

令和3年度  
第3回 東京都住宅政策審議会

令和4年1月12日（水）

WEB会議（Teams）・都庁第二本庁舎31階 特別会議室 21

午後 1 時 00 分 開会

#### ○遠藤企画経理課長

ただいまより、令和 3 年度第 3 回東京都住宅政策審議会を開会いたします。本日は、大変お忙しいなかご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

定刻となりましたので、始めさせていただきたいと存じます。

事務局を務めさせていただいております住宅政策本部企画経理課長の遠藤でございます。よろしくお願い申し上げます。

着座にて進めさせていただきます。

まず会場参加の委員の方々にご案内します。ご発言をされる場合には、挙手をしていただき、指名されましたら、皆様の前に設置しております集音マイクに向かってご発言をお願いします。事務局よりワイヤレスマイクをお持ちいたします。

次にウェブ参加の委員の方々にご案内いたします。ご発言をされる場合には、まずチャット機能を使い、お名前と発言希望の旨を入力してください。進行側から指名されましたら、ご発言をお願いします。

なお、WEB会議のシステムの操作方法につきましては、会議のURL等を記載したメールにマニュアルを添付させていただきましたので、そちらをご覧くださいと思います。

次にウェブの傍聴の方にご案内いたします。

マイクやカメラ、チャット機能をご使用にならないようお願いいたします。

現在、委員 29 名中、過半を満たしておりますので、本日の審議会は、運営要綱に基づく定足数に達していることを御報告いたします。

続きまして、資料について確認をさせていただきます。

本日の資料でございますが、議事次第のほか、画面に表示している資料 1 から資料 5、及び、参考資料 1 から参考資料 7 までの 12 点をご用意しております。

また、会議終了後には、本会議の資料を住宅政策本部のホームページに掲載する予定でございます。

本日は、この Microsoft Teams 上に同じ資料を映しながら、説明をまいります。

なお、委員の皆様には、本審議会の事務局である幹事・書記名簿もお配りしてあります。

はじめに、10 月 1 日付で委員に就任され、本日初めてご出席をいただいている岡部勝治委員から一言ご挨拶をいただければと思います。

岡部委員、お願いいたします。

#### ○岡部委員

岡部勝治と申します。よろしくお願い申し上げます。

## ○遠藤企画経理課長

ありがとうございました。

それでは、ここからは、浅見会長に進行をお願いいたします。本日の会議は、「会議次第」にありますように、概ね 15 時頃までを予定しております。

浅見会長、よろしくお願いいたします。

## ○浅見会長

はい、わかりました。

それではまず、本日の議事に先立ちまして留意事項を述べさせていただきます。

本日の議事の内容につきましては、発言者の氏名を記載した形で全文をホームページに公開させていただきたいと存じます。

それでは、お手元の次第に沿って、議事の 1 に入りたいと思います。

都では、新たな住宅マスタープランを策定することとしております。住宅マスタープランを策定するときには、住宅政策審議会の意見を聞くことになっております。本日は、新しい住宅マスタープランについて意見を聞くための審議会です。

これまでの経緯を振り返りますと、一昨年 7 月に知事から当審議会に対して「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」諮問がございました。当審議会では、企画部会における調査審議を含めて審議を進め、昨年 11 月に答申を行いました。

都では、この答申を踏まえ、新たな住宅マスタープランの策定作業を進めております。12 月には、都が作成した素案について、まず企画部会で調査審議していただきましたので、企画部会長から報告をお願いいたします。

## ○大月部会長

企画部会長の 大月 でございます。よろしくお願いいたします。

12 月 22 日に企画部会を開催し、都から「住宅マスタープラン（素案）」について説明を聴取いたしました。新しいマスタープランにおいては、答申を踏まえて 10 の目標を設定し、政策指標や施策などが具体的に位置づけられております。公営住宅の供給目標量、居住支援協議会の設立や、東京ささエール住宅の専用住宅に関する政策指標などについて質疑が行われ、委員からご意見をいただきました。

企画部会からの報告は以上でございます。

## ○浅見会長

ご報告ありがとうございました。

ただいまご報告をいただきました企画部会での調査審議を踏まえまして、都は「東京都住宅マスタープラン（修正素案）」を取りまとめ、本日提出いただいております。

では、事務局からご説明をお願いいたします。

## ○福野計画調整担当課長

本審議会の事務局を務めております福野でございます。

「東京都住宅マスタープラン（修正素案）」についてご説明させていただきます。

資料2が本文、資料3が別冊になります。また、大月部会長からお話のあった12月22日の企画部会での調査審議については、資料4に主なご意見と質疑をまとめてございます。関係する部分を適宜紹介しながら説明を進めていきたいと考えておりますので、お手数をおかけいたしますが、合わせてご覧いただくようお願いいたします。

まず、資料2をご覧ください。「住宅マスタープラン（修正素案）」の本編でございます。

この「住宅マスタープラン（修正素案）」は、昨年11月の住宅政策審議会におきまして、知事宛てに頂戴いたしました「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」の答申を踏まえて、都の計画として作成しており、先月開催した住宅政策審議会企画部会でお示した「住宅マスタープラン（素案）」の段階から、記載内容の充実を含めて更なる検討を行い、現時点のものとして、本日、（修正素案）としてお示ししております。

表紙をおめくりいただき、目次をご覧ください。

この本編は、第1章から第6章と参考資料で構成されております。

第1章では「はじめに」として、住宅マスタープランの性格などを記載しております。第2章では「住宅政策を巡る現状」として、関連する各種の統計データなどを掲載しております。また、第3章では「住宅政策の展開に当たっての基本的方針」を、第4章では第3章の基本的方針を踏まえて、「住宅政策の目標と具体的な施策展開」を示しております。

さらに、第5章では「住宅市街地の整備の方向」を、第6章では「計画の推進に向けて」として、目標の実現に向けた施策の進め方を記載しております。

参考資料は本日お付けしておりませんが、用語の解説や関係する条例、法律について掲載する予定でございます。

1ページをご覧ください。ここから第1章「はじめに」となります。

3ページをご覧ください。ここでは住宅マスタープランの性格について記載しております。

東京都住宅マスタープランは、東京都住宅基本条例において、住宅に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画として定めることとしております。また、このマスタープランは、

国の法律である住生活基本法に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格を併せ持つものがございます。

4 ページをご覧ください。左の「計画の期間」に記載のとおり、今回のマスタープランは、2021年度から2030年度の10年間の計画として策定いたします。

これは、住生活基本計画の全国計画と同じ計画期間になっております。現行の第6次住宅マスタープランの計画期間も10年間でしたが、社会経済状況の変化に的確に対応し得るよう、概ね5年ごとに見直しを行うこととしています。

今回策定するマスタープランは、6次住宅マスタープランの策定後5年を経過して見直しましたが、この中でも同様に、概ね5年ごとに見直しを行うなど、適切に対応していく方針を記載しております。

また、右の「政策指標等の設定」に記載のとおり、目標の達成状況を定量的に測定し、施策の効果について検証を行っていくため、今回のマスタープランにおいても引き続き政策指標を設定いたします。これに加えて、答申でご提言いただきました観測・実況指標や意識・意向指標を新たに設定することとしております。

5 ページをご覧ください。ここから第2章「住宅政策を巡る現状」でございます。

個別の説明は省略いたしますが、統計データ等を用いて「東京における人口・世帯の動向」や、「東京における居住の現状」を示しております。

15 ページをご覧ください。ここから第3章「住宅政策の展開に当たっての基本的方針」でございます。答申においてご提言いただきました「成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい住宅政策の考え方」を踏まえて作成しております。

17 ページをご覧ください。東京における住宅政策の課題として、人口、世帯の動向と住宅ストックの課題やコロナ禍と住生活の変化、自然災害と気候変動などを挙げております。

18 ページをご覧ください。住宅政策において重視すべき成長と成熟の視点として、DXの導入、資源循環型社会の実現、住宅セーフティネットの充実、住宅ストックの更新などが必要であることを述べております。

19 ページ及び20 ページをご覧ください。成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けて、より広い分野を住宅政策の対象とし、多様な担い手との連携を強化して取り組んでいくこと、そして、東京都の総合計画である「未来の東京戦略」に示されたビジョンの実現に向けて取り組んでいくこととしております。

22 ページをご覧ください。今回の住宅マスタープランに示す考え方と、施策を結びつけるために、「成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けた住宅政策の全体像」の整理を試みてみました。図の上段には、これまで説明してきた「成長の視点を取り込んだ施策の展開」と「社会の成熟化に対応した施策の強化」によって、成長と成熟が両立した未来の東京の実現に貢献していくことを示しております。

これを実現するために、中段にありますように、民間住宅、都営住宅、公的賃貸住宅のそれぞれの特性に応じた施策を展開していきたいと考えております。「制度や予算などを活用した住宅市場への働きかけ」「住宅セーフティネットの中核、都民共有の財産としての都営住宅の有効活用」「事業主体と連携した政策目的の実現」という観点を意識して、今回の住宅マスタープランでは施策を整理しました。

23 ページをご覧ください。ここから第4章「住宅政策の目標と具体的な施策展開」です。

24 ページをご覧ください。本マスタープランにおける住宅政策が目指す10の目標を示しております。これらの目標は、答申において提言いただきました、住宅政策の目指すべき目標を反映しております。

25 ページ、26 ページをご覧ください。こちらのページでは、第4章でお示しする2030年度に向けた施策展開について、一覧できるよう、主要なものをまとめております。

まずこちらのページを用いて、4章に記載しております、各目標と具体的な施策、政策指標について、主要なものを説明させていただきます。

ここでは、左側の25ページに目標1から目標5、右側の26ページに目標6から目標10について、緑の四角が都営住宅と公社住宅、茶色が民間住宅に関するものとして、それぞれ色分けをして記載しております。それぞれの四角の上段に、政策指標を白抜きで記載し、下段に主な取組を記載しております。

まず目標1「新たな日常に対応した住まい方の実現」については、2026年度までに都営住宅の募集に係る手続を100%オンライン化対応することを目標として進めてまいります。

また、その下は、公社住宅において新たな日常に対応した環境整備として、Wi-Fi環境、宅配ボックス、タッチレスエレベーターの整備を進めることについて、目標を立てて計画的に取り組めます。

右の四角では、民間住宅の分野で、新たな日常に対応した住まいの情報、具体的にはDX、環境、防災などの住宅に関する新技術等の情報を整理し、WEBサイトを構築し、分かりやすく発信してまいりますと考えています。あわせて、宅地建物取引業法関係手続についても100%オンライン化対応を目指していきたいと考えております。

次に目標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」につきましては、左の四角にありますように、2030年度までに都営住宅、公社住宅の太陽光発電を、現状の2500kWから4800kWに引き上げることを目標として掲げ、公共住宅において率先して取り組む方針を示しております。この目標は、未来の東京戦略で都内の太陽光発電量を57万kWから130万kWに引き上げる目標が掲げられていることに対応したものです。

また、右の四角には、2030年までに都内におけるエネルギー消費量を50%削減することを目標として掲げ、民間住宅のゼロエミッション化に取り組むこととしております。これも未来の東京戦略に

掲げた目標です。

具体的な施策としては、住宅関係団体等と連携した省エネ、再エネ住宅推進プラットフォームの設置のほか、新築住宅について東京ゼロエミ住宅の普及、太陽光発電設備の設置義務化の検討などがあります。さらに既存住宅について、省エネ改修に対する支援、再エネ利用設備の導入促進等により、省エネ・再エネ利用を促進することとしております。

なお、ここに掲げた2つの目標については、現在環境審議会において議論が進められているため、環境基本計画の改定に合わせた見直しが行われるよう、注書きをさせていただいております。

これに関連して企画部会で質疑がございました。大変お手数ですが、ここで資料4の1ページ目の1番をご覧ください。

住宅マスタープランでは、住宅の省エネ・再エネ利用について、全国的に進められている施策だけでなく、都が独自に上乘せした取組を含めて、目標や施策を位置づけたいと考えていますが、環境審議会の審議を経て、環境基本計画等の結論が得られるまでには、まだしばらく時間がかかることを踏まえ、年度末に住宅マスタープランを策定するために、このような形で位置づけさせていただいたことをご説明させていただきました。

お手数ですが、資料2の25ページにお戻りください。次に目標3「住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定」については、左の四角にありますとおり、2030年度までに17万1千戸の公営住宅を供給することとし、住宅セーフティネットの中核としての都営住宅の活用を図ることとしております。

ここで、この政策指標について、本日の参考資料7を用いて設定の考え方を、企画部会でもご説明させていただいており、ここでも簡単にご説明をさせていただきます。

大変お手数ですが、参考資料7「公営住宅供給目標量」をご覧ください。

「都内の公営住宅における空き家募集の戸数、建替え・新規建設等の戸数の合計」については、住生活基本法において、計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量として、都道府県計画に定めることとされています。これを踏まえて政策指標として設定するものです。

対象は、区域内の公営住宅であり、都営住宅と区市町村営住宅をあわせたものです。また、「供給目標量」とは、「新規の建設及び買取りの戸数」、「建替えによる建替え後の戸数」、「民間住宅等の借上げの戸数」並びに「既存公営住宅の空き家募集の戸数」を合計した戸数とされています。

目標設定の考え方として、多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握し、その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定することとされています。

こうした考え方による地方公共団体における目標設定を支援するため、国土交通省より、住宅土地統計調査などを用いて計算する「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」が提供されております。

次のページをご覧ください。このプログラムで計算した結果を示しています。

目標年次は2030年度、令和12年度末としております。

①は、目標年次の世帯数について、全世帯、そのうちの民間借家に住む世帯、さらにそのうちの公営住宅入居資格世帯を推計しています。

公営住宅入居資格世帯は収入で判断して計算しています。具体的には、高齢者・子育て世帯は収入分位40%以下、月額収入21万4千円以下の世帯を、その他の世帯は収入分位25%以下、月額収入15万8千円以下の世帯を推計し、合計で68万8千世帯となりました。これが、公営住宅に対する需要の最大値となります。

②は、公営住宅入居資格世帯数について、年収と居住面積水準等から要支援世帯数を推計したものです。真ん中の図のように(1)～(4)の4つの住宅の困窮状況類型が設定されています。また、③には、この(1)～(4)から要支援世帯を推計するための国の示す目安を掲げています。

これを受けて、「100%算入が必須」とされている、(1)の最低居住面積水準未満、かつ著しい困窮年収未満の世帯2万6千世帯。「100%算入が理想」とされている、(2)の最低居住面積水準未満、かつ著しい困窮年収以上の世帯の7万8千世帯と、(3)の最低居住面積水準以上、かつ著しい困窮年収未満、うち高家賃負担率以上の世帯の2万7千世帯を足し合わせた13万1千世帯を、10年間で支援が必要な世帯の数としました。

その下は、10年間の公営住宅の供給計画です。

要支援世帯の数に対応するよう、左側の太線の中に新規入居者用として、空き家募集を中心に約13万1千戸の供給を計画しています。これに加えて、既入居者用として、公営住宅の建替・改善等の実施に伴い発生する戻り入居のために建替えを中心に、約4万戸の供給があります。

これらを合計して、公営住宅の供給目標量を17万1千戸といたしました。

これに関連して、企画部会で質疑がございました。大変お手数ですが、資料4の2ページ目の6番をご覧ください。

公営住宅の供給に関する政策指標について、現行のマスタープランは2016～2025年までの10年間の供給目標量を13万8千戸としており、これより3万戸以上増えている。都住のストック戸数全体を増やすということではなかったと認識しているがどうかというご質問をいただきました。

これに対し、公営住宅の供給目標量については、国のプログラムを利用して計算していること、また第6次マスタープランに比べ3万4千戸増えているが、これは公営住宅の募集実績が増えていることに対応しており、都営住宅の新規整備は計上していないことなどを説明させていただきました。

資料2の25ページ、目標3に大変お手数ですがお戻りください。目標3でございます。

右の四角では、区市レベルで居住支援体制が構築されるよう、2030年度までに居住支援協議会を設立している区市町村の人口カバー率を95%以上にするとともに、住宅確保要配慮者向け専用賃貸住宅を3500戸にすることとしております。

これに向けて、住宅セーフティネット制度の普及啓発や貸主の不安軽減等のほか、区市町村におけ



る居住支援協議会の設立・活動促進、居住支援法人の活動促進、東京ささエール住宅の専用住宅の活用促進などを進めていきます。

これに関連して企画部会で質疑がございました。大変お手数ですが、ここで資料4の1ページ目の2番をご覧ください。

居住支援協議会を設立した人口カバー率については、全国計画で50%が成果指標として位置づけられたことを踏まえて設定したものであり、都の場合には、10万人以上の区市の全部で協議会を設立した場合に相当する95%を政策指標としたことを説明いたしました。

また、東京ささエール住宅の専用住宅の戸数は、今回の住宅マスタープランでは、区市町村における居住支援、専用住宅の活用の促進の方針を打ち出しており、各自治体に70戸の専用住宅があれば、空き家率を考慮し、1年間に12戸ぐらい空き家が利用できる計算になるため、このような取組を進める基盤として、49区市で専用住宅のストックを全体として3500戸と位置づけたことを説明させていただきました。

大変お手数ですが、資料2の25ページにお戻りください。目標4でございます。

「住まいにおける子育て環境の向上」については、第6次マスタープランに引き続き、2030年度までに、東京都子育て支援住宅認定制度による認定住宅を1万戸とすることを目標とし、「新たな日常」など社会状況の変化を踏まえた認定制度の見直しを行うとともに、供給を促進することとしてございます。

次に目標5「高齢者の居住の安定」については、左の四角で、都営住宅の集会所等を活用し、様々な人々が集い地域の交流の場となる「東京みんなでサロン」を計画的に実施し、2030年度までに都内100か所の実施を目指します。

右の四角では、2030年度までにサービス付き高齢者向け住宅等について、福祉施策と連携を図りつつ、高齢者の増加に応じた整備を実現するため、3万3000戸を目標に供給を促進してまいります。

続きまして、右のページ、26ページをご覧ください。

目標6「災害時における安全な居住の持続」について、右の四角では、2025年度までに住宅全体について耐震性が不十分な住宅を概ね解消することとしております。左の四角は、そのための率先行動として、2025年度までに都営住宅について耐震化率を100%とすることとし、耐震化が遅れている分譲店舗併設住棟への取組を強化していく方針を示しています。

その下の四角では災害時の応急住宅の提供や応急修理が円滑にできるよう、2030年度までに、協定を締結している団体や都内区市町村との訓練を延べ250団体と実施することとしております。

次に目標7「空き家対策の推進による地域の活性化」について、2030年度までにその他空き家の割合をこれ以上増やさないことを一番上に掲げております。

このために、全ての区市町村で空家等対策計画を策定することを目指すとともに、具体的な取組として、管理不全の空き家1万5千物件を除却等することを掲げております。都では、具体的な取組を

進めるための実施方針を定め、区市町村と連携して対策を促進してまいります。

次に目標 8「良質な住宅を安心して選択できる市場環境に実現」について、2030 年度までに、認定長期優良住宅ストックを 17 万戸へと、全国計画と同じペースで増やす目標を設定しています。都では、長期優良住宅制度の推進や、インスペクション、住宅履歴情報の普及などを通じて、市場環境の整備に取り組んでまいります。

次に目標 9「安全で良質なマンションストックの形成」については、2030 年度までに、30 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を、80%以上の管理組合が設定することを目指します。また、都の条例に基づき管理状況の届出の対象となっているマンションについては、100%が管理状況を届け出ること、また、都が実施しているマンション再生まちづくり制度の適用地区内で、20 管理組合が再生に係る決議等を行うことを目指します。

このために、管理状況届出制度の情報を活用して管理組合に働きかける等により、マンションの適正な管理を促進するとともに、老朽マンション等について、改修や建替えなどによる再生を促進することとしております。

最後に目標 10「都市づくりと一体となった団地の再生」について、左の四角にありますように、2030 年度までに都営住宅の建替え等による創出用地における民間活用事業の 10 か所での実現を指標として掲げ、都営住宅の建て替えを梃子にしたまちの再生を計画的に推進します。

また、分譲された住宅団地においても、公共住宅団地における取組を参考にした住民、事業者、区市町村による団地の再生を支援してまいります。

以上が、住宅マスタープラン修正素案における 2030 年度に向けた主要な施策展開でございます。

27 ページをご覧ください。ここから、目標ごとに、現状、目指す 2040 年代の姿、2030 年度に向けた施策展開の方向性、具体的な施策、政策指標等を記載しております。各目標について簡単にご説明させていただきます。

まず、27 ページからは、目標 1「新たな日常に対応した住まい方の実現」についてです。

27 ページに新たな日常に対応した住まい方の現状について述べております。また 28 ページには、目指す 2040 年代の姿を、答申でいただいた内容を反映して記載しております。また、あわせて、その内容をイラストで表現しております。

29 ページをご覧ください。上段に、2030 年度に向けた施策展開の方向性を記載し、その後に、施策 1 として「新たな日常に対応した住宅の普及」、30 ページに施策 2 として「新たな日常に対応した住環境の整備」、31 ページに、施策 3 として「デジタルを活用した利便性の向上」について、それぞれ具体的な施策を記載してございます。その上で、32 ページでは、目標 1 に関連する政策指標や観測・実況指標を示してございます。

33 ページからは、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」についてでございます。33 ページに現状、34 ページに目指す 2040 年代の姿、35 ページに 2030 年度に向け

た施策展開の方向性を記載しています。

その上で 35 ページから施策 1 「住宅市街地のゼロエミッション化」、37 ページから施策 2 「環境に配慮した住宅市街地の形成」、39 ページに施策 3 「緑豊かな住宅市街地の形成」について、それぞれ具体的な施策を記載しております。また、40 ページに関連する施策指標や観測・実況指標、意識・意向指標を示しております。

41 ページからは、目標 3 「住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定」についてでございます。41 ページに現状、42 ページに目指す 2040 年度の姿、43 ページに 2030 年度に向けた施策展開の方向性を記載しております。

その上で、43 ページから施策 1 「より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給」、45 ページから施策 2 「公共住宅の有効活用」、47 ページから施策 3 「民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット」、49 ページから施策 4 「住宅確保要配慮者の居住支援」、51 ページに施策 5 「居住環境のバリアフリー化」について、それぞれ具体的な施策を記載しております。

また、52 ページに関連する施策指標や観測・実況指標を示しております。現行の住宅マスタープランで政策指標として設定しております、最低居住面積水準未満率の概ね解消については、全国計画の指標の設定に倣い、今回、観測・実況指標として設定しております。

これに関して企画部会で質疑がありました。資料 4 の 3 ページ目の 7 番をご覧ください。

最低居住面積水準未満率を観測・実況指標として位置付けることは重要だと思うが、どのように政策に活かしていくのかというご質問をいただきました。

この指標については、平成 25 年の 8 % から、平成 30 年には 6.4 % と低下しており、新しい全国計画において、政策指標から観測・実況指標に移行したことも踏まえて、観測・実況指標にしたものであることをご説明させていただきました。また、観測・実況指標として位置づけることによって、今後も状況を把握し、フォローアップしていくことを説明させていただきました。

大変お手数ですが、資料 2 にお戻りください。53 ページからは、目標 4 「住まいにおける子育て環境の向上」についてでございます。

53 ページに現状、54 ページに目指す 2040 年度の姿、55 ページに 2030 年度に向けた施策展開の方向性を記載しております。

その上で、55 ページから施策 1 「子育て世帯向けの住宅の供給促進」、57 ページに施策 2 「子育てに適した住環境の整備」、施策 3 「近居や多世代同居等の支援」について、それぞれ具体的な施策を記載しております。また、58 ページに関連する政策指標や観測・実況指標、意識・意向指標を示しております。

59 ページからは、目標 5 「高齢者の居住の安定」についてでございます。59 ページに現状、60 ページに目指す 2040 年度の姿、61 ページに 2030 年度に向けた施策展開の方向性を記載しています。

その上で、61 ページから施策 1 「安全で健康に暮らせる住宅や生活支援施設の整備等の促進」、

63 ページから施策 2 「民間住宅を活用した高齢者向け住宅の供給促進」、64 ページに施策 3 「高齢者の円滑な住み替えの支援」について、それぞれ具体的な施策を記載しております。

また、65 ページに関連する施策指標、66 ページに関連する観測・実況指標や意識・意向指標を示しております。現行の住宅マスタープランで政策指標として設定しております、共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率については、全国計画の指標の設定に倣い、今回、観測・実況指標として設定しております。

これに関して企画部会で質疑をいただきました。資料 4 の 4 ページ目の 11 番をご覧ください。

高齢者が居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合を、2018 年度の 17%から 2030 年度の 25%としているのは、どういう考えかというご質問をいただきました。

これに対し、新しい全国計画で設定された政策指標であり、これを踏まえて都の新しい住宅マスタープランにも位置づけることをご説明させていただきました。

資料 2 にお戻りいただきまして、67 ページからは、目標 6 「災害時における安全な居住の持続」についてでございます。

67 ページに現状、68 ページに目指す 2040 年代の姿、69 ページに 2030 年度に向けた施策展開の方向性を記載しています。

その上で、69 ページから施策 1 「地震に対する住宅の安全性の向上」、71 ページに施策 2 「木造住宅密集地域等の改善」、72 ページから施策 3 「風水害への対策」、73 ページから施策 4 「災害に強いまちづくり」、75 ページから施策 5 「災害時に住み続けられる住宅の普及」、76 ページから施策 6 「被災後の住宅の確保」について、それぞれ具体的な施策を記載しております。また、79 ページに関連する政策指標、80 ページに関連する観測・実況指標を示しております。

81 ページからは、目標 7 「空き家対策の推進による地域の活性化」についてでございます。81 ページに現状、82 ページに目指す 2040 年代の姿、83 ページに 2030 年度に向けた施策展開の方向性を記載しております。

その上で、83 ページに施策 1 「区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の推進」、84 ページに施策 2 「空き家の状況に応じた適時適切な対応」、85 ページに施策 3 「地域特性に応じた空き家施策の展開」、施策 4 「都の空き家施策の計画的な展開」について、それぞれ具体的な施策を記載しております。また、86 ページに関連する政策指標、観測・実況指標を設定しております。

87 ページからは、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」についてでございます。87 ページに現状、88 ページに目指す 2040 年代の姿、89 ページに 2030 年度に向けた施策展開の方向性を記載しています。

その上で、89 ページから施策 1 「良質な家づくりの推進」、91 ページから施策 2 「既存住宅を安心して売買等できる市場の整備」、94 ページに施策 3 「総合的な住情報の発信」について、それぞれ具体的な施策を記載しております。95 ページ、96 ページに関連する政策指標、観測・実況指標、

意識・意向指標を示しております。

97 ページからは、目標 9「安全で良質なマンションストックの形成」についてでございます。97 ページに現状、98 ページに目指す 2040 年代の姿、99 ページに 2030 年度に向けた施策展開の方向性を記載しています。

その上で、99 ページから施策 1「マンションの適正な管理の促進」、102 ページから施策 2「老朽マンション等の再生の促進」について、それぞれ具体的な施策を記載しております。また、105 ページ、106 ページに関連する政策指標、観測・実況指標を示しております。

107 ページからは、目標 10「都市づくりと一体となった団地の再生」についてでございます。107 ページに現状、108 ページに目指す 2040 年代の姿、109 ページに 2030 年度に向けた施策展開の方向性を記載しております。

その上で、109 ページから施策 1「良好な地域コミュニティの実現」、111 ページに施策 2「公共住宅団地等の団地再生」、112 ページに「地域特性に応じた都営住宅の建替え」、113 ページに施策 4「地域の課題を踏まえたまちづくり」について、それぞれ具体的な施策を記載してございます。114 ページに関連する政策指標、観測・実況指標を設定してございます

115 ページから第 5 章として、住宅市街地の整備の方向を記載しております。「都市づくりのグランドデザイン」において設定した 4 つの地域区分と 2 つのゾーンに基づき、地域ごとの施策展開の方向を、答申でいただいた内容を反映しております。

これらの内容に関連して、本日資料 3 としてご用意しております住宅マスタープランの別冊において、住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域、いわゆる重点供給地域を指定することとしております。別冊については後ほど資料 3 でご説明させていただきます。

127 ページから第 6 章として、計画の推進に向けてとして、施策の進め方について答申の内容を反映して記載しております。

以上が資料 2「住宅マスタープラン素案」についてのご説明でございます。

最後に、資料 3「住宅マスタープラン素案別冊」についてご覧ください。

こちらはでは、先ほど触れました、住生活基本法に基づく重点供給地域を指定しております。表紙をおめくりいただき、1 ページをご覧ください。下段に記載しておりますとおり、区部では、住宅の供給の促進にそぐわない地域を除き、23 区全域を一体の地域として居住機能の維持向上を図るため、1 つの重点供給地域として指定することとしております。

また、このうち、特に、安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施、または実施の見込みが高い地区について、特定促進地区として指定することとしております。

また、多摩部では、これらの事業・制度の実施または実施の見込みが高い地域について、重点供給地域として指定することとしております。

2 ページ以降は、詳しい説明を省略させていただきますが、具体的な重点供給地域及び特定促進地区を一覧にしております。また、資料の最後に、それぞれの地区の位置図を付けております。

大変長くなりましたが、説明は以上でございます。

## ○浅見会長

どうもありがとうございました。

今回は、この東京都住宅マスタープラン（修正素案）について、審議会から意見を聞く場です。ただいま説明がありましたが、審議会の答申にそって10の目標が設定され、政策指標や施策などが具体的に位置づけられていました。全体として、これまでのご意見を踏まえてマスタープランが作成されていると思います。

そこで、このマスタープランに対する審議会の意見としては、審議会として改めて集約するのではなく、さらにお気づきのことがある委員からそれぞれいただく形にしたいと思います。

ご発言にあたっては、事実関係を確認する必要があるれば、その場で可能な限り答えていただき、質問についても回答いただき、それ以外については、ご意見として承りたいと思います。

また、住宅マスタープランは行政計画ですのでその記述を修正する場合には内部調整が必要になることがあるかと思えます。そこで、意見に対する都の対応については、後日、事務局でまとめて回答していただくことにしたいと思います。

それでは、ただいまご説明いただきました「東京都住宅マスタープラン修正素案」について、皆さま方からご意見をいただきたいと思えます。

ご発言を希望される方は、挙手をお願いできればと思います。WEBで参加いただいている委員の方は、チャット機能を使い、発言の許可を取るようにし、表明してください。

それでは、ご発言をお願いします。

では、尾崎委員、どうぞ。

## ○尾崎委員

要望ですが、新型コロナを経験して、日常的に相談活動をしている団体のお話を伺うと、例えば反貧困ネットワークへの相談者の8割の方が住まいを失っているということで相談に来ていると聞いています。そういう点から、コロナを経験して、住まいの問題が非常に重要になっていると感じています。アジェンダ 2030 及びハビタット 3 の合意に基づき、全ての都民に適切な環境と広さがあり、安価な住宅に住むことができる権利を保障することが今求められていると思えます。この立場を都の住宅マスタープランに明記することが必要だと要望したいと思います。

目標のそれぞれのところで、とりわけお願いしたいことがいくつかあるのですが、目標 2 で、住宅のゼロエミッション化が書かれています。35 ページには、公共住宅における率先した取組という項

目がありますが、住宅のゼロエミッション化に向けては、都営住宅の取組が重要だと思っています。都は、国の基準で、建替えのときに断熱を行っている都市整備委員会などでも答弁していますが、国はその基準の強化を図ろうとしています。都も、それを上回る基準強化を検討しているということも聞いていますが、都営住宅こそ、この基準強化の規範として役割を果たすことを明記すべきではないかと思っています。併せて、既存住棟についても、断熱性の引き上げを研究して進めることを要望したいと思います。

目標3について、東京さきエール住宅の専用住宅の戸数を、2020年度末598戸から2030年度末3,500戸に増やすことを提案されています。住宅に困窮している低所得者、若者、子育て世帯、高齢者、障害者の方などに対して、安心した住まいを確保するためには、さきエール住宅の専用住宅を大幅に増やすことだけでは間尺として合わないのではないかと思います。そうした方たちに、都として直接、家賃補助をすることが効果的ではないかと考えます。

安心して暮らすためには都営住宅に入りたいという要望も強まっているので、都営住宅の新規建設も要望したいと思います。

目標9の99ページに、施策1としてマンションの適正な管理の促進とあります。この中でも役員の担い手不足が深刻と書かれていますが、当事者の方からお話を聞くと、自分たちのことは自分たちでという強い思いがあります。外部の第三者管理を進めるだけでなく、マンション管理組合が自主的に管理できるように、育成支援を強めることも是非書いていただければと思っています。よろしく願いいたします。

## ○浅見会長

ありがとうございました。

では、後藤委員、どうぞ。

## ○後藤委員

目標3の住宅セーフティネットの部分、東京都子育て支援住宅認定制度の2つについて要望を申し上げます。

住宅セーフティネットについて、課題認識は先の委員と同じで、都営住宅の新規建設が難しい以上は、民間住宅において、しっかりと住宅セーフティネット機能を果たしていくのは非常に重要とっております。制度が創設されてから供給戸数が伸びて、安心していますが、都がいろいろ施策をやっていた成果であると思っています。ただ、課題が2つあると思っております。1つは家賃の問題です。住まいの課題を抱える人たちにとって住むことを拒まれないということも重要ですが、それと同時に家賃の問題もあります。都営住宅に入れられない方からすると、都営住宅と同様の水準で住むことができるというのは、住宅のセーフティネットを考えるうえで非常に重要と考えています。実際に

家賃低廉化補助の制度はありますが、なかなか区市町村で活用されていないということで、ここが大きな課題であるとの認識のもと、次期改定以降は区市町村がより家賃低廉化を使いやすいような制度設計を考えていただきたいと思えます。

2つ目は、都民への制度の周知の徹底も重要と考えています。なかなか、住まいに困難を抱えている方々からすると、まず想起されるのは都営住宅ということで、民間のささエール住宅は不動産業界には浸透しているという実感はあるが、都民への周知がもう一歩かなと思えます。例えば、都営住宅の申込者に併せて案内するとか、効果的な周知の方法を区市町村とも連携して、実施していただきたいと思えます。

居住支援法人に関しても、福祉サービスと連携してやっていくという記載があるが、地域の福祉団体に話を聞くと、この制度自体知らない人が多いと感じています。特に、社会福祉法人などは、地域における公益的な取組を社会福祉法において責務として規定されているので、こうした制度との親和性が高いと考えています。以前提案させていただいて、こうした福祉法人への制度の周知などのセミナーをやっていただきましたが、併せて、積極的な周知をしていただいた方が良くないかと思えます。

東京都子育て支援住宅認定制度について、制度の目標や理念は非常によいものと思っていますが、なかなか目標がチャレンジングと思っています。私も現地視察なども何回かさせてもらいましたが、一番のボトルネックとなっているのは事業者側のメリットを出していくこと、これが重要と思っています。この中では、ガイドラインや認定制度の見直しと書かれていますが、このガイドラインを拝見しましたが、事業者側がチャイルドフェンスを付けるとか、手すりを付けるとか、子供が手を挟まないようなカバーを付けるとか、負担が大きい。負担が大きい割にそんなにメリットになっていないのが実態なので、例えば、事業者側に費用負担をするなど、なんらか、時限でもいいので、インセンティブがないと目標達成が難しいのではないかと感じました。

伝え忘れたのですが、ささエール住宅専用戸数の供給戸数に関して3,500戸とありましたが、求めている都民の数に照らして少ないのではないかという感想を抱きました。都民が満足するようささエール住宅の供給に取り組んでほしいと思えます。

## ○浅見会長

どうもありがとうございます。

では、西山委員、どうぞ。

## ○西山委員

全体を通じて受けた印象としましては、目指すべき2040年代の姿に向けて、新たな住宅政策を展開するとありますが、第4章に示された10の目標に関して言いますと、施策については、現行のものがほとんど感じる印象でありまして、新しい施策がもっと欲しいなというのが、正直、私自身感



じたところでは。

目標 2 の Z E V（ゼロエミッションビークル）に関する取組につきまして、電気自動車等の充電設備の導入を促進するとありますが、この対象は、恐らく民間マンションや都営住宅の印象が強いところですが、ぜひ都内全域に広げてほしいとか、充電設備の導入の支援を行う区市町村の支援をしてほしいということです。

それとともに、区市町村の住宅においても、充電設備の設置を行う場合には、財政的な支援についても、現在もあるようですが、これもほとんど周知されていないことを考えれば、周知に力を入れて、拡充を求めたいと思います。

目標 3 については、都営住宅の入居者選考におきまして、高齢者世帯、障害者世帯、多子世帯等を対象に、抽選によらず、住宅の困窮度の高い方たちから順に、都営住宅の居住を求める「ポイント方式」や、「優先抽選制度」を実施し、住宅困窮度をよりの確に反映するとありますが、「ポイント方式」については、単身者には適用がありませんが、今後、高齢単身の入居希望者の大幅な増加が見込まれることから、真に住宅に困窮する者が入居するという意味でも、単身者に対する「ポイント方式」も検討すべきだと思います。

目標 7 につきましては、固定資産税の納税通知書を活用した、空き家所有者に向けた効果的な対策に取り組むとありますが、この表現は、固定資産税の課税を都税事務所でやっている 23 区に限定するものになりますので、23 区以外の市町村の取組を支援する表記が必要ではないかと感じました。

最後に、目標 10 の地域の課題を踏まえたまちづくりにおきまして、戸建ての住宅団地の記述が乏しいように感じました。

特に、多摩地域におきましては、戸建ての住宅団地の再生は極めて大きな課題となっております。空き家対策等をリンクする面もあることから、エリアリノベーションも含めて、しっかりと対策を詰めてほしいと思います。

共同住宅、また戸建てであれ、団地再生には、住民主体のまちづくりの気運が醸成される必要があると思いますので、そのことに対する支援の記述が求められると感じました。

## ○浅見会長

どうもありがとうございます。

もり委員、どうぞ。

## ○もり委員

住宅政策審議会を通じて、多くの都民の声、現場の声、専門家の先生方の意見を丁寧にくみ上げながら、制作いただいたことに感謝申し上げます。

少子高齢化、住宅ストックの老朽化、気候変動における住宅の役割、ゼロエミッション化の実現な

ど、多岐にわたり必要な課題を盛り込んでいただいていると感じています。

また、年末年始においても、東京都は、緊急一時住宅として、ビジネスホテルを借り上げて、仕事と住宅を失った方に提供していただきましたが、今後、伴奏型の支援が求められる中においては、福祉保健局と住宅政策本部、また、就労にまでつなげていく取組として、産業労働局とも連携しながら、仕事と暮らしの基盤であるのが住宅だと考えています。

そういった中で、ささエール住宅について、公営住宅の供給目標量という数字も見ながらですと、新規の公営住宅の建設が難しい中で、人口減少社会の中で、空き家も活用しながら、セーフティネット住宅をさらに進めるためには、基礎自治体との連携が欠かせないと感じています。

今回まとめていただいた住宅マスタープランをしっかりと、基礎自治体でも取組が進むように、都として政策誘導を行っていただくこと、取組を進めるための東京都としての財政支援も、この計画とともに、セットで進めてほしいと思っています。

また、住宅政策における子育て環境という視点が強化されたことも、大変評価をしています。子育て家庭における居住の貧困というのがある中で、広さの確保、成長に合わせた居住のあり方においても、抽選によらないポイント方式においても、子育て世帯やひとり親、就職氷河期世代の単身者といった、ダブルケアという新しい視点も織り込んでいただきながら、必要とする方が住宅セーフティネットと結びつくようなマッチングの強化を、さらに願っています。

今回力を入れてつくっていただいた政策が、しっかりと基礎自治体と進むように、自治体との連携と、自治体の取組が進む財政的な支援を要望して、意見とさせていただきます。

## ○浅見会長

どうもありがとうございます。

ほかにかがでしょうか。

中山委員、どうぞ。

## ○中山委員

1つは、目標3で、2030年度までに17万1千戸の都営住宅を供給ということで、これは、大変評価したいと思います。

細かな募集の仕方を議会等で提案させていただいてまいりましたが、積極的に取り入れていただいて、毎月募集等も含めて、既存の住宅ストックを有効活用するということでご努力をいただいて、5年前と比べて大きく前進させたということで評価したいと思います。

その上で、現状で管理している都営住宅の戸数ですが、5年前と比較して、約4千戸減っています。その状況を確認しましたら、意図的に減らしたというわけではなく、建替えに伴って除却した後、まだ完成していないという地域が多いと伺いました。

一つは、入札の際に不調になったり、あるいは、近年はコロナのため、事業者においても継続して工事をすることが困難であった状況も、一時期はあったかと思います。

そうしたことは理解しておりますので、まずはしっかりと、都営住宅に関しては、全国的に人口減少が始まってはいますが、東京都はそうした傾向が現実のものとなっていないくて、むしろ、高齢者が増えているとか、非正規職の方、生活困窮の若い方たちがいらっしゃるということもありますので、管理戸数をきちんと維持することを明記していただきたいと思います。

その上で、東京都で人口減少が始まっていくということが起きてきたときは、例えば、昭和 50 年代の都営住宅の建替えのときから調整を図るとか、次の改定、その次の改定の中で、今度は、5年間の供給数も大事ですが、管理していく戸数も適切なものは何かを、しっかり意識して取り組んでほしいと思います。

というのも、都営住宅がたくさんある地域では、その自治体の長は、「都営住宅を減らしたい」と言われることが多いですが、都営住宅がない地域については、「都営住宅がもっと欲しい。長年住んできたのに、年を取ったら引っ越さなければいけない」ということもたくさんあります。

そういう都営住宅の適正配分、配置という問題と、全体としての都営住宅のセーフティネット住宅の確保という、ある意味、二律背反するような問題を、ただ並列的にしていると解決しないと思います。

私は、最終的には、その時点その時点での必要なセーフティネットの数というものを、絶対維持していくということを確認した上で、適正配分に取り組んでいかないと、ただとり壊して戸数を減らしただけということになりかねないと思います。

次期の改定からは、人口動態も踏まえて、本当に困窮している人たちがどれだけいるのか、さらには、セーフティネット住宅の進展の状況をしっかり加味した上で、都営住宅の管理戸数というものを、きちんとした裏付けのあるものを打ち出してほしいと思います。

## ○浅見会長

どうもありがとうございました。

ほかにはございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、意見聴取はここまでにさせていただき、ご意見への対応について、都からご発言いただけますか。

## ○武井住宅政策担当部長

事務局の住宅政策担当部長の武井でございます。本日は、住宅マスタープランの修正素案につきまして、様々な観点からご意見をいただきました、いただきましたご意見については、本日は、一旦受けとめさせていただきまして、後日、対応とともに委員に報告を差し上げたいと考えております。

本日は貴重なご意見をいただきまして、どうもありがとうございました。

#### ○浅見会長

どうもありがとうございます。

それでは、本日いただきましたご意見を踏まえまして、引き続き、住宅マスタープラン策定に向けた検討を進めていただければと思います。

また、ご出席の委員から、もし閉会后、お気づきのご意見、お考えがございましたら、追加で事務局までメール等でお送りいただきたいと思います。

今後、パブリックコメントにかけられるということですが、通常、パブリックコメントに対して都から回答する形式になっています。それと同じような形で、本日いただいたご意見についても、都としてどのように対応するかについてまとめて、後日、皆さまにお知らせいただければと思います。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、次に議事2「その他」として、事務局より説明をお願いします。

#### ○遠藤企画経理課長

先ほど浅見会長からございました、資料2「東京都住宅マスタープラン（修正素案）」についてお気づきのご意見、お考えがございます場合には、1月17日（月曜日）までに、事務局までメール等でお送りいただきたいと思います。

次に、今後の予定につきまして、お手元の資料5「東京都住宅マスタープラン策定スケジュール（予定）」をご覧ください。

今月下旬頃には、東京都地域住宅計画協議会からの意見聴取、今月下旬～2月下旬頃には、パブリックコメントと区市町村への意見照会等を予定しております。

そして、国土交通大臣との協議を経まして、年度末に策定・公表を予定しております。

以上でございます。

#### ○浅見会長

ありがとうございました。

それでは最後に、閉会にあたりまして、榎本住宅政策本部長よりご挨拶をいただきたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

#### ○榎本本部長

住宅政策本部長の榎本でございます。閉会にあたりまして、ご挨拶を申し上げさせていただきます。昨年11月に、本住宅政策審議会からいただきました答申では、成長と成熟が両立した未来の東京

に相応しい住宅政策はいかにあるべきか、という知事からの諮問に対しまして、今後の住宅政策の基本的な考え方と、目指すべき目標、方向性などのご提言をいただいたところでございます。

また、本日は、いただいた答申と、昨年 12 月に開催いたしました企画部会におけるご意見などを踏まえまして、都が今後 10 年間に総合的、計画的に実施すべき施策等についてまとめました「住宅マスタープラン（修正素案）」をお示ししたところでございます。

熱心なご審議をいただきまして、御礼を申し上げます。

先ほど説明がありましたとおり、いただきました貴重なご意見を受けとめさせていただきながら、検討を進めまして、年度内に「住宅マスタープラン」としてとりまとめていきたいと考えております。

「住宅マスタープラン」の策定後は、これを新たな住宅政策の羅針盤といたしまして、住宅政策を積極的に進めていきたいと考えております。

委員の皆さまにおかれましては、引き続き東京都の住宅政策の充実に向けまして、ご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。誠にありがとうございました。

#### ○浅見会長

どうもありがとうございました。

それでは、これをもちまして、本日の審議は終了させていただきます。議事の進行にご協力いただきまして、誠にありがとうございました。

午後 2 時 5 分 閉会