

# 令和3年度第4回東京都住宅政策審議会企画部会における主な御意見等について

資料4

※現時点でのとりまとめであり今後修正の可能性があります。

	御意見等	御質問への回答
1	<p>目標2 政策指標と環境基本計画について</p> <p>エネルギー消費量の削減率と都営住宅・公社住宅における太陽光発電導入量が、政策指標として掲げられており、ここに環境審議会において環境基本計画が改定された場合に見直しが行われると注書きされている。このように書いた理由について教えてほしい。【御質問】</p>	<p>前回11月5日の企画部会において、知事から環境審議会に対して、環境基本計画の改定と、一定の新築建築物に太陽光発電設備の設置を義務付ける制度の導入について諮問され、検討が進められていることを報告した。</p> <p>今回の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住宅施策だけでなく、東京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るが、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。</p> <p>こうしたことを踏まえ、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付けた。</p>
2	<p>目標3 政策指標（居住支援協議会、専用住宅）について</p> <p>居住支援協議会を設立した区市町村の人口カバー率を95%とし、東京ささエール住宅の専用住宅の戸数を3,500戸としているが、これらの数字がどういう考えか教えてほしい。【御質問】</p> <p>居住支援協議会について、東京は持ち家率が低く、単身高齢者を含め居住支援を必要としている人が多いので、ほぼ全域でカバーできる数値になっているため、目標として適切かと思う。ささエール住宅について、専用住宅を増やしたいというのは理解できる。実際には、専用住宅とした後に、改修費の補助や家賃低廉化、債務保証をきちんと入れていくことが大事だと思うので、そのあたり、区市町村ときちんと協議をしながら進めてほしい。</p>	<p>居住支援協議会を設立した人口カバー率について、住生活基本計画（全国計画）では、人口10万人以上の区市の半分を想定し、成果指標を50%としている。都で人口10万人以上の区市の半分にすると80%になるが、これを上回る10万人以上の区市の全部で設立した場合の95%を政策指標とした。</p> <p>東京ささエール住宅の専用住宅の戸数は、住生活基本計画（全国計画）の成果指標にはない都独自のもの。</p> <p>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、区市町村でなるべく専用住宅を使えるような状態を目指したい。自治体に70戸の専用住宅があれば、民間賃貸住宅の空き家率17%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。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3,500戸と位置付けた。</p>

3	<p>目標3 P45都営住宅の建替え戸数の記載について</p> <p>計画的に最大で年間4,000戸程度の建替えを推進していくとがあるが、極端な話年間100戸の建替えでも計画的には整合している。建替えを抑制しようとするのであればよいが、建替えを推進していくのであれば、少なくとも年間4,000戸あるいは年平均おおむね4,000戸程度など適切に表現した方がよい。【御意見】</p>	【御意見】
4	<p>目標3 P46「支払い猶予」の記載について</p> <p>単に「支払い猶予」と書くのではなく「家賃の支払い猶予」と書いた方が分かりやすい。【御意見】</p>	【御意見】
5	<p>目標2 P35「省エネ・再エネ住宅推進プラットフォーム（仮称）」について</p> <p>都民の多くの方は、省エネ住宅についての一次情報は都・関係省庁のHPから情報を収集するとしても、家を建てたり・リフォームするときには民間事業者と相談することになるので、官民連携のプラットフォームはいい考え。</p> <p>これまででも、住宅事業者は、国の省エネルギー施策を踏まえながら、技術開発、普及啓発、個々の相談に対応してきた。都で東京ゼロエミ住宅など独自の施策を進める際には、税制や補助制度をはじめ国の施策との関係性・整合など分かりやすくして進めてほしい。【御意見】</p>	【御意見】
6	<p>目標3、参考資料7 政策指標（公営住宅供給目標量）について</p> <p>公営住宅供給目標を、国のプログラムに基づいて計算し、4つの類型で(1)～(3)まで含めていることはいいことだと思う。この結果、2021～2030年までの10年間の供給目標量が17万1千戸となった。</p> <p>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。【御質問】</p>	<p>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都営住宅と区市町村営住宅の供給戸数を計算した。</p> <p>ご指摘のように、6次マスに比べ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いる。供給計画の中で、新規整備とあるのは区市町村営住宅であり、都営住宅の新規整備は計上していない。</p> <p>都営住宅については、現在のストックを有効に活用し、募集を行うとともに、計画的に建替えしていく。</p>

7	<p>目標3 観測実況指標（最低居住面積水準未満率）について</p> <p>目標3に、観測実況指標として「最低居住面積水準未満率 6.4%」と位置付けている。なかなかコントロールできない指標であり、観測実況指標として位置付けることは重要だと思う。観測実況指標をどのように政策にいかしていくのか。【御質問】</p>	<p>今回、政策指標のほかに、観測実況指標、意識意向指標を設定した。最低居住面積水準未満率については、前回（H25）の8%から、今回（H30）6.4%と低下した。住生活基本計画（全国計画）においても、政策指標から観測実況指標に移行したことを踏まえて観測実況指標にしている。</p> <p>観測実況指標として位置付けることによって、今後も状況を把握し、フォローアップしていく。</p>
8	<p>目標9 政策指標（25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合）について</p> <p>既存マンションは25年以上の長期修繕計画、新築マンションは30年以上の長期修繕計画として、政策指標を定めている。今年9月に国交省のガイドラインが改正され、新築・既存問わず30年になった。また、来年4月から実施される管理計画認定制度の認定基準も、30年以上の長期修繕計画を策定したものとなっている。こうした状況の変化を踏まえれば、既存マンションについても30年以上の長期修繕計画として政策指標を定めてもよい。【御意見】</p>	【御意見】
9	<p>目標9 政策指標（管理状況の届出を行った要届出マンションの割合）について</p> <p>要届出マンションの割合については非常に重要である。5戸以下を除いても小規模なものが場所によってたくさんあるので、訪問調査をすれば100%の目標設定は大丈夫だとは思いますが、管理組合が小規模なものにはポストがないなど、行政とコンタクトが取れる方策が今後大事だと思う。【御意見】</p>	【御意見】
10	<p>P25～26 2030年度に向けた施策展開について</p> <p>P26の目標10の欄に、「都営住宅の創出用地における民活事業を10か所で実施」が主要施策として位置付けられており、P25の目標5に「東京みんなでサロンを100か所で実施」が主要施策として位置付けられている。建替えをしても創出用地ができる場所は限られているが、東京みんなでサロンの実施はより多くの人に影響を与えることから、これを重視して施策を打ち出すべき。</p> <p>【御意見】</p>	【御意見】

11	<p>目標5 政策指標（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）について</p> <p>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、17%（2018年度）から25%（2030年度）としているのは、政策指標が保守的に見えるが、どういう考えか。【御質問】</p>	<p>住生活基本計画（全国計画）において、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、17%（2018年度）から25%（2030年度）としたことを踏まえて位置づけたもの。</p>
12	<p>目標5 施策3（高齢者の円滑な住み替え等の支援）について</p> <p>高齢者が安心して住み替えできる社会にしていくことは重要である。住み替え施策について、都営住宅や公社住宅の住み替えだけでなく、民間と連携した施策を積極的に打ち出してほしい。【御意見】</p>	<p>【御意見】</p>
13	<p>目標2 EVの普及について</p> <p>EVを本格的に普及させるためには、マンションでEVをどう扱うかルールを決めていく必要がある。例えば、マンションの中で充電をするのか、するのであればどの程度の充電施設を用意するのか、場所がとれるのか、電気容量、どう改修するかなど。引き続き検討いただきたい。【御意見】</p>	<p>【御意見】</p>
14	<p>区市町村との政策指標の共有について</p> <p>事務局から政策指標の意味、意義、バックグラウンドの説明があった。今後、東京都の住宅マスタープランを横目で見ながら、区市町村が住宅マスタープラン等の策定をする場合が多くなると思うが、この数字はどういうものか。算出の基本的な考え方や住宅・土地統計調査などの出典について、住宅マスタープランに書く、解説書のような形でお示しするなどいろいろな方法で区市町村に伝わるよう工夫していただきたい。【御意見】</p>	<p>【御意見】</p>