

令和3年度

第2回 東京都住宅政策審議会 企画部会

令和3年7月21日（水）

WEB会議（Teams）

午後1時00分 開会

○遠藤企画経理課長

大変お待たせいたしました。

ただいまより、令和3年度第2回東京都住宅政策審議会企画部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。

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。

それでは、まず、WEB参加の委員の方々にご案内です。ご発言される場合の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だけだと思います。

傍聴の方につきましては、マイクやカメラ、チャット機能を使用しないよう、よろしくお願いいたします。

続きまして、事前にお送りいたしました資料について確認をさせていただきます。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、本会議の資料につきましては、会議終了後に住宅政策本部のホームページに掲載を予定しています。

本日の資料は、ご覧の資料1から資料4、及び、参考資料1から6までの枝番の資料を含めて12点をご用意させていただいております。

この他に、本企画部会幹事・書記名簿、次第

以上の資料をお送りしております。

また、本日の会議は、「会議次第」にございますように、概ね14時半頃までを予定しております。

それでは、これからの議事は、大月部会長に進行をお願いいたします。大月部会長、よろしくお願いいたします。

○大月部会長

はい、企画部会長の私でございます。よろしくお願いいたします。

本日いただきましたご意見は、要旨にまとめ、次回の企画部会にてご紹介いたします。また、議事録につきましても、発言者にご確認をいただいた上で、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思っております。

それでは、お手元の次第に従って進めてまいります。まず事務局の方から、「議事1 令和3年度第1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」、ご説明をお願いいたします。

○福野計画調整担当課長

本企画部会の事務局を務めております住宅政策本部計画調整担当課長の福野と申します。よろしくお願ひいたします。

まず、前回の会議の振返りといたしまして、資料2-1「令和3年度第1回東京都住宅政策審議会企画部会における主なご意見の概要」をご覧ください。この企画部会では、今後の施策の方向性などについて、関係局の取組みを含めてご説明いたしまして、それに対し、委員の皆様からご意見を頂戴いたしました。

まず、環境について、国が3月に策定した全国計画の中でも、CO₂に対応するような項目が載っている。東京都の施策においても、より浮かび上がらせて検討すべきなど、3点のご意見をいただきました。

また、「住宅確保要配慮者」について、区市町村居住支援協議会を中心とした居住支援ネットワークの構築に向け、都が協議会や居住支援法人の取組みに対する支援を充実することは重要など、2点のご意見をいただきました。

さらに、子育て、高齢者、2ページに移りますが、災害についても、それぞれ2点のご意見をいただきました。

マンションについては、マンションの第三者管理方式について、第三者管理をしている専門家と管理組合を上手にマッチングしていくという課題や、業務の継続性をどうするかといった課題があり、総合的に制度そのものを支える仕組みの検討が必要など、3点のご意見をいただきました。

さらに、都営住宅については、都は、都営住宅という貴重な資源、財産を有しており、立地している周りの状況に合わせながら、周りもよくなるような建替えを行い、これを有効に活用することが重要であるなど、3点のご意見をいただきました。

3ページをご覧ください。指標の設定について、国では、成果指標として目標を設定する指標のほかに、観測・実況指標、意識・意向指標として、モニタリングの指標を設定しており、東京都が指標を設定するにあたって、国が設定しているようなタイプの指標も検討すべきというご意見をいただきました。

続きまして、前回の企画部会では、株式会社長谷工コーポレーションの五十嵐様より、「マンションにおける防災などの新しい技術の開発や実装について」ご説明をいただきました。その概要を資料2-2にまとめてございます。

マンションにおいて、災害発生時に在宅避難、生活維持を可能とするための取組みや、ニューノーマル、脱炭素など新たな課題に向けた取組みなどについてご説明をいただきました。

どうもありがとうございました。

資料2-1、2-2関係のご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。委員の皆様からのご発言については、後ほどまとめてお時間を設けてございますので、その際をお願いいたします。

続きまして、議事の2に入らせていただきます。「中間のまとめ（素案）」について議事を進めます。

これが今日のメインのテーマかと思っております。

まず、事務局より、「中間のまとめ（素案）」について、資料3-1、資料3-2の説明をお願いいたします。

○福野計画調整担当課長

事務局の福野でございます。

まず、資料3-1「中間のまとめ（素案）」のポイントをご覧ください。

本日ご議論いただく「中間のまとめ（素案）」は、昨年7月の諮問、「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」に対する住宅政策審議会からの答申のたたき台になるものでございます。

これまでの議論や委員の皆様からいただいたご意見を踏まえまして、（素案）を用意させていただきました。この先、審議会からの答申を踏まえて、東京都が住宅マスタープランを作成し、審議会の意見を聴取する流れになります。

こちらの資料3-1では、全体像が見えるように、1枚紙でそのポイントを整理してございます。

まず、はじめに、「Ⅰ. 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」について、審議会の認識を示してございます。

まず、今後の住宅政策の方向性についての検討として、東京における住生活の現状やこれまでの施策のレビュー、住宅に関する産業やサービスの担い手からのヒアリングを実施するとともに、都の総合計画である、「『未来の東京』戦略」や住宅政策に関連する施策の動向について調査して、調査審議を進めてきた経緯を述べてございます。

その上で、これから展開すべき住宅施策として、高齢者、障害者、ひとり親などの居住の安定の確保をはじめとした、社会の成熟化に対応した施策の強化とともに、DXの導入等による新たな日常の実現、住宅市街地のゼロエミッション化など、成長に向けた新たな施策の展開を図るべきと提言してございます。

次に、「Ⅱ」「Ⅲ」として、目指すべき10の目標と2040年代の姿を示すとともに、それぞれについて具体的な施策の方向を提示してございます。

さらに、「Ⅳ」として、「住宅市街地の整備の方向」について、「Ⅴ」では、「目標実現に向けた施策の進め方」を提言してございます。

詳細は資料3-2でご説明させていただきます。

以上が中間のまとめ（素案）の全体像でございます。

次に資料3-2をご覧ください。「中間のまとめ（素案）」でございます。

表紙をめくっていただくと、目次がございます。先ほどご説明させていただいた全体の構成が示されてございます。本日の資料では、左側に説明の都合上、便宜的に行番号を付しておりますので、適宜ご参照ください。

1ページをご覧ください。「はじめに」として、昨年7月の諮問からこれまでの審議や、国や東京都の関連する動きなどを踏まえ、中間のまとめを行ったことを述べた上で、最後の段落で、今後、都民や関係者の意見を幅広く聴き、答申を取りまとめていく予定としてございます。

3ページをご覧ください。ここでは東京における住宅政策の課題を述べてございます。

第2段落で少子高齢化、単身世帯の増加等の変化、ライフスタイルの多様化、旧耐震基準の住宅ストックの残存等の課題を挙げてございます。

さらに第3段落で、新型コロナウイルス感染症の流行が都民の住生活に与えている影響について述べ、次の段落では、集中豪雨や台風などによる住宅被害について、また、その原因として指摘されている気候変動への対応が求められていることを述べてございます。

その上で、最後の段落で、こうした課題を克服するため、住宅政策の一層の充実が求められているという認識を示してございます。

4ページをご覧ください。これまでの調査審議の経緯でございます。

第1段落では、特に東京都のこれまでの住宅施策について、当部会でさまざまな質疑を行って施策の進捗状況を確認いただき、東京都が第6次東京都住宅マスタープランに基づき施策を推進し、着実に成果を上げてきたことを確認いただいたことを示してございます。

第2段落では、当部会に外部から実務者を招いて住宅施策に関する現状と動向を調査していただいたことを示してございます。

第3段落は、未来の東京戦略をはじめ東京都がこれから講じようとする施策を調査したことを示してございます。

最後の段落で、これまでの調査審議を踏まえ、住宅セーフティネットの強化など、成熟社会への対応を重視した取組みを一層進めるとともに、今後は成長の視点も取り込みながら、住宅政策の更なる展開を図っていくべきと提言してございます。

5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に相応しい住宅政策の考え方」として、まず（1）で、「住宅政策において重視すべき成長と成熟の視点」を概観してございます。

6ページをご覧ください。4行目からの段落で、先ほどの資料3-1でも触れました、これから展開すべき住宅政策について述べ、さらに、10行目以降、「『未来の東京』戦略」で示されている目指す2040年代の東京の姿を記載した上で、これを踏まえて、都民の住生活における2040年代の姿を

より詳細に明らかにし、そこに向けて目指すべき目標を掲げ、新たな住宅政策を展開していくべきと
してございます。

7ページをご覧ください。ここから、「住宅政策の目指すべき目標と 2040 年代の姿」を示してご
ざいます。

目標 1 は、「新たな日常に対応した住まい方の実現」です。

黒丸は、目指すべき 2040 年代の姿を示しており、目標 1 では、都民の住生活にDXが浸透し、住
まいの安全性・快適性がIoTの活用等により向上するとともに、職住一体・近接や在宅学習の環境
が整備されているといった姿を示してございます。

目標 2 は、「住宅市街地のゼロエミッション化」です。

2040 年代の姿として、ゼロエネルギー住宅などが広く普及しているといったことや、電気自動車
の充電設備などのインフラ整備が進んでいるといった姿を示してございます。

目標 3 は、「住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定」です。

年齢、国籍、性的指向等を理由とした入居制限を受けず、誰もが自らの住まいを選択し、いきいき
と自分らしく生活しているといった姿を示してございます。

目標 4 は、「住まいにおける子育て環境の向上」です。

子育て世帯が世帯の人数や構成などに応じた住宅で暮らしている、また、子育て世帯が地域のコミ
ュニティの中で、子育てを楽しみながらいきいきと暮らしているといった姿を示してございます。

目標 5 は、「高齢者の居住の安定」でございます。

高齢者の多様なニーズに応じ、安全で健康に生活できる住宅が普及しているといったことや、在宅
高齢者が社会から孤立することなく安心して住み続けることができているといった姿を示してござい
ます。

目標 6 は、「災害時における安全な居住の継続」です。

ハード・ソフトの両面において、災害に強い住宅・住宅市街地が形成されているといったことや、
被災後に都民の居住の確保が円滑に進む体制が強化されているといった姿を示してございます。

目標 7 は、「空き家対策の推進による地域の活性化」でございます。

住宅が空き家として放置されず、空き家となった際も円滑に流通・活用等が図られるようになって
いるといったことや、空き家がさまざまな用途に有効活用されることなどにより、地域の活力が維持
されているといった姿を示しております。

目標 8 は、「良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現」でございます。

都民のニーズに応じた多様で良質な住宅が供給されているといったことや、住宅に関わる情報が分
かりやすく提供され、必要な情報をワンストップで入手することができているといった姿を示して
おります。

目標 9 は、「安全で良質なマンションストックの形成」でございます。

マンションに暮らす多様な都民が、都市の利便性や快適性を享受しながら、豊かな住生活を営んでいるといったことや、マンションと地域との良好な関係が築かれているなど、マンション居住者が安心していきいきと暮らしているといった姿を示してございます。

目標10は、「都市づくりと一体となった団地の再生」です。

団地や団地を核とした地域のコミュニティが活性化している。また、団地の建替えに合わせたまちの再生や、創出用地のまちづくりへの活用により、都市機能が集積した拠点や、生活支援機能が整った地域の拠点が形成されているといった姿を示してございます。

10 ページをご覧ください。ここからは目標ごとの「具体的な施策の方向」についての提言が示されてございます。

全ての目標について、(1)で現状を整理した上で、(2)で施策の方向性を示しております。

目標1「新たな日常に対応した住まい方の実現」では、施策の方向性として、まず、①新たな日常に対応した住宅の普及として、11 ページに移りますが、1行目で、ポストコロナ時代にふさわしい新たな住宅モデルを提示し、普及を図るべきなどとしております。

また②新たな日常に対応した住環境の整備として、17行目では、住宅市街地でのシェアオフィス等の需要を踏まえ、建築基準法の用途許可制度の活用について検討すべきとしております。

さらに③デジタルを活用した利便性の向上として、25行目では、都営住宅募集の申込みなどについて、デジタル化を推進すべきなどとしてございます。

次に、目標2「住宅市街地のゼロエミッション化」でございます。

13 ページをご覧ください。①住宅のゼロエミッション化として、2行目から、ZEH等の性能の高い住宅の標準化を推進すべき、また、「東京ゼロエミ住宅」の更なる普及を推進すべきなどとしてございます。

また②環境に配慮した住宅市街地の形成として、28行目では、公共住宅ストックを活用して、電気自動車用充電設備を設置し利用を促進するべきなどとし、14ページの6行目から、木材の住宅への使用を促進すべきとしてございます。

次に、目標3「住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定」でございます。

16 ページをご覧ください。①「より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給」として、19行目では、都営住宅は引続き、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べきなどとしてございます。

また②公共住宅の有効活用として、親族でない者同士が都営住宅で共に暮らす仕組みの具体化に向けて取り組むべきなどとしてございます。

17 ページをご覧ください。③民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットとして、14行目から、「東京さきエール住宅」の供給に当たっては、バリエーションのある住宅となるよう支援すべきなどとしてございます。

また④住宅確保要配慮者の居住支援として、24 行目から、区市町村居住支援協議会の設置を更に促すべきなどとしてございます。

18 ページをご覧ください。⑤では住宅のバリアフリー化の促進を進めるべきとしてございます。

次に、目標 4 「住まいにおける子育て環境の向上」でございます。

20 ページをご覧ください。①子育て世帯向け住宅の供給促進として、12 行目から「東京都子育て支援住宅認定制度」の見直しを検討するとともに、制度の住宅市場における魅力や認知度の向上を図るべきとしてございます。

また②子育てに適した住環境の整備では、34 行目から公共住宅において、子育て世帯等も含め地域の交流の場となる居場所づくりを進めるべきなどとしてございます。

21 ページをご覧ください。③では近居や多世代同居の促進を支援する制度が、一層活用されるよう活用を取り組むべきとしてございます。

次に、目標 5 「高齢者の居住の安定」でございます。

23 ページをご覧ください。①住宅のバリアフリー化や生活支援施設の整備等の促進として、18 行目から、公共住宅について、建替え等により創出される用地を活用し、地域に必要な福祉施設の整備を促進すべき、また、地域の交流の場となる居場所づくりを進めるなど、地域で高齢者を支える仕組みの整備を促進すべきなどとしてございます。

また②民間住宅を活用した高齢者向け住宅の供給促進では、26 行目から、住宅確保要配慮者の入居を拒まない「東京ささエール住宅」の登録促進などにより、高齢者向けの住宅供給を図るべきなどとしてございます。

24 ページ目をご覧ください。③では高齢者のライフステージの変化に合わせた住替えを支援すべきなどとしてございます。

次に、目標 6 「災害時における安全な居住の持続」でございます。

26 ページをご覧ください。①地震に対する住宅の安全性の向上として、7 行目から所有者が住宅の耐震化に主体的に取り組むことができるよう、技術的支援などを行うべき、また、18 行目から、都営住宅について耐震化整備プログラムに基づき、耐震化を実施すべきなどとしております。

また②木造住宅密集地域の改善として、27 行目から都営住宅の建替え等により創出した用地を活用し、道路・公園の整備などを促進すべきなどとしてございます。

さらに③風水害への対策として、32 行目から地域ごとの水害リスクを踏まえた高台まちづくりの在り方の検討や実践を推進すべき、また 27 ページに移り、8 行目から水害時の緊急的な避難スペースの確保についても、都営住宅を活用すべきとしてございます。

④災害に強いまちづくりとして、15 行目から土砂災害警戒区域等に指定された区域について、見直し調査の実施等を進めるべきなどとしてございます。

また⑤災害時に住み続けられる住宅の普及として、28 行目から「東京都 L C P 住宅」の登録制度

の改善や、更なる普及に向けた取組の拡充などを促進すべきとしてございます。

さらに⑥被災後の住宅の確保として、33 行目から 28 ページにかけて、被災後の住宅の確保が円滑に行われるように、区市町村や事業者の団体等と連携をしながら、平時から備えを進めるべきとしてございます。

次に、目標 7 「空き家対策の推進による地域の活性化」でございませう。

29 ページをご覧ください。①区市町村による空き家の実態把握と計画的な対策の促進として、空き家の実態を効率的、継続的に把握するための手法や、支援策等を検討すべきなどとしてございませう。

また②空き家の状況に応じた適時適切な対応として、30 ページ 1 行目から、空き家の発生抑制から利活用・除却まで状況に応じて、適時適切に対処すべきなどとしてございませう。

③地域特性に応じた空き家施策の展開として、空き家の発生には、地域における人口構成や、建築規制、敷地条件など、多様で複合的な要因が存在するため、まちづくり施策等と連携し、効果的に空き家対策を展開すべきとしてございませう。

また④都の空き家施策の計画的な展開として、31 ページ 1 行目から、都内全域で空き家対策が着実に展開されるよう、東京都の空き家対策の考え方などを分かりやすく示すなど、計画的な施策の展開を図るべきとしてございませう。

次に、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」でございませう。

33 ページをご覧ください。①良質な家づくりの推進として、18 行目から長期優良住宅について法改正がなされ、共同住宅の認定促進を図るための制度の見直し等がされることから、その内容の周知を含め、普及促進すべきなどとしてございませう。

また②既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備では、インスペクションなどについて、国の制度改正等の状況を踏まえ、一層の普及促進に取り組むべきなどとしてございませう。

34 ページをご覧ください。③消費者や住宅所有者に対する普及啓発として、21 行目から国や東京都、環境や福祉など各主体・施策にまたがる住まいに関する情報を整理し、総合的な住情報の発信に取り組むべきなどとしてございませう。

次に、目標 9 「安全で良質なマンションストックの形成」でございませう。

36 ページをご覧ください。①マンションの適正な管理の促進として、20 行目から届出により把握した管理状況に応じて、管理の適正化や適正な維持管理を促進すべきなどとしてございませう。

37 ページをご覧ください。②老朽マンション等の再生の促進として、8 行目から、旧耐震基準のマンションについて、耐震化に向けた取組みを加速していくべき、また、14 行目から、まちづくりと連携した老朽マンションの再生を促進するため、「マンション再生まちづくり制度」の見直しなどを検討すべきとしてございませう。

次に目標 10 「都市づくりと一体となった団地の再生」です。

39 ページをご覧ください。①良好な地域コミュニティの実現として、4 行目から、団地において、

地域の交流の場となる居場所の創出を図るべきとしてございます。

また②公共住宅団地等の団地再生として、公共住宅等を良質なストックとして維持・更新していくため、長寿命化や計画的な建替えを推進すべきなどとしてございます。

さらに③地域特性に応じた都営住宅の建替えとして、25 行目から、区部中心部では、都営住宅の建替え等を梃子に、地域特性に応じたまちづくりと連携したプロジェクトを展開し、まちの再生を推進すべきなどとしています。

最後に④地域の課題を踏まえたまちづくりとして、35 行目から都内の団地に継続的に関わっている事業者や行政等が参加する団地再生連絡会議を開催し、情報共有や意見交換を実施すべきとしてございます。

41 ページをご覧ください。ここからは住宅市街地の整備の方向として、1 で、住宅市街地の基本的方向を示した上で、2 では、地域区別の整備の方向として、都市づくりのグランドデザインで示された4つの地域区分及び2つのゾーンに基づき、都の都市計画区域マスタープランとの整合を図りつつ、地域ごとに施策の展開の方向性を示してございます。

41 ページから 42 ページにかけて中枢広域拠点及び国際ビジネス交流ゾーンの地域の特性と現況、施策展開の方向を示してございます。

42 ページから 44 ページにかけて新都市生活創造域について、44 ページから 45 ページにかけて、「多摩広域拠点域」及び「多摩イノベーション交流ゾーン」、「自然環境共生域」について、それぞれ地域の特性と現況、施策展開の方向を示してございます。

46 ページをご覧ください。ここでは目標実現に向けた施策の進め方について提言してございます。

具体的には、「1. 多様な主体・分野との連携」として、多様な主体との連携により、住宅に関連する技術の動向や、都民の住生活の変化を的確に捉えて、効果的な施策を推進していく必要がある、また、47 ページでは東京都住宅供給公社の現在のストックを最大限に活用して、重層的な住宅セーフティネットの機能を一層強化するとともに、民間に先駆け、時代のニーズやライフスタイルの多様化に対応した先進的な取組みを実施すべきと提言しております。

次に、「2. 行政における役割分担と連携」として、東京都は国に対して必要な施策と財源を積極的に要請していくとともに、広域的自治体として、市場の環境整備や区市町村の取組みへの支援などに、重点的に取り組むべきと提言してございます。

最後に、「3. 施策の進捗状況の把握と反映」として、引続き政策指標を適切に設定していくとともに、市場の歪みや問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討に資するものや、都民の住生活に関する意識・意向の状況等についても、把握に努め、適時適切な施策の企画立案に活用していくべきとの提言をしております。

48 ページからは参考資料でございます。

大変長くなりましたが、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。

昨年の夏に、知事から諮問を受けました住宅政策審議会が、当部会に調査審議を付託しました。その後、当部会を7回開催しまして、「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在り方」について、調査審議してまいりました。

ただいまご説明がありました「中間のまとめ（素案）」は、この調査審議の取りまとめとなります。この「中間のとりまとめ（素案）」は、事前に委員の皆様へ送付されたかと思いますが、本日はこれに対してご意見をいただきたいと思っております。

なお、今後は、9月頃に予定しております住宅政策審議会に対し、当部会から「中間のまとめ（案）」として報告する予定です。その後、パブリックコメントを経て、答申として取りまとめていく予定でございます。

それでは、ここから意見交換を行いたいと思っております。「中間のまとめ（素案）」についてご意見がある場合にはご発言ください。またその前提として事務局や東京都に確認したいことがある場合もご質問ください。

ご発言を希望される方は、まずチャット機能、「会議チャット」というのがあると思っておりますが、チャット機能を使って、どの資料の何ページについてご意見・ご質問があるかを付記した上で、「発言希望」と入力し、表明してください。

なお、限られた時間でございますので、できるだけ多くの方から発言を頂戴したいと思いますので、簡単に述べていただくようお願いいたします。

また、ご質問については、お答えできるものはお答えするという方針ですので、ご質問かご意見かどちらかが分かるように、おっしゃっていただければありがたいと思っております。

それでは、ご質問・ご意見がございましたら、チャットの方にご記入をお願いいたします。

住団連の小田委員から発言を希望したいということで、ご意見ということですが、小田委員、ご意見の方をよろしく願いたします。

○小田専門委員

意見をいくつか言わせていただきます。

まず、これまでの審議の経過を「中間のまとめ（素案）」という形にまとめていただきましてありがとうございます。

この「中間のまとめ（素案）」について2、3、意見を申し上げたいと思っております。

1つ目は、14ページですが、6行目辺りに、地球温暖化云々のフレーズがあります。

たまたま、現在は、アメリカとか中国で、住宅市場が非常に活況を呈しているのです、輸入木材の価

格が高騰して、輸入量も少なくなっていて、国産木材に対しての需要が高まっていますが、やがて、輸入材の価格が落ち着くと、また輸入量が回復して、国産木材に対する需要が低下するというのが、今までの市場の流れです。

住宅を建設する、我々工務店の立場からすると、お客さんが国産木材で建てることを、特に希望されなければ、調達コストが安い輸入材を使うというのが、むしろ自然な流れになるわけですが、多様な森林環境を発揮のため、民間住宅において、国産木材の使用を拡大するとするならば、単に業界団体と連携するだけではなくて、施主さんである都民の啓発が何よりも重要だと思っておりますので、ぜひそのことにも触れていただきたいと思います。

それから、2点目は、26 ページです。風水害のところの記述についてです。ここに書いてあることは、いずれも大事なことだと思いますが、これに加えて、できることなら、例えば、洪水、浸水想定区域内の居住者に対して、ハザードマップなどを活用して、浸水の危険性の周知徹底を図るようなことも、ぜひやっていただければと思います。

それから3つ目、これが最後ですが、44 ページでございます。「多摩広域拠点域及び多摩イノベーション交流ゾーン」の「施策展開の方向」についての記述があります。

ここでは、“ポストコロナ”あるいは“ウィズコロナ”に関わる話として、サテライトオフィスの設置や、テレワーク環境の設備について記載されていますが、できれば、もう一歩進めていただいて、これから発展するであろう、自動運転技術でありますとか、「地域エネルギーマネジメント」などの先進技術を活用したり、あるいは、そもそも、計画的に整備された、高水準のインフラを持っているわけですから、それを有効活用することで、新しい魅力を創造するような方向感を打ち出していただければと思います。

私からの意見は以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。

小田専門委員からは、3つのご意見というのが出てまいりました。事務局の方で、このご意見を踏まえて、書き方等の検討をしていただきたいと思います。小田委員、どうもご意見をありがとうございました。

続きまして、河端委員から「発言を希望します」ということで、資料3-2について、3つご意見があるということでございます。

では、河端先生、よろしくお願いいたします。

○河端委員

ご説明ありがとうございました。

私からは、3つ意見がございます。

1点目は、8ページの4行目辺りの「都民が住宅の耐震化やハザードマップの情報などについて理解して、自ら防災に関心を持って暮らしている」というところですが、これを実現するためには、都民が理解しやすい災害リスク、例えば、ハザードマップがありますが、災害リスクの情報発信が必要だと思えます。東京都のホームページにある「リスク情報」、例えば、「地域危険度」、「木造住宅密集地域」等のリスク情報は、多くの都民がその存在すら知らないと思えます。そこで、関連部署と連携して、災害リスク情報をワンストップで分かりやすく情報発信し、“見える化”して、住宅政策に活かしてはいかがでしょうか。これが1点目の意見です。

2点目は、47ページの20行目辺りからの、「施策の進捗状況の把握と反映」についてですが、こうした施策の進捗状況の把握や、適時適切な施策を企画、立案するためには、施策の進捗状況を分かりやすく“見える化”することが大切だと思えます。これが2点目の意見になります。

3点目は、特にページ番号の指定はございませんが、近年、「3D都市モデル」の整備とオープンデータ化が進んでいます。デジタルの活用等に関連して、こうした技術を住宅政策、例えば、施策のシミュレーションや分析といったものを、住宅政策に積極的に活かしてはいかがでしょうかと思えます。

以上、3点が私からの意見です。

○大月部会長

ありがとうございました。

河端先生からは、都民が理解しやすいようなハザードマップ等の災害リスク情報について、それから、施策の進捗状況を分かりやすく“見える化”すること、さらに、「3D都市モデル」などの新しいデジタル技術を活用した住宅政策をという3つについて、ご意見がございました。

事務局におかれましては、このご意見を踏まえて、修正をお願いしたいのですが、2番目の施策の進捗状況の“見える化”について、施策の進め方に関して事務局の方から何かご意見はございますでしょうか。

○武井住宅政策担当部長

ありがとうございます。住宅政策本部住宅政策担当部長の武井でございます。

東京都の施策の進め方について、若干ご説明させていただきたいと思えます。

東京都では、3月に策定いたしました総合計画、「『未来の東京』戦略」におきまして、「目指す姿に到達する道筋は1つではない。取組みの進捗や社会環境の変化により、さらにより方法やより効率的な方法が見つかる場合もある。時代や状況の変化に応じて、戦略やプロジェクトを弾力的に対応し、その内容を見直していく」という考え方、「アジャイル」と言っていますが、そういった考え方を示しております。

こうした施策の進め方は、住宅政策でも取り組んでいかないといけないと思っており、このために、委員ご指摘のように、施策の進捗状況を“見える化”することは、非常に大事なことだと考えております。

この中間のまとめ（素案）では、国の住生活基本計画にあります、観測指標や実況指標などを設定することが盛り込まれておりますが、なるべく、さまざまなデータや施策の進捗状況を分かりやすく“見える化”して、適宜、適切な施策の企画、立案につなげていきたいと考えております。

以上でございます。

○河端委員

ありがとうございます。

○大月部会長

よろしいでしょうか。ご説明ありがとうございました。

続きまして、伊香賀委員から、資料3-1の目標2と目標5についてご意見があるということです。伊香賀先生、よろしくお願いたします。

○伊香賀委員

まず、資料3-2は、これまでの議論を反映していただいて、大変よくまとまっていると、まずは思いました。

その上で、資料3-1の概要です。1ページに限定しているので、文字数がどうしても限られているとは思いますが、まず、都知事はじめみんなが見るのは、この1枚でありますので、その割には、大事なキーワードが大分抜けているなというふうに思います。

3-2には書いてある大事なキーワードを、ぜひ3-1にも反映していただきたいという意見です。具体的には、例えば、「目標2」の、「ゼロエミッション化」だけ書いてありますが、今言われている「脱炭素社会実現」とか、「カーボンニュートラル」という、共通のキーワードを入れておかないと、何のことだかなかなか分からないと思います。

東京都の政策を熟知している人だけが、「脱炭素のことだ」と理解するとは思いますが、ほとんどの人は分かりませんので、そういう意味で、そういうキーワードは必ず入れるようにしていただければと思います。

むしろ、最上位に入っているべき、「2050年のカーボンニュートラル」とか、東京都の場合には、「2030年に50%減」という、国を上回る意欲的な目標を掲げているあたりは、ぜひ表明していただきたいということです。

それから、2点目の「目標5」のところですが、「住宅のバリアフリー化」という、旧態依然とし

た、手すりとか段差だけが取り出されているのは、非常に問題でありまして、例えば、「断熱性能の向上」とか、「ヒートショック対策」とか、全国計画にはかなり強調して書いてある大事なキーワードがここに入っているべきであるということでもあります。

それと、関連して、ちょうど昨日、国交省、経産省、環境省の「脱炭素社会のあり方の省エネ検討会」の中でも、盛んに「公共建築が模範を示すべき」ということについても、議論がありました。東京都の場合は、都営住宅等の東京都住宅供給公社が模範を示すべき対象でありまして、建替え時のことは書いてありますが、既存のストックに対しても「脱炭素」ということを考えますと、踏み込んだ対策を打つというあたりは、これは、3-1というよりは、3-2の中で、ちょっと記述が足りないのではないのでしょうか。以上でございます。

○大月部会長

伊香賀先生、ご指摘ありがとうございました。

資料3-1の表現において、一般の人が見ると、この1枚しか見ない可能性もあるということ意識しながら、先生からご指摘いただいたキーワードが漏れなく入っているように、書き方をご検討いただきたいと思います。

では次に、有田委員から3点、質問とご意見があります。有田先生、よろしく願いいたします。

○有田部会長代理

3点ございまして、まず、11 ページ目のところで、「新たな日常に対応した住環境の整備」というところです。「シェアオフィス等の需要を踏まえ」というところで、建築基準法の用途許可制度の活用とか、あるいは、東京都の建築安全条例の規制の見直しということで、こういった新しい政策ニーズに対応して、こういう政策的判断に対応して、こういう建築基準を柔軟にしていくということについては、基本的には大変賛成です。

ただ、一方で、建築基準法の行政の側からすれば、この「用途許可制度」というのは、あくまでも、例外を許可するという建前があるので、政策的判断の方について、この住宅政策とか都市計画サイドできちんと決めていただいて、基準法の方では、周辺の住環境の悪影響をちゃんと評価しなければいけない立場だと思いますので、適切に連携を進めていただくといいかなと思います。

2点目は、16 ページ目の、「既存のストックの有効活用」ということで、まだ検討をお願いするものではなくて、今後の可能性ということだと思いますが、筑波の国総研とか建築研究所でいろいろ研究を進めていただいていると、お話を伺っていますが、「BIM」とか、「三次元GIS」を活用して、既存の公共賃貸住宅についても、既存のメンテナンスとか現場でのチェックということに関して、そういった技術開発によって、非常に簡便にやる方法というのを、いろいろ開発されているということも伺いました。

特に、公共住宅は、ユニットが汎用的とこともあるので、そういった技術開発を活用することで、既存のストックのメンテナンスに関して、そういったデジタル技術の活用によって、大分コストダウンをしていける可能性があるかなと思いましたが、そういったことも、将来的に東京都でも活用をご検討いただくといいかなと思いました。

最後については、コメントと質問ですが、47 ページにおいては、最後に、「政策全体の施策の進捗状況の把握と反映」ということで、政策指標とか観測・実況指標ということで、従来型のKPIですと、そのKPIの設定とか、その進捗管理ということについて、必ずしもこの住宅政策の特性に合わせにくい面もあり得るかと思えます。

ただ、住宅政策というのは、企業経営のように、自ら全部手段を持っていて、自分でその手段全部実施してということではなくて、住宅政策サイドが目標を決めても、市場がちゃんとそれに反応するかということもあろうかと思いますが、この政策指標とか観測指標をどうバランスよくつくっていくかは、大変難しいかと思いますが、非常に重要なことだと思つた次第です。

それから、質問については、この指標をどのタイミングで、住宅マスタープランを策定する段階のどのタイミングで、これをちゃんと確定させる作業をされていくのかということについて、確認させていただければと思いました。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。

有田先生からは、1 番目には、基準法の用途許可に関するご意見、2 番目には、公共住宅ストックの活用で、BIMなどの技術開発をより広範に応用すべきではないかというご意見、あと、3 番目の、マスタープランにおける政策指標につきましては、住宅政策の特性上、なかなか難しいところがあるけれども、そういったところでバランスをとるのが非常に難しいだろうというご意見と、併せて、今回の策定の中で、どういうタイミングでこの政策指標を盛り込もうとされているのかというご質問がございました。

事務局の方、この3 点目のご質問にご回答願えますでしょうか。

○武井住宅政策担当部長

東京都住宅政策本部の武井でございます。

ご質問ありがとうございました。政策指標の関係でございます。

今回進めております流れといたしまして、現在、諮問に対する答申をつくっていく前段ということで、中間の取りまとめをして、それから、答申に持っていくということになっております。

その次の段階として、住宅マスタープランということで、都が政策指標を含めてマスタープランを

つくります。その段階で、できたら、専門家のご意見を伺いたい。マスタープランをつくる段階でご意見を伺う機会ができればと考えております。

○大月部会長

有田先生、よろしいでしょうか。

○有田部会長代理

ありがとうございました。

○大月部会長

続きまして、鈴木委員から、ご意見ということで、資料3-2に関してということです。鈴木委員、よろしく願いいたします。

○鈴木専門委員

36 ページの 30 行目、31 行目の、「管理計画認定制度」についてでございます。

まず、区市が行う「管理適正化推進計画」を、東京都が策定支援をするというくだりでございまして、区市の「管理計画認定制度」の上乗せ基準が、区市の間で不整合をしないような適切な支援を、東京都の方でお願いしたいと思っております。

また、来年度より行われる管理組合からの認定申請事務は、区市に相当な負荷となることを懸念してございます。当協会の適正評価制度と、区市の管理計画認定制度を一括して協会にて受付することによって、区市の審査が実質省略されて、事務の軽減化と円滑な制度推進に寄与する申請方法を、国との間で当協会は進めており、整いつつある状態でございます。

今後、これから行われる国から地方自治体への説明でも、こうした当協会の制度を利用する方法が紹介される見込みとなっております。

次の項目の、「東京都優良マンション登録表示制度」におきましては、「関係団体との連携」という言及がございしますが、同様に、この管理計画認定制度の普及につきましても、東京都が関係団体とも連携していくという趣旨を加えていただくことのご検討をお願いできればと思っております。

よろしく願いいたします。以上でございます。

○大月部会長

ありがとうございました。

鈴木委員からは、管理計画認定制度の運用における、いくつかの観点からのご意見を頂戴いたしました。事務局においては、その趣旨を踏まえた修正をお願いしたいと思います。

併せて、東京都の施策の進め方において、この管理計画認定制度に絡むような、追加のコメント等はございますでしょうか。

○飯塚民間住宅施策推進担当部長

東京都の民間住宅施策推進担当部長の飯塚でございます。

鈴木委員から、管理計画認定制度についてご意見を頂戴いたしました。ありがとうございます。私の方から、管理計画認定制度に関します現状について、簡単にご説明させていただきたいと存じます。

管理計画認定制度は、国から、現在、管理計画認定の基本的な基準というのが示されておりまして、今後、認定に向けた詳細な基準、手続きについて説明があるものと承知をしているところでございます。ただ、まだそういった説明がございませんので、具体的な基準、あるいは、区市町村の事務というところは、まだはっきりとしていないところでございます。

一方で、都といたしましては、区市に対しまして、現在は、管理適正化推進計画の策定を促進して、支援をしているところでございまして、現在、ひな形等をお示ししながら、支援をさせていただいているところでございます。

今後は、国の情報提供を待ちながら、それを受けて、区市町村がどういった課題、あるいは、事務の負担が発生するのかというところを、区市町村とよく協議をさせていただいた上で、制度のスタートに向けて、支援をさせていただきたいと考え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

管理計画認定制度の補足的なご説明をいただきまして、ありがとうございます。

続きまして、白井委員から、35 ページについてご意見ということ承っております。白井委員、よろしく願いいたします。

○白井専門委員

新都市ハウジング協会の白井でございます。

構成だけの話かもわかりませんが、目標9で、「安全で良質なマンションストックの形成」ということが書いてございます。あと、目標8、32 ページで、「戸建て住宅に比べ、共同住宅の、長期優良住宅の認定は進んでいない」ということが書いてございます。

安全で良質なマンションストックを形成させるためには、長期優良住宅をどんどん供給していかないといけないと考えるわけでございますので、それに関しての記述についても、目標9の方で、国と都の関係で何ができるかわかりませんが、何らかの記述があった方がいいように考えます。

33 ページにも書いてございますが、構成だけの話かもわかりませんが、目標9にも書いた方がいい

いのではないかと考えます。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。

マンションストックの長期優良化に向けてのいくつかの表現上で、「こうしたらいいのではないか」というご指摘、ご意見がございました。事務局の方で、今のご意見を踏まえて、書き方を今後検討していただきたいと思います。ご意見をいただきありがとうございました。

続きまして、荒委員の方から、資料3-1に関してご意見、あと、資料3-2の目標10に関してご意見とご質問ということでございます。荒委員、よろしくお願いいたします。

○荒委員

まずは、膨大な量を取りまとめていただきましてありがとうございます。非常によくまとまっていますし、それぞれが実現すると本当にいいなと感じました。

資料3-1について、伊香賀先生のご意見と重なるのですが、私も全体的にもう少し詳しく書いてもいいのではないかと思いました。1枚にまとめなければいけないというわけではなく、2枚になってもいいと思いますので、正確にというか、資料3-2の内容が非常に充実している分、大事なポイントが全体的に書けていないのかなというように思いましたので、この点を全体的にご検討いただければと思います。

2つ目は、資料3-2の目標10の④についてです。

まず、質問させていただきたいのですが、39ページの36行目で、「情報共有や意見交換を実施すべき」と書いてあるところです。いい取組みかなとは思っていますが、どういうところに課題感があって、情報共有や意見交換をされたいと思っているのかということ、ちょっとお聞きしたいと思っています。

2点目は、下の方に、「区市町村に対する技術的な支援」というふうに書かれていたと思いますが、東京都から見たときに、どういうところの支援が区市町村に対して必要と考えられているかということ、お聞きしたいと思いましたので、ご回答いただければ幸いです。

○大月部会長

荒委員、ありがとうございました。

最初のご意見は、資料3-1のところで、先ほど、伊香賀先生からもありましたが、キーワードが足りていないような部分もあったりするので、資料3-2が充実している分、3-1も、意を尽くすように、場合によってはデザインにこだわらないような書き方をお願いしたいということでござい

す。

あと、2点目にご質問がありましたのは、団地再生において、都として、情報共有とかが書かれています。何についての情報共有か、課題認識はどの辺にあるのかという点ですね。

あと、「都の方から区市町村に対して、いろいろな技術的な支援を行いたい」とありますが、これも課題認識かと思いますが、どのような内容の技術支援が課題だと思っていられるか。その点についてご質問がございましたので、事務局の方からお答えいただきたいと思います。よろしく願いいたします。

○武井住宅政策担当部長

東京都住宅政策担当部長の武井でございます。団地再生の担当でございます。

団地の話では、特に、都営住宅ですとか、東京都住宅供給公社の住宅、URの住宅といったように、持ち続けている住宅については、それは、所有、管理しているところが継続的に関わるというところがありますが、分譲した住宅については、継続的に関わる人がいなくなってしまうという問題があると思っております。

そういった観点から、団地の開発初期の段階から継続的に関わっている事業者さんがいらっしゃる場合には、その事業者さんたちを巻き込みながら、また、地域の行政主体である区市町村といった主体が一緒になるような形で、高経年化したような団地について、新たな取組みができないかというような問題意識を持っております。そこで、この「団地再生連絡会議」や、先ほどご指摘のありました区市町村に対する技術的支援などといったものを講じていきたいと考えております。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございます。

荒委員、よろしいでしょうか。

○荒委員

ご説明ありがとうございました。非常に明確に理解できました。

私も、分譲団地の方が、実は、団地再生とか新たなコミュニティ醸成に取り組むなどの施策を検討するなかで、受け入れ体制がない面があります。団地をつくられた事業者さんも離れてしまったりするので、問題意識を感じていましたので、非常に理解、共感いたしました。ありがとうございます。

○大月部会長

ありがとうございます。

今のご質問の趣旨も踏まえまして、もし可能であれば、事務局の方でも、書き方を検討していただきたいと思えます。どうもありがとうございました。

続きまして、藤田委員から、36 ページの「マンションの適正な管理の促進について」ということで承っております。藤田委員、よろしくお願いいたします。

○藤田委員

マンションの高経年化ということが、よく話題になりますが、マンション管理適正化制度というのは、管理をきちんとすれば、将来もかなりの期間使えるということを念頭に置いたものだと思いますし、実際、最近でも、築50年以上のマンションが、配管の取替え等の修繕工事を20年返済のマンションリフォーム融資を受けて実施するという事例も出ております。

ですから、例えば、要届出マンションで問題があるところなどについてはもっと大規模な取組が必要となりますが、そうでない場合には適切な管理をしていけば70年、80年と長持ちをする、あるいは、市場性も生じるというふうなことを、分かりやすく書いていただければいいなと思えます。

居住する方々にそういう認識を持ってもらうことが、計画認定制度とか管理適正化の推進にも意味があるのではないかと考えます。

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した。

マンション管理については日頃の適正な、ある意味では地道な管理をしっかりやることが、いろいろな将来のストック形成とか市場性の担保につながっていくので、その辺の日常的な管理の重要性みたいなものも、都民に訴えるような書き方がいいのではないかとのご意見もいただきましたので、事務局におかれましては、ご意見を踏まえて書き方を工夫していただければと思います。よろしくお願いいたします。

私の手元の会議チャットでは、以上のようなご意見・ご質問が来ておりますが、他の委員の先生方、他にございませんでしょうか。予定ではあと20分程度、意見交換の時間がございますが、いかがでしょうか。

大丈夫でしょうかね。今回は事前に資料を委員の先生にお送りいただいて、既にお目通しをいただいているかと思いますが。特にご意見・ご質問が出ないようでしたら、この審議をここでおしまいにさせていただいて、もし何かご質問とかご意見をあとで思いつかれた場合も含めて、事務局の方にご連絡いただければありがたいと思えます。

あと、今日ご欠席になっている委員からも何点かご意見をいただいているようなので、事務局の方からご紹介いただければよろしいでしょうか。

○福野計画調整担当課長

事務局の福野でございます。

本日ご出席を予定されておりました矢田委員と井上委員が急きょ、所用のためご欠席となりましたため、本日ご発言を予定されていたご意見について、メールにて頂戴しておりますのでご紹介させていただきます。

矢田委員からは、2点のご意見を頂戴しております。

1点目といたしまして、「10 ページの8～12 行目にかけて、テレワークをスムーズに行う上での課題について、部屋や机などの物理的環境などが記載されておまして、13 行目からAI等の活用による環境整備について記載されておまして、16 行目で、こうした新たな技術を活かして、新たな日常に対応した住まい方を実現し、都民の住生活の向上につなげていくことが求められているというふうにまとめていますが、部屋や机などの物理的環境の課題と、新たな技術を活かしてとの対応がうまく結びついていない印象を受けました。16 行目の中で、物理的環境の課題への対応の方向性についても、触れておくといいと思います」というご意見を頂戴しております。

2点目といたしましては、「11 ページの19 行目について、職住融合のニーズがあるので、建物の用途変更ができるようにするということについて、もう少し具体的なイメージが持てるように、詳しく触れていただけたらありがたい」とのご意見を頂戴してございます。

続いて、井上委員から1点のご意見を頂戴しております。

「15 ページの9 行目以降で、住宅確保要配慮者の状況について具体例が書かれていて分かりやすいが、住宅確保要配慮者にはこういった方がいるというのをしっかり書き込んだ方がよいと思う。都としての定義のなかには、被災者、外国人、社会的養護退所者、DV被害者などが含まれている。様々な方が読むことを考えると、漏れなく考えています、というのが分かったように記載しておいた方がいいのではないか」とのご意見を頂戴しております。

以上でございます。

○大月部会長

ありがとうございました。

ただいまご紹介いただいたご意見は、文意を明確化するために修文するようにしてほしいのご意見だったかと思えます。事務局の方では、これを受けまして、具体的な修文案をお考えいただければと思います。

今日ご出席の委員の方で他に「これは」というものはございますでしょうか。

ないようでしたら、予定よりは早いのですが、本日の議論はここまでといたしたいと思えます。

それでは、本日いただきましたご意見を踏まえまして、次回の住宅政策審議会に報告する「中間の

まとめ（案）」を作成したいと思います。

本日ご欠席の委員からのご意見もお伺いしたいと考えています。また、ご出席の委員からも、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知らせいただきたいと思います。

これらのご意見を踏まえた、具体的な修正内容については、私と有田部会長代理にご一任していただくということによろしいでしょうか。

特にご異論がないようですので、今後の修正等は私と有田部会長代理にご一任させていただくということを進めさせていただこうと思います。

それでは、最後に、議事4「その他」といたしまして、次回の企画部会の予定などについて、事務局からご説明をお願いいたします。

○遠藤企画経理課長

それでは、今後の審議予定についてご説明いたします。

お手元の資料4「これまで及び今後のスケジュール（予定）」にございますとおり、次回、令和3年度第3回住宅政策審議会は、9月頃の開催を予定しております。以前に8月の開催をご案内しておりましたが、日程が変更となっております。大変恐縮ではございますが、詳細につきましては、事務局から追ってお知らせいたします。

次回の住宅政策審議会では「中間のまとめ（案）」について審議していただきたいと考えています。その後、パブリックコメントを行いまして、次回の企画部会はこのパブリックコメントの結果をご審議いただきます。こちらの日程についても、事務局から追ってお知らせいたします。

その後、秋頃に答申をいただき、年度末の住宅マスタープラン策定へと進めていきたいと思っております。

委員の皆様には、お忙しいところ大変恐縮でございますが、引続きよろしくお願ひ申し上げます。

なお、本日の中間とりまとめについて、お気づきの御意見、お考えがございましたら、1週間後の7月28日までに、事務局までメール等でお送りいただきたいと存じます。

事務局からは以上でございます。

○大月部会長

ありがとうございました。

事務局から今後の予定についてご説明がございました。このスケジュールをもって審議を進めていきたいと思っております。

それでは、本日の審議はこれで終了させていただきます。円滑な議事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8分 閉会