

令和2年度第6回東京都住宅政策審議会企画部会(令和3年3月29日)における主な御意見の概要

【新たな目標と施策の展開について】

○住宅産業界では住宅の温熱環境に着目した議論をしている。目標の4つ目の「長寿社会の実現に向けた高齢者の居住安定」のところにそういう視点も加味してほしい。

○目標9つ目の「住宅ストックが循環する持続可能な社会の実現」について、何よりも大事なものは、今あるストックの維持管理をすることで長く使えるものとして管理し続けること。また、市場で循環させるためにはストックの価値を適正に評価する仕組みが必要であり、対策の中に盛り込むべき。

【住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画について】

○住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画で、登録住宅の面積基準の緩和として、国土交通省令で定める25㎡より小さい数値を定めているのは、既存住宅を活用するということで、現実を踏まえた考え方だと思う。

【ひとり親世帯について】

○ひとり親の住宅確保が困難な世帯は、特に子供が小さいときにその困難度合いが大きい。時空間制約の大きい乳幼児の保育中は、就労と子育ての両立が難しく、住宅探しや住宅の確保が特に困難。乳幼児の親は若く、社会経験も少ない。乳幼児のいるひとり親世帯は特に住宅困窮度合いが高いということを配慮してほしい。

【省エネ・断熱性能の確保について】

○3月に閣議決定された住生活基本計画では、新築だけではなくて良好な温熱環境を備えた住宅ストックの整備、それから2050年カーボンニュートラルということでLCCM住宅とかCLT造中高層住宅というのが加わった。都営住宅に限らず、民間のものを誘導していくとか、東京都の脱炭素の計画に対応した政策が強調されるべき。

【マンションについて】

- 空き家の増えたマンションでは、居住者は賃貸の単身者と取り残された高齢者という状況も想定される。適切な管理費等を徴収し全体の管理水準を確保すること、改善による高経年マンションの長寿命化により市場価値を上昇させ若年層の購入・入居誘導につなげること、といった視点も必要。

【空き家について】

- 神戸市では、利用の見込みのない全ての空き家を対象として、固定資産税の住宅用地特例を適用しないという一歩踏み込んだことを検討している。都においても、固定資産税に関する取組が積極的に図られるべき。
- 都内全域で空き家対策が着実に展開されるように、もう少し中長期的な視点から都として空き家対策の考え方や具体的な取組を示して、区市町村の取組を誘導していくということを戦略的、効果的に展開してはどうか。例えば、フェーズに分けて東京都の空き家施策方針とかガイドラインを作ることが考えられる。
- 空き家が多数発生している郊外のニュータウンについて、最近のテレワークの普及など見直される動きが出てきている。郊外ニュータウンを再生するとか魅力を高めるといった視点からの取り組みを力強く打ち出すべき。
- 空き家の実態把握の推進のための先端技術の活用はとても重要なポイント。各市区町村がばらばらにならないよう、東京都が一元的に情報公開・共有していくといい。
- 「接道条件等により市場における円滑な流通が図られにくい空き家対策」とある。密集地域ほど接道要件が悪く既存不適格事例が極めて多く住宅改善が進まない問題があり、建築基準法の改正を踏まえ、都でも特例許可等のルールの見直しがされてきた。接道条件が悪い空き家の問題についてさらに検討してもらいたい。

【災害について】

- 「災害時に住み続けられる住宅」について、例えば、停電しても自立的にエネルギーが発生して生活が続けられるようなものをイメージしたが、都が考えているものを具体的に記述すべき。

- 「災害に強い住まいづくり・まちづくり」は都民の関心の高い分野である。発災時に、障害を持った方がいる家庭の場合、一般の避難所にはいけず福祉避難所がどこにあるか分からないという声が多い。住宅政策ではないかもしれないが、重要な問題。

【シェアハウスについて】

- 民間では、大切なコンセプトを決めて、コンセプトに従い継続運営するコンセプト型シェアハウスがある。高齢者向け、シングルマザー向け、動物保護、英語のレッスン、学生がまちづくりに貢献するなどの例がある。地域も含めた良好な関係のためには、コミュニティの管理人のような方がいるほうがうまくいっていると聞く、施策の検討に当たっては、別途検討しているコミュニティサロン施策のとの連携など考えるとよい。
- 現制度では親族とはされていない方、里親とか LGBT についてシェア居住を認めることについて賛成。