

令和8年度

第1回 東京都住宅政策審議会 企画部会

議事録

令和8年4月24日（金）

都庁第二本庁舎 31 階特別会議室 21・WE B 会議

午前 9 時 30 分 開会

○高瀬企画経理課長

本日は、大変お忙しい中、東京都住宅政策審議会企画部会に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、ただいまより、令和 8 年度第 1 回東京都住宅政策審議会企画部会を開会いたします。

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

それでは、まず、委員の皆様へのご案内です。ご発言の際には挙手、オンラインでの参加の委員におかれましては、会議画面上部の「手を挙げる」のアイコンをクリック願います。進行役からお名前をお呼びいたしました後に、ご発言をお願いいたします。

続きまして、傍聴される方々へのご案内です。オンラインで傍聴される皆様においては、カメラやマイク等をオンにすることができません。ご承知おき願います。また、会場で傍聴される方におかれましては、傍聴券の裏面に記載した事項をお守りいただき、静粛に傍聴いただきますようお願い申し上げます。

次に、本日のご欠席の方に関しましてご報告いたします。岡部委員、秋草専門委員から、ご都合によりご欠席との連絡を頂いております。

次に、本日の資料について確認をさせていただきます。本日は、お手元のタブレット上、また、オンラインでご参加の方は資料を事務局側で映しながら進めてまいります。

本日の資料は、資料 1 から資料 4、及び参考資料 1 から 8 までとなります。

このほかに、座席表、次第がございます。

本日の会議は次第にございますように、おおむね午前 12 時までを予定しております。

なお、本日の会議は、審議会運営要綱に基づき、公開で開催しております。

また、議事録についても公開とすることが定められておりますので、内容について委員にご確認いただいた後、公開させていただきたいと存じます。あらかじめご了承くださいますようお願い申し上げます。

会議資料につきましても、ホームページに掲載をいたします。

続いて、本日出席の幹事、書記についてですが、4 月 1 日付けの人事異動により変更がございました。変更となった幹事は、お手元に配付いたしました座席表で下線を記載させていただきます。

これより議事に入りたいと思いますので、プレスの方々のカメラ撮りはここまでとさせていただきます。

それでは、ここからの議事は、大月部会長に進行をお願いいたします。

○大月部会長

皆さん、おはようございます。それでは、早速お手元の次第に従って進めてまいります。まずは、次第の1番「令和7年度第2回東京都住宅政策審議会企画部会における主なご意見について」ということで、事務局よりご説明をお願いいたします。

○丸山住宅政策担当部長

事務局の住宅政策担当部長の丸山でございます。朝早くからお集まりいただきましてありがとうございます。今年度第1回ということになります。引き続きよろしくお願いいたします。

私からは、前回、2月6日開催の企画部会における主なご意見の概要を、資料2と、参考資料のうち、今回お付けしました新たな資料について、簡単にご紹介をさせていただきます。

まず、資料2でございます。前回企画部会のご発言内容でございますが、各委員に既にご確認を頂きまして、全体として議事録を既にホームページに掲載をさせていただいております。個々の内容の紹介は省略させていただきたいと思いますが、事務局にてご意見を概要として抜粋しまして、各論点に振り分ける形で資料に落として整理をしております。

前回の企画部会の若干おさらいをさせていただきます。前回でございますが、2回目の議論として、「アフォーダブル住宅」を含めた「住宅価格」と「外国人」をテーマにご意見を頂きました。

1回目の議論としては、「既存住宅流通・空き家対策」と「子育て支援」をテーマにご意見を頂いてございます。

なお、2回目の議論のテーマでございました「住宅価格」と「外国人」につきましては、事務局から1回目議論を踏まえた追加的なご説明を前回行いまして、別途実施した有識者ヒアリングの内容なども踏まえまして、これまでのご意見のまとめという形で資料をお示しして、ご意見を頂いております。

資料2に参ります。前回のご意見の内容についてですが、「住宅価格」に関しましては、ページ番号1、ページ2、「アフォーダブル住宅」に関してはページ3、「外国人」に関しては4ページから6ページまでに掲載をしております。

2回目の議論でございますが、おおむね事務局がお示した、先ほど申し上げたまとめに沿った、あるいは包含するような方向性でのご意見を頂けたものと考えてございます。

なお、本日お手元の方でタブレットで表示している資料には、前回のご意見を踏まえて少し更新を行っておりますが、ご意見のまとめという形で、黄色枠にて追加的に資料を挿入させていただいております。具体的には、「住宅価格」については、2ページ目の次のページになります。「アフォーダブル住宅」については3ページの次のページ、「外国人」については6ページの次のページとなりますので、ご確認をいただきますようお願いいたします。

また、今回黄色枠でお示しをしたご意見のまとめでございますが、参考資料2において、

委員個々のご意見を記載していた箇所を差し替えて今後掲載することで、今後の部会でもお手元で確認できるようにしてまいりたいと思っております。

「住宅価格」や「外国人」に関して意見のまとめと申し上げましたが、関連して1点補足させていただきます。本日、「既存住宅流通」や「空き家」、「子育て」、あるいは「セーフティネット」、あるいは今後の企画部会におけるほかのテーマのご議論の中で、今申し上げた「住宅価格」や「外国人」に関するご意見も頂きたいと考えてございます。したがって、今後もこのご意見のまとめは修正があり得る前提で、本日より一旦の整理ということでお示しをしているということでご理解をいただければと思います。

それでは、資料2の説明に戻らせていただきます。7ページから「既存住宅流通・空き家対策」、11ページからは「子育て支援」、14ページからは「住宅セーフティネット」に関するご意見を掲載させていただきました。これらは本日の議論のテーマとなっており、後ほどの資料にも再掲させていただきたいと思っております。

また、15ページ以降についてでございますが、「マンション」など、次回以降のテーマの中で再度提示をさせていただくことになります。

資料2のご説明は以上となります。

続きまして、今回参考資料でお付けをしている新たな資料として、参考資料6、参考資料8につきまして、簡単にご紹介をさせていただきます。

参考資料6でございます。住生活基本計画の全国計画となります。大月部会長が国の住宅地分科会の会長としてまとめられたものとなっておりますが、先月、3月27日に国の方で閣議決定をされてございます。

前半に概要の資料、その後に、本文資料を付けさせていただいております。概要資料の5ページ目をご覧ください。ヒト、モノ、プレイヤーの視点に沿って、11の目標を掲げ、2050年に目指す住生活の姿を描きながら、バックキャスト的に当面10年間で取り組む施策の方向性が提示されております。

今後策定を進めてまいります都の新たな住宅マスタープランは、東京都住生活基本計画を兼ねるものとなりますので、法令上、この全国計画に即して定める必要がございます。このため、今後、必要に応じてこの全国計画を引用させていただきながら整理を進めるということになりますので、ご承知おきいただければと存じます。

参考資料8でございます。3月2日公表版のため時点が若干古いですが、「都市づくりのグランドデザイン」の改定に向けた中間のまとめに関する資料となります。こちら前半に概要となる資料が2枚、その後に本体となる中間まとめ資料を付けさせていただいております。

概要資料の1ページ目をご覧ください。中間まとめは、改定に当たっての基本的な考え方を示したものとなっており、現在の社会状況や2050年代への展望を踏まえ、目指すべき都市像を右側に提示しております。

次の2ページ目に、都市づくりの戦略として、今後の改定に向けた検討に際して強化す

る三つの視点を提示させていただいております。

既にパブリックコメントを終え、今年度改定に向けた検討をさらに進めていくこととしております。

なお、ほかの参考資料でございますが、毎回のご紹介となりますが、参考資料3と参考資料7につきましては、時点更新などを行いまして、本日、4月24日版としておりますので、本日の議論に際して逐次ご参照いただければと思います。

以上、簡単でございますが、次第1に関するご説明を終わらせていただきます。

○大月部会長

ご説明ありがとうございました。ただいま事務局より説明がありました内容について、この場で確認をされたい事項などありましたらお願いいたします。いかがでしょうか。特によろしいでしょうか。

では、次に進めさせていただきます。続いて、次第の2番になります。「住宅政策の現状と今後の方向性について」ということで、本日のテーマは、前回に引き続き「既存住宅流通・空き家対策」、それから、「子育て支援」について行いたいと思います。また、新しいテーマとして、「住宅セーフティネット」についても議論を行っていききたいと思います。

そこでまずは、「既存住宅流通・空き家対策」、それから「子育て支援」の資料を続けて説明したいと思いますので、事務局の方でご説明をよろしくお願いいたします。

○小町民間住宅部長

民間住宅部長の小町でございます。よろしくお願いいたします。私から、資料3-1「既存住宅流通・空き家対策」と資料3-2「子育て支援」の二つのテーマにつきまして、続けて説明をさせていただきます。

まず、「既存住宅流通・空き家対策」についてでございます。

今回、2名の有識者の方からご意見を頂いておりますので、そのご意見と、ご意見を踏まえた追加の資料についてご説明をさせていただきます。

スライドの1ページ目から7ページ目でございますけれども、これはこれまでの審議会や前回の企画部会でのご意見を項目別にまとめたものでございます。お時間の都合上、説明は割愛させていただきます。

次に、8ページをご覧くださいと思います。8ページは、有識者からのご意見として、東京都市大学の室田先生からご意見を頂いております。

主なご意見としましては、一つ目の太字のところでございますけれども、「都と区市町村の役割分担」の観点からというところでございます。この観点から、都は自治体間連携、区市町村にアドバイスできる専門家の確保などの役割を担うことが重要。

それから、少し下に行きまして、三つ目の太字のところでございます。「空き家予備軍、新たな課題」の観点というところでございますけれども、空き家の原因はエリアごとに異

なり、空き家予備軍が多いエリアについては、住替え需要が見込まれるため、地域の特性に応じた空き家対策が必要という、以上、地域特性に応じた空き家対策と高齢者の住替え支援の視点のご意見を頂いております。

続いて、9ページをご覧ください。有識者からのご意見として、東京都立大学の饗庭先生からご意見を頂いております。

主なご意見としましては、一つ目の太字のところでございますけれども、「空き家の捉え方」の観点から、都の空き家率は約10%で推移しており、急増はしておらず、都内の物件は条件が悪くない限りは市場で流通している、というご意見でございます。

それから、三つ目の太字のところでございます。「空き家予備軍、新たな課題」の観点のところでございますけれども、危険なエリアなどで集中的に除却等の支援をすると効果的という、地域の特性に応じた空き家対策のご意見を頂いております。

これらのご意見を踏まえまして、追加資料を10ページから24ページにご用意いたしました。この中から、有識者のご意見の中で特に重要と言われました、地域特性に応じた空き家対策、空き家予備軍の住替えの視点を中心に、資料のご説明をいたします。

10ページをご覧ください。左のグラフで空き家率は10%前後で推移しておりまして、空き家数の増加分は、饗庭先生のご意見のとおり、市場での取引等で解消されていると考えられます。

11ページをご覧いただきたいと思います。11ページは空き家の分類を再掲させていただいております。市場に流通しておりません長期不在等の空き家約18万戸、真ん中のとおりでございますけれども、これをいかに市場に供給するかが重要だと考えております。

次に、12ページでございます。既存住宅の成約件数のグラフの再掲となりますけれども、この資料からは、既存住宅の流通がマンションを中心に流通していることが分かります。

13ページでございます。13ページは、区市町村別の市場流通用の空き家の総数。それから、14ページに行きまして、戸建ての総数。そして、15ページはマンションの総数となります。都内におきましては、基本的に市場で流通しておりますため、市場流通用の空き家の供給数を住宅需要とみなすことができると考えられます。その前提に立ちますと、色が濃い部分のエリアに住宅需要が見込めると推定できると思います。

16ページへ参りまして、16ページは区市町村別の長期不在等の空き家の総数。そして、17ページへ参りまして、17ページは戸建ての総数。そして、18ページは、同じくマンションの総数の資料となります。戸建て、マンションともに、おおむねこの長期不在の空き家につきましては、市場流通用の空き家と同じ傾向がありまして、色の濃いエリアで空き家の所有者の方に働きかけをすることで、空き家を市場に出していく施策が必要ではないかと考えられます。

スライドの19ページでございます。19ページも前回の提示資料でございますけれども、空き家予備軍の戸数など、可能性のあるものを記載しております。

20ページにつきましては、区市町村別の空き家予備軍の総数となります。21ページはそ

の戸建ての総数、22 ページはマンションの総数という資料になります。同じように、色の濃い部分が市場流通しているエリアでございますので、空き家予備軍に対して住替えを促す施策などが効果的ではないかと考えられます。

23 ページへ参りまして、既存住宅への住替えを希望しない理由に関する資料を再掲させていただきます。この点は、住替えを促進するに当たっての課題と認識しております。

24 ページも前回提示した資料でございます、時間の都合上、説明は割愛させていただきます。

25 ページと 26 ページがこれまでのご意見のまとめということになります。本日、こちらを中心にご議論いただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

25 ページと 26 ページは、有識者のご意見を含めたこれまでのご意見のまとめとなります。まず、地域特性に応じた空き家対策と空き家予備軍の住替えの視点が反映されているものについて、ご紹介をさせていただきます。

25 ページです。二つ目の太字の部分でございますけれども、「地域資源としての空き家の利活用」の一つ目の丸の部分でございます。長期不在空き家を抑制するため、区市町村と連携し、接道条件の悪いエリアなどの建物を活用するための検討が必要。

26 ページへ参りまして、一つ目の太字のところでございます。「利活用見込みがない空き家の除却等」の三つ目の丸のところでございます。木造密集地域などで集中的に空き家除却などの支援をすると効果的。

それから、その下でございます。「空き家予備軍への対応、その他」というところがございますけれども、その一つ目の丸の部分でございます。住替え需要が見込まれる空き家予備軍が多いエリアで、住替えと転居後の住宅を子育て世帯向け住宅などに改修する支援を検討すべきというものでございます。

「既存住宅流通」、それから「空き家対策」に関する説明は以上となります。

続きまして、「子育て支援」の現状と今後の方向性についてご説明いたします。

このテーマに関しましても、2名の有識者の方からご意見を頂いております。前回の委員のご発言や有識者のご意見を踏まえた追加の資料について、ご説明させていただきます。

まず、1 ページ目から 4 ページ目につきましては、これまでの審議会や前回の企画部会でのご意見を項目別にまとめたものでございますので、説明は割愛させていただきます。

5 ページ目をご覧ください。有識者からのご意見として、日本女子大学の定行先生からご意見を頂いております。

まず、「住環境の整備」という観点では、核家族化の進行などを背景に、子育て環境は外部化しており、多様化するニーズに対応するには、外部化した子育て機能やサービスをどうつなぐかという視点が重要であること。また、地域ごとの魅力ある子育ての住環境について、分かりやすく発信することが、住宅事業者の誘導や子育て世帯の住まい選びに当たり、有効とのご意見を頂いております。

次に、6 ページをご覧ください。コミュニティ形成の専門家のH I T O T O W A、荒様からご意見を頂いております。

主なご意見としましては、「子育てに適した住宅の普及」という観点では、子育て世帯が中古住宅のリノベーションに取り組みやすくすることで、個々のニーズに応じた住宅提供を期待できるというご意見を頂いております。

また、「コミュニティ形成の推進」の観点では、取組の継続性の確保には、地域の既存施設の活用や、住宅管理者、N P O、また地元の不動産会社などが担い手として可能性があるというご意見を頂きました。

これらのご意見を踏まえまして、追加資料を7 ページから14 ページにご用意しております。

7 ページをご覧ください。こちらは前回提示資料の再掲となりますけれども、約7割の保護者の方が子育てに悩みや不安を持っているということが分かります。

8 ページをご覧くださいと、困ったときに家族以外で頼れる相談相手の大半の方が「地域の友人・知人」であるという調査があり、地域のコミュニティの果たす役割が大きいと考えられます。

9 ページをご覧ください。住宅購入等の意向につきましては、近年、中古住宅やリフォームの検討率が上昇しております。

10 ページをご覧ください。地域性を踏まえた住環境の充実の方向性として、様々な地域における東京こどもすくすく住宅の認定事例を整理いたしました。例えば、駅周辺の地域では、施設や機能が高度に集積し、職住近接と高い利便性を生かした住環境が形成されつつございます。

スライド11 ページをご覧くださいと、団地でございますけれども、団地では世代を超えた交流や団地全体を一体的な生活環境とした魅力的な住環境が形成されております。こうした地域性を踏まえた住環境を発信し、民間住宅を誘導していくことが必要と考えております。

次に、12 ページをご覧ください。コミュニティ形成を通じた住環境の充実に向けた取組事例でございます。こちらは既存のマンション改修に当たり、1 階部分にキッズスペースを設け、こども食堂を運営するなど、地域のコミュニティ形成に貢献する取組もできております。

次の13、14 ページでお示しさせていただきましたように、既存の団地や既成の市街地の空き家を活用した取組事例もございます。それが13 ページ、14 ページでございます。

15 ページと16 ページがこれまでのご意見のまとめとなりますので、本日こちらを中心にご意見を頂ければと思いますので、よろしくお願いいたします。

15 ページでございます。まず「子育てに配慮した住宅供給の観点」につきましては、ライフステージに応じて、民間やJ K Kなどと連携した選択肢の拡充や、東京こどもすくすく住宅の普及拡大と併せて、既存改修を増やしていくための支援が重要であること。

それから、「既存ストックの活用」に当たりましては、親世帯の住替えと併せ、住替え後の既存住宅を子育て世帯へ循環させていくことで、空き家の増加抑制の可能性があるというご意見。

また、16 ページをご覧くださいますと、「子育てしやすい住環境の充実の観点」では、地域の既存資源をつなぎ合わせたコミュニティ形成や地域性も加味した子育てしやすい住環境の形成を誘導していく視点の重要性について、ご意見を頂いたところでございます。

「子育て支援」に関する説明は以上となります。

○大月部会長

ありがとうございました。ただいまご説明がございました「既存住宅流通・空き家対策」、それから「子育て支援」について、意見交換を行いたいと思います。

論点が若干異なる点もございますので、テーマごとに時間を区切ってご意見を頂くことにしたいと思います。自由な意見交換をお願いしたいと思いますが、時間が限られてございますので、前回同様、発言が長くなるようでしたら事務局からお知らせをする場合がありますので、よろしくお願いいたします。

それでは最初に「既存流通・空き家」のテーマから進めていきたいと思います。もちろん関連することありますので「子育て」も若干入っても構わないのですが、まずは「既存流通・空き家」についてのご説明に対して、ご意見等ございましたら、よろしくお願いいたします。いかがでしょうか。

じゃあ私から。非常によくまとめられつつあると思いますが、国の住生活基本計画と照らし合わせて、若干ここで補強しておいた方がいいかなと思いますのは、住生活リテラシーの課題です。

流通や適正評価の観点から、既存住宅を回していく側の都合も非常に重要ですけど、実際、使用したり、所有されている方にとっては、自分のプロパティを次に回していくことについては、結構高度な専門性が伴います。そうした意味で、持っていらっしゃる方、住んでいらっしゃる方に対する総合相談の構築、情報発信を通して、生活者の住生活のためのリテラシーを支援していく方策も追加的に重要なのではないかと思います次第です。

ほかの委員の方々。齊藤委員、お願いします。

○齊藤委員

ありがとうございます。東京都市大学の齊藤です。

今、ご指摘いただきました、25 ページのところにこれまでの意見のまとめというところで、特に「既存住宅市場での流通促進」のところは、まさに的確にまとめていただいているのではないかと思いますので、これをいかに具体的に東京バージョンにして前に進めていくのかというのが大事なかなと思います。

ということで、例えば一つ目の丸のところ、使える既存住宅と、このままでは使えない

ものがありますので、その質の見える化ということで、例えば国がつくっている「安心R住宅」の東京版のようなものをしっかりつくっていった、見える化していくということがすごく重要ではないかと思います。

それから2点目。おっしゃられるように、そうしたものに対して、消費者が安心して買えるということで、消費者教育がまさに重要だということかと思います。私も東京都市大学に移りましたので、早速東京都民を対象に、中古住宅を安心して買える方法というセミナーをさせていただきました。そこで来ていただいた方は、「中古なんて考えてもなかったのに、こういうふうに見極めるんだ」「ここがポイントなんだ」ということで、ご理解いただきましたが、こういったことをきめ細かくやっていくということが重要ではないかなと思います。東京都だけが主催するわけでもなく、いろいろな団体と連携をしながら、きめ細かく、東京都といっても幅広いですので、こういったところできめ細かくやっていく。そして、「このセミナーは安心だよ」と、都民にご理解いただくためには都の連携というのも重要なポイントかと思いました。

それから、三つ目ですけれども、最近、横浜の郊外住宅地で、開発されて築30～40年のエリアで住宅所有者にアンケートをしたら、将来家を売ってもいいという方々は意外に多いわけです。いつかは売るだろうと考えている。だけど、「一番気になるのは何ですか」と聞いたら、「価格の妥当性だ」と言うのです。売値は、適正な住宅価格で売りたいというのです。しかし、現実には一度上がった価格を皆さん信じ込んでいますから、適正価格を理解していない。日本で売買価格の妥当性は把握できないですね。現在の仕組みでは、例えばイギリスでは登記を見れば、幾らで売った、いつ、誰が買ったみたいなのが見えて、売買価格というのは公的な情報なんですけれども、日本では個人情報化されていてなかなか分からない。そして、皆さんが見えるものも、不動産の売りたい価格であって成立価格ではないという意味からすると、価格の妥当性の判断指標をどう提示していくのかということも必要なことかなと思います。

ですから、丁寧なサポート体制が引き続き、相談窓口だけではなく、寄り添っていくということが必要かと思いました。

三つ目は、空き家を上手に借り上げていただく事業者との連携ということもあると思いますが、なかなか消費者というのは、民間の方の胸に飛び込んでいくことが難しい側面もありますから、安心できるスキームとか、安心できる事業者の連携みたいなものをつくり上げていった、安心の見える化というのが重要ではないかなと思います。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。お願いします。

○荻野専門委員

日管協の荻野です。先生方から総合相談窓口等の話がありましたので、私の方から現場からということで、少しそこに補足するような形で説明をさせていただきます。

まず、空き家の相談があったときに、その建物がそもそも使えるのかどうかというところから相談を受けるわけですが、活用できるといった段階で、今度は活用の提案です。いろいろな活用があるので、その建物に対してはどんな活用ができるかという提案をします。

その次に、今度は補助金の活用です。こういった提案もさせていただくのですが、その先にあるのは、でも実際、入居者を募集して決まるのかどうかという問題です。その後、管理はどうするかというような流れがあるわけですが、その辺を一気通貫に支援するような民間連携モデルというものが必要ではないかと思っています。

要は、使う人、貸す人、事業化する人をつなぐ仕組み、こういったものが必要になってくるのではないかと思います。

現場で止まる最大の理由が、幾らかかるのか、誰に貸せるのか、継続できるのかが見えないということがあります。ということで、単に空き家といっても、いろいろな貸し方があります。また、東京においては収益化できる案件が非常に多いので、単に「空いているから何でもいいでしょう」というわけにはいかないというところがありますので、それは収益にきちんとつながるような提案が必要になります。やはり専門的にアドバイスできる場所が必要かと思います。

以上です。

○大月部会長

具体的なご提案、ありがとうございました。

では、三ッ石委員、お願いいたします。

○三ッ石委員

25 ページで既存不適格の件に触れていただいているんですけども、昨年4月の改正で、これから先、今あるデータ以上に既存不適格が表面化して出てくる。要するに、利活用ができない物件についてもっと具体的な方策を取っていかないと、この間から言っている収益になるものでない、売物に出てこない。今書いていただいているけれども、これを具体的にどうしていくのかというところがないと、この4月以降、実際、高齢者の物件が出てきているんですけども、借地権がついているとか、道路付けが全くないとか、4、50年経っている物件だと結構多いんですね。これは、下町も多いですし、都心部でもとにかく多い。

ですから、ここら辺を、法的な問題はあるんですけども、この間申し上げたように、何らかの行政の借上げでやるというものが必要であると。

さっき先生から出たんですけれども、今、この間もお話したように、一般事業者、例えば一棟借上げで、行政に提供してくださいということを前は聞いていたところがあると思うんですけれども、これもここ半年ぐらい、1年、特にそうなんですけれども、一棟借上げ、古いもので。前であれば、一般借り手がないので、そのまま、しょうがないというところがあって行政に付託していたものを民間業者が借り上げて、いわゆる民泊になっている。これは、事務所ビルをコンバージョンして、住まいにすると、この間お話ししましたけれども、民間の古いものに関して手を加えて、幾らでも手を加えても収益があっってしまうんですよね。そうすると、今までは行政に委ねて、補助金で何とか使ってもらえた、使ってくれたものが、それがもうぼろくても大丈夫なんですね。それが古いもので、階段の4階、5階、みんなが賃貸で借りないもの、エレベーターがつけられないもの、これが民泊になって、キャリーを持った外国人が階段を一生懸命引きずって上がっていますけれども、かなり収益が上がると思います。

一般的に8万円ぐらいでしか貸せないものが、1か月で見た場合、その3倍、4倍つけられるんですね。そうすると、今まで頼っていたそういう古い物件、行政の補助金をもらってやっていた物件が使えなくなるということが直近では明確に出ていますので、この辺りもいろいろ皆さん考えていただかなければいけない点だと思っています。

○大月部会長

ありがとうございます。二つ論点があったかと思います。活用できにくい物件の出口については、いろいろな事例がございますので、いかに物件を出していく技術を普及させていくかが重要かと思います。

それから今、一棟借上げ物件、民泊物件として市場に回るようになりましたが、いくつかの課題も見られますので、できるだけ対応していただきたいというご意見だったかと思います。

ほかにいかがでしょうか。では、平松委員、お願いします。

○平松専門委員

住団連の平松でございます。ありがとうございます。

既存住宅の流通促進ということで、インスペクションとか履歴情報が重要だということで指摘いただいております、非常に重要だと私も認識しております。

一つ、我々が問題だと思っていることは長期優良住宅がもうそろそろ15年を迎える。中古住宅で長期優良住宅が市場に出てくることがあって、それはセカンドオーナーに引き継がれるわけなんですけれども、せっかく長期優良住宅で建てたものが中古で取得した途端にそこで途切れてしまうという状況があります。長期優良住宅であるという情報を含めて、履歴情報という形で提供するということだと思うのですが、ちゃんと次のオーナーが取得した後、それを引き継いでいくという視点が非常に重要ではないかと思っております。

て、インスペクションの情報や履歴情報、そういうものが次のオーナーに引き継がれてちゃんと維持されていくという、そういう視点も含めて、流通の側面として捉えて進めていく。先生がおっしゃったリテラシーの話にもつながると思いますので、こうした観点も含めていただければと思います。

○大月部会長

ありがとうございます。長期優良が回っていくための仕組みがどう担保されるかというのも、やはり仕組みの問題として取り組まなければいけない課題として挙げられたと思います。

ほかにはいかがでしょうか。では、お願いいたします。藤井委員。

○藤井部会長代理

ありがとうございます。藤井です。

システムとか、物的な、空き家そのものの評価のところはしっかり検討いただいて、今もたくさんご意見があったので、それ以外の観点でお話しします。幾つかの自治体で特定空家の認定や管理不全空家の認定に関わっている立場からすると、空き家を流通に出す意思決定をするところ、人へのサポートが必要な状況が結構あると感じています。

もちろんちゃんとした教育を受けて、物件を市場に出してくださる方々はたくさんいるのですけれども、ものすごく停滞してしまっている、結局放置されてしまっている空き家というのは、合理的な判断がなかなか難しかったり、所有関係が非常に複雑になってしまって、自分たちではどうしようもない物件で、最終的には特定空家になってしまっている。条件がいいものであっても、意思決定のところがきちんと動かないので活用に至らないというものが、それなりに多くあるように思っています。

ですので、教育のところはもちろん大事ですけれども、権利関係が混乱してしまっている、所有権の整理の部分ですとか、それからお一人でお住まいで、認知症などで判断が難しくなっている方が、物件を適切に管理ができなくなってしまって、空き家として流通する前に、物件の価値がどんどん下がってしまうようなケースもそれなりにあるように思うので、福祉などの分野と連携しながら、適切に管理をしたり、居住をサポートして、最終的には物件をマーケットに出していけるサポートというところも、セットでいずれ考えていかないといけないと感じています。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。

空き家を回していく際の、所有者の意思決定支援は福祉と結びついている場合もありますので、居住支援の視野も含めた空き家の流通のサポートというご指摘を頂きました。あ

りがとうございます。

ここで次の「子育て支援」についてのテーマに移りたいと思いますが、ご意見のある方、よろしくお願いいたします。

では、私から一言。先ほどの既存流通・空き家の問題と、次の子育ての問題というのは、実に連関する問題ですので、議論としては分けて、課題を明確化するというのは非常に重要なプロセスだと思いますが、ぜひ計画として練り上げていく際に、空き家流通と子育てがつながった課題であるという形の計画になるとありがたいなと思いますので、これは表現上の工夫がいるのかもしれませんが、課題にさせていただきたいなと思っております。

ほかにはいかがでしょうか。松本委員、お願いします。

○松本委員

東京都立大学の松本です。前回、住環境は非常に重要だというお話をさせていただいたかと思いますが、その内容を入れ込んでいただきありがとうございます。

一つ、子育て世帯といったときに、お父さん、お母さんがいてという世帯を想像しがちかと思うんですけども、東京都だけではないですが、ひとり親世帯もかなり数的には多くいると思います。同じ子育て世帯の中でもひとり親世帯というのは非常に孤立しやすい。経済的にもどちらかというと低所得になりがちという問題もあるので、子育て支援の中に当然含まれているとは思いますが、ひとり親世帯とか、特に子育て世帯の中でも困難を抱えているような世帯に対しての対策について、何か分かりやすい形で入れていけるとよいと考えています。

その中で、定行先生のお話にもあったように、核家族になり子育てが外部化してきていると思うんですけども、お金を使って外部化できる部分はありますが、経済的なサービスだけでなく、地域で支え合ったりとかすることがこれから非常に重要になってくるあると思いますので、その上で、広い意味での住環境は非常に重要だと思っております。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。特にひとり親世帯という、非常に困難を抱えやすい方にどうアプローチするのかというところのポイント。それから、お金だけで子育て環境を充実させるという方策以外に、地域で、あるいはアソシエーションで充実させるという、そういう方向も目指しているのではないかという、そういうご指摘でございました。ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。では、荻野委員、お願いします。

○荻野専門委員

日管協の荻野です。会社は不動産業をやっておりますが、高齢者に対する賃貸住宅の幹

旋等を行っております。元気な高齢の方が住まいを替える動機として、7、8割が、これは当社の扱いですが、近居呼び寄せです。こどもさんが親を呼び寄せる。親がこどもの近くに住む。それによって、お子さんがいるところであれば、子育てにも親が協力できるわけです。このニーズはどんどん高まっていくと思っています。

そこで、東京都が進めています東京こどもすくすく住宅認定制度の枠を少し広げて、民間住宅、高齢者向け賃貸住宅にも適用するような、支援するような制度にしたいだけだと、こどもの近くに親が住める。それをもって子育て支援につなぐということもできるのではないかなと思っています。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。今、すくすく住宅を民間にも広げる可能性はあるのではないかとご指摘ですが、もしよろしければご担当の方、そういう可能性について、何か考えられますでしょうか。よろしいですか。急に振ってしまって申し訳ないですが。

○小町民間住宅部長

今ご指摘ありましたけれども、こどもすくすく住宅は確かに今、いわゆる住宅の事業者の方を対象にした支援の形になっておりますけれども、今ここですぐできますとは、なかなか難しいところはあるんですけれども、個人の所有者の方を対象にした改善ということですね。

すくすく住宅認定制度とは別に『子供を守る』住宅確保促進事業」という制度がございまして、すくすく住宅のような認定制度ではないんですけれども、一部ご自分の住宅をすくすく住宅のような感じで、こどもの安全を確保する改修をする際に補助する事業もやっております。それがどこまで広げられるかというのは、いろいろ検討の余地があるかと思います。

○大月部会長

ご丁寧にお答えくださいました。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。では、お願いいたします。

○小林委員

マンション管理センターの小林でございます。資料の10ページから14ページに取組事例が幾つか載っておりますけれども、よい取組事例はどんどん横展開していったらいいのではないかなと思います。

これを見ていまして、私がかつて接したあるデベロッパーの取組事例、これはこどもがたくさん生まれたマンションということなんですけれども、これを思い出しまして、ご紹介

介をしたいなと思います。

これは東京都の外なんですけれども、近郊での工場跡地の大規模な開発地の事例でありまして、5棟で1,500戸のマンションが中心です。相当広いと。それ以外に、戸建て42戸、商業施設、これもかなり大きなものを含めて二つ、病院、子育て施設といったものが立地しています。これは東日本大震災の直後に計画されたということもありまして、エコと絆、絆というのはすなわちコミュニティということですから、これをメインのコンセプトとして開発しています。

エコについては本論と関係ないので省略しますが、コミュニティの面では、地区内の事業所も含めて、それから地区外に隣接して、銀行とか薬局もあって、そういうところも含めてまちづくり協議会というのをつくりまして、これは開発段階ですね、最初の3年間はデベロッパーが事務局を務めて、3年経過後は自治会に引き継ぐという計画にしております。

企業も加わった夏祭りをやるとか、地元自治体は音楽によるまちづくりをしているということで、ビッグバンドを結成して、小中学生も参加するとか。地区の中央には3階建てのクラブハウスをつくってライブラリースペースを設けた。これで住民が気楽に来られるようになったという声も実際に出ています。

その他、ママ友サークルですとか、通常考えられるようなことをいろいろやっているんですけれども、マンション内の共用スペースの工夫として、それぞれ各棟ごとに複数集会室があるんですが、そこにフルキッチンを設けて飲食ができるようにしたと。それで、こどものお誕生日パーティなどで非常に人気があったと聞いております。

また、この会社では、コモンスペースデザインという取組をやっているらしいまして、良好なコミュニティの形成促進に役立つような、共用部分のハード、ソフト両面でのつくり方のポイントというのを100項目整理して、これは大学の先生と協働でつくっているんですけれども、これは全部のマンションでも同じようにできる100項目ではないんですけれども、できるだけこれを反映するように、全ての物件について計画の際に大学の先生のチェックを受けているということをやっています。

具体的にどんな内容があるかというと、例えばこどもが遊ぶスペースのすぐ脇にベンチを置いて、ママ同士がこどもを見守りながらお話ができるようにすると。しかも、その上には日よけをつくって、ママのシェルターにもしていると。それから、エレベーター待ちの時間に会話のきっかけをつくるための、エレベーター前の動線に膨らみをつけるとか、ベンチを置くとか、メッセージボードを置いたりする。

あるいは、人が歩く動線から集会室などの内部の様子が見えるようにして、どんなサークル活動をやっているかというのが分かるようにして、住民同士の話題のネタにしたり、あるいはその活動への参加のきっかけとするというような取組をしています。

この結果、何が起こったかというと、最初に申し上げたように、こどもがたくさん生まれているんです。これは、2017年の1月4日の日本経済新聞でも取り上げられているんで

すけれども、計画時にマンション内に居住するこどもの数、これは地元の自治体は 200 人程度だと見積っていたのですが、現実にはこの時点で 700 人になっています。

この地区というのは、小学校まである程度距離があるので、デベロッパーが通学バスを出すための基金をつくって、地元の自治会に預けているんですけれども、バスを運行していたバス便が当初計画していた 2 倍に増やさざるを得なかったというほど、こどもができていたということです。

実際、地区内に居住するお母さん方にヒアリングをいたしますと、ここでは友達をつくりやすいので、用事があるときに預かってもらうことが容易だとか、周りに 3 人こどもを持つ家族がたくさんいるので、自分も自然と 3 人目を考えるようになったという声を聞くことができます。

私自身は、最近マンションの管理センターで、開発することから遠ざかっていますので、デベロッパーさん、それぞれいろんな取組をされているのではないかと思います。その具体例、あまり実例を知らないんですけれども、こういう工夫を横展開していくということは非常に重要ではないかなと思います。まだまだ工夫をすれば、やれることはいろいろあるんじゃないかなという気がいたしております。

以上です。

○大月部会長

具体的な事例を挙げて、総合的なまちづくりとしての子育て環境の取組、その横展開についてご指摘いただきました。どうもありがとうございます。

時間が参りましたので、次に進めさせていただきます。次は「住宅セーフティネット」のテーマでございます。まずは、資料のご説明をお願いいたします。

○丸山住宅政策担当部長

住宅政策担当部長の丸山でございます。住宅セーフティネットにつきましては、資料 3-3、あと 3-3-1、3-3-2 の三つを用いてご説明をさせていただきます。対面参加の委員の皆様には、ツアアップとなりますが、お手元にも紙資料で配付をさせていただきます。

私からは、資料 3-3 を用いまして、住宅セーフティネットの全体的なご説明をさせていただきます。

1 ページ目に目次を載せさせていただきました。重層的な住宅セーフティネットを構成する住宅として、「都営住宅」「民間賃貸住宅」ということで、間に挟まっておりますが、私の方ではこの部分を飛ばしまして、資料 3 の最後、57 ページまで一括して、まずは説明をさせていただきます。後ほど資料 3-3-1 と 3-3-2 はそれぞれの所管からご説明をさせていただくという形にしたいと思っておりますので、ご承知おきください。

それでは、資料 3-3 の 2 ページ目からのご説明となります。東京都の重層的な住宅セ

ーフティネットの全体像をお示ししております。公営住宅は、特に約 25 万戸の都営住宅が中核となっております。その他、公社住宅、民間賃貸住宅などから構成されているという図でございます。

3 ページ目をお開きください。都内の住宅数を所有関係別に整理したものととなります。

4 ページ目でございます。前回の企画部会の「住宅価格」のテーマのときにお示しをした資料の再掲となります。空き家も含めて建て方別に整理をしたというものになってございます。

5 ページ目は、世帯数の将来推計となります。2035 年のピークまで増加をしてまいりますが、その後は減少に転じて、2050 年までには現在の世帯数を下回るという見込みになってございます。

6 ページ目では、住宅のストック数が世帯数を約 90 万戸上回っていること、あと箱内の文章となりますけれども、前のページで申し上げましたピーク時の世帯数になってもまだ 50 万戸余るといのが、現在の都内のストックだということの説明をさせていただいております。

7 ページ目は、世帯年収の現状でございます。年収 300 万円未満の世帯が多いところ、世帯を取り出しますと、単独世帯やひとり親世帯、あるいは若い世帯や高齢世帯、あと、公営の借家にお住まいの世帯であるということの説明になってございます。

8 ページ目でございます。先ほど概数を 2 ページ目でお示しましたが、公的住宅のより詳細な戸数、あるいは公的住宅にお住まいの名義人の方となりますが、年齢別の割合ということで整理をさせていただいております。

次のページからは、住宅セーフティネットに関しまして、これまでの審議会あるいは企画部会で頂いたご意見のご紹介となります。

一番上でございますが、11 月にご提示をしました高齢者に関する①の論点に関するご意見となっております。

9 ページ目は、「総論」、あるいは「現状分析」の項目に振り分けさせていただきましたが、いずれも高齢者、特に単身高齢者に対する一層の施策充実が必要といった観点からのご意見になってございます。

10 ページ目でございます。「生活・居住支援」といった観点からのご意見、あるいは「その他」の項目に振り分けしたのは、住宅供給公社の近居制度や、区市町村との関係性に関するご意見となっております。

次に、都営住宅に関してお示しをした②の論点についてのご意見となります。

11 ページには、「総論」、あるいは「維持管理」、次の 12 ページには、「募集」や「自治会」といった項目に振り分けて整理をさせていただいておりますが、いずれも様々な観点、角度から、都営住宅に関して大きな期待を頂いている意見として受け止めてございます。

また、「まちづくりとの連携」の項目には、集会所や創出用地といった、箱としての都営住宅以外のものに関する取組に対するご意見を振り分けさせていただきました。

13 ページでございます。区市町村や団体、福祉施策との連携に関してお示しした③の論点についてのご意見となります。

幾つかの項目に振り分けさせていただきましたが、全体として、多様な方々、それぞれに合った多様な住まいの提供、そして、コミュニティ活動も含めた様々なサポートが必要であるという観点。福祉も含めた多様な連携が必要という観点からのご意見を多く頂いたと考えてございます。

以上、現状とこれまでのご意見の概要をご説明させていただきました。この後、個々の住宅別に現状や主な取組の説明をさせていただきますが、冒頭お話をさせていただきましたとおり、都営住宅と民間賃貸住宅に関しては後ほど所管からご説明をさせていただきますので、私からは、この資料3-3の16ページの公社住宅からのご説明をさせていただきますと思います。

なお、16 ページから 26 ページの公社一般賃貸住宅に関する資料でございます。対面参加いただいている委員の皆様、お手元配付の紙資料には、15 ページに公社から提供された資料を用いていることとの注書きを記載させていただきました。オンラインやタブレットで表示している資料と趣旨等に違いはございませんが、資料内容の理解に誤解が生じないようにという意図からの注書きを追記しておりますので、ご承知おきいただきますようお願いいたします。

それでは、16 ページからご説明をさせていただきます。

現状の資料として、公社住宅の特徴や供給状況をお示しさせていただいております。中堅所得層のファミリー世帯をはじめとした、高齢者世帯など、多様な都民ニーズに応えまして、民間市場を補完する役割を担ってございます。現在、約7万戸の管理戸数となっております。

次の17 ページには、建設年代別の戸数や面積、家賃の状況、あるいは入居者の属性などの現状をお示しさせていただきました。

18 ページからは、主な取組に関する資料となります。

まず、子育て世帯への支援の内容でございます。入居支援のための相談窓口や住みかえ登録制度、次の19 ページには、近居サポートやこどもの居場所づくりに向けた取組を説明した資料となっております。

また、20 ページにもございますように、子育てイベントや禁煙化といった取組にも取り組んでいるところでございます。一番下、方向性と書いてございますが、公社として現在お考えの内容の記述となっております。

次に、高齢者世帯への支援でございます。21 ページは、建替え時のシニア住宅の整備、22 ページには、住宅内の住みかえニーズやペット共生住宅の供給に関する資料となっております。

その他の取組として、23 ページの上ですけれども、移動販売や家事サポートなども掲載をしております。23 ページの一番下は、公社として現在お考えの方向性についての記述

となります。

また、入居者の高齢化などに伴いますコミュニティ機能低下への対応支援ということで、24 ページに、防災活動を通じた取組、あるいは福祉機関や大学との連携、25 ページにございます拠点整備といった取組内容を記載させていただきました。25 ページの一番下の方向性に関する記述も、公社のお考えということでご紹介をさせていただきます。

公社住宅の最後の 26 ページとなります。区市との連携により、セーフティネット法に基づく専用住宅の供給にも取り組んでいるということのご紹介となります。現時点までの実績でございますが、既に解除した住宅も含めまして、104 戸となっております。

次に、都施行都民住宅についてご説明をさせていただきます。

28 ページは概要となります。特優賃法に基づく同居親族のある中堅所得者層向けの住宅として、現在約 3,700 戸ほどの管理戸数となっております。下に棟属性ごとの団地数、住宅数を掲載させていただいております。

次の 29 ページに写真を掲載しておりますので、ご覧いただければと思います。

30 ページには、区市町村別の管理戸数、それから空き家戸数が分かるように、地図上に表現をしております。

31 ページには、主な取組といたしまして、募集方式を先着順に変更したこと、それに伴い入居率が改善している状況を記載させていただいております。

続いて、参考としてのご紹介、ご説明となりますが、区市町村営住宅やUR住宅についてご紹介をさせていただきます。

33 ページをご覧ください。現在、都内の区市町村営住宅は約 2 万 2,000 戸管理されてございますが、区市町により管理戸数にばらつきがあると認識をしております。

34 ページは、その管理戸数の過去からの推移でございます。過去 20 年ほどの間、全体として都営住宅の移管以外の戸数増減は多くなく、地域別に見ましても、増減の多い区市町村が少ない状況がお分かりいただけたと思います。

35 ページと 36 ページは、区市町村営住宅の具体的な取組のご紹介となります。35 ページは、ほかの区営施設との合築例や区営住宅の整備・再編例、36 ページは、地域拠点の整備例や移住・定住用としての整備事例などのご紹介となります。

最後に、UR賃貸住宅のご紹介をさせていただきます。こちらが公社一般賃貸住宅の資料と同様、対面ご出席委員の皆様のお手元の資料にはURから提供いただいた資料を用いている旨の記載をさせていただいております。タブレット上で表示しているものと資料内容自体違いはございませんが、ご承知おきいただきますようお願いいたします。

それでは、38 ページからご説明いたします。区市町村別の管理戸数を管理開始年代別に掲載しております。都内全体で約 16 万戸の管理戸数となります。

39 ページでございます。入居者の現状として、東京都全体よりもUR住宅の方が高齢化が進んでいるという状況をお示ししております。

40 ページから具体的な取組を紹介として、「地域医療福祉拠点化」の内容を記載させてい

ただいております。

41 ページになりますが、これまで高齢者施策を中心に展開してきたところ、今後は「こどもつながるUR」として、若者・子育て世帯向けの施策もより積極的に展開する方針とされているということで、42 ページにございますように、ハード整備、ソフト施策、優先入居などを組み合わせて、住環境の質の向上の実現に向けた施策展開を図っているという内容になってございます。

43 ページと 44 ページは、これらに関します具体的な取組内容ということで、家賃減額制度や優先受付の制度をご紹介しますものとなってございます。

以後、具体の事例のご紹介となります。

45 ページから 47 ページですが、子育て世帯等を含んだミクストコミュニティ形成に向けた「H i n t m a t i o n」という取組のご紹介となっております。

48 ページ、49 ページでは、「こどもつながるサポーター」の事例や実績をご紹介しますのでございます。

50 ページ、51 ページでございます。防災性向上をテーマにした取組のご紹介となります。こちらは、公社住宅等も連携をした取組になっているということでございます。

52 ページと 53 ページも同じく防災性向上をテーマとした取組のご紹介となります。

54 ページでございます。外国人居住者も含めた多文化共生に向けた取組の紹介となっております。ございまして、こちらでも東京都住宅供給公社との連携が図られているというものになってございます。

UR住宅の最後でございます。55 ページ、56 ページには、地域の居住支援に係るUR賃貸住宅の活用のご紹介ということで頂いてございます。特にセーフティネット法に基づく専用住宅の供給につきましては、先ほど公社住宅での取組をご紹介しますましたが、UR賃貸住宅でも区市との連携に取り組んでいるということのご紹介となります。

最後となりますが「現状を踏まえた問題意識」。本日、委員の皆様は主にご審議いただきたい論点を 57 ページと 58 ページに記載をさせていただいております。

57 ページが都営住宅など公的賃貸住宅関係、58 ページが民間賃貸住宅関係となりますが、都営住宅や民間賃貸住宅に関するものは、後ほどの各所管からの説明時に改めて提示をさせていただきますので、57 ページの上 2 点について、私からご紹介、ご説明をさせていただきます。

住宅セーフティネットを支える公的賃貸住宅の観点から、公社住宅の役割はどうあるべきか。あるいは、ほかの主体が供給します公的賃貸住宅、区市町村やURなどをご紹介しますが、これとの連携はどう進めるべきかという 2 点でございます。

この後、都営住宅、民間賃貸住宅に関してご説明いたしますが、住宅セーフティネット全体を俯瞰いたしまして、公社住宅あるいは区市町村営住宅、UR賃貸住宅といった住宅も視野に入れてご意見を頂きたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

資料 3-3 の説明は以上となります。

それでは、続きまして資料 3-3-1 に基づきまして、都営住宅に関して、都営住宅経営部長の木村からご説明をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

○木村都営住宅経営部長

それでは、資料 3-3-1、都営住宅について、1 ページに記載の内容を取りまとめた資料でございます。

2 ページが全体でございまして、都営住宅の対象につきまして、本来入居者は収入分位が 25% となる所得月額 15 万 8,000 円以下、図ですと肌色の部分の第二分位の中ほど、矢印で下に引っ張っておりますけれども、この部分が本来入居者となります。ただし、高齢者、障害者、子育て世帯等は月 21 万 4,000 円以下も入居可能となります。白い枠のところ、折れ線で書いてあるところが、高齢・障害者等になります。

次に、3 ページは都内の都営住宅ストックの状況でございます。全体約 25 万戸ありまして、約 64% が区部に立地しております。図にございますように、区市別で見ますと、多いところ、少ないところがございます。

次に、スライドの 4 ページ、建設年代別に見た団地がございまして、まず間取りや面積を見たものでございます。棒グラフの濃い水色が 3DK で、薄い水色が 2DK でございます。棒グラフのところご覧いただけますように、昭和 40 年代は 3DK と 2DK となっておりまして、40 平米以下と、3DK、2DK であっても面積が狭かったという傾向がございます。昭和 50 年代になりますと 3DK が中心でございまして、面積も表にございますように広がっております。

次に、5 ページに間取りの図を付けてございまして、40 年代、50 年代の住戸の特徴でございます。昭和 40 年代の住宅は面積が狭いことに加えまして、断熱性や遮音性、階高の低さ、バリアフリー性能、設備類の規格水準などに課題がございました。昭和 50 年代の住宅はかなり面積も拡大してございまして、部屋の間仕切りの壁も増えているということを図で示してございます。

次が 6 ページ、都営住宅の募集方法でございます。表の 1 行目と 2 行目に示しておりますのが年 4 回の定期募集でございまして、定期募集を中心に、毎月募集、随時募集を実施いたしまして、入居機会の拡大を図ってきました。また、優先入居といたしまして、倍率優遇、ポイント方式、若年夫婦・子育て世帯向けの募集を実施してございます。

次の 7 ページが、都営住宅の名義人の年代別の推移でございます。右のグラフが名義人の世帯別割合でございまして、青い折れ線にございます 65 歳以上の世帯は、直近で 68.4% と、約 7 割でございまして、さらに、オレンジの折れ線が 75 歳以上の世帯の割合でございまして、増加が続いてございまして、約 5 割になってございます。

一方で、左の棒グラフ、年齢別の世帯数をご覧いただきますと、緑の部分、名義人が 40 歳未満の世帯は、直近で 9,480 世帯と、2010 年度から比べますと、グラフの最初と最後を

比べますと3割以上減少してございます。

次の8ページが、世帯員の年齢分布でございます。こちらは名義人ということではなくて、世帯員の年齢分布を示したものでございます。20年前と比較する形で、棒グラフ等で図のように示してございます。折れ線は都内全体、棒グラフは都営住宅でございまして、それぞれ高齢化が進展してございます。比べますと、特に都営住宅では若い世代が減少して、高齢者が増加をしてございます。

次に9ページに数字的なもので示してございまして、表に都営住宅の世帯構成を示してございます。上の都営住宅、それから、下が都内全体でございまして、この20年で単身化、高齢化が進展をしてございます。18歳未満がいる世帯は、都営住宅では都内平均16.3%より低い状況になってございますが、10.9%、一定割合は入居しております。単身高齢者の世帯やひとり親世帯が、いずれも都内平均より高い状況になってございます。

次の10ページが、都営住宅の入居資格をご説明したものでございます。収入基準や居住条件などを公営住宅法や都営住宅条例で規定しております。なお、①の右の表にございます収入基準でございますが、特別区分として、収入分位40%を上限としているというところがございまして、この部分は左の④のように「同居親族がいること」など、都営住宅では公営住宅法より厳しい要件を設けてございます。

次の11ページが、先ほど主な募集方法としてご案内しました定期募集の倍率などの推移でございます。右の方のグラフは倍率の推移でございまして、6年度の平均応募倍率は、単身者向けで約30倍、過去から減少はしてございますが約30倍、世帯向けで7.5倍、若年ファミリー向けで約4倍となっております。単身向け、世帯向け、ポイント方式の平均応募倍率が減少傾向になってございます。

なお、左のグラフのとおり、定期募集の募集戸数、募集として皆さんにお出しする戸数としては、10年前と比べて増加しています。

12ページは、定期募集におけます応募が少ない住戸の特徴をまとめてございます。左の方に7年度の応募状況の表、左の上をご覧ください。世帯向けの募集では、区部で9.5%、多摩で36.2%の住戸が応募なしとなっております。若年夫婦・子育て世帯向けでは、区部で13.6%、多摩で57.6%の住戸が応募なしでございました。右に応募がなかった住戸の傾向といたしまして、建築年数とか、設備の古さ、バスを利用しないと団地に行けないという立地などがネックとなっている可能性があります。また、世帯人数が多い家族向けの間取りに応募なしが多くなっておりまして、先ほどの倍率と比べるとミスマッチが発生している状況です。

それから、エリア的には、埼玉、神奈川などの県境の市部に多くの募集なし住戸が発生してございます。

次が13ページで、25万戸のストックを適切に維持更新するよう建替えを実施してございまして、年間約3,800戸を目標に、現在、昭和40年代以前に建設された約7万戸を主な対象として建て替えてございます。建て替えても100戸未満となる小さい団地につきまし

ては、区市への移管ですとか、他団地への集約などの対象としております。

耐震改修については、7年度末でおおむね完了をしております。建替えに併せて外周の道路ですとか公園も整備しておりますして、国産材の使用促進も取り組んでございます。

次の14ページは、都営住宅としてこれまでの社会状況などの変化に応じまして取り組んできた募集改善についてまとめてございます。都営住宅ストックを有効に活用して、住宅に困窮する都民に住戸を供給する取組を実施してきました。表に経緯を示してございます。

次15ページが、自治会支援でございます。都営住宅は居住者で組織する自治会が共用部の管理を行っておりまして、支援として弁護士による相談などを行っておりまして、右のグラフのように、自治会運営などの相談が多くなっております。

16ページは、共益費徴収事業といいまして、自治会の方で、高齢化の進行でなかなか負担だというときに、費用の一部を都が徴収して外部委託をするという事業を実施しておりますして、必要な項目を選択して申込みが可能となっております。

17ページは、みんなでサロンという名前でプログラムを都営住宅の集会所などで実施しておりますして、居場所をつくる取組をやっております。中ほどの実施主体、地域住民や自治会による実施が大きく増加をしております。プログラムは高齢者を対象としたものが多くなっています。

次の18ページが買物弱者支援ということで、移動販売の取組を区市と連携してやっております。現在増加しておりますして、その種類などを示してございます。

19ページが大学と連携した取組でございますして、高齢化に伴い、自治会活動が困難などございまして、学生が都営住宅に居住して、左下のような活動をするということを支援してございます。

20ページは、先ほどご紹介しました間取りに関するものでございまして、世帯人数に応じて間取りを定めてございます。その傾向などのご紹介でございますして、最近では1DKや2DKが中心となりますが、地元の意向などに応じまして、4人以上の3DKなども併設してございます。

21ページが建替えの実績などでございまして、最近真ん中の表にございますように、目標3,800戸に至らずに、建設戸数が少ない状況でございまして、法が示す耐用年数である70年を超える、今後、この傾向ですと超えていくという見込みがありまして、下の方に数字を書いております。

22ページは用地の活用でございまして、建替えで敷地を高度利用しまして、福祉施設ですとか、様々な民間活用事業などをやっております。右の下にございます最近の事例ですと、商業など生活支援ですとか交流ができるようなものを整備してございます。

最後の23ページが問題意識でございまして、都営住宅について、2段目からです。供給・管理の観点からは、地域によって応募状況が異なる中、住宅困窮する都民に的確に住宅を供給するためにどのような取組が必要か。高齢者だけでなく、子育て世帯も含めたニーズにどう対応していくか。団地を適切に管理して、一層魅力的なものにするためにどの

ような取組が必要か。

次が維持・更新の観点ですけれど、ニーズや立地によって異なる中、どのように更新に反映させていくか。また、工事費や人件費が高騰するなど変化してございまして、都営住宅や公社住宅を持続可能なストックとして維持・更新していくためにどのような取組が必要か。創出される用地を今後の社会変化も踏まえながら、周辺まちづくりや住宅施策等に活用していくためにどのような視点が必要か、といったことについて、ご意見いただければと思います。よろしくお願いします。

次は、引き続き民間住宅部長の小町よりお願いいたします。

○小町民間住宅部長

民間住宅部長の小町です。私から、資料３－３－２によりまして、民間賃貸住宅における住宅セーフティネットに関する現状、主な取組、そして問題意識についてご説明いたします。

本資料は、住宅確保要配慮者の住まいを民間賃貸住宅ストックと居住支援のネットワークの中でどのように提供していくかという観点から整理しております。特に低額所得者等の住宅確保要配慮者の住まいの確保、高齢者の状況に応じた住まいの選択肢の充実、そしてそれらを支える担い手や地域のネットワーク形成という、三つの視点を念頭に、委員の皆様から幅広くご意見を賜ればと存じます。

本資料は、現状、それから主な取組、問題意識の順に整理しております。

スライドの２ページ目でございます。住宅確保要配慮者の住まいの状況でございます。世帯年収 200 万円未満の世帯では民営借家が５割弱、高齢者のいる世帯約 234 万世帯のうち民間住宅居住は９割弱となっております。民間賃貸住宅が要配慮者の重要な受け皿となっていると考えられます。

スライドの３ページ目でございます。単身高齢世帯の８割以上が民間住宅に居住している一方で、高齢者の住まいの多くはバリアフリー性能が十分でない状況が示されております。

４ページ目でございます。高齢世帯の現在の住まいは、持ち家、賃貸住宅ともに、比較的広い面積の住宅となっております。高齢者の住替えの際には、こうした住宅ストックをどのように活用するかも重要な視点となると考えております。

５ページ目でございます。今後は単身高齢世帯の増加が見込まれる一方で、現状では高齢者の約８割の方が要介護・要支援認定を受けていない自立した高齢者となっております。

６ページ目でございます。単身高齢者は会話頻度が低い傾向にありまして、会話頻度が低いほど孤独を感じやすい傾向が見て取れます。

７ページ目でございます。高齢者の住宅の評価では、段差がないなどの「高齢者への配慮」の項目に対し最も不満が高くなっておりまして、高齢者の事故の６割以上が住戸内で発生しております。また、元気なうちに住替えは多いものの、実際に住替えは１割以下と

なっております。

スライドの 8 でございます。高齢者が現在の地域に安心して住み続けるために必要なこととして、「かかりつけ医等の健康面での受け皿」や、「近所の人との支え合い」などが挙げられております。また、住まい等について重視することとしまして、「サービスなどが受けやすいこと」、「買い物が便利であること」などが挙げられております。

9 ページ目でございます。高齢者の 4 人に 1 人以上の方が年齢を理由とした入居拒否を経験しておりまして、収入による差はほとんど見られない状況です。一方で、高齢者の受入れに対し、大家側の求める支援策としましては、見守り・安否確認に対する支援が最も多くなっております。

10 ページ目でございます。10 ページ目からは、これまでの主な取組についてご説明をいたします。このスライドでは、要配慮者向けの主な民間住宅施策の全体像をお示ししております。低額所得者等を中心に対応する「東京ささエール住宅」、入居者のサポート等を行う「居住サポート住宅」、元気で自立した高齢者向けの「高齢者いきいき住宅」、医療介護ニーズのある方にも対応する「サービス付き高齢者向け住宅」、そしてそれらを支える居住支援法人・居住支援協議会の取組を位置づけております。

11 ページ目でございます。セーフティネット住宅でございますけれども、住宅セーフティネット法に基づきまして、低額所得者等の要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を都が登録しておりまして、都では「東京ささエール住宅」という愛称をつけております。独自の補助制度や普及啓発を通じて登録促進を図っております。

12 ページ目でございます。東京ささエール住宅の普及・促進に向けた都独自の補助でございます。貸主向けの改修費補助事業や、登録協力報奨金などによりまして、要配慮者専用の住宅確保と登録促進を図っております。

13 ページ目でございます。東京ささエール住宅の登録状況ですが、令和 8 年 3 月末時点で、登録住宅全体で 5 万 7,047 戸、うち要配慮者専用の住宅は、2030 年度末で 3,500 戸の目標に対しまして、1,148 戸となっております。

スライドの 14 でございます。東京ささエール住宅の広さや築年数の状況でございます。専用住宅の広さは区部で約 36 平米、市町村部で約 34 平米で、築 20 年以上の物件が活用されております。

15 ページ目でございます。東京ささエール住宅の家賃でございます。専用住宅の平均家賃は、区部で約 9 万 6,000 円、市町村部で約 5 万 4,000 円となっております。市町村部では参考として記載している生活保護の住宅扶助基準額に近い水準となっております。

16 ページ目です。昨年 10 月に施行された改正住宅セーフティネット法に基づき、居住支援法人等が見守りや福祉へのつなぎなど、入居中のサポートを行う住宅の認定制度が開始されております。認定主体の区市に対する技術支援はもとより、区市町村に対する財政支援によりまして、制度の普及を図ることとしております。

17 ページでございます。居住支援法人による制度の活用意向は、「意向がある」との回

答が約6割となっております。一方で「採算が合わない」「制度に適した金額の物件の準備が困難」といった理由から「意向がない」との回答も一定数ございます。

18 ページでございます。高齢者いきいき住宅認定制度の概要でございます。都は見守りやコミュニティ形成にも配慮した、元気で自立した高齢者向けの民間賃貸住宅に対する新たな認定制度と補助制度を今年度創設し、その普及を促進することで、民間住宅市場におけます高齢者の住まいの選択肢を充実させていくこととしております。

19 ページからは、サービス付き高齢者向け住宅についてでございます。高齢者住まい法に基づきまして、バリアフリー、安否確認、生活相談サービスなどを備えた住宅で、令和8年3月末時点のサービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数は、2030年度末に3万3,000戸の目標に対しまして、2万4,412戸となっております。

20 ページでございます。サービス付き高齢者向け住宅等の地域分布です。周辺区部と多摩地域で比較的多く登録されております。

21 ページでございます。サービス付き高齢者向け住宅入居者の平均年齢は85歳、平均の要介護度は1.7で、その95%が有料老人ホームとなっており、介護ニーズの高い高齢者向けの住まいとして供給されております。

22 ページ目でございます。平均専有面積は区部で約27.5平米、市町部で約23.9平米、平均築年数はいずれも約10年、平均家賃は区部で約15万円、市町部で約9万5,000円となっておりまして、別途サービス料がかかってまいります。

23 ページからは、居住支援法人・居住支援協議会についてご説明いたします。要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進を図るため、居住支援を行う法人を法に基づき都が指定しております。

令和8年3月末時点で、都内の指定法人は67法人となっておりまして、相談対応や物件探しに加えまして、入居中や退去時の支援などを担い、法改正を受け、その重要性は増しております。

24 ページでございます。居住支援協議会の設立・活動支援です。都に加え、22区14市で設立されておりまして、人口カバー率は90%となっております。都協議会としては、区市町村協議会の設立促進や活動支援を行っております。

25 ページでございます。居住支援法人への相談は、自治体からの紹介が最多で、入居決定者の入居先を見ますと、居住支援法人による入居支援等の際にセーフティネット住宅が一定の役割を果たしていることが見て取れます。

26 ページでございます。居住支援協議会がない自治体の状況でございます。設立に向けた検討を行っている自治体もある一方で、「設立の予定なし」と回答した団体もあり、その理由としては「マンパワーが不足している」が最も多くなっております。

27 ページでございます。都内の区市協議会による支援内容です。協力不動産店制度、相談窓口、個別ケース会議など、地域の実情に応じて多様な活動を行っている状況でございます。

28 ページ目でございます。居住支援法人の協議会への加入状況としましては、「構成員として加入している」とする自治体が過半を占める一方で、加入していない自治体も3分の1程度存在しております。

最後に29ページでございます。現状と取組を踏まえた問題意識を以下の3点でまとめております。

第一に、「低額所得者等の住宅確保要配慮者向けの民間住宅ストックの観点」です。東京ささエール住宅等は民間賃貸住宅などにおける居住支援のネットワークの中でどのような役割を担うべきか。また、どのような住宅ストックを活用し供給していくべきか。

第二に、「高齢者向けの民間住宅ストックの観点」です。高齢者が、介護度が高くなっても地域に住み続けられる住まいに加え、元気で自立した高齢者向けの住まいの選択肢をどう充実させていくべきか。高齢者が元気なうちに安心して住み替えるにはどのような取組が必要か。住替えに合わせた既存ストックの適切な流通・循環に向けどのような取組が必要か。

第三に、「居住支援を支える担い手・ネットワーク形成の観点」です。居住支援法人等の活動の活性化を図るためにはどのような施策を充実させるべきか。また、区市町村居住支援協議会による地域の居住支援ネットワークを充実させるためにはどのような取組が必要か。その際、東京都協議会はどのような役割を担うべきか、というものでございます。

住宅セーフティネットに関する説明は以上でございます。

○大月部会長

ご説明ありがとうございました。ただいま住宅セーフティネットについてご説明がありましたが、これに対する意見交換をしたいと思います。

予定では50分程度、意見交換の時間が確保されておりますが、セーフティネット全体に関するご意見もあるかと思いますが、前半25分ぐらいを都営住宅、後半を民間賃貸住宅に分けてご意見を頂きたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

まずは、都営住宅の方でご意見、いかがでしょうか。では、松本委員、お願いします。

○松本委員

都立大学の松本です。非常に分かりやすい資料をありがとうございます。

都営住宅に関しては、倍率が非常に高い一方で、なかなか応募がない住宅があるという、ここを解消していくことは施策としても非常に重要だと思っております。一つは、もう少し応募が増えるように、弾力的にやるために、例えば都ができることとか、例えば12ページの辺りで、間取りのミスマッチとか緩和ができないとかいろいろ書かれているのですが、具体的なところはよく分からないところもあります。例えば多摩エリアですと、比較的新しく建てられたものでも、子育て世帯のものに関していうと、少し収入があって基準を超えてしまうことによって入居ができないという話も伺っておりますので、

ここら辺を少し弾力的にできそうなところがあるのか伺いたいですし、その辺りをぜひ進めていただきたいと考えているところです。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。今のご質問の点について、お答えしていただいてよろしいでしょうか。

○土田経営改革担当部長

経営改革担当部長の土田と申します。よろしくお願いいたします。ご質問ありがとうございます。

今回、資料の中で、10 ページの中にも示させていただいたんですけれども、現状の公営住宅法と都営の住宅条例でちょっと乖離がありまして、その部分で裁量の範囲がございまして、現在、若年の単身の方ですとか、ファミリー層ですとか、そういった方がどうやったら都営住宅にもうちちょっと入れるのかとか、そういったところを総合的に調整して、検討していきたいなと考えております。

○大月部会長

ありがとうございます。関連して私も質問したいんですけど、先ほど都施行型都民住宅の説明の中で、随時募集で早い者勝ちにしたら入居率が上がったという話だけど、基本的に年4回という募集の回数をもっとDXなんかを駆使して増えていかないものかと単純に思ったんですが、そういう取組の可能性はあるのかという点。

それから、今後、東京の、全国もそうですけれども、単身者がとても増えていく社会になっていくときに、国の法律では単身者を排除しないんだけど、都の方では同居要件を付けている。これがそのうち少しずつ大きな課題になっていくのではないかと私思っております。これがそのうち少しずつ大きな課題になっていくのではないかと私思っております。実際、単身者向けの公営住宅の倍率がひときわ高いということもあって、そうした同居親族要件の緩和を少しずつ進めるような可能性はないのか。

この2点についてお聞かせください。

○土田経営改革担当部長

経営改革担当部長でございます。前半のDX、システムのところに関しましては、現在、都営住宅の管理総合システムというものをリプレイスに向けた準備を今進めておりまして、例えば応募のときに、オンラインでできるだけ今できるように順次進めておりますが、こういったところもよりユーザーに利便性が高まるような視点を入れながらシステム改修に向けて進めていきたいと思っております。

後半の若年単身のところなんですけれども、先ほどの話とかぶるんですが、公営住宅法と条

例の関係でここに裁量の余地がありますので、今後の政策的な重要性だとかを鑑みながら調整して、検討してまいりたいと思います。

○大月部会長

ありがとうございました。

三ッ石委員、お願いいたします。

○三ッ石委員

1 ページ目のところでお聞きしたいのですけれども、入居後に収入が増えて一定の基準を超える場合には、家賃の割増や住戸の明渡しなどの各種対策を講じているということですが、実態で、近くにある都営住宅を見ていると、地域では真横に夜中高級外車が路上駐車されていて、そこから降りていく人がみんな都営住宅に入っているんですけど、具体的にどういうふうに年収の増えていることを確認して、実際にどういうふうに追い出しや何かをやっているのかというのが、事実あるのであれば教えていただけないですか。

○大月部会長

お答えいただいてよろしいでしょうか。

○赤塚都営住宅企画担当部長

都営住宅企画担当部長の赤塚でございます。ご質問ありがとうございます。

実際には、毎年収入報告を受けてございますが、市区町村が発行します課税証明をもちまして、各世帯の収入状況というのを把握いたしまして、2 ページにあるような基準に合っているかどうかというのをチェックしてございます。その結果で収入基準を、こちらでいいますと、特にですね、21 万 4,000 円を超えた場合は退去を促しておりますし、31 万 3,000 円を超えますと、こちらにつきましては実際には退去に向けていろいろと調整しているという状況でございます。

○三ッ石委員

ただ賃料を上げるよりは、それより低い人が住みたいケースの場合、一定の住むという権利を与えてしまっているんで、賃料を上げていくというやり方もあるんだと思うんですけれども、地域相場より、民間相場よりは、当然それよりも安いですね。

例えばそういう人たちに関して、ある一定上がったら出して、もうちょっと都営住宅に入れてあげたい人を入れるということは考えられないものですか。

○赤塚都営住宅企画担当部長

回答が十分でなかったのですけれども、収入要件、その世帯の収入が基準を超えていれば、そちらにつきましては出ていただくというところでございます。

○三ッ石委員

ありがとうございます。

○大月部会長

齊藤委員、お願いいたします。

○齊藤委員

発言の機会をありがとうございます。資料3-3-1の19ページ、ここで教えていただきたい。どの公営住宅も自治会運営がなかなか困難になってくる。成り手もないしと、皆さん共通した課題で、自治会をつくらないでやってくださいという形も検討されて、実行されているというのは理解しているところでございますが、この中で大学とうまく連携しているというのは非常に、今後大学側も地域貢献というものが求められているので非常にいい形だと思うんです。

確認でございますが、1点目。これを見ていますと、ここに大学がサポートするときは、入居していない学生も一緒にサポートするような体制があり得るのでしょうかというのが1点目。

2点目が、団地での活動を例として、共用部分のお掃除をやりますよとか、夏祭りのお手伝いをしますよということですが、この自治会活動そのもの、つまり学生が自治会の役員になるという事例とか可能性はないのでしょうか。

えっと思うかもしれませんが、結構マンションの管理組合では、理事の成り手がない問題というのが結構ありまして大学生になる事例もでています。

○大月部会長

広島市営住宅では、そういう事例がありますよ。

○齊藤委員

大学生も結構マンションの理事に最近なってくれる例もありますし、地元の自治会でも、結構、中学生が自治会の役員になるとかの例があります。全員が中学生ではないので運営が成り立っており、むしろ若い人たちが入ってきたくなるような活動を、自分たちの友達が参加したくなる活動を自分たちで考えて、自分たちで実行していくというのは、参加される側にもすごくいいと思いますので、大月先生もおっしゃられていただきましたが、それが例外ではなくて、そういうのが認められていくということになるとよいかと思いました。今の学生はしっかりしていますから、いろいろな意味でいろいろな経験を学生時代に

やって、自分の自己PRにちゃんとつなげていきたいということを思ってくれていますので、そういう機会があったら。そして、高齢者の方も学生と触れると若返っていくじゃないですか、という相乗効果が生まれてくるのではないかと思います。単なるお手伝いではなくて、もう少し中心部に引き込んでいくというののもあってもいいのかなと思って、制度上無理なのかというのと、今後、そういう可能性もあるのかなと思って質問いたしました。ありがとうございます。

○大月部会長

制度上、どうなのかという点についてよろしいですか。

○土田経営改革担当部長

経営改革担当部長でございます。ご質問ありがとうございます。

最初の前半の入居していない学生をどうかというお話でございますが、今のところ、聞き及んでいる限りでは、入居している方、数名ずつ大体団地に入っていますので、その数名の方を中心に活動していただいているというのが現状でございます。ただ、もし学生の中で、サークル的な動きだとか、ボランティア的な動きだとか、そういったもので一緒に活動していくという分には、特に妨げるものではございませんので、これは今後見守っていききたいなというところでございます。

後半の自治会活動について、役員として入れないかというお話ですけれども、これは今明確にお答えするのは難しいかもしれないんですけれども、一般論的には、今回目的外使用という形で入居いただいていますので、本来入居の形ではないんですね。ですので、本来入居でない学生さんたちをどう役員に推挙するのかというのは、そこは制度的に検討が必要かなと思っております。

ちなみに、この学生入居はかなり、おっしゃるとおり、高齢化が進んだコミュニティの中で活性化を生むということで、かなり好評を頂いております。

○齊藤委員

だと思います。ご検討ください。

○大月部会長

ありがとうございます。

では、井上委員、お願いいたします。

○井上委員

ご説明ありがとうございました。

まず、公営住宅やURならびにJ K Kの公的賃貸を含めてコメントさせていただきます。

空き住戸の活用についてですが、単身世帯が増えているなかで、公営住宅は原則、同居要件を付けています。その時に、このまま高齢者の入居を進めていく方向を持つのか、あるいは、単身の若者にも広げていくのか、この点を整理する必要があるのではないのでしょうか。子育て世帯はお互いに助け合います。今日はできないから明日私がやるという助け合いが成立しますが、支援が必要な高齢者にはそれがなかなか成立しない。だとすると、高齢者以外の人を入れていくということが必要になってくると思います。住まい確保に困難な若者がおりますので、例えば、児童養護を巣立ったケアリーバーの若者、低所得の若者、若年女性の困窮者、母子世帯、そういう人たちに門戸を広げる。それと支援を結びつけて、目的外使用で居住支援団体とどう連携していくか。公的賃貸住宅にはその視点が必要かなと思って聞いていたところでした。J K Kは目的外使用で居住支援法人に貸すことが難しいと聞いていますので、その辺の改正も必要かもしれません。

もう1点は、自主管理が難しくなっていることに関連することです。いずれも、住戸の中から誰か家族が出てきてやっていた、家族が担ってきたものですよね。単身世帯であれ、複数世帯であれ、担える人が減ってきている、家族機能が縮小して、後ほど民間賃貸のところでもお話しますが、家族機能の格差拡大が生じています。そこを補完していく視点は大事でして、そういった視点で考えてもらえれば幸いです。

○大月部会長

ありがとうございました。若者の自治会参加というのも家族機能の補完の延長として考えられると思うので、その辺についても計画でできたらいいなと思います。

ほかにはいかがでしょうか。矢田委員、お願いいたします。

○矢田委員

日本大学法学部の矢田と申します。意見というわけではなくて、1つ質問したいのですが、15 ページのところに、高齢者の方が結構多く住まわれているということでしたので、自治会支援というのがこれからすごく重要になるのかなと思っています。自治会向けの支援として、弁護士の法律相談や、自治会専用ダイヤルが設置されているということなのですが、こういったようなことがもし東京都独自ということであるならば、もっとこれを進めていただくといいのかなと。

特にこの共益費徴収のイメージとか、こういうことをされているということですので、この辺りについてもう少しだけ詳しく教えていただけるとありがたいです。

○大月部会長

ご対応、お願いします。

○赤塚都営住宅企画担当部長

質問ありがとうございます。都営住宅企画担当部長の赤塚でございます。

おっしゃるとおりで、自治会さんが今抱えている問題というのが、まさに自治会の共益費をなかなか払ってくれないと。それは、一つはなかなか理解が得られなくて払ってくれないという話と、あとは、体力的に集めるのが大変と、そういったニーズがございまして、そういったことから共益費徴収事業というのを都でもやっていこうと思ってございます。

あともう一つあるのは、公営住宅はどうしても様々な方が、様々というのは福祉的なアプローチというのを必要な方が多いものですから、それによる住民トラブルというのも結構ございまして、福祉的なアプローチが必要な、トラブルというか対応につきまして、自治会の会長さんや役員さんたちは、どうしていいか分からないといったところで、そのような自治会運営の面で相談があると。迷惑行為につきましては、先ほど言ったような様々な、個人間といいますか、役員としてなかなか対応できないものについて、ご相談があるといったものでございます。

以上です。

○大月部会長

矢田委員、よろしいでしょうか。

お答えの後半で、福祉的な対応が必要な場面、例えば自治会長さんに負担がいつてしまうというのは、かなり深刻だと思うんですけど、そうした場合、居住サポート住宅について、都営住宅を目的外使用する、あるいはそういうセーフティネットの制度に乗らなくても、都独自で居住サポート付き都営住宅居住者支援事業とか、そういう形で自治会の負担軽減が図れるというような方策もあるのではないかなと思いますので、これは可能性について言っているだけなので、ご検討いただければ大変ありがたいなと思います。

では、松本委員、お願いします。

○松本委員

先ほどの井上先生のお話と少しかぶるんですけども、単身者が増えているから単身者向け住宅が必要だという一方で、自治体レベルから見ると、特に建替えなどを行う場合は、ある程度そこに家族世帯が入ってほしいとか、あるいはその自治会の中だけで見ても、高齢者だけだと地域コミュニティとして非常に脆弱だということがあるので。

特にこれから建替えも進めていらっしゃると思うので、そのときに単身者用とファミリー用というのは、住戸の規模としても変わってくると思いますので、難しいところですが、でも、これから非常に重要な視点ではないかと考えております。

以上です。

○大月部会長

論点のご提示ということで、ありがとうございました。

ほかにかがででしょうか。藤井委員、お願いいたします。

○藤井部会長代理

ありがとうございます。今のお話の流れになると思うんですけども、先ほど学生に関して、居住していない学生も一緒に自治会に加わっていくお話もありました。加えて、学生だけではなくて、外の人たちで、新しく起業する方とか、地域で何かやりたいという人たちが、こういうところ、家族で今まで補っていたが足りなくなっている、自治会で動けなくなっているところをカバーしていく、そういう受け皿も団地の中につくれるとよいと思っています。

店舗などがある団地だと、そこが受け皿として想定しやすいと思うんですけども、店舗がない団地の場合は、住戸が難しい場合は集会施設を少し地域に開放する。収益活動ということでもなく、地域のための、多少お金を回しながらできる活動が集会施設でもできるようになることで、地域の課題解決に、中の人だけ、高齢者や福祉のサポートが必要な人たちだけで何かするのは難しいので、外の人たちが関わっていける余地をつくるというのができるとよいと思いました。

以上です。

○大月部会長

ご指摘ありがとうございました。

ほかによろしいでしょうか。では、荻野委員、よろしくお願いいたします。

○荻野専門委員

多摩地区在住 40 年なので、そこからの視点ということで。多摩地区には、ご存じのとおり多くの大学があります。住んでいて感じるのが、大学がたくさんあるのに、住民との連携があまりないというところで、何かできないものかなと考えました。リカレントを推進、多摩地区の大学でできたらいいなと考えたことがあります。

リカレントを希望する方というのは、団塊の世代の方たちなどに非常に多いんですけども、ただ残念ながら多摩地区の大学はアクセスが悪いんですね。ですから、地方の方が来てということはなかなか難しいわけです。そのときに必要になるのが住まいで、先ほど、子育て支援のところで、「東京こどもすくすく住宅認定制度」の枠を広げる提案をしましたが、それもありますけれども、公社住宅の「近居であんしん登録制度」というのがあるわけですね。これは以前拡充してほしいというご意見もあったようですが、多摩地区の大学でリカレントをするときに、この「近居であんしん登録制度」というのも拡充していただいて、リカレントしたい親をそこで近居という形にして、子育て支援という、そんな形ができると、多摩地区の公営住宅が区内に比べると人気がなく、空きもあるということあれば、そういった活用になんかならぬのかなと感じました。

以上です。

○大月部会長

ご提案ありがとうございました。

ほかによろしいでしょうか。では、矢田委員、お願いいたします。

○矢田委員

先ほどの質問に関連するのですが、先ほど弁護士による法律相談ということで、未納の話とか、迷惑行為の話とか、そういうのは結構法律相談のイメージですごく分かりやすいのですが、先ほどの外部の方とかをどんどん自治会活動に参加してもらう、ということになってくると、自治会における、例えば規約（会則）等の見直しだとか、いろいろなことを多分やっていかなければいけないと思っています。そういった運用面を含めて、横断的にいろいろなことができるよう、規約など、法的側面の支援、あり方も幅広く見直すとともに、自治会運営にまつわる専門的、技術的な知識の情報発信みたいなことを一緒にやっていただけたらいいのかなと思い、特に自治会運営にまつわる幅広い法律相談できる機会があればいいのではと思います。

以上です。

○大月部会長

運営とかのルールの見える化、情報発信について、ご提案を頂きました。ありがとうございます。

ほかによろしいですかね。次のテーマでございます民間賃貸住宅について、ご意見等ございましたらよろしくお願いいたします。

中西委員、よろしくお願いいたします。

○中西専門委員

新都市ハウジング協会の中西です。現状と今後の方向性について、民間賃貸住宅の資料3-3-2をご説明いただきましてありがとうございます。

現在、単身高齢者の孤独死問題が、統計の取り方にもよりますが、全国で7万6,000人という数字が出てきたり、最低でも2万2,000人いらっしゃると言われています。持ち家、民間借家の方々も含めて、一般住宅で問題になっているのではないかなと思っています。資料3-3-2の中の9ページの資料でも、高齢者等の受入れのために必要と思われる支援策の中で、特に「定期的な見守り・安否確認」のニーズが高いという結果が出ているかと思っています。

今後、居住支援法人とか協議会の役割がますます重要になるのではないかなと思っているところなんです、具体的に何か支援策みたいなものがあるようでしたら、ご教示い

ただければと思います。

○大月部会長

今のはご質問ということですね。

では、よろしくお願いします。

○田辺安心居住推進課長

居住支援法人であるとか、居住支援協議会に対する支援策がどういったものがあるかということについてのご説明でございますけれども、資料の12ページ目のスライドを見ていただければと思います。

ここで、「居住支援法人等応援事業」というのを真ん中に記載させていただいておりますけれども、具体的には、東京ささエール住宅、セーフティネット住宅の専用住宅に提供いただける、サブリース物件として提供いただける場合の、居住支援法人さんなどの活動費に対する補助を行っております、これは東京都が直接補助ということで、都内全域で使っていただけるような形になってございます。

また、居住支援協議会に対する支援については、区市町村の居住支援協議会の活動の活性化でありますとか、例えば物件の相談会の実施とか、そういったものに対する財政的な支援でありますとか、あとは、年間、年6回ぐらい、担当者を招いてディスカッションを行うなどの技術的な支援などを行っているところでございます。

以上でございます。

○中西専門委員

見守りの支援は、今後何かご検討はされているのでしょうか。

○田辺安心居住推進課長

ありがとうございます。先ほどの居住支援法人等応援事業の中の、居住支援法人の活動費に対する補助の中には、そうした居住支援法人が行うような見守りに対する支援ということも、活動費の一部に計上されることができるようになってございます。

併せまして、先般、住宅セーフティネット法が改正されまして、居住サポート住宅制度というものがございますけれども、これは入居中の見守りであるとか、そういったものを行うような取組を認定していく仕掛けとなっております、大家さんと居住支援法人が連携して要配慮者を支えていく仕組みとなっておりますけれども、東京都といたしましては、区市町村のそういった、改修費であるとか、家賃の低廉化の補助の費用の半分を東京都が支援することによりまして、区市町村の取組を後押ししていこうと思っております。

加えて、18 ページ目のスライドでございますけれども、元気で自立した高齢者向けの住

まいをより充実させていくということで、見守りでありますとか、コミュニティ形成にも配慮された民間賃貸住宅に対する都独自の新たな認定制度を構築して、それに対する直接補助の制度も開始していくということで、検討しているところでございます。

以上でございます。

○大月部会長

よろしいでしょうか。ありがとうございます。

では、三ッ石委員、お願いいたします。

○三ッ石委員

高齢者の件なんですけれども、この間もお話ししているように、所得があったり預貯金があって、いいところに住める方も多いんですけれども。私は港区なので、港区で年間150から200、いわゆる賃貸住宅の斡旋をしてくれということで、我々の団体に要請があります。ほとんどが港区内の建替え、長期に住んでいらっしゃって、一般借家なんですけれども、耐震に問題があるから出てくれと言われ方で、年齢も70を超えている方がほとんどです。所得は200万以下。港区内で1LDK、40平米あればいいから、10万円で住みたい、と言ってくるんです。区は、これをそのまま我々に回してきます。

前は若干でも、物件が古いものならあったんですけれども、今古いものも、先ほど言ったようにどんどん違う価値が生まれて入れなくなっている。

問題なのは、港区がこの住宅斡旋をやって、ないと、それで終わりなんですね。各区ともやっているんですけれども、実はあまり23区で横連携でやらないので、港区で駄目なら品川区はどうですかと、不動産業者として話したとしても、区同士の連携が意外とないので、ケースワーカーが変わると、「それは品川に引っ越してからやってくれ」みたいな話になるケースもあるんです。

ここら辺、もうちょっと都の方で各区横断的にやると、二つ区を変えれば、もしくは慈恵医大病院に通っているんで病院を変えたくないという場合、三田線1本で行ければ、板橋に移るとかができるんですけれども、高齢者の相談は意外とゆっくり聞いてあげなければいけないので、聞いた人がその内容をほかの区に回すということをやっていないので。そこら辺もあるので。

特に都心部は賃料が上がってきて、何ていっても生活保護者も入れる15平米のワンルームですら7万円を超えてきていますので、ここら辺が高齢者が増えてきて、どんどん60代、70代、80代、90代の相談依頼者も来ていますけれども、そういった形もあるので、何か横断的に。ある一定の家賃を補助するのではなくて、最低限暮らすために入る賃料。

それと、家賃保証も、この間言ったように、外国人は家賃保証してくれるんだけど、高齢者の家賃保証をしていなくて。区や何かで一部、家賃保証会社と連携をして、補足した上でその金額を区が補助するというケースもあるんですけれども、これもこの区で相談

をしていたけれども、結局ほかの区に行こうとしたらゼロからまた話をしなければいけないというところで、何とかこの辺りも都の方でリードをしてあげて、今、ワンルーム5、6万だったものも8万円になっている以上は、その3万円を補助しないと、行き場がなくなって、というような状況です。

それと、情報としては、さっき言った慈恵医大病院に行っている人はどうしても病院にこだわって、そこら辺から離れたくない、その沿線が全てみたいな話になってしまうので、医療機関の連携で「ほかに移ってもこういうメリットがあってこうやって暮らせるよ」という情報発信があると、少し移住ができるようになるのかなと思っていますので、特に都市部ですので、よろしくお願いします。

○大月部会長

ありがとうございます。広域の居住支援の連携についてのご意見を頂きました。ありがとうございます。

ほかにかがででしょうか。齊藤委員、お願いいたします。

○齊藤委員

発言の機会ありがとうございます。ここで言うのが適切かどうか悩んでいたのですが、民間賃貸ということでございまして、発言させていただきたいと思っているのは、気になっているのが、セーフティネットを中心に考えているわけですが、高齢者が元気なうちに、今までずっと議論してきたように、できるだけ自分たちの意思で住み替えてもらうというのがすごく重要だと思います。そこには丁寧な相談の支援体制がいるのではないかと、それが福祉と連携していくということ、皆さん共通して言っていると思います。

その一つとして、それでも住み替えないというのは、そこに住んでいたいわけですし、そうすると、最近、私が高齢者向けの相談会をしていると、ご相談で一番多いのは、リースバックの相談なんですね。「リースバックしたいけれども、どう思いますか。」というご相談があって、同席しているほかの人たちが「あれはやめておけ、危ない」とか言うんですけども、そうではないと思います。

リースバック事業者をずっとリストアップして、どんなやり方をしているのか聞いたら、ものすごく事業者によってやり方が違うことがわかりました。みんないいところだけをつなぎ合わせるとすごくいいかもしれないけれども、非常にある意味リスクが大きいという、そこを見比べて、判断していく必要があります。

いろいろな、いいこともあるけれども、よくないこともあるみたいなことを冷静になって、ご自分の資産をしっかりと活用して、高齢期に暮らしていただくというのも非常に重要だし、それがリースバックになって、賃貸住宅になったら、民間賃貸になるわけですから、そこで安心してどう暮らしていけるかということがすごく重要になるのではないかと思います。

ます。

そういったことがあって、国の政策の中でもリースバックというのが出てきて、国がガイドブックをつくったんですけれども、このガイドブックがいまいち普及していないということもあります。これも事業者さんに質問をしたら、「そんなものがあるんですか」みたいな感じでしたので、まして消費者にもなかなか広がっていないという意味では、持ち家の方は家を持っているから安心だけではなく、その方が家をずっとトータルに考えていくと、安心・安全に暮らしていく、そして自分の資産を活用していくというところに、どういうふうな、自治体レベルでサポートできるのかなという辺りも、可能であったらご検討いただきたいなと思いました。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。持っていて、持っていなくても、だまされないような、そういう情報提供とかリテラシーの支援、これはどの分野でも重要だと、そういうことですね。特に民間の住宅支援にあつては、そういうのが大事だというご指摘でございます。ありがとうございました。

ほかに。井上委員、お願いいたします。

○井上委員

ありがとうございます。2点、お話をします。一点は齊藤先生の発言に絡めたことについて、もう一点は低所得者の居住支援について、です。

一つ目の齊藤先生と絡めたところですが、早めの住替えを希望している人は一定割合いるわけですが、この人たちが中立性をもって相談できる場所がありません。幾つかの団体に確認をしましたが、結局コストに見合わないそうです。相談を受ける際には、最初に、駅近マンションを購入して転居するのか、自家をリノベーションして住みやすくするのか、何かしらのサービスがついている住宅に移るのか、ここが明確に決まった後は、それぞれのビジネス分野で営業としてやれる。けれども、そこが決めるまでに時間がかかっている、ビジネスとしては成立しないと。でも、高齢者の皆さんが悩んでいるのは、最初の振り分けのところなのです。そこを担う相談機能を公的につくらないと、その先が目詰まりするということかと思います。民間はどのような創意工夫をしているかという点、一つは、AIを活用して最初の振り分けをコストかけずにやっています。ほかには、行政が絡む住まい相談です。ここの対象を低所得に限らず、中間層にまで広げて対応していく。あるいは、民間賃貸だけでなく、自立型サ高住まで幅に入れていって相談にのる。今はその二つぐらいしかないようです。事業者が「うちは自立型をやっているから、相談会を開きたい」と企画しても、そこに相談に行くとそこのお客さんになってしまうと思うから、選択肢を広げておきたい高齢者は行きたくないですね。行政と一緒に相談会をやると、安心感が

ありますので、相談機能のつくり方をえてもらいたいと思っています。

次に、低所得者への居住支援についてです。スライド 22 枚目に、高齢者は所得があっても入居拒否に遭うということが書かれています。こういったことがあることは理解していますが、一方で、友人や知人を含めて緊急連絡先があれば、区外転居までを視野にいれば、住まいは決まっていくように聞いています。先ほど、三ッ石委員が述べられたとおり、転居エリアをどこまで広げていけるのかでして、そこを人々がどう認識していくかですね。例えば、所得が減れば都心三区に住めなくなるのと当たり前のことだという前提がありつつも、それでも、なお転居すると明らかに生活の質が著しく落ちてしまう高齢者はどういう人なのか、そこに対しては支援を入れていく、ということを考えていかなければいけないかなと思います。

次に、物件管理についてです。物件管理の一つの業務として居住者支援が必要になっています。なので居住サポート住宅という考え方になるわけですが、そこでのサポート費用については基本的に何も手当されていません。居住支援法人はサブリース差益でその費用を捻出していますが、このサポート費に何らかの手当がされないと、普及のうえでは課題になると思っています。加えて、そのサポート費でやれる範囲を明確にし、必要に応じて福祉サービスにつなげていくというところがありますので、つなげていく先で提供される支援との整理も必要と思っているところです。

最後にお伝えしたいのが、居住支援を行政サービスとして行っていく覚悟を持つかということだと考えます。住宅は市場で任せていくのが基本ですが、それではもたなくなっている部分を明確化して、そこについては行政サービスとしてやっていくという方向性を示していただきたいなと思っています。

以上です。

○大月部会長

住宅セーフティネットの構築に関して、多方面からのご指摘ありがとうございました。

今の井上委員のご意見に重ねて、私からも考えていることを申し上げたいんですけれども。

今日、全体を通じて、公社、公営、それから区市町村営、UR、サ高住、あと民賃、いろいろありますけれど、ちまたの、近所の不動産屋に行っても、全部一気通貫で教えてくれないんですよね。違う窓口に行かないと、それぞれ縦割りで住宅の情報が並んでいる。

今議論されているのは、本当に、お金の問題、医療の問題、福祉の問題、家族の問題、それがどこに住まうか、どう住まうかということに端的に表れるので、いろいろな側面からの相談支援というのが非常に重要であるという議論が、今縷々なされておりますが、そうした中で、結局どの住宅が自分にふさわしいのかを考える際に、その情報が分断的に示されている。電車に乗って違う駅で降りないと違う情報が得られないと。こういうことをDXの延長として解決、相当難しいのか、あるいはネットワークの構築の問題なので、結

構簡単なのかよく分かりませんが、そういったところに現在の家探しのアイデアの一つがあると思いますので、果敢にチャレンジしていただければありがたいなと思っております。

あと7分ぐらいありますが、ほかにいかがでしょうか。大丈夫でしょうか。では、荻野委員、よろしくお願いします。

○荻野専門委員

サービス付き高齢者向け住宅の件ですが、東京都の方からお示しいただいていますサ高住の数については、その大半が有料老人ホームであると。全国レベルでも、介護系が7、8割になっていて、住宅系というのは2割から3割なわけです。

今増えている、介護系はもちろん重要ではありますが、入居年齢は80歳くらいからだと思います。サ高住のアクティブシニア、元気な高齢者向けに住む方もやはり同じく80くらいで、まだまだ元気で、老人ホーム等には入りたくないという方がたくさんいらっしゃいます。数が全然少ないというのが現実としてあります。

そこで進めたいのは、建物そのものをつくるのはなかなか難しいところがあるので、分散型サ高住という形で進められるといいのではないかなと思っています。ただ、分散型サ高住というのがなかなか難しいところがあって、それが居住サポート住宅という形になっているのかなと思います。そこで提案したいのが、住み替える人だけでなく、既に住んでいる方が、介護系ではなくても、高齢者、単身の方などは特にそうですが、食事だとか家事のお手伝い、それを求める方が非常に多いわけです。

ですから、「住宅という箱」を作る一方、現在住んでいる方々への生活支援や見守りを充実させ、その支援の仕組みを地域の住宅に分散的に組み込んでいく。そうした形が、結果として分散型サ高住や居住サポート住宅につながっていくのではないかなと思っています。

そうした取組も、今後必要なのではないかと考えております。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございます。住宅とサポートの柔軟な組み合わせの提供について、ご指摘いただきました。ありがとうございます。

あと、オンラインでご参加の田島委員からご意見を頂きたいと思います。田島委員、お願いいたします。

○田島委員

遅れて、オンラインの参加になってしまって申し訳ありません。今、ご議論いただいたところにほんのわず加え加えるという感じなんですけれども、実際に、今、まさにおっしゃられた現状で一人住まいの人への方策を都ができるようになると良いと思います。先ほどのリースバックですとか、リバースモーゲージのような、今住んでいる家を部

分的にお金に替えるような選択肢については、特に利用する方の情報感度が高くて、しかも騙されないようにしなければいけないというところで、すごく今ハードルが高い選択肢になっていると思われます。

そういったところで、どういう選択肢があるかというのを相談窓口で、住宅版ケアマネジャーのような、そういったところにつなぐことができると大変よいだろうと思います。あとは、選択肢を増やす上では、東京都が紹介できる、そういったリースバックであるとか、リバースモーゲージというような事業者を持っておくということも非常に大事なかなと考えております。私事ですけれども、先日、太陽光発電をつけようと考えまして、ネットで検索して出てくる広告の業者とか、訪問販売のような業者もあり、話の上手な営業の方が来られるんですけども、本当に頼んでしまっても大丈夫なのかなと心配になりました。そこで、「みんなのおうちに太陽光」という東京都の事業にたどり着きまして、ある程度の精査を、入札とかを経て、東京都で選んでいるところをお願いできるという仕組みが、大変気持ちの上で助かった、ということがあるので、同様のことを住宅の金融であるとか、高齢者向けのサポートの中でも使えないかなという率直な感想を持ったということでございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○大月部会長

ありがとうございます。住宅版ケアマネジャーみたいな、安心な相談の仕組みの構築、それがいろんな場面でも必要であるというご指摘を頂きました。ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。松本委員、お願いします。

○松本委員

都立大学の松本です。最後の居住者協議会のことについて申し上げたいと思います。一番最後のところで、今後居住支援協議会の区市町村の運営などはどのようなものであるべきかと書かれていますけれども、私も詳しくはないですが、伺ったところによると、区によって、市によって非常に運営の仕方自体違うようです。

先ほど三ッ石委員から、これは居住支援協議会ではないかもしれませんが、他の地区は紹介しづらいみたいな話もあったように、まずここをもう少し詳しく教えていただけると、ここに関しては議論ができると感じているところです。

そもそもの住宅事情が区部と市部とで全く違いますし、運営の居住支援協議会自身もそれぞれの自治体によって性格が違っていると聞いておりますので、そこら辺をもう少し分かったら大変ありがたいなと思ったところです。

以上です。

○大月部会長

居住支援協議会の地区ごとの特徴というか地域性については、既に時間がないので、今

後の議論の中で、資料的にもし用意いただける部分がありましたらご対応をお願いしたいと思います。そういうことでよろしいですか。

○松本委員

大丈夫です。

○大月部会長

ほかによろしいでしょうか。矢田委員、お願いします。

○矢田委員

先ほどの資料3-3-2で、民間賃貸住宅で、17 ページで居住サポート住宅制度の活用意向ということで、居住支援法人を活用するかどうかという点で、「意向なし」の理由として、「貸主からの理解が得られない」と書いてありました。ただ、居住サポート住宅というのは貸主と居住支援法人とが連携して行う必要があるにもかかわらず、居住支援法人自体がその連携を諦めている、無理かとも思っている状況につきましては、課題があると考えます。ですので、大家さん等からの理解がえられるよう、居住支援法人というものをまずは大家さん等によく分かってもらわなければいけないのかなと思うので、そういった意味では、そのつなぎみたいところをしっかりと行政の方をお願いできるといいのかなと、個人的に思いました。

以上です。

○大月部会長

大家さんへのアプローチの重要性もご指摘いただきました。ありがとうございます。

ほかによろしいでしょうか。

そろそろ予定した時間が参りましたので、本日の審議はここまでとさせていただきます。

今日も様々な有益なご意見を多数頂きましてありがとうございます。企画部会後、もしさらにお気づきの点などがございましたら、事務局までメール等でお送りいただければと思います。

それでは、最後に今後の審議予定について、事務局からご説明をお願いいたします。

○橋本計画調整担当課長

計画調整担当課長の橋本でございます。資料4をご覧ください。

今後の進め方についてでございますが、本日の企画部会では、個別の論点に係る議論としまして、2回目となる「既存住宅流通・空き家対策」「子育て支援」、こちらご意見のまとめを提示してご意見を頂きました。また、「住宅セーフティネット」を1回目の論点としてご審議いただいたところでございます。

次回の企画部会は5月下旬を予定しておりまして、1回目のテーマとして「マンション」についてご議論いただくことを考えてございます。

また、「住宅セーフティネット」につきましては、本日様々ご意見を頂いておりますので、次回どういご議論をいただくのか、部会長ともご相談させていただきまして、進めさせていただければと考えてございます。

6月以降は、1、2回の企画部会を開催しまして、引き続き論点についてご議論いただくことと併せて、夏頃の審議会への中間報告に向けてご意見のまとめを整理しながら、各論点の詳細化・深度化などを行っていきたいと考えております。

説明は以上でございます。

○大月部会長

ありがとうございます。今ご説明ありましたように、次回、5月で、「マンション」になっておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

なお、今日ご議論していただきました「住宅セーフティネット」につきましても、事務局で次回もう一度議論できるという話なので、松本委員の最後のご質問にも答えていただければと思いますので、事務局でご準備を進めていただければと思います。

それでは、本日の審議はこれで終了としまして、進行を事務局にお戻しいたします。

○高瀬企画経理課長

大月部会長、進行ありがとうございました。また、本日ご出席の委員の皆様におかれましても、お忙しい中ご出席をいただき、ありがとうございました。

以上をもちまして本日の企画部会を閉会いたします。本日は誠にありがとうございました。

午前 11 時 53 分 閉会