

2 コマ 公的賃貸住宅長寿命化モデル事業

【榊会計課長】 それでは、休憩は10分までと申し上げていたのですが、全員おそろいのようにありますので、ただいまから、第2コマ目の公的賃貸住宅長寿命化モデル事業について始めたいと思います。

まずは、事業所管部局から説明をお願いします。

【説明者】 住宅局住宅総合整備課長の松本でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、お手元に、「行政事業レビュー公開プロセス説明資料」というものを配付させていただいておりますので、こちらに沿いまして、説明をさせていただきたいと思います。

おめくりいただきまして、1ページ目でございます。本事業の対象となります公営住宅全体の課題について、まず、ご説明をいたします。こちらに記載のとおり、公営住宅は公営住宅法に基づきまして供給をする、住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で供給するというような性格のものでございます。

下のほうに、建設年度別の管理戸数を書いてございますけれども、ご覧いただけますように、昭和40年代、50年代にかけては4万戸から11万戸の整備というようにございまして、近年は1.7万戸というような程度となっているところでございます。

入居倍率のほうでございますが、大都市圏を中心に、依然高水準というようにございまして、先ほど述べました40年代、50年代を中心に、築30年以上のストックが全体の6割を占めているということございまして、そこら辺の改修なり建替えなりが課題となっているところでございます。

また、入居者でございますけれども、入居者、高齢者の割合が非常に高くなってきております。日本全体でも高齢者の人口は増えておりますが、公営住宅の場合には今6割程度という状況になっているところでございまして、こちらに書いてございますように、建替えと改修というように組み合わせながら、効率的な対策を行っていく必要があるというふうに考えているところでございます。

めくっていただきまして、2ページ目でございます。そのような背景の中で、今回ご審議いただきますモデル事業、長寿命化のモデル事業というものを創設させていただいたわけでございますけれども、こちら、下のほうに書いてございますように、敷地の有効活用が可能な場合とか、あるいは、地域の状況によりまして、長期的に公営住宅の需要が見込める場合というものにつきましては、住棟の集約だとか余剰地活用なんかも入れながら、

PPP手法などによりまして、効果的に効率的に建替えをしていくというような方向でございます。

しかし、一方で、敷地条件の制約があるとか、あるいは、当面建替え困難だというような場合につきまして、改修による長寿命化というようなものを講じていくというようなことが必要になってきているところでございます。

もう1ページめくっていただきまして、具体の事業でございますけれども、先ほど述べたボリュームがでございます40年代、50年代に整備されたストックでございますけれども、これにつきましては、耐震性が不足しているものがあるというのが1つございますし、もう1つ、先ほど高齢者が6割というような入居状況と申し上げましたが、一方で、バリアフリー化というものが図られていないというようなものがほとんどでございます。

また、建物の規模、あるいは、間取りなどにつきましても画一的で、現代の居住ニーズに対応できていないと、そのような課題がございますので、これらにつきまして、右下の表で、絵でございますけれども、先導性がある、かつ、ほかの団地にも普及可能性があるような事業というものをモデル的にご支援をさせていただきまして、それで、効率的な長寿命化対策改修を進めていきたいというようなことでモデル事業をやらせていただいているところでございます。この具体の事業の選定方法につきましては、学識経験者で構成する評価委員会、そこによりまして、先導性、普及性の評価というものをやっているところでございます。

おめくりいただきまして、モデル事業の採択事例をつけてございますけれども、4ページは大阪府営の堺戎島住宅というようなことでございますけれども、こちらにつきましては耐震性が足りないというようなことなんですけれども、これにつきまして、居住者が住んだまま、どのようにうまく耐震改修ができるかというようなことで、こちら、右のほうに書いてございますが、居住性への影響を極力抑えた工法を組み合わせ、複数の工法を組み合わせるというようなことで、居ながらの工事も可能な改修というようなものを本モデル事業として採択をさせていただいているところでございます。

それから、もう一枚めくっていただきまして、5ページ目でございます。川崎市営の高山住宅というところでございますけれども、こちらにつきましてはバリアフリー化がされていない中層の階段室型の住宅でございます、エレベーターがないわけでございます。これにつきまして、かつ、日影規制というものがございまして、それにも対処するというようなことで、南側に共用の廊下、それから、エレベーターをつけまして、バリアフリー化

を進めていくというようなところでございます。これも居ながらの工事ということでございます。

最後に、6ページ目につけておりますのは静岡県の三島市宮光ヶ丘団地というところでございますけれども、こちらはバリアフリー化とあわせて、住居のバリエーションを少し多様化するということをあわせて、改修をさせていただくというような内容のモデル事業でございます。

当方からの説明は、概略でございますが、以上でございます。よろしくお願いいたします。

【榊会計課長】 それでは、本事業に対して考えられる論点を3点、提示させていただきたいと思っております。

1つ目は、この事業は公的賃貸住宅のストックの長寿命化対策を行う先導的な取り組みを支援するものでありますが、築30年以上のストックが6割に上り、入居者に占める高齢者割合が増加傾向にあるといった状況のもと、公営住宅等の施策全体から見た本事業の意義・位置づけは何かという点でございます。

2つ目は、本事業を実施した結果として、果たして実際に公営住宅等の先導的な改修方法の開発・実施に寄与しているのかという点であります。

3点目でありますが、本事業を実施した結果として、公営住宅等の改修方法の他の事業主体への普及に実際に寄与しているのかという点でございます。

以上、3点を基本にご議論を賜ればと存じます。

ここからの進行でございますが、取りまとめ役の杉本先生を中心に、ご議論を進めていただければと思っております。よろしくお願いいたします。

【杉本委員】 杉本でございます。ご説明、ありがとうございました。

それでは、委員の皆さん、ご質問等を。では、山田先生、お願いします。

【山田委員】 まず、基本的に、公営住宅の中で長寿命化が可能なものは長寿命化をして利用していくべきだということについては完全に同意をします。しかしながら、今日、先般見学をさせていただいた川崎市営高山住宅などの場合には、とてもこういうものをつくっても普及しないというふうに思いました。今から理由を説明します。

総務省に公共施設等総合管理計画という事業がございます。そこでは、公営、公共施設についての基準価格が示されていますが、公営住宅については1平米当たり28万円ということになっています。高山住宅の該当する棟についてはおよそ1,000平米なので、新

築をすると2億8,000万円で新築できることとなります。一方で、今回のモデル事業での工事費は2億8,620万円です。

つまり、まっさらにして新築をして70年住める住宅を建てるお金をかけて、数十年の、20年だかの長寿命化を、しかも、今のものの躯体は一切手をつけてないので昔のぼろいままなんですけども、そんなことをやっても役に立たない。つまり、費用とか効果というのを見ていないということなんです。だから、これは絶対普及しません。

それで、どうしていけないのかということは3ページ目にありまして、学識経験者の評価ポイントの中に、例えばその公共施設等総合管理計画から鑑みて合理的であるかどうかというような費用の観点がほとんどない。この評価ポイントにそのことは明記されてないわけです。それではだめでありまして、これについては費用をちゃんと見て、合理的な費用で実現できるということを評価をしてモデルを選定しないと、全国に普及するはずはないということになります。

以上です。

【杉本委員】 以上の点に関して、何か追加的なご説明はありますか。

【説明者】 費用の点につきましては、私どもも当然効率的に進めていきたいというふうを考えているところでございます。ご案内のように、こちらはモデル事業でございますので、初めての工法なり、初めての材料なりを使ってやっているもので、例えば1つのものをつくれればコストは高いわけでございますけれども、それが普及段階になれば、コストダウンというものはされていくわけでございます。

ですから、そういうことも期待しながら、今現在はそういうモデル、パイロットプロジェクトを今やらせていただいているという状況でございます。

【山田委員】 一般論としてはそれでいいんですけど、では、ほんとうに現実に2億8,000万円かければ新築できるところに、2億8,000万円かけて改修していいんですか。

【説明者】 全体として建替えをするか、あるいは、長寿命化をしていくかということについては、当然それぞれの事業主体のほうでもコスト計算をした上で現在やられているのではないかというふうには思っているところでございます。

【山田委員】 でも、それは川崎市にしてみれば、お金一切かけずに、国土交通省からお金がもらえるので、そっちを選んだだけの話ですよ。事業主体は、こういう助成金があるなら、もらいましょうというだけの話ですよ。

【説明者】 当然負担は、全額国費の負担で補助をしているわけではございませんので、

当然、川崎市さんも負担が一定程度あるという上でご判断はしていただいているところではあるかと思っております。

【杉本委員】 よろしいですか。

では、永久先生。

【永久委員】 すごく基本的なところからちょっとお伺いしたいんですけども、少子高齢化というふうに言われて久しくて、人口減少と言われている中、実際その数字も見えてきている状況の中で、民間の空き家の状況というのがどのような状況で、人口が減っていきながら、こうしたものを改めて改修したり、建て直してつくっていったりするというストックを確保していく必要がどれだけあるのかなということが率直にまず最初に疑問になります。

ここで、都市圏で例えば入居倍率で、東京22.8、大阪10.5とか、全国平均5.8とありますけども、これは安いわけですから、しかも、いい場所にあるものもあるわけですから、当然倍率は高くなって当たり前なのだろうというふうに思うのですね。

でも、ここに入れない人はどこかに入っているわけで、ということは、例えば、建替えたりとか改修などをせずとも、その人たちに対して何らかの金銭的な補助をしてあげたりとか何かするというようなことでも、むしろ安上がりに住宅に入ってもらえるというような、住居を確保してもらおうということは可能なかどうか。

これ、多分、地域によって多分跛行性があるのだろうとは思いますが、そうしたあたりを十分に把握されて、なおかつ、こうしたものが必要であるかということとされているのだらうと思いますが、その根拠となるものというものが何なのか、ちょっと教えていただければというふうに思います。

【説明者】 低額所得者なり、あるいは、そうしますと、低額所得者の家賃の支払いの問題とか、あるいは、高齢者、いろいろな火事の可能性とか、そういうような問題、あるいは、障害者の方々とか、一般の家主さんからなかなか入居を断られる可能性がある方々ということで、私どもは住宅確保要配慮者というような方々を法律上も位置づけておるわけですが、そういうような方々が完全にマーケットで全て住宅のマッチングがなされれば、それはそれにこしたことはないのですが、現実上やっぱり家主の方から排除されているという状況もございます。

私どもといたしましては、それぞれの地域、それぞれ当然、少子高齢化は進んでいきます。世帯数も減っていきます。ですから、そういった意味で、では、今の戸数を全て全部

建替えるということではなくて、それは建替えれば70年間そのストックとしては使えていくわけですので、そういった意味で、時間軸も計算しながら、各自治体でそういう世帯予測なんかも含めて対応をされていくというふうに考えているところでございます。

【永久委員】 各自治体のレビューとかに時々お邪魔するわけですが、そのあたりの実態把握というのがどうも我々の認識とは違ったりとかしたりします。

あと、額でいえば、金銭的な補助をすれば、マーケットに任せたら、それはなかなか厳しいというのはわかりますけれども、その部分はバウチャーとか、そうしたものによる金銭的補助という方法もあると思うのですけれども。

もう一つ、拒否されるというのは、拒否させないような法令的なものも考えるということができないんじゃないでしょうか。そちらのほうがよほど、例えば将来的にこうしたものを改修をして、どんどん、どんどん公的なものが増えていって、民間のほうはあるにもかかわらず、誰も入らないということになったら、民業圧迫にもなりかねないというような、そうしたことも懸念されますけれども。

そのあたりは十分数字をもって把握されて、それはケースはあるでしょうと。そうしたものに対して、十分な数字的な把握と、あるいは、個別な対応というものがなされてきているのかどうか。それでもだめでというなら、何となくわかるんですけれども、それをされているのかどうかということをちょっと伺いたいと思います。

【説明者】 私ども国土交通省、あるいは、政府全体で、住生活の基本計画というものを検討しております、この前、ちょうど3月にでき上がったばかりでございますが、そういう中で、そのマクロ的な数字も含めて検討してきたところでございます。

また、今、先生がおっしゃいました民間の空き家の問題、これが非常に増えてきているということは当然あるわけございまして、そこを今、住宅セーフティネットというその要配慮者の方々への活用として何とかマッチングができないかというようなことも検討課題として上げられておりまして、今現在、その検討も新たに審議会の委員会をつくりまして、やらせていただいているところでございます。

全体として、そういうような当然、社会経済の動きを追いながら、将来を見ながら進め、効率的な行政を進めていかなければいけないというような気持ちで取り組んでいるところでございます。

【アトキンソン委員】 すいません、ちょっと重なりますけれども。人口がつい最近で1

億2,700万人、30年ぐらいかけて8,000万人ぐらいまで減っていくということを言われている中で、これ全部、建て直したりとかすることによって、人口に占める比率がどんどん、どんどん上がっていくということで、本来はここではシュリンクさせていくような目標が求められるかと思えますけれども、特に東京都心ですとそういうことがあり得るのかなと思うんですけれども、その目標をあるのか、ないのか、そういうものに沿って、これを建替える必要があるのか、ないのかということを考えているかどうかというのが1点目です。

2つ目なんですけど、今の話にありますように、この1ページにありますように、60%の入居者が60歳以上と。多分この昭和40年代ですと、日本人の平均年齢というのは多分30とか三十幾つだったと思えますけど、どんどん、どんどん上がってきていますけれども、当時としては若い人がいっぱい入っていたと思うんですけれども、今の数字からすると、若い人のそういう低所得者はどういう対策を考えていらっしゃるのかということをご説明していただきたいと思うんですけれども。

特に最近では、そういう貧困の差ですとかワーキングプアだとか、そういう1人の女性で何か子供を自分一人で育てなきゃいけないという、こういうような方々が多くいらっしゃる、当時よりはかなり多くなっていると思えますけれども、それでも、60%が60歳以上というのは、入居する際に当たって、そういうのは関与しているのかどうなのかということをご説明していただきたいと思えますけれども。

もう1つ、都心、東京に限定していただきたいと思えますけれども、例えば、東京都はお金があるからそういうことをやるかもしれないですけども、国としてある程度補助金を出しているということですので、そこにつき合う必要はないと思うんですけれども、千代田区にいくつもあるとか、中央区でいくつもあるとか、見ると銀座に近いところですか、港区であれば例えば北青山団地だとか、こういうところで普通の低所得者として住めない、同時に、その土地というのは経済をよくしていくための極めて重要な土地になってきたにもかかわらず、そういうところを建て直して、ただの利得じゃないかというような批判もあり得るかと思えます。

その周りの住宅の費用に比べて、そういうところに住む必要が果たしてあるのか、そういうのを建替えるのではなくて、その土地を民間に戻して、より外に移すべきじゃないかと思えます。GDPって、経済の機会損失が極めて大きい。その人たちにとんでもない利得を提供しているということになるかと思えますけれども、北青山団地の場合、家庭菜園

を都心のど真ん中にやっている人たちもいるぐらいですから、こういうのは国税を使って補助をするのは果たしてどういう意味があるのかなというのは私、疑問に思うんですけども、その3点目のところですね。

周りの要するに実際に経済合理性からすると、昭和40年でそんなに土地が高くない、そんなに東京一極集中がされていない、あの当時としてはそんなに一等地ではなかったかもしれないんだけど、今とんでもない一等地になっているところででかいああいうような団地がこれから継続させていくのは何の意味があるのかよくわからないところなんですけども。

この3点でお願いしたいと思います。

【説明者】 まず、最初に、東京都さんの話が出ましたので、ちょっとご紹介をさせていただきますが、東京都さんの事業概要の中で、都営住宅につきましては管理戸数は抑制していくと、それから、新規建設は凍結すると、そんなような方針を立てられておられるということでございますので、これからどんどん、どんどん人口が減っていく中で、どんどん、どんどん公営住宅が増えていくというようなお話では、方針ではまずございません。

それから、60歳以上の方、高齢者、あるいは、低所得者の話がございました。先生おっしゃるように、今、高齢の生活保護世帯数等がかなり増えてきておまして、2000年の初めぐらいは80万ぐらいだったのが、今、倍ぐらいになってきておるということでございまして、増えている分、かなりは高齢の低所得者というようなところがございます。

それから、あと、若年層も非常に所得が伸び悩んでおることがございます。そこら辺のところの対策をどういうふうに考えるのかということもご指摘がございましたが、先ほどちょっとお話がありましたように、若年の子育て層なり、あるいは、低所得層、あるいは、高齢者の低所得層、その辺、住宅セーフティーネットの対象世帯、対象層でございますので、そういうようなところに向けて、公営住宅というのは当然中核的な手段、政策手段でございますけれども、それ以外にも、先ほどの空き家の話、民間の空き家なんかの活用なんかも含めて、何らかの対策ができないかということで今現在検討を進めているところでございます。

それから、3点目に、都心の、東京の都心の都営住宅のお話がございました。社会経済的な変化によりまして、土地の有効利用の要請が高まったところについてどう考えていくのかというようなご趣旨だと思いますけれども、東京都としても、やっぱり敷地の有効活用、集約化というようなことで、例えば、都営住宅4つほどを一体で建替えをしまして、

それで戸数を6割弱ぐらいにして建替えをしたと。それで余剰土地を民間の活用にするのか、そんなような取り組みも今進めているところでございます。

ただ、どのエリアにどのような方々、所得層を含めまして、お住まいになられるのが望ましいのかというのは、これは大変難しい議論だとは思っています。現にそこにお住まいになられている方々もいらっしゃいますわけでございますので、そこら辺のところを含めまして、そういう社会経済の要請、都民の要請、それぞれのことを含めまして、東京都において計画的に、効率性なんかも含めて、計画的に建替えなんかも進めているというような状況というふうに認識しております。

また、家庭菜園の話はちょっと確認したら、禁止しているというようなことでございますので、今、先生からお話があったことをしっかりまた東京都のほうにも伝えていきたいと思っておるところでございます。

【杉本委員】 よろしいですか。

【アトキンソン委員】 やっています。

【永久委員】 ちょっとそこだけ1点。

【杉本委員】 永久さん、お願いします。

【永久委員】 家庭菜園をしているかどうかというよりも、そういうことができるような環境がそこにあるというのが問題なのではないでしょうか。

【杉本委員】 その点、いかがですか。

【説明者】 おそらくこれから建替えしていくとか、廃止していくとか、そういうところなんじゃないかとは思いますが、ちょっと詳細を承知しておりませんので。

【説明者】 今ご指摘の団地については、今、建替えの計画があつて、その際に、土地はもう3分の2、民間のほうに定期借地を出して、3分の1に集約をして建替えるという計画が既に動いていて、もう今、既に住んでいる方の転居が進んでいる状況にあります。

【アトキンソン委員】 そこでポイントなんですけどね。3分の1にするにしても、なぜ3分の1を残すのかということもその大事なポイントでありまして、北青山団地だけではなくて、ほかのものであっても、どう考えても、例えば東京都の空き家比率を見れば、都心の空き家比率というのはないに等しいと思えますけども、外に行けばいくほど、空き家の比率が上がっているということを、この間の東京都の25年度の調査だと思えますけども、その報告書で見れば、大体そういう動きかと思うんですけども、空き家比率、それで、坪単価等々を見ると、3分の1を残すというのは、それで国費でそれを補助するとい

うのはどこに意味があるのかってよくわからない。

その人たちはそこに住んでいるから云々という話であっても、これはとんでもない利得に変わっているところで、そういう安いところに住むことができたからといって、ほかのところに、要するに、そういうような補助をしてもらっている以上は、ある程度そういうのは我慢してもらって、外に行ってもらったほうがいいのかなどという感じはしないでもないんですけれども。

同時に、例えば青山であれば、物価が極めて高い。それで、60歳以上の人が60%を占めているということで、近くに病院もない。こういうようなことを考えれば、そういう高齢者の都合に合わせてそういうところに移転したほうがいいのかなどというふうには思いますけども、昭和40年代であれば、都心にあるということで、あんまり都心感覚がなかったと思いますけど、今はそういうのは全然変わっているのに、それでも3分の1を残す、それで、国費を出してそれを支援していくというのは、それも納得いかないところではあります。

【杉本委員】 その点、いかがですか。

【説明者】 先ほどお答え申し上げたとおり、今現在お住まいになられている居住の実態があらわれるというようなことが1つございます。また、例えば、オフィス専用の地域みたいな、都市計画上、住宅が建たないというなら別でしょうけども、住宅が建つような地域におきまして、どのようなコミュニティがあるべきなのかというのは、私ども国というよりは、地方公共団体のほうで、そこら辺はしっかりご議論いただいて、また、地方公共団体の総合行政で、福祉面、医療面も含めて、いろいろご検討いただいているというふうに思っております。

そういう中で、結果として、地方公共団体としてこれが、こういう計画でやりたいというようなことで出てきた場合、私どもとしては、それを支援させていただいているというのが現状のシステムでございます。

【杉本委員】 永久委員。

【永久委員】 今のでいうと、3分の2の補助でしたっけ、これは。

【説明者】 建替えについてはこのモデル事業ではございません。

【永久委員】 ではなくてですね。いずれにしても……。

【説明者】 はい。今、長寿命化のものだけでございます。

【永久委員】 はい。高齢者に対して十分配慮されたような、そうした都市づくりの中

で、こうしたものも考えていくというのはとても賛成なんです、例えば、この間、お訪ねした高山住宅でよかったんですけど。あそこでいいますと、山のてっぺん、高山というぐらいですから、山のてっぺんにあるわけですね。

それで、エレベーターを仮につくったとしても、どうするんだろうという具体的な例が、宅配便が来たとき、どうするんだろうとか、生協さんが来たら、下に置いているのに、また、これ、行ったり来たりしなきゃいけないし、鍵もどうなんだろうみたいな具体的な問題点があるのと同時に、つまり、エレベーターだけでは済まないということと、例えば、近くのスーパーに行くといったら、ほんとうに高い急な坂道を往復しなきゃいけないというような環境だったと。

それで考えると、あそこあたりはそういうふうにして、確かに建物だけを高齢者待遇にしたとしてもですよ、生活環境自体がそれほど多く変わるとい印象は受けないわけですよ。

ですから、都市計画というか、都市の設計、デザイン全体の中でそうしたものを位置づけていかなければいけないはずなのに、何かすごく部分的なところだけで、そうしたものを配慮してますよという印象を拭えなかったわけです。

一方、青山の話でいえば、これは前提としては低所得者の方々というのがその条件になるわけですよ。では、そこでスーパーマーケットへ行きましょうといったら、超高級スーパーマーケットしかないような場所ですね、あそこは。ですから、そうしたものも配慮してやらなきゃいけない。でも、あそこで生活しているということは、それに耐えられる人が生活しているとも解釈できるわけで、何というか、部分的に最適を求めているような感じがして、全体的には何かデザインがあんまりうまくないなというような、そうしたところの観点からやらなければいけないんじゃないかなという、これは意見でございます。

【杉本委員】 お願いします、山田先生。

【山田委員】 一番最初に申し上げた評価委員会で経済性評価をすべきだということなんですけど、評価委員会のこの構成員の中に、そういうことができる方はちゃんと入っているのでしょうか。名簿自身は私どもには提供されていないので。

もしいなければ、そういう方をきちんと入れていただいて、すべきだと思います。先ほどから、例えば民間住宅にバウチャーで住ませるといような代替案もあるといようなことも話がありましたけども、そういうことも含めて、ほんとうにその住宅をモデル住宅として選ぶことが妥当であるかどうかということ、経済学的に、経済的に検討できる

人がいないと、間違いが起きるんじゃないかというふうに思いますが、いかがでしょうか。

【説明者】 今現在、このモデル事業の評価の委員会は建築工学的な先生がかなり多数を占めておられまして、経済性、経済学の先生はいらっしゃらない状況でございます。先生のおっしゃるご意見を踏まえまして、検討していきたいと思えます。

【榊会計課長】 そろそろコメントシートのほうもご記入いただければと思えます。

【杉本委員】 では、お願いします。

【宅間委員】 先ほどから幾つか議論されていますが、教えてもらいたい点が、2つほどあります。

住棟を集約化するという話がありましたが、その集約というのはどういうレベルでやっているのでしょうか。例えば、先ほどから人口減少という話があつて、人が減る地域、あるいは、部分的には人が増えている地域もあるというときに、その増えている地域と減っている地域というのは結構空間的に離れていたりします。例えば、その集約という考え方として、その地域の人が減るようなところの建物を集約のため廃止して、その居住者の一部の人たちを、人口が増えそうな公営住宅のところに集約化で集めるという考え方もあると思えますが、どうも先ほどの話からすると、何となく同じような地域にあるところの複数の公営住宅を一つの敷地に集めるという視点に思えるんですが、それは人口減少下におけるその集約の考え方とは少し違うと思えます。あるいは、国土交通省が考えている多極型コンパクトシティですか、それともうまくマッチしてないような気がします。どのような集約化の考え方か教えてもらいたいのが1つです。

もう1つが、先ほどから公営住宅、公営住宅という話がありますが、対象にURも入っています。なぜURが入っているのか。確かに公営住宅というのは、先ほどからよく出ている低所得者などの人たちの割合が非常に高いというのはわかります。住宅土地統計でも公表されていますが、URはそこまで低所得者の割合が高くないんです。実際には民間と同等、あるいは、民間よりちょっといいレベルぐらいだったと思えます。ですから、公営住宅はわかりますが、URへ補助金を出す理由というのは何なんだろうというものが2点目です。

【説明者】 1点目の住宅の集約化、集約化というのは、先ほどちょっとご質問がございまして、建替え事業のときのお話をちょっと申し上げてご説明申し上げたところでございます。

建替え事業をする際には、そこに住んでおられる方が当然いらっしゃいますので、その

方の居住権がないところの議論をしても仕方がございませんので、その中で集約をして、あるところを高いものを建てて、それで、高度利用することによって余剰地が出てまいりますので、そこに民間とか、あるいは、福祉医療とか、あるいは、保育とか、そういうようなことで連携を進めていくと、そんなようなことをやっております、従前の居住との関係も含めて対応させていただいて、建替え事業のお話というふうにご理解いただけたらと思います。

それから、2点目のURがなぜ入っているんですか、対象にということですが、これは建築技術的なお話といたしまして、今、40年代、50年代で非常に戸数が多いと申し上げましたが、それは中層の階段室型という住宅でございます、これがエレベーターの設置がほとんど進んでないものですから、そのところの技術開発なんかも含めてやっておりますが、UR団地も同じような構造のものを持っておりますので、そこで開発されたものが、公営住宅に普及することによりましてコストダウンが図れればというようなことで、補助率は下げておりますけれども、補助させていただいているという状況でございます。

【宅間委員】 URも公営と同じような建物、横広の団地だと思いますが、それは極端な話、これはモデル事業ですよ。1つのモデルをつくっておいて、幾つかのそういう整備メニューをつくることによって、その先、普及していきだろろうという話ですよ。

ということからすると、同じタイプの建物であれば、公社、公営住宅のみだけでもいいような気がしますが、なぜURにもモデル事業で適用するのかというのは少し納得できないかなと個人的には思います。

【杉本委員】 その点、何かありますか。

【説明者】 URさんも公社さんも相当程度の戸数がありまして、それぞれやっぱり課題として今検討されていることもございますので、そういうところから新しい知見、あるいは、全体の効率化につながる技術開発がなされれば、これは国全体としてコストが下がることとございますので、そういう視点でやらせていただいているところでございます。

【宅間委員】 同じような団地でも、公営が運営しているところとURが運営しているところでは何か仕組みというか、ソフト面で違いがあるからということでしょうか。物理的な建物は同じかもしれませんが、それ以外で何かちょっと違いがあるから、やっぱりモデルとしては必要だということではないでしょうか。

【説明者】 ソフト面の違いというか、そのハード面が同じというか、全く同じじゃない

と思うんですけど、似ているものでございますから、そのところで開発されたものがよいものが開発されれば、これは公営でも使えるわけでございますので、あるいは、公的賃貸住宅全体で公社なんかも含めて使えるわけでございますので、そういう視点でそれぞれ先進的にやられているものを支援をしているという状況でございます。

【杉本委員】 よろしいですか。

【宅間委員】 はい。

【杉本委員】 では、樋野先生、お願いします。

【樋野委員】 私は細かい点ですが、レビューシートの2枚目の裏、資金の流れというところです。国土交通省の負担額が書かれてあって、A.、B.、C.、D.と補助が分かれています。この民間事業者の2団体について質問です。その2ページ先のところに詳細が書いてあるわけですが、契約方式も入札者数も落札率も分かりません。この点について、説明をしてください。

【説明者】 担当の方から。

【説明者】 こちらにつきましては、業務内容としましては2つございまして、1つは、この評価委員会などの運営をサポートする業務ということで、公募をいたしましたところ、市浦ハウジング&プランニングというところが応募がございまして、問題なしということで評価、採択させていただきました。応募件数は1件でございます。

2つ目のほうは、そのモデル事業でできたものとかを一般的に普及するための支援、普及することを支援する業務でございまして、こちらにも公募をさせていただきます。こちらにつきまして応募があったのがUR都市機構1者ということで、こちらにも問題なしということで採択させていただきました。

以上です。

【樋野委員】 質問を続けます。その右側に、一者応札、または、一者応募となった場合は、理由を書くことになっていますが、少額のため、書かなくていいということですか。

【説明者】 はい。そう理解しています。

【樋野委員】 では、一者応募の理由と今後の対策についてお聞かせください。

【説明者】 こちらにつきまして、今年度も既に行っておりますけれども、今、事業のこの提案公募をかけておりますので、引き続き公募をかけまして、また広くエントリーするように呼びかけを行っていきたいと思っております。

【杉本委員】 よろしいですか。

それ以外に何かご質問ありませんでしょうか。

先ほど、ご説明の中で、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の話があったと思うんですけども、住宅確保要配慮者という検索しますと、その事業が出てくるんですが、この事業を使って、今いらっしゃる方の中で、低所得者の方ですとか、そういう方を新しい住宅のほうに誘導して建替えを進めるとか、そういうことは検討されていらっしゃるのでしょうか。先ほど何かこの住宅確保要配慮者の制度に関して、今ご検討を進めていらっしゃるという話があったような気がするんですけど。

【説明者】 先ほど、その審議会で検討しているというものの中に、今おっしゃっている事業も含めて、民間賃貸住宅をどうやって活用して、要配慮者をおさめていこうかということも課題に入っています。

【杉本委員】 こちらの事業もやはり自治体のほうの補助事業ということですか。

【説明者】 こちらにつきましては、民間の方に直接そういうふうな要配慮者に対して住宅を提供してくれる方に、改修部分について支援をしようとするものでございまして、公共団体を經由するというよりは、民間の方に直接ご支援させてもらっているものです。

【杉本委員】 なるほど。そうすると、両方の事業を関連づけるということになりますと、片方は公共団体が入っていて、片方は入っていないということになるので、あれですね、自治体のほうの意向の確認といいますか、そもそもこの今回の公的住宅長寿命化モデル事業の解説、ご説明を聞きますと、自治体のほうの判断をかなり尊重してということなのか、あまり中身を検討してないのかなあなんていうイメージもあるんですけども、その点、この補助事業として上がってきたときに、国交省として、国交省の政策課題を踏まえて、どういう確認をとられているのか。その点についてもお聞かせいただけますか。

【説明者】 本事業についてということ。

【杉本委員】 はい、そうです。

【説明者】 冒頭来ご説明しているとおり、本事業につきましては、昭和40年代、50年代のストックの効率的な改修を進めていくために、技術、普及可能な技術を開発していくと、そういうようなことでやっておりますので、技術的な評価なりが非常に多くなってきているのではないかと思っております。

【説明者】 1点補足申し上げますと、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業でございますが、こちらは現状の事業は民間に対する直接補助でございますが、ただ、地方公共団体ですとか居住支援協議会から要請を受けた場合には、そういった方を入居させてくだ

さいというような要件も入ってございます。また、その居住支援協議会の意見を聞いたりして運営しておりますので、この支援協議会は大体において公共団体は入ってございますので、そういう意味では、補助自体は直接国から行っていますけれども、運営自体は公共団体はかなり大きく関与するような形になってございます。

【杉本委員】 わかりました。

この本事業のこちらのほうの公的賃貸住宅長寿命化モデル事業についてですけれども、自治体のほうの考えている事業内容と、それから、国交省さんのほうで考えている事業内容、特にこれ、先ほどからお話に出ていますように、当初の事業としては、比較的若い世代等に安価な住宅を提供するということがあったんですが、現状においては、実質的にそうだったわけですが、現状においては、既に居住を続けていらっしゃる方が高齢者になっていて、高齢者の住宅確保をむしろ促進しているような制度に質が変わってきているというような気もするんですけれども。

そうすると、そもそも国交省さんが抱えているイメージと現行の実施されているイメージが何か乖離してきている可能性はないのかなど。その点について、自治体のほうから案件が上がってきたときに、どういう検証をされているのかなど。その点がちょっとわからないなと思ったんですが、その点はいかがなんでしょうか。それとも、そもそもそれは誤解なんでしょうか。

【説明者】 ご案内のように、日本社会全体が高齢化が進んでおりますので、高齢者の人口が増えておるとというのが1つございます。一方で、公営住宅制度につきましては、憲法25条で最低限の生活を国民は営んでいくというような中で、昔は絶対的な住宅不足で住宅戸数がないという時代から始まりまして、低額所得者の方々がなかなかやっぱりマーケットで自主的にマッチングするのは難しいという状況の中で、私どもはこういう対策をずっと地方公共団体と一緒に組んできたということでございまして、どの年齢層がということではなくて、低額所得者というのが1つでございます。

ただ、一方で、先ほど来ちょっとお話が出て、若者の所得が最近下がっているじゃないかというような話がございまして。それから、あと、高齢者の低所得者世帯が増えているんじゃないかという話がございまして。

一般的には、持ち家の比率というのは、年齢が上がってきますと、どんどん、どんどん増えていきます。最後は80から90%ぐらいになる。日本全体では年齢層を全部ならしますと、6割が持ち家に住んでおられますが、残りの4割の方、かつ、高齢者の持ち家率

というのは、東京なんか大都市ですと低くなってまいりますので、そこら辺のところというのはそういう今の現状としてはそういう方が入られるということも当然あるのではないかなとは思ってはおるところでございます。

ただ、いずれにせよ、セーフティーネット全体として見てみますと、民間の空き家なんかも含めて、うまくもうちょっと活用していったらいいんじゃないかというようなことは、この前の住生活基本計画でも提言されておりますので、そういうような政策課題につきまして、一生懸命取り組んでまいりたいと思います。

【杉本委員】 ということは、自治体のほうの政策目標と国交省の政策目標は乖離しているわけではなくて、そもそもこの事業は、場合によっては、今居住されている方たちの居住性の改善ですとか、そういうことにフォーカスしている事業だということなわけですね。

【説明者】 はい。

【杉本委員】 では、アトキンソンさん。

【アトキンソン委員】 すいません、先ほどのご発言なんですけれども、そういうことで、何かのそういう根拠を示すような調査というのはなされていますでしょうか。ですから、若い人というのはやっぱり戸数が決まっている中で、入っている人たちが高齢化していくことによって、結局場所があいてこない。あいてこないから、次の人たちが入ってこない。

そういう意味で、例えば60歳以上のそういう低所得者の実際に公的賃貸住宅に入っている比率と、20代の該当するけれども空きがないから入れないという人たちの比率と、30代のそういう比率が何かの根拠になって、実際にその政策に沿っているような形になっているかどうかというデータの根拠はあるかどうかを教えてくださいたいです。

【説明者】 ちょっと今手元にございませんで、また後ほどご提出したいと思います。

【アトキンソン委員】 今の話ですと、そういう根拠があるということですか。それとも、そうでなければ、それって調査する必要があるのではないかと思いますけど、あります？

【説明者】 例えば高齢者の世帯数とか、そのうち、持ち家に住んでいる比率が幾つだとか、あるいは、所得階層がどうなっているとか、そういうようなデータはございますので、それを今ちょっと手元に持ってないということでございます。

【杉本委員】 よろしいですか。

【アトキンソン委員】 はい。

【杉本委員】 ほかに何かご質問ございますでしょうか。よろしいですか。では、お願いいたします。

【宅間委員】 今、所得という話があったと思うんですが、例えば所得というのは年間のものだと思うんですが、若年世代の年収200万と高齢者の年収200万って意味が違ってきますよね。要するに、貯蓄残高とかという話、金融資産の話。そこら辺は考慮した上での政策は検討されているんでしょうか。

【説明者】 資産の把握というのは大変難しゅうございまして、これは私ども住宅の部局だけの世界ではなくて、国全体のお話だとは思いますが、そういう中で、そういうデータというのは私どもでは持ち合わせていないという状況でございます。

生活保護なんかのときには、そういうようなデータを確認するというようには聞いておりますが。

【杉本委員】 では、お願いします。

【アトキンソン委員】 すいません。もう一回いきますけれども、若い人、生活保護ですとか、上のほうの世代の場合ですと、わりとある程度安定しているようなことも考えられるかと思えますけれども、若い人であれば、非正規にされてしまったりとか、非常に不安定な状況にもある比率が昔に比べてかなり高いかと思えますけれども、そういうような、要するにそういうような人たちの優先といたしまして、を考える政策はあるのか、ないのかということと。

これ、確認なんですけれども、1回入ってしまえば、出ていく条件というのは、今、例えば資産ですとか、そういうことは把握しづらいという話だったんですけれども、1回入ってしまえば、ずっと最後までいられるものなのかどうかというのは、勉強不足で申しわけないんですけど、確認のために、教えていただきたいです。

【説明者】 収入超過者と、資産のほうはなかなか難しいんですけど、収入のほうは出していただいて、収入超過者ということで、数年間高い収入になりますと、明け渡しの請求と、公営住宅につきましては、そういうようなこともしていくような制度になってございます。

【アトキンソン委員】 請求は請求なんですけれども、実際に出る人はいるんですか。

【説明者】 まず、今のご質問に対しては、明け渡し請求をして、最後はきっちり裁判までやって出ていっていただいています、収入が高い方についてはですね。

あと、それから、若年世帯を優先して入れるというような施策をやっているかどうかについてなんですけれども、これは東京都も含めて、大都市では、新規の入居のときには、例えば10年に限って若年子育て世帯の方だけ応募できますといったような取り組みをやっているところもあります。

【アトキンソン委員】 すいません。

【杉本委員】 お願いします。

【アトキンソン委員】 確かに、自分、イギリス、大学に行ったときは、そういうふう
に国のほうで問題になっていまして、資産を持っている人に関しては、低所得、要するに
所得は低いかもしれないんだけど、それ以上に、ずっと蓄えている人もいたということ
で、今確かに預金ですとか、それ以外の資産というのは強制的に毎年、毎年政府に対して
それを出して、貯金のある人というのは低所得者住宅に入ることはできないというふう
にはなっていますけれども、こういうチェックはなされていますか。

【説明者】 先ほど来申し上げているように、資産の把握というのが、私ども住宅に限
らず、政府全体でなかなか難しいものだとということでございまして、今、私どもはやって
はおりません。

【アトキンソン委員】 ただ、低所得者超富裕層ということは考えられるかと思います。
若い人がそれは考えづらいんですけど、所得が低くて、それでも財産をいっぱい持っ
ているという人は結構いると思いますけど、特に高齢者になればなるほど、財産いっぱい
あって、所得があまりない人、いると思いますけれども。

【説明者】 そういう可能性は当然あるとは思いますが、ただ、ちょっと今、ほ
んとうにデータを持ち合わせてなくて恐縮なんですけど、高齢者になればなるほど、持ち家
の比率って非常に高くなってきておられるという状況でございまして。当然どこかに住まわ
れているのであれば、住宅の困窮というのはなりませんので、公営住宅に入ってこれない
わけでございますけれども、なかなかそのところ、資産の把握、ダイレクトには難しゅう
ございましてけれども、一般的には高齢者の方で資産があられる方は、ご自宅にお住まい
になられている方が多いのではないかとは思いますが。

【アトキンソン委員】 それだったらば、これの60%が五、六十歳以上の話にはなら
ないと思いますけれども、その一般論としては高いかもしれないんですけど、60歳以上
の人が今の公的賃貸住宅の60%以上を占めているという話ですから、今の話は矛盾して
いると思います。

【杉本委員】 その点は後で調査していただくということでもよろしいでしょうか。

【アトキンソン委員】 はい。

【杉本委員】 それでは、事務局のほうから皆さんの、委員の皆さんの評価結果のほうの結果の取りまとめをいただきました。

評価結果といたしましては、事業内容の一部改善が3名、事業全体の抜本的な改善が3名ということで、2つに分かれております。

主なコメントを紹介いたしますと、人口減少の中で、民間ストックの活用もあわせて、公営住宅を改修してストックを維持していくということも十分検討すべき、モデル事業であろうとも、費用対効果を考えるべき、費用対効果を加えるために、評価委員の構成を変更するなど必要じゃないか。若年層の対策も十分考慮すべき、郊外に住宅団地が残ることの社会的行政的なコストも考慮すべきというようなコメントをいただいております。

この事業に関しましては、委員の見解が分かれたので、これから少し追加的に議論させていただいて、いずれの、一部改善なのか、抜本的な改善なのか、どちらにするか検討したいと思います。

一部改善と抜本的な改善に分かれているんですが、一部改善という場合には、この事業の相当部分はこのままで残すということになるわけですが、抜本的な改善ということになりますと、その優先関係ですね、前後関係が逆転すると、そういう位置づけになります。

私自身は一部改善のほうにしたんですが、抜本的な改善のほうの先生方で、一部改善であつてもいいかなというようなことも、今の話を聞いて、回収時間が違いますので、あり得ないわけでもないと思いますが、どうでしょうか。

特にご指摘の中で、現状のモデル事業の場所的な選択ですね。これが不適切なんじゃないかというご指摘があつたと思うんですけれども、そこについては確かにそのとおりのかなという印象も私も持っております。これはモデル事業ではありますけれども、そもそも都心部住宅ですとか、倍率が非常に高くなるような住宅について、今後改修工事を進めていくかどうかということについてはかなり議論かなというふうな気もするんですけれども。となると、そこについては抜本的な改善かなという気もしますが、どうでしょうか。地域の選択ですね。補助事業としての地域の選択については、抜本的に改善をしていただかなければいけないかなという気がします。

では、この事業につきましては、事業全体の抜本的な改善ということで取りまとめをしたいと思いますが、そこまでもないというご意見もあるかもしれませんが、いか

がでしょうか。特に一部改善という立場に現状立っておられる先生方は、抜本的な改善ということでも特に支障はないでしょうか。よろしいですか。

【樋野委員】 いいですか。

【杉本委員】 お願いします。

【樋野委員】 私はこのモデル事業の非常に大事なところは、居ながら施工可能な点だと思っています。特に高齢者の場合、転居させることは、仮に同じ敷地内の建物であっても、あまり望ましくありません。

私はこの事業を一部改善と評価しましたが、その理由は、先ほど先生がおっしゃったとおり、立地を考慮すべきだからです。モデル事業とはいえ、その建物は何十年と残っていくわけですので、それがあまりにも郊外であるとか、今後、人があまり住まないような場所で、その公営住宅だけのために道路や水道のインフラを維持することになってしまうことは、望ましくないと考えます。ただ、私はその程度であれば、一部改善が望ましいと思います。

【杉本委員】 それでは、永久先生、お願いします。

【永久委員】 今回の樋野委員の発言に対して、反論は全くないです。個別、個別に見たら、さまざまな合理性とか不合理性とかがあると思うんですね。ただ、全体として、もう思想が変わらなきゃいけないんじゃないかなという感じがするわけです。つまり、高度発展の時代で、一般の民間の住宅が建設が追いつかないと、そんな中で、国がそれを供給しなきゃいけないというような状況はあったんだろうと思うんですけども、今、人口減少になっている局面の中でも、もうころっと考え方を変えなきゃいけないと、マインドセットを変えなきゃいけないんだろうと。そうした中で、さまざまな、例えば都市デザインとか、そうしたものも含めた中で、いろんなことをやっていく必要があると思うんですね。

ですから、この必要性を反対しているわけではなくて、考え方を思想的なレベルから考え直さないと、将来的に、残念な結果になるようなおそれがあるって、一度ここでシャッフルして考えてみましようよという提案です、僕としては。

【杉本委員】 ほかに何かありますか。では、アトキンソン先生。

【アトキンソン委員】 多分、全員がこの必要性に関しては反対だという人はいないと思いますけど、全員賛成していると思うんですけど、今話がありましたように、私も同意見なんですけれども、やはりあの時代と今の時代と全然違いますので、個別のこともありますが、個別と無関係でも、山田先生がおっしゃるように、もう一回、その経済合理性

等々を考え直して、これでいいのかどうなのかということを検討する必要があるんじゃないのかなとは思うだけのところです。

【杉本委員】 ありがとうございます。

それでは、皆様のご意見を拝聴して、その立地の選定等に関しては、事業の抜本的な改善に該当するのではないかと思います。そこで、委員全体の見解といたしまして、事業の抜本的な改善ということで結論づけたいと思います。

本日は、どうもありがとうございました。

【榊会計課長】 ありがとうございます。

それでは、第2コマ目の公的賃貸住宅長寿命化モデル事業につきましては、以上で終わらせていただきます。

次の3コマ目でございますが、ちょっと押しておりますが、12時35分から予定どおり開始をしたいと考えておりますので、どうぞよろしく申し上げます。それまでお昼の休憩といたします。