

## 大阪府住宅まちづくり審議会 第3回政策検討部会 議事録 概要

日 時：令和2年7月3日（金）14時00分～15時00分

場 所：ウェブ会議（大阪府咲洲庁舎41階 共用会議室10）

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

（委 員）

- ・16 ページのセーフティネット住宅の今後の見通しについて、「様々な需要の変化に対応できる」という意味はどこから来ているのか。

（事務局）

- ・民間賃貸住宅は、府内の各地域に数多くあり、かつ幅広い層の住宅があることから、これらの住宅を活用すれば危機事象に対応できると考えている。

（委 員）

- ・公的住宅では地域偏在があるため対応できないが、民間賃貸住宅は、潜在的には多様な層の住宅が各地域にあり、空き家も十分にある。しかし、現時点では補助制度等がないため活用できていないということか。

（事務局）

- ・今回のコロナへの対応として、府営住宅の提供等も行っているが申込数は想定より少なく、地域偏在の理由が大きいのではないかと考えている。民間賃貸住宅のストックはあるので、活用できる環境整備が今後の課題と考えており、福祉施策とも連携しながら活用を進めていきたいと考えている。

（委 員）

- ・なぜ民間賃貸住宅が危機事象等に対応可能なのかわかりにくい。公営住宅には地域偏在があり、危機事象を含め様々な需要の変化に対応できてないということが明らかになったため、家賃補助などの仕組みができれば、セーフティネット住宅を量的に拡大でき、地域偏在の問題もないというような説明があった方がいいと思う。

（委 員）

- ・4 ページ、セーフティネット住宅の全体像の整理について、居住の安定確保を図るべき人の対象が少し狭く書かれているという印象を受ける。居住の安定を図るべき対象というのは、一定の見守りや支援があれば在宅で暮らしていける方だと思う。居住支援法人の力を借りて、施設ではなく地域で見えていくということがセーフティネット住宅の魅力的な仕組みだと思うので、対象は広めに捉えた方がいいのではないかと。
- ・居住支援法人の役割は大変大きい。大阪府は、日本でも一番居住支援法人を育てているため、現状ではまだ足りない地域や、分野や専門性の偏り、実際に居住支援法人をどう機能させていくのかというフロントランナーゆえの課題を抱えていると思う。とにかくセーフティネット住宅を広く捉え、居住支援法人をどのように活かしながら全体としてストックを活かしていくのかを考える必要があるのではないかと。

(事務局)

- ・大阪府では、居住支援法人のボリュームやバリエーションとしては整ってきているように思うので、これを実際にどう上手く機能させるかについて、今後しっかり考えていきたい。

(委員)

- ・新型コロナウイルスへの対応として行っている府営住宅の提供等の支援策について、相談件数の割に申請数が少ない。相談に来たが申請しなかった人は、その後どういう住宅選考をしたのかを分析してほしい。今後、政策の方向性を考える重要な手がかりになるのではないかな。

(部会長)

- ・生活保護との関係など、その人にとって別の救済策がある中でどうすれば良いか悩んでいる人も多いのではないかなと思うがどうか。

(事務局)

- ・今回は、相談時に府営住宅の場所を提示しており、その際、相談者の生活圏と異なるという理由で申請しないということがあり、一定偏在的などところもあると解釈しているが、もう少し分析が必要であると考えている。
- ・各相談窓口では、住居確保給付金等の福祉施策についての案内もしている。相談者が自身にふさわしい選択ができるように福祉部局と連携はしているが、実際にどういう選択をしたかは追跡できていない。

(委員)

- ・14 ページの将来の世帯数の試算について、1人世帯では高齢単身世帯のみを計上しているというのは、高齢者の自立を支えていくという点では意義があると思うが、非常時に困窮する人たちの層の中には若い単身者も相当数いることを考える必要があるのではないかな。

(事務局)

- ・公営住宅の入居対象を意識しつつも、危機事象が起こった時には年齢に関係なく困窮者は発生するので、住宅セーフティネットという観点では全体で考えていく必要があると思う。

(委員)

- ・本日の資料で、地域別の現状などが示されているが、それが最後のまとめではあまり反映されていないように感じる。公営住宅の役割が大きい地域と民間に任せて良い地域があると考えた時に、16 ページの「将来の世帯数の変動を踏まえた各住宅の役割」には、もう少しエリアの状況を踏まえた書き込みがあってもいいのではないかな。

(事務局)

- ・各地域のストックについては、地域ごとの状況を細かく見ていき、関係主体とも連携しながら考えていく必要があると考えている。今回は大きな考え方を示した上で、ストックの必要性を整理していきたい。

(部会長)

- ・同じ問題を解くにしても、地域によって住宅供給の状況や住宅市場の実態は違うため、それに応じた対応、考え方が書かれてもいいのではないかなという指摘だと思う。

(事務局)

- ・基本的な考え方として、地域ごとに考えていくという表現はするが、地域ごとの具体的内容については個々の検討の中で考えていきたい。

- ・ご意見の趣旨については、方向性にとどまるような文章ではあるが12ページに表現をしている。具体的な内容については、団地の立地条件、公的賃貸住宅の集積状況や需要などを地域ごと、もしくは市ごとに見ていき、各団地の管理方針を決めていく必要があると考えている。

(委員)

- ・地域ごと、もしくは市ごとに見て管理方針を決めていくことが、まだできていないということとを文章化しておくことも必要ではないかと思う。

(部会長)

- ・地域ごとの対応が重要であるということとともに、公営住宅全体として量や改修をどうするという議論ではなく、この団地はどうかという判断を強化しなければいけない。

(委員)

- ・17ページで、将来的に需要の少ないところなどで量的縮小を図るなど戸数の適正化とあるが、府営清滝住宅での若者の就業支援のように、需要の少ないところは居住支援と連携して新たな活用を探るなど、量的に減らすだけではないという記載もあってほしい。居住支援法人については、活動を行っていくための支援が不十分であることが課題であり、居住支援と連携させて、居住支援法人にもメリットがあり、かつ公営住宅が活用できる方が望ましい。

(委員)

- ・将来的に建物の所有と補助のしくみを分けて考えていくことが大事だと思う。
- ・17ページのグラフについて、例えば、公営住宅が大量にあるところだと2035年からの減少幅はより大きくなり、また地域によって居住の安定確保を図るべき世帯も違う可能性があると思うので、地域ごとのグラフ等を今後作成してはどうか。

(委員)

- ・全体的に住宅ストックの供給側の立場からの施策のような印象を受ける。17ページのグラフにおいて、例えば、高齢単身世帯数等のグラフを重ね、地域ごとに時間軸でニーズとストックの対応がわかるような表現ができないか検討してほしい。

(部会長)

- ・住宅の需給論としては、ニーズとストックがどう対応しているのかという説明はした方が良く、地域偏在という観点からは、地域によってそれがどう違うかということがわかると、なお良いということだと思う。

(事務局)

- ・ニーズとして居住の安定確保を図るべき世帯数をグラフに示しているが、全体の住宅困窮者を把握するだけでなく、世帯人員や年齢ごとといったより細かいニーズを把握する必要があるというご指摘との理解で良いか。

(委員)

- ・居住の安定確保を図るべき世帯が何なのかが、このグラフでは見えてこない。居住の安定確保を図る世帯に対し、こういう政策を打っていくというグラフの見せ方もあると思う。

(事務局)

- ・どういう提示の仕方ができるか検討する。

(部会長)

- ・民間住宅のセーフティネット住宅としての活用については、他都市では登録が進まず制度設

計に問題があるのではないかという議論になることが多い。民間賃貸住宅を上手く誘導して社会的な目的に合致するようにする施策は、大阪の特性に合っていると感じるがどうか。

(事務局)

- ・居住支援法人の登録に関しては、できるだけ様々な団体が活躍できるよう、積極的に登録するスタンスのため登録数は多く、こういうやり方が大阪にはふさわしいと考えている。各法人がどういった活躍をしているかは、今後もう少し分析していく必要があると考えている。

(部会長)

- ・時間が経たないと問題点や改善点の全体像はわかりにくいと思うが、これまでの活動から各法人が動きやすい条件や、システムのあるべき方法を各組織の行動原理や内部事情を踏まえて出していくことができると、質的なサービスに関連した議論が深まるのではないか。逆にそういう条件を明確にしておかないと、政策としては他力本願的な話が増えていく。

(委員)

- ・セーフティネット住宅の登録促進という観点から、大阪府では定期借家についてどう考えているのか教えてほしい。地域の自治体ではセーフティネット住宅の定期借家をあまり認めていないようで、現状では大家が一方的にリスクを被るよう制度となっている。定期借家の活用で改善できるのではないかと思う。
- ・今年、大阪府では高齢者障害者住宅計画の見直しがあり、そこでもセーフティネット住宅については並行して議論していくことになるかと思う。

(事務局)

- ・定期借家については、現時点では考えていないが、今後ご意見を踏まえて考えていければと思う。また、今年度から、居住支援法人に対して家賃債務保証料を補助する制度を設け、より充実した支援体制を作っていきたいと考えている。
- ・今年度から来年度にかけて、住宅セーフティネット法に基づいた大阪府賃貸住宅供給促進計画を見直す予定であり、その中でも議論していきたいと考えている。

(部会長)

- ・民間住宅の支援の仕組みをできるだけ多面的に考えるということが、今後の課題だと思うので、できる限り具体的な資料を集めてほしい。

以上