

日時：2023/03/16 13:20～14:15

○吉田委員長

説明が終わりましたので、何か質問、ご意見ございましたらお伺いしたいと思います。
ご意見ございましたら、挙手をお願いします。

○山口副委員長

資料説明の中で、UR と公社にお伺いしていただいたところ、低廉な家賃ではないと、いうふうなご意見があった、というふうなことなんですけど、であればこのUR と公社というものに、この615戸に減少はされておりますが、委ねるという言い方はちょっとおかしいかもしれませんが、この住宅確保要配慮者向けの住宅としてUR と公社を位置付けておくということ自体が、そもそも違うというふうなご意見だったと思うんですね。

なのでここは削除されるべきじゃないかなっていうふうなことが、このヒアリング結果から見て読み取れるわけなんですけども、それに対して、このかなり610戸というかなりのボリュームをここに委ねているという根拠といたしますか、こういうお値段で、こういうふうなストックありますよっていう事実あるんだと思いますけども、そのあたりはこのヒアリングを受けて、どういうふうなお考えでこちらの方は算定されたんでしょうか。

○事務局

UR・公社は、公的賃貸住宅の役割として、いわゆる住宅セーフティネット法の中で、これらの公的賃貸住宅も、住宅確保要配慮者を受け入れていく取組みが求められる旨が方針として定められていることを考慮しています。

○山口副委員長

それが公営住宅を建替えなくていいという、代替になるというふうなところまでは行かないんじゃないかなというふうに思うんですけども、これはもう、いわゆる代替にすることですね、結論から見ると、726戸を212戸に減らしていくという形になるわけですから、その部分の代替をここに担って欲しいというふうに思ってるわけなんですけども、いわゆる公営住宅をUR と公社が同等のセーフティネットの役割を担うというふうな位置付けで語られているわけなんです。本来、公営住宅はセーフティネットとしての役割が高く、公社とURはその他の役割を担ってるわけですね。

なので、この同等として立ち位置があるということ自体に少し違和感があるんですけども、そのあたりをどういうふうにお考えなのかというふうなところなんですよ。

○事務局

役割としては先ほど申した通りなんですけれども、やっぱり一番ネックになるのは、家賃と思われまして。

なので今後連携などを踏まえて、家賃が別の形で相殺されることも想定しています。

○山口副委員長

ちょっと意見が上手くちょっと僕も質問できなかつたんですけども、要するに公社や、URは、必ずしも低廉な家賃の人向けの住宅を供給しなきゃいけないっていうことではないわけですね。

だから例えば2戸1住宅にリフォームし家賃を上げるとか、もう少し資産価値が上がるよ

うな建替えをするとか。

そういうふうなことで、低所得の方じゃない方を受けた住宅をどんどん供給していくというふうなことも役割として担ってるわけですね。

なので、公営住宅はやはり低価格な人向けの家賃というふうなことが、まず至上命題とされますので、大体家賃を上げ、建替えから家賃を大幅に上げるってことはないわけですけども、URとか公社はあり得るというふうな可能性があるので、URや公社の自主的な活動を縛ってしまってるわけですね。ここにこう書いていることによって、逆に言えば。

ですから、URと公社としては、いや、そんなに過度に我々にセーフティネットとして役割を求めないでくださいということだと思うんですね。このヒアリング結果は。

私達は私達の企業方針として、活動していきますってことなんですけども、なので、守口市はかなり自分たちの公営住宅を減らすけれども他のところにもお願いしますねっていうふうなことでもかなり他のところにも責任を委譲してるわけなので、もう、じゃこれ公社もURも移譲されてOKなんですかっていうふうなことですね。

この計画に書いてあなたたちは、600何個これから維持してくださいね。それも低家賃でお願いしますねっていうことを書くということ、先方も了承されてるんでしょうか。

○事務局

756戸が610戸あるっていうところでは、あくまで一定の水準が確保された住宅を住宅ストックとして、今後、推計値としていこうと。というような方針でございます。

610戸を住宅ストックしてるわけではなくてですね、修正後の表を見ていただきたいんですけども、現状、住宅統計調査で、一定の収入未満（300万円未満）世帯が、割合にはなるんですけども58%ある。

という現状があるということで、この58%かけまして、それを一定の質を保った住宅と、いうふうな将来、あくまで推計してあるんですけども、それで算定させていただいてるというところでございます。

610戸丸々をストックとみなしてるわけではございませんので、その点だけちょっと、補足させていただきます。

○山口副委員長

はい。それでもかなりのボリュームをここにゆだねているというのはこれ、修正のところは438戸から353戸に減っていくってなるというわけですね。

それでも300戸以上のものをこちらの方に委ねているところが、少しURと公社さんが、抱いてている意見とまた違うんじゃないかなというふうなところが少し懸念としてあるというところと、あと、このデータをどう読み取ったらいいのかなんてわからなかったので少しちょっと教えていただきたいんですけども、本文の42ページの方の、セーフティネット住宅に該当する民間賃貸住宅ですね。

家賃と面積区分があるんですけども、100㎡以上などに3万円未満とかですね、3万から3.9万円とかですね。面積が広い割には安いというものが、かなりのボリュームがあるんで、全部試算したわけではないんですけども、おそらく計算すると4割ぐらいの形でいくんじゃないかなっていうぐらい。

普通安ければ狭いっていうふうな形に、ある程度これぐらいの値段になると、もう、なんかもう築30年とか築20年とかなくなってきてるわけですから、本来も相関がしっかりとれるはずなんですけども、なんかすごくばらついてるんですね。

なので、これは何かいろいろもう統計調査上の何か難しい問題があるのかなんて思うんですが、これはどういうことですか。

○事務局

統計調査の数字を採用しているので、統計調査の仕組みとして何かがあると思われま

○山口副委員長

なので、ちょっと何かデータの信憑性がかなりあやしい。5%のミスとかであれば、間違って記入されたのかなと思うんですけども、ここまでですね100㎡以上で3万から3.9万円が50件あるってこう書いてあると、そもそもデータの信憑性が低いのか、もしくは何か安く大きな家を親族から借りてるとか、そういうものまで含んでこう入ってるのかとかですね。

なんか、かなりこのデータを用いて算出することが厳しいんじゃないかなという気もしなくもないんですけども。

○吉田委員長

いかがでしょう。年数が古すぎるとか、親族のいるという特殊な要件が考えられるのであれば、80㎡超えた分とか100㎡超えた分を外すのか、何割に減らすとか数字が大きく見えてしまうところは統計上の注意すべきところなので注意喚起がいます。

○山口副委員長

そうですね。ちょっとその辺り、価格は安いけど大きなものはちょっと除いて、このあたりが、おそらくこう市場として出てる適正ラインではないかというふうなところの、部分だけ網掛けていただいて、そこだけを算出していただいて、計算していただく方がいいんじゃないかなと思われま

○吉田委員長

じゃそれは検討していただくようにして。それから一つ、URさんの方で、610戸全部を確認するわけではないけれどもある割合っていうの家賃でということ、こちらで採用した文書が出ますということで、了承というか、それから、その低廉ではない家賃に対する差額について、検討の余地があるのかどうかみたいなことが書かれているのであれば、前段での、山口副委員長の質問については、回答できるわけじゃないんですが、URすべてを当てにして、そこが入居可能な枠になっているという点は、前提であるという誤解を避けることができるかもしれません。そこはいかがでしょう

○山口副委員長

はい。そのような形で、少しちょっと修正をしていただいたらと思います。

あとは、できればちゃんとURと公社に、ヒアリングしておくべきじゃないかなというふうに思うんですね。

こちらから「連携してね」って言っても、向こうは「いやいやそういう私達の立場でございませ

○吉田委員長

そんな余地があるのかどうかについて。そうしないと出ただけの書類になってしまうことになると思いますので。

○山口副委員長

今回かなりの部分をセーフティネット住宅に代替するというを前提に書いてあるわけなんですけども、例えば居住支援協議会を検討しますとか、いうふうな形で、すごくそのあたりの書きぶりはグレーなんです

ておられるんですね。

市営住宅はこれだけ減らします。もう 200 なんらかしか残しませんと明確に打ち切ってるのに、一方でそれを代替するところは検討しますっていうふうな、非常に微妙な書き方になってると思うんですね。

なので、ちゃんとこっちが減らすっていうふうな目標値を立てるんであれば、こちらは何年度までに何々を作ります、どこの課がやりますということを明確に書くべきじゃないかな、計画なので、思うんですけども、そのあたりは書かれていないのはどういうところなんでしょう。

○事務局

市としてはですね、今現在居住支援法人準備会立ち上がっているところです。今後ですね、市も一緒になってですね、やっていきたいと。先日の議会でも答弁させていただきました。

なのでその部分は修正させていただいて、居住支援法人、表現が「連携し」ぐらいになってこようかなと思うんですけども、という書きぶりに変更させていただきます。

○吉田委員長

来年内には設立するので、そこで検討に協力するぐらいことを書いていただければと思います。

○事務局

はい。

○山口副委員長

そのあたりを具体的に書いていただいて、示して欲しいのと、非常に私が懸念してるのが、なかなか検討しますっていう、僕らも使ってしまうんですけども、検討をずっとし続けてるっていうパターンがどうしても出てきてしまうこともあって、こちらの現象に対して非常にこう、一時期かなりこう、家がなくて困るというふうな状況が出てしまうんじゃないかなと思うので、セーフティネット住宅を居住支援法人などと協力して、何年度までに設立することを目指して、セーフティネットを何年度までにこういうふうな形で、必ず達成しますよっていう、なんか目標値を出された方がやっぱり根拠があるんじゃないかな。

○事務局

年次についてはもう少しちょっと調整させてください。方向としてはですね、そのような、方向にさせていただきます。

○吉田委員長

5年10年の話なので、来年の夏までとかいう話じゃないと思いますので、それって確実に減らすということを言ってるわけですので、そのパートナーがそちらにあるということがわかるように、そういうこと安心のひとつだと思います。

少し長めであっても、数字が一つ出てくると良いかなと思います。

○寺西委員

5ページの、今後の活用手法選定というところで、用途廃止するということで、514戸ですよ。

我々ちょっと不動産の立場から、この10個の市営団地のうち、43ページを見ていただいて726戸っていう管理とする出てるんですけどね、現況、入所者が440戸っていうのは、前書きにあるんですけど、286戸が空き家になってるというんですけども、具体的にどの団地に対して、入居率がどの程度かって、もうちょっと明確にさせていただければと思います。

まず、空き家の多いところから、もうそこを空き家にしたいわけですよ、市としては。

空き家率の高い、例えば大久保なら大久保と、入居者に対して、我々はその代替えのところをね、どう働きかけるのかっていうのを、具体的な何か、どの団地からやりたいのか、という市の姿勢って、いうのはちょっと、まとめていただけたら助かる。それによって動くのは不動産屋さんになると思うんですよ。

立ち退きに関しては、守口市周辺について、宅建協会さんや全日本不動産協会さんとかね。

力を借りて。そういうことになるし、予算的にどうなるかとかもでてくるでしょうから。

5階建てでEVがついていない団地については、廃止に向かっているみたいなので、ちょっとその辺の指針を、一つは、どの団地を優先的に考えたいのかについてですね。

例えば大久保団地の敷地のスペースはすごく大きいんですよ。これが空になったらこれはどうされるのっていう指針ですね。これは売るのが、その予算をどういうところに当てるかなど、ぼやっとしたのが見えればと思います。あと、活用についてもいろんな考えかたもあると思う。取り急ぎまず、空き家率を出してほしいと思います。

○事務局

管理戸数に対する入居率についての点ですが、今回の計画修正にあたり、「既存ストックの活用」という文言を数点追加しました。

追加した背景として、大久保団地200戸・梶第二団地142戸あり、そのうち大久保団地は112戸入居されており梶第二団地につきましても75戸入居しており、合計すると全187戸入居されております。

大久保団地の空き室数から梶第二団地の入居戸数を引いたとしても余るくらいの状況になっています。

大久保団地につきましては、平成26年度に大規模改修工事を行っており、耐震性も確認されています。浴室・エレベーターが無いなど課題はありますが、今後も引き続き活用できる可能性もあると思います。

改修の上、集約していくという方向も今後検討していきたいと考えています。

○寺西委員

大久保団地とかエレベーターつけれるんですか。まず、活かそうと思ったら、エレベーターをつけないと話にならないですからね。

○事務局

階段室型なので、方法としては、階段室ごとにエレベーターをつけたり、共用廊下を増築したりが考えられます。既存の物件を触ることになるので、そこで新しい課題が発生することも考えられるため、もう少し検討に時間が必要です。

○吉田委員長

ちなみにこの大久保団地については廃止ということが書かれていますが、これはすでに合意のとれていること、なんですか。廃止という言葉がありますけど。

○事務局

入居者の方へは、住替え事業対象団地の入居者へは、説明しています。梶第二団地や大久

保団地については、廃止というような説明はしていません。

○吉田委員長

この表や文言がシミュレーション上のものであることが十分に理解されずに、外に出てしまうと、おかしいことになりませんか。

○事務局

現状はそうなんですけども、委員おっしゃる通りですね、将来に向けての、醸し出し的なところですね、可能性が高いというというか、それぐらいには出しておきたい。

○吉田委員長

この書類で出てしまうのがいいのか。それはあまり良いこととは考えません。

○事務局

国交省が出しているプログラムの判定結果を参考に作成しました。なのですぐに用途廃止に向けて進めるというわけではございません。

○吉田委員長

それは中身を知ってる人が読むとそうなんですけども。住まれている方は、市の出しているものとして読みますので。その説明の仕方は誤解を招きます

○事務局

住替え対象の4団地につきましては以前から説明しています。プラスアルファで梶第二団地・大久保団地につきましては、この計画の策定期間の15年間で、耐用年限を迎えるところもございましてまだ説明してないことは、事実としてはあるんですけど、当然そうやっていくだろうということで考えています。

○吉田委員長

その見込みは全然、プログラムから出てきた話ですけど、全般的には専門用語が多々あるので、説明を十分に尽くすべきところです。

他にも例えば、「用途廃止」という言葉がそのまま出してしまうのがね。かなりきつい言葉なんです。「本計画期間中に、耐用年限が来るとする。」とか事実を説明することで足りないでしょうか？

読んだ人がびっくりするようなことは、行政が出すものじゃないと思いますので。梶第二団地が大久保団地に移転する戸数があるのであれば、まだ大久保団地はまだ用途廃止されてしまうわけではないと思われまして。その慎重さを持って欲しいと思います。

前提にあたって、計算上で出来たのは構わないんですけども、どう扱うかどう読むかとかについて、行政の責任でもあるし、本委員会で承認したのかという話にもなります。

「用途廃止」という方針を出してない団地についてはやっぱり、慎重に進めてほしいと思います。

○事務局

誤解を生まないように配慮します。

○佐藤委員

私の方からお話したいのは、将来的なものについて。まずセーフティネット登録住宅の拡

充とあるんですけど、これ大阪府のほうの登録住宅になると、ほぼ実効的なものは無いです。

登録はしてあるけど、活用はほぼされてないというのも実態ですね。ですからその登録して、それで終わりかということではなくて本当にそれが生かされるようなことに、家賃であったりですね、設計であったり、そういったものも含めて、それが本当に生かされて入居に繋がる。というものが、登録されていきたい。いうふうに思います。

戸数の問題にあたって、実際にそれが有効だったかどうかということが問題なんで、今はですね、皆さん机の上で作ってますけど、現実にはちょっと違うということを認識しながら進めていただきたい。という風に思います。

それから、山口副委員長が言われてました通り、市営住宅と府営住宅とURと、そのレベルが、ステージがちょっと違うと。いうことなんで同じステージでお話するのはちょっと、どうなのかという今お話ありました。

その関連で、大阪府の住宅供給公社でセミナーをお願いされました。その依頼内容としては、その中で安全、安心、これは将来に向けてどんなものを準備しといたら、人生を問題なく生きていけるのかということでした。

なので、例えば健康の問題とか、入居事務問題とか、あとは残置物の問題、それをどうしたらいいのかとか、そういったものがたくさんありましてできればその人を動かして、そこでこう居住与えたら終わりということじゃなくて、その人がそこで生活するために、もっとこう継続的な、何がサポートできるのかっていう人間をですね、これからちょっと、考えていって頂きたいなと思います。それだけちょっと、お伝えさせていただきたく思います。以上です。

○吉田委員長

今のお話についてなんですが、別の市で住宅マスタープランのお手伝いすることがあっては、そこでは市の不動産協会、その会長さんが割と、面倒見がいいんですよ。

自分が管理・契約している住宅の中で、一人で暮らされてるご高齢の方が亡くなられた後とか、この頃のコロナの時期なので職を失った方とかっていうので、家賃が滞ってるところについて、3度亡くなられた方を見つけたり、就職の手当をしたりというようなことをやってたり。

やっぱりなんか戸数の帳尻合わせだけじゃなくて、そこで動かれる方がそういう熱心な方がおられて、始めてこの制度が成立つので先ほどおっしゃられた、居住支援協議会の設立や佐藤委員が懸念されることが、対象だけでも実行性がないとかじゃなくて協働できるような、環境がそういう方がおられたらなあという風に、思います。

私の方からは、いくつか言ったものが直されてきたなと思ったんですが、二つありまして、やっぱり「供給」という言葉が残ってるんですね、「供給すべき」とか、これはね、事前説明に来てくださって話してる中でも、やっぱり「供給」という言葉が、話の中で混乱を生むと思います。「供給」は、「供給されてあって今ある管理していること、入居可能な戸数ですよ」というふうに説明されて、そういう文章には、なってるんですが、読ませるの誰かって言ったら、建築とか住宅を専門にして、専門家さんは読めばいいと思いますけれども、読んで欲しいのが市民であればね、「供給すべき」という言葉にすると、新しくこれから作ってくれるのかって読めてしまう言葉なんです。

僕はあんまり使わない方がいいよと言って、本文の中はどんどん消えていってるんですが、今日の資料では3、4つ残ってしまっている。

これは「入居可能で、今後管理を継続する」ような、とすることを考えるかというところの数字と理解してますので、これやっぱり精密に全部直して欲しい。

「供給」という言葉は、「建設」するときに使ってあれば、素人はわかりますけど、「整備されたものが残って住むことができるよ、という戸数という理解は、よっぽどの説明が

無いと専門家でもまちがってくると思います。避けて欲しい。

二つ目は、ようやく4団地212戸の管理方針が出てきたのですが、726戸からの途中に440戸現在住んでいる数が、1ページには書かれていて、440戸から212戸に減るのであれば、200前後ずつと目安が付きやすいのですが資料の中でこういう形で出してしまう場面があると、約500戸も減らすのかということになってしまうので。

せっかくこう積み上げ算出した過程をわやにしちゃいかねないんで、やっぱり現在お住まい継続できているところがいて、退去の推奨みたいなことがあって、ようやく、何次か続いた計画の結果いま440ですよと。

今後10年15年で耐用年限が来る戸数は200~180ぐらいから、計画の中でどうすべきかという話なので、とするならば、400なり220なりをどこに割り振るかという話なので、700いくつかどうしようかと言ったら、どうするねん。という話なんですけど、400から200の間を20年か10年といたら年間20戸ずつぐらいになるので、単純な計算としても、ちゃんと整備されたセーフティネット住宅などが20戸ずつ必ず確保されていくのであれば、できるかもしれないですね、ちゃんとした水準があれば。

なので、数字の読み方として、パッと見たときにせっかくやってることが、苦しい説明にならないように、最大限やってることはやってるとしての説明書類になった方がいいと思うんです。なので数字は、あった方が良く思うんですよね。どれぐらいできそうでしょうか。

○山口副委員長

ちょっとよろしいか。ちょっと今後の進め方でお伺いしたいんですけども、最終的にはこの答申というのをまとめて、この委員会としての意見というものを、市長の方に出ささせていただくというふうなことで、多分ここから答申をまとめていくという作業に入っていく。いうふうな形よろしいですか。

○事務局

本日いただいたご意見等も踏まえた答申が作られていくこととなります。

○山口副委員長

今回ちょっといろいろ4人の中でも意見があるので、何かこう、一つの答えに集約していくというよりは、こういう意見もあったこういう意見もあったというふうな形の並列方式にしていきたいなというふうに思っております。

やはりどんどん減らしてセーフティネット住宅に、これからの期待をかけないっていうふうなお考えもあるでしょうし、比較的やっぱり公営住宅残すべきなんじゃないかっていうような考え方もあると思いますので、できればそういう形にさせていただけるとありがたいなというふうに思ったりするんですけども、委員長いかがでしょうか。

○吉田委員長

難しいかもしれませんが、あまり強い言い方で減らすとかいうこと、なんか書いてしまわない方が良くはないのかと思います。いろんなハレーションを生む可能性があるんで。

ただ山口副委員長がおっしゃられた件についても、212戸の公営住宅については、やっぱりそれでも残すということおっしゃられてるので、ある割合しっかり残して、ただ耐用年限が来ている古いものについては、「集約を通して」というような、その「集約」という言葉も、使うにはかなりキツイ言葉なので、ただ、212戸として、大久保の方に移していく便宜な作業を伴うのであればそれを、それを生かしたような説明の仕方をね、丁寧にしないと。出た瞬間大変なことになります。なので山口副委員長のご懸念も十分によくわかるんですが。

○山口副委員長

なので、委員個人としてもやはりこういう考え方なんですというふうな形になるのを、正直言うと、これはあまりの求めているところありますので、そのあたりのいくつかの意見が残るような答申にさせていただいた、後は市の方での、ご判断をされるというのがいいんじゃないかなと思っております。

○佐藤委員

これは山口副委員長の言う通り、並列して、いろんな意見を入れたほうがいいんじゃないのかと思います。

○吉田委員長

答申の方にそのように書いてあればよいと。

○佐藤委員

そうですね、答申の方ですね。

○吉田委員長

書き方、書きぶりについては今後、各委員が仰られることもあると思いますので、ヒアリングをお願いいたします。よろしいでしょうか。事務局、説明追加されるようなことはございませんか。

そしたら、意見も出尽くしたようですので、皆さんの貴重なご意見どうもありがとうございました。