

平成 28 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 28 年 7 月 12 日)

【答申素案(案)について】

<全体の枠組みについて>

- 今回の諮問事項が「人口減少社会に向かう中、豊かな…」とあるが、新知事に答申するに当たってもこのままでいいか。
- 「Ⅰ 人口減少社会における住宅政策の基本的考え方」とあるが、必ずしも人口減少だけに焦点を当てた答申でもないように思う。世界の都市と競争する中で、都が人口減少を認めることは、戦略として違和感がある。

<Ⅳ 具体的な施策の方向>

- 東京の都市像の中間まとめの骨子については、都市開発に関わる財政負担について記述されてない。実現できるかという問題意識がないと、引用するのはどうか。

<目標 1 住まいにおける子育て環境の向上>

- 対象を子育て世帯向けだけでなく、まだ子供がいない子育て予備軍の世帯にも広げれば、住宅のことが厳しくて結婚をちゅうちょしていた单身者も、結婚してみようとなり、ひいては出生数、出生率の増加が期待できるのではないか。

<目標 3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定>

- 低所得者が多い高齢者の世帯全体についての住宅供給はこれだけで大丈夫か非常に心配される。NPO等との連携とあるが、中には悪質なものもあるので、公的な指導や支援について検討が必要ではないか。
- サービス付き高齢者向け住宅は、通常の年金所得では入居できないため、低所得者は入居が難しい。家賃補助なども考えるべきだが、慎重な議論が必要と記載されており、今後、どのように進めていくのか。
- ローンも含めると住宅費が生活費の中で大きな部分を占めていることから、所得階層に応じた適切な家賃で住める住宅の公的な供給もしくは公的な支援による民間供給ということが考えとしては必要ではないか。今後、具体的な検討を希望している。

- 大手不動産会社やハウジングメーカーは、低所得者向けの高齢者住宅や介護施設などの供給は、レピュテーションリスク（批判される危険性）があるので手がけない。そのため、サービスが提供できるような民間事業者を育成していく視点が必要ではないか。
- 高齢者が多い都営住宅に、若い世代も入れることは非常に良いことだと思うが、現状のストックだけでは、高齢者だけでも倍率が高く、その上に子育て世代も入れるとなると、供給戸数増も考える必要があるのではないか。
- 預貯金の調査権の付与について記載されているが、人権上、非常に問題があると考えており、行うべきではない。

<目標4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現>

- 「既存マンションの取引時における管理情報の開示と価格査定への反映」について、1つ目のポツの文章が長くてわかりにくい。まず、管理情報の開示は、売主が主体的に行うのが基本で、そのニュアンスが通じるようにしてほしい。併せて、管理情報開示の前提として、情報をきちんと蓄積することも記載してほしい。
また、管理情報開示の促進のため、管理規約と委託契約書の見直しについても、記載したほうがよいのではないか。

<目標6 都市づくりと一体となった団地の再生>

- 都市再生特別措置法が改正され、住宅団地の再生は、住宅の所有権者が個人の財産を更新するだけでなく、まちづくりの一環であることを正面から基礎づける内容になっている。こうした法への対処も積極的に行っていくような視点があればいいのではないか。

<目標7 災害時における安全な居住の持続>

- 「(2) 施策の方向性」の「ハード・ソフト両面において」のところで、個人の費用負担が発生することがあることも入れたほうが、大地震が発生した場合に対応しやすいのではないか。
- 「マンションの共有部分」とあるが、「共用部分」ではないか。
- 熊本地震では、益城町などで、練積擁壁などが多く崩れ、一緒に建物が倒壊しているものが多くあった。都内でも練積擁壁がたくさんあって、盛り土

して造っているところがある。建主が行う地盤調査の情報が、そこで留まってしまうのはもったいない。地盤情報の集積と情報開示の施策が重要と思うので、検討いただきたい。

<目標 8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現>

- 空き家は地域の資源であり、利活用を促進すべきだが、多くの空き家が管理されずに放置されている。十分な実態調査が必要だが、その実態の把握は大変難しい。賃貸住宅、とりわけワンルームマンション等の空き家が大幅に増加するのではないか。これらについては、適切にリノベーションを行えば、市場で十分に活用が可能ではないかと思っており、取組を進めている。

- 空き家の活用事業では、改修や家財整理など、一定の初期投資が必要になる。国や都の様々な補助制度があるが、耐震性を有することや10年以上活用するなどの条件があり、クリアすることが厳しい実情もある。答申を踏まえ、今後、より柔軟性がある補助制度の創設も検討してほしい。

- 「空き家所有者などへの相談体制の整備」の1つ目のポツの文章に、適正な維持管理を促すだけでなく、予防・利活用を促す文言を記載してほしい。また、「建物の適正管理等に関するリーフレット」にも、予防・利活用の普及促進について、記載したほうがいいのではないか。

<V 立地に応じた施策のあり方>

- 空き家とも関連するが、東京は基本的に40年くらい住宅の過剰供給が続いており、これが住宅市場の大きな問題である。「本格的な人口減少社会において」は、「新たな需要を掘り起こし」というより、需給のバランスに働きかけていく方向が正しいのではないか。

- 人口減少社会を迎え、郊外部で高齢者が非常に増えてくる中で、元気な高齢社会をつくっていくことが大事であるが、それが見えにくくなっている感がある。V章の中で、高齢社会対応のまちづくりと一体となった住宅政策について、記載してはどうか。

- 都市づくりを考えていく上では、文化・芸術、観光・農業など、従来はあまり意識していなかった分野も連携することが重要であり、他の政策と連携して住宅政策を打つことについて、記載してほしい。

- 本文中の関連する基礎的な図表類は参考に付けておくと、わかりやすい。