

## 平成27年度 第1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4月28日)

### 〈都営住宅の現状・課題について〉

- 都営住宅で、世帯人数と住宅の間取り・広さにミスマッチが起きている点をどうするかが課題。
- 都営住宅は、都内650万世帯の3.9%のみをカバーしているに過ぎず、民間の借家に65歳を過ぎて単身で住んでいる人が20万9千世帯いることについて議論すべき。
- 都内の生活保護世帯は約20万世帯あり、そのうちの17%を都営住宅でカバーしている。残りの83%の世帯は民間の借家に住み、都全体で年間約1,000億円ある住宅扶助費のうち、83%が民間の家主に払われている。また、住宅扶助の家賃額がこの5年間に大きく増えたというデータもある。
- 家賃と住宅の質との関係で見ると、公営住宅の家賃と住宅の質、民間の家賃と住宅の質がねじれた状況にあり、住宅政策上大きな問題である。
- これからの高齢化を考えると、東京都の「シルバーピア」を、公的なサービス付き高齢者向け住宅などに転用していくことも、都営住宅の中の1つとして議論することが必要である。
- 都営住宅の入居資格のある世帯数に比べて、現在の公営住宅戸数はどのくらいあるか。また、総世帯に占める公営住宅世帯の割合は、都の場合は3.9%だが、愛知県や大阪府など他の大都市の状況について示してほしい。

### 〈自治会(入居者)による団地の適正な管理、コミュニティの活性化について〉

- 都営住宅で、自治会が担うべき役割を示してほしい。また、どの程度、担うべき役割が機能していないのか分かれば対応を議論できる。
- コミュニティの活性化、団地の維持管理という面では、20世紀の標準的な家族が生活している団地をイメージしているが、団地の世帯は非常に多様化している。団地の管理には、団地管理が仕事になるような発想がないと動かない。

### 〈都営住宅の有効活用等について〉

- 他県の自治体の高齢者のグループリビングの取組の様に、公営住宅をNPOに貸し、そこを入居者へ貸すサブリース方式が、うまく機能しない原因を見ていけば、新たなスキームを検討できるのではないか。
- 他人同士、若しくは、知人同士が団地の住戸と一緒に住むことはハードルが高い。そ

のハードルを越えさせるためには、ハードだけでなく、強力なソフトが必要である。

- 立地の良い都営住宅に30代、40代、50代の単身者が入居することで、職住近接が実現し、低所得のマイナス循環をプラスの循環に変えていくということもあるのではないか。例えば、都心の好立地と言われる地域の都営住宅に限って、30代、40代の単身世帯の入居を可能とするなど、時代の変化に合わせて考えてはどうか。
- 多少大胆に言えば、都営住宅の建替えにより創出した用地を売却した歳入を、低所得者にバウチャーのような形で使い、民間住宅を含めて適正な住宅を確保してもらうような考え方もある。

#### 〈都営住宅の建替えについて〉

- 都営住宅の建替えにあたって、延べ床面積は同じであっても住戸数を増やしていくことを考えてはどうか。
- 都営住宅を高層化することで、住宅戸数を増やすことができるのに、何故増やさないのか。

#### 〈議論の進め方について〉

- 都営住宅の立地する土地や空間の有効利用についての話と、生活に困窮し、住まいの確保が難しい人や、就職氷河期の40歳位の人のが就労機会を増やすために住まいの利便性の良い場所に確保するという話が、都営住宅の中で一緒に議論されているが、分けて議論していくことが必要ではないか。
- 都営住宅について、経営資源としての類型や、民間の借家の賃料と公営住宅の賃料との比較が、各地域でどうなっているのかなどの資料が必要である。地域による課題の違いや、事業継続の可能性の違いなど、いろいろなことを整理して議論していかないといけない。

#### 〈都営住宅のあり方について〉

- 都営住宅に一旦入居すると、都営住宅にずっと長期にわたり入居し続けられることについて、不公平を感じる都民がいると思う。公営住宅法による都営住宅の定義は別にして、都民の貴重な資源である都営住宅の役割やあり方について検討し、国に提案要求することも含めて検討すべきである。
- 公営住宅法が1996年に改正されたが、20年が経ち、現在は社会・経済状況が違う。都営住宅はこれからどういう役割を果たすのか、所得分位や社会階層がこれだけ開いてしまった時代の住宅政策を一体どうするのか議論してほしい。
- 都営住宅は公営住宅法で定義され、住宅政策の手段として長年使ってきたツールであるが、それとは別に、住宅に困窮している人をどう住まわせるかという視点の中で、

都営住宅の位置づけを考えることが必要ではないか。

- 地域社会の中で、ある土地・空間を占めている既存ストックとしての都営住宅を、地域の活性化やコミュニティなどに活かすためには、その土地や建物を資源として、どのように利用していくのかという観点も必要である。