

平成18年7月27日（木）

【事務局】 お時間になりましたので、ただいまから第2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、委員の皆様方には大変お忙しい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〇〇でございます。

それから冒頭、住宅局長〇〇が7月11日付で異動となっておりますので、あわせてご紹介させていただきます。

【事務局】 〇〇でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】 また本日は、マスコミの方の取材もありますので、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いたしたいと存じますので、あらかじめご了承をお願いしたいと思います。

まず、本日出席いただきました委員及び臨時委員の皆様方は、現在8名でございます。総数の3分の1以上に達しておりますので、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。

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。封筒にございます、「次第」の後に資料1でございます。「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議（素案）」でございます。それから資料2「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議（案）の概要」でございます。それから最後に1枚、資料3『今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議』に関するスケジュール（平成18年3～8月）、以上3点でございます。どうぞご確認ください。よろしゅうございますか。

それでは、以後の議事進行につきましては、〇〇をお願いしたいと存じますので、どうぞよろしくお願いいたします。

【委員】 はい。それでは始めさせていただきます。お暑いところお集まりいただきましてありがとうございます。この部会、前半は検討委員会ということで、3回ほどご議論していただきまして、その後分科会の中に部会という形で位置づけられまして、今日を含めて2回ほど議論するというところで、5回議論させていただきました。本日、建議の素案

が事務局のほうで用意されましたので、それについてご紹介いただきまして、最終的な部会としての取りまとめをさせていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、事務局のほうから説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、お手元の資料1「今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議（素案）」、こちらのほうでご説明させていただきます。今、〇〇のほうからもお話ございましたように、前身のあり方の検討委員会も含めまして、この部会でご議論いただきました内容につきましては、最終的には住宅宅地分科会の建議という形で取りまとめをさせていただきたいというふうに考えてございます。本日お手元に用意させていただいておりますのは、この部会で取りまとめる案の案というものでございます。

なお、委員の先生方にはあらかじめファイルでこの建議の案を送付させていただいたかと思いますが、実は申しわけないのですが、PDF化するプロセスで多少ちょっと途中の修正過程が残っていたり、乱れた部分があるかと思いますが、そのミスにつきまして、改めておわびを申し上げます。

それでは、資料1をご説明させていただきます。全体の構成につきましては、前文の後、現状と課題について分析をした上で、今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関して提言をするというスタイルになってございます。

まず一番初めの1ページ目でございます。「はじめに」ということで、この建議の位置づけという観点でございますが、昨年9月の答申で、ここに書いていますように、市場重視等、重視すべき基本的視点といったようなものを掲げていただいたというところでございますが、これらの基本的視点を踏まえつつ、住宅セーフティネットの機能向上に向けた公的賃貸住宅制度の再構築等を重点的に取り組む施策分野として、この答申の中で位置づけられているということでございます。具体的には、健全な賃貸住宅市場の形成を図ることなどによりまして、このパラグラフの一番下でございます、民間賃貸住宅を含む市場全体のセーフティネット機能の向上により、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を求められたというところでございます。これが、今回の検討委員会あるいは部会の議論の一つのスタートポイントではないかと考えてございます。こうした観点から、住宅セーフティネットとして市場全体を視野に入れた施策の再構築を図っていくということでございます。

1ページの2つ目の下のほうのパラグラフでございますが、この答申を受けて、公営住宅制度あるいはそれ以外の公的賃貸住宅制度につきましても、ここに書いてございますよ

うに、公営住宅の管理の適正化ですとか、特優賃の既存ストックの弾力的運用など、いろいろな措置がはかられたということが記述してございます。

2ページに行ってくださいまして、「しかしながら」ということで、いろいろ措置を講じてきたものの、この住宅セーフティネットの効率的な構築ということを図る上で、まだいろいろと課題が残されているのではないかとということで、具体的には特優賃、高優賃等の各種の公的賃貸住宅の一体的運用といった話、あるいは弱者が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備、あるいは質の向上といった点を掲げてございます。

このような経緯を踏まえて、今回この建議を取りまとめていただいているということでございます。

それから、2番の「現状と課題」でございます。こちらのほう、量的な面ではかなり賃貸住宅も充足してきている。また世帯も減少傾向に転じることが予測されているということでございますが、質的には、ご存じの通り、まだまだ低い水準にあるということでございます。

(1) 以下、「公的賃貸住宅の現状」ということでございます。これも何度かこの場で議論いただいたかと思いますが、ストック数は343万、賃貸住宅市場全体の約2割を占めているという状況でございます。

3ページに行ってくださいますと、ただし質について見ると、特に公営住宅について、かなり建て替えや改修が必要となっているストックが増えているということでございます。

それから、「これまで」以下でございますが、この部分は近年の公的賃貸住宅制度の改変の概要を記述してございます。例えば、平成5年度の特優賃制度創設、それから平成13年度の高優賃制度創設、それから平成8年度の公営住宅法の改正といったような内容、それから近年の地域住宅交付金制度の創設といったような、最近の公的賃貸住宅制度の流れにつきまして、記述をさせていただいているところでございます。

下のほうのパラグラフでございますが、「しかしながら」ということで、公的賃貸住宅制度の残された課題といったものを3点挙げてございます。1つ目は、低額所得者を対象とする公営住宅につきまして、収入超過者が年々減少しているものの、いまだに8.2%という水準にあるという点でございます。

それから②でございますが、いわゆるファミリー層向けの特優賃につきましては、空き家率が全国平均で6.6%となっているわけございまして、ストックは有効に活用されているとは言えない状況になっているというところでございます。

一方で③でございますように、高齢者向け優良賃貸住宅につきましては、ニーズの増加が見込まれる中、供給戸数が伸び悩んでいるという状況でございます。

それから4ページでございます。民間賃貸住宅の現状ということでございます。こちらのほうの着工戸数は増加しているという状況ですが、規模で見ますと、床面積が30㎡を切るようなもの、これが3割を占めるというような状況でございます。特に、住宅政策上の問題といたしまして、高齢者、障害者、小さいお子さんのいる世帯、外国人等につきまして、入居者限定を行っている、つまり入居を拒否されるようなケースが市場で見られるという問題点がございます。

さらに賃貸住宅をめぐる相談、紛争の現状をいろいろなデータで見ますと、トラブルが増加傾向にあるというような問題もございます。また、民間賃貸住宅の経営体制といったものを分析いたしますと、個人経営が9割近くを占めて、いわゆる副業経営というものが賃貸住宅の経営の主流を占めるという状況になっているところでございます。

このような現状と課題を踏まえまして、3番といたしまして、今後の施策の方向性といったものをまとめてございます。こちらのほう、まず(1)といたしまして、全体の方向性を記載した上で、その後公的賃貸、それから民間賃貸住宅という、それぞれの分野に分けて、基本的方向性を整理させていただいてございます。

まず、全体の方向性の(1)のところでございますが、市場重視等の住宅政策への本格的な転換を図るために、住宅市場の機能を最大限発揮させるための環境整備を進めていくといったものを、まず1番に書いてございます。

さらに、一方、自力では適切な居住水準の住宅を確保できない者などにつきましては、あるいは良質な賃貸住宅の供給という観点から、環境整備あるいは市場を補完・誘導する住宅の供給といったような観点から、公的関与を進めていくことが必要であるということでございます。

5ページでございますが、これはいわば、9月の答申のポイントの再掲という形になりますが、公営住宅におけるセーフティネット機能強化と、管理の適正化などで強化をしていくのにあわせまして、補完する公的賃貸住宅、民間賃貸住宅における枠組みの充実も進め、市場全体でのセーフティネット機能向上を図っていくということでございます。

その下の「全体像の検討に際しての総合的な視点」ということでございますが、この部会あるいは検討委員会でいくつかご指摘いただいたかと思いますが、家賃負担が問題になって住宅を確保できないというような低額所得者のための施策というものと、民間賃貸住

宅への入居制限というような問題、この2つの視点から検討していくことが必要であるということでございます。また、既存の賃貸住宅ストックにつきましては、例えばリフォームして活用したり、あるいは大規模な公的住宅団地につきましては、建て替えを進めていくというような点、あるいは既存のものをそのまま活用していくというようなスタイルもあるかと思いますが、こういったようなものも含めて、さまざまな方法で活用を図りつつ、質の向上、あるいは入居者の負担の軽減を図るための支援のそれぞれのあり方について、施策を検討していくということでございます。

このうち、まず「質の向上に係る視点」でございますが、特にファミリー向けの比較的規模の大きい賃貸住宅、あるいは高齢者向けのバリアフリー対応がなされた賃貸住宅などが、市場において十分な量が確保されていないというようなことを踏まえまして、一定の質に関する水準を満たしたストック、あるいは劣悪なストック、住宅の質といったものも留意しながら、既存ストックの有効活用を図っていくことが必要であるということでございます。また、住宅のストックは社会的資産であるというような観点も踏まえまして、あるいは環境負荷の低減という観点からも、高耐久性あるいは可変性を備えた、次世代に承継できるような質の高い住宅ストックの形成を図っていくということでございます。

それから、「入居者負担の軽減のための助成」の基本的な観点でございますが、公的賃貸住宅制度間あるいは助成を受ける者と受けられない者との間での公平性の確保、あるいは助成を受ける場合でも、その受けた方の自助努力を促すような仕組みの整備、それから制度運営の効率化などに留意することが必要であるということを含めて盛り込んでございます。

それから「その他」、こういった基本的な方向性として留意すべき点をまとめて書いてございます。1つ目は地域の実情に精通する公共団体の主体的取り組みがなるべく生かされるような仕組みにすべきではないかというような点。それから、従来は住宅弱者という観点では高齢者が特に重点を置いて施策を進めてきたという面がありましたが、これに加えて、少子化対策の観点から、子育て層への支援強化も必要なのではないかというような点。それから、ミックストコミュニティの形成という観点から、例えば「多様な住宅、福祉施設、コミュニティ施設等の導入を行っていく」というような点についても、盛り込ませていただいております。

それから(2)は、この全体的な施策の方向性の視点を受けて、特に公的賃貸住宅の分野におけます施策の方向性についてまとめたものでございます。この公的賃貸住宅につきましては、ここに3行目に書いてございます、「できる限り既存のストックを有効活用す

る」ということに力点を置きまして、セーフティネット機能を強化させていくということでございます。

具体的には、まず「公営住宅供給の適正化」でございますが、これにつきましては7ページの上の параグラフにございますが、2行目にあります「真に住宅に困窮する低額所得者に対し、より公平かつ的確に供給する方向で、供給の適正化を徹底していく」というようなことでございます。具体的には、「恒常的に入居収入基準や家賃等について点検・見直しを行っていく必要がある」という点でございます。また、この低額所得者につきましても、所得上昇が見込まれない高齢者等、それから逆に所得の上昇が見込まれる若年者につきましては、ある程度区分して検討する必要があるのではないかとこの点でございます。具体的には、「若年層については期限付き入居の活用等入居者が基本的には一定期間で入れ替わる仕組みを導入」して、ステップアップしていくことを促すといったことも考えるべきであるということでございます。また、生活保護制度につきましても、公営住宅制度との間でできるだけ連携をさせて、効果的に機能させていく必要があるという点も盛り込んでございます。

それから、こういった公営住宅制度の適正化を受けまして、他の「公的賃貸住宅制度の再構築」という観点でございます。ここに書いてございますように、現行では特定優良賃貸住宅、高齢者賃貸住宅という形で、まず入居対象者ごとに区切られていると。さらに整備段階、あるいは建設段階から管理の段階まで、一貫した制度となっているということでございますが、この結果、地域によっては特定優良賃貸住宅に多くの空き家があるなど、需給のミスマッチが発生しているというような問題点がございます。こういった問題の解消のために、「現行のような縦割りの制度を再編・一体化し」、「柔軟な利活用や転用ができる仕組みとするべきである」ということを書いてございます。

一番下の2行でございますが、「なお、こうした制度の再編・一体化については、将来、公営住宅制度と一体化した制度とすることも視野に入れ」ながら検討すべきであるということを書いてございます。

それから、「公的賃貸住宅制度における助成措置」でございます。現行の高優賃、特優賃におきましても、2つの種類の助成が行われてございます。一つは、いわゆる箱に対する補助ということで、「質が確保された住宅の整備に要する費用に対する助成」ということで、これは「供給事業者の整備費負担を軽減することで良質な住宅の整備あるいは供給を促進する」という性格のものでございます。

もう一つは、「入居者の家賃負担の軽減に要する費用に対する助成」ということでございまして、こちらのほうは入居者の「居住の安定を図る」という点と、「入居率の向上」が望めるといふことで、賃貸住宅事業のリスクの軽減といふことを通じて住宅の供給を促進するといふ、2つの意味合いがあるかと思ひます。

この2つの種類の助成につきましては、先ほど申し上げましたように、「前者の助成が行われた住宅の供給事業者に後者の助成を行う形で基本的には一体的な運用が図られてきた」。つまり特優賃について言えば、特優賃の整備費補助を受けた住宅について、管理段階でも必ずファミリー向けの世帯に対する、いわゆる家賃対策補助を行ってきたといふこととございまして。この点につきましては、制度の再編・一体化に当たりまして、この2つの種類の助成、つまり箱の助成と人に対する助成、これを「再構築して、それぞれの助成の政策効果が効率的に発揮される運用とすることも検討すべき」といふことも盛り込んでございまして。

この場合、特に質の観点の補助につきましては、「地域の住宅ストックや住宅需要の状況に応じて、基本性能を備えた賃貸住宅の整備を促進するため」、助成措置のほかにも、例えば「政策融資、税制等を活用した誘導方策が必要である」といふこととございまして。

また、「入居者の家賃負担を軽減するための助成」、いわゆる「家賃助成」につきましては、「地域の住宅市場の状況を十分に勘案した上で、既存の民間・公的賃貸住宅ストックを有効活用しながら」、つまり民間の賃貸住宅ストックへの家賃対策補助の適用といふことも視野に入れながら、「管理・性能が一定水準以上である住宅」に、子育て世帯等、地域の政策課題を踏まえて、特に必要性が高いと言われる世帯に重点化して行うことが考えられるのではないかとございまして。この場合、特に「公平性の観点」といふことにも配慮いたしまして、定期、一定の年数を区切るような形で助成をするといふようなことにより、効率的に行うようなことも検討すべきであるといふこととございまして。

9ページでございまして、「新規供給の厳格化」、こちらのほうは、いわばストック重視という観点の裏返しになる話かと思ひます。ストック数が世帯数を上回っていること、あるいは財政状況の厳しさといふようなことも踏まえまして、今後の公的賃貸住宅の新規供給といふことにつきましては、「既存ストックの状況・活用可能性等を十分に踏まえ」、既存ストックの活用ではなかなか住宅需要に十分に対応するのが困難であるといふようなところなど、十分な政策効果が期待できるものだけに限定すべきではないかといふ観点でございまして。

それから、「公的主体が保有するストックの活用」ということをございます。都市再生機構あるいは公社の賃貸住宅などにつきましては、現状においては入居者の大部分が公営住宅階層になっているというようなケースも多く見られるということで、実態的には地域において公営住宅を補完する住宅セーフティネット機能を果たしているということをございます。これらの公的賃貸住宅についても、セーフティネットにおける位置づけや活用方策といったものを検討する必要があるということをございます。

それから「地域の政策課題」という点で、例えば密集市街地の問題、あるいは中心市街地の活性化というような問題、あるいは福祉施設との複合的整備ということなども含めまして、地域の政策課題の対応ツールとして、こうした公的賃貸住宅制度をもっと活用していくべきではないかということをございます。

最後（3）番が「民間賃貸住宅市場の環境整備」ということをございまして、10ページ以降、具体的な提言を取りまとめてございます。まず「住宅弱者の円滑入居に対する支援」ということで、冒頭申し上げましたように、いわゆる高齢者、障害者等の住宅弱者に関する入居者限定が行われているという現状を踏まえまして、「住宅弱者が入居可能な民間賃貸住宅に関する情報」を提供していく、あるいは「家賃債務保証や居住支援を行える仕組みを構築すべきである」というような点をございます。

こうした入居者限定の対応につきましては、一部の欧米諸国では法的な規制といったものも行われていますが、こういった規制措置にはよらずに、「賃貸人が入居者限定を行っている理由・背景を十分に踏まえ」まして、保険あるいは定期借家といったような手法を活用して、こうした「リスクを低減・分散させる仕組みづくりを検討することが重要」ではないかということをございます。特にツールの中でも、定期借家制度につきましては、制度の周知あるいは点検等を行っていくことが必要であるということをございます。さらに、住宅弱者に対する居住支援につきましては、「NPO等の支援団体と連携した機動的な支援」といったようなものを進めていくべきであるということをございます。

それから「市場環境のルールづくり」ということで、まず賃貸住宅に関するトラブルが増加傾向にあるということもありますので、「客観性・具体性のあるガイドライン等の整備・普及を進めていくべきである」というような点をございます。「また」以下をございますが、紛争の一因となっております一時金あるいは連帯保証人等の市場慣行につきましては、十分な調査研究を行って、それをもとに「賃貸住宅標準契約書」等の見直しを行っていくべきであるということをございます。

さらに、「紛争に係る当事者の負担を軽減」というような観点から、定期借家、保険、あるいは裁判外紛争処理等の手法を活用して、紛争の未然防止等をしていくということは必要であるということでございます。

それから11ページでございます。「市場環境のルールづくり」ということで、民間賃貸住宅の大部分がいわゆる個人の副業経営であるということ踏まえまして、管理能力を有する事業者への管理委託あるいはサブリースといったような手法を活用しながら、より合理的な賃貸住宅経営体制の確立をしていくべきではないかというようなことでございます。さらに、この「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」も必要なのではないかということでございます。

それから「民間賃貸住宅ストックの質の向上」でございますが、これも冒頭申し上げましたように、いまだに水準が低いものが多く見られるということで、当分の間、助成措置等をしていくことが求められるということでございます。また、「民間賃貸住宅に比べて一般的に居住水準が高い持家ストックを有効に活用する」という観点から、持家の賃貸化といったものを促進していくべきではないかと。特に、定期借家の活用を図るほか、「高齢者の住替えニーズ」といったようなものも着目いたしまして、高齢者の持家を借り上げて転貸した上で、家賃収入が得られる仕組みといったものも促進していく必要があるのではないかとございます。さらに、「情報のディスクロージャー」という観点から、住宅性能評価制度の普及といったことを進めるとともに、賃貸住宅の登録システムにおきまして、住宅の性能に関する情報もわかるようにすべきではないかということでございます。

12ページは「おわりに」ということで、本建議の性格ということで「住宅セーフティネットとして、賃貸住宅市場全体を視野に入れた施策の再構築の基本的方向を示したものである」と。今後、制度の見直しが進められる中、「今回示した基本的方向を踏まえ、具体的な制度設計が行われることを期待するものである」という形で結んでございます。

資料1につきましては、以上でございます。

【委員】 はい。ありがとうございます。それでは、ただいまご紹介いただきました建議の素案について、ご質問、ご意見があれば、どこからでも結構ですので、いただきたいと思っております。いかがでしょうか。

どうぞ。

【委員】 言葉の使い方恐縮なんですけれども、4ページ目と10ページ目に、「入居者限定を行っている」という表現があるんですが、当然「高齢者、障害者、小さい子ども

の」云々というのについて、入居者拒否のことですよ。常識的にこの人たちに限定して入居者をするというふうには、この分野の人は読まないと思うんですけども、普通の人から見れば逆にとるような気もするんです。誤解のないように拒否という言葉を使ったほうが、この文脈ではいいのではないかなというふうに思います。

それからもう一点ですが、5ページ目の「入居者負担の軽減のための助成の検討」と書いてあるんですけども、家賃補助のことだと思うんですが、これはこういう公的な文書では家賃補助をこういうふうに表現するものなのかどうかという、単なる私の二番めの質問です。

【委員】 一番目の用語ですけども、この言葉を使っているのは何か積極的な意味がある……。

【事務局】 4ページは、〇〇委員がおっしゃるように逆にとられる可能性がありますので、文章を先生の言ったことを踏まえて、10ページとあわせて見直しをしたいと思います。

それから家賃補助については、一般的に家賃補助をするかどうかという議論になります。補助は実際には良い住宅について、政策的に必要な人に対してするということになりますし、特優賃もそうですが、個人に家賃補助をする形態ではなくて、家主さんに補助をして家賃を下げる形態となります。どちらかというの家賃補助というよりは負担を下げていくというほうがいいのかと思ってこういう表現をしております。ですから「家賃補助」を使うと、いろいろな議論がありますので、言葉としては案の表現を使わせていただいています。

【委員】 後者のほうはよろしいですか。前者の点は「入居者限定」、これは表現がまずいとおっしゃっているんですか。言葉がまずいとおっしゃっているんですか。その辺がよくわからなかったですけど。

【事務局】 高齢者について入居者限定をしてという言葉ですから、読むと高齢者に限定しているようにも読めなくはないという趣旨だろうというふうにとりました。

【委員】 はい。

【委員】 だから、入居者限定という言葉を使うけれども、言い回しを変えて、この「入居者限定」が誤解されるような形で理解されないようにするという直し方と、入居者限定という言葉を変える場合と、両方あるんですよ。

【事務局】 例えば「高齢者が入居を拒否されているなどの入居者限定をされている」

という表現ですね。

【委員】　　そういう表現ですね。そちらの方向で見直していきたい。それでよろしいですか。

【委員】　　はい。

【委員】　　ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

【委員】　　一つは質問があります。まず8ページのところで、公的賃貸住宅に関して助成措置をどうしていくのかということで、現行の状況から、箱に対する建設等の補助と、人に対する家賃負担の軽減補助に分けて展開していくという流れの中で、9ページのところなんですけど、まず「新規供給の厳格化」というところにあるんですけど、新規供給というたとえば既存ストックを活用して数を増やしていくのも制限しているというふうに読めるんですけども、これがそういうことなのか、新規建設については非常にシビアに考えていきますということなのかというあたりが、どちらの趣旨でおっしゃっているのかというのがまずあります。

その前提でもう一つ、よくわからないのは、公的賃貸住宅の中で、いわゆる機構賃貸と公社賃貸が含まれていて、かなりの数だと思うんですけど、この2つについてちょっと私がよくわかっていないせいもあるんですけど、例えば新規建設という新しく新築で増やしていくという建設補助の扱いについてどういうふうになるのかとか、それから人に対する家賃助成というのを、例えば現行の機構賃貸とか公社賃貸で結構年次が新しいもので、全部市場家賃並みを取っているものがあると思うんですけど、そういう所に家賃負担能力に欠ける人が入居したいと言った場合に、公的賃貸住宅の中に入っているんで、民間のそういうものと同じように家賃助成をする可能性がこの中には含まれているのかどうかというあたりが、ちょっとよくわからなかったんですけど、それをまずご質問したいと思っています。

【事務局】　　新規供給というのはストックを増やすような、新規に土地を買って供給するもの、建て替えをして、高度利用をして公営住宅の戸数を増やすというところについて言えば、それは地域の住宅セーフティネット全体を見ながら考えましょうという趣旨です。ですから建て替え、同じ戸数を建て替えするものまでは、それを制限しているわけではありません。

【事務局】　　新規建設でいいんじゃないの？

【事務局】　　新規建設か何かに言葉を変えます。

それから、機構とか公社について言いますと、これも民間と同じ取扱いになると思います。ただそれは家賃の軽減方法も、基本的には地域で考える。地域が住宅の状況なり政策を考えながら住宅を供給する、家賃助成をするということが必要な場合について行うということですから、民間だろうと機構だろうと、ただ機構の場合には法律の制約がありますけれども、民間活用と同じような位置づけだろうと思います。ですから公共団体が政策的にやる場合にそれをうまく使えるようにすることだと思います。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 はい。2つ目、今のは大体理解できました。

もう一つはちょっと意見を申し上げたいんですが、今度は民間賃貸住宅などを活用した市場の環境整備のところの10ページ目のところで、「住宅弱者の円滑入居に対する支援」というところでちょっと意見があるんですが、ここの部分に関して、円滑入居というところが全体を読みますと、入り口のところの、入るときにいろいろな手当てをするというのは、情報の提供だとか家賃債務保証とかで読み切れるんですが、その居住支援というところの中身のところで、むしろその居住後のサポート体制がないと、特にこの中で例えば障害者の方とか高齢者の方も非常に年齢が進んでくると、そもそも入り口のところをつくったとしても、居住の継続ができないと思うんです。そういう趣旨で、居住後のサポート体制の構築も不可欠ということからちょっと以前も意見を申し上げたんですが、最後の3行目のところで「NPO等の支援団体と連携した機動的な支援の仕組み」とは書いていただいているんですけども、例えばの例で言うと、公的な賃貸住宅をあるNPOとか社会福祉法人などの主体にグループ貸しをするとか、それからそのグループによるかなり自立的なオートノミーが入居者選定とか維持管理をやっていただくというところの道を開いていかないと、公共の負担も増えるばかりだし、では入り口をつくってあげたので個々人で頑張らなさいといわれても、そもそも居住が成立しないと思うんです。ですから、そういう意味で行政と住宅弱者個々人の間を取り結ぶNPOとか公益法人などの中間的な主体をきちっと位置づけて、その活用可能性についてもう少し踏み込んだ検討をしますというような内容を、少しこの最後の3行のところに書き足していただけないかなと思ったという意見なんですけれども。

【委員】 後者の今の意見は、国というよりむしろ地方公共団体にかなりかかわる話になるんですね。

【委員】 そうですね。

【委員】 この建議で書くということでしょうけれども、NPOとの関係を国が直接持つことにはならないので、おそらく直接持つとすると、地方公共団体がという形になりますよね。横浜市はこういう円滑入居に対する仕組みをとっていますよね。

【委員】 そうですね。

【委員】 今、〇〇委員がおっしゃったような仕組みは、もしそういう形で書き込まれた場合に、なるほどそうだなというようなご意見をされている方は……。

【委員】 それは可能だと思います。ここに出てくる外国人なんかに対する円滑入居は、実際NPOが入ってその他の調整役をやっていますので、それは可能といいますか、実際もう既にそういう形でできているものですので、可能でありますし、そういう点をいただいても結構だと思います。

【委員】 そうすると今の〇〇委員のようなご意見は、どちらかというともう少し、それぞれ3点とも、わかるように少し明確に記述を書き加える必要があるようなところではないかなと思います。趣旨は方向性としては間違いないけれども、それを読んで、そのことがほんとうに正確にいつて、何をどこまでできるのかという点について、しっかり書き込んだほうがいいのではないかというご意見です。

1点目と2点目はよろしいという話なんでしょうけれども、3点目は国の方針としてどこまで書き込むかは、まあ公共団体との関係もございますので、どう判断したらいいか、若干私もよくわからないんですが、その辺はどうですか。国の建議として書く場合と、横浜市や何かは確かにそうですがという形で受け入れられる節もございますよね。ただ国の建議として書くには、全国押しなべて例えばNPOはこういうふうはこの国の建議に書かれているから、自分の行政においても我々NPO組織にそういうふうにやらせてくれという話が来た場合に、行政としてほんとうに受けとめられる行政がどこまであるかという議論をしておかないと、国の建議にはなかなか書き込めない可能性があるんで、その辺若干難しいかなという感じもしないではないんですが。

【委員】 追加で答えが出る前に、十分検討していただいて、その辺のご判断はすごくシビアに考えていただく必要があるかと思うんですが、もうちょっと先を考えると、先ほどの新規建設はかなり厳密にやっていくとか、既存ストックを活用していくとかということがあると思うんですが、単に居住に困窮するという人が、経済的な困窮だけではなくて、もう一つの別の問題で、多分今まで相当議論されなかったことの中で労働問題だとか、そういうような今まで全く別の分野だと思っていたようなことも入ってくるんだと思うんで

す。そうすると、20年前ぐらいのアメリカの非常に経済的に逼迫した状況の中を見ていくと、例えばNPOが経営する賃貸住宅とか、community development corporationというような、また今までの供給主体とは違うような所が、資金をどこから持ってくるのかという別の問題は、今〇〇委員がご心配のように、では公共が出すのか、あるいは全く違う方法があるのか議論しなければいけないと思うんですが、そういうことを少し先読みすると、少しそういうトップダウンでもうやりなさいという趣旨ではなくて、「そういうことについても検討を始めるんだ」的なところを少し書いていただけないかなという趣旨で、先ほどの意見は申し上げたんですけども。

【委員】 わかりました。

【委員】 〇〇委員がおっしゃった後半の中で、居住後のサポート体制というのはこれはよくわかるんですが、ただもう一点、グループ貸しというところまでの手法論まで踏み込んだときに、これは民間市場を対象にしていますから、少し何と申しますか、まだそこまでほんとうにできるかという不安がございますね。その居住後のサポート体制というのはよくわかります。ただちょっと、グループはどうかなというのが正直なところ、感想ですが。

【委員】 〇〇委員が最後におっしゃっているように、そういう方向についてこれから検討する必要があるという書き込みであれば、おそらく建議の中に書き込んでほしいと思いますけれども。いかがでしょうか。皆さんのご意見も含めて精査していきたいと思いますが。

事務局で何かありますか。

【事務局】 居住後のサポート体制は、民間の部分とおっしゃったけれども、本来公営やその他の公的賃貸でも全部あるんですね。したがってその居住後のサポート体制というのは、事務局が言うのも何ですが、6ページの全体の「その他留意すべき視点」、ここにまとめて書いたほうが良いような気がしますね。本来公営住宅、公的賃貸や民間にある。したがって(1)の全体像の中の「その他留意すべき視点」の中にしっかり書き込んで、次にcommunity development corporationみたいな話はまだ全く実績のない話だから、それは検討課題としてどこかに書き込むというのがいいんじゃないですか。

あえて10ページに書いてありますけれども、民間にだけ書く話なのかということの考えが、10ページに書くというよりは全体で書いたほうがいいんじゃないですか。

【委員】 両方書いておいたほうがいいんじゃない。両方書いておいて、ここではNP

〇の……。

【事務局】 両方書いてもいいですね。全体的にわたる話ではないから。とすれば、「その他留意すべき視点」に書くほうがいいんじゃないかと。

【委員】 ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

【委員】 質問として2点と、意見として2点ほどあるんですが、まずこの基本的なテーマであります公的賃貸住宅という議論の対象にかかるのか、それとも言葉の問題だけなのか、あるんですが、当初この委員会の一番最初に公的賃貸住宅というのは公営住宅を含むかどうかという議論があったように思うんですが、そういう意味で、言葉の使い方がちょっと両方入っていたり入っていなかったりするところがあるように思うんですが、例えば2ページが一番下から3行目のところは、公的賃貸住宅として公営住宅も括弧して例示がされていますから公営住宅が入っているのはわかるんですが、同じ段落の中で次の3ページの8行目ですか、「例えば、公営住宅制度を補完する公的賃貸住宅制度として」というのは多分、公営住宅が入っていない公的賃貸住宅を指しているんだろうと思うんです。

同じように5ページも「公営住宅を補完する公的賃貸住宅」ですから、これは狭い意味での公的賃貸住宅を指している。それからまた使い方が違うのがあるんです。7ページに「公営住宅制度を補完する他の公的賃貸住宅制度の再構築等」という表題がございまして、ここで「他の公的賃貸住宅」というんだから公営住宅は公的賃貸住宅のように読めるんですが、さほど厳密な言葉の使い方じゃなくて文脈の中で読んでくれと言うのなら、それはそれなんです、その辺は使い分けているのか、そもそもちょっと無意識にいつてしまったのか、その辺がご質問の一点と、それから質問の2つ目として7ページ一番最後の2行目の中で、「なお、こうした制度の再編・一体化については、公営住宅制度を補完する観点からは、将来、公営住宅制度と一体化した制度とすることも視野に入れ」云々というのがあるんですが、今のところ「視野に入れ」だからどの程度イメージがあるのかわかりませんが、その一体化した制度というのはどういうイメージをお持ちなのかというのが2点目の質問でございます。

あと意見としては、表現の問題なんです、10ページで先ほど話題になっていました「円滑入居」のところの7行目に「なお」以下がございまして、「なお、入居者限定への対応については、法的規制措置によらず」という言葉が最初にぼんと出てくるんですが、実は書いてあることは、いろいろなそれ以外の制度でリスク分散をはかられよと書いてある

んですが、いきなり出てくるのはここでちょっと唐突かなと。要らなくても読めるんじゃないかなという気がしたということでございます。

それから2点目の意見としましては、これは地方という立場、かつまた大都市という立場かも知れませんが、政策実行という立場から申し上げますと、同じ10ページのところに「市場環境のルールづくり等」、いわゆる民間も公的も契約という取引の中で実現されていくものなんですけれども、宅地建物取引の権限というのは基本的に都道府県にあって市町村にないものですから、それと一体的に何か考えていくということは非常に難しいという実態がございまして、また特に優良な例えば高専賃のような優良な高齢者向けの登録制度も都道府県にとどまっております、市町村にない。それが政策として総合的に非常に運用できにくくしているところもございまして、せめて政令都市に対してそういう権限、まあ法令上の問題ですので今すぐということはないかもしれませんが、要望意見として申し上げておきたいのは、政令都市にはそういう権限をおろせないかどうかという点について、ぜひそうしていただければ総合的な施策運営実行ができるのではないかとこのように考えておりますので、よろしくお願ひしたいという、以上です。

【委員】 最初の質問に……。

【事務局】 最初の1点目は、用語の問題で、統一されていないところがあります。おっしゃるように、「公営住宅を補完する公的賃貸住宅またはその他の賃貸住宅」とは、基本的には公営住宅を除いたのですので、用語は統一したいと思います。それから2つ目は7ページ下ですね。これもこの部会で意見が随分あったので、それを踏まえて書いているつもりですが、今のところはイメージがあるわけではありません。公営住宅そのものは今回大きく変えません。公営住宅自体は供給を的確にするために、入居者の基準を絞って、セーフティネット機能を強化することなんです、今回はその周辺の部分をうまくそれと合わせてみましょうということなので、公営住宅の制度を今度変えるときに、一貫した制度が必要になってくるかもしれない。そのときにはまたこういう審議会なり部会で議論をして、一体性のある議論をしていくんだと思います。ですから、公営住宅でも今は民間住宅を借上げをすることが前提ですが、民間住宅を公営住宅として認定するとか、いろいろな議論があると思います。そこはまだ次の時に検討するというので、こういうふうにかかせてもらったわけです。

【委員】 そうですか。わかりました。

【事務局】 それから3つ目が、これは10ページの法的措置です。これは10ページ

の上から7行目のところの「法的規制措置によらず」と。これも説明のときには申し上げたんですが、海外では弱者を入れなさいという規制があるので書いたものですが、ちょっと舌足らずかもしれません。海外ではやっている措置をとらないでと書くのか、先生がおっしゃったように削るかということは、検討したいと思います。

【委員】 わかりました。

【事務局】 それから最後の点は私だけの問題ではありませんので、すぐにどうするかというのは答えられません。

【委員】 はい。要望として申し上げておきます。

【委員】 ほかに。どうぞ。

【委員】 ちょっと今の点に関連してなんですけれども、公営住宅等の一体的な部分でイメージがないというお話だったんですが、すみません、私、今までの議論を自分の中でちょっと整理しながらなんです、できるだけやっぱりセーフティネットの機能を柔軟なものとして構築していきたいと。今回は公営住宅の周辺の人たちですね、周辺の人たちに対する特優賃と高優賃の弾力化という形でやっていきたいと思います。機構の住宅とか公社もできるだけその中に入るような形で、できるだけパイを広げて、柔軟な選択ができるような形にしていきたいと。ただセーフティネットということをもう少し進めて考えていった場合には、公営住宅も含めて、できるだけ低所得者の方が公営住宅プラスその周辺の特優賃、高優賃、機構とか公社、そういうものも含めて自由に選択できるような、そういう道筋を考えていきたいと思います。最終的には、この辺は合意があるかどうかわからないんですけれども、バウチャーのような形で、民間賃貸住宅も含めて、できるだけ低所得者の方が自由な選択ができるような、そういう一連の流れで考えていきたいと思います、そういう趣旨じゃないかなと私は受け取っているんですけれども、そういう理解でよろしいでしょうかというのが1点目です。

それからもう一点、私はこの建議は非常にいいんじゃないかなと。何がいいんじゃないかというのは、要するに今まで資源配分、質に対する公的部門の関与と、その再分配みたいな低所得者に対するセーフティネット、ぐじゃぐじゃになっていたのが、できるだけ離しましょうと。質に対する誘導とかそういう介入については当面の措置としてやっていきたいと思います。再分配については、できるだけ柔軟な制度として、さっき私が申し上げたように、最初の公的賃貸住宅の総合的な管理みたいなもので発展していきますけれども、もう少し柔軟な家賃補助みたいなものも見据えてやっていきたいと思います。非常に画期的な建

議ではないかなと私は受け取っているんですけども、そこでそのロジックの面でデータがあれば補っていただきたいというのが、具体的な政策に入る前のこの現状と課題のところで、この2の「賃貸住宅の現状と課題」というところで説明されているのは、基本的には質が低いですよということだけをおっしゃっているの、要するにセーフティネットとしての公的賃貸住宅とか、民間も含めた賃貸住宅のセーフティネット機能を向上していこうというのであれば、住宅困窮者というのはどれくらいいるのかとか、それがどれだけカバーされているのかとか、要するに住宅補助とか住宅を提供するという面でのセーフティネット機能というものが、今後とも非常に重要な役割を果たしていくと、そういう何かデータを補っていただければ、非常に再分配的な面で、この住宅行政が今後非常に柔軟で重要な役割を果たしていくということが非常に明確になっていくんじゃないかなというのが、もしもデータがあれば補っていただけないでしょうかというのが2点目です。以上です。

【委員】 1点目はいかかですか。私もほとんど同じような理解なんですが、事務局として……。

【事務局】 はい。おっしゃるような話で今は公営住宅とそれ以外が分けられているところを、一体的な制度にするというのが次の段階ですね。その次の段階でバウチャーというのはどうなるかわかりませんが、視野には入っています。ただ乗り越えなければいけない問題もいろいろとあります。

【委員】 2点目は、最近国の答申その他、余計なデータまでつけて、こんなにデータをくっつけてきますけれども、今回はついてこないの。

【事務局】 住宅局は大体シンプルを旨としていますが、少し補足します。確かに規模の話しかありませんから、住宅困窮者とかの実態も含めて入れたいと思います。

【委員】 それと関連してこの図面はどういう位置づけになるの。ここに言葉が入っていて、この言葉は建議の中に出てこないですよ。

【事務局】 建議の基本的なタームは入っているかと思います。

【委員】 ただこういう名称を使っていないですね。

【事務局】 それは使っていませんが、参考として補助の体系を再構築する形としてこういうものがあるということ。

【委員】 例えばマスコミで使うと、これを出しますよね。文章ではなくてこれをまず出すんじゃないの。

【事務局】 新しい体制としてこういう言葉が考えられる。

【事務局】 本文とこれとの関係がわからないからコメントする必要があるんじゃないかと、そういうことでしょうか。

【事務局】 わかりました。ではそういうコメントもいたします。

【事務局】 本文で言っていることはこれですよという説明が必要。

【事務局】 ではその本文とのつながりとの補足をしたいと思います。

【委員】 ほかにいかがでしょうか。

【委員】 細かな点についてですけれども、10ページ、11ページに「市場環境のルールづくり等」ということで2つ出てくるんですが、10ページのほうの後半部分は、つまり貸貸人賃借人間の紛争の解決とか予防のためのルールづくりということでよくわかるんですけれども、11ページのほうの「経営・管理の適正化」のほうでのルールづくりということの意味がちょっとすぐには思い浮かばないことがあるんですが、ここで提案されていることは例えば管理委託やサブリース等の方法によって、貸貸人の経営管理の負担とかがかなり軽減されてきますよということで、例えばいろいろなビジネスモデルを提示するみたいなそういうことが中心内容なのかなと思うんですけれども、そこでのルールづくりというのが、前者のような貸貸人賃借人間の非常に古い慣行、いろいろな一時金の授受とかというものを見直していく、あるいは敷金的なもの、不明確なものをもうちょっと明確にという意味ではよくわかりますし、非常に見合うことだと思うんですが。後者のほうのルールづくりということの意味がもうちょっと明確にしていただければと思ったのが質問です。

それで「市場環境のルールづくり」という用語自体がやや抽象的な感じがしまして、市場環境整備の中の一つとしてルールづくりがあり、いろいろなモデルの提示がありということだと、より具体的なイメージがわきやすいかと思ったんですけれども。細かいことですが。

【事務局】 今の趣旨で直します。

【委員】 そのほうが的確かもしれませんね。

【事務局】 環境整備と直します。

【委員】 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 全体としては的確にまとめられていると思いますが、2点ほどちょっと気がついたところがございますので。一つは、6ページのところでミックストコミュニティの点についての配慮を書かれているんですが、今回の新しいこういう民間市場も対象にした

政策が展開されるということは、私どものように非常に集中した公営住宅団地を抱えているところのミックスコミュニティということを図りながら再生していくことは非常に大事だと思います。したがってこの視点を受けてもう少し後ろのほうで、例えば7ページのところで、下から4行目ぐらいが「柔軟な利活用や転用」というのをここで書かれていますので、ここの前段のところの特優賃の空き家という論述だけですが、もう少し、今言いましたようなミックスコミュニティということを考えると、今やられているいわゆるみなし特高賃とかいろいろなことをやられていますから、今後今回の新しい制度とガッシンされていくのと合わせて、そういう柔軟な利活用ができれば、全体としての再生につながるなど既存団地は思っていますので、この7ページのところで少し論述をミックスコミュニティの点を入れていただければどうかと思うのが一点です。

それから8ページのほうで、下から5行目ぐらいに「既存の民間・公的賃貸住宅ストックを有効活用」ということで、今回の家賃助成等の対象をここに書かれていると思うので非常に重要なところですので、この公的賃貸というのは当然特優賃等も入るんですが、この部分をもっと少し正確に明記しておいたほうがわかりやすいんじゃないかなという気がいたしました。

以上2点でございます。

【委員】 はい。よろしいですか。

【事務局】 前半につきましては、コミュニティバランス、ミックスコミュニティの考え方を柔軟な利活用の中にも記述させていただきたいと。

後半は8ページの下から6行目でしょうか、「民間・公的賃貸住宅ストックを」とあります。この中に、機構、公社、既存の特優賃も入るので、記述をしたいと思います。

【委員】 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】 後から来たので、ややピンぼけの話になってしまうかもしれませんが、一つは公的な賃貸住宅の一体化の話で、若干ちょっと気になるのは、機構だとか公社住宅とかいろいろなジャンルの住宅があるわけですね。その住宅のある種の一体化するべきだと私は思うんですけども、一方で居住者はある種の歴史性を引きずって、例えば私は公団住宅に入ったんだとか、何かそういう思いみたいなものがあるという可能性はあると思うんですが、それについては全く言及しなくていいのか、若干ちょっと言及したほうがいいのか、これは私自身も入っていてちょっとよくわからないのですが、それがちょっと気になるなという気がするの一点。

もう一つは、一体化したときに、特に家賃体系をかなり合理化する必要があると思うんですけども、基本的にはほんとうに最低限必要な住宅の部分については応能的な発想ですね。それ以上のオプションでいろいろ価値を上げていくような部分、あるいは広さを広げていくとか、そういう部分については、応益的な形の家賃体系というのがあると思いますが、さらに例えばその団地に対して貢献をしているとか、例えば高齢者がたくさんおられてごみ出しができないときにそれをかわってあげるようなある種の貢献をしているとか、あるいは逆に周辺に対して少し迷惑になっているような行為があるという場合について、少し家賃で調節できるようにするのかもしれないのか。私はしてもいいかもしれないと思うんですが、そのあたりを少し考えてもいいかなと。あまり具体的には書けない気もするんですが、そのあたりをちょっと考える必要があると思います。

同様なことが実は民間の賃貸住宅にもあり得て、実際に何か差別があるとか入居者限定があるというのは、迷惑をかけるおそれがあるからするわけですね。迷惑が発生したときに何か対処できるのであれば、そういう方でもどんどん受け入れるという方向に行く可能性もあるということですね。そうすると何かそういう市場慣行をつくっていくというのも一つまたあり得るのかなと思うんです。

それをちょっと3点ほど。ちょっと微妙な点が多いので。

**【委員】** 1点目の議論はむしろこの9ページの「公的主体が保有するストックの活用」は、そういうことを言っているんじゃないかと。公団に入っていて、低所得化している。公団家賃制度の中でなかなか対応できない部分をこれは住宅セーフティネットとしての位置づけや活用方策を考えてその方が一定程度住み続けられるようにしましょうという、そういうことを書いているように私は読んだんですけども。そうですよね。違いますか。それだけじゃない。

**【事務局】** 今回の段階だと公団住宅を全部応益、応能までにはならない。基本的には、地方の住宅の状況に応じて一定の世帯を特定して、特優賃のようにものをつくることを前提でストックを使って入居させるときに、地方公共団体が家賃を助成するという仕組みになるんです。ですから、特定したところでやっていくというのは1ステップかなと思います。

**【委員】** そうすると、むしろ公団と入ってきたのに、隣に公営階層が入ってきたという、そういう感じになるんですか。

**【事務局】** そこはそうですね。そういった人を特定のものに入れるということだろう

と思います。

【委員】 私が申し上げたような場面も当然……。

【事務局】 あります。ですから既に住んでいる方に対応している場合や高優賃で公団を改良したというケースがありますから、そういう形で利用するというのも当然あるかと思いますが。

【委員】 両方含んでいるとは思っているんですけども。2番目の……。

【事務局】 そうですね。家賃の決め方についてあまり今回は言及しておりませんが、家賃については基本的には市場にどう評価されるかということによって家賃が決まってくると思います。応益の家賃をどうするかというのは今回は記述はしていませんが、そこは実際には市場の中で決まってくるものであるというふうに理解しております。

【委員】 3点目はむしろここに書いてある内容そのものだったようにお聞きしています……。

【事務局】 今〇〇委員がおっしゃった10ページのところの上に、入居円滑化というために一つは大家さんが不安をなくす必要があるから、情報提供だけではなくて、家賃が払えない人に対して家賃債務保証をすとか、居住者支援というのは入居した後、それを支えるNPO法人を使うとか、支援をセットにしてやっていくということが、大家さんのインセンティブなのではないかということで書かせていただいたところがございます。

【委員】 ただ、大家さんの側からしてみると、いくら支援があっても、例えば周りにほんとうに大きな騒音で迷惑をかけてとかいうのがあった場合に、ずっといていただくよりはある時期出て行ってもらったほうが良いということもあるわけですよね。実はそういうことがなかなかできないために、逆に大家さんの可能性がありそうな層を一段として嫌うというところがあるような気がするんです。そのあたり、どうすればいいかわかりませんが、そういう措置点は一方ではあり得るかなという気がするんですけども。

【委員】 精神障害者の方とかそういうほうも実は対応している自治体があるわけですね。もしそこまで入れるとすると、今のお話のような話がここに入ってくる可能性がありますけれども、ここではそこは住宅弱者の中に入っているんですけど。地方公共団体の中にはそれを組み入れてやっているところもあるんですね。

【事務局】 そうですね。ただ、そこまでやるとしたら仕掛けがもう一つプラスで必要かなと。〇〇委員のご専門ですけども、通常の民間ではグループホームとかの仕掛けをしないとできないのかなという感じがします。

【委員】　そうですね。それは先ほどの各論の議論になりますね。はい。わかりました。ほかにいかがでしょうか。

【委員】　民間賃貸住宅のところ、かなりの箇所定期借家に言及をいただいておりますが、大変すばらしいと思うんですが、公的住宅のほうで、必ずしもはっきりした記述がないので、もし可能であれば6ページから7ページあたりにかけて、これは公営だけです。ここじゃないほうがいいのかもかもしれませんが、公営あるいは機構住宅も含めて、公的賃貸住宅の場合も定期借家を入れる意義というのは、別に追い出すためというよりは、よりその困窮度の高い入居適格者に優先的に入っていただくために活用できるという部分が非常に大きいと思うんですね。そういう目的に資する限りにおいては、定期借家も活用するというような一般的な理念のようなものがもし入れられたら、ご検討いただければと思います。

【事務局】　7ページの上から7行目、「また」のところ、いわゆる高齢者と弱者を分けて弱者は期限つきというふうに記述はしているつもりなんですけど、もう少し強目にということでしょうか。

【委員】　できれば期限つき入居という言葉でここでは定期……。

【委員】　定期借家権を適切に活用した入居とかですね。

【委員】　期限つき入居の議論は東京都がやっている、あれは期限つき入居という言葉を使っている？

【委員】　東京都の言葉は期限つき入居制度という言葉ですが、その考え方は当然定期借家権です。

【委員】　定期借家権ですよ。

【委員】　東京とは定期借家契約とは言わないんですか。というか、法的に言う定期借家契約ではないんですか。

【委員】　そこは微妙なところ……。笑）公営住宅法との折り合いのようなところがございまして。

【委員】　ちょっと微妙なのは、公営住宅法の判決は行政処分じゃなくて契約だというのが主流なので、要するにほうっておくと普通借家法が適用されてしまう。逆に言えば、はっきり定期借家契約と言わないと法的場面では期限つき入居にはならないというおそれが非常に強いんです。

【委員】　ですから、手続的には定期借家契約を結んでいるわけですけども、ただ明

け渡し請求ができるのかとか、幾つか公営住宅制度との調整を図らなければいけない問題があるので、期限つき入居制度という言い方を……。

【委員】 半年前通知とかやっているんですか。あるいは説明義務の遵守とか。定期借家法による法的拘束は。

【委員】 それはまだ、期間がそこまでいっていないですね。

【委員】 いや、だって当初の契約で書いておかないと無効ですよ。

【委員】 それは書いてあります。

【委員】 半年前通知とかも書いてあるわけ。では一応定期借家法プラス公営住宅、両方満たすことをやっているわけですか。

【委員】 はい。

【委員】 ちょっとリスクなものを感じました。

【委員】 ではいろいろご検討いただいて、書き込めるところは書き込むようにいたしますしょう。

ほかにいかがでしょうか。一通りご意見いただいたと思いますが、どうぞ。

【委員】 非常に意欲的な答申というか建議をおまとめいただいているというか、そういう案を出していただいているなというふうに思います。その中で特に、8ページの下から8行目「また」以降のパラグラフですけれども、従来の家賃助成が入る公的賃貸住宅というのは、必ずその住宅については家賃助成がすべての住戸に適用される、そういう対象者しか入れない施策目的住宅という構成をとっていたわけですけれども、ここで書かれていますように、助成の必要性が高いと考えられる世帯が入居する場合に家賃助成が適用される、することができる、そういう公的賃貸住宅制度ということで書かれていますので、これはかなり今までと考え方が違うのではないだろうかというふうに理解しております。これは一つの第一歩ではないかなというふうに考えておまして、この点特に高く評価しているところでございます。以上です。

【委員】 一通りご意見いただいたと思います。この建議案全体については皆様からかなり評価が高いご意見をいただいております。ただ今日、再度幾つか重要なご指摘をいただきましたので、この建議の内容自体については事務局と相談して、修正については私に一任させていただきます、その後パブリックコメントにかけるという形で進めさせていただきますたいと思いますが、そのような取り扱いでよろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【委員】 ありがとうございます。

それではその後の手続について、事務局からお願いいたします。

【事務局】 資料3にスケジュールがございます。これまで委員会3回、それから部会を2回、計5回開いていただきまして、今日建議の案が取りまとまったわけですが、この建議につきましては、8月下旬に予定されています分科会のほうにこの内容を報告しまして、分科会としての建議にしたいと思っております。その間、今日の部会の議論を踏まえた修正をしまして、7月末から8月中旬にパブリックコメントをかけたいと思っております。この結果につきまして事務局でまとめますが、まとめ方については各部会長に相談しまして、各委員のほうに通知いたします。ただパブリックコメントで大きな意見があつて、大幅な修正がもしあった場合については、部会長に相談しまして、再度部会を開くかどうかについても検討したいと思います。以上でございます。

【委員】 はい。そのような手続を経て、できれば8月下旬に予定している分科会に建議として、部会案として出ていくわけですね。部会案として出していきたいと思えます。

それでは、それ以外について何かコメントございますでしょうか。

なければそのように進めさせていただきたいと思えます。

ありがとうございます。それから後の進行は事務局にお任せします。

【事務局】 委員の皆様に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。以上をもちまして、本日の公的賃貸住宅部会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。

【委員】 どうもありがとうございました。

— 了 —