

日 時：令和2年6月10日（水）9時30分～11時30分

場 所：ウェブ会議

議 事：1. 賃貸住宅供給のあり方

【議事】

1. 賃貸住宅供給のあり方

〈論点 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築に向けて、府としてどのように取り組むべきか〉

(委 員)

- ・8ページは、安くてある程度しっかりしたセーフティネット向けの住宅が17.2万世帯分必要になるが、公営住宅等では足りず、7千戸の民間賃貸住宅が必要であるため、その足りない分を民間で確保する仕組みをつくる方針でいいかを本部会で議論したいという理解でよいか。
- ・20ページは、セーフティネット住宅に登録されている低廉で質の良い住宅は約3,400戸あり、残り約3,600戸を確保する必要があるが、資料18ページで、6万円未満が約4,300戸あるため、4～6万円の部分を4万円未満にすれば目標を達成できるという理解でよいか。

(事務局)

- ・今後10年間に支援が必要な世帯が17.2万世帯であり、ストックで確保するのではなく、空家の活用や公営住宅の建替え等の新規供給により確保する必要がある。8ページは現在見込まれる新規供給量を示している。今後、民間賃貸住宅の空家で見込まれる新規供給量7千戸を増やし、結果として公営住宅を減らせるのではないかと考えており、そのために必要な施策について議論いただきたい。
- ・20ページのセーフティネット住宅のうち、低家賃のものに限ると約3,400戸あるが、このうち新規募集できるのはごくわずか。実際にどの程度の数を確保すれば、民間賃貸住宅で求められる供給量に寄与できるかは数値として示す必要があると思うが、単に戸数を増やせばよいというものではなく、新規募集に回せるものが必要だということを理解いただきたい。

(委 員)

- ・4万円以下のセーフティネット住宅が約3,400戸であれば、残り約3,600戸必要であり、公営住宅を減らすことも含め、もっと増やしたいということではないのか。
- ・18ページをみると、条件を満たしている空家は少ししかなく、セーフティネット住宅として確保するのは無理な話。10年かけて4万円以下で良質なものを増やしていく、増やせないのであれば5万円や6万円のものに低家賃で供給してもらえよう補助金を出すという問題設定になるのではないのか。

(部会長)

- ・微妙に違う類似の概念が複数あり、例えばセーフティネット住宅や要支援世帯に対する住宅供給、低家賃の住宅など、全部重なっているが概念が違う。
- ・居住水準とは同じ住宅でも、人によって適性が異なるという概念を持っており、一概に家賃がいくら以下とは言い切れないし、質の問題も入居する世帯によって質の中身が変わり、固

定されていないのでややこしくなる。

- ・全体として、低家賃のことを問題にしている部分が多いが、例えばアフォードブル・ハウジング（適正価格の住宅）やフェアハウジング（住宅に係る差別解消）といわれるように、社会的な要因で入居できない問題も住宅市場にはある。
- ・セーフティネットとしての機能を果たすために一体何をしたらいいかという議論を整理せずに戸数に割り振るとつじつまが合わない。低家賃住宅の供給という論点だけで整理すると、今のような組み立てになるという理解ではないか。
- ・要支援の対象は時間軸で変化するので、セーフティネットかどうかは、その需要に合わせて伸縮できるかどうか最終的には議論しなければいけない。一気に議論すると何の議論かわからなくなるので、低家賃で一定水準以上の住宅が公共、民間あわせてどのくらいあるのかという検討を行い、次に、それがセーフティネットの役割を果たすのかどうかということ議論するということだと思う。

（委員）

- ・資料 5 ページの社会情勢に、今も被害が残っている台風第 21 号を記載しておくべき。
- ・新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、住居確保給付金などの支援策が行われているが、どういう利用者層がいるのかのデータを示して欲しい。また、生活保護申請の状況や低家賃の賃貸住宅が逼迫している状況のデータ等も、急激なニーズへの対応を考えるために必要ではないか。可能な範囲でデータを示して欲しい。
- ・エッセンシャルワーカーや生産現場、工場労働者等の居住地限定階層の方々の、寮や寄宿舎、社宅でシェアハウジング、簡易宿所などの利用状況を把握しておくことも必要では。今後、非正規雇用等の人をどう支えていくのかを考える際の大事なデータになるのでは。
- ・車上生活者やネットカフェで暮らす人など、ホームレスが減ったということだけでなく、減った分がどこに流れているのかということも配慮する必要がある。
- ・7 ページの論点は、経済的、質的側面だけでなく、社会的側面も入れておく必要がある。

（委員）

- ・8 ページで、要支援世帯数 17.2 万世帯となっているが、若年単独世帯を含むシミュレーションはしているのか。しているのであれば、要支援世帯数はどう変わるのか教えてほしい。

（事務局）

- ・国のプログラム上、若年単独世帯は含んでいない。今の社会情勢の中で、若年単独世帯の住居確保がクローズアップされており、どれぐらいの支援が必要か据えていく必要があると考えている。

（部会長）

- ・現在の大阪府における生活保護と住宅政策の関係の考え方を教えてほしい。

（事務局）

- ・公営住宅は生活保護の受給状況に関わらず申し込みができる。生活保護者を重点的に公営住宅で受け入れるかの明確な方針はない。府営住宅入居者の生活保護者数は、次回示したい。

（部会長）

- ・制度の運用上は、生活保護との関係は解決されていないと思うので、そのようなことも含め、議論しないといけないと思う。

(委員)

- ・府営住宅を市に移管し、災害やコロナなどの一時的な需要の変化に対応するためのバッファを各市が持つと非効率が発生する。そのため、府全体でバッファを持ち、ローカルなショックが起こったときに府全体で対応できるということも重要になると思うので、そのことを記載しておいた方が良いのではないかと。

(委員)

- ・セーフティネットの対象以外の、社宅でいつ無くなるかわからないといった予備軍のようなデータは、住宅の大きな動きを考えるうえで非常に重要。
- ・所得や身体的条件などが階層化された議論になっているが、今後の世帯の多様化を考えると、セーフティネットの住宅を増やすだけでなく、そうではない住宅も転用可能としてフレキシブルに対応できるような意識の醸成や、制度があってもいいのではないかと。
- ・府全体ではなく、どの地域にどういうふうに住宅が偏在しているのかを捉えたうえで、地域で暮らせないときに大阪府全体でどう支えるかというストラクチャーが見えてくると良いと考える。

(部会長)

- ・市町村内の特定地域でも4ページのような楕円の広がりというものがある、空間的な意味でも、補完性のある住宅供給の仕組みがあるべきだという話は重要だと思う。
- ・空間的な視点でどのような構造になっているかということも重ね合わせて議論しなければいけない。今後、具体的に大阪府の地図上でそういう議論をしたい。
- ・公営住宅、UR、公社住宅も民間住宅も偏在しているため、ストックの偏在と、制度的な意味で伸び縮みするという仕組みを空間的に考えるという両方の観点から議論すべきだと思う。

(委員)

- ・住宅の質として、面積や耐震性などが基準とされているが、健康の観点から省エネ基準の住宅かどうか視野に入れ、年代分けなどがあってもいいのでは。

(事務局)

- ・今後、耐震性や面積が確保された住宅が充足していけば、省エネ性などの性能についても考慮していくことが必要だとは考えている。

(部会長)

- ・そう考えるかどうか、ということ自体に議論が必要。
- ・最低居住面積水準は入居者の人数で変わるため、全体的な面積で考えたほうが良いという考えもある。耐震性も、公的住宅も含めて十分なストックは無いこともあるが、改修可能なものは改修すれば良いということになるので、むしろ改修する施策を強化するという考え方もあり得る。
- ・今の意見は、健康の問題はそのように考えるべきではないという主張を伴っている。

(委員)

- ・住宅の質の問題に関しては、たくさん評価すべき項目があるので、面積を含めて全体的な項目を整理した方が良いと思う。

(部会長)

- ・技術基準をどう考えるかについて一度議論をした方が良いと思う。そういう問題提起をいた

だいた。

- ・ここまでの結果として、論点の整理と検討の方向性が、もう少し他のことも考えなければいけないということになったと思うので、事務局案をベースに再整理をお願いしたい。

〈論点 それぞれの住宅の役割をどのように考えるべきか〉

(委員)

- ・35 ページの各住宅の役割の中に災害時等を考えた時の論点を入れた方がいいのでは。例えば今回のコロナの件でホテルの借り上げもあったが、今後はインバウンド向けの住宅がしばらく空きになるなど、災害時に需要が無くなったものが出てくる。
- ・緊急時のセーフティネット住宅を常にストックしておくのは費用がかかるので、どこが管理してどういう仕組みにするかという対応策を考えてもいいかと思う。

(委員)

- ・各住宅の役割の社会的側面の評価が、入居を拒まない住宅ということのみであれば、社会的側面という言葉は適切ではないと思う。もう少し広い意味での役割をきちんと果たしているかどうかという評価が必要になると思う。

(委員)

- ・各住宅の役割で、公営住宅等を減らしつつ民間賃貸住宅を増やしていくという時間軸で見たときに、この構図でセーフティネットとして機能していくかを考える必要がある。また、建物自体の更新や社会的な動態を考えると、将来的にこの役割で良いのか検討する必要がある。
- ・また、突発的な災害などに対してレジリエント（柔軟）に、あるいは継続的にセーフティネットをどう確保していくのかという視点も必要ではないか。

(委員)

- ・民間賃貸住宅に期待が寄せられることになるが、賃貸空家はじわじわと増えている。背景に節税対策などもあるが、維持管理できない人が多く、投資にためらいがあり、投資しないと借り手がいなくなり、空き家にしておくという実態がある。
- ・基本的な質の問題に加えて、市場で評価される質をどうやって担保していくのか、流通させていくのかということが重要になると思う。
- ・また、2 年ほど前にあった大手賃貸住宅事業者の不正の問題は今も続いていると思うので、そういうことも踏まえ、どう健全にするかということにも注意を払っていく必要がある。

(部会長)

- ・公営住宅、UR、公社住宅、民間住宅は、供給時の事業主体の名前で、公営住宅や公社住宅はずっとそのままであるべきものではなく、民間賃貸住宅も家賃補助制度が整備されれば、民間賃貸住宅でなくなる。
- ・公営住宅の中に市場家賃で居住している人がいる団地もでてきてもいいわけで、それらが社会的な様々な問題を解決してうまく機能するように制度設計し、管理の仕組みを考えることが望ましい。
- ・表で示されている論点はよくわかるので、ここでは公共の役割がどうなのか、民間市場はどこまでなのかを議論すべき。
- ・例えば、UR、公社賃貸住宅は市場家賃で供給されているとされているが、一部でクロスサブ

シディゼーション（内部相互補助）で内部で家賃補助を実質的にしている部分もある。公営住宅についても、応能応益性がとられる際に家賃制度そのものが大きく転換しており、大きく変わっている。

- ・本質的な議論としては、公共と UR、公社、民営のそれぞれの役割をどういうふうに関係付けるかであり、公営住宅や UR、公社住宅の管理のあり方をどうしたらいいか、民間賃貸住宅に対する公的な施策をどうしたらいいかをそれぞれどう考えられるかが、事務局案の各住宅の役割の表で求められていると理解した方がよい。
- ・そういう意味では、すべてがセーフティネット住宅の議論であると考えていくことと、ストックの管理の問題、運営の問題、家賃制度の問題を切り離して考えていくことが大事と思う。
- ・事務局案の各住宅の役割にある 3 つの側面については、一体何のためにやろうとしているかをどこかに書き入れた方がいいと思う。
- ・経済的側面というのは、具体的に何を目的とした施策についてここで整理しようとしているのか、そのときに時間軸によって膨らんだり縮んだりするというような災害についてどう取り扱うか。3 つの側面に加え、時間的な変動やフレキシビリティについては、3 つの側面とは別に項目を設けて整理した方がわかりやすいと思うので検討してほしい。

（委員）

- ・公営住宅でも市場家賃をとる部分があってもいいと考えると、いろいろ視点が変わってくるのではないかという話は大事だと思う。
- ・もし公的ストックを減らして、民間賃貸住宅で住宅セーフティネットをと考えると赤字が目立つ形になる。災害時のバッファを常にとるとなると少ない公営住宅の中ではいつも空けておく必要があるが、ストックが大きければ同じ数を確保しても経営効率は高くなるという経済的な側面があり、その時に市場家賃を取っておくというのであれば運営もやりやすい。
- ・府としても同じ数のセーフティネット用住宅を持つ際に、財政負担が少なくなると思う。
- ・また、コミュニティ面でも、公営住宅で本当に必要な人だけが集まると難しいという従来の問題もあるので、多様な人が入ってくるような仕組みをつくった方が運営面ではいいと思うので、そういう視点をぜひ入れていただければ。

（委員）

- ・事務局案の各住宅の役割について、現状分析された結果だけでなく住宅セーフティネットの視点から将来こうあるべきという提案型の表にしたほうがいいのではないか。

（部会長）

- ・現状、課題、将来展望というようなことが議論できる資料になるよう検討して欲しい。

（委員）

- ・健康の格差を縮小するためには、質の良い住宅を供給することが重要なポイントということは既に認知されている。質の良い住宅の供給が経済格差を縮める介入施策の一つであるということは WHO のガイドラインにも記載されている。今回のコロナ禍による健康格差が今後明らかになってくると思うので、住宅をどう供給するかということは健康格差縮小と関連しているということを意識しながら対策を進めてほしい。

以上