

東京都住宅政策審議会 答申素案
パブリックコメントに寄せられた意見と審議会の見解・対応(案)

資料-2

1 意見募集の概要

- ・募集期間 : 平成28年8月25日～9月8日
- ・募集方法 : 東京都公式ホームページ及び東京都都市整備局ホームページにより、意見を募集
 都民からの意見は、都市整備局宛に郵便・メール・ファックスで提出
- ・寄せられた意見の総数 : 56件(8通、うち個人4通、法人4通)

2 意見の概要と見解・対応

番号	意見の概要	見解・対応(案)
全体について		
1	「スマートシティ」を推進し、「世界に開かれた、環境・金融先進都市」を目指していく上で、外国人ワーカーやその家族が暮らしやすい国際水準のスペックを備えた住宅の整備、外国人向けの生活関連機能の導入等、東京の国際的な活力向上に資する都市づくりも今後の東京都の住宅政策に求められる観点であり、本答申に盛り込むべき。	答申素案においては、「居住の場としての魅力を高めていくことが、都市社会に活力と安定をもたらし、東京の持続的な発展に寄与するものと考えられる。そのためには、海外からのビジネスパーソンなども含め、東京に暮らす全ての方々の豊かな住生活の実現が不可欠である。」(P.3)としております。
I 人口減少社会を見据えた住宅政策の基本的考え方		
2 住宅政策をめぐる現状と目指すべき方向		
2	東京では、最低居住水準にも満たない住宅が依然として解消されず、老朽化し、耐震性のない住宅に住み続けている高齢者や低額所得者などの住宅問題は解消されておらず、近年の都営住宅への応募倍率は高倍率のまま推移し、解消される見通しすらない。住宅問題に対する現状の認識を都民の住まいの実態をより反映した内容に改める必要がある。	答申素案においては、高齢者や低所得等の現状の認識について、「IV 具体的な施策の方向」(P.12-)の目標2及び3の中で、記載しております。
III 目標実現に向けた「3つの着眼点」		
1 既存ストックの有効活用		
3	木密地域やスプロール市街地では、既存不適格などの戸建住宅が再建築できないために、リノベーションにより再生されてしまい、道路等の整備が進んでいない状況が見受けられるが、このような状況も既存ストックの活用と言ってよいのか。集約型の地域構造への再編とあるが、再編される側の市街地は、既存ストックの活用と言えないのではないか。	当該部分では、活用可能な既存ストックについては、積極的に有効活用していくべきとの趣旨で記載しております。

番号	意見の概要	見解・対応(案)
3 地域特性に応じた施策の展開		
4	都全体で迅速に老朽化マンションの建替えや大型団地の再生、耐震性の低い地域の解消を推進するためには、広域的な課題の解決に資する施策や大規模な制度の活用に関する都としてのビジョンを示し、市区町村との連携を前提としつつも、都が主体となって推進すべき。	答申素案においては、「3 施策展開の在り方」(P.39-)の中で、(1)都内全域で展開すべき施策、(2)メリハリのある施策展開に移行すべき施策、について記載しております。 都では、昨年の審議会答申を踏まえ策定した「良質なマンションストックの形成促進計画」において、「木造住宅密集地域内の老朽マンションと周辺の木造住宅との共同化、大規模な住宅団地の再生など、地域の課題解決にも寄与するマンション再生の取組について、重点的な支援を実施していく」としており、取組を進めています。
IV 具体的な施策の方向		
1 目標1 住まいにおける子育て環境の向上		
5	民間賃貸住宅における入居制限の状況に鑑みると、都営住宅においては、子育て世帯の支援拡大を図るよりも、困窮度が高い単身高齢者等を優先すべき。	答申素案においては、人口減少社会へ向かう中、都民の希望出生率を実現させることを将来的な展望とし、子育て世帯への支援拡大も必要であるとの趣旨で記載しております。 なお、高齢者については、都営住宅において、同居親族がいることが原則となっている中で、60歳以上の単身者についても入居対象としています。
6	同世代の親同士、子ども同士の関わりが日常的にできる昔の長屋のような共同住宅があれば、税金を一切使わず子育て環境の充実ができる。ここに高齢者などの単身世帯も作り、小さい子や高齢者の見守りや文化の継承ができるのもっと良い。	答申素案においては、「子育て世帯や高齢者など幅広い世代が交流し生き生きと暮らせるよう、住宅・住宅市街地の抱える課題や将来の都市像を見据えて、立地に応じたメリハリのある施策展開に移行していくことが必要である。」(P.39)としております。
7	行政が近居・多世代同居を促進することになると、子育てや保育、介護などを家族間で行うことを誘導し、保育所等の整備や介護保険制度や地域包括システムの構築といった行政の役割を家族に押し付けているような印象を受ける。	答申素案においては、行政の役割を果たしつつ、一方では、当事者の意向に応じた環境整備を行うという趣旨で、「意向に応じて、親世帯(子世帯)との近居や多世代同居が可能となるような環境整備を検討すべき」(P.15, 17)としております。
2 目標2 高齢者の居住の安定		
8	今後、年金のみで生活をしていかなければならない低所得者の高齢者の増加が見込まれるが、問題認識として触れておくべき。	平成27年度第2回住宅政策審議会企画部会では、都から、高齢者の主な収入源と年収に関する説明を受け、主な収入源を年金とする高齢者の割合が高い状況を確認した上で、「住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定」について議論しています。これを踏まえ、答申素案においては、目標3(1)の中で、「後期高齢者・単身高齢者の増加」(P.18)について記載しております。

番号	意見の概要	見解・対応(案)
9	高齢者が希望する高齢期の住まいについては、在宅で暮らしたい人の割合が最も高いにも関わらず、施策の方向性の最初に「高齢者の資産を活用した居住の安定」で、転居や住み替えの促進が挙げられているのはどうか。	頂いたご意見を参考に、「(2)施策の方向性」(P.16)の各項目の記載の順序を入れ替えます。
10	サービス付き高齢者向け住宅の供給にあたっては、まず、地域包括ケアシステムの状況等を確認すべき。仮に、医療・介護分野における取組が進み、地域包括ケアシステムが実現するのならば、敢えてサービス付き高齢者向け住宅を供給する必要性がないということになるのではないか。2万8千戸の供給目標はどういう意味があるのか。	サービス付き高齢者向け住宅は、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムに含まれるとされています。(平成25年3月 地域包括ケアシステム研究会報告書) 都では、サービス付き高齢者向け住宅の供給目標について、高齢者人口を推計して必要戸数を算出しており、東京都高齢者保健福祉計画及び高齢者の居住安定確保プランにおいても、地域包括ケアシステムの構築に向け、平成37年度末までにサービス付き高齢者向け住宅等を2万8千戸整備するという目標を掲げています。
11	民間共同住宅の共用部分のバリアフリー化については、分譲マンションと賃貸住宅との違いを踏まえ、支援の在り方を検討すべき。	答申素案においては、施策の方向性を示しており、頂いたご意見は、今後、都が施策を検討するにあたって参考にすべきものと考えます。
12	共用部分のバリアフリー化についての記載があるが、専有部分のバリアフリー化は特に進めていかないのか。	答申素案においては、専有部分も含めて住宅全体のバリアフリー化が必要との趣旨で、「高齢者が安心して生活できる住宅の確保に向けて、住宅のバリアフリー化を促進すべき」(P.16)としております。
13	駅から離れたところの団地について、全てが再生ということは難しいと考えられ、バリアフリーに限らず、より広いまちづくりの視点から団地再生を考える必要がある。	答申素案においては、団地再生について、目標6④「計画的な住宅団地再生」の中で、「立地などに応じ、地域の課題や将来像を見据えた上で再生していくことが重要であることから、区市町村による大規模住宅団地の再生を含めたまちづくりの方針策定への支援を実施すべき」(P.27)としております。
14	住宅の断熱性を向上させることにより、元気な高齢者が増え、医療や介護などに関する社会的なコストを削減することができるなら、住宅行政だけでなく、福祉分野も巻き込んで積極的に取り組むべき。社会全体でこれだけの介護費用を削減できるなど、具体的な数字で、社会に説明していくべき。	ご指摘については、重要な視点であり、今後の検討課題であると考えます。
15	ヒートショック対策などの高齢者の健康、長寿実現には設備による温熱環境改善(温度のバリアフリー化)が大変有効であると考えている。設備による温熱環境改善(例:浴室や水廻りなどへの暖房の導入)についても同様に推進してほしい。	頂いたご意見を踏まえ、記載内容を充実いたします。(P.17、20)

番号	意見の概要	見解・対応(案)
3 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定		
16	低所得者等に含まれているかもしれないが、ホームレスやネットカフェ難民に関する問題認識が見受けられない。都では、TOKYOチャレンジネットという取組もされていると思うが、ネットカフェ難民の実態を把握すべき。	平成27年度第2回住宅政策審議会企画部会では、都から、住居を喪失し、インターネットカフェや漫画喫茶等で寝泊まりしながら不安定な就労に従事する者(住居喪失不安定就労者)や離職者等に対する取組(TOKYOチャレンジネット)に関する説明を受けた上で、「住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定」について議論しており、答申素案においては、「産業構造や雇用形態の変化により就労が不安定な単身世帯なども住宅の確保に不安を抱えている」(P.17)としております。
17	民間賃貸住宅に高齢者が入居しようとする場合、緊急連絡先がない、残存家財の処理に不安があるなど、複層的な理由により入居制限をされている可能性がある中で、住宅確保要配慮者の属性に応じて、詳細に現状を分析する必要があるのではないか。貸主が入居を拒むことができるのなら、結局は公営住宅でカバーするしかなく、都営住宅については、基本を単身世帯にすべきであり、そこまで低所得ではなく、高齢でなくても身寄りがなく、緊急連絡先、身元引受人がいない世帯としていくべき。	都では、都営住宅について、都民の住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する低所得の家族または60歳以上の単身者を主な対象としています。また、民間賃貸住宅について、平成27年度第2回住宅政策審議会企画部会では、都から、民間賃貸住宅における入居制限の状況に関する説明を受け、入居制限の実態を確認した上で、「住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定」について議論しており、答申素案においては、「高齢者のほか、子育て世帯、障害者世帯、低額所得者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を登録し、公表する制度の整備を検討すべき」、「原状回復や残置物処理費用、家賃不払いに対する保険について、不動産関係団体と連携して、認知度の向上策と普及策を検討すべき」としております。(P.20)
18	生活保護を受給していて、住宅扶助が受けられるならば、その家賃の範囲内であれば、民間賃貸住宅でも居住の継続は確保されるはずであり、敢えて都営住宅に入居する必要性はないのではないか。むしろ、本当に困っているのは、生活保護をぎりぎりを受給できないような世帯であるため、生活保護受給者は民間賃貸住宅という割り切りも一つの考えではないか。	都では、都営住宅について、都民の住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する低所得の家族または60歳以上の単身者を主な対象としています。また、答申素案では、民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の入居支援等について記載しております。
19	住宅の登録やマッチング、家賃債務保証サービスなど居住支援・生活支援サービスについて、全国レベルで一定の基準のもと、サービス事業者の登録制度等を導入すべき。	答申素案においては、「保険による家主の金銭的なリスク軽減に加えて、見守りサービスや日常生活のサポートなど、民間管理者やNPO等による地域での取組の普及促進策を検討すべき」(P.20)としております。
20	原状回復等に関する保険について、取り組む価値はあると思うが、家主が入居者を選ぶことができるという現状である以上、民間賃貸住宅で住宅確保要配慮者を受け入れることには限界があるのではないか。	現状では、住宅確保に配慮を要する都民が家主側から入居を拒まれやすいといった実態があることを踏まえ、家主側のリスクを軽減する取り組みが必要と考えます。

番号	意見の概要	見解・対応(案)
21	住宅確保要配慮者など住まいに困窮する人たちの住宅問題を解決するには住居費の負担を減らすことであり、低所得で働く若者に対しては手取り収入に占める家賃負担率を2割以下に低減するなど低家賃負担の住宅を確保することが最重要課題である。	答申素案においては、民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の居住の安定について記載しておりますが、趣旨をより明確化するため、「施策の方向性」の記述を修正(P.18)するとともに、目標8①の(既存ストックの活用促進)の記載内容を充実いたします。(P.34) なお、家賃補助については、整理すべき課題が多いことから、慎重な議論が必要である(P.20)としております。
22	空き家を有効活用して住宅確保要配慮者向けの住宅に活用することは賛成である。政策を成功させるためには、入居者の住居負担を軽減させることであり、家賃補助政策等を積極的に進めることが重要。	答申素案においては、民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の居住の安定について記載しておりますが、趣旨をより明確化するため、「施策の方向性」の記述を修正(P.18)するとともに、目標8①の(既存ストックの活用促進)の記載内容を充実いたします。(P.34) なお、「家賃補助については、生活保護との関係や補助実施による財政負担、賃貸住宅の市場での家賃の底上げなど、整理すべき課題が多いことから、慎重な議論が必要である」(P.20)としております。
23	都営住宅は依然として不足している。応募倍率が大幅に下落するまで、供給を増やすべき。また、子育て世帯が応募できるよう収入基準を引き下げをを求める。都営住宅が高齢世帯に偏ることなく、若者と高齢者がともに助け合って生活ができるようにすべき。	答申素案においては、「住宅ストック全体が量的に充足している中で、今後、人口が減少する見込みであることから、都営住宅は現在のストックを最大限に活用し、住宅セーフティネットの中核としての機能を果たしていくべきである。」(P.18)としております。 都では、都営住宅について、多子世帯、小さな子供のいる世帯などを対象に一般募集における倍率優遇や若年ファミリー世帯向けの期限付き入居の実施といった取り組みを行っています。 なお、民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の居住の安定に関する記述について、趣旨をより明確化するため、「施策の方向性」の記述を修正(P.18)するとともに、目標8①の(既存ストックの活用促進)の記載内容を充実いたします。(P.34)
24	空き家を改修して、住宅に困窮している高齢者、子育て世帯、低所得の若者に自治体が関与し、低家賃の住宅を供給する事業は積極的に進めるべきであり、良質な賃貸住宅の建設に向けて、最低居住水準や建物の耐震性などを満たす賃貸住宅に改修するための優遇措置など行政が積極的に支援を行うことを求める。	答申素案においては、「区市町村を通じたバリアフリー化などの改修費補助などにより、空き家の住宅確保要配慮者向けの住宅としての活用を促進すべき」(P.19)としており、頂いたご意見を参考に記載内容を充実いたします。 この他、答申素案の目標8では「空き家等の既存ストックが円滑に利活用されるよう、修繕・リフォーム等への再投資を促す方策を検討すべき」(P.33)としております。
4 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		
25	長期優良住宅について、戸建住宅だけ普及を進めていけばいいのか。東京は全国の他の地域よりも共同住宅の割合が多いと考えられるが、共同住宅では、長期優良住宅について触れられていないが、どうなっているのか。	答申素案においては、共同住宅も含め、長期優良住宅の普及を進めるべきとの趣旨で記載しておりますが、趣旨が明確になるよう修正いたします。(P.22) なお、都においては、住宅生産者や消費者に対し、ホームページやセミナー、講習会などにより、税制優遇などのメリットを含め長期優良住宅認定制度の周知を図っています。

番号	意見の概要	見解・対応(案)
26	「良質な家づくり」について、全体的に、戸建住宅が中心で、中小工務店との連携に重点が置かれているような印象を受けるが、分譲マンションにおいては、ディベロッパーが売るために切磋琢磨して良質なものが提供されているから、それでいいということか。持ち家、もしくは、分譲の戸建よりも、最も質を上げなければいけないのは、民間賃貸住宅なのではないかという気がする。	答申素案においては、民間賃貸住宅を含めて、良質な家づくりを推進すべきとの趣旨で記載しておりますが、趣旨が明確になるよう修正いたします。(P.22) 分譲マンションについては、昨年の答申を踏まえ策定した「良質なマンションストックの形成促進計画」において、長期優良住宅認定制度の利用等により、管理に十分配慮したマンションを供給するよう、分譲事業者に求めていくとしております。
27	今後、住宅ストック活用の観点から、リフォームやリノベーションに関する需要が伸びていくと見込まれ、単に大工の育成というよりは、今ある住宅をどうすればいいか、という観点で職人を育成していくべき。また、大工だけでなく、分譲マンション等、共同住宅のメンテナンスを適切にできる事業者の育成も重要。	今後、都において、大工等建設業就業者の実態及び課題を住宅ストック活用の観点からも把握するよう努め、ご指摘の点も考慮しながら育成のあり方について検討すべきと考えます。
28	ファミリー世帯向けの民間賃貸住宅が不足しており、国と自治体が建物への補助と家賃補助制度を組み合わせた良質な賃貸住宅政策を強化すべき。	答申素案においては、良質な賃貸住宅の供給について、目標1から3(P.13-)の中で、それぞれの目標に対応した具体的な施策の方向性を記載しております。なお、家賃補助については、整理すべき課題が多いことから、慎重な議論が必要である(P.20)としております。
29	賃貸住宅トラブル防止ガイドラインの普及のために、わかりやすいパンフレットを作成し、普及に努めるべき。都の不動産相談窓口には専門的な相談員を配置し、悪質な不動産業者に対する指導を強化する必要がある。賃貸住宅のトラブルについての実態調査を行うべき。管理を行う不動産業者はすべて登録制にし、管理業務などに対してもルールを明確に定め、都が管理業務に対して適切な指導を行えるようにすべき。	答申素案においては、「「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」の普及によって、賃貸借に関する紛争の未然防止を図るべき」(P.24)としております。なお、都においては、次のような取り組みを行っております。 ・条例及びガイドラインのリーフレットを作成し、無償頒布及びホームページへの掲載 ・賃貸住宅に関する相談、不動産取引の事前相談(賃貸ホットライン)の相談体制の強化
5 目標5 安全で良質なマンションストックの形成		
30	老朽マンションの建替えについて、法律による容積率の緩和特例の活用と併せて、日影規制の在り方(適用除外等の特例措置等)も検討してほしい。	都は、昨年の審議会答申を踏まえ策定した「良質なマンションストックの形成促進計画」において、老朽マンションの再生を促進するとしており、今後、都において、日影を含め、建築規制等により単独での建替えが困難なマンションが存在することから、敷地の統合・再編等を誘導するなど、まちづくりと連携しながら、マンション建替えを円滑化する仕組みを検討すべきと考えます。
31	今後、老朽化したマンションの建替を進めていくことが重要な課題となっており、容積緩和の柔軟な対応や、単独では建替が難しいものについて隣接地等を含めた施策等、引き続き建替を円滑に進める施策を求める。	都は、昨年の審議会答申を踏まえ策定した「良質なマンションストックの形成促進計画」において、老朽マンションの再生を促進するとしており、今後、都において、建築規制等により単独での建替えが困難なマンションが存在することから、敷地の統合・再編等を誘導するなど、まちづくりと連携しながら、マンション建替えを円滑化する仕組みを検討すべきと考えます。

番号	意見の概要	見解・対応(案)
6 目標6 都市づくりと一体となった団地の再生		
32	<p>分譲の超高層マンションにおいて、除却期間の仮住居の問題や容積や高さの既存不適格などで、建て替えという選択肢が現実問題として可能なのか、入居者の年齢構成やコスト等の観点から、モデル的に検討してみてもどうか。もし、あまりにもハードルが高いならば、修繕で半永久的に持たせるしかないわけで、そうした場合の修繕計画については、未知の領域なので行政の支援が必要なのではないか。</p> <p>超高層マンションの老朽化の問題は、東京において先鋭的に表面化するはずなので、ぜひとも東京都が全国に先駆け、検討を進めるべき。また、修繕等については、都営住宅にも超高層がいくつかあるかと思うので、比較検討してみてもどうか。</p>	<p>都は、昨年の審議会答申を踏まえ策定した「良質なマンションストックの形成促進計画」において、マンションの適正な管理を促進するとしており、高経年マンションが増加する中、今後、都において、管理の適正化に取り組んでいくべきと考えます。また、超高層マンションの老朽化の問題についても、今後検討すべき課題であると考えます。</p>
33	<p>集約型地域構造ということを見ると、全ての団地を再生するということがありえるのか。そうしたことを検討するためにも、将来的な人口予測等を踏まえ、各団地の実態及び方向性を見定めていくべき。</p>	<p>答申素案においては、「大規模住宅団地の再生、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化など、地域特性に応じて、面的又は一体的に解決すべき課題に対する取組を、まちづくりと連携して、重点的に進めること」、「区市町村がまちづくりの方針等に重点地域を適切に位置付けられるよう、都として、施策の重点化の必要性を十分周知するとともに、地域設定の基本的な考え方等を示すべき」(P.39-)としております。</p>
34	<p>「戸建住宅団地については、地域住民による自主的な住宅市街地のマネジメント活動の促進等を検討すべき」とあるが、同時期に大量に入居した世代が、一斉に高齢化するか、地域によっては、徐々に歯抜的に空き家が発生してしまっているのではないか。そうなるとマネジメントの主体が不在だけでなく、それまで保たれていた良好な住環境が徐々に廃れていくことになるのではないか。それを食い止めるためにも、マネジメント活動は重要と考えられるが、答申素案2ページの「自主的な住宅市街地のマネジメント活動」の定義の範囲が狭いのではないか。むしろ、住宅市街地を経営の観点から、いかに魅力を高め、その魅力を維持・向上させていくか、ということに取り組む活動という解釈になるのではないか。</p>	<p>頂いたご意見を参考に、「自主的な住宅市街地のマネジメント活動」(P.2)に関する記述を修正いたします。</p>
35	<p>都営住宅の建て替えの際は高層化し一階を保育園、二階を学童保育所や児童館等子供の施設、最上階は老人ホーム(徘徊防止のため最上階)とし、余った敷地は、公園、運動場として災害時の避難場所としたらどうか。</p>	<p>都においては、都営住宅の建替えにあたっては、1階を保育園として整備するなどの取組を実施しております。</p> <p>答申素案においては、公営住宅の建替え等により創出した用地について、子育て世帯や高齢者などのための生活支援等の施設の整備など、都の政策目的の実現などに活用していくべき、としており、頂いたご意見を参考に、内容を修正いたします。</p>
36	<p>一団地認定後の事情の変化により、特定行政庁が一団地認定の存続が妥当でない判断する場合に、認定を職権で取り消すことができる旨を明確化するにあたっては、市街地再開発事業や建替え事業等について対象としてほしい。</p>	<p>国の規則改正により手続き等が規定された一団地認定の職権による取消しについては、認定後の事情により一団地認定を存続させることが妥当でないという状況が生じた場合として、市街地再開発事業やマンション建替え法に基づく建替えの事業実施が見込まれる場合等が想定されており、取消しに当たっては、特定行政庁が一団地認定の存続の妥当性などを踏まえ、検討すべきものと考えます。</p>

番号	意見の概要	見解・対応(案)
7 目標7 災害時における安全な居住の持続		
37	<p>マンション啓発隊は、旧耐震のマンションを直接訪問し、管理組合の生の声を聞くことができる大変貴重な活動であると考えられる。</p> <p>大前提として耐震化の普及・促進は図るべきだが、管理不全マンションの兆候を掴むいい機会でもあるので、これまでの啓発隊の活動をどこかで総括し、分析してみれば、管理不全マンションの傾向を炙り出すことができるのではないか。</p>	<p>都では、昨年の審議会答申を踏まえ策定した「良質なマンションストックの形成促進計画」において、マンション啓発隊活動を通じて得られた情報等も整理活用していくとしており、この情報は管理不全マンションの兆候の把握にも活用できると考えております。</p>
38	<p>阪神淡路大震災では、多くの老朽借家の倒壊で死傷者が出たように、都内にある老朽借家の調査と耐震補強工事を貸主に義務付けることが必要である。</p> <p>耐震性の劣った老朽借家の対策を検討することが急がれている。都民の安全な居住の確保は、「自助」まかせにしないで行政が前面に立って行う課題である。</p>	<p>住宅の耐震化は、その建物所有者自らが主体的に取り組むことが不可欠であると考えられ、都は住宅の耐震診断や耐震改修を促進するため、普及啓発や技術的支援、固定資産税の減免などについて、施策を展開しています。</p>
39	<p>地域全体の防災性を向上させるためには、小規模な木造建物単体での不燃化・耐震化だけでなく、市街地再開発事業等を活用した基盤整備・複合開発を推進することが有効。</p>	<p>答申素案においては、木造住宅密集地域の改善を加速させていくべきとしており、都では、平成28年3月に策定した防災都市づくり推進計画に基づき、木造住宅密集地域の改善に向け、狭あいな道路の拡幅を進めるとともに沿道の不燃化建替えを進めるなどの取組を区と連携して進めています。また、市街地再開発事業や土地区画整理事業、防災街区整備事業などのまちづくり手法の活用による市街地の整備を進めています。</p>
40	<p>地震発生後、揺れさえ収まればすぐにそれまでの生活に戻ることができるよう、最先端の耐震・免振装置の導入を、補助金や税制支援等により促進すべき。</p>	<p>答申素案においては、「東京都耐震改修促進計画」(平成28(2016)年3月改定)に基づき、普及啓発に力を入れるとともに、相談体制や情報提供の充実を図り、耐震化率の向上につなげていくべき」としております。</p> <p>都では、耐震化を促進するため、免震工法を含め改修工法の事例を募集し、パンフレットを作成して情報提供しているほか、耐震診断を義務化している特定緊急輸送道路沿道建築物については、免震工法等の特殊な工法を用いる場合は、限度額を引き上げて助成を実施しています。</p>
41	<p>災害時でもエネルギーを自給できる住宅の普及を進めることは重要である。「東京都LCP住宅登録・閲覧制度」の見直しに際しては、停電時にも発電を継続できる家庭用燃料電池の採用や、隣接する防災拠点施設等に設置したコージェネレーション等の分散型電源から災害時に電力融通を行う等、環境と強靱性を確保できるようなシステム導入についても適用要件を拡充してほしい。また、「東京都LCP住宅登録・閲覧制度」の普及促進のために、登録を受けた住宅・建築物に対する緩和措置や助成制度の適用などの支援を検討してほしい。</p>	<p>答申素案において、東京都LCP住宅登録・閲覧制度を見直すこととしており、都において今後検討されるべきものと考えます。</p>

番号	意見の概要	見解・対応(案)
8 目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現		
42	空き家に関する問題認識について、住宅・土地統計調査は、主として空き家を対象にしている調査ではないため、具体的な施策の検討にあたっては、実態調査を行うことが望ましい。	答申素案においては、「区市町村への財政支援などにより、区市町村が、空き家の実態調査と、これを踏まえた「空家等対策計画」を作成し、所有者や管理者への適正管理や修繕・除却の指導等を的確に実施するよう促していくべき」としております。
43	都市の中の空きストックをどのように使っていくかということで考えれば、住宅の用途だけで考えるのではなく、用途変更や土地の活用など、まちづくりの中で解決していくべき。	答申素案においては、空き家について、「まちづくりや福祉等の様々な分野において、建物の安全性等を踏まえた上で、新規建設によらずに、空き家等の既存ストックを活用した手法の導入を進めていくべきである。」「空き家を住宅以外の用途として活用する際に、各種法令等により求められる基準や手続きについて、空き家の所有者等に分かりやすく情報提供するとともに、各々の規制の趣旨を踏まえつつ、用途変更にあたって課題となる事項がないか検証すべきである。」(P.33, 34。答申案では、一部修正あり)としております。なお、まちづくりの観点からの既存ストックの活用に関しましては、東京都都市計画審議会の答申(本年9月2日)に記載されています。
44	空き家の発生を抑制するならば、新築住宅を立地で絞るか、相続税対策の賃貸住宅を抑えるべき。既存住宅を安心して売買等ができる市場の環境整備とあるが、売買が進んでも、違う住宅が空き家になるだけであって、空き家の数が減るわけではないのではないか。	民間賃貸住宅は、市場を通じて供給され、居住ニーズに応じて需給関係が決まることが原則であり、答申素案においては、新築及び既存住宅を対象にして、市場環境整備に取り組む必要があるとしております。
45	住宅を非住宅用途へ転用する場合の容積率算定に係る特例措置について検討してほしい。	答申素案においては、「空き家を住宅以外の用途として活用する際に、各種法令等により求められる基準や手続きについて、空き家の所有者等に分かりやすく情報提供するとともに、各々の規制の趣旨を踏まえつつ、用途変更にあたって課題となる事項がないか検証すべきである。」(P.34。答申案では、一部修正あり)としています。
46	創エネ機器の設置促進することは重要である。特に東京都長期ビジョンでも掲げられている家庭用燃料電池の普及に向けた導入促進に対する支援を今後も継続してほしい。また、公共住宅における取組みでは太陽光発電設備の設置についてのみ言及されているが、その他の環境負荷に配慮した設備(太陽熱利用、高効率機器等)の導入促進についても検討してほしい。	都では、家庭のエネルギー消費量削減と非常時の自立性向上等のため、平成28年度から4年間、家庭におけるエネルギー利用の高度化促進事業を実施しています。この事業において、家庭用燃料電池の導入費用の一部を補助しています。公共住宅における取組については、頂いたご意見を参考に、答申素案の記載内容を充実いたします。
47	選手村について、「持続可能な住宅市街地のモデルとして」とあるが、超高層タワーが2棟予定され、約6,000戸が整備される予定となっている。新技術や環境配慮は素晴らしいことであるが、一度に6,000世帯増えることによる地域インフラへの影響は考慮されているのか。また、本答申素案でも触れられており、課題認識等が示されている超高層マンションを都の事業で供給するのか。	都では、東京2020大会後、多様な人々が交流し快適に暮らせるまちづくりを目指し、様々な住まいに対応し、街区内に空地を確保するために、板状棟に加えて超高層タワー棟を都の再開発事業で導入することとしており、超高層棟を含む約5650戸の住宅を計画するにあたり、十分な都市基盤を有することを確認しています。なお、超高層による住宅供給については、今後、都において、運営面を含めてモデルとなるような取組を検討すべきと考えます。

番号	意見の概要	見解・対応(案)
48	空き家対策と若年ファミリー層対策の同時解決策として、区市町村に固定資産税賦課期日の1月1日と住民票を連動させて、1月1日に住民登録のない住宅は空き家とみなす。固定資産税の土地部分については、住宅用地の課税標準の特例措置を外すようにすれば、固定資産税土地部分が6倍になるので、空き家所有者は必死に人を住ませようと考え、そこに地域の支援協議会が住宅確保要配慮者とマッチングすれば、空き家所有者も安心して貸すことができるようになると思う。	住宅に人が住んでいない理由は様々であり、ご意見のように一律に対応することは難しいと考えます。答申素案においては、空き家対策について、所有者への相談体制の整備や居住支援協議会によるマッチングの促進について、記載しております。
V 立地に応じた施策の在り方		
49	「交通利便性の低い地域などで、通勤・通学を前提とした従来型の住宅需要が著しく低下する可能性がある。このような地域では、空き家等を活用した二地域居住など新たな需要を掘り起こし、これに応えられる魅力あるまちづくりを早急に進めなければ」とあり、二地域居住を否定するものではないが、そのような地域について、市街地として維持していくのならば、建物の数は変わらず、これまで通りのインフラのメンテナンスコストが発生するのではないか。集約型地域構造と相反する記述になっているのではないか。	答申素案においては、立地に応じたメリハリある施策展開に移行していくことが必要であり、対象地域を明確化した上で重点化を図るなど、集約型地域構造への再編を踏まえた趣旨で記載しております。
50	区市町村が住宅・住宅市街地の更新・再生等を重点的に図るべき地域を適切に位置づけられるよう、都として地域設定の基本的な考え方を示すべき、としているが、例示が(仮称)自然環境共生域のみとなっており、(仮称)中枢広域拠点域、(仮称)都市環境共生域、(仮称)多摩広域拠点域についても基本的な考え方を示してほしい。	答申素案においては、地域の課題のひとつの例として、(仮称)自然環境共生域について記載しております。他の地域における基本的な考え方については、東京都都市計画審議会の答申(本年9月2日)に記載されています。
その他		
51	「良質なマンションストック促進計画」における「マンション居住の将来像 <都心部・都心周辺部・臨海部>」を実現するために、耐震性の低い既成市街地や機能更新の必要な地域の再編などには超高層マンションが有効な手段のひとつであり、その推進について政策的な支援を検討してほしい。	答申素案においては、「新たに大量の住宅を生み出し、都市の景観や地域の生活環境にも大きな影響を与える超高層マンションなどの新規開発については、都市づくりの観点も含め、規制や誘導の在り方等について検討を進めることが必要である。」(P.40)としており、超高層マンションの供給を一律に否定するものではありません。
52	超高層マンションなどの新規開発は、都市の国際競争力を高め、働きやすい都市づくりを進める上で、職住近接の都心居住を実現し、土地の有効活用を進める観点から重要。	答申素案においては、「新たに大量の住宅を生み出し、都市の景観や地域の生活環境にも大きな影響を与える超高層マンションなどの新規開発については、都市づくりの観点も含め、規制や誘導の在り方等について検討を進めることが必要である。」(P.40)としております。
53	ニュータウン等の大規模開発では、保育園や学校等の公共サービスのニーズが一時に集中的に偏って発生し、現在は高齢化タウンとなっている。同様の問題が臨海部等でも発生することが予見される。行政サービスのニーズを平準化する上で、「所有」前提の住宅政策から「賃貸」も前提にした住宅政策へ転換すべき。	答申素案においては、「新たに大量の住宅を生み出し、都市の景観や地域の生活環境にも大きな影響を与える超高層マンションなどの新規開発については、都市づくりの観点も含め、規制や誘導の在り方等について検討を進めることが必要である。」(P.40)としております。

番号	意見の概要	見解・対応(案)
54	<p>附置義務駐車場制度の見直しや既存の駐車場ストックの有効活用方法の検討等も取り扱いを検討してほしい。</p>	<p>都では、附置義務駐車場について、平成14年の条例改正で、地区特性に応じて策定される附置義務基準、いわゆる「地域ルール」の策定を可能とし、また、平成25年の条例改正では、区部における共同住宅及び大規模事務所に係る附置義務台数の算定基準の見直しや都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく地域の実情に応じた駐車場の集約化などのルールづくりを行うことのできる範囲の拡大を行うなどの取組を行っています。</p>
55	<p>公団家賃について、所得に応じた応能家賃を実施すべき。</p>	<p>頂いたご意見については、独立行政法人都市再生機構が、関係法令に基づき適切に対応すべきものと考えます。</p>
56	<p>都営住宅は一部の人が恩恵を受けており、不公平感があるため、廃止した方がよい。都営住宅廃止により、現在の予算を福祉部門とリンクさせて、住宅確保要配慮者に民間住宅や空き家を斡旋するなどの制度を新設すべき。</p>	<p>答申素案においては、住宅確保要配慮者に対する施策の方向性として、「都営住宅は現在のストックを最大限に活用し、住宅セーフティネットの中核としての機能を果たしていくべき」(P.19)としているほか、民間賃貸住宅への入居支援や空き家の有効活用について記載しております。</p>