

平成20年9月定例議会・住宅水道常任委員会

平成20年10月09日

次に、西村晴天君を指名いたします。西村晴天君。

（西村晴天君） おはようございます。公明党の西村でございます。よろしく願いいたします。

今回、府営住宅の家賃の減免制度を改正するという事、何人かの委員の先生方からも御質問がございました。

それで、この大阪維新プログラムには、持続可能な施策の構築ということで、サービスの対象となる人や施設を利用する人に偏りが生じていないかを点検し、あるいはサービスを利用する人とそうでない人との負担のバランスが確保できるよう適正な受益者負担を求めますと、こういうことがございます。

それから、一方では、もう一つの視点として、見直しの視点、基準として、セーフティーネット的な事業であっても、所得制限や自己負担額を見直しますと、こういう表現がございます。

さらに、財政再建プログラムには、主要検討事業三十一番の府営住宅建てかえ管理等の見直しの考え方の中に、家賃の減免制度については、国の家賃制度改革、平成二十一年四月施行に合わせて見直すと。

さらに、見直しの内容につきましては、減免制度についてはセーフティーネットにふさわしいものに再構築すると。こういうふうな方針に基づいて今回の改正が行われるものであるというふうに思います。

そこで、この内容を聞かしていただいたんですが、大変大胆な改革でございまして、影響を受ける人もたくさんいらっしゃいますし、あるいはまた家賃が上がると、この改正によってですね、その額もなかなか相当な額でございまして、そういう意味から、ちょっとまだこれから質問させていただくんですが、そういうことで、まずこのことについては、知事にこの改正の考え方あるいは認識についてお聞きをしたいということで - - こんなんおかしいのかな、質問する前に知事質問の要求するというのはね。また、改めて要求させていただきま

すが、よろしくお願いいいたします。

先日の我が党の一般質問でも、今副委員長の谷川委員が、府営住宅の家賃について質問をいたしました。そもそも入居者の収入に応じて家賃が定められておりまして、これはどなたも感じておられることだと思いますが、民間の家賃に比べて確かに府営住宅の家賃は安いと。その安い家賃からさらに減免をしているということは、一方ではダブルスタンダードではないかというふうな、こういう御意見もあるわけですが、そこでまず現在の家賃減免制度の内容と状況について、ちょっと御説明お願いします。

住宅管理課長（入矢文雄君） 現在の府営住宅の家賃の制度について御説明いたします。

対象者でございますけれども、二つの条件がございます、まず一つでございますけれども、府営住宅にお住まいの方につきましては、その収入により八つの分類がされておりますけれども、その一番低い所得の方の第一分位の十二万三千円以下である、認定月収が十二万三千円以下であるというのが一つの条件でございます。この認定月収でございますけれども、世帯の収入から所得税法に準じて控除し、十二で割った額が十二万三千円以下であること。

もう一つでございますけれども、生活保護基準に準じて計算したその世帯の収入、これを最低生活費認定相当額と言うております。これと、その世帯から税、社会保険料の額等を控除した収入認定相当額というのを二つを出しまして、その収入認定相当額が最低生活費認定相当額より低い場合、以下の場合につきましては減免の対象になるということが、まず対象者でございます。

対象者を決めた後でございますけれども、その収入から社会保険料を控除した額のその収入とその世帯の人員によって、一〇%以下の家賃負担率を決めております。これを掛けまして、その方の年間の家賃額が出まして、それを十二で割ったものが毎月の減免後の家賃となっております。その計算した額が四千元を下回る場合につきましては、最低額を四千元としております。

それからまた、生活保護を受けておられる方につきましては、生活保護法によりまして住宅扶助費が出されますけれども、その額と府営住宅の家賃の差が

あった場合につきましては、その差額を全額免除すると、そういうふうな制度になっております。

（西村晴天君） 今の説明によれば、要するに減免受けてる方は、所得、収入によって最終的に家賃の額が決まると、最低四千円と、こういうことですね。

ところが、減免を受けてない方の家賃は、同じ所得、収入であっても、広いところ、あるいは新しい住宅については家賃が少し高くなると。つまり、減免を受けてる方については、住宅の広さとか新しさとか、要するに家賃が幾らであっても、その基準の家賃に関係なく、所得に応じて家賃額が決まるという、こういう違いがあるわけですね。そういうことから、やはり減免を受けてない人から見れば不公平ではないかというふうな、こういう状況にあるのではないかと思います。

そこで、今回の改正の考え方についてお聞きしたいと思います。

住宅管理課長（入矢文雄君） 府営住宅の家賃減免制度につきましては、入居者の居住の安定を図るため、収入が著しく低額であるなど特に必要があると認めるときに実施しているもので、毎年入居者からの申請により判断しているものでございます。

現在の家賃減免制度は、平成十四年十月に改正したもので、平成十九年度末で約二万八千世帯の方が減免を受けているところでございます。

平成二十一年度から国の家賃制度の改正や生活保護基準との整合性、府営住宅以外にお住まいの方などとの公平性などの観点から、適切な家賃負担のあり方について再度見直しを行うため、検討してきたところでございます。

改正の内容といたしましては、国の制度改正との整合性を図るとともに、減免対象者の選定に当たっての基準を、より生活保護の支給実態に合わせてまいる予定でございます。

さらに、減免後の家賃額の最低額につきましては、これまではその住宅の立地や広さなどの受益にかかわらず入居者の収入のみから決定していたため、どのような住宅でも最低額は四千円であったことは、先ほど御説明いたしました。

今回の改正では、その住宅の応益性を加味して家賃負担額の最低額を決定す

る、すなわち減免する前の基本家賃の五割を最低限とするといった見直しを行いたいと考えております。

（西村晴天君） そうしますと、改正すると、今の減免制度に適応されてる方も当然外れる方も出てきます。それから、引き続いて減免制度を受ける資格はあるけども、要するに家賃が上がると、こういう影響について、どの程度の影響がありますか。

住宅管理課長（入矢文雄君） 減免制度の改正による影響でございますが、平成二十年七月二十三日現在の減免者での試算でございますけれども、減免を受けている約二万八千世帯のうち、減免制度の改正により、生活保護基準の整合性や国の政令改正による第一分位の認定月収の変更により減免の対象外となる世帯が約六千七百世帯ございます。また、引き続き減免の対象となるものの、負担額が上昇する世帯が約一万七千二百世帯ございます。合わせて約二万三千九百世帯につきまして、負担額が上昇することになります。また、教育費の減免を受けてる方については、全員が影響を受けることになります。

このうち、負担がふえる額が五千円未満である世帯は約八千四百九十世帯、五千円以上一万円未満の方は九千五百九十五世帯、一万円以上二万円未満の方が五千百三十世帯、二万円以上増加する世帯が六百八十五世帯ある見込みでございます。

今回の改正によりまして、減免額は、総額で約二十一億円程度減少する見込みでございます。また、共益費の減免額については、一億五千万ほど減少する見込みでございます。

（西村晴天君） 今御説明あったように、要するに基準家賃の五割を最低家賃にすると。今までは、所得によって最低家賃を決めてたんですね。だから、それ最低家賃が、一番所得の限りなく低い人は四千円です。だから、今度は基準の家賃の半分を最低家賃として納めていただく。

どういう現象出るかと言いますと、これ減免制度を受けておられる方の中で、入っておられる住宅の第一分位の家賃を現在納めておられる方の分布をいただいているんですが、それで見ますと、一番極端な例は、現在支払い家賃が四千円

から五千円未満の方ですね。この方が、実は四万七千円の家賃のそこへ入っておられる。今の改正のとおりいくと、四万七千円ですから、半分は納めてもらいますと、最低ね、二万七千五百円。つまり、四千五百円もしこの方が家賃納めておられたら、この方の家賃は二万三千五百円になるということです。大変なこれ上昇ですよ。

それから、大体今御説明あったように、約二万八千世帯の方々が現在の家賃減免を受けておられるんですけど、そのうち四分の一が減免対象から外れると。この方々も含めて、二万三千九百世帯については幾らかの家賃が上がると、これは約八五%ですね。

さらに、実態をいただくと、このどれだけ上がるんかというその分布の中で、年齢別で申し上げますと、六十五歳以上の方で対象外となる世帯が五千五百六十世帯です。これは、先ほどありましたように、対象外となるのは六千七百世帯、そのうちの五千六百世帯が対象外になる。八割ですかね、八三%対象外になる。六十五歳以上って、高齢者です。

恐らく、こういった影響を受けるのは、高齢者の人が要するに影響を受ける人が多いだろうなという一つのデータとして、そしたら家族構成例で見るとどうかというと、一人家族あるいは二人家族で対象外となる世帯は九五%。二人世帯いうても、六十五歳以上とは限りませんから、若い人も入っておりますが、一人世帯というのはもう大体高齢者の人が多いです。これは六二%、こういうふうに大変な影響を受けるわけでございます。

そこで、改正することによって家賃が激変すると、こういう方々については、当然激変緩和というものの、そういう措置を設けていかなければならないと思うんですが、たしか平成十四年の改正の折にも、この激変緩和のための一定の軽減措置がとられたというふうに記憶をいたしておりますが、今回の改正でこの激変緩和というのはどのように考えておられますか。

住宅管理課長（入矢文雄君） 激変緩和策でございますけれども、現行の家賃減免制度では、第一分位の基本家賃から最高で九割以上の額を減免しておりますが、改正後は、委員お示しのとおり、最低でも五割を負担していただくこ

とになり、減免を受けている入居者の中には、負担となる額が大きく変動する方もございます。

前回の減免制度と同様、家賃減免を受けている方の居住の安定のため、急激な負担が増加する方には、激変緩和措置が必要と考えております。

経過措置の具体的な内容でございますけれども、現行の減免後家賃額から改正後の家賃額 - - この改正後の家賃額ですが、これは減免の対象外になる方については基本家賃でございます。それから、引き続き減免対象になる方については、改正後の減免後の家賃でございます。この改正後の家賃額が、前回の改正と同じく月額で三千円を超えて上昇する方については、負担の激変緩和措置を実施いたします。三千円を超えて上昇する方については、上昇率に応じて一定期間の経過措置を設け、負担額が段階的に上昇することとしたいと考えております。

経過措置の期間についてでございますけれども、改正後の家賃が、改正前と比べまして四倍以上になる場合は七年間、三倍以上四倍未満の方は五年間、三倍未満の場合は三年間を経過措置の期間として、急激な負担増とならないよう、上昇割合の高い世帯に配慮した激変緩和策を検討しております。

(西村晴天君) 今御説明ありましたように、私も資料いただきましたが、例えば基本の家賃ですね、基本の家賃が二万一千五百円、こういう方が、例えば現在支払われてる家賃が四千円でございますと、今申し上げましたように半分の家賃が最低家賃としていただくということになりますから、一万七百五十円になります。約二・七倍になるんですが、激変緩和措置ではこれを三年間で行うということで、初年度は四千二百五十円と大きく上がるんですが、次の年は千三百三十三円、さらにその次の年は千三百三十三円と、こういうふうに激変緩和が行われるんですが、先ほど申し上げましたように、対象になるのは高齢者の人が多いということが想定されるわけですね、このデータからもありますように。

そうすると、高齢者の方は年金ですから、いや、毎年毎年千円ずつしか上がりませんよと、こういうふうにおっしゃっていただいても、収入そのものはふ

えないわけです。だから、そういう方々に対してどうしていくかと。中には、千円、千円上がっていてもいいけども、しかしもうこれ以上上がると今の家賃のところには住めないと、こういう方々も当然出てくるはずであります。

そういうことで、先日も半田委員のほうからも御質問がございましたが、例えば先ほど申しあげました四万七千円の人ね、この人にももう少し家賃の安いところへ移っていただけるような、希望すれば移っていただけるような、やはりそういう制度が必要ではないかというふうに思います。

少し、ちょっと問題が違うかわかりませんが、私も現場で時々御意見を賜ることがあります。それは、逆に減免制度を受けてない方からの一つの不公平感としての意見でございます。

子どもさんが大きくなって社会人になった。そうすると、もう収入超過になるかならんかの非常に高額な収入になってきたと。家賃が非常に高くなる。にもかかわらず、従来之三寢室、そこでむしろもう大人が四人住んでると。ところが、一方で、同じような間取りで減免制度を受けながら高齢者お一人で住んでると。こういうふうな一つの、住宅のニーズとしての一つの - - 経過はあると思います。その高齢者の方も、かつては三人、四人家族で住んでおられて、現在が一人やということで、経過はあると思うんですが、現状を見れば、確実にミスマッチになってると言われても仕方のないような、こういう状況なんです。

そういうことも含めて、希望すればそういう方々については少し安い家賃に移れると、こういう制度、こういうことを考えていかなければならないというふうに思うんですが、この点についてはどうでしょうか。

住宅管理課長（入矢文雄君） 現行の家賃減免制度は、世帯の収入による応能制度でございましたが、今回の減免制度の改正は、その住宅の広さ、利便性などの応益性を加味して家賃負担額の最低額を決めることとしているため、広い住宅に住んでいる方は、一般的に負担の上昇率が高くなります。

このことから、委員御指摘のように、現在の入居者で世帯の人数と部屋の広さが合っていない等の理由により、他の府営住宅への住みかえを希望する方が

出てこられると思っております。これらの方には、特定入居の制度を活用し、空き家の発生状況を見ながら、世帯人数に応じた住宅への住みかえが円滑にできるよう努めていきたいと考えております。

（西村晴天君） それで、もしこれを改正するとしたら、いつから改正をするのかと。先ほどの財政再建プログラムでは、二十一年度中に再構築ということになっておりましたが、これはいつからするのかと。

それから、もしそれを改正するのであれば、どのような形でそういった府民の皆さんに御理解をいただくのか。この点についてお伺いします。

住宅管理課長（入矢文雄君） 家賃減免制度の改正につきましては、今議会で御議論をいただき、関係する要綱を改正の上、平成二十一年四月から実施することとしたいと考えております。

入居者等への周知方法につきましては、年度内に全戸向けに発行しておりますふれあいだよりでの周知を行うほか、各入居者向けには、来年一月に予定しております家賃決定通知の際、さらには各減免者の家賃減免期間が満了する前に送付する減免期間終了通知のはがきなどを活用していくなど、きめ細かく周知を図ってまいりたいと思っております。

（西村晴天君） こういうことを言うと、議会が責任逃れみたいなことで誤解をされるんですが、実はこの案件は、議会での議決案件じゃないんですね。我々がいろんな意思表示をしても、知事さんの方針のもとにこれを実施されれば、この制度の改正はそのままいくという、こういう仕組みになってましてね。

だから、我々は知らんとは言わないんです。そういう意味で、先ほど知事がどういうふうに認識をしておられるのか、どういう考えのもとにこれを進められるのか、あるいはどのように府民の皆さんに理解を得られるのか、この点についてお聞きをしたいということで、知事質問をお願いした次第でございます。

それで、これについては、とにかくわかりやすく周知をお願いしたいと。特にもし今おっしゃったように二十一年の四月から行うということであれば、これ家賃制度も変わるわけでしょう、政令の変更でね。そことやっぱりもうごっちゃになるわけですよ。

だから、十分周知を徹底していただくということと、これは知事質問で知事にもお願いしたいと思うんですが、実はこれ個人的なことで申しわけないんですが、私は堺市南区の選出でございますので、泉北ニュータウンでございます。数字を見てびっくりしました。泉北ニュータウン、大体一万三千戸ぐらいでしたですかね、住宅戸数が、住んでおられるのが、住宅戸数は。住宅戸数幾らでしたっけ。

住宅管理課長（入矢文雄君） 約でございますけれども、泉北ニュータウンで管理戸数は、約一万五千戸でございます。

（西村晴天君） 一万五千戸で、実は現在減免を受けておられる世帯が四千三百世帯、三分の一弱。しかも、今回の改正で、引き続いて減免を受けられる方が二千八百戸、減免から外れる方が七百九十三、約八百世帯、こういう現状なんですよ。

すごい、もうびっくりするような減免の世帯でございまして、つまり当然こういうふうな改正をされれば、府民の皆さんは御質問もふえるわけですし、あるときは苦情になるかもわかりません。ですから、ぜひともこういった相談窓口ですね、周知徹底すると同時に、それで言いつ放しやなしに、いろいろ相談に乗っていただくという、こういう窓口をぜひとも、これは知事質問で知事さんにも御要望申し上げます。このことを御要望申し上げて、この質問は終わりたいと思います。

それから、その次に、泉北ニュータウンの高低差対策いうんですか、七月の議会でも、私、質問の最後のほうで申し上げました。

要するに、泉北ニュータウンにつきましては、開発の当時から自然を少しでも生かそうということで、極端に言いますと、泉北の泉ヶ丘の駅前のロータリーにも、開発前からあった木がそのまま残されております。

そういうふうに、自然の地形を生かしたまちづくりをやるうという、こういうコンセプトで開発をされてまいりましたので、それはそれで大変素晴らしいことなんですが、今、府営住宅の敷地についても、やはり高低差があるんですね。

昭和四十年当時入居された方、皆さん若いですから、そのことは非常にすばらしいことであつたんですが、高齢者になって、そのことが少し生活に支障を来すということでございます。

具体的に七月の議会のときにも、この高低差問題言わしていただきましたが、その直後ですかね、地元の自治会から御相談ございまして、実はこれ個別で言いますと、南区の原山台三丁という住宅です。ここは約一千戸少しの住宅でございますけど、三つの自治会に分かれております。住戸が一千戸ありますから、自治会が二カ所に分かれてる。一部分は高台にあるんですね、一部分は低いところにあるんですが、三つに分かれてまして、その三つのうちの二つの自治会がこの高台にある自治会を使うんですよ。そうすると、低いところにある住戸の方々が、もうこの高台の自治会に、自治会の会合のたびに上って行ってくると。もうそんなこととってもできないということで、自分たちが住んでる住宅の棟の横に、我々がお金出してプレハブで自治会の建物建てるから、それを許可してくれという、こういう御相談でございました。

こういうふうな問題があつたわけでございますが、まずはこのことについてどないなつたのか。えらい個別の話で申しわけございません。

住宅管理課参事（岩田恵二君） 原山台三丁住宅の概要は、議員お示しのとおり、千六十四戸という大規模団地でございます。自治会が三つに分かれておりますが、集会所は上に一つ、もう一方のほうに一つという、二つの集会所があるだけでございます。

今、議員御指摘のございました一つの自治会、低地部にある自治会が百十六戸ございまして、この自治会が先ほど委員お示しのように高台にある集会所を使うということで、十メートルの高低差を経ながら使わなきゃならないという不便を感じておられるということでございます。

そういったことから、集会所の増設要望等、あるいはみずからつくるという御相談があつたわけでございますけども、この団地につきましては、今後団地再生も予定しておりますことから、少し今後の再生に支障があるということで、困難であるというふうに回答さしていただいております。

しかし、必要性は十分認められますので、募集しても応募がない空き家を集会所として使用することが、空き家の有効活用にもつながりますので、また自治会活動への参加が促進されまして、コミュニティの活性化にもつながりますことから、現在、空き家を集会所として目的外使用できないかについて国と協議を進めておりまして、近々承認される見通しということでございます。

（西村晴天君） 空き家の住居を集会所に使用するということですが、これについては、手続どういうふうにしたらいいのか。あるいは、使用に当たっての何か制限がないのかどうか。もし、それがもう進められるのであれば、いつごろから使えるのかと、こういうことについてちょっと御説明をお願いします。

住宅管理課参事（岩田恵二君） 今後は、この住戸を集会所として位置づけまして、通常の集会所と同様、管理要綱を定め、自治会による自主管理をお願いすることとなります。

今回の案件でございますが、現在予定しておりますのが三階であると、三階の空き住戸を使うということございまして、上下階が一般住戸であるため、集会所として使用する場合には節度ある利用をしていただきたいというのが条件でございます。

なお、使用料については、住宅の共同施設として位置づけますことから、徴収しないことといたしております。

それから、開設の時期でございますが、近日、国から公営住宅の目的外使用承認がおりる予定でございますので、今月中を目途に使用開始ができるように準備を進めておるところでございます。

（西村晴天君） 今の集会所については、そういう対応をしていただきました。しかし、今のこういうふうな要望をいただいたということは、住民の皆さんにとったらもう待ったなしなんです。

こういうところが、泉北ニュータウンには随所にあります。したがって、これはあくまで応急処置であって、抜本的なこれからの府営住宅そのものについての解決ではないというふうに私は思っております。

そういう意味で、これから建てかえも進められますし、あるいは特に高層に

については耐震補強等行われます。耐震補強とは直接関係ありませんけども、しかし、これに関連して、一つ今まで進めていただきました住宅の敷地内でのバリアフリー事業みたいな、こういうふうな一つのやはり事業として計画を立てていただいて、方針を示していただくと、こういうことがぜひとも必要ではないかというふうに思いますが、突然でございますが、部長の御見解をお伺いしたいと思います。

住宅まちづくり部長（戸田晴久君） 委員の御質問、それからおとつからの各委員の議論の中でも出ておりました。特に泉北ニュータウンを筆頭にします大規模団地の再生の問題、それから特に応募の偏りの議論も出ておったと思うんです。そういうものを含めまして、しかも長期的に見たときに、泉北ニュータウンの府営住宅のありようというのがどうあるべきか、その中で、耐震改修にしましても団地のバリアフリー化にしましても、やっぱりその時期その時期の需要の最大を追いながら一番効果的に団地の再生というのを考えていかないかんというふうに考えておまして、我々も、今回の個別の件は別にしまして、そういう大きな問題として団地再生を議論していこうというふうな緒についたところでございます。

委員御指摘の点も踏まえまして、積極的に部としてそのありようというのを今後議論していきたいというふうに考えております。

（西村晴天君） 冒頭、大阪維新プログラムあるいは財政再建プログラムのちょっと中を御紹介申し上げましたけども、恐らくどんどんと我々のほうからはこういう事業を進めると、こういう事業を確立しろと、こういう要望に対して、皆さんは、一方では逆に事業費が削られている。この一つの矛盾と申しますか、そういう部分もあると思いますが、しかし府民の皆さんに暮らしていただける府営住宅の存在というのは、先ほども今井先生からございましたが、大変重要なそういう部分でもございます。

そういう意味で、この財政再建プログラムの考え方の中で、府営住宅としてはどうあるべきか、あるいはまたセーフティーネットとしての減免制度そのものがどうあるべきなのか、こういったことについて重ねて知事にお伺いしたい

と思いますので、よろしくお願ひいたします。

以上で私の質問終わらせていただきます。ありがとうございました。