

東京都住宅政策審議会 成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開について「中間のまとめ」  
**パブリックコメントに寄せられた御意見と審議会の見解・対応（案）**

資料3

1 意見募集の概要

- ・ 募集期間 : 令和3年9月27日～10月11日
- ・ 募集方法 : 東京都公式ホームページ及び東京都住宅政策本部ホームページにより、意見を募集  
 都民からの意見は、住宅政策本部宛てにメール・郵便で提出
- ・ 寄せられた意見の総数 : 24件（5者、うち個人3者、法人2者）

2 意見の概要と見解・対応

番号	意見の概要	審議会の見解・対応(案)	答申(素案)該当頁、行
目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化について			
1	<p>「中間のまとめ」14ページの下記の記載について、下線部を追加していただきたい。</p> <p>「既存住宅については、都民に対するきめ細かな普及啓発や支援により、リフォーム等の機会を活用しながら、省エネ改修や高効率設備への更新、再生可能エネルギーの利用及び導入を促進すべきである。」</p> <p>(理由) 消費エネルギーの多い給湯分野の記載が無いことから、追記することを求めたい。</p>	<p>「中間のまとめ」においては、高効率設備への更新を含めた省エネ改修を促進すべきとの趣旨で記載していますが、趣旨をより明確にするため記述を修正します。(P14、8行目)</p> <p>(修正内容)中間のまとめ P14、8行目          「既存住宅については、都民に対するきめ細かな普及啓発や支援により、リフォーム等の機会を活用しながら、<u>断熱性能の向上や高効率な設備への取り換えなどの省エネ改修や、再生可能エネルギーの利用及び導入を促進すべきである。</u>」</p>	<p>P14、8行目</p> <p>P14、8～9行目</p>
2	<p>「中間のまとめ」14ページの下記の記載について下線部を追加していただきたい。</p> <p>「太陽光発電などの再生可能エネルギー利用設備や蓄電池の設置、ZEVを活用してエネルギーの共有・融通を図るV2H(ビークル・トゥ・ホームシステム)の普及、省エネルギー性能の高い設備・家電の導入等を推進すべきである。」(P14、12行目)</p> <p>(理由) 消費エネルギーの多い給湯分野の記載が無いことから、追記することを求めたい。</p>	<p>頂いたご意見を踏まえ、記述を修正します。(P14、12行目)</p> <p>(修正内容)中間のまとめ P14、12行目          「太陽光発電などの再生可能エネルギー利用設備や蓄電池の設置、ZEVを活用してエネルギーの共有・融通を図るV2H(ビークル・トゥ・ホームシステム)の普及、省エネルギー性能の高い設備や家電の導入等を推進すべきである。」</p>	<p>P14、12行目</p> <p>P14、12行目</p>

番号	意見の概要	審議会の見解・対応(案)	答申(素案) 該当頁、行
3	<p>「中間のまとめ」15ページの4行目に下記の記載を追加していただきたい。  「なお、太陽光発電の普及に向けては、消費者が抱く初期投資に対する不安をいかに取り除くかが課題であることから、太陽光発電の初期費用の低減につながるような施策(例:PPAサービス活用等)を推進すべきである。」  (理由)  ・ZEH調査報告会2019資料で、ZEH導入(PV普及)の課題として顧客の不安解消が記載されている。  ・東京都としても、「住宅用太陽光発電初期費用ゼロ促進事業」を推進している。</p>	<p>当審議会では、令和3年度第1回住宅政策審議会企画部会で住宅太陽光発電初期費用ゼロ促進事業の紹介を含め東京都の脱炭素化に向けた取組について説明を受け、調査審議を進めました。  「中間のまとめ」においては、住宅のゼロエミッション化に向けた施策の方向性として、太陽光発電の初期費用低減も含めて、「太陽光発電などの再生可能エネルギー利用設備や蓄電池の設置」を推進すべきである(P14、10行目～12行目)としており、頂いたご意見は、今後、都が施策を検討するにあたって参考にすべきものと考えます。</p>	P14、 10～12行目
4	<p>新築戸建に太陽光パネルを義務づけると、個人の財力では建てられないし維持できないとの懸念が広がっている。東京の立地で太陽光発電は向いていない。人口密度の高さをメリットにできる、コージェネレーションによる熱利用効率の向上に力を入れるべきである。</p>	<p>「中間のまとめ」においては、太陽光発電について、脱炭素社会の実現に向けて、住宅における再生可能エネルギーの利用拡大が重要であり、「都民が安心して太陽光発電等を利用できるよう必要な情報提供等に努めるべきである。」(P14、15行目～16行目)としています。  また、熱利用効率の向上について、建築物環境計画書制度や都市開発諸制度を活用し「地域冷暖房や再生可能エネルギーの導入を誘導すべきである。」(P15、14行目)としています。  なお、都においては、災害時におけるレジリエンス機能の向上にも資するとの認識のもと、省エネルギー性能に優れ、太陽光パネルを設置した環境性能の高い住宅の普及を図っており、一定の中小規模の新築建築物に太陽光発電設備の設置を義務付ける、都独自の制度の導入に向けた検討を開始し、今後、東京都環境審議会において、審議が行われる予定としております。</p>	P14、 15～16行目  P15、 14行目
5	<p>「中間のまとめ」15ページの下記の記載について下線部を追加していただきたい。  「既存の公共住宅についてもストックの活用期間も勘案しつつ、改修等の機会を捉えて、共用部分のLED化や高効率給湯器への取替、太陽光パネルの設置など省エネルギー化、再生可能エネルギーの利用に一層取り組むべきである。」(P15、2行目)  (理由)  消費エネルギーの多い給湯分野の記載が無いことから、追記することを求めたい。</p>	<p>頂いたご意見を踏まえ記述を修正します。(P15、2行目)  (修正内容)中間のまとめ P15、2行目  「既存の公共住宅についてもストックの活用期間も勘案しつつ、改修等の機会を捉えて、共用部分のLED化や給湯設備の更新、太陽光パネルの設置など省エネルギー化、再生可能エネルギーの利用に一層取り組むべきである。」</p>	P15、2行目

番号	意見の概要	審議会の見解・対応(案)	答申(素案) 該当頁、行
目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定について			
6	住宅の保障は、社会保障の重要なポイントである。今回の「中間のまとめ」がそれに応えているか、疑問である。	「中間のまとめ」においては、住宅は生活の基盤であるとの認識のもと、目標3「住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定」について、施策の方向性を示しています。	P16
7	「具体的な施策の方向」に障害者の項目がない。バリアフリーをはじめとして様々な問題がある。高齢者とは別に課題がある。障害者の住宅保障を項目として入れるべき。	「中間のまとめ」においては、「Ⅲ 具体的な施策の方向」に、障害者をはじめとする住宅確保要配慮者に関して、「目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定」(P16)を設けています。この中で、「障害者については、施設入所・入院から地域での自立した生活への移行促進が求められているが、バリアフリーや必要な仕様を有する住宅が市場で十分に取引されておらず、事故やトラブルに対する不安等により、貸主側から入居を拒まれやすい状況がある。」(P16、14行目～17行目)と、障害者の住まいの現状の問題を示しています。	P16  P16、 14～17行目
8	都営住宅の新設は、大量に推進するべき。募集地域によれば、何10倍になるところもある。単身者向け住宅も倍率が高い。ストック活用で済む話ではない。	「中間のまとめ」においては、「住宅ストック全体が量的に充足している中で、今後、人口が減少する見込みであることから、都営住宅は現在のストックを最大限に活用し、引き続き、住宅セーフティネットの中核としての機能を果たしていくべきである。」(P17、21行目～23行目)としています。 なお、都においては、国が作成した公営住宅供給目標量設定支援プログラムを活用して住宅マスタープランの中で、公営住宅の供給目標量を政策指標として定めることを検討するとしています。	P17、 21～23行目
9	優先入居制度も検討し、障害者が入居しやすいようにする必要があります。ポイント方式も障害の実態が反映されているのか疑問である。	「中間のまとめ」においては、「都営住宅は、優先入居制度(ポイント制度、優遇抽せん、特別割当)や、関連施策と連携した住宅の提供(TOKYOチャレンジネット等)等を活用して、より住宅困窮度の高い世帯の入居を進めるべきである。また、住宅困窮度をより的確に反映できるよう優先入居制度の見直しを検討すべきである。」(P17、24行目～27行目)としています。 なお、都においては、都営住宅のポイント方式の募集において、障害に関する項目を含む住宅状況申告書に基づいて住宅困窮度を判定し、使用予定者を決定しています。	P17、 24～27行目

番号	意見の概要	審議会の見解・対応(案)	答申(素案) 該当頁、行
10	<p>東京の住宅価格もバブル期並みで、勤労収入では手が届かない水準だ。さらにコロナ禍で住宅ローンや家賃を払えない人が激増し、広範な人々がホームレスの危機にある。これらの問題を「まとめ」は認識していない。家賃補助の予算を何倍にも増やし、利用し易くすることが急務である。</p>	<p>当審議会では、住宅価格、家賃などの住宅市場の動向を含め、東京の住宅事情について調査審議するとともに、令和2年度第2回住宅政策審議会企画部会では、高齢者、障害者、ひとり親世帯等に対する居住支援サービスの提供を行っている者からのヒアリングを行いました。</p> <p>これらを踏まえ、「中間のまとめ」においては、「新型コロナウイルス感染症の感染拡大などによる急激な社会状況の変化に対応し、公共住宅の機動的な提供を行うべきである。」(P18、8行目～9行目)、「要配慮者のみが入居可能な東京ささエール住宅の専用住宅について「より要配慮者の居住の安定に資するものであり、より多くの区市町村において家賃低廉化補助や改修費補助が実施されるよう積極的に働きかけることなどにより、一層の供給促進に向けて取り組むべきである。」(P18、22行目～25行目)など、住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定に向けた施策の方向性を示しています。</p>	<p>P18、 8～9行目  P18、 22～25行目</p>
11	<p>不動産取引に関しては、障害者に対して「借部屋」も不動産屋で断られた、という事態がたびたび起きている。行政として援助機関を設けるべきです。</p>	<p>「中間のまとめ」においては、要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅である東京ささエール住宅について、「供給を促進していくべきである。」(P18、14行目)とするほか、「多様な主体が参加した区市町村居住支援協議会の設置を更に促す」(P18、29行目～30行目)とともに、「区市町村において、これら関係団体が連携して、住まい探しや生活支援の相談を含めた総合的な相談体制を構築できるよう支援していくべき」(P18、30行目～32行目)、要配慮者の賃貸住宅への入居や生活を支援する居住支援法人について、「居住支援法人等が住宅相談や住み替え支援など要配慮者のニーズに応じて適切な居住支援を行えるよう、居住支援サービスの充実に取り組むべきである。」(P18、35行目～P19、1行目)としています。</p>	<p>P18、 14行目 P18、 29～30行目 P18、 30～32行目  P18、 35行目～ P19、 1行目</p>
12	<p>障害者もライフステージに合わせて住み替えが必要です。福祉施策と連携して検討すべきです。</p>	<p>「中間のまとめ」においては、障害者をはじめとする要配慮者の住み替えの支援に資するよう、「要配慮者の幅広いニーズに対応できるよう居住支援法人の指定を推進するとともに、要配慮者の居住の質の向上を図るため、居住支援法人等が住宅相談や住み替え支援など要配慮者のニーズに応じて適切な居住支援を行えるよう、居住支援サービスの充実に取り組むべきである。また、要配慮者が必要な情報に容易にアクセスできるよう、福祉団体等と連携したアウトリーチ型の情報提供に取り組むべきである。」(P18、34行目～P19、3行目)としています。</p>	<p>P18、 34行目～ P19、 3行目</p>

番号	意見の概要	審議会の見解・対応(案)	答申(素案) 該当頁、行
13	<p>居住環境のバリアフリー化の促進は、今日の社会状況からも当然であり、障害者にとっても重要。その時、①住宅内部のバリアフリー(居間、台所、風呂場など、単に段差を無くすのではなく、各々の障害者に応じたバリアフリーを検討すべき。)②住宅の出入口。③集合住宅の場合、エレベーターや非常階段などの共用設備。④住宅近傍のバリアフリーを細かく検討すべき。特に、都営住宅は、東京福祉のまちづくり設備基準を満たせば充分でなく、率先して設備を推進すべき。</p>	<p>「中間のまとめ」においては、「障害者や高齢者、子育て世帯が安心して生活できる居住環境の実現に向けて、住宅のバリアフリーを進めるとともに、住宅の近傍におけるバリアフリーな居住環境の整備などの支援も促進すべきである。」(P19、6行目～8行目)としています。</p> <p>なお、都においては、都営住宅の建替えや既存ストックの改善によりバリアフリー化等を進め、高齢や障害などによる身体状況にかかわらず、誰もが住みやすい住宅となるよう取り組んでいます。</p>	P19、 6～8行目
14	<p>住宅供給公社や、都市再生機構は、低所得者枠を設けて、居住促進を促すべきである。</p>	<p>頂いたご意見については、東京都住宅供給公社及び独立行政法人都市再生機構が関係法令に基づき適切に対応すべきものと考えます。</p>	—
<p>目標5 高齢者の居住の安定</p>			
15	<p>特に単身者向け賃貸住宅について、省エネ化など良質な住宅ストック形成を促す施策が不足しているのではないかと。都内では今後ますます高齢者も含めた単身世帯が増加すると見込んでいるが、単身向け賃貸住宅に対し良質化を促すインセンティブなり規制なりを講じなければ都民全体の住環境が改善されたとは言えないのではないかと。</p>	<p>「中間のまとめ」においては、民間賃貸住宅を含め、「高齢者の健康、長寿実現の観点から、ヒートショック対策を含めた、住宅の温熱環境の向上を図るため、その重要性を都民へ周知するとともに、既存ストックの断熱改修の促進や設備による改善等を進めるべきである。」(P24、14行目～16行目)とし、民間住宅を活用した高齢者向け住宅の供給促進について、「高齢者の多様なニーズへの対応や長く健康でいられたための環境、設備の整備に配慮しながら、住宅確保要配慮者の入居を拒まない東京ささエール住宅の登録促進などにより、高齢者向けの住宅供給を図るべきである。」(P24、26行目～29行目)としており、頂いたご意見は、今後、都が施策を検討するにあたって参考にすべきものと考えます。</p>	P24、 14～16行目  P24、 26～29行目

番号	意見の概要	審議会の見解・対応(案)	答申(素案) 該当頁、行
目標6 災害時における安全な居住の持続			
16	<p>災害対策に都民の「自助」が強調されているが、他方で都下の自治体は災害リスク地域の住宅開発を放任している。ゼロメートル地帯に補助金まで出して巨大タワマンを建てている。ゼロメートル地帯の250万人が短時間で避難できる動線も避難先もない。移住を支援すべきである。</p> <p>東日本台風で荒川は氾濫寸前だった。ゼロメートル地帯水没の危険が迫っているため、住宅建設は用地のスーパー堤防化を条件にすべきである。一部だけ土地をかさ上げしても孤立は避けられないので、住宅以外の用途が望ましい。</p> <p>洪水の危険のある団地や都営住宅が多摩地域でも非常に多い。人口減少に合わせて、洪水の危険のある郊外の団地は、高台の団地に移住して、建物は解体し遊水地などにすることが必要だろう。</p>	<p>水害に強いまちづくりについて国土交通省と東京都が連絡会議を開催し「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」を取りまとめ、取組を進めていることについて、当審議会は令和3年度第1回住宅政策審議会企画部会で説明を受けています。</p> <p>これを踏まえ、「中間のまとめ」においては、風水害への対策として「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」の実現に向けて、国や地元区等と一体となり、地域ごとの水害リスクを踏まえた高台まちづくりの在り方の検討や実践を推進すべきである。」(P27、29行目～31行目)などとしています。</p>	P27、 29～31行目
17	<p>P28の34行目に、以下のとおり追記いただきたい。</p> <p>「実効性の高い施策を展開し、集合住宅の専有部や戸建住宅も含めて在宅避難が可能な住宅の普及を促進すべきである。」</p> <p>(理由)</p> <p>「東京都LCP住宅」の普及促進が記載されているが、現状集合住宅の共用部が対象である。感染症防止・三密回避の観点からも、在宅避難が可能な住宅を増やすことが重要であることから、追記を求めたい。</p>	<p>頂いたご意見を踏まえ記述を修正します。(P28、32行目～33行目)</p> <p>(修正内容)中間のまとめ P28、32行目～33行目</p> <p>「災害発生時に自宅で当面の間生活することができるよう、「日常備蓄」の重要性について普及啓発を図るとともに、共同住宅については、地震や水害対策など住宅のレジリエンス機能に関する民間の優れた知見を踏まえた「東京都LCP住宅」の登録制度の改善や、更なる普及に向けた取組の拡充など、実効性の高い施策を展開し、在宅避難が可能な住宅の普及を促進すべきである。」</p>	P28、 32～33行目
18	<p>災害対策については、東京都全庁をあげて総合的な「災害弱者対策」をたてるべきです。</p>	<p>頂いたご意見を踏まえ記述を修正します。(P29、5行目)</p> <p>(修正内容)中間のまとめ P29、5行目</p> <p>「災害の種類や被災の状況に応じて、公的住宅、賃貸型応急住宅及び建設型応急住宅の提供並びに応急修理等の実施を組み合わせた被災後の住宅の確保が円滑に行われるように、区市町村や応急仮設住宅及び応急修理を担う事業者の団体等と連携をしながら、高齢者・障害者・子育て世帯等の利用に配慮しつつ、平時から備えを進めるべきである。」</p>	P29、5行目



番号	意見の概要	審議会の見解・対応(案)	答申(素案) 該当頁、行
19	<p>都内では敷地を狭小に分割して戸建て住宅を分譲する、開発が一部で散見されるが、細分化された敷地を統合することは多大な労力と時間を要することから、敷地細分化を抑制する取り組みが必要ではないか。一方で、建て替えた上家自体は従前の住宅よりも一般に良質なはずであり、敷地の規模は今のままでも老朽家屋の建て替えが進むような方策を考える必要があるのではないか。</p>	<p>「中間のまとめ」においては敷地の細分化の抑制について、「計画的に整備された住宅市街地では、建物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を、高度地区、地区計画、建築協定等で定めることにより、良好な街並みを維持・形成すべきである。」(P45、27行目～29行目)としています。また、老朽家屋の建替え促進については、「木造住宅密集地域では、都市開発諸制度の適用、市街地再開発事業等による共同化や、道路・公園整備や不燃化による建替えを促進」(P43、29行目～30行目)していくべきとしています。</p>	<p>P45、 27～29行目  P43、 29～30行目</p>
<p><b>目標8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現</b></p>			
20	<p>中間まとめは良質な賃貸住宅や中古住宅の供給を後押しすることで居住の安定を確保するという趣旨と理解しているが、新築分譲マンションの価格が上がり続ける限り、中古住宅の価格・賃貸住宅の賃料も上昇していくことになり、居住の安定は遠ざかるのではないかと危惧している。</p>	<p>当審議会では、住宅価格、家賃などの住宅市場の動向を含め、東京の住宅事情について調査審議を行った上で、「中間のまとめ」においては、都民が自力で住宅を確保するためには、住宅市場が十分に機能することが重要であるとの認識のもと、「①良質な家づくりの推進」、「②既存住宅を安心して売買等できる市場の整備」、「③総合的な住情報の発信」等の施策の方向性を提言しています。</p>	<p>P34、P35</p>
<p><b>目標9 安全で良質なマンションストックの形成について</b></p>			
21	<p>マンションの区分所有の考え方は建て易さを優先したもので、維持が非常に難しい。合意形成のハードルを下げる方向にあるが、これはマンションが私有財産であるという建前と矛盾する。 補助金でタワマン乱造が促進されているが、超高層は企業にとってさえ維持費がかさむのに、個人の財力ではそもそも無理がある。タワマン建設促進策をすぐ打ち切るべきだ。</p>	<p>「中間のまとめ」においては、マンションの維持管理の難しさについて「マンションは、多様な価値観を持った人々が一つの建物を区分して所有、管理するため、区分所有者間の合意形成の難しさがある。」(P36、18行目～19行目)としています。また、超高層を含む大規模なマンションについて「今後、大規模マンションの管理、居住以外の目的でのマンションの所有・利用や、空き住戸の発生などが問題となることが懸念されている。」(P36、26行目～27行目)とし、こうした認識のもと「①マンションの適正な管理の促進」と「②老朽マンション等の再生の促進」に関する施策の方向性を示しています。</p>	<p>P36、 18～19行目 P36、 26～27行目</p>

番号	意見の概要	審議会の見解・対応(案)	答申(素案) 該当頁、行
目標10 都市づくりと一体となった団地の再生			
22	都営住宅の障害者入居者が「団地の掃除に出られない」「草刈りが難しい」など様々な問題が出ている。援助が必要である。	「中間のまとめ」においては、「都営住宅の入居者相互の親睦や共用部分等の管理を担っている自治会の活動への支援を充実させるべきである。」(P40、9行目～11行目)としており、頂いたご意見は、今後、都が施策を検討するにあたって参考にすべきものと考えます。	P40、 9～11行目
その他			
23	東京都住宅政策審議会に障害者団体を入れるべき。また、障害者団体の意見を聞く機会を設けるべき。	当審議会の委員については、都が任命しています。 なお、当審議会では、障害者に対する居住支援サービスの提供を行う者と、障害者に対してシェアハウスの提供を行っている者からのヒアリングを行うなどにより調査審議を進めました。	—
24	都有地の売却にあたって、売却後の開発においても脱炭素施策が実行されるよう、方針を定めていただきたい。	頂いたご意見は、今後、都が施策を検討するにあたって参考にすべきものと考えます。 なお、都においては、都営住宅の建替え等により創出した用地を活用した民間活用事業において、事業者に対して、環境負荷の低減やエネルギーの効率化などに配慮した施設計画となるよう求めています。	—