

令和2年度第4回東京都住宅政策審議会企画部会(令和2年12月23日) における主な御意見の概要

※審議会当日ではなく、別途頂いた御意見も含みます

【子育て支援について】

- 第一次報告(案)で、公共住宅等における子育てしやすい環境の整備として、例えば託児所と一体となったサテライトオフィスの整備等を例示できないか。

【高齢者について】

- 第一次報告(案)で、高齢者居住の住環境整備には、地域の不動産業者や居住支援を業とする民間企業等も主体的な役割を担っており、引続きこれらの主体の役割は拡大すべきであることから、「医療や福祉と一層連携した」を「医療、福祉並びに民間の居住支援事業者などと一層連携した」に改めてはどうか。

【居場所について】

- 第一次報告(案)の現状のところ、高齢者に関しては触れているが、子供や親も地域に居場所がないことが問題になっていると思う。
- 第一次報告(案)の今後の方向性について、積極的に取組を進めるべきと書いてあるが、他の項目に比べると、居場所のところはかなり抽象的過ぎる。今後の方向性としてさらに具体的な施策を書いたほうがいい。
- 居場所づくりというと、これまでは外に出て人が会うという形だったが、コロナ禍もあって在宅でも居場所を感じられるような取組を推進していくといいと思う。例えば私たちも多摩ニュータウンなどでLINEを活用したコミュニケーションの促進をしており、家にも居場所を感じられるような施策を、ICTを活用してやっていくことがいいのではないか。
- 施設運営について、施設の整備と書かれているが、今居場所がない方だけではなく、居場所がある方や、あるいは外からそのまちに訪れるようなものにしていくことによって入居率の改善にもつなげていくことが重要。そういった場所があることによって居場所も生まれ、入居率も改善されるので、ある種象徴的な人気があるような場所を、民間事業者などをどんどん入れて推進していくといい。
- 居場所づくりは、ただ人がいられる場所という印象がどうしても拭い切れないが、会話があって生きがい生まれるような場所を作っていくということが重要。単なる場所があるのではなく、入居者の交流や、趣味を見つけること、役割が与えられることなど、ソフト面の仕掛けを整備していく必要がある。

【マンションについて】

- 災害時、マンションではいわゆる避難待機住宅として対応していく方針を都として考えているのか。
- 地域の防災力を高めていくという意味で、マンションの中に何か地域に貢献できるような災害的な対策のようなものも必要ではないか。
- マンションの高経年化が進んでいるが、これに対応して、管理の適正化を通じた適切な時期の計画的修繕等により、まず老朽化を抑制して長寿命化を図ることが重要。都でも具体的な支援もやっているが、そういう視点もあってもいいのではないか。現実には築 40～50 年のマンションで、例えば配管、防水や外壁の改修工事をして、あと 10 年、20 年今の機能を維持して住んでいこうと取り組んでいるマンションも出てきている。再生だけでの対応は困難なので、具体的に取り組むべき課題。
- 管理情報の開示・提供の重要性、市場で適切に評価されることの重要性を掲げており、その施策の 1 つに現在東京都優良マンション登録表示制度があり、その積極活用によってマンションの維持管理等々と流通の促進を行っていく施策を掲げている。今般、国のマンション管理適正化法に基づく区市による管理計画認定制度を普及促進させていくという項目もあるので、こちらを合体させ、さらにこの施策を進めていくことが非常に大切。
- 管理計画認定制度について、前回企画部会で、この評価制度と区市がこれから行う管理計画認定審査の連携について御提案があったところ。当団体でも既に国にこの両者の接続について要望書を提出し、受理され、現在、そちらの接続について細部の調整を続けている。第一次報告（案）の今後の方向性に、「積極的な情報開示」という文言と「関係団体とも連携を図りつつ」という表記を盛り込んでいただくことを検討していただけないか。
- インスペクション制度の活用に加えて履歴情報を、と発言があったが、それに加え、ここでもそうした情報の積極的な情報開示について言及していただくことを御検討いただけないか。

【空き家について】

- 空き家放置の大きな要因の一つが住宅敷地に対する固定資産税優遇であることは明らかなので、空家法に基づく特定空家対策を徹底するという方向性を打ち出すことはできないか。

【既存住宅流通について】

- 第一次報告（案）で、既存住宅の活用、流通促進ということでインスペクション制度を活用などという言葉があるが、宅建業法改正では、インスペクション、また図面など、その建物がどのように造られて維持管理してきたかという情報も一緒につけて取引をしていくと

のこと。インスペクションの活用だけではなく、「インスペクションと住宅履歴情報を活用し」と書いていただいたほうがより適切ではないか。

- 今後の方向性の中で最初に良質な住宅の供給がされるよう推進すべきということで、方向性としてはこれで間違っていないが、幾つか具体的なことを記述されたほうがいい。例えば、都民が良質な住宅を選択することのメリットの情報発信、あるいは都内の住宅生産事業者と連携した、施主に対する啓発の推進などもぜひ進めていただきたい。
- 安心して既存住宅の売買等が行われるような市場環境整備の例として、「インスペクション制度の活用」に加え「瑕疵担保責任保険の普及」を加えてはどうか。

【地域住宅産業との連携について】

- 当該団体は、都と協働して技術力の向上のために事業者の情報提供を行ってきた。そして、去年の台風では、都から被災住宅の補修工事の支援事業へ協力要請があった。被害の大きかった区を中心に、さらに千葉にも出向き、屋根や外壁、雨樋等の修繕など、建設事業者としてできる限り現場対応を行ってきた。事業者と都とが良好な協力関係を築くことは、住宅政策に関する様々な場面で必ず効果的に作用するため、地域の住宅産業の技術力向上や振興のために引き続き情報を共有し、連携を図っていきたい。
- 地域の住宅産業の技術力向上や振興と併せて、地域住宅産業と連携した都民の住生活向上に向けた啓発にも取り組むべきではないか。

【新技術の活用について】

- DXの推進は、住宅行政にとどまらず、都政全般の行政手続きにおいて推進すべきではないか。

【災害について】

- 団体で、大地震などの災害発生後の生活継続計画に取り組んでいる。地震発生リスクと生活継続リスクに関する評価項目を作り、簡単に生活継続力の評価ができるようにするもの。
- この検討成果を踏まえ、国の助成で災害時の居住継続性能の評価手法を検討し始めた。集合住宅の居住者の多くは地震後も自宅にとどまって生活継続、いわゆる在宅避難が求められていることと、そのために大地震時の生活継続能力の確保が課題となっていることによる。現在評価項目を整理しており、具体的な評価基準について、今検討を進めているところ。

【住宅の断熱について】

- 家が寒いことがいかに高血圧、循環器疾患に深刻な影響を及ぼす。断熱改修をそれなりにすれば、血圧低下や循環器疾患の予防効果につながり得る。血中脂質、心電図異常所見など健康診断結果も、寒い家の人にはクリアしていない人が多い。過活動膀胱、頻尿も暖かい家の人には有意に少ない。お風呂での溺死、高血圧、脂質異常症などの病気で通院も少ない。
- 北海道における冬季の在宅中の平均居間室温が 20℃、東京は 3℃低く 17℃で、東京の冬季死亡増加率は北海道の 1.6 倍もある。都内は、断熱住宅は 2 割しか普及しておらず、それによって冬に命を落とす人が増えている。寒冷な県ほど断熱住宅が普及していて、冬の死者増加が少ない。都内でも断熱住宅の普及率は大きな格差がある。
- 住宅の新築は、建築物省エネ法も強化されつつあり政策的な面では改善の方向に向かっているが、既存の住宅に関してどう誘導していくか、補助金も含めて古い住宅の改善は大きな問題。公営住宅の改善も、もう少し強化したほうがいいのではないか。

【環境について】

- 都は環境については大変先進的なところで、かつて石原都知事が大型のディーゼル自動車を都内から排除するようなことをやったり、今回はガソリンエンジンだけの車の販売を 2030 年までにゼロにするという高い目標を掲げられている。住宅のゼロエネ化についても何か目標年次、あるいは到達目標などを明確にすることをこの際行って、その実現に必要な施策を展開するようなことを今後の方向性として位置づけるべき。

【公的住宅について】

- 都営住宅・公社住宅は建替えが必要だが、その際にぜひそれまで築かれてきたコミュニティがなるべく変わらないということを心がけていただきたい。
- 公的住宅は今後も必要である。どうしても民間賃貸住宅では難しい場合があって、そこでの公的な住宅の重要性を感じている。建替えで数が減ることができるだけないようお願いしたい。

【団地再生について】

- 良質なインフラを完備した大規模住宅団地、ニュータウンは、厄介なお荷物とどうやら捉えられているところを感じられる。諮問文を見ると、未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開についてということなので、現在の高齢化した居住者にとっての居住環境の向上という視点だけではなくて、例えば土地利用の大規模な転換、IT・自動運転技術などの活用、あ

るいはテレワークが一般化したポストコロナ時代を捉えて、そういう新しい時代に価値を持った住宅団地として再生していくという意気込みが感じられるような方向性をぜひ打ち出していただきたい。

【地域特性について】

- 土砂災害特別警戒区域との関係について、レッドゾーンについては、崖地近接等危険住宅移転事業など、わざわざお金を出してレッドゾーンから住宅を外に移転するのを促進するような制度が適用され得るような場所でもあると思うので、レッドゾーンと重点供給地域が被っているのはどうなのか。