

東京都住宅政策審議会 中間のまとめ

パブリックコメントに寄せられた御意見と審議会の見解・対応

1 意見募集の概要

- (1) 募集期間：平成31年2月18日(月)～3月19日(火)
- (2) 募集方法：東京都公式ホームページ及び東京都都市整備局ホームページにより、意見を募集
都民からの意見は、都市整備局宛てに郵便・メール・ファックスで提出
- (3) 寄せられた意見の総数：29件(5通、うち個人1通・法人4通)

2 意見の概要と見解・対応

番号	項目	(小項目)	意見の概要	見解・対応(案)
1	子育て世帯への支援		期限付き入居制度は、定期借家契約を都営住宅に導入したもので、住宅困窮者になじまない制度である。子育て世帯を支援する制度であるならば、10年の期間満了で終了するという制度を、5年もしくは10年延長し再契約ができる制度に改善すべき。	「中間のまとめ」においては、安定した就学環境を確保するため、「同居する子供の就学期に応じた期限付き入居期間の延長」(P11、Ⅲの1(同居する子供の就学期に応じた期限付き入居期間の延長))や、「期限付き入居制度の対象拡大として、ひとり親世帯を対象とすることが適切である」(P11、Ⅲの1(期限付き入居制度の対象拡大))と記載しています。
2	子育て世帯への支援		人口減少社会を見据えて子育て世帯の都営住宅への入居機会を拡大できるよう、収入基準等の柔軟な見直しを行うとともに、多子世帯向けに都営住宅を3DK・4DK規模の住宅の建設や供給の促進に取り組むべき。	子育て世帯については、都営住宅の入居収入基準が通常15万8千円のところ、21万4千円を適用する裁量階層としています。また、裁量階層の対象となる子育て世帯を従来、小学校入学前の子供のいる世帯であったところ、平成29(2017)年度からは、高校修了期の子どもがいる世帯まで拡大しています。都営住宅の建替えに当たっては、従前居住者の世帯規模などの状況を勘案し、地元自治体との協議を行いながら、団地ごとの特性を踏まえて、必要なファミリー世帯向け住戸を確保するよう取り組んでいます。
3	単身者の入居制度		応募割れしている住宅だけに限定せず、エレベーターがなく階段の上階などの都営住宅は高齢者には不適であり、こうした住戸に若年単身者に応募資格を与え、入居機会を拡大することは賛成である。就職氷河期世代も含め、若年単身者の高家賃負担を改善し、生活の基盤づくりの上からも都営住宅への入居資格を与えるべき。	「中間のまとめ」においては、「若年単身者の入居を可能とする仕組みとして都の福祉や就労事業との連携のもと実施することが望ましい」とし、TOKYOチャレンジネット等と連携するなどにより、「若年単身者については、一定の条件を付すなどして入居資格を認めることが適切と考えられる」(以上P12、Ⅲの2(若年単身者の入居を可能とする仕組み))と記載しています。
4	高齢者への生活支援サービス		団地自治会の役員が高齢化し、自治会の機能が低下しており、自治会を支援し、居住者の交流できる場の提供などこれから大変重要な課題であり、自治会任せではなく、都は自治会の意見を聴取し、支援する取組を強化することは重要な課題。	P13、Ⅲの3(自治会活動への支援)に以下の通り下線部を追記させていただきます。 「都は、高齢化した自治会の活動を支援するため、共益費の徴収を平成29(2017)年度から実施している。また、東京都住宅供給公社は、団地自治会代表者等との自治会懇談会を開催し、各団地における課題や対応策について意見交換をするなど自治会間の橋渡しを行っている。今後も、入居者の高齢化は更に進むと思われることから、自治会への情報提供や広報、更には自治会同士の交流を促進するなど、支援の取組を積極的に推進していく必要がある。」
5	高齢者への生活支援サービス		高齢者の増加により買物に行けない高齢者が激増している。本年3月12日に東京都都市整備局、練馬区協働推進課その他の部局、セブンイレブンの協力を得て、都営光が丘第3アパートで、都内初の移動販売車の導入が行われた。買物は認知症の予防や引きこもりの防止多大な効果があると言われており、当日は、隣接集会所で区による認知症街角ケアカフェも開かれた。 都による高齢者対策の力強い第一歩と感謝しており、引き続き「買物難民」の多い都営住宅で、同企画が多く実施されることを期待している。	都営住宅における買物弱者支援事業は、都営住宅団地居住者の孤立化の防止と日常生活の利便性向上、さらにはコミュニティの活性化を目的として実施しており、平成31(2019)年3月20日時点で、練馬区内1箇所、多摩市内3箇所を実施しております。 今後も、近隣の商店等に配慮しながら、地元区市町と協力し、実施団地の拡大を図っていきます。 なお、事業の進捗を踏まえて、中間のまとめの時点修正を行いました。(P10、Ⅱの3(他の事業主体と連携した生活支援サービス等))
6	高齢者への生活支援サービス	都営住宅整備	[変更提案(下線部)] P.13 「3 高齢者への生活支援サービスの向上」 (地域福祉や民間事業者等との連携と巡回管理人の役割等) 「…当該民間事業者等によるコーディネートのもと、高齢入居者の交流を図るなど、多様な主体による見守りの充実を図るべきである。また、近年民間事業者が提供している、通信技術を活用した「見守りサービス」についても導入を検討していく必要がある。」 東京都監察医務院の公表データによれば、東京23区内における一人暮らしで65歳以上の人の自宅での死亡者数は、平成27年に3,127人となっており、孤独死と考えられる事例が多数発生している。高齢者の見守りには、人的資源を活用するだけでなく、高齢者の自宅に設置されたセンサー機器による安否確認サービスや、自動配信の電話やメールを通して、家族による安否確認を行えるサービス等がある。単身高齢者がより安心して日常を過ごすためには、これらを複合的に活用することが必要と考える。高齢者の生活支援サービスの向上を図るためには、多様な主体による見守りの充実を図るほか、近年民間事業者が提供している、通信技術を活用した「見守りサービス」についても導入を検討していく必要がある。	民間事業者が通信技術を活用した「見守りサービス」を提供していることは承知しています。入居者個別に契約することにより、こうしたサービスを利用することができます。 一方、都営住宅においてこうしたサービスを統一的に導入していくには、設備・費用等の面で検討が必要です。そのため、「中間のまとめ」では、「保安・防犯や見守りにおけるICTの活用など、ハード面の技術革新も踏まえた工夫について、住棟や住戸、設備の設計において検討することが望ましい。」(P17、Ⅴの3)と記載しており、原文のままさせていただきます。 いただいた御意見については、今後の参考とさせていただきます。

番号	項目	(小項目)	意見の概要	見解・対応(案)
7	その他	中間のまとめ総論	都民の「豊かな住生活の実現と持続」を目指すうえで、都営住宅は住宅セーフティネットの中核となっているのか、民間賃貸住宅も活用した重層的なセーフティネットの強化が図られているのか。「中間のまとめ」は、これらについての検証や情報の開示を欠いており、政策全体を見ない極めて不十分なものである。	これまでの審議の過程で、委員の御意見を踏まえながら、現状・分析データを提出し、検討・検証して頂いたうえで、中間のまとめP11に住宅確保要配慮者の居住の安定のための基本的な枠組みや都営住宅の役割を記載しています(Iの1(住宅確保要配慮者の居住の安定のための基本的な枠組み))。 また、都営住宅は、住宅困窮者に対して社会情勢の変化に応じて的確に供給していくという視点が必要であり、その対象の設定に当たっては、今後も、都の政策課題に沿って多様な施策の観点から総合的に検討をする必要があると考えています。 (P17、Vの2(住宅困窮者への的確な供給、世帯類型別の既存ストックの有効活用の検討))
8	その他	住宅セーフティネット	都営住宅を住宅に困窮する都民への住宅セーフティネットの中核として位置付けることは非常に重要であり、今後もそれを維持していくことは必須である。	東京都住宅マスタープランにおいて、都営住宅は現在のストックを最大限に活用し、居住支援協議会、セーフティネット住宅等を含めた重層的な住宅セーフティネット機能の中核としての機能を果たしていくとしています。
9	その他	住宅セーフティネット	新たな住宅セーフティネット制度による登録住宅(都の供給促進計画では3万戸)は、すべて「住宅確保要配慮者の専用住宅」とし、全住宅に改修費補助、家賃低廉化補助を都の負担で行う必要がある。	セーフティネット住宅の登録の際、住宅確保要配慮者専用住宅として登録するかどうかは、登録事業者(主に家主)の意思によるところです。なお、専用住宅とした場合は、一定の要件のもと、改修費補助、家賃低廉化補助を受けられる場合がございます。
10	その他	住宅セーフティネット	障害者世帯、DV被害者世帯、母子世帯、高齢単身世帯をはじめとした「住宅確保要配慮者」への居住支援、生活支援を行うため、都内全自治体に居住支援協議会を設置するとともに、居住支援法人への補助・連携策の強化を行うべき。また、介護、医療、福祉との連携・協同の拡大・強化を行う必要がある。	住宅確保要配慮者に対して地域の実情に応じたきめ細かな支援を行うためには、区市町村が居住支援協議会を設立し、取り組むことが重要です。そのため、東京都では、東京都居住支援協議会を設置し、これまで広域的な立場から、全国の居住支援協議会の取組事例等の情報提供や活動に対する財政支援等を行うことにより、区市町村協議会の設立・活動を支援してきており、10区4市で設立され、その活動内容も年々充実が図られています。なお、現在、東京都が指定した居住支援法人(平成30(2018)年度末19法人)については、東京都居住支援協議会の構成員としており、これら法人との連携を強化しています。 また、居住支援協議会や居住支援法人の活動については、国の補助も受けられます。 さらに、高齢者など住宅確保要配慮者の入居に係る、貸主の不安軽減のためには、居住支援法人等が行う見守りなどの生活支援の取組を促進することが重要と考えています。都は平成31年度から、2か年のモデル事業として、必要とされるサービスの内容の検証などを目的とし、居住支援法人がセーフティネット住宅の入居者を対象に行う見守り業務に対し、補助を実施する予定です。本モデル事業を通じて、効果的な見守り業務や行政の支援の在り方を検討し、居住支援法人の活動を促進します。 地域福祉等との連携については、中間のまとめにあるとおり、充実・強化してまいります。
11	その他	家賃補助制度	民間公共に関わらず賃貸住宅に住み続けたい住宅確保要配慮者の住居費負担の軽減を図るために、都においても家賃補助制度を検討すべきである。当面、都営住宅にも住居ができない低所得で不安定就労の若者や単身者を対象に家賃補助制度の導入の検討を求める。	家賃補助については、国は、対象世帯の範囲、民間家賃への影響、財政負担等の点を指摘しており、また都としても、生活保護制度との関係等、多くの課題があると考えています。
12	その他	家賃補助制度	現在、都営住宅以外に居住する公営住宅入居階層の高齢者、障害者、若年単身者、子育て世帯に対し、直ちに家賃補助を行い、重層的住宅セーフティネットを強化するべき。	
13	その他	新規建設	都営住宅の入居希望者は都が低分位の収入制限を設けたにも関わらず増える傾向にある。定年後、低年金のため民間賃貸、UR賃貸、公社賃貸住宅に居住する世帯による都営住宅への入居希望が激増しているが、都はこの十数年間、新規都営住宅建設を行っていない。都営住宅の新規建設は都民の切なる願いであり、家計に占める家賃の割合が極端に高い現象は景気の前動力となる消費の減退につながることは明らかである。低廉な家賃で家計を消費性向に向かわせ、日本経済の底上げにつながる都営住宅の新規大量建設を強く求める。	東京都住宅マスタープランにおいては、都営住宅は現在のストックを最大限に活用し、住宅セーフティネットの中核としての機能を果たし、社会経済情勢の変化に応じ、管理戸数を抑制しつつ、真に住宅に困窮する都民に公平かつ的確に供給する、としています。
14	その他	新規建設	期限付き入居制度は、対象者が5年程度で退去しており、自治会長等による懇談会においても、全団地で自治会活動に協力的でないことが報告されていることから、同制度は効果がないことが明らかである。都の新たな施策として、若者に特化した都営住宅の新規建設による若者向けの住宅確保について提案する。	東京都住宅マスタープランにおいては、都営住宅は現在のストックを最大限に活用し、住宅セーフティネットの中核としての機能を果たし、社会経済情勢の変化に応じ、管理戸数を抑制しつつ、真に住宅に困窮する都民に公平かつ的確に供給する、としています。 期限付き入居制度は、利用機会の公平を確保し、真に住宅に困窮している都民が、都民共有の財産である都営住宅をより広く利用することができるよう導入されたもので、導入された平成13(2001)年度から平成29(2017)年度までの17年間に約8,000世帯が入居するなど、着実に実績を積み重ね、子育て世帯の住居費負担軽減に大きく貢献しています。 中間のまとめでは、子の安定的な就学環境を実現するため、期限付き入居制度について、入居期限を子の就学期に合わせて高校修了期まで延長することを提言しています。 また、今後も自治会等の役割について、「すまいのしおり」等で周知を図ってまいります。

番号	項目	(小項目)	意見の概要	見解・対応(案)
15	その他	新規建設	都営住宅の定期応募結果(2018年11月)を見ると、一般世帯は40倍、倍率優遇でも障害者世帯等は8倍、高齢者等は6倍と極めて「狭き門」であるが、若年・子育て世帯は期限付き入居であるため倍率は低い状況。こういった実態から、都営住宅の新規建設、供給を少なくとも当面10万戸行う必要があり、かつ空き家募集のみならず建替え等を含めた純増であるべき。	東京都住宅マスタープランにおいては、都営住宅は現在のストックを最大限に活用し、住宅セーフティネットの中核としての機能を果たし、社会経済情勢の変化に応じ、管理戸数を抑制しつつ、真に住宅に困窮する都民に公平かつ的確に供給する、としています。 なお、募集方法の改善にも努めており、平成30年(2018年)1月からは毎月募集を開始しています。また、住宅に困窮する子育て世帯には、期限付き入居制度の概要のほか、比較の入居しやすい状況であることなどを効果的に情報提供する。 さらに都営住宅全般の応募者への広報についても、応募倍率の地域的傾向を地図上に表現するなどの工夫を行い、需給のマッチングを図って現在のストックを最大限に活用してまいります。
16	その他	民賃借上等	都営住宅は直接供給によるだけでなく、都民住宅、旧雇用促進住宅、UR賃貸住宅、公社賃貸住宅、民間賃貸住宅の借上げ、買取りを行い、都営住宅(借上げ・買取り公営住宅)とするべき。	東京都住宅マスタープランにおいて、都営住宅は現在のストックを最大限に活用し、住宅セーフティネットの中核としての機能を果たしていくとしています。 都営住宅の供給手法については、市場動向に左右されず安定的に供給することが重要であることから、借上げによらず計画的な建替えを進めてまいります。
17	その他	使用承継	使用承継制度により、現行では原則として60歳未満、18歳以上の同居人は住宅から退去することになっており、結果として、高齢者と身体障害者と病弱者及び児童生徒のみの世帯となり、高齢化の主な原因となっている。若者の入居を検討しているが、現行制度の改正なくして都営住宅の高齢化を防ぐことは不可能であり、若者が暮らせる都営住宅を実現するため制度改正を求める。 また、高齢化のためまちづくりの中核となる自治会活動の役員の成り手がなく町の活気が失われ、大災害に即応する防災活動や見守り及び防犯活動が機能不全に陥っている。都営団地の限界集落化とスラム化は、現行の使用承継制度によって生み出されており、早急に改正することを求める。	都営住宅の入居は公募によることが原則で、入居を希望している都民が多数いる中で、公募の例外である使用承継によって長年にわたり同一親族が居住し続けることを認めることは、入居者、非入居者間の公平性を著しく損なうこととなります。 このため、平成17(2005)年12月に出された承継の厳格化を求める国の通知や平成18(2006)年6月の都の住宅政策審議会の答申も踏まえて、高齢者、障害者、病弱者など居住の安定を図る必要のある者への一層の配慮を加えたうえで、使用承継の範囲を原則として配偶者に限ることとしています。
18	その他	使用承継	管理制度では「入居承継」について、承継を「配偶者のみ」とする都の扱いは直ちに撤廃し、有資格者は承継できるようにするべき。	
19	その他	使用承継	管理制度では「入居承継」について、承継を「配偶者のみ」とする都の扱いは直ちに撤廃し、有資格者は承継できるようにするべき。	
20	その他	収入基準	高校や大学を卒業し家計を支える働き手になると同時に「収入超過世帯」の烙印を押され、世帯全員が立ち退くための書面が知事名で送られてくる。このため若者が都営から追い出されており、15万8千円超の「収入超過世帯制度」を改正しない限り、都営団地の超高齢化による悲劇を防ぐことはできない。「政令月収」を従来通りの20万円超に戻すことを求める。	公営住宅の入居収入基準は、公営住宅法施行令の改正により平成21(2009)年4月から月額20万円から15万8千円に引き下げられました。 その後、入居収入基準を条例で規定することとされたため、都においては、平成24(2012)年の東京都営住宅条例改正時に、都内の民間賃貸住宅の家賃水準、家賃負担の状況、都民の世帯構成、収入の水準などについて調査及び検討を行った結果、現在の15万8千円と設定しており、妥当な水準と考えています。
21	その他	都有財産有効活用	都有財産である都営住宅敷地の有効活用のため、都営住宅財産管理部門の人的・質的拡充が従来以上に求められると考えられるが、不動産の有効利用という観点からは空地の放置や非効率な利用等が散見される。	都営住宅の敷地については、地域の特性に合わせて、地元のまちづくり方針と整合を取りながら、商業・医療・福祉等の機能を取り入れており、地域に貢献しています。 なお、都営住宅の建替えに当たっては、従前居住者の生活環境に著しい影響を及ぼさないよう、元の土地又は隣接か近接する土地に、従前居住者向けの住戸を確保するなど、円滑に事業を推進していく必要があります。
22	その他	都有財産有効活用	都営住宅の所在地に関して、建設当初は必要性があったかもしれないが、都心部の比較的地価の高い地域に、建替えとはいえ、今さら都営住宅を新設する必要があるのか。都心ほど物価が高く、気軽に利用できる生活施設が不十分であることを考えれば、逆に都営住宅住民が生活しにくい環境になっているのではないか。こういった土地については別の利用方法を考えて、より生活しやすい地域への住宅の配置換え(高層化により十分に可能)を検討するべき。	
23	その他	都有財産有効活用	都有財産の有効使用を考える際、仄聞するところでは、一部、過剰とも言える地元自治体に対する、道路、公園、集会所、高齢者施設等公共施設への無償、或いは大幅に減額した上での譲渡や貸付が実在しているようだ。これらは必要最低限に縮減し、都営住宅敷地の有効使用を考えていくべき。	都営住宅の建替えに当たっては、地域のまちづくりに資するよう、当該住宅の用地の活用の促進等に努めています。建替えの際には土地の有効利用を図るとともに、創出される用地については、地元区市町と連携し、公共公益施設の整備を促進するとともに民間の活力も生かしながら、都の政策目的のために活用しています。
24	その他	都有財産有効活用	都営住宅は都民全員の貴重な公有財産であり、無駄な利用状態を継続することなく、住宅を必要とする都民はいうまでもなく、都民全員にとって有効な使用方法を常に最優先に考え、スピード感を持って対応いただくことを希望する。	

番号	項目	(小項目)	意見の概要	見解・対応(案)
25	その他	都有財産有効活用	周囲で見ると、都営住宅内に余剰な駐車場が散見され、駐車場設置の義務があるのかもしれないが、居住者の高齢化率が恐らく3分の2を超えているのではないかと考えられる現状で、空いた駐車場を放置することは無駄に見える。外部への貸出や別用途への転換等を真剣に実現していく必要がある。	これまで都は、都営住宅において、駐車場の整備を行ってきましたが、居住者の高齢化などに伴い、利用率が低下している団地もあります。 このため、定期的な募集に加え、空き区画が生じた場合には先着順での受け付けを行い、また、地域住民向けにも開放して貸し出しを行うなど、利用の拡大を図っています。 さらに、介護等のために車で訪れる方の利便性を確保することなどを目的として、平成26(2014)年8月から試験的に一部の区画でコインパーキングを設置することを開始し、平成30(2018)年度から本格実施しています。 今後、都民共有の財産でもある都営住宅の駐車場について、その有効活用を図る観点から、より適切な取り組みを進めています。
26	その他	型別供給	若い方が家族と一緒に入居できる3～4DKの都営住宅の建設、及び1～2人世帯を対象にした居住面積の極端に少ない型別供給制度の廃止を求める。特に窓のない居室は拘置所より劣悪であり、住む人の立場に立った居住空間の確保を強く求める。	都営住宅の建替えに当たっては、従前居住者の世帯規模などの状況を勘案し、地元自治体との協議を行いながら、団地ごとの特性を踏まえて、必要なファミリー世帯向け住戸を確保するよう取り組んでいます。
27	その他	都営住宅整備	〔変更提案(下線部)〕 P.17 「3 多世代共生に配慮した都営住宅の整備」 「さらに、様々な世代の入居者の健康増進、疾病予防や介護予防の観点から、都営住宅ストックにける省エネ、断熱性能は非常に重要である。建替時はもちろん、既存の都営住宅においても、断熱性能の確保や熱中症対策をはじめ、ヒートショック対策となる浴室や脱衣室等の暖房設備の整備(温度のバリアフリー化)を進めるなど、居住環境性能向上のための検討をしていく必要がある。」 厚生労働省研究班の調査によれば、入浴中の事故死者は全国で約19千人に上ると推計されており、また消費者庁の分析によれば家庭の浴槽での溺死者のうち、65歳以上の高齢者が約9割を占めており、高齢者は特に注意が必要であり。入浴中の事故死の原因として、冬の寒い浴室や脱衣室、熱めのお風呂などによる温度の急激な変化(ヒートショック)による血圧変動で失神することや、熱い湯温での入浴による熱中症などが挙げられており、入浴中の事故対策として脱衣室や浴室を暖めておくことも必要とされている。多世代共生に配慮した都営住宅の整備に当たっては、ヒートショック対策となる浴室や脱衣室等の暖房設備の整備(温度のバリアフリー化)を進めるなど、居住環境性能向上のための検討をしていく必要がある。	「中間のまとめ」の現行の記載については、ご意見にある観点も踏まえて言及したものです。 既存建築物の温熱環境の改善に当たっては、技術・コスト面の課題もあることから、今後の技術動向も注視しながら、居住環境性能向上のための検討をしていく必要があると考えています。 なお、都営住宅における高齢者のヒートショック予防については、居住者向けの広報紙により、注意喚起などについて周知をしています。 いただいた御意見については、今後の参考とさせていただきます。
28	その他	屋内改修	民法改正による屋内部分の改修についての家主の修繕区分の拡大について、早急に実施要項の公表を求める。すでにURでは家主負担部分の大幅な改修実施要項が公表され住民から歓迎されていることから、都営住宅でもURに準拠する改修実施要項の早期の公表が期待されている。	都営住宅の修繕費用については、公営住宅法等に基づき、公営住宅の家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根及び階段並びに給水施設、排水施設、電気施設などについては、都の負担とされ、それ以外は、居住者の負担となっています。 修繕の範囲については、入居説明会において、全世帯に対し基本的なルールを掲載した冊子「住まいのしおり」に記載があるほか、毎月発行する居住者向け広報紙「すまいのひろば」により周知をしています。
29	その他	広報	〔変更提案(下線部)〕 P.15 「1 適切な広報ときめ細かい情報発信」 「また、応募者のみならず、都民に幅広く都営住宅の存在意義やソフト・ハード両面の先駆的な取組などを知ってもらえるよう、イメージアップ戦略についても検討することが望ましい。例えば、単身・高齢者がより安心した日常を過ごせるように、通信技術を活用した「見守りサービス」に関する情報を発信することにより、入居者が安心して住める環境をサポートしていく。」 都営住宅の広報や情報発信にあたっては、応募者のみならず、都民に幅広く都営住宅の存在意義やソフト・ハード両面の先駆的な取組などを知ってもらえるよう、イメージアップ戦略についても検討することが望ましい。例えば、単身高齢者がより安心した日常を過ごせるように、通信技術を活用した「見守りサービス」に関する情報を発信することにより、入居者が安心して住める環境をサポートしていくべき。	都営住宅のイメージアップ戦略については、見守りだけでなく、多方面からの検討が必要と考えています。 なお、見守りについては、「保安・防犯や見守りににおけるICTの活用など、ハード面の技術革新も踏まえた工夫について、住棟や住戸、設備の設計において検討することが望ましい。」(P17、Vの3)と記載しており、原文のままさせていただきます。 いただいた御意見については、今後の参考とさせていただきます。