

## 第32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6月5日（火）

14：30～17：00

場所：エル・おおさか 7階 709号室

議事：「公営住宅法改正に伴う入居収入基準の大阪府営住宅条例改正の基本的な考え方について」意見聴取

議事：「公営住宅法改正に伴う入居収入基準の大阪府営住宅条例改正の基本的な考え方について」  
意見聴取

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 (小伊藤委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実際に裁量階層の方の応募が少ない現況から考えると、今回の改正をしても、新たに入居する応募者に対して、あまり効果がないのではないか。</li> <li>・ 既に入居している子育て世帯が、子供が小学生に入っても、ずっとそのまま住み続けられるということが主な目的ということか。住み続けられるという意味では大きな効果があると思う。</li> </ul>
事務局からの説明 (宮本経営管理課参事)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在は小学生未満の子供がいる世帯が裁量階層として入居を認められているが、小学校に入った途端に裁量階層から本来階層の扱いとなる為、その結果、収入超過の対象となり、明け渡し義務が生じているため、このようなことがないよう、子育てを支援していきたい。</li> </ul>
委員からの意見 (小伊藤委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 従来基準内の子育て世帯も、今後住み続けられるという見通しがあれば、今まで以上に応募する可能性があるのではないか。</li> </ul>
事務局からの説明 (宮本経営管理課参事)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 結果的に応募しやすい、将来が安定するという事で、応募が増える可能性はある。</li> <li>・ 今回の改正によって、本来階層の世帯が圧迫されるという懸念もあるが、全体的に空き家の数が年間800戸程度あり、本来階層の入居を圧迫するようなことはないと考えています。</li> </ul>
委員からの意見 (船越委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 条例で住み続けられる条件を明示しないと、子供が高校を卒業したら、裁量階層ではなくなって収入超過の対象となり、明け渡し義務が生じる危険性がある。</li> <li>・ 新婚世帯の定義を、どのように考えているのか。</li> </ul>
事務局からの説明 (宮本経営管理課参事)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新婚世帯の定義は、ご夫婦のどちらか片方が35歳未満で、内縁等については、婚約しているのであれば、入居後に結婚等を証明する書類を提出することで認めています。</li> </ul>
委員からの意見 (船越委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 子育て世帯や新婚世帯について入居を拡大すると、応募者が増えるため、本来階層の入居に大いに影響があると思うが、特別な対策を考えているのか。</li> </ul>
事務局からの説明 (宮本経営管理課参事)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本来階層を圧迫するようなことはないと考えているため、対策は考えていません。</li> </ul>
委員からの意見 (加茂委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新婚世帯は比較的居住の問題が少ないと考えられるが、新婚世帯を厚遇する必要があるのか。</li> </ul>
委員からの意見 (加藤委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新婚世帯が子育て世帯になり、継続して入居できるという面ではいいが、本来の公営住宅の提供対象として、新婚世帯の優先順位は低い。</li> <li>・ 今回、入居収入基準を引き上げた際の潜在需要をきちんと押さえる必要がある。</li> </ul>
事務局からの説明 (増永経営管理課長)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新婚世帯から子育て世帯へと移行することを想定しています。</li> <li>・ 今回の条例改正による潜在需要や本来階層への影響について、データを出来るだけ収集するよう努めます。</li> </ul>

会長 (高田会長)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 裁量階層には3つあり、1つ目は本来階層の方を、より現実の経済的能力に合わせて調整するというので、子育て世帯に対する入居収入基準の引き上げも、この考え方による。</li> <li>・ 2つ目は、現に存在する入居差別に対して、裁量階層で対応するということ。</li> <li>・ 3つ目は、政策的に公営住宅の入居階層を拡大しなければいけないという理由がある場合で、審議会では、府営住宅のコミュニティ問題として、これまで議論してきた。</li> <li>・ 新婚世帯については、当面の経済的困窮というよりも、子供が出来た時の困窮を見込んで裁量階層に含めるということで理解している。</li> </ul>
委員からの意見 (大竹委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 子供が将来生まれる人たちに対して援助し、子供が出来たら入居期間が長くなるということであれば、子供を産むという人が増えると思うが、将来的に結果検証が必要で、結果的に子供が生まれたら出ていく人が多いということであれば、意図したものにならないということになる。</li> </ul>
委員からの意見 (小伊藤委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 結婚したら必ず子供が生まれるという前提で話をしているが、子供を産むという前提で入居させるというのは、ライフスタイルを縛ることもなり、論理的におかしい。</li> <li>・ コミュニティの活性化を担ってもらうという意味で、子供がいなくても若い、活気のある方であればいい。</li> </ul>
委員からの意見 (大竹委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 若い新婚世帯が入ったらコミュニティを維持してくれるかどうかわからない。</li> <li>・ コミュニティ活動を義務付けるものではないので、裁量階層とするためには、子供を産む可能性が高いということで理屈づけるしかないと思う。</li> </ul>
委員からの意見 (船越委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者世帯と低所得者が集中した居住地になってしまっている公営住宅もあり、仕組みはどうであれ、新婚世帯や子育て世帯が、できるだけ多く居住できるよう条件を広げてほしい。</li> </ul>
委員からの意見 (糟谷委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 年間 800 戸の空き家があるということだが、全体の入居・退去の差が 800 戸なのか、いつでも入れる空き家が 800 戸なのか、教えてほしい。</li> <li>・ 就職できない若い層など、本来入るべき方が入れなくなってしまうようなことにならないよう、リスク管理をしてほしい。</li> </ul>
事務局からの説明 (松本課長補佐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公募をしている住戸のうち、応募者がいない、応募割れ住戸が年間 800 戸です。</li> </ul>
委員からの意見 (田中委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家があるうちはいいが、空き家が無くなった時に、入居者の判定基準・優先順位をどうするのか。</li> </ul>
事務局からの説明 (増永経営管理課長)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居対象者には、国土交通省で定めたレベルはあるが、裁量階層の方をレベルによって区別をするということはなく、入居資格者の中から抽選で決めることとなります。</li> </ul>
委員からの意見 (大竹委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新婚世帯の入居基準はわかるが、退去する時は、いつまでが新婚なのか。</li> </ul>
事務局からの説明 (増永経営管理課長)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新婚で入って退去される場合は、収入基準を上回った場合です。</li> </ul>
委員からの意見 (大竹委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 10 年たっても収入基準を超えなければ新婚だというのであれば、入居した時と現状にあまりに乖離があり、問題がある。</li> </ul>
事務局からの説明 (増永経営管理課長)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 例えば3年を経過したらとかが考えられます。</li> <li>・ 今の募集制度でも期限付入居をやっているのだから、それと整合させて考えていきます。</li> </ul>
委員からの意見 (船越委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新婚世帯で入居したが、子供ができないからといって、3年たったから退去しなさいというようなことを、ここで決めるのはおかしい。</li> </ul>
委員からの意見 (田中委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新婚世帯の収入の上限が 25 万 9000 円で、本来階層の 15 万 8000 円と 10 万円近くの差があるが、新婚世帯として入居して、子供ができず、ずっと住んでいたら、25 万 9000 円が上限となるわけで、これは制度に欠陥がある。</li> </ul>

委員からの意見 (船越委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>新婚世帯で2人世帯、25万9000円というのは、年収にして幾らか。</li> <li>また、本来階層で標準世帯の年収は幾らか。</li> </ul>
事務局からの説明 (松本課長補佐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>新婚世帯で2人世帯の場合は440万円程度で、本来階層の標準世帯は350万円程度です。</li> </ul>
委員からの意見 (船越委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>新婚家庭で2人世帯の場合と、本来階層の標準世帯では、概ね100万円の差があり、収入オーバーで明け渡し義務が生じた場合、一方は退去しなければならず、一方は割賃扱いで退去しなくてもいいということを考えると、(退去までに期限を付けるということは)理解できない。</li> </ul>
委員からの意見 (大竹委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>例えば10年夫婦が新婚世帯として入居していれば、そのまま入居できて、新婚世帯ではない貧しい2人世帯が入居できないのは、制度として問題だ。</li> </ul>
委員からの意見 (船越委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>収入基準をオーバーすれば、出て行かなければならないので問題はない。</li> </ul>
委員からの意見 (大竹委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>そうであっても、期限も同じようにつくらないと駄目だ。</li> </ul>
委員からの意見 (小伊藤委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>制度的には問題があるのは分かるが、3年たっても子供ができなかったら、出て行かなければいけないというのは問題がある。</li> </ul>
委員からの意見 (加茂委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>35歳になったら退去しなければいけないのか、35歳までは応募しても良いのか、どちらなのか。</li> </ul>
事務局からの説明 (松本課長補佐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居時に制限しているだけで、年齢が35歳になったら出ていくという制度ではありません。</li> <li>期限については、大阪府の募集制度の中では、現在10年の期限付きとなっています。</li> </ul>
委員からの意見 (加茂委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>35歳で入って10年間新婚という制度を利用して、上限440万円で住み続けることができる一方で、本来階層のほうは、もしかしたら子供がいて、上限330万円で生活をしているという、その差を府民が聞いたときに納得ができますか。</li> <li>府民が納得できる制度設計が必要。</li> </ul>
委員からの意見 (岡委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>800戸の空き家があるという前提で話が進んでいるが、例えば800戸はどこにあるのか、倍率の高いところはどこにあるのか、倍率の高い地域にはどれぐらいの必要な人たちが住んでいて、裁量世帯はどこに、どれぐらいの割合で住んでいるのか、そういうデータが必要。</li> </ul>
委員からの意見 (麻生委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>大阪市内の府営住宅を市に移管するという話があるが、大阪市の収入基準と矛盾があるため、府市統合の時に、混乱しないように調整をするべき。</li> </ul>
事務局からの説明 (岩田住宅経営室長)	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居基準など、大阪府と大阪府で細かく違うところはあるが、大阪府域のものは大阪市の基準に一元化していく方向で調整しています。</li> </ul>
委員からの意見 (平野委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>理事者側が共有の意識を持っているのか疑問。</li> <li>理事者側が1つになって、この審議会に提案してほしい。</li> </ul>
会長 (高田会長)	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世帯を、経済的な困窮等が高いということを考慮して、裁量階層に入れることについて、特に大きな異論はなかったと思う。</li> <li>新婚世帯については、子育て世帯との関連で、新婚も含めるのがより望ましいという考え方もあり、新婚という限られた期間というものをどのように判断するのか、子供ができた場合とできない場合、あるいは裁量階層と本来階層の入居後の関係など、さまざまな意見が出た。</li> <li>子育て世帯への配慮は、基本的にはコミュニティバランスをよくする方向に動くだろう。</li> <li>施策の具体的かつ最終的な設計に至るまでには、もう少しデータを分析するということが必要だという観点の指摘もあった。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>審議会として、条例改正に向けて、どのように申し上げればいいのかということについて、もし意見があればどうぞ。</li> </ul>
委員からの意見 (木多委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>条例を書くときに、基本的な考え方を、精神を最初に示していただきたい。</li> </ul>
委員からの意見 (加藤委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>収入基準の見直し、ここが新しい条例の一番のポイントだと思うが、収入分位 50%というのは、他の政策と、どのような関連性があるのか。</li> </ul>
事務局からの説明 (岡崎副理事)	<ul style="list-style-type: none"> <li>50%という数字は、国で定められた基準です。</li> </ul>
委員からの意見 (田中委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後、条例改正として府独自でやるのが大事だと思うが、他の自治体との関係で、こういう点を重視したとか、何かあったら教えてほしい。</li> <li>他の自治体の場合、府が抱えている状況とは違う条件があると思うが、そのあたりも勘案して、ぜひ検討に入れていただきたい。</li> </ul>
事務局からの説明 (増永経営管理課長)	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本的には、子育て世帯といったものを応援していく、支援していく、大阪府の政策との整合を図って進めていきます。</li> </ul>
会長 (高田会長)	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般論として、子育て世帯の経済的困窮が問題になっているが、公営住宅のストック数が少ないため、高校卒業まで条件を拡大できない自治体が多い。</li> <li>大阪府では「高校卒業まで」という、選択肢の中で最大限をとっており、私の知る範囲では、そこが大阪府の特徴だと思う。</li> <li>各委員から出た意見に留意して、とりわけ新婚世帯の扱いと本来階層の圧迫について、きちんとした論拠を示したうえで、条例改正の方向で進めていただきたい。</li> </ul>

## 報告事項:大阪府における住宅バウチャー(家賃補助)制度の検討経過等について

### 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 (小伊藤委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>支給対象の 60 万世帯のうち、現在、住んでいる住宅に住み続けながら家賃補助を受けると、住み替えなければ家賃補助を受けられない方の比率を把握しているのか。</li> </ul>
事務局からの説明 (越智居住企画課長)	<ul style="list-style-type: none"> <li>把握しておりません。</li> </ul>
委員からの意見 (小伊藤委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者が住み慣れた所に住み続けながら、家賃補助が受けられるような制度を考えていただきたい。</li> <li>家賃補助制度は公営住宅を補完するものではあっても、代わりになるものではなく、両方必要だと思うので、安易にリンクさせて、財源にしても、公営住宅の財源を削って、家賃補助をするというような進め方は控えていただきたい。</li> </ul>
事務局からの説明 (越智居住企画課長)	<ul style="list-style-type: none"> <li>所得だけで考えると、この制度の対象になる方が多いと思うが、現在の住まいの耐震性などを考えると対象にはならない可能性もあります。</li> <li>一足飛びに移行してしまうと、居住の安定を失ってしまう恐れがあり、現在提案しているような理想的な状況に至るまでは詳細なシナリオが必要で、制度設計に当たっては十分留意していきたい。</li> </ul>
委員からの意見 (田中委員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>支給対象住宅の面積とか設備の性能基準は、どのように考えているのか。</li> <li>基準家賃については、どのような基準か。また毎年見直すのか。</li> <li>立地について、きめ細かくエリアとか、評価基準のようなものが設定されるのか。</li> <li>バリアフリー住宅の基準は、どのように考えているのか。</li> </ul>

<p>事務局からの説明 (越智居住企画課長)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支給対象住宅の技術的な基準について、最低居住面積水準は世帯人員に応じた設定としています。(資料6ページに記載の単身 25 m<sup>2</sup>、2人世帯 30 m<sup>2</sup>など)</li> <li>・ 設備については詳細な検討は行っていないが、公営住宅の建設基準が判断基準になると思います。</li> <li>・ 市場家賃については、試算にあたり大阪府下を幾つかの区分に分けて、地域ごとに設定しています。大きな経済変動がなければ、公社やURの公的賃貸住宅と同様に3年毎に見直すことになると思います。</li> <li>・ バリアフリーについては、手すりだけでなく、住宅の専有部分はフラット、段差がないというようなものが1つの基準と考えています。</li> </ul>
<p>委員からの意見 (岡委員)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 効果の1つとして、民間賃貸住宅市場の活性化とあるが、これはどういうことなのか。</li> <li>・ 住宅の建替えやリフォームで家賃が上がっても、高い家賃を払える層ができるから、大丈夫ということか。</li> </ul>
<p>事務局からの説明 (越智居住企画課長)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 家賃補助の対象になれば空き家等のリスクが減るため、制度を作ることにより、その基準に合致するようなリフォーム等を促すのではないかと考えています。</li> <li>・ 年収から見た適切な家賃負担限度率の中で家賃を支払い、その差額を公的に補助するので、家賃負担能力のある借り手が増えると考えています。</li> </ul>
<p>委員からの意見 (岡委員)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 家賃補助を受けている人ばかりが入っている住宅ができる可能性がある。</li> </ul>
<p>委員からの意見 (加藤委員)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 誰が家賃を負担するかは別にして、市場に流れるお金の総額が増えるわけで、市場の活性化という意味ではいいのではないか。</li> </ul>
<p>委員からの意見 (船越委員)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 家賃補助制度について、地方自治体で大阪府が初めて、国に提案したという点は、成果だと思う。</li> <li>・ 研究者に意見を聞いたところ、公営住宅の供給量が落ち込んでいる一方で、住宅困窮者が増えており、それを分散する1つとして、家賃補助制度は必要だという意見が多かった。</li> <li>・ 一方で、家主に対して家賃の値上げにつながらないか、これをどのように歯止めをするのかという疑問も出ている。</li> <li>・ 一番の問題は財源だと思うが、公営住宅を建てないお金や、府営住宅を売却した利益を財源に充てるというのは問題がある。</li> </ul>
<p>事務局からの説明 (越智居住企画課長)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ (資産の売却による)運用益を活用します。</li> </ul>
<p>委員からの意見 (船越委員)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生活保護世帯の方に意見を聞いたところ、生活保護世帯の住宅扶助が打ち切られ、適用されていない人にも波及することになり、制度が縮小される危険性があるという声があった。</li> <li>・ この制度は始めてしまえば、恒久的なものなので、慎重に検討する必要があると思う。</li> <li>・ 財源について、情報提供してほしい。</li> </ul>
<p>会長 (高田会長)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前回の審議会では、最低限の住宅というものをどのように考えるかという議論をきちっとやらない限り、技術基準が決まらないという議論をした。</li> <li>・ 新築時の技術基準を決めるのは比較的簡単であるが、ストックに対する技術基準は非常に難しい。</li> <li>・ 低家賃の住宅市場の環境整備を行った上で、家賃補助制度を実施しなければならず、そのプロセスの中では居住の安定性が損なわれないように移行していかなければいけないという議論をした。</li> <li>・ 今回は、そういった議論を含め、府で検討を行い、国に提案を行ったという報告で、今も幾つか議論があったような問題は当然積み残しており、制度設計について引き続き検討することが重要である。</li> </ul>

その他、事務局から以下の資料を配布した

- ・参考資料1 平成24年度 住宅まちづくり部 部局運営方針・重点政策推進方針
- ・参考資料2 平成23年度 住宅まちづくり部長マニフェスト評価・検証シート

(質疑応答はなし)