

東京都住宅政策審議会「中間のまとめ」に対する都民の意見

1 意見募集の概要

- ・ 募集期間：平成23年10月12日～10月26日
- ・ 募集方法：東京都都市整備局ホームページにより、「中間のまとめ」について意見・提案を募集
都民からの意見は、都市整備局あてに郵便・ファクス・電子メールで提出
- ・ 寄せられた意見の件数：12件

2 寄せられた意見の概要

住宅政策展開の視点

1	「公的主体による住宅の直接供給や補助金による市場の誘導に限界が見られ」の表記について、補助制度による費用対効果や有効性、利便性などの検証が必要。 自治体の役割として、直接的に都民や業者を支援する政策こそ必要。
2	住まいの貧困問題が加速する事態の中で、住宅政策における公的役割を今一度見直し、市場重視・市場偏重のこれまでの都の住宅政策の転換こそが必要。
3	最近の経済状況を踏まえると、行政による市場への一定の財政出動が必要。

1 安全で安心な住宅・住宅市街地の形成

4	木造住宅密集地域対策について、地震によって建物が倒壊することで火災の発生する率が非常に高くなるので、木造家屋の耐震化こそ最優先課題。
5	木造住宅密集地域の整備改善では、住宅の建替えが困難で転居先のない高齢者や借地借家人のために防災公営住宅を整備することが必要。 また、建物の耐震補強工事や耐震建替に対する補助を強化することや、狭小敷地や接道不良敷地については、自治体等による買い上げが必要。
6	耐震診断、耐震改修の助成制度の内容が自治体によって異なっており、不平等が生じているので、東京都として耐震診断、耐震改修への直接助成制度、自治体への上乗せ助成等を創設すべき。 また、改修工事に直結する制度として、耐震補強設計に対する助成制度の創設などを検討すべき。
7	評点1.0に限定しない簡易耐震改修に対しても、助成制度などを検討すべき。
8	災害発生時の被害を最小限に抑えるため、家具転倒防止器具の取付けについて都民への周知を図るべき。
9	揺れが大きく玄関ドアの枠が歪んで玄関ドアから避難できなくなった場合、バルコニーの床に埋め込まれた避難ハッチ型はしごから避難できるが、パンタグラフ式はしごは、物干し竿にあたった場合、人が降り始めるためのスペースが確保できない。安全性を高めて都民の生命と財産を守る事ができるよう今後の参考とすべき。
10	系統電力に係るCO2の排出量や削減量の評価方法について、原子力発電の稼働を前提とした電力のCO2排出係数を早急に見直すことや、系統電力を削減する省エネ対策を実施した場合のCO2削減量の評価方法を導入すること等を通じて、都民が適切な対策を選択できるよう周知し誘導していくことが肝要。

2 地域における生活サービスとの連携

11	今、高齢者が求めているのは都営住宅の大量建設と家賃補助制度の創設と推進。都営住宅に今すぐ入れる状況にはないとすれば、高齢者世帯には都による直接家賃補助などの支援こそ必要。
12	高齢者が入居を拒まれない安心して居住できる賃貸住宅の整備は必要。特に、シルバーピアの供給を増やすことが必要。高齢者専用の賃貸住宅だけでなく、若者等との共同生活ができる低家賃のコミュニティのある共同住宅などへの公的支援が必要。
13	一人暮らし高齢者が安心して暮らせるような見守りシステムを作ることが急務。緊急時の通報や居住者のセンサーによる管理などのシステムを積極的に広げ、地域民間の一人暮らしにも適用できるようにすることで、孤独死を解消していくことが必要。
14	共同住居などで地域ボランティアやNPO等との連携とライフサポートアドバイザーが参加して高齢者を見守るシステムづくりについて、公的機関の参加も必要不可欠。
15	住宅セーフティネットの視点から、地域に永年居住している方々の参加と意見を聞く場を設けることも大事。
16	子育て世帯への居住支援では、民間賃貸住宅の家賃補助が必要。また、子育て世帯を優遇した公営住宅や公共賃貸住宅の供給促進が必要。

3 マンション管理の適正化・再生

17	民間賃貸住宅を第三者により建物の検査・調査を行い、適切な修繕を賃貸人に勧告する機関が必要。建物検査が必要な欠陥マンションや賃貸住宅の相談機関等を設置すべき。 一定の基準に適合した賃貸住宅を自治体が借上げ、住宅に困窮する失業者や高齢者、障害者、一人親家庭に低家賃で賃貸することができる「借上げ公営住宅制度」を創設すべき。 建物や設備の修繕を実施することが困難な賃貸人に対し、必要な支援と援助を行うべき。
----	--

4 公共住宅ストックの有効活用

18	都営住宅の建替えにおいて、単身高齢者は32㎡の1DK・夫婦高齢者は40㎡2DKという入居基準を設け、極端に狭い部屋に入居せざるを得ない状況の抜本的な見直しが必要。 型別供給は団地の活性化の大きな障害であり、高齢者ばかりの団地になることは避けられないので、型別供給を廃止し、若者世帯や子育て世帯も入居できる団地づくりにすべき。
19	公共住宅ストックは、都民や国民の共有財産であり、都営住宅の建替等に伴って創出される用地については、老人介護施設や保育園、学童保育所等公共目的に利用すべきであり、民間事業者の利益を目的とした高家賃マンション建設等に利用すべきではない。創出された用地の活用については、地元自治体の区民・市民の要望に基づいて利用すべき。
20	都営住宅や公社住宅が、建て替えによって高層化されることにより、そこに住む居住者の生活に不安があつてはならない。

6 既存住宅活用の推進

21	リフォームについて技術的な内容や優良な事業者に関する情報提供は、地元にくらし、地元で働く地元建設職人・中小建設事業者の組合などを活用すべき。
----	--

22	住宅リフォーム助成制度を創設することで、雇用・就労確保や都内全域において大きな経済効果が期待できるとともに、都民にとっても安全・安心な住まいの確保にも繋がるので、東京都として住宅リフォーム助成制度創設を検討すべき。
----	---

7 市場におけるルールづくり

23	建築やリフォーム等の履歴情報を、賃貸住宅の仲介の際にも仲介業者が重要事項として説明すべき。特に、トイレや浴室、エアコン、給湯器等の設備について、修繕履歴や設置した年月など賃借人に開示し、正しく使用できるか否かなど説明することを義務付けるべき。
24	賃貸住宅の管理業者についての登録制度が今年 12 月より創設されるが、任意ではなく法律で規制できるようにすべき。
25	不合理な民間の賃貸住宅の改善を図るために、礼金・更新料などの一時金を廃止すべき。礼金・更新料のない賃貸借契約を普及すべき。
26	差別に繋がる個人情報や地域の情報を宅地建物取引業者等が取得しないように規制することが必要。

8 良質な住宅を供給する市場の整備

27	低家賃で良質な賃貸住宅の供給を増やすためには、公的な役割として、公営住宅や公共住宅の供給の促進こそが求められている。民間事業者に対する公的な融資や入居者への家賃補助など公的な施策の強化もあわせて必要。
----	--

9 支援を必要とする世帯の居住の安定確保

28	都営住宅への応募倍率が30倍であり、ストックの有効活用も大事だが、13年間続いた都営住宅新規建設ゼロの方針を改めることを検討すべき。
29	都民住宅や民間集合住宅を借り上げ、期限付きで都営住宅として活用することも考慮すべき。
30	都営住宅入居基準に照らして、現に住宅困窮者であり、かつ都営住宅に応募しながら何度も抽選にはずれたり、ポイント制で長期の待機を強いられている世帯に対し、都営住宅に入居した場合の家賃と、現行の家賃との差額を支給する「公的家賃補助制度」を作るべき。
31	もっと多くの都民が入れるように、新規建設で質の良い公営住宅を増やすために、税金を使うべき。民間アパートへの家賃補助や、持ち家への支援施策などを行うべき。
32	都営住宅における親子間での使用承継に関し、承継申請時に、申請者である子が失業・不安定就労等のため所得が無いか、もしくは著しく低いなどのため自立が困難である場合は例外的に認めるべき。
33	都営住宅団地の「コミュニティー・バランス」は崩壊しつつあり、今後の都営住宅政策に関しては、「コミュニティー・バランス」を重視する視点が必要。具体的な工夫として、「みなし特定公共賃貸住宅」などを活用し、団地の「コミュニティー・バランス」がこれ以上悪化しない方法を考えるべき。
34	東京で、職と同時に家を失う困窮者のための住宅政策が確立されていくことを願う。
35	精神障害者の人権回復が必要。具体的には、公営住宅における単身障害者優先入居体制のよりいっそうの強化が必要。長期入院患者の地域移行に対しては民間住宅を借り上げ、長期の高齢入院患者に提供して地域移行を図るべき。公的な保証人および緊急連絡先として都自身が必要になることが必要(例えば死亡した場合の後片付けの費用他の保障)。

36	住宅の確保が困難な人々への居住支援を充実させるため、東京都として「居住支援協議会」を設立すべき。都営住宅使用の期限導入は行なうべきではなく、都営住宅の拡充(借り上げ都営も含む)で対応すべき。東京都の賃貸借住宅に関するトラブルの相談窓口を一元化すべき。ホームレスの人々への居住支援として東京都が2004～2007年に実施した「地域生活移行支援事業」を再度実施すべき。
37	誰もが安心して利用できる「公的保証人制度」を創設することが必要。
38	民間賃貸住宅の空家を活用し、住宅困窮者の入居を支援する活動等に公的支援を強化すべき。
39	一般住宅及び公的住宅への視察及び住民との対話などをおこない、真の住宅セーフティネットづくりがおこなわれるよう要望する。

10 地震災害からの復興

40	東日本大震災においても機能したように、被災時の応急仮設住宅の確保に向けて、民間賃貸住宅の借上げ仮設住宅は有効であり、積極的に活用すべき。都営住宅など公共住宅のストックの確保も重要。震災で被災した住宅を自力で建替えや修繕ができるよう、「被災者生活再建支援法」を改正し、支援対象拡大、支援限度額引上げなど現行の支援制度を強化すべき。
41	応急仮設住宅について、多摩産材の応急木造仮設住宅への活用も検討すべき。