

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

※審議会終了後に頂いた御意見も含みます

【子育て世帯への支援について】

- 資料3-1のP3(子育てに配慮したガイドライン)、子供の体力低下が問題となっているが、体力づくりや健康向上のため、屋外の公園等において、これという目的を入れてもよいのでは。

【住宅セーフティネット・居住支援・福祉連携について】

- 資料3-1のP17(住宅セーフティネットに関する都の取組)、登録が進んでいないとのこと、都の現状や対策についていかがか。
- セーフティネット住宅について、大家の負担をいかに軽減する施策を迅速に展開するかが重要。大家の側からは孤独死や認知症への不安などデメリットが先行。一方で、高齢者を受け入れるメリットもあり、学生のように短期で転出せず、長期間入居してくれる。比較的住民トラブルも少ない。そのように、いい情報を積極的に大家に告知すべき。
- 家賃低廉化補助について、利用自治体が少ない。補助1/2の裏負担がネック。
- 資料3-1P19(見守りサービス支援モデル事業)、人件費を考えると200戸程度のカバーに相当。これは都営住宅の巡回管理人と同じ。(機器・設備と人力との分担や適性等を)どう考えているか。また、ICTで今後どれくらい機能代替できるか。
- 関連法の課題について検討が必要。例えば、高齢者が亡くなると残置物が発生するが、その処理をしようにも、大家側は民法で定められた権限しか出来ず、負担が大きい。例えば、終身賃貸借契約などのやり方もあるので、そのように対応できるとよい。
- 住宅確保のほか、子供であれば子育て支援、若者であれば就労、高齢であれば社会参加などが必要であり、それに向けて団地内の集会所などで、高齢者等が社会参加できる拠点をつくるのが重要。この拠点にて軽い就労や社会参加など、事業を行うイメージを持っているが、そこの居住者限定でなく、開かれた拠点であるべき。
- セーフティネット住宅への不動産事業者へのインセンティブが予算案でも色濃く反映されていることを期待したい。そのうえで、低所得者の住まいはしっかり守らないといけないし、子育て世帯、子育てに臨む世帯への住まい確保、不動産しか財産のない高齢者への政策も、インセンティブ含めて検討すべき。社会保障としての政策になるよう、都内が足並みをそろえて取り組めるように。
- 豊島区では空き家2万7千戸、空き家率も13.3%で23区で最も高い状況。特に、75歳以上の単身高齢者は小規模な町村を除いて全国一ではないか。高齢者の住宅確保が最大の目的で、今後、だれもが安心して入居できる環境整備が必要。区では、都指定の居住支援法人と、

包括支援の協定を締結。高齢者の住宅の確保、高齢者の見守りサービスについては、民間の法人との連携も必要。

- 都は全国で最も家賃が高い。空き家のセーフティネット住宅への転換をさらに進めるべき。特養にするのは行政コストが大きいので、空き家をリノベーションしシェアハウスや高齢者・知的障害者グループホームへの転換など、福祉との連携を進めるべき。
- 独居が多い中、告知義務がネックになり、孤独死すると事故物件になってしまう。死亡後何日なら事故物件にならないか、ルールがあいまい。都がガイドラインを策定し、団体への働きかけを行うべき。
- 住宅セーフティネット制度は、住宅確保要配慮者の増加が見込まれるなか大変大事な制度。世田谷区では子供の貧困の調査結果にあたり、住宅への要望が強く出て、ひとり親世帯向け家賃低廉化補助事業がスタートしたが、国のいろいろな要綱で使いにくい。都でも、これを障害者や高齢者、ひとり親に対し住宅政策の上で意見を上げて形に。
- 子育て世帯、高齢者世帯などジェネレーションで区切るのも大切だが、人間が結婚、離婚などライフスタイルが遷移するとき、住宅でこける時が多い。そこでのセーフティネットをどう構築するか。
- 都営住宅居住者から、建替えを行うと使用料が上がり、住み続けられなくなると陳情を多く受ける。使用料は制度で決まっているのは理解する。重要なのは、そのような居住者にとって、ほかにセーフティネット住宅等で家賃の安い住まいを選ぶなどの選択肢がないこと。住宅困窮者への対応が、実質的に、都営住宅一択になのが問題。

【空き家対策について】

- 都は全国で最も家賃が高い。空き家のセーフティネット住宅への転換をさらに進めるべき。特養にするのは行政コストが大きいので、空き家をリノベーションしシェアハウスや高齢者・知的障害者グループホームへの転換など、福祉との連携を進めるべき。(再掲)
- 高齢化、空き家などマイナス点があっても、うまく持ち主にフォローしていけば、不動産が動いて景気も回復する。また、空き家が多いのは貸主が貸さないとか、古い、間取りが合わないなど借りる方の要望もある。

【5G・新技術について】

- 5Gにより、住宅問題をどのように解決できるか、議論が必要。
- AI や IoT といった新技術をいかに生活の底上げに使っていくのか。それで孤独死を防止できれば、空き家がよく回るなど関連していくので重要。

【都営住宅について】

- 区市町村営住宅に対し都営住宅の数は9割を超えているが、この状況は都だけ。各区市町村への無償譲渡はほとんど進んでいない。公営住宅の在り方として、これだけ都が担っているのか。区市町村へのインセンティブがあっているのでは。
- 人口動向など社会資本が地域により違う中、都内一律で都営住宅について考えてしまっている。例えば、地域により土地価格など格差がある中、都心の都営住宅の在り方は、時限などいろいろな方法があるのでは。
- シルバーピアがある都営住宅について、一つの団地で同年齢でシルバーピア居住者とそうでない居住者がいる。そうした違いがあっているのか。
- おとな食堂や子ども食堂が多くなり、双方の併設も増えてきた。都営住宅でやる場合、住民側として、自治会の役員が都とどのように連携、協働できるか考えるべき。
- 都営住宅は、目黒区では直近の募集がたった1戸。全体の倍率もファミリー世帯20倍、単身50倍。新規建設はここ20年ゼロだが、住マスで供給戸数を示しているものの必要供給量の計算式がよくわからない。公開した議論を。一方で都施行都民住宅は高く空き家になっている。そうした住宅の都営住宅への転用など、都営住宅の増設に向け真剣な議論を要望。
- 都営住宅の都有地活用について、面積は新宿区と同じ広さ、資産価値は1.2兆円分とのこと。住宅供給だけでなく、まちの問題をどう解決していくのか、それだけの資産価値を最大限活用し生かしているか。
- Urban20のメイヤーズサミットコミュニケが昨年5月に出たが、国連のSDGsに即して、各都市の持続可能な開発戦略について確実に関連付け取り組むよう求め、すべての人が適切な住宅にアクセスできるよう、公営住宅を整備する財政の増加も示されていた。パリ市では公共住宅比率の20%確保が必要とのことだったが達成できず、罰金となったが、都はSDGsに基づく政策転換についてどう考えるか。
- 子育て世帯、高齢者世帯などジェネレーションで区切るのも大切だが、人間が結婚、離婚などライフスタイルが遷移するとき、住宅でこける時が多い。そこでのセーフティネットをどう構築するか。(再掲)
- AIやIoTといった新技術をいかに生活の底上げに使っていくのか。それで孤独死を防止できれば、空き家がよく回るなど関連していくので重要。(再掲)
- 古い都営住宅の70代の入居者から、古いバランス釜の浴槽を利用していると聞いた。またぎが高いため、きついので近くの銭湯を利用されているとのこと。高齢者が跨げないような古いタイプの風呂釜は、使用者によっては不自由。そういうところに配慮した行政を。
- 都営住宅を建替える際、創出した用地にて保育所等の整備を行っている。これは必要だが、それ単体や団地だけではなく、まち全体のヴァリューアップ、土地そのものの価値向上につながるような検討を。建替えが前提でなく、既存の団地でできることもあり、例えば、神奈

川県のホシノタニ団地では、既存団地を活用して様々な取組を実施。今後、足立区では、大学移転などの動きがあり、大学と連携した活性化も期待できる。

【マンション施策について】

- マンション総合窓口について、どのような質問が寄せられたか。今後、老朽化や居住者の高齢化が進む中、こうした窓口があると期待できる。

【サービス付き高齢者向け住宅について】

- サ高住は必要な地域に確保できているか。住宅のタイプ等により立地の誘導ができるか。

【統計調査結果について】

- 資料2のP7（住宅ストックの状況）、「住宅の耐震化の状況」は非常に重要なテーマだが、耐震診断のもとにこれを判断されているのか、推計値なのか。
- 資料2のP42（住宅及び居住環境に対する総合満足度）、平成20年、25年と「満足」の割合が増えているがなぜか。
- 資料2のP42、最新調査は平成25年で止まっているが、平成30年の結果はないのか。

【戦略ビジョンについて】

- 戦略ビジョンP44, P45の「居場所」は、高齢者、子育て世帯の支援、防災、減災、若年層の仕事づくり、外国人交流などいろいろな課題に効果を発揮でき、良い取組。そのうえで、質を上げるためイノベーションと絡め、例えばソーシャルエビデンスを志すベンチャー企業の活用、SDGsを解決したい大企業、リモートワーク、働き方改革などイノベーションとセーフティネットを分けすぎず検討を進めると東京らしさが出る。
- 「居場所」の取組が挙げられているが、区でも昨年5月にフレイル対策センターを開設。また、これに併設しておとな食堂も開設しており、このような取組により、孤立化の予防を進めたい。子ども食堂、おとな食堂も含め、都と連携を強化し充実を図りたい。

【産業政策、都市づくり政策との連携】

- 都の豊かな税収は、強い経済力に支えられている。東京の生産性や供給力をいかに上げるか、現行住マスの目標1から8に明示的に出ていない。労働力人口が減る中で、生産性の確保について、住宅政策としてコミットする必要。
- 北品川のように、インフラとの結節点としてグローバルと直結し、容積率緩和をして住宅供給を行い、高度人材やイノベーションを起こしそうな人材への住宅確保を図る取組も必要。
- 日本の問題点として、若者は無職でなくとも低賃金の者が増加しており、安定的な労働力化にあたり、側面、住宅からも支援が必要。色々な政策との連携が必要で、アメリカでは

welfare to workのような、雇用政策と公営住宅政策、再分配的な住宅政策が連携し、アウトカム目標として公営住宅からどの程度 exit したか取り組んでいる。低賃金の者が、どうやって普通の雇用環境や民間の住宅市場に戻るか、取組が必要。

【既存住宅流通市場について】

- 不動産の流動性を高めることは重要。これまで、景気後退した国では流動率が低かった。活性化目指し政策を進めるべき。

【既存ストックについて】

- 既存ストックはすでに飽和状態。大田区でも、町工場の跡地などがマンションになる等、人口が微増。都は住宅の全体的な質や量をどのように考えるか。

【防災・災害対応について】

- 自然災害全般の防災対策も重要。

【環境・省エネについて】

- 都はゼロエミッション東京戦略を打ち出したが、2050年度までのCO₂排出ゼロの目標に向け、住宅部門は非常に重要。住政策でもどのように実現するかぜひ考えて。

【新たな住まい方について】

- 国の審議会でもサブスクリプションの話が出ていたが、新しい形態、多様な住まい方の創出について、東京でどう図っていくかという観点も重要。

【広報・ホームページについて】

- 都の住宅問題は、高齢化、空き家、ひとり親、防災など待ったなしの重要な政策がたくさん。弁護士の立場からは相続で空き家になることが多いと感じるが、例えば、サ高住に入居するにも、素晴らしい政策が展開されているようだが、一人ひとりの都民に伝わっていないように思う。ワンストップで情報にアクセスできるように。

【総論・複合意見】

- 住宅は人権であり、居住面積が狭くなり環境を悪化させるようなことがないよう、人口が減っていく中きちんとした水準への誘導が必要。
- 省エネやコミュニティの活動につながる住まいの在り方、防災、避難せず住み続けられる体制確保、5Gを使った健康、見守りなど、住宅政策からも望ましい政策への誘導が必要。
- 団体にて、研修で国の動き等を紹介。民間住宅だけではできないような、国や都でやっている政策は本当のところはキャッチボール。高齢化、空き家などマイナス点があっても、うまく持ち主にフォローしていけば、不動産が動いて景気も回復。また、空き家が多いのは貸主が貸さない、古い・間取りが合わないなど借りる方の要望も。(再掲)