

平成27年度 第5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12月16日)

【空き家対策と住宅市場について】

- 何のために空き家を埋めていくのかということを経営的にはっきりさせず、ただ空いているからマーケットを活性化しようということでは、全く動かないと思う。例えば、若い人に子育て支援として住んでほしいのであれば、そのニーズに合ったプランを併せて支援していくことが必要ではないか。
- 空き家を単身の高齢者に貸して、孤独死などがあつた場合、事故物件として次に借りる方に報告する義務があり、家賃を下げざるを得ないため、オーナーは貸したがらない。基本的に、空き家はマーケットの問題なので、個別に丁寧に対処していくことが必要ではないか。
- 親の家を相続したが、売るにも売れない、貸すにも貸せない、活用もできない、持っただけでお金がかかるだけだから返上したい、という意向に対して、どのように対応していくかが求められるのではないか。
- 行政が空き家問題に関与すると、接道条件や適法性などの条件が付されるため、利活用できる空き家と特措法で措置しなければいけない空き家の中間の位置にある空き家が増えていくと思う。空き家の発生抑制、有効活用、適正管理だけで本当に良いのかという認識も必要ではないか。
- 空き家の問題と住宅市場の問題は、一貫した問題になっていると思う。空き家対策は、現在ある空き家への対策と、空き家の発生メカニズムの解明と、発生抑制対策との2つがある。このうち、発生抑制の対策としては、新築中心の住宅市場の構造から、既存ストックの流通・活用を中心とした市場構造へと転換することが一番効果的である。
- 良質な家づくりを推進するにあたって、賃貸住宅も含めた既存共同住宅においては、バリアフリー化等の推進だけでなく、環境性能の向上が求められるのではないか。性能向上の改修を行い、住宅の価値を高めていく方策がないと、活用されなくなった住宅が空き家となる市場構造が改善されていかないのではないか。
- 空き家問題についての意識啓発を空き家所有者だけでなく、居住者全般にすべきではないか。空き家にならないように、現在自分が住む家、所有する住宅をどう活用していくかまで踏み込んで意識啓発を行う、パンフレットが望ましい。

- 23区では、都が固定資産税を課税しているので、固定資産税の納税通知を送る際に、空き家問題に対する情報提供を行うことで関心が高まるのではないかと。
- 「空き家対策」については、戸建住宅とマンションでは状況が違うので、住宅類型に応じた施策の展開が必要。分譲マンションの場合は、管理組合などを通じて、管理不全対策全体の中で取り組むようなアプローチが良いのではないかと。
- 既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備に向け、業界団体が作成している重要事項説明における情報提供のフォーマット普及させるにあたっては、法定のもの以外は任意のものなので、あくまで推奨であり、強制ではない旨が理解されるよう配慮すべきではないかと。
- 分譲マンションについて空き家問題は、管理費の滞納がない限りは通常、顕在化してこないと認識している。
- マンションでは、管理費が支払われていても、長い間空き室のままだと、建物の設備の点検などが滞り、水漏れなど様々な問題につながる。最近では、民泊などの問題も出てきている。マンションの空き室についてもきちんと調査し、対策を立てていく必要があるのではないかと。

【防災対策について】

- 応急仮設住宅の供給量は、新規建設だけでは足りないのではないかと。また、民間賃貸住宅の借上は実際にどのように機能させるのか。
- 防災都市づくり推進計画について、いろいろな施策や、不燃領域率 70%という目標値はわかりやすいが、安心感を与えるようなイメージもあるので、簡単ではないというニュアンスを計画に入れてもいいのではないかと。
- 東京都 LCP 住宅登録・閲覧制度について、普及啓発が主な目標ということだが、区独自に防災マンションの認定を実施しているものがある。東京都 LCP 住宅であれば区の防災マンションの認定も受けられるかということ、若干の違いが出てくる。いろいろな制度があるが、包含関係になっていないと、制度として活用することが難しい。最終的に、認定制度を何らかの形でつくる際には、登録済のものがうまく拾えるような形での検討をお願いしたい。
- 特に東京都では約 4 割が単身世帯であり、お互いが知り合う機会もない中で暮らしているので、共助に心配を感じる。ハードの整備も重要だが、その両輪として、地域住民の共同体意識をどのように醸成・形成していくかが大事である。個人情報に関する行き過ぎた警戒心が基本的な共同体意識の基点と

なる部分を阻害している面もあり難しいが、共同体を形成することも視野に入れたほうがいいのではないか。

- マンション住民が決められた避難所への避難を選択した場合、収容能力を超えるおそれがあるという現状がある。これに対して、積極的にマンション内にとどまってもらうには、マンションの自主防災組織なりマンションの管理組合、あるいは、マンションを準避難所に位置付けて、災害情報や救援物資などの宛て先に位置付けることが重要になると思う。収容能力を超えるおそれの高さに応じた支援体制など、災害対策あるいは災害体制の中でしっかり位置付ける必要があるのではないか。
- 災害全般に対する意識を高めるためには、例えば液状化や浸水などのハザードマップを総合的にインターネットで見られるようなサービスがあればよいのではないか。自分が住む地域やエリアにおいて、どのような災害の危険性があるのか、総合的に分かれば防災意識が高まるのではないか。
- 東京都LCP住宅に関する記載については、災害時の生活継続が可能との文言だけを見ると、一般の方が安心感を得てしまうが、実際には、生活継続ができない状況が起こり得ることも理解できるように記載すべき。
- 災害時におけるマンション活用の協定について、協定を締結した施設を、準公共財として位置付ける代わりに、例えば、税制などのインセンティブを付与することを考えられないか。
- マンションの防災に関して、発災時に有効となるような管理規約や細則、防災マニュアル、特に管理者が不在時の応急対応の要否や判断の順位、緊急立入りの順番といったことを研究している業界団体の動きを注視すべきではないか。
- 東京で大規模災害発生した場合、都に登録している応急危険度判定士の人数で足りるのか検証すべきではないか。