

「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する検討委員会」 (第1回～第3回)における検討項目及び委員からの主な意見

第1回検討委員会(3月29日(水)15:15～17:15)

I. 検討項目

1. 本委員会で検討すべき課題について

①住宅セーフティネットとしての公的賃貸住宅の役割

- ・住宅セーフティネットとしての公的賃貸住宅の役割
- ・公的賃貸住宅ストックの有効活用
- ・政策課題実現ツールとしての公的賃貸住宅の役割

②民間賃貸住宅の環境整備

- ・住宅セーフティネットとしての民間賃貸住宅市場の環境整備
- ・民間賃貸住宅ストックの質の向上、市場環境のルールづくり

2. 社会資本整備審議会答申以降の制度見直しについて

3. 公的賃貸住宅等をめぐる現状と課題について

II. 委員からの主な意見

- 公営住宅は低所得者向けに加え、高齢者向けの住宅としての機能も果たしているのが実態。低所得者層から脱出するステップとしての本来の公営住宅の役割を考える際には、所得上昇が見込めない高齢者等の入居者と、若年層とを分けて考えるべき。
- 低所得者が集住している公営住宅に係る社会的コストは無視できない。公営住宅の応募倍率が高い状況のなか、若年層を対象とした期限付き入居など、入居者を回転させる仕組みが必要。
- 公営住宅入居階層及び生活保護階層の関係や公営住宅の管理コストの削減について議論すべき。
- 生活保護制度における住宅扶助が家主への直接払いとなり、実質的なバウチャーとなりつつあることを踏まえ、公的賃貸住宅における家賃助成について検討すべき
- 特優賃の空家の増加については、既存制度の見直しや他の公的賃貸住宅との連携による改善が必要。
- 公的賃貸住宅の果たす役割は地域によって大きく異なる。地域的な特性を踏まえた検討が必要。
- 若年世帯及び子育て世帯への支援を充実させることは重要。
- 民間(非木造)の空家率が比較的高くなっている一方で、古い民間賃貸住宅の更新が進まない問題もある。

第2回検討委員会（4月26日（水）15:30～17:30）

I. 検討項目

1. 大阪市における取組み（大阪市より）

2. 公的賃貸住宅のセーフティネット機能の向上

①住宅セーフティネットとしての各種公的賃貸住宅の役割

- ・ 公営住宅制度を補完する重層的な住宅セーフティネットの構築
- ・ 適正かつ効率的な入居者負担の軽減方策のあり方

②公的賃貸住宅ストックの有効活用

③政策課題ツールとしての役割

- ・ 現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な賃貸住宅ストックの形成
- ・ 地域における政策課題への対応

II. 委員からの主な意見

- 公営住宅入居者がステップアップするための動機付けが必要。公営住宅から退去した場合には公営住宅以上の居住水準が確保できることが必要。
- 入居収入基準の見直しの際には、地域により公営住宅階層が偏在している実態についても踏まえた議論をすべき。
- 所得と資産について共通の指標を設け、同じ困窮度の人は同じ負担とするような制度とすべき。
- 生活保護対象世帯よりも収入が多い階層に対して家賃対策補助を行う理屈について整理する必要あり。
- 家賃助成を行う住宅の質についても議論すべき。
- 公営住宅と周辺領域の公的賃貸住宅を一体的に管理する施策を進めるべき。その際、機構住宅の取扱いも議論すべき。
- 公営住宅入居階層の居住の安定を図るためには、民間ストックも有効に活用することが必要。
- 活用すべきストックや市場から排除すべきストックについて整理するなど賃貸住宅の質の議論をきちんと行うべき。
- 公的賃貸住宅の的確な管理を行うためのマネジメントを考える必要。
- ミックスコミュニティの推進は重要。公営住宅においても、様々な階層の世帯が混ざるように運用していくことが必要。

第3回検討委員会（6月8日（木）15:30～17:30）

I. 検討項目

1. 横浜市における取組み（横浜市より）
2. 民間賃貸住宅の環境整備について
 - ①住宅弱者の円滑入居に対する支援
 - ②市場環境のルールづくり
 - ・民間賃貸住宅の紛争防止等に係るルールづくり
 - ・民間賃貸住宅の経営・管理の適正化
 - ③民間賃貸住宅ストックの質の向上

II. 委員からの主な意見

- 低所得者向けの支援（家賃助成）と住宅弱者向けの支援は区別して考えるべき。それぞれに対する支援策を提示することが必要。
- 住宅弱者対策としては、家賃負担の軽減と併せて、生活のサポートが不可欠。
- 家賃低減措置を行うだけで住宅弱者の入居が進むとは限らない。保険制度や債務補償の活用など、住宅弱者が入居するリスクの低減・分散を図る仕組みを検討すべき。
- 民間賃貸住宅市場に対する公的関与のあり方についてより詳細に検討すべき。公的関与を行うべき分野としては、情報の非対称性の解消や、市場取引を円滑にする仕組みづくりを想定。
- 空家率など賃貸住宅をめぐる状況は地域によって異なっており、地域特性を踏まえた施策の検討が必要。
- 民間賃貸住宅の空家率が比較的高くなっている中で、引き続き整備費助成を行うことについて整理すべき。
- 賃貸住宅経営が相続税対策を目的としてコストを切りつめて行われ、その結果良質な賃貸住宅が供給されていない可能性がある。相続税の仕組みも検討すべき。
- 質のよい賃貸住宅の供給へのインセンティブの付与や質の悪い賃貸住宅の供給へのディスインセンティブの付与により、市場を誘導すべき。