

これまでの審議会・企画部会における御意見のまとめ

(令和元年度第3回審議会・第2回企画部会・第3回企画部会、令和2年度第1回企画部会)

凡例

総論

居住者の視点

住宅ストックの視点

産業・新技術の視点

持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点

長期的な視点

| 論点 | 意見が出された審議会等の別 | 関連する意見 |
|--|---------------|--|
| 総論 | | |
| <p>前回策定時（2017年3月）と比べて、都民の住生活を取り巻く状況の変化をどのように捉えるべきか。</p> | | |
| <p>都民はどのような住宅、住生活を望んでいるか。ニーズの変化、新しい動きがみられる中、それらをどのように捉えるか。</p> | R2.1.24本審 | 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。 |
| <p>住宅政策の基本的な方針はどうあるべきか。</p> | R2.2.20部会 | 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る。目次のづくり方、編集の仕方も相当頑張る必要がある。ぜひとも、事務局も我々委員も意見を出し合って、いいものを。 |
| | R2.2.20部会 | 検討開始に当たり、初心・原点に立ち帰るとともに、変化する時代要請に応えられるよう幅広い議論をすべき。都の住宅政策として、誰に対して、どのようなことを目指すのか、再確認を。具体的には「基本方針」を維持するのか、変更するのか。その実現のため、各分野・部署において、どのような手順で、どのようなことを検討・研究し、さらに具体的にどのような施策をいつまでに行うのか、決定する必要。その結果、現行計画の「着眼点」や「8つの目標と具体的な施策展開」を再検討することになる。 |
| | R2.2.20部会 | 住宅の中で助け合ってきたことが、地域の助け合いに移行。そのように、地域に拠点をつくり市場でやる動きも含め住宅政策として扱うのか、考え方を出して頂く必要あり。さもないと共生社会など出しにくく、国の住宅宅地分科会でも住宅政策の中で扱っていいのか、一種の住まい方の規定を扱っていいのかとの議論あり。 |

凡例

- 総論
- 居住者の視点
- 住宅ストックの視点
- 産業・新技術の視点
- 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
- 長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|--|-------------------|--|
| 住宅政策の基本的な方針はどうあるべきか。 | R2.2.20部会 | 見直しにおいて色々な編集の仕方が可能で、特に、住宅政策か居住政策か、どこに目標を置くかにより違う。1つは個人空間、個人の財産。マンションは専有部分と共用部分が一体不可分にまちとつながるし、地震時に隣が倒れたら一緒に倒れるような一蓮托生な場面もあり、個人財産がそうでない場面が都市生活の中で相当出てくる。都会では個人と地域の都合を一緒に考えなければならず、個人と社会の間尺を、望ましい、実現したいイメージとして課題別にどうやって解いていくか。 |
| | R2.3.30部会 | 全体・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。 |
| | R2.3.30部会 | 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。個人的には、一方で都心や臨海部の超高層マンション立地を促進しながら、他方で郊外住宅地の空洞化を招来している都の政策には矛盾を感じる。 |
| | R2.7.3部会 | 次の住宅マスタープランは、これまでのマスタープランの枠組みと大きな柱、骨格を変えていくようなイメージでいいのか。 |
| 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どのように進めていくべきか。 | R2.1.24本審 | 省エネ、コミュニティ活動につながる住まいの在り方、防災、5G、見守りなど、住宅政策からの誘導も必要。 |
| | R2.2.20部会 | 現行計画8つの目標について、目標4と5など相通じたものもある。例えば、高齢者の問題で、住みかえたいが戸建てがなかなか売れないとの話あり。目標1の子育ても、セーフティネットとの絡みがあるので、目標同士重なっているとの表示があるとわかりやすい。社会資本整備審議会の近接の連携図のような、わかりやすいイメージを。 |
| | R2.2.20部会 | 「戦略ビジョン」の居場所づくりに関連し、日頃どれだけの居場所づくりが整っているかが災害時の体制にもつながる。その観点から、この居場所づくりの話と、災害対策がつながって見えてくるといい。その意味で言うと、現在の8つの目標の柱の立て方はパーツごとで、地域主体でいろんなフェーズに立ち向かうイメージが見えにくい。 |
| | R2.3.30部会 | 高齢者の住まいについて検討するという場合、目標毎に切り分けるのではなく、一貫した議論が必要。また、福祉や医療、IoTなど他の領域とも結びつくるので、それを意識したようなわかりやすい記述を求める。 |

凡例

- 総論
居住者の視点
住宅ストックの視点
産業・新技術の視点
持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|--|-------------------|--|
| 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どのように進めていくべきか。 | R2.3.30部会 | 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。 |
| | R2.3.30部会 | みんなの居場所創出プロジェクトは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。 |
| | R2.3.30部会 | 居場所づくりを行うことは重要だが、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。 |
| | R2.3.30部会 | 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現行住宅マスタープランP1 1 2の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。 |
| | R2.3.30部会 | ボランティアを活用する視点は重要。たとえば、認知症の高齢者の支援のため市民後見人が要請されているが、ほとんど活用されていない。法律知識を持った都民が、住まい支援の知識も持てば、重要なボランティア人材になる。他の施策との連携の重要性が指摘されているが、そのように、さらに踏み込んだ議論ができると良い。 |
| | R2.7.3部会 | 高齢消費者や住宅所有者に対する普及啓発について、例えば消費生活の生活文化局と連携をしながら何らかの対策が取れないか。 |

凡例

- 総論
- 居住者の視点
- 住宅ストックの視点
- 産業・新技術の視点
- 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
- 長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|--|-------------------|--|
| 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どのように進めていくべきか。 | R2.7.3部会 | 健康の観点から、高齢者、子育て世帯等も含め、住宅の断熱性を高めることは重要。既存住宅の改善を図ることが望ましいが、困難な場合、厚手のカーテンや梱包材を活用することでも改善を図ることができる。そのような知識を、必要な高齢者などに届けるために、啓発を進めることや、在宅介護の方々など、福祉の担い手の方たちに持っていただくことが必要で、福祉との連携が重要である。 |
| | R2.7.3部会 | 他の部局と重複する施策が数多く見受けられるが、部局間のデータや情報の共有をどのようにされているのか。各部局でバラバラに、また、重複して情報を作成していると、効率的で効果的な施策展開には望ましくない。 |
| | R2.7.3部会 | 現在、様々な再開発事業の中で地域連携、エリアマネジメントが広まっている。目的なく人が集まるのではなく、持続的なまちにするため、集まることによって何が大事か改めて議論し、防災性の向上も含め、助け合うことが重要。 |
| 住宅政策のなかでの施策連携をどのように進めていくべきか。 | | |
| 様々な住情報を都民により分かりやすく伝えるにはどうすればよいか。 | R2.1.24本審 | 一人ひとりの都民に適切な情報が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提供すべき。 |
| | R2.2.20部会 | トータルなワンストップ的な情報発信の仕方を、今後住マスを練っていくときに考えていただきたい。 |
| | R2.2.20部会 | 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、住情報みたいなものを、住まい方も含めてどうやって情報提供していくのか。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、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。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。 |
| | R2.2.20部会 | 「住宅（あるいは住宅・居住、住環境）リテラシーの向上」という視点を入れてはいかかが。住宅や住環境の情報は膨大で政策も多岐にわたる。自分が求める目的や政策、情報がよく分からない住民は多いと思う。 |

凡例

- 総論
居住者の視点
住宅ストックの視点
産業・新技術の視点
持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|--|-------------------|--|
| <p>様々な住情報を都民により分かりやすく伝えるにはどうすればよいか。</p> | R2.2.20部会 | 住宅に関する情報をどうユーザーに届けるのか。この情報が欲しいとわかるのはレベルの高い話で、普通はわからない。高齢分野では、高齢化で困ったことがあれば、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。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、場を、どう作ったらいいのか。 |
| | R2.2.20部会 | それぞれの取組がよくわかる周知方法・広報に力を入れるべき。例えば子育て支援住宅認定住宅の地図や、ハザードマップの周知活用など。木密地域の地図を電子地図上に他の情報と重ね合わせてみれば、色々な視点の関連性が分かり、政策に役立つ。 |
| | R2.2.20部会 | 効果的な政策には地域差がある。そうした地域差については、地図等を活用して、もっと見える化する。たとえば、目標8の主な施策の空き家対策において、空き家率の現状と推移を地図に表せば、地域差を理解しやすくなる。 |
| | R2.2.20部会 | ホームページ上で消費者向けにもう少しわかりやすく、マスタープランはどういうものか示すものがあったもいい。セーフティーネット、サ高住などと切らない形でできないかと思う。 |
| | R2.3.30部会 | 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。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。 |
| <p>新型コロナウイルス感染症が都民の命や健康、暮らし、事業活動に対し重大な影響を及ぼすなか、都民の価値観、働き方や、住宅のあり方、居住地選択などが大きく継続的に変容する可能性があり、住宅政策としてそれらをどう認識し、いかに東京の未来につなげていくか。</p> | R2.3.30部会 | <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> <ol style="list-style-type: none"> 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 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かと存じますが、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 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 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 |
| | R2.3.30部会 | 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実現の課題を、今から議論しておいたほうが良いと考える。 |

凡例

総論

居住者の視点

住宅ストックの視点

産業・新技術の視点

持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点

長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|--|------------------------|--|
| <p>新型コロナウイルス感染症が都民の命や健康、暮らし、事業活動に対し重大な影響を及ぼすなか、都民の価値観、働き方や、住宅のあり方、居住地選択などが大きく継続的に変容する可能性があり、住宅政策としてそれらをどう認識し、いかに東京の未来につなげていくか。</p> | R2.3.30部会 | <p>ポストコロナの問題として、一時的に値段が低下した大量の空き店舗、空きマンション、空き住宅を、一部の外国人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> |
| | R2.3.30部会 | <p>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。</p> |
| | R2.3.30部会 | <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法など。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> |
| | R2.7.3部会 | <p>震災でも、コロナの場合でも、部局を超えたシームレスな居住の側面からの支援が、非常に重要なポイントとなる。</p> |
| | R2.7.3部会 | <p>コロナの関係で、エッセンシャルワーカーの健康や安全性、遠距離通勤のリスクを下げるのが、海外では具体的にクローズアップされている。</p> |
| | R2.7.3部会 | <p>水害等の災害時、これまでは避難場所に高密度で集まっていたが、コロナの影響で、同様にはできない。今までも、災害で避難場所に集まり、ノロウイルスのようなものが流行った事例も伺っている。コロナの影響が色んな側面で及んでいくことが想定されるが、そういった個別課題をどのようにブレイクダウンし、議論を進めていくか。</p> |
| | R2.7.3部会 | <p>「未来の東京」戦略ビジョンの未来像を崩さないよう、今後も施策を進めてもらいたい。コロナにより、マンションや賃貸特有の問題、高齢者の住宅の問題、住宅・土地・マンションの値段など様々に波及してくるが、あくまでもこれまで進めてきた企画部会としての意見を崩さず、コロナの問題はプラスアルファとして聞きながらやっていくべき。今回の資料4の施策の中にコロナの問題をそのまま入れると、方針がぶれてしまう。</p> |
| <p>居住者の視点</p> | | |
| <p>子供を産み、育てやすい住まいの実現のため、どのような住宅や住環境が求められるか。</p> | R2.1.24本審 R2.2.20部会 | <p>子供の体力低下の防止について、子育てに配慮した住宅のガイドラインの目的に盛り込んでどうか。最近は体を動かすにも、できる公園がない。</p> |
| | R2.2.20部会 | <p>子供が生まれてこない根本的原因が所得等にあるなら、それを踏まえた取組や対策をもっと探っていくべき。</p> |

凡例

- 総論
居住者の視点
住宅ストックの視点
産業・新技術の視点
持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|---|-------------------|---|
| <p>子供を産み、育てやすい住まいの実現のため、どのような住宅や住環境が求められるか。</p> | R2.3.30部会 | <p>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。</p> |
| <p>高齢者等の住まいについて、医療・福祉・介護との連携やIoT等の新技術の活用も含め、どのような取組が求められるか。</p> | R2.1.24本審 | <p>サ高住について、必要な地域に確保できているのか。住宅のタイプ等により、立地の誘導ができるか。</p> |
| | R2.1.24本審 | <p>高齢者が跨げないような古いタイプの風呂釜があれば、使用者によっては不自由している。そういうところに配慮した行政を。</p> |
| | R2.2.20部会 | <p>サ高住について、これは要介護度とかエリアの特徴など、国全体とはかなり違う面がある。また、サ高住は主として高齢年金層向けで、戸当たり500万円近い公的なお金が入っていることに対し、いろいろ御意見もあるが、例えば都の場合、特養を建てる場合には今でも1,000万円以上の1戸当たりの補助が出ている。それらと比較した上で額は適正か。</p> |
| | R2.3.30部会 | <p>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。一案として、居場所づくりを進めることが住宅行政としては大事だと考える。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。</p> |
| | R2.3.30部会 | <p>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（特定空き家等未満の空き家）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。</p> |
| | R2.7.3部会 | <p>サービス付き高齢者向け住宅について、いくつかの県では新たに供給をしないという方向が出ていると思うが、東京都はまだ整備を続けるという予定であれば、それを進める理由を明らかにすべき。</p> |
| | R2.3.30部会 | <p>高齢者の住まいについて検討するという場合、目標事に切り分けるのではなく、一貫した議論が必要。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を求める。</p> |

再掲

凡例

- 総論
居住者の視点
住宅ストックの視点
産業・新技術の視点
持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
長期的な視点

| | 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|-----------|---|---|---|
| | 再掲 | R2.3.30部会 | 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。 |
| | 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの実現のため、都営住宅、他の公的賃貸住宅、民間賃貸住宅からなる重層的なセーフティネットにより、どのような住宅確保要配慮者に、どのような対応が求められるか。 | R2.1.24本審 | 都のSN登録戸数や取組の現状や今後の対策について伺いたい。 |
| R2.1.24本審 | | SN住宅は不動産事業者へのインセンティブがないと進まない。低所得者、子育て世帯への住まいの確保は重要。高齢者への政策もインセンティブ含めて検討を。社会保障としての政策なので、都内足並みをそろえて取り組めるように。 | |
| R2.1.24本審 | | SN住宅について、大家の側からは、孤独死などデメリットが先行。一方で高齢者はメリットもあり、いい情報を積極的に大家に告知すべき。 | |
| R2.1.24本審 | | 見守りサービス支援モデル事業について、機器・設備と人力との分担や適性等をどう考えているか。ICTで今後どれくらい見守り等の支援を機能代替できるか。 | |
| R2.1.24本審 | | 高齢者の残置物処理の負担が家主には大きい。民法など関連法での課題はあるが、契約等でうまく対応できると良い。 | |
| R2.1.24本審 | | 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という形になっているが、それぞれの対象者別に、住宅確保のほかに何をしたらいいのか。そのためには、集会所など拠点をつくるのが重要だが、開かれた拠点であるべき。 | |
| R2.1.24本審 | | 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。 | |
| R2.1.24本審 | | 空き家のSN住宅への転換をさらに進めるべき。また、空き家をリノベーションして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。 | |
| R2.1.24本審 | | 住宅は人権であり、どういう住宅をつくるか、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。 | |
| R2.1.24本審 | | 孤独死への対応について、関係団体との連携を進めるべき。亡くなって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。 | |

凡例

- 総論
居住者の視点
住宅ストックの視点
産業・新技術の視点
持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|---|---|---|
| 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住 まいの実現のため、都営住宅、他の公的 賃貸住宅、民間賃貸住宅からなる重層的 なセーフティネットにより、どのような 住宅確保要配慮者に、どのような対応が 求められるか。 | R2.1.24本審 | SN住宅の家賃低廉化補助について、利用自治体が少ない。裏負担がネックになっている。 |
| | R2.1.24本審 | 住宅困窮者が、SN住宅等で家賃の安い住まいの選択肢がない。実質的に都営住宅一択になっている。 |
| | R2.1.24本審 | 国のSN関連制度は多くあり、使いにくい。東京都でこれを障害者や高齢者、ひとり親にどのようにしていったらいいのか、住宅政策の上で意見を上げて形にしてほしい。 |
| | R2.1.24本審 | 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。 |
| | R2.1.24本審 | 都における公営住宅の都と区市町村比は他道府県とは逆で都が多くを有している状態。区市町村への移管を進めていくべき。 |
| | R2.1.24本審 | 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。地域により土地価格など格差がある中で、都心の都営住宅の在り方については、時限などいろいろな方法があるのでは。 |
| | R2.1.24本審 | 都営住宅において、一つの団地でシルバーピア居住者とそうでない居住者がいるが、そうした違いがあってよいのか。 |
| | R2.1.24本審 | 住マスで公営住宅の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。公開した議論を行うべき。 |
| | R2.1.24本審 | Urban20のコミュニケでは、SDGsに即し、すべての人が適切な住宅にアクセスできるよう、公営住宅整備の財政増加が示されていた。都はどう考えるか。 |
| | R2.1.24本審 | 公営住宅に対しては、様々な政策を行っているが、基本的に高齢者が多いもの。恐らくこれからの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えている。安定的な労働力化を側面から、住宅からも支援が必要。また、雇用政策と公営住宅との連携も必要。 |
| | R2.2.20部会 | 前回、都営住宅の管理制度答申の「引き続き検討を要する課題」の中に、そもそも論が沢山あったと思う。これらの内容について、今回の全体の議論の中でどの程度カバーされる予定か。 |
| R2.3.30部会 | 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。 | |

凡例

- 総論
- 居住者の視点
- 住宅ストックの視点
- 産業・新技術の視点
- 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
- 長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|---|-------------------|---|
| 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住 まいの実現のため、都営住宅、他の公的 賃貸住宅、民間賃貸住宅からなる重層的 なセーフティネットにより、どのような 住宅確保要配慮者に、どのような対応が 求められるか。 | R2.3.30部会 | 現時点では、高齢者・障害者・生活困窮者が民間賃貸住宅に円滑に入居するためには、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・不動産会社へのヒアリング調査も必要。 |
| | R2.3.30部会 | 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。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していくべき。 |
| | R2.3.30部会 | 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生じている。土地の有効利用は必要だが、住民の生活面もともに考える必要がある。 |
| | R2.7.3部会 | 新型コロナウイルスの緊急対策により、家賃低廉化補助の拡充を行っているとのことだが、区市町村でどのように使われているか。 |
| | R2.7.3部会 | 住宅確保要配慮者について、現行の住宅マスタープランの目標3の並びではイメージがわきにくい。最初に公共住宅があるのはいいが、実務では、次にSN住宅を民間住宅で準備する、次に家主リスクの軽減をする、という手順になるので、これでは少し違う。 |
| | R2.7.3部会 | コロナをめぐって適切な居住を失いかけている人々に対し、居住支援協議会や居住支援法人が、どのように取り組んでいるのか、あるいは、取り組むべきか、についても記載をすべき。 |
| | R2.7.3部会 | コロナにより仕事と住まいを失った方に対して、都での住まいの提供が3か月。その後はどのように住宅を提供していくのか。 |

凡例

- 総論
居住者の視点
住宅ストックの視点
産業・新技術の視点
持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|---|-------------------|--|
| <p>住宅政策において、どのように地域の居場所（様々な都民が集い交わり悩みを分かち合える場）を創出すべきか、また、他行政分野による居場所づくりとどのように連携すべきか。どのような取組が求められるか。</p> <p style="text-align: center;">再掲</p> | R2.1.24本審 | 都営住宅でおとな食堂等をやる場合、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。 |
| | R2.1.24本審 | 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という形になっているが、それぞれの対象者別に、住宅確保のほかに何をしたらいいのか。そのためには、集会所など拠点をつくることが重要だが、開かれた拠点であるべき。 |
| | R2.3.30部会 | 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。 |
| | R2.3.30部会 | 公的団地の建て替えにおいて福祉施設を誘致し、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。 |
| | R2.3.30部会 | 「みんなの居場所づくり」に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認識している。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可能性がある。 |
| | R2.1.24本審 | 「居場所」の取組は、質を上げることが重要で、イノベーションと絡めて、ボランティアでは果たせない、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や、SDG s 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あまり分けすぎずに検討を進めると東京らしさが出るのではないか。 |

凡例

- 総論
居住者の視点
住宅ストックの視点
産業・新技術の視点
持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|---|-------------------|---|
| <p>住宅政策において、どのように地域の居場所（様々な都民が集い交わり悩みを分かち合える場）を創出すべきか、また、他行政分野による居場所づくりとどのように連携すべきか。どのような取組が求められるか。</p> | 再掲 | R2.1.24本審 「居場所」について、区ではフレイル対策センターと、これに併設しおとな食堂を開設。このような取組で孤立化予防を進め、都と連携し充実を図りたい。 |
| | 再掲 | R2.3.30部会 みんなの居場所創出プロジェクトは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。 |
| | 再掲 | R2.3.30部会 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。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が起きている。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。 |
| | 再掲 | R2.3.30部会 戦略ビジョン「みんなの居場所」創出プロジェクトにおいて、コーディネーターが中心になるとあるが、そのコーディネーターはどのような所属か。社会福祉協議会「ふれあいいきいきサロン」活動との整合性は。 |
| | 再掲 | R2.3.30部会 戦略ビジョン「地域コミュニティ活性化プロジェクト」において、派遣されるコーディネーターはどのような所属か。地域には生活支援、地域福祉、ボランティアなど、様々なコーディネーターが既に存在。 |
| | 再掲 | R2.3.30部会 居場所づくりを行うことは重要だが、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。 |
| | 再掲 | R2.3.30部会 「居場所づくり」の取り組みは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。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われる。 |

凡例

- 総論
- 居住者の視点
- 住宅ストックの視点
- 産業・新技術の視点
- 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
- 長期的な視点

| 論点 | 意見が出された審議会等の別 | 関連する意見 |
|--|-----------------|---|
| <p>住宅政策において、どのように地域の居場所（様々な都民が集い交わり悩みを分かち合える場）を創出すべきか、また、他行政分野による居場所づくりとどのように連携すべきか。 どのような取組が求められるか。</p> | R2.3.30部会 | <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。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。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。などなど、議論してはどうか。</p> |
| | 再掲 R2.3.30部会 | <p>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。一案として、居場所づくりを進めることが住宅行政としては大事だと考える。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。</p> |
| | R2.7.3部会 | <p>公営住宅、公社住宅で高齢者等の居場所づくりをするとのことだが、コロナの影響でコミュニティカフェ等が全部中断になっている。新しい方向としてどのようなことがあるか。</p> |
| 住宅ストックの視点 | | |
| <p>都内の主要な居住形態であるマンションについて、老朽化、居住者の高齢化が進む中、管理の適正化や再生促進をいかに進めるべきか。</p> | R2.1.24本審 | <p>マンション総合窓口について、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。</p> |
| | R2.2.20部会 | <p>届出をしないものはどうやったら分かるのか。事務局でベースとして対象のものがどれだけあるか把握していれば、出ていないところが分かる。全体像がはっきりしていないと、届け出をしなかったところが放ったらかしの恐れがある。また、管理組合からレスポンスがあるよう、きめ細かく足を運び、汗をかくことが必要。</p> |
| | R2.2.20部会 | <p>良質な管理を行うマンションの管理組合に対しインセンティブを与える仕組みが必要。</p> |
| | R2.2.20部会 | <p>良好なマンションの適正な評価に関する、長計、出納・会計処理など、非常に重要な項目が適正に評価される仕組みづくりは、どのようなものになるか。</p> |

凡例

- 総論
- 居住者の視点
- 住宅ストックの視点
- 産業・新技術の視点
- 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
- 長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|--|-------------------|--|
| <p>都内の主要な居住形態であるマンションについて、老朽化、居住者の高齢化が進む中、管理の適正化や再生促進をいかに進めるべきか。</p> | R2.2.20部会 | <p>国の社整審のマンション政策小委員会の取りまとめが、今後、国会での法改正につながってくると思うが、そちらの連携についてどのような方法をお考えか。</p> |
| | R2.2.20部会 | <p>登録表示制度を「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いては、民間団体が等級評価のようなわかりやすい制度をつくっているが、その接続等についていかがお考えか。</p> |
| | R2.3.30部会 | <p>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。</p> |
| | R2.3.30部会 | <p>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。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未然防止が重要。特に自主管理マンションの管理不全が深刻化。適正管理のため、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。</p> |
| | R2.3.30部会 | <p>「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等の一部改正による地方公共団体の役割の強化を踏まえた検討を行う必要がある。</p> |
| | R2.3.30部会 | <p>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。</p> |
| | R2.3.30部会 | <p>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实效性のある対策や予防策を講ずるべきではないか。</p> |
| | R2.3.30部会 | <p>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。</p> |

凡例

- 総論
居住者の視点
住宅ストックの視点
産業・新技術の視点
持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|--|-------------------|--|
| <p>都内の主要な居住形態であるマンションについて、老朽化、居住者の高齢化が進む中、管理の適正化や再生促進をいかに進めるべきか。</p> | R2.3.30部会 | <p>総合設計制度により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。公開空地でメリットを得るのは容積率割増を得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不全となる危険性もある。</p> <p>せめて、今後の総合設計制度によ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、何らかに関与する仕組みを盛り込むなど、対応が今後必要。（マンションという維持管理に関わる住宅政策として）</p> |
| | R2.3.30部会 | <p>マンション管理等の問題は、戸建てなどと同様に【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。</p> |
| | R2.7.3部会 | <p>届出制度が順調とのこと、大変うれしく思っている。今後、うまくいかないところがあれば、その辺りをよく見て、次なることを考えてもらいたい。</p> |
| | R2.7.3部会 | <p>今後は建替えが難しいマンションも多くなっていく。「再生」の中に、区分所有関係の解消、管理組合解消、敷地売却などのスキームも考えているか。</p> |
| | R2.7.3部会 | <p>超高層マンションについて、都はどのような問題意識を持っているのか。これまでのマンションの問題の延長か、それとも全く異次元の問題か。これにより、今後の住宅政策の検討に当たっての組み立てが変わってくる。</p> |
| | R2.7.3部会 | <p>管理計画認定制度の運用について、適正な管理についての考え方は、国、都、民間は基本的に同じ考え方と理解。不動産関係11団体では、3月末、マンションの管理状態の適正化評価制度を構築。実際の計画認定の運用にあたっては、こうした民間の評価制度を積極的に利活用し、区や市の認定審査の省略など検討されてはいかかがか。</p> |

凡例

- 総論
居住者の視点
住宅ストックの視点
産業・新技術の視点
持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|--|-------------------|--|
| 都内の主要な居住形態であるマンションについて、老朽化、居住者の高齢化が進む中、管理の適正化や再生促進をいかに進めるべきか。 | R2.7.3部会 | 建築物の耐震改修の促進に関する法律が施行され、都の要安全確認計画記載建築物がオープンにされ、旧耐震基準のマンション名称や状況がリスト化されている。すべての古いマンションをきちんと耐震診断、耐震補強して頂きたい。要安全確認計画記載建築物は特に重点的に自治体に関与し耐震改修を促進していかないといけない。 |
| | R2.7.3部会 | 先日、逗子市でマンションの擁壁が崩壊し一人亡くなった。マンション自体の建物だけではなく、敷地周りの擁壁、例えば目黒区辺りでは擁壁の上にマンションが建つ危ない場所もあるので、建物だけでなく擁壁も含めて、届出等で確認するなど、震災などへの対応に向け、安心安全な住宅政策を。 |
| 東京の地域性、住宅・不動産市場の状況を踏まえ、区市町村や民間と一層連携した、より効果的な空き家対策はいかにあるべきか。また、東京の地域資源として空き家の活用を促進していくにあたり、都民の居住の安定に資する住宅、福祉、産業等の活用側の施策とどう連携すべきか。 | R2.1.24本審 | 空き家が多いのは、貸主が貸さないことや、古い・間取りが合わないなど借りる方の要望もある。 |
| | R2.2.20部会 | 空き家の問題は、東京と地方で違う。だから、東京ではこうだとマスタープランで示していきたい。安心、安全な東京に住みたいという形で最終的に仕上げていきたい。消費者の皆さんの間の契約に入っている者（不動産仲介業）として、一緒に携わっていきたい。 |
| | R2.2.20部会 | 空き家について、建物を更地にした方が残す人より不利にならないければ、まちがより綺麗になるのでは。 |

凡例

- 総論
- 居住者の視点
- 住宅ストックの視点
- 産業・新技術の視点
- 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
- 長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|--|-------------------|--|
| 東京の地域性、住宅・不動産市場の状況を踏まえ、区市町村や民間と一層連携した、より効果的な空き家対策はいかにあるべきか。また、東京の地域資源として空き家の活用を促進していくにあたり、都民の居住の安定に資する住宅、福祉、産業等の活用側の施策とどう連携すべきか。 | R2.3.30部会 | <p>都は中枢広域拠点域、新都市生活創造域等、地域区分で空き家の発生要因やその対応策が異なる。民間市場が動くエリアでは、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前提提供を強化し、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強化などで対応。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。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。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のように、空き家を除却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あり。</p> |
| | R2.3.30部会 | <p>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。</p> |
| | 再掲 R2.3.30部会 | <p>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。</p> |
| 戸建住宅、マンション等、住宅ストックが増大していくなかで、既存住宅流通や住宅リフォームの活性化に向け、都においても、さらにどのように対策を進めていくべきか。 | R2.1.24本審 | <p>不動産の流動性を高めることは重要。活性化目指し政策を進めるべき。</p> |
| | R2.2.20部会 | <p>住宅の評価、査定が税制の耐用年数とリンクした形で、経済的には十分使えるが15年たって価格はゼロという評価をされていることが、既存住宅流通が活性化できているとは言えない要因の1つでは。</p> |

凡例

- 総論
居住者の視点
住宅ストックの視点
産業・新技術の視点
持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|--|-------------------|---|
| 戸建住宅、マンション等、住宅ストックが増大していくなかで、既存住宅流通や住宅リフォームの活性化に向け、都においても、さらにどのように対策を進めていくべきか。 | R2.2.20部会 | 既存住宅流通市場は、ファイナンスも含めいろんな人が関わり問題解決しないといけない。戸建住宅に関しては、こだわりの強い住宅は中古市場に流通しにくいのが、都民に、先々市場で高い評価を得られる住宅はどういうものか、わかる仕組みがあればいいのでは。 |
| | R2.2.20部会 | 目標4「既存住宅の流通促進」、資料5「中古住宅の流通シェアの国際比較」を見ると、日本、東京の中古住宅シェアが欧米と比べ非常に低い。なぜ、アメリカ、イギリス、フランスではシェアが高いのか、比較し調査してはいかがか。そうすれば、日本でシェアが低い原因がわかり、流通促進に効果的な政策を打ち出せるのでは。 |
| | R2.3.30部会 | 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。 |
| | R2.3.30部会 | 今後の論点に、既存住宅流通市場の整備の観点を盛り込むべき。 |
| 良質な住宅の供給を進め、良好なストックを増やしていくために、今後どのような市場環境が求められるか。 | R2.1.24本審 | 既存ストックはすでに飽和状態である。大田区でも町工場の跡地が、相続で森がマンションになるなどで人口が微増している。都は住宅の全体的な質や量をどのように考えるか。 |
| | R2.2.20部会 | インスペクションは基本的には良い制度。価値ある建物を評価し、値段を付ける流れは非常に重要。 |
| | R2.2.20部会 | 既存住宅の流通シェアが少ないとのことだが、当該団体では違う数字を把握しており、もう少し多い。都では新築供給が少なく、既存住宅が注目を集めている。 |
| 産業・新技術の視点 | | |
| 住宅政策において、地域における住宅・建築・不動産業の役割が大きい中、これらとの連携をいかに進めていくべきか。 | 再掲 | R2.2.20部会 |
| | 再掲 | |
| | R2.2.20部会 | 空き家の問題は、東京と地方で違う。だから、東京ではこうだとマスタープランで示していきたい。安心、安全な東京に住みたいという形で最終的に仕上げていきたい。消費者の皆さんの間の契約に入っている者（不動産仲介業）として、一緒に携わっていきたい。 |
| | R2.2.20部会 | 現場サイド、不動産団体の立場から、行政からの依頼への対応を実施してきている。居住支援協議会や震災に関する実践訓練の実施など。 |

凡例

総論

居住者の視点

住宅ストックの視点

産業・新技術の視点

持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点

長期的な視点

| 論点 | 意見が出された審議会等の別 | 関連する意見 |
|---|---------------|--|
| 住宅政策において、地域における住宅・建築・不動産業の役割が大きい中、これらとの連携をいかに進めていくべきか。 | R2.3.30部会 | 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。 |
| | R2.7.3部会 | 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律ができたが、サブリースが絡んだトラブルの防止について、都の方で具体的に考えや取り組んでいること、また、サ高住のようなものを含めた検討はあるか。 |
| 5G・AI・IoT、それを活用した自動運転など新技術の進展、テレワーク等多様な働き方が、都内の住宅や住宅地、住宅産業に与える影響をいかに考え、また、それらを都民の住生活向上にいかに結び付けていくか。 | R2.1.24本審 | 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。 |
| | R2.1.24本審 | AIやIoTといった新技術で孤独死が防止できれば、空き家がうまく回るようになるなど、関連していくので重要。 |
| | R2.3.30部会 | 孤独死防止の為に、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。 |
| | R2.7.3部会 | 都営住宅の今後の活用に向けた議論の中で、郊外型の方が人気が落ちるとの話があり、どのようにセーフティネットとして活用していくかの議題があった。そのような意味で、テレワークが普及したことで、テレワークしやすい環境を整えつつ、かつ就労支援のようなセーフティネット施策と合わせ、都営住宅をさらに活用できると思う。満員電車の軽減にもつながる。 |

凡例

- 総論
- 居住者の視点
- 住宅ストックの視点
- 産業・新技術の視点
- 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
- 長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|--|-------------------|---|
| <p>5G・AI・IoT、それを活用した自動運転など新技術の進展、テレワーク等多様な働き方が、都内の住宅や住宅地、住宅産業に与える影響をいかに考え、また、それらを都民の住生活向上にいかに結び付けていくか。</p> | 再掲 R2.3.30部会 | <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るかと思う</p> <ol style="list-style-type: none"> 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（従来のワーキングスペースに類するもの）等の促進策 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かと存じますが、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 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 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 |
| | 再掲 R2.3.30部会 | <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ワーキングスペース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ワーキングスペースを整備する方向性も出てくる。みんなの居場所＝福祉という感じだったが、ここに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。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。などなど、議論してはどうか。</p> |
| <p>住宅政策と産業政策の連携をいかに進めていくべきか。</p> | R2.1.24本審 | <p>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がある。</p> |
| | R2.1.24本審 | <p>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。税金投入までとはいかないかもしれないが。</p> |
| | 再掲 R2.1.24本審 | <p>「居場所」の取組は、質を上げることが重要で、イノベーションと絡めて、ボランティアでは果たせない、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や、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あまり分けすぎずに検討を進めると東京らしさが出るのではないか。</p> |

凡例

- 総論
居住者の視点
住宅ストックの視点
産業・新技術の視点
持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|---|-------------------|--|
| 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点 | | |
| 近年の災害の激甚化・多頻度化を踏まえ、安全・安心で災害に強い住まいづくりやまちづくり、事前対策を進めていくため、どのような対応が求められるか。 | R2.1.24本審 | 自然災害全般の防災対策も重要。 |
| | R2.2.20部会 | 賃貸住宅における防災訓練は非常に少ない印象。都営住宅で実施とあるが、活発に進み、持続的なものにできると良い。 |
| | R2.2.20部会 | (防災は)住宅個別と、地域と連携した対策とで分かれてくる。住宅政策を超えているところはあるが、オール東京で、部門を超えて議論、対策を。また、民間も活用し、協力協定を締結して終わりではなく、本当に実践されるよう都が引っ張っていくべき。 |
| | R2.2.20部会 | レジリエンスの高い住宅をもっと普及される必要。耐震性だけでなく、1、2か月生き延びていけるような住宅の普及を。 |
| | R2.2.20部会 | 震後復興の際、色々とところから来ていただく技術者、技能者のため、寝泊りする場所が必要。どうやって長期間にわたりお手伝い室付けていただけるのか検討が必要。 |
| | R2.2.20部会 | LCP登録制度について、このような制度は国や他の地方公共団体にもあるが、認定制度だけで大丈夫か。助成がないと、マンションの居住継続性を高めるようなマンションの供給がされないとの話もある。 |
| | R2.2.20部会 | 地域防災計画で要避難支援者名簿の作成は全国で義務づけになっているが、その活用について、検討が進まない自治体が多い。 個人情報はどう共有するか、町内会、地域社会がないと、いざというときに避難行動を開始できない。避難に際し、信頼している方が言わないと行動に至らないような話を聞くので、そのようなことを工夫していくべき。 |
| | R2.2.20部会 | 都の場合、高齢単身世帯が多い。災害弱者は色々な場所に散在し、かなりの数がいると思われるので、大きな課題。 また、震災や延焼火災対応が中心だが、水害の発生頻度も高まっており、そちらについてより明確化を。 |

凡例

- 総論
- 居住者の視点
- 住宅ストックの視点
- 産業・新技術の視点
- 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
- 長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|---|-------------------|--|
| 近年の災害の激甚化・多頻度化を踏まえ、安全・安心で災害に強い住まいづくりやまちづくり、事前対策を進めていくため、どのような対応が求められるか。 | R2.3.30部会 | 他分野の施策との連携に、「災害対策」を追加した方がよい。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。 |
| | R2.3.30部会 | 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） |
| | R2.3.30部会 | 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。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、根本的な見直しを図る必要がある。 |
| | R2.3.30部会 | 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。 |
| | R2.3.30部会 | 災害対策は地震に関することに加え、水害も必要である。 |
| | R2.3.30部会 | センター・コア再生ゾーン、東京湾ウォーター・フロント活性化ゾーン、都市環境再生ゾーンは、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である。 |
| | R2.3.30部会 | 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。 |
| | R2.7.3部会 | 水害等に対し、中高層の建物であれば、とりあえずは安全が確保される。場合によっては避難先にもできるだろう。すべてのエリアや住宅を安全にするのは、財政的にも気候状況が厳しくなる中で難しいと思うので、一時はここに行く、あるいはこの建物は安全だということを整理していく必要。 |
| 再掲 | R2.3.30部会 | 「みんなの居場所づくり」に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認識している。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可能性がある。 |

凡例

- 総論
居住者の視点
住宅ストックの視点
産業・新技術の視点
持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|---|-------------------|--|
| 近年の災害の激甚化・多頻度化を踏まえ、安全・安心で災害に強い住まいづくりやまちづくり、事前対策を進めていくため、どのような対応が求められるか。 | 再掲 | R2.3.30部会 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政策空家の活用法など。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。 |
| | 再掲 | R2.3.30部会 ポストコロナの問題として、一時的に値段が低下した大量の空き店舗、空きマンション、空き住宅を、一部の外国人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。 |
| | 再掲 | R2.3.30部会 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るかと思う 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（従来のワーキングスペースに類するもの）等の促進策 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かと存じますが、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 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 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 |
| | 再掲 | R2.3.30部会 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な情報収集・ネットワーク構築・条件整備が必要ではないか。 |
| | 再掲 | R2.7.3部会 建築物の耐震改修の促進に関する法律が施行され、都の要安全確認計画記載建築物がオープンにされ、旧耐震基準のマンション名称や状況がリスト化されている。すべての古いマンションをきちんと耐震診断、耐震補強して頂きたい。要安全確認計画記載建築物は特に重点的に自治体が関与し耐震改修を促進していかないといけない。 |

凡例

- 総論
居住者の視点
住宅ストックの視点
産業・新技術の視点
持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|--|-------------------|--|
| <p>近年の災害の激甚化・多頻度化を踏まえ、安全・安心で災害に強い住まいづくりやまちづくり、事前対策を進めていくため、どのような対応が求められるか。</p> <p style="text-align: right;">再掲</p> | R2.7.3部会 | 先日、逗子市でマンションの擁壁が崩壊し一人亡くなった。マンション自体の建物だけではなく、敷地周りの擁壁、例えば目黒区辺りでは擁壁の上にマンションが建つ危ない場所もあるので、建物だけでなく擁壁も含めて、届出等で確認するなど、震災などへの対応に向け、安心安全な住宅政策を。 |
| <p>住宅政策と省エネルギー、ゼロエミッション等の環境政策、都民の健康増進等の健康福祉政策との連携をいかに進めていくべきか。また、そうした視点で、住宅政策においてどのような取組みが求められるか。</p> | R2.1.24本審 | ゼロエミッション東京戦略を都は打ち出したが、2050年度までのCO2排出ゼロという目標に向け、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いただきたい。 |
| | R2.7.3部会 | 健康の観点から、高齢者、子育て世帯等も含め、住宅の断熱性を高めることは重要。既存住宅の改善を図ることが望ましいが、困難な場合、厚手のカーテンや梱包材を活用することでも改善を図ることができる。そのような知識を、必要な高齢者などに届けるために、啓発を進めることや、在宅介護の方々など、福祉の担い手の方たちに持っていただくことが必要で、福祉との連携が重要である。 |
| <p>住宅政策とまちづくりについて、密接に係る分野があることから、両分野間の連携をいかに進めていくべきか。</p> <p>例) マンション再生・団地再生とまちづくり、空き家対策と木密地域整備</p> <p style="text-align: right;">再掲</p> | R2.1.24本審 | 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。税金投入までではないかもしれないが。 |
| | R2.3.30部会 | 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、住マスで議論しておく必要があるかもしれない。 |
| | R2.3.30部会 | 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というのではなく、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。 |
| | R2.3.30部会 | 東京における土地利用に関する基本方針について、「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。 |
| | 再掲 R2.3.30部会 | 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。 |

凡例

- 総論
居住者の視点
住宅ストックの視点
産業・新技術の視点
持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|---|-------------------|---|
| <p>住宅政策とまちづくりについて、密接に係る分野があることから、両分野間の連携をいかに進めていくべきか。</p> <p>再掲 例) マンション再生・団地再生とまちづくり、空き家対策と木密地域整備</p> | R2.3.30部会 | <p>ポストコロナの問題として、一時的に値段が低下した大量の空き店舗、空きマンション、空き住宅を、一部の外国人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> |
| <p>都内で高齢化、単身化が進む中、住宅団地の再生に向けて、どのように取り組んでいくべきか。都営住宅や公社住宅の建替えにおいては、地域の状況に応じて、どのようにまちづくりと連携し、地域への貢献を果たしていくべきか。</p> | R2.1.24本審 | <p>公営住宅の供給だけでなく、都有地を活用し、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。</p> |
| | R2.1.24本審 | <p>団地再生が、団地単体だけでなく、まち全体、土地そのものの価値向上につながるように検討を。建替え前提でなく、既存団地でもできることもある。</p> |
| | 再掲 R2.3.30部会 | <p>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生じている。土地の有効利用は必要だが、住民の生活面もともに考える必要がある。</p> |
| | 再掲 R2.3.30部会 | <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、団地外の人には来ない。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> |
| | 再掲 R2.1.24本審 | <p>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。地域により土地価格など格差がある中で、都心の都営住宅の在り方については、時限などいろいろな方法があるのでは。</p> |
| | R2.2.20部会 | <p>着眼点に「地域特性に応じた施策の展開」とあるが、余りどこにも出ていない。例えば災害だと、下町と山の手と多摩では相当違うし、都営住宅の応募や入居状況などの地域性も非常に重要だが、全体を通じ地域性への配慮が出ていない。今回見直すに当たり1つの着眼点として重要。</p> |

凡例

- 総論
- 居住者の視点
- 住宅ストックの視点
- 産業・新技術の視点
- 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
- 長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|---|-------------------|--|
| <p>都内においても区部と市部、島しょ部など地域特性が多様である中、それらの地域特性を踏まえた住宅施策はいかにあるべきか。</p> | 再掲 R2.3.30部会 | <p>都は中枢広域拠点域、新都市生活創造域等、地域区分で空き家の発生要因やその対応策が異なる。民間市場が動くエリアでは、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前提提供を強化し、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強化などで対応。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。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。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のように、空き家を除却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あり。</p> |
| | R2.3.30部会 | <p>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。</p> |
| | 再掲 R2.3.30部会 | <p>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というのではなく、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。</p> |
| | 再掲 R2.3.30部会 | <p>東京における土地利用に関する基本方針について、「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。</p> |

凡例

総論

居住者の視点

住宅ストックの視点

産業・新技術の視点

持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点

長期的な視点

| 論点 | | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|--|----|-------------------|--|
| 都内においても区部と市部、島しょ部など地域特性が多様である中、それらの地域特性を踏まえた住宅施策はいかにあるべきか。 | 再掲 | R2.3.30部会 | 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。個人的には、一方で都心や臨海部の超高層マンション立地を促進しながら、他方で郊外住宅地の空洞化を招来している都の政策には矛盾を感じる。 |
| | 再掲 | R2.3.30部会 | 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現行住宅マスタープランP112の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。 |
| | | R2.3.30部会 | 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。 |
| | 再掲 | R2.3.30部会 | 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。 |
| | 再掲 | R2.3.30部会 | センター・コア再生ゾーン、東京湾ウォーター・フロント活性化ゾーン、都市環境再生ゾーンは、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である。 |

凡例

- 総論
- 居住者の視点
- 住宅ストックの視点
- 産業・新技術の視点
- 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
- 長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|---|-------------------|--|
| 住宅・住宅市街地の更新・再生等が重点的に図られるよう、重点供給地域及びその指定の在り方はいかにあるべきか。 | R2.3.30部会 | 「集約型の地域構造」という言葉が無定義に使われ、それを手放して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、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と。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と。 |
| | R2.3.30部会 | 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。 |
| | R2.3.30部会 | 「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。 |
| | R2.3.30部会 | 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。 |

凡例

- 総論
- 居住者の視点
- 住宅ストックの視点
- 産業・新技術の視点
- 持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点
- 長期的な視点

| 論点 | 意見が出された 審議会等の別 | 関連する意見 |
|--|-------------------|---|
| 住宅・住宅市街地の更新・再生等が重点的に図られるよう、重点供給地域及びその指定の在り方はいかにあるべきか。 | R2.3.30部会 | 「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。 |
| 長期的な視点 | | |
| 国の全国計画「住生活基本計画」や、都にて昨年末策定した「未来の東京」戦略ビジョン、来年度策定予定の長期戦略における視点を踏まえつつ、住宅施策の検討をいかに進めていくべきか。 | | |