

社会資本整備審議会住宅宅地分科会公的賃貸住宅部会（第1回）

平成18年6月29日（木）

【事務局】 定刻になりましたので、ただいまから、第1回社会資本整備審議会住宅宅地分科会公的賃貸住宅部会を開催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。私、事務局を務めさせていただきます、住宅総合整備課の〇〇でございます。

部会長選任までの間、議事の進行を務めさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

本日はマスコミの方の取材希望がありますので、よろしくお願いいたします。なお、部会の議事につきましては、分科会に準じてプレスを除き、一般の方には非公開となっております。また、議事録は委員の名前を伏せた形でインターネット等で公開することとしたいと存じますので、あらかじめご了承ください。

まず本日、ご出席いただきました委員及び臨時委員の皆様方は、まだお見えになって委員がいらっしゃいますが、10名でございます、総数の3分の1以上に達しております。社会資本整備審議会令第9条により、本部会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

本日は、住宅宅地分科会公的賃貸住宅部会の初めての会合ですので、ご出席の皆様方をご紹介申し上げるべきところでございますけれども、本年3月に設置された「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」所属の委員の皆様にもそのままご就任いただいておりますので、省略させていただきます。なお、委員名簿は資料のほうにおつけております。

次に、本日お手元にお配りしております資料のご確認をお願いいたしますと存じます。

配付資料一覧でございます。資料1、公的賃貸住宅部会の設置について、資料2、「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する提言（仮称）」に関する論点整理、参考資料1、公的賃貸住宅等をめぐる現状と課題について、参考資料2、生活保護制度と公営住宅制度について、参考資料3、社会資本整備審議会答申以降の制度見直しについて、参考資料4、社会資本整備審議会答申「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」、参考資料5、

「今後の公的賃貸住宅等制度等のあり方に関する検討委員会」における検討議題及び委員からの主な意見について。

以上でございます。どうぞご確認お願いいたします。

それでは、早速議事のほうに入らせていただくということで、部会長の選出に入らせていただきます。社会資本整備審議会令第7条第4項によりまして、委員の皆様の中から部会長を互選していただくこととなりますが、早速の話で恐縮でございますけれども、これまでの経緯も踏まえ、先ほど申し上げた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で委員長をお務めいただいた〇〇委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

**【事務局】** ありがとうございます。ご異議がないようですので、〇〇委員に公的賃貸住宅部会長をお願いいたします。

それでは、以後の議事進行につきましては、〇〇委員にお願いしたいと思います。

**【委員】** お暑い中、お集まりいただきましてありがとうございます。先日、きのうでしたか、分科会が開かれまして、そこでこの部会の設置が認められたところでございます。以前から検討している組織をそのまま部会に持ち込んだということになります。よろしくをお願いいたします。

それでは、議事に入らせていただきたいと思います。本日の議事はお手元の資料にございますように、部会の設置趣旨及び今後の進め方、2番目が中心でございますが、「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する提言」に関する論点整理についてご議論させて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したいと思います。

**【事務局】** 本日はどうもありがとうございます。

ただいま、部会長のほうからもご紹介がございましたように、昨日、分科会を開催していただいた中で、これまで3月から今後の公的賃貸住宅制度のあり方についてご検討いただいております委員会につきまして、部会という形で位置づけることを了解いただきました。

資料の1でございますけれども、趣旨、検討事項については、今までご説明しておりまして、1の3つ目のパラグラフのところがございますように、この検討委員会で3回検討を進めてまいったということもあわせてご紹介させていただいた上で、部

会を設置してさらに検討を深めていくということをご了解をいただいております。

あと、今後のスケジュールにつきましても、本日の会議と7月の末にもう一度、今のところセットさせていただいておりますけれども、この2回、実質的には委員会の4回、5回になるわけでございますけれども、当面の提言をお取りまとめいただいて、8月に分科会が開催される予定になろうかと聞いておりますので、そこでまたご報告をさせていただくという段取りでまとめに入らせていただきたいと思いますと考えておりますので、引き続きよろしくお願ひしたいと存じます。

今日のご説明は、論点整理、これまで3回いろいろなご議論いただきました、私どもから資料を出させていただきましたし、大阪市さん、横浜市さんからプレゼンテーションもいただきまして、そういうことを踏まえましていろいろご議論いただいたものを一応、字の形で整理をいたしておる資料をメインにご審議いただきたいと思います。

もう1つ、生活保護の問題は、実は去年、公的賃貸住宅小委員会のときに専門の先生も入っていただいてご議論したんですけれども、今回も少し話題になりましたので、ちょっともう一度整理をしてみました。この2点につきまして、それぞれ担当の専門官、対策官からまずご説明をさせていただいて、それでご審議いただければということでございますので、よろしくお願ひしたいと存じます。

**【委員】** では、お願ひいたします。

**【事務局】** それでは、資料2及び参考資料1を使いまして、今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する提言（仮称）に関します論点整理ということで、説明をさせていただきます。

資料2でございますが、昨年9月の社会資本整備審議会答申におきまして、今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関しての基本的方向が示されたところでございます。

この答申の抜粋につきましては、本日お配りの参考資料4についておりますが、その中におきましては、公的賃貸住宅につきましては、真の住宅困窮者に公平かつ的確に供給するという観点から、まず公営住宅については、その供給の適正化を図っていくべきである、あるいは公的賃貸住宅制度間の連携、弾力的運用による機能強化などが必要ではないかという方向性が示されたところでございます。

また、民間賃貸住宅につきましても、市場全体としてのセーフティネット機能向上によって、そういう民間賃貸住宅を含んで重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築していくことが必要であろうといった基本的な方向が示されたところでございます。

この答申を受けまして、既に公営住宅制度につきましても、収入超過者対策の強化ですとか、あるいは入居収入基準の見直しなどについても現在、順次取り組んできているところでございます。

また公営住宅以外の公的賃貸住宅、あるいは民間賃貸住宅につきましても、地域住宅計画に基づく特定優良賃貸住宅の弾力的運用の制度ですとか、あるいは民間賃貸住宅を活用した、あんしん賃貸支援事業を創設していくなど、そういったものを予算面等でやってきているところでございます。

しかしながら、答申を踏まえまして、今後の公的賃貸住宅制度等のあり方について、まだ残された課題に関しての論点というものについて、整理をすると以下のようなものではないかということで、大きく3つにくくりまして整理しております。

まず、1つ目がセーフティネットの全体像、大きな2点目が公的賃貸住宅のセーフティネット機能の向上に関して、大きな3点目が民間賃貸住宅市場の環境整備と、そのような形で大きく3つに分けております。

まず1点目の、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの全体像についてというところでございますが、参考資料1、A4の横使いの資料でございますが、そちらの3ページに概念図的な図がかいてございます。重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築というものにつきましては、まず、主に家賃負担が問題となる低額所得者のための施策、これは代表的には公営住宅制度となるかと思いますが、この図で申しますと一番小さい赤色の丸で書かれている公営住宅制度、そういった公営住宅、あるいはその公営住宅を補完するような施策という観点と、主に民間賃貸住宅市場におきまして、入居を拒否されることが問題となっているような者に対しての施策について、それぞれの観点から検討すべきではないかということでございます。

後者の入居を拒否される住宅の概念的には、その図で言う黄色い部分、入居限定のない民間の賃貸住宅、(仮称)登録住宅とございますが、そういう入居限定のない住宅について登録をし、それを情報開示していくようなものの制度が要るのではないかという観点でございます。

その中間にオレンジ色、あるいは黄色地にオレンジ色のハッチがかかっているあたりが、公営住宅以外の公的賃貸住宅によりまして、低所得者対策として補完していくような観点、あるいは民間賃貸住宅を活用した制度の中で、公営を補完するような観点からの支援内容など、そういったものが考えられないかというゾーンがそういった部分でございます。

次に、資料2に戻っていただきまして、次のポツでございしますが、そういった施策を検討していくに当たって、その検討の要素といたしましては、まず公的賃貸、あるいは民間賃貸につきましても、もうストックの量としてはかなりな量が我が国に存在する中で、それぞれ公的賃貸住宅ストックの活用、あるいは民間賃貸住宅のストックの活用といったストックの活用の視点がその要素を含みます。さらには、一方でストックとしてまだ不足しているもの、あるいはストックとして不十分な質の内容、そういったものの観点から、ハコ質の向上等に着眼した支援の考え方、一方で、家賃負担のようなものに対する問題になるヒトに着目した支援、あるいは入居拒否という市場のルールの中での問題点、そういったものの中でのヒトに着目した支援、こういった大きく4つぐらいの要素の組み合わせで、施策の検討は行うべきではないかということが全体を考える中での視点でございします。

次、3点目でございます。そのうち特にヒトに着目した支援の中で、特には入居者負担の軽減のための助成、これは家賃負担の軽減ということでございしますが、これは昨年の答申におきましても、既に検討課題という中で、ただ、検討していく上での課題としては生活保護との関係ですとか、財政負担の問題、事務処理体制、あるいは自助努力を促す方策など、そういった面を今後の検討においては課題であろうと答申の中で既に指摘を受けております。あるいは答申の中には具体的に明記されておりましたが、こういう家賃負担軽減に関しましては、従来から住宅の質の問題、要は悪い質のものについても家賃負担を軽減するような助成をすることによって、住宅（ハコ）の質の向上につながらないのではないかという問題、そういったものがかねてより問題視されております。そういった今までの課題を踏まえまして、家賃負担の軽減、ヒトに対する助成を行う際におきましての留意点といたしましては、まずは公営住宅制度を補完するという観点からいえば、公営住宅制度との補完、あるいは負担軽減を受けられる者と受けられない者との間での公平性という点、さらに負担軽減を受けられる者が自助努力を促されるような仕組みとするべきではないか、あるいは効率的な制度運営、さらには地方公共団体が実施主体になると考えられますが、そういった公共団体の自主性の尊重ですとか、さらにはそういった点から、地域の住宅政策上の課題解決の活用などにも入居者負担軽減助成の制度を構築するに当たっては留意していくべきではないかというのが論点かと整理させていただいております。

次に4点目は、ハコに対する、住宅の質という観点でございします。これは参考資料の中にもデータがついておりますが、ファミリー向けの比較的規模の大きい賃貸住宅が、民営借家というストック平均は大体44平米ぐらい、全体の住宅ストックの平均床面積は9

5 平米ですので、その半分以下という状況でございます。そういう賃貸住宅の面積的な面では水準は劣っている、あるいは高齢者向けのバリアフリー対策がなされた賃貸住宅も不足している。こちらのほうも手すりですとか段差解消、あるいは廊下幅の確保など、いずれも備えていないものが持ち家では66%に対して、借家では86%という状況もございますので、そういうバリアフリー対応、そういった面で質が劣っている、市場においては十分な量が確保できていないという観点から、こういうセーフティネットを考えていくに当たりましては、まずストックの活用なわけですが、ストック活用視点の中でやはり活用していくべきストックと質が劣っているものについては、市場から排除していくべきようなストックなど、住宅の質についても留意が必要ではないかというのが論点かと整理させていただきます。

次の2ページでございますが、またこういう住宅のセーフティネットを構築していく上で、民間の賃貸住宅市場の状況、あるいは公的賃貸住宅の果たす役割は地域によって大きく異なっているのではないかと。そういった地域の特性を踏まえた施策構築をしていくためには、地域の実情に精通した公共団体の主体的取り組みが生かされる仕組みとすべきではないかというのが、もう1つの論点と整理させていただいております。

さらに、これまで住宅弱者のための住宅対策として、高齢者向けの施策は、高齢者居住法における円滑入居賃貸住宅ですとか、高齢者向け優良賃貸住宅など、高齢者向けの施策はさまざま講じられてきたわけでございますが、これからの少子化対策という観点からは、若年層あるいは子育て層に着目したような支援強化も必要ではないかという点を各論的に整理させていただいております。

さらに、コミュニティバランスが崩れることのないよう、多様な世帯が地域に居住できるような、ミックスコミュニティの形成というものも大事ではないかと、そういう視点も必要ではないかという点を住宅セーフティネットの全体像を構築していく中での視点、留意点ではないかと整理させていただきました。

次に2番目でございますが、公的賃貸住宅のセーフティネット機能向上についてでございます。こちらは中を大きく2つにくくってございます。

まず、公営住宅の供給の適正化ということで、公的賃貸住宅の中で公営住宅が一番中核となるセーフティネットになるわけですが、その部分に着目した論点といたしましては、真に住宅に困窮する低額所得者に対して、より公平かつ的確に供給する方向で、公営住宅供給の適正化をさらに進めるべきではないかという点でございます。こちらにつきまして

は、詳しい説明は省かさせていただきますが、本日おつけしております参考資料3で、昨年から今年にかけて見直してきた事項について幾つか紹介させていただいております。代表的には、公営住宅の収入超過者につきましては、その家賃水準について見直しをして、市場家賃にしていくという点の見直しをしておりますし、あるいは入居の承継などについても、ガイドラインを示すなどして管理の適正化に向けた見直し等を行っております。

また、検討中の事項といたしましては、公営住宅の入居収入基準などについて、平成8年に設定した基準を10年間見直しておりませんので、そういったもの見直しも必要ではないかという点あたりが検討中の事項という形で、参考資料でご紹介させていただいております。

そういった公営住宅の適正化をさらに進めていく中で、一方で、所得の上昇が見込まれない高齢者などの入居者と若年層、所得の上昇がある程度将来的に見込めるのではないかと、そういう若年層の入居者に対しての対策というのは分けて考えるべきではないかという点。特に若年層については、期限つき入居を活用するなどして、入居者が回転するような仕組み、自助努力を促して、ステップアップを促していくような仕組みといったものを公営住宅制度の中で考えるべきではないかというのが、もう1つの論点かと整理させていただいております。

さらに3点目として、公営住宅制度につきまして、公営住宅制度というのが、最低居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な低額所得者に対して、健康で文化的な生活を営むに足る、低廉な家賃の賃貸住宅を供給するもの。所得再分配という観点からは、生活保護制度の住宅扶助と重複するのではないかということが、これは今年の答申をまとめる際にもいろいろとご議論いただいておりますし、そういった中で両制度の関係を整理する必要があるのではないかという点でございます。これにつきましては、後ほど参考資料2を使いまして説明を別途させていただきます。

次に、そういった公営住宅制度を補完する観点から、その他の公的賃貸住宅制度をどういうふうに再構築していくべきかということで、論点を整理させていただいております。

まず、その他の公的賃貸住宅制度として、特定優良賃貸住宅あるいは高齢者向け優良賃貸住宅制度といった制度がございます。これらの制度は特定優良賃貸住宅については、中堅ファミリー層向けを対象にしたもの、あるいは高優賃については高齢者を対象にしたもの、そういったことで供給段階で制度が入居対象者ごとに縦割りで区分されている制度なわけです。一方で現状を見ますと、例えば地域によりましては、特定優良賃貸住宅に多

くの空き家が発生しているというような地域、特定優良賃貸住宅の空き家率につきましては、現在、全国平均で最新の調査ですと6.6%という数字になっておりますが、地域によってはもっと高い率も出たりしております。そういった需要と供給のミスマッチが生じているような点もあります。

一方でそういった地域において、公営住宅が高齢者向け優良賃貸住宅は高い倍率がついているという状況もあつたりしますので、需要と供給のミスマッチという問題についても、制度を入り口の段階で入居対象者を区分して、供給団体が縦割りしていることによる将来のニーズが変化したときに弾力的に対応がしにくいのではないかと、あるいはそういう需給ミスマッチを解消する上で、他への転用などのやりやすさという観点が要るのではないかと、ということで、縦割り制度を再編し、一体化していくことが効率的ではないかということでございます。

これまで目的外使用などによって、一部相互活用を行ってきたということで、この辺につきましては、参考資料の34ページで、現行制度でどういう手続を踏めば転用ができるかを表で整理しておりますが、その表をごらんいただくだけでもいろいろ大臣の承認とか手続が要るなという感じがするかと思います、そういった手続についてももうちょっと柔軟な利活用、転用ができる仕組みとするべきではないかということが考えられるのではないかとこの点でございます。

次に、資料2の3ページ目に行っていただきます。まず公営住宅以外の制度についての一体化ということでございますが、その制度の見直しについても、将来的には公営住宅制度も一体化した制度を視野に入れておくべきではないかと、そこに至るプロセスの中で、当面は公営住宅とそれ以外の部分と分けた形で、最終的には公営も一体化することを視野に入れた上で、その他の公的賃貸住宅制度の再構築を行うべきではないかというご意見をいただいたと考えております。

次に、特優賃、高優賃制度について見直す方向性としては、それぞれ縦割りで入り口で分けておるわけですが、それぞれの制度ごとにハコに対する助成、住宅の質の向上を図るための整備費の補助でございますが、住宅の質の向上を図るために住宅を供給する事業者に対して整備費負担を軽減するという、質のいいものを供給、促進しようというハコに対する助成でございますが、そういったものと家賃を低廉化するための家賃対策補助という助成が基本的にはセットになっているような制度でございます。

このヒトに対する助成というものの性格といたしましては、入居者負担を軽減する制度



でございますが、結果としてそういったことで入居率の向上につながるという点で、事業者サイドからいけば空き家率が下がる、事業リスクが軽減されるという効果を有しているわけです。そういった形で、基本的には供給を促進するというために、ハコに対する助成とヒトに対する助成をセットに組み込んだ制度でこれまで運営されてきている制度でございますが、今後、そういう制度を再編するに当たりましては、質の向上のためのハコに対する助成という点と、最初、全体像のところでもございましたが、公営住宅を補完する観点からの低所得者対策という観点から、例えば家賃負担を軽減するというヒトに着目した助成、これは分離をして考えていくべきであり、検討していくべきではないかというのが論点かと整理しております。

一方で、その次でございますが、ヒトに着目した助成に当たりましては、入居者の収入状況に応じて、やはり柔軟に行う仕組みとするべきではないか。公営住宅というのは全国一律で一定水準を確保するために一定のルール範囲内で、地方が一定の自由度を持った制度としておりますが、それを補完する意味で、地域の実情を把握した公共団体がもうちょっと自由度を高めて、弾力的に実施できる仕組みとすることが考えられないかと。

一方で、その際に応能応益という原則が要るのではないかと。その中で、過度の助成になってはいけないのではないかと。入居者の負担水準ですとか、助成を受けられる期間、あるいはそもそも助成の対象となれる者はどういう人にするべきか、あるいはどういう人は対象とはしないのかといったあたりについてはちゃんと整理をした上で、ヒトに着目した助成を構築する必要があるのではないかと整理をさせていただいております。

次のポイントは、住宅の質に関しての観点でございますが、現在あるいは将来の住生活の基盤となる良質なストック形成ということは必要ではないかと。先ほど申しましたような面積、あるいはバリアフリーなどを見ても、賃貸住宅の全体の質の向上はまだ促進が要るのではないかと。公的賃貸住宅を供給する上では、まずは基本性能を備えたものとする必要があるのではないかと。あるいはストック活用であれば、例えば耐震性能なんかは確保されるようにしなければいけないだろうし、新規であれば一定のバリアフリーなどは求めていく必要があるのではないかと。例えば、そういう基本性能を備えるべきではないかと。そういった中でそのためには当面の間は質の向上のためのハコに対する支援措置みたいなものは必要ではないかということでございます。

一方で次に、新規供給についてでございますが、現在、我が国の住宅の総数というのは、世帯総数を上回っておるということで、住宅自体の量は充足してきているわけですが、そ

ういった中で新規に供給を促進する、供給を支援していくに当たりましては、ストックの活用というものの観点からいえば、将来の需給の見通しですとか、あるいは既存ストックの状況、その中で使えるストックがどれだけあるのかですとか、その地域の状況を十分に踏まえた対応が必要ではないか。やみくもに供給を促進するのではなくて、地域の将来的な需要の見通し、あるいは既存ストックの活用方策の可能性などをよく吟味する必要があるのではないかという点でございます。

次は、都市再生機構、あるいは住宅供給公社の賃貸、あるいは改良住宅、これは公営住宅ではありませんが、いわゆる公的主体が直接保有をしている賃貸住宅もストックとしては相当でございます。特優賃や高優賃は基本は民間が保有しているものを公的に活用しているわけですが、一方でこういう公的主体がみずから保有しているストックというものがございまして。これは現状を見ますと、現在、入居している方というのは、公営住宅階層の低額所得者もかなり入居されているケースも見受けられるということで、実態としてかなり公営住宅を補完している地域において、地域の住宅として公営を補完している場合も見受けられる。そういった中で今後、老朽ストックの更新などが迫られてくる時代が来るわけですが、そういった公営住宅を実態上、現在補完しているストックを更新していくに当たってはどのような対応が必要か。こういった公的機関が直接保有する賃貸住宅と公営住宅との関係を整理した上で、今後のセーフティネットとしての位置づけ、活用方策を検討する視点が必要ではないかという点でございます。

また、こういう公的賃貸住宅につきましては、他の施策、密集住宅市街地整備におきまます従前居住者向けの住宅ですとか、あるいは中心市街地において定住を促進するための住宅とか、そういうまちづくりですとかそういった他の施策、福祉やまちづくり施策など、他の地域の住宅政策との連携という中で使われている事例もございまして。事例としては、参考資料1の35ページから38ページにも書いてございまして、そういう単に狭い意味での住宅政策としての活用だけではなくて、他の地域の政策と連携したような場合についての活用という視点も重要ではないかという点でございます。

次に3点目、大きな3番目のくくりでございます。民間賃貸住宅市場の環境整備についてでございますが、こちらはその中をさらに大きく4つに分けております。

1点目は住宅弱者の円滑入居に対する支援という点でございます。

なお、民間賃貸住宅市場の現状のデータにつきましては、参考資料1の40ページから47ページのあたりにデータをつけさせていただいておりますが、まず、民間賃貸住宅市

場におきまして、高齢者や障害者、外国人、あるいは子育て世帯に対して入居の限定、要は入居を拒否されているような状況というのがございます。これは47ページにデータがついておりますが、日本賃貸住宅管理協会の平成18年の調査によりますと、そういう入居者の限定を行っている例が16%ということで、前回平成14年調査の25%に比べれば改善はされてきているわけですが、そういう住宅弱者に対する入居の限定という市場の状況があると。こういった住宅弱者の円滑入居ができるためには、まず入居可能な民間の賃貸住宅についての情報の提供ですとか、家賃の債務保証ですとか、居住支援ですとか、そういう対策、環境整備が要るのではないかとというのが1点目の論点でございます。

次に、民間賃貸住宅につきましても、公営住宅を補完するような観点から住宅セーフティネットとして活用する際には、ここに低所得者が入居する場合の家賃助成ということが検討課題ではないかと。これは昨年の答申においても検討課題とされているところでございますが、その際には、一般的な家賃助成という観点については、住宅の悪いものに家賃助成されるのではないかとという面で、住宅の質の向上との関係、あるいは適正な事務処理ができるのかどうかという点が課題として既にかねてより指摘されておりますが、例えばそういう新しい登録住宅の制度のようなものを創設できた場合には、その中でさらに管理ですとか、住宅の性能ですとか、そういったものは一定水準のものに絞った上で、家賃助成の対象としていくようなやり方はないのかという視点を例示させていただいております。

次に、入居者限定の対応についてでございます。こちらにつきましては、法的には差別を禁止するんだという規制措置を導入する考え方もあるかという意見もございますが、ただ、そういう規制措置というよりは、そもそも貸主が入居者限定を行っている理由、背景というのを十分に踏まえた上で、これは参考資料1の45ページあたりにアンケート調査が出ておりますが、家賃の支払いに対する不安ですとか、住宅内での死亡事故に対する不安、あるいは習慣や言葉の違いに対する不安等々が回答で出ております。

そういった不安、そういったものを解消していくような、賃貸の貸主のリスクを低減あるいは分散させていくために、例えば定期借家制度、あるいは保険や債務保証などさまざまな仕組み、手法によってそういうリスクを軽減することによって、住宅弱者の入居者限定問題に対する対応をしていくことが重要ではないかと整理させていただいております。

次に、定期借家制度についてでございます。こちらのほうで最近の状況については64ページのほうにデータがついておりますが、増加傾向にありますものの、平成15年9月時点の調査では、新規契約に占める割合は4.7%という状況でございます。一方で活用し

たいという意向は7割ぐらいあるという状況でございます。そういった中で、定期借家制度について有効な制度でございますので、その制度の周知に努めるとともに、やはり活用実態に関する調査やさらなる活用に向けた制度の点検などを行っていくことが大切ではないかと整理させていただいております。

次の論点としては、住宅弱者に対する支援という中で、ソフトな対応として、先ほどの貸主のリスク低減ということもありますが、居住者のサポート支援という上では、行政が個々に直接個人を支援するだけではなくて、その間に立ったNPOなどの支援団体などが行政と個人の間に入るなど、そういった仕組みについても検討すべきではないかということでございます。

次に、市場環境のルールづくりということで、そのうち紛争防止等に係るルールづくりと整理させていただいておりますが、賃貸住宅に関する紛争、相談というのは参考資料の44ページにデータがついておりますが、国民生活センター相談件数でも増加傾向にございます。そういった中で借り主の居住の安定やあるいは賃貸住宅の経営の安定を確保していく上で、紛争の実態あるいは解決事例など収集分析した上で、ガイドラインなどの整備、普及を進めていくべきではないかと論点を整理させていただいております。

次に、民間賃貸住宅の紛争の一因としては、さまざまな市場慣行を合理化していくという中で、例えば、各種の一時金あるいは連帯保証人の取り扱いといったあたりがあるかと思いますが、そういったものについて調査研究を行った上で、賃貸住宅標準契約書などの見直しなどを進めていくべきではないかということを整理しております。なお、この標準契約書等の資料につきましても、参考資料の53ページにつけさせていただいております。

次に、紛争にかかわります当事者の負担の軽減のために、定期借家や保険、債務保証などの仕組み、さらには裁判外の紛争処理などの手法の活用など、そういう処理の仕組みについての検討も必要であると整理させていただいております。

次に、もう1つの市場環境のルールづくりとして、今度、賃貸住宅経営管理の適正化という視点でございます。民間賃貸住宅の大部分、86%ぐらいが個人による副業経営でございまして、そのうち65%は60歳以上の高齢者が経営をしているという現状でございます。

そういった中で、管理の質の向上という観点からは、質の高い民間賃貸住宅の条件の一つとして、やはり管理能力を有する者への管理委託などの位置づけということなども必要ではないかということでございます。

または、次のボツでございますが、長期修繕あるいは家賃の合理的な設定・変更などを適切に行える体制の整備ですとか、あるいは良好な民間賃貸住宅ストックの形成を図るため、サブリースをはじめとしました所有と経営の分離を促進していったらどうかというあたりも論点にさせていただいております。

また、その次でございますが、賃貸住宅管理業の問題でございますが、人材の育成をはじめとした賃貸住宅管理業の健全な発展を進めていくための仕組みづくりなどの検討も要るのではないかと整理させていただいております。

今、申し上げた2つの点あたりは、参考資料の56ページ、57ページあたりにつけさせていただきます。

最後の民間賃貸住宅についての4点目の論点としては、民間賃貸住宅ストックの質の向上でございますが、いまだに低水準の民間賃貸住宅の質の向上を促進していくためには、当面は一定のハコに対する助成措置、あるいは税制上の措置などの検討が要るのではないかと。そういった中で、ただ、支援・助成をするに当たりましては、一定の質を備えるとともに、やはり地域のさまざまな課題にも対応するようなものとして整理されるものにある程度厳格化、重点化していくようなことも必要ではないかということかと思っております。

次に、そういった民間賃貸住宅の質の向上を図っていく上で、持ち家を賃貸化していくという施策についても促進していくべきではないかというのがもう1つ、次の論点でございます。

これにつきましては、今年度18年度から高齢者の住みかえ支援制度というものをスタートしようとしております。参考資料は59ページについておりますが、高齢者が所有する持ち家を長期継続的に借り上げて転化していくような仕組みといったものをさらに促進していったらどうか、こういうものは有効ではないかという点でございます。

またそういう質の向上についてでございますが、住宅の性能などに関する情報のディスクロージャーを進めること、これがまず前提として重要ではないか。その上で性能評価制度の普及なども大事であろうし、あるいは登録住宅制度、入居者を限定しない住宅を登録するという制度でございますが、そういった中で、住宅の性能、質、耐震性などの性能についても情報提供していくことが考えられるのではないかとこの点でございます。

最後に、民間賃貸住宅の居住者のニーズがフレキシブルに使いたいというニーズも高まっているのではないかと、そういった中でスケルトンとインフィルを分離したような賃貸住宅についての検討と研究なども大事ではないかというあたりを整理させていただいております。

ます。

以上が資料2の説明でございます。

**【事務局】** 続きまして、参考資料の2をごらんいただければと思います。

生活保護制度と公営住宅制度の比較です。法令制度を中心にできるだけ対比ができるような形で整理をしております。

まず、生活保護制度についてご説明いたします。根拠法は、昭和25年の生活保護法であります。目的は、記載のとおり、憲法25条に規定する理念に基づいて、国が生活に困窮するすべての国民に対して最低限度の生活を保障するというものでございます。

この要件等につきましては、いろいろな原理、原則が生活保護上書いてあるわけですが、特に、「保護の補足性の原理」ということで、保護は利用し得る資産、能力、その他あらゆるものを最低限度の生活の維持のために活用することを要件として行うということ、さらに、扶養義務者の扶養などが前提となっていること、こういった原理がございます。

また「保護の基準及び程度の原則」でありますけれども、保護は厚生労働大臣の定める基準により測定した要保護者の需要をもととしながら、その不足分を補う程度において行うということでありまして、この厚生労働大臣の基準であります。要保護者の年齢等に応じて必要な最低限度の生活の需要を満たすというものでございまして、かつこれを超えるものであってはならないという形で、かなり厳格な形で決められているところであります。

一方、公営住宅制度であります。生活保護法の翌年、昭和26年にできた法律に基づくものでございます。健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅困窮者に低廉な家賃で賃貸することによって、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するという形になっております。

この要件ですが、ご案内のとおり3要件ありまして、入居収入基準、同居親族要件、住宅困窮要件という形になっております。

なお、生活保護を受けていらっしゃる方の扱いですけれども、下の※印のところに書いてありますとおり、被保護者に対しては単身入居を認める、あるいは事業主体の判断により優先入居を実施しているという形で、一定程度の優先度合いを設けているところであります。

次のページをごらんください。左側の欄の「収入の認定」のところでございます。生活保護制度については、本人の収入はすべて原則として収入として認定していくという形に

なっております。

なお、参考に書いておられますとおり、資産の扱いが問題となるわけではありますが、こういった資産についても原則処分の上、最低限度の生活の維持のために活用させるということになっております。

ただ、その次の「・」のところをごらんいただきますと、その資産が現実には最低限度の生活維持のため活用されており、かつ処分するよりも保有しているほうが生活維持、自立の助長に効果が上がっているものについては、そのまま保持していただくということで、例えば持ち家に住んでいらっしゃるって、それでもって生活保護、特に生活扶助を受けていらっしゃるような方がおられますけれども、持ち家についてはこういった扱いになってくるわけでございます。

一方、公営住宅における収入の認定であります、右の欄をごらんいただきますと、所得税法における所得金額の算定の例に倣った合計から、扶養親族控除などを行った額を12で割るという形で月収を出していくわけでございます。

次に「住宅扶助／家賃」でございますけれども、住宅扶助基準は大きく生活扶助、住宅扶助、その他扶助という形でありますけれども、住宅扶助については、基準額として1・2級地、3級地と、これは後でまた出てまいりますけれども、それぞれ基準が決められておりますが、現在、原則として2に書いてありますような、家賃また地代等の費用が1に決める額を超えるときは、都道府県、指定市、中核市ごとに厚生労働大臣が別に定める額ということで、これを特別基準額という形で上乘せして支給している形になっております。これについては後ほどまた触れたいと思います。

一方、公営住宅の家賃につきましては、法16条1項で応能応益制度という形で、家賃算定基礎額に応益係数を掛けていくという形で決められているところでございます。

なお、生活保護制度につきましては、報道もなされておられますとおり、政府・与党の財政・経済一体改革会議などにおきましても、社会保障制度の改革の一環として生活保護制度の見直し、検討を行うという形になっておまして、また、これからいろいろな議論が出てこようかと思っております。

3ページをごらんいただければと思います。最低生活費の算出方法でございますけれども、①から⑦まで食料費とか光熱費とか加算額とか住宅扶助基準とか、こういったものを足し合わせていったその最後の結果が最低生活費の認定額という形で出されてくるものでございます。

参考までに、厚生労働省のホームページからとりました例でございますけれども、3人世帯、これは年齢によってまた違ってきますので、例えば33歳、29歳、4歳といった例が載っておりましたのでご紹介申し上げますと、こういった3人世帯の最低生活費は、東京都部では16万2,170円、これは住宅扶助基準額を除くその他の生活扶助基準額という形で載っておりましたものです。また、地方郡部では、12万5,690円という形で決められているわけでございます。これに住宅扶助基準額を加えるという形で生活保護費が出てくるという形になっています。

その住宅扶助基準額ですが、4ページ、5ページをごらんいただければと思います。先ほど申しましたとおり、基本的には特別基準額を支給しているわけでありまして、4ページが各都道府県における特別基準額、次の5ページは指定市、中核市、それぞれの特別基準額が出されておりました、こういった形でお金が出ていくということでございます。

6ページをごらんいただければと思います。

一方で公営住宅の入居収入基準についてどんな形で決められ、推移してきているかということでございます。

スタートは昭和26年でございますが、当時は住宅の絶対的な不足の時代でありまして、公営住宅の考え方といたしましては、「住宅に困窮する低額所得者」を対象とするということを決めているんですけれども、この概念は非常に弾力的であったわけでございます。

26年スタート当時は、第1種公営住宅、第2種公営住宅と分かれた形になっています。第1種公営住宅は住宅に困窮する低額所得者向けの住宅。第2種公営住宅は第1種公営住宅の家賃を支払うことができない程度の低額所得者、あるいは災害によって住宅を失った方のための住宅でありまして、特に前者につきましては、生活保護の所得水準なんかも念頭に置きながら、収入基準を設定していったという経緯があったようでございます。

特に、第2種公営住宅の供給につきましては、国土交通大臣が供給計画等を決めるときは、厚生労働大臣と協議しながら決めていくという形で法律上仕組まれていったところがございます。

これが時代がたつに従って、入居収入基準の収入分位のカバー率、これは左側の欄でございますけれども、このカバー率が引き下げられるような形で推移しているわけでございます。

特に平成8年改正におきましては、第1種、第2種を統合いたしまして、収入分位25%



に一本化するという形で現在に至っているところでございます。

そういった意味で、従来から公営住宅の入居収入基準は、生活保護も念頭に置きながら、それよりもかなり幅広い対象層をターゲットにしながら進めてきたという経緯もございません。

最後に7ページをごらんいただければと思います。生活保護の被保護世帯の動向であります。これは前回いろいろご質問がありましたので、再度整理したものでございます。

被保護世帯数及び人員の推移でございますが、人員で言うと134万人、世帯数94万という形でございます。中で住宅扶助を受けていらっしゃる世帯の数は78万世帯という形になっているわけでございます。

また右の欄をごらんいただきますと、これは若干古い平成14年度末の数字ですが、公営住宅管理戸数に占める被保護世帯の割合は約8.2%、18万世帯でございます。これは、厚生労働省が被保護者全国一斉調査をやっておりますけれども、その最新のものが平成14年のものですので、それに基づいて出したものでございます。

最新の数字については、確たるものはございませんけれども、公営住宅の戸数は219万戸で、被保護世帯も増えておりますので、その割合からするとちょっとどうかわかりませんが、被保護世帯で公営住宅に住んでいらっしゃる方の数もやはり増えているのかなという推測を持っているところでございます。

概要は以上です。

**【委員】** ありがとうございます。

資料2と参考資料2を中心にご説明いただきました。参考資料もあわせてごらんいただいているかと思いますが、これについて一括してこれから1時間ほど時間がございまして、議論のほうをお願いします。

どこからでも結構ですので、ご不明な点がありましたら、質問なりご意見なりをお願いしたいと思います。いかがでしょうか。質疑ございませんでしょうか。

先ほどの生活保護世帯保護制度との関連で申し上げますと、例えば参考資料2の3人世帯で、都区部ですと最低生活費が16万2,170円、そこに住宅扶助額が入る、合わさるということ……。

**【事務局】** そうですね。これを足すということですね。したがって、20万ちょっとですね。

**【委員】** 現在の公営住宅の基準にかなり、ある意味で合ってくる額になると考えてよ

ろしいですか。

【事務局】 これは収入の算定方法等が違ってきますので、一概な比較はできないんですけれども、公営住宅の入居収入基準はやはりそれよりも若干高いレベルで設定をしています。

【委員】 わかりました。どうぞ。

【委員】 住宅扶助額は、公営住宅に入る場合と民間住宅に入る場合で同じなんですか。

【事務局】 これがアップパーとして出るということでありまして、かつ、民間住宅に入っても、公営住宅に入ってもその支払っていただいている家賃の分だけ実際に出るという形になります。

【委員】 実際額が出るんですか。

【事務局】 住宅の種別を問わず、実際に払っている家賃額を扶助するという形になっています。

【委員】 そうするとこの基準額というのは何の意味があるのですか。

【事務局】 これはここまで出るという意味だったかと思います。

【委員】 上限ですか。

【事務局】 はい、上限です。

【委員】 ということは、公営住宅家賃がこれより安ければそこまでしか出なくて、例えば民間家賃がこれより高ければ、この額で頭打ちになるということですか。

【事務局】 そうですね。正確には、先ほどの参考資料2の3ページの④住宅扶助基準と書いていますけれども、これは以内という形で制度は決まっております、実際にはかかった額がその範囲で払われるということになります。

【委員】 東京都だとこの2から6人世帯で6万9,800円と書いてありますけれども、おそらく相場感覚からすると、こんなでは普通は賄えませんよね、

【事務局】 場所にもよりますけれども、おそらく東京都のほとんどの部分では相場感覚は賄えない。

【委員】 公営住宅でも難しいということはないですか。7万円あれば公営住宅だと大体都内でも大丈夫なんですか。

【委員】 東京都の都営住宅だったらば、これで大体おさまりますよね。もちろん、場所にもよるんですけれども、応能応益の応益のほうが立地がよくて、新しくて広ければきいてくるんで、これを超えることはあるんですけれども、大概のストックはこの下にあり

ますね。

【委員】 民間は大概のストックはこれより上にあるはずですよ。

【事務局】 東京ですとやはり上にあるというストックが多いと思います。

【委員】 そうすると、生活保護を受ける人たちの間で、たまたま公営住宅に入れた人が民間に入らざるを得なかった人かで随分、実質所得額というか、可処分所得額には差が出てしまっていると考えないといけないわけですね。

【事務局】 おそらく実態としてそういう状況にあるんだろうと思います。

【委員】 公営住宅の入居基準の定め方なり、その運用のときにも申請者が生活保護世帯なのかどうかということも、結果として得られる公平の尺度からある程度見通しておかないと、ちぐはぐが起きる可能性が出てきますよね。

【委員】 先ほど〇〇委員から話があったんですけども、実際に所得の算定の仕方が大分違うので、かなり差があるのかなと聞いていて思ったんですけども、それはいかがなんでしょうか。

【事務局】 相当差がありますね。公営住宅の20万というのは、諸控除した後の。

【委員】 控除した後ですよ、だから実際には全然違うわけですよ。

【事務局】 倍とかそのぐらいの差があるんじゃないかなと思ったんですけども。もう一つは、公営住宅のほうは資産を入れていないので、片や生活保護のほうは資産を全部処分しなければいけないわけです。ということはかなり厳しい状況であると思います。

【委員】 資料2のほうで伺いたいですけれども、賃貸住宅の質の向上という言葉が、例えば3ページなんかに入っていますね。特にそういったものに対する助成措置をするときには、どういう質に着目するかというのが結構、重要だと思うんですが、ここで言う質というのは、規模みたいなものなんでしょうか、それとももうちょっと長期に使用するみたいな概念なんでしょうか、あるいは何か設備とか、あるいは構造とかいろいろな質があり得ると思うので、どういったところに着目しようとしているかというのをちょっと教えていただけますでしょうか。

【事務局】 まず面積というのは、確かに質の向上として何らかのインセンティブが要るのではないかという点でいうと、面積について言うと、市場だけゆだねているとどうも大きいのは出てきていないという実態がありますので、一方で、少子化対策なども含めてある程度住宅の面積というのは要るのではないかという点で、まず基本として住宅の質としては面積というのは1つあるのではないかと、今まで特優賃でやってきたわけですがけれど

も、そこはあるかと思っています。

あとは今後の高齢化社会などを考えれば、バリアフリーというものについて、今まで高齢者向け優良賃貸住宅のような高齢者向けの住宅であれば、バリアフリーを要件にすることによってやってきていましたけれども、もうちょっと基礎的なバリアフリー、例えば、質を助成する要件に入れていくとかという方向性もあるのかと。あともう1つは、これから新規に供給するものについていえば、長持ちする、将来にわたって使えるという意味で耐久性。その耐久性というのは将来の可変性なども含めた耐久性という観点かと思いますが、そういう観点などが考えられるのではないかと。

【委員】　　ちょっと、感想なんですけれども、例えば良質なストックと言うときには、今後は住んでいる人が良質と思うのではなくて、周辺にとってプラスになるみたいな、そういう概念があってもいいのかなと思ったんです。そういう意味で考えると、例えば耐震性だとか、防災的な観点があるだとか、あるいは若干その地域にプラスになるような何かしらを持っているとか、そういった観点。だから面積というのは中の話なんですけど、むしろその外の環境をちょっと入れてもいいのかなという気がしたんですけれども。

【事務局】　　そのあたりは、まさに物的に住宅の量が充足してきている中で、新規のものに対してインセンティブしたものをやっていくという中で、今後どういうふうに助成措置を組むかですけれども、やはりそういう周辺も含めた、ちょっと言いました住宅政策だけじゃなくて、周辺としてのまちづくりの貢献とか、そういった地域の政策との連携みたいな、多分、おそらくそういう観点でないと今度、公共団体の取り組みとしても重点化していく中で、そういう観点は出てくるのではないかと。国側がこうしなければいけないと言わなくても、おのずと地方の主体性を持った制度にしていくと、そういう使われ方をする可能性は高いのではないかとというふうには考えます。

【委員】　　その枠組みの中に、今おっしゃったようにシステムが活用されて、これだけ空き家がある中で、質のいいものと悪いものの、市場における差別化が始まってきて、こういう面も質の向上の1つの役割だというのはご指摘はたしかいただいていたような気がする。

【委員】　　今、〇〇委員おっしゃったように、フローについてかなりのきちんとしたものをつくらせていかないといけないんですけれども、報告にもあったように、非常に大量のワンルーム的なものがつくられている。それが利殖なのかどういふ事情かはっきりしませんけれども、相当なボリュームで最近つくられていっていますね。一方で、子育て世帯

用の規模の大きなストックというのが不足していますから、市場原理でないものを導入しようとする、補助という単純なものではなくて、前回もご議論があったみたいですが、税制とか、要するに先ほどの所得税のいろいろな事業所の控除がありますね。税制で一定のものをやる場合はきちんと対応してあげるけれども、そういうものについては、もう税制上排除するとか、かなり差別化しないともったいないといえますか、そういう差別化が必要かなとは思っています。

それから、先ほどおっしゃっていましたが、特に設備配管は関係は多分、今つくっているものもまだ設備配管の関係から言うと、もう二、三十年で取りかえないといかんと。それを全部埋め込み配管のような格好で、まだ公的人材もそういう状況ですので、私どもも簡易に取りかえるシステムをやっと去年ぐらいからやり出しましたけれども、そういう将来、また建てかえを必要とするようなものは何らかの格好で大きなコストをかけない方法で簡易な取りかえシステムを開発して、それを推奨するようなことをしないと、また同じことを繰り返す危険性があるなという気がしますね。

【委員】 その関連で、そうすると住宅の質がいいかという問題で、観点として、住宅というものの自体の観点、それからもう一つは居住者がどれほど快適性を考えているかという観点、それからもう一つ、今言った環境の観点と、それぞれもう少し総合的な観点から住宅の質を評価するような何らかの指標化みたいなものというのは可能なんだろうかということがやはり気になっているんですけども、今度できた住生活基本法でも、全体としての居住というような、あるいは住生活というソフトなとらえ方で居住の向上を図っていくという方向が出ているので、そのための具体的な指針づくりに資するような市場化というのも考えていくことに意義があるのではないかと思うんですけども、そのときに、そういう意味での住宅の質の状況が現在どういうふうにあって、どういうふうに移っていくのかということについても、少し定期的な調査みたいなものを行っていくということも今後の課題になるかと思うんですけども、現在の住宅統計調査をベースにしつつ、そこにもう少し総合的といえますか、ソフトの部分も含めた住宅あるいは居住、あるいは住環境の質というんでしょうか、そういうようなものを取り込んでいくような方向性というのでも検討に値するかなと思っています。

【委員】 どうぞ。

【委員】 私はいろいろな質を周辺の住宅とか高齢者向け賃貸住宅とか、特優賃の部分にあまりいろいろな複合的な指標とか要求とかリクエストを盛り込んでいなくてもいい

んじゃないかなど。それは何を言っているかという、高齢者優良賃貸住宅と特優賃というものをセーフティネットの一環として位置づけます、それも流動化していきますと。将来的には公営住宅との統合も視野に入れながら、セーフティネットの体系として位置づけていくということであれば、それは基本的に基本性能を備えた周辺の住宅という形で、非常にシンプルなリクエストの中で、そういうハードルを超えたものについては、例えば、家賃補助の対象とする住宅として位置づけていくと。

そういうシンプルなやり方のほうが、セーフティネットとしては公営住宅、周辺の住宅とあまり差別化しない、連続的な補助ができるようになるんじゃないかなど。それ以外にいろいろな地域環境とかいろいろな質の要求というものを周辺の高優賃とか特優賃の中に入れていくと、政策の目標にいろいろな複雑なコントロールが必要になるような気がしたものですから、セーフティネットとして位置づけます、できるだけ最初は周辺の高優賃と特優賃の統合化をします、将来的には公営住宅との統合化をしますということであれば、それに沿った非常にシンプルな要求だけをしていけばいいんじゃないかなど、そんなふうには私は思います。

【委員】 どうぞ。

【委員】 私もやや似たような考え方を持っているんですが、質の議論で最低水準をどう見るかということが非常に重要だと思うんです。ただ、最低水準というものについて、フローの新規建設のときの最低水準の考え方と、そういうストックの存在を認めるかどうかというストックの質の評価の問題というのは、もともと随分違っているべきであって、現実に違っていると思うんです。それを一緒にしない。これまで住宅の最低水準の議論というのは、フローの問題を中心に議論されてきたことが多かったと思うんですけれども、ストックとして存在を認める、認めないという議論をきちんとやっておかないと、特に民間住宅の低質住宅の存在をどういうふうに評価するかということについて、きちんとした基準というものを設けておくことが私は大事だと思っております。

それから、社会的な価値に基づく質の議論というのは一方で重要で、政策的にはそれについていろいろな取り組みがあって、そういうものが結局、組み合わせられていろいろなコントロールがされていくということは一方であると、〇〇委員が言われた話はそういうふうに理解できるんですが、それはもう一方でそういう政策はあるべきだろうと思いますが、ここで議論していることについて言うと、最低水準の議論というのがかなり大事で、フローの議論とストックの議論を分けて議論しなければいけないと思っています。

【委員】 ここにたまたま入れているんだけど、ほんとうは公営住宅のところに入るべき内容ではないんじゃないかなと。

【委員】 一般的に賃貸住宅の質の向上というのは……。

【委員】 そうですね。

【委員】 多分、ちょっと違う話なので……。

【委員】 例えば、さっきのバリアフリーの話なんかは、バリアフリーの政策として、いろいろな規制誘導があつていいと思うんですけども、ただ、例えばそれをこういうところに一時的に組み込んでしまうと、住戸内のバリアフリーというのは、ほんとうは私的な価値観、私的な個人の考え方とか生活の仕方とかということに依拠しているというのが、住戸の中というのは一番いいわけですね。だから、ある基準で一律にこうやりますというのがいいということにはほんとうはならないわけです。いろいろな個人によって違う条件に適合するというのが、私的な空間としてはいい。でも、共用空間についてはある水準のところを持っていくというのが社会的な目標として定めるのはいいんだということになれば、共用空間のところについてはある誘導が行われるということはあると思います。しかし、それは今ここで議論している質の議論とは少し別の政策として組み立てられるということになっていくんじゃないかなと、先ほどのバリアフリーの議論は聞いていた感じでは。

【委員】 公的住宅にこういう機能を全部入れるという意味ではなくて、その住宅を評価する基準としてこういう指標をした上で、今、富として最低限というのはどういうものなんだというのは、それぞれの指標ごとに見ていくという評価の基準ということで、全部、法的にある一定のものという趣旨ではなくて、賃貸も民間も含めてという話をしました。

【委員】 先ほど〇〇委員がおっしゃったストックとフローを分けるという形は、ストックを活用して家賃補助政策を展開するとしましたときに、既にあるストックの中で排除すべきものと、何をどう排除するかとなってまいりますと、やはり木賃アパートとか、これはもう市場から建て直していいかな、いかんだというものを排除するとしまして、それで一定要件を備えているものは、今の新しいフローから見るとだめかもしれないけれども、当分使えて、しかも安い家賃で使えるものであれば、それを活用するという考え方もあるんじゃないかと思うんです。そこであまり過大な基準をつくると、なかなかストックの活用が進まないということもあるんじゃないかとは思いますが。

【委員】 その議論は、要するに民間賃貸住宅というのは、ある意味でそれぞれの者が

選択して住む、そういう市場ですね。公的賃貸住宅は応募して、その枠の中で住むという、性格がちょっと違うような気がするんですけども、そこをどう整理して質の議論をするか、難しい議論だろうと思うんですね。

【委員】 そうですね。委員おっしゃったように、市場の中で選択の余地は随分ありますからね。選択の中で排除されていくという要素もありますよ。

【委員】 そこをあまり強調すると、またいろいろ問題が増えてくるかもしれませんがけれども、そこをどこまで考えてやるかという公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の1つの仕分けだと思えます。

【委員】 全然違ったことなんですが、よろしいですか。関係する？

【委員】 私もちっと違うところなので。

【委員】 今回、そろそろ取りまとめということで論点で整理された重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの全体像ということで、当初の段階では公的賃貸住宅、民間賃貸住宅、ヒトに対する助成とハコに対する助成と、資料2の1ページ目の2つ目のポツは、多分、私が発言したことをまとめていただいたかと思うんですが、関係して今日いろいろ資料を眺めてみてわからないのは、需要と供給の関係がどうなっているのかというところの全体像がちょっとよくわからないということで、具体的に申し上げますと、参考資料1の3ページ目のところに、いろいろな種類の公営住宅について、公営住宅から始まって、一般的な賃貸住宅に対してそれぞれ制度を構築しようとしていくわけですが、同じ参考資料1の6ページ目に、少なくともこれまで公的賃貸住宅と呼んできたもののストック数があるわけです。

そうすると、先ほど来議論のあった生活保護の被保護者の世帯数というのは、平成15年で94万世帯で、最近よく100万世帯という数字が出ているんですが、仮にこの参考資料1の6ページで、数字だけの話ですが、公営住宅の219万戸に、半分が全部生活保護世帯が入ったとすると、残りは100万世帯で、その100万世帯はどういう方が対象なのかとか、あるいは一番目立つのが都市再生機構の75.3万戸なんですが、ここもこれまでの資料だと、たしか非常に二極化していて、便利の悪いところで古いものにはほとんど公営住宅階層という人たちがかなりいて、建てかえが終わって利便性の高いところには、かなり所得の高い人がいるとなると、この75.3万戸の振り分け、その辺がどうなるのかとか、同じようにほかの部分も結局、どういうふうになっていくんだろうというあたりがちょっとよくわからないというか、どう整理されるんだろうという質問、疑問なんです。



そういう意味で、もう1点、参考資料3で、さっき、施策で私たちの持っているツールとしては、ヒトに対する援助とハコに対する援助ということを議論してきたんですが、今回新たになってきたのは情報提供というもう一つのツールです。それから、たしか福井先生がよくおっしゃっている保険とか契約の関係の明瞭化、保険等ということと、それからもう一つは、例えば障害者とか高齢者に対して、経済的に問題がなくても、情報が届いていても実際にそこで生活していくためには、福祉的なサポートというかサービスということで、ツールとしては人と箱と情報と保険等とサービスと5つぐらいあると思うんですが、今度はその施策手段を、6ページのところに箱は少なくとも今の現数はあるんだけど、どうかぶっていったら、この全体像が描かれるかというあたりが、住宅建設5カ年計画が終わったのに今さら数字の話をするのはおかしいのかもしれないんですが、需要と供給の関係がどういう読み取りになるのかなというのが気になったんですが。

【委員】 相当難しい質問です。

【事務局】 大変複合的な質問なので、お答えできにくいんですけども、そもそも公営住宅の219万戸ということ自体、ほんとうにまさにここで言っているように、真に住宅に困窮する低額所得者という概念がちょっと緩んでいるんじゃないかという問題意識でありまして、一方で空き家が出ると応募倍率も非常に高いわけです。

という意味で、需要と供給という意味では、需要は非常にあると考えているんですけども、本来必要な人に行き渡るように、本来の需要にきちんと当たるようにしようということをやると、いざれにしても生活保護の人だってほんの何割かしが入っていないわけですから、ほんとうならさっき〇〇委員がおっしゃったように、もっと入りたい人がいて、民間に入っていると損をしているということがあります。公営住宅に入れなくて、その外ということになると、ここには高優賃と特優賃があって、柿色のところがあって、ここはもともと中堅所得者向けにつくっていますので、セーフティネットといっても低額所得者が必ずしも入っているわけではないけれども、一方で空き家が出ているので、うまく家賃助成を組み合わせれば、公営住宅からはみ出たと言うと表現が悪いですけども、活用できます。なおかつそれでも需要と供給という意味でいくと、数字的には民間で非常に不公平を感じながら住んでおられる方というのは外にまたいらっしゃるわけで、そこにも全部というわけにはいきませんが、家賃補助をうまく使えば、赤いところの機能をもうちょっと大きな丸で受けとめていけるんじゃないかというのが発想なんです。

ただ、それを量的に、公営住宅で本来、何万戸の人たちを受け持つべきかとか、生活保護の人は全部入れるべきかとか、抽象的にはそういういろいろな議論があると思うんですけれども、現実問題としてこの219万戸のストックを、必要だといって劇的に増やすというわけにはなかなかいかないわけです。一方でうまくストックを活用してというのが、今の自治体のトータルな、古いものをうまく改修をしたり建てかえをして、極力それで賄っていこうというのが、国としても公共団体としても基本線になっているものですから、この枠の中で柿色とか黄色のところとか、そういうものをうまく家賃補助みたいな手法でつなげていくことによって、全体を大きくしていけないかということで、需要と供給の需要を満たすという部分を何とか賄いたいということなんです。

ただ、それはもちろん定量的な議論ではないものですから、あと機構住宅の話も出ましたけれども、機構住宅のデータもお出ししましたけれども、だから、機構住宅のうち、何万戸が公営住宅でいいんだというふうにも我々としても具体的には言い切れない、本来の機構住宅の役割というものがあつたものですから、そこははっきり公営住宅、補完住宅は何十万戸なんだというふうにはなかなか言い切れない中で申し上げているということなんです。

**【委員】** 何となく随分枠組みが変わつたので、私なんか学校で習つた公団住宅はこういう役割を果たします、公営住宅はこういう役割を果たしますというところが、今、その線引きを変えようとしていることはわかるんですが、どういう線の入り方になるのかなということが、いろいろ議論してきたら、かえつてそのところをもう1回確認したくなつたということで、今のご説明でちょっとまだよく……、ごめんなさい。

**【事務局】** 申し訳ありません。家賃補助を使つてという部分も、具体的にこれはおそらく国だけでできる問題ではなくて、自治体の皆さんと一緒にやっていく話になるので、さっきも議論がありましたけれども、一般的な家賃補助というところまでなかなか広がらないと考えています。

**【委員】** 質問の仕方としては、どういう条件のときにどういふ家賃補助を入れるのかとか、その辺がちょっとよくわからないので質問したという部分です。

**【事務局】** そういう意味でいきますと、ここで書いているのは、例えば、民間の住宅でも管理上、性能上、一定の水準があるものというのが要件として1つあります。これは家賃補助をやると、質の悪い住宅にまで家賃補助をしてしまうということについては、基本的にはおかしいんじゃないかという住宅政策上の要件です。もちろん前提として対象者

が低額所得者であることと、あともう一つは、地域政策上の必要性があると思うんです。

これは自治体、自治体の考え方で、どういう局面で公営住宅を補完するためにこういう家賃補助という手法が使えるかどうかということについては、自治体それぞれの事情があると思いますので、例えば、〇〇委員がおっしゃっていたと思うんですけども、密集市街地を整備していくときに、家賃補助をうまく使っていくとか、公営住宅があまりにも固まり過ぎているところだけをターゲットにして、外の民間賃貸住宅に出ていただくために家賃補助を使うとか、そういう切り口で仕掛けていけば、公営住宅でないものを、公営住宅並みの位置づけを与えて、民間住宅についてもうまく活用していただけるという方向に進んでいくのではないかなと思ったんです。

【委員】 今、事務局が言ったようなこと、要するにセーフティネットの対象になっている人がいますということを確認にして、それは生活保護対象の人もいて、何万人というのはわからないですけども、今でも公営住宅に手を挙げるけれども、ストックが不足しているので、確率の問題として住宅補助を現物支給できるような確率は非常に低いと。

今、事務局がおっしゃったのは、それをだんだん広げていく、固まらないとか、どこにも住める自由度を上げるとか、フレキシビリティを上げていくという政策を基本的にやっていくんだというおっしゃり方だと思うんです。だとすると、そのステップとして、最初は高優賃と特優賃の統合化と流動化をしていきます。それを公営住宅に広げていきます。最終的には、こう言うと怒られるけど、バウチャーみたいなものにも広がっていくかもしれません。

そういうステップのタイムスケジュールみたいなものを明確にして、そういう段階でどういう評価を行って、次のステップに進んでいくのかということを明確にして、そうした場合には、セーフティネットの対象となっている人たち全部にエンタイトルメントとしてやるのはできないけれども、住宅補助、現物支給ができる確率はこれだけ上がっていきますよということを、今の段階でコミットすると、〇〇委員のおっしゃるような需要と供給の関係とばっちり合うわけじゃないけれども、基本的にはセーフティネットで現物支給を与えることのできる確率は、こんなスケジュールで上がっていくんですよという、一貫した政策として国民に説明ができるんじゃないかという感じがするんですけども。

【委員】 まさにそうですね。公営住宅を極めて的確に供給するという側面と、一方、民間賃貸住宅を幅広く使うという2つの部分を同時に動かすと、全体として今、まさに家賃が一定程度の枠組みの中でおさまり、それで生活できる方々はより暮らしやすい住宅を

求めることができる、それが年々改善されています、そういうストーリーをここでは語っていると私は思っているんです。ですから、最後は数合わせでちゃんとこうなりますという、そこが表現できないけれども、年々は改善されていきますよというストーリーが今回の施策ではないかと思っているんです。

【委員】 今のお話をお聞きますと、公営住宅がこの赤のところ核になっているところが、戦後ずっと幾つかつくってきた周りにある住宅が、当初の目的どおりの人が入っているかという、非常に長期間たつてくると、公団にも低所得者層がおるとか、いろいろなミスが、ギャップが出てきていると。そうなってくると一定のストックとしての質はあるわけですから、逆に人に対する家賃補助と物に対するのを切り離しますと、人に対する家賃補助的なものを公的賃貸についてももう少し幅広く入れてやると、公団ストックは有効に使いたいとか、そういうことになってくるんじゃないか。多分、そういうところを広げていながら、本来の役割を整理しながら、そこにもう少し人に対する家賃補助を注入しようじゃないかという考え方かなと思っているんです。

ちょっとその問題と、もう一つ、私は前回欠席したんですが、気になっているのは登録住宅という考え方なんですけれども、登録住宅ということは、家主さんが登録してきてくれないと登録住宅にならないということになりますから、先ほど問題になっておりました排除する、したいという家主さんがおるわけです。したがって、こういう住宅弱者はお断りだとか、あるいは低所得者層は嫌だといったときに、安全ネットの階層が低所得者層とか住宅弱者とかになると、家主さんの側からすると、登録住宅がそういう性格のものだと特化するように映るわけです。若い人たちも含めて、お話では子育て層とかいろいろありましたから、そういう層まで安全ネットが対象としているのか。逆に低所得者層という概念じゃなくて、安全ネットという住宅セーフティネットとしてターゲットにしている層は、もうちょっとバラエティに富んだ層であるからというのであれば、市場はもう少し門戸を開くかもしれませんが、かなりターゲットを絞ってほんとうに社会的弱者とか低所得者層になると、手を挙げないということになると、先ほども排除しようというのがあって、法的規制は難しいですから、それはよほどバックアップ制度が改善されない限り、手を挙げない危険性があると。

逆にセーフティネットで救うべき階層が、広く細くとらえるという格好で構築するのか、あるいはそれが難しいのであれば、家賃補助政策をつくっていただいたときに、これを受けて自治体が、例えば、ばらばらと市場の中にほうり込んでいって、それが一定の質を確

保しているかどうかというのを契約書でチェックするというやり方で、市場の中に参入させてしまうのがいいのか、どちらが有効に働くかということは、少し議論しておく必要があるんじゃないかなという気が若干したんです。どんどん増えていくかどうかというので。

**【事務局】** すいません、今日の論点にも書いたつもりだったんですけども、前回、議論があって、入居限定がないという問題と、低額所得者だからセーフティネットの対象にしなければいけないという問題は全然別の問題だと整理しました。したがって、この純粋な黄色いところは、家主さんの申請に基づいて、実は入居限定はしませんよというだけのことなんです。

したがって、ここは現在、予算制度で始めようとしている部分もありますし、高齢者については法律に基づいてやっておりますけれども、質の低い住宅ももちろん入っていますし、低額所得者でなければいけないなんていうことは、もともとさらさらないわけです。そういう意味でのセーフティネットなわけです。ハッチのところはそうではなくて、そういうものの中から一定の住宅政策として、例えば家賃補助をしてもいいぐらいの基本的な性能がある物理的なものとか、管理の状況とかを含めて一定の質のものについてはピックアップをして、しかもそこに低額所得者がお住まいになるときは、家賃補助をうまくかませることによって、赤いところの補完の機能を果たすことを考えてはどうかという整理を実は今日させてもらったつもりだったんです。

**【委員】** 黄色とハッチングを分離して、市場の中で登録した制度がいいのか、黄色とハッチングをミックスして、その中で運用するのがよいのか、そこは非常に大変な層ばかり受けるよという登録に手を挙げてくるかどうかという問題もありますから、多少さまざまな層が入っているのも含めて登録しますよというほうが、市場は受け入れやすいかもしれないなという気はちょっとしましたもので、そのときに、片方は質を確保させて、片方は質は要らないということの論点が整理できるのかなという点も若干。

**【事務局】** というか、純粋な黄色のところは単に登録をしてディスクロージャーするだけですので、入りたい人が選ぶわけです。だから、質が悪いと思って選ばなければそれでおしまいという世界なわけです。ところが、このハッチのところはそうではなくて、家賃補助みたいなものをかまして、よりグレードの高いものとして住宅施策としても評価していこうということだから分けているということなんです。

**【委員】** 私も登録住宅でちょっと疑問に思ったんですが、つまり例えば参考資料1の45ページに入居者限定の理由というのはいろいろあるんですけども、これらの理由と

というのは結構、ある意味で合理的な、差別と言っていいかわからないんですけども、対象を絞る理由だと思うんです。例えば、家賃の支払いに対する不安は多分、解消するには何か家賃補助みたいなのでバックアップするのがあるだろうと思うんですけども、死亡事故なんていうのは多分、年齢ですよ。ほかの入居者との協調性とか習慣・言葉が異なる、これは住まい方なので、結局、周辺の人たちに迷惑がかかって、そこで家賃をくれてもほかで家賃がとれなくなっちゃうという心配なわけです。

そうすると、そういった家主の不安を減らす方法をとる以外には、結局、これを登録するためには家賃を高目に設定するという対抗手段をとるしかなくなってしまうんだと思うんです。そうなってしまうと、本来、我々がやろうとしている施策とちょっと違うんだと思うんです。だから、10万円ぐらいの物件を15万円で、そのかわり登録住宅にしますみたいなのがあってしまうと、これは我々にとっては違うわけです。しかし、おそらく家主の合理的な行動から考えるとそうなってしまう。

例えば、ドイツで社会住宅というのがありましたけれども、社会住宅もなかなか2期目に入ると、社会住宅を供給してくれないので随分困っているという話を聞いたことがあるんですけども、同じようなことだと思うんです。そうすると、根本的には住宅のほうを認定とか登録するんじゃなくて、世帯のほうがいや、この人は大丈夫だよと、世帯を認定するのがあるいは補助施策を一緒にするのかわかりませんが、そういうことをしないとなかなか入居者限定という問題は解けないんじゃないかなと思うんです。

【委員】 私も今、〇〇委員がおっしゃった、前回、私が大体近いことを申し上げたと思うんですけども、一種の入るほうの事情に関する情報の非対称があるから、ほんとうはそんな習慣が違わない普通の住まい方をしてくれる外国人かもしれないんだけど、大家さんとしては、普通の外国人か、習慣に合わない外国人かわからないわけです。そうすると、後からわかったリスクに対応するのでは困るから、とりあえず断っておこうというのは極めて合理的な行動なんです。この中のメンバーのだれが大家だって同じように考えます。

それから、例えば女性差別でも雇用市場でも似たような話があって、女の人はずぐやめるからとか、出産したらやめちゃうからみたいなので女性差別がされているときに、今、一部の政府機関では、ピンぼけな施策を議論されているんですけども、だから、女性を優遇しようというのではなくて、それこそ働く意思のある女性かそうでないかを区分するというのが、本来の非常にオーソドックスな市場活性化対策なんです。

これも同じで、高齢者だけけれども亡くなられたときに、何か大家さんに迷惑のかからない高齢者だとか、あるいは外国人だけけれども、生活習慣の違いが問題にならない外国人だとか、むしろ入居者の属性に関して大家を安心させない限り、全く根本的解決にならないんです。それからすると、大家さんの登録というよりは、私は不良借家人ではないということの開示に関する登録制度なり情報を豊かにするような措置とか、そっちが伴わないとなかなか。もちろん、趣旨は非常にいいんだけど、結果として普及しないんだろうなという気がします。

それから、小さい子供もそうですよね。その分、しつけが厳しくて下の階の人たちにドンドンさせない親の子供なのか、そうでもない親の子供なのか、それがわからないから、トラブルが起こったら困るから、大家はとりあえず排除しておこうという、これも極めて合理的なわけですね。

あと、高齢者について前回言いましたけれども、定期借家とかで、大家さんで普通借家で入れたりなんかすると、確実に裁判所は家賃を安くしちゃいますから、だったらむしろ高齢者だったら、家主のサイドで防御するんだったら、定期借家だったら安心だよとか、そういう情報を大家に提供するということはあると思うんですけども、大家のほうでできることは限られていて、入居者の、私は申請のかくかくしかじかの者ですという情報をほんとうに大家に信じさせるようなプロセスを豊かにするというあたりが本質的かなという気がしました。

**【委員】** この登録制度のときに、家主さんと借り主さんの間だけれども、ただ登録されているだけという関係なのか。登録するということは、仕組みが入るとか、その間に何かが入っているわけです。その仕組みはどういう機能を果たすかという議論が今、抜けていて議論されているんですが。

**【事務局】** 今、〇〇委員がおっしゃったように、入居者のほうをという発想はないんですけども、大家さんに安心してもらうために、特に今回、高齢者から障害者とか外国人に入居制限住宅の登録を広げるに当たっては、高齢者というのはだれでもなるからそれほどでもないという気もしたんですけども、障害者の方とか外国人の方はまさにいろいろ大家さんに不安を与えるので、NPOとかそういうことを専門に扱っておられる方の居住支援サービスをかまして、公共団体でそこをマッチングしていただいて、そういう方がちゃんと面倒を見るから大家さんも安心してくださいということで、今、先生方がおっしゃったところをクリアする。

【委員】 一種の身元保証ですよ。それは意味があると思います。

【事務局】 ということで今、クリアしようとしています。

【委員】 一応、不安を感じる類型なんだけれども、ある機関がかむことによって、この人についてはその不安は払拭できていますよということが大家さんに信用されるようになれば、全く問題なくなるということだと思えます。でも結構、大家は信用しないと思います。

【委員】 それはある程度、運用されている事例がありますので。

【事務局】 NPOとかは信用力がある。

【委員】 そうですね。

【事務局】 ここが後ろについているんだったら大丈夫だみたいなことが、大家さんの間で広まってくればできるかもしれません。

【委員】 ただ、そのときに登録する意味というのは何なんですか。場所を限定することでNPOが活動しやすくなるということですか。

【事務局】 そうですね。NPOサイドからもヒアリングなんかをしますと、どこに物件があるのかというのは、仲介業者さんによっては障害者の入れる住宅とかに強い仲介業者さんもいたりする、そういう情報がない、物件の情報もないということもございます。

【委員】 そうすると、かなりそういうバックアップを必要とする住宅で、通常の低所得者層を入れて家賃補助をする登録とは少し性格が違うんですよ。

【事務局】 そうですね。

【委員】 少し特化型といいますか。そうすると普通の低所得者層の場合、登録して、低所得者層の家賃補助ですから手を挙げてくださいと言ったときに、先ほど言いましたように、低所得者層というイメージが、非常に限定的だと手を挙げてくれるかどうかという問題が別途ありますよね。もう少し広がりを持って別の概念で。

【委員】 逆に言うと、登録は別に家賃助成的な話ではないというのもあって、そんなに数多く普及されると、おそらく地方公共団体は困るんじゃないかと私は思っているんです。徐々に展開するのはわかりますが、大阪市さんでもそうでしょう。

【委員】 だから結局、国の制度としてつくられたときに、もうちょっと何か政策限定を、先ほど課長がおっしゃったように、そこへもう一度かまして適用するかどうかとかになるでしょうね。

【委員】 ある程度、数が読めないと政策を打てないです。



【委員】 そうですね。前回、私をご報告したときは、何かほかの政策と限定的にとりあえずやったほうがいいかなという感じは、生活保護との関係もありますから、若干しておったんです。

【委員】 それでそういう枠組みが入っているなとも思ったんです。

【委員】 登録の中にですね。

【委員】 もうちょっと大きな枠組みに関して若干コメントなんですけど、全体の方向性は全く結構なことだと思うんですけども、頭の整理としてもうちょっとこういう要素も盛り込んだらいいのではないかなという観点なんですけど、例えば、参考資料1の3ページの概念図というところのその他民間賃貸住宅のブルーの部分が結構重要だと思うんです。というのは、セーフティネットのところというのは、自治体にも国にも財源に限りがある。これから抜本的にそういう事情が改善されることもないわけですから、セーフティネットとして公的な一種の金銭支出なり労力負担なりは、極力少なくて大きな効果でより広い福祉対策なりができるのが望ましいわけですね。

ということは、水色の部分は面積では随分小さく見えるんですけども、ここがすごく実際は大きくて、普通の民間賃貸住宅が非常に割安になるような民間賃貸住宅の市場整備をするということは、実はそれ自体がセーフティネットの拡大なり、セーフティネットの确实性を高めることに大きくつながるんです。施行の順序としては、まさにブルーのその他の民間賃貸住宅で、一般の普通の市場で供給されるような民間賃貸住宅市場が、もちろん一定の公的関与があってもいいと思うんですけど、そこが極力活性化して、よいものが安く出るようにすればするほど、この予算なり労力負担が伴う部分というのは、より重点投入が必要な人にできるようになるという順序だと思うんです。

そういう意味で、資料2の後ろの民間賃貸住宅市場の環境整備というのは非常に重要だと思うんですけど、まずやるべきは、こちらのほうで極限まで普通の賃貸住宅市場で、それほど割高でないような賃料の住宅が結構いい質なもので供給されるようになるというところを、極限まで推し進めて、しかる後に、それでもその賃料水準なりに対応できないような人たちに対して、どのぐらいの困窮度の人を念頭に置いて、どれぐらい手厚い助成をするのかという基準を定めて、その基準に合致する優先順位のもとに、今あるリソースである公営住宅とか特優賃とか高優賃の公的資源をフェアでかつ管理コストなり建設コストがあまりかからないような形で重点投入していくという施行順序じゃないかと思うんです。

そういう意味で、このブルーのところでもどれぐらい何をやれば救えるようになるのかと

いうシミュレーションも、できればなされると非常に意味があると思いますし、その上での黄色以下の部分、内側の部分については非常にクリアに整理されつつあると思うんですが、公営住宅で生活保護の関係とか、さっき話題に出ささせていただいたように、何か逆転する場所があるような気がするんです。生活保護の人のほうが困窮度が高くて、公営住宅のほうがもうちょっとましだという感じなのが、それこそ生活保護の人で民間住宅に入るような人だと、ひょっとしたら境目で逆転があるのかもしれないということも、少し検証が必要だと思いますし、困った順番に不連続ではなくて、ちゃんと連続的に保護されているんだという基準を、多分、厚労省などともある程度、調整が必要だと思うんですけども、つくっていただいて、その順番で保護が達成されていく。福祉的観点でいうと、こういう序列がこの際、ある程度クリアになって非常に意味があると思うんです。

もう一つの観点は、福祉でない部分での公的な関与というときの1つの考え方は、価値財なりメリットグッズという、あまりひどいところに勝手に住んでもらっちゃ困るんだという問題意識は結構、資料にもあると思うんですけども、その観点での介入というのは基準なり、最低住居水準みたいなどころであり得ると思うんですが、そういう観点とまた純粹の福祉とはちょっと違うような気がするんです。

多分、あまりひどい家に住んでもらうと、お金持ちの人だろうが貧乏な人だろうが、犯罪の温床になったりするかもしれないという観点で、諸外国でも住宅への介入をイギリスなんかは特に厳しくやっていますけれども、そういう社会福祉の観点とちょっと違う、むしろ社会防衛的な外部不経済対策的なところの住宅政策と、福祉の部分とをある程度分けて議論したほうがいいのかもしいかなとも思います。

【委員】 少し話題が戻るんですけども、この論点整理の2ページの先ほどの公営住宅供給の適正化というところですが、適正化の意味が私はよくわからなくて、家賃補助、人への助成と公営住宅のストックの問題の関係が少しわかりにくくて、例えば、公営住宅のストックが200万というのが多過ぎると考えて、もう老朽化したところは売り払っていくという形でストックを引き下げていって、その余った財源を例えば家賃補助に回すということはこの枠組みの中で考えられているのか、考えられていないのかがちょっとよくわからなかったんです。適正化というのを考える議論と、人への助成というところ、実は先ほどの3ページの絵でいくと、公営住宅の赤いところを小さくして、周りを大きくしていくという議論もあるかと思うんです。

それから、少子化で世帯数、必要となる公営住宅数そのものが減っていったという

流れのもとでどうするかという視点がどこかにないかなと思いました。

それは大きなコメントの話で、もう1点は細かいのをここで言って申しわけないんですけども、資料2の5ページ目の一番上の市場環境のルールづくりというところで、文章の問題です。「質の高い民間賃貸住宅の条件の1つとして、管理委託を位置づける」と書いてあるんですけども、この文章だけを見るとよくわからなくて、助成対象とする、質の高い民間賃貸住宅の条件という意味なんですよ。

**【事務局】**　そうですね。すいません、言葉足らずで。

**【委員】**　おそらく抜けているんだと思うんです。その2点。

**【委員】**　1番目の議論はどうですか。ここで言う供給の適正化というと、供給量の適正化と読めてしまう部分もあるんですが、そこまで言っているんじゃないんでしょう。

**【事務局】**　今回、供給という概念を住生活基本法でも使わせていただいて、供給というのはどういう意味かという、ストックをよくするとか建てかえるというのも入りますけれども、空き家をうまく回転させて、空き家として供給していくというのも含めて供給と実は言っているんです。

そのときに、〇〇委員がおっしゃった昨年来の議論で、今の219万のストックをどうするのかという議論がありました。本来、施策として家賃補助にいくんだったら、そこはむしろ統合していったというご議論があったんですけども、昨年の答申も最終的にそこまではっきり踏み出したものにはなってはいない。今回もそれをちょっと踏まえている部分があるので、現在のストックが大き過ぎるということまでは申し上げられないですけども。

**【委員】**　ただ、さっき、例えば公営住宅が集中しているような地域があったときに、それを家賃補助に分散していくという議論がありましたよね。そういう政策をとったときに、自治体が損をするというシステムが残っているとできないですよ。だから、その部分は少し減らして、その財源を使って家賃補助に使えるような枠組みがないと難しいと思います。その連絡があったほうが良いと思うんです。独立にそれぞれ別の制度であるとしておくと、こっちを減らしたときにこれは自治体が財政で損して、また別の政策だとやるというよりは、抱き合わせてやったら損はしないですよという仕組みのほうが良いと思うんです。

**【事務局】**　いずれにしても、もう国も公共団体も財源は限られておりますので、おそらく先生がおっしゃるような方向になるだろうとは思いますが、

【委員】 今の点に関連して、私も〇〇委員がおっしゃったことと同感ですけれども、公営住宅の古いのは相当劣悪化しているわけです。安いので入る人もいるかもしれないけれども、公営住宅の一定の今の目を見て、こういうところに入ってもらったら、かえってすさんだ生活を送るんじゃないかというストックは、基本的に再開発という方針をもっと広く出して、まさにその売却代金なり活用代金を、ちゃんと別の直接建設ではない住宅政策にも使えるようにするという裁量を自治体に認めていくということは非常に重要だと思うんです。

その観点で1つぜひご検討いただきたいのは、公営住宅は今、定期借家がほとんど使われていないので、東京都なんかは一部先行事例がありますけれども、定期借家というのは、本来、福祉住宅にこそ使われるべきものなんです。自治体が好んで悪徳大家のように追い出すということはあり得ないわけですから、基本的にちゃんと入居基準に合致した人だけに入り続けてもらうためにこそ、一番使える制度が定期借家なわけで、普通借家で公営住宅を運用するという話はナンセンスだと思うんです。本来入ってほしくない人が居座るための方便になっているわけです。それを厳格に管理して、本来、入居基準に満たない人をちゃんと入れかえていくことで、早く再開発の事業を到来させることにもつながるという管理にもつながるんです。そういうこともぜひご配慮いただきたいと思います。

【委員】 今の〇〇委員や〇〇委員や、先ほどの〇〇委員のお話に関連するんですけれども、公営住宅と家賃助成のような制度の接続というか、整合性みたいな話なんですけれども、事業主体が一番、家賃助成的なものにちゅうちょするのは財政問題なわけです。公営住宅の物の供給だったらば、もう限りがあるから、倍率が高くてももうこれしかありませんということと言えるわけですけれども、お金の給付の施策になってくると、より公平にということがおそらく市民感覚として出てくるだろうと。そうすると、限られた財源の中で公平を貫徹しようとする、ぐっと収入階層を圧縮するようにもなりかねないわけです。

だけれども、住宅政策としては、そこら辺はもう少し幅広くステップアップを助長するという観点からも、ある程度、生活保護的なものよりは広げてとるべきだと考えているわけです。そうすると、家賃助成的なものにするにしても、抽せんといいますか、中には申しわけありませんということをお許容してもらおうということでない、なかなか移行できないと思うんですけれども、その辺はどう考えたらいいか、いいんだと。

【委員】 公営住宅の場合は借り上げ制度があるわけです。あれは今のやつの非常にい

い伏線だったんじゃないかと思うんです。結局、借り上げだと戸数を限定できるわけです。例えば、再開発をして、一部を民間用に貸して、その家賃を原資として借り上げ公営住宅を少し供給する、そういったことをやるためのまさに施策ツールが今、用意されていると思うんです。例えば、そういうのを1つ押さえないと。

【委員】 私が申し上げたのは、登録制度というのは、もともとそういうことを含んでいて、家主側から登録を求めてくる。その登録を求めた家主の中を自治体で選択して、今年は何百戸ということであれば、その何百戸を登録してもらおうという家賃補助をかませる、そういう仕組みが登録住宅じゃないかなと私は思っています。それではまずい？

【委員】 登録住宅というのはできるだけ多いほうがいいわけですよね。

【委員】 それはそうですけど。

【委員】 ですから、最終的にはだれをできるだけ公平に救うかという観点で政策を組み立てていくんだと思うんですけれども、その限界が見えないとなかなか出ていけないということがあって、その限界を予算の範囲内ということで設定していいのかどうかという話です。

【委員】 そういう問題がありますね。

【委員】 私はもっと気楽に考えていて、おっしゃるご疑問ももっともなんですけれども、それは仮に公営住宅でなくなっても、あるいは登録住宅みたいな形なり、借り上げ住宅みたいな形でなくても、単なる家賃助成権で分配するんだと考えたときに、その受給権の抽せんなりというのがあっても、全然おかしくないような気がするんです。

【委員】 だったら随分気楽になります。

【委員】 結局、今だって、公営住宅に入れるかどうかというのは、金銭的給付が物に変わっているから、何となく別物で物のくじだったらいいけれども、お金のくじだったらだめだという通念があるから、何となく許容されているのかもしれませんが、本質的には全く同じだと思うんですよね。物が当たったって、それが金銭的なメリットに換算できるから、みんな殺到するわけですから、そこはあまり厳密に考えなくても、金銭的な家賃助成額の受給権についてくじで分配するということだってあり得ると思いますから、確実に全部セットしてからでないとなかなか物からお金に移行できないとも考えなくてもいいように思うんです。

それからもう一つは、とはいってもお金のほうが見えやすいわけです。もらうほうからしたらあの人からもらっていて、何で私がもらえないのみたいなものが、公営住宅よりは見

えやすくなるということはもちろん事実上はあるでしょうから、その対策としては、さっきも少し申し上げましたが、なおさらできるだけフェアな基準にする。どこまでの困窮度の人を助けるのかというのをできるだけ考え直すいい機会にもなるので、この際、いっそのこと困窮度基準をもうちょっと見直して、後ろ指を指されにくいものにしてしまうというのは意義があることではないかと思ったんです。

【委員】 関連ですか。

【委員】 関連です。先ほど抽せんというお話もありましたけれども、〇〇委員がおっしゃったように、もしたくさんの需要がありましたときには、それはどんどん拡大せいという議論になってきますから、むしろセーフティネットとしてほんとうにどの層をターゲットにするのか、どういう層が施策対象かというのが、もう少しはっきりしないと、生活保護はわかるんですが、それ以外は何をターゲットにするのか。例えば、非常に大変なアパートに住んでいて、それをつぶして移転するというなら明確ですけれども、所得だけだと非常に膨らみ過ぎますよね。膨らんだ状況の中で、登録というのは1つの歯どめかもしれないけれども、そこでほんとうに持ち切れるかどうかというのはあるんじゃないでしょうか。

【委員】 現場的にはいろいろ運用があって大変だと思うんですけども、実際の話を見ると、バウチャーも最初はエンタイトルメントで全部入れる、公営住宅の直接供給よりは絶対に公平性が高まるからということで発足したわけですけれども、結局はそれができなくて、予算の範囲の中で基本的にはウエイティングリストというものをつくって、一応、これこれこういう基準について、こういう優先順位で入れていきますよ。それについては、基本的には限られた予算の中でやらざるを得ないという制限の中で、できるだけ基準を明確にして優先順位をつけて入れていきます。そういう運用を米国でもやっているの、そういう運用をせざるを得ないんじゃないかなと思いますね。

【委員】 東京都で公営住宅のポイント制度ってありますよね。実際、もう既に序列をつける仕組みはあるので。

【委員】 でも、あれは応募回数は何回とかあるでしょう。

【委員】 それもポイントの1つで。

【委員】 だから、まめな人が得する。

【委員】 だけど、それは仕組みを改善すればいいわけで。

【委員】 すいません、〇〇委員。

【委員】 今のお話は大変重要だと思うんですが、1つ違ったさっきの民間賃貸住宅市場の環境整備で、〇〇委員がおっしゃったその他のところがすごく重要だということで、私、高齢者の住宅のことで最近、高齢者専用賃貸住宅という新しいメニューができて、登録が始まって、かなりその部分を福祉政策のところからも増やしていかなければいけないというのがあると思うんですが、結局、今の始まった登録の状況だとか、これまでの市場ということを考えると、有料老人ホームというのがびっくりするような入居金とか月額利用料があったのは、市場があれば非常にリスクの高い事業だと皆さん考えていたので、例えば、借入金だとかあるいは返済の期間だとか、金利とかものすごく住宅ではない世界で設定されていたから、ああいう入居金だとか月額利用料だったと思うんです。

今回、高齢者専用賃貸住宅は高齢者が住んで何らかのケアはつくけれども、それとは別にきちんとした賃貸住宅なんだということをきちんと行っていけば、例えば借り入れる金利も安くなるし、借入期間も長くなれば、当然、設定する賃料も違ってくるし、住宅の質も違ってくると思うんです。

ですから、何か住宅の市場で非常に安定性があるとか、そういうことをきちんとやっていくことによって、結果として非常にリーズナブルな家賃設定とか市場ができるということがあるので、そういう働きかけをしないと、少なくとも高齢者はかなり増えるのと、今後15年ぐらいだと100万戸とかが、結構、第三の住まいで期待されているので、そういうことをやっていくと、一番大きいブルーの部分が安定すれば、黄色以下の部分が、ある意味、非常にコンパクトになって、施策としても非常にお金がうまく使えるということになるかと思うので、すいません、ちょっとその点を。

【委員】 5ページの市場環境のルールづくりの中で、経営・管理の適正化と書いてあるんですけども、ほとんどは管理でしたね。今おっしゃるような、経営のサイドでどういう形で新しいニーズに対応した賃貸住宅を供給できるかというところまでは書いてないですね。

【委員】 金融だとか金利のところあたりをどう考えるかというところを、きちんと住宅で位置づけていくというあたりが非常に重要だと思うんです。

【委員】 かもしれませんね。

【委員】 今のことに関連するんですけども、さっきのちょうどこの登録制度の議論のときに、入居限定のない賃貸住宅の議論でいろいろなリスクがあるという話があったんですが、本来はもともと大家さんがやっていた仕事だと私は思うんです。かつてはプロの

大家さんはリスクのコントロールをやっていた。その大家さんの能力がもうないということ的前提にしていろいろなことが書かれているんだと思うんですが、一方で、今、〇〇委員が言われたようないろいろな新しいニーズも出てきていて、全体として居住支援サービスというものと住宅供給というのをどう組み合わせるかという問題に住宅市場の動きがなってきたらと思うんです。

それで、先ほどのNPOの仕組みを使って住宅登録の仕組みを成立させる、そのこと自体は私は悪くないと思うんですが、それは1つの方法で、全体としてもう少し居住支援サービスというものをどういうふうにとらえるかということをしちんと把握する。高齢者の住宅も、高齢者個々人のケアという話もありますが、その住宅とか団地あるいは地域とかの見守りサービスみたいな居住支援サービスというのは、かなりこれから大事になってきて、後期高齢者が増えてくると、認知症の高齢者の割合がずっと増えてくると、その地域にきちんとした見守りサービスがあるかないかというのは、かなり大事な話になってくると思うので、そういうことを一体だれがするのかということと住宅供給とがどういうふうにかかわっているかということが大事になる。

それは、所有と経営の分離というのはいいいんですが、多分、経営という概念の中に一部入ってきて、もう一方で、先ほど議論になっていたのは、社会的な仕組みとして、その地域にくっついたサービスではなくて、オープンなマーケットの中で提供される居住支援サービスみたいなものがどういうふうにかかわるのかということがまた問題になってくるんだと思いますけれども、いずれにしても、住宅の空間を供給するというだけで住宅の供給が語れない時代になってきていると思うのと、居住支援サービスの位置づけというのがこの経営の議論に関連して位置づけられていることが大事かなと思います。

**【委員】** サービスはサービスとして一定の市場性を持って、しかもある意味で低廉な価格で供給できれば、それに乗った住宅供給は一体的にあり得ると。

**【委員】** あるんですけれども、空間とセットでサービスが供給されるのがいいとも限らないわけですね。だから、それをどういうふうに組み合わせるかということ、どういう構想をもってこの政策を組み立てていくかということを考えておかないといけない。

**【委員】** そこも考えなきゃいけないと思いますね。ありがとうございます。

ほぼ予定の時間が来ておりますが、何か重ねてご意見は。

**【委員】** 資料2の論点整理に関連して、3ページに触れているんですけれども、上から2番目のパラグラフに関連して、補助は手段として有効なのかということについて、公



的賃貸住宅というのは、公的主体による供給以外は公的な補助がついたものですから——ここに書いてあるように特優賃あるいは高優賃が代表的な例なんです——それに対して整備費補助あるいは家賃補助をすると、整備費補助は質のいいものはつくられるんですが、大家にとってみれば、投資も補助がない分、安く供給できるし、入居者にとっては市場の家賃よりも安い家賃で入れるという効果なんです。実際は家賃にしてみれば、よりいいものができているわけですから、その周辺の家賃よりも高くとれることになるわけですし、なおさら補助がついているから、家賃は高く設定すると大家は動くわけです。

したがって、結果としては、確かにいいものはできますが、安く高齢者に向けた住宅を供給するというには必ずしもならない。一体これは何なのか。結局、大家がたまたま補助をもらってつくったものは、非常に安定した経営が可能だということになっているわけですし、果たしてこの補助の意味は何かということは、今のところまだ数少ないんですが、今年度500ぐらいになって、高優賃について中心でやっていますから、増えていくと思いますけれども、本年度からもう政策型にしてしまおう、とにかく補助も今まで100%つけていたんですが、やめて、より福祉サービスに付加価値のあるものにしていこう、より介護保険施設型に近くなるものをつくっていこう、そうでないと意味がないという考え方に立ってやっていこうとしております。

根本にはすべての補助、公的補助がそういう働きをどうしても宿命的に持っていますから、うまく使わないと結局何のためにつくって補助したのかわからなくなって、役人の実績だけになってしまう結果になるというところが懸念されるなど。あれはもうやめるわけにはいかないので、そういう形でより政策の強いものにしていこうということを本年度からやっていくつもりでいますけれども、その宿命はどうしても回避できない部分があるなというのが感想というか、どうしていくかという問題があるのではないかと思います。

もう1点、その下にUR（都市再生機構）とか供給公社の賃貸とのミスマッチみたいなものがあると思うんですけれども、とりわけ横浜市では、URさんの建てかえがあつて、古いものはお年寄りで、相当安い昔の家賃のままで入っている方が、はっきり言って公営住宅階層の方がいらっしやいまして、建てかえの事実上の阻害要因になってしまっているわけです。

つまり、新しく建てかえたところに入れたい、家賃の負担力がなくなってしまうから、何とか市営住宅へ入れてくださいというのがURさんもあるんですが、市営住宅からURへの道筋はあるんですけれども、例えば、高額所得者に対してあつせんとか随分、公営住

宅法でやさしい規定があるんですけども、逆がないんです。逆があってもいいんじゃないかと思うんですけども、そういうミスマッチという意味で、改正する1つとして、公営住宅法の改正にかかわる問題だと思うんですが、団地に入っている方を市営住宅、公営住宅で受け入れる仕組みをつくっていただいたほうがいいんじゃないかと。

以上、2点でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

まだご議論はあるかもしれませんが、時間が来ていますので、今日は大変有益なご議論を種々いただきましたので、改めて事務局で論点を整理していただいて、膨らませていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

【事務局】 はい。

【委員】 どうもありがとうございました。

【事務局】 すみません、事務局からですけども、次回の部会は7月27日の木曜日ということで以前お諮りしております。14時から15時30分、場所は前回やった3号館の2階特別会議室でございます。よろしくお願いいたします。

— 了 —