

平成27年度 第3回住宅政策審議会企画部会における主な意見の概要 (平成27年8月6日)

【住宅セーフティネットについて】

- 住宅の断熱化については、木造の戸建住宅以外にも、低層の賃貸集合住宅の断熱性能の悪さも話題になるので、考慮すべき。
- 子育て世帯に配慮した住宅の整備・管理に関する「ガイドライン」などを検討する場合、賃貸住宅を経営する側にとっては、より良いものをつくらせるための上乘せ基準になる。その内容と補助の内容がうまくかみ合い、供給される賃貸住宅が市場性を持つものにならないと、子育て世帯の家賃が上がるだけで全く意味がないので、よく検討すべき。
- 高齢世帯の方々への制度の周知方法として、ホームページの使い勝手の向上等改善も必要だが、それだけでは、高齢者にとっては適切ではないのではないかと。
- 空き家等既存ストックを活用したサービス付き高齢者向け住宅の供給促進について、空き家というとあたかもすぐに使える状態にあるかのように思われているが、中にある荷物等をどのように対処するか併せて考えないと、空き家活用は現実的には進まないのではないかと。
- 空き家が活用され始めて、例えば高齢者の方が家主になると、確定申告など、思わぬ手間が発生し、その結果面倒だから賃貸に出すのは嫌だという話が出てくる。ソフト面も併せて考えて、実際に稼働できる仕組みが必要。
- 日本の雇用環境では、雇用が始まる前提として、住民票が定かである必要がある。居住が安定せず、雇用を始める土俵にのらない方がどのくらいいて、どういう属性か整理すべき。
- 住宅セーフティネットの網の上に落ちてきて、網で救わなければいけない人が一体どのくらいいるのか、また、住宅施策・福祉施策・雇用施策の各施策で重なって支援をしている部分もありそうなので、整理できる方法を検討してほしい。
- 「住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定」のために、住宅のバリアフリー化などの促進を行う場合、公営住宅や公社、URであれば、バリアフリー化を進める手立てがあるが、民間賃貸住宅のバリアフリー化を進める手立てはないに近い。
- 「東京都高齢者保健福祉計画」に東京の地域包括ケアシステムを目指すところがあるが、「高齢者の居住の安定」は、介護や医療、保健福祉を提供するための土台であり、それがないと医療も、介護も、福祉も機能しないものであり、高齢者全体の居住の安定という取組の方向性を示すべき。

- “リバースモーゲージ型の住宅ローン”についての意味するところは何か。新しい概念なので、資料－４－３の８ページにある「リバースモーゲージ」もしくは「住替え型リバースモーゲージ」という表現では不正確に伝わるので、マイホーム借上制度、機構住替え支援ローンによって、高齢者の住替えと資産の活用を図るということを正確に記載すべき。

【空き家について】

- 現に空き家であるものが論点の中心になっているが、施策を考える際には、空き家の予備軍も含めて対応を考える視点が必要。例えば、ある程度老朽化した家は、点検や維持・修理などが適切に行われているのか不明である。長期優良住宅以外でも、履歴や活用状況についてのデータや情報を幅広く集める仕組みを検討したらどうか。
- 空き家を未然に防ぐという視点から、既存住宅の流通をどのように促進するかという課題がある。今までも、都は社会実験などに取り組んできてはいるが、さらなる議論が必要。
- 茨城県のいくつかの自治体で、空き家条例に関わっている。自治体として、例えば水道などの利用状況のデータをもとにして、空き家の把握に努めているが、周辺住民から、危ないから何とかしてくれと情報が寄せられる。そのような物件には、所有者が十数年前に亡くなっており、相続人が多数おり、全員に連絡を取るのには絶望的な状況であるにも関わらず、行政代執行でまでは至らない、必要最小限の範囲内で緊急応急措置などを行政がせざるを得ない案件が年間複数件出ている。
- 建替えを含めた新規建設時に、良質な住宅となるよう誘導すべきだということについて、移住・住みかえ支援機構では、若者が持ち家を取得する際に、長期優良住宅でかつ適切なメンテナンスをしていれば、本人が居住しなくなった場合、借上げを約定し、借上げにかかる家賃の最低額を定額保証する制度をはじめている。若者が持ち家を取得する際に、自ら住み続けるのではなく資産として活用することを想定して、仕組みづくりをすれば空き家の予防策になる。
- 都市計画マスタープランとの関係については、計画的住宅地では、開発された順番に、居住者の高齢化が進み、その後に空き家が発生するため、空き家の発生場所が想定され得る。東京都の地区計画制度などの充実したデータベースのノウハウを区市町村へ提供することで、都市計画と連動した空き家の発生場所を予測し対処できるのでは。
- 所有者が空き家を放置するモラルハザードの問題について、空き家が発生すると誰が困るかという点、近所の住人であり、「割れ窓理論」と同じように、どんどん空き家が増えていく。現所有者、住人が、自らが空き家が発生しないよ

うに努力しないと、資産価値が落ち、近所に伝播し、最終的には市町村のかなりの税収を占めている固定資産税等の税収減に直結するというロジックを認識すべき。

- 非住宅として福祉的な様々な活用ができるようにするには、建築基準法や消防法などの関係法令の規制緩和も視野に入れなければ実現しないのではないか。
- 東京都のマンションの空き家について、どれぐらいあるのか、統計的なデータが必要。
- マンションの空き家について、都内の活用可能な空き家の状況のデータでは、共同住宅の非木造のほとんどが賃貸用であり、分譲マンションの空き家が現状で問題になっていることは、おそらくない。現状で問題となり得るのは、スキークラス近くにかつて分譲されたようなリゾートマンションで、空き室が増えたものは問題になっており、手の打ちようがない。いわゆる適化法上のマンションの空き家に関して、東京都が把握している情報があれば、教えてほしい。
- 超長期的に考えると、タワーマンションの空き家が発生し、除却費用を誰が負担するかなどの問題が発生してくると思われる。現にあるマンションや大規模な賃貸住宅を、将来的に除却せざるを得ない局面に、資金も含めて円滑に対応できるようにという視点で、今から検討しておく必要がある。
- 空き家に対する取組状況が、区市町村によって、かなり幅がある。東京都が、この現状をどう認識し、区市町村との関係でどういう役割分担をしていくのが問題。
- 空き家だけに限らず、都として何をどこまで対応して、区市町村でどうするかという分担の問題は、常時、具体的な政策の議論の上では意識していかなければいけない。