

平成30年度
第1回東京都住宅政策審議会

平成30年10月4日（水）

都庁第二本庁舎31階 特別会議室27

午前9時30分開会

○増田住宅政策課長 大変お待たせいたしました。

本日は大変お忙しい中、また、朝の時間帯にもかかわらず、本東京都住宅政策審議会に御出席いただきましてまことにありがとうございます。まだお見えでない方もいらっしゃると思いますが、定刻となりましたので始めさせていただきたいと思います。

事務局を務めさせていただいております都市整備局住宅政策課長の増田でございます。よろしく願いいたします。失礼ですが、これより座って進めさせていただきたいと思います。

冒頭、報道機関の皆様一言申し上げます。撮影につきましては、諮問文の手交までとさせていただきます。御協力をお願いいたします。

それでは、まず委員の方々に、御発言される場合のマイクの操作方法を御説明させていただければと思います。マイクの手元部分、根本部分にスイッチがございます。御発言の際はこちらを押していただいて、赤いランプの点灯を御確認された後に御発言をいただきたいと存じます。また、発言終了後は、再度スイッチを押してランプが消えることを御確認いただきますようお願いいたします。

また、現在、委員29名中24名と過半を満たしておりますので、本日の審議会は、運営要綱に基づく定足数、すなわち過半数に達していることを御報告させていただきます。

次に、お手元にお配りいたしました資料について確認をさせていただきます。

議事に関する資料といたしまして、資料－1「第12号諮問「都営住宅における管理制度等の在り方について」」、資料－2「諮問の趣旨」、資料－3「東京の住宅事情」、資料－4「東京都住宅マスタープラン（2016—2025）の概要」、資料－5「見える化改革報告書「都営住宅建設・管理」（抜粋版）」、資料－6「都営住宅の状況」、資料－7「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組み案」、資料－8「マンションの適正管理促進に関する検討会委員名簿」、資料－9「マンションストックの状況」、資料－10「マンション管理の実態」、資料－11「マンション管理の適正化等に向けた行政の取組」、資料－12「住宅政策審議会審議スケジュール（予定）」、以上12点を御用意させていただいております。このほかに、本日の座席表、東京都住宅政策審議会委員名簿、東京都住宅政策審議会幹事・書記名簿、それから本日の会議次第、以上の資料を机上にお配りしております。

本日の会議は、会議次第にございますように、おおむね午前11時30分までを予定してお

ります。

○佐々木住宅政策推進部長 それでは、ただいまより平成30年度第1回東京都住宅政策審議会を開会いたします。

審議会の幹事を務めております都市整備局住宅政策推進部長の佐々木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。恐縮ですが、着席にて失礼いたします。

本審議会は、運営要綱第3第3項によりまして会長が議長となることとされてございますが、昨年10月1日付で、第13期、今期の住宅政策審議会委員といたしまして学識経験を有する委員の皆様が改選されまして以降、本日が初めての会議でございますので、会長が選任されますまでの間、私が進行役を務めさせていただきます。何とぞ御了承のほどをよろしくお願いいたします。

開会に当たりまして、長谷川副知事より御挨拶を申し上げます。

○長谷川副知事 おはようございます。平成30年度の第1回住宅政策審議会の開催に当たりまして、一言御挨拶を申し上げます。

委員の皆様方には、大変お忙しい中、御参集をいただきましてまことにありがとうございます。

東京都では、住宅政策を総合的かつ計画的に進めるために住宅マスタープランを策定しておりまして、平成3年度に第1次のマスタープランを策定して以来、さまざまな社会経済の変化に対応して改訂を重ねてまいりました。直近では、平成28年11月に本審議会から答申をいただき、それをもとに昨年3月に現行のマスタープランを策定したところでございます。

このマスタープランにおきましては、人口減少社会を見据えた住宅政策として、目指すべき8つの目標と、目標実現に向けた3つの着眼点、さらに今後取り組むべき具体的な施策の方向を掲げております。都民が豊かさを実感できる社会を実現していくことが私どもの目標でございます。そのためには、生活の基盤となります住まいの一層の充実が不可欠でございまして、先生方に御審議をお願いする住宅政策の果たす役割は大変に重要と思っております。

こうした中、少子高齢化が急速に進展するなど、住宅政策を取り巻く状況の変化が見られ、将来の社会情勢をも見据えた、時宜を捉えた対応が必要でございまして、東京都におきましては、都政改革の一環でございまして見える化改革として、本年7月に都営住宅の建設や管理の持続可能なあり方について報告を行ったところでございますが、都営住宅は、市

場において自力で適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯に対して住宅供給を行う施策の中心的役割を担っております。真に住宅に困窮する都民に公平かつ的確に供給する必要がある一方で、入居者の高齢化、世帯の単身化が進み、家賃収入が減少するなど、経営上の大きな課題もございます。これらの喫緊の課題に対応するためには、都民共有の財産であります都営住宅の管理制度のあり方について十分な検討が必要となりますことから、このたび、本審議会を開催させていただいたという次第でございます。

委員の皆様方におかれましては、幅広く活発な御議論をいただき、将来の社会情勢を見据えながら、さまざまな世代がともに暮らす多世代共生型の都営住宅の実現に向けて、お力添えをぜひともお願いいたしたいと思っております。

簡単ではございますが、私からの冒頭の挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

○佐々木住宅政策推進部長 続きまして、事務局から委員の皆様を御紹介させていただきます。

○増田住宅政策課長 お手元の資料、審議会委員名簿の順に御紹介をさせていただきます。まずは学識経験者の委員の皆様でございます。

浅見泰司委員でございます。

○浅見委員 浅見です。よろしくお願いいたします。

○増田住宅政策課長 大月敏雄委員でございます。

○大月委員 大月でございます。よろしくお願いいたします。

○増田住宅政策課長 伊香賀俊治委員でございます。

○伊香賀委員 伊香賀です。よろしくお願いいたします。

○増田住宅政策課長 荒昌史委員でございます。

○荒委員 よろしく申し上げます。

○増田住宅政策課長 井上由起子委員でございます。

○井上委員 井上です。よろしくお願いいたします。

○増田住宅政策課長 次の山本美香委員は本日御欠席でございます。

櫻井敬子委員でございます。

○櫻井委員 よろしく申し上げます。

○増田住宅政策課長 次の河端瑞貴委員は本日御欠席でございます。

齊藤広子委員でございます。

- 齊藤（広）委員 齊藤です。よろしくお願いいたします。
- 増田住宅政策課長 有田智一委員でございます。
- 有田委員 有田でございます。よろしくお願いいたします。
- 増田住宅政策課長 加藤仁美委員でございます。
- 加藤委員 加藤でございます。よろしくお願いいたします。
- 増田住宅政策課長 次の中井検裕委員は本日御欠席でございます。
河合敏男委員でございます。
- 河合委員 河合でございます。よろしくお願いいたします。
- 増田住宅政策課長 戎正晴委員でございます。
- 戎委員 戎です。よろしくお願いいたします。
- 増田住宅政策課長 次の川口有一郎委員は本日御欠席でございます。
中川雅之委員でございます。
- 中川委員 中川でございます。よろしくお願いいたします。
- 増田住宅政策課長 中山啓一委員でございます。
- 中山委員 中山です。よろしくお願いいたします。
- 増田住宅政策課長 飯野郁男委員でございます。
- 飯野委員 飯野です。おはようございます。よろしくお願いいたします。
- 増田住宅政策課長 篠見更生委員でございます。
- 篠見委員 篠見でございます。よろしくどうぞ。
- 増田住宅政策課長 続きまして、区市町村の長の代表の委員を御紹介させていただきます。
まず、近藤弥生委員は本日御欠席でございます。
高野之夫委員でございます。
- 高野委員 豊島区長の高野です。どうぞよろしくお願いいたします。
- 増田住宅政策課長 大坪冬彦委員でございます。
- 大坪委員 日野市長の大坪でございます。よろしくお願いいたします。
- 増田住宅政策課長 続きまして、都議会議員の委員の皆様を御紹介させていただきます。
もり愛委員でございます。
- もり委員 よろしくよろしくお願いいたします。
- 増田住宅政策課長 本橋ひろたか委員でございます。

- 本橋委員 本橋です。よろしくお願いします。
- 増田住宅政策課長 馬場信男委員でございます。
- 馬場委員 馬場です。よろしくお願いします。
- 増田住宅政策課長 斉藤やすひろ委員でございます。
- 斉藤（や）委員 斉藤やすひろです。どうぞよろしくお願いいたします。
- 増田住宅政策課長 清水孝治委員でございます。
- 清水委員 都議会自民党の清水でございます。よろしくお願いいたします。
- 増田住宅政策課長 星見てい子委員でございます。
- 星見委員 星見てい子です。よろしくお願いします。
- 増田住宅政策課長 宮瀬英治委員でございます。
- 宮瀬委員 おはようございます。都議会議員の宮瀬でございます。
- 増田住宅政策課長 以上の皆様でございます。
- 佐々木住宅政策推進部長 続きまして、幹事、書記の紹介についてでございますが、お手元に配付をいたしました幹事・書記名簿によりまして紹介にかえさせていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

続きまして、次第3（1）会長の選出をお願いいたしたいと存じます。

審議会の運営要綱第2では、委員の互選によることとなっております。どなたか御推薦をいただければと存じます。

中川委員、お願いいたします。

○中川委員 これまで長く会長を務めていらっしやいました小林委員が退任されましたので、以前、本審議会委員でいらっしやいました浅見泰司委員がよろしいかと思っておりますけれども、いかがでしょうか。

○佐々木住宅政策推進部長 ありがとうございます。

ただいま、会長には浅見委員をとの御推薦がございました。ほかに御推薦がないようでしたら、浅見委員を会長に選任することによろしゅうございますでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○佐々木住宅政策推進部長 ありがとうございます。

それでは、浅見泰司委員に会長をお願いいたします。浅見会長、どうぞ会長席のほうにお移りを願います。

（浅見委員 会長席に着席）

○佐々木住宅政策推進部長 早速ですが、ここで会長から御挨拶を頂戴いたしたいと存じます。浅見会長、よろしくお願いいたします。

○浅見会長 今、選任されました浅見です。どうぞよろしくお願いいたします。

住宅政策は非常に重要な政策でございますので、皆様の御協力をもって、まとめていきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

○佐々木住宅政策推進部長 どうもありがとうございます。

それでは、今後の議事進行につきましては会長にお願いいたしたいと思っております。

浅見会長、よろしくお願いいたします。

○浅見会長 はい、かしこまりました。

それではまず、留意事項がございますので、述べさせていただきます。

本審議会は、運営要綱第3第5項に基づきまして、公開とさせていただきます。お手元の議事に関する資料につきましても、会議の終了後、ホームページに掲載させていただきます。また、議事の内容につきましては、発言者の氏名を記載した形で全文をホームページより公開させていただきますというふうに思います。

それでは、早速でございますけれども、次第の第3の(2)ですが、会長代理の指名でございます。

運営要綱第2の第3項により、あらかじめ会長を代理する委員を指名させていただきます。

会長代理は齊藤委員にお願いしたいというふうに思います。齊藤委員、どうぞよろしくお願いいたします。

○齊藤(広)委員 はい。

○浅見会長 どうぞ、会長代理の席にお移りください。

(齊藤(広)委員 会長代理席に着席)

○浅見会長 それでは続きまして、次第の4、諮問に移らせていただきます。事務局からお願いいたします。

○増田住宅政策課長 お手元の資料-1、諮問文をごらんください。読ませていただきます。

東京都住宅基本条例(平成18年東京都条例第165号)第20条第1項の規定に基づき、下記の事項について諮問する。

平成30年10月4日

記

(諮問事項)

都営住宅における管理制度等の在り方について

(諮問事由)

都では、少子高齢化が急速に進展する中で、住宅の確保に配慮を要する都民の安定した居住を確保するために、東京都住宅マスタープランに基づき、重層的住宅セーフティネットの強化を図っており、都営住宅はその中心的役割を担っている。

東京都内における高齢者の単身世帯は増加傾向にある。都営住宅においても、名義人が75歳以上である世帯の数は全体の4割を超え、その半数は単身世帯となっている。今後も、入居者の高齢化・単身化は進むものと見込まれ、単身の高齢者であっても安心して暮らすことができる環境の整備が求められている。

また、都は、子育て世帯への支援を目的として、ファミリー世帯向けの募集を進めるため、期限付き入居や毎月募集などの制度改革を行ってきたが、今なお、住宅に困窮する子育て世帯が存在している状況がある。

さらに、いわゆる就職氷河期世代などのように、低収入にもかかわらず入居資格がなく、住宅に困窮する若年の単身者も存在している。

一方、都営住宅の募集においては、立地、面積、利便性などによって、倍率にばらつきが生じているといった課題がある。また、死亡退去による返還住戸が増加している。

こうした状況の変化と将来の都営住宅を取り巻く社会情勢を見据え、都においては、都営住宅ストックを有効に活用して、様々な世代が共に暮らす多世代共生を実現していく必要がある。

このような認識の下、都営住宅における管理制度等の在り方について、貴審議会の御意見をお示し願いたい。

それでは、浅見会長に長谷川副知事から諮問文をお渡しいたします。会長と副知事におかれましては、大変恐縮でございますが、手交場所へ御移動をお願いしたいと存じます。

○長谷川副知事 よろしくお願いたします。

(副知事から会長に諮問文を手交)

○増田住宅政策推進部長 大変恐縮でございますが、長谷川副知事は公務のためここで退席をさせていただきます。

○長谷川副知事 失礼いたします。

(長谷川副知事 退席)

○増田住宅政策推進部長 なお、先ほど申し上げましたとおり、報道関係の皆様、カメラによる撮影はここまでとさせていただきます。よろしくお願いいたします。

○浅見会長 それでは、ただいま諮問をお受けいたしました。審議会として今後検討していくに際しまして、あらかじめ事務局から補足説明等がございましたらお願いいたします。

○澁谷住宅政策担当部長 本審議会の幹事兼事務局を務めさせていただいております住宅政策担当部長の澁谷でございます。よろしくお願いいたします。

では、私から、諮問の趣旨につきまして説明をさせていただきます。

資料－２でございます。ごらんください。

冒頭、副知事の御挨拶の中にもございましたけれども、都政におきましては、見える化改革ということで、都営住宅もその対象になりまして、さまざまな施策の棚卸し、見直しをさせていただきました。ソフト、ハードにわたる全面的な施策のレビューを行ったわけでございますけれども、そのうち特に管理制度等につきましては、都民共有の財産である都営住宅の中で非常に重要な分野でございますので、審議会で十分に御議論をいただいたほうがいだろうということで、今回、管理制度等のあり方につきまして諮問をさせていただくものでございます。

背景といたしまして、３点ございます。都営住宅におきましても非常に単身・高齢化が進んでいるということが１点目。２点目でございますが、そういった高齢者の方々に安心して暮らせる環境を御用意させていただくとともに、若年ファミリー世帯等に入っていただきまして、多世代共生の住宅をつかっていきたいということでございます。３点目といたしまして、空き住戸数が増加する中、住宅ストックを最大限有効に活用していく必要があると、そういうことを背景と認識してございます。

そうしたことから、論点といたしまして、３点、設定をさせていただきました。

１点目が、子育て世帯への支援ということでございます。子育て世帯向けには、都営住宅におきましては、一般募集とは別に、平成13年から入居期間10年を限定とする募集を始めております。今年からは毎月50戸程度の入居期間限定なしの募集もスタートをさせていただいております。ところが現状は、その期限のついた入居の倍率が低下傾向にあるということ、それから、今、期限つきの対象にはなっていない母子世帯の方々におかれましては低収入でいらっしゃるという状況が見られるわけでございまして、課題としては、住

宅に困窮する子育て世帯が多数いらっしゃる中で都営住宅のサービスがまだまだ十分に行き届いてはいないのではないか、そのためにどうしたらいいかということが1点目でございます。

2点目が、単身者の入居制度でございます。単身の入居資格につきましては、ここに記載のように60歳以上等に限定をされています。そして、比較的小規模な住戸を御用意させていただいているところではございます。現状は、非常に単身・高齢化が進んでいるということ。それから、就職氷河期世代でございますけれども、就職氷河期というのはいわゆるバブル経済崩壊後の1993年から2005年ごろに就職に苦しんだ方々でございますけれども、そういった方々が低収入でいられる。そして、都営住宅の住戸の立地や面積などによって応募倍率にばらつきが見られまして、比較的不便なところや比較的大規模の大きな住戸の倍率が低い、空きがあるというような状況が見られます。

そこで、課題といたしましては、高齢化によるコミュニティーの維持の困難、あるいは、住宅に困窮する今申し上げたような就職氷河期世代の方々のような若年の単身者がいらっしゃる、そういった方々は今は都営住宅の入居資格がないものですから、こういった方々に対してどのようにしていくかということでございます。

3点目が、高齢者への生活支援サービスでございます。高齢者への生活支援につきましては、ここに記載のように、巡回や安否確認、共益費を直接徴収する、移動販売による買物弱者支援、団地内に生活支援施設を導入する、このようなことをさせていただいておりますけれども、課題としては、こうしたサービスがまだまだ質的・量的に不足しているのではないかということでございます。

なお、お断りでございます。一番最後の八王子市長房団地におけます取り組みでございますけれども、この事業者につきましては公募をしておりましたが、先週の金曜日にその候補者が決まりまして、それを発表させていただきました。まだ最終的な契約には至っておりませんので、資料上は、事業者を導入予定というような形で修正をさせていただければと思います。申しわけありません。

以上、私からの説明を終わります。

○浅見会長 ありがとうございます。

ただいま、諮問の趣旨につきまして補足説明をいただきました。諮問に係る御質問につきましては、後ほど、次第5の諮問に係る報告及び審議の中でまとめてお受けしたいと存じます。

それでは続きまして、次第5の1、諮問に係る報告につきまして、事務局から御説明をお願いいたします。

○尾關計画調整担当課長 本審議会の事務局を務めております住宅政策推進部計画調整担当課長の尾關と申します。よろしくお願いいたします。

失礼ですが、着座にて御説明申し上げたいと思います。

それでは、お手元の資料-3、東京の住宅事情をごらんください。

こちらですが、主に統計データにより、東京の最近の住宅事情をお示ししてございます。まず、2ページをごらんください。

こちら、人口・世帯数の動向でございます。

まず、人口の推移ですが、東京都の総人口は2025年の1,398万人をピークに減少が始まると予測されていますが、多摩や島嶼部ではこれより早く2020年以降減少が始まると予測されております。

続きまして、3ページをお開きください。

こちら、年齢階級別の人口の推移です。65歳以上の老年人口は当面ふえ続け、2050年、グラフの丸囲いがちょっと少しくずれておりまして恐縮でございますけれども、65～74歳の178万人と75歳以上の241万人を合わせた計419万人が、こちらがピークになると予測されております。

続きまして、4ページをおめくりください。

こちら、家族類型別の世帯数の推移でございます。世帯数は、単独世帯の増加を背景に、2030年まで増加しますが、その後、人口減少等の影響により減少していきます。

続いて、5ページでございます。

ここからは、少子・高齢化等の状況をお示ししてございます。

単独世帯に占める高齢単独世帯の割合は今後も増加していきまして、特に75歳以上の後期高齢者を世帯主とする単独世帯の割合が増加する予測となっております。

続きまして、6ページをおめくりください。

出生数・合計特殊出生率の推移です。2016年の合計特殊出生率は1.24で、こちらの2005年を底に復調傾向にあります。また、2016年の出生数は約11万2,000人で、10年連続で10万人を上回っております。

続きまして、7ページです。

世帯類型に対する住宅の所有形態の状況をお示ししてあります。65歳以上がいる世帯、

左側ですけれども、こちらのうち、持ち家は約7割、借家は約3割となっており、その他の世帯に比べて持ち家の比率が高くなっております。

続きまして、8ページをおめくりください。

こちら、全国における民間賃貸住宅の入居制限の状況をお示ししております。家主の約4割は入居制限を行っており、外国人が約16%、生活保護受給者が約13%、単身高齢者が約12%となっております。また、その主な理由は、家賃の支払いに対する不安等となっております。

続いて、9ページですけれども、要介護認定者数や認定率の状況です。介護保険制度の開始以来、要介護認定者数は増加を続けまして、2015年には約55万人に上っており、その多くが後期高齢者となっております。

続きまして、10ページをおめくりください。

こちら、世帯の所得階層別の構成比になります。2008年から2013年の直近5カ年で、200万円未満、左側の階層やその次200から400万円の階層ですが、こちらが増加しているということがおわかりになるかと思えます。

続きまして、11ページでございます。

こちらからは、住宅ストックの状況になります。

まず、都内の住宅の所有関係別の戸数・割合を示します。持ち家が約半数、そして民営借家が約4割で、9割以上の住宅は民間により供給されております。

続いて12ページをおめくりください。

住宅ストック数と世帯数の推移です。2013年の都内の住宅ストックは約736万戸であり、ふえ続けております。また、総世帯数は約650万世帯で住宅数が世帯数を約85万戸上回っております。

続いて、13ページですが、こちら、空き家の状況を示しております。住宅・土地統計調査における空き家の数は約82万戸となっており、その率は約11%で、平成10年からほぼ横ばいとなっております。そのうち、約6割は賃貸用となっております。

続きまして、14ページをおめくりください。

こちら、住宅の所有関係別の延べ面積になります。まず、上のほう、持ち家ですが、70平米以上の住宅が全体の約65%を占めています。一方で、借家のうち、民営借家の約半数が29平米以下となっておりますが、公営の借家では30から49平米や50から69平米という層が中心となっております。

続きまして、15ページです。

分譲マンションのストックの状況です。都内の分譲マンションのストックは約181万戸、総世帯数の約4分の1を占めています。その2割が旧耐震基準でありまして、うち多くが耐震性不足の懸念がございます。また、建物の老朽化や居住者の高齢化という2つの老いが進行していることがおわかりになったかと思います。

続きまして、16ページをお開きください。

こちら、マンション管理や建てかえ等の状況をお示ししております。古いマンションほど管理への関心低下など管理上の問題がふえまして、施策が届かずに実態把握も困難です。また、これまで建てかえが実現したマンションは比較的條件が恵まれているものでして、一方、古いマンションは敷地や容積率の制限等の余裕が少なく、建てかえ困難なものが多くなっております。

続きまして、17ページです。

こちら、住宅の耐震化の状況をお示ししております。2014年度末における耐震性を満たす住宅の割合は、83.8%となっています。東京都耐震改修促進計画におきまして、2020年度に95%にすることを目的としており、既存住宅の59万戸を耐震化する必要があると推計されます。

続きまして、18ページをおめくりください。

木造住宅密集地域の分布状況をお示ししております。こちら、山手線の外周部を中心に約1万6,000ヘクタールが広範に分布しております。

続きまして、19ページです。

こちらは、大規模公的住宅団地の分布図です。こちらは1,000戸以上の団地をお示しているものですが、主に区部周辺部や多摩地域に分布しており、うち73団地においては入居開始から40年以上が経過している状況です。

続きまして、20ページをお開きください。

大規模住宅団地の入居開始年次と高齢化率の関係を示しております。入居開始からの経過年数が長いほど高齢化率が高いという傾向があることがおわかりになるかと思います。

続きまして、21ページです。

ここから、住宅市場の動向でございます。

まずは、新設の住宅着工戸数の推移です。新設住宅着工戸数は、平成19年、2007年に急激に減少しましたが、2009年には10.8%まで落ち込みました。しかし、その後、増加に転

じている状況でございます。

続きまして、22ページをおめくりください。

都内の地価及び建築費の推移を示してございます。住宅地の地価は、ピーク時の4割ほどになっています。建築費は1991年をピークに下落が続きましたが、ここ数年急激に上昇いたしまして、2017年にはバブル期を超える、平米当たり約25万1,000円というところまで上昇しております。

続きまして、23ページ。

分譲マンションの戸当たり平均分譲価格及び専有面積の推移です。分譲価格は、ここ数年は上昇傾向にあります。また、専有面積は2002年にピークとなり、戸当たり約76平米となりましたが、その後狭まり、ここ数年はほぼ横ばいになっております。

続きまして、24ページをおめくりください。

居住用の住宅取得に占める既存住宅の割合及び長期優良住宅の認定戸数をお示ししております。持ち家の住宅取得に占める既存住宅の割合は2008年に上昇しまして、2013年度は約36%となっています。長期優良住宅の認定戸数は年々増加しまして、2017年には約6万4,000戸になっています。

25ページです。

ここから、公的住宅の状況をお示しします。

まず、公共住宅の管理戸数と建設年度別の戸数です。都内の公共住宅等は合計約52万戸で、うち都営住宅等は約26万戸、区市町村住宅が3万戸、公社一般賃貸住宅が6万5,000戸、都市再生機構の賃貸住宅が約17万戸となっています。また、1960年代、70年代建設のストックが多数を占めています。

26ページをお開きください。

都営住宅と公社住宅の建設ストックの戸数を示しております。都営住宅ストック約26万戸のうち約10万戸は昭和40年代以前に建設されたものであり、現在、順次建てかえを進めております。また、公社一般賃貸住宅ストック約6万5,000戸のうち、その3分の2に当たる約4万3,000戸が昭和40年代以前に建設されたものです。

以上、資料－3の御説明でございました。

続きまして、お手元、資料4の東京都住宅マスタープランの概要をごらんください。

こちら、本審議会から平成28年11月に答申をいただきまして、平成29年3月に第6次東京都住宅マスタープランを策定いたしましたが、その概要をお示しするものでございます。

こちら、このような形で開いていただきますと、左下に住宅政策の基本方針ということで、豊かな住生活の実現と持続とございます。こちらの考え方に、方針に沿いまして、少し左側、3つの着眼点、1既存ストックの有効活用、2多様な主体・分野との連携、3地域特性に応じた施策の展開と、この3つの着眼点を踏まえまして、右の8つの目標、目標1住まいにおける子育て環境の向上、以下8つの目標に設定いたしまして、現在、この実現に向けまして施策を展開しているところでございます。

具体的な内容につきましては、後ほど、中をごらんいただければと思います。また、机上にもマスタープランの本編を置いてございますので、必要に応じて御参照ください。

続きまして、資料-5、見える化改革報告書「都営住宅建設・管理」をごらんください。

先ほど、澁谷のほうより御説明した諮問の趣旨の中で触れました、見える化改革の報告書の概要でございます。

まず、1ページ目をお開きください。

こちらが報告書の要旨でございます。まず、前提といたしまして、都営住宅は、公営住宅法や東京都営住宅条例に基づき、市場において自力での住宅確保が困難な低所得者等に対し、住宅を低廉な家賃で供給するセーフティーネットとしての役割を担っております。一方で、昭和40年代に大量建設した団地が建てかえ時期を迎えていることや、入居者の高齢化・単身化が進んでいることから、ストックの計画的な維持更新、少子高齢化へのさらなる対応が必要となっております。

1枚おめくりいただきまして、4ページをごらんください。

公的賃貸住宅は、それぞれ収入制限や世帯人員等の入居資格が定められております。収入による入居資格は、公営住宅については、収入分位の下位25%、4人世帯ですと447万円が原則となっております。また、事業主体に認められた裁量により、原則階層よりも低い、または高い収入分位についても裁量階層として一部入居が認められております。

続きまして、5ページをおめくりください。

都営住宅を取り巻く状況から、取り組みについては3つの視点が必要としております。

まず、1つ目が、入居者の高齢化による年齢階層のさらなる偏在や福祉ニーズの大幅な増加などから、多世代共生の推進という視点です。2つ目に、ストックの老朽化による耐用年数超え住棟の発生や空き住戸の増加による使用料収入のさらなる減少などから、持続的な経営という視点です。3つ目に、大規模災害発生に際しての迅速な被災状況調査、応急修理及び応急仮設住宅の確保など災害対応力の強化が必要としております。この3つの

視点につきまして、長年にわたる都営住宅の管理実績を有する東京都住宅供給公社を活用し、対応していくことを想定しております。

続きまして、6ページです。

都営住宅事業の実施体制の概要です。都営住宅の事業には、都市整備局と東京都住宅供給公社、あわせて1,087人の職員が従事しております。また、小口・緊急修繕を円滑に行う体制を築くために、公社の指定工事店として408社の中小工務店が登録されております。役割分担としては、都市整備局のほうは都営住宅の経営全般を担い、東京都住宅供給公社は入居者対応や建物管理等の住宅管理業務を受託しているという関係になっております。

続きまして、8ページをごらんください。

取り組みの3つの視点のまず1つ目、多世代共生の推進について御説明いたします。

都営住宅の名義人が65歳以上の世帯は約66%、そのうち5割が単身世帯となっております。さらに、名義人が75歳以上の世帯は約40%、これも、うち5割が単身世帯となっております。また、区部は、多摩部に比べまして、名義人が65歳の世帯が多くなっております。

続きまして、9ページをおめくりください。

都営住宅の名義人ですけれども、ここに列挙されていますほかの都市と比べまして、名義人が65歳以上の世帯が高水準で推移しているということがおわかりになるかと思えます。

続きまして、10ページですが、都営住宅の高齢化が進行していることや若年ファミリー向け住宅の応募倍率が現在は2倍程度で推移していることなどを踏まえまして、多世代共生の推進に向けさまざまな取り組みを実施しています。高齢者世帯に対する取り組みとしては、一般募集における倍率優遇や単身入居を可能とし、収入基準の緩和等を実施してまいりました。若年ファミリー世帯の入居促進のための取り組みとしては、40歳未満の夫婦のみ及び夫婦と子供の世帯向けに10年の定期使用住宅募集、これは年間1,500戸ですけれども、そういった取り組みや、収入基準を緩和する子育て世帯を未就学児童のいる世帯から高校修了期の子供のいる世帯に拡大、あとは、若年夫婦、子育て世帯向けに比較的応募倍率が低く、入居しやすい住戸の毎月募集、こういった取り組みを実施しております。

続きまして、11ページをお開きください。

都営住宅では、高齢化が進んでいることから、安心して安全な生活を送っていただけるよう、巡回管理人による定期訪問や安否確認の体制を整えております。巡回管理人による定期訪問といたしまして、65歳以上の高齢者だけで構成される世帯及び障害者の世帯のうち訪問を希望する世帯を対象に訪問してございまして、申請の相談等を行っております。20

17年度は約1万9,000世帯を対象に約21万回の訪問を91人で実施いたしました。また、安否確認につきましては、公社のお客様センターで24時間365日受け付け可能な体制を整備し、入居者の緊急時の安否確認を実施しております。また、安否確認時、迅速な情報収集や入室の確認等を目的としまして、地元の区市町と協定を締結するなど、連携の強化に取り組んでおります。

続きまして、12ページです。

都営住宅の住戸を目的外使用許可により活用する取り組みとして、知的障害者グループホーム、介護職への就労支援事業等を実施しております。また、新たな取り組みとしまして、都施行型都民住宅の空き室を活用いたしまして、区市町が地域に必要な保育、介護等の住民サービスを提供する事業を平成31年1月に開始する予定です。

続きまして、13ページをお開きください。

区市町の実施する買い物弱者支援事業との協力も行っております。団地内でスーパーの移動販売サービスを提供いたしまして、居住者の日常生活の利便性向上やコミュニティーの活性化に寄与するために、平成29年12月より事業を開始しております。

続いて、14ページです。

八王子長房地区まちづくりプロジェクトといたしまして、建てかえに伴う創出用地を活用し、周辺を含めた地域の身近な生活、コミュニティーを支える、誰もが暮らしやすい生活の中心地の形成に取り組んでおります。こちらは事業者と協定を締結いたしまして、商業、医療・福祉施設等を整備してまいります。

続いて、15ページです。

見える化改革では、多世代共生の推進のまとめとして、今後の改革を若年ファミリー向け募集の拡大、都による共益費徴収の推進と既存施策の拡充と、大学と連携した学生入居など、新たな検討により推進していくものとしております。

続いて、おめくりいただきまして、17ページをお開きください。

次は、取り組みの視点の2つ目、持続的な経営について御説明します。

都営住宅の応募状況は、世帯向けと単身者向け住宅の応募倍率は高い水準となっている一方、応募の大半は一部の住戸に集中しております。一方で、若年ファミリー向け住宅の倍率は以前は10倍を超えておりましたが、現在は2倍程度で推移しております。

続いて、18ページです。

入退去の状況ですが、近年、居住者の退去や死亡が増加しております。募集戸数をふや

してはおりますが、入居世帯数はほぼ横ばいとなっているために、入居率の低下傾向というものが見てとれます。

続きまして、19ページをおめくりください。

家賃収入の状況でございますが、近年の収入率は97%以上となっており、他県と比較しても高い水準で推移しております。滞納者に対する家賃納付指導を強化した結果、滞納額というのは縮小しております。その一方、家賃の調定額や収入額は減少傾向にあります。

続いて、20ページです。

大規模団地の入居者属性につきまして、管理戸数の上位20団地を抽出して分析をしております。こちらの20団地の全ての団地におきまして高齢化が進んでおり、昭和40年代以前建設の区部の団地では、特に高齢化が進行しております。世帯人数が少ない傾向が見られます。

続いて、21ページをお開きください。

建設戸数と管理戸数の推移ですが、現在の都営住宅は、1969年度、昭和44年度をピークに、昭和40年代以前に建設された住宅が全体の約4割を占めております。昭和50年代には、新規建設から建てかえにシフトしてまいりましたが、建てかえ事業における従前住宅戸数に対する建設戸数等、国の条件もございまして、管理戸数は増加が続きまして、近年では、新規建設は行わずに、昭和40年代以前に建設された住宅を対象に建てかえを年間3,800戸行っており、管理戸数はほぼ横ばいとなっております。

続いて、22ページです。

間取りですが、間取りにつきましては、1993年度、平成5年度に型別供給が開始されるまでは、3DKや2DKの供給が大半でした。近年は、単身世帯の増加などにより、1DKの供給がふえております。一方、都営住宅のストック総数に占める割合では、いまだ3DKが約6割、2DKが3割と、依然、大部分は2人から4人用の間取りとなっております。

続きまして、少し飛びまして、26ページをごらんください。

こちらは、また、まとめでございますが、見える化改革では、持続的な経営のまとめとしまして、今後の改革を募集戸数の増加や毎月募集の活用等による空き住戸の縮減などの既存施策の拡充と、単身者が入居可能な住宅面積基準の弾力運用などの検討等により推進していくものとしております。

1枚おめくりいただきまして、28ページをごらんください。

次は、3つ目の災害対応力の強化でございます。

都営住宅は、大規模な自然災害における被災者の受け入れ先としても機能しておりまして、今までの経験を生かしまして、東日本大震災や熊本地震の際に多くの被災者を受け入れております。

続いて、29ページをお開きください。

こちら、大規模災害が発生したときにおける公的住宅関連の業務についてのまとめでございます。住宅復興においては、公営住宅の空き住戸や敷地を活用して、応急仮設住宅を確保するというところでございます。

少し飛びまして、31ページをごらんください。

災害対応力の強化のところのまとめでございます。見える化改革では、災害対応力の強化のまとめとして、今後の改革を応急仮設住宅の供給・建設のための空き住戸や未利用地の活用などの既存施策の拡充と、団地外周道路等の無電柱化の促進などの検討により推進していくこととしております。

資料－5は以上でございまして、続きまして、資料－6の都営住宅の状況という資料をごらんください。

今、御説明した資料－5と重複する部分もございまして、都営住宅の概要等について御説明させていただきます。

まず、2ページをお開きください。

左側に都営住宅の概要をお示ししてございます。都営住宅は一定所得以下の低額所得者向けの住宅で、住戸面積の平均は48.8平米となっております。公募を原則としまして、年間約8,500戸程度の募集を行っております。入居者の収入や住宅の立地、住戸の面積等に応じた応能応益家賃としておりまして、家賃の算定方法は法令で規定されております。平均家賃負担額は約2万3,000円です。入居者管理等の業務は指定管理者として東京都住宅供給公社が実施しております。右側、規模といたしましては、約1,600団地、約26万戸で約47万人が居住し、敷地面積は約1,846ヘクタールでございます。平成30年度の都営住宅等事業会計は、1,737億円でございます。

続きまして、3ページです。

区市町村ごとの都営住宅の管理戸数をお示ししております。区部が約16万2,000戸、市町村部は約9万戸となっております。比較的区部東部に多く分布している状況がございます。

続きまして、4ページをごらんください。

入居者の状況につきまして、名義人の高齢化率は上昇している、ちょっと先ほども触れて重複で恐縮ですけれども、そういったところで、高齢化率は上昇しておりまして、65歳以上の世帯が約7割を占めるという状況になっております。

1枚飛びまして、6ページをごらんください。

左側に期限つき入居制度の状況をお示ししております。最近は、年間1,500戸程度の募集で推移をしております。右側、一方で、名義人の世帯割合といたしましては、65歳以上の割合が年々増加しているという状況が見てとれるかと思えます。

以上、資料-6の説明でございました。

以上、済みません、長時間となりましたが、事務局からの資料説明でございました。

以上です。

○浅見会長 ありがとうございます。

それでは、ただいま事務局から都営住宅の状況を含め、東京の住宅事情、政策について幅広く概況を情報提供いただきました。

先ほどお受けしました諮問の趣旨も踏まえまして、都営住宅の管理制度等に関して多くの委員の皆様にご質問や御意見を頂戴したいと思います。どなたからでも結構ですので、御意見をお願いしたいと思います。なお、限られた時間でございます。できるだけ多くの方から御意見をいただきたいので、御意見はなるべく簡潔に述べていただくようお願いいたします。

それでは、どなたか御意見はいかがでしょうか。

では、伊香賀委員、お願いします。

○伊香賀委員 恐れ入ります。

ただいまの御説明いただいた中で、都営住宅の質というのは、例えば省エネとか断熱性能とか、そこら辺の実態がわかれば教えていただきたいということで、実はきょう、机上配付の資料ではマスタープランの中で、東京都全体の断熱のすぐれた家は9.2%しか存在しない、かなりおくらしているということで、特に賃貸が5%、これは民間含めての値で、では都営住宅の場合、実際どのぐらい断熱がちゃんとした住宅が既に存在し、それに対して質的改善ということで、断熱性能の向上というようなことを検討されていらっしゃるかどうかということを質問したいと思います。

その質問の趣旨は、例えば、夏の熱中症は4割は住宅で起きているということと、それ

から冬ですと、循環器系疾患、呼吸器系疾患、それからあと、入浴時、お風呂で溺死するということが今大きな問題になっておりまして、そこら辺の健康、疾病予防とか介護予防という観点から質問させていただきました。

以上です。

○浅見会長 ありがとうございます。

いかがでしょうか。

○佐藤都営住宅経営部長 今いただきました御質問でございます。貴重な御意見、ありがとうございます。

ちょっと定量的なもの、済みません、きょう、手元に持ってはまいりませんでしたが、やはり昭和40年代から50年代、先ほどのグラフでごらんいただいた大量供給の時期には、内装も内壁吹きつけの上、ボードを張るような手間というのは、正直、とってございませんでした。最近の標準図ですと、そのような手間はもちろん踏んでおるので、うろ覚えではございますが、昭和60年代から平成に入ってから標準図にそのような配慮がなされたものと記憶してございます。ちょっとまた、定量的なものは別途御報告させていただきたいと思っておりますので、御容赦いただきたいと思います。

○浅見会長 よろしいでしょうか。

では、ほかにいかがでしょうか。

では、馬場委員、お願いいたします。

○馬場委員 諮問の趣旨のところの子育て世帯への支援と、資料－5の見える化改革報告書の多世代共生の推進に向けた取り組みの中の若年ファミリー向け住宅の応募率が、当時は10倍を超えていたにもかかわらず、現在は2倍程度に推移しているという点の、なぜ、この魅力というか、募集の倍率が下がってきているのか、どのように分析されているのかというところですね。立地が悪いのか、それとも間取りが悪いのか、価格が高いのか。また、平成30年から毎月50戸ほど入居期限限定なしということになっているんですけれども、その辺は、この申し込み者の意向調査した結果、このようになったのか、それともいきなり限定なしになったというところも20年ぐらいの暫定措置か何かがあってもよかったのかなというところも考えるんですけれども、その辺の分析についてお伺いしたいと思います。

○八嶋経営改革担当部長 経営改革担当部長の八嶋と申します。よろしくお願いいたします。

今、馬場委員から御質問のありました期限つき入居の倍率が低下しているという件で

ございますけれども、子細に倍率のほうを分析してまいりますと、全体的には低下してございますけれども、都心部とか利便性の高いところにつきましては相変わらず高倍率である、比較的倍率の低いところもあるということで、ばらつきがあるという状況でございます。

ただ、全体的に低下してきているということにつきましては、やっぱりバス便等、利便性の低いところについて応募が少なくなっているということ、それから、我々、お電話等、意見を頂戴いたしますけれども、やはりお子さんの教育期と、この10年という期限というのはいまうまく適応しないといえますか、その10年の間に小学校なり中学校で転校を余儀なくされてしまうというような状況があるということで、その前に退去されるというようなこともございます。そういったことで、やや応募は減ってきているのかなというふうに考えてございます。

また、毎月募集、期限のない募集でございますけれども、こちらにつきましては、現在の住宅マスタープランのほうにも掲げてございますけれども、入居機会をふやすという趣旨から、比較的倍率の低い住戸につきまして募集回数をふやすというようなことを考えてございます。このため、毎月50戸程度でございますけれども、比較的倍率の低い住戸を募集いたしまして、年2回の定期募集よりもライフスタイルに応じた応募ができる、入居ができるというようなことで始めたものでございまして、同じく子育て世帯への支援でございますけれども、若干趣旨が違うというところでございます。

○浅見会長 よろしいですか。

○馬場委員 はい。ちょっと一言だけ。

課題として、住宅に困窮する子育て世代に必ずしも支援が行き届いていない状況ということは、要するに知られていないから応募が少ないという側面もあろうかと思いますが、その点だけ、最後お伺いして、質問を終わります。

○八嶋経営改革担当部長 ありがとうございます。

おっしゃるとおりで、私ども、やはりPRがまだ不足しているんじゃないかというようなところも検討しているところでございまして、今後、そういった部分につきましても、本審議会におきまして御意見等を頂戴できればというふうに考えてございます。

○浅見会長 ありがとうございます。

では、ほかにいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

○中川委員 今の馬場委員の御質問とちょっと関係するんですけども、私、済みません、

公営住宅という限られた資源を活用していろんなことをやっていくんだとすると、全ての子育て世帯とか困っている方を全部、公営住宅で受けとめるというのは多分できないと思うんですね。そういう意味では、この諮問書の中にもございますけれども、就職氷河期世代の低収入の人とか、子育て世帯の云々という話になってるとすると、多分それは就労を促進して、多分公営住宅から退出していただくということをもう少し意識したことを考えなくてはいけないんじゃないかと。

すごく快適に生活していただくというようなことは諮問の趣旨の中に入っておりますけれども、例えば、何と申しますか、労働政策ですね、都の労働政策ともう少し意識的にマッチしたような住宅、公営住宅のあり方というのはあってもいいんじゃないかと。

例えば、10年期限を切ったようなものについて、アクセシビリティがいいところは非常に人気があるけれども、その他のところは低下傾向にあるというのは、多分就労との関係で余りうまくいっていないとか、そういう原因があるのかもしれませんが。あるいは、生活支援施設みたいなものについては、公営住宅政策の中に組み込んだ形ですごい政策が展開されようとしていますけれども、多分職業訓練とかそういったようなものについては、余り明示的に連携が意識されたようなことはないように思います。こういう、多分恐らく、何と申しますか、生産年齢人口を労働力化していくということにつきましては、もう少し国としても地方公共団体としても意識をしたような形で、住宅政策をそのワン・オブ・ゼムとして捉えていくというような方向性があってもいいのかなと私は感じました。

御質問じゃないので、答えは結構です。

○浅見会長 それでは、ほかに御意見。

どっちが先でしたっけ。

○斉藤委員 では、レディーファーストで。

○浅見会長 では、レディーファーストをお願いします。

○もり委員 ありがとうございます。

私も、子育て世帯に対する支援がなかなか住宅施策の中で行き届いていないというのは感じておまして、まことに都民の方からの日ごろ、住宅、さまざまな都民相談を受ける中でも、保育と同じように多い都民相談の内容というのが住宅にかかわるもので、本当に社会制度の基盤であり根幹であると考えてる中で、今回このような、都が問題認識を持っていらっしゃるといのは大変重要な点だと感じました。

その中で、多世代が共生で暮らせる住宅を増加していくという点で、東京都としても3

世代の申し込みを2年前から始めたと感じているんですけども、一方では、地域の方より、個別具体的な話にはなってしまうんですけども、例えば親を亡くした方が、高齢のおじいさまと若年の若い夫婦と一緒に暮らしたいということでお申し込みをされた場合、3世代という、親と子と孫という3世代ではないため申し込みができなかったというような声も聞くんですけども、そういったきめ細やかな対応はなされていますでしょうか。

○浅見会長 事務局、いかがでしょうか。

(伊香賀委員、退席)

○八嶋経営改革担当部長 同居親族要件を満たすということであれば、都営住宅の入居資格ございますので入居はできますけれども、3世代入居という点では該当しないということでお入りになれなかったということだというふうに考えております。

○もり委員 ぜひ、今後、住宅に困窮している方がいる一方で、こういった倍率も、都心部では割と、私のいる大田区などでは本当に都営住宅に入りたくても入れないという方がたくさんいらっしゃるの、ぜひ個別具体的に、入居条件に合わない場合でも、そういった方の本当に、高齢、今、若い子育て世代というのがかなりダブルケアを抱えている方も多くて、親の介護と子供の子育てと一緒に来ているという世代に対しても住宅施策が行き届いていないという状況が感じられますので、ぜひこの住宅施策の中にダブルケアという視点を盛り込んでいただきたいと要望させていただきます。

また、都の空き家総数が82万戸ある中において、一方では入れない方がいるというのは、やはり住宅のマッチングがうまくされていないのではと感じるんですけども、一方、空き家が82万戸あるという中で、この住宅マスタープランを抱える中では、この少子高齢化時代にどう住宅ストックがうまくかみ合っていくかという視点は大変重要だと感じるんですけども、一方で、地元の大田区においては、町工場の減少により町工場が次々とマンションに姿を変えするという現状がありまして、空き家がある一方でどんどん新築マンションもふえているような現状を、東京都としては住宅施策の供給数を全体として捉える必要があるのではないかと感じるんですけども、そういった点についてはいかがお考えでしょうか。

○澁谷住宅政策担当部長 住宅政策担当部長、澁谷でございます。全体を通して言えることでございますけれども、確かにきょうの諮問は都営住宅を対象としたものでございますが、住宅市場も民間を含めて全体がございます。空き家対策につきましても、私ども、同じように課題と認識しておりまして、除却や改修についての支援や、普及啓発相談体制の

整備、そういうようなことを取り組まさせていただきます。またこういった、いわゆる住宅確保要配慮者の方々への住宅を確保するという面でも、空き家も使って、あるいは民間の賃貸住宅も使って進めていくという改正、住宅セーフティーネットに基づく取り組みも進めさせていただきます。そういう意味では、全体として、引き続き皆さんの御意見も踏まえながら取り組まさせていただきますと思っています。

○浅見会長 ちょっと短目をお願いします。

○もり委員 ぜひ都として、全体の供給数、これからの少子高齢化社会においてどうあるべきなのかというのはマスタープランに十分に盛り込んでいただきたいと思います。

ありがとうございます。

○浅見会長 それでは、斉藤委員、お願いします。

○斉藤（や）委員 きょうは、このような審議会に参加をさせていただきまして、ありがとうございます。

議会の場ではございませんので、学識経験者の皆様のお話をしっかりと賜りながら、都政におけるこの住宅政策が今の社会状況に対応できるように、しっかりと貢献していきたいと思っています。

そもそも、都政がどこまでこの住まい政策に関与するかという根本的な問題はございませんけれども、私は平成16年から2年間、国土交通大臣秘書官を経験させていただいたときに、ちょうど住生活基本法、17年に御審議ございまして、この都営住宅を初めとする公営住宅に対するストックをどう見ていくのかということは、これは必ず大きな問題になってくると思っていたところ、今は都議会議員として現場のお声も伺っているところですが、まずは高齢者ということで、高齢者の方の居住の安定確保ということで都政も大きなスタートをいたしまして、民間の皆さんのお力をおかりする形でその安定確保というものを図ってきた経緯があると思います。

そうした中にありまして、この住宅セーフティーネットという観点の中で、公営住宅という重要な都営住宅というストックに、都政がどのように関与していくかということの重要な審議会だというふうに認識しております。

これまで議会側からしますと、現場のお声聞きまして、入居に関しましては、入居収入要件の緩和とか、これは高齢者だけではなくて、子育てということで子育て世帯の収入要件の基準の緩和もしてまいりましたし、また先ほど都のほうから御説明もありましたように、今では毎月募集ということで、50戸程度、そういった子育て世帯向けの募集も開始し

ているという、これは今までなかった管理のあり方だと思います。

また、きょうは日野市長いらっしゃっておりますけれども、多摩地域のように丘陵エリアにおきましては、町田エリアもそうですけれども、大変買い物困難というか、非常に高齢者の方の日常生活の中で移動が大変苦しくなっているというお声がある中で、そういったスーパー等を回るような高齢者向けの移動販売も開始をされているという形で、さまざまな変化が都営住宅の周辺で起こっているということも認識しております。

こうした中にありまして、今回の諮問によりまして、特に私は人口減少という非常に、高齢化も大変なんです、人口減少という極めて日本あるいは東京が直面するこの大きな経済的な情勢というものがあるんですが、多世代共生型ということは、大きくいえば、この人口減少に対抗する意味でも非常に重要なファクトではないかと思っております。

そうした中にありまして、都営住宅が管理制度を見直すということを大変高く評価するものでございまして、これからの先生方、学識経験者の皆様の知見もいただきながら、よりよい結論をいただいて、またこちらの答申を受けて、来るべき議会での議論を深めていきたいというように思っておりますが、まずはこの審議会、しっかりと参加させていただきたいと思っております。

きょうは、御挨拶という形になりますけれども、質問ではございません、どうぞよろしくお願い申し上げます。

○浅見会長 ありがとうございます。

ほかに。

○宮瀬委員 私のほうから簡潔に3点申し上げます。

まず、課題を3点、対策を3点でございます。

都営住宅の最大の課題は、2倍に改善した云々と言っていました、単身向けの倍率が52.5倍と、この数字がずっと高どまりしていて、そこを見ずして10倍から2倍になりましたといいことを言っても、実際入っていない、入りたいけど入れない人がたくさんいるわけでありまして。一方、議会で確認をしましたら、不正に入っている人が非常に多いと。議会質問しましたが、収入超過世帯が1万3,000世帯、高額所得の方も300から500入っています。要は、入りたい人が入れないのに、不正に入っている人が全体の5%から10%ぐらいいると。そういった不正を正すということがまず先ではないかと。

都営住宅ふやしてほしいと私は思っているんですけども、空き家活用をしていくと。しかし、都の空き家活用の施策は全く追いついていない。施策のスピードが遅過ぎるとい

うところがありますので、まず1つ目は都営住宅をやっぱりちゃんとふやしていくと。ずっと高どまりしている50倍の倍率をやっぱり何とかしなきゃいけないと思います。

2点目でございます。

都の施策はさまざまやっておりますが、私、高島平団地出身でございます、このままいくとホームレスがどんどんふえます。物価が上がって行って家賃も上がっていく、でも収入はふえてこない、定年世帯でございます。その中で、東京都は家賃補助制度、セーフティーネット住宅4万円の家賃低廉化補助制度を始めましたが、予算規模はわずか2億、実績が10区市町村で各50戸だけ、2億、50戸です。しかも、実績が今のところゼロ件と。これだけ住宅に困っている方がいるのに、家賃補助制度も機能していないわけでありまして。また、そういった東京都の施策が機能していない中で、まずその充実を図るべきというのが2点目。

3点目、最後になりますが、やはりこの中に見守り事業等もありますが、水道メーターを活用したデジタル化、いわゆるスマートメーターの活用であります。水道料金、また、生きていれば必ずトイレの水を流して水は使うわけでありまして、東京都が他部門とやっておりますスマートメーターの技術を今後新設する都営住宅に関しましては必ず導入をします。そうすれば、離れていた家族も、自分の親、子供等の健康状態が毎日携帯で確認できるようなことができるわけでありまして。また、エレベーターがとまってしまったら餓死するような災害時の対応ではいけませんので、URになりますが、中層階に備蓄を置く等の対応も必要だと思います。

長くなりましたが、以上、意見でございます。

○浅見会長 ありがとうございます。

では、星見委員、お願いします。

○星見委員 今回の諮問なんですけれども、2025年までの住宅マスタープランの、この期での充実を図るという意味では、課題で示されました3点、子育て世帯に対する支援、それから高齢化によるコミュニティーの維持が困難という問題への角度、それと高齢者への生活支援サービス、認知症がふえているという声が都営住宅からどんどん出てきている中で、この3つ、とても大事な課題であって、ぜひこの諮問に応えられるようないい答申を出せるといいなというふうに思っているのが、まず一番最初に言っておきたいと思います。

その上でなんですけれども、昨日、私、大きな規模の都営住宅の自治会の役員さんにちょっと状況を伺ってきました。その中で一番心配しているのは何というふうに聞いたら、

一言で、このままもし放置すると、都営住宅、スラム化するんじゃないかという、ちょっと私はスラム化という言葉聞いたときにちょっとびっくりしたんですけれども、そのぐらいの御心配のお話が出ました。さまざま複合的で、角度がいろいろ必要だなということだと思います。

その上で、今回の諮問に触れて、2つだけ簡単に質問したいと思います。

1つは、高齢化、単身化が甚だしく進んでいるという問題についてです。先ほど御説明、報告の中でも、都内での高齢者人口や65歳以上がふえているということが報告されているんですけれども、ただその制度反映で都営住宅の高齢化が進んでるんだという角度だけで見ると、私は方向性を見間違っているのではないかと思います。都内のほかの公的住宅、例えば公団であるとか公社住宅と比較しても、都営住宅の高齢化は著しく進んでいます。そこがなぜなのかをちゃんと分析をして、方針を出すことが大切だと思います。

この点から見ると、東京都が2000年以降都営住宅の増設をストップする一方で、本来入居資格を持っている多様な都民の枠を狭めることになるような制度をつくってきた内容が何なのかというのを私は検証する必要があると思います。

例を言いますと、2008年から名義人が亡くなった場合は、原則18歳から60歳未満の同居家族は名義は承継できなくなりました。これによって、自治会活動でも、働き盛りの居住者が転居を余儀なくされ、自治会活動の高齢化を招く要因の一つになっています。

それから、資料-5の、ずっと見まして22ページに出ています、建てかえ時の型別供給も問題があると思います。これも途中から始まった制度なんですけれども、型別供給というのは、単身者は1DK、2人世帯は2DKと、現状の世帯人数に応じて新築ができたときは宛てがうという制度なんです。ですから、入居者が部屋の形を選ぶことはできません。入居時、例えば、1970年代3DK、家族がいらっしゃって入った皆さんが、建てかえ時になるとおひとり暮らしになっているという例が当然今の都営住宅は多くなっておりまして、高齢化が進んでひとり暮らしが多い都営住宅を建てかえすると、必然的に1DKの部屋が多くなる新築が次々につくられてきたという経過になります。さっきの資料を見ると、3DKの供給戸数と1DKの供給戸数を比べると、大きく逆転するという事態に進んでおりまして、このままどんどん建てかえをすると、ファミリー住戸自身が1DKにどんどん変わっていくと、新しい住宅にはファミリー世帯が入る住戸が少ないという形になっていきます。建築費は安上がりで、入居者が入るという意味では一見合理的に見えるんですけれども、このファミリー向け住戸が減少していくということ自身が、新築の中ではファミリ

一世帯が圧倒的に少なくなるという現象を生んでいるんじゃないかというところも研究課題だなと思っています。

ぜひ、こうした居住者の、今現在どうなっているかという要望であるとか実態を把握して見直していただきたいというのが、一つ高齢者の問題です。

それから2つ目として……。

○浅見会長 済みません、簡潔にお願いします。

○星見委員 簡潔にいきます。

ファミリー世帯の入居の問題ですけれども、先ほども繰り返し出ていたんですけれども、10年の期限つき住宅、倍率がどんどん下がって、今一番、直近の1.3倍まで落ちているというのがあるんですけれども、もう一つ、ことしの1月から東京都としては、私は評価している部分なんですけれども、交通不便地域限定で使用期限のない毎月50戸募集、ファミリー向け、始まっています。しかしこれ、7月の結果では、50戸中、募集があった住戸は13戸しかないんですね。

住宅マスタープランでは、ファミリー向け住戸の建てかえの整備であるとか、新たな整備で子育て世帯の支援を含めた入居の拡充、安心して子育てができるよう子育てしやすい環境を充実すると言っています。しかし、やっぱり、この10年期限つきとか、交通の便が悪い条件つきというふうになると、安心して本当に子育てができる環境というふうにはやっぱり言えないと思います。ぜひそこも、現在せっかくマスタープランで出しているファミリー向け住戸の建設戸数であるとか、支援の中身を目標を持って具体化できるようにする必要があると思うんですけれども、この2点についてお聞きします。

○浅見会長 はい、どうぞ。

○八嶋経営改革担当部長 経営改革担当部長です。

済みません、今の星見委員の御質問にお答えする前に、先ほどの宮瀬委員のほうから、収入超過者あるいは高額所得者について不正入居だというお話ございましたけれども、こういった方々、入居時には所得が基準に合致していた方でございまして、入居後、所得が上がって基準の収入を超過する、あるいは高額所得になった方ということでございまして、不正入居というふうには捉えてございません。また、収入超過者につきましては、そもそも明け渡し義務はございませんで、明け渡し努力義務ということで適切に指導を行ってございます。高額所得者の方につきましては、東京都、例年400件ぐらいございますけれども、高額所得者審査会等を用いまして、しっかりと明け渡しを行っているというところで

ございます。

次に、星見委員からの御質問でございますけれども、1点目、主に使用承継のお話だったというふうに認識してございますけれども、平成19年から基本的に承継できる方につきましては、配偶者あるいは特別の事情により知事が定める場合ということで、高齢者、障害者、病弱者等に限定したというところでございますけれども、こちらにつきましても、都営住宅は公営住宅法上、公募が原則ということになってございまして、使用承継はその例外でございます。同一親族が長年にわたって都営住宅に居住し続けるということは、居住者、非居住者間の不公平感、そういったものを非常に高めるということでございまして、平成17年には、国の通知によりまして厳格化を求め、基本的に配偶者に限るというような、配偶者及び高齢者等に限るという通知が出てございます。また、この住宅政策審議会におきましても、平成18年の答申におきまして、使用承継の厳格化を図るようというような答申もいただいているところでございますので、そうしたものによりまして厳格化を進めてきているものでございますので、御了承いただきたいと思っております。

それから、ファミリー向け募集でございますけれども、毎月募集ですね、交通不便なところを出しているということではございませんで、あくまでも比較的low倍率という住戸を出しているということでございますので、またこれにつきましても、比較的low倍率ということで、どうしても区部のほうが住戸の数としては少ないという傾向でございますけれども、あくまでも応募の機会を年2回から年12回にふやすということが趣旨でございますので、またそのお子さんの就学期、あるいは就職期等に合わせた選択ができるということも趣旨に支援をしていくということでございますので、御了解をいただきたいというふうに思っております。

以上です。

○星見委員 一言だけ。

○浅見会長 短くお願いします。

○星見委員 はい、一言だけ。

私、今言ったのは、問題提起という形で言ったつもりです。平成17年の承継問題についてはガイドラインで出ているので、自治体によって方策が違うふうになっているということで、絶対というものでもないかなと思うので、高齢化が進んでいる一つの要因として何を分析するかというときに、やっぱり検討すべき対象になっているなというふうに思いますので、よろしくお願ひしたい。あと、型別供給も、ぜひ数的にはどうなっているかをし

っかりつかんでもらいたいと思います。

ファミリー層の問題については、住宅マスタープランにある子育てしやすい環境を住宅として支援するという立場に再度立ち返って、今回も諮問の中にも出ているとおりでと思うので、御検討いただければと思います。

最後に一言だけ、やっぱり新規増設、先ほどもほかの委員からもありましたけれども、それがいい中で、決められたプールの中でやることの施策の中でいろんな矛盾が出ているという点が一番多いと思いますので、ぜひ本審議会でも新規増設についての真剣な御議論をいただければなと思います。

以上です。

○浅見会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

○加藤委員 大変雑駁な意見になってしまいますが、この諮問の趣旨、この3点、非常に的を射ていると思っております。やはり都営住宅含めまして公共的な住宅というのを福祉の拠点にしていくという考え方だと思うのです。

今回、見える化の資料の御説明いただきましたけれども、資料-5の23ページから25ページあたりまで、建てかえ計画の中で福祉の拠点をつくっていくような、そういう図柄になっています。そうではなくて、今ある建物をどんなふうを活用して、今あるストックをリノベーションなどして、単身者とか、子育て世代には狭かったりするかもしれませんが、入居する例もふえております。ストックをどんなふうを活用していくかという、そういうことを地道に検討していくのが現実的なのではないかと思えます。

東京都のほうでは既に御検討いただいていると思いますが、都営住宅、公社の住宅、URで、どこにどんなふう建てるか、その地域の中でやっぱり考えていかないと、現実的な問題が浮かばないと思うのです。ハード系の問題では、そういう面を考えていただけるといいのではないかなと思います。

団地の居住者の調査をしたことがあるのですが、やはり親族を頼って皆さん高齢者の方が呼び寄せられて来ていたり、あるいは母子家庭の方と親御さんが近くに住んでいたり、そういうケースが多いのです。ですから、公共的な住宅も含めた地域の中で近居ができるようなシステム、そういうものを支援していくと、入居者がふえていったり、そういうメリットにつながるのではないかと思えます。

非常に雑駁な意見でございますけれども、ハード、ソフトでそんなことをしていくとい
いのではないかと、この諮問を見て感じました。

以上です

○浅見会長 ありがとうございます。

今後の議事がございますので、済みません、ちょっとここで切らせていただきます。

それでは、本日いただきました御意見を踏まえつつ、今後は、審議事項である都営住宅
における管理制度等の在り方につきまして、今後、運営要綱上設置済みの企画部会に付託
の上、専門的な視点で議論を深めていただきたいとうふうに思いますが、いかがでしょう
か。

(「異議なし」の声あり)

○浅見会長 ありがとうございます。

それでは、都営住宅における管理制度等の在り方につきまして、企画部会に付託の上、
調査、審議をいただきたいというふうに思います。

○清水委員 会長、済みません。意見を申し上げたかったんですけれども、何かお時間が
ないみたいなので、何か意見をそういった企画部会に訴える場面というのはあるんでしょ
うか。

○浅見会長 そうしたら、本審議会閉会后、お気づきの御意見だとかお考えありましたら、
事務局にメールでお送りいただけますでしょうか。

○清水委員 メール。何らかの形で、じゃ。

○浅見会長 よろしいですか、そういう……。

○澁谷住宅政策担当部長 御意見は適宜承らせていただきますので。

○清水委員 よろしく願いいたします。

○浅見会長 ありがとうございます。

それでは次に、次第の6報告なんですけれども、マンションの適正管理促進に関する検
討会における検討状況になります。

本検討会の座長は、本審議会会長代理でもある齊藤広子委員でありますので、齊藤委員
から一言いただいた後、事務局から説明をお願いしたいと思います。

○齊藤(広)会長代理 ありがとうございます。

本日の報告事項につきまして、マンションの適正管理促進に関する検討会の座長を務め
ております私のほうから説明させていただければと存じております。

まず経緯になりますが、平成26年7月に知事から諮問を受けまして、その中で、都民の主要な居住形態として広く普及している分譲マンションについては、老朽化したストックが今後急増する見込みであり、管理の適正化や円滑な再生に向けた取り組み強化が必要との都の認識が示されました。そのため、住宅政策審議会の中に新たにマンション部会を設置いただくとともに、私も部会長に御選任いただきまして、約1年間にわたり議論をしてまいりました。

その成果をもとに平成27年9月の審議会答申を受けまして、マンション管理の部門について管理組合等の責務を位置づけるとともに、管理組合などに管理状況の届け出の義務づけ、行政による調査、指導、権限等について定めた新たな条例の制定を検討すべきという提言を行ったところでございます。

その後、都において、マンション施策にかかわる初の行政計画であります良質なマンションストックの形成促進計画を策定いただきまして、本年3月より条例化を視野に検討会を立ち上げるとのお話を頂戴いたしましたところでございます。そのため、資料-8の検討会名簿にございます委員の皆様とこれまで5回にわたって議論を重ね、先月に中間まとめをさせていただいたところでございます。

それでは、資料-7の内容については事務局のほうから説明をお願いしたいと思います。○飯塚マンション課長 住宅政策推進部マンション課長飯塚でございます。着座にて失礼いたします。

ただいま会長代理の齊藤委員から経緯を御説明いただきましたが、検討会におきまして中間段階の取りまとめをいただきました後、先月9月25日よりパブリックコメント募集を開始してございます「資料-7、東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的な枠組み案」について御説明いたします。

なお、資料-8から11まででございますが、検討会での資料を本日御参考までに添付しておりますが、時間の都合上、御説明は割愛させていただきますとともに、委員の皆様には適宜御参照いただくことを御了承いただければと存じます。

それでは、資料-7のページをおめくりいただきまして、1ページをごらんください。

初めに、東京における分譲マンションの重要性についてお示ししております。先ほど資料-3の中でも御説明いたしましたが、都内総世帯数の約4分の1に相当する約181万戸がストック形成されておまして、全国約644万戸の約3割を占めるに至っております。また、マンション居住者の意識調査でも、永住するつもりである、すなわち「終の棲家」

とする永住認識が年々高まっております。

続きまして、2ページ。

一方で、分譲マンションにおける建物と居住者のいわゆる「二つの老い」が進行しており、築40年以上については今後10年で約3.4倍に急増する見込みで、またこうした高経年のマンションでは、世帯主の約半数が年齢65歳以上の高齢者世帯であることが伺われます。さらにアンケート調査でも、高経年のマンションほど管理に無関心な居住者が多い、あるいは役員のなり手がいないなどの回答が約半数を占めるなど、適正な管理がなされない状況の進行が懸念されています。

続いて、ページをおめくりいただきまして3ページ。

これまで都におきましては、さまざまな普及啓発、支援を行い一定の効果을上げてまいりましたが、これらの施策は管理組合が機能していないマンションには届かない課題がございました。また、実態把握のアンケート調査の回収率は約17%にとどまっております。管理実態の十分な把握ができておらず、現状における管理組合の自主的な取り組みでは限界、「二つの老い」に対処することも行政として困難な状況にございます。さらにこのような状況が放置されますと、居住環境はもとより地域の生活環境や市街地環境にも影響しますことから、管理不全の改善、予防のため、行政が積極的に関与し、管理組合の機能強化を図る、より踏み込んだ施策が必要になってございます。

そのため、検討会での検討を踏まえつつ、条例化を目指した制度を構築することといたしまして、具体的に大きく3点ございます。1つは、行政や管理組合、事業者等の責務、役割の明確化。2つ目、マンションの管理状況の把握。3つ目、その管理状況に応じた助言、支援等の実施など制度設計を進めているところでございます。

続きまして、4ページからが制度のイメージとなっております。

まず、本制度の目的や用語の定義をお示しするとともに、次の5ページには制度にかかわる各主体の責務、役割をお示ししてございます。

5ページでございます。

行政のうち、都の責務、役割でございますが、必要な施策の推進やそのための基本的な計画、指針の策定としてございます。なお、都と区市町村は適切に役割分担を行い、また都は区市町村に必要な支援を行っていくこととしておりまして、今後、役割分担について協議を進める予定でございます。

また、管理組合につきましては、マンションの管理の主体であることを明確にしますと

ともに、防災対策やコミュニティ形成など、社会的な機能の向上に資する取り組みを行うよう努めるものとしてございます。

また、マンション管理士とマンション管理業者につきましては、管理士は外部からの助言的立場、管理業者は管理組合からの委託業務の履行であるとの立場の違いを踏まえまして、それぞれの責務、役割を分けて記載しておりますとともに、分譲事業者につきましても、管理組合の設立及び運営が円滑に行われるよう配慮したマンションの供給に努める旨を記載してございます。

続きまして6ページでは、管理組合が取り組むべき事項を明示しておりまして、管理組合の運営体制の整備から計画的な修繕の実施の計5項目を管理不全を予防するための必須事項としておりますほか、その他、適正な管理を行う上での重要な事項といたしまして、マンションの社会的な機能を高めるために必要な取り組みといたしまして防災対策やコミュニティ形成などを挙げてございます。

ページをおめくりいただきまして、7ページ。

管理組合の管理状況の把握につきまして、管理不全の兆候が疑われるマンションを確実に把握するため、5年ごとに届け出を求めることとしております。例えば、管理組合や管理規約の有無など主な届け出項目を①から⑦まで例示しますとともに、これらのいずれかが「無」の場合には管理不全の兆候が疑われると定義してございます。

続きまして8ページ。

届け出を求めるマンション（要届出マンション）につきましては、管理組合の設置に関する明確な規定がなかった昭和58年の区分所有法改正以前に建築されたもののうち、戸数が6以上であるもの、約1万4,000棟としてございます。

この6という戸数につきましては、住戸の少ない小規模なマンションはその管理が比較的容易であることや、周辺への影響が軽微であることを勘案したものでございますが、戸数5以下につきましても、管理不全の兆候が疑われるものには届け出を求めることとしてございます。

なお、本制度開始後、順次、昭和59年以降に建設されたものも届け出対象にしてまいり予定でございます。

ページをおめくりいただきまして、9ページ。

管理状況に応じました助言、支援等につきまして、まず管理不全の兆候があるマンションにつきましてですが、（1）個別訪問を行うとともに、管理状況に応じて継続的に関与

をすることといたしまして、また（４）改善がみられないものに対する指導も行うことといたします。一方、管理不全の兆候がない健全なマンションにつきましても、（２）管理組合の運営に対する相談、支援を充実させまして、加えまして（３）のとおり、都内の全マンションに対し適正な管理及び社会的な機能の向上に関する情報提供を行いまして、普及啓発、支援策の充実に努めてまいります。

続きまして、最後の10ページでございます。

本制度の運用のイメージでございますが、要届出マンションの管理組合から行政への届け出形式は、届け出書作成の負担軽減を考慮いたしまして、紙様式と電子様式の双方から選択できることとしておりまして、また管理組合の支援につきましても、行政のみならず、マンション管理士との連携や関係事業者の協力を得ながらの支援・助言等も想定してございます。

御説明は以上でございます。

○浅見会長 資料－８から11はよろしいですか。

○飯塚マンション課長 済みません、時間の都合上、割愛させていただきました。

○浅見会長 それでは、ただいま事務局から、東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的な枠組み案につきまして御説明いただきました。これにつきましては、10月24日までパブリックコメントを受け付けているところですが、本審議会におきましても、委員の皆様さまにさまざまな観点から御意見を頂戴したいと思います。どなたからでも結構ですので、御意見をお願いします。なお、時間が限られておりますので、意見は簡潔に述べていただくようお願いいたします。

いかがでしょうか。

○高野委員 豊島区長の高野之夫でございます。

この審議会には豊島区から選出の本橋ひろたか委員も出ております。豊島区のことにはよくわかっていると思いますが、豊島区は日本一の高密都市で、区内の約８割が分譲マンションを含む共同住宅に居住しているわけでありまして、とりわけ分譲マンションにつきましては、価値観とかあるいは年齢、所得の異なる区分所有者間の合意形成が大変難しいことがあります。戸建て住宅とは大変異なった固有のマンションとしての課題を抱えているわけでありまして、また近年、防犯とかあるいは防災への対応、居住者間はもとより地域とのコミュニティー、先ほども御説明ありましたけれども、コミュニティーづくり等が大変難しく、それぞれの管理組合では管理が大変重要ではないか。

このようなことから豊島区では、分譲マンション管理に特化したマンション管理推進条例、これ全国で初めて平成25年7月に制定をして施行しております。条例の施行からことで6年目を迎えたわけでありましてけれども、条例で義務化しております管理状況の届け出は、創設当時、平成25年には578件でありましたけれども、届け出率は52.4%、現在は794件、53,024戸であります。届け出率といたしましては約7割という状況まで増加しております。このように、届け出率が増加したことによりまして、管理組合等がマンションの管理について意識が高まるとともに、区の専門家派遣等の支援を通じまして、適切な管理の取り組みが進んできたのではないかと考えているわけでございます。

それで、その後半部分でありますけれども、ぜひお話ししたいことは、きょうは東京都におきましてはマンションの管理状況届け出を義務化する制度を創設するという御報告をいただいたわけでありましてけれども、東京都全体でこのようなマンションの適正管理の動きが進むことに対しましては大変によいことではないかと考えておりますが、今回東京都の条例は58年の区分所有法改正以前に建設されたマンションが対象ということで、全分譲マンションを対象と豊島区はしておりますけれども、できる限り東京都の検討する内容に合わせまして、より効果的な条例改正等々を行っていきたいとは考えているわけでありまして。

豊島区の条例制定を皮切りに、今、全国の自治体におきましても分譲マンションの管理適正化の動きが非常に波及して、23区におきましても、墨田区が29年、さらには板橋区が30年7月というような形で条例を施行しているわけでありまして。

要望といいますかまとめとして、今後、東京都におきまして条例の制定、施行に当たりましては、マンション施策に先行して取り組む私たち自治体とも十分に協議をしていただきながら、円滑に制度の導入を図っていただきたいと考えております。

なお、豊島区は、御存じのようにワンルームマンション条例というような形にも取り組んだり、あるいは空き家活用条例等々も制定しておりますので、これらについては積極的に住宅問題は先進的に取り組んでいるつもりであります。

以上でございます。

○浅見会長 ありがとうございます。

○今村都市整備局理事（住宅担当） 会長。

○浅見会長 どうぞ。

○今村都市整備局理事（住宅担当） 住宅担当理事の今村でございます。

ただいま、高野之夫区長からは大変御示唆に富む御意見をいただき、深く感謝を申し上げます。

現在、おっしゃられたとおり区市町村のほうでさまざまな取り組みがなされていることは、私どもよく勉強させていただきたいと思っております。今後、豊島区初め先行して条例を定めておられます区の皆様とは、その取り組みを尊重しながら、十分にこれからも協議、意見交換させていただきながら、都も取り組みを進めていきたいと考えておりますので、どうか引き続きよろしく願い申し上げます。

以上です。

○浅見会長 ありがとうございます。

ほかに御意見ありますでしょうか。

はい、どうぞ。

○大坪委員 日野市の市長の大坪でございます。

市町村のほうは、残念ながら区のような先進的な条例はないというふうになります。このたび、東京都のほうでマンションの適正な管理促進に向けて条例を制定していただくのは非常にありがたい話であります。

日野市内でも、今後の老朽化したマンションの管理は大きな問題になると思います。その際に、行政において、区市町村の責務ということが出てきます。その際に、区に比べるとやっぱり市町村は人員体制、そして財政的に厳しい状況にございますので、実態を把握するための調査だとか管理組合の意識啓発などの仕事がふえとなると、やはり区市町村、とりわけ財政的にも人員的にも厳しい体制にある市町村に対しては手厚い支援というものを東京都のほうからいただければと思いますので、ぜひともよろしく願いいたします。

○浅見会長 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

どうぞ。

○櫻井委員 私はきょう初めて参加させていただいたんですけれども、法的な観点から少し申し上げるとすると、マンションの管理、マンションという存在といいますか、マンション管理の議論というのは、出発点である区分所有法から始まって、非常に難しい問題が前提にあり、それをどういうふうに対応して、後出しのような形でなかなか抜本的な解決策というのが非常にとりにくい問題なので、それをどういうふうに東京都ですとかあるいは市区町村が対応するかということが現実の行政課題としては問題になるのですけれども、

既に先行している区等での先進的な条例があるということでもありますので、東京都としては、法律との関係厳しく見ながら、チャレンジしていくべきだと考えております。

東京都じゃないとできない役割は何なのかということをおよそきつくと考えてもらいたいというのがありまして、それで法律が認めている限界にぜひ果敢にチャレンジしていただくということが、多分、条例制定をすることの具体的な意味ということになるんだろうというふうに思うんですね。だから、協調して話し合いするのはいいのですが、仲よくしているだけでは余り意味がないので、そこはお互いの組織としての適性というんですかね、財政規模であったり、違いを踏まえてそれぞれが対応することが肝要です。

それから後、実際には、マンション管理というのはマンションの管理組合、どうしても基本的には住民の方が主役になるのですが、管理組合は一般的には消費者的といいますか素人さんの集まりなんですね、マンション管理は極めて技術的な話であり、そうすると、マンション管理士であるとかマンション管理業者との関係をどうするのかというところが実は厳しい問題としてあって、特にしばしば問題になりますように、大規模修繕もそうですけれども、マンションの管理業者との関係で消費者問題が生じてくるということがあって、業者さんに対して行政がどのぐらいアプローチできるかというのは結構厳しい課題で、これも本来は多分国の問題かなというふうに思いますが、決して十分ではない。

それで、きょうの資料には実は業務委託の標準のモデルみたいなものは載ってないようですが、管理組合の標準モデルだけではなくて、マンション管理業者に対する監督権限から入っていく議論も入れ込んだ上で、行政でないとできない話をさせていただきたいと思えます。ただ単に住民をサポートするとか管理組合サポートするとか、そういうソフトな手法に流れがちなのですが、相手は法人とか事業者とかという話になってくると、これは結構厳しく法的にもつくっていかないと、悪質事業者に対して適正な対応をしていただくようなアクションが行政としてとり得ないと、これは管理組合だけではやりきれないし、情報提供や指導だけでは対応できない事柄なので、東京都として新たに考えられるのであれば、ぜひそのあたりに特に目配りをしていただいて、その上で適正な市区町村の条例と重疊的に対応できるようにしていただくという方向感が見えるといいかなというふうに思っております。

以上です。

○浅見会長 ありがとうございます。

ほか。

はい、どうぞ。

○星見委員 もともと2015年、平成27年のこの住宅審議会が出した東京で初めての総合マンション施策の提言がやっぱり出発点となって、東京都が2年間その後マンション推進計画つくって頑張ってきたということが新しい進展を切り開く土台になったなと思っているんです。そういう上で、今回の条例化含めての検討でぜひいいものをつくってもらいたいと思っています。

そういう上でなんですけれども、今回、実態把握をさらに進めるということで、届け出を義務づけするという提案がされています。この届け出制度なんですけれども、ぜひ、よくある行政の都合によるデータを把握するための取り組みということに終わらせないような留意が必要だというふうに思います。区分所有者であるとか管理組合の立場から、どのような仕組みをつくると相談であるとか改善につながるのかというのを考えながら、引き続きマンション推進計画でやったような伴走型の取り組みを進めていただきたいと思います。

それと、私、先ほど豊島区長さんのお話を聞いてなるほどと思いました。実は私も先週、先進区に今なってます豊島区の住宅課のマンショングループの方にちょっとお話を伺ったんです。そのときに一番大事だと思ったのは、きめ細かく専門家との提携をつくって進めていращやるという点でした。そういう意味では、実態を細かく把握すると同時に、引き続きマンション居住者の顔が見える関係を築いていくことが重要だと思うんです。そのときに力になるのが、管理組合や区分所有者と信頼関係をしっかりつくれるような専門家としてのアドバイザーの対応要請とか支援体制、これができるかどうかやっぱり鍵になると思うんです。この点でもさらに充実できる制度に構築していただきたいという意見を申し述べて終わります。

○浅見会長 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

○戒委員 この届け出制度は大変いいものではないかなと思います。というのは、マンション管理適正化法の中で、管理組合は国の定める適正化指針に基づききちんとした管理を行わないといけない、区分所有者はそういう管理組合の行う管理に協力しないといけない、こういう条文があります、4条だったかです。これは、一戸建て住宅だったら国が管理のレベルを設定してその管理をしろというような法律はつくれないです。が、マンションの

場合は、放置されると後が最終的にはスラム化というような大変負の遺産になるというようなこともあって、国が管理のレベルをわざわざ設定して、そのレベルでの管理をいわば義務づけているわけです。しかし、その義務づけはいいんですけれども、その義務のレベルが、努力義務というか抽象的な責務をうたっているだけにとどまっています。

今回、こういった形で条例等で届け出義務だとかそういった、先ほどの管理適正化法上の適正管理をしなきゃいけないという義務をもう少し具体化して、さらにその部分の義務をもう少し実質的な義務にしていくための一つの方策ですし、東京都さんのほうで国の定めているそういった義務をさらに具体的なものに高めていっているというようなことで、非常に適正管理を進めるという観点から、法を補完するという意味でもこの試みは大変いいものではないかなというふうに思います。

それともう1点ですが、市場誘導のところ、9ページの一番下のところに書いてます。きちんと管理をしているマンションが市場でちゃんと評価され、逆にきちんと管理をしていないマンションはマイナスの評価をきちんと受ける、こういう仕組みが実は整っていないとなかなかモチベーションも上がりませんし、こういった届け出をすること自体が、要するに自分たちのマイナス面だけを世間にさらすようなことになってしまうというようなことも懸念されるので、ぜひ市場で適正管理がきちんと反映される、物件価格に反映する、そういった仕組みを同時にやっぱり確立することが大事なんではないかなというふうには思います。

以上です。

○浅見会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、最後の次第の7今後の運営についてでございます。

まず、付託部会の運営につきまして、事務局から御説明をお願いいたします。

○増田住宅政策課長 事務局より御説明させていただきます。

運営要綱第5による企画部会の運営について説明をさせていただきます。

企画部会は、会長が指名する学識経験を有する委員によって組織し、部会長は部会の委員のうちから会長が指名することになっております。

○浅見会長 ただいま事務局から御説明ありました企画部会ですが、会長が委員を指名することになっているとのことですので、委員原案は私に御一存いただければというふうに

思います。

そこで、早速ですけれども、本日この場で企画部会の委員を指名させていただきたいというふうに思います。お手元に配付した委員名簿より読み上げさせていただきます。

まず、住宅・住環境分野より、私のほか、大月委員、それから伊香賀委員、荒委員、齊藤委員、それから都市計画分野より有田委員、それから社会福祉部門より井上委員、山本委員、それから消費者保護分野より河合委員、それから経済分野より河端委員、それから各団体より中山委員、飯野委員、篠見委員、以上13名でございます。

なお、部会長につきましては、住宅分野に精通している大月委員を指名したいと存じますが、御異議ないでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○浅見会長 ありがとうございます。

それでは本案をもちまして、企画部会委員及び部会長を選任いたしました。委員の皆様、どうぞよろしく願いいたします。

なお、欠席委員への御連絡につきましては、事務局より個別にお願いいたしたいと思っております。

○増田住宅政策課長 承知いたしました。

○浅見会長 それでは最後に、今後の予定につきまして事務局から御説明をお願いいたします。

○増田住宅政策課長 今後の予定について御説明いたします。

お手元の資料-12にございますとおり、今後は諮問事項を中心に企画部会で集中的に御審議いただくこととしておりまして、第1回の部会は今年10月26日に、第2回部会は11月に開催を予定しております。来年2月ごろに中間のまとめを行いまして、パブリックコメント等を踏まえ、来年4月には答申案、翌5月には答申をいただきたいと考えております。

なお、本審議会閉会后、お気づきの御意見、お考えがございましたら、1週間後の10月11日までに事務局までメールやファックス等でお送りいただきたいと思います。

事務局からは以上です。

○浅見会長 ありがとうございます。

事務局から、今後の予定につきまして御説明ありました。このスケジュールをもって審議を進めていただきたいというふうに思います。

それでは、本日の審議はこれで終了させていただきます。

○星見委員 済みません、会長。一言、確認したいんですけれども。

○浅見会長 はい。

○星見委員 中間のまとめの素案の審議、中間のまとめのところの2月の審議の中身なんですけれども、今、パブリックコメントがその後入るという御説明あったんですけれども、この審議のときのものは素案であって、その中で審議されたものが中間のまとめに反映されるというふうに考えていいんでしょうか。その審議会に出てくる中身がどうなのかというのが1つ。

それからあと要望なんですけれども、手短にするので。今回、審議委員の中に実は都営住宅の自治会関係者とか居住者とか当事者が入っていませんよね。ぜひ部会等の中で、結構大きな団地で介護の問題であるとかあるいは地域コミュニティーを周辺も含めてやっているところとかいろんな経験ありますので、そういう新たな自治会で頑張っている経験なんかもぜひ意見聴取していただいて、中間のまとめの素案に反映していただければということとは要望しておきます。

ちょっと今の、次回のときの審議と、その意見の反映がどうなるかだけお願いいたします。

○澁谷住宅政策担当部長 事務局の澁谷でございます。

ただいまいただいた御意見、御質問でございますけれども、第2回の本審議会で中間まとめ素案とここに書かせていただきました。今、お尋ねありましたとおり、ここでお諮りするのには中間まとめの素案でございます、その日しっかりとそれについて御議論いただきまして中間まとめという形でまとめていただければなど。仮にそこでまとまらなければ、そこでいただいた御意見を踏まえて修正案を作成して、それをまた委員の方々にお諮りして、最後は委員長一任という形になるかもしれませんが、そのような形で進めさせていただければと思っております。

それから、企画部会とこの審議会との情報共有、事前に資料を送付させていただいたりするなどして、情報共有を図りながら全体として十分に御議論をいただけるように進めさせていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

○浅見会長 よろしいですか。

どうもありがとうございました。

それでは、本日の審議はこれで終了させていただきます。議事の進行に御協力いただきまして、まことにありがとうございました。

どうもありがとうございました。

午前11時27分閉会