

平成 27 年度第2回東京都住宅政策審議会における主な意見の概要 (平成 27 年9月3日)

【「東京におけるマンション施策の新たな展開について（答申）」について】

- 答申の中でも触れられているが、今後の施策の具体化にあたっては、都市居住の質的充実や防災上の観点から、法的整備と公的支援を強化して、実効性ある老朽化マンション建替政策を急ぐ必要がある。
- 人口減少社会に向かう中で、住宅政策だけでなく、都市政策としてもマンション問題を引き続き議論する必要がある。東京の人口減少によりマンションの空き住戸が増加する中で、老朽マンション・耐震性不足のマンションの建替えに当たっても、住戸の質を第一とするとともに、マンション戸数の減数化についても検討すべきではないか。
- 超高層マンションは、竣工してから相当の年数が経過しているものもある。首都直下型地震などが発生する危険性が指摘される中で、超高層マンションの建設、管理問題についても検討することが必要である。
- 市場機能を活用し、管理が良好なマンションの情報が資産価値に影響を与え、更なる管理適正化につながるといった好循環を生む取組は、ニューヨークやロンドンでもあまり例がなく、新しい考え方ではないかと思う。

【企画部会における検討状況について】

<住宅セーフティネットについて>

- 都営住宅の入居資格がある世帯が都内にどのぐらいいるのかわかれば教えてほしい。
- 都営住宅の応募倍率が一般で約30倍、単身者向けで約50倍といった高い倍率で推移していることを踏まえ、都営住宅の新規建設の再開や、都営住宅の建替え戸数を増やすことについても検討すべき。
- 空き家が増加している現状も踏まえて、借上げ公営住宅制度の創設や、都営住宅の入居資格を満たしていながら入居できずに住宅に困窮している都民への家賃補助について検討すべきではないか。
- 東京の郊外と都心では住宅価格や家賃に大きな格差がある。そのため、セーフティネットを考える上での重点的な地域は、公平性の確保といった観点から、都心の利便性のあるところではなくて、多少不便かもしれないが郊外を中心とするなど地域のバランスも検討していくべきではないか。

- 都営住宅には外国人居住者も多く見受けられる。今後、国際化が進んでいく中で、外国人を含めて都営住宅をどのように供給していくべきか考える必要があるため、都営住宅の居住者の外国人比率を調べていただきたい。
- 都営住宅の応募倍率が高い倍率で推移している中、都営住宅に入居できない都民が存在する一方で、都営住宅の入居要件を満たさない方が居住している住戸が約1万戸あり、不適正入居を是正する取組が必要である。
- 都営住宅は民間住宅に比較して家賃が非常に安いこともあり、都営住宅の応募倍率が本当の入居ニーズを示すかどうかについては非常にわかりづらい状態である。
- 都営住宅は徐々に減らしていき、代わりに民間住宅の空き家の活用を進めていくべきである。そのためには、空き家の家賃補助や住宅バウチャーがセットで必要であるため、今後議論を行うべき。
- 民間賃貸住宅の貸主のリスクに関連して、保証会社関係のビジネスが最近増えてきており、これに関わるトラブルも幾つか報告されている。法規制が不十分な中で、都民が安心して住居を借りられるために、東京都としても対策を考えていかなければならない。
- 都営住宅には次世代を担う子育て世帯を優遇し、一方で民間住宅の空き家活用を進めることにより、子育て世帯以外の都民にも住宅を提供していくことが必要と考える。
- 別紙3 目標3(2) 公的住宅における取組「入居優遇制度などについて、少子高齢化など社会情勢の変化に対応した取組を・・・」について、(実際には傾向としては高齢者や単身者が増えていく構図にあるので、)「子育て世帯」という言葉を明記してほしい。
- 都営住宅の入居者について、今後、高齢者や単身者が増え、広い住宅に一人で入居する住戸が増えていった場合、都営住宅という貴重な財産の運用上問題があるのではないかと。単身者には住み替えをお願いし、広い住宅には子育て世帯に入居してもらうなどの方策について検討すべき。

<空き家について>

- 固定資産税や相続税の観点でみると、更地にするよりも空き家のままにしておく方が経済合理性がある。空き家問題を議論する上では、税制などの制度面の整理も行う必要があるのではないかと。
- 長期優良住宅として認定される長寿命化住宅が増えると、利用可能な中古住宅が増えていくのではないかと。

- 空き家の状況も案件ごとに異なり、相談内容も老朽化や賃貸に関する事など幅広い。そのため、空き家に関して所有者等が具体的な相談を行うことができる公的機関を設けることも必要ではないか。
- 空き家問題の深刻さも取組状況も区市町村間でばらつきがあるため、都が区市町村間の交流や調整などを行う必要があるのではないか。
- 空き家を含む中古住宅の利活用を促進するため、中古住宅の性能評価や、中古住宅を購入した場合の改修費の補助、住宅ローン減税など、新築より中古の住宅購入者に対する支援を手厚くするような制度を検討してはどうか。
- 東京で空き家となるのには、借地であることや接道条件が悪いため一般に売買できないことなど事情のあるものが多い。こういった場合の対応について、都がガイドラインを作成するなどすると、区市町村も助かるのではないか。