

## 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)における主な御意見の概要

### 【目標1 新たな日常に対応した住まい方の実現について】

- 住宅市街地でのシェアオフィス需要に対応する方向性について、基本的には賛成。建築基準法の行政の側からすれば、「用途許可制度」というのは、例外を許可するという建前があるので、政策的判断については、住宅政策とか都市計画サイドできちんと決めて、基準法の方では、周辺の住環境への悪影響をしっかりと評価すると、適切に連携を進めてもらいたい。
- 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る。デジタルの活用等に関連して、こうした技術を住宅政策（施策のシミュレーションや分析）にも活用すべき。

### 【目標2 住宅市街地のゼロエミッション化について】

- 目標2に「ゼロエミッション化」だけ書いてあるが、「脱炭素社会実現」とか「カーボンニュートラル」というキーワードを入れておかないと分からないので修正すべき。
- 脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会でも公共建築が模範を示すべきという議論があった。都の場合は都営住宅と公社住宅が模範を示すべき対象になる。既存ストックに対しても脱炭素ということを考えると、踏み込んだ対策を打つべき。
- 民間住宅において国産木材の使用拡大をするには、業界団体との連携だけではなく、施主である都民に対する啓発が重要。

### 【目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定について】

- 既存の公共賃貸住宅について、メンテナンスや現場でのチェックに関して、「BIM」とか、「三次元GIS」を活用する方法をいろいろ開発していると聞いている。こうし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を大分コストダウンしていける可能性もあるかと思うので、将来的に、東京都でも活用を検討するとよいと思う。

### 【目標5 高齢者の居住の安定について】

- 「住宅のバリアフリー化」として、手すりとか段差だけを取り出すのではなく、「断熱性能の向上」とか、「ヒートショック対策」とか、全国計画に強調して書いてある大事なキーワードを入れるべき。

### 【目標6 災害時における安全な居住の持続について】

- 都民の防災意識を高めるためには、都民が理解しやすい災害リスクの情報発信が必要。東京都のホームページにあるリスク情報（地域危険度、木密住宅密集地域等）について、関連部署と連携して、災害リスク情報をワンストップでわかりやすく情報発信し、見える化して、住宅政策にも活かすべき。
- 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ことが重要。

### 【目標9 安全で良質なマンションストックの形成について】

- 一般の方々に、マンションの高経年化について、管理をきちんとすれば長持ちする、市場性ができるという認識を持ってもらうことによって、計画認定制度や管理適正化が意味あるものとなってくる。
- 管理計画認定制度の普及についても、東京都が関係団体と連携してもらいたい。

### 【目標10 都市づくりと一体となった団地の再生について】

- 団地再生や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、分譲団地では、団地をつくられた事業者が離れてしまっており、受け入れ体制がないと問題意識を感じている。

### 【住宅市街地の整備の方向について】

- 多摩広域拠点域などでは、サテライトオフィスの設置やテレワークの環境整備等に加えて、計画的に整備された既存の高水準のインフラを有効活用し、自動運転技術や地域でのエネルギーマネジメント等の先進技術を活用するなどにより、新しい魅力を創造するという方向性を打ち出すことを期待する。

### 【施策の進捗状況の把握について】

- 施策の進捗状況を把握し、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。

【中間のまとめ（素案）のポイントについて】

- みんなが見るのはこの1枚に限られるので、本文に書いてある大事なキーワードはこちらに反映すべき。