

社会資本整備審議会住宅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1回）

日 時：平成17年5月19日（木）

16時00分～17時30分

場 所：国土交通省 4階特別会議室

◆事務局 ただいまから第1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まことにありがとうございます。

最初に、今回は本小委員会の第1回目でございますので、ご参加いただきます委員の方々を私からご紹介させていただきます。

国際基督教大学教授八田達夫委員でございます。横浜国立大学大学院教授小林重敬委員でございます。大阪大学社会経済研究所教授大竹文雄委員でございます。明治大学助教授園田真理子委員でございます。東京都住宅局住宅政策担当部長の水流潤太郎委員でございます。大阪市立大学大学院助教授の檜谷美恵子委員でございます。遠野市長の本田敏秋委員でございます。神奈川大学教授の森泉陽子委員でございます。

なお、東京大学教授の浅見泰司委員、日本女子大学教授の岩田正美委員、東京大学教授の野城智也委員につきましては、本日は所用のためご欠席でございます。

本委員会の委員長につきましては、社会資本整備審議会住宅宅地分科会基本制度部会運用規則第3条第1項の規定に従いまして、八田委員をお願いいたしたいと存じます。後ほど議事の進行をよろしく申し上げます。

なお、国土交通省側出席者につきましてはお手元の配席表をご覧くださいと存じます。

本小委員会の開会に当たり、住宅局長より一言ごあいさつ申し上げます。

◆住宅局長 小委員会の委員の皆様、このたび委員を引き受けていただきまして本当にありがとうございます。

住宅政策の改革につきましては、第8期の5カ年計画のちょうど中間年度であります15年の秋に社会資本整備審議会から建議を出していただきまして、5カ年計画終了時を契機に新しい政策体系に持っていくんだという方向を示していただいたんですが、そのための具体的な制度改革の作業を、昨年の秋から分科会の中に基本制度部会を設置して審議してきていただいているわけでございます。

その中で特に緊急を要するというので、昨年の暮れに中間取りまとめをしていただきました事柄はいずれも今年の2月に法律案として用意をいたしまして、住宅金融につきましては住宅金融公庫を独立行政法人化させる法律案、公営住宅をより地域住宅政策の需要に使えるようにすべきだというご議論につきましては、地域住宅政策の特別措置法を用意

しまして、その他のいろいろな法律事項につきましてはまとめて公営住宅法等の一部改正案ということで3本の法律を用意しまして国会に提出しまして、現在、衆議院の委員会審議が終了したところでございます。

そういう押し迫った段階で、しかも基本制度部会のご議論は夏までに一応の姿を整理していただく段取りになっているんですが、そういうタイミングで公的小委員会をつくっていただいご議論いただく必要があるということで、八田分科会長にもご相談しました趣旨を一言お話しておきたいと思いましたが、何と言いましても、戦後の住宅政策の体系の真ん中に公営住宅法の制度があるということでございます。

今回、いろいろな制度を全部まとめて組み換えたいということで努力をしているわけですが、住宅政策の体系を五重の塔に例えますと、公営住宅法は芯の柱に当たるようなものに相当するわけでございます。

今回、基本法制をこれから準備することになりますと、昭和41年にできました住宅建設計画法も廃止して新しい枠組みを用意するわけですが、住宅建設計画法でさえ、芯の公営住宅法に比べると、その枠、外側に当たるものであると私たち認識しております。

ですから、今回、前に進むためには公営住宅法の制度のあり方について根っから議論して、どういう対象に対してだれがどういうふうに責任を持ってこれを運用するのかということについて、きちんとした議論をしていただい方針を定める必要があると考えたわけでございます。

それが一番大きな事柄でございますが、もう一つは、公営住宅の制度が、新しい住宅政策の体系の中でどういう役割を果たすかを考えてみますと、新しい政策体系が住宅市場の力を生かして住宅ストックを良くしていく。そして良くした住宅ストックを各ご家庭で、その効用を使い切っていただく。

市場の力を使うんだとしますと、市場の中できちんとした勝負ができない部分についてセーフティネットを用意する。だから、市場政策を重視する新しい住宅政策体系の表裏の関係にあって、最も大事な政策分野だご説明するわけですが、これを実のあるものにしたという気持ちがあるわけでございます。

どういうことかといいますと、公営住宅の制度が昭和26年にできましてから55年近くたっているわけございまして、当初、世の中の現実の課題に正面から応えていた部分が、時を経るに従って、同じような効き目で世の中の現実の課題に応えているかどうかという問題意識であります。

必ずしもそうじゃないんじゃないかという問題意識を私たちも、あるいは現場で公営住宅を運用している公共団体の方々も持っていると思っているわけです。

だから、公営住宅の制度の建前、たとえば国会で私が何か聞かれて答えますね。本当に困っている人のために公営住宅を運用しますと答えますが、公営住宅を管理している公共団体の現場でそのとおりに運用されているかどうかという問題意識であります。

例えて言いますと、昭和50年以降、住宅の質をよくしたいということで、私たちは直接、政策的にコントロールできる公営住宅の質をどんどん高めていっているわけですが、さらに最近では、お年寄りの住まいということでバリアフリー化も進めますし、エレベーターもつけたりしているわけですが、そういうふうにして用意した住宅が、それを必要とする本当に困っている人に的確に供給されているかどうかということですね。

住宅の管理の過程で、たまたま入れた方が、それが既得権益としてずっと入り続けている。あるいは甚だしい場合には、これが親戚の方に承継されていく。公営住宅の外に、非常に困っている方がたくさんいても、公営住宅の枠組みではなかなかこれをコントロールできない、手を差し伸べられない現実があると思います。

非常に短期間で、回数も限られておりますが、私どもはそういう問題意識を持っておりますので、手元にある資料は包み隠さないでテーブルに出したいと思っておりますので、そういう観点からも遠慮のないご審議をいただきたいと思うわけです。

でき得れば、新しい体系をつくって運用をした暁には、たとえば首長さんが、本当に困ったときに公営住宅でカバーしますから、いろんなことに思い切ってチャレンジしてください、安心ですからと市長さんも言い、実際、市民の方も、大丈夫なの、公営住宅があるからと思ってもらえるような形でこの制度をつくり直して、あるいは改善して運用していきたいものだという心構えを持っているわけでございます。

そういうことですので、非常に限られた時間で恐縮ですが、そういう思いを汲んでいただいてよろしくご審議をいただきたいという気持ちでございます。

冒頭長めにお話ししまして恐縮ですが、そういう気持ちでおりますのでよろしくお願いいたします。

◆事務局 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いたしたいと存じます。

資料1が「公的賃貸住宅のあり方に関する小委員会の設置について」、資料2が委員の名簿でございます。資料3が「当面の進め方について」、資料4が「公的賃貸住宅のあり

方に関する小委員会の議事の公開について」、資料5が「公的賃貸住宅の施策対象及び検討課題について」、資料6が「公的賃貸住宅制度における公民の役割分担、国の責任等について」でございます。

以上の資料をお配りしておりますので、どうぞご確認ください。

なお、落丁等ございましたら事務局までお申し出くださるようお願いいたします。

本日も外の方が大分暑くなっておりますので、上着をお脱ぎになって進めていただければと思います。

以降の議事進行につきましては八田委員長にお願いいたしたいと存じます。

八田委員長、よろしく申し上げます。

◆委員長 よろしくお願いいたします。

議事に入ります前に、社会資本整備審議会住宅宅地分科会基本制度部会運用規則第3条第4項の規定によりまして、委員長代理を指名させていただきたいと思っております。

本小委員会の委員長代理は、小林委員にお願いしたいと思っております。

小林先生、よろしくお申し上げます。

それでは、議事に入らせていただきます。

本日は第1回の小委員会ですので、個別のテーマについて議論する前に、本委員会の設置趣旨及び当面の進め方について事務局からご説明をお願いしたいと思っております。

◆住宅総合整備課長 本小委員会の設置につきましては4月18日の基本制度部会で認められたものでございますが、その趣旨につきましては先ほど局長が説明したとおりでございます。

資料1に、「設置について」ということで資料をつけさせていただいておりますのでご覧いただければと思います。

なお、今後の進め方でございますが、資料3にお示しをさせていただいております。

大変お忙しい中、非常に窮屈なスケジュールを組ませていただいておりますが、5月に2回、6月に2回の計4回で基本的な方向をお示しさせていただきたいと考えておりまして、今回は公的賃貸住宅の施策対象について議論していただき、次回につきましては家賃制度等を中心といたしました公営住宅制度の見直し、あるいは民間賃貸住宅を活用したセーフティネットのあり方、あるいは家賃補助について議論をしていただこうと思っております。

第3回につきましては、良質な資産形成における公的賃貸住宅の役割について議論をし

ていただいた上で、3回、4回にかけまして基本的方向についての議論をしていただきた
いと思っております。

なお、資料4にお示ししてございますが、この委員会の議事の公開についてございま
す。

これは一般原則に従いたいと思っております、小委員会におきましては、プレスの方
については公開ということでやらせていただきたいと思っております。

一般の方につきましては、議事録の内容について委員の方々のご確認をいただいた後、
発言者氏名を除いてインターネットで公開することにさせていただきたいと思いますので
よろしく願いいたします。

以上でございます。

◆委員長 ありがとうございます。ただいまのご説明につきましてご意見、ご質問はご
ざいせんか。

では、本小委員会の議事の公開につきまして、資料4のとおり取り扱うことでござい
ただけますでしょうか。

(「異議なし」と声あり)

◆委員長 では、ご了解いただけたものとさせていただきます。ありがとうございます。

引き続きまして、本日の議題である「公的賃貸住宅の施策対象及び検討課題」並びに
「公的賃貸住宅制度における公民の役割分担、国の責任等について」を議論していただき
たいと思います。

これらについては事務局から一括して資料のご説明を受け、その後、委員の皆様のご意
見をいただきたいと思います。

事務局からのご説明をお願いいたします。

◆公営住宅管理対策官 ご説明いたします。

まず資料5でございますが、「公的賃貸住宅の施策対象及び検討課題について」という
ことで、1回目の資料の中心になるものでございます。

大きく1から6までに分かれておりますが、今回最も説明したいのが1番のところであ
りまして、施策対象及び検討課題であります。

表紙をおめくりいただきまして1ページをご覧いただければと思います。

これまでご説明しましたように住宅建設計画と公的賃貸住宅が一体のものとしてあった、
公営住宅はそのまた中心にあったということを説明している資料であります。

法律上、一番上に書いていますとおり、国・地方公共団体の責務を明確にしながら、かつ、住宅建設5カ年計画を国レベル、地方レベルで三段階に分けて書いているところがあります。

その中で、公的賃貸住宅、特に公営住宅につきましては、都道府県の整備事業量を国の方で策定し通知するという、いわば上意下達型のものになっております。

こういったものを今後、抜本的な議論の中で変えていく中で、従来5カ年計画で決めていた公営住宅等の整備目標をどうしていくのか、あるいはそれをどのように達成していくのかということを基本制度部会の中でご議論いただいているところでもあります。

その前提として、この小委員会では、公的賃貸住宅の供給に公的主体がどのようにかわっていくのかを中心にご議論いただければと思っております。

2ページ目であります。4月18日の基本制度部会に出した資料でございます。ここに検討の基本的な考え方を示しております。

上のところをご覧くださいますと、基本的には市場重視、ストック重視の新たな住宅政策を考えていく。こうした中で弱者切り捨てとならないようにセーフティネットを大事なものとして考えていく必要があるだろう。そういった中で、国の責任の果たし方はいかにあるべきかということがまず1点であります。

二つ目といたしまして、国全体の責任を果たしていく中で、もちろん公民の役割分担、国と地方の関係のあり方、連携のあり方を整理しながら、公的賃貸住宅制度について再点検していきたいというものであります。

具体的な検討課題は下に書いてあるとおりでありまして、大きく三つに分けております。

1は市場重視の政策に不可欠な住宅セーフティネットの再構築ということで、人の面から切り込んだものであります。

現行制度を念頭に置きながら整理しておりますが、一つ目は公営住宅の施策対象、入居制度、家賃制度のあり方でありまして、特にどういった人たちを公営住宅の対象にしていくのかということを再度検証していきたいと考えているところでもあります。

特に今、入居者、非入居者間の不公平感が非常に高まっているところでありまして、私どもといたしましては、ここに書いてありますとおり、真に住宅に困窮する低額所得者が公営住宅法の目的であります。これに対してより公平・的確に住宅を提供できるようなシステムを組んでいきたいという思いで書いているところでもあります。

それと合わせて、その他の公的賃貸住宅、いわゆる特優賃、高優賃、後でご説明いたし

ますが、こういったものがあります。さらには都市再生機構の住宅もあります。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。

三つ目といたしまして、民間賃貸住宅における住宅セーフティネットのあり方でございます。

民賃はいわば賃貸住宅の大宗を占めるものでありまして、セーフティネットといっても、これをきちんとしないと議論が進まないわけでありまして。

セーフティネットの確保について、同じように、公平・公正性の確保あるいは居住水準の確保等の観点からどんなやり方があるのかを議論していきたいと考えているところでございます。

なお、この中でいわゆる人への補助という問題についても、併せて具体的な議論をしていきたいと考えているところであります。

一言で申しますと、現在の住宅市場で何が問題で、どういった形で公的な関与をしていくのか、公がかかわっていくのかということも議論していきたいと考えております。

2番目、将来世代に継承できる良質な社会資産の形成であります。これは見方を変えて、物の観点からの切り口であります。

公営住宅のウイングを広げて、セーフティネットだけではなく違った角度で勉強していきたいというものであります。

検討課題は、ここに書いていますとおり、良好な住環境の形成とか安全の確保、地球環境問題、これは温暖化対策とか廃棄物リサイクル対策ですが、こういったものや少子高齢化への対応などさまざまなものがあるかと思いますが、いかに良質な住宅を供給して社会を良くしていくかといった問題意識であります。

最後、三つ目ですが、これらを通じて実現される持続可能なコミュニティの形成ということで、基本法制の国家的課題を検討する際にも同じような問題意識で検討していくことになるかと思いますが、こういった人への施策、物への施策を通じてこういったものを実現していくのかなということでございます。

言ってみれば、今後日本人がどのような住生活を送っていくのか、どのような住まい方をしていくのかということでございます。

3ページをお開きいただければと思います。今度はちょっとまた違った切り口から整理したものでございます。

公の役割は何だろうということについて、施策対象を市場との関係で整理をしてみたも

のでございます。

公的関与の必要性、施策対象、検討課題とありますが、特に施策対象につきましては、人の観点、物の観点、事柄といたしますか、政策の観点からそれぞれ整理をしているところでもあります。

1は人の観点でありまして、災害対応と緊急時の対応はもちろん公の責任はあるだろうという整理であります。

2の、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といたしまして、類型としましては低額所得者、それから高齢者、障害者等の、民賃になかなか入りにくい人たちの類型、こういったものがあるのかなということを考えているところでもあります。

これらの者に対する住まいの確保につきましては、検討課題のところにありますとおり、公的支援を必要とする者、その者に対する支援方をどのように考えていくべきか。

具体的には、低額所得者については公営住宅制度が中心としてあるわけですが、これについてどう考えていくか、特に社会的公平の観点からどのように考えていくかが中心的な課題かなと考えています。

高齢者等につきましては、福祉施策等諸施策との連携のもとで、賃借人、賃貸人双方の不安解消、特に賃貸人がリスクを負うことで、なかなか入れないという認識があらうかと思いますが、そういったものをどのように解消していくのかという認識であります。

3番目、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、これは比較的規模の大きな賃貸住宅とか、バリアフリー化されたものということでございます。

これまで市場の誘導施策を中心に諸施策を講じてきたわけですが、そういったものを点検すると、いろいろなやり方があらうかと思えます。そういった政策の投入方法、ポリシーミックスを最適なものにしていくことによって、きちんと供給していくやり方があるんじゃないか。そういった観点から検討をしていきたいと考えているところでもあります。

最後に4番目のまちづくりへの貢献ですが、中心市街地の活性化等、特に地方部の政策課題があらうかと思えます。こういったものについても公的賃貸住宅の役割はあるんじゃないだろうか。具体的な貢献方策は何だろうということを検討していきたいということでございます。

特に1回目でありますので、こういった施策対象を中心に、本当に必要なのかどうか、公的役割は何だろうか、市場との関係をどう整理すればいいのかを念頭に置きながら整理

したものでございます。

次のページをおめくりいただきますと、公的賃貸住宅をめぐる現状と沿革ということで、以下、この3枚の紙を説明する資料をつけているところでございます。

4ページをおめくりいただきますと、ここにわが国の住宅ストックの全体像を示しているところであります。

持ち借の関係、その中で民間賃貸、公的賃貸の関係をそれぞれ簡単に整理しているところであります。

量的には持ち家、賃貸は大体6対4、賃貸住宅の中で公的賃貸住宅は342万戸と書いていますが、賃貸ストックの中で大体2割を占める。こんな土俵の中での検討でございます。

今回、公的賃貸住宅について検討しつつ、民賃についても一定程度いろんな議論をしていきたいと考えているところであります。

5ページです。それを住宅別に見てどれぐらいの平均面積、ストックシェアがあるのかを示したものであります。

一目瞭然のとおり、戸建て住宅は広い、借家はどっちかという狭い、特に民賃は狭いというものを示しております。

6ページをご覧くださいいただければと思います。

そういった公的賃貸住宅であります、それぞれ沿革の中で目的を持って制度整備をしてきたところであります。

一番上のところにそれぞれの時代認識を書いてありますが、そういった中で、特に戦後、公営住宅につきましては圧倒的な住宅不足の中で、低額所得者を対象とした公営住宅の整備の制度を昭和26年につくったわけでありまして。

もちろん、これは国と地方公共団体が協力して、全国各地でこういった住宅を提供していかうというものでございます。

下のほうをご覧くださいと、昭和30年に日本住宅公団ができたわけですが、これは、特に大都市地域における広域需要への対応として、国が特殊法人をつくって機動的に住宅整備をしてきたというものです。

さらに昭和40年になりますと、地方の実情に応じて地方公共団体が設立する住宅供給公社が整備をするという形で、いろいろな手法を用いて賃貸住宅整備をしてきているところであります。

ずっと右のほうをご覧くださいますと、各制度ともそれぞれ時代の要請に対応して、かなりツールも多様化し、また、整備手法、供給手法も柔軟化しているわけでございます。

具体的には昭和55年の公営住宅法の改正のところをご覧くださいますと、入居者資格の拡大を図り、平成8年の改正では、民間住宅の買い取り、借り上げといった供給方式も追加しているわけであります。また、グループホームとしての使用を可能にしたり、さらには家賃制度もより柔軟な、適切な形で変えているわけでございます。

その下をご覧くださいますと、平成5年、平成13年という形で、中堅所得者層あるいは高齢者向けの住宅制度も整備しているところがございます。

日本住宅公団につきましては、平成16年に独法の都市再生機構をつくりまして、新たな土地取得をする賃貸住宅からは撤退するとともに、民間賃貸住宅の供給支援も行っているという形になっているわけであります。

こういった形で、時代の要請に対応した形での見直しはこれまでもやってきているということでございます。

7ページは、そういったものができたときの背景をまとめたものでございますので、ご覧いただければと思います。

8ページは、公的賃貸住宅制度の比較を、目的、供給方式、入居者、家賃、支援方策という形でマトリックス上にまとめたものでございます。ご参考にしていただければありがたいと考えております。

大きな3番目の公的賃貸住宅の施策対象であります。本日の議論の中心部分をなすものであります。

その1番目として、市場家賃の支払いが困難な者への対応ということで、以下、特に3ページにお示しした資料2に対応した形で整理をしているわけであります。

9ページをお開きいただきますと、公営住宅の入居収入基準ということで、これは公営住宅の施策対象に関する最も基本的な要件であります。

現行制度に書いておりますとおり、本来階層は、いろんな控除後の収入、月収20万円の方を対象としたものとなっております。

基準設定の考え方、下の四角の中に書いてありますが、住宅に困窮する低額所得者ということで、具体的には最低居住水準の住宅を住宅市場で自力で確保することが困難な人をターゲットにこういったものを決めているところがございます。

なお、裁量階層といたしまして、高齢者、障害者等につきましては若干地方の裁量で上

げることができることになっているわけであります。

10 ページですが、入居収入基準につきましては時代とともに見直してきているところであります。こういったものを、いまの時点で見直すとするとうどういったことになるかということもご議論いただければと考えています。

11 ページですが、公営住宅ストックの現状でございます。

ご案内のとおりですが、公営住宅は結構古いものも多いわけでございます。これをストック更新しながら使っているわけでございます。

一方で、近年の供給量は減少しているところでありまして、結果として、合計欄にありますとおり約220万戸のストックが現在、全国にあるという形になっています。

ストックの地域別の分布でございますが、これはある意味では当たり前ですが、全国にわたりまんべんなく整備されてきているということございまして、こういったストックを今後、本当に必要な人にきちんと提供していくこと、有効活用していくことが大きな課題と考えているところです。

12 ページをご覧くださいますと、公営住宅の応募倍率が記載されているところがございます。

全国レベルで見ると9.4倍、特に東京の数字だと27.4倍と非常に高い倍率になっていまして、こういったところが不公平感を生み出している要因なのかなと考えています。

ただ、この倍率だけで需給関係がなかなか測れないところもありまして、下のところに応募倍率の地域間格差があるという事実を示しておりますが、これは大阪の例ですが、地域によって相当違います。

特に右のほうに泉北ニュータウンと泉北の例を書いておりますが、同じような地域、近接地であっても、立地条件の違いで相当程度応募倍率が違うというのも事実であります。

特に泉北ニュータウンの中で、駅から遠くバスで行かないといけない、アップダウンもあるような団地については応募倍率はなかなか上がらないというのも事実でありまして、こういったものも含めて需給を考えていかないといけないのかなということでございます。

13 ページ、公営住宅の収入超過者の状況ということで、先ほど本来入居者は政令月収20万円と申し上げましたが、制度上、それよりも収入が高い人を収入超過者と呼んでおります。

また、一層高い人を高額所得者と呼んでいまして、ピンクのグラフ、黄色のグラフにそれぞれ対応しているものでございます。

特に収入超過者につきましては大体1割程度入居しておられるわけでありまして、こういった方々についても公平性確保の観点から、できるだけ本来の入居者が入っていただけるようなシステムとなるように見直しを考えているところでございます。

14ページでございます。入居世帯の属性であります。

上は世帯の収入別の構成でありまして、ご覧いただければわかりますとおり、特に収入が低い方が相当程度占めており、また、増えている状況であります。下は年齢別の構成で、特に世帯主が70歳以上の世帯が増えている状況であります。

こういったことから、たとえば住宅団地の中で自治体活動が低下したり、あるいはコミュニティバランスが低下して、ともすれば公営住宅団地が地域社会から孤立する傾向も見られるところであります。

いわゆる公営住宅の施設化という言葉もありますが、そういった状況にどう対応していくか、これも問題意識の一つであります。

15ページ、入居時期であります。民間借家、公営借家、公団・公社と並べてみますと、特に民間借家と比べまして、公営の借家においては入居後の経過年数が長くなっている状況であります。

言い方は悪いかもしれませんが、ある一つの世帯が長い間ストックを占めている、家に住んでいるという状況もあります。

それが本当にいいのかどうか、本当に必要な人に適時適切に公営住宅が提供されているのかという問題意識でございます。

16ページです。普通世帯の年間収入分布ということで、どう評価するかはむずかしい話ではありますが、近年の社会経済情勢の変化に伴って、特に国民の所得も低下している状況でありまして、こういったものを示しているものであります。

公営住宅の施策対象を考えるに当たっては、特にこういった所得の変化あるいは民賃市場における家賃の変化などを考えて、こういった施策対象にしていくのかということ議論していきたいと考えているところでございます。

17ページですが、生活保護世帯の属性ということで、全国レベルでは83万8,000世帯が生活保護世帯で、その9割が就労者のいない世帯になっています。就労者のある世帯につきましても、相当収入が低い世帯が大部分を占めている状況であります。

右のグラフは、この中で公営住宅に入っていらっしゃる世帯がどれぐらいあるかというものを示しています。大体18万世帯ぐらいあるというデータでございます。

次に、大きな4番の公的賃貸住宅の施策対象であります。

いろんな類型が並べてありますが、一言で言いますと、社会的弱者が増加し多様化しているというようなデータでございます。

18ページです。高齢者でありまして、高齢者のいる世帯、特に高齢者の単身、夫婦の世帯が増えているわけでございます。

平成27年のデータを載せていますが、推計されるところによると相当程度増えていくことになっているわけでございます。

当然のことといたしまして、借家居住の高齢者単身、夫婦世帯も相当程度増えるだろうという推計がございます。

右は住宅別65歳以上の単身入居者の状況ですが、公営、公団・公社の借家においては高齢者の単身者の割合が多く、また、近年相当増加しているわけであります。

言ってみれば、こういった住宅が高齢者の受け皿ともなっているという状況があるわけでありまして。

19ページですが、それに対応するための一つの施策といたしまして、いわゆる高優賃の整備等を進めてきているわけでありまして、平成15年度段階の管理戸数1万4,000戸余りでありまして、まだまだ供給努力が必要かなというデータであります。

20ページは障害者のデータです。

障害者数も増加傾向にあります。また、障害者の居住場所は、ここにありましており在宅が9割、施設・病院が1割となっているところでございます。

特にいま、ちょうど同じ国会で、厚生労働省から障害者自立支援法案が出ております。

これは障害者につきまして、施設への入所、病院への入院から、地域の居住を支援していこうというものになっていまして、こういったものと合わせながら、われわれとしても住宅政策としてどう対応していくかという問題意識でございます。

参考までに、障害者につきましては、下に書いてありますとおり、公的賃貸住宅に居住する割合が比較的高いという事実もございます。

21ページですが、DV被害者につきましては、正確な数字はなかなか把握できないんですが、増えている状況でありまして、自立支援のための居住の安定をどう図っていくかというような問題意識であります。

22ページのホームレスも同様でありまして、増えています。こういったものに対してどう対応していくかということでございます。

23 ページは、母子・父子世帯でありまして、これにつきましては母子世帯数が増加傾向にあるということでもあります。

特に、どこに住んでいるかということで、下のグラフで見ますと、特に公営の借家の真ん中あたり、左下がりの斜線のところでありまして、公営の借家で相当高くなっているというようなデータであります。

24 ページは外国人でありまして、外国人登録者は当然増えておりまして、こういった人たちもいわば住宅弱者の側面もありますから、どう居住を確保していくかというような問題意識のデータであります。

25 ページになりますとまた違った切り口でありまして、家族形態の変化をグラフ化したものであります。

特に平成15年のところで、下から積み上げてみますと、65歳以上の単身世帯が相当増加しているわけであります。

これはわれわれの施策の前提が変わってきていることを示しているデータでありまして、これまで主としていわゆる標準世帯を念頭に置いて住宅施策も展開してきたわけですが、こういった家族形態の変化に、私どもとしてもどんな形で対応していく必要があるのかという問題意識であります。

26 ページ、住宅別の世帯人数分布ということで、これは民賃とその他の住宅の差があるわけでありまして、民賃につきましては単身世帯が相当多い形になっているところでございます。

27 ページをご覧くださいますと、民賃とその他の住宅で対照的ではありますが、若い単身者が民賃では相当多い。一方で、単身のデータですので、右に行ってみますと、その他の住宅では高齢者の単身が多いという形になってきています。

これは持ち家も含めてでございます。こういった高齢者の単身が住んでいらっしゃいます持ち家のストックをどうしていくか、賃貸住宅との関係でどう活用していくかというのも一つの問題意識であります。

28 ページは、そういったものに公営住宅としてどう対応するかということでありまして、昨年の基本制度部会の中間取りまとめで方向を出していただいたものでございます。それに従って制度化を図ろうとしているものでありまして、公営住宅への入居要件の中で入居収入基準、同居親族要件がありますが、そういったものを緩和していきたいと考えているところであります。

入居収入基準につきましては、子育て世帯、小学校就学前の子どものいる世帯の基準を緩和したいと考えています。

同居親族要件につきましては、DV被害者等につきまして単身入居を可能としたい。こういうものにつきましては福祉部局等との連携のもとで具体的な制度設計をしていきたいと考えているところであります。

5番目ですが、公的賃貸住宅の施策対象、今度は物に対してでございます。

29ページは特優賃の現状でありまして、近年供給量が減少してきているものであります。そういったデータでございます。

30ページは都市再生機構賃貸住宅の現状であります。

一番上に機構賃貸住宅ストックの概要と活用方針と書かれておりますが、特に30年代の団地につきましては、昭和61年から建替えを実施しております。これは着々とやっていくということですが、今後問題になっていくのは昭和40年代のストックでありまして、相当な数がございます。

ストックの特徴は、下に書かれておりますとおり、団地規模が大きいとか、画一的な大量供給をしているとか、そういったものであります。

また、都市の外延部、郊外に相当程度立地しているということになっていまして、結果として、特に現在、大都市圏の広域需要に対応する供給というよりも、特にこういった団地が地域需要の受け皿となっているという状況になっているところであります。

次のページにそういったことを表しているわけでありまして、下のグラフですが、特に昭和40年代、50年代の団地につきましてはそれぞれ12万戸、5万戸と書いてありますが、相当程度遠い、都心から30キロ以遠の立地が相当程度あるという状況になっているわけでありまして。

32ページでございます。左のグラフをご覧くださいますとわかりますとおり、高齢化、低所得化が相当進んでいる状況になっているわけでありまして。

そういったものを踏まえて33ページのものを作成いたしましたが、郊外と都市周辺の入居者像という形で作っているわけでありまして。

ここに、郊外に立地する住宅の近年の入居者像は、周辺地域の需要、公営階層となっていると書かれていますが、B団地、C団地をご覧くださいますと、これは典型的な機構賃貸住宅、広域需要に対応したものという形になっているわけでございます。

これらにおいても低所得者の割合が増えている、過半になっているというのが現状でござ

ざいます。

それに対してA団地、D団地をご覧くださいますと、完全に地域需要であるということになっています。また低所得者の割合も多いということで、実質的には公営住宅の代替的な機能を果たしているという状況にもなっているわけであります。こういったものをどうしていくかという問題意識であります。

34ページは、先ほど申し上げました民間供給支援型の制度も入れながら機構が仕事をやっているというご紹介でございます。

35ページは地方住宅供給公社の賃貸住宅の現状でありまして、これも公営住宅と似たようなところがあるかもしれませんが、築後30年経過したストックが相当程度増えている状況でございます。

6番目ですが、公的賃貸住宅の施策対象、まちづくりへの貢献でございます。これを幾つかご紹介したいと思えます。

36ページは中心市街地の活性化にどんな役目を果たしているかということでありまして。

特に真ん中のあたりに書いていますとおり、公営住宅の建替えに合わせて、これは立地場所が非常にいいこともありますので、保育所とかファミリーサポートセンターをつくっているわけでございます。

いわば地域に開かれたつくり方をすることによって、入居者、地域住民双方にメリットがあるような形で整備しているものでございます。こういったものが良好な住宅市街地の形成の一つの起爆剤となるか、役割があるのかなという例でございます。

37ページですが、密集市街地の現状ということで、特に東京、大阪の地図を示しておりますが、これらについては早急な解消が必要と考えているところであります。

38ページをご覧くださいますと、解消のための事業例を示しているところであります。東京都墨田区の例ですが、こういった事業の中で老朽住宅を除却したり、道路緑地等の地区的な施設を整備したり、あるいは従前居住者用の住宅を整備したりすることによって、解消のための事業が進められているところでございます。

特に、ここで公的賃貸住宅との関係で申しますと、整備事例の左下のところにありますが、従前居住者用の住宅を整備することによって、こういったものにも役立っている。そういった使い方もあるという例でございます。

非常に雑駁になりましたが、以上が資料5でございます。

続きまして資料6でございますが、公的賃貸住宅制度における国の責任あるいは公民の

役割分担等を整理したものでございます。

これは従来から議論されてきたものをまとめたものでありまして、平成12年の報告、あるいは4ページ以降は先般の中間取りまとめを引用しているものでございます。

ここで言いたいことは、たとえば4ページをご覧くださいますと、基本認識といたしまして、公民の役割分担の中で、やはりこういったものについては公的な関与が必要だろうといったものを整理しているところでございます。

特に具体的な内容としましては1)から3)までで、市場の環境整備、市場の補完、市場の誘導という形で、それぞれ具体的な例も入れながら、公的主体のかかわり方を整理しているところであります。

5ページですが、アンダーラインを引いているところですが、われわれも含めた基本的なスタンスをここに示しているところであります。

市場重視、ストック重視の住宅政策を進める中で、市場の環境整備を推進するとともに、市場の補完、誘導を行う公的主体の役割についても再整理を行う必要があるだろう。市場で十分対応できるものについては民間にゆだねていくというような整理が必要かということでございます。

また、公的主体がやる場合でも、公共と民間のパートナーシップでやっということでございます。

一番下に、物や人に対する助成のあり方を前提に、具体的なツール、手段のあり方でございますが、こういったものについても研究していく必要があるだろうという整理になっているところであります。

また、国と地方公共団体の役割分担ですが、これまでの国、地方公共団体は協力してやってきたところですが、やはりこういったものについては国の責任は最後まであるんじゃないかということでございます。

そういったものについても時代の要請に合わせて見直していくべきだろうということになっているわけでございます。

資料6につきましては、従来、この審議会の中でも重ね重ね議論されてきたものでありまして、こうした大きな座標軸はあまり変わらないんじゃないかと考えているところでございます。

ただ、資料5にお示ししたような形で、いろんな課題を明確にしながら、この小委員会の中で具体的な検討を進めていきたいと考えている次第でございます。

以上です。

◆委員長 どうもありがとうございました。

資料5、資料6のご説明をいただいたわけですが、ご質問、ご意見ございますでしょうか。

◆〇〇委員 東京都ですが、法定のものばかりではありませんが、都営住宅26万戸ストックがありまして、年間3%ちょっと空き家が発します。したがって、募集に回せるのが7,000戸から8,000戸、それに対して、先ほどご説明ありましたように、30倍ぐらいの応募があるわけです。

当然、公平とか公正を強く意識せざるを得ませんので、募集に当たっては、ポイント制と呼んでおりますが、困窮度をできるだけきめ細かく見て、抽選によらないで、困窮度の高い人から入っていただく。

ただし、収入調査権などありませんから、それも限界があるし、人手も限界があるので、その中で何とかやっていく。

そういうことをやっていきますと、今度はお年寄りの方とか障害者の方とか、あるいは非常に所得の低い方とかが非常に多くなってしまいますからコミュニティバランスを崩すという面もありますので、そこで一工夫ということで、40歳未満のファミリー世帯、若年ファミリーに対する定期借家制度を使った期限付き入居ということで、できるだけ多くの方に入居機会を提供してコミュニティバランスを図るとか、あるいは子育て支援の観点からもやってきているところですが、それも数がまだ少なくて、これから拡大していかなければならないと思っていますところ。

そういうやりくりをしているんですが、今日の施策対象の議論にありました収入基準、資料5の10ページのところになるわけですが、本来階層25%分位、裁量階層40%分位というわけですが、われわれも階層論とか収入基準の実額自体がどうなのかという議論は中でやります。

まずは最近収入が下がってきている傾向にあるものですから、したがって、新しいデータでとると、20%とか25%とか40%という分位のカバー率がだいぶ高くなっているのではないかという問題意識がございます。

実際に収入基準を下げるとなると、いま入っている方が、そのことによって収入超過になるとか、所得捕捉自体がそんなに正確でないのに、それだけで割り切っているのかという議論もあって非常に悩ましいところですが、いずれにしても、現在の右肩下がりがぎみの

中で、収入基準の数値の考え方をどうしたらいいのか、これは事業主体として問題意識を持っているところがございます。

50歳を一つの区切りにして、単身入居とか裁量階層を制度化しておりますが、果たして50歳が、いまの高齢社会の中で一律、住宅弱者の区切りの点としていいのだろうか、もう少し上のほうではないかという議論も中でしているところです。

非常にむずかしいテーマですが、ご議論があればと思っている次第です。

◆委員長 どうもありがとうございました。

関連して〇〇委員に伺いたいんですが、生活保護世帯で応募してきて入れない人もずいぶんいるわけですか。

◆〇〇委員 それはあまりないと思います。

◆委員長 東京都ですら生活保護世帯は最優先して全員入れる。

◆〇〇委員 キャパシティが、パイがありますから、生活保護の認定がどうなっているかということ絡めて考えなければならぬんですが、いま自信を持ってお答えできないので、帰って調べてみたいと思います。

◆委員長 どうもありがとうございました。

◆〇〇委員 非常にむずかしい問題だという認識はっております。

現在の市場での問題点ですが、それはここに書かれているように二つほどあるのではないかと思います。

一つは、放っておくと、市場での住宅の質がどんどん悪くなっていくということですね。もう一つは、放っておくと、市場から排除されてしまう人、そういう二つのことが大きな問題になっているように思います。

公営住宅を充実させればさせるほど民間の住宅の質は悪いわけですから、今後も常に超過需要が発生すると思います。

家賃補助のような形態がとれば一番いいんでしょうけれども、そこまで一挙に飛ぶには大変な財政負担ないしいろんなことがあり、かなりむずかしいのではないかと思います。常に超過需要が発生する状況は、いままでのように考えている限りは絶対、民間の質が悪くなっているわけですから起こる。

そういう場合にどういうふうに割り当てていくかが大きな問題になっているんですが、明らかにいままでの議論の中でわかってきたことは、所得だけで割り当てているのでは絶対だめだということです。

所得だけだとモラルハザードも起こるし、指標を一つだけではなく、幾つかの指標をまぜ合わせなくてははいけないと思います。

非常な極論ですが、一つは社会的弱者の定義ですが、公営住宅に入るにはまず生活保護を受けている人を第一優先にしていけば、生活保護を受けている人は大体100万程度ですから、いま200何万の公営住宅があるわけですから、そうすると、まず最優先が経済的な側面を第1に考えるべきではないかというのが私の第1のポイントです。

社会的弱者のとらえ方として、従来どおりの経済的なものというとらえ方と、最近のDVとかホームレスがあるわけですが、住宅政策の中の所得再分配に重きを置けば生活保護世帯を第一優先にすることが大事だと思います。

いまは生活保護世帯と公営住宅の制度が二重に入れこになっていて非常にわかりにくくなっていると思います。

そのへんをもう一度、生活保護世帯のいろいろな条件などを整理して、それが果たして社会的弱者として妥当であるかを検討した上で、生活保護を受けるぐらいですから、住むところも困っているということであれば、従来の所得再分配のところでは第一優先を得るべきではないかと思います。

それ以外の社会的弱者で、DVとかそれ以外のものは、独法の機構に任せることはできないのかと思いました。

その人たちは多分緊急避難的なものであるから、立地がどうのこうのという話よりもとにかく緊急避難だと考えれば、独法における機構にそちらをゆだねる、任せる形にしたらどうかと思うわけです。

住宅政策の中における公営住宅の政策が、どういう人を対象にすべきであるかをまず一番初めに議論しなくてはいけなくて、それが社会的弱者であることの中に、さらに経済的なものとそれ以外のものがあるわけで、それと住宅の質を高めていくという従来の議論もあると思うんですが、そのへんをもうちょっと整理して深く議論していかなければいけな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 いま最後におっしゃった住宅の質を高めていくという点で言うと、持ち家と賃貸住宅、二つのセクターを比較しますと、持ち家に比べて賃貸住宅は非常に見劣りがする。それは公的賃貸住宅も含めて、いろいろな課題を集中的に賃貸セクターが持っているんじゃないか。

その上で、賃貸住宅という選択肢がないものですから無理をして持ち家に行く、あるいは世帯として分離することすらむずかしい。つまり若い方がパラサイトされる理由の一つには、多分いろんな要因はありますが、そういうこともあるんじゃないか。

あるいは女性が子どもを産まないという選択をする上でもそういう問題があって、持ち家率を見ましても若年世帯は非常に低いわけですし、若年単独世帯は、質が悪くても民間賃貸に行かざるを得ないという市場の状況を何とか政策的に誘導して、そのひずみを取っていく必要性は非常に高いのではないかと思っています。

そのときに、公的賃貸住宅ということで対象を絞ったときに、そこに非常に大勢の人が入りたい、しかし住宅の数は限られているところで問題があるというところですが、私は住宅の立地というか、公的住宅の存立形態自体にもいろんなバリエーションがあって、そのあたりをきめ細かく見ておかないと非常な問題を生じさせることになりはしないかということで、先ほど〇〇委員からもコミュニティバランスについてのご指摘がありましたが、年齢だけミックスさせてそれで大丈夫かなという懸念も実は持っております。

非常に低所得の非常な困難を抱えている方ばかりが集まる、しかも大規模団地でそういうことが起こりますと、地域社会にとっては非常に深刻な問題を提起することになるわけですし、そういうあり方はやはりふさわしくないだろうということが非常に気になる点です。

そういうところから言うと、もう少し計画的な観点から、配置も含めて、どのように良質な賃貸住宅を地域社会の中に分散して確保していくかが非常に大きな課題ではないかと思っています。

◆委員長 〇〇委員と〇〇委員はかなり重点の置き方が違いますね。

〇〇委員は基本的に、貧困者に対して徹底的に優先してまず配分する仕組みをつくるべきだと。

◆〇〇委員 生活保護を言ったのは、生活保護でつくっているインデックスを適用したらどうかということです。

◆委員長 生活保護世帯を入れたら同じことじゃないですか。

◆〇〇委員 生活保護世帯を優先すべきだと。

◆委員長 そこは所得調査もやっているし資産調査までやっているわけですね。完全なミテストをやっているわけですね。

〇〇委員がおっしゃったのは、そういうことは置いておいて、あまり低所得の人ばかり

集中したら困るから、低所得の人が入りたいというのをちょっと抑えるわけですか。

◆〇〇委員 必要に応じて、地域の状況に応じて抑えることも必要じゃないか。

◆委員長 低所得者の人はどこへ住めばいいんですか。

◆〇〇委員 賃貸住宅市場の中でも今後議論になっていくかと思いますが、民間賃貸をどういうふうに社会的に利用するか等々も含めて課題として考えていくべきではないか。

◆委員長 民間賃貸住宅に低所得の人が入れるのならばそもそも公営住宅は要らないわけですね。

誘導のためにどうするかは別の課題になるわけだけど、もともとの眼目が低所得の人のためだから、集中したら困るから低所得の人は民間に入ってもらって、ある程度バランスがとれた居住にしようということは、かなり低所得者にとっては厳しい意見じゃないかと思います。

◆〇〇委員 所得補償は別枠の政策で重視されるべきだと思います。住宅政策のところでカバーするのはどういう課題なのかを明確にすべきではないか。

◆委員長 生活保護の、基本的には金銭的な低所得者対策があれば、住宅に取り分けて特別に補助する必要はないんじゃないか、公営住宅は基本的には質のいい住宅をつくるための政策手段であって、基本的には、低所得者のための配分方法としては生活保護で十分ではないかというご意見ですか。

◆〇〇委員 いまの生活保護で低所得者の問題が全部カバーできるとは思っていないので、かなり広がりを持った低所得者問題ととらえたときに、居住サービスの拡充の点で住宅政策が寄与できることは非常に大きいと思っています。

いま対象を非常に絞った、生活保護とおっしゃったので、そこだけを対象に、いまある住宅を組み立てて公営住宅でカバーしていくのは困難じゃないかという感想を持っています。

◆委員長 問題はただ1点で、生活保護の人で入りたい人がいても、コミュニティバランスのためにあえて遠慮していただくという方針をとるのかどうか、それだけなんです。

〇〇さんの立場をとると、まずそこを最優先すべきじゃないか、コミュニティバランスがある程度崩れてもしょうがないじゃないか、それから先のことは別途考えようじゃないか、とりあえずは生活保護の人は入れようじゃないかというのが〇〇さんの意見だと思います。

◆委員長 ほかにご意見ありますか。

◆〇〇委員 私は〇〇さんの意見に賛成ですが、長期的には家賃補助の形が自然な方向だと思います。それ以外に公営住宅を説明できないと思いますが、まずは、いまの低所得者、高齢者がたくさん集まってきている原因は所得捕捉が不完全である、所得が低くても資産が多い人を排除しきれない形になっているわけですね。

その意味では、資産チェックもしている生活保護制度があるわけですから、そこでスクリーニングせざるを得ないと思います。そうしないと高齢者の集中はますます大きくなっていきますし、高まっていきますし、今後高齢者がますます増えていくわけですから深刻な問題になっていくと思います。まずそこをチェックすることが必要だと思います。

もう一つは、コミュニティバランスの問題は間違っていると思います。

どうしてかという、もともと自立できない人が集まってきているわけでこういう問題が起こっているわけですね。

そこにちょっと安い家賃で、ボランティアみたいな人に肩代わりしてもらおう形で対処しようとしている案だと思います。

入ってきた人は本当にコミュニティ支援の中心になるかという、ならないと思います。ただ単に若いというだけで入ってきているわけですから、それはちょっと無理がある。

ですから、むしろ自立できないという問題が起こってきているのであれば、そういう人たちをたくさん、これからも公営住宅が面倒を見ていく覚悟であれば積極的にソフト面での支援を提供していく。あるいは直接できないのであればNPOに任す形でしていかない限りは無理だと思います。

いまの公営住宅の運営の方法は、事実上自立できる人という体制のもとで物的な管理運営をするだけで、質的なソフト面での支援は何もやっていませんから問題が起こって来るに決まっているわけです。そういう人たちが入ってきている状況ですから。

問題の対処の方法はやっぱり間違っていると思います。別の人を入れてきたら、やはり自立できない人しか入って来ないと思います。安い家賃をめざして入って来るだけで、その中の中心になることをめざす人は入って来ない。これは解決にならないと思います。

低所得者に対する対応として、公営住宅を第一の基準にするのではなくて、それは生活保護で面倒を見る。生活保護で面倒を見ている人々の特定の受け皿として公営住宅を考えるのはいいと思います。

もう一つは、ソフト面での運営の方法として、地方公共団体が直接やるのとは別に、NPOなりという形で中間的な組織運営も必要ではないかという観点を入れたらどうかと思

います。

三つ目は、定期借家の運用はもう少し積極的に入れるべきだと思います。

一時的に生活困窮する人で、どうしても住宅が一時的に手に入らない場合に緊急避難的に入れる場合には基本的には定期借家で十分なわけですね。

それが先ほど、年収基準を引き下げたときに出て行ってもらえない問題を起こしているわけですから、世間の年収基準が下がった場合には自動的に定期借家の期限が切れたら出て行ってもらえるという形の契約が必要だろうと思います。

◆委員長 いまの第2点のコミュニティバランスを図るために専門家を入れる、NPOでもいいし専門家を入れる、それは厚生労働省と隣接領域の行政ということになりますね。

ほかにどうぞ。

◆〇〇委員 岩手県の遠野市からこういった場に参加させていただいているわけですが、住宅総合整備課長さんからお電話をいただいたときに、公的賃貸住宅の施策ということで若干戸惑いもあったわけですが、やはり地方のことを国は忘れていないんだなという思いで、ある意味においては喜んでお受けした次第でございます。

いまいろいろ住宅政策そのものについての、こういった場において地方の声を届ける機会をいただいたことは、私自身にとっては大変うれしいことだと思っています。

言うところの地方のいまの悩みは大変なものでございまして、少子高齢化の荒波をまともに受けているわけでございます。

平成の大合併がこの3月31日で一段落したことで、岩手県の場合も58の市町村が35になる。うちも隣の宮守村と合併をいたします。10月1日には新しい遠野市としてスタートすることが決まっていますが、高齢化率も30%を超えるような状態。

また、昭和30年代に整備した市営住宅も40年ほど経過して大変な状態になっている。それらをどうにかしなきゃならないという中で、公的な住宅、われわれ、市営住宅と言っているわけですが、市営住宅の発想を思いっきり変えなければ地方は生き残れないんじゃないかという思いでいるわけでございます。

国と地方の関係で三位一体、いまも盛んに議論されております。

地方という定義でいきますと、東北の場合は100万都市の仙台も地方ですし、われわれのようなところも地方だという中で議論されているとなると、どうしても中山間地域の地方は埋没してしまってなかなか大変だなと。

子どもは生まれない、どんどん年寄りが増えていくなれば、都市と農村、言うなれば

都市の足らざるところを農村部が補う、農村部の足らざるところを都市が補うというような、都市と農村の対流、交流という中での地方の生き残りが、その中で見えて来るのではないか。

その中の一つの地域経営の戦略に公的な賃貸住宅を位置づけた中で、一定の人口定住なり、言うところのIターンなりUターンなりを確保する受け皿として公営住宅が位置づけられないのかということを考えているわけでございます。

そうしますと、いまいろいろお話がございました、低所得者の皆さんに対する低家賃という部分での、そこにおけるコミュニティという定義の中での議論は当然なり立つわけでございますが、われわれのような地域にあっては逆に、一つの市、町、村としてのコミュニティの中で、そこをどう維持するかという部分の中で、地方公共団体、基礎的自治体としての市なら市がどういう形での、発想を変えアプローチをした住宅を整備すべきか、そのへんのところを住宅政策の中で何らかの形での道筋を見いだしてもらえないものなのかと思っております。

したがって、言うところの2007年ショックと言われる大量退職時代、私も団塊の世代の典型ですが、その方々がいずれ人口移動するという話も、いろんな新聞やマスコミでも取り上げられておまして、その中で地方ならではの特性を生かした公営住宅を、いわゆる官民の中から、言うなればスローライフの中で、豊かな地方における生活も楽しめるような公営住宅、そしてまた、まちづくりという部分にあっては、一事業主、一商店がどうのこうのじゃない、とんでもない状態になっているわけでございます。

シャッター通りどころか、言葉は悪いんですが、ゴーストタウン的なものにもなってきてしまっているわけでございます。そこにおける地方ならではのまちづくりの部分で、公的な住宅を中心市街地に位置づけながら、若い子育て中の方々も含め、あるいは老夫婦も含め、その中に、都市住民の方の受け皿としての、ある程度グレードの高い公営住宅も整備する中であって地方の活力を見いだせないものなのかなという中で、住宅政策の中における公的賃貸住宅のあり方も、そのような中で議論もしていただければ、われわれとしても非常に希望が見えて来るのかなという感じでございまして、そのようなことを思っておりますので意見として申し上げさせていただきます。

◆委員長 どうもありがとうございました。

2点ほどご質問があるんですが、一つは、既存の市営住宅がすでに余っていて、その有効活用の方法として、低所得の人だけじゃなくて、都会から戻って来る人にも使わせて

あげたいというご趣旨なのか、新たに建設して……。

◆〇〇委員 余っているということじゃなくて、もはや使えない、ストックどころか取り壊さなければならない状態なわけです。

◆委員長 ということは、特に都会の人が戻って来るのに使おうと思ったら新たに建設するなりということですね。

◆〇〇委員 新たに建てるということです。もう40年も経過していますから。

◆委員長 第2点目ですが、高齢者の方が、特に中山間地の方たちがだんだん自立できなくなってくる。その方たちを何らかの形で公的に受け入れる場所として公営住宅が元来役割があると思いますが、その供給は十分あるのでしょうか。

◆〇〇委員 それはあると思います。

◆委員長 既存の公営住宅はどんどん朽ち果てつつある。

◆〇〇委員 朽ち果てているわけです。新たに整備しなければならない。

◆委員長 高齢者の方を迎えるには新たに整備しなければいけないということですね。

◆〇〇委員 そうです。

◆委員長 わかりました。どうもありがとうございました。

◆〇〇委員 2～3点お話ししたいことがあるんですが、一つは、局長さんからお話がありましたけど、公営住宅は住宅政策の柱であると同時に、公営住宅の柱は、やはり生活保護世帯を中心とした低所得者に供給するのが大原則だろうと思いますが、それに徹しなければいけないのかという議論ですね。

先ほどコミュニティの議論があったのは、たとえば数千戸ある市のかなりの部分が公営住宅が占めていて、そこが全体として、これから進められるだろう低所得者だけ集める施策を打っていいのかどうかという議論です。

東京都も基準を設定していますね。ある一定規模以上でという条件を設定していますが、コミュニティによって状況が違うとすると、裁量の余地と申しますか、その地方地方の判断で、大きな柱を、ある部分逸脱するかも知れないけど、それはあるアローワンスの範囲でそういう施策が打てるんだという議論が公営住宅の枠組みの中にできないかという議論でもあると思います。東京都がやっているのはそういうことです。

〇〇さんのお話も、地方は、公営住宅の役割は全く違う役割を担うべきであって、私も地方の、特に中山間地の状況を見ると、これからの国土を、大きな意味で言うと国土を管理していく人がいなくなって、そのために逆に公的な資金がいっぱいかかる、そこを、あ

る程度の人を確保することによってある程度の国土管理ができる、そのための役割を公営住宅の一部が役割として果たす。

あるいは中心市街地がどうしてもなくなっていて、とんでもないところに拠点ができてしまうということではなくて、既存の公的なインフラをできるだけ生かすような形で町をつくっていく。そのために人を確保するためには公的な住宅が必要だという地方がある。

そういうさまざまなニーズに公営住宅がどこまで生かしていけるのかという議論も私は必要だと思っております。

そのぐらいのアローワンスがないと、全部生活保護世帯でなければいけないという議論に仕切ってしまうと、これからの公営住宅の使い勝手は非常に悪くなる。大都市圏だけでなく地方全体を含めて全国で公営住宅があるわけですから、〇〇さんのおっしゃるような状況も含めて公営住宅の議論をすべきだろうと思います。

そうは言っても、2点目は、従来の公営住宅の議論の中で、先ほど局長さんがおっしゃった承継の問題とか、所得把握の問題とか、資産の問題とか、さまざまな問題が項目として出されてきていると思いますが、きょうのペーパーは必ずしもそこまでいっていませんね。

その議論を少し着実にやって、〇〇委員がおっしゃったのは、インデックスとして生活保護世帯の考え方をとるべきだというお話をされたのであって、私はそれは大賛成ですね。

できるだけ正確に所得把握をして、的確にそういう方々に大宗は供給される枠組みをつくるべきではないかと思っています。

3点目は、公営住宅の家賃はやはり少し問題だろうと思っております。

公営住宅の家賃を考えたときに、近傍同種家賃の設定が公営住宅は全国的になかなかできないからという形で、いわゆる近傍同種家賃でない家賃をあたかも市場家賃のように装っていま運営されているわけですが、たとえば公営住宅の大宗は、大都市圏あるいはその周辺の近傍同種家賃を設定できる家賃だとすると、そういう努力をしたほうがいいのではないか。

というのは、所得の高い人たちが入居し続ける一因として、確かに2倍払えとかプラスアルファ払えというパニッシュメントを与えているわけですが、それが効いていないのは、ベースになる家賃が必ずしも近傍同種家賃にはなっていないところにもあるのではないかと考えておまして、そのへんの議論も必要ではないかと思っております。

◆委員長 どうもありがとうございました。

いまの議論の整理ですが、まず問題は、生活保護のみの住宅に公営住宅をしるという主張が一つあり得ると思いますが、それ以外に、公営住宅の人を排除してもコミュニティバランスを考えて、ほかの目的のために、ある程度質の高い住環境をつくるために公営住宅を用意すべきだという考えもあると思います。

これは非常に違う考えだと思います。

論点になっているのは、生活保護というきちんとしたミンステストを受けた人たちを排除してまでも、中心市街地をよくするような住宅をつくる議論をすべきなのかという議論です。

生活保護だけ入れたらいっぱい余ってしまうわけですから、ほかのところをどう使うかという議論は別個あるわけで、そういうことを認めた上で、まずは優先的にはそこが必要だというのは〇〇さんのご意見だと思います。それが第1点。

第2点は、近傍同種家賃は市場家賃の一つのあり方として受け取ったんでしょうが、経済学的に言ったら、市場家賃は超過需要がなくなる家賃です。余りが1割ぐらい残っている、あるいは5%ぐらい残っている、そこまで高く家賃を設定したときの家賃が市場家賃です。

それは近傍同種である必要は全然なくて、質のいい住宅ならば当然みんなが入りたいわけですから、そういう家賃にすればいい。

低所得用は低所得用でうんと低く下げて、質のいい住宅には、そこまで家賃を上げる。そこからスタートして、さらに収入超過者に対してはペナルティをかけることをやれば済むんじゃないかと思います。

◆〇〇委員 いまほどの議論とか、公的住宅をめぐってですが、委員の構成を見てわかるように、都市、建築、住居という物づくりの分野と、経済的な分野の委員が多いと思いますが、その部分で議論していくときに、いまの議論を聞いていてと思いますが、一棟とか一団地でとらえる問題と、一戸のユニットとしてとらえる問題を一緒に議論してしまうと非常にこんがらがるとは思いませんか。

そういう意味で一団地、一棟の問題と、一戸のユニットの問題を分けて考えたらどうかというのがまず提案としてあります。

一戸の問題と考えた場合に、きょうの資料の3ページ、きょうの議論のテーマですが、施策対象と検討課題ということですが、2番にまずは該当すると思いますが、「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」と書いてありますが、私、長い間高

高齢者のことをやっております、確保できない理由には大きくは三つあると思います。

一つは言うまでもなく経済的困窮です。二つ目は家族困窮です。

どういうことかといいますと、単身とか、非常に子どもが多い家族とか、あるいは知的障害者の方だと、親御さんは非常に収入があるんだけど年をとられて子どもの行く末が心配だという家族困窮があると思います。

三つ目は心身困窮というか、体の障害とか心の障害、この三つの困窮の要素があるのではないかと思います。

そうすると、一戸のユニット、権利の問題として考えた場合、やはりボトムには経済的困窮があって、たぶん〇〇先生のご意見と重なると思いますが、そこが生活保護と言われたのではないかと思います、それにさらに加えて経済困窮と家族困窮とか、経済困窮と心身困窮とか、非常に困った状況にある方にキチッとセーフティネットとして、ユニットとして、一戸として提供されるのがそもそもの公営住宅の役割だと思います。

ところが、経済的困窮はクリアしているけれども、家族困窮とか身体困窮のある方については、そこがいままで都市再生機構とか、中堅所得者層と言ってきたところをそういうふう置きかえる必要があると思いますが、経済的以外のことで非常に居住困窮をしている人には、都市再生機構あるいは公社がやってきた賃貸住宅がきちんと対応していくということで、おそらく機能としては見守りとかコーディネートとか、ソフトの機能が必要だと思いますが、そこは厚生労働省の施策とすごく重なってきますし、さらに言えば、介護は介護保険との問題も当然出てくるとは思います、経済以外の困窮のもう一つカテゴリーがあると思います。

物づくりの分野、私も建築なので気にする、一棟、一団地をどう考えていくのかは、3ページの表でいくと4番「まちづくりへの貢献」ですが、ここの部分を一戸から出発して考えると非常にむずかしい議論になってしまうと思います。

むしろこれは地域再編、中心市街地を活性化したいとか、あるいは中山間地のお年寄りを迎え入れたいとか、非常に大規模な団地を活力のあるものにしていきたいという、地域再編とかまちづくりの構想があって、その中に、先ほど申し上げたような非常に低所得の人に絞った公営住宅というパーツとか、あるいは経済はOKだけれども、家族に困窮している人のパーツをどうはめていくとか、そういう組み合わせで議論していくと、先ほど来のお話が少し解けるのかなと思うと同時に、そういうふう考えたらどうかなと思いました。

◆委員長 どうもありがとうございました。ほかにご意見ございませんか。

そろそろ時間になってきましたので、事務局から、いま出たさまざまなご意見についてコメントがあたりでしたら。

◆住宅総合整備課長 今回は対象をどうするかということで議論をしていただきましたが、必ずしもそれと完全には切り離せない状況で、入居制度の話とか家賃の話がございまして、トータルして議論をしないと最終的な取りまとめができないと思っていますので、今回はそういうことで、家賃の話とか入居制度の話等についてご議論をお願いしたい。

その中で、きょう議論していただいた内容は、またそこでさらにフィードバックされることは十分あり得ると思っておりますので、よろしくをお願いしたいと思います。

◆委員長 きょうの議論は公営住宅の役割が低所得者対象だけではないだろうという議論があつて、その目的と、元来の、本当の困窮者とのバランスをどうとるかというときに、いま〇〇委員がおっしゃったように、生活保護で明確に区分された低所得の人、おそらく身体困窮も経済困窮に結びつくと生活保護に入っていますし、生活保護のかなりの大きいところは身体困窮ですが、家族困窮は、お金があるのかどうか一つの鍵だと思いますが、何らかの困窮のところ自体でも定義が幾つかある。

しかし、困窮を離れたまちづくりの役割も公営住宅にあるかもしれない。そのときの家賃をどうしたらいいんだというような課題があるだろうという議論だと思いましたので、今後、先ほどおっしゃったように、先ほどの論点と絡めて議論を深めていきたいと思えます。

今回は具体的な政策手段について議論をお願いすることにし、本日の審議は終了したいと思います。

事務局にお返ししたいと思います。

◆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した。

次回の日程につきましては5月30日、月曜日、午後4時より国土交通省の2階の特別会議室において開催を予定しております。

これ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。