

## 令和2年度第3回東京都住宅政策審議会企画部会(令和2年10月28日) における主な御意見の概要

### 【マンションについて】

- 新型コロナウイルスの感染拡大により、管理組合の活動や、理事会が開けないことも発生し、長期修繕の対応など遅れが出た事例もあるのではないかと懸念。
- 団地で、購入の際に安心して維持管理の状態をチェックして選ぶことができる管理適正評価制度を作っている。改正適正化法の新制度である、区市が行う管理計画認定審査について、その審査の取組支援として活用できないか期待しているところ。
- 管理状況の届出制度について、100%を目指し Web などを活用した相談体制、窓口である区市町村との連携が重要。マンション管理士など専門家の活用と、第三者管理制度の検討なども必要。義務づけ対象でないマンションに関しても、今後多くの登録を長期的に考えていく必要があるのではないか。
- 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進について、非常に都は丁寧に対応してきているので、引き続き体制を整えていくことが重要。届出制度とも連携し、ぜひ積極的に管理組合に働きかけて頂きたい。また、耐震化に向け引き続き普及啓発をやって頂きたい。
- マンション管理適正化法改正に伴い、区市が適正管理推進計画をしっかりと策定するよう、国のひな形を参考に、都も計画を作り区市と連携して進めていける体制を。また、法改正により管理計画の策定、管理組合の計画の認定制度ができていますが、これらを活用し管理組合自らがしっかり管理する体制づくりが必要。団体の制度とも連携し、既存の東京都の優良マンション制度などとも併せて検討を。
- マンション建替円滑化法改正について、築年数の経ったマンションの耐震改修・建替え・敷地売却に対し道筋を示して頂きたい。容積率をアップした建替えが難しい中、具体的な都の支援についても検討を進めて頂きたい。さらに、高齢者等が建替え等で住む場がなくなることがないように、仮住まいの支援の充実など、老朽化マンションへのさらなる支援の検討を。
- 団体のマンション管理適正評価制度は大変よい制度だと思うが、良いマンションほど評価を受けるインセンティブが働いて、質の悪いマンションは評価を受けるインセンティブが弱いことを懸念している。評価制度を受けるインセンティブ、仕組みを考えるとよい。

### 【空き家について】

- 多摩エリアでは、除却費補助や計画策定など、本来、早めに取り組んでおくべきところ、まだ取り組めていない市町村がある。都が早めに働きかけや、技術的、財政的な支援を行うべき。23区は民間市場がある程度あるが、多摩エリアは空き家予備軍レベルからも早めにきちんと対応していかないと、今後10年後程度の中でかなり増加するリスクがある。
- 都は空き家ワンストップ相談窓口を開設しているので、例えば、その窓口に誘導するような書面を、固定資産税の納税通知書と一緒に送付することが効果的。全国的にも見てもこれは非常に効果がある。
- 民間の市場性が低いエリアについては、地域に根差した不動産屋やNPOがきめ細かく対応せざるを得ないが、ワンストップ相談窓口の事業者が地域密着型の担い手とどのくらい連携ができていないか見えない。連携を推進し、モデル事業の空き家対策へのフィードバック加速化が必要。
- ワンストップ窓口は大変いい制度だが、空き家になる前の段階から窓口に誘導していくことが非常に大事。そのため、空き家になっていなくても、相続などで困りそうだとか、将来どうしようかという段階も対象とすることを強調する形でホームページなどでもアピールできないか。
- 実態調査について、今後定期的に5年に1度程度でやっていながら、ほかに空き家がどの程度増えているか、空き家が解消できているかも、継続的な調査をしながらの手当てが大事。そのため、都が市区町村に対して、一回やったから終わりではないと財政的な支援をする必要があるのではないか。
- 著しく危ない、災害リスクのあるようなところの既存住宅の流通の在り方にももう少し踏み込むことが必要。何でも中古で売れて空き家が解消すればいいのではなく、もう少し立地との関係でメリハリをつけた支援策も、都ならでは、構築していく必要がある。
- 空き家の状況は都内で地域差が大きい。このような情報を、例えば市区町村別など地図にすると理解し易くなる。そうすれば、取組との関連、例えば空き家が多いにも関わらず施策の少ない地域など関連性が分かるのでは。

### 【環境・健康について】

- 住宅・土地統計調査で、都内で断熱、複層ガラスが装備されている住宅がストックの22%しかない。省エネ基準を満たす住宅はその半分以下。都内でも地域格差がある。経済的にゆとりのある方は、新築でしっかりした断熱性能で温かくて涼しい住宅を手に入れてもらい、リフォームにおいても、どのようなソリューションを提供していくかが課題。

### 【新技術について】

- DXの推進を梃子とすることでどのように住宅行政のクオリティ・オブ・サービスの向上を図るかはあるが、住宅を造るときの様々な行政手続きが案外デジタル化されておらず役所へ出向くことが非常に多い。それらの省力化を図っていただくことで住宅産業の生産性もさらに向上できる。

### 【住宅市街地の整備の方向について】

- 生産緑地について、2022年問題もあり、農地の位置づけが変わってきた。その農地を保全すべき場所について、この重点供給地域との関係をどうするのか、外すべきところがあるのかどうかとの論点があろう。
- 立地適正化計画でも、災害危険度の高いところをどう外すのか色々と議論になっていると思う。防災や農地に関しては即地的な問題もあり、定性的な考え方だけを示すのか、即地的に決めるのであれば現場の市区町村の御意見と調整して、重点供給地域にふさわしいか検討が必要。