

令和元年度
第3回東京都住宅政策審議会企画部会

令和2年3月30日（月）～5月1日（金）

書面開催

令和元年度 第3回東京都住宅政策審議会 企画部会（書面開催）におけるご意見・ご質問

資料送付：令和2年3月30日 意見まとめ：令和2年5月1日

委員	資料番号	ページ	該当箇所	ご意見やご質問など
◆論点・住宅マスタープランについて(主に資料2、4、6関係)				
白井委員	6	1	総論 「福祉、都市づくり、まちづくり、産業、環境等、他の関連する分野との住宅政策との連携を」	総論 「福祉、都市づくり、まちづくり、災害対策、産業、環境等、他の関連する分野と、住宅政策との連携を」 総論の中でも災害対策の言葉を入れておいた方がよいのではないか。 レジリエンス、国土強靱化等の災害対策は現在着目されている分野であり、密集、住宅の耐震化、マンションの居住継続等は住宅政策としても連携して取り組まなければいけない分野ではないか。
大月委員	6	1	総論・3住宅ストック【マンション】	・新しいマスタープランでは、重要項目は引き継ぎつつも、項目等の並べ替えは、これよりは大胆に編集して良いと考える。 ・マンション管理等の問題も、戸建てなどと同様、このように【住宅ストック】の問題として、ひとくくりにしたほうが、理解しやすい。 ・住宅流通に関して、インスペクション制度の普及、充実を推進してほしい。
井上委員	6	1	2居住者の視点【高齢者】	医療・介護については方向性はみえており、決め手の制度や公的保険でカバーされていない生活支援の組み立てが大事。よって、居場所づくりを進めることが住宅行政としては大事ではないか。福祉施設に居場所を併設させることは、ハードの費用負担、人材の有効活用として有効。
矢田委員	6	1	2居住者の視点【高齢者】	高齢者の住まい(の居住の確保)について検討するという場合には、住宅政策の目標のうち、2と3は、実際には強く結びつき、切り分けが難しく、一貫した議論が必要になると考えている。また、福祉や医療、IoTなど他の領域とも結びついたので、それを意識したようなわかりやすい記述ができればよいと考えている。
井上委員	6	1	2居住者の視点【要配慮者・居場所】	資料3のみんなの居場所創出プロジェクトが具体的なツールと思われる。福祉部局の通いの場に相当。この拠点の配置計画と建築計画が大事。運営は福祉部局が担っていくのだと思うが、基礎自治体単位で福祉部局と住宅部局の連携が必要。(都福祉保健局の社会福祉審議会意見具申参照)
井上委員	6	1	2居住者の視点【要配慮者・居場所】	都営住宅の巡回管理人制度を福祉専門職につなぐ役割、公的住宅の居場所づくりを担う役割と位置づけ(つまり、個別の福祉的支援にまで入りこまない)、財源を措置したうえで活用してはどうか。 民間賃貸の住宅確保要配慮者については、将来推計を行うことがまず必要ではないか。
山本委員	6	1	2居住者の視点【要配慮者・居場所】	現時点では、高齢者・障害者・生活困窮者が民間賃貸住宅に入居することがとにかく困難である。大家・不動産会社が安心して貸すことができる環境づくりが重要。大家・不動産会社がどうすれば貸してくれるかといったヒアリング調査も必要だと思う。また民間賃貸住宅への入居促進だけでは対応できない場合もあり、公営住宅などの一定数の担保は必要である。今後は、民間賃貸住宅居住者への家賃補助なども施策として検討する必要がある。
山本委員	6	1	2居住者の視点【要配慮者・居場所】	居場所を確保することは今後一層求められるようになる。社協や地域グループがこれに努力しているが、集まるための場所がない、あっても建物の2階以上でエレベーターがないなどのために、人が集まらないといったことも起こっている。公的な場所をできるだけ使えるように誘導することが必要である。
大月委員	6	1	2居住者の視点	国が推し進める、居住支援協議会、居住支援法人、登録空家と、ポストコロナ時代の居住の貧困の課題を、今から議論しておいたほうが良いと考える。
中山委員	6	1	3住宅ストック【マンション】	「マンション」として項目が立てられているので安心した。
大月委員	6	2	4産業・新技術の視点	孤独死防止の為の、たくさんの大家さんが簡単に導入できる仕組みの開発を、都営・都公社の住宅をベースに進め、民間でビジネス化し、全国発信することを検討してほしい。

委員	資料番号	ページ	該当箇所	ご意見やご質問など
河端委員	6	2	5 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点【災害】	災害に強い住まいづくりやまちづくり、事前対策において、ハザードマップをもっと活用することを推奨する。
古澤委員	2	-	諮問に向けた論点整理	論点の中の項目として、既存住宅流通市場の整備の観点(参考資料2の23～25頁)を盛り込んでいただきたい。
矢田委員	参考資料2 (資料4)	2頁 (1頁)	(現行)東京都住宅マスタープランの目次構成	住宅マスタープランを通して読んでみると、序、1章、2章、3章までは、各章ごとのつながりが意識され、書かれているので、章ごとの位置づけがよくわかり、読みやすい印象をもつ(委員に就任した際に頂戴した住宅マスタープランの見開きのパンフもそれに対応して作成されており、わかりやすい)。これに対し、第4章の「住宅市街地の整備の方向性」については、前章までとの関連性が序章等で明瞭に記載されていないせいか、住マスにおけるその位置づけがはっきりせず、まとまり感のない印象を受けた。(もっとも、第6次の住マスでは、ランドデザインが未策定であったので、第4章が抽象的な内容になってしまうのは仕方がないが…。)
矢田委員	4	3	第6次住宅マスタープランの第4章第1節など	上記と関連するが、第4章の第1節の見出しは、「住宅・住宅市街地の状況」となっている。住宅と住宅市街地の間に(・ナカグロ)をつけてつないであるのには何かしらの理由があるのか。また、1節を読むと、「木造住宅密集地域」という表現があるが、これは、密集住宅市街地とは概念は異なるのか。さらに、二地域居住といった表現もでてくるが、これは一般的に使用されるものなのか。要は、専門家が読む分には問題なくても、一般の消費者が読むことも想定するのであれば、そもそもこの章自体の中身が難しいので、少なくとも表現等にはもう少し配慮・工夫できるのではないかと思った。その際は、住マスの巻末の参考資料の中の用語説明などを充実させてもよいかと思った。
◆住宅市街地の整備の方向(資料4)				
大月委員	4	-	全体	この該当箇所の記述の中で、「住宅市街地の整備の方向」を示した後、【可能であれば】具体的に、どのような、施策展開を考えているのかを、具体的に示したほうが、何のための記述であるのかがより明確になると思う。この点、資料6に説明されているということであれば結構である。
小田委員	4 5	4ページ 2ページ	集約型の地域構造へと再編 集約型の地域構造を形成	「集約型の地域構造」という言葉が無定義に使われ、それを手放しで是としているように感じる。拠点を核に機能集約することに異論はないが、機能集約と居住集積が相互に増幅しあって、例えばインフラの処理機能を越えた過度な集約・集積が形成され、あるいは他地域における良好な住宅市街地の形成を阻害することがないように、機能集約についても何らかの適正さが求められるのではないか。国際ビジネス交流ゾーンにおける超高層マンションの乱立が、当該拠点における公共交通機関の機能麻痺や郊外住宅地の空洞化・空家発生の一因となっているのではないか。住宅市街地の整備の方向を検討するに当たって、集積の規模や密度の適切さに配慮する必要があるのではないか。
小田委員	4	4	将来の地域別のイメージを描き	将来のイメージ描写は、都民がマスタープランの目指す姿を共有できるようにするための重要な作業。その際、地域の将来イメージと整合性のある地域毎の人口・世帯数の計画値も定めるべきではないか。都心や臨海部における超高層マンションの立地を促進し、一方でそのことが郊外住宅地の空洞化を招来するような政策にならないようにすべき。
小田委員	4	5	具体的には次の3点を考慮・・・	東雲等の大規模超高層住宅団地が整備されることで、木密地域から若者が流出して改善が困難になるというような因果関係があると仮定すると、考慮すべき事項として①、②、③を並列して(相互の因果関係を考慮せずに)記述するだけでは不十分ではないか。また、都心や拠点駅周辺を除けば、老若男女が快適に安心して暮らせることが最も大切であり、したがって考慮すべき施策もハードなものばかりではなく、地域の福祉システムとの関係性などソフトな施策も住宅市街地整備には不可欠ではないか。
飯野委員	4	3	第一節 住宅・住宅市街地の状況全文	見出しを含め、文案の構想を練り直した方が良いのでは。
飯野委員	4	5	下段「一方、～展開していきます」	東京における住宅市場は、各区市町村の区域を大きく超えて市場が形成されていることから、削除した方が良いと思う。
飯野委員	4	6	下段、下から4行目	”新たに大量の住宅を生みだし～を与える”を削除した方が良いのではないかと思う。

委員	資料番号	ページ	該当箇所	ご意見やご質問など
野澤委員	4	7	都が立地に応じた施策の重点化の必要性を区市町村に十分に周知及び地域設定の基本的な考え方等を区市町村に提示	新都市生活創造域・多摩広域拠点域：拠点周辺に住宅開発が集中し、単なる都心のベッドタウンにならないよう、集合住宅のみではなく、住宅政策としても、用途の複合化への支援策を講じることが重要。
中山委員	4	9	第2節 ゾーン別の整備の方向	東京都と言っても色々な地域により事情が異なるので5種類のゾーン区分により、施策展開を考えていく方針は維持されてよいと思う。新しい視点としては、東京オリンピック・パラリンピック、AI(人工知能)、コロナウイルス感染問題のような危機管理が出てきている。
河端委員	4	9～11	第2節 ゾーン別の整備の方向 (1)センター・コア再生ゾーン (2)東京湾ウォーター・フロント活性化ゾーン (3)都市環境再生ゾーン	これらの地域には、地震、水害などのハザードマップでリスクの高い地域が比較的集中している。災害対策として「木造住宅密集地域」が取り上げられているが、近年、大型台風やゲリラ豪雨等による水害が多発していることを考慮すると、浸水リスクの高い住宅市街地の整備も必要だと考える。
◆重点供給地域				
有田委員	全般	-	全般	重点供給地域については、既に住宅・住宅地の大量供給という制度当初の趣旨から転換した考え方にシフトしているものと思われるが、国の住生活基本計画の見直しの方向性も踏まえつつ、東京都の各種の広範な住宅政策(特にストック対応：マンション建て替え、空家対応、密集市街地更新等)を(メリハリをつけて)重点的に実施するエリア・ゾーンという位置付けをより分かりやすく表現できることが望ましいと思われる。 この際に、都市開発諸制度における(重点)育成用途+ゾーン設定の組み合わせに対応した施策との連携を明確にすることが望ましいと思われる。
◆マンション				
野澤委員	-	-	高経年マンションについて	東京の住宅政策としてこれから重点的に取り組むべきは、高経年マンション問題であろう。 特に、高経年マンションは、高齢単身世帯も多く住んでいることから、これから、相続放棄や管理費滞納住戸、管理組合が競売しても売れないマンション住戸などの問題が多発化することが懸念される。 国のマンション政策の見直しも見込まれるが、都としても、神戸市のように、マンション維持管理の「届出」ではなく「認定」に踏み込んだ公的関与の仕組みづくりが必要ではないか。 ただし、届出すらしないマンションや認定できなかった管理不全マンションへの手当、支援策の構築も必要。管理不全に陥る前の早めの段階から、専門家などが入って対応に着手し手遅れにならないように未然に防止することが重要。 特に自主管理のところの管理不全が深刻化している。 適正な管理ができるようにするために、マンション管理士資格を持つ弁護士などの専門家派遣支援などの充実が必要ではないか。
中山委員	1	1	マンション施策について	2020年2月28日に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等の一部改正案が閣議決定され、これから国会で審議が始まる。地方公共団体の役割が強化されることとされているので、成立すれば、新しいマスタープランにも反映されるよう検討の必要があると思う。
小田委員	4	5	マンションの適正な管理など・・・国の施策とも連携しつつ	特に超高層マンションでは数十年後には深刻な管理問題の発生が危惧される。国の施策を超えた都独自の実効性のある対策や予防策を講ずるべきではないか。
齊藤委員	全般	-	-	マンションのご質問・ご意見が多くあるようだ。4月から始まった管理状況届出制度の状況を鑑みて、次の課題・政策を検討する必要があると考えている。

委員	資料番号	ページ	該当箇所	ご意見やご質問など
野澤委員	-	-	公開空地の維持管理問題について	総合設計制度を利用して生み出された公開空地の維持管理費などの負担が大きいマンションもでてきている。公開空地をつくってメリットを得るのは容積率割り増しがもらえるデベロッパーであり、整備後の維持管理費は管理組合が未来永劫担うという消費者から見たら偏った仕組みとなっている。高経年マンションでは、居住者も高齢化しており、公開空地の維持管理も不全となる危険性もある。せめて、今後の総合設計制度で生み出される公開空地の維持管理に対しては、デベロッパーは売りっぱなしではなく、何らかに関与するような仕組みを盛り込むなど、何らかの対応が今後必要になってくるのではないかと。(マンションという維持管理に関わる住宅政策として)
◆マンション・住宅市街地の整備の方向(複合)				
鈴木委員	3	2	④⑥	資料3P2④「マンションの適正な管理」が表題に掲げられているが、箱書きの説明は届出制度の対象となるマンションについてのみの言及となっている。先にまとめられた「東京マンション管理・再生促進計画」の目標には「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」がある。都に存在するマンションの大部分は、届出制度の対象外の管理の良好なマンションであることから、同目標の主旨が「住宅市街地の整備の方向について」において読み取れるよう考慮いただきたい。
	3	5	住宅戦略により 住環境を向上	
	4	5	最下段「マンションの適正な管理」	
	4	6	最下段「質の充実」	
◆空き家				
野澤委員	-	-	空き家問題①	<p>東京都は非常に広範囲にわたり、中枢広域拠点域、新都市生活創造域(環状7号線～国分寺あたり)、多摩広域拠点域(立川～青梅・八王子JCTあたり)、自然環境共生域で、空き家の発生要因やその対応策が異なってくる。民間市場が動くエリアについては、空き家の各所有者による維持管理の推進に軸足を置くこと、これまで通りのワンストップ窓口の存在などの情提提供を強化し、空き家ではなくても、相続は発生する前の段階からの「住まいの終活」の相談窓口としての機能を強化していくことなどで対応していく。</p> <p>一方、民間市場が動きにくいエリアは、木密の防災性向上のために、無接道敷地は自治体への寄附受けの推進、接道敷地との2戸1化の推進のための解体費助成の推進などが考えられる。超郊外エリアでは、低額物件流通の業者・NPOなどの空き家流通の担い手への支援策の充実、買取再販事業への支援などが必要。</p> <p>加えて、町田市などの丘陵地の計画的住宅地でオールドタウン化しているエリアは、住宅の用途転用の推進による街の多機能化の促進が必要。住宅を住宅以外の用途に転用する際の助成制度などが考えられる(こうしたエリアでは、住宅数そのものを減らしていきながら、街の多機能化による郊外住宅ならではの魅力をアップさせるべき)</p> <p>空き家が増加しているエリアでは、重点区域を指定したうえで、前橋市の空き家対策補助金(特に、二世帯近居・同居住宅建築工事費補助)のように、空き家を取得して跡地に住宅を新築する場合にも助成することで、助成する度に確実に空き家が減り、人口が維持できるような施策に取り組むことも検討の余地がある。 https://www.city.maebashi.gunma.jp/kurashi_tetsuzuki/5/2/1/11693.html</p>
野澤委員	-	-	空き家問題②	東京都は、賃貸空き家が多いというデータがあるので、災害発生時に、すぐに、みなし仮設などに利用できるように情報収集・ネットワーク構築・条件整備が必要ではないか。
野澤委員	-	-	空き家問題③	23区などは、施設入居・認知症発症による塩漬け空き家の問題が大きい。空き家の適正な維持管理の促進(特定空家等未満の空き家)に向けては、地域包括ケアとの連携により、所有者や維持管理人の特定と連絡、情報提供体制の構築が効果的ではないか。

委員	資料番号	ページ	該当箇所	ご意見やご質問など
◆子育て				
野澤委員	参考資料2 資料5	4～5		<p>①都市開発諸制度の育成用途の「住宅」の中の、「子育て支援住宅」の要件を厳しく見直すべきではないか。(長期優良住宅も入っているが、集合住宅の長期優良住宅は少ないようなので今回の意見からは除外した。・・・ただし、湾岸エリアのタワマンは長期優良住宅が多いが)</p> <p>都市開発諸制度では、中枢広域拠点域内の国際ビジネス交流ゾーンの中核的な拠点地区を除き全て、中枢広域拠点域外の中核的な拠点地区・中核的な拠点周辺地区、枢要な地域の拠点地区、地域の拠点地区で、育成用途に質の高い住宅として、サービス付き高齢者向け住宅、子育て支援住宅、長期優良住宅、賃貸住宅が入っている。</p> <p>そのため、今後、拠点やその周辺で都市開発諸制度を利用して容積率割り増しを行う場合に、育成用途の住宅として「子育て支援住宅」の認定を伴う集合住宅の開発が増加することが懸念される。(現時点でも認定も1000戸を超えている)</p> <p>子育てを支援する住宅づくりは重要であるが、現行の子育て支援認定制度の要件では非常に緩い面がある。(デベから見ると、基準が緩いのでねらい目ではないかと思われる)</p> <p>具体的には下記。</p> <p>①立地に関する基準(必須1項目、選択1以上適合/4項目):23区や多摩地域での拠点を設定しているようなエリアであれば通常、小学校区内には整備されてきているため、徒歩圏内にいずれかの施設はあるはずであり、基準となっているとはいいがたいのではないか。</p> <p>②住戸内・共用部分に関する基準(必須55項目、選択9以上適合/19項目):全世代に必要な基準で、通常の分譲マンションでは商品企画上、整備するようになっていないのではないか。そのため、基準となっているとはいいがたいのではないか。</p> <p>③子育て支援施設等の設置、子育て支援サービスの提供に関する基準(選択1以上適合/6項目):集合住宅内に保育所等をつくるのであれば評価できるが、それも必須ではなく「選択」であり、その他の基準は、「サービス連携」「情報提供」は、子育て支援認定マンションだからこのサービスとはいいがたい。</p> <p>④管理・運営に関する基準(必須6項目、選択1項目):全世代に必要な基準であり、住宅供給者は、売りやすくなる商品企画の観点からすると当たり前盛り込んでいる項目ではないか。</p> <p>以上から、都市開発諸制度とリンクする形の「子育て支援住宅認定制度」については、事業者が、通常の開発ではやらない項目を盛り込んでこそその基準に見直すべきではないか。(ただし、子育てを支援する、子育てをしやすい住宅というアピールをきちんと都が認定し、公表することで、子育て層が住みやすくなることはよいことであるため、「一般形」と「都市開発諸制度利用型」に制度そのものを分ける方が望ましい)</p> <p>例えば、「都市開発諸制度利用型」については、公開空地进行を、分譲当初からの初期設定として、子供たちの遊び場として許容する場とすること、地域のお祭りなどの場として提供すること、事業者やマンション管理会社が管理組合と協働で東京都のしゃれ街条例の認定団体に登録して活動する(実際にこうした分譲マンションが都内にあり)ことなどの要件を盛り込んではどうか。</p>

委員	資料番号	ページ	該当箇所	ご意見やご質問など
◆災害・コロナ				
有田委員	全般	-	全般	<p>今回の世界的な新型コロナウイルス対応の影響等も踏まえた上での以下の視点があろうかと思う。</p> <p>1)テレワーク対応等を支援するための施設整備(郊外住宅地の中核となるエリアにおけるテレワーク関連施設(従来のコワーキングスペースに類するもの)等の促進策</p> <p>2)インクルーシブな社会の実現、様々な意味での社会的弱者に対する居場所づくり支援を通じた地域力の向上等の政策課題が従前からあったと思うが、それに加えてウイルス等のリスクに対応しうる地域力向上につながる場づくりのサポート</p> <p>3)感染症対応、災害対応のためのリダンダンシーを踏まえた住宅の確保の方策</p> <p>4)過度な監視社会化を招かない範囲での、ICTの活用促進による感染症対策・社会的弱者の見守り等を支援する方策</p>
野澤委員	-	-	浸水想定エリアの住宅の浸水対策	<p>浸水想定エリアでは、今後の新築住宅においては、地下室(半地下)の居室の抑制や電源施設の設置位置の誘導などが必要ではないか。(特に、ゼロメートル地帯)</p>
荒委員	3	2	防災-住宅の強靱化について	<p>前回の部会で申し上げたが、首都直下地震を見据えた対策を徹底していくことが最も都民を守ることになると思う。家具転倒防止と初期消火対策といった各世帯への啓蒙や訓練から、安否確認ができたり、防災情報をお伝えするICTの活用など、民間企業の参入を行いながら、根本的な見直しを望む。</p> <p>また、「みんなの居場所づくり」にも防災の記載があるが、この場所を核として地域コミュニティの防災啓蒙の場所とする取り組みは非常に可能性があると思う。有人管理の中で、防災にも詳しい人材を登用し、地域コミュニティづくりと防災減災の展開を同時にできるとよいと思う。</p>
大月委員			ポストコロナ	<p>・災害や緊急対応の項目として、今回の新型コロナウイルスへの、住宅に係る対応から導かれる、次への教訓をきちんと生かしたかたちの項目を作るべきと考える。住宅ストックの有効活用、特に都営住宅ストックの事業用空き住戸の活用など。あるいは、疫病対策も兼ねた、災害対策事前協定の推進など。</p> <p>・ポストコロナの問題として、一時的に値段が定価した大量の空き店舗、空きマンション、空き住宅を、国内外の特定の団体や集団が買い付けに来て、地域社会の属性が失われるという危惧を感じるので、対策が必要と思われる。</p>
河端委員	参考資料2	44	目標7 災害時における安全な居住の持続	<p>災害対策が地震に関するものばかりだが、水害に関する対策も必要だと思う。</p>
◆テレワーク				
井上委員	6	1	1総論	<p>共働きの一般化、テレワークの推進から、特定の住宅居住者のみが使用するコワーキングスペース(タワマンの共有スペース等)が普及すると思うが、これはあくまで私有財産。地域の共有財産としてコワーキングスペースを整備する方向性も出てくる(市場で対価を払うもののほか、みんなの居場所に付帯させるもの)。みんなの居場所＝福祉という感じだったが、ここにコワーキングが入る時代になる。近代化によって住宅から失われた仕事場が、住宅ではなく地域に回帰してくる、その視点を共有したほうがいいのではないかと。そして、居住地に近いほうのワーキングスペースは労働も含めたものとしてサードプレイス化していくのではないかと。などなど、議論してほしい。</p>
◆団地				
井上委員	6	2	5持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点【まちづくり・団地再生】	<p>公的団地の建て替えにおいて福祉施設を誘致し、下記の居場所づくりを行ったとしても、そこに社会福祉とは違うもの(教育、運動、飲食、地元経済)を導入し、適度におしゃれな空間にしないと、団地外の人は来ない。そういう意味で住宅と福祉以外の部局との連携も大事ではないか。</p>

委員	資料番号	ページ	該当箇所	ご意見やご質問など
◆戦略ビジョン(居場所等)				
山本委員	3	3	「地域における様々な『居場所』を創出するため、コーディネーターが中心となり～」	「コーディネーター」は、どこに所属しているのか。社会福祉協議会が進めてきた「ふれあいいきいきサロン」活動との整合性はどのようになるのか。
山本委員	3	4	「都営住宅の交流スペース等を活用して～『おとな食堂(仮称)』を開設し～」	こうした存在があることは重要だが、誰が主体となって行うかが課題。都営住宅の自治会はかなり弱体化しているところが多い。設置は比較的容易でも、それを継続する人材、予算をしっかりと確保することが求められると思う。また都営住宅は、当該自治体や社会福祉協議会からすると、裁量外のように、なかなか手をつけにくいのではないかと感じる。都営住宅管理部門と当該自治体・社協の密接な連携が求められる。
山本委員	3	5	地域を支える人材の派遣	具体的にはどのような人材か。「派遣」される人はどこに所属する人なのか。上記の「コーディネーター」と同一人物となるか。地域にはすでに、生活支援コーディネーター、地域福祉コーディネーター、ボランティアコーディネーターなど、多くの「コーディネーター」が存在している。
荒委員	3	3	「みんなの居場所づくりプロジェクト」	取り組み意義を非常に感じる。人々の居場所であり、社会課題を解決する場所として、機能するとよいと思う。そのためには有人管理として、そこで駐在する人がコミュニティデザインができる人材だと、さらに機能が増すと思う。 有人管理にするためには財源の確保が必要。財源が公的な資金だと限界もあると思うので、何らかの経済を回す方法を展開すべきと考える。いま私の会社で取り組んでいるのは、居場所となるスペースの一部を民間飲食事業者に貸して、その賃料をもとに、コミュニティデザインができる人材を登用する仕組みである。 民間飲食事業者には居場所づくりである趣旨を理解してもらった上で、運営面にて協働を行っていく。プロの飲食事業者が関わることによって、魅力ある飲食が提供でき、さらに人も集まってくるので、居場所としての効果が増加する。
矢田委員	3	5	2030年に向けた政策目標	政策目標の中に、ボランティア行動者率を向上とある。これは、地域コミュニティを支え、盛り上げるボランティアを増やすという意味なのか。この資料だけ読んでいるため、この図表でいうボランティアの内容(内訳)がよくわからない。ただ、ボランティアを活用するという視点は重要と思っている。 たとえば、認知症の高齢者の支援者として、市民後見人が養成されているが、ほとんど活用されていない実態がある。法律の知識を持った市民が、高齢者や障がい者らの住まい支援に必要な知識もさらに持っていていただくと、地域を支えることもできる重要なボランティア人材になるのではないかと感じる。他の施策との連携の重要性が現行の住マズで指摘されているので、さらに踏み込んだ議論ができるとういのではと考えている。
◆住情報				
野澤委員	-	-	住宅に関わる相談体制の強化	サ高住、サブリース、リースバックなど、一般の人にはわかりにくい住宅タイプ・流通がでてきている。特に高齢者は、契約内容などについて、よくわからず、よく理解せずに契約してしまっているケースも多い。都として、住宅に関わる相談窓口の強化や悪徳業者の公表などを行うとともに、こうした点についても、地域包括ケアと住宅政策との連携が必要ではないか。
◆東京における土地利用に関する基本方針について(資料5関係)				
大月委員	5	-	全体	あまり明示的に、「2022年問題(生産緑地の宅地化をどう誘導するのか)」と「郊外戸建住宅団地の超高齢化(建築協定、地区計画の規制が厳しすぎて新たな層の流入がない)」の課題が明記されていないようなので、住マズで議論しておく必要があるかもしれない。
山本委員	5	42	① 住宅地 新都市生活創造域では～住宅地を形成する必要がある。	ここでの指摘が適切かわからないが、都営住宅を高層化することによって、従来のコミュニティが壊れることや買い物が一層不便になるなどの問題があがっている。土地の有効利用は必要だと思うが、住民の生活面もともに考える必要がある。
中山委員	5	28・42	高経年マンション再生(P28)、4 土地利用の基本的な方向(P42)	都内のマンションの2つの高経年問題、すなわち建物の高経年化(老朽化)と住人の高経年化(高齢化)について、もっと踏み込んだ内容とすべきではないか?ご検討願いたい。

委員	資料番号	ページ	該当箇所	ご意見やご質問など
小田委員	5	8	大規模水害に備えた市街地の在り方についても検討を進めるべき	東京が日本の中核であるからこそ、発生確率は低いかもしれないが大規模地震と大規模水害、あるいは富士山噴火等の複数の大規模災害が同時発生することも想定すべきではないか。
小田委員	5	10	国際競争力の強化に向けた機能の一層の導入を促進 土地の高度利用を実現すべき	国際ビジネス交流ゾーンでは、総じて居住機能を含む多様な機能の高度な集積を目指すべきとされているが、盲目的に集積を高度化するのではなく、国家レベルでのリスク管理という観点も必要なのではないかと。
小田委員	5	全般	-	「魅力的な」という言葉が多用されているが、読む者によって何が魅力的であるかは異なるので、具体的な表現に改めるべき。
◆その他				
篠見委員	-	-	-	良好な住宅ストックの形成や保持のためには、都内の中小住宅生産事業者の経営力や技術力に依るところが大きい。中小住宅生産事業者が技術習得をできる機会や、新技術・革新的取組に関する情報が得られる環境づくりへの協力を、引き続き期待する。

企画部会に属さない審議会委員からのご意見

-	-	-	-	○ 住宅施策の位置づけについて ・1996年国連人権居住会議では「イスタンブール宣言」を採択。「住まいは人権」との立場に立った政策への転換が求められる。 ・これは国連のSDGsにも受け継がれ、都の実行プラン強化版(2019年1月)では、「SDGs達成のためには、(中略)自治体レベルでの取組が期待される」とSDGsの考え方を掲載。このような観点から、住宅政策の発展が必要。
-	-	-	-	○ 都営住宅について ・昨年5月の世界主要都市サミットのコミュニケで「公営住宅を整備するための財源を増加させる」と明記されたことは重要。 ・必要な都営住宅数を科学的に導き出し、必要供給数の計算方法を都民に明らかにし、その増設に向けた議論をお願いする。 ・都営住宅は住宅確保要配慮者のセーフティネット住宅の位置づけでもあり、その中核として新しい環境整備、発展を進めるべき。
-	-	-	-	○ マンション管理状況の届出制度について ・マンション管理条例の制定にあたり、旧耐震マンションの実態を把握、分析するなどの蓄積を経て条例化した点は重要。居住者の困難に寄り添い、耐震診断・改修などマンション等良好な管理とストックを促進するための議論を進めたい。 ・居住者・区分所有者の権利と意向を無視した一方的な建替えや再開発の梃とならないように求める。
-	-	-	-	○ 超高層マンションについて ・超高層マンションは、維持管理コスト・技術的困難や防災上の脆弱性等が指摘される。都の土地利用基本方針でも「都心居住推進策の見直し」とある。一方、都は、選手村予定地を払い下げ超高層マンションを認可するなど、矛盾した施策。 ・今後、現行住マス等に明記された超高層マンション規制・誘導の在り方の検討の方向性を明瞭化し、具体的な規制策と災害対策などの検討を行うべき。
-	-	-	-	○ 高齢者の住まいの確保について ・都の高齢者向け住宅は、安定して住みつづける環境が不十分との認識が重要。 ・いくつかのサ高住を調べたが経費が高額。高齢者からは、安い家賃の賃貸住宅がない、高齢を理由に断られるとの相談が多い。こうした要望に都はどう応えるか。 ・活用できる賃貸住宅や空き家がどれくらいあるか、調査する必要がある。 ・都のセーフティネット住宅の必要数の算定の仕方を改めて明確にすべき。 ・都営住宅、シルバーピアの増設が必要。