

## 令和2年度第2回東京都住宅政策審議会(令和3年2月4日)における主な御意見の概要

※審議会当日ではなく、別途頂いた御意見も含まれます。

### 【総論について】

- ゼロエミッション、テレワークやポストコロナなど、一次報告に盛り込まれたが、重要な項目であり、今後施策が具体化していくことを期待。
- 今のマスタープランの中の目標、指標について検証が必要。なかなか進んでいないものについては、どういう形で進めていくのか幅広く議論いただき、次のマスタープランをつくるべき。

### 【新型コロナウイルスの影響について】

- 日本経済が大きなショックを受ける中、東京の都心部での付加価値生産が重要であり、パワーカップルなどが都心に居住する動きを積極的に位置付けるべき。このためにはタワーマンションが重要な役割を果たすと考える。必ずしも好意的な意見ばかりではなく、持続可能性について疑問が指摘されることがあるので、その検証を始めてもよい。
- コロナによる経済停滞で女性労働に大きなショックがあるとされている。リーマンショックでは雇用のショックは4年続いた。高齢者、障害者、低所得者、非常に多くの方がセーフティネットを必要とするが、この期間は女性に対するセーフティネットを重視していく姿勢が必要。
- コロナで多くの都民が影響を受け、住宅セーフティネットの役割はますます重要。一人親家庭を中心として、職を失ったり収入が減少した世帯が半数を超えているというデータがある。住宅政策本部と福祉保健局、産業労働局が連携して、住まいの支援とともに伴走型の就労支援を望む。
- コロナの影響について、テレワーク・IT化・感染防止などが中長期的に大事な課題だが、短期的には低所得者層が増えるという影響がある。それに対し公営住宅、民間住宅等の住宅政策を使って具体的に対応する必要があるが、ハード面での整備は時間がかかり間に合わない。運用面、ソフト面で日頃にはない対応ができるような柔軟な工夫をあらかじめ用意しておくべき。また、今回の感染症流行に限らず、景気変動等による変動に柔軟に対処できるような体制を構築する視点も必要。
- 新型コロナの影響が非常に大きく、都営住宅を含む住宅のセーフティネットのニーズが増えていると実感。こうしたニーズの変化について、需要と供給が一致しているのか検証し、バランスが悪いのであれば、即時性のある対応を求めたい。

### 【子育て支援について】

- コロナ禍で子育て家庭が困窮し、SOS を出せないなかで、ネグレクト死の事件などが起きている。こうした事件を未然に防ぎ、子育て家庭を孤立させないため、ひとり親家庭向けのシェア住宅、子供の預かり等の公的な支援を加えた住宅の在り方を検討・支援することを要望。
- 都営住宅で、一人親世帯に倍率優遇などの優先入居が実施されているが、倍率が高くて入れないケースが多いと聞く。コロナ禍で困窮したり、DVなどで緊急に住宅が必要な一人親世帯が増えているので、空き家を活用するなどにより住宅支援を強化すべき。

### 【住宅確保要配慮者について】

- 都の人口は2025年をピークに減少を迎えることから、都営住宅の新規建設ではなく、既存の住宅ストックを必要な方と結びつける方策が重要。ささエール住宅はとてもしい制度。高齢者で精神障害等の疾患がある場合に見つからないという声があるので、都と区市町村の連携によって借主さんの不安と負担を軽減し、一層要配慮者への提供が進むよう充実させるべき。また、喫緊の課題である住宅確保要配慮者には、福祉保健局とも連携し、対象者の把握を行い、数値目標を定めてささエール住宅の整備を進めるべき。
- 居住支援法人と出会っていない要配慮者の方々の声を聴き、どう対応するかが大事な課題であり、自治体も含めて議論していくべき。
- ささエール住宅が都営住宅の代替になっているか考える必要がある。登録されている住戸を見ると、都営住宅と同じ間取りで比べて家賃が安いわけではない。家賃負担を軽減するために現行の補助制度がどうしたら使われるようになるか検討すべき。特に専用住宅のみが各種補助の対象になっていることが利用しにくい一因であり、国へ緩和を求める見直し提言も含めて検討すべき。
- 入居者の死亡事故等に対する家主の不安として、発見が遅れた場合の居室価値の毀損と、遺品の撤去や相続人対応に対する費用と時間が大きいと考えられる。発見が遅れることに対する不安に対しては、IT機器を活用した見守りサービスはとてもし有効。遺品の撤去等の不安に対しては、入居者にあらかじめ死後事務委任契約を締結していただくことが有効な手段。弁護士のあっせんを行う弁護士会などの機関との連携なども視野に入れて対応すべき。

- 東京ささエール住宅について、ホームページで見たが家賃は高い。家賃補助の制度がないと低所得の方は使えない。低所得の方のための家賃補助を使っている戸数が、平成 30 年度で 9 戸、平成 31 年度で 26 戸と少ない。なぜ少ないのか。増やす方法は何かあるのか。
- 居住支援協議会はいい制度。ネットワークをつくって要配慮者が住宅に住んだ後も支えるという取り組みを進めていくべき。
- 精神障がい者の居住支援を実践する方から企画部会でヒアリングするなど配慮いただいているが、身体障害者、精神障害者は民間賃貸住宅に入りにくい状況が顕著であり、公的なセーフティネットが重要であることを強調したい。

### 【都営住宅について】

- 都財政が厳しい中、都営住宅の敷地やストックを有効活用するとともに、民間住宅や空き家を有効活用するという視点が重要。
- 低所得、低資産など経済力が低い方への対策が不十分。都営住宅の必要供給数を出す計算式が、実態に合っていない。例えば、著しい困窮世帯という低収入ラインを設けたり、最低居住面積という最低ライン以下の住宅に入っている人を対象にするとか、いろいろな線を引いて、本来の要支援世帯の実態とかけ離れた供給目標が設定され、都営住宅の数が少なく見積もられている。空き家の積極的な活用は重要だが、低所得の方が住める家賃は少ない。都がずっと公営住宅を造ってこなかったために応募倍率が高いので、都営住宅を造ることを議論すべき。
- 都営住宅について、住宅セーフティネットの中核として、管理戸数を抑制しつつ、本当に困窮している方に公平に的確に供給するということは非常に大切。地域によって倍率が高いところと低いところと偏在があり、どう解決するかは大きな課題。東京の場合は都営住宅が 9 割を超えている。それぞれの区市町村の政策事情、地域事情、交通事情に合った住宅がそれぞれの区市町村にあってもよい。都営住宅だけをもっと増やすという理屈にはならないと思う。地域的な都営住宅の在り方についても検討すべき。
- 都営住宅の数の不足や高家賃の指摘について、たしかにコロナもありセーフティネットとしての住宅という考え方は重要。しかし、足りない住宅の全部を福祉政策として供給できるわけでもない。阪神・淡路大震災後に大急ぎで作った災害公営住宅や間接供給で作った特優賃などの民間住宅も、復興需要がなくなればその維持すら困難となった。通常の家賃でも入居できるよう収入を減らさないための経済政策その他との組み合わせで考えるべき。

## 【居場所について】

- 駅から遠い、利便性が比較的悪いと思われる団地の魅力をどうつくり上げるか。大規模団地は団地内にショッピングモール、医療モール、子育て施設を造るといった形で可能になる。中規模の団地が比較的近くに存在している場合に、そこを上手に合体させて、そうした機能の集積を図りながら居住スペースの確保をすることも検討していくべき。

## 【マンションについて】

- マンションの建替えや再生に当たっては高齢者への配慮が必要になる。マンションだけでなく住宅施策全体として福祉との連携を強化してほしい。また、コロナ禍でのマンションの相談について、ITやWebの活用を進めていくべき。
- 高経年マンションの問題は先送りできない。管理組合が機能不全を起こしている場合、第三者管理への移行は、唯一の解決策だと考えられ、この方向性に賛同する。ただ、導入には、規約の変更、管理者探し、業務の監査、費用の捻出などの問題をクリアする必要がある。こうした問題に対して都がどういう形で介入して支援していくのかという点についても掘り下げて検討すべき。
- 管理組合による適正管理が難しい場合の「管理者方式」という意見には賛成。指摘されたように担い手、費用等の問題がある。今般の適正化法改正や、東京・神戸でスタートしている管理状況の届出制度と支援制度により管理組合自身の適正管理がどこまで推進するかという見極めも必要。
- 水害に対する垂直避難を可能にするため、マンションの上階に集会室の移設を促すべきというご意見があった。専有部分をつぶして共用部分にする工事を行う場合、このような改築に相当する大規模な変更は「共用部分の変更」（区法17条）の概念ではとらえきれないので全員合意ということになることから、これを実現するためには決議により実施できるよう、あわせて立法による手当ても考えるべき。国に対しそのような制度提案を働きかけることが考えられる。
- タワーマンションの持続可能性については、まちの中のそれ（都市計画）、地域の中のそれ（地域コミュニティの防災拠点等）、単体のそれ（供給、管理、再生）という3つの点が重要である。この点について、神戸市が報告書を発表している。

## 【空き家対策について】

- 豊島区は、23区の中で最も空き家率が高く、積極的に対策に取り組んでいる。戸建て住宅については、地域貢献型空き家利活用事業により、オーナー等に対して積極的に働きかける。

共同住宅は、障害者、高齢者の住宅確保にもつながるようセーフティネット住宅としての活用を推進したい。また、空き家は治安にもかかわってくるので、防犯との連携が必要。地域コミュニティを確保するため非常に難しい課題ではあるが、都とも緊密な連携を取って空き家対策を進めてまいりたい。

#### 【既存住宅流通について】

- 今の流通市場ではリフォームとリノベーションを分けて使っているので、リノベーション市場というものを大事にしてストック活用していくという言及があるとよい。

#### 【新技術の活用について】

- 社会変化が大変大きく、我々都民の日々の生活も大きく変わりつつある。AI や 5G といった新しい技術をどのように住宅政策に生かしていくのか、取り入れていくべき。

#### 【災害について】

- 足立区は、風水害の対策での都営住宅の空き住戸の活用について、都とモデル的に取り組んでいる。昨年の台風時期には活用しなくて済んだが、災害に備えて、引き続きともに具体的な検討をすすめていきたい。
- ハザードマップで浸水深などが示されている場所に建つ都営住宅を建て替えるときには、少しかさ上げができないか、コミュニティの拠点となる集会室等をもう少し上層階に設置できないか、設計計画にあたって地元と一緒に考えていただきたい。
- 特定緊急輸送道路でのマンションやビルの耐震化をさらに進めるためのインセンティブをもう少し考えたほうがよい。例えば、水害に対応する垂直避難ができる集会スペースを改修時に上階に設けたり、あるいはテレワーク拠点、子育て支援施設などを設けたり、改修や建替えによる耐震化だけではなく、まちづくりや水害対策にもなるような形で、特に特定緊急輸送道路の沿道に重点的に支援をするということが大事。こうしたことを実現するために、立地と住宅政策の連携を進めていくべき。
- 東部低地帯の住民にとって水害対策のニーズは大きい。実効性のある対策をとり、住宅 MP に位置付けるべき。
- 水害時対応について、都営住宅の避難場所としての活用などの必要性を抱える地域では、日ごろから、都住居住者と垂直避難を要する地域住民との交流が大切。加えて避難時に公的支援を都側からも行う仕組みを講じておくと、より活用が進む可能性がある。

- 災害時、避難しなくても自宅で過ごせる在宅避難への備えをすすめるべき。また、都営住宅・民間マンションと連携した垂直避難について、協定などにより推進すべき。

#### 【環境について】

- コロナ禍で住宅部門での消費エネルギーが増加しており、住宅分野における環境性能・高断熱化に向けて、都の民間住宅への支援を要望。2050年までに「ゼロエミッション東京」を目指すには、より一歩進んだ取組が必要であり、局横断的に、意欲的な未来の東京の姿・ビジョンを打ち出すべき。

#### 【まちづくりの視点について】

- 大田区では町工場がなくなり巨大マンションに姿を変えている。準工業地帯はマンションが建てやすいが、産業集積を守る視点も重要。また、屋敷林がマンションへと姿を変えて緑が減っている。区市と連携しながら良好な住環境を守ることが重要であり、住宅マスタープランに盛り込むべき。
- 世界都市東京の住宅は、高級住宅化とホテルの建設がどんどん進む一方、町工場は守っていかなければいけないという意見もある。住宅と産業のバランス、あるいは都心と郊外の住宅のバランスなど都民の経済格差が広がっている中で、住宅問題のソリューションの方向を、都市づくりのマスタープランと併せてチェックすべき。

#### 【住生活基本計画（全国計画）について】

- 国において住生活基本計画（全国計画）を3月には閣議決定するという事。そちらで議論があったことについても都のマスタープランにしっかり生かしていただきたい。