

## 東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（改定案） パブリックコメントに寄せられた意見と都の見解・対応

### 1 意見募集の概要

- ・募集期間：令和4年2月14日（月）～2月28日（金）
- ・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、都庁第二庁舎13階南閲覧コーナーにより、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：13件（個人なし、団体1者13件）

### 2 意見の概要と見解・対応

番号	意見の概要	都の見解・対応
2 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給の目標等		
(2) 賃貸住宅の供給の目標等		
ア 公営住宅の供給の目標		
1	2030年までの公営住宅の供給目標の17万1千戸の内、空き家募集、建て替え、新規建設等の内訳を明らかにすべき。等の内容を明らかにすべき。	空き家募集の戸数は約13万1千戸、建替え戸数は約3万9千戸、新規建設等は約1千2百戸となっています。なお、新規建設等とあるのは、区市町村営住宅であり、都営住宅の新規建設等は計上していません。
イ 住宅セーフティネット法に基づく登録住宅(東京ささエール住宅)の供給の目標		
2	前の計画では、登録住宅の目標を3万戸と定めているが、今回も専用住宅の目標を3万戸に定めるべき。	「住宅の確保に特に配慮が必要な高齢者や障害者、子育て世帯などが入居できる専用住宅の供給を促進し、地域の実情を踏まえた居住支援のための住宅として、区市町村や居住支援団体等が活用」(P.10)できるよう、現在の登録状況を考慮し、目標を設定しています。
3 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進のために必要な施策		
(1) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進		
ア 都営住宅ストックの活用と管理の適正化		
3	都営住宅の建て替え用地を有効に活用し、新規建設を積極的に取り組むべき。困窮度順など募集方法の改善は必要だが、住宅セーフティネットの狭い網を張り、都民に困窮度を競い合わせる政策は改めるべき。	東京都住宅政策審議会からの答申「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」(令和3年11月26日)を踏まえ、「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」(P.3)としています。
4	都営住宅の建て替えについて、ファミリー向けの住居整備によって、現入居者のみではなく、入居戸数を積極的に増やし、若年夫婦や子育て世帯の入居機会を拡大すべきであり、これらの世帯の入居収入基準を緩和すべき。また、「期限付き入居制度」は、公営住宅の住まいの安定確保の点からも実施すべきではない。	改定案では、「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」(P.3)としています。また、高校修了期までの子どもがいる世帯等については、裁量階層として、入居収入基準を21万4千円に緩和しています。期限付き入居制度は、真に住宅に困窮している都民に対し都営住宅の利用機会の公平の確保を図るため、10年間の期限を設ける制度として導入しました。令和元年9月から、入居から10年経過した時点で18歳未満の子がいる場合は、最年少の子が18歳に達する日以後の最初の3月31日まで入居期間が延長されました。入居から5年経過後、その住宅に居住しながら都営住宅公募に申込みできます。入居期間が到来する際に、他の公的住宅の募集の案内を行うほか、都営住宅の入居資格がある世帯に対しては、希望により他の都営住宅をあっせんし、退去後の居住の安定を図っています。

番号	意見の概要	都の見解・対応
(2) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進		
ア 登録住宅・登録事業者に関する施策		
(ア) 登録住宅の面積基準の緩和		
5	登録住宅の面積基準の緩和は、最低居住面積水準未達の住宅を早期に解消するという目標に反するのではないかと。住宅確保要配慮者の居住の水準の改善こそ取り組むべき課題であり、空き家になっている住宅の活用のために、面積基準を緩和すれば、現状の劣悪な居住水準を追認するもので、住宅セーフティネットとはいえないのではないかと。	住宅セーフティネット法に基づく登録住宅(東京さきエール住宅)の登録については、都内の空き家等を最大限有効活用するとともに、住宅確保要配慮者の多様なニーズに応えるため、平成30年3月30日以前に着工された住宅の場合の登録に係る面積基準を緩和しています。
(イ) 登録住宅の普及に向けた施策		
6	登録住宅の普及に向けて、入居者の死亡に伴い貸主に生ずる損失を補償する少額短期保険や見守りの機器の設置などの活用を促進する施策を提言しているが、高齢者の入居に対する貸主の不安解消に向けて、一般の民間賃貸住宅でも積極的に普及すべき。	改定案では、登録住宅の普及に向けた施策として、「少額短期保険や一定の性能を有する見守り機器などの活用を促進します。」(P.9)としています。頂いたご意見については、今後の取組の参考とさせていただきます。
(ウ) 住宅確保要配慮者専用住宅の登録促進と活用支援		
7	専用住宅の登録が進んでいない原因を明らかにすべきであり、住宅セーフティネット法の制度上の問題等分析し、国に対して積極的に提言すべき。	改定案では、民間賃貸住宅の貸主のリスク軽減等に取り組んでいくこととし、また、「国の補助制度が、よりの確に活用され、住宅確保要配慮者や貸主の実情などを踏まえた制度になるよう、国に改善の提案を行う」(P.10)としています。
(3) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化		
ア 民間賃貸住宅の質の向上		
8	住宅のバリアフリー化の促進が必要だが、民間賃貸住宅では家賃が上昇し、家賃負担の軽減のために、賃借人への財政支援や借家人への家賃補助等を行い、良質な賃貸住宅の供給を促進すべき。	改定案では、「専用住宅の供給促進に向けて、改修費や家賃・家賃債務保証料低廉化に係る貸主等への補助制度を設けている区市町村に対し財政支援を行う」(P.10)としています。 なお、家賃補助については、国の生活保護制度との関係や財政負担のあり方など多くの課題があると考えています。
イ 民間賃貸住宅の貸主等への啓発・指導等		
9	民間賃貸住宅の入居差別・入居制限を行わないよう貸主への啓発にとどまらず、宅地建物取引業者や賃貸住宅管理事業者に対する指導を強化すべき。入居差別・入居制限を禁止させる制度上の措置を求める。	平成25年6月に「障害者差別解消法」が制定(平成28年4月施行)されたことにより、障害者に対する合理的配慮の提供が民間事業者に対して努力義務とされ、また、令和3年5月に同法が改正され、合理的配慮の提供が民間事業者に対して義務とされることとなっています。 改定案では、「民間賃貸住宅において、年齢や障害、国籍等の理由による入居制限が行われず、合理的な配慮が行われるよう、リーフレットの配布・講習会の実施等を通じて、宅地建物取引業者や賃貸住宅管理業者、貸主への啓発などを行っていく」(P.13)としています。
10	原状回復トラブルを防止するために、東京都の条例やガイドラインについては、賃借人や管理業者のみではなく、賃借人対しても積極的な普及を行うべき。また、賃借人に特別な負担を課す特約について、特約が消費者契約法に反し、具体的な説明もない場合には特約の効力が無効であること、賃借人に不利益な特約で泣き寝入りしないよう啓発すべき。	改定案では、「現状回復等に関する基本的な考え方などを説明することを仲介業者に対し義務付けた東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例や「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の普及により、賃貸借に関する紛争を未然に防止」(P.14)していくとしています。また条例に定める説明義務等に対する違反があった場合には、指導・勧告等を行うなど適切な対応を行う」(P.14)としています。

番号	意見の概要	都の見解・対応
ウ 民間賃貸住宅の貸主のリスク軽減等		
11	家賃債務保証業者の任意の登録制で、登録しない業者が賃借人に対する不当な取り立て行為や不法な追い出し行為を行っている。家賃債務保証業については貸金業法と同様な法律の規制を行うべき。	家賃債務保証業について、国では業務を適正かつ確実に実施することができる者として、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を登録する制度を創設し、その情報を広く提供しています。また、業務適正化のためのルールや登録業者に対する指導等が規定されています。
12	家賃債務保証業者が行う入居審査では、住宅確保要配慮者である高齢者、生活保護受給者、低所得者などが落とされている。セーフティネット登録住宅の入居に当たっては、保証会社の審査を要件にすべきではなく、国に対して登録の要件等について改善を求める。	住宅セーフティネット法第17条では、「登録事業者は、登録住宅に入居を希望する住宅確保要配慮者に対し、住宅確保要配慮者であることを理由として、入居を拒んではならない。」とされていますが、登録住宅の適切な管理を促進するための「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」(国土交通省)では、登録住宅であっても、通常の物件と同様、入居審査を賃貸人等が行うこととされています。頂いたご意見については、参考とさせていただきます。
13	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「あんしん居住制度」を利用しやすいように改善し、公的な保証制度として積極的に普及促進すべき。同制度を積極的な利用に向けて賃貸人や居住支援法人等との連携を図るべき。	改定案では、「貸主・借主双方の不安を解消し、入居制限を受けやすい世帯の居住の安定の確保を図るため、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施している「あんしん居住制度」について、当該法人と連携して普及を図るとともに、見直しに向けた検討を進めていく」(P.14)としています。頂いたご意見については、今後の取組の参考とさせていただきます。