

平成30年度第1回東京都住宅政策審議会企画部会 (平成30年10月26日)における主な御意見の概要

※審議会終了後に頂いた御意見も含みます

【諮問事項総論】

- 公営住宅については、都営住宅が10年期限付などで国を引っ張ってきた。東京では大都市特有の住宅問題があるなか、都営住宅はこうした改革的な視点を持っていると良い。
- 公営住宅制度ができた頃は、ファミリー世帯を対象としてきたが、高齢化・単身化が進み、制度設計の思想を変えるべき。現代における真の住宅困窮者は別にもあるかもしれない、住宅困窮者をよく調べて把握して救済していく必要。
- 公営住宅の在り方を考える意味で、子育て世帯や単身者はターゲットとなる。
- いずれも既に取り組を開始していなければならない急を要する課題であり、非常に大きな課題であるため、都営住宅の空き住戸2万戸だけで対処できるものではないのではないか。

【子育て世帯への支援】

- 母子世帯は、母親同士の協力がみられる。そういった方を同じ団地にまとめて住まわせてみても良い。2万戸の空き住戸の立地分布、面積別分布があれば、戦略が見えてくるので提出されたい。
- 定期使用について、半数以上の退去事由が不明というのは如何なものか。都営住宅に入居される方々が、どういうライフステージでどういったサポートを必要としているのか、フォローアップする必要。
- 定期使用住宅に母子家庭に入居して頂くことは良いが、評価基準をどうするか。子どもの貧困が世代を超えて固定化されることが問題であるなか、都営住宅の活用は長い目で見ないといけないが、どう評価するのか。
- 子育て世帯に対しては、コミュニティ的な支援策を検討して頂けると良い。また、母子・父子世帯は、精神的ケアが必要であったり、家計を教育費に割けないといった実態がある。例えば、親同士が保育園などの情報交換をするなかで教育環境のレベルが上がる事例が見られ、親同士の情報交換を行える環境が必要。
- 入居後、家族が増え、子が成長することを鑑みると、入居時当初、1部屋くらいの余裕が必要だ。
- 少子化克服は現下の最大の課題。単身高齢者の居住する都心都営住宅の活用方法を見直し、子育て世帯の入居を促進させるような抜本的対策が必要。

【単身者の入居制度】

- ファミリー向け住戸の空きについては、それらがどういうもので、どういうエリアに位置しているのか、よく調べる必要がある。それらを単身者向けに入居緩和したとして住みたがらない可能性がある。
- 39㎡以上の住戸を単身者向けに供給すれば、2人以上が助かるという意味で「面積」は重要。すぐにはできないかもしれないが、「シェア居住」など、単身者の新たな住まい方等も勘案し、限られた面積をできるだけ多くの方に還元する必要。
- 若年単身者の要件緩和については、政策技術的に、法に拠らず、条例改正で対応可能なのか。
- 近年の世帯規模の縮小傾向と都営住宅の住戸規模がミスマッチ。1戸の3DKを2戸に分割するなど、夫婦以外の新しい生活単位の入居を認めることについて、技術面の検討や法制度面の検討は避けられない。

【高齢者への生活支援サービス】

- 共益費の直接徴収については、自治会そのものが成立しないのか、或いは清掃等に係るマンパワーが行き届かないのか。
- 巡回管理人による定期訪問に関しては、そもそも、都営住宅には管理人がいないのか、居住者による当番制で行っているのか。高齢者に対して具体的にどのようなサポートが行われ、どこまでサポートが求められているのか、実態を確認したい。
- 最近ではコンビニが単身高齢者世帯を狙った商品展開を行っており、都営住宅団地内に積極的にコンビニを誘致してはどうか。
- 都営住宅に居住する高齢者の健康寿命を延ばすために、何でも都等が代行するのではなく、都営住宅に居住する高齢者に役割を担わせる仕組みが必要ではないか。
- 単身高齢者のサポートに関し、自治会数、うち機能している自治会数、分布等のバックデータを、次回の指定管理者からのプレゼンのなかで資料を用意されたい。

【まちづくり、地域との連携】

- 建替えに伴う創出用地は、都営住宅へのニーズが高いというなか、低所得者向けの趣旨とは違う形で活用されている例がある。都心の場合、都心の一等地としてのポテンシャルを勘案し、別の場所で代替も考えられるが、リソースが限られているなか、ニーズのミスマッチを解決するためにどう在るべきか検討すべき。
- 大学との連携については、空き住戸に自治会のサポートのために学生を入居させるという理解で良いか。

【労働政策との連携】

- 収入の低い若年単身者は、都営住宅であっても転居が難しいという実情がある。就労支援策との連携や、エリアを限定して近隣で就労している方を対象とした募集等を検討する必要。

【公平性の担保、管理の適正化】

- 住宅施策としてどうやって公平性を担保するかという視点が必要。抽選という方法が公平なのか。公共施策全体のなかで、住宅のみならず他の関連部局も含め、マイナンバーといった仕組みもあるので、真に困窮している方を抽出・特定するための評価基準・方法の在り方について施策横断的に総合的に検討する必要。
- 限られた住宅ストックを有効活用していくという意味では、大きなリフォームをせずに他の方が入れる仕組みを考え、お互いにやわらかい見守りができれば良いと思う。
- 「巡回管理人」は、条例で定められているのか。管理人はイメージが良くないので、マンション業界では近年、「管理員」という名称を使っている。名称変更の検討をお願いしたい。
- マンションの「管理員」は建物管理を行う者として使っている。都営住宅の「巡回管理人」が人のサポートを行うということであれば、名称変更を検討しても良いのでは。強くは主張しないが。
- 公営住宅は、都民の財産でもあるので、空き住戸については、どうあるべきか検討が必要。
- 入居者に対する「行動規範」や「行為規制」の問題は、区分所有法の適用がある分譲マンション管理組合の運営と類似性があるように思える。
- 応募割れが発生するのは、受益と負担（家賃）が釣り合っていないことが原因であり、広報で対処すべき問題ではない。利便性係数を柔軟化して家賃を引下げることとはぜひ進めるべき。また、入居者の自由なリフォームを認める等の魅力付けを行うことで入居者の受益を高めることもできるのではないか。
- 真に住宅に困窮する者が誰かは永久に付きまとう課題で、それに対応することは施策の棚卸しのところがある。真に困窮している者を焙り出す方法を他部局と連携しながら見つけていくと良い。都営住宅についての政策ロジックは、地域のなかでの「住宅双六」を踏まえて都営住宅の位置づけを整理できれば解決につながる。ぜひ情報を整理してほしい。
- 住宅供給公社には、都営住宅における経営や入退去の課題、対策の方向性などを伺いたい。

【効果的なPR、魅力向上について】

- ファミリー向け住戸の空きは問題。果たしてそれらは魅力があるのか。魅力ある都営住宅があれば、自ずと入居が進み、民間と競合して民間も賃料を下げるという循環になる。アンケートなど、応募がないことの要因調査が必要。
- 都営住宅の効果的なPRについては、イメージアップだけで良いのか。入居希望者は個別物件の情報が必要。一方で、個別物件のPRに際しては、困窮者というレッテルを嫌がる者もいるので、十分にPRの仕方を検討すべき。
- 都心部の会員によると、都心部でも低価格な物件には入居希望があるという。都営住宅の立地と家賃は明らかにされたい。都営住宅は低家賃なのだから、空きは立地の問題だ。つまり、都営住宅は経済原則に適っていない。しかし、立地をどう改善していくのは、私には答えがない。

【企画部会の今後の進め方】

- 例えば、公営住宅に多く居住する単身高齢者が公営住宅以外の高齢者用住宅に移動するという前提か、引続き住み続けるという前提かによって意見が変わってくるので、審議の前提として、単身高齢者が多い現状を公営住宅を何とかして解消しようとするのか、福祉施策等と併せて解決していくのか、説明されたい。
- 入口と出口の問題。入口の入居選考は事務負担も考慮してどうあるべきか考えるべき。どういったニーズがあるのか、誰が困っているのか、実態を把握した上で、入口と出口を順番に整理していくべき。
- 指定管理者は入居者管理と修繕管理をやっているだろうから、状況や都営住宅の収支もよく把握しているのではないか。指定管理者から資料を出してもらおうと良い。空き住戸は使用料の問題かと思うが、民間家賃と異なり下げられない事情もあるかと思う。高齢者への優先対応は良いこと。指定管理者からの情報も踏まえ、論点を具体的に整理すべき。
- 都営住宅、特に入居資格や応募要件、住まい方ルール等に関する「都民の声」を時系列にカテゴリー別に整理し、あらゆる角度から分析する必要。
- 今回の議論の前提として、役所内の他部局や民間セクターとの役割分担や連携に関する基本的考え方を確立しておくべき。例えば都心の都営住宅に居住する単身高齢者を引続き都営住宅で引き受けるのか、それとも何か別途の受け皿を用意するのかによって、今後の都営住宅の管理の在り方は全く違ったものになるはず。
- 入口と出口を想定し整理していく必要。また、都営住宅以外の住宅供給事業者など、世の中の動向や事情を踏まえ議論していきたいので、事務局も情報収集して随時御提示頂きたい。

- 空き住戸の立地分析、プロモーション、イメージアップ、シェア居住など供給方法の多様化の検討も重要。