

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4回）

日 時：平成17年6月24日（金）
16時00分～17時30分
場 所：霞山会館 9階「うめの間」

◆事務局 ただいまから第4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、委員の皆様方には多忙なところご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

議事に入ります前に、お手元の資料の確認をお願いしたいと存じます。

資料1、「公的賃貸住宅のあり方に関する基本的方向（案）」でございます。資料2が、「公的賃貸住宅のあり方に関する基本的方向（案）－参考資料－」でございます。

参考として、「公営住宅制度の概要について」でございます。

以上の資料をお配りしておりますので、確認いただきたいと思います。落丁等ございましたら、事務局までお申し出ください。

それでは、以降の議事進行につきましては、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たいと思います。

本日はこれまでの3回の小委員会での議論を踏まえまして、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を行いたいと思います。そのために、まずは事務局から資料のご説明を受けて、その後、委員の皆様のご意見をいただきたいと思います。それでは、事務局からご説明をお願いいたします。

◆公営住宅管理対策官 それではご説明いたします。資料1と併せて資料2をご覧くださいながら進めていきたいと思います。

資料1でございますが、今週初めに委員の皆様方にお送りした上で、様々なご意見をちょうだいしたところであります。短い中、お読みいただき、誠にありがとうございました。いただいたご意見をできるだけ取り入れながら、また、これまで3回の小委員会での議論も踏まえて、基本的方向の案をまとめております。

目次をご覧くださいますと、大きく5つのパートに分かれております。まず、1の「はじめに」と2の「公的賃貸住宅の沿革と現状」がありまして、3と4が中心部分になります。3の「賃貸住宅市場への公的関与の考え方」、これは1回目、2回目で十分ご議論いただいたものに沿った形でまとめているつもりです。また、4の「施策展開の基本的方向」は、(1)、(2)、(3)と分かれています。

(1)は、住宅セーフティネットの再構築ということで、①として、適正かつ効果的な

公的賃貸住宅の供給について記載し、②として、賃貸住宅市場全般にわたるセーフティネット機能を向上させていこうではないかということに記載しているところです。(2)は地域政策への貢献等、(3)は将来世代に継承できる良質な社会資産の形成という形で全体をまとめております。

内容のご説明をいたします。1ページをお開きいただければと思います。

基本的方向(案)として、「1 はじめに」でございますが、この部分は今回の検討に当たっての基本的な問題意識を書いている部分です。公的賃貸住宅については、国民の居住の安定や良質な住宅ストックの形成を図るための手段として、戦後の住宅政策の中で重要な役割を果たしてきたという認識です。ただ、この政策システムについては、社会経済情勢の変化の中で、根本的な見直しが迫られているだろうというような問題意識です。したがって、制度についても根本から見直しを行うことが求められているということです。

なお、併せて、次の段落に書いていますとおり、住宅地分科会の基本制度部会においては、新たな住宅政策全般にわたる基本的な制度的枠組みを議論しておりまして、この中でも、特に今の住宅建設5カ年計画における公的賃貸住宅のあり方についても議論をしているところです。こういったものに反映させるべく、この小委員会では特にご議論いただいているということでございます。

1ページの一番下の段落ですが、そういった中で、市場重視、ストック重視の新たな住宅政策を展開していく上で、多様化、高度化する国民の居住ニーズに的確に答えていくためには、住宅セーフティネットの確保、良質な住宅ストックの形成についても、既存の枠組みにとらわれずに対応していく必要があると、こういった認識のもとに住宅市場全体を視野に入れた政策の枠組みづくりについて議論をとりまとめようという認識でございます。

次の2ページをお開きいただければと思います。ここに「2 公的賃貸住宅の沿革と現状」ということで、これは資料2でいきますと、資料2の1ページをご覧くださいと、公的賃貸住宅制度の沿革が示されているところですが、これをまとめているところでございます。戦後すぐの住宅の絶対的な不足に対応するために公営住宅法や日本住宅公団、地方住宅供公社ができたわけですが、その後、量の確保から質の向上へ、さらには市場機能、ストック重視への政策転換を図る中で、様々な制度的な枠組みの充実を図ってきたところです。特に真ん中あたりに「その後」と書いておりますが、平成に入ってから、特優賃制度であるとか、高優賃制度を創設するなど民間賃貸住宅も含めた賃貸住宅全体の質の向上に向けた制度の充実を図ったところです。

また、併せて平成8年の公営住宅法の改正においては、特に家賃制度について、より市場と連動させた形で家賃を組んでいく。さらには整備手法についても、民間住宅の買い取り、借り上げを活用することによって整備を図っていくと。こうした形で市場における公営住宅の供給をより強くした制度に組み替えていっているわけでございます。現在、公的賃貸住宅制度につきましては、こういった形で制度が整っているわけですが、今後、新たな住宅政策を支える制度的枠組みを検討する中で、こういったシステム全体の見直しも含めて、さらにどうやっていくかというのが今回の大きな問題意識であります。

次の3ページをご覧くださいと思います。「3 賃貸住宅市場への公的関与の考え方」です。この部分は、これまでに述べた沿革と、その後の社会経済情勢の変化を踏まえて、賃貸住宅市場について、我々としてどう評価して、今後どうやっていくのかというところを書いています。まず、はじめの(1)の上の部分は、基本的な考え方をまとめた部分です。まず、ここに書いていますとおり、住宅は国民一人一人が、自ら努力することを通じて確保していく、そういったものであるという認識を示しています。ただ、こういう認識のもとで、今後、多様化・高度化する国民の居住ニーズに的確に対応するためには、市場環境の整備がいるだろう、それが基本的な認識であります。また、特に市場で自力では適正な居住水準の住宅を確保できない人たち、こういった人たちの居住の安定の確保、あるいは市場では十分に量が確保できない良質な賃貸住宅、こういったものについては、広い意味での住宅のセーフティネットとして公的関与のもとで市場の環境整備、市場を補完・誘導する観点から賃貸住宅の供給を進めていくことが重要ではないかと考えています。

特にこのうち、最低居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な人たち（低額所得者）については、所得再分配等の観点から狭義の住宅セーフティネット、これまで公営住宅がその中心でありましたが、それを念頭に置きながら、公的関与のもとで適切な賃貸住宅を供給していくことが必要であろうというのが基本的な認識であります。

そういった基本的な認識に立ち、大きく4つの切り口を記載しております。

1つ目が、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人たちへの対応ということで、低額所得者に対する対応、それから民間賃貸住宅の入居制限を受けやすい高齢者、障害者等の世帯、こういった人たちについての対応というのがまずあるのではないかと整理であります。

次の4ページ、(2)であります、「市場においては十分な量が確保されない良質な賃貸住宅の供給」ということで、賃貸住宅は住宅ストック全体の約4割を占めるわけであ

りまして、その質の向上に取り組んでいくことが必要であるという基本的な認識を持っております。こういった認識のもとに、ファミリー向けの比較的規模の大きい住宅、あるいはバリアフリー化された住宅については、市場を誘導していく観点から公的関与のもとで供給の促進を図っていくことが必要であるという考えであります。

3つ目は、「地域政策への貢献」でありまして、地域には様々な課題があろうかと思っております。その課題を解決するために住宅政策としても貢献できる部分があるのではないかとということで、具体的には中心市街地の活性化、地方定住、地域コミュニティ維持のための定住人口の確保、密集住宅市街地整備、こういったものに対応するための公的関与があるだろうということです。

最後、4つ目、「災害対応等緊急時の対応」ですが、これはもちろん市場を通じて様々な対応をしていくというのが基本であります。ただ、時間の切迫性もあるため、市場を補完する観点から公的関与のもとで賃貸住宅を供給していくことが必要であろうということです。

そういった考え方に立ち、「4 施策展開の基本的方向」をまとめています。これが今回の取りまとめの中心部分です。総論として3つほど書かせていただいております。

まず、その1つ目の（基本的な考え方）ですが、何度も申し上げているかもしれませんが、住宅政策については、市場重視、ストック重視の方向に展開していこうとしているところです。こういった中で、国・地方公共団体が一体となり、これまで以上に総合的に賃貸住宅政策を展開していく。これは公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅市場、持ち家・借家の関係も含めて賃貸住宅政策を展開していく必要があるだろうということを考えております。このうち、これまで住宅セーフティネットの中核的な役割を担ってきた公的賃貸住宅については、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応して、施策対象に公平・的確に供給されるよう制度の根本から見直しをする必要があるということです。

また、次の5ページですが、そういった流れの中で、これまでの本小委員会の議論を踏まえ、社会的弱者の多様化、国・地方公共団体の財政制約の高まりの中で、住宅セーフティネットを取り巻く状況が大きく変化しているのではないかと。こういった中では公的主体が賃貸住宅を直接供給する手法、これまでの公的直接供給手法ですが、これは限界が生じているだろうという考え方を持っております。また、住宅の管理についても、様々な形で不公平感が顕在化していると考えておりまして、この制度についても根本的に見直す必要があるだろうと考えております。

そうした状況において、これまでのように、公的賃貸住宅のみをセーフティネットの柱として、国民の居住安定を確保していくことはもはや困難ではないかと考えています。今後は賃貸住宅市場全体のセーフティネット機能の向上を図ることにより、いわば重層的かつ柔軟な形で対応していくことが必要ではないかということでございます。

2つ目は、（住宅セーフティネットの担い手の多様化）であります。これも今回の取りまとめの柱の1つであろうと考えております。特にこの2段落目ですが、今後、より「公共と民間のパートナーシップ」という考え方を強化していく必要があるのではないかと。そうした基本的な考え方のもとに住宅セーフティネットの担い手を拡大していく必要があるのではないかとこの考え方を記しています。具体的にはNPO、民間事業者等の様々な主体を住宅政策上明確に位置づけていきたい、そうした主体の様々な役割分担や連携により多様化する社会的弱者の居住支援、自立支援を重層的かつ柔軟に講じていくためのシステムづくりをやりたいということで、多様化する時代背景には、柔軟で多様化した手法でもって対応していきたいというものです。ハードのみならずソフトの施策もきちんと組み入れてやっていきたいということでもあります。

それから、次の3つ目、（国と地方公共団体の役割分担）、これはこれまでも議論をしてきたところでございますし、この審議会の中でもいろいろ議論があったところです。特に公営住宅については、狭義の住宅セーフティネットとして所得再分配等の観点も踏まえて、国が責任を持って制度運営をやっていくべきではないか。あるいは財政的な支援をやっていくべきではないかと考えております。

次の6ページですが、特に公営住宅の供給については、地方公共団体のみでの取り組みでは地域の住宅困窮者に対して十分な対応が図られないおそれもあると考えております。従って、新たな住宅政策の枠組みを考えるに当たっても国の役割はきちんと明確にしておく必要があると考えているところです。

また、今後、より地域の実情に応じた住宅政策を進めていく中で、セーフティネット機能の向上、これはより広義のものも含めてですが、そういったものとか、良質な賃貸住宅の供給についても、国は全国的・広域的な見地から、地方公共団体の取り組みの支援・誘導等を行っていくべきであろうと考えているところです。

なお、その際には、地方公共団体を支援する制度として、6月22日に国会で成立しましたけれども、地域住宅特別措置法などの新たな制度などを使い、きちんと対応していくべきではないかという認識であります。

なお、この法律については、参考資料2の6ページ、7ページをご覧くださいと思います。この法律に基づいて、地方公共団体が地域住宅計画を地域の実情に応じて作成していただき、これに対して、地域住宅交付金という形で国が支援をすることにより、これまで公営住宅、特優賃や高優賃など、個々に制度を運用してきたところですが、これらを含む計画全体を地域の取組みとして応援していこうという制度を創設したところでありまして、こういった制度を活用し、地域が自主性と創意工夫を持ってやっていただきたいというメッセージであります。

それから、資料1の6ページに戻っていただきまして、(1)「住宅セーフティネットの再構築」です。その中の「① 適正かつ効果的な公的賃貸住宅の供給」のところであります。これにつきましては、従来から様々な取り組みを進めてきているところですが、一番下の段落にあるように、特に公営住宅については、多数の希望者が現実には入居できないといった状況がある中で、入居収入基準を満たさなくなった人たち、収入超過者ですが、こういった人たちが住み続けているといった不公平も指摘されているところです。

7ページをご覧くださいますと、こういった問題意識の中で、特に公営住宅については、セーフティネットの根幹ですので、真に住宅に困窮する低額所得者に対してきちんと供給できるように、その施策対象、入居制度、また家賃負担についても見直していこうではないかということを考えているところです。

また、これだけではなくて、「その際には」というところに記載されておりますけれども、居住支援、自立支援、これは何も公的主体のみならずNPO等の力も借りながら、また、それを住宅政策上に位置づけることにより、こういったソフト面での支援も行いながら進めていくということが必要ではないかということです。

「(a)公営住宅供給の適正化」ですが、こういった観点から公営住宅については、4つの視点を書いているところであります。

1つ目は「施策対象」でありまして、まず、公営住宅の施策対象者に関する要件は、3つありますが、その中の1つである入居収入基準については、国民所得水準等の社会経済情勢の変化を踏まえて、恒常的に点検を行っていくべきではないかということです。現在の公営住宅制度は、平成8年に大きな改正が行われておりますが、入居収入基準についても、平成8年以来見直しを行ってきておりません。それまでは順次数年ごとに見直しを行ってきたところではありますが、平成8年以来見直してないという状況も踏まえて、きちんとこの際に点検すべきだろうということです。

また、併せて所得水準等の地域格差を入居収入基準に反映することについても検討していくべきだと。生活保護制度なども、地域の実情に応じた形になっておりますが、公営住宅制度についても、こういった形での制度の見直しは必要なのではないかと考えております。

また、その際、生活保護制度等の施策対象の考え方も視野に入れて、真の住宅困窮者が入居できるようにしていきたいということで、これは小委員会でも議論になった話ですが、例えば生活保護制度あるいは関連制度のインデックスの考え方なども勘案しながら、適正な入居収入基準を設定していきたいと考えているところであります。

さらに、今、入居収入基準の緩和が認められている人たちとしては、高齢者や障害者がありますけれども、この中で高齢者については、現行50歳以上の人たちについて緩和が認められていますが、これについては見直していく必要があるだろうということを考えています。

さらに、次の要件であります同居親族要件についても、昨今の家族形態の変化などを踏まえ、例えば単身での入居とか親族以外の人との同居、こういったものも認めていくような形で制度を検討していくことが必要かと考えております。

続きまして2つ目の「入居制度」であります。これについては、入居収入基準等を満たす人に実際どのように入居していただくかということであります。東京都などの例にもありますとおり、ポイント制などをとって詳細にやっていたところがありますが、そういった考え方も踏まえつつきめ細かく様々な事情を反映させていく必要があるだろうということでもあります。

特にその際、高額な資産を持っていらっしゃる方が入居しているという現実もありますので、こういった人たちを入居させるかどうかということも含めて、我々としては仕組みを検討していかないといけない、そういった資産の把握・反映方策についての検討も必要だろうと考えているところです。

次の8ページは、近年、犯罪被害者など一時的、緊急に住宅を必要とする人が多様化し、かつ増えております。こういった人たちに適切に入居していただけるためのストック確保のあり方、特に大都市部では公営住宅への応募倍率が高く、なかなか手を挙げても入れない、デッドストックになっているという意見もありますので、そういった人たちのために柔軟に確保していく仕組みについても検討していくべきだろうと考えているところです。

併せて、子育て世帯等に対する期限付き入居の制度、これについては、資料2の15ペー

ジをご覧くださいますと、先般ご紹介した東京都の期限付き入居の制度の例をお示ししておりますが、若年ファミリー世帯等に対し、特に立地や施策対象者の状況を踏まえて一時的に入居していただく必要のある人たちについて期限付きで入居していただく取組みが行われているところです。こういった期限付き入居について、これまでともすれば、国としては慎重な考え方をとってきたわけですが、今後は、こういったものを地方の取組みとして進めていただくことも必要なのではないかと考えているところです。

資料1の8ページにお戻りいただきまして、こういった人たちへの対応については、同じパラグラフの「また」以下のところですが、都市再生機構の賃貸住宅等についても幅広く活用していくべきであると考えております。

次に「なお」書きですが、公営住宅における定期借家制度の活用については、より一般化した形で、かつ入居資格を満たさなくなった人たちの点検としても使えるのではないかという発想がございます。これについては、資料2の16ページをご覧くださいと思います。問題意識としては、定期借家制度を一般化していくことがどこまで可能であろうかということですが、これについては、平成11年に国会から、質問主意書を政府として受け取っております。これに対する答弁、これは閣議決定までして政府として出しているものですけれども、ここのアンダーラインに書いていますとおり、公営住宅については、住宅に困窮する低額所得者のための住宅である、したがって、制度としては入居者が高額所得者となること等特段の事由がない限り居住が継続することを前提として成り立っているという形になっております。したがって、事業主体は入居者との間で期間の定めのない賃貸借契約を締結しているので、定期借家制度にはなじまないという認識を持っているというのが公式のスタンスであります。

特に、借地借家法の正当事由との関係も整理しながら、かつ公営住宅法と借地借家法との関係も今後整理をしながら、法律的な詰めはもっと必要かと思っておりますけれども、資料1の8ページで申し上げたような形で期限付き入居の制度の活用もできるのではないかという問題意識も持っているところがありまして、これについては、なお、そのあり方について検討していくべきであるという形でまとめさせていただいているところです。

また、「さらに」のところに書いていますとおり、入居承継の範囲の厳格化、収入超過者対策、これについては現在開会中の通常国会でも相当議論が出たところでありまして、私どもとしても適正化を図っていかないといけないという意識で記述をさせていただいているところであります。

次に3つ目の「家賃制度」についてであります。これにつきましては、民間賃貸住宅における家賃の実態との乖離があるのではないかという問題意識です。今の制度は応能・応益制度という形で能力と便益に応じて家賃を徴収しているところですが、応能部分の家賃算定基礎額と応益部分の係数のそれぞれについて、市場との連動性をより強める形で見直す必要があるだろう、これについても、きちんと取り組んでいく必要があるだろうということでございます。

また、併せてパラグラフの下のところを書いていますが、事業主体である地方公共団体がその判断で減免を講じている場合があります。こういったものについても同様の観点から再点検すべきだろうという問題意識で書いているところです。

なお、この家賃制度については、「また」書きのところですが、収入超過者対策として、あるいは住宅の規模と居住人数とのミスマッチを解消するために使うべきだという意見が相当ございまして、こういったものについても具体的に検討していきたいということで記載をしているところです。

8ページが一番下、4つ目の「供給の仕組み」ですが、9ページに記載しているとおり、先般成立した地域住宅特別措置法に基づいて、地域住宅計画を作成して地方の創意工夫を生かしてやっていただくということです。

また、公営住宅の管理については、3つ目のパラグラフに書いておりますけれども、地方公共団体が責任を持ってやっていくべきと、これは入居者決定に当たっては、中立公平な判断が必要だろうと考えておりますが、管理につきましても、今般新たに導入されました管理代行制度、すなわち事業主体以外の地方公共団体、地方住宅供給公社が、管理主体に代わって権限を行使できるという制度を今回導入いたしましたけれども、このような代行制度を使ったり、あるいは事実行為については地方自治法に基づく指定管理者制度を使ったり、民間委託を使ったりという形で、民間の活力も活かしていこうということになります。

さらに、(a)の一番最後のところですが、PPP (Public Private Partnership) の考え方に立って、NPOや民間事業者等の役割の拡大についても、従来の公民の役割分担の枠にとらわれることなく幅広く検討を進めていくべきであると記載しております。一定の規制等は必要かもしれませんが、将来的にはこれまでの公営、公による運営のみならず民営的なものも幅広く検討していくべきではないかというような問題意識を持っております。そういったものも視野に入れて今後検討していきたいと考えているところです。

次の「(b) 公的賃貸住宅制度間の連携・弾力的運用による機能強化」ですが、狭義のセーフティネットを確保するための公営住宅制度と、その若干外側にある公的賃貸住宅について、弾力的に運用することによって幅広に、重層的にセーフティネット機能を確保していこうではないかという問題意識です。

2段落目ですが、そういった意識から、当面は多様化する居住ニーズに対応するために、今回の新たな法律でできました地域住宅協議会などを活用しまして、地方公共団体、地方住宅供給公社、都市再生機構、特優賃等のオーナーなどの事業主体の連携強化を図ることによって、今あるストックを弾力的にきちんと使っていきたいと、そういった問題意識でございます。

また、9ページの一番最後の段落ですが、これは特に都市再生機構の賃貸住宅を念頭に置いて書いていますが、都市再生機構の賃貸住宅は、言うまでもなく広域的な住宅需要に対応するための住宅であります。ただ、現在の実態においては、地域の住宅需要の受け皿となっているという面も特に大都市への周辺部の住宅についてはあるわけでありまして、こういったものについては、地域としてどう位置づけていくのかということもきちんと検討していくということでございます。

次の10ページであります。「さらに」というところですが、従来ないスピードで多様化する社会的弱者の居住の安定を図るためには、これまで以上に柔軟に公的賃貸住宅制度を活用していく必要がある。今まで様々な形で個々の法律に基づいて整備し管理してきた部分がありますけれども、その柔軟化を一層図っていこうということです。

そういったものも念頭に置きながら、一番最後の文章、「特に」以下でありますけれども、今後、新たな住宅政策の制度的枠組みを検討していく際には、公的賃貸住宅の供給に関する国・地方公共団体の役割を明確に位置づけることが必要であるということでもあります。これは住宅の基本法制に位置づけるということも念頭に置きながら書いておりますけれども、そういった新たな枠組みにおける政策体系のもとでも、地方公共団体が地域の実情を一番把握する立場にありますので、地方公共団体が柔軟、的確に対応できるような形で公的賃貸住宅の供給を進めていく枠組みの構築も含めて幅広く検討していくべきと考えているところであります。非常にわかりにくい表現ではありますけれども、念頭にありますのは、資料2の1ページにお示した沿革の中で制度が構築されてきたわけですが、こういった制度を今のところは縦割りに残しながら、今回の新しい法律で地域住宅計画を使って、より横串的に地域が一体となって使っていきたいところまでは来ている

わけです。今後、さらに、こういった制度全体の再整理といいますか、統合できるものは統合するという含めて考えていかないといけないという問題意識を特にここでは書かせていただいているところであります。

資料1の10ページにお戻りいただきまして、「② 住宅セーフティネットの機能向上に向けた賃貸住宅市場の整備」ということで、これまで公営住宅から他の公的賃貸住宅まで広げて考えてきたところですけれども、さらには賃貸住宅市場全般にわたっての住宅セーフティネットを考えていく必要があるだろうという問題意識で書いているところです。

(a)は、「賃貸住宅市場の環境整備」でありまして、ここは相当広い書き方をしております。具体的には、例えば持ち家の賃貸住宅としての活用も含めて基礎的な市場の環境整備が要るのではないかということです。そのためにいろいろ書いておりますが、例えば持ち家の賃貸化の支援のための方策、具体的にはここに書いていますような、賃貸住宅への投資環境の整備であるとか、管理の合理化等々賃貸住宅経営の合理化のための制度構築を図っていくとともに、高齢者が今持っている住宅を住み替えることによって、若い人たちにも使っていただくような、そういった方策も考えていくべきだろうということでございます。

そのための具体的な方策として、下のところに書いていますとおり、情報提供・相談体制の整備、定期借家制度であるとか、サブリース、さらにはリバースモーゲージ、こういったものも、今後なお制度改善の必要があろうかと思えますけれども、取り組んでいく必要があろうといった認識でございます。

次の11ページ、「(b)社会的弱者の居住支援」です。こうした中で、特に賃貸住宅市場全体のベースアップを図る中で、特にセーフティネットのためにやらないといけないという問題意識がここがございます。3行目に書いていますとおり、その問題意識としては、借借人・貸貸人双方の不安解消、特に現実、貸貸人の不安解消を図るシステムを組んでいく必要があるだろうということでございます。その1つの考え方として、入居制限を行わないなど、一定の要件を満たす賃貸住宅の情報をきちんと提供することとともに、福祉政策であるとかNPO等の主体と連携して、借借人・貸貸人双方に対する居住支援をソフトとしてやる、こういった体制の整備に取り組むことが必要であろうと考えているところです。

また、現在、地方公共団体と公益法人、NPO等との連携によって、いろんな人たちの居住支援、自立支援の取組みの萌芽が見られるところです。こういったものにつきまして

も、今後、住宅政策上明確な位置づけを与えていきたいと考えているところであります。

具体的には資料2の29ページをご覧くださいと思います。ここは横浜市の例なのですが、高齡者、障害者、外国人、一人親の家庭などに対して、地方公共団体、民間の保証会社、協力不動産店などがネットワークを組みながら居住支援をやっていこうではないかという取組みがあるわけでありまして、こういった形で地方公共団体、地方住宅供給公社を結節点としながら、様々な主体がそれぞれの特色を出し合うことによって柔軟な形で居住支援策をやっていければと。それを国としてもきちんと位置づけて応援していきたいという思いでここは書いているところでございます。

また、資料1にお戻りいただき、「(c)民間住宅を活用した家賃補助」です。これにつきましても、いろんなご意見を頂戴して、我々としても今の段階で、これまでの従来の審議会のトーンをより具体化させる形でできるだけ書こうと、姿勢を示したいというところで書いているところであります。これにつきましては、特に問題意識といたしましては、家賃補助制度というのは効率の高い政策手段であることは認識しているところであります。

他方、4行目に書いていますとおり、その導入に当たってはいろいろ検討すべき課題があるだろうと、具体的には生活保護との関係、財政負担、適正な運営のための体制、受給者の自助努力を促す方策、こういったもののあり方を整理していく必要があるのではないかという問題意識でございます。したがって、当面は地方公共団体が民間住宅を借り上げて公営住宅として提供する方法、これをさらに柔軟化もしながら対応していくのが現実的であろうと考えています。なお、この家賃補助制度につきましては、今あるような課題をもっと検討し深めていきたいと考えておりまして、今後とも諸課題の克服に向けて、具体的な検討を進めていきたい、それが必要であると書かせていただいております。

具体的には外国の事例であるとか、あるいは国として財政支援をすることとしても、具体的に担うのは生活保護制度と同様に地方公共団体でありますので、そういった主体とも具体的にいろいろ議論を深めていきたいと考えているところであります。

11ページ、「(2)地域政策への貢献等」であります。これにつきましては、「①地域の課題への対応」ということで、これまで様々な議論が出てきたものをきちんとまとめさせていただいているところであります。特に地方部における中心市街地の活性化であるとか、過疎、中山間地域の再生のためにも公的賃貸住宅を使っていけるのではないかとこのところでございます。

12ページをご覧くださいと思います。そういった中で、「② バランスのとれた

コミュニティの形成」ということで、これは地方のみならず、特に大都市地域も視野に入れながらの記述であります。むしろ大都市地域の問題といってもいいかもしれませんが、これまで本小委員会でも議論が出ましたとおり、大規模な公営住宅団地におきましては、今、コミュニティバランスの低下が懸念され、実際にも起こっているところであります。そういった状況を踏まえまして、例えば地域の実情に応じて、若い人たちに優先的に入居していただく、もちろん施策対象としましては、生活保護世帯等、住宅困窮者に優先的に入居していただくという形がありますけれども、具体的にどこにだれに入居していただくかについては、コミュニティのバランスなども考えながら入居していただくことが重要だろうと考えています。

また、次に書いていますとおり、大きな団地につきましては、そのままではコミュニティバランスの低下等の問題も生じますので、積極的に再編していく必要があるだろうという問題意識を持っているところでございます。今般の地域住宅計画の作成に当たっても、そういったことを十分勘案しながら、地方公共団体が計画を作成し、公営住宅団地等の再編を行っていただきたいと考えているところでございます。

その際にも、再編してどうするかという問題といたしましては、各種住宅の適正配置であるとか、あるいは公営住宅についても、新たに土地を買ってというのは現実的ではないので、借り上げ方式を柔軟に活用するとか、そういった方策もあるのかなということでございます。

12ページの「(3) 将来世代に継承できる良質な社会資産の形成」でございますが、これにつきましては、13ページをご覧くださいと思いますけれども、特優賃、高優賃の制度、今、必ずしもうまくいってないではないかということはもちろん問題意識としては持っていますけれども、そういった良質な住宅整備のための政策誘導は我々としてはまだ必要だと考えているところでございます。そういった制度を改善しながら使っていくというものと、それから、都市再生機構による民間供給支援型の賃貸住宅制度などもありますので、そういった機構の支援も仰ぎながらやっていくと、そのような方策もあるのかなと思っております。

また、最後に、今後の市街地のあり方を考えると、無秩序に外延化していくという状況は決して望ましい状況ではありませんので、我々としては、コンパクトな市街地を形成するための政策転換を図っていく必要があるだろうと考えていまして、そういった政策転換を行う上でも、公的賃貸住宅には様々な役割があるのではなかろうかというところであります。

5の「おわりに」では、これまでに記載された内容を、今後きちんと制度化していく必要があるという形でまとめているところであります。

若干、長くなり、また雑駁なご説明になりましたけれども、以上でございます。

◆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いて、ご質問、ご意見を頂戴したいと思います。

◆〇〇委員 事前に意見を出さなくて申し訳なかったのですが、内容については、これから皆さんからいろんなご意見があると思いますし、非常に短時間の議論の中で出てきた提案を入れてくださったと思うのですが、むしろ編集上というか、わかりやすさということですけども、何回読んでも、空気の薄い飛行機の中で読んだせいかわからなかった。どうしてかということが、きょうも考えながらだんだんわかってきたのは、何が理念で、何が実現すべき目標で、何が手段かということがまだ並立してしまっていて、目次を見ますと、1、2が現状把握で、次に3の賃貸住宅市場への公的関与の考え方という、ある意味では理念、どういうことを実現しなければならないのかということがあって、その上で、実現手段が4に書いてあるはずなのですけれども、実際に読んでいくと、例えば、11ページ、12ページあたりの項目でいくと、「地域の課題への対応」というような、割と手段的なタイプがあるかと思えば、12ページには「バランスのとれたコミュニティの形成」というアウトカムのものが書いてあって、一体何が目的で、何が手段かというところの組み立てが少しわかりづらい。いろいろな方から様々な意見があって書かれているので、そうなっているのはやむを得ないことがあるかと思うのですけれども、きょうもいろいろなご意見があると思うのですが、できれば、何が実現すべき目的で、そのための手段として何が考えられることであるのかということが、最終的にまとめるときにわかりやすくしていただく必要が、内容の如何にかかわらずあるのではないかとすることをまず申し上げておきます。

あと、内容について、2つだけ申し上げてよろしいですか。

◆委員長 はい。

◆〇〇委員 1つは、私の意識としては、9ページのPPPと書いてあるところに絡んでくるとは思うのですが、要は地域の事情に応じて、広い意味での住生活サービスを提供するような事業体というか、組織が政策的に必要なになってくるのではないかと問題意識がございますし、どこかでそういうことはもう少し明確な形で書いていただきたいと思いますが、そうすると、そのような地域の事情に応じて成立する、ここではNPOとか民間

事業者という言い方をされていますけれども、こういった組織に対して何らかの公的な位置づけをしていくような制度的な枠組みを用意していく必要があるというようなメッセージをもう少し明確な形で書いていただけないかというように、9ページあたりで思います。

それともう一つは、これも口頭で説明がありましたし、文言を見ると丁寧に書いてはありますけれども、将来的なことを考えますと、広い意味での公的な賃貸住宅ストックの大胆な入れ替え、つまりもう少し具体的に言いますと、UR都市再生機構の賃貸住宅の実質的な公営住宅化を政策上位置づけていけるような仕組みを、今いくつかの制度がありますけれども、現実にもその制度における扱いを変えていけるような仕掛けをどこかに埋め込んでおくというのではないかと思います。要は実際に実質公営住宅化したURの住宅を自治体が受けるかというところではありませぬので、そうすると逆に第三の道というのでしょうか、セーフティネットに非常に近い性格を持った制度の方に、現在の公営住宅と若干似ているかもしれませんが、そういうところに現実の公営住宅化しているUR住宅につけ替えていけるような、そういう仕掛けをどこかこの中に入れていけるといいのではないかと。要はつけ替えというのでしょうか、現実の共同住宅ストックに対して、それは昨日まではURだったかもしれないけど、極端なこと言うと、明日からは公営住宅だという、そういうつけ替えができるような布石をどこかに入れておくというように思います。

雑駁ですが、以上でございます。

◆委員長 どうもありがとうございました。今、第1点の目的と手段のことを整理してほしいということでした。手段は整理はできると思いますが、〇〇委員のご見解では、一番大切な目的は何と何なのか。

◆〇〇委員 1つは、まず、単なる低所得という形ではなくて、住宅のマーケットではなくて、公が何らかのサポートをすべき政策対象は変化していると。ある意味では、必要性がなくなったところもあるし、ある意味では新たなニーズが生じているので、そういう人たちに対してハードもしくはソフトの住生活サポートが必要になってきたということで、それを実現できるような手段を並べていくべきではないかというのが私の考えです。

◆委員長 今まさに、高齢者が増えて、生活保護に頼らざるを得ない人が増えているわけだから、むしろ低所得者対策の必要性こそ増してきたと言えるのではないですか。さらに低所得者が増えてしまったためにコミュニティのインバランスが様々な問題を引き起こしている側面もあるわけですね。

◆〇〇委員 それは負のトラップというか、そのことがここで議論になりましたよね。

◆委員長 それが非常に大きな議論だと思いますね。今、おっしゃったのは、それはさておいて、別な新しいニーズが出てきたと。サポートすべきニーズが出てきた。それは例えば。

◆〇〇委員 子育ての世代であるとか、あるいは先日、〇〇委員がおっしゃっていたような、いわゆるリターン組というのでしょうか、地方都市が中心市街地活性化を考えられているときに、リターン組を呼びたいという場合に、いきなり来てくださいというわけにもいかないところもございます。

◆委員長 それは国がサポートすべきかどうかという議論はあまりしっかりしてないですね。

◆〇〇委員 それは、私は実現すべき目標としてそれがあって、その中で全く市場に任せべきものと、公的にある関与がなされるべきものとの仕分けがある。その仕分けをすべきではないかと思います。実現すべき目標をすべて公的にすべきだということを申し上げたわけではなくて、実現する目標は何かということは書いてあって、その中で公がどう関与すべきか、というような二段構えのものがちょっと論理として見えてこないのということを上申しました。

◆委員長 どうもありがとうございました。

◆〇〇委員 私も都市再生機構の賃貸住宅について非常に気になっていました。2つほど申し上げたいと思います。公的住宅が限界になってきたというのは書かれておまして、そういう場合は公的住宅の分散化、多様化ということで現在の場合には対処するしかない。理想というのは家賃補助であろうと私は思っているのですが、公営住宅の分散化と多様化のもとで考えますと、機構住宅の位置づけが非常にあいまいです。私、今、付箋紙を張ってみたのですが、あらゆるところにべたべたと出てくるわけで、あまり明確ではないように思うのです。要するに市場に任せて、民間賃貸住宅にも頼るとするか、補完とか環境整備という形で住宅政策のターゲットを薄いターゲットとして民間市場まで入れておきながら、機構住宅の将来の位置づけとか、現状を担うべき姿というのがあまり見えてきていない。

例えば、参考資料の2ページで見ますと、この機構住宅というのは、これだけ素直に見ていくと、民間住宅に限りなく近くなっているわけですね。そうであるならば、なぜ、これをもっと積極的に住宅政策の中に組み込んでいかないのかということがよくわからない

し、見えてこないと思うのです。独立行政法人の機構であるからというのか、将来は民間に全く渡してしまうから、この住宅政策の公的などには何となく外しているような感じで出すのだというのかもしれないのですけれども、公的住宅について国交省として考えるのであれば、独立行政法人の機構住宅もせつかくストックとして存在するのであるから、それを様々な形でもう少し濃淡をつけて利用していくべきではないかと思います。将来的に民間に渡してしまうから、これは外しておくというお考えなら、それはそれでまた別なのですが、どうもそうではないような気もするのです。その辺をもう少し住宅政策の中における機構住宅の位置づけというのを明確にしていく方がいいのではないかと思います。民間住宅まで入れるのであれば、機構住宅もきちんと位置づけをしてほしいというのが大きな1点です。

次に、これは、例えば、資料1の10ページなどであるのですが、住み替えなさいとか、高齢者に家を貸したりして、どこか住み替えなさいというようなことを言ったり、リバースモーゲージをなさいと言っているのですが、インセンティブを与えないとこういうことは起こらないわけで、そのインセンティブの与え方として税制などもアメリカ型みたいなやり方があると思います。その辺に対する言及は全くなかったのですが、その点はどうしてお考えなのか、以上、2点です。

◆委員長 第1点について言うと、機構住宅と公営住宅との役割分担について明確にしてほしいという御指摘が含まれていると思います。今の2点、事務局にコメントいただけるとありがたいと思います。

◆住宅総合整備課長 URの住宅について、濃淡をつけて活用していくべきだというのは全くそのとおりだと思います。機構住宅については、9ページの一番下のパラグラフのところで、先ほどちょっと説明申し上げましたとおり、実際の利用実態を見ますと、広域的な需要に対応するものと、地域的な需要に対応するものとに分かれてきているという観点を踏まえて、まさに位置づけを明確化した上で活用していくことを考えていくべきではないかということをごここで申し上げさせていただいております。どういうふうに位置づけるのだということが、今回、力不足もありますが、触れられなかったということをごさいます。ここでは、位置づけを明確にするという方向性を出させていただいたということをごさいます。恐らくそれでは不十分だということだと思っておりますけれども、現時点ではこのくらいということなのですが。

◆〇〇委員 公的住宅の中にしっかり位置づけるのか、あるいは将来は民間に手放しちゃ

うというようなスタンスで住宅政策の中に今置いておくのか、どちらなのでしょうかと
いうことをお聞きしたい。

◆住宅局長 まず、後者の議論は全くありません。機構が今まで果たしてきた役割は、大規模で、マーケットを前提に、マーケットでは供給されないものを、マーケットの条件でできるだけ供給したいという原理でずっとやってきて、その結果が今77万戸あるわけですね。方針を定めているのは、機構は新たに土地を取得して、ファミリー用の賃貸住宅を供給するということはもはやしないということです。マーケットの力もある程度ついてきていますが、いろいろ政策的にやらなければいけないこともあるのです。しかし、機構が新たに土地を取得して賃貸住宅を供給するということはしないということにしております。しかし、77万戸をきちんと維持・改善をしながらマーケットに供給し続けていくということは明確に位置づけられているわけです。だけど、市場で勝負するというから、2ページの表で見ますと、基本的に公社とか特優賃と同じ世界で仕事をしているということなのですね。

それで、今おっしゃったことの趣旨が、せつかくの77万戸のストックを、例えば公営住宅のように管理すべきだということであれば、77万戸全体をそういうふうにするためには、地方公共団体との協力もありますし、すべてをそのように位置づけることは難しいと。したがって、賃貸住宅の使われ方を現実にきちんと即して、大都市の勤労者がある程度流動的に使っている団地と、そうではなくて、専ら地域のニーズに使われているものを画然と分けまして、後者の部分については、もうちょっと地方公共団体の主体性を前に出して、地域の住宅政策として、これを位置づけるという要素も必要なのではないかと。そういう方向を追求してみたらどうかということは今9ページに抽象的にではありますけれども、書いていただいているということなのですね。

しかし、これは地方公共団体がどう考えるかということもありますから、例えば公営住宅として全部引き取ってくださいと、機構は考えているかもしれませんが、地方公共団体はとんでもないこととございますと、恐らく答えるでしょうし、やりとりをしなければいけません。一昨日制定していただいた地域住宅特別措置法では、その地域に即して公的賃貸住宅の管理主体が協議するということになっていますので、そういう場で方向性が出れば、追求していきますというような構えではあるのですけれども、必ずしもクリアカットではないことは事実なのですね。

先生の明確に位置づけるというのは、公営住宅として使うべきということにむしろ近い

のでしょうか。

◆〇〇委員 そこまでは言ってないのですが、一部は公営住宅化しているというお話を聞きましたし、一部はここに書かれているように、市場家賃に近いものを目指しているというところがあるので、民間の住宅に非常に近い部分もあるということでした。それを今お聞きすると、それは地域のニーズに合ったものにするか、あるいは大都市のそもそもの趣旨に合ったものにするかというふうに切り分けたいということですが、これからの課題はそのような方向なののでしょうか。この機構住宅については、公営住宅化している部分がかかなりあるというところを一番初めにお聞きしました。75万世帯ということはかなりの量ですから、パススルーはできないだろうと思います。空いているところもあるだろうし、かなり重要な住宅がありながら、さらに特優賃とか、あるいは借り上げをするというようなことがあったりして、その辺が私自身、よくわからなかったものですから、お聞きしたのです。

◆〇〇委員 〇〇先生から全体の構成がわかりにくいのではないかとということですが、私もちょっと思ったのは、3と4のつながりがあまりない。資料1の一番最初の目次を見ているのですけれども、「市場において自力では」というのは確かに書いてある。「地域政策への貢献」というのも確かに書いてある。それに対して「市場においては十分な量が確保されない良質な賃貸住宅の供給」、これは若干あるのですが、ちょっと薄いかなと。特に最後の「災害対応等緊急時の対応」、これはあまり書いてない。というふうになっていまして、3と4がリンクするならいいのだけど、していないと、ばらばらのような感じがするのですね。

例えばですけれども、先ほど〇〇先生が〇〇先生に聞いた質問を私なりにちょっと考えてみると、1つは、全体で公的賃貸住宅をとらえ直しましょうというのが1つの大きな目的としてあるかなと。それから、全体の政策を少し柔軟にしましょうと。個々の政策にあまりとらわれない柔軟にするという方向感を持ちましょうと。特に居住者のインセンティブを少し重視して、それによって効率化を図るような施策をとっていきましょうと。それから、地域貢献というのも併せて考えましょう。それと団地生活の中における適正化というのですか、ある種の生活クォリティーの確保を図りましょうと。そういう5つぐらいの目標を長く考えつつ、こういったいろいろな施策を書いてもらうと。何かそういうまとめ方もあるのかなというふうに感じました。

それから、いくつか、加筆するのかわからないのですが、まず3ページあたりの

ところに、公営住宅法は確かに低額所得者と書いているのですが、もしも、今後、資産ということをもっと明確に打ち出したいということであれば、例えば低額所得の「所得」の意味を潜在的なフロー、つまり資産を持っていて、もしかしたら所得が得られるかもしれない、そういう潜在的なフローも含めた意味としてとらえ直すというようなことをちょっと書くというのもあるかなと。あるいは明確に低額所得、低資産というような書き方をするというのがあるのかなと思いましたけれども、実際そういうふうに修正するかどうかわかりませんが、考えとしては1つあるのかなと。

それから、6ページですけれども、(1)、「① 適正かつ効果的な公的賃貸住宅の供給」と書いてありますが、「供給」という言葉が適正なのか、それとも「運営」のような言葉が適正なのか、そこをお考えいただいた方がいいかもしれないと思いました。

それから、11ページ、これは若干リスクがあるなと思ったので、あえて申し上げるのですが、「中山間地域等における定住人口確保の観点から、公的賃貸住宅を戦略的に供給」と書いておりますが、この供給がうまくいった場合には大変いいと思うのですが、失敗することもあると思うのですね。そのリスクをどうとるのか、あるいはリスクをどう考えつつこういったことをするのかというのを考えておいた方がいいのかなという気がするのですね。市場性の低いところという部分もあるので、ちょっとその辺が気になったところでは。

それから、あと全体で思ったのですけれども、公的賃貸住宅といったときに、1つ、公庫については全く触れてないですね。公庫のお金を借りて、例えば賃貸住宅を供給するというのはあるような気もするのですが、もしかすると、今度の新しい機構の中で、賃貸住宅の質をそういったものでコントロールするという考え方もあり得るかもしれないと。そうすると公的賃貸住宅に入るのかどうかかわからないのですけれども、そういう発想もあるのかなと。公庫を通して民間の賃貸住宅を活用するという話もあるのかなと。それについては特に書いてなかったもので、もし、それが入った方がいいのであれば、ちょっと考えていただいてもいいかなと思いました。

◆委員長 どうもありがとうございました。今、〇〇委員が言われたことに追加すると、11ページの中山間地域において定住人口確保の観点からUターンを助けるというのは、地方が自発的にやればいいので、国の金を使うことではないと思います。成功するかどうかを見てと〇〇委員はおっしゃったけど、原則としては、地方が自己責任でやればいいことではないかというふうに思います。

それから、その一方で、中山間地域にいる老人が取り残されてしまう。それをある程度近辺の公営住宅に移り住んでいただくというような措置は、日本が昔の農業時代から大きく変わっている時代への移行的な措置として当然国がその地域を援助してもいい性質の再分配政策だと思うのです。定住人口確保といってもこの2つの場合についてで、国の役割が必要かどうかというのは随分違うことではないかと思います。

◆〇〇委員 今、〇〇先生の言われたことに反論します。中山間地域について、地域にとっては定住人口確保なのですけど、今、国土の中で一番大きな問題は、そういう人口が減っているところの国土をどのように保全していくかという、そういう国家的な課題が出ているのです。単に地域に人口がいることだけでなく、人口がいることがその地域全体、ひいては国土を保全する役割を担うという、そういう側面を持っていて、例の所得保障というのはそういう考え方ですよ、ベースにあるのは。実際に農水省でそれに近い政策をやっているわけでしょう。

そういう意味では、これは〇〇先生のような限定的な解釈だと確かにそうなのだけど、私はそうではない役割を持っているというふうに考えて、これはここへ入れるべきではないかと思っております。

◆委員長 それを住宅政策の目的にするというのは変だと思うのです。住宅政策ではなくて国土保全政策を議論するところで政策を打ち出せばいい。むしろ畑を森に戻す補助金をどんどん出して、人が住まなくなっても国土が保全されるようにしていくという結果がでるかもしれない。住宅政策は、国土保全政策の手段としてほかの政策手段と関連付けずに、用いるのには全く向かないと思います。

◆〇〇委員 ただ、一定の人口を確保しなければいけないというのは現実の問題です。

◆委員長 森にしまえば、人口がいなくなってもいい。

◆〇〇委員 それは20年とか、30年スパンで考えれば、あるいは50年スパンで考えればそうかもしれない。その間のプロセスをどのように考えるかという、ある一定の人口がいなければ、そんなことできるわけがない。

◆委員長 それは住宅政策でやるべき問題じゃなくて、きちんとその目的のためにお金を確保すべきです。全国すべての中山間地にそういう形で人々をずっと居座り続けさせる、しかも若い人まで戻るかもしれないというような可能性をつくっちゃいけないと思うのです。資源の効率的な配分に、市場がそうやろうということに対して介入して、非常に非効率な資源配分をしようというわけですね、国が関与して。それは一番やってはいけないこ

とでしょう。しかも、それを住宅局が全く関係ない目的のためにやるというのは変で、目的のためにはきちんと手段を1つずつつくったらいいいので、そういう目的があるなら、そこで議論して、きちんとした補助をつくれればいい。

◆〇〇委員 それはどこでやるのですか。

◆委員長 農水省なり、環境省なり、環境の保全を担当するところがやるべきだと思います。

◆〇〇委員 私の考えは違いますけれども。

◆〇〇委員 中山間地域の問題について、先ほどリスクという問題でお話もありましたけれども、1つの政策としての形での人口減少ということが大きく現実になっているわけですが、我々のこの中山間地域において、現実的な問題として、東京あたりでも、大企業を中心に「百万人ふるさと回帰運動」というのがNPOで具体的に行動が起きていると、そういう形で地方への人口の移動がまた始まるのではないかということで、そんなことがいろいろと取り沙汰されております。

私どものような小さな地域であっても、数は少ないのですけれども、いい家があれば、ぜひ住みたいねというような、結構そういう照会も来ております。その中で民といっても、民のストックはほとんどない、活力もないという中で、公的な部門における1つの政策としてそのような形での受け皿としての公営住宅の整備も何らかの形で打ち出していただければと思います。もちろん我々地方公共団体は当然のことながら努力しなければなりませんし、そういう形での活路も見出していかなければならないということは当然の責務です。また、対応として国が、あるいは県がということではなくして、我々自身が努力はしなければならぬと考えております。

しかし、どうしてもストックも民の活力も非常に弱いという中であっては、冒頭お話に出ましたところの公のあるべき姿の中でどうサポートし、新たな仕組みをどうつくるのかということだと思います。市場に任せるものと、公の立場でフォローするものときちんと位置づけた上で、我々の中山間地域の中にあっては、公の立場でこのような形でフォローすると、こういう仕組みをつくと、あとは頑張れという部分が見えてくると非常にやりやすくなってくると思います。

今回成立した地域住宅交付金などは、逆に我々も試されているのではないかとってはおりますけれども、やはりその部分での仕組みには、確かにリスクはあります。しかし、そのリスクを超えていかなければ、どうしても地方はこのままですと、どうしようもなく

なってしまうというような実態にまで追い込まれている形に実はなっているのですね。

そこで、こういう住宅政策の中でもいいですから、何かの形での新たな仕組みが見えてくると非常にいいということで意見を述べ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。

◆〇〇委員 皆様のご心配は解ります。地方の方にもおっしゃったような主体的な取り組みがあるときに何らかのサポートができる制度設計が必要ではないか、あくまでもここは、おっしゃっているように、特殊ではないかと思いますが、ただ、地域がそういうことをされるときに、何らかのつき合い方が住宅政策でできるような仕組みが必要ではないかとおっしゃったと思うのですね。そういう意味では、地域の方でそういう自主的な主体的な取り組みがあった場合に、制度的に全くそれに関与できないとか、メニューがないというのが具合悪いのではないかと。

◆委員長 私は柔軟だから、最後は皆様の御意見に従いますけれども、「自分たちの既得権をずっと維持させてくれ」という既得権を持っている人達の要求に国が屈していれば、社会の進歩はないということが、すべての政策立案の原則だと思っています。もし、〇〇委員がおっしゃるように、国土保全というような目的だったら、これは絶対国がやるべきだけれども、それにはどういうやり方が一番ふさわしいのか、そして、一番お金をかけないで有効なのは何かということをきちんと議論してからやるべきです。それはこの住宅政策とは全く別の政策手段を用いるべきだけれども、そのときに、そこで議論した結果、定住対策に補助するのが役に立つといたら、そちらで補助すればいいわけです。そういう政策に基づいて。ここで、軽々にそういう国土保全を議論すべきではない。

◆〇〇委員 軽々に言っているわけではなくて、私は随分前からこの辺の調査研究をずっとやってきて、実質的に役立つツールとして、公的賃貸住宅の役割はあるなと思って発言している。

◆委員長 既得権維持に全く役に立つじゃないですか。中心市街地の保全もそうだし、それから、そういう中山間地のUターンもそうだし、要するにそこの人々の生活が苦しくなるから、何とか助けて欲しいというのが本質的にあるじゃないですか。それはなるべく警戒していかないと……。

◆〇〇委員 だれの既得権、何の既得権ですか。

◆委員長 例えば中心市街地であれば商人であり、中山間地であれば、そこに住んでいる人たちの地域のコミュニティの住んでいる人たちですよ。

◆〇〇委員 なぜ既得権ということになるのでしょうか。

◆委員長 人がいなくなったらば……。

◆〇〇委員 新しい人を入れてくるのでしょうか。

◆委員長 そうです。だから、既に住んでいる人たちは得をするわけです。それを国の金を使ってやることはないでしょう。自分たちの金を出し合ってやるべきでしょう。

◆〇〇委員 2点あります。1点は、先ほど来から目的と手段の関係がやや不明確ではないかということで、目次構成で言うと、3と4の関係をもう少しバランスをとったらどうかということで1点目です。具体的には、4ページのところで、3の(3)で「地域政策への貢献」ということが書かれていて、これが4を見ますと、大きな柱の1つになっているのですが、この4ページの理念的なところの書き込みの「地域政策への貢献」というのが非常に薄いと思います。例えばコミュニティバランスの話が後半の4ではかなり取り上げられているわけですが、3では中心市街地とか、U・J・Iターンとか限定的なことしか書かれていないので、地域政策ということに対して、公的賃貸住宅がどういう可能性があるのかというところをもう少し丁寧に書き込んだらどうかというのが1点目です。

2点目は、言葉の問題かもしれないのですが、目次構成でいうと、4の(1)の「②住宅セーフティネットの機能向上に向けた賃貸住宅市場の整備」というのは、きょうのこのペーパーで言うと、かなり広い意味での住宅セーフティネットの中身を書いていると思うのですが、11ページの見出しにある「社会的弱者の居住支援」の「社会的弱者」という言葉がちょっとひっかかってしまったということです。理由としては何かというと、社会的弱者については、本当に狭義の意味での公営住宅が対応していくというのではないかと思ったのですが、こういう言葉があるかどうかはわからないのですが、ここで言っている11ページの「社会的弱者」というのは、「市場弱者」というのでしょうか、市場の中できちんと扱っていただけないとか、例えば年齢による差別だとか、あるいは外国人だとか、そういうことだと思うので、ここの「社会的弱者」という言葉でそれが伝わるのかどうかというのが気になったという2点です。

◆委員長 ありがとうございます。ほかに。

◆〇〇委員 4ページの(2)のパラグラフの一番最後の表現が気になります。「市場を大きく歪めないよう留意しつつ、公的関与のもとで供給の促進を図っていく」という部分です。要するに公的関与というのは、環境整備とかでしょうか。市場を大きく歪めないよう留意しつつ、こんなことができるのか、よくわからないのですが、公的関与をして供

給を促進と書いてあるのですね。もうちょっとソフトな言い方がいいように思うのですが、いかがでしょうか。あまりにも生々しく書かれているように思うのですが。

◆委員長 基本的に市場でできなくて、公的にやるべき理由が十分あるときには堂々と入って行けばいいわけですね。その仕分けをあまりはっきりさせないものだから、おずおずとした表現になってしまうのです。

◆〇〇委員 良質な賃貸住宅という理由だけで公的関与で供給促進ということになってしまうのですね。それがちょっと内心忸怩たるものがあるから、「市場を大きく歪めないよう留意しつつ」という条件つきになるわけですね。

◆委員長 例えば耐震性のような良質な住宅を地域にどんどんつくるといふなら、耐震建築には外部性がありますから、非常に説得的ですね。それから、前にもさんざん議論が出てきたような、高齢者中心のニュータウンに高齢者のための様々な施設を同時につくるといふようなことも、これはなかなか民間でできないかもしれないですね。

◆〇〇委員 そこで提案があるのですが、「良質な」という言葉を入れたことがかえって大変にしているのではないのでしょうか。今おっしゃったように耐震性も十分だし、高齢者の生活向上に資する、市場においては十分な量が供給されない賃貸住宅で、今の居住水準に照らして十分な質実剛健というか、要するにオーバースペックだとか、ハイクオリティなものではないものを言っていると思うので、「良質な」という形容詞を落としてしまえば、今、ご指摘の下3行もあまり苦しくなく書けるといふか、というような気がちょっとしたのですが、「良質な」を落とすといけませんか。

◆〇〇委員 そうです。「良質」というのは、イメージがちょっと違いますよね。

◆〇〇委員 オーバースペックとか、ハイクオリティという誤解を生じるおそれがあります。

◆〇〇委員 確かに「良質な」というのにちょっと違和感があるとすれば、落とすという選択肢もあるかもしれませんが、そうするとわかりづらくなるような気もしまして、先生が先ほどおっしゃったような耐震性等も含めて一定の質を備えたというような文言で、現時点において非常にひどい住宅ストックがたくさんあって、それしか選択肢がない地域がありますから、そういうところで一定の質を備える住宅供給を促していくことが求められるという表現にしてはどうかと、そんなふうに思いますけれども。

◆委員長 具体的な文言は事務局に詰めていただきたいと思いますけど、私の気持ちは、基本的には外部効果のあるもので、1棟、1棟を民間がつくっていたら、周りへの影響が

出てしまう、そういうところに公的な関与をすれば、全体のことが考慮したまちづくりができるという、そういう意味です。

◆〇〇委員 11ページの家賃補助です。恐らく国の答申で家賃補助が頭書きでこういう形で出てきたのは初めてではないかと思って、それは積極的に評価したいと思います。ただ、ここでは効率の高い政策手段であると言いつつ、他方、いろいろ問題がありますよと、当面はそこまでいけませんと書いてあるのですが、実は私と〇〇さんが一緒にかかわっている横浜市の住宅政策審議会では、実験的に家賃補助にかなり近い仕組みを市として導入できないかという検討を始めています。それは登録住宅制度と言って、ある程度、質が確保されていて、戸数も確保できる、そういう範囲の中において家賃補助に近い仕組みが導入できないか、予算措置のボリュームの議論と質の議論を両方クリアした形で実験的にできないかということこれから始めようとしている。東京都も若干そのような議論が入る可能性はありますか。あるいは、まだ、そこまでいってないですか。

◆〇〇委員 東京都の議論では、やはり家賃補助というのは政策ツールとして非常に魅力があるのだけれども、一度そこに入ってしまったときに、どこまで財政負担が広がってしまうのだろうか、本当にそれが今の時点で決断できる材料がそろっているのだろうか、特にお金で給付するということは、あなたが受けられて、私が受けられないのはおかしいと言われたときに、もうそれで対応できなくなるおそれがあります。

だから、これはよほど基準を明確にし、その基準を満たしていることをしっかりと捕捉できるような体制がないことには、とても結論は出せないのではないかな。そこでぐるぐる回ってしまう。そんな感じです。

◆〇〇委員 東京都はこの表現でいいということでしょうか。

◆〇〇委員 まだ、これから議論が出ます。

◆〇〇委員 いいのでしょうけれど、ただ、そういうことを実験的にやろうとしているところがあるものですから、結果的にそれをある意味で押しとどめるようなことになってはいけないので、国としては当面このように考えるという、何かそういうニュアンスを入れていただかないといけないと思います。家賃補助はそもそもこういう問題を持っていて、それが克服されないと具体的な検討は進められないというような形で理解されると困るなと、それだけです。

◆委員長 「全国的な制度として導入するには」という表現にしたらいかがでしょうか。

◆住宅局長 今の先生のお話を聞きますと非常にすばらしいと思うのですが、実験的に、

試験的に、あるいは試行的にやって、もろもろの問題点も現実に即して、掌握した上で前に進むのか、それともやめるのか、判断しようということだと思いのですね。ですから、この趣旨もまさに課題の克服に向けて具体的な検討を進める中で、試行的におやりになるというふうに私は受けとめたのですが、もし、そういう試行的な試みも国がマイナスの気持ちでいるというふうに受けとめられてはいかんのだけれども、それは修正すべきだと思いますけど、同じ気持ちですね。

◆〇〇委員 そうですか、わかりました。

◆住宅局長 それは東京都も恐らく同じお気持ちだと思いますね。

◆〇〇委員 東京都も同じ気持ちです。議論が続いている状況です。

◆委員長 あと、ご発言のある方はいらっしゃいますか。どうぞ、〇〇委員。

◆〇〇委員 3の「公的関与の考え方」なのですけれども、改めて読んでみると、自助努力すべしということは書いてある。「通じて行われるべきものである」というけど、自助努力すべきということはメッセージを書いておかないと、ここで書いてあることがミスリード、ご心配になっていることがあると思うのですね。

それともう一つ、私ちょっと抜けていると思うのは、運営をする経営体が自助努力でちゃんとバランスをとる努力をするのも必要だということは、個人の自助努力は書いてあるのですけれども、経営体の方の自助努力というか、バランスをとりなさいということが書いてないので、これは後ろの方の手段とは関係ないのですけれども、原則論として3に入れておくべきではないかと思えます。

逆に経営として、自らバランスをとるのだけど、バランスをとるのが難しいものは、今までのようなじゃぶじゃぶの補助づけではなくて、1割補助ぐらいでもいけるかもしれないけれども、課題によっては、逆に3割補助じゃなくて、9割ぐらい補助しないとできないものもある。そこはうまく事情に合わせて、補助率が連続的に変えられるような設計が多分必要なだろうと思うのですね。

もう一つ、あるとすれば、そういう中で、(3)の「地域政策への貢献」が、少しタイトルがぼやけているのか、むしろ個人に対してどうこうではなくて、個人の努力とは別に、公的に関与しないとコミュニティ全体が崩れてしまう場合は政策的なインターベンションというか、市場への介入が必要だろうという意味合いのことをもう少し(3)に書くとぼやけないのではないかと、地域政策となるとすごくぼやけてしまうと思うのです。むしろコミュニティがとても大事だというのは皆さんのご意見で異口同音にあったのですけれど、

それを維持する観点から、個人へのサービスといえ、そういう観点から何らかのインターベンションが必要な場合があるであろうということでも明示的に書かれたらどうかと思うのですが。

◆〇〇委員 全体の印象として、多様な意見がバランスよく盛り込まれていると思いますから、これにさらに何かを付け加えていただきたい、ということはありません。

ただ、事前のメールで申し上げましたように、全体として、理念、目標をさらに強調し、住宅は単なる手段的要素ではなく、そこで住生活が展開され、地域生活が営まれる人間生活の「場」であるとの視点から、公的なサポートを必要なところに入れていくというニュアンスがより明確に打ち出されるとよいと思います。

2点目に申し上げたいことは、パートナーシップの視点です。これからの住宅政策の主要な担い手は、地方公共団体であろうと思うのですが、特に住宅に困窮している世帯の問題については、国が地方公共団体とパートナーシップを組んで、国民連帯の観点からの必要な施策として、公的賃貸住宅制度を展開するといっているわけです。そのためには、地域にとって受け入れやすいかたちで、困窮世帯への支援を優先するという理念を貫徹するための工夫、仕組みが求められると思います。おそらく具体の施策に落とし込んでいく段階でいろいろと工夫していただけるのだらうと思いますが、パートナーシップという枠組みの中で実現可能なスキームが求められると思います。

3点目に、着地点はこのイメージでよいとしても、移行期には様々な混乱や問題が生じると思いますので、その手当についても十分に考えておく必要があると思います。そのためには、なによりも社会的なコンセンサスをきちんと確保しておくことが大切です。自治体によっては、公営住宅はもう要らないと考えているところもあるでしょうし、地域住民の中には、公営住宅団地を、迷惑施設のようにみている場合もあると思います。そうした状況のなかで、なぜ公営住宅が必要なのか、また、どうして応能制の支援が必要なのかということ、わかりやすく発信していくことが重要であろうと思います。

◆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でしょうか。それでは、本日は基本的方向の取りまとめに向かって、皆様から貴重なご意見をいただきました。この基本的方向については、皆様のご意見を踏まえて必要な修正を行った上で、来週、6月29日の基本制度部会に報告したいと存じております。基本制度部会においては、基本的方向のうち、4の施策展開の基本的考え方の部分を中心に基本制度部会の最終報告案に取り込んだ上でパブリック・コメントの手続に入ることを予定しております。本

日のご議論を踏まえた基本的方向の修正及び基本制度部会への報告に関しては、委員長である私と事務局にご一任いただきたく存じますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」と声あり)

◆委員長 ありがとうございます。それでは、そのように取り扱わせていただきたく思います。

委員の皆様におかれましては、5月19日の第1回の小委員会から、2カ月間に4回の会議をしていただきました。非常に精力的にご議論いただきましたが、ここで基本的方向の基本的な骨格というか、基本的に全部でき上がりましたので、皆さんの熱心なご議論に対して改めてお礼申し上げたいと思います。

それでは、後の議論は事務局にお返ししたいと思います。

◆住宅局長 小委員会の委員の先生の皆様方、八田委員長はじめ大変短期間に稠密なご議論をいただきまして本当にありがとうございました。

実はちょうどご議論いただいているこの期間に、通常国会に予算関連法案として提出しました2つの法律、公営住宅法等の一部改正と地域住宅交付金を創設するための特別措置法を国会で衆・参とそれぞれご議論いただきまして、一昨日参議院本会議を通りまして成立したところですが、その両院の審議でも、公営住宅をめぐる論点が非常にたくさんございまして、この小委員会でいろいろな論点を全部テーブルで出し切った上で、今回整理していただいたことは本当にありがたいことだと思っております。全体の取りまとめの仕方につきましては、今ご意見いただきましたので、また事務局で精いっぱい整理し直しますけれども、論点は尽くしていただいて、ありがたいことだと思っております。

公営住宅は昭和26年から55年間近くにわたってやってきているのですけれども、住宅金融と大都市の住宅公団を除きますと、全国にわたって、住宅局が地域の住宅政策上の需要を受けとめて財政的にきちんと答えを出していく唯一の手段だったために、純粋低額所得者に的確に居住サービスをするのはもちろんと真ん中にあるわけですが、今、55年たって振り返ってみると、地域が本当に困っておられるいろいろな課題をこの手段を使って解決していこうと、毎年、地方公共団体の方々とやりとりをしながら紆余曲折を経ながらもここに到達してきているとそう思うのです。ですから、今日も様々なご意見がございましたし、今回、住宅政策に関する基本法制の検討を契機に抜本的に見直さなければいけないというのもそこにあるわけです。その見直しも難しいというのも同じ理由がそこにあると受けとめておりまして、今回の整理が、29日の基本部会の報告にきちんと盛

り込まれて世の中に出ていくわけですが、これがしっかりしていれば、6月29日から秋口までご議論いただいた上で、本格的に住宅政策に関する基本法制を検討していく出発点になります。その一番真ん中の大事なところを今日用意していただいたということで、本当にありがたいことだと思っているわけです。これも一種の出発点でございますので、基本制度部会、分科会本体いろいろ議論を積み重ねていただいて前に進んでいきたいと思っております。

とりあえず、今の気持ちを申し述べまして、御礼のごあいさつとさせていただきます。本当にありがとうございました。

◆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。これをもちまして、公的賃貸住宅のあり方に関する小委員会を閉会させていただきます。