

令和元年度  
第2回東京都住宅政策審議会企画部会

令和2年2月20日(木)

都庁第二本庁舎31階 特別会議室27

午後 3 時01分開会

○平松企画経理課長 大変お待たせいたしました。

本日は、大変お忙しい中、東京都住宅政策審議会に御出席いただきまして、ありがとうございます。

ただいまより、令和元年度第2回東京都住宅政策審議会企画部会を開会いたします。

事務局を務めさせていただいております住宅政策本部企画経理課長の平松と申します。よろしくお願ひいたします。座って失礼をさせていただきます。

冒頭ではございますけれども、報道機関の皆様一言お願ひを申し上げます。撮影については、議事に入る前までとさせていただきます。御協力をお願いいたします。

それではまず、委員の方々に、御発言される場合のマイクの操作方法を御説明いたします。マイクの根元の部分のスイッチを押していただき、赤いランプの点灯を確認された後、御発言をお願いいたします。また、発言終了後は再度スイッチを押し、ランプが消えることを御確認くださるようお願いを申し上げます。

次に、お手元にお配りをしてございます資料について御確認を申し上げます。

議事に関する資料といたしましては、まず資料1「東京都住宅政策審議会 企画部会委員・専門委員名簿」、資料2「令和元年度第3回東京都住宅政策審議会（令和2年1月24日）における主な御意見の概要」、資料3「企画部会の進め方」、資料4「東京都の住宅政策における主な取組状況【総括表】」、資料5「東京都の住宅政策における主な取組状況【資料編】」、資料6「当面の審議スケジュール（予定）」となっております。

参考資料といたしましては、参考資料1「東京の住宅事情」、参考資料2「平成30年住宅・土地統計調査 結果の概要」、参考資料3「令和元年度第6回 インターネット都政モニターアンケート 「東京の住まいについて」 調査結果」、参考資料4「令和2年度予算案 主要事業（住宅政策本部）」、参考資料5「「未来の東京」戦略ビジョン（概要版）」等、参考資料6「TOKYO D a t a H i g h w a y 基本戦略」、参考資料7「第12号答申「都営住宅における管理制度等の在り方について」（令和元年5月31日）に係る主な取組状況」、参考資料8「社会資本整備審議会住宅宅地分科会（国土交通省）の動向」、参考資料9「東京都住宅政策審議会運営要項」、以上15点でございます。

このほかに、本日の座席表、東京都住宅政策審議会企画部会委員名簿、東京都住宅政策審議会幹事・書記名簿、会議の次第、以上の資料を机上にお配りをしてございます。

なお、1月に開会をいたしました審議会におきましても御案内申し上げたところですが、

このたび審議会運営要項を改正させていただきました。机上配付の参考資料9を御参照ください。これまでは運営要項に基づきまして、審議会は公開、部会は非公開。また、これまでも議事録を作成し、ホームページ上で公開としてまいりました。この運営要項第8及び第9に基づきまして、今後は審議会、部会ともに原則公開。また、議事録も双方とも公開とすることが定められましたので、御承知おきくださいますようお願いを申し上げます。

本日の会議は、会議次第にございますように、おおむね午後5時までを予定しております。

去る1月24日の審議会では、企画部会の委員の選任につきまして、浅見泰司会長に一任とされ、会長から、お手元にございます資料に記載のとおり企画部会委員の御指名をいただきました。あわせて浅見会長から、本企画部会長に大月敏雄委員をとの御指名をいただいております。またその後、大月部会長から、本企画部会に先立ちまして、部会長代理に有田智一委員をとの御指名をいただいております。

また、東京都住宅政策審議会運営要項に基づきまして、部会長は、専門の事項を調査するため必要があるときは、部会に専門委員を置くことができることとなっております。大月企画部会長と相談の上、東京都住宅政策審議会企画部会委員・専門委員の名簿に記載のとおり、専門委員として5名の方々に就任をしていただいております。

それでは、開会に当たりまして、久保田住宅政策本部技監より御挨拶を申し上げます。  
○久保田技監 東京都住宅政策本部技監の久保田でございます。住宅政策審議会企画部会の開催に当たりまして、住宅政策本部長が本日は公務のため後ほど参りますので、私から一言御挨拶を申し上げたいと思います。

本日は、お忙しい中、御出席を賜りましてまことにありがとうございます。

さて、昨日、都議会定例会の開会に当たり、小池知事が施政方針を表明され、その中に住宅政策について言及がございました。

具体的には、都営住宅において、居住者や地域の方々が大人から子供まで多世代で食事をしながら交流する居場所となる「東京みんなでサロン」を開設し、コミュニティーの活性化や緩やかな見守りの実現につなげること、また、来年度早々、これからの住宅政策のあり方について住宅政策審議会に諮問し、令和3年の末を目途に新たな住宅マスタープランの策定を目指していくことなどに触れられておりました。

また、1月の本審議会でも本部長から話がございましたが、昨年末、都が発表いたしました「未来の東京」戦略ビジョンの中で新たな住宅戦略を展開するとともに、さまざまな

形での居場所創出などの取り組みが掲げられており、先ほどの都営住宅におけるサロンもこの取り組みの一つでございます。

このように、今後、このビジョンを実現するための具体的な検討と展開が必要となります。

さて、1月の本審議会にて、この企画部会に審議事項が付託されることとなりました。そのため、住宅戦略の展開や新たな住宅マスタープラン策定に向け、委員の皆様方の広い識見から御意見をいただき、企画部会としての御提案を取りまとめていただきたく存じます。

委員の皆様におかれましては、活発な御議論をいただき、お力添え賜りますよう心からお願い申し上げます。開会に当たっての挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

○平松企画経理課長 ありがとうございます。

それでは、委員改選後初めての企画部会でございますので、事務局から企画部会委員及び専門委員の皆様を御紹介申し上げます。

お手元の資料1の順に御紹介させていただきます。

部会長の 大月敏雄委員でございます。

○大月部会長 大月でございます。よろしくお願いいたします。

○平松企画経理課長 部会長代理の有田智一委員でございます。

○有田部会長代理 有田でございます。よろしくお願いいたします。

○平松企画経理課長 荒昌史委員でございます。

○荒委員 荒です。どうぞよろしくお願いいたします。

○平松企画経理課長 飯野郁男委員でございます。

○飯野委員 飯野です。よろしくお願いいたします。

○平松企画経理課長 次の伊香賀俊治委員は、本日御欠席でございます。

井上由起子委員でございます。

○井上委員 井上です。よろしくお願いいたします。

○平松企画経理課長 河端瑞貴委員でございます。

○河端委員 河端です。よろしくお願いいたします。

○平松企画経理課長 次の齊藤広子委員は、本日御欠席でございます。

篠見更生委員でございます。

- 篠見委員 篠見でございます。よろしくお願いいたします。
- 平松企画経理課長 中山啓一委員でございます。
- 中山委員 中山です。よろしくお願いいたします。
- 平松企画経理課長 次の野澤千絵委員は、本日御欠席でございます。  
矢田尚子委員でございます。
- 矢田委員 矢田と申します。よろしくお願いいたします。
- 平松企画経理課長 次の山本美香委員は、本日御欠席でございます。  
続きまして、専門委員の皆様を御紹介させていただきます。  
荻原武彦委員は、本日御欠席でございます。  
小田広昭委員でございます。
- 小田専門委員 小田でございます。よろしくお願いいたします。
- 平松企画経理課長 白井清広委員でございます。
- 白井専門委員 白井でございます。よろしくお願いいたします。
- 平松企画経理課長 鈴木良宜委員でございます。
- 鈴木専門委員 鈴木でございます。よろしくお願いいたします。
- 平松企画経理課長 古澤彰二委員でございます。
- 古澤専門委員 古澤でございます。よろしくお願いいたします。
- 平松企画経理 以上の皆様でございます。

続いて、幹事、書記の紹介ですが、お手元に配付いたしました幹事・書記名簿によりまして紹介にかえさせていただきます。

それでは、今後の議事進行につきましては、部会長にお願いをいたします。大月部会長、よろしくお願いいたします。

- 大月部会長 改めまして、皆さん、こんにちは。

浅見会長より企画部会長の御指名をいただきました大月でございます。

なお、部会長代理につきましては、先ほど御案内がございましたが、東京都住政審運営要綱に基づき、有田委員にお願いしたいと思っております。

今期の住政審の役割は、住宅マスタープラン改定を視野に入れた新たな住宅政策のあり方の調査、審議と承知しております。本企画部会は、さきの審議会において審議会運営要綱に基づき、専門的な視点で調査検討を行うことを付託されております。皆様の御協力を仰いで検討、審議を重ね、よりよい成果を上げてまいりたいと思っておりますので、何とぞよろ

しくお願いいたします。

審議会の諮問は年度明けのようですので、年度内の本部会は、本格的な調査検討に先立つ勉強会のような立場となろうかと思えます。

さて、本日の議事に先立ち、留意事項を述べさせていただきます。

本日の資料につきましては、会議の終了後、ホームページに掲載させていただきたいと思えます。本日いただきました御意見は、要旨にまとめ、次回の企画部会にて御紹介いたします。また、議事録につきましても、発言者に御確認をいただいた上で、発言者の氏名を記載した形で全文をホームページにより公開させていただきたいと存じます。

それでは、お手元の次第に沿って進めたいと思えます。

次第は、きょうは次第の3で（1）、（2）がございしますが、まず（1）令和元年度第3回東京都住宅政策審議会（令和2年1月24日）における主な意見について、事務局のほうから御説明をお願いいたします。

○尾關計画調整担当課長 本審議会の事務局を務めております住宅政策本部住宅企画部計画調整担当課長の尾關と申します。よろしくをお願いいたします。失礼ですが、着座にて御説明申し上げたいと思えます。

お手元に資料2「令和元年度第3回東京都住宅政策審議会（令和2年1月24日）における主な御意見の概要」、こちらの資料を御用意ください。

こちらの審議会、1月に開催しました審議会ですが、新たな住宅マスタープランの策定を視野に入れた最初の審議会ということでございまして、現状のマスタープランに基づく都の取り組みに対しまして、委員の皆様から御意見をいただきました。それぞれの御意見について分野ごとにまとめたものでございます。

なお、こちらの御意見の中には、審議会終了後に追加でいただいたものも含まれております。

順に御説明します。

まず1ページ目、【子育て世帯への支援について】1点御意見をいただきました。

続きまして、【住宅セーフティーネット・居住支援・福祉連携について】ということで、これらは関連の深い分野ですのでこのようにまとめさせていただきましたけれども、こちらの関連で1ページ目と2ページ目、ページがまたがりますが、合計13点、御意見をまとめてございます。なお、こちらの中には、終了後に別途いただいた御意見も含まれてございます。

続きまして2ページ目、【空き家対策について】ということで2件御意見をまとめております。こちらは、先ほどの分野からの再掲の内容も一部含まれております。

続きまして、【5G・新技術について】ということで御意見を2点掲載してございます。

続きまして3ページ目に移ります。【都営住宅について】ということで、こちらも前の意見の再掲と、あと、こちらの中に後日いただいた御意見も含まれておりますけれども、それらで合計、3ページ目、4ページ目で11件御意見をまとめてございます。

続きまして4ページ目、【マンション施策について】ということで1件御意見をお載せしております。

続いて、【サービス付き高齢者向け住宅について】ということで1件御意見をお載せしております。

続きまして、【統計調査結果について】ということで3件御意見をお載せしております。

続いて、【戦略ビジョンについて】ということで、東京都の戦略ビジョンについてでございますけれども、2件御意見をいただいております。

続いて、【産業政策、都市づくり政策との連携】というまとめ方で、4ページ目と5ページ目にわたりまして3件御意見をお載せしてございます。

続いて5ページ目ですが、これ以降、おおむね1件ずつの御意見でございますが、【既存住宅流通市場について】1件、また【既存ストックについて】1件、【防災・災害対応について】1件、【環境・省エネについて】1件、【新たな住まい方について】1件、【広報・ホームページについて】1件、意見がおのおの出しております。

また最後に、【総論・複合意見】としてまとめさせていただきました。こちらも一部再掲となっておりますが、全部で3件御意見をまとめさせていただきました。

資料2については、以上でございます。

○大月部会長 はい、ありがとうございました。

資料2につきましては、これは先立って行われました1月の審議会でもいただいた御意見のまとめということで御説明いただきました。

もし何かございましたら、後でディスカッションの時間がございますので、これも含めて次の議題とあわせて御質問等お願いいたします。

続きまして、次第の3の(2)、これがきょうのメインピックですが、東京都の住宅政策における主な取組状況について、事務局から御説明しますが、15時40分ぐらいまであるので、30分弱御説明いただいた後に1時間強のディスカッションの時間をとってござい

ます。なるべく委員、専門委員の皆さんに御発言いただきたいと思いますので、説明の間、質問、御意見を練っていただきたいと思います。

じゃ、御説明のほうをよろしく願いいたします。

○尾關計画調整担当課長 はい、かしこまりました。

取り組み状況の前に、まず、年度内のこちらの企画部会の進め方について御説明申し上げたいと思います。

お手元に資料3「企画部会の進め方」を御用意ください。

本日、2月20日の第2回企画部会ですが、こちらには現行の住宅マスタープランに基づきます目標1から8につきまして、その取り組みの御説明、また、今、先生から御案内がありましたけれども、御意見をいただければというふうに考えてございます。

また来月、3月30日に次回企画部会を予定しておりますが、こちらでは東京都長期計画の戦略ビジョン及びこれに基づく施策展開や東京都の都市づくり、都市計画に関する動向、そして5月の諮問に向けまして少し論点整理ができればというふうに考えてございます。

進め方については、簡単ですが以上になります。

続きまして、東京都の住宅政策における主な取り組み状況について御説明いたします。

お手元にA3判の資料4「東京都の住宅政策における主な取組状況【総括表】」、こちらとあわせまして、資料5、A4の横の束ですけれども、「東京都の住宅政策における主な取組状況【資料編】」、こちらの2つを御用意ください。

まず資料4ですが、現行の住宅マスタープランの目標1に基づきます主な各施策につきまして、その取り巻く状況、背景、またこれに対する主な取り組みとその現状について整理したものです。それらの各施策につきまして、詳しく御説明した内容が資料5という関係になります。

なお、こちらの資料5ですけれども、前回、1月の審議会の際にも同様のものをお配りいたしました。若干追加した部分がございます。資料4については、今回新たにお配りしたものととなります。

大変お手数ですが、資料4と5をちょっと行ったり来たりしながらという形にはなってしまいますが、御説明をお聞きいただければと思います。

目標の順に進めてまいります。

まず、目標1「住まいにおける子育て環境の向上」についてです。その主な施策につきまして、子育てに配慮した住宅の供給促進というのを掲げておりますが、その背景といた



しまして、出生率が低いことや少子化の進行、子育て世帯の居住形態が収入により民間賃貸住宅の割合が高いですとか、また、居住面積も子育てに十分でないという傾向が出ているということ。さらに、共働き世帯の増加、そういった状況があることなどから、子供を安心して産み育てられるまちの形成に向けまして、子育てに配慮した優良な住環境整備が必要としております。

そのための主な取り組みですが、子育てに配慮した住宅のガイドラインの策定、子育て支援住宅の認定制度や、その普及促進に向けた広報を行っております。詳細につきましては、資料5にお移りいただきたいんですけども、資料5の3ページから5ページ目にお示しをしております。

こちらの取り組みの現状ですが、資料4に書いてございますし、また資料5にも一部書いてございますが、ガイドラインをホームページに掲載していたり、あとは窓口での無料配布ですとか、また子育て支援住宅の認定件数については、こちら、資料4に記載のとおりですけども、その認定住宅の見学会等を実施しているというところでございます。

続きまして、目標2「高齢者の居住の安定」についてでございます。

主な施策としまして、サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進を掲げておりますが、この背景といたしまして、老年人口、特に後期高齢者の増加が顕著であり、高齢者のみの世帯割合も増加傾向、また要介護認定者数が増加しておりますが、バリアフリーの住宅が不足しております、高齢者が住み慣れた地域で安心して住み続けられることができるよう、地域のニーズに応じた高齢者向けの住宅が必要となっております。

それに向けた主な取り組みですが、東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業や一般住宅を併設した形による供給促進等を行っております。こちらの詳細につきましては、また資料5のほうに移りますが、資料5の6ページ目から10ページ目にサービス付き高齢者向け住宅の詳しい内容が御説明されております。

この実績ですが、資料5の8ページ目にサービス付き高齢者向け住宅の供給実績をおつけしております。昨年度末時点で1万4,423戸となっております。また、その他の高齢者向け優良賃貸住宅等も含めましたサービス付き高齢者向け住宅等の実績につきましては、資料4のほうにもありますとおり昨年度末で2万0,751戸、そのうち一般住宅を併設した実績が669戸というふうになっております。

続きまして、目標3「住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定」についてでございます。

主な施策のまず1つとして、都営住宅等における取り組み（入居募集、管理制度等）によるものとしておりますが、この背景としまして、都営住宅を中心とした公的住宅ですが、住宅セーフティーネット機能の中核的な役割を担ってきましたが、応募倍率が著しく高い地域や応募割れしている地域、かなり状況がさまざまでございます。また、高齢化の進行によりまして、公的住宅による支援を必要とする高齢者が増加する一方、子育て世帯や低所得の若年単身者等も支援していく必要があります。

それに対しまして、主な取り組みとして、多世代共生の推進、定期訪問・安否確認の実施、福祉施設等の目的外使用、移動販売などを実施しています。詳細については資料5に移りますが、資料5の11ページから15ページのほうに説明がございます。

これらの取り組みの現状ですけれども、資料4にありますとおり、定期使用住宅を年間1,500戸募集しておりますが、昨年9月に延長するほか、ひとり親世帯も応募可能とするように制度改正を実施しました。また、定期訪問の対象約1万7,000世帯に約20万回の訪問、安否確認による救出件数は130件、これはいずれも昨年度の実績です。

さらに、都営住宅を活用しまして、知的障害者のグループホームや東京チャレンジネットの活用も実施しておりまして、移動販売も9カ所で実施しているなどの状況となっております。

また、目標3のもう一つの施策のほうに移ります。

住宅セーフティーネット制度についてですけれども、この背景としまして、高齢者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者ですが、一層の増加が見込まれておりますが、公営住宅について大幅な増加は見込めず、そのうち都営住宅につきましては管理戸数を抑制しつつ、真に住宅に困窮する世帯に公平かつ的確に供給していくこととしております。

一方で、都内の民間住宅の空き家、こちらは約81万戸ということで、有効活用を図る必要がございます。

それに対する主な取り組みとしまして、東京都住宅確保要配慮者賃貸供給促進計画を平成29年度末に策定いたしました。こちらにて住宅確保要配慮者の全区分を位置づけました。また、都として、登録住宅の面積基準の緩和ですとか、区市町村に対する財政支援、居住支援法人の指定や支援、東京都居住支援協議会の運営などを行っています。こちらの詳細につきましては、また資料5に移りますが、16ページから20ページに記載がございます。

こちらの取り組みに対する現状としましては、またこちらの資料に戻ってしまうんですけども、セーフティーネット住宅の登録戸数が昨年末時点で1,537戸、また着工年月日

に応じた緩和、改修費、家賃の低廉化、家賃債務保証料の低廉化を実施しています。

さらに、居住支援法人の指定につきましては26法人、記載のとおり補助を行っておりまして、区市町村の居住支援協議会については、昨月末の時点で19区市で設立がなされています。

続きまして、次の目標に移ります。目標4「良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現」についてです。

こちらの主な施策を既存住宅の流通促進と掲げておりまして、その背景ですが、住みかえに当たって新築にこだわらない都民が増加しているものの、依然として既存住宅に対してはマイナスイメージがありまして、日本における既存住宅の流通シェアというのは低くなっているということがございます。

そこで、主な取り組みとして、既存住宅の流通促進に向けた指針の策定、既存住宅流通促進事業者グループ登録制度や既存戸建て住宅購入ガイドの公表、東京リフォームモデルハウス事業等を実施しております。こちらの詳細につきましては、また恐れ入ります、資料5のほうに移りますが、資料5の23ページから25ページに書いてございます。

これらの取り組みに対する現状ですが、こちらもまた資料4に戻りますが、流通促進に向けた指針を、事業者団体等を通じまして関係事業者に広く周知することや、グループ制度を設けまして既存住宅流通の促進に向けまして6グループを登録いたしております。また、リフォームモデルハウス第1号の案件を令和元年9月に公開するなどの取り組みを行っております。

続きまして、次の目標です。目標5「安全で良質なマンションストックの形成」についてです。

主な施策として、マンションの適正な管理の促進、また老朽マンション等の再生の促進ということで、管理と再生と主に2つございますけれども、それらの背景といたしまして、共通で、都内のマンションは、建物の老朽化、居住者の高齢化という2つの老いが進行しております。古いほど管理に対する関心が低い傾向がございます。そのため、管理上の問題が増加傾向にあり、こうしたマンションの管理組合には都の施策が届かず、実態把握すら困難、一部の区においては、マンションの管理状況の届け出を義務化する条例を制定しています。また、都内のマンションのうち約20%が旧耐震基準でございます。状況に応じて建てかえや改修が求められますが、建てかえが実現したマンションは、敷地が広いことや容積率に余裕があるなど条件に恵まれたものが多く、一方で、建てかえ等を検討すべき

高経年マンションには、敷地が狭いなど建てかえを実施するには条件の厳しいものが多いです。また、耐震診断・改修も進んでいないという状況がございます。

それらに対しまして主な取り組みですが、こちらに記載のとおりですけれども、詳細については資料5の26ページから37ページをごらんください。

まず、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例、こちらを制定いたしましたことや、良質なマンションストックの形成促進計画の策定、マンション管理ガイドラインの策定、総合相談窓口の設置、アドバイザー制度の実施、マンション再生まちづくり制度による再生の促進、ガイドブックの作成、それから耐震改修促進に向けた支援等、さらに都市居住再生促進事業による支援等を実施してございます。

これらの取り組みに対する現状につきましては、またこちらは資料4に戻りますけれども、まず、条例を制定しまして、その条例に基づく管理状況届け出制度の実施のための施行規則や管理適正化指針等の関係規定の整備を行っております。

そのほか、良質なマンションストックの形成促進計画を刷新しまして、条例に基づくマンション施策推進のための総合的な計画の策定検討などを実施しているところでございます。また、その他の各事業の実績については、こちらに記載のとおりです。

続きまして、目標6「都市づくりと一体となった団地の再生」についてです。

その主な取り組みといたしまして、都営住宅についてこちらでは触れてございますが、建てかえ、改修等の都営住宅等における取り組みといたしております。

その背景として、都営住宅の管理戸数が約26万戸、そのうち約3割が昭和40年代以前に建設されておまして、エレベーターが設置されていない住戸も多いこと、また、都営住宅の耐震化率が平成30年度時点で94.7%、さらに、建てかえを契機として、まちづくりとの連携も必要となっております。

その主な取り組みとして、計画的な建てかえ、改修や、建てかえに伴う創出用地の利活用を行っております。こちらの施策の詳細につきましては、資料5のほうの38ページから41ページに記載がございます。

これらの取り組みの現状といたしましては、また資料4に戻りますが、都営住宅、昭和40年代以前に建設された住宅を中心に建てかえを推進しておりますが、建てかえで創出した敷地の有効活用により、地元自治体のまちづくりの方針と整合させながら、福祉施設の整備や地域のまちづくりに活用しています。また、福祉インフラ整備候補地の提供面積は昨年度末に約22.5ヘクタール、それから民間活用事業の状況については記載のとおりでござ

ざいます。

続きまして、目標7に移ります。「災害時における安全な居住の実現」といたしておりますが、それに基づく施策をここでは3つ掲げてございます。

まずその1つが、地震に対する住宅の安全性の向上としております。

その背景としまして、首都直下地震の発生可能性や被害想定を踏まえて、安全な都市づくりが急務となっておりますが、大規模災害に備えまして、都内の旧耐震基準の建築物を着実に耐震化する必要があります。

一方で、防災拠点など、優先度を示して耐震化を進めることが求められまして、平成23年には東京都のほうで、東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例を制定し、施行しているというところでございます。

これらの背景に基づく取り組みとしまして、東京都耐震改修促進計画を定めまして、こちらにて耐震診断や耐震改修の促進、普及啓発の実施や相談体制の充実、また都営住宅の耐震化等を進めております。こちらの詳細は、また恐れ入りますが資料5に移りまして、資料5の44ページから47ページ、こちらに説明がございます。

これらの取り組みの現状といたしまして、資料4に戻りますが、建物全体の耐震化率は83.8%、また都の取り組みとして、耐震診断や改修に要する費用の助成や耐震ポータルサイトによる情報提供、耐震化総合相談窓口を通じた相談対応などを実施しております。また、都営住宅の耐震化率、昨年度末で94.7%となっています。

続きまして、目標7の取り組みの2つ目、木造住宅密集地域の改善ですが、この背景といたしまして、まず山手線の外周を中心として木造住宅密集地域が分布しておりますが、地震等による火災延焼により大規模被害が発生する可能性があります。平成24年からは、木密地域不燃化10年プロジェクトを推進し、市街地の防災性向上に取り組んでまいりました。

その主な取り組みとして、防災都市づくり推進計画の策定、延焼遮断帯の形成、安全な市街地の形成、避難場所の確保等を実施しています。こちらの詳細につきましては、また資料5に移りますが、資料5の48ページから51ページ、こちらに説明がございます。

また、これらの現状といたしましては、こちらはまた資料4に戻りますが、より効果的な施策を展開していくために防災都市づくり推進計画を令和2年度改定予定としていること。また、整備地域内の延焼遮断帯の形成率は65%、不燃領域率や避難場所指定の見直しについての実績は、こちらに記載のとおりでございます。

続きまして、目標7の取り組みの3つ目、被災後の都民の居住確保ですが、背景として、首都直下地震における想定住宅の被害戸数は約124万戸です。応急仮設住宅等を相当数供給する必要があります。また、昨年も相次ぐ風水害がございましたが、それらに加えて、さらに、いつ発生するかわからない地震、水害、これらの大規模災害に備えまして、応急期、復旧期、復興期を見据えた体制、スキームの構築が急務となっています。

その取り組みとして、震災復興マニュアル、復興施策編ですが、その見直し、国や他県等との協議体制の構築、関係団体との協力協定の締結、訓練の実施などを行っています。これらの詳細については、資料5のほうで53ページ、こちらのほうにまとめております。

これらの取り組みに対する現状ですが、ここでまた資料4に戻りますが、昨年の台風を含めました熊本地震以降の教訓を踏まえ、マニュアルの見直し案の検討、また国、他県等との連絡会議の設置ですとか、あと業界団体等との協定締結ですとか、それら記載のとおりでございます。また、去年の風水害に対しましては、被災住宅の応急修理や応急住宅の提供、都営住宅の提供、また、都独自の住宅被害対策区市町村支援事業といったものを実施いたしました。

続きまして、最後の目標8に移ります。「活力ある持続可能な住宅市街地の実現」についてです。

この目標の中の主な施策としまして、空き家対策の推進による地域の活性化について取り上げます。

この背景といたしまして、平成26年に空き家特措法が制定されたこと。また、都内の空き家の状況は昨年の調査で総数約81万戸、空き家率約10.6%、賃貸の空き家が約7割で、その他の空き家はなく、都全体における空き家率はほぼ横ばいで推移しておりますが、一部の地域によっては増加傾向が見られるなど地域差があります。そのため、地域特性を踏まえた多様な対応策が求められています。

それに対する取り組みとして、支援事業によりまして区市町村の支援を行うことですが、先駆的空き家対策東京モデル事業、こちらも区市町村の支援になります。また、エリアリノベーションの推進、あと普及啓発と相談業務のワンストップの窓口ですとか、そういったものを実施してきました。こちらの取り組みの詳細については、資料5のほうでいきますと、54ページから何枚かございまして、61ページまでになります。

これら、いろいろ取り組みを進めていますが、現状といたしましては、資料4のほうにまとめてございます。事業の実績は記載のとおりでございます。支援事業は34の区市町村

で実施していただいています。また、先駆的モデル事業は3市、エリアリノベーションは1区で実施をしているということでもあります。

また、相談窓口事業の実施状況については記載のとおりでございます。

以上が都の取り組み状況についての御紹介です。

また、きょう、そのほか参考資料として資料を幾つか御用意をしておりまして、ちょっと簡単に御説明します。詳細の御説明はちょっと時間の都合上割愛いたしますので、後ほどごらんいただければと思います。

まず、参考資料1が「東京の住宅事情」です。こちらは1月の審議会にてお配りしたものとほぼ同じでございますけれども、若干追加をしたところがございます。

7ページに「人口・世帯数の動向」として、家族類型や年齢階層等と年収の関係を示す資料、こちらは7ページに追加をしました。

また28ページに、要配慮者に対する入居制限に関する資料をつけたりですとか、29ページに、家計を主に支える方の年齢階層別に持ち家率を調査年ごとに示したものをおつけしています。あと39ページに、公的住宅ストックの数、あと48ページに、世帯類型による住宅、居住環境に対する考え方を示した資料、これらは審議会の後で今回新たに追加したものでございます。

続きまして参考資料2です。参考資料2は「平成30年住宅・土地統計調査 結果の概要」です。先ほどの参考資料1は、都内の状況を主に示しているというものですが、こちらの参考資料2は、主に全国の結果をお示しするものです。

続きまして参考資料3ですが、令和元年度都政モニター「東京の住まいについて」の結果概要をおつけしております。こちらは、都内にお住まいの500名の方を対象にインターネットで行った調査の結果です。昨年12月に調査を行いました、今月この結果について公表をいたしました。理想の住まい等について選択肢からお選びいただくような問いと、あと最後、問14の自由意見について御回答をまとめているものでございます。

続きまして、参考資料4は、令和2年度予算案事業概要でございます。こちらは、来年度の東京都住宅政策本部の予算の原案でございます。こちらは1月下旬に公表されたものですが、正式にはこれから行われる東京都議会にてこれを含めた予算案が諮られますが、それが可決されればというところになります。

この中で、例えば3ページ目に、住宅確保要配慮者に対する新たな取り組み等が書いてございます。それらを含めまして住宅政策本部の予算案、来年度の予算について、こちら

にまとめてございます。

続きまして、参考資料5「「未来の東京」戦略ビジョン」です。こちらは、先ほど来御案内があったものでございますが、昨年末に東京都が公表した都市計画でございます。この中の戦略7に「「住まい」と「地域」を大切に作る戦略」というのを掲げられておまして、この中に居場所の創出等、今後、検討が必要となっていくものが含まれているというものでございます。

続きまして、参考資料6は「TOKYO Data Highway基本戦略」です。5Gの通信環境を、東京都の保有する土地建物などを活用しまして迅速に整備を進めて、東京都の5G政策を打ち出していくということとしております。

続きまして、参考資料7は、「第12号答申「都営住宅における管理制度等の在り方について」」ということですが、昨年5月にこちらの審議会からいただいた答申に基づく取り組みの状況についてお示しをしております。先ほどの内容と重複しますので割愛します。

続きまして、参考資料8「社会資本整備審議会住宅宅地分科会（国土交通省）の動向」についてです。こちらは、国の全国計画であります住生活基本計画の改定に向けまして、国のほうでも会議、議論が行われておまして、その資料の抜粋をお示ししたものでございます。お示しのとおり、幾つかの論点で整理されていますが、今後、計画の柱になっていくことかと思えます。

また、住宅だけではなくて、各施策も横にらみしていくことが必要という御意見も出ていまして、そういったところもはらんだ資料をこちらにおつけしているところでございます。国の計画策定に向けたスケジュール類は、おつけしてあるとおりでございます。

事務局からの説明については以上でございます。

○大月部会長 御説明ありがとうございます。

それでは、この御説明に対して、今から1時間強、予定では4時50分ぐらいまで議論をしたいと思いますが、大変幅広い住宅政策全般にわたる事柄を一举にお伺いいたしました。

お手元にA4の縦置きペラ1枚の資料3というのがある、「企画部会の進め方」というものがございます。この中で、右側にきょうの「第2回企画部会にて整理・検討（2月20日）」というのがあるが、この現行住宅マスタープランの目標1から目標8までとプラスアルファを含めて、きょう全体的に議論をしたいということです。あと、次回3月30日に第3回目の企画部会が予定されておりますが、そこでは、きょう議論したことも含めて、戦略ビジョン、特に大人食堂など住宅に近いところや、東京都の都市づくりに



関する動向、こうしたちょっと広目の議論をした上で、諮問に向けた論点整理ということで、次年度5月に予定されておる諮問につなげたいというところです。

先ほども挨拶の中で、今年度については勉強会的な位置づけでやっていくということで、現在都政で行われております住宅政策の全般を御理解いただいた上で、次期住宅マスタープランを改訂するに当たって、これまでやってきたものがこれでいいのか、それと新たな論点とか施策目標とかそういうものがどう構築できるか、という点について、きょうは皆さんに幅広く御議論いただこうと思っております。そうした観点できょう意見交換できたらいいかなと思っております。

どなたからでも結構ですので、何か御意見とか御質問でも結構ですが、あられる方は挙手をお願いいたします。

では、中山先生。

○中山委員 中山ですが、今度4月からですか、条例についてちょっと伺いますが、ストックが180万戸というふうに資料に書いてございます。これ、把握されておる数字で正しいと思うんですけども、管理組合の数はまた別なんですよ。要するに、建物の中の戸数が合わせて180ということですから、管理組合がどれくらいあるのかというのを、要するに棟数とかそういうふうなのはちゃんと把握されているのかどうかというのを一つ伺いたいと思います。

それから2つ目は、条例の制度上、届け出ということになっておりますけれども、ちゃんと届け出をするところはまあいいとして、届け出をしないところが問題だと思うんですけども、6戸以上の部分ですね。届け出をしないというのはどうしたらわかるのか。要するに、ベースとして6戸以上の対象のものがこれだけあるというふうに事務局のほうで把握しておれば、出てこなかったところを差し引けば、ここは出していないというのはわかると思うんですけども、全体像がまだはっきり把握されていないとすれば、そこをうまく考えないと、届け出をしなかったところがほったらかしになるおそれがあるんじゃないかと思っておりますけれども、その辺についてはどうお考えなのか、ちょっと2つ質問させていただきました。

○大月部会長 ありがとうございます。

事務局、お願いいたします。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 幹事の民間住宅施策推進担当部長でございます。

2点ほど御質問ということで、今お話にありましたのは、東京におけるマンションの適

正な管理の促進に関する条例のことと思いますけれども、都内のマンションの数ですが、管理組合の数といいますかマンションの棟数ということでございましたら、全体で約5万3,000棟ございまして、今回条例の届け出の対象となっているマンションの棟数でございますけれども、昭和58年以前に建築されたものということで、1万4,000棟になってございます。ですので、おおむね管理組合の数と棟数というのをイコールと考えていただければと思っております。

今年の4月から管理状況届出制度が始まりますので、今年度末までに、対象の1万4,000棟の方々に管理組合のほうに届出様式を送りまして、そして届け出ていただくことになります。

都内の区市町村が届け出の窓口になりまして、直接郵送等を出していただくか、またはインターネットで届け出できることになってございます。ですから、対象のマンションは我々把握してございますので、届け出がなければそのマンションに対して、届け出ていただくようご案内し、場合によっては督促とかそういうことも考えてはございます。

○中山委員 実は、数年前に私の所属している財団が東京都さんから受託して、少し実態調査みたいなのをやったと。かなり郵送してやったんですけれども、やはりなかなか返ってこない。かといって一つずつ回ると管理組合のほうでも結構嫌がると思いますか、何でそういうのに答えなきゃいけないんだとか、結構行政が思っているよりは、実際の管理組合等々ですれば、何でこんな面倒くさい書類つくって出さなきゃいけないんだとかというふうなものもあると思いますので、せっかくのいい条例がスタートするわけですので、きめ細かくレスポンスがあるように、多分ネットとか郵便で送るだけではレスポンスがどれくらいあるか非常に心配ですので、やはり困難だとは思いますが、足を運んだり、いろいろ少し汗をかかないとなかなか全体像が把握できないのかなというふうに私は思いますので。

これは感想ですので、お答えは特に要りませんが。

○大月部会長 せっかく条例ができて今度実際動き出しますので、レスポンスのないところをなるべく少なく、あるいはレスポンスのないところの実態がわかるような形で運営していただければと思います。どうもありがとうございました。

ほかに御意見等ございませんでしょうか。

河端先生お願いします。

○河端委員 河端です。御説明ありがとうございました。

いろいろな取り組みをされているので、それぞれの取り組みがよりよくわかるような周知方法とか広報にももっと力を入れてもいいのではないかと思います。

例えば、「住まいにおける子育て環境の向上」の取り組みの一つである子育て支援住宅認定制度で認定した住宅が、どこにどのような環境にあるのかがわかるような地図を作成してホームページで見せるなど。目標7の「災害時における安全な居住の持続」においても、例えばハザードマップは自治体で作成していますけれども、それをもっと周知、活用して、住宅政策に役立てるといったようなことをされてはどうかと思います。

例えば、資料5の資料編の48ページ、木密地域の地図を見ると、どこに木密地域が集中しているのか一目でわかりますし、木密地域の地図を見れば木密地域の場所だけがわかりますけれども、電子地図上にほかの情報と組み合わせて重ね合わせて見せれば、他の状況との関連性がわかるので、政策に役立つのではないかと思います。

1月の住宅政策審議会でも意見は述べさせていただきましたが、住まいにおける子育て環境の向上の目標の一つに、子供の体力を向上させることや健康を促進するという視点も取り入れてはどうかと思います。

住戸の中でというとなかなか難しいものがあると思いますけれども、例えばボール遊びができる公園が少なくなっていて、身近にないところが多い。乳幼児であれば、ブランコや砂場などでも十分かもしれませんが、小学生になってくると、もっと体を動かしたい、でもボール遊び、例えばサッカーや野球をやりたくても、できるような公園がない。子供の体力が低下している点が指摘されていますので、子供の体力を向上できるような、健康の促進にもつながるような視点も取り入れてもよいのではないかと思います。

以上です。

○大月部会長 ありがとうございます。

事務局から何かございますでしょうか。

じゃ、お願いいたします。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 民間住宅施策推進担当部長でございます。

まず、広報のことでございますけれど、まず子育て認定住宅につきましては、今、東京都のホームページに、認定した住宅について、住宅の概要ということで所在地ですとかパース等も含めて掲載はさせていただいているところでございます。

もう1点の子供の体力向上というところでございますけれども、前回の審議会でもお話がございましたけれども、認定住宅につきましては、住宅の立地に好ましい環境といたし

まして、近隣に児童館や公園など子供の遊び場があることということをもまずガイドラインに記載をしております、認定の基準としまして、子供の遊び場所が徒歩圏内にあることを必須項目とはさせていただいているところがございますけれども、なかなか先生のおっしゃるようなところにつきましては、今後検討の課題かとは考えてございます。

○大月部会長 ありがとうございます。

恐らく河端先生の最初の御意見は、こういう住マスの冊子では、具体的な施策についてはこういう検討をしますとか促進しますとか支援しますとか書いてあるけれど、それが一人一人の都民にとって具体的に、誰に参加資格があって、どういうメリットがあるのかという、都民に直接かかわる情報をもっとわかりやすく出されてはいかがかという、御意見かと思えます。多分、ワンストップ的な情報発信の仕方を、今後住宅マスタープランを練っていくときに考えていただきたいということかと思えますので、どうぞよろしく御対応お願いいたします。

○澁谷住宅政策担当部長 よろしいですか。先生。

住宅政策担当部長の澁谷でございます。本当に御意見ありがとうございます。

今、大月先生におっしゃっていただいたとおりでと思うのですが、いろいろな政策情報の取りまとめ方、見せ方と、あとそれを伝えるチャンネル、それから要素の問題もあろうかと思えます。今の河端先生のお話というのは、住環境という面も含まれると思えますので、そういう住環境、まちづくりという面ともうまく連携して、広い意味での住宅政策の中に位置づけてそれを伝えていくということがやっぱり重要かと思えますので、よく考えていきたいと思えます。

○大月部会長 よろしくお願いいたします。

ほかに御意見ございませんでしょうか。

荒委員お願いします。

○荒委員 御説明ありがとうございます。

私からは、災害対策について御質問と意見を述べさせていただければと思います。

まず質問ですけれども、資料4のほうの「被災後の都民の居住確保」というところで、関係団体からの協力協定の締結というふうに書かれていますが、締結した後どういうふうに進んでいるかというところが、わかる範囲で教えてください。

意見といたしましては、被災後というよりは被災前の防災減災に対してです。やはりなかなか賃貸住宅で防災訓練がきちんとなされているところというのは非常に少ないとい

う印象を持っております。都営住宅のほうでは防災訓練を実施と書かれていたんですけども、それが持続的なものになっているのかどうかと、ぜひ活発に持続的なものにできるといいなと思いますので、そのあたりの進め方に関して教えていただきたいと思います。

あと2つ目が、やはり住宅個別で対策をするべきことと、地域と連携をして対策をしなければならないことと分かれてくると思うんですね。何かそのあたりが、なかなか首都直下地震という大きな大震災に対して、ちょっと個別各論で進んでいる部分があるのかなというふうに思っております。住宅政策を超えているところはあると思うんですが、やはりこのテーマに関してはオール東京で、部門を超えて議論や対策を進めていければと思っていますので、そのあたりのことに関しても御意見や、あるいは何か進んでいることがあれば教えていただきたいなと思っています。

○大月部会長 事務局いかがでしょうか。

○澁谷住宅政策担当部長 ありがとうございます。

資料5の53ページをごらんいただきますと、「被災後の都民の居住確保」ということでまとめさせていただいておりますが、不動産関係団体や建設関係の団体と協定を結ばせていただいております。その後はそれがうまくいくようにということで、状況の確認や訓練をさせていただいております。それから、実際に事が起きますと、直近でいいますと昨年の台風15号、19号でも御協力いただいて御対応をいただいております。

それから2点目が、もっと広い範囲でということでございますけれども、本当に御意見のとおりかと思えます。やっぱり住宅単体の問題、もっと広い範囲での対応というような、その両者間の連携が重要かと思えますので、これからの課題としてよく認識して考えていきたいと思えます。

○大月部会長 いかがですか。

○荒委員 御回答ありがとうございます。東京都の行政の管轄だけでやる話というよりは、民間の力も当然活用しながら、とにかくオール東京、オール日本でやっていく課題だと思っています。協力協定を締結して終わりではなく、これが本当に実践されるようなところをぐいぐい引っ張っていくべきだと思います。もっと言うと、防災減災に対して民間企業と一蓮托生で、都のほうがある意味音頭をとりながら、しかし都が全てやるわけでは当然ないというふうに理解しているんですけども、異なるセクターが力を合わせて根本から取り組むべきではないかと思っていますので、意見としてお伝えさせていただきます。

○大月部会長 ありがとうございます。

ほかに御意見等いかがでしょうか。

では、小田専門委員。

○小田専門委員 今回、新しいテーマで始まる部会なので、もしかしたらちょっと筋違いのことを発言させてもらうかもしれませんが、幾つかのことをお話しさせていただきたいと思います。

まず、目標の1です。

我が国は、子育ての話は、子供がたくさんいて、たくさんの子供が劣悪な子育て環境にあるという問題ではなくて、そもそも子供が生まれてこないところが一番の問題なので、そういう問題認識の上で今回回答をつくる、つまり対策を考えていかないといけないかなというふうに思っています。

そういう意味では、背景は確かにしっかり認識していながら、その主な取り組みの中で、子育てに配慮した住宅のガイドラインを策定しましたとか、認定制度をつくりましたというのは、これは子育て環境のいい住宅はこんなのですよということは提示できているんですが、子供がそもそも生まれてこない根本的な原因が、多分所得が伸びないとかそういうことにあるんだとすると、そのことを踏まえた何か取り組みとか対策ということをもっと探っていないと、真の解決には多分ならないのかなというふうに思います。さらにいえば、その部分を公営住宅に入りやすくしたとかいう程度では、まだボリュームが全然足りないような気がするので、もうちょっと本質的な原因に踏み込んだ対策、取り組みみたいなことを御検討いただければいいかなというふうに思います。

それから、その次の目標4のところ、安心して選択できる市場環境ということで、既存住宅流通の話が出ています。何か背景のところ、既存住宅へのマイナスイメージとか何かそんなことが書かれているんですが、本質的な原因、背景が本当にそういうことなのかなという気が僕はしていて、多分既存の住宅ストックがちゃんと高値で評価されれば、持ち主の方も中古市場にちゃんとそれを出していこうというインセンティブが働くし、もっと言うと、途中段階でしっかり管理し、修繕すべきものは修繕し、リフォームすべきものはリフォームするというその投資が中古市場で評価されれば、自分が持っているときにちゃんと管理するというインセンティブが働くんだと思いますが、多分今のその、これは都の問題ではないんですが、住宅の評価、査定が、何か税制の耐用年数とリンクした形で、とっても経済的にはまだまだ十分使えるものでありながら、いやもう15年たったから価格はゼロですみたいなそういう評価がされていることも、一因ではないかなというふうに思

っています。

そういうことを考えたときに、既存住宅流通市場ってどうしたらいいのかなというところは、多分ファイナンスのことも含めて、いろんな人がかかわりながら問題解決しないといけないところがあるのかなというふうに思うので、そこは考えていく必要があるのと、もう一つ、やっぱり特に戸建て住宅に関していうと、最初に建てる方の非常にこだわりの強い住宅というのは中古市場に流通しにくくなっているんですが、そういうことを都民に、どういうことが先々市場で高い評価を得られる住宅なんですよということがもっとわかるような仕組みがあればいいのかなというような気がいたします。

それから、私はマンションについて余り詳しくないのですが、今度条例つくられているやらされるということなんですが、物のよしあし、マンションの物のよしあしとか立地のよしあしというのは多分外見上わかるんですが、その管理状態のよしあしというのは、中古マンションを買おうとする側からすると非常にわかりにくいので、管理状態が非常にいいというマンションのラベリングができるとか、もっというと、良質な管理を維持し続けようというインセンティブを与えるためには、良質な管理をやられているそういうマンションの管理組合に対して何かインセンティブを与える。例えば、固定資産税を安くしてあげるとかいうようなことがあると、マンションを管理している側がいつもいいマンションとして管理し続けようというインセンティブが働くので、何かそういうことも少し御検討されてはいかがかなという気がいたしました。

あと、記載の中で若干矛盾を感じたのは、公営住宅はもう基本的に戸数増加は難しいみたいな記述がありながら、一方で目標の6のところでは、建てかえで創出用地ができるのでそれを他のことに利活用しようみたいこと。もちろん他のことに利活用することはいいことなんですが、創出用地が生まれながら一方で公営住宅の増加は難しいと言っていること自身が何か全体の中ですごい矛盾を感じたのですが、その辺のことについて、もし教えていただければありがたいなというふうに思います。

それから、目標7、いろいろ言って済みませんが、災害のところですが、多分首都直下型の地震が起こったりすると、かつてのように地震でバタバタ倒れるような住宅はないと思うのですが、多分震災後、相当長期間にわたって自分自身で生きていけないといけない、サバイバルが始まるんだと思います。

多分、この間の長期停電が起こったりしたことを受けて、住宅を購入される方々のレジリエンスというものに対する関心がとって今高くなっています。そのレジリエンス性の

高い住宅をもっと普及させる。つまり、耐震性があるだけではなくて、その先1カ月2カ月を生き延びていけるような住宅をもっと普及させていく、すごい普及させていくということにまで踏み込んで、いい物の住宅の促進ということを考えていく必要があるなということ。

それから、震後復興、あるいは震後の復旧のときにいつも思うのですが、大規模になればなるほどいろんなところから技術者、技能者を呼んでこないといけないんですが、東日本大震災のときに経験したのは、そうやって来ていただいた方の寝泊まりする場所がないために、非常に非効率な復旧がやられていました。被災者の住まいというのも大事なんですが、全国からいろいろ続々とお手伝いに来ていただく方々を、実際にどうやって長期間にわたってお手伝いし続けていただけるのかというようなことも考えていく必要があるのかなというふうに思いますので、ぜひその点についての御検討も今後やられたらどうかなというふうに思いました。

以上です。

○大月部会長 多様な観点からの御指摘、御意見いただきまして、ありがとうございます。

事務局のほうで何か答えなきやというのがあればお願いしますが、いかがでしょうか。基本的には御意見ということですが、よろしいでしょうか。

○澁谷住宅政策担当部長 澁谷でございます。

初めに言われた子育ての話は、おっしゃっていることは本当に非常によくわかります。よくわかりますが、構造的な問題、社会的な背景というようなところも非常に大きなところがあるかと思ひまして、そういうことも含めました全体的な対応、対策については、子育て支援関係につきましては、役所の事情を言っても仕方ないのかもしれませんが、私どもでいいますと福祉保健局のほうで取りまとめをいたしてございます。そちらのほうでも計画を持っております。その中には各分野の施策が盛り込まれています。当然、住宅環境も入っております。住宅政策をもって子育て、出生率の向上というようなところを一気に解決しようとしているものではなく、住宅政策でできるところをやることによって、その部分の例えば負担とかハードルになっているようなこと、心理的な面も含めて、少しでも和らげることができるのであれば、少しでもいいのではないかということです。そのように組み立てられているということは、御理解はいただいていると思います。ただ、やはり、全体的な背景をよく認識して施策を立案しなきやいけないというのは、それは本当に



そうだと思いますので、とても有意義なご意見と受け止めさせていただきます。

あと、都営住宅についてですけれども、方針として、都営住宅についてはストックの活用を図りながら的確な供給をしてきているというところがございます、また将来を見据えますと、人口・世帯数の減が見込まれますので、それに備えて、戸数につきましては現状を維持しながら、引き続き的確に住宅セーフティネットの中核としての役割を果たしていくという方針でございます。

その中で、建てかえの際に有効高度利用を図りますので、そこで土地が生まれるとそれを創出用地とっておきまして、それを、例えば地域の生活の拠点となるような機能などを導入していくというようなことでやってきておりまして、それを一層進めたいと考えているところです。ですので、戸数を増やさないというお話と矛盾するようなことではないんじゃないかというふうに私どもとしては認識しております。

○大月部会長 お答えありがとうございます。

はかに、よろしいでしょうか。

では、お願いします。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 民間住宅施策推進担当部長でございます。

先ほどの既存住宅でございますけれども、24ページ、25ページの図にございますけれども、こういったグループ登録制度を使って、先ほどのお話にもありましたけれども、インスペクションですとか、リフォームをして使いやすいように、というような観点も含めまして、グループを組んでいただいて、建築事務所さんですとか、それから建設業者さんとか、リフォーム業者さんですね、こういった形で、なるべく既存の住宅を流通させて使っていただくというような取り組みを始めているところではございます。

実際に、そういったワンストップである窓口につきましても25ページにございますが、昨年度末で4グループ登録されて、29カ所でそういった取り組みもやっていますし、相談件数も昨年度では473件ほどありましたし、売買契約の件数も65件と、成果は出てきておりますので、こういったことを通じながら、既存住宅の流通促進をやっているところでございます。

もう1点、管理が良好なマンションという話もございましたけれども、東京都では優良マンション登録表示制度というものがございまして、これはハードとソフトの両面から優良なマンションについて登録していただいて、ホームページ上でオープンにしている、公表しているものでございます。

ただ、なかなか登録件数が伸びないということもございまして、先ほどいったインセンティブ等についてもいろいろと検討しているところがございます。現在、関係団体の皆様のほうでもいろいろな検討をされているということもありますので、そういったところを参考にしながら、良好な管理がなされているマンションについて、市場に多く認知されるようなことをやっていきたいと考えております。

以上でございます。

○大月部会長 ありがとうございます。

鈴木専門委員、お願いします。

○鈴木専門委員 ただいま優良マンション登録表示制度について一つ言及されました。そして、先ほどの小田専門委員の質問の延長線上でもあるんですけども、目標4の「既存住宅の流通促進」と目標5の「マンションの適正な管理の促進」、それは相通じる部分があるかと思うんです。

29ページの良質なマンションストックの形成につきまして、内容1の適正な管理の促進の目標3で、「管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成」でございますけれども、こちらでいわれるのは、いわゆる市場というのは流通市場も意識されていると思いますので、4と5というのは連携しながら進めるべき施策ではないかと思っております。

その中で、良好なマンションが適正に評価されることにつきましては、その下の30ページの適正化指針におきまして、第3章の「適正な管理を行う上で重要な項目」として、長計、出納・会計処理、滞納関係、耐震化、区分所有者名簿といったような、非常に重要な項目であるとされているところが適正に評価されるような仕組みづくりを優良マンションの登録表示制度で織り込んでいく検討をこれからされると思いますので、その部分についてはどのような方法になるかということ。

それからあわせて、情報の開示のほう、適正に評価されて、それが市場でわかるような情報の開示の仕方。こちらにつきましては、東京都さんも委員として出ておられます国の社整審のマンション政策小委員会の取りまとめ、それが今後、国会で適正な法の改正というようなところでつながってくると思いますけれども、そちらの連携についてどのような方法をお考えなのかということ。

それから、登録表示制度をこの「適正な管理を行う上で重要な項目」としてわかりやすくする方向性につきましては、いろいろな民間団体が取り組みで等級評価のようなわかりやすい制度をつくっておりますが、その接続等についていかがお考えか、お示し、お考

えを今わかる範囲でお聞かせいただければと思います。

○大月部会長 質問ということで、よろしく願いいたします。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 民間住宅施策推進担当部長でございます。

優良マンション登録表示制度の改善と申しますか、に向けまして、今、鈴木委員がおっしゃられた国における社整審のマンション政策小委員会でございますが、今後それが取りまとめになりまして、法改正が必要となれば国会に出していくという状況でございますので、私ども今の段階では、いろいろと各団体さんが行っている検討状況もヒアリングさせていただきまして、国の状況も見ながら、この優良マンション登録表示制度の中でどのように活かしていくか、または連携していくか、検討していきたいと考えてございます。

○大月部会長 よろしいでしょうか。

白井専門委員、よろしく願いします。

○白井専門委員 新都市ハウジング協会の白井と申します。

当協会は、建設会社の技術部門の団体でございます。いろいろ技術的な勉強しているという団体でございます。その中の1つにマンションLCPというのを勉強しておりまして、これは、まさにレジリエンス関係なんですけれども、資料でいいますと、資料5の52ページ関係でございます。

地震の後、マンションで居住継続できるのかというテーマなんですけれども、話を聞いておりますと結構深刻でございまして、都心の区では、地震の後にマンションの居住者までちょっと手が回らないですよ。まあ当たり前といえば当たり前なのですが、避難所のキャパシティー考えると大変なので、マンションに住んでいる人はずっとそこで頑張ってくださいというようなことをおっしゃっているようでございます。何か広報のチラシで配られているようです。

逆にマンションの住人からしてみれば、えー、電気どうなるのか、ガス本当に来るのか、どこまで備蓄するのかとか、備蓄する分はしてあったっけとか、トイレとか大丈夫だったっけとか、いろいろ考えていると、ここで3日頑張るの、1週間頑張るのと考えると、行政の支援あっても、なかなかいろんなことを事前に準備しておかなきゃいけないということで、当協会でもマンションLCPというタイトルで、そのマンションの居住継続の性能を評価するシステムというのを勉強しております。

その関係で、資料、東京都さんの目標7の52ページで、東京都LCP住宅の登録制度というふうについておられますけれども、このような制度というのは、都にもございますし

区にもございますし、都の登録実績は少ないようですが、大阪とかの地方公共団体ございますが、その辺の基準の整合見ながらやっていただかなきゃいけないなどは思いつつ、やっていただければありがたいなと思いつつ、一方認定制度だけで本当に大丈夫なんだろうかと。やっぱり助成がないとなかなかマンションの居住継続性を高いマンションの新規供給や、改修とかなされないのでないかというような話もございますので、この辺のあたりについて、前向きにもう少し検討していただければありがたいなと思っております。

以上でございます。

○大月部会長 今のは御意見だと思うんですけども、何かございましたら。

○澁谷住宅政策担当部長 御意見ありがとうございます。

協会さんのほうでそのような研究をされていらっしゃるというのは、詳細は把握しておりませんが、雑誌等の記事で拝見させていただいたことがあります。私どものやっておりますLCP住宅はそこまで詳細なものではないのですが、いずれにしてもLCP住宅の内容につきましては、実は今のマスタープランにおいても、その基準のあり方を、今おっしゃっていただいたように、ほかの自治体の認定制度などとの整合も図りながら見直していくということが宿題になっているものですから、それから、今、御指摘いただいた助成の件も含めて、何ができるかよく考えていきたいと思えます。

○大月部会長 ありがとうございます。

有田委員、お願いします。

○有田部会長代理 私のほうから二、三点、ちょっと申し上げたいんですけども、1点目は、防災関係、消防防災関係のことなんですけど、先ほど来、御指摘のあるレジリエンスのことにも関連するのかもしれないんですけど、きょうの資料でいうと、参考資料3の一番最後の25ページに一般の都民の方のコメントがありまして、例えば、調布市の方で、近隣のタワーマンションが浸水して云々という話がある。これについては、そういう防災のお話だと思うんですけども、もう一つ上に、足立区20代の方で、台風や地震に強く防犯性が高い住宅に住みたいけれども、近所づき合い、地域のコミュニティーで補うことも大切だと思いますと、さらっとごく当たり前のことが書いてあるように思われるんですけど、重要な視点かと思うんですけども。

私自身は今、茨城県におりますので、その地元で今、水害関係のいろいろな調査についてお手伝いをしているんですけど、水害はどこが浸水想定かというのは、それなりにある程度事前に予測がしやすいんですけども、それで、地域防災計画で避難の際の要避難支援

者名簿というのをつくるというのは今、全国で義務づけになっているんですが、名簿だけつくっているけれども、一向にそれをじゃどう活用するかということについて、全然検討の進んでない自治体が多いんですね。

東京都さんの場合は、伝統的に地震とか延焼火災を想定した防災まちづくりの伝統があるので、余りそういう不安がないところも多いのかもしれないんですけども、なかなかその個人情報をどう共有するかとか、ちゃんとした町内会、地域社会がないと、そういう名簿を共有できないと。実際、いざというときに避難行動を開始できない。

よく言われるのは、非常に信頼している、よく知っている方が危ないから逃げたほうがいいよと言わないと、やっぱりよく知らない人に逃げたほうがいいですよと言われても、本当かなとって、行動、なかなかその最後の、一番最終段階の行動に至らないみたいな話を聞くものですから、そういったことを工夫していくんですけども。

それで、東京都さんの場合ですと、いろんな居住形態があると思うんですが、マクロに見れば、高齢単身の世帯のシェアが多くなっていると思いますし、広い意味で、その災害弱者的という方というか、あるいは避難のときに非常に困難を抱える方というのはいろいろなところに散在してかなりの数がいるのではないかと思われるので、そういったところというのは、依然として大きな課題なのではないかというふうに個人的に感じた次第です。

それで、水害も、こちらの表現には記載されていますし、前回のマスタープランにも書いてあるんですけども、どうしても東京都だと震災とか延焼火災対応が中心で、もちろんそちらは重要かと思いますが、水害についても発生頻度は高まっているかと思うので、そちらについてより明確化していただくのもよろしいかなと思ったことと。

それからやはり、先ほどより出ているレジリエンスに関して、避難行動を開始するという面はそうなんですけれども、実際、生活支援とか、あるいは自分の住宅とか地域で発災後もちゃんと住み続けるという意味でいうと、住宅単体のレジリエンスとあわせて、地域のレジリエンスもやはり強化するということが必要かと思います。

そういった意味でいうと、先ほど申したように、日ごろ信頼しておつき合いのある方から支援をしていただくことで、弱者でも震災時のときにちゃんと何とかできるということであると、きょういただいた資料でいうと、この「「未来の東京」戦略ビジョン」の戦略7の居場所づくりの話かと思うんですけども、日ごろの居場所づくりについて、どれだけの居場所づくりが整っているかということが、そういう災害時のそういう体制にも全部つながる話かなと個人的に感じた次第なので、何かそういう観点から新しいこの居場所づ

くりのような話と、こういういろんな既存の災害対策とかがつながって見えてくるといいのかなというふうに感じた次第です。

そういう意味でいうと、現在の大きな8つの目標の柱の立て方というのは非常にパーツごとというか、地域主体とか、そういう地域主体でいろいろ、いろんなフェーズに立ち向かうというイメージをちょっと共有しようと思うと、この図式だけだとなかなかちょっと見にくいかなという感想を持った次第です。

もう一点は、ちょっと話がずれちゃうんですけども、今みたいな身を守る話をすると、もう一つは、そうはいつでも東京都はお金が限られているということで、例えばICTとかの活用で何かできる可能性はないのかという話があったかと思うんですが、ちょうど参考資料7で前回の答申があって、前回の答申の一番下に「引き続き検討を要する課題」とあって、こちらの中に例えば今申したような、「保安・防犯や見守りににおけるICTの活用など」という表現があるんですけども、そちらの話もあるかなと思いますし、あとそれに付随してですけども、そもそもこの「引き続き検討を要する課題」というのは非常に大きなそもそも論、この話まだたくさんあったと思うんですが、こちらの、これは私の申し上げたい2点目の話なんですけれども、前回の「引き続き検討を要する課題」と書かれていた内容については、今回の全体の議論の中でどの程度、こちらのほうについてカバーされる予定かなということについてお尋ねしたいなと思った次第です。

以上です。

○大月部会長 前半は御意見で、最後に今後の進め方として、先ほど説明していただいたいろんな意見を今後どう編集されていくおつもりなのか、という御質問かと思いますが、いかがでしょうか。

○澁谷住宅政策担当部長 澁谷でございますが、その2点目の御質問に関しましてですが、前回の審議会の5月答申でいただいた引き続きの課題ということにつきましては、これからのこの審議会における議論においてこれから論点をまとめていきますので、その中の論点の中には盛り込むことで御意見をいただく対象にはしていきたいと思います。最終的にそれをどういうふうにしていくかというのは、まだ見えておりませんが、論点としてはしっかりと持っていきたいと思います。

それから、1つ目にいただいたお話も非常に多岐にわたっておりまして、関連する行政分野は非常に多岐にわたってくるお話かと思いますが、それぞれともよく連携しながら、何ができるかも考えていきたいと思っています。

○大月部会長 ありがとうございます。

井上委員、お願いします。

○井上委員 資料整理いただいて、ありがとうございます。

本年度は勉強会的位置づけということなので、幾つかデータを整理してもらって、わかりやすく、私たちにわかるように整理してもらいたいなというものがあります。

それがまず1つ目が、セーフティーネット住宅に関するもので、登録1,537戸で、民賃が270万戸ある中でわずかな数なんですけれども、一体どういう特性がその中にあるのかというのをまず1つ、ちょっと整理してほしいなというふうに思いました。

2つ目がサービス付き高齢者向け住宅のほうですね。こちらは国全体のサービス付き高齢者向け住宅とはかなり違っている面があるので、要介護度とかエリアの特徴などが違っているんで、それらをちょっと整理をしてもらいたいなと思っています。そのときに、サービス付き高齢者向け住宅は主として老齢年金層向けで、それに対して1戸当たり500万円近い公的なお金が入っているということに対していろいろ御意見もあるかと思うんですけれども、例えば東京都の場合は、特養を建てる場合には、今でも1,000万円以上の1戸当たりの補助というのは出ていますから、そういうものとちゃんと比較した上でその額は適正かということもあると思うので、そこら辺の整理をしてほしいというのがサービス付き高齢者向け住宅のほうです。

それとあと、空き家のほうです。私はここ、余り詳しくないんですけれども、賃貸利用の空き家のほうがやっぱり圧倒的に7割として多くて、その他の空き家は少ないということで、これは国全体の動きとは全然違っているんで、そこもきちんと示していただきたいかなというふうに思いました。

それが示していただきたい、整理してもらいたいもので、あと2つほど検討してほしいなということがあります。

1つ目が、さっきからいろいろと意見が出ていることと関連するんですけれども、昔、住宅の中で助け合いで行われていたものを、世帯の中でできなくなったので、地域の助け合いか地域に拠点をつくって市場を使ってやろうという、そういうふうな動きだと思うんですね。なので、そういったものまで含めて住宅政策として扱うのかというような、その辺の考え方を示していただかないと、先ほど有田先生が言ってくださった、ばらばら感というものを超えるようなものとして共生社会とかそういうものを出しにくいという感じがあるので、その方針をやっぱりちょっと決めてほしいかなというのがありました。

なぜそれをお伝えするかというと、私、今、国のほうの住宅宅地分科会、そちらのほうの臨時委員させていただいているんですけども、そこでも今回、個別の住宅のほかにそういう共生社会みたいなテーマが出てきたんですけども、それを果たして住宅政策の中で扱っていいのかとか、一種の何か住まい方の規定をしていることを扱っていいのかという議論がちょっと出たんですね。なので、やはりそれはちょっと議論しないとその先が進まないなと思ったので、お話をさせていただきました。

あと、最後にもう1点が、住宅に関する情報というものをどういうふうにしてユーザーに届けるのかというのがあって、私も自分が家を買うまでは、頑張って住宅の情報を集めていたんですけども、家を買ってしまうと、その後は住宅が劣化していくというのと、自分の高齢化の話なので、余り情報を集めたくないんですよね、正直に言うと。というような状況がまず私たち側にはあるということと、自分が住宅の何の情報も不足していて、この情報が欲しいんだというふうにわかるのはかなりレベルの高い話で、普通はわからないというのがあって、そういう中で、住宅の情報をどうアクセスできるのかということだと思えます。私はふだん高齢分野でやっていますから、そっちだと、今だともう何か高齢化になって困ったことあったら、とりあえず地域包括というようなイメージはでき上がっているんですよね。それに該当するような住に関する情報をアクセスできるような仕組みとかそういう場というのを、どうつくったらいいのかというのをちょっと検討してもらいたいのかなと思いました。

よろしくをお願いします。

○大月部会長 重要な御指摘、ありがとうございます。

まずは、データ整理の方法についてのご指摘があった後、後半のほうは非常に重要な点だと思えますけれども、どこまで住宅政策と認識しながら議論をやっていくのかという話と、住まい方も含めた住情報を、どうやって情報提供していくのかというご指摘でした。住宅リテラシーというより居住リテラシーというものに対して、どうやって都政として応援していくのか。この辺、非常に重要な議論だと思いますので、ぜひとも事務局のほうでいろいろ御議論させていただきたいと思えますが、もし事務局のほうからあれば。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 民間住宅施策推進担当部長でございます。

先ほどのセーフティネット住宅の特性というのは、専用住宅か専用住宅じゃないのか、高齢者向けなのかとか、そういった属性ということでしょうか。詳細はまた御相談させていただきたいと思えますけれども。



○井上委員 よろしくお願ひします。

○栗谷川民間住宅施策推進担当部長 そういったデータですとか、サ高住につきましては立地状況とかということだと思いますので、また詳細については御相談させていただきたいと思ひます。よろしくお願ひします。

○大月部会長 後半についてはいかがでしょうか。

○澁谷住宅政策担当部長 どこまで取り上げるのかというようなことは、本当によく内部でも検討させていただきたいと思ひます。今、この時点では結論めいたことは申し上げがたいものですから。それは情報につきましてもそうございまして、住情報の話はかなりの昔から取り上げられ、常に課題になっていることかと思ひますので、これもよく考えて、何がしかお示しできるようなものを考えていきたいと思ひます。

ありがとうございます。

○大月部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

矢田委員、お願ひします。

○矢田委員 矢田です。

きょう、初めて参加させていただくので、ちょっとよくわかっていない点もあるんですが、資料を見ると、目標という今8つ並べられ、非常にシンプルになってわかりやすいんですけども、結局は、先ほどの話を聞いていたりすると、目標の4と5がかなり相通じているとか、有田先生もおっしゃっていたとおり、結構それぞれがばらばらになっている印象なので、何かそれぞれ結びつけられないのか、そもそも何かこの並び方とかもどうなのかなと思ったりします。

例えば、空き家問題、高齢者の問題などで結構相談といった話になると、住みかえるときに空き家、その家をどうしようとか、多世代居住などの仕事でかかわったりしたときも、住みかえたいんだけど、駅の近いところとか多世代住まいに移り住みたいのだけど、今の戸建てがなかなか売れないから、実は行けませんでしたみたいな話を以前聞いたことや、そういったような相談を受けたりするなどといった話を聞いたりしますので。

なので、いろんな話がやはりすごくつながっているので、一般消費者からすると本当は一本の話なんだけれども、この目標だとばらばらになってしまっているんで、例えば目標1の子育ての話も、セーフティーネットの話との絡みがあるけれども、何かそのところが、ちょっと資料を見てみると分かれているので、この目標とこの目標は重なっています

みたいな、表示とかあったほうがわかりやすいのかなと思ったり、あと、前回の参考資料8で社会資本整備審議会の最後のところで、近接の連携の図みたいなのがあったので、これと同じように何かもう少しわかりやすいイメージみたいなものが、ここに書き込むのがよいのかわからないんですけども、あったほうがいいのかなど。

特に、私は法律で民法を教えているので、やっぱり契約の問題などで高齢者住宅の話をしてくださいと言われて、消費者問題だと、住宅はやっぱり特別のところに置かれているのだけれども、実際には住宅の相談、住まいの相談、あるいは有料老人ホームとかサ高住の相談とか、いろんなものを相談も含め、消費者生活センター等では受けているからということで、相談を受ける方にしていても、住まいの相談をどう考えたらいいのかといったことなど、またさらに相談を受けたりすることもあるので。

そういった意味では、何かちょっと消費者の視点みたいなところをもう少し何かうまい形、どう言っているのかちょっとわからないのですが、きれいに目標が分かれている中でどう入れているのかわからないんですけども、何かそういった配慮が、先ほど一番最初に河端先生がおっしゃってみたいに、何かうまい形で別の形、これとは別の形で、またホームページ上では違った形で、消費者向けにもう少しわかりやすく、何かこの政策が、マスタープランとはどういうものかというのを示すみたいなものがあってもいいのかなと思いました。

あと、最近、ちょっと多世代とか空き家問題とか、何かちょっといろんなところに少しずつ顔を出させていただいているというか勉強させていただいている状況でして、その中で、マンションもそうですし、普通の住宅もそうなんですけれども、結局、先ほども維持管理みたいなものというのはこれからすごく大事になってきて、その中で、見守り支援みたいなもの、それは別にマンションだろうが住宅だろうがどこでもそういったものは必要だと思うので、何かセーフティーネット、サ高住とかという形で、何か区切らない形でもう少しできないのかなと思ってみたりとかしていて。

例えば住宅の維持だとか住む前どうしたらいいとか、あと居住の支援みたいなものを。できれば今のところに住み続けたい人も多いと思うので。ただそのためにどういったことができるんですかと聞かれても、なかなか法律の人間だと答えられないので、何かそういった点について、今回、さまざまな専門の方がいるので、勉強させて、教えていただければなと思っていますので、引き続きよろしく願いいたします。

済みません、何かちょっと雑駁で申しわけございません。

○大月部会長 消費者目線からのまとめ方については、もっといろいろな編集の方法、表現の方法があるんじゃないかという御意見かと思いますが、事務局のほうから何かございますか。

○澁谷住宅政策担当部長 澁谷でございます。

資料3をご覧いただきたいのですけれども、改めての説明になりまして恐縮でございますが、今のマスタープランはこのような構成になっておりまして、一番大きな方針として、「豊かな住生活の実現と持続」というふうにしております。

左側に「3つの着眼点」というのがありますが、3つの着眼点といっているのは、施策推進に当たっての留意点のような意味で用いられておりまして、基本的な方向性としては、その次の「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」と「まちの活力・住環境の向上と持続」の二つ。それらに目標をぶら下げて、さらに施策をぶら下げているということでございます。

内容は、重なっているところがありまして、このマスタープランの中身もかなり再掲、再掲の形でつづられているということでございます。その辺の仕組みは確かにわかりにくいというところもあろうかと思しますので、少なくともこれから考えようとしている新しい施策、それからその先のマスタープランにつきましては、できるだけわかりやすくなるようにまとめていきたいと思っておりますし、今のマスタープランの構造につきましても、もう少しわかりやすい形で御理解いただけるように、何か補足的なものを整えたいと思っております。

○大月部会長 よろしいですか。

○澁谷住宅政策担当部長 はい、以上です。

○大月部会長 ありがとうございます。

古澤専門委員、お願いいたします。

○古澤専門委員 不動産流通経営協会の古澤と申します。今回、初めて参加させていただきますが、よろしく申し上げます。

意見とか御質問ということとは少し離れますけれども、協会の取り組みとか問題意識をお話ししたいと思います。

私どもの協会は、基本的に戸建てとかマンションを仲介する業者の集まりでございまして、それについては、資料の5でいくと、23ページから24ページあたりが我々の守備範囲ということになっております。

2つほど申し上げようと思っております。日本の既存住宅の流通シェアが低いということで、

確かに外国と比べるとそのように見えます。例えばアメリカと比べて非常に比率が低いということですが、私どもの協会でも独自に住宅目的の建物の登記から所有権移転の件数を独自に推計していきまして、実際にはもうちょっと戸数が動いているととらえています。ただし、例えば、業者が買い取ってリフォームして、それを再販した場合には2回になるダブルカウントがあるとか、法人の住宅の売買も含まれるという違いがありますが、協会の調べでは、ここに書いてある数字ではなく、平成30年に東京都だけでも14万件ぐらい住宅の取引がされていると推計しています。もちろん、国もこの資料、このデータをよく使っているのですが、特にこれがまずいということではないのですが、協会独自のデータもとっているということを少し宣伝させていただきたいなと思っております。

業者目線と言うと、今、特に東京では、新築の供給はなかなか少ないので、既存の住宅が相当注目を集めているということです。先ほど消費者の目線というお話もありましたけれども、業者の専門性を持って、消費者の皆さんのご期待にこたえられるようにしたいと思っております。

また、その流れでいくと、インスペクションという制度も始まって2年弱経ちましたが、これも国交省の窓口と時々議論させていただいていて、インスペクションのあっせんをするのかしないのかというような議論をしているときに、使い勝手はどうかとか、一般の消費者に制度が浸透しているかどうかとか、そういうところは現場で取引している担当者や会社が一番がよくわかっているので、こんな現場の状態であるとか、なぜ件数が少し伸び悩んでいるかといった肌感覚は国交省に時々お伝えするようにしています。

インスペクションの制度ができましたが、またいずれ見直しを図ることが法律に書いてあります。基本的には良い制度だと思いますし、普及させれば、建物をしっかり評価して価値のあるものには値段をつけていくという流れは非常に重要だと思うので、そこに貢献できるように、現場目線の声を伝えていきたいと考えて取り組んでおります。

以上でございます。

○大月部会長 御説明ありがとうございます。ここに関してはよろしいでしょうか。はい。

ほかにございますでしょうか。

飯野委員、お願いします。

○飯野委員 お疲れさまです。

マスタープランの見直しに関してという形ですが、現場サイドから申し上げますと、我々の不動産団体の立場からしてみますと、行政のほうから依頼がありますと、まずは周

知依頼という形で全会員に知らしめるというのをまず第一に上げています。それと、じかに現場協力するということもあり得ます。それは住宅の情報にしても、また各行政に置いてある居住支援協議会にしてもそうなんですけれども、先ほど震災の話がありましたよね、発生した場合どうしようかという形で。

昨年も東京都のほうと我々のほうと、実践訓練というのをやったんですよね。本日、震災が発生しました。都庁のほうから我々協会のほうに来まして、連絡が。我々から、協会のほうから支部のほうにいて、支部から会員にいて、今度、支部のほうから物件情報を会員から支部に戻して、本部へ戻し、都庁に戻すというふうな形の訓練も昨年一緒にやったんです。

また、空き家の問題とかいろいろあるんですけれども、東京の場合と地方の場合がやっぱり違っていて、現状が。だから、東京であればこうなんですよという何か示していきたいなと、プランで、というふうには思っております。よって、東京に住みたいな、安心、安全な東京なんだな、何があってもこうなんだなというような形で最終的に仕上げていきたいなと、皆さんと一緒にというふうに思っているんですけれども、その鍵を握るのは、消費者の皆さん方がこうしたらいいんじゃないかなという、すぐ結論が出るようなところにヒントを教えてあげればいいんじゃないかなと。ちょっと抽象的なんですけれども、我々、間に入っている者としたら、やっぱり消費者の皆さんと消費者の皆さんの間の何かの契約を一緒に携わっていくと。でも、消費者の皆さんからしてみても、あ、周りの人もこういうふうになっているし、私もこういうふうになっているよといった形でひもづけられるような形の施策が組めればいいんじゃないかなというふうには思っております。

よって、空き家にしても、更地にして、建物を持っている人よりも不利にならないとか、例えば。であれば、町がもっときれいになってくるかなと。

せんだっての住政審でいただいた、この「未来の東京」戦略ビジョン」というのを全部見させてもらいましたけれども、これ、できればいいよねというふうに本当に感じたんです。きれいな町、ほかから見ても、東京なら住みたいなというところに最後は最終的にそこに持ってきてさえすればいいと。ですから、そのためにいろんな意見を出し合っているんですけれども、今、先生方の意見を聞いていて、どなたかがお答えして、本来は住宅のことですから、本当はうちが答えなくちゃいけないのかなというふうに半分思いながらずっと聞いていたんですけれども、それを皆さんと共有しながらやっていきたいなというふうに思っています。最終的には、消費者の皆さんが判断しやすいところに持っていくとい

うのを持っていけばいいかなと。

ですから、このマスタープランにしても、非常によくできているんですけども、最終目標はこれなんだろうなというふうに私は見て思ったんですね。こんなふうな形でみんなで協力して行って東京都を変えていきましょうよという形にすれば、きっといいものができるはずじゃないかなというふうに思っております。

意見です。

○大月部会長 現場からの貴重な情報ありがとうございます。

恐らくいろいろな専門家の意見を踏まえて、消費者目線の居住リテラシーをどうやって上げていくかというお話だったかと思います。

篠見委員、よろしいでしょうか。

○篠見委員 今もいろいろお聞きしましたので。

○大月部会長 ちょっと時間が迫ってまいりましたが、ほかにこれだけは言っておきたいというのがもしあれば、よろしいでしょうか。

あと、ちょっと私のほうからもちょっと。

何点もあるんですが、ちょっと時間が来ちゃったのであれですが、1点ぐらいだけ、気がついた点を述べさせていただきます。資料3は現状のマスタープランの全体の目次立てで、先ほど事務局から御説明ありましたように、一番左に「3つの着眼点」というのがあります。ストックの活用と多様な主体の連携と地域特性に応じた施策の展開というのがあるって、これは一種の備忘録というかチェックリストであり、どの施策をやるに当たっても、いつもこの3つを考えようねということなんだと思うんですが、実はこの3つはあまりどこも出てないというような気がしております。

例えば災害なんかだと、下町と山の手と多摩の方面では相当違った振る舞いになるだろうし、あと、都営住宅がこっちは足りてる、こっちは足りてないというような話、あと、都営住宅の四、五階まで埋まっているのか埋まってないかとか、そういう地域性ということも非常に住宅を考えていく上で重要なんですが、全体を通して地域性に配慮したという点が全面に出てないような気がしますので、ちょっとその辺は今回見直すに当たって、1つの着眼点として重要なのかなと思いました。

あと、きょういろいろ意見が出てきたのを私も全部そのとおりで思って聞いていたんですけども、基本的にもし見直したりするのであれば、いろんな編集の仕方が可能であると認識を新たにしました。特に、住宅政策なのか居住政策なのかについては、どの辺に

目標を置くかによって相当編集の仕方が違ってくるような気がいたします。

一つは多分、個人空間や個人の財産といった個人の領域、それと、マンションなんかの共用部分や近隣空間といった近隣共同の領域があつて、それらが組んずほぐれつで一体不可分に町とつながっちゃっている場合があるわけで、そこでもし地震が起きたら、隣が倒れたら、うちも一緒に倒れちゃうみたいな一蓮托生な場面が容易に想像されるのが、東京の特徴です。つまり、個人の財産は個人の財産ばかりの問題じゃない場面が相当都市生活の中で出てくる。その辺はやっぱり子育ての環境の問題もそうですけれども、個人の都合と地域の都合が、都会ではかなり一緒くたになって考えられなければいけないことであるということだと思います。やはり個人と社会の間尺、空間の尺度に応じた、いろんな望ましいイメージ、実現したいイメージというのを課題別にどうやって解いていくかという点、すなわち東京都に住んでいたならこういうふうに住みたいよね、といういろんな要望を整理して、そのための処方箋というか施策があり得ますよ、というのがちゃんと誰の目でもわかるような、そういうものができていけば大変ありがたいなと思います。

あと、東京都の住宅マスタープランは、恐らく全国の都道府県、市町村から注目されますので、こうした目次の作り方、編集の仕方も相当頑張つてやらないと、逆にほかの都道府県から、あ、こんなんでもいいんだみたいに思われるのもちょっとしゃくなので、ぜひとも、事務局も我々も委員もいろいろ意見を出し合つて、いいものをつくつていければいいなと思っております。

ちょっとしゃべり過ぎちゃつて申しわけありません。

もう、ほぼほぼ時間が来たんですが、まだしゃべり足りないこといっぱいあるかと思いますが、もしいろいろ貴重な御意見ございましたら、どんな些細なことでもいいので、事務局のほうにメールでお伝えいただければと思います。

議論自体はここで終了いたしますが、最後に榎本住宅政策本部長より御挨拶をいただこうと思います。

どうぞよろしくお願いいたします。

○榎本住宅政策本部長 住宅政策本部長の榎本でございます。

本日、所用のため遅れてまいりまして、まことに申しわけございませんでした。おわび申し上げます。

本日、新たな住宅マスタープランの策定に向けた最初の企画部会ということで、現行の住宅マスタープランに基づく都の取り組み等について御説明させていただき、また活発な

御意見をいただきました。

今、御議論いただいたように、今度のマスタープランの策定に向けて一つ一つ具体的に重要な論点、いろいろなお話もいただきましたし、また今度のマスタープランのまとめ方、あるいは消費者目線というお言葉ありましたが、どうやってそれをリテラシーといいますか、見せていくのかということまで含めて、非常に幅広く活発に御意見いただきましてありがとうございました。心より御礼を申し上げます。

冒頭で、久保田技監からの話があったかと思えますけれども、昨日、都議会開会いたしまして、小池知事から表明の中で、この新たな住宅マスタープランを令和3年の末を目途に策定していくということで表明がございました。小池知事も非常にこの今後の住宅マスタープラン、住宅戦略というのは重きを置いているところでございます。

そのため、委員の皆様におかれましても、今後の住宅戦略の展開、あるいは住宅マスタープランの策定に向けまして、本企画部会においていろいろとお力添えをいただければというふうをお願いをさせていただきたいと思えます。よろしく願いいたします。

閉会に当たっての挨拶とさせていただきます。今後、よろしく願いいたします。

○大月部会長 ありがとうございました。

最後に事務局のほうから、議題の5で「その他」ということで次回の予定等について御説明をお願いいたします。

○平松企画経理課長 それでは、今後の審議予定について御説明をしてみたいです。

お手元の資料6にございますとおり、次回、第3回の企画部会は、令和2年3月30日の開催を予定しております。詳細につきましては、事務局から追ってお知らせをいたします。

その後、年度明け5月に審議会を開催いたしまして、新たな住宅政策のあり方について諮問をさせていただく予定となっております。

以降、企画部会を中心に審議を継続し、令和3年夏ごろには答申をいただき、その後、令和3年末に新たな住宅マスタープランを策定することを目指しております。

なお、本審議会閉会后、お気づきの御意見、お考えがございましたら、1週間後の2月27日までに事務局までメール、ファクスでお送りいただきたいと思います。と存じます。

以上でございます。

○大月部会長 ありがとうございました。

今、御説明いただいたようなスケジュールで審議を進めたいと思えますので、どうぞよろしく願いいたします。



あと、なお、このたび冒頭で御説明がありました、参考資料9にありますようなこの都の住政審の運営要綱に基づきまして、議事録署名人を私のほか部会長、副会長から指名するということになっておりますので、今回は飯野委員にお願いいたしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

○飯野委員 はい、わかりました。

○大月部会長 それでは、本日の審議はこれで終了させていただきます。どうもありがとうございました。

午後4時57分閉会