

## 第1回 守口市営住宅集約最適化検討委員会 議事録

日時：2022/11/30 09:28～10:42

### ○吉田委員長

説明が終わりましたので、ご質問ご意見ありましたらお伺いします。

### ○山口副委員長

計画冊子の内容の確認をさせていただいてよろしいでしょうか。確認をさせていただきたいのは55ページのところを、まとめというふうな形で書いていると思いますが、令和20年度までの住戸数というものが、こちらに掲載されておりまして、514戸に関しては廃止という形になって、212戸が維持管理という形で、集約建替は0戸。

これはもう現状で老朽化してるものは、用途廃止を進めていって、使えるものは使って、ただし、用途廃止した部分を新しく建てる予定はない。いうふうな、ことでよろしいのでしょうか。

### ○事務局

そうです。既存団地について、集約していくので514戸は用途廃止なんですけれども、まだ514戸に住まれている方がいらっしゃいますので、その方たちがその居住に困らないような、公営住宅じゃない形の施策を、新たに制度を創設して対応するように、公営住宅法に基づく公営住宅の新規建設を現在は予定していないということになります。

### ○山口副委員長

ということは2038年時点の20年後時点では公営住宅は212戸に減るという認識でよろしいでしょうか。

もうそれに当たりますとは、お話ございました公営住宅に代わる制度を作るという風なところで、そのあたりはどのようにお考えでしょうか。

### ○事務局

先決されるのは民間住宅ストックの活用です。住宅まちづくり課では市営住宅事業と空き家対策事業の両事業に取り組んでおりまして、それぞれの課題がある中、統計の結果空き家が市内に、結構なストックがあることを踏まえまして、まず戦略としてそれを活用していくこととなります。両方の視点から活用をしていくことがまず一番良好な政策として有効と考えております。

その空き家をどう使うかという、どのように転用するか、公営住宅並みの低廉な家賃で賃貸できるようにするのかというような仕組みをこれから検討していきます。

### ○山口副委員長

なかなか難しいのかなと思います。今民間で供給されている住戸で最も多い価格帯は5万円前後。公営住宅で入っている方で実際に支払われている家賃は、もっと低い3万円とかそれぐらいだと思います。すると2万円の差があるということとなります。

例えばこれを家賃の補助を出すというような政策が可能なのか。家賃補助を部分的に提供するっていうのは、全国的にも難しいと言われていますが、そもそも、そういうことが可能というふうな前提での議論が成り立つのかどうか。少し懸念があるなというというのが、一点ございました。

あとはですね、民間賃貸における住宅の面積が見当たらなかったのですが、登録住宅は、

あるんですけれども、民間住宅で活用できそうなところでだいたい居住水準とはどの様になっているのでしょうか。資料があれば教えてください。

○事務局

第2章の13ページに、こちらは登録もそれ以外も含めた、民間賃貸住宅全部の家賃状況と、下表は、家賃及び面積の状況ということで示しております。

○山口副委員長

この中で、ちょっと29㎡以下で区切っているのがちょっと微妙な数字なんですけれども、やはり最低居住面積っていうものをクリアするのと同時に、住生活基本計画のほうで重要視されている数値があると思います。特に守口市などの都市部で、誘導居住水準面積などをどのように目指していくのかということとの整合性をどのように考えていくのでしょうか。この辺りは最低居住水準を満たした上で、住宅に困っている方を対象とするとおおむね最低居住面積を満たしているということでしょうか。

○事務局

推計フローの将来推計の世帯数と、それに対応する各公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の中でも、先ほどの制度を使うにあたっての住宅を設定してる中では、もちろん最低居住面積っていうのはクリアしてる物件の数を前提に行っています。

○山口副委員長

このあたり、出ている数字というのは最低居住面積水準を超えてるという、ちょっと断言的なデータなんですけれども、29㎡以下のところで、本当にそう言えるのかなという疑問があります。

他の政策との整合性がしっかり図れて、検討していかないといけないのではないのでしょうか。あと、品確法の中で定めてる等級があると思いますが、高齢者とか障がい者等への配慮している住宅はどれぐらいあるのかなことも、公営住宅であれば、当然そのような基準はクリアしていくと思われませんが、公営住宅と同等のものが民間で供給されているということであれば、一つの前提状況になって、その上で公営住宅数を減らすという資料があれば、市が出すものとして比較しやすいのではないのでしょうか。そのような資料をお作りいただくと、パブリックコメント等でもいろいろ市民の方が議論できる資料としてよいのではないかと思います。

○吉田委員長

今の意見について、検討よろしくお願いします。

○事務局

さきほどの居住水準面積について、少しだけ補足だけさせていただきます。先ほどの事務局の発言につきましては、我々がストックとして見ているが、そもそも質と居住面積を満たしているかっていうご質問の趣旨だと思います。

この44ページで民間賃貸住宅については掲げている数字の中身なんですけれども、41ページに、根拠を書いておりまして、24㎡以下をその中に含めておりませんので、面積の部分で言いますと25㎡以上、一定の質を確保していただくというふうなことで、この数字を掲げさせていただいてるところでございます。

○山口副委員長

計画ごとにちょっと対応が、面積だけじゃない部分で公営住宅と同等レベルであれば、あつたりない部分もあると思うが可能な範囲でお示しいただきたい。

○佐藤委員

それはちょっとちょっと気になってるわけ。

(以下、各誤植の指摘)

○事務局

わかりにくい点や、誤植については早急に修正します。

○吉田委員長

拾えるそして比べられるっていうことができないと、この内容そのものが善し悪し前にわからないのでそこはしっかりお願いします。

○佐藤委員

先ほどの家賃補助について、関東のほうでは実施しているところもあります。エッセンシャルワーカーの家賃補助などこれをやっています。

○山口副委員長

すいません、そこまでは把握できていなかったんですけども、継続的に家賃補助を行うと、低所得の方が増えれば家賃補助の額が増え、市の歳出があがるという問題があります。公営住宅に代わるものとして家賃補助することは全国的に難しいという議論があると思うんです。

エッセンシャルワーカーなどに限定した場合はあると思いますが、低所得者という形はちょっと難しいんじゃないかなって、というのが議論したかったということです。

○佐藤委員

もちろん収入に対しての補助ということになると思います。市の持ち出しも増になると思うんですけど、ただ、それほど補助が高く出てくる人はたち、補助を受けられないのでサポートする税金とかは、さほど影響ないのかと思う。

例えば名古屋市とかはやっているの、それを研究する、財源的にどれほどかかっているのか確認したらいいと思う。

ただ、今回はやっぱりハード面に注目さしていただくとソフト面で、やっぱり数字では動かすことはできるけど、実際にいろんな事情も、抱えているのですからもしも動かす必要があるのであれば、やっぱりこの状況を把握しないと、スムーズにいかない。

その時のメニューとして、民間に移るということであればいいのでは、準備としておくのかということ。

○事務局

自治体によってはすでにもう制度は独自で作られているのを参考に、居住支援法人とか福祉部局とかと関係して、より一層市営住宅の状況等も踏まえまして、そういうソフト面の環境づくりは、やっていくつもりです。

更新する計画の中でも、第7章のところ横浜市のものを挙げさしていただいているんですけども、他の自治体でも、実施されてるっていうお話をいただきましたので、より守口市に適しているもの、守口市の規模等を改めて選別しまして、今後守口市で実際に、できるような現実味を帯びた事例検討していきたいと思います。

○吉田委員長

よろしいでしょうか。寺西委員いかがでしょうか。

○寺西委員

現状そのまま守口市っていうものが、まちを若い層を呼び込むビジョンが今のところ見えない。これからはすべてが結婚する時代でもないので、単身世帯も楽しめるようにというのが必要なのかなって思います。

また、お2人が一緒になったところで、70㎡もいるののかっていうのがありますね。今の若い人って、こじんまりとしたライフスタイルを求めている面もあるんでね。総合的なまちづくりを目指していただければと思います

○事務局

総合基本計画のなかで、子育て世帯を呼び込もうというのが、大きい政策になっています。そこも取り込んでいきたいという思いがあります。

一方でですね、どうしても今の市営住宅の入居者の傾向になりますと高齢者が非常に多い状況になってまして、そのセーフネットの機能がかなりこう多い。少し、今後ちょっと事務局で検討して参りたいと思います。

この資料、17ページで、公的賃貸住宅管理戸数も、割合ということですね、市営住宅が、21%位置してまして、府営住宅も半分(50%)いってまして、この割合から、市としての役目の部分としても割合が少ないのではと思っているんですね。一方、空き家を抱えてまして、非常にうまく活用してですね、空き家問題なんかも絡めてですね、例えば戸数削減してはとも思うんですね、いう政策も考えられるんじゃないか思います。

○吉田委員長

それで、単身世帯の方も同じように来ていただけるように。

子育て世帯ばかりではなく、整備の前提とするにあたって、少し配慮が必要でないのではないかと思います。

○事務局

若い人の支援なんかはやっていかないと、枚方や寝屋川の都市間競争で負けてしまいますのでね。そこについては、ちょっと後押ししていきたい。単身の若い人についても。

○吉田委員長

守口市内にある府営住宅との整合性というところで、本計画年度内に、数が減ることがないだろうと、府営住宅の事業計画とは整合を取られていることだろうとは思いますが、市営住宅だけ減らせるというような、書き方されているようにも見えるので、市営住宅が減らせるのに、府営住宅は減らせないというような理屈が立っていない。

例えば府営住宅の古いところはこういう風に考えますという風な話がどこかで書かれているとか、あれば少しわかり良いかないというのが一つ目です。

二つ目は市営住宅の入居世帯、収入世帯から困窮世帯と固く計算されていると思いますが、これについて異論はないんですが、ただこの近年のような社会状況で物価が上がって、困窮世帯の割合がどう増えるののかっていうのがね。

この中を全面的に見直して書き換えるというわけではないんですが、困窮世帯が増えたときにどう対応するののかっていう話が、この計画全体を揺るがせかねない話があると思います。

困窮世帯が今よりも絶対数として増えたときにこの計画がどのように見直されるつもりな

のかかがわからない。計算以外の話で書いておいてほしいなど。おそらくそれが、困窮世帯が増えた場合、民間の面積水準や空き家の活用もあるが、市営住宅として押さえられるのかっていうことが、前提にあるのだと思う。困窮世帯が急激に増えた場合、市のほうが民間住宅を先に押さえられるのか。

先に家賃が民間のものよりも抑えられるのか、基準としてあってほしい。大阪市に近いところですので、困窮世帯が増えた場合方針は、どこを変えればいいのか。

また残す約 200 戸まで減らす先行きとしてスピードを遅らせないといけないのかとかいう、方針ぐらいはほしいかなと思います。

#### ○事務局

委員おっしゃる通り、今の社会情勢が暗い問題が多いなか果たして本当に安心して住めるどうかというのは市民の方々、非常にご心配になると思います。

セーフティネットとしてのサポートの中でですね、家賃が払えるとかいろんな手法があると思うんで、計画に記述して、スピードの問題であるとか、別の補助を設けることを検討の余地に入れるとかは書いていきたいと思います。

#### ○吉田委員長

書き方には工夫がいると思いますが、そうなりかねないことも考えられるので検討してください。

#### ○事務局

そうですね。やっぱり行政の役割として感じていますので。その点についても。

#### ○事務局

冒頭に質問いただいた府営住宅、や他の公的賃貸住宅の状況について例えば 44 ページの、市営住宅以外の団地が減らない設定に、今なっておるんですけども、例えば府営住宅ですと、総合活用計画が公表されていて、その中では、府営住宅全体としては、今約 10、11 万ある中で、ここまで減少していくということが打ち出されているっていう中で、各団地ごとの事業計画を示している資料がございます。

その資料を参考にすると、守口市内の府営住宅につきましては今後、この計画期間内につきましては事業計画がなかったの、今回につきましては、動きがない 1750 という数字を採用させていただきました。

しかしながら、府営住宅につきましても市営住宅同様、経過年数を結構に過ぎておりますので、例えば、公営住宅法に基づく 70 年という基準を参考にしたり、推計値につきましても再度、実態に伴うところを、検討して算出していこうと思います。

#### ○山口副委員長

そうですね。ただ、文章としては、この結構ボリュームのある昭和 46 年から 49 年度の物件が、守口に多いですね。

府営住宅の再編計画は大阪府の住宅総合活用計画に位置付けられます。建替えとか集約により、住戸数を減らすこともあります。守口市が関与できない府全体の計画も含めて、住戸数を減らすのは、非常に危ういのではないのでしょうか。

大阪府の計画がグリーゾーンの中にあることを良しとみなして、市営住宅を廃止するのは、やはりかなり無理があるのではないのでしょうか。

なので、この 1750 戸という府営住宅の数字を前提にということ自体をもう一度見直される必要があるのではないかと思います。

むしろ大阪府としっかり協議をされて、大阪府の事業計画を踏まえて守口市は減らしてい

くってというプロセスを取らないと、両方を減らしてしまう危険性があり、委員長のおっしゃる通り、これから困窮世帯が増えた場合、対応できないということになりかねない。

何かあったときに支える役割が公営住宅のストックなので、現在の計画ではストックの機能を果たせなくなってしまうということがあるんじゃないかなと思っています。

なので、そのあたりはしっかり確証を取られたうえでないと、シミュレーション自体が成り立たないと考えています。

あと、もう一つの意見としましては、URと公社を公的賃貸住宅に位置付けるには、URは本当に低所得者の方を受け入れる況にあるのでしょうか。公営住宅の対象者の方がURに入れるのでしょうか。URと言いましても民間企業ではありますので、このUR・公社の756戸を、そのまま、いわゆる市営住宅の代替だというふうなことを見直すというのも、やはり現在のURの位置付けからするとおかしい。なので、このあたりも実際の推計値としては見直しが必要なんではないかと思います。

大阪府の府営住宅戸数の将来見通しと、UR・公社の数値を含めていいのか、僕は含めないべきだと考えます。

その辺をもうちょっと踏まえてやっぱり再計算されて、もう一度考えていただきたい。

あと、もう1点がちょっとこれ厳しい意見なんですけど、そもそも公営住宅は、やはり基礎自治体である市町村がしっかりと対応して、広域行政である、都道府県はですねそのバックアップをしていくというのが本来の福祉施策のあり方なんじゃないかなと思います。

今回の守口市の計画を見ますと、基本的に公営住宅政策に関しては、広域行政に任せてしまって、基礎自治体である市町村は、公営住宅施策から大幅に縮小するというふうな位置付けになってると思います。それが基礎自治体として本当にいいのかというふうなことがどこにも書かれていない。基礎自治体としてどのように福祉を担っていくのか、住宅ストックをどういうふう考えていくのかが、書かれてなくて住宅確保者についての民間賃貸を活用しますというふうな、いわゆる不確定な内容だけが書かれている、いうことも危惧しております。

基礎自治体として住宅数を減らすっていう、かなり大きな決断をされているのであれば、そのあたりもしっかりとお考えを隠さずに表明しないと、よろしくないっていうふうに思います。そのあたりはしっかりお考えいただいた方がいいのではないのでしょうか。

#### ○事務局

府営住宅と、UR公社などの公的賃貸住宅事業者間につきましては 昨年度から連携協議会という形で、意見交換したり状況の認識共有をしたりっていう場がございますので、実務的になりますが、意見交換したり、状況把握をしています。

ただ、それが各計画には載ってないので、そういった書き方も意見踏まえて検討します。URや公社は家賃帯がもちろん違いますので、民間賃貸住宅の空き家と同じような考え方で、URや公社がある中でも、家賃が高い低いがあると思いますので、その辺もまた改めて、本当に使える数字を精査した上で、数字を検討していこうと思います。

#### ○山口副委員長

お互いの行政が、それぞれ確定した数字を出すべきだと思います。実務者レベルで水面下でこの辺ぐらいついていう数字で話し合ってますっていうのでは、やはり建築という、70～80年ぐらい使うものを決めていくのは少し不安な資料だと思います。不安な資料で、非常に縮小していくという大きな舵を切られるのは不安です。

やはりそのあたりは、お互い確証した数字が出た段階でもう1回詰めていくということが大事です。

#### ○吉田委員長

大阪府やUR、公社との議論を進められている途中に、そのような状況を委員の方に流しただけながら出来上がった段階で、どう進めていくかというのがわかった段階でお知らせいただければと思います。都道府県等が出しているセーフティネットの基準もあったと思います。

それに合えば良いというものではないと思うんですが、その基準そのものがそもそもあまりに高すぎないかとか、どの基準であれば、守口市として誘導水準を満たすのかというような話について見解が欲しい。

それを検討するときは手続きにそって進めてほしいが、高い水準だからいい、それだけを確保しますというような話になっていくのが、あるべきなのか。という話を過去に別のところで議論したことがある。どういうときに、それが、あればいいのかなっていう基準が欲しい。

#### ○山口副委員長

委員長おっしゃる通り、非常に今後大事なポイントだと思うんですけども、私の見解は公営住宅の一つのベンチマークだと思う。

福祉というものは、基準をなくしていくと、どんどん水準が下がっていく方向になってしまいます。基準を無くすと、今まで15㎡が維持されていたのに13㎡でも10㎡でいいよとなってしまいます。という危ない状況になってしまいます。どんどん質を落としていく方に進む傾向があり、そっちの方に集約していくところがありますので、居住水準については、ここが目標だよっていうふうな目標値がやっぱりあるべきです。

その一方で、既存住宅を使うときには、例えば1㎡だけ基準より少ないという部分も出てくると思います。その時には調整するというのも大切だと思います。

やっぱりこういう住宅供給を目指していますというベンチマークとしての公営住宅はしっかり作っていただいて、その上で住宅確保用配慮者向けの住宅を考えていますよという政策が僕は望ましいんじゃないかと思います。

最近公営住宅の水準が高すぎるのではという意見もありますが、守口市として目指す標準があり、どんな人もこの標準に入れることを目指しており、ただ民間住宅の活用にはある程度の幅で対応していく。というふうな施策体系がいいのではないかなと思っております。そのあたりの目標値を委員長のおっしゃる通りどういうふうの説明されるかは検討した方がいいのではないのでしょうか。

#### ○吉田委員長

今のような形のご意見を参考にさせていただければと思います。

#### ○佐藤委員

後ほど居住支援協議会の状況について、お話をさせてもらえればとも思いますが、先ほど話があった課題などについては、居住支援協議会ができればある程度クリアできると思います。

もう一つはですね、先ほどいった住宅関係のですね、あくまでも住宅を確保しなければならぬということではないと思うんで、市の方針は居住支援の立場からすると歓迎というか、同じ考えです。

そうすると、やっぱり一つの議論として、その住宅を借り上げる、それで市営住宅にしてしまう。その際は、いろんな基準がありますので、そういった基準を決めることも、それで、それに対してあるところは募集して、市営住宅にして、大家たちには補助を出すとか、そういった形ですね。

何かその課題があったら、それを解決するにはどうしたらいいかと思うということを庁内だけじゃなくて、民間の関係機関ね、相談するなど協議会があるからこそこれが居住支援の根本ですので、そういう形にだんだんと支援していく。

そして今、各省出されてるのは、まちづくりまで居住支援とやりましょうということですよ。

関係箇所まわって聞いている内容は、全世代が、障がい福祉的には、まちづくりまでというのがあって。

今回、日吉団地を見にいったんですが、商店街が全然だめで、「管理物件」っていうのがたくさんあって。そうすると、長崎の事例や、またその地域ごとの整理としても、まちが発展しないわけなんですね。だから、まちと商店街が一体として、なんとかしないと、単なるそこだけちょっとやっても終わりというふうになるので、もっとね、改革というか発展したような、今までなかったような事例とかそういうものを実験的に集中的に、やるということそういうことを意識する必要があるんじゃないのかなと思います。

やっぱり、いろんな関係がないと成り立たない。そういうところがあるんで。そういう人たちの中に入って、どのようにしてスムーズに移行していくか。そういうのも大事です。

それもまた居住支援の仕事なんで、そういったソフト面を充実させながら、メニューを示して、それで市の方針を決定する。ということが大切と考えます。

#### ○吉田委員長

居住支援の手伝いをしている司法書士の方から聞いた話で、公営住宅の家賃が払えなくなって追い出される人についてどう考えているのかっていう話もありました。

#### ○寺西委員

市営、府営の外国人の方の割合はどのくらいなのか。

#### ○事務局

調べて回答します。

#### ○寺西委員

多分パナソニックさんは門真市にあるんですけど、守口市に併設しているパナソニック跡を開発していくと思われそうですが、そこに若い人が守口市に住めるような、そのためにはどういうふうにすればと思いますね。

#### ○山口副委員長

なかなか難しい議論であると思うんですけども、佐藤委員のおっしゃったこと非常に頼もしくて、居住支援協議会の今後、非常に力になっていくと思うんですけども、よく福祉の方で公助、共助、互助、自助って話をいたしますけども、やはり居住支援協議会は公助ではないと思います。居住支援は、互助であったり、共助であったりと、非常に福祉の精神で取り組まれていると思います。

介護や福祉は、公助がやはりベースにあって、その上で支えてくれる存在として、共助互助があるっていうふうな考え方をしております。やはり、共助と互助に頼ってしまうと、非常に不安定なことになります。例えば、代表者の交代があったり、内部で分裂があったりすると、急に社会保障が滞ってしまいます。

なので、公助としての公営住宅をどの程度しっかり確保しておくか、それにプラスアルファとして居住支援協議会の皆さんのご協力によって、どういうふうな互助共助を保っていくのか。まちづくりを保っていくのか。という位置づけがないといけません。

すべて市民の皆さんの努力によってしてください。となれば、何のための行政なのかという話になってしまいます。そのあたりの何かこう概念図といいますか、位置付けなんかも出されていったらいいんじゃないかなというふうに思うんですね。

私としては、居住支援のための住宅としては公営住宅の一番で、10何万人の人口がある

まちが抱える現状の公営住宅数は決して多過ぎるとは思っていないので、やはりそのあたりは何かちょっとこう、計画としては偏りがあるのではないかというふうに思います。

○佐藤委員

今入居されている戸数は何戸になるんですか。

○事務局

726戸中、約440戸です。

○佐藤委員

住替えの事業の対象は。

○事務局

住替え対象としている団地については、35戸の入居している状態です。35世帯です。

○佐藤委員

35世帯が移転すれば、ある程度完了ということですか。

○事務局

そうですね。35世帯住替えが完了すれば、住替え事業としては終わり、当該団地は用途廃止することになります。

○佐藤委員

その35世帯の意向などは確認されているんですか。

○事務局

アンケートを取ったりして確認してます。35世帯と当初より少なくなっていますので、だいたいの方は直接面談をしたり、おおよその状況は確認しています。

○佐藤委員

その中で、保証人がいないとかそういった問題とかは把握していますか。

○事務局

保証人の有無などは確認していないが、家族構成や入居状況は、いろいろな生活状況や支援を受けていらっしゃるかどうかは把握しています。保証人については、およそですがいないかのかのではという認識はしています。

○佐藤委員

もし、保証人がいなかった場合、緊急連絡先や身元引受人であったりとかはどうしているのか。

○事務局

一部もちろんそれでいらっしゃるんですけども、もし、なにかあった場合は親族の方調べて、何かその辺りの繋がりのある方を調べさせていただいたりして、何とかつながりある方とか支援者の方を見つけようとしています。あとは生活福祉のほうに確認したりします。

○佐藤委員

今お聞きしたのは、そういった本当に最後の最後まで対応するのが難しいそういう方の支援制度がいっぱいあるはずなんですよ、福祉関係の方では。一部署が全部網羅できる量ではない。

ですから協議会が必要で、それぞれ専門家が入ってきて役所入って、その人に対して、じゃあこうやりましょうとかそういうふうな部分ができるんで本当に真剣に、協議会進めていただければありがたいなと思います。

○吉田委員長

まあ、今回は市営住宅の最適化計画であるんで、そのあたりにどのくらい踏み込むのかの検討もあるんですが、ただ、そちらへの入り口がこの中にしっかりと書かれていることが、今後の住宅確保要配慮者への対応として、市営住宅なのか協議会なのかどちらかで引き受けるんですよという態度を示してほしいなというところです。

意見等も出尽くしたところでございますので、本日の第1回守口市営住宅集約最適化検討委員会は終了させていただきます。