

## 第31回 大阪府住宅まちづくり審議会議事録 概要

開催日時：平成24年1月31日（火）

10:00～12:00

場所：プリムローズ大阪 3階 高砂の間

議事：「大阪府営住宅（公営）の入居収入基準」について

議事：「大阪府営住宅の共益費制度の見直し」について

議事：「大阪府営住宅（公営）の入居収入基準」について

事務局から資料1について説明

以下、質疑応答

委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公営住宅で高齢化や低所得化が進み、コミュニティが崩壊しており、そのため、入居基準を変えたいということだと思うが、議論が足りないところがある。</li> <li>・ 一つは、コミュニティが崩壊したら、なぜ大阪府が困るかというところ。例えば、財政上の経費がかかる、住人の健康な生活が阻害される、災害時の救援活動ができない、あるいは公営住宅の周りに住む人々の経済や健康状態の水準が下がるなど。そういった理由なく、公営住宅に住む人のコミュニティが崩壊したからすぐに何かを変えようということにはならないと思う。そのための指標が必要。</li> <li>・ 例えば、高齢化や低所得化がかなり進んでいるところは、コミュニティの状況を表す指標が悪化している、あるいはコミュニティが悪化しているために問題が起こっている、地域に影響が出ているなど、説得力のある資料が必要。</li> <li>・ もう一点、コミュニティの崩壊が悪影響を及ぼすため、改善しなければならないというとき、高所得者や若年者が入ってくるだけで改善するのかというのは次の問題。</li> <li>・ 高所得者や若年者が入ってきたら、コミュニティ活動をしてくれるのか疑問。例えば、コミュニティ活動を行うことを義務付けるなどしないと、低家賃の住戸に入居することを正当化できないと思う。</li> <li>・ 収入基準、同居基準を変える際、これまでの本来入ってくるべき人々の権利が減少するという点については、平均倍率は非常に高い一方で、空き家もかなりあるというところをしっかりと見せることも必要。</li> </ul>
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コミュニティにつきまして、崩壊するとなぜ困るのかということですが、例えば、共益費については、自治会にて徴収をしている部分があります。自治会構成員、入居者の高齢化に加え、若い世代がそういったコミュニティ活動に関心がないため、高齢の方々が自治会の中心となり、階段を上り下りして徴収している状況です。また、これまで自治会で行われていた共用部の清掃、草刈りなどについても困難な状況になっているとも聞いています。</li> <li>・ これは、全体的に考えると、共用部の管理が疎かになることにつながると考えますが、かといって、大阪府で行おうとすれば、財政負担を伴うため、家賃への影響も生じることになります。</li> <li>・ また、災害に備えての防災訓練等についても、自治会の協力、自主的な体制作りがなければ、いざというときに対応できないということも考えております。</li> <li>・ 周囲とうまく連携がとれていない府営住宅の自治会もあると聞いており、コミュニティとしていかに活動していくか、別の案件として非常に大きな課題であると考えています。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域コミュニティの問題については、団地自治会の努力と周辺の住民との協力関係がなくては成立しない。団地によっては自治会が地域からの働きかけに応じないということもあるかもしれないが、そのときに団地内の住民が、コミュニティが充実して地域</li> </ul>

	<p>と平和的に暮らせるような環境をつくらなければならない、そういう発想に意識的にならないとその問題は解決しないと思います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 団地を維持管理するのに役割分担をきっちりすべき。事業主体、団地住民がそれぞれ行うべき管理は何かということ。団地住民がそれをやろうとしてもノウハウや能力がないといった問題が必ず出てくる。</li> <li>・ 府営住宅において、高層住宅の廊下灯の取替えを高齢者が脚立に上って行うということが現に起こっている。事故に備えて様々な工夫をしなければならない。そこまでして暮らしていくのは大変なことであり、行政の配慮が必要と考える。</li> <li>・ 低所得者と高齢者の問題は団地内で非常に大きな課題だが、その人たちを排除することはあり得ない話。そういった人たちにこそ住宅困窮者が多く、公営住宅が受け皿にならなければならない。しかし、それをカバー、ケアできる体制を団地自治会と行政が一体になって考えなければならない時期に来ていると考える。</li> <li>・ 入居基準は拡大すべきと思うが、一方で、本当に入居を必要とする人たちを排除する、あるいは彼らの入居を圧迫することにつながるのではと懸念もしている。その解決法として、募集戸数を大いに増やすような努力をすべきではないかと思う。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 募集倍率が近年急増している理由が、年間の募集回数を増やしたからということだが、この募集倍率の計算方法はどうなっているか。</li> <li>・ 新規入居者の収入状況について、第1分位以外の方がごくわずかなのはなぜ。この状況の下、対象階層を緩和しても第1分位以外の方が入ってくることはないのではないか。</li> <li>・ 収入枠を緩和するかどうかの議論だが、30倍近い応募倍率で、必要とする人が入居できない現状をそのままにして入居要件だけ緩和して、それで公営住宅の役割はどのようなのか、この部分をどう考えているか。</li> <li>・ 現在の入居収入基準あたりの階層の方が、公営住宅に入らないで民間住宅に住んでいることでどんな問題があるか、困っているかについてのデータがないと、そこまで受け入れるべきかどうか判断できない。それらの方々の居住状況及び大阪府全体の収入分位ごとの人口分布についてのデータを用意願う。</li> </ul>
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 募集倍率につきましては、全体の募集戸数に対する応募者全体の数です。1年間に1回、2回、3回・・・と募集しました戸数の合計と、それぞれに応募された方の数の合計です。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 募集戸数が減っているがどうということか。</li> </ul>
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 従来、年2回募集のときには、募集を行ったが入らなかった住戸については、次の募集を行うまでの半年間待っていただいております。これは、通常の募集戸数を1,000戸とし、100戸入らなかった場合、次の募集の際にはそれを加えて1,100戸の募集を行うということです。</li> <li>・ しかしながら、現在は、随時募集を行っており、100戸入らなかった場合でも次の募集で1,100戸となるのではなく、1,050戸なり、1,020戸と徐々に減少していきます。</li> <li>・ また、新築の住宅の減少等、全体として供給できる数が減少していることも要因の一つです。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全体で考えた場合、倍率の計算としてはおかしい。比べられないものを比べている。本当に増えたか減ったかは、同じ基準で計算しなければならない。</li> </ul>
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ (第1分位以外の方がわずかであるということにつきましては)まず低所得者の方が多いということが答えになるかと思います。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公営住宅の対象階層の中でも所得の低い人ほど応募する割合が高いということか。</li> </ul>

事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>客観的データがないため確証的なことは申し上げられないが、そう考えるほうが妥当だと思います。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>そうであれば、収入基準を緩和しても、実際には収入の高い方はあまり増えないということではないか。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>階層別に募集しない限りはそう考えられる。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>共有すべき議論の前提を確認したい。例えば、コミュニティを問題とするならば、その団地の規模、周辺地域との関係はどうなっているか、等。</li> <li>これまでの募集の経緯はどうなっているか。どのような募集を行い、どういった人に対して住宅を供給するのか、政策方針を確認しておきたい。</li> <li>管理コストと家賃との関係の中で、単なる収入分位の操作によって居住者の構成が変わるだろうか、家賃の問題だけでなく、層別募集など様々な仕組みと併せて議論すべきではないか。</li> </ul>
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>コミュニティの問題につきましては、議論が様々に広がっていくように思います。今回、そこまでの議論をするかどうかということもあります。</li> <li>府営住宅の規模につきましては、全部で380団地、13万8,000戸ございます。400戸～500戸のものが主流ですが、1,000戸以上のところも30団地以上あります。また、大阪市内に10,000戸以上、大阪市内でも立地が偏在しているといった特徴もあります。</li> <li>将来の人口減少の問題等を考慮し、将来的に公営住宅の戸数は減少していくという方向性は出しております。しかしながら、セーフティネットは一定確保することがその大前提であり、住宅政策と福祉政策がどう連携していくか、今後議論を深めていくという状況です。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>本来階層、裁量階層を収入分位50%以内で新たに府として定めるための議論だが、ここには裁量対象を事業主体が定めることもできるという議論も含んでいるという理解でよいか。</li> <li>地域の自主性や自立性を高める裁量階層とは何なのか、府営住宅団地の実態を踏まえてどういう入れ方ができるのか、単に収入分位を決めるだけでなく、そういった非常に大事な議論を含んでいるという理解でよいか。その議論に参考となる資料やどういう議論が考えられるかを示してほしい。これまでの審議会でも府営住宅団地のコミュニティの非常に困難な実態については議論があり、そこにも関連する部分である。</li> <li>同居親族要件の廃止により、福祉枠に限らず、単身者の入居が可能となるということだが、条例の改正は必要ないのか。</li> </ul>
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>どのような方に入っていただくのかということにつきましては、50%という上限はありますが、その範囲の中で地方が決めていけばよいということになっております。</li> <li>同居親族要件の廃止に関する条例改正については不要です。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>国は裁量階層50%を上限の基準として決めたが、大阪府の考えとして、この50%ありきを前提としているか。試案はないのか。</li> </ul>
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>前提としていませんし、今の時点で試案もございません。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>今回の議題は、法律の改正に伴い、大阪府での条例をどう考えるかについてだが、これは公営住宅の根本的な問題に関わるもの。</li> <li>同居親族要件、収入基準、整備基準について根本的に見直そうと思うと数回の審議会で議論できるようなものではない。今、その根本問題に関わるご質問や意見を各委員からある程度いただいたと思う。また、緊急にやらなければならないことは何なのか</li> </ul>

	<p>大体理解いただいたと思う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>根本問題については数回の議論で結論がでる話とは思えないので、これについては議論し続けなければならないと思う。何を議論しなければならないのか、再度、整理を願う。</li> <li>同時に、法改正に伴う条例策定の視点で当面やらなければならないことをはっきりさせ、それについて幾つかの考え方を出示していただくことが必要ではないかと思う。</li> <li>この審議事項については、根本的な問題と当面の作業を分けてやらないと混乱する。</li> <li>当面の作業においては、今までと変わるかどうかということが問題であり、議論が十分熟さないうちに、今までと違うことが行われた場合、その影響がどうなのかということが問題になってくるため、根本的な問題とは議論の観点が異なる。</li> <li>当面の問題と根本的な問題を分け、当面の問題は期間が決まっているため、それまでに議論しなければならない。根本的な問題は、そこでやめてしまわず、引き続けて議論することが重要。</li> <li>コミュニティの問題については、本審議会でも再三議論されてきたことであり、また、阪神・淡路大震災の後にこの問題は非常に大きな問題となり、調査・研究が多く行われている。それらを含め、この問題に関する基本の知識を整理しておかなければならない。</li> </ul>
--	---

### 議事:「大阪府営住宅の共益費制度の見直し」について

#### 事務局から資料2について説明

#### 以下、質疑応答

委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>他地域での事例だが、公営住宅と民間マンションが隣接しており、地域と公営住宅の方々が行き来され、地域コミュニティが非常に活性化しているところがある。しかし、公営住宅の1階にある集会場を皆で使う、また祭りをするのに公営住宅の前の外灯をつけると、全部公営住宅の居住者の方々の負担になる。</li> <li>光熱費を公営住宅の居住者が負担するというのを気にして、なかなか地域の施設として活用できないということもあると思う。</li> <li>今回の議論とは考え方が異なると思うが、公営住宅の中にある施設を外に出し、地域施設として使うという方向を考えれば負担を軽くすることができるのではないか。</li> <li>この考え方は、府営住宅の枠を超えてしまうので、議論としては難しいかもしれないが、先ほどからのコミュニティの話も府営住宅の中の閉じた形で議論されているので、外に開くという意味ではこういう議論も必要ではないかと思う。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>国は共益費に対して入居者負担の原則以外に別の可能性を開いているのか、そういう動きがあり得るのか。共益費の入居者負担を外すようなことが議論できるのか。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者負担を外すかどうかではなく、共益費という形で徴収するかしないかについて、また、徴収の仕方について意見が求められている。</li> </ul>
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>府が徴収する範囲を拡大し、これまで入居者自身が行っていた清掃等を業者に委託するなどにより、入居者の支払い額が増加するといったこともあるため、そういったことも含めて、議論を深めていただきたい。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>共益費とは、誰が管理し、誰の責任で運用していくのか、法律上定めがなく、民間賃貸住宅では、共益費の用途について居住者に公開されていない。調べると、人件費など本来家主が負担すべき費用まで共益費の中に含んでいることもあり、こんなことは考えられないことである。</li> <li>この際、共益費の公正な運用、役割分担など、議論するべきと思う。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>府営住宅においては、エレベーターの保守点検費が共益費に含まれているが、附帯設備などの維持管理費用を共益費の範疇に入れるべきではないと思う。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>共益費の話は、労働力という形で払っていた部分をお金で払うかどうかということだと思うが、そのことと先ほどから議論になっているコミュニティの維持とどう関係するのかわからない。</li> <li>コミュニティの活動を活発化するメリットが何かということを整理することが必要。誰にとって安くすることが問題なのか、団地内での生活水準を上げたり、また大阪府全体のコミュニティを活発化して、生活満足度を高めていくことを目指しているのかで議論が違ってくる。</li> <li>共益費を住民に任せ、あるいは労働力で対応してもらおうということでコミュニティを活性化するということが大事であれば、コミュニティの活性化という話と、コミュニティが維持できるから安く済むという部分とでは目的が随分違う。どちらを目的としているのか整理されていない。</li> <li>先ほどの、コミュニティ活性化のために、収入基準を上げる、同居基準を変えるという議論と、コミュニティがしっかりしていないから共益費を金額という形で大阪府が徴収するという議論は、整合的でない部分があると思う。きっちり分けて整理してほしい。</li> <li>コミュニティの崩壊の議論と、建物等が変わってきたためにこういう形に変えていかなければならないという議論もきっちり分けるべき。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>住民が行っていること、お金で処理していることも含めて、共益費の対象が何かということを確認した方がいい。</li> <li>そのうえで、家賃でやるべきことは何か、家主としてすべきことは何かを整理し、共益費の対象をここからここまでとするとして、議論したほうがよい。</li> <li>その際、団地によって、多くを住民自らが行ってお金を支払っていないところもあれば、住民がお金を集めて委託しているところもあるのが現状だと思うが、それ以外の払い方ややり方について議論できるのか。</li> <li>例えば、現在住民が行っている作業に対して対価を支払うことで、地域内循環のしくみができるかと思う。高齢者の持つ技術・経験など住民が持つそれぞれの技術等を活用する可能性を検討するなど、これまでとは異なるお金の集め方、使い方などについて議論してもいいのか。</li> <li>共益費の対象と、それに対してどう対処するかという2段階の議論があると思うので、その辺りを整理した方が議論しやすいと思う。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>これまでの審議会においても、徴収方法についての議論があり、住民の方が共益費を集めると、払わない方、払えない方がおられたときに、他の住民の方が大変困られる。自分の分だけ払えばいいという話でなく、共同での責任が出てくるといった議論もあった。それも含め、共益費の徴収方法について、家主の役割と居住者の役割をどのように分けたいか、様々な形で議論されてきた。</li> <li>本日は、何を共益費とすべきかという議論についても様々な意見をいただいた。これらの意見を整理し、議論を続けていくということをお願いしたい。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間賃貸住宅では、共益費の概念、範囲は個別契約の中で決めることができる。府営住宅においては、個別団地毎に共益費の中身を決めることは可能か。</li> </ul>
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>団地により、汚水処理上等徴収すべき項目があり、それらの項目に基き団地毎に定めています。</li> <li>共益費については過去2年間の実績を基に算定をしています。その中で、対象の範囲は決まっておりますが、高層、中層など団地毎の特性に応じて、集める金額も変わってくるという状況になっております。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>共益費がどうなっているのか、各団地のサンプルを示してほしい。</li> </ul>

**事務局から審議会の今後の進め方について説明**

**その他、事務局から以下の資料について説明**

- ・参考資料1 同居親族要件廃止に関する府営住宅の対応について
- ・参考資料2 建築物環境配慮制度について

(質疑応答はなし)