものでございます。

次のページの（家賃負担）であります。公営住宅の家賃負担について、民間賃貸住宅における負担状況を勘案しながら、その適正化を図る必要があるだろうということで、入居者の負担能力に応じた家賃算定基礎額（応能部分）や立地条件等の係数（応益部分）の見直しを行うべきではないかというものです。これについては、前回、〇〇委員からご質問いただいておりますので、若干補足的な説明をいたしますと、資料2の12ページをご覧くださいと思います。公営住宅の家賃制度がここに記載されておりますが、公営住宅の家賃については、入居者の収入、住宅の立地条件等の事項に応じて、近傍同種家賃以下で決める形になっております。具体的な算定式は次の箱の中でありまして、家賃算定基礎額×②以下の諸係数ということで、この家賃算定基礎額については応能部分、それ以下については応益部分という形で応能・応益制度を使っているところであります。

家賃算定基礎額については、その下の①のところで、左の収入分位に対応した形で、一番右の欄の家賃算定基礎額が定まっております。これをどうやって決めているのかというのが次のご説明です。15ページをご覧くださいと思います。

現行の公営住宅の家賃制度における家賃算定基礎額については、ここに書いておりましたとおり、各収入分位の中間年収にそれぞれの家賃負担率、これは15%～18%で私ども決めておりますが、これを掛けまして、それを12で割ることにより月額換算したものとしまして平成8年に設定したものを今なお使っているという状況です。

具体的にはどうするかというと、この表をご覧くださいますと、各収入分位に対応する年収の下限値と上限値、この下限値、上限値については（注）の「※」に書いておりましたとおり、平成2年～平成7年までの貯蓄動向調査を基に平成9年の数字を推計して使っているわけですが、その下限値、上限値を足して2で割ることにより、その右の欄にある各収入分位の中間年収を出していきます。これに我々が設定しております家賃負担率、それぞれ1分位から15%～18%までの間で設定をしておるところですが、これを掛けることによって、かつ12で割ることによって月額の家賃算定基礎額を出しているということです。

なお、この家賃負担率は何かということなのですが、（参考）をご覧くださいますと、下限値の15%については、平成7年の住宅地審議会において最低収入分位の世帯、かつ4人世帯の居住費の支出率の実態などを踏まえて、15%という値をお示しさせていただいているところです。これをもとに収入分位が上がるごとに0.5ポイントずつ上昇し

ていくという形になっております。

補足的にご説明を申し上げますと、18ページをご覧いただければと思います。このようにして算出した家賃算定基礎額に応益部分を掛けて家賃を出していくわけですが、そういった家賃の結果がこのグラフにあらわされています。ちょっと見にくいのですが、一番下の四角、ピンクのグラフが公営住宅についての家賃の現状です。それぞれ1人世帯から4人世帯までのものを出しております。

緑の「▲」が民間賃貸住宅の全国の状況、ブルー（水色）のところ京浜葉大都市圏の民間賃貸住宅の状況ということで、これを見てわかりますとおり、民間賃貸住宅の入居者と公営住宅の入居者との間には相当家賃負担率の格差が2～3倍あるところでありまして、水平的公平の観点から相当問題になっているのではないかと思います。

濃い青のところは、私どもが平成7年に出した家賃負担率です。これについては、所得分位が上がるごとにその負担率は高くなっていくべきだろうという想定のもとに出しているのですが、現状を見ますと、所得分位が上がるごとに家賃の負担率は実際は小さくなっているということで、実態との乖離が生じているわけでありまして。

そもそも平成12年の社会資本整備審議会住宅地分科会でも、家賃負担率を設定する意義が本当にあるのだろうかというような議論もありまして、この家賃負担率については、家賃の算定だけでなく、入居資格の決定のところでも使っているデータですが、この取扱いについて、今後検討していく必要があるのではないかと思いますという問題意識を持っているところでございます。

それから、資料1に戻っていただきまして、4ページの（家賃負担）の読まなかったところですが、その際に所得水準等に係る地域格差を家賃に反映する仕組みについても検討を行うべきではないだろうかということで、考えられますのは、地方公共団体の裁量拡大であるとか、裁量を拡大したときのチェック、これは第三者機関を設けてチェックするとかいろんなやり方があるかと思いますが、そのような点についての検討が必要であろうという問題意識であります。

次の（家賃補助）ですが、これについては、居住者が自らのニーズに合った場所、広さの住宅を選択できるといったメリットがあります。一方で住宅の質の確保等の関係、あるいは財政負担、適正な運営のための事務処理体制のあり方などといった様々な検討課題がありますので、さらに検討を進めていく必要があるのではないかと思います。

なお、当面は地方公共団体が民間住宅を借上げて公営住宅として施策対象に低廉な家賃

で提供する方法、これは平成8年から借上げ型の公営住宅という形でやっておるわけですが、実質的には住宅の質を確保しながら家賃補助をやっているという制度でして、こういったものを活用していくべきではないかというところをまとめています。

次の②でございますが、「住宅セーフティネットの担い手の拡大」ということで、従来の国、地方公共団体のみならずNPO、民間事業者も含めて幅広く担い手を拡大していこうというものです。すなわち、NPO、民間事業者等を住宅セーフティネットの担い手として位置づけ、これらの者や福祉政策等との適切な役割分担、連携により、居住支援、自立支援も含めて、的確に公的賃貸住宅等を提供していこうということで、この公的賃貸住宅等の中には民間賃貸住宅も含めた概念として整理をしているところです。公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅も含めてセーフティネット機能の充実を図ろうということと、そのためにソフト施策の充実を国、地方公共団体のみならず幅広い主体を担い手として図っていこうというものでございます。

具体的には3点書いているところでありまして、公営住宅につきましては、これまで以上に民間活用を図るほか、PPP（Public Private Partnership）の考え方に立って、幅広い役割、主体に登場してもらおうということでございます。供給手法の多様化はもちろんですけれども、将来的には公営だけではなくて民営の公営住宅もあるのではないかと考えているところです。また、一方で、入居者の自立支援のためのソフトの施策を充実させていく必要がある、そういった問題意識であります。

次の「・」であります。これは重なるところはありますが、これまで以上にソフトの施策の充実と併せて、自立までのステップとして公的賃貸住宅を活用していくべきというものです。

最後3つ目の「・」であります。民間賃貸住宅を住宅セーフティネットとして有効に活用していく必要があるだろうということで、特に借借人・賃貸人双方の不安解消に向けた情報提供体制、福祉政策やNPOと連携した支援体制の整備に取り組むべきということで、言いたいことはハード・ソフト併せて柔軟で重層的なセーフティネットを民間賃貸住宅まで含めて構築していきたいというものでございます。

それから、5ページの③は、「地域の実情の的確な反映」でございます。これまで以上に地域の実情を踏まえていく必要があるだろうということで、例えば、公社賃貸住宅、特優賃（特定優良賃貸住宅）などの公的賃貸住宅ストックを柔軟に提供、活用していく仕組みを構築する必要があるのではないかという論点でございます。



次の問題意識としまして、これまで機構住宅については広域的な住宅需要に対応するために供給されてきたものですが、現在の利用実態においては、地域内の住宅需要の受け皿となっているストックもあります。そういったものについては、地域の住宅政策の中で今後の位置づけを明確化した上で有効に活用していくべきだろう、そういった問題意識でございます。

それから、5ページの(2)は、大きな論点の2つ目でありまして、「将来世代に継承できる良質な社会資産の形成」ということで、2つほど問題意識を掲げております。まず、特優賃や高優賃の賃貸住宅ストックについてはいまだ供給状況が十分でないと考えております。これらについては、民間の事業環境の一層の充実を図るとともに、引き続き供給を促進していくべきという論点でございます。

また、民間賃貸住宅も含めて良好な住環境の形成であるとか、耐震化の促進、地球環境問題、少子高齢化対応といった良質な住宅ストック形成が必要ではないか、このために公的賃貸住宅が先導的な役割を果たすべきではないかという論点でございます。

その下は大きな3つ目、(3)「地域政策への貢献等」でございまして、これまでも公的賃貸住宅については、様々な形で地域政策に貢献してきたところです。これからも同じように進めていくべきではないか、よりそういった意識を明確に出していくべきではないかというものです。

具体的な問題意識としては、中心市街地の活性化であるとか、地方定住といった課題に対応するために各種の公的賃貸住宅を一体的に運用して、必要に応じて、柔軟な利活用・転用を可能とする仕組みを導入すべきではないかということでございます。

さらには次の6ページ、最後ですが、バランスのとれた自立可能なコミュニティの形成を図る観点から、公的賃貸住宅の建替え等に際しては、民間施設の導入・住宅の導入を進めるとともに、これまで以上に、借上げ型の公的賃貸住宅の活用や、団地内における各種の公的賃貸住宅の弾力的な活用について検討していくべきではないか、そういった問題意識でございます。

なお、最後に公的賃貸住宅の公平、的確な提供に向けた当面の対応を記しております。これにつきましては、社会資本整備審議会住宅地分科会の平成15年の建議や、その後の規制改革・民間開放推進会議などでの議論も踏まえ、また、この小委員会での議論を踏まえまして、関係者との間で条件整備を図りながら早期に実施していくべきものを記載しているところでございます。ご参照いただければと思います。

以上です。

◆委員長 どうもありがとうございました。それでは、ただいまのご説明につきましてご意見、ご質問ございませんでしょうか。

◆〇〇委員 大前提として1つ質問というか指摘と、細かな点で5つぐらいあります。

まず1つは、今回、公的賃貸住宅ということを検討しているわけですが、2ページ目の「施策展開に当たっての方向性」の部分で、「上記3で示した公的関与の必要性を踏まえると、公的賃貸住宅の公平かつ明確な供給と民間賃貸住宅の活用」と記載されています。公的賃貸住宅は端的に言うと公営住宅という1つのグループと、もう一つは、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、機構賃貸住宅、公社賃貸住宅というグループがあって、ここをきちんと分けて考えないといろいろ問題があるのではないかと思います。それが大前提なのですが、具体的には3ページ目の一番下のところですが、入居制度について、子育て世帯、マンション建替えに伴う一時的困窮者について、ダイレクトに公営住宅が対応するのはちょっと違和感があったのですね。特優賃とか、機構の賃貸住宅とか、ほかの可能性もあるのではないかとこのところが1点と、同じようなことで言いますと、5ページ目の「将来世代に継承できる良質な社会資産の形成」の部分は、ご説明ではあったのですが、特優賃、高優賃、機構、公社賃貸住宅をメインに考えているというのをむしろきちんと言わないと、公営住宅でこれをやるのだと全面的に掲げてしまうと、いろいろ議論が出てくるのかなと思いました。それが大前提のところですよ。

細かな点で言いますと、今まで申し上げたことと重なる部分が多いのですが、3ページ目の（入居制度）のところですが、入り口のところは非常にシビアにチェックし、資産調査も行うというのはいいと思うのですが、入居した後のプロセスのチェックが、今ここのご提案だと定期借家制度しかないように受けとめられたのですが、プロセスで所得が変わっていくことをもう少しきちんと捕捉する方法を考えられないかということですか、その場合に、実は善意の住み続けと悪意の居座りがあると申し上げたのですが、例えば、高齢夫婦世帯で入居して、そこで死に別れて単身になった方に別の住宅に行ってくれとか、高いままの家賃を払ってくれという部分と、反対に所得が高くなっているのに居座っている方がいらっしゃるという部分があるので、例えば定期借家制度の契約条件のディテールでもいいのですけれども、入り口だけではなくて、プロセスと、できれば超過した後、あるいは死に別れた後の出口みたいなところまで検討できるといいかなと思ったのが1点目です。

2つ目は4ページ「住宅セーフティネットの担い手の拡大」というところで、今まで公的な賃貸住宅は、公がすべて、個人を相手に貸したりいろいろマネジメントをやってきたのですが、それはすごく不合理というか、大変手間もかかってあまりうまくいかない部分があると思うのですね。そういう意味で、今、NPOとか交付金などを使うと、コミュニティ・デベロップメント・コーポレーション（CDC）みたいなものが出てくると思うのですが、むしろ公は間接的なそういうグループの主体を選定するとか、応援するとか、そういう仕組みをきちんと位置づけた方が、マネジメントはもっとやりやすいし、より合理的ではないかということです。

3点目は、5ページの「地域の実情の的確な反映」ということで、既存の公社賃貸、特定優遇賃貸、都市再生機構の賃貸住宅については、はっきり言って、低所得の人に対応している部分と民間賃貸住宅と何ら変わらない部分に二極化しているのが現状だと思うのです。多少大胆な意見なのですが、思い切って大手術をここでやってしまっ、低所得者向けは公営住宅というような看板にしてしまい、かなり家賃を取るようなものは民間の家賃補助つきのもとと変わらないというような大手術をやった方がわかりやすくなるし、むしろ政策的にも効果が大きいのではないかということです。

最後の1つは、6ページで、細かな点なのですが、「一定の知的・精神障害者、DV被害者、犯罪被害者……」とあって、「単身入居を可能に」と書いてあるのですが、知的・精神障害者の方は単身入居だけだとあまり効果がないのですね。単身入居又は親族以外との同居入居を可能にするというふうに検討していかないと、単身入居がオールマイティではないと思われましたので、そこは細かな点ですが、以上です。

◆委員長 どうもありがとうございました。時間が限られているので、どんどんご意見を伺って行って、後でまとめて事務局からお答えいただくことにしたいと思います。

しかし、「公営住宅とほかの公的賃貸住宅とを分離した方がいいのではないか」という〇〇委員の提案は根幹的なご指摘だったと思います。この点についてとりあえずお答えいただいて、その他は後ほどまとめてお願いするということにしましょうか。

◆住宅総合整備長 確かに先生がおっしゃったように、公的賃貸住宅という概念について若干整理されていない面がございます、もちろん公営住宅も公的賃貸住宅なのですが、実は公営住宅の借上げのようなものも公営住宅と位置づけているわけでございます。高優賃とか特優賃もあるのですが、根幹を占めるところの公営住宅とその外延に存在している、何らかの資金的な援助はするのですけれども、公営住宅ほどがっちり管理していな

い、そういった公的賃貸住宅の世界と、現実にもこれらが明確に対象ごとに分離されているという感じは必ずしもないものですから、そこはまさにどういうふうに組んでいくか異議論いただければと思います。

1つの考え方として、先生おっしゃるように公営住宅とそのほかの公的賃貸住宅をはっきり分離してしまう考え方もあろうかと思いますが、そういう概念の整理も含めてご議論いただきたいということです。

◆委員長 どうもありがとうございました。それでは〇〇委員。

◆〇〇委員 3ページ目の生活保護等の関係でご指摘された部分ですけれども、生活保護の中に住宅扶助がある。ですから公営住宅ではなく民間での住宅扶助等にしてもらいたいという地方公共団体の意見があったと思うのですが、それは住宅扶助と公営住宅の家賃について、実質的にどちらが大きな住宅補助を行っているかということとをきちんと比較してからのお話だと思うのです。現状では民間賃貸住宅に住宅扶助をもらって入るよりも、公営住宅の家賃を払った方がずっと得になっているわけです。

そういった状況のもとで、公営住宅ではなくて民間に入ってほしいというのは少しおかしくて、公営住宅に入ったときと民間に入ったときと全く同じ家賃であるという状況のもとであればご議論はわかるのですけれども、そうならないもとで、生活保護を優先しないというのはちょっと無理があるのではないかというのが1点です。

第2点目は、4ページ目の家賃負担の応能部分、これは資料2の18ページでもありましたけれども、この議論はすべての人がフローの所得しかないという場合には、ある程度正しいのですけれども、高齢者の場合はフローの所得はほとんどなくても、中には非常に高い資産を持っていらっしゃる人もいます。そういう人たちは非常に所得が低い貧困者に見えるわけですが、消費水準は実は高いかもしれない。

そうなってくると、この資料2の後ろの方の所得階級で見て、家賃負担比率がどうだという議論は少し無理がでてきて、生活消費全体の中で家賃がどのくらいあるか、エンゲル係数に近いような概念で議論した方が本当はいいなというのが印象です。こういう応能負担の基準は高齢化時代を迎えて少し難しいのではないかということです。

それから、4ページの中ほどの家賃補助に関連して借上げ型の公営住宅、特優賃の議論があったのですが、これは制度を根本的に変えないと、現在の特優賃、例えば7～8年前に家賃設定したときと、現状の民間の相場家賃と特優賃の家賃設定とが全然乖離してきて、多くの地方自治体で全く機能してない状況があります。そのため、現在の特優賃制度のも

とで、借上げ型の公営住宅を活用していくというのは難しいと思います。特優賃の制度そのものを変えていって、実質的に家賃補助制度として機能するようにしないと難しいと思います。

あと2点は、〇〇委員のおっしゃったことをサポートする内容ですが、4ページ目のNPOや民間事業者の役割の拡大というところで、国の役割は公営住宅、公的賃貸住宅を運営するNPOや民間事業者などの主体を選んでいくというふうに、運営主体にすべて任せしていくという形にするのが本当はいいかと思えます。

それから、5ページ目の「良好な住環境の形成」についても、公営住宅で行うと、住宅弱者に見せかけたいという人たちが出てきてしまう。収入だけで議論していくと、公営住宅のストックがよくなりすぎると、住宅弱者になって、そこに入っていきたいという人が出てくるという問題があるので、ここの部分は公営住宅の役割として望ましいかどうか、疑問です。

◆委員長 どうもありがとうございました。〇〇委員。

◆〇〇委員 3～4点あるのですが、まず、今、1つは〇〇先生がおっしゃったのと同じような意見ですが、生活保護の人は、先ほど私も伺ったところによりますと、公営住宅ではなく家賃補助をもらっているのだから民間のところで住んで、それ以外の次の段階の人を公営住宅に住まわせる方がいいのではないかということが地方公共団体から出てきているということですが、それは私も納得いかない議論であります。それは多分地方の公営住宅に低所得者が集中してしまうということを排除したいという論理なのかなと考えるわけです。

生活保護の方は、先ほどいただいた資料2の18ページなどを見ましても、家賃負担率は高くして所得は低いわけですから、私は第一の候補者ではないかと思えます。ここを家賃補助でいいのだと言ってきてしまうと、ほかの家賃補助はできないという前提もうまくコンシステントに説明できなくなるような気はいたしますし、民間の方でより質の低い住宅に生活保護の人は入ったままでよろしいというような議論になっていくのではないかと思います。

それから、先ほどの説明で民間の住宅もセーフティネットとして利用して、重層的にセーフティネットを構築していくというお話をあちこちで見うけられたわけですが、民間の住宅をセーフティネットとして使うというところがあまり明確な描かれ方ではなかったような気がします。5ページにあった賃借人・賃貸人の情報提供であるのか、NPOの人た

ちの仲介サポートであるのか、特優賃を指しているのか、そこをもう少し明確に書き込んでいただきたいと思います。特優賃などで民間のセーフティネットを利用するというのはシェアからすると非常に少ないので、それ以外の情報提供であるとか、仲介サポートの面をおっしゃっているのではないかと思うのですが、その辺の書き込みをもうちょっとクリアーにさせていただけたらと思います。

次は、実は公的賃貸住宅の家賃体系が特優賃であったり、公営住宅であったり、機構も含めてかなりばらばらな状況で決められていると思います。それぞれの制度によっていろいろ家賃が決められているということは非常に戸惑いを感じるわけです。ですから、実は家賃負担率を政策的に利用しようと思う場合には、家賃の決め方をもう少し整合的に公的住宅の中で構築し直す必要があるのではないかという気がいたしました。家賃負担率という概念は、経済学の観点からしますと、ちょっと解らない概念なので、先ほど〇〇委員がおっしゃったように、消費支出に占める家賃の割合といったアプローチで考えるのがよいわけですが、そういうようなアプローチをたとえとったとしても、負担の限界というものはそこからは見えてこない話ではあると思うのです。しかし、それを政策的に用いるのであれば、なおさら家賃体系を見直す必要があるのではないかと思います。

それから3番目の家賃補助は、現状のところは難しくてできないというお話があったのですが、問題は財政負担なのではないかという気がするわけです。住宅の質の確保との関係は、前回も出てきたのですが、クリアーするためにはアメリカのような方法も考えればよいわけですから、そこはここに書き込むのは難しいのではないかと思います。

◆委員長 どうもありがとうございました。

◆〇〇委員 地方公共団体の一員としてご発言しますけれども、生活保護を決して公営住宅で二の次にしていて、それよりも階層の高い人を優先したいなどと思っているわけではなく、また現実にも生活保護世帯に対して困窮度が高いものとしてポイントを評価し、また優先的に扱ってやっております。

ただ、現場の実態として生活保護世帯がすべて埋まらないとその次にいかないということとはなかなか難しいと考えております。例えば地元の自治体の理解、団地の中の自治会の理解を考えますと、生活保護だけというわけにはいきません。その上、実際に生活保護でない方々の中にも、住宅が不安定で、手当されないと生活保護に逆に落ちていってしまうという世帯もありますので、そこら辺は現場の感覚としてはある程度弾力性を持って公営住宅制度は運用しなければならないという実感を持ってございます。

ただ、〇〇委員のおっしゃられたように、公営住宅の家賃設定が、民間の家賃相場と比べて低すぎるのではないだろうか、その辺はどうなのかという問題指摘はあろうかと思います。

◆委員長 ほかに、どうぞ〇〇委員。

◆〇〇委員 論点や方向性を示すときにいろいろな論点がありますので、縦、横以外は政治次第ということがあると思いますが、前回出てきた議論で、少し大事なことは、いずれにしても、こういった住宅困窮者の人たちが地域の中で相当大きな規模で固定的に住むということについて、地域計画上問題があるのではないかという問題意識があったと思うのですけれども、きょうの論点で整理すると、読めるところは書いてあるのですが、それを正面からそれぞれの柱の中の端の方に置いてあるような整理になっているように思います。具体的に申し上げますと、(1)がセーフティネットで、(2)が良質な社会資産の形成、(3)が地域政策への貢献と書いてありますが、先ほどの民間、NPOと出てきた(1)の②の部分と、(1)の③の部分、あるいは(3)に出てきたような区分は、むしろ論点としてまとめて整理すべきで、つまり何が大事かという、前回の議論では、住宅困窮者が、もちろん所得がかなり低くて困っていらっしゃる方ではなくて、いろんな方がいらっしゃる。その現場に近いところで、単なる住宅の箱ものだけではなくて、様々な生活支援サービスも統合した組織が行っていくようなことが可能にならないかということを考えると、制度設計上は現場に近いところではより現場ニーズに合わせたような、かつ統合的な、場合によっては従来の箱の住宅ではなくて、住生活の支援も含めたような統合的な経営体がそこにあって、そのバックとして地方公共団体なり国がそれをバックアップするような二段構えの組織がないといけないのではないかと、要は制度の枠組みとそのオペレーターを縦割りにしているから、どうしても現場に近いところでインテグレートされたサービスができないというつらさがあると。

そういう意味では、先ほどの民間の活用も、もしかしたら民間そのものがインテグレートされた組織のサービススタイルとして成り立つ部分もあるかもしれません。例えば、特に既存住宅のストックにおいては、公共側がスケルトンとかいったハードを持っていて、建物の中とかオペレーションの部分に住サービス、様々な介護サービスも含めて統合的な民間がサービスを提供すると、かゆいところに手が届くし、民間もある程度事業として魅力のある事業ができてくるように思います。逆にそうではなくて、この間、〇〇さんがおっしゃったような形での主張をすれば、先ほど〇〇先生おっしゃったようなCDC

的なものがバックアップにありながら、オペレーションするNPO的な組織があると、そこがある1つのオペレーションをしていくといったような、どうもそれぞれの地域の事情とか住宅困窮者の事情等々に応じて、そこにオペレーターの人、必ずしも公共セクターだけではなくて、NPOや民間企業等もあり、それをバックアップできる何らかの政策助成ができる制度になることが何か柱としてあると読めるところはあるのですが、それが編集上、今の枠組みですと、まとまった柱というよりは、端々を読むと読むことができますけれども、私はそこをもう少し柱として出した方がいいのではないかと。編集上のことかもしれませんが、その点を申し上げたいと思います。

◆委員長 ほかにご意見、〇〇委員。

◆〇〇委員 私、遅れてきたので、もしかしたら重複になっているかもしれないのですが、1つ、ずっと議論になっているのが、ケアですとか福祉的な対応を要する人たちをどう考えていくかということだと思うのですが、一般的なのですが、1つはほかの方と同じように住んでいただくというのが1つの方法と、もう一つは、少し集中的に、先ほどインテグレーションとおっしゃいましたけれども、そういった形でやる。それは恐らくその本人が集団的な生活をどれだけほかの方と一緒にできるかという資質にかかっているもので、その部分によって、場合によってはインテグレーションされたケアが必要でしょうし、あるところはネットワークケアというものが必要だと思うのですね。

その部分も上手に入れないと、公営住宅の制度だけでそれをうまくやろうとしても難しいので、そこはどちらの方が社会的にプラスなのかということを少し検討して、そのあり方を考えることが必要だと思うのですね。ですから場合によってはネットワークケアみたいな、あるいはソーシャルミックスがよいかもしれませんが、そうでなければ、ある程度集めるということもあり得るのかなということ、混ぜればいいという単純な議論でもないですし、あるいは集中的にやれば効率的だという単純な議論でもない。そのところが私もわからないので、ちゃんと検討したらいいのではないかと感じる感じが1つしております。

それから、先ほどの話で生活保護等との関係ですけれども、一般論としては、まず生活保護を対象の方と、その上の方の場合、その上の方のほうがより便益が高いという状態は避けるべきだろうと感じます。そういった意味では、垂直的な公平性がちゃんと保たれる形で、つまり生活保護の方がよりケアされることが必要だと思いますが、一方で、もう少し社会全体として考えたときに、個人の向上動機をいかにつけるかというのが重要だと思



うのですね。生活保護になった場合に向上動機がどれだけあるのか。それから公営住宅に入ったときに向上動機がどれだけあるのかということで、なるべく多くの人に向上動機を持たせた方が結局社会にとってはプラスだという考え方があり得ると思うのですが、大きな社会システムの設計の仕方を考えた上で、公営住宅とか生活保護を当てはめていくということが必要なと。ですから、場合によっては家賃設定で、少し細かくそういったことを考えていくとか、先ほど資産捕捉のような話がありましたけれども、資産が大きければインプリシットに収入があるのだみたいなことですね。収入換算するような仕組みが本当は必要だと思いますけれども、そういったことを全部含めて、なるべく向上動機を個々の人に持たせていくような仕組みづくり、これが結局は最終的には社会全体としても効率的な経営につながると。ですから、そういった点を、これはこのシステムだけの話ではないのですけれども、考えた方がいいのかと思います。

◆〇〇委員 今、〇〇先生がおっしゃった、向上動機の付与という視点には、かなり納得する部分がございます。前回にも申し上げましたが、たとえば母子世帯の場合、公営住宅に入居したために、就労することが難しくなり、そのために生活保護を受給する、といったことが起こっています。様々な要因が関係しているとは思いますが、1ついえることは、公営住宅に入居しても、長い目でみて、それが当人にとって、また、社会にとっても、ふさわしい支援になっていない場合がある、ということです。雇用へのアクセスが不便な公営住宅に入居し、そこで生活保護を受給すると、その状態から離脱することは非常に難しいと思います。また、公営住宅という特定の住宅タイプに「最も所得の低い困窮世帯しか住めない住宅」というラベルを貼ってしまうということにも問題があると思っています。場合によってはそれが、そこに入った人の向上意欲を失わせることにもなりかねないからです。

家賃の水準に関して、何人かの先生方からご指摘がありましたが、いただいたデータを見る限り、現在の公営住宅の家賃水準は見直す必要があるように思います。応能・応益という原則に照らして、もう少し高く設定されていてもよいように思われるケースがあり、さらにきめ細かく的確な対応すべきであろうと思います。そのうえで、応能支援により、最も住宅に困窮している世帯が、一定枠、公営住宅に優先的に入居できるようにするということがあってしかるべきですけれども、一方では地域社会という観点からのバランス感覚も必要です。福祉施策との連携ということが大切な課題になると思うのですけれども、地域福祉の観点から、どういう人を優先すべきなのかということ、きめ細かく、ある程度

地域の事情に即したかたちで、決定できるような仕組みがあるとよいように思います。

それから、論点整理の5ページ目の(2)に、「良質な社会資産の形成」とかかかれています。民間賃貸住宅の質の問題を勘案すれば、公的賃貸住宅には、質の担保という観点も大切だと思います。良質といっても、高価な公営住宅をどんどんつくるべきだと申し上げているわけではなくて、質とコストとのバランスをはかることが非常に重要だろうと思っています。そのうえで、一定の質を確保していくことを、政策としても目指すべきではないかと思っています。ここに記されているように、国土交通省としては、民間賃貸もあわせ、全体として賃貸住宅の質の向上をはかるという観点が重視されてしかるべきだと思います。

◆委員長 ○○先生にご質問したいのですが、地域コミュニティの利益を考えるといいミックスをつくる必要がある。そのためには、ニーズの低い人達にもある程度は公営住宅に入ってもらわねばならないから、生活保護の受給者でも一部の方には公営住宅から出てもらうというわけですね。では、追い出された人たちはどうしたらいいのですか。その人たちに対する対策を、○○委員がご提案になると非常に説得的なだけで、そこがすぼっと抜けているのです。公営住宅には生活保護受給者の全員が入れるということにはしません。一部の方達は、外へ出す。その人たちをどうしたらいいのか、その提案をお願いしたいと思います。

◆○○委員 私も正確に生活保護世帯の方が何名いて、どのくらいの方が公営住宅に入居することを希望されているかという数字を頭に置いていませんので、先生がおっしゃる意味で、どれぐらいの量のサポートをしないといけないかというのは明確にイメージできているわけではないのですが、しかしいろいろな形で、ここでは借上げ公営というような可能性について議論されていますけれども、民間住宅を少し良質なものにしながら、そこにサポートを入れていって、そういう困窮度の高い方にお住まいになっていただくのは1つの選択肢としてはあると思いますし、○○先生も先ほどおっしゃいましたけれども、公的賃貸というのは幅が広いわけですね。今、公営住宅の議論を主にしていますが、機構住宅であるとか、公社賃貸であるとか、裾野のところにある公的賃貸住宅をどう活用していくかという議論もすべきではないかと思っています。

◆委員長 公営住宅を増やせというわけですね。現状では、とても適当なミックスをするには足りないから、要するに低所得者の人に全員入ってもらうためにはもっと公営住宅をつくると、そういう意味ですか。その際には、民間借上げでもいいから、とにかくもっと

そういう低所得者のためには別途お金を使えと、そういうことですね。

◆〇〇委員 そのためにどの程度のコストがかかるのかという問題は検討課題でしょうし、また、個々の地域の状況に応じて、支援のバランスを考えていく必要があるだろうと思います。

◆委員長 わかりました。

◆〇〇委員 実際により上の方が入れば、その分、家賃収入が上がるはずですよね。ですから、例えばイギリスなどの住宅手当の議論は、実際にいくつか福祉的な施策があったのだけれども、それを一本化して不公平のないようにしようという議論で改革がなされたというのを聞いているのですけれども、恐らくそういうようなことである程度家賃補助的な施策を取り入れないと、逆に、今おっしゃったようなことで解決できないのではないかと思います。だから、多分家賃制度とその家賃をどううまく使うかということセットにして考えると初めて解決できるのであって、そうでないと財政支出が増えるだけです。

◆委員長 家賃補助ということももう一つの負担になるということですね。

◆〇〇委員 単なる私の感想です。

◆〇〇委員 私も基本的に家賃補助と箱ものとのバスターにするのではなくて、家賃補助は家賃補助、箱ものは箱ものというふうに整理しないと根本的な解決にはならないと思っていますが、なかなかそれは財政上は難しいということがもしもあるとすると、少なくともまずここで再三例に上がっている生活保護の住宅扶助と公営住宅との関係なのですが、最初は住宅扶助の基準を決めるときに2種の公営住宅の家賃が上限としてセットされていたのですね。だから生活保護の住宅扶助と公営住宅の関係というのは、住宅扶助の金額を決めるときに公営住宅の低所得者向けであった2種の家賃が参照されたと、こういう関係があったわけですね。だからといって生活保護世帯がみんな公営住宅に入れたというわけでももちろんないのですが、今、2割ちょっとで現実的に生活保護世帯にとっては、みんなが希望しているかどうかは別として、公営住宅に入るというのは割合いいチョイスになって、当たってよかったねと、こういうことになりますけれども、他方、箱ものとの関係で言えば、生活保護や社会的弱者が一定の地域に集積されることについての地域の警戒は現実的には非常に高いです。ですから、1つは生活保護の住宅扶助は、つまり所得扶助としてあって、それをもってさらに公営住宅に入るという選択があったということなのですね。

もう一つは、今度は逆に公営住宅の入居者を決めるときに、低所得者とは何かということを決めるときにその基準として生活保護が参照されるという、こういう二重規定といい

ますか、トートロジーになってしまうのですけれども、そういう関係があるわけですね。こういう低所得基準として生活保護が参照されていく。この場合はかなり簡略化した形ではないと参照できないことになります。生活保護のミーンズテストというのはかなり厳しいですから、それを簡略化した形で使うことが可能、これは前回申しました生活保護基準の1.4倍あたりが1つのラインになっていくと思うのです。そういう関係のありようと、実際の生活保護を受けた人がそれを使うというのは、またもう一つ、今度別の話になっていきます。そして、ここで議論されたように、実際の生活保護者以外の人は生活保護者よりも所得が高いかという点必ずしもそういうふうにはならないという難しさがあります。つまり、ほぼぎりぎりぐらいという人が生活保護を受けないという選択をする場合もあるわけですね。

こういう生活保護と公営住宅との関係というのはかなり複雑な関係にありまして、そこをまず整理してかからないと、生活保護との関係というのはなかなかうまくいかないというのが私の意見です。ですから根本的には家賃補助という現金給付が片一方にあって、その上で箱をどうするのだという議論として整理されるのが一番望ましいわけですが、それができるとすると、生活保護を低所得基準として使うのか、それとも実際の生活保護者を優先させていくのかということについてどう考えるかということがあるだろうと思います。

もう一つ、社会福祉との関係ですが、いわゆる社会的弱者と言われる人に対して公営住宅を供給するというのは現実的にはなかなか難しい問題があるとさっき指摘があったとおりで、この場合にここに書かれているようなNPOなどがマネジメントすることによってうまくいくという可能性はかなりあるだろうと思います。例えばDV被害者とか、こういう人々をそこに隠すというのはなかなか難しいと思うので、これは表現の仕方なので、すけれども、あまり具体的に書かない方がいいかなと思っています。

ただ、言いたいことは、公営住宅を究極の住宅として考えていくのか、短期型の、例えば一番多分需要が高いと思うのは、長期入院をした後の病院や施設からのステップアップという場合と、路上生活者のような形で、ストレートに公営住宅に入るということは多分あり得ないと思うのですが、足りないのはその辺ですね。あまりご存じないと思いますが、病院から出るときに、私たちの業界では「帰来先なし」という表現をするのですが、帰る家がないということはかなりの頻度で出てきます。諸外国ではここに軍隊とか、もちろんホームレスなどもそうなのですが、そういうようなものを前回少し申ししたように入

れたりすることもあるぐらいで、長期入院とかある施設にずっといる人がもう一回戻るときのステップの箱が必要だというのは、これは本当に大事な点なのですね。これをこれまで福祉の方で、宿泊所とか宿舎提供施設という形で供給してきた。あるいはドヤとか民間の、そういう意味では住宅といえないようなところが対応してきたわけですが、これを思い切って短期型の形でやるかどうかということの仕切りにかかっている、そのときは、従来の住宅概念を相当大幅に変えていかないと、多分うまくいかないだろうと思います。

ついでですけれども、単身者にあまりいろいろな条件をはめない方がいいのではないかと思います。特にさっきのストックの点でおっしゃった、あまり高齢者、高齢者というよりも、私は、若い人向きのストックが非常にないわけで、若年の単身とか2人とか、その辺への対応がむしろ足りないような気もするので、家賃補助があればいいのですけれども、ないとすれば、特に民間を使った借上げなどの範囲はもう少し拡大して考えるべきではないかと思います。

◆委員長 どうもありがとうございました。

◆〇〇委員 私はソーシャルミックスを現状のまま公営住宅で行うのは非常に無理があると思います。公営住宅でそれを行うなら、公営住宅を売って、公営住宅でないところでソーシャルミックスをやった方がいいのではないかと。ソーシャルミックスの考え方を突き詰めていくと、家賃補助をソーシャルミックスしているところに渡せば一番簡単なわけです。つまり民間に住んでいる低所得者へ家賃補助をすればベストということです。あまりソーシャルミックスという考え方を突き詰めていくと、何か矛盾が生じてくるような気がいたしました。

◆委員長 ほかの方の御意見を伺う前に、今までの議論の整理に役に立つかもしれないことを一つ御指摘したいと思います。まず家賃設定は、応能部分・応益部分の複雑な計算の仕方に基づいています。

ここではまず、応益部分について考えましょう。応益部分というのは市場家賃という意味です。そこで、特定の公営住宅と市場家賃というのはそもそも実現していません。その状況で特定の公営住宅に対する市場家賃は次のように見つけます。まず家賃を十分高く設定し、その家賃のもとでの応募戸数が公営住宅戸数より少なく、定められた一定のパーセンテージの空室率が緊急時のために確保できる家賃が市場家賃です。空室率がゼロになったら、これは家賃が低すぎる証拠です。すべての公益住宅にはこうして決めた応益家賃を設定することにします。

次は応能部分です。ミーンズテストを経て、支払う能力がないことが確定した人については、公営住宅の使用に対する支払い能力に応じた家賃補助を出すことにします。家賃補助受給者は家賃補助と自己負担分を合わせて個々の公営住宅の市場家賃を支払うことにします。生活保護受給者には家賃補助が出るが、もちろんいい場所の場合には住みたければその分自己負担分が増える。立地の良い青山にある公営住宅などは、よほどそこに住む必要性が強く、ほかのことを全部犠牲にしても住みたいという低所得者の方でなければ住めないというような市場家賃をとることになります。

公営住宅に対して、このような家賃補助を払う原則にしたなら、公営住宅以外の住宅にも家賃補助を将来的には広げていくことができます。公営住宅の家賃設定をそのためのパイロット的なプランとして位置付けることができるのではないか。

コメント [a1]:

恐らくその段階で、生活保護の住宅扶助との考え方の整理をきちんすることが必要になります。そもそも家賃補助と住宅扶助をどうしたらいいのか、これは来年解決するという性質のものではないですが、どこかでやらざるを得ない問題です。

次に〇〇委員が言われたことに関連して言うと、生活保護をもらっている人は住宅に関する大幅な補助があるが、生活保護から抜け出てしまったら住宅補助が何もなくなってしまふということにしたなら、完全に向上意欲がなくなってしまいます。したがって、生活保護を抜け出した人に対しても、所得が高くなるにつれて徐々に補助額が減っていくという仕組みが、ある程度は必要である。しかしそのためには、まず生活保護自体がそういう仕組みになる必要があります。

◆〇〇委員 公営住宅で、応募倍率がすごく高いところがある一方で、1倍を割っているところがあるんですね。これはあまりに不公平があるのかなと思うので、基本的にはどのくらいにすればある程度倍率を均一化、完全に同じにはならないと思うのですが、均一化できるかという観点から家賃を見直すことは重要だと思うんですね。恐らく今それをする、かなり民間の家賃に近い公営住宅の家賃設定という形になる。つまり応能でなくて応益の部分、それをどうカウントするかということで、例えば青山みたいところは利便性が高いので、そういった立地に関するような部分をもっと加味して家賃設定をする。実際に家賃が高くなる。むしろ逆に郊外部分の方は場合によったらほとんどゼロに近いような家賃設定になるということも当然あると思うんですね。

もう一つ、応能・応益で実は意外にあいまいなところは、確かに現在はある家賃をまず応能で計算しておいて、その後、応益で少しずつ補正するという形にしているのですが、

そうではなくて、例えば単身だったら単身にふさわしい面積の部分は応能にしておいて、それを越える部分を応益にするという形にしておいて、なるべく公営住宅の中におけるミスマッチみたいなものを除いていくような仕組みをうまく入れていかないと、アンバランスのまま居住しているのがずっと続いてしまうと思うのです。そういうことも少し加味して応能・応益を見直すのも必要ではないかと思えます。

◆委員長 ほかにご意見ございませんでしょうか。どうぞ、〇〇委員。

◆〇〇委員 今の話を聞いていて、公営住宅があって、立地もいろいろ違うと。所得もかなり分布していると。先ほどおっしゃったように特に応益で家賃を上げていくということは、今、公営住宅で決めている上限はどんどん超えていくと。ただし、それで出てくる矛盾は、新しい型のハウジングベネフィットというか、家賃補助でブリッジしていけば、いくら上がっても負担額は本当に困っている人は変わらないだろう、そういうことですね。

もう一つ起きてくることは、今の収入超過者等をそれでどう位置づけるのか。それはそういう人たちが逆にいたら結果的には所得分布としてはかなり多様になるから、そういうのは家賃さえ払えばありよということにしていくのか、それは倫理的に問題があるから、さらにその人たちは懲罰的な家賃を払うようにしていく設定にするか。いずれにしても、今の結果としてそういうことも最大のエフェクトとしてはありそうだなと議論していて思いました。

ただ、いずれにしても一部この制度設計の中で、大きなある保護された人々がコミュニティに固まってくると、今後の社会生活に非常に具合が悪いことなので、制度設計上、きょうの議題ではないかもしれませんが、一部は棟単位で払い下げていって、そこだけはむしろ違うカテゴリーの人たちが入ってくる形で、既存団地の方を考えていくようなことが制度上できるようにしておかないといけない。今の議論をしても、とにかくコミュニティとしては、売ってどうするかというのは簡単に言いますが、そこに人が住んでいるわけですから、これは10年、20年かかってくる事業だとすると、ある程度空き家が団地全体としてあるとすると、何とか移転をしながら、1棟、2棟単位にしていって、その棟については、何らかの形でカテゴリーを変えていくというあたりが大きなコミュニティにおける現実的な対応だと思います。そうすると、そういったものもこの中で、財産処分の問題も含めて公営賃貸住宅の制度の枠組みを変えていく中では、取り得る選択肢にしておく必要があるのではないかと思います。

◆委員長 民営化のことですね。イギリスがまさに民営化のときに直面した大政治問題に

関係していると思いますね。

◆〇〇委員 安易に民営化すると、先ほどの便益の高いところばかり売れてしまって、より厳しいところだけ公共が残るということもあったので、もしそういった選択肢に入ってくるとしても、かなり慎重に考えていく必要があるかと思うのです。慎重というのはやらないという意味ではなくて。

◆〇〇委員 ほとんど同じ意見なのですが、きょう経済学分野の方がおっしゃっていたこととか、私が公営住宅と公的賃貸住宅の定義と言うのは、むしろ入居資格の方の抽象的な、どういう人がこういう政策の対象になるのかという話だったと思うのですね。多分〇〇委員がおっしゃったように、確認しないとわからないのですが、先生、箱とおっしゃったような1つずつの箱とか、それが集まったときの空間の状況をすごく気にされておっしゃっているのかなと思ったのですが、イギリスなどであったことは、まさにロンドンのあたりだと、1つの団地の中で民営化したときに買われるところは買われて、だめなところはますますだめになって、1つの団地の中に勝ち組と負け組みができるというのが歴然と起きるといったことだったと思うのですね。

ですから政策として抽象的にというか、資格として考えていく部分と、もう一つ、それを受けとめる空間デザインと言っていいのか、地域デザインと言っていいのか、それはモノとか形とかコミュニティのバランスとかということが両方あって、これがうまく重なればいいのですけれども、こっち側から全部設計してしまおうとか、あるいは空間設計の側から全部資格の方まで設計してしまおうというのは不毛な議論なので、そこは分けるところは分けてきちんと議論して、それがどうやってうまく現実の町なり、どこそこで結び合うのか、すごく難しいと思うのですけれども。役割分担は役割分担でどうつなげるのかというあたりを、国がやるのか、また地域がやるのかというのはなかなか難しい問題だと思うのですが、地域と言っても、どういう単位でバランスを図るのがいいのかというと、また空間デザインがいいですよ、地域デザインがいいですよと言ってもものすごく難しいと思いますね。地域単位でバランスがとれていけばいいのか、市の単位でバランスがとれていけばいいのか、あるいは県単位でいいのか、そこは私もよくわからないのですが、そうするとそのところはお互いに知恵を出して、きちんと空間としての設計というか、それもマッチングするのだというのを建築都市分野などはきちんと提案というか、そういうことを出していく必要があるのかなと思っています。

◆〇〇委員 1つの制度に1つの事業体でなくて、そこにさっきから出ているように、団



地なり地域かわからないけれども、そういう単位でいろいろなことがもろもろ一元的にできるような事業体があって、それが複数の制度を利用して、そこに即した施策というか、プログラムを組んで実行できていくことを制度設計上考えていかないといけない。また、公営住宅制度だけで事業体をこうして、ほかのことはやってはいけませんなんていう極端なことを言うと、そういう手足の縛り方すると、それぞれ現場で目的別の事業体が出て連携がにっちもさっちも動かなくなるということを繰り返すと思うのですね。

◆〇〇委員 今の話に若干近いと思うのですが、ソーシャルミックスかというときに、コミュニティを最善のものにするという考え方もあり得るのですが、もっとドライに言い切っちゃうと、住宅管理を円滑化するという観点もあると思うのですね。つまり低所得の方ばかりが入っているときの管理コストと、それから少し所得が上の方が入ったときは、高い意識から団地の周りのことを世話するという方が入ってくればもしかしたらコミュニティが円滑になる。これは本当にそうなるかどうかはわかりませんが、もしかしたらやっぱり集めた方がいいのかもしれないし、ソーシャルミックスにした方がいいのかもしれないのですけれども、ただ、海外で非常に低所得者ばかりが入ったようなところでかなりバンダリズムが起きて大変なことになった、管理する人すら入れないような形になったという話も聞くことは聞くので、日本でそこまでいかないような気はするのですけれども、だからソーシャルミックスというのも、いわゆる一般の住宅と同じソーシャルミックスではなくて、適切な管理をするためにどの程度のミックスにするのがいいのかという観点から一度検討したらいいのではないかと思います。

もしもそのときに、やはりミックスしない方がいいという結論が出るかもしれない。私はそれも十分あり得ると思う。それをした方が単に概念的に議論するよりもいいのかなという感じです。

◆委員長 今の点に関して、ずっと前、〇〇委員がおっしゃったけれども、いわゆるソーシャルミックスでやろうというのは、負担を掛けるべきでない人に負担を掛け過ぎているのではないかと。むしろそこは専門家を入れるべきではないかということをおっしゃったと思うのですが、そういう選択肢も含めて検討されるべきだと。

◆〇〇委員 ソーシャルミックスの議論の前提となるのは、ここで言うと、端的に言って所得階層ということに想定されていると思うのですけれども、日本の場合、持ち家志向が何ととっても大変強いですから、賃貸住宅の内部でソーシャルミックスを所得階層別に考えても限界があるはずで、いくらそんなことを議論しても始まらないような気が、私はし

ているのですね。

私が最近見学に行った和歌山の小さな市の公営住宅、改良住宅ですけれど、そのところにすばらしい公営住宅ができたのですけれども、普通の人があるところに申し込むかといったら申し込まないというのです。どうしてといたら、何といても、もっとおんぼろでも持ち家がいいということを知って感じたのですけれども、それでもうちちょっとソーシャルミックスを少し広義に考えていって、例えばもっと世代ミックスとか、さっき言ったようにカテゴリーをあまりきっちり考えすぎないで、そういう意味で言うと低所得という基準だけでふっとやった方がいいような気もするときもあるのですね。

ただ、もうちょっと誘導的に考えれば、若年世代と老年世代がミックスされるとか、健全者と障害者がミックスされるとか、そういうような考え方でいいのではないかと思うのですけれども、だから一定の所得階層以上の人は公営住宅に入りたいと思わないのではないか。もちろん青山なんかだとまた別だと思うのですけれども。

◆〇〇委員 前にそういう議論をしたときに私も同じようなことを思いました。我が国では80%が持ち家を志向しているような状況において、ソーシャルミックスしたときに高い層が来るのか、本当に来るのだったら、そこだけ切りわけて民間に売った方がまさしく地域的にはソーシャルミックスになるのではないかと思いますね。

◆〇〇委員 あとは開発して半分は全然違う世界になる。

◆〇〇委員 多分順番の問題もあると思うのですね。私も先生方がおっしゃるように、場合によっては団地再編のプロセスの中で、そういうふうにはエリアミックスということは十分考えるべきだと思うのですけれども、それはなかなか今すぐにはということではないと思うので、そうすると家賃の水準を少し見直して、先ほど〇〇先生がおっしゃったように応益性という観点でいっていたから、家賃を高い所得の方には取って、そういう形でミックスするしか多分ないだろうということと、あとおっしゃったように年齢バランスですね。私は兵庫県の災害復興公営住宅で高齢者が集中してしまった団地をいくつか見ましたけれども、それはどんなにサービスを入れても、さらなるサービスがまた必要になってきますので、福祉財政という観点から見ると非常に大変な地域をつくってしまうと思いますので、その持続可能性みたいなことも考えて、今の収入基準で既に25%ですから結構厳しいものですから、その中で年齢ミックスというのは積極的に図ってもいいのではないかと思います。

◆〇〇委員 ソーシャルミックス論ですけれども、今の都営住宅でも、そんなにお金持ち

がたくさん入っているわけではなくて、下から10%の収入分位の人がストックで7割、新規の入居者のフローで8割という状態になっていますから、その程度で今の都営住宅は分布しているとお考えいただきたいと思います。その中で、あまりお年寄りばかりではなく若い人も入ってきてほしい。職を持っていない人ばかりではなくてちゃんと社会に出て一生懸命働いている、でも苦しいという人も入れてという、そんなソーシャルミックスだと、レベルをそのくらいだとお考えいただきたいと思います。

◆委員長 どうもありがとうございました。あと事務局からコメントいただきたいのですが、その前に今まで出なかった点で2点ほど申し上げたいと思います。

まず2ページ目に災害対応等緊急時の対応というのがあるのですが、「震災などの災害時及び災害からの復興時においては、民間住宅市場が十分機能を発揮することは期待できないため」とされています。しかしそんなことないと思うのですね。できるだけ民間の住宅市場に機能を発揮させる手だてを講ずるべきで、そこで不十分なところに官が出ることだろうと思います。例えば新潟で地震があったときに新潟にいれば避難所に住めるが、東京に娘夫婦が住んでいるからというので東京に行ってしまったら、東京の住宅に住むには補助が出ない仕組みです。まさに家賃補助さえあれば、いろいろなところに選択肢が広がるのだと思います。ですから民間の住宅を活用できる余地は多いと思います。

それから、2ページの②のタイトルは、「市場において十分な供給が図られない賃貸住宅への対応」、となっています。それは、例えば、公的に市街地環境を整備することによってうまくいくとか、あるいは病院とか介護とか、そういう施設をきちんとうまくネットワークでもって揃えることがうまくいくとか、そういうことがこの背景にあると思います。さらに借地借家法がまだ硬直的で、定期借家の活用がうまくいっていないときに、公的にいろいろパイロットモデル的に実験してみる必要があるということも含まれていると思います。

しかし、ここで「住宅ストックの質の向上」を先導していくというふうに言ってしまうと、どうも物理的な質のよさを目指しているというような感じが出てしまいます。ここにはクオリフィケーションが必要なのではないかという印象を受けました。

全体にわたって事務局からコメントをいただければ幸いです。全部答えるわけにはとてもいかないでしょうから、特にお気づきになった点について。

◆住宅総合整備課長 整理すべき項目が非常にたくさんあるというのが率直な感想でございます。次回ある程度の文章を示して、一応のまとめをつくっていただければいけな

と思います。特に、我々行政としては生活保護との関連でも、ステップアップというの  
ですか、先ほど〇〇先生もおっしゃいましたけれども、公的賃貸住宅を使って社会にまた  
カムバックしていただくと、むしろそういうことができるような制度構築をしたいと考  
えておりました、思いはそうなのですが、どうしたらそれができるかということで今  
悩んでいると、こういう状況でございます。

◆委員長 ありがとうございます。それでは、以上で本日の議題についての審議は終了  
しました。次回はこれまで3回の小委員会での議論を踏まえて、公的賃貸住宅のあり方  
に関する基本的方向の取りまとめを行いたと思います。あとの進行は事務局をお願いいた  
します。

◆事務局 本日は長時間にわたりご審議いただきましてありがとうございます。

次回の日程についてですが、6月24日（金曜日）午後4時より霞が関3丁目にあ  
ります霞山ビルの9階にあります霞山会館「梅の間」にて開催を予定しております。

これをもちまして、本日の小委員会を閉会させていただきます。ありがとうございました。