

## 令和3年度第1回東京都住宅政策審議会(令和3年9月10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】

- コロナ禍のテレワークを推進するために、住宅の中で仕事をする、サテライトオフィスで仕事をするほかに、9割が集合住宅である都心区などでは、新規、既存の集合住宅でそういう施設を盛り込むよう誘導することが望まれる。
- テレワークやオンライン教育の学習環境のない子どもたちが地域の居場所で学べるような環境整備についてもお願いしたい。
- テレワークにより居住地の選択の上で通勤時間の制約が減少したことから、地価が低く在宅勤務環境を実現しやすい郊外への移住を推奨する対策案があってもいい。これが結果的に都心集中を緩和して、例えば、多摩地域の人口減少に苦慮している自治体の助けにもなる。

### 【目標2 脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化について】

- 住宅市街地のゼロエミッション化については、都営住宅での取組を優先的に進めるべき。居住者の健康確保に資すると位置付けている断熱性能、太陽光パネルの設置、多摩産材などの利用促進などは重要だと思う。
- 太陽光パネルの設置拡大などより住宅ゼロエミッションが進むことを願う一方で、寿命を迎える太陽光パネルの大量廃棄の問題も聞かれるので住宅廃棄物の課題なども盛り込んだうえでリサイクル可能な建材なども要望したい。
- ゼロエミッション化について新規建造物に対して規制や支援をするということは、当然大事だが、それだと、効果としては数%程度にしか及ばない。圧倒的多数を占めているのは既存建造物であるから、既存建造物のゼロエミッション化への支援を出すべき。
- 既存住宅の環境性能を高めていくアプローチが大切。特に集合住宅では、大きな施設を共用しているので、省エネ対策をするにしても全体で大きなお金がかかる。誘導や補助などの充実が求められる。具体策を進めていくことが必要と考える。
- 電気自動車の普及に向けて、集合住宅では充電設備が課題。都心の超高層住宅などの立体駐車場で充電設備を誘導していく必要がある。

- 保護樹林の指定の促進を盛り込んでいただいている。自治体が保全したくても、マンションデベロッパーに価格でかなわないという課題を聞いているので、自治体と連携しながら、都として緑を守っていくような強化をお願いしたい。
- 今後、住宅自体にエネルギー貯蔵システムが普及していくと思われるが、漏電による火災の発生など、これまでとは異なるリスクにも留意する必要がある。都民に対し、発電設備の日常の維持管理や保守点検の重要性などについて情報提供を行うべき。
- ゼロエミッション化について、国交省、経産省、環境省の3省合同のあり方検討会のレポートに、2030年までに何をやる、2050年までに何をやる、その途中段階でもかなり細かなステップが提案されている。東京都もロードマップを位置付けることを望む。
- 再生可能エネルギーの積極的活用により、地域でシェアでき、無駄なく利用する仕組みを検討し、CO<sub>2</sub>排出ゼロを目指すという方向性を位置付けるべき。

### 【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】

- 「住宅は都民が市場において自力で確保することが基本」と書かれているが、高齢者の一人暮らしや障害のある人はより困難になっている。自力で確保できない人が大量にいる。都は誰一人取り残さない理念で進めることを要望。
- 新型コロナの影響が長引き住宅を失う人が増えている。住宅は生活の基盤。都営住宅などをはじめとする、より一層のセーフティネット住宅の確保と強化が必要。都が策定するマスタープランにはこういった視点を盛り込むべき。
- 長引くコロナ禍の中で若い女性の困窮が高まっているので、一時住宅を利用した方々に、生活を支える福祉的な支援と就労支援、局横断的に伴走型の支援を引き続きお願いする。
- 自治体における居住支援法人の支援とともに、公営住宅の家賃と民間住宅の家賃に大きな乖離がある中で、既存の住宅ストックを十分に活用して住宅のミスマッチを解消していくために、住宅セーフティネットとして家賃の支援が必要と考えている。
- 住宅確保要配慮者のみが入居可能な専用住宅を増やすための取組を是非強力に推進していただきたい。現在、豊島区は都と連携しながら家賃低廉化補助の公募要件の緩和について検討を進めているので、より一層ご支援をいただきたい。
- 東京ささエール住宅制度の実効性を高めていくためには家賃の低廉化をセットで進めていくことが重要。現在家賃低廉化の制度はあるが、導入をしていない区市町村も多いため浸透が進むような施策を図られたい。
- 都営住宅は全く足りていないと思っている。新規建設、借り上げを方針として明記すべき。

- 都営住宅において、親族でない者同士が共に暮らす仕組みの具体化に向けて取り組むと書いてあるが、同性パートナーの入居を認めるなど早急な改善が必要。
- 都営住宅の建替え等に当たり、住宅セーフティネット機能の強化と、人と人との社会をつなぐ居場所の創出を盛り込むことが重要。また、障害者、高齢者、ひとり親家庭、社会的養護が必要な子供たちなどのグループホームやシェアハウスを、公営住宅の建替え、空き家の活用において促進するような政策誘導、制度についても要望する。

#### 【目標5 高齢者の居住の安定について】

- 一人で暮らす高齢者が都心では特に増えてきていて、住み替えの問題などが非常に課題になっている。民間の大家さんの理解を進める、もう一步踏み込んだ促進策などを誘導できればよい。
- 民間賃貸住宅に高齢者が入居するためには家賃債務保証、見守り、駆け付けサービス、死亡時の引き払い費用の保険など、家主のリスクを担保する支援が必要。具体的な支援策の情報や知識を、自治体の担当職員に周知、啓発することが大切であり、安否確認の見守り、IoTを活用したサービスなどは一般住宅でも活用できる。
- 都営住宅について、高齢単身者の需要に対応して、供給を増やすことは困難であることから、困窮度の高い者から入居者を決定するポイント方式を、例えば、単身者にも導入するなど、真に住宅に困窮する者のみが入居できる形にすべき。
- 都営住宅の建替えに当たっても、単に建物を作るだけでなく、周辺環境を踏まえて、地域の居場所やにぎわい施設など、いろいろな形でプラスアルファの機能を持たせると魅力的なまちになる。
- 「地域特性に応じた都営住宅の建替え」について盛り込んでいるが、賛成。東京都と地元自治体が一緒になって、都営住宅の建替えに民間事業者を巻き込んで、地域課題の解決につながるよう取り組んでもらいたい。
- 都では、自治会が担うこととされている都営住宅の共益費の徴収と共用部分の管理の肩代わりを実施しているが、費用の問題から利用にいたらなかったケースも散見される。もっと多くの自治会が利用可能な運用にすべきであり、長期的な視点で言えば、学生入居や若年世代の入居をより促進し、入居年齢のバランスを整えていくことが重要。
- 公社住宅が今後は、住宅確保要配慮者向けとしての性格を重視すると書かれていることは大変重要。高い家賃の見直し、減免制度の拡充、エレベーター設置などが不可欠、できれば、これらが具体的に担保される表現になるように要望する。

#### 【目標6 災害時における安全な居住の持続】

- 台風や地震の際に、空き家の屋根が吹き飛び、人の命や周辺の財産に影響を及ぼすことが問題になる。自治体が緊急対応できることが必要だが、空き家特措法の範囲では難しいという声が市町村から聞こえてくる。空き家の災害対応としての緊急措置や財源的な支援も必要と考える。
- ハザードマップや地域危険度などの災害リスクについて、地図データをもっと活用して情報発信すべき。

#### 【目標7 空き家対策の推進による地域の活性化について】

- 空き家を活用して住宅確保に配慮を要する方に提供する事業については、長期の空き家という前提を取り払って施策を展開すべき。
- 空き家対策に関しては、空き家になってしまったからの対策だけではなく、空き家にさせないための対策を打ち出していくべき。
- 空き家になってから1年経たないと空き家活用の支援の対象とならないと都民から相談も受けた。空き家になる前の未然防止や、支援制度のさらなる活用を進めてほしい。
- 豊島区は空き家率が13.3%と、23区で最も高く、また、空き家の9割が賃貸用であるという特色を持っている。戸建て対策として地域貢献型空き家利活用事業を推進しているが、空き家のオーナーに対して働きかけを行い、更なる活用につなげていくためには、好事例の発信が何よりも重要。

#### 【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について】

- 長寿命化、利便性の向上に役立つ、リフォーム情報、新技術の育成が必要。実際に誘導策として効果が発揮されるよう、実際に中古市場で売却益や賃借料が高められるような工夫の例の紹介とか、情報提供を強化していくべき。

#### 【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】

- 管理組合を支える管理会社の質の向上、人材育成も課題。人が不足していてマンション供給に追い付かず、管理会社の手が足りなくて困ってきているという話も課題。