

令和 2 年度

第 6 回東京都住宅政策審議会企画部会

令和 3 年 3 月 29 日 (月)

WEB 会議 (Teams)

午前 10 時 01 分 開会

### ○平松企画経理課長

皆様、大変お待たせいたしました。ただいまより令和 2 年度第 6 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中御出席賜りまして、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平松でございます。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御案内を申し上げます。御発言される場合の Web 会議のシステム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、そちらを御覧いただきたく存じます。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しております。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おります。本日の資料は、御覧の資料 1～資料 9 及び参考資料 1～8 の 18 点を御用意させていただいております。このほかに、本企画部会の幹事・書記名簿、次第、以上の資料をお送りしております。

本日の会議は、会議次第でございますように、おおむね 12 時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申し上げます。大月部会長、よろしくお願い申し上げます。

### ○大月部会長

部会長の私でございます。おはようございます。今日はよろしくお願い申し上げます。

さて、本日の議題に先立ち、留意事項を述べさせていただきます。本日いただいた御意見は、要旨にまとめ、次回の企画部会にて御紹介いたします。また、議事録につきましても、発言者に御確認をいただいた上で、発言者の氏名を掲載した形で全文をホームページにより公開させていただきたいと思っております。

それでは、議事の 1 に入りたいと思いますが、議事の 1 は、まず事務局から「令和 2 年度第 5 回東京都住宅政策審議会企画部会（令和 3 年 2 月 18 日）における主なご意見について」、御説明をお願いいたします。

### ○尾關計画調整担当課長

事務局を務めております東京都住宅政策本部計画調整担当課長の尾關でございます。

まず、前回の会議の振り返りといたしまして、資料 2-1 「令和 2 年度第 5 回東京都住宅政策審議会企画部会（令和 3 年 2 月 18 日）における主な御意見の概要」を御覧ください。この企画部会では、

東京都における住宅政策の新たな展開などについて御説明し、それに対して委員の皆様から御意見を頂戴いたしました。

まず総論ということで、「循環」とのキーワードについて1点御意見をいただきました。また、新技術について DX の推進というところで1点、それから居場所について災害対策との連携や「みんなでサロン」の関係で2点、それからマンションについて法改正に伴う認定制度に関しまして1点、それから空き家についてはページをまたがりまして、政策指標に関しまして空き家率・空き家数についての御意見ですとか管理不全の空き家について2点御意見を頂戴しました。続いて、災害について民間マンションとの連携に関しまして1点、都営住宅の創出用地の活用についてその目標などに関しまして1点、最後に住情報の発信について民間事業者との連携というところで1点御意見をいただきました。

続きまして、2月の企画部会では UR 都市機構様と荒委員から御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。UR 様からは、ストックに関するビジョンや地域医療福祉拠点化、また住宅セーフティネットとしての役割、IoT や AI の活用といったところの御説明をいただきました。また、HITOTOWA の荒委員からは、ひばりが丘団地におけるエリアマネジメントに関する伴走支援の取組、多摩ニュータウン団地における空き店舗を活用してのコミュニティスペースの運営、他県ですが公社住宅における取組といったところの御説明をいただきました。また、御説明の中では、コロナ禍における検討、対応状況についてもお話をいただきました。どうもありがとうございました。

資料2-1、2-2関係の御説明は以上でございます。

## ○大月部会長

御説明ありがとうございました。委員の皆様からの御質問については、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たいと思います。

続いて、議事の2番の「取組の方向性の検討」について議事を進めたいと思います。今回と次回の企画部会において、今後都が進めていくべき施策の方向性について議論を進めていく形となります。

それではまず、今後の施策イメージなどについて事務局から御説明をお願いいたします。

## ○尾關計画調整担当課長

今、先生から御紹介がございましたとおり、直近の2月4日の審議会で企画部会から第一次報告という形で頂戴しましたが、そこでの今後の方向性を踏まえまして、今後の施策例についてお示しをしてまいりたいと思います。

ちょっと資料が飛びますが、資料9にありますとおり、今回が3月29日の企画部会になります。年度をまたぎまして、春の第1回企画部会といったところで取組の方向性の議論を頂戴いたしまして、第2回企画部会で中間のまとめ案となるように進めていきたいと考えてございます。

今回の企画部会では、資料3と4と5につきまして、まず事務局から方向性の案をお示しいたしたいと思います。3は総論、4は要配慮者など、資料5は空き家の関係になります。御説明の後、後ほど御議論をいただければと思います。

それでは、早速資料3についてまず御説明をいたします。資料3、総論ということでございまして、1ページは一次報告での方向性、さらに2の施策例ということでこれまで講じてきた主な施策を書いてございます。マスタープランの関係、それからコロナを踏まえた緊急対策についてとなります。

1番の方向性の中で、住宅を喪失した方への住宅セーフティネットの強化とあります。2番目に施策例といたしまして、コロナを踏まえた住まいの確保に関する支援策ということで、都営住宅やささエール住宅の活用など、現在までの対応や今後やっていくことをこちらにてお示ししてございます。

続きまして、3ページ、4ページが、新たな住宅マスタープランに定める基本方針や目標についての案ということになります。現行の第6次マスタープランをベースに、間もなく策定されます東京都の「未来の東京」戦略ですとか、先日閣議決定されました住生活基本計画の目標を踏まえ、さらに、審議会、企画部会にて委員の皆様から頂戴した御意見、キーワードといったところを盛り込んでいて、あくまでこれは現時点のたたき台ということになりますが、右側に新しい住宅マスタープランの基本方針、目標の案ということでお示しさせていただいております。基本方針は「危機を乗り越え、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の住生活を目指して」としてございまして、目標は今のところ全部で9個ありますけれども、1つ目に「新たな日常」、DXの進展等といったところを新たに出しているところでございます。なお、この下に書いてございます全国計画ですが、今回の資料で参考資料として概要、本文をおつけしています。3月19日に閣議決定がなされたということでございます。

続きまして、4ページにはその目標関係で、基本方針、それから目標、さらにその目標にぶら下がる施策の展開のイメージをお示ししています。このオレンジ色になっているところが現行計画から新しい内容かなと思ったところをお示ししています。なお、左側に「ポストコロナ・DX」「3つのC」「気候変動・災害」と書いてございます。これは全体に大きくかかる視点のようなものかなと考えているところでございます。

資料3については以上です。

続きまして、資料4に移ります。資料4は要配慮者など居住者の観点につきまして、施策の方向性の案の御説明となります。

まず、1の現行計画での位置づけということで、住宅確保に配慮を要する方々の状況についてお示ししています。

2ページからは、おのおのの要配慮者の方々の現状を示しています。低額所得者について、低所得階層の構成率の減少ですとか完全失業率の低下などといったところをお示ししています。就労支援との連携等が必要というところかと思っております。また、子育て世帯についても、全体と女親のひとり親世帯数をお示ししています。こちらに書いてあるような配慮事項があるかなと思っております。

です。

続いて、4ページ、高齢者について、人口推移ですとか高齢者の方が住まいで気になっているところをお示ししています。バリアフリー、死亡事故、生活支援との連携、そういったところが配慮すべきところかと考えてございます。

5ページは障害者と外国人についてになります。障害者の方の推移はこちらのとおりです。配慮すべき事項も、事故・トラブルに対する不安から入居を拒まれやすい、また自立支援との連携、そういったところを配慮すべきと考えてございます。また、外国人の人口の推移についてもこちらのとおりです。こちらが入居を拒まれやすい状況ということを書いてございます。

これらの要配慮者の方々の状況に対しまして、まず6ページで東京都の住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の概要をお示ししています。都としてどうやっていくかということになりますが、これはセーフティネット法に基づくものでございまして、公営住宅や法に基づく登録住宅の目標はこちらに記載のとおりでございます。さらに、ここでの住宅確保要配慮者としては、法や省令で定める方々に加えまして、東京都の計画で定めたこういう記載の方々も加える形としています。また、法に基づく登録住宅につきましては、都では空き家活用ですとかニーズへの対応といったところから、こういう形で引き下げを行っているところです。

東京都の計画を示した上で、都としての考え方を7ページにお示ししています。市場で適正な水準の住宅確保が難しい理由を①、②、③と整理してございまして、①は低所得・低資産で経済力が低いこと、また、②として世帯の特性に適した住宅が十分取引されていないこと、③入居制限を受けやすいこと。これらにつきまして、低廉な家賃の賃貸住宅、必要な支援・サービスを受けられる賃貸住宅、それから入居制限のない住宅、これらで対応を図っていくということにしております。対応に当たっては、右上にありますとおり、都営住宅、公社住宅、それから民間賃貸住宅、全体の話として居住支援、そういったところで進めていくということですが、今日の企画部会ではこのうち都営住宅、公社住宅の方向性について御説明をしていきます。また、下に関連分野との連携ということで、各種計画など、局をまたいで関連分野との連携も図っております。

次の8ページと9ページで、先ほどのお話のうち、低廉な家賃の賃貸住宅に係るお話を整理してございます。①の低廉な家賃の賃貸住宅というところですが、ちなみに、ここから①、②、③とありますけれども、先ほどの①、②、③と対応するものではありません。便宜上、分かりやすくなるように付番したものでございます。先ほどの話とは別でございます。

まず3-1の第一次報告での方向性、また3-2のこれまでの施策は、こちらにありますとおり、都営住宅の募集戸数、ささエール住宅の戸数など、記載のとおりでございます。また、3-3の施策例といたしまして、こちらは⑤として住宅ストックの充足や人口減少の見込みから都営住宅は現在のストックを活用していくこと、さらに、⑥として、ささエール住宅の専用住宅の登録促進、また、⑦の居住支援協議会の設立促進、⑧福祉・就労支援との連携、さらに、⑨公社住宅における住宅確保要

配慮者向けの取組、そういったところを考えてございます。

9 ページは今のお話のエビデンスになります。先ほどの住宅ストックの話ですとか人口・世帯数の将来的な減少といったところの根拠をお示ししております、こういったところを踏まえた検討が必要となってまいります。

ここまでの低廉な家賃の賃貸住宅の供給のお話でございます。

ここからは、都営住宅、公社住宅に関しまして、居住者の関係全体の今後の方向性をお示していきます。

まず4-1としては、第一次報告における都営住宅、公社住宅に関する方向性についての再掲でございます。

11 ページでは、ここから4-2といたしまして、まずこちらでは都営住宅に関して全体的なことや子育てなど、分野ごとにこれまでの施策、やってきたことを、一次報告に少し戸数等を加筆する形で、また再掲に近い形で整理をしています。

12 ページは公社のほうで、また一次報告のお話を少し修正した形で、基本的にはこちらは再掲でございます。

13 ページからが新たなお話となりまして、こちらから4-3ということで、継続・強化していく施策や新たに実施することを検討していく施策、そういったところのイメージをお示ししてまいります。

13 ページ、まず都営住宅の全般につきまして、①として学生入居の実施、②として親族でない者同士が都営住宅で住み合う仕組みについての検討ということでございます。都営住宅では、これまで高齢者・障害者を除いて同居親族がいることを入居資格としております。こちらに書いてあるとおりです。親族同士の同居ということをこれまで前提としてきたのですが、家族形態の多様化に伴いまして、都営住宅においても新たな住まい方の検討が必要と考えてございます。この後、シェアハウスの運営についてヒューライフコーポレーション様からのお話も伺うこととしております。そのお話も踏まえ、後ほど新たな住まい方に関して、委員の皆様御存じの事例ですとか、実際こういったニーズがあるというお話ですとか、こうしたほうがいいのではないかという御提案ですとか、知見をいただければと思っておりますので、よろしく願いいたします。続いて、③の優先入居の見直しの検討ですとか、あとは子育てとして④の定期使用住宅の募集、⑤の毎月募集、⑥の創出用地での子育て支援施設の整備促進を行っていく考えでございます。

続いて、14 ページ、こちらは高齢者と居場所に関する方向性のイメージでございます。区市町村との安否確認の協定や自治会活動への支援、移動販売などを書いてございます。⑥にAI等のデジタルを活用した見守りシステムの構築、また、⑦地域交流活動の場なども考えているところでございます。さらに、下の居場所づくりとしては、交流施設・コミュニティ農園における居場所創出、集会所のWi-Fi環境整備などを考えてございます。

最後に15 ページです。こちらは公社住宅における施策イメージでございます。子育てについては、

テレワークの専用スペースですとか Wi-Fi 環境の整備、入居機会の充実ですとか憩いの場づくり。また、高齢者については、見守りサービスの環境整備の促進、住み替え支援、福祉へのつなぎですとかコミュニティ活動の支援、自動運転とかそういったところです。居場所づくりについては、空きテナント等の活用、コミュニティ活動などの支援、モデル拠点づくりなどを考えてございます。

なお、公社様の取組については後ほど詳しく御説明があるかと思しますので、そちらをお聞きいただければと思います。

資料4は以上でございまして、続いて資料5に移ります。資料5は空き家に関する方向性の案をお示ししてまいります。

1 ページ目は、第一次報告で御説明した今後の方向性、それから2がこれまで講じてきた主な施策になります。

2 ページ、3 ページ、4 ページに施策例を大きく3つに分けて整理してございます。

まず2ページが(1)といたしまして、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いうことでございます。まずこの考え方ですが、区市町村が対策を効果的に進めるために実態を把握したり、そういったところの対策が重要との考え方に立ちまして、新たに実施する施策のイメージとしまして、先端技術の活用、事業者連携などによる実態把握の効果的な手法の検討、また、区市町村の支援を引き続き行っていくということで考えてございます。

続きまして3ページ、(2)として、空き家の状況に応じた適時適切な対応ということでございます。その考え方として、空き家は早い段階での適切な対応が重要という考え方に立ちまして、下にありますとおり、高齢者の持ち家の空き家化の予防ですとか、固定資産税の納税通知書等を活用した啓発など固定資産税部門との連携、広域的なマッチング体制の在り方の検討、特定空き家化の予防促進、先行事例の共有などとしてございます。

最後に4ページ、(3)として、まちづくり施策等と連携した地域特性に応じたメリハリのある施策展開ということでございます。考え方としては、空き家の発生する背景として、地域の人口動態、都市計画など多様な要因が存在します。そういったところで地域特性に応じた対策を講じる必要があるとしております。この考え方に基きまして、例えば区部中心部などでは流通されにくい空き家やマンション所有者への啓発、また、区部周辺部や多摩地域の区部に近接するところでは高齢者の多い地域での普及啓発を重点的にやることや多様な活用の促進、また、多摩地域などでは大規模団地の活用促進や緑の創出、島嶼部では地域人材を活用した適正管理など、地域特性に応じた対応を図っていくということを考えてございます。

以上、資料3と4と5で、総論と要配慮者ですとか居住者の関係、それから空き家について、事務局から施策例の案を御説明いたしました。委員の皆様からいろいろ御意見をいただければと思いますので、よろしく願いいたします。

## ○大月部会長

どうも御説明ありがとうございました。ただいまの説明は、これからの都の施策イメージについて事務局からの案をお示しいただいたものであります。これを基に今後の答申にて打ち出していく内容について検討していくことになるかと思えます。後ほど意見交換のお時間を取ってございますので、いろいろと御意見をいただければありがたいと思えます。

続きまして、「都営住宅における管理制度等の在り方について」答申に基づく取組についてですが、これは令和元年5月に都営住宅の管理について当審議会から答申を行いました。この答申の中に、引き続き検討を要する課題というものがござります。その取組状況について今から御説明をお願いしたいと思えますが、この御説明の後に、先ほどの都の施策イメージ、それとこの都営住宅の管理制度について併せて御意見、御質問を承りたいと思えます。

それでは、御説明をよろしくお願ひいたします。

## ○渡辺管理制度担当課長

東京都住宅政策本部都営住宅経営部管理制度担当課長の渡辺です。それでは、資料6、東京都住宅政策審議会答申「都営住宅における管理制度等の在り方について」を踏まえた取組について御説明をいたします。

まず1ページ目ですが、次期住宅マスタープランの策定時に併せて検討を望むとされた課題として御提言いただいた3点、地域における都営住宅の在り方、都営住宅の管理制度について、多世代共生に配慮した都営住宅の整備についてお示しをしております。

それから、2ページ以降にそれぞれの課題に対する取組状況を記載しております。先ほどの資料4のうち、都営住宅の今後の施策の方向性の内容と重複するものについては省略をさせていただきます。主なものについて御説明をさせていただきます。

まず2ページの地域における都営住宅の在り方についてですが、都民が住み慣れた地域で住み続けられるよう、都営住宅の建て替えにおいて従前居住者の世帯構成等を踏まえた計画的な型別供給を実施しているほか、敷地の有効活用による地域のまちづくりへの貢献などに取り組んでおります。また、地域における住み替えが円滑に図られますよう、中堅所得者向けの都施行型都民住宅の居住者の方が入居後に収入減少等をした場合に、都営住宅の申込みが可能であることの周知を行っております。

3ページ目ですけれども、新たな住まい方の多角的検討ということですが、先ほど御説明があった検討に加えまして、これまでの取組としまして目的外使用許可によるグループホームとしての活用などを行っております。

4ページですけれども、既存ストックの有効活用のためということで、これまで住戸あっせん基準の緩和や毎月募集、随時募集の拡充など、募集制度の改善に取り組んでおります。また、災害時には都営住宅の一時提供を行っております。

5 ページですが、利便性係数再検討についてですけれども、これは、入居者の方が受ける便益を反映させた家賃設定ができるようにということで、国が定めております家賃算定の係数の上限を見直すよう引き続き国に要望を行っております。

6 ページですが、多世代共生に配慮した都営住宅の整備として、建て替えにおいてファミリー向け住戸の整備を進めているほか、災害への備えとして防災用資機材の保管場所を整備しております。また、入居者の利便性向上のために、都営住宅の敷地内にオープン型宅配ボックスを設置するモデル事業を開始しております。

最後に 7 ページですが、省エネ、断熱性能の確保といたしまして、共用部等におきます照明器具の LED 化を計画的に進めているほか、建て替えにおきまして断熱等性能等級の最上位の基準を満たす仕様で整備を進めております。

簡単ですが、説明は以上でございます。

## ○大月部会長

御説明ありがとうございました。ただいま、まず都の施策イメージ、それから答申に基づく都営住宅等の取組状況について御説明がございました。

それでは、ここから 40 分ぐらい時間を取ってございますが、意見交換の時間に移りたいと思います。御発言希望の方は、チャット機能を使って、どの資料の何ページについて御質問あるいは御意見があるかということをご付記した上で「発言希望」と入力して表明いただければと思います。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御発言をいただきたいと思いますので簡潔に述べていただくようお願いいたします。また、質問については、お答えできるものはお答えするというにしたいと思いますので、御意見か御質問か、どちらかが分かるようにおっしゃっていただければと思います。

なお、時間等の節約のために、複数の委員から御質問、御意見をいただいた上でまとめて事務局から回答させていただきたいと思っておりますので、まずチャットのほうに書き込んでいただきたいのですが、その間、私から質問と意見が 2 つほどございますので、それからよろしいでしょうか。

まず 1 番目が質問なのですが、資料 4 の 13 ページ、今後の施策の方向性です。これは都営住宅に関することなのですが、都営住宅におけるシェア居住とかが書いてありまして、親族でない者同士が都営住宅で住み合う仕組みを検討ということなのですが、具体的に親族でない者同士が住み合うというのはどういうイメージをなさっているのかをお伺いしたいと思います。私は LGBT の方々なんかを考えておられるのかなと思っておりますので、その辺の質問でございますので後ほどお答えいただければと思います。

2 番目は意見でございます、資料 5 で 3 ページ目辺りに、今後の施策の方向性の空き家のほうで、空き家の事前予防みたいなことが書いてあります。固定資産税のことも書いてございますが、例えば

神戸市さんなんかでは、利用の見込みのない全ての空き家を対象として、固定資産税の住宅用地特例を適用しないという一歩踏み込んだことを検討されておりますが、都ではここに書かれているいろいろな検討の中でそうした固定資産税に関する取組が積極的に図られるべきだと思っておりますので、ぜひ神戸市さんのような検討も含めて御検討いただければと思っております。2番目は意見でございます。

これは私からで、後でまとめてお答えいただければと思います。

それでは、早速何人かの先生方から質問をいただいておりますので、まず齊藤広子先生、よろしいでしょうか。

### ○齊藤委員

資料5の4ページ目に、高経年マンションに居住する高齢の区分所有者に向けた将来的な住宅の管理・処分などに関する普及啓発によって空き家の予防を考えていきたいということがありまして、具体的にどういうことをお考えなのかということで、できましたら補足説明をお願いしたいということでございます。

### ○大月部会長

ありがとうございました。高経年マンションの空き家の問題について、具体的な施策をどうお考えかという御質問でございます。

続きまして、有田先生からいただいておりますが、よろしいでしょうか。

### ○有田部会長代理

資料4の6ページ目です。東京都の住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の内容でお尋ねしたいのですが、公営住宅の供給の目標値が書いてあって、その下にセーフティネット法に基づく登録住宅というのがあるのですが、供給目標は3万戸になっているのですが、こちらについて現状でどのくらいの実績があるかということと、前回の住宅マスタープランにこの指標は既に入っていたかどうかを教えてくださいたいと思います。

あともう一つは、登録住宅の面積基準の緩和とあるのですが、国土交通省令で定める25㎡よりも緩和するというので、既存住宅を活用するというので現実を踏まえた考え方かと思うのですが、これを緩和することでどれだけ効果があるのかとか、あるいは緩和することのデメリットは何かということについて、検証するためのデータはどのように集められているのかということについてお尋ねできればと思いました。

## ○大月部会長

質問の答えは後でいただくとしまして、次に野澤先生、お願いいたします。

## ○野澤委員

私のほうは資料5の、空き家の今後の施策の方向性というところなのですが、空き家問題というのは非常に複雑化、多様化していて、一くくりに論じてもなかなか解決しないよということが既に分かってきていると思うのですが、その中で、これまでこの住政審でもいろいろ議論されてきたように、東京都内の市区町村でも空き家対策の進捗状況とか取組状況に結構差が見られるということで、特にやるべきところがなかなか十分にできていないかなというところもあるということなので、そういった意味で、都内全域で空き家対策が着実に展開されるように、もう少し中長期的な視点から都として空き家対策の考え方や具体的な取組を示して、区市町村の取組をもう少し誘導していくということを戦略的にやっていく必要があるかなと思っております、今後の住政審の議論にもよりますけれども、このマスタープランでは、空き家にもいろいろなフェーズがありますし、いろいろな状況、地域の特性もあります。特に東京は多様ですので、マスタープランでは示し切れないもう少し具体的な部分について区市町村とか民間事業者に対して分かりやすく明示して、戦略的、効果的に施策を展開するといった、例えばですけれども、東京都の空き家施策方針とかガイドライン的なものをもう一個作ってみてはどうかという意見です。

実際に大阪府では空家総合戦略というのを策定されていまして、空き家対策を戦略的かつ集中的に進めるためのことを府がやっているの、都ももう少し中長期的な視点からそういった戦略的なガイドライン的なものが必要ではないかと思っております。

その際に、資料5の施策例というところにもありますけれども、東京都は空き家対策のモデル事業的なことは全国的に見ても先進的なことを結構やっつけやいまして、これまでの成果とか、あるいは見えてきた課題みたいなものをきちんと洗い出して、それを踏まえた上で、かつ空き家の発生予防から、特定空き家未満、そして特定空き家になってしまったものというフェーズに分けてきちんと具体的な施策の方向性をガイドライン的に示していくということが、結果的に東京都の全体として非常にいいのではないかと。これは意見です。

## ○大月部会長

野澤先生、御意見ありがとうございました。

それでは、続きまして、住団連の小田委員、よろしくをお願いいたします。

## ○小田専門委員

昼からまた別の会議があつて早めに抜けないといけないので、先に意見を言わせていただきます。

まず資料3の4ページのところで新たな目標と施策の展開を幾つか例示されていますが、例えば目標の4つ目の長寿社会、高齢者の居住安定のところで、最近我々の仕事の中では住宅の温熱環境に非常に着目した議論がされています。ぜひそういう視点も加味していただければと思います。

また、目標の下から2つ目、災害に強い住まいづくり・まちづくりのところで「災害時に住み続けられる住宅」と書かれていて、実際に都民がこれを見たときにどういうイメージを持たれるのが多分分かりにくいのではないかと思います。私自身は、例えばゼロエネルギー住宅みたいなことを、つまり災害時でも停電時でも自立的にエネルギーが発生して生活が続けられるようなものをイメージしているのかなと思いましたが、もしかしたらそうではないかもしれないので、もう少し具体的な記述があったほうがいいのかと思います。

それから、目標の最後のところで、ストック循環の話ですが、何よりも大事なのは、今あるストックの維持管理をすることで長く使えるものとして管理し続けることが大事だと思います。また、市場で循環させるためにはストックの価値を適正に評価する仕組みが必要なので、そういう視点も含めて対策の中にぜひお書きいただければと思います。

それから、これは質問なのですが、資料4の7ページに図がございまして、③のところで社会関係力が弱いなどの属性で入居制限を受けやすいと書かれているのですが、この「社会関係力が弱い」という言葉遣いは一般的に使われている言葉なのかなと疑問に思ったので、教えていただければと思います。

最後に、資料5の4ページですが、ここは空き家のことをいろいろ書かれていまして、空き家そのものをどのように利活用するかということがいろいろ書かれていますが、空き家が多数発生している郊外のニュータウンなんかは最近のテレワークの普及などでもう一回見直される動きも出てきているので、全体を通してなのですが、ぜひ郊外ニュータウンを再生するとか魅力を高めるといった視点をもう少し力強く全体に打ち出していただければと思います。

## ○大月部会長

御意見、御質問をいただきまして、ありがとうございました。

続きまして、山本先生、お願いいたします。

## ○山本委員

質問が2点です。資料3の一番上のところで今後の方向性というところがありまして、住宅を喪失した方や低所得者の方などに対する住宅セーフティネットの強化が図られるべきということで、このとおりだと思います。昨今、例えば社会福祉協議会などでは、緊急小口資金の受付などを行いますと多くの外国籍の方が申込みに来られるということで、非常にコロナ禍の中で外国籍の方は住まいを喪失している方がいらっしゃるのではないかと。その場合、外国籍の方に対しての特段の方策が考えら

れているのかどうかということをお聞きしたいというのが1点です。

もう1点は、同じく資料3の新たな目標と施策展開のところで、目標の下のほうに「災害に強い住まいづくり・まちづくり」というところがあります。こちらは都民の方もすごく関心が高いところだと思うのですが、いろいろなアンケートを見ておきますと、発災時に障害を持った方が家庭にいらっしゃる、あるいは障害を持った子供さんがいらっしゃる場合、福祉避難所がどこにあるか分からないとか普通の一般の避難所に行けないという声が非常に大きいのです。その辺りのことは、もしかしたらこの住宅政策というのではないかもしれないのですが、何かお考えのことがあったら教えていただければと思います。

以上の2点です。

#### ○大月部会長

御質問ありがとうございました。

続きまして、河端先生、よろしく願いいたします。

#### ○河端委員

私から2点あります。まず資料4の1ページのひとり親世帯についてですが、ひとり親の住宅確保が困難な世帯は、特に子供が小さいとその困難度合いが大きいと思います。就労と子育ての両立は子供が乳幼児の場合は外出もままならなかったり、親は社会的経験が少ないので、子供の年齢、例えば6歳未満の乳幼がいる場合は特に住宅困窮度合いが高いということに配慮されるとよいと思います。

2点目は、資料5の2ページ目の今後新たに実施する施策で、空き家の実態把握の推進のために先端技術の活用が盛り込まれていますが、これは今後重要なポイントだと思います。ただ、各市区町村がばらばらに異なる先端技術を活用するとよく分からなくなってしまうので、お互いに情報を共有したり、市区町村それぞれが情報公開をするよりも、例えば東京都が一元的に情報を公開したり共有したりしていくとよいと思います。

#### ○大月部会長

御意見ありがとうございました。

続きまして、白井委員、よろしく願いいたします。

#### ○白井専門委員

資料4の7ページについて、質問というか、御紹介いただければと思います。「関連行政分野との連携」とありますが、都営住宅という制度上、公募原則、抽せんという形になると思います。その中で当せん倍率の優遇等いろいろやっておられると思います。そういう意味で、逆に福祉部局は人につ

いた施策というので困っている人に対して住宅も含めていろいろなサービスの提供をやっておられると思います。という意味で、当せん倍率優遇だけだとなかなか関連行政分野との連携は難しいと思いますが、都営住宅の活用について必要な人が入居できるよういろいろな工夫をされているのであれば、それについても御紹介していただければありがたいと思います。

#### ○大月部会長

ありがとうございました。

これは今いただいている中で最後になりますが、伊香賀先生、よろしく願いいたします。

#### ○伊香賀委員

チャットにも書き込みました。資料6の7ページに関する質問なのですが、その前提として、3月に閣議決定された住生活基本計画では、新築だけではなくて良好な温熱環境を備えた住宅ストックの整備、それから2050年カーボンニュートラルということでLCCM住宅とかCLT造中高層住宅というのが加わりました。それを踏まえて、資料6の7ページの記載は少しそこら辺が弱いのではないか、全国計画に対応しても少し弱いのではないかと思いましたので、お考えを。

都営住宅だとなかなか予算上難しいとかがあるかもしれませんので、それに限らず、民間のものを誘導していくとか、東京都の脱炭素の計画にちゃんと対応した政策が強調されているのではないかと思います。

#### ○大月部会長

伊香賀先生、御意見ありがとうございました。

大体チャットでいただいた御意見は今承ったとおりにかと思いますが、たくさん御意見、御質問をお寄せいただきまして、ありがとうございます。以上の御意見、御質問に対してまとめてという形で事務局から御回答をいただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

#### ○土屋経営改革担当部長

都営住宅の経営改革担当部長の土屋でございます。お世話になっております。

先ほど大月先生から、親族でない者同士の具体例ということで御質問がありました。私どもで考えているのは、例えば高齢者や障害者とその介護者ですとか、里親と子供ですとか、そういったことが対象になってございます。少し遡ってお話ししますと、都営住宅は制度創設以来、主に同居親族世帯を入居対象にしてまいりました。ですが、今日、都内の世帯に占める中で単身世帯が半数であるなど、家族形態や世帯の人数が変化し、それに伴って、例えば高齢単身者は同一世帯内で世話をしてくれる身内がないなどの状況が出ているのではないかと懸念を持っています。高齢者と介護者、里親と子

供、こういった親族でない者同士が互いに支え合う方々というのが、現行制度では親族でないため、都営住宅の入居対象ではありません。御指摘のありました同性パートナーにつきましても、これは住宅困窮者であったとしても親族関係が確認できないので対象に入っていないということでございます。

それを前提としまして、そうした方々が住宅困窮者である場合、都営住宅の既存ストックの活用を前提としつつ、都営住宅はどうあるべきかという問題意識を持っておるところでございます。現時点では具体的な仕組みの案というのはこれからですが、委員の皆様のお意見を伺って今後の検討の参考にさせていただきたいと考えているところでございます。

### ○武井住宅政策担当部長

住宅政策担当部長の武井でございます。御質問ありがとうございます。

有田先生からいただいた御質問ですけれども、資料4の6ページ、住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画について御質問をいただきました。この計画は30年の3月にできておりまして、前回の住宅マスタープランが策定されたのが29年3月でございますので、その1年後ということになっております。3番の目標の中の公営住宅の供給については住生活基本計画の数値指標と合っていますけれども、住宅セーフティネット法に基づく登録住宅の数はその後に決めたものでございます。この段階で3万戸という決定をしていますけれども、先週末時点で約3万9,000戸が実際に登録されているという状況になっております。

また、登録住宅の面積基準の緩和ということで御質問をいただきました。これは都内の空き家を最大限有効に活用するというところで、30年3月より前に着工された住宅については面積基準を緩和するというところで位置づけているものでございます。この数字は住生活基本計画で言うところの最低居住面積水準よりも小さい数字になっておりまして、これがどのくらい使われたかということでございますけれども、ざっと数字を見ますと10%未満という数字になっております。7%か8%ぐらいの住宅がこれより小さいものだったということになっています。こういった状況を把握しているところでございます。

続きまして、同じ資料4の7ページ目です。この3つの絵が出ているところの中で、「③社会関係力が弱いなどの属性等により入居制限を受けやすいことや」と書いてあるところについて小田委員から御質問がありました。実はこれは、この資料の1ページのところで前回の住宅マスタープランについて引用しております。この資料の1ページ目の冒頭のところに「住宅は、都民が市場において自力で確保することが基本ですが」と書いてあって、①、②、③ということで書いてあるところの③です。ここのところに「社会関係力が弱いなどの属性等により入居制限を受けやすい」という整理を前回の住宅マスタープランでしていただいております。こういった考え方から、今回のマスタープランも同じような形で整理したらいかかなということ考えております。言い方としてはここがオリジナルかなと思っております。

私からは以上です。

### ○飯塚民間住宅施策推進担当部長

民間住宅施策推進担当部長の飯塚でございます。資料5に関する御意見、御質問についてお答えをさせていただきたいと存じます。

資料5の空き家施策につきましては齊藤委員から御質問を頂戴して、あと部会長、野澤先生、小田委員、河端委員から御意見を頂戴いたしました。ありがとうございます。いただいた御意見を踏まえまして、例えば固定資産税の部門ですとか、あるいは区市町村、それと先進的な取組を行っている民間企業とも連携をしながら、どういった空き家施策が展開できるのかを引き続き検討させていただいて、どういったものを区市町村に示していけるのか、野澤先生の御意見も踏まえながら取り組んでいきたいと考えているところでございます。

また、齊藤先生から、資料5の4ページの「新たに実施する施策」というところで、高経年マンションに居住する高齢の区分所有者に向けた普及啓発とは具体的にどんなことをやるのかという御質問を頂戴いたしました。区部の中心部におきましては、その他空き家の大半をマンションの空き室が占めているような状況もございまして、そういったところで、先生も御存じのことかと思えますけれども、管理状況届出制度に基づきまして今情報をいただいているところでございます。これを踏まえて、管理の適正化をどう進めていくんだというところに取り組んでいるところでございまして、マンション管理士会等とも連携をしながら、マンションの管理組合等に対して管理の適正化を働きかけていくと。その働きかけの中で、特に高齢の区分所有者さんが多くお住まいのマンションに関しましては、次の世代によりよく引き継いでいただくような、住まいの終活のような取組をどのように進めていくんだというところもアドバイスをしながら、空き家とならないような普及啓発をまず図っていききたいというところが具体的な取組として今考えているところでございます。ほかにももちろん取組の仕方はあると思いますので、御意見を引き続き頂戴しながらよりよい空き家の予防という施策を検討していきたいと存じます。よろしく願いいたします。

### ○大月部会長

お答えいただいて、ありがとうございます。

ほかにかがでしょうか。

### ○土屋経営改革担当部長

先ほど1つ御質問でお答えが漏れたところがございます。白井委員から、都住は公募が原則なのだけれども、福祉施策と連携した取組等について具体例の御質問があったかと思えます。

資料4の7ページを御覧ください。ベン図が描いてあるところです。都営住宅を活用した福祉施策

と連携ということですが、都営住宅では公募が原則なのですけれども、特に対象を限定して、福祉保健局ですとか事業所管局に割り当てて行う特別割当てという公募の方法を取っております。具体的には、例えば母子生活支援施設の転出者の方ですとか、路上生活者自立支援センターの退所者ですとか、こういった対象を限定しまして、いわゆる特別割当てという方式で事業所管局のほうに住宅を提供しまして、そこで公募を行って入居者を決定する。そういったことで他の行政分野と連携しながら、都営住宅を活用しながら住宅困窮者への住宅の提供に取り組んでおるところでございます。

#### ○武井住宅政策担当部長

引き続きまして、災害時の話ということで、災害に強い住まいづくり・まちづくり関係で小田委員と山本先生から御質問があったかと思っておりますけれども、住宅のほうとして関係部局、例えば防災の分野ですとか福祉の分野と連携しながら取り組んでいきたいと思っております。住宅のほうとしては、なるべく災害が起きた後でも元の住宅に住んでいられるということと、仮に災害が起きたとき、住宅を失った方がなるべく早く避難所から出てこられるための仮住まいということで対策を講じていくような方向を考えているところでございます。

そのほかに、住宅セーフティネットの強化の中で外国籍の方についてのお話があったと思うのですが、都営住宅などでは外国籍の方も同様に入居申込みができるような仕組みになっておりますので、こういった仕組みを使っているかと思っております。

また、伊香賀先生から温熱環境のお話がありました。温熱環境のお話については引き続き次回の中で、またこちらのほうから資料を用意して御説明させていただきたいと思っております。

以上、補足です。

#### ○大月部会長

ありがとうございました。事務局からのお答えは以上ということでよろしいでしょうか。

#### ○武井住宅政策担当部長

結構です。

#### ○大月部会長

どうもありがとうございました。非常に多岐にわたる御質問、御意見に対して手際よくお答えいただいたかと思っておりますが、委員の皆様で「私の質問に答えられていないよ」という方はいらっしゃいますでしょうか。いかがでしょうか、大丈夫でしょうか。

一応これは録音していると思っておりますので、事務局で議事録を作る際に各先生の御意見、御質問をもう一度きれいに整理した上で御対応いただければと思います。

あと、今回お答えいただいた内容に対してもうちょっと突っ込む必要があったりする場合は、後ほど個別で結構ですので、事務局のほうにいろいろ御意見とかをお聞かせいただければありがたいと思います。では、これに関しましては以上でよろしいでしょうか。

御協力ありがとうございます。

では、続きまして、議事の3番目、「ヒアリング」に進みたいと思います。今回は東京都住宅供給公社さんと居住支援法人のヒューライフコーポレーション、お二方から御説明をいただきたいと思います。

それでは、早速ですけれども、住宅供給公社さんから「公社住宅ストックの現状と今後の事業展開について」をお話しただけということでございます。公社さんは、公社住宅の提供並びに都営住宅の管理の受託などを行っていらっしゃいますが、今日は公社住宅の供給について、都の住宅政策を踏まえつつ様々な取組を進めているという点についてお話を伺えるということでございます。

それでは、都公社の戸松健担当部長、どうぞよろしく願いいたします。

## ○戸松部長（JKK）

東京都住宅供給公社の戸松でございます。それでは、私から公社住宅ストックの現状と事業展開について御説明をさせていただきます。

資料の1ページ目を御覧ください。都内区市別の公社住宅の管理戸数を示したものでございます。当公社は昭和25年から賃貸住宅の供給を行っておりまして、現在、都内の広範な地域に約7万戸を管理しております。

2ページ目へお進みください。建設年代別の管理戸数を示したものでございます。昭和40年代までに供給したストックが6割を占めています。この年代までの住宅は階段室型の住棟も多く、設備水準の低下も見られるといった課題がございます。なお、公社住宅の利用率（入居率）でございますが、全体で96%を確保しています。

続きまして、3ページ目へお進みください。入居者属性についてでございます。公社住宅にお住まいの方の年齢と世帯人数のそれぞれの割合について、平成24年3月時点と令和2年3月時点で比較したものでございます。高齢化や小世帯化が進んでおりまして、特に建設年代の古い住宅ではその傾向が顕著となっております。団地のコミュニティ機能や地域活動の低下が懸念されています。

次に、4ページへお進みください。公社住宅の管理やお住まいの方への対応についてでございます。先ほど御紹介を頂戴しましたが、私どもは公社住宅のほか、東京都からの受託により都営住宅の管理も担っておりまして、都内で約34万戸を管理しております。入居者の皆様に安全・安心にお住まいいただくための取組を推進しています。

上段の左右ですが、入居者の方からのお問合せは年間40万件ほどございますが、こちらをお受けするコールセンターであるJKK東京お客さまセンターの設置や約400社の工事店と連携して、平常時は

もとより、緊急を要する案件には 24 時間 365 日対応しております。

下段の左ですが、都内 16 か所に設置している窓口センターでは、御高齢の方などの相談に適切に対応するため、地域福祉機関との連携強化に取り組んでおります。

下段の右側ですが、お住まいの方の安否確認要請に対しましては、地元自治体と情報のやり取りなどで協力いたしまして迅速・的確な対応に取り組んでおります。

続いて、5 ページへお進みください。住宅政策を担う公社住宅の役割でございます。公社は、公的団体として時代ごとの社会課題と向き合い、住宅事業を通じてその解決に取り組むことが重要でございます。こうした点を踏まえて、公社住宅の役割を 3 つに取りまとめております。

1 つ目は、ストックを活用した住宅セーフティネット機能の発揮でございます。国の方針や都の住宅政策において、子育て世帯や高齢者など、住宅の確保に配慮が必要な方々の居住の安定を図ることが求められております。これまでの中堅所得者、ファミリー向けとしての色彩が強かった公社住宅の基本的性格を住宅確保要配慮者向け重視にシフトし、取組を進めていきます。また、建設年代が古い住宅は比較的家賃が低廉です。こうした住宅が利用しやすくなるよう、建物の長寿命化を推進していきます。

2 つ目は、交流と共助のあるコミュニティの創出でございます。高齢化や小世帯化が進む中で、これからの住まいにおいては、地域に住む多様な人々がつながり支え合う多世代コミュニティの実現が重要なテーマと考えております。また、将来の労働力不足を見据えますと、介護、保育などの人材不足が懸念され、住民同士による共助の取組を支えることも重要でございます。そこで、近隣地域を含む当該エリアにおきまして、多様な世代・世帯が家族構成の変化やライフステージに応じて居住・住み替えしながらコミュニティを継続する住環境づくりを進めてまいります。

3 つ目は、先駆的な取組の積極的な展開と公共政策的事業の拡大でございます。広く社会や未来を見据えて住まいに新たな価値を創出していくことも公社の役割と認識しております。多様化するニーズに対応して、今後の公的賃貸住宅を先導する新しいタイプの住宅の供給や先駆的モデル事業に取り組んでまいります。また、都の政策連携団体として環境負荷低減や地域防災など、公共政策に資する取組を拡充するとともに、行政と連携して地域課題の解決にも取り組んでいきたいと考えております。

6 ページ以降では、この 3 点の具体的な取組について御紹介をさせていただきます。

1 つ目の、住宅セーフティネットの具体的な施策です。公社では、市場では十分とは言えないひとり親世帯への入居支援に取り組んでおります。公社住宅の入居に当たりましては収入に関する基準を設けておりますが、ひとり親世帯の方はそれを一部緩和し、入居しやすくしております。一部の住宅では、お子様が 18 歳になる年度の末日まで家賃を 20% 割り引く「こどもすくすく割」を導入しております。また、江戸川区や八王子市などの地元自治体と連携して、ひとり親世帯向けの住宅相談会にも取り組んでいます。

右側ですが、育児や介護など、親族同士が助け合いながら安心して生活できるよう、近居の支援に

も取り組んでおります。

それでは、7ページへお進みください。左側では子育て世帯や高齢者等への入居支援制度、右側では若年世帯や新婚世帯を応援する制度を御紹介しています。公社住宅においては今後も住宅セーフティネットを強化する観点から支援制度の拡充などに取り組んでまいります。

次に、8ページへお進みください。2つ目の、交流と共助のあるコミュニティの創出についてでございます。建て替えや既存ストックの活用など、団地の再生を通じまして、各世代のニーズに合った住宅や利便施設の整備とともに、近居の支援を行って、人々が居住・住み替えしながらコミュニティが継続する住環境づくりを目指しています。これを「多世代循環型コミュニティ」と名づけまして、そのイメージ図を掲載しています。取組のポイントを右下のほうに、子育て、高齢者、コミュニティの視点で整理をしております。子育て支援では、テレワーク環境の整備、建て替えやリニューアルを通じた子育て向け住宅の供給、それから空きスペース等を活用した子育て支援施設の誘致を進めていきます。高齢者支援では、シニア向けの住宅を整備するほか、一般の公社住宅においてもセンサー機器等を活用した見守りサービスを導入していきます。コミュニティ支援では、コミュニティ拠点づくりを推進するほか、入居者の方のコミュニティ活動の立ち上げを支援するスタッフをこの4月から配置いたします。また、民間事業者や大学などと連携し、多世代交流支援にも取り組んでまいります。個別団地ごとの特性に応じて、こうしたハード・ソフト両面からの取組を複合的・選択的に展開していきます。

次に、個別団地の再生プロジェクトの取組を御紹介いたします。

9ページでございます。昭和30年代前半に供給した板橋区向原住宅の再生プロジェクトです。840戸の住宅を建て替え、約1,000戸の住宅と利便施設等に再編しました。住宅の建て替えにより創出した用地を活用して、介護系・医療系事業所、特別養護老人ホーム、障害者支援センター、認可保育所などを誘致し、地域の福祉機能を強化しました。多様なコミュニティを育む環境づくりにも取り組んでいます。具体的には、コミュニティサロンやキッズスペースの整備のほか、敷地内に広場を充実させて住民同士や地域の方々との交流を育む環境づくりに取り組みました。また、高齢者住宅と保育所のある住棟に地域交流スペースを兼ねたカフェレストランを併設し、多世代交流の促進にも取り組んでいます。

次に、10ページをお願いします。昭和30年代に供給した小金井市にある住宅で、一部エリアの住棟を建て替え、他の住棟は適切な修繕やリニューアル等の改善により長期活用する現在進行中のプロジェクトでございます。間取りの工夫やWi-Fi設備などのテレワークが可能な環境を整備するなど、仕事と子育てが両立できる住まいづくりに取り組めます。また、御高齢の方向けにバリアフリー性能と見守り・駆けつけサービスを備えた賃貸住宅「JKKシニア住宅」40戸を整備します。住戸の面積を25㎡～35㎡程度に抑え、サービスをセンサーによる見守り・駆けつけに限定することで、低廉な家賃負担で提供するものでございます。

次は、今画面に出ております町田木曾プロジェクト。町田駅からバスで16分、昭和40年代に供給した約4,000戸を超える団地でのプロジェクトでございます。こうした郊外型の大規模団地では、御高齢の方への生活支援、移動支援、コミュニティ支援が課題となっております。このため、団地内の給水施設跡地を活用して、民間事業者と連携し、買い物や家事などの生活支援サービスとコミュニティイベント等を実施する拠点の整備に取り組めます。また、将来を見据えて、自動運転車両による団地内の商店街やバス停までの移動手段の提供と買い物等のサービスを組み合わせた移動支援の実証実験を令和3年度に実施する予定としております。このほか、隣接する大学と連携して、学生が自治会活動に参加する取組や若年世帯の入居促進に向けた住戸リニューアルを推進しております。

12 ページへお進みください。3つ目のテーマである先駆的な取組の積極的な展開と公共政策的事業の拡大です。左側に「健康に配慮した住宅」とあります。これは、健康志向等のニーズに応えるため、この3月、建て替えにより新たに供給した住宅において、当社では初めて住戸内と敷地内を全面禁煙とした取組でございます。今後も禁煙住宅の供給をはじめ、感染症に配慮した設備ですとかフレイル予防を目的とした健康遊具の導入など、健康に配慮した取組を検討してまいります。

右側ですが、「ゼロエミ東京」の実現に貢献するため、これまで以上に省エネルギー化や再生エネルギーの活用等を図る事業ですとか、ペットとの共生を求めるニーズに応える事業などを検討してまいります。

最後になります。13 ページへお進みください。ファミリー向け住宅が不足する小笠原において、現在、東京都と小笠原村と連携の下、当社では初めて住まいを提供するモデル事業に取り組んでおります。今後もこうした行政と連携した政策連携型の事業にも取り組んで、地域の課題解決に貢献していきたいと思っております。

公社住宅の説明は以上でございます。

## ○大月部会長

どうもありがとうございました。

それでは、引き続きまして、株式会社ヒューライフコーポレーション様の御説明に移ります。こちらは昨年秋に東京都から居住支援法人として指定を受けた団体でございます。障害者の就労移行支援を行うシェアハウスの運営などを行っていらっしゃるかと聞いております。今日はそうした立場からシェアハウスの実情や課題などをお聞かせいただけるかと思えます。

それでは、代表取締役の内川昭彦様、どうぞよろしく願いいたします。

## ○内川様（ヒューライフコーポレーション）

株式会社ヒューライフコーポレーションの代表をしております内川でございます。よろしくお願いいたします。居住支援法人も執り行わせていただいております。

今回は私どもが運営しておりますセーフティネット住宅の「エルシェアート羽村」の運営についてお話しさせていただきます。1項目～18項目ありますけれども、今日は短い時間の中ですので簡潔にお話しさせていただきます。

株式会社ヒューライフコーポレーションは、文京区の本郷に拠点を置きまして、居住支援法人としては東京都羽村市小作台のエルシェアート羽村内に居住支援本部を設置しております。事業運営としては、居住支援法人から、厚生労働省がやっております障害者の就労移行支援とか定着支援、グループホームという形です。セーフティネット住宅としましては、エルシェアート羽村の49室、そして4月1日にオープンしますエルシェアート清瀬の30室、それからエルシェアート籠原の32室という形になっております。

エルシェアート羽村の平面図でございます。

事業実施の経緯と目的についてお話しさせていただきます。株式会社ヒューライフコーポレーションは、東京都の認可を受けまして、東京都文京区に障害者の就労移行支援事業所を平成28年4月に開所させていただきスタートした企業体です。就労移行支援という就職をさせる訓練の場を提供させていただくような形で進めさせていただく中で、大手の就労移行支援とは異なり、週1回の方から受け入れてやらせていただきました。その中で、就職の訓練をするのですけれども、精神の体調コントロールがどうしてもできなくてお休みされる方が多々おられます。やはりこの訓練の時間内だけではなくて私用時間の中でコントロールすることが大事だということが分かりまして、この居住支援法人をやる一つのきっかけとなったわけです。

また、訓練生の中には生活保護で障害者の方もおられまして、「どうしても湿気があって、太陽もないんだよね」という方がおられたのですけれども、一番の問題は、複数の男性が夜も騒いで、どうしてもアパートが怖くて怖くていられないという中で、生活福祉課のほうに彼女とともに何回となく訪問をさせていただいて、環境改善をすることによって自立が促されるということをお話しさせていただきました。しかし、近隣の不動産を回ったのですけれども、生活保護かつ障害の方で、保証してくれる家族もいませんでしたので、複数の物件を当たり住居を確保した経緯もありまして、やはり私どものほうが居住支援法人、セーフティネット住宅をしようということで、セーフティネット住宅のことをWeb上で知りまして、羽村市に日野自動車の寮がありましたので、ここをセーフティネット住宅として生活困窮者や障害者、高齢者をサポートするシェアハウスを造ると決意しまして、私どものグループが購入して私どもがサブリースとして運営しております。

ただ、セーフティネット住宅が始まったところだったので、セーフティネット住宅という言葉は聞いたことがあるけれども、どういう内容なのかというのが分かりませんで、最寄りの市役所に行きましたけれども、生活福祉課ではノーと言われ、課長以上にプレゼンをすることになったのですけれども、プレゼンの最後は「私どもの市町村では要りません」という反応で終わりました。その中で1年間の月日をかけてサポートつきシェアハウスを令和1年5月にオープンさせていただいた経緯がござ

います。現在は市役所さんとも友好的関係を取らせていただきまして、生活福祉課とか障害福祉課と連携を共に取りながら、社協さん、西多摩保健所、地域包括、大手の病院とか訪問看護、訪問介護と連携をして、個々のカスタマイズをしてサポートをさせていただいております。

エルシェアート事業の目的としては、無料低額宿泊所や障害者のグループホームでは対応できない生活者とか障害者、高齢者、児童養護施設を卒業された方に自分らしく生活していただきたいということで、応援と協力をしております。

契約内容としては、ここに書いてありますとおり、定期建物貸借契約書で再契約型になっております。家賃は4万 5,000 円で、共益費は1万円。退去事由としては1か月前予告ですけれども、生活保護の方が多くもありまして、生活福祉課と事前協議をした上で、生活福祉課から連絡を受けて解約をするという形になっております。

ルールも、一般的なシェアハウスのルールブックは出しておりますけれども、基本的に高齢者とか障害者とか生活困窮者が入っておりますので、1つの例としては、掃除とかごみは当番制がないような形を取っております。これは1つのトラブル回避として、高齢者の事故防止とか精神疾患者のストレス軽減を加味してのルールでございます。そのルールを補うために、施設からは出られないけれども「私はそういうふうに働きたいんだよね」という方につきましては、仕事項目を細かく 100 項目に分けまして、施設内の管理とか清掃業務をやりながら賃金を支払って事業をする1つの流れを作っております。

私どもの中でルールを作ることは簡単で、入居者がルールを作ることも簡単です。でも、高齢者、障害者、生活困窮者が入居しておられますので、私どもの中ではやはりルールを守らせる仕組みを作るということで、習慣化というものを私どものほうでやっております。これは、スタッフが行動を起こすことによって反復・継続するような形を取ることで入居者の意識変革を行いながら、一つ一つ習慣化していったような形です。

入居者の募集については、セーフティネット住宅という基礎基盤があります。それを説明することも大事なのですが、その上に立つ事業モデルがどういうものであるのかということも明確に、ホームページとかパンフレットとかを作りまして掲載しております。ターゲット先としては、ここに載っているような形でございます。また、想定入居者につきましても、エルシェアート羽村内に入っている入居者のことを記載させていただいております。最近多いのは、児童養護施設を卒業される方、そして里親で預かっておられる方が息子さん・娘さんをこれからどのように社会へ自立させていこうということで、すぐに地域に出すのではなくて、こういったサポート付きのシェアハウスの中でやりながら自立という方向を目指させてあげたいということで問合せが増えております。

入居者の継続入居期間としましては、契約件数 72 件に対して、最短期間が1週間とか、この方は精神疾患で過敏性がありましたのでそういった形で出ております。最長期間 23 か月の方は、退院して障害者の精神疾患で入ってこられるのですけれども、経済的だけではなくて社会に出る課題というもの

を抱えておられまして、その2つを併せ持った方が今長く入っておられます。

その中で、先ほどグラフでもありましたとおり、退去の理由として、マーケットの確立とサービス及びサポートの積み上げ時期によるビジネスモデルが不確立ということがありましたので、ここで25.2%の退去率と。これはやはり行政——生活福祉課とか障害福祉課との不連携ということがありましたので、無料低額宿泊所を運営されているNPOの方に引継ぎをさせていただいた。また、新型コロナウイルスで2020年1月から6月までで24名の退去者が、退去率だと33%出たと。これは、外国人の方が、国がロックダウンをするということで帰国されたり、障害者の方がシェアハウスで密になるということで退去された形でございます。

ここでサービスとサポートの役割についてお話しさせていただきますけれども、私どもとしては、地域包括システムのような形を取りながら、個々の病状・生活に合わせたカスタマイズを提供していくと。ステップ・ステップで、カンファレンスとかそういった面談を行いながら、その子が自立できるような、社会に出られるようなカスタマイズを提供していく形を取っております。また、サービスにつきましては、行政ができなかったり相談支援事業所とかあらゆるところができない生活保護の新規や移管のサポートとか、住居の転入、自立支援の手続や障害手帳の住所の変更とか、また、年金の控除とか、複数の年金がある方もおられますので、それを1つにまとめたりすることもさせていただいております。サポートとしては、定期面談、その方に関わる病院、社協、訪問看護、訪問介護とのカンファレンス、そして病院とのカンファレンスというものを密にさせていただきながら連携させていただいている形です。

勤務体制としては、運営人1名、運営事務1名、宿直1名という形になっております。この中で、勤務時間が平日の月曜から金曜まで、9時～17時という形で、土・日・祝日は今運営を休んでおります。これは、一番初めに御夫婦の管理人を入れさせていただいたのですけれども、やはりアットホーム感が出てしまいまして依存度が増えていくと。依存度が増えることによって管理者が運営をすることが難しくなるということが出てきましたので、その依存度を減らすという仕組みづくりの中で、勤務時間が平日の9時から5時までと、土・日・祝日を休みにしております。ただ、土・日・祝日は今まで運営してきまして緊急対応が1件しかありません。あとは土・日につきましてはほぼ緊急連絡もないような状態でございます。やはり依存度が下がることによって施設内の入居されている方の自助度が上がっていくということが見られております。

共用部分のルールにつきましても、こういった専門的な知識と経験による、問題・課題が起こったときの入居者のルールを設定させていただく形を取っております。

また、ハード面につきましては、2階、3階、4階がセーフティネット住宅ですので、2階に高齢者の方と若い発達障害の方を入れる形を取って、若い子たちが高齢者をフォローするという流れを作っております。また、3階は男性の精神疾患の方を入れさせていただいて、病院とか医師とかソーシャルワーカーとお話ししながら、診断書を読みながら、本人と面談の上で部屋を決定させていただ

いております。ただ、ここに入りたいと言われても、隣の部屋の入居者から影響を及ぼす場合もございますので、その場合は情報を開示して納得していただいた上で生活に影響のない部屋を御案内しております。

ルームシェアにつきましては、私ども、ルームシェアの実績は外国の方でありますけれども、基本的には無料低額宿泊所が今後1室に1人という方向性も出ておりますので、今後も基本的には1人1室という形を執り行わせていただきたいと思いますと思っております。その中で、シングルマザーのひとり親の方からの御連絡がすごく多くて、私どものほうでハード的に対応できないので入居される方はいませんけれども、このひとり親というところが、親御さんが精神疾患の方で息子さんがおられたり、働いておられるけれども子供が療育という方もおられますので、そういった方からすごく相談が増えてきているのが現実でございます。

都内におけるシェアハウスのニーズ動向としては、上にありますとおり、令和2年9月15日時点の高齢者人口（65歳以上）は311万人です。高齢者の増加というものもありますが、サービスつき高齢者住宅とか有料（老人ホーム）とか、そういったものがビジネスモデルとしてありますので、居住支援法人が参入したりしております。やはり参入しやすい形ではあると思えます。

下の精神科病院で1年以上入院している障害者の方のシェアハウスにつきましては、今エルシェアートが執り行っていますとおり、専門的な知識をどのように習慣化させてコントロールしていくかというところが非常に重要なポイントとなりますので、ここにつきましては専門的な課題をどうやってクリアしていくかということが一つの入っていくような流れになると思えます。

もう一つは、生活困窮者の部分について、私どもとしては無料低額宿泊所と重ならないセーフティネット住宅の条件づけが必要になってくると思えますので、経済的な理由だけではなくて、一つの自立するための、社会に出るための課題を今後設定して、そういった方々が入っていくような中間のシェアハウスもあり得るのではないかと考えています。

現状の運営における課題としましては、セーフティネット住宅というのは次第に居住支援法人も出てきましたので周知されている部分もあるのですが、その居住支援法人がどういったビジネスをやっておられるのかということをもだまだ理解されていない行政とか医療機関とかがありますので、そういったビジネスモデルを定期的なセミナーで発言していくということも大事ではないだろうかと考えています。

行政との一つの連携としては、生活福祉課とか障害福祉課との連携を密にできるような関係を取っていくのが大事であると。それと、生活困窮者においても、前年の所得のところで条件設定されていますけれども、派遣切りの場合は基本的にその時点で収入が途絶えるわけですから、そういったところも諸条件の改定を行っていただきたいと思います。あとは、児童養護施設の卒業者に対しての受入れ諸条件の追加提案とかをしていただくことによって、すごく運営がしやすくなるのではないかと考えております。

最後に、私どもの今後の事業展開としては、4月1日にエルシェアート清瀬が30室オープンします。これは、就職したい方、就職されている方をサポートしていく居住支援でございます。もう一つは、埼玉県熊谷に複合施設として、セーフティネット住宅32室のエルシェアート籠原、そして障害者グループホーム18室のエルシェアートfan籠原、計50室をオープンさせて、今後、障害者の居住支援と社会に対しての自立を応援させていただきたいと思っております。

株式会社ヒューライフコーポレーションとしては以上でございます。

## ○大月部会長

御報告ありがとうございました。

それでは、ただいま公社とヒューライフコーポレーション、2者から御発表いただきました内容について御質問等がございましたらお願いいたします。チャット機能を用いて「発言希望」と書いていただければと思いますが、いかがでしょうか。

では、その間、私から公社さんとヒューライフコーポレーションさんにそれぞれお伺いしたいのですが、すけれども、公社さんが既存住宅団地について住戸リニューアルをしているという御報告で町田の団地の例がありましたが、例えば既存住宅をリノベーションして違う機能——例えば大阪府の公社なんかだと、配食サービス機能を元住宅であったところに入れるとか、いろいろなことを取り組まれておりますが、そういう非住宅に転用することによって地域のニーズに応えるみたいな取組は公社さんではおやりでしょうか。

## ○戸松部長（JKK）

東京都住宅供給公社では住戸内のリノベーションなどに今取り組んでいるわけですが、これを違った用途に転用するという取組はまだ進んでおりません。これからそういった地域のニーズ等も考えられますので、他の公社の事例、あるいはURさんで取り組んでいる事例なども研究しながら検討を進めてまいりたいと思っております。

## ○大月部会長

分かりました。大阪府公社は結構この辺を頑張っているみたいなので、ぜひとも頑張ってください。よろしくをお願いします。

## ○戸松部長（JKK）

ありがとうございます。

## ○大月部会長

あと私からもう一点、今度はヒューライフコーポレーションさんにお伺いしたいのですけれども、大変間口の広いオールラウンドな対応をされていて大変すばらしい活動だなと思っております。

2点お伺いしたいのですけれども、入居される方の身元保証みたいなことについてはどうやっていらっしゃるのかということと、こうした施設を建てると、通常、障害者のグループホームなんかもそうなのですけれども、周辺の人々からいろいろ建てるなという反対が来ることが多々あるように聞いておりますが、その辺はいかがでしょうか。2点お願いいたします。

## ○内川様（ヒューライフコーポレーション）

1点目の身元保証につきましては、基本的にセーフティネット住宅の中で連帯保証とかそういったものをしないという形になっておりますので、基本的には入居を拒まないという形を取っております。ただし、入居して転居するときに、最終的に住民票とか戸籍謄本とかがありますので、そこで情報は仕入れさせていただいたりしております。それは個人の方から個人情報のことも了解を得た上でやっております。

2点目につきましては住民からの反対がないかということだったのですけれども、これが障害者のグループホームであれば住民に対して初めから説明責任があるのですけれども、このセーフティネット住宅の中では、民間がやっていくということもありますので、住民説明会に準ずるものがないというのが現状であります。ただ、私どもとしては、基本的には一軒一軒、こういった住宅要配慮者のセーフティネット住宅ですよというお話はして開業させていただいております。

## ○大月部会長

どうもありがとうございました。

委員の皆様から2件来ておりますが、荒委員のお話は東京都にということなので後回しにさせていただきます。山本先生からヒューライフコーポレーションさんへということで、よろしく願いいたします。

## ○山本委員

内川さん、大変すばらしい取組で、ぜひ視察に行かせていただきたいと思いました。

2点お伺いいたします。1点は、勤務体制のところでは依存度を軽減する仕組みづくりということで土・日・祝日は勤務なしと書いてあって、こういう考え方もあるなと思ったのですが、緊急時はどういう対応をされる御予定なのか。もし緊急事態があればということです。それが1点です。

もう1点は、こういう取組で問題なのは、対象者がビジネスとして成り立ちにくいという方々なのです。「新たなるビジネスモデルで」と最後のページに書かれているのですけれども、「新たなるビ

ビジネスモデル」というのはどのようなものなのかというのを教えていただければと思います。

#### ○内川様（ヒューライフコーポレーション）

ありがとうございます。1点目の緊急時につきましては、私どもは ALSOK と連携しております、緊急時にボタンを鳴らしていただくと、基本的には本部のほうに連絡が付きまして、その中で ALSOK が警察を呼ぶのか消防を呼ぶのかという形になっております。また、直通で私どもに連絡が入る体制も取っております。その中で、警察・消防がもしエルシェアートに来られた場合は、消防・警察から私どもの携帯に緊急事態の連絡が入りまして、「今こういう入居者の方がおられますけれども、今から搬送します」とか、「今回は警察のほうで身柄を預かります」という形で、警察・消防と緊急時の連絡が成り立つ形になっております。

2番の問題のビジネスモデルというところでは、確かに基本的には収入というところにおきましては難しい問題がありますが、現在、居住支援法人としての補助金とか、もう一つはセーフティネット住宅と障害者グループホームの複合施設を造ることによって収益性を見ながら、入居した方がグループホームに入りながら今度はセーフティネット住宅に移動する、退院された方がセーフティネット住宅でスローステップを進みながらグループホームに入って最終支援を受けながら自立していくという道で、ビジネスモデルを一つ確立して今後動かしていくような形になっております。

#### ○山本委員

ありがとうございます。

#### ○大月部会長

どうもありがとうございました。

それでは、荒委員、よろしいでしょうか。御発言をお願いいたします。

#### ○荒委員

御説明と御進行ありがとうございます。私からは、事例紹介に関しまして民間の事例をさらに御紹介させていただければというのと、今後の施策に関して東京都に質問させていただければと思います。

事例に関しましては、御紹介いただきまして、ありがとうございました。非常に興味深く聞かせていただきました。民間のシェアハウスもどんどんいろいろ増えておりまして、その中でコンセプト型シェアハウスというものがあります。何か大切なコンセプトを決めて、それに準じてシェアハウスを継続運営していくという形になります。その中で高齢者向けシェアハウスも実は少しずつ増えております。どちらかというと元気な高齢者向けのシェアハウスが多いと聞いているのですけれども、一つ参考の事例になるかと思っております。また、シングルマザー向けというものもありますし、動物保護

といった形でみんなでペットを飼うというシェアハウスも増えていると聞いております。また、英語のレッスンとかもついていたりですとか、そういったものもありますので、何か就労支援とか能力開発とか、そういった形で東京都の施策の中で生かさせていけるのかなと思いました。また、学生が安価に住みながら、その分まちづくりに貢献するといった民間の事例もありますので、それも参考になるのかなと思っております。

ただ、いずれにせよ、トラブル回避ですとか、持続するようにするためですとか、あるいは地域も含めた良好な関係性づくりのために、何らかの形でコミュニティの管理人のような方がいらっしゃるほうがうまくいきますので、コミュニティサロンの施策とかも検討されているということでしたので、そことの連携によってコミュニティの管理人も同時にいるような施策にしていくといいのかなと思っております。

続いて、質問なのですが、今後の施策4-3、資料4の13ページに関しまして質問させていただきます。先ほど御説明いただいた中だと、現制度では、要は親族ではないとされてしまうが人権的な観点等々において親族とすべきという方々のシェア居住を推進されるとおっしゃっているのかなと思ったのですが、それは里親とか LGBT とか、それに関してはすごくいい施策だと思いましたが大賛成です。プラス、要は他人というか、例えば高齢者同士ですとか、そういった方々についてのシェア居住というのはこの施策の中で範囲に入っているのか、そうでないのかというのが分からなかったのが質問させていただければと思います。

### ○土屋経営改革担当部長

荒委員からの御質問にお答えします。例えば高齢者同士ですとか、その中には高齢者同士でなくても、非正規雇用でなかなか収入が得られない若者同士とか、いろいろなパターンがあるかと考えております。まだ具体的にどうするかというのは、いろいろと研究しながらやっていこうと考えておりますけれども、そういったところも視野に入っております。ただ、先ほど荒委員からも御指摘がありましたように、例えば高齢者同士で住むにしても、では誰が何かトラブルがあったときに相談していくのか、管理していくのか、そういったところも併せて考えなければいけないと考えております。

### ○荒委員

ありがとうございました。

### ○大月部会長

情報提供もいただきまして、ありがとうございます。

あとちょっとだけ時間がありますが、大丈夫でしょうか。

では、そろそろ時間になりつつありますので、今日は東京都の公社とヒューライフコーポレーショ

ンさんから情報提供をいただきまして、御対応くださいまして、どうもありがとうございました。

今日は非常に多方面の領域から多様な御意見をいただきまして、誠にありがとうございました。時間がそろそろ来つつありますので、今日の議論はここまでにいたしたいと思います。なお、企画部会閉会后、お気づきの点とか質問し損なったこと等々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、議事の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御説明をお願いいたします。

#### ○平松企画経理課長

それでは、事務局から今後の審議予定について御説明申し上げます。お手元の資料9「これまで及び今後のスケジュール（予定）」について御覧ください。資料9にお示しをしておりますように、次回の令和3年度第1回住宅政策審議会企画部会は5月の開催を予定しております。詳細につきましては事務局から追って御連絡を申し上げます。また、令和3年度につきましては、引き続き企画部会にて調査・審議を行っていただきまして、令和3年の夏頃に中間のまとめを、秋頃に答申を賜りたいと思います。年度末の住宅マスタープラン策定へとその後進めてまいりたいと思います。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、引き続きよろしくお願い申し上げます。

なお、意見交換の際、時間の都合で御発言できなかった方もいらっしゃるかと思います。大変恐れ入りますけれども、企画部会の閉会后、御意見等につきましては事務局までメール等でお送りをお願いしたいと存じます。お気づきの御意見、お考えなどございましたら、その他の点も併せまして、1週間後の4月5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す。

#### ○大月部会長

御説明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ただいま御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たいと思います。

それでは、本日の会議はこれで終了させていただきます。議事の進行に御協力いただきまして誠にありがとうございました。

午前11時50分 閉会