

平成30年度
第1回東京都住宅政策審議会企画部会

平成30年10月26日（金）

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 それでは、大変お待たせいたしました。

本日は大変お忙しい中、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いますが、定刻となりましたので、ただいまより平成30年度第1回東京都住宅政策審議会企画部会を開会いたします。

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と申します。よろしく願いいたします。

それでは、失礼ですが、この後座って進めさせていただきます。

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いたします。

マイクの根元部分のスイッチを押していただきまして、赤いランプの点灯を確認された後、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くださるようお願いいたします。

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「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）における主な御意見の概要」、資料－2「住宅政策審議会審議スケジュール（予定）」、資料－3「諮問事項に係る検討資料」、資料－4「平成30年度第1回東京都住宅政策審議会企画部会に対する主な御意見の概要」。それから、参考資料－1「見える化改革報告書「都営住宅建設・管理」抜粋版」、参考資料－2「都営住宅の現状【資料集】」、参考資料－3「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」、参考資料－4「諮問の趣旨」、以上8点。その他、部会限り資料としまして2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企画部会委員・専門委員名簿、東京都住宅政策審議会企画部会幹事・書記名簿、本日の次第、御意見提出様式、以上の資料を机上にお配りさせていただいております。

それから、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。

去る10月4日の審議会におきまして、企画部会の委員の選任につきましては浅見泰司会長に一任とされ、会長からお手元にございます東京都住宅政策審議会企画部会委員・専門委員名簿に記載のとおり、企画部会委員の御指名をいただいております。またその後、浅見会長から、本企画部会会長に大月敏雄委員をとの御指名をいただいております。大月部

会長からは、本企画部会に先立ちまして、部会長代理に有田智一委員をとの御指名をいただいております。

また、東京都住宅政策審議会運営要綱に基づきまして、「部会長は、専門の事項を調査するため必要があるときは、部会に専門委員を置くことができる。」となっております。大月企画部会長と御相談の上、東京都住宅政策審議会企画部会委員・専門委員名簿に記載のとおり、専門委員として5名の方々に就任をしていただいております。

それでは、開会にあたり、今村住宅理事より御挨拶を申し上げます。

○今村都市整備局理事 どうも皆さん、おはようございます。都市整備局住宅担当理事の今村でございます。

住宅政策審議会企画部会の開催に当たり、一言御挨拶を申し上げます。

本日はお忙しい中、企画部会に御出席を賜り、まことにありがとうございます。

都営住宅は、自ら住宅を確保することが困難な都民の居住の安定を図るため、その中核的な役割を担ってまいりました。都は、現行の住宅マスタープランに基づきまして各種の施策を進めてまいりましたが、現在、高齢化や世帯の単身化が進む中、これまでの取り組みをさらに一歩進めまして、若年ファミリー世帯の入居をさらに促進し、また高齢世帯が安心して暮らすことができる環境を整えるなど、持続的な都営住宅の運営を確保する取り組みが必要とされております。こうした課題に対応していくためには、都民共有財産である都営住宅の管理制度のあり方につきまして検討が必要になることから、本審議会におきまして先日諮問を行わせていただいた次第でございます。

この企画部会は、審議会から付託されました諮問事項につきまして、専門的な見地から御審議いただくために設置されております。将来の社会情勢を見据え、さまざまな世代がともに暮らせる都営住宅実現に向けた具体的な施策につきまして、委員の皆様方から多角的な御意見を賜り、年明けを目途に企画部会としての御提案を取りまとめていただければと考えております。

どうか委員の皆様におかれましては、活発な御議論をいただき、お力添えを賜りますよう心からお願い申し上げます。開会に当たっての挨拶とさせていただきます。

どうかよろしく願いをいたします。

○増田住宅政策課長 それでは、第1回の企画部会でございますので、事務局のほうから企画部会委員及び専門委員の皆様を御紹介させていただきます。

お手元の資料、東京都住宅政策審議会企画部会委員・専門委員名簿の順に御紹介をさせ

ていただきます。

部会長の大月敏雄委員でございます。

○大月部会長 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 部会長代理の有田智一委員でございます。

○有田部会長代理 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 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 荒昌史委員でございます。

○荒委員 荒と申します。どうぞ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 伊香賀俊治委員は、まだちょっと御到着されておられません。

続きまして、井上由起子委員でございます。

○井上委員 井上と申します。よろしくお願いいたします。

○増田住宅政策課長 河合敏男委員でございます。

○河合委員 河合です。よろしくお願いいたします。

○増田住宅政策課長 次の河端瑞貴委員は、本日御欠席の御連絡をいただいております。

齊藤広子委員でございます。

○齊藤委員 齊藤です。よろしくお願いいたします。

○増田住宅政策課長 次の篠見更生委員は、本日御欠席でございます。

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 次の山本美香委員は、本日御欠席でございます。

続きまして、専門委員の皆様を御紹介させていただきます。

荻原武彦委員でございます。

○荻原専門委員 荻原でございます。よろしくお願いいたします。

○増田住宅政策課長 小田広昭委員でございます。

○小田専門委員 小田でございます。よろしくお願いいたします。

○増田住宅政策課長 白井清広委員でございます。

○白井専門委員 白井でございます。よろしくお願いいたします。

○増田住宅政策課長 鈴木良宜委員でございます。

○鈴木専門委員 鈴木でございます。よろしくお願いいたします。

○増田住宅政策課長 次の原靖委員は、本日御欠席でございます。

以上の皆様でございます。

続きまして、幹事、書記の紹介ですが、お手元に配付いたしました幹事・書記名簿によりまして紹介にかえさせていただきます。

それでは、大月部会長より御挨拶をいただきまして、引き続き今後の議事進行につきましてお願いできればと思います。

大月部会長、よろしくお願いいたします。

○大月部会長 皆さん、おはようございます。

浅見会長より企画部会長の御指名をいただきました大月でございます。

なお、部会長代理につきましては、先ほど御案内がございましたが、東京都住宅政策審議会運営要綱に基づき有田委員にお願いしたいと思っております。

本部会は、さきの審議会において諮問されました都営住宅の今後の管理制度等のあり方についてという非常に重要なテーマについて付託されております。

都営住宅は、住宅セーフティネットの中核をなす都民共有の財産で、管理制度や入居者向けのサービスは入居者に直接に影響し制度の根幹をなすもので、管理制度のみならず現場の実態もよく把握した上で各方面から十分に審議し議論していただきたい、そういう必要があると思っております。皆様の御協力をいただいて検討、審議を重ね、よりよい成果を上げてまいりたいと思っておりますので、何とぞよろしくお願いいたします。

議事に先立ちまして、留意事項を述べさせていただきます。

本日の資料につきましては、会議の終了後、ホームページに掲載させていただきたいと存じております。なお、本日いただいた御意見につきましては、要旨にまとめて次回の企画部会にて御紹介いたします。また、議事録につきましても、発言者に御確認をいただいた上で、発言者の氏名を記載した形で全文をホームページにより公開させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは早速ですが、お手元の次第に従って進めてまいりたいと思っております。

まず事務局から、次第でございます4の（1）平成30年度第1回東京都住宅政策審議会における審議状況について、諮問文及び諮問の趣旨とあわせて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。よろしくお願ひいたします。

失礼ですが、着座にて御説明さしあげたいと思います。

まず、お手元の参考資料－3をごらんください。

参考資料－3は、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でございます。こちら、さきの10月4日に開催しました第1回住宅政策審議会において、審議会宛てに東京都知事名で諮問を行いました。その際の諮問文がこちらの資料になります。諮問事項としましては、今御案内いたしました都営住宅における管理制度のあり方についてで、諮問事由についてこちらの下に記載してございます。

この諮問事由でございますが、都営住宅の入居者の高齢化や単身化が進んでいること、子育て世帯への支援をさまざまに実施してきたものの、なお住宅に困窮する子育て世帯が存在すること、就職氷河期世代のように住宅に困窮する若年単身世帯がいると、こういった状況がございます。一方で、都営住宅の募集では倍率にばらつき、返還住戸が増加する中で、都営住宅ストックを有効活用し、さまざまな世代がともに暮らす多世代共生を実現させていく必要があります、といった内容でございますが、こちらについては改めて趣旨を次の資料にて御説明いたしたいと思ひます。

次の参考資料－4 諮問の趣旨をごらんください。

先ほどの諮問に当たりまして、その趣旨を記載してございます。こちらも10月4日の審議会にてお示しした資料になります。

主に、都営住宅を取り巻く背景として上の3点を掲げております。

1点目に、都内の65歳以上の高齢者の単身世帯が増加傾向にあり、都営住宅においても同様の傾向があること。2点目といたしまして、高齢者が安心して暮らせる環境整備、若年ファミリー世帯の入居促進等により多世代共生の推進が必要であること。3点目に、入居率が低下し、死亡退去による空き住戸数が増加する中、募集方法の見直し等により住宅ストックを有効活用する必要があること。

以上の背景をもとに、現状とそれに続く課題を整理しております。

柱が3つございまして、まず1つ目の柱として、子育て世帯への支援。2つ目の柱として、単身者の入居制度。3つ目の柱として、高齢者への生活支援サービス。この3つの柱に基づき、当審議会での議論を進めていきたいと考えております。こちらに記載しております現状等につきましては、こちらでは簡単にまとめておりますが、本日の企画部会において後ほど改めて御説明いたしたいと思ひます。

続きまして、資料－1 平成30年度第1回東京都住宅政策審議会における主な御意見の概要をごらんください。

こちら、第1回審議会の際に委員の皆様からいただいた御意見を内容ごとに整理してまとめたものになります。なお、こちらの御意見につきましては、審議会終了後に別途いただいた御意見も含まれます。

1 ページ目ですが、まず都営住宅管理、諮問事項総論と子育て世帯への支援についてまとめてございます。おめくりいただきまして、2 ページ目につきましては、単身者の入居制度、高齢化・単身化、高齢者への生活支援サービス、福祉、まちづくり、地域との連携、出口戦略、労働政策との連携、管理の適正化、こういったことについてまとめてございます。おめくりいただきまして3 ページですが、その他管理諸問題、都営住宅の災害対応、都営住宅の質的状況、都営住宅の新規増設、都営住宅以外の住宅セーフティーネット、住宅施策共通、審議会、企画部会の今後の進め方、こういった内容についてまとめてございます。

こちらの次に、部会限りの資料といたしまして資料を1枚おつけしてございます。こちら、審議会後に審議会会長宛てに提出された意見書でございます。この資料につきましては、審議会会長及び部会長よりこの場での御呈示について御了解いただいたことを踏まえて今回お出ししたものでございます。こちらの御意見につきましても、先ほどの概要と一緒に整理してございます。なお、この意見書の資料については、先ほど御案内したとおり、この部会限りの資料としてホームページには掲載いたしません。

事務局からの御説明は以上でございます。

○大月部会長 ありがとうございます。

ただいま、事務局からさきの審議会を振り返っての御説明がございました。これについて御意見、御質問等がございましたらお願いいたします。

いかがでしょうか。

後で全般的な審議について十分時間をとってございますので、今の御説明はさきの審議会の振り返りということですので、次に進めさせていただきたいと思っております。

次に、次第でいきますと第4の(2)企画部会の検討の進め方、これについ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 それでは、今後の予定について御説明いたします。

お手元、資料－2 住宅政策審議会審議スケジュール(予定)をごらんください。

こちらにございますとおり、今後は諮問事項を中心に本企画部会で集中的に御審議をいただくことといたしまして、本部会につきましては年度内3回の開催を予定しております。年明けを目途に本部会による中間のまとめ案を取りまとめ、来年2月ごろに開催を予定している審議会で報告及び御審議をいただきます。そこでまとめられた中間のまとめをパブリックコメントの手続をしまして、必要な修正を加えたものを答申素案として平成31年度第1回企画部会にて検討していただきまして、審議会に上げ、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。

事務局からは以上です。

○大月部会長 ありがとうございます。

今後の予定について御質問等があればお願いいたします。

いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、次の議事に移りたいと思います。

次第の4の(3) 諮問事項に係る課題及び方向性について、事務局から御説明をお願いいたします。

○宮崎管理制度担当課長 本審議会の事務局を務めております都営住宅経営部管理制度担当課長の宮崎と申します。よろしくお願ひいたします。

失礼ですが、着座にて説明をさせていただきたいと思ひます。

お手元の資料—3 諮問事項に係る検討資料をごらんください。

3ページの「様々な世代が共に暮らす多世代共生の実現に向けた今後の検討の方向性」をごらんいただきたいと思ひます。

前回の審議会におきまして企画部会で審議をお願いしたい3つの論点について御説明いたしまして、右側に今回以降検討を進めていただく検討の方向につきまして整理させていただきました。

それでは、要点ごとに説明いたします。

まず、1つ目の「子育て世帯への支援」についてですが、現状としましては、通常の募集とは別に若年夫婦・子育て世帯向けに10年間の期限つき入居の募集、いわゆる定期使用住宅の募集をしておりますけれども、この倍率はここ数年低下傾向にございまして、また平均入居期間を見ますと、5年程度にとどまっているのが現状にございます。また、期限つき募集は、母子・父子世帯は対象としておりませんが、母子・父子世帯は一般に両親世帯より年収が低く、住宅にも困窮していることがうかがわれます。

こうしたことからしますと、課題といたしましては、住宅に困窮する子育て世帯に都営住宅の供給が的確に行き届いていないということが挙げられます。

制度・施策面から見ますと、10年という期限が、子供の就学期、小中学校等の入学、卒業時期に整合していない点が挙げられます。また、先ほど申し上げましたように、母子・父子世帯には応募資格がないこと、さらにはPRが不足している点も挙げられると考えております。

右側に目を移していただきまして、これに対する検討の方向性ですけれども、まずは定期使用住宅の使用期限につきまして、子供の就学期に応じて配慮すること。次に、応募対象に母子・父子世帯の追加を検討すること。最後に、若年夫婦・子育て世帯への効果的なPR方法を検討することとさせていただいております。

次に2つ目の論点、「単身者の入居制度」ですけれども、現状としましては、名義人の3分の2が65歳以上となりまして、そのうち半数が単身者と、高齢単身化が進展しております。また、ファミリー向けの比較的広い住戸に応募割れがある一方で、単身者向けの比較的狭い住戸では倍率が50倍を超える状況がございます。さらに、若年単身者で年収が少ない方、とりわけ男性について見ますと、年収と未婚率に負の相関関係が見られることから、世帯形成ができず、都営住宅の入居資格を得られない状況がございます。

課題といたしましては、高齢化によりコミュニティの維持が困難となり、若年層の入居が必要であること。また、応募割れしている住戸を中心に、住宅ストックにさらなる有効活用の余地があると考えております。

制度・施策面から見ますと、就職氷河期世代に代表される若年単身者には低収入で住宅に困窮している方がいるものの、都営住宅への入居資格がないこと。また、都営住宅はファミリー向けが主でありまして、単身者向け住戸は全体の34%しかないこと。さらには、入居者の高齢化に伴い地域の活力が不足していることなどが挙げられます。

これに対する検討の方向性ですけれども、まず、入居資格を満たさない若年単身者の入居の仕組みを検討することが挙げられます。次に、単身者向け住戸のあっせん基準の緩和を検討することとございます。最後に、建てかえ時の一時的な住みかえ用として確保している住宅を学生向けに貸し出しを検討するとしてございます。

最後に3つ目の論点、「高齢者への生活支援サービス」でございます。

現状としましては、先ほども申し上げましたとおり、都営住宅におきましては、入居者の高齢単身化が進んでおります。そのため、住宅を管理しております東京都住宅供給公社

の職員が巡回管理人としまして、要望する高齢世帯等を定期的に訪問しており、また入居者の安否確認をしておりますが、ここ数年、居室内での単身死亡者は増加傾向にございます。また、後ほど御説明いたしますが、共益費の直接徴収やスーパーによる移動販売サービスも始めてございます。さらには、建てかえ時に住棟を集約、高層化することによって創出しました用地に生活支援施設を誘致する取り組みも行っているところでございます。

課題といたしましては、こうしたサービスを進めてはいるものの、まだ一部の団地に限られていることなど、量的・質的に不足しているということ。さらには、急速な高齢化・単身化に都の対応が追いついていないこと。福祉など他分野との連携が不足していることを挙げさせていただいております。

これに対する検討の方向性ですが、まず、巡回管理人の機能強化や民間事業者等と連携した見守りサービスを検討すること。そして、創出用地等を活用して、さらなる誘致促進を検討すること。これらの検討に当たりまして、福祉部門・団体との連携を強化することとしてございます。

次に、「都営住宅の管理制度等の概要」について御説明いたします。

5ページをごらんください。

都営住宅の入居資格といたしましては、法令上の基準としまして、収入要件と住宅困窮要件の2つがございます。

このうち、収入につきましては条例で定めることになっておりまして、都においては条例で、原則として収入月額15万8,000円、特例としまして、高校修了期までの子供がいる子育て世帯、高齢者世帯などについては21万4,000円ということになってございます。

このほかに、条例による基準として同居親族要件等がございます。多分、今回の議論で単身者の入居制度、これを見直す場合には、条例上の同居親族要件の改正が必要となります。

また、かつては名義人が死亡した場合に、三親等の親族が住宅の使用を引き継ぐこともできましたけれども、平成19年に国からの通知、また審議会での答申をいただきまして、これを厳格化しておりまして、原則として配偶者のみに使用承継を認めるというふうに見直してございます。これによりまして、同一の世帯が長期にわたり都営住宅を使用することを防ぎ、申し込みの機会の公平性を図っているところでございます。

右上の「入居者募集」についてですけれども、都営住宅は公募が原則となっております。抽せん方式のほかポイント方式も採用しております。後ほど改めて御説明したいと思いま

す。

下に移りまして「期限付入居制度」についてですが、これは民間でいうところの定期建物賃貸借制度に当たるものでして、平成13年に他自治体に先駆けまして37戸の募集を始めました。その後、順次募集戸数を拡大し、昨年度の実績は1,500戸となっております。この期限つき入居制度につきましても、見直す場合には条例の改正が必要となる場合がございます。

次に、6ページをごらんください。

使用料の算定方法についてでございます。

1にございますように、先ほど申し上げた収入基準以下の入居者につきましては、収入に応じた家賃算定基礎額に市町村立地係数、規模係数、経過年数係数、さらには浴室やエレベーターの有無等を勘案した利便性に関する係数を乗じることによって使用料を算定いたします。都心部と市部では市町村立地係数より使用料が異なってくることになります。また、基準より収入の多い者に対しましては、割り増しした使用料をいただくことになっているほか、2年間引き続いて月額31万4,000円以上の所得のある世帯につきましては、高額所得者と認定された場合には明け渡しを求めることになっております。

次に、7ページをごらんください。

公営住宅制度は、戦後の復興期における住宅ストックの量の絶対的な不足の解消を果たすものとして創設されまして、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して健康で文化的な生活を営むに足る住宅を住宅困窮者に供給することによりまして国民の居住の安定を図ってまいりました。昭和30年代から40年代にかけては、一世帯一住宅の確保に向け公的住宅を大量建設していた時代でございます。ちょうどこの時期に建設した都営住宅が全体の約4割を占めている状況でございます。当時入居した方々が高齢化しまして、全体の高齢化の一因となっている側面もございます。近年は退去世帯が増加し、家賃収入が減少傾向にございます。

次に、8ページをごらんください。

抽せん方式による申し込みから入居までの流れは、概ね上段の帯のようになっておりまして、抽せんに当選した方のみ資格審査を行うこととなっております。下表の世帯区分のうち、今回の部会で御検討いただきたい子育て支援につきましましては上から2段目、3段目、単身者につきましては4段目の単身者向けという区分になります。

9ページをごらんください。

ポイント方式の申し込みから入居までの流れと申し込み世帯区分を示したものでございます。

ポイント方式の場合には、抽せん方式とは異なりまして、原則として申込者全員の審査をすることになります。下表の世帯区分のうち、一番上のひとり親世帯と上から4番目にある多子世帯向けが今回の議論の対象となっています。

次に、12ページをごらんください。

ここからは、3つの論点に関する具体的なデータ等を御紹介することになります。

まず、制度につきましてですけれども、「都営住宅における子育て世帯支援の現状」でございます。

「優遇倍率」でございますが、これは、住宅に困窮する低額所得者の中でも、特に居住の安定確保が必要な者を優先するもので、5倍優遇と7倍優遇がございます。子育て世帯向けにも、世帯の状況に応じましてこの優遇措置を適用しております。

次に「定期使用住宅」ですが、入居機会の公平性の確保と子育て世帯の入居促進による団地の活力維持のために導入したものでございます。若年の子育て世帯は、入居期間中の所得の向上が見込まれるものとして10年間に限って使用を許可するものでございます。

次に「ポイント方式」ですけれども、住宅困窮事情を的確に把握し、入居者を選考するために昭和46年度より導入したものでございます。子育て世帯の中でも、母子・父子世帯や多子世帯は特に住宅の困窮度が高いと考えられることから、これを対象としております。

次に「毎月募集」でございますけれども、子育て世帯の入居機会の多様化を図るため、今年1月から毎月50戸の募集を開始したものでございます。

最後に「裁量階層」ですが、民間賃貸住宅で入居拒否を受けやすい高齢者・障害者世帯などのほか、教育費等の負担も大きい子育て世帯等を支援する趣旨で設けられた収入基準の特例でございます。子育て世帯の対象を、これまでは小学校就学前の子供がいる世帯としておりましたが、昨年これを見直しまして、高校修了期まで子供がいる世帯に改めております。

次に、13ページをごらんください。

ことし行われました直近の募集に関する応募状況でございます。いずれの募集においても、父子・母子世帯を初めとした子育て世帯の応募が数多くあることがわかります。

14ページをごらんください。

過去の応募倍率の推移でございますが、左上のグラフにありますように、単身者向け募

集の倍率は高どまりする一方で、世帯向けの倍率は減少傾向となっております。

右側のグラフをごらんください。子育て世帯向けの10年間の期限つき募集ですけれども、これも倍率は減少傾向でございます。

また、応募の内容を見ますと、全体の倍率が1倍を超えていても立地条件等によりまして応募割れする数住戸がございます。右下の表にございますように、期限つき入居の募集では、区部で23%、多摩部で68%の住戸で応募割れしている状況でございます。

15ページをごらんください。

直近の募集から母子・父子世帯の応募者数を抽出したものでございます。いずれも約3,000世帯の応募があることがわかります。特に世帯向け募集抽せん方式では、20歳未満の同居者がいる世帯の半分近くが母子・父子世帯となっております。

恐れ入りますが、別添となっております部会限り資料の2ページをごらんいただきたいと思っております。

期限付き入居者が退去時する際の子どもの年齢をまとめたものでございます。左側に末子の年齢、右側に退去時の割合の累計をとってございます。末子が6歳のときに42%、12歳のときに81%の方が退去しておりまして、就学の節目となる小学校入学前、中学校入学前に退去していることがわかります。

同じく別添の3ページをごらんいただきたいと思っております。

「期限付き入居者の収入分位・入居期間・退去理由」をまとめたものでございます。

入居時に収入分位1分位、これは月額所得が10万4,000円以下ということになりますが、この世帯の約6割は退去時も収入分位は1分位となっております。収入の増加は見られないところでございます。また、平均入居期間は約5年と、本来の期限の10年を大きく下回っている現状でございます。29年度に退去した方の退去理由を見ますと、不明が半分程度を占めているものの、持ち家購入を理由とした世帯が25%程度ございまして、このことについては制度の趣旨に沿った運用がなされているものと考えております。

それでは、元の資料—3にもどっていただきまして、16ページをごらんいただきたいと思っております。

「学習費支出の状況」をまとめたものでございます。

全国規模での統計ではございますが、公立学校に通う子供を持つ世帯の場合、中学、高校を通じまして支出が高い傾向が見受けられます。また、都営住宅の入居対象となると考えられます年収が400万円未満の世帯では、学習塾代等の補助学習費が低い傾向にあるこ

とから、こうした世帯におきましては、補助学習費に支出する家計の余裕がないことがうかがえます。

下段の表には、大学の授業料の調査結果がございます。入学金を合わせますと、私立大学の平均は145万円程度、国立首都大学の場合には80万円となっております、特に私立大学の場合には、高校までと比べまして一段と家計負担が大きくなっております。

17ページをごらんください。

いわゆる授業料無償化につきましてまとめさせていただいております。

高校について見ますと、世帯の所得要件にもよりますけれども、東京都の場合には就学支援金と授業料軽減助成金を受給しますと授業料負担はなくなります。

一方、大学につきましては、国が授業料等の無償化について平成32年4月の施行に向けて準備を進めております。国立の場合には授業料、入学金を免除、私立の場合には一定程度の支援をするほか、生活費のための給付型の奨学金を支給するものとなっております。今後は授業料に関する家計負担は大きく軽減されるものと考えております。

18ページをごらんください。

高等学校及び大学の奨学金を整理いたしました。

高校生を対象とするものとしましては、国または都が実施するもののほか、私立学校独自のものや民間団体によるものもございます。

大学生を対象とするものとしましては、JASSO、独立行政法人日本学生支援機構によるものがあるほか、大学独自のものも多数ございます。大学につきましては、JASSOの調査によりますと、大学生の奨学金受給率が48.9%と半分近くといったようになっておりまして、その平均受給額は78.8万円となっております。

次に、19ページをごらんください。

この夏に私どものほうで都内の5つの私立大学から奨学金の受給状況等について聞き取ったものをまとめたものでございます。

全体的な傾向としましては、各大学とも学生が卒業後、借金を背負うことなく社会に出ていってほしいという思いから、貸与型ではなく給付型の奨学金を充実させているとのことでした。また、ここ数年、日本経済は堅調に推移してございますが、こうした中であっても経済的に苦しい学生、または学生を持つ世帯が多く、奨学金は必要とする世帯に行き渡っていないという話を聞いております。

20ページをごらんください。

都内には、母子・父子世帯を合わせて約6万7,000世帯が暮らしてございまして、両親のいる世帯と比べますと収入が低いのが顕著となっております。また、都の福祉を担当する部局による、暮らし向きや子育てについて困ったことを問う調査によりますと、回答で一番多いのが家計についてございまして、その次に子供や仕事に関すること、それに続きまして住居に関することが挙げられてございます。賃貸住宅にお住まいの場合には、家計には住居費の負担が含まれるものと考えられますので、母子・父子世帯における住居に関するニーズというのは相当高いものがあると考えてございます。

次に2つ目の論点、「単身者の入居制度」についてでございます。

22ページをごらんください。

単身者の入居資格は、60歳以上の者のほか、心身障害者、生活保護受給者等でございます。この年齢ですが、かつては公営住宅法の政令上、単身入居が可能な年齢は50歳以上との年齢要件が設けられてございましたが、平成17年の政令改正によりまして60歳に引き上げられた経緯がございます。都条例におきましても、都営住宅の年齢要件をこれに沿うよう規定を整備してまいりました。その後、平成23年の地方分権一括法によりまして、政令上の年齢要件は削除され、地方の判断に委ねられることになりましたが、都ではそれまでの経緯から条例上の60歳の年齢要件としているところでございます。

また、既に御説明しましたとおり、単身者向け住戸の応募は50倍を超えてございまして、全ての住戸に応募がございまして、右下の表をごらんいただくと、世帯向け募集の中にも単身で申し込みの住戸がございまして、5人以上の住戸は半分以上が応募割れしている一方で、単身申し込みが可能な住戸には応募割れがないというのが現状でございます。

大変恐縮ですが、また別冊の資料の4ページをごらんいただきたいと思います。

30年5月の世帯向け募集に単身区分で応募した方の申し込み区分等でございます。

60歳以上の申し込み区分の方が半数以上を占めておりますが、生活保護や中国残留邦人、障害者の区分で応募された方も多数いらっしゃいます。単身者の入居資格の検討に当たっては、こうした方々への配慮も念頭に置くべきものと考えております。

恐れ入ります、また元の資料に戻っていただきまして、23ページをごらんください。

第1回の会議でも説明いたしましたが、都営住宅名義人の65歳以上の世帯は約67%となっております、その約半数は単身世帯となっております。高齢単身化の傾向は今後もさらに進行すると見られ、福祉ニーズの増加が見込まれるところでございます。

24ページをごらんください。

今、説明しました高齢単身化の状況を図示したものでございます。

65歳以上の単身世帯は、左上の73、7万3,000世帯となっております。空き住戸が2万戸程度存在していることから、これらを有効活用して若年世帯を呼び込む必要があるものと考えております。

25ページをごらんいただきたいと思います。

平成18年度末と28年度末の名義人年齢の分布を比較したものでございます。

30歳代、50歳代の世帯が減少しておりますが、この理由としましては、50歳代につきましては、平成17年に単身者の入居資格を50歳以上から60歳以上に引き上げたこと、30歳代につきましては、いわゆる就職氷河期世代に当たりまして、世帯形成ができずに応募要件を満たす者が少ないものと推察されます。

26ページをごらんください。

左側の表に平成19年と29年の世代別賃金を比較してございます。

黄色い部分の35歳から54歳につきましては、この10年前と比較して賃金が減少していることがわかります。いわゆる就職氷河期世代とは、1993年から2005年の間、就職活動をしていた世代を指す言葉で、正規社員として就職ができず、非正規社員として離職、転職を繰り返した結果、他の世代と比べてスキルアップができず、収入を伸ばすことができなかつたと言われております。おおむね現在でいいますと、30歳代、40歳代の世代が該当しまして、その多くがこの黄色い部分に含まれております。

右側には、所得と未婚率の関係をグラフにまとめてございます。統計上は、男性の場合には所得と未婚率に負の相関関係が見られ、所得が低いほど未婚率が上がる状況にございます。

27ページをごらんください。

左側のグラフでは、男性の年代別に非正規率の推移を示してございます。35歳から54歳の男性につきましては、他の世代と比べて非正規率が上昇傾向にあるのがわかります。右側のグラフは、正規及び非正規労働者の未婚率を示してございます。男性の場合には、正規労働者に比べて非正規労働者の未婚率が高い傾向にあることがわかります。

次に、28ページをごらんいただきたいと思います。

単身者の年収に占める住居費等の負担をグラフにしたものでございます。住居費は下方硬直性が高く、年収200万未満では家賃・地代は30%、100万未満になりますと60%を超えることがわかります。

29ページをごらんください。

左の棒グラフは、現在のストックの建設年度を示したものでございます。3DKの住戸は1994年度まで建設したものが多数を占めてございまして、2DK、1DKの建設はこれ以降のものが多くを占めてございます。

右側の円グラフで現在のストック総数に占める割合を見ますと、3DKが約6割、2DKが約3割と、大部分は2人以上の間取りとなっております。その結果、下段の表にありますとおり、単身者向け住戸としてあっせんできる住戸の割合は全体の34%となっております。それが単身者向け住戸の倍率の高さの要因の一つというのが現状でございます。

最後に3つ目の論点、「高齢者への生活支援サービス」でございます。ここでは都営住宅における高齢者施策の一部を御紹介いたします。

31ページをごらんください。

都営住宅におきましては、団地内または近隣の商店の閉鎖等に伴いまして、高齢者等の買い物弱者が発生していることから、昨年12月から地方都市と協力しまして、スーパーによる移動販売サービスを開始してございます。現在、多摩市内の3カ所で実施しておりますが、今後、他自治体への拡大を進めてまいります。

32ページをごらんください。

都営住宅の共用部分の管理、例えば敷地内の草刈りや電管球の交換などにつきましては、居住者で構成される自治会にその管理をお願いしてございます。自治会では、必要となる費用を共益費として入居者から集金しておりましたが、高齢化に伴い、この草刈りや集金などの作業が困難となる自治会が出てまいりました。そこで、希望する自治会につきましては、都が入居者から共益費を家賃と一緒に直接徴収しまして草刈り等を行う事業を昨年4月から開始いたしました。この1年間で開始した自治会は計171自治会となっております。

33ページをごらんください。

最初の説明でも触れましたが、都営住宅におきましては、高齢者世帯等で希望する世帯を対象に住宅供給公社の職員が定期訪問をしてございます。また、24時間365日受け付け可能なお客様センターを整備しまして、親族や近隣居住者からの連絡を受けまして入居者の安否確認をしております。その際、地元自治体と協力し、迅速な情報収集に努めているところでございます。

34ページをごらんください。

八王子市内にごございます大規模都営団地の長房団地の建てかえに伴って生み出した土地の一部、約3万1,000平米でございしますが、これを使いまして、周辺を含めた地域の身近な生活やコミュニティを支える生活の中心地を形成するため、公募により事業者を募ってまいりました。この9月、事業予定者が決定いたしまして、今後スーパーマーケットを中核とする商業施設、診療所や訪問看護ステーションといった医療・福祉施設、地域の交流スペース等を兼ね備えた施設を整備すべく協定を締結することになってございます。

最後に、35ページをごらんください。

都営住宅では、建てかえに合わせて地元自治体と協議し、住棟の1階部分に高齢者施設等を合築してございます。高齢者施設以外にも児童施設、障害者施設も整備しております。また、先ほどの長房団地のほかにも、建てかえ地の住棟の高層化により創出された用地を都の政策目的の実現や地域の課題解決に資するまちづくりのために、さまざまに活用している例がございます。

説明は以上でございます。

○大月部会長 ありがとうございます。

ただいま事務局から、諮問事項に係る課題及び方向性について御説明いただきました。

御説明を聞いた上で私のほうからの御提案なのですが、もし可能でしたら、次回はぜひ都営住宅の自治会などの状況を含めて、管理の現場に近い方の御意見等を聞いたほうがいいと思いますので、例えば都営住宅の管理の第一線を担っている指定管理者などをこの場にお呼びしてお話をお聞かせいただきたいというふうに考えておりますが、いかがでしょうか。

○八嶋経営改革担当部長 都営住宅経営部経営改革担当部長の八嶋と申します。よろしくお願いたします。

ただいま大月部会長から御提案のありました方向で調整をさせていただきたいと思ます。

○大月部会長 ありがとうございます。それではよろしくお願いたします。

それでは、諮問の趣旨を踏まえまして、都営住宅の管理制度等に関し、多くの委員の皆様様に御質問や御意見を頂戴いたしたいと存じますが、それに先立ちまして審議会のほかの委員の方々から御意見を頂戴しております。事務局から御紹介をお願いいたします。

○尾關計画調整担当課長 かしこまりました。

それでは、お手元の資料－4平成30年度第1回東京都住宅政策審議会企画部会に対する

主な御意見の概要の資料をごらんください。

本日の企画部会を開催するに当たり、資料を企画部会の委員の皆様、及び企画部会に属されない審議会委員の皆様に事前にお送りをいたしました。そしてその際に、御意見があればお寄せいただきたいという旨をあわせてお知らせいたしました。その結果、企画部会に属されない審議会委員の方から御意見がございまして、こちらのとおりに都営住宅の建てかえに伴う創出用地の使い方について御意見をいただきましたので、こういった形で概要でまとめさせていただきました。

事務局からは以上でございます。

○大月部会長 ありがとうございます。

それでは、今御説明のございました3つのテーマ、すなわち子育て世帯に対してどういう施策が今後考えられるのか、あと単身世帯について、高齢者世帯について、この3つのテーマのどれ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、次第上におきましては、この意見交換が70分弱ぐらい予定されておりますので、ぜひとも委員の皆様、少なくともお一方お一言ずつ以上、御発言いただきたいと思いますのでよろしくお願いたします。

それでは、御意見よろしくお願いたします。

○小田専門委員 住宅生産団体連合会の小田です。多分皆さんが意見を考えている間に、最初に少しだけ御質問を兼ねて御意見をしたいと思います。

御説明いただいた資料の29ページ、都営住宅ストックの間取りが出ています。3DKが6割近く、2DKが3割というようなこういう状況の中で、一方で単身者が非常に増えている、あるいは高齢者が増えているという状況があるわけです。で、こういう問題を都営住宅だけで片づけようとしても、実はなかなか難しいのではないのかなど。単身の高齢者が多いというこの現状を、公営住宅を何とかして解消しようというふうを考えるのか、もっと福祉の持っている施策などもあわせて一体的にしながら解決していくということを前提としてこの場で議論しようとしているのか、まずその前提を少し御説明いただいたほうがいいかなという気がいたします。

○大月部会長 ありがとうございます。

事務局いかがでしょうか。

○八嶋経営改革担当部長 経営改革担当部長の八嶋でございます。質問ありがとうございます。

今回の審議会につきましては、都営住宅における管理のあり方ということにテーマを絞らせていただきまして、御審議いただくという設定にしてございます。都営住宅におきまして、現状で、資料の24ページをごらんいただきたいのでございますけれども、こちらの図でございますけれども、実は余白部分といいますか、右下に空白の部分がございます、これが現在の空き住戸2万戸でございます。こういったものがどういうふうにか有効に活用していただけるかというような観点から、若年単身者に対して提供していただけるのではないかと、あと、高どまりしている単身高齢者への住宅の供給、先ほど課長のほうから説明ありましたけれども、単身者向けの住戸、非常にやっぱり人気ございまして倍率高いものですから、そういったところに柔軟に充てることができないか。そのために、冒頭説明も差し上げましたけれども、39平米という住戸の制約もございまして、そういったものも緩和しながら、そういったニーズのあるところに供給していけないかというような観点から考えていきたいなというふうに思っている次第でございます。

○澁谷住宅政策担当部長 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。

補足をさせていただきますけれども、審議の前提という意味では、今八嶋部長から説明があったとおりでございます。ただ、私どもの施策展開の前提ということでありましたら、もう既に国のほうでも示しておりますように、重層的なセーフティーネットという考え方で、いわゆるその単身者や単身高齢者の方々ですとか、低所得者の方々ですとか、そのような住宅確保要配慮者に対しては、都営住宅をそのセーフティーネットの中核としつつも、民間不動産、民間市場も活用しつつ、重層的なセーフティーネットとして展開供給していくということで説明させていただいております。改正住宅セーフティーネット法に基づくセーフティーネット住宅の登録制度につきましても、まだ戸数はそれほど出ておりませんが、私どもの制度、登録手数料の見直しをいたしまして、無料とするということも10月15日からやらせていただいております。ですから、そういう施策も組み合わせながら、施策としてはそういうことでやっていくということでございます。

それで、今回の御審議は、あくまでも都営住宅に関することでございますけれども、そもそも住宅確保要配慮者に対してどのような施策で展開していくのかというようなことにつきましては、今回の御審議ではなくて、この先の5年に1度の住宅マスタープランの見直しのための御審議をいただく場がこの先も予定をしておりますので、そのような場で御議論をいただければありがたいと思っております。

以上でございます。

○大月部会長 小田委員いかがでしょうか。

○小田専門委員 御説明よくわかりました。

ただ、我々が今から意見を差し上げるときの前提として、例えば非常に多くお住まいの高齢単身者の方々が、公営住宅以外の高齢者用の住宅に移動することを前提としながら意見を申し上げていいのか、この方々は引き続き公営住宅に居住資格を持ってるから、公営住宅にい続けることを前提として意見を申し上げるかというところが随分変わってくるので、最初のような質問をさせていただきました。

○大月部会長 今の御意見に関してはどうでしょうか。

この都営住宅の施策を考えていく上では、入り口の問題と出口の問題をあわせて想定しておく必要があると思ってまして、入り口と出口でやはり都営住宅以外の住宅供給事業者の動向などが非常に大きな影響があると思いますので、今回の部会の審議はあくまでも都営住宅の今後の施策ということに絞って議論したいと思いますが、極力そういう入り口と出口の世の中の事情、動向、そういうのを踏まえながら議論させていただければと思いますので、事務局のほうでもそうした情報収集等をしていただいて、審議の資料になるようなものがあれば随時お出しいただきながら議論進めたいと思いますが、いかがでしょうか。

○澁谷住宅政策担当部長 御指摘ありがとうございます。そのような形で取り組まさせていただきますと思います。

○大月部会長 ありがとうございます。

じゃ、中山委員お願いします。

○中山委員 今までの御説明で方向性ですか、結構だと思うんですけども、私なりの感想、考えで申し上げますと、公営住宅、都営住宅で問題といたしますか、入りたいというニーズがあると。それは問題の発生ですけども、その後選考して、入居できれば問題解決となるという、今座長おっしゃったような入り口と出口の議論があるので、そこは順番に見ていかなければならないんじゃないかというふうに思います。

特に検討する中で、入居選考をどういうふうにしていくかと、分野別にいろいろタイプの違う3つ示されておりますけれども、おのおのに応じてどういう選考をするのかということが一つあると思います。

それから実際に、それをやってくときの作業量といたしますか、事務量も考えなければいけないと、やたら細かいことをやってもしょうがないんじゃないかというふうに思います。

それから大前提として、実態の把握といいますか、現状について等々、推測とかではなくてかなり調べていただいて、本当にどういうニーズがあるのか、誰がどう困ってるのかとかいうふうなことをある程度把握した上で提言等々をまとめていく必要があるのではないかとこのように感じています。

以上です。

○大月部会長 ありがとうございます。

事務局のほうからいかがですか。今後の進め方についての御意見ですが。

○八嶋経営改革担当部長 ありがとうございます。

ただいまの御意見、もっともだと思ってございまして、どういったところに本当のニーズがあるのか、どういった方々が住宅に困窮されていて、真に都営住宅を必要としているのかというようなどころにつきましては、これからも精査して行って、例えば若年単身者に対する都営住宅の提供ということに関しましても、例えばどういった年齢層を対象にするのかとか、所得に関しましてもどういった所得の方を対象にするのか、そういったようなことはきっちりと見きわめながら検討を進めていきたいというふうに考えてございます。

以上です。

○大月部会長 ありがとうございます。

じゃ、浅見先生お願いします。

○浅見委員 ありがとうございます。

まず、都営住宅の制度というものは、実は結構国が引っ張ってきたような状況があると思います。先ほどおっしゃっていた10年定期のああいう仕組みというのは、実は国に先導してああいった仕組みを入れたところがあると思うんですね。やっぱり東京都は大都市特有のかなり深刻な住宅問題がございますので、そういったものをいち早く制度に取り入れていくという、これ重要だと思うので、そういったある種改革的な視点というんですかね、これはぜひ持っていただくといいのかなという感じがしております。

それで、公営住宅制度がもともとできた時代というのは、実はかなりファミリー世帯が多くて、いわゆるその典型的な標準世帯というのをまずは救済しなきゃいけないということが中心だったわけですがけれども、昨今かなり、先ほどの単身高齢者に代表されますような、そういった別の類型でやはり住宅困窮者が増えてきているというのがあります。ですので、最初の制度の設計の思想が少し時代とともに変わってきている部分があると思いますので、それに合わせるというのが非常に重要なことではないかというふうに思います。

そういった意味でいいますと、できればなんですけれども、住宅困窮者、本当に困窮している方々というのがどういった階層にいるのかという、ちょっと若干法制度に余りこだわり過ぎなくて調べてみて、そういった方をなるべく救済するようなことを考える、それは現在都営住宅入っておられる方もそうでしょうし、入っておられない方もそうだと思いますけれども、そういった方々を見ていくといいかなというふうに思っています。例えば、ここに書いておりますファミリー用の物件が結構あいているというお話があるんですけれども、これは単にあいているというだけではなくて、それが多分どういうところに位置しているのかとかということをちょっと調べる必要があるかなと。仮に単身者に開放しても、大して行きたくないみたいなどころにつくって入れてしまってもしょうがないので、そこは少し考える必要があるかなというふうに思っております。

それから、一方で、39平米を開放しようということなんですけれども、もしも、例えばファミリー世帯を入れることができれば、2人以上の方が助かるところを単身者だと1人が助かるということですので、やはり面積というのはある程度重要だというふうには思います。ただ一方で、あいているのをそのままあけておくというのは適切ではなくて、例えばなんですけれども、シェア居住のような、現在は必ずしも都営住宅で取り入れていない居住の仕方。ですから、単身者を単身者でない形で見える見方というものもあり得るかもしれないので、これはちょっとすぐにはできないことかもしれませんが、そういったことで、なるべく多くの方を限られた面積の中で困窮者を救済していくというのがやっぱり本来の趣旨だと思いますので、そういったことで御議論いただくといいのかなというふうに思いました。

以上です。

○大月部会長 ありがとうございます。

事務局からいかがでしょうか。

○八嶋経営改革担当部長 貴重な御意見どうもありがとうございます。本当におっしゃるとおりでして、面積に関しましては、それは重要なファクターだというように思っておりまして、安易にそれを広げてファミリー世帯用のものを単身向けにということはありませんというふうに考えてございます。

また、おっしゃいましたように、非常に応募倍率も地域によってかなり異なっておりまして、区部で利便性のいいところにつきましては100倍を超えるような住戸もあれば、やはりどうしても多摩地域のほうで沿線によっては、この資料でも御説明させていただき

ましたけれども、応募割れということで、応募戸数に対してその数だけの応募が見つからないというような状況も出ているという状況でございまして、そういった住戸をどのように有効に活用していくのかというようなことで、今回諮問の一つ論点にさせていただいてございますけれども、PRということも必要ではないかというふうに考えてございます。これまでは都営住宅は、基本的には応募がつくだろうという前提で運営してございましたけれども、やはり都民のニーズというものが多様化してございまして、そういった応募のつかないようなものが発生してきているという状況を踏まえまして、経営の観点もございまして、初めて募集のチラシをつくってみたり、それを各自治体に置かせていただいております。また、バスや電車でのちょっと不人気な沿線でのPR広告なんかも始めたようなところがございますので、また我々の考えるレベルでございまして、そういった点につきましてもぜひ御意見を頂戴できればというふうに思っております。

また、シェア居住というお話もございました。ありがとうございます。それで、お手元に見える化改革の報告書でございますけれども、この中でもグループホームの例が書いてございます。見える化改革の資料の12ページに都営住宅等の活用というようなことございまして、知的障害者グループホーム10団地、まだ24戸でございますけれども、こういったことにも活用してる事例はございますので、可能性としてそういったようなことも検討していきたいというふうに考えてございます。

以上です。

○大月部会長 ありがとうございます。

立地の問題ですとか、プロモーション、PR、あとイメージアップ、そういう課題と、あとシェア居住などのもっと多様な供給方策、つまり一つの住宅が一つの世帯で1対1で必ずしもマッチングしないようなあり方、そういうものも考えてもいいのではないかと御意見だと思います。

では、齊藤委員お願いします。

○齊藤委員 御説明どうもありがとうございました。

まず1つ目は、浅見委員がおっしゃられたように、なぜ空き家なのかというのはぜひ分析していただきたいと思いました。

2つ目は、今ありますように、限られたストックを有効に活用していくという意味では、大きなリフォームせずに、シェアハウスのように複数人で入居できる仕組みがあったらよいと思います。そうするとお互いにやわらかく見守りができればいいのかなというような

期待も込めて、そういう仕組みを考えていくのがよいのではないかなと思いました。それが一つです。

3つ目に、次回、管理のことを教えていただけるということですので、ぜひその際に教えていただきたいということがございます。高齢者に対してどんな生活支援サービスが必要かを考えていく上で、きょうの資料の資料—3の中で32ページ、33ページあたりで管理のことを御説明いただきました。従来は、居住者で自治会をつくって、その自治会の方々がさまざまなことをやっていたのだけれども、それがなかなか難しくなってきたので、共益費という形でお金を取るようになってきたということなのですが、2,000ぐらいある団地の中で173の自治会がもう既にそういう形になっているというのは、自治会そのものが成立しないのでしょうか。つまり、なかなか人が集まって何かをするという体制がとれないのか、あるいは自治会はできるんだけど、草刈りとか、実際に清掃を手分けするとか、そういうことが難しくなっているのか、居住者のマンパワーの現状を教えていただきたいと思います。

それからもう一つ、33ページに書いてあります巡回の管理人制度についてですが、都営住宅の中にはいわゆる管理人さんみたいな人は全然おられない、そして当番みたいな仕事をする担当者の人もおられない、それは自治会でやってねという理解でよいでしょうか。その中で、巡回管理人の方が、具体的にはどんなことをサポートされて、どこまでサポートが求められてるのかということも教えていただけたらと思いました。多分、かなりいろんな生活福祉面との連携が必要なのかなというふうに思いましたので、そこに対して実際どういうことが求められているのかなということをもう少しわかる情報がいただけたらと思いました。きょうでなくても、次回詳しく教えていただけるということであれば、それでももちろん結構でございます。

○大月部会長 ありがとうございます。

事務局のほうから、お答えできる範囲でお願いいたします。

○八嶋経営改革担当部長 ありがとうございます。

3点ほど御意見、御質問頂戴いたしました。

1つ目の生活支援サービスということで、共益費の関係でございますけれども、自治会は1,600団地、2,000自治会、存在してございますけれども、本当に自治会によってまちまちでございます。で、我々も若干データ化いたしましたけれども、高齢化も団地によってさまざまということでございまして、やはり若い世代の多い団地につきましては自治会は

機能している。ただ、やっぱり高齢化が非常に進んでいるところでは役員のなり手がいないとか、ちょっと共益費ということでございましたが、草刈りにもなかなか出てきてくれないと、そういうような問題がございます。そういうこともありまして、ちょっとわかりにくいんですが、共益費の直接徴収制度ということで都として始めさせていただいたということでございます。

2,000自治会のうち173という数でございますけれども、実はこれ自治会で決議をして申し込むというルールになってございまして、また、これまで居住者、自分たちで行ってきた作業につきまして、そこについては費用かからなかったわけなんですけれども、団地によっては、こちらのほうにも例示してございますけれども、例えば3,600円程度、そういったような費用がかかるというようなことがございまして、なかなかそういった居住者の合意が得られないというようなことがございまして、今、様子見でいるというような自治会も多数あるように考えてございまして、この数は徐々に伸びていくかというふうに考えてございます。

それから、巡回管理人のお話でございますけれども、今、都営住宅には管理人という、住み込みあるいは毎日いらっしゃる管理人の制度はございません。そのかわりに巡回管理人という制度を条例で位置づけてございまして、実は年間にすると10回程度でしょうか、希望をされた高齢者、障害者の方のお宅を訪問するというような制度でございまして、管理人という名がついてございますけれども、頻度としてはイメージされる毎日いらっしゃる管理人とは若干違うのかなというふうに考えてございます。それで、主な業務といたしましては、書類の引き継ぎ、いろいろな申請書の取り次ぎがございまして、そのほかには福祉の相談、巡回管理人の方は地元自治体の福祉部門と連携いたしまして、そういった情報を得て、訪問した際に状態を確認したりとか、それから安否確認、そういったときの情報提供、そういうようなことをされているというところでございます。また詳しい現場のお話は次回、東京都住宅供給公社の職員にお願いしたいというふうに考えてございます。

以上です。

○齊藤委員 ありがとうございます。

○大月部会長 よろしいでしょうか。ありがとうございます。

次回、管理については、現場の方に来ていただいてなるべく詳しい状況をお伝えいただくと思っておりますが、今の齊藤委員の御質問にあったような点も踏まえて、資料等を準備していただきたいと思っております。こういうことをやっている、ああいうことをやっているっ

ということだけじゃなくて、そのバックグラウンドになるようなデータ、例えば全体で自治会がどれだけ組織されているのかとか、元気で動いているところと、もうやや消えそうなところ、どうなっているのかとかそういうところと、あと地域的な分布、そういうものも非常に議論として重要なバックデータになると思いますので、御準備のほうをよろしくお願いいたします。

ほかにございませんでしょうか。

じゃ、井上先生お願いします。

○井上委員 ありがとうございます。先ほどお話があった、入り口の募集実態のお話と、収入の低い単身の若年生活困窮者という方々のことについてですが、こちらは就労とセットで考えないと、都営住宅であっても転居が難しい現状があると思われます。福祉部局の就労支援の担当課と連携して募集を行うとか、エリアを限定して、このエリアで仕事をしている方々を対象にその近くの公営住宅の募集をする方法が有効ではないかと思います。

あわせて、例えば母子世帯であれば、母親同士でお互いに協力し合うことの実利があるはずなので、そういう世帯が同じ団地の中で何個か入れるような方法を考えてもいいのかなと感じました。そのためには、空き住戸2万戸のエリアの分布とか面積の分布とかを基礎データとして整理していただくと具体的な方策が見えるので、用意いただけるとありがたいかなと思います。よろしくお願いいたします。

○大月部会長 貴重な御指摘ありがとうございます。事務局のほうでお願いします。

○八嶋経営改革担当部長 本当に貴重な御意見ありがとうございます。

今、御意見ございましたように、本当に母子世帯、あるいは若年単身者、就労支援とセットでなければいけないということは非常に理解しているつもりでございます。都庁内に、例えば福祉保健局ですとか産業労働局、そういったところと連携して施策を進めていきたいというふうに思っておりますし、また地元の自治体でも個別に就労支援等を行っているところがございますし、NPOと連携してというような事業も行っておりますので、そういった部分で個別にまたセッションをしていきたいなというふうに考えてございます。

それから、母子世帯を協力し合っというふうなことで、バラバラにしないである程度集まっただいて、そういった居住の場にしていくというふうなことも、非常に目からうろこで、ありがとうございます。検討していきたいというふうに思っておりますし、またエリア別、それから面積別の分布、何とか次回の企画部会までに御提出できるように努力をしたいと思います。

以上です。

○大月部会長 ありがとうございます。

就労に関して幾つか先進的な取り組みがおありのようですので、できれば次回あたり、どういったところで具体的にどういう主体が連携してやっておられるかというような事例なんかの御紹介もいただければありがたいなと思います。

ほかに御意見等はございますでしょうか。

それじゃ、河合先生お願いいたします。

○河合委員 ファミリー世帯の空き室の率が非常に多いということ、非常に私、問題かなと思っておりまして、果たしてそういう空き室の建物が魅力ある物件なのかどうかということです。建物は老朽化もしますし、あるいは古ければ耐震性も問題となってきますけれども、魅力ある公営住宅がしかも安く手に入るという状態であれば、自然と人は私は入ってくるのではないかと思うんです。そういう住宅がいっぱいあれば、むしろ今、民間のほうに住んでおられる方がそちらに流れてくる。こういう民間と十分競争できるような魅力ある物件が安く借りられるという状況になれば、民間のほうから流れてくるということになったとすれば、民間のほうもそれは公営住宅は大変な競争相手になるということになるので、賃料下げるとか、単身者とか高齢者も取り込んで住居を提供しようとか、そういう動きになっていくと思いますので、ファミリー向けの空室が多いというのは非常に問題だなと私は思っております。

その辺のところ、民間の人たちが公営に入ってこないというのをアンケートをとるとか、その辺のやっぱり調査が重要かなと思いますので、そういう方向も考えていただきたいなと思います。

以上です。

○大月部会長 ありがとうございます。

事務局のほうから、いかがでしょうか。

○八嶋経営改革担当部長 ありがとうございます。

本当におっしゃるとおりでございます、やはりもっともっと都営住宅の魅力を高めていかなければいけないというのは非常に感じてございます。

ただ、空き住戸の状況を子細に調べてみますと、やはり多人数向けの住戸が応募がつかないというケースが非常に多くなってございます。都営住宅の募集につきましては、1人用から始まりまして2人世帯、3人世帯、4人世帯、5人以上というような区分で募集を

してございまして、やはり4人以上ですね、4人世帯あるいは5人以上の募集をかけている住戸に応募がつかないという状況がございます。やはり、世帯構成が非常に変化してきているのかなというようなことがございまして、それとその立地を組み合わせると、ある程度なかなか人気のない住戸というのが絞られてくると、そういうような状況でございますので、そういったところもやはり検討の対象なのかなというふうに考えてございます。

先ほど、チラシですとか車内広告ですとか、そういったPRのお話もさせていただいてございますけれども、やはり都営住宅の認知度と申しますか、もしかすると都営住宅というのは高倍率で入れないんじゃないかなというような先入観を持たれている都民の方もいらっしゃるのではないのかなというふうに思っておりますので、そういったところもしっかりと周知しながら、いわば稼働率を上げていきたいなというふうに考えているところでございます。

以上です。

○大月部会長 よろしいでしょうか。

じゃ、お願いいたします。

○有田部会長代理 いろいろ御説明いただいた中で、やはり全体として見たときに、公営住宅は、先ほどセーフティーネットで、都営住宅以外のストックも含めて全体としてセーフティーネットの目的を達成するという方向はあるかと思うんですが、そうはいつでも都営住宅だけ見ると、やはりまだその応募倍率が非常に高いということがあるので、困窮している住宅を必要としている世帯に全て行き渡っていない、そういう状況が変わっていないという中で、どうやって少しでも公平性を担保するのかというのが大きな課題かと思うんです。

それで、入居までの審査のフローで、基本は抽せん方式があって、これは抽せんをしてから資格審査をするということですよ。一方で、このポイントのやつはちゃんと全員審査していただけるということなんですけれども、現行の制度は今までそれなりの妥当性を持って運用されているかと思うんですが、ちょっと余り事情をわかっていない乱暴な考えかもしれないんですが、公共施策全体の中で、住宅部分だけじゃなくいろいろなほかの関連部局も含めて、いわゆる福祉サービスとか困窮している人たちに対するサポートの体制というのはいろいろな部局でいろいろやられていると思うんですけれども、今マイナンバーとかそういう仕組みもあって、いろいろな部局のどういった支援が各世帯にいつているのかということについて、例えば部局横断的にちゃんと把握した上で、本当に真に困窮し

ている人というのをどう評価するかというのを、改めてきちっとそういう評価方法を考えてもいいのではないかという気がします。

それであれば、抽選が本当に公平な方法なのか、あるいは真に困窮しているという人を判断する判断基準があれば、ここにあるポイント制に示されているように、真に困窮している人から順々に入る資格が得られるというふうなことを考えれば、逆にそっちのほうが公平なのではないかという気もいたしまして、そのあたり非常に難しい課題かもしれませんが、今までの評価方法とは別に、真に困っている世帯というのをどうちゃんと捕捉するかという方法は、東京都さんが国に先立っていろいろ考えていただく価値があるのかなと思っています。

もう1つ、さっき出口の話もあったんですけども、部会限り資料の3ページ目で退去した方の退去理由というのがあったんですけど、これ不明が半分以上ということで、こういう情報をフォローするのは難しいかと思うんですけど、こういった情報も含めて、都営住宅に入っていただく方が逆にそれだけ手厚いサポートをするということもあるかと思うので、入居段階だけじゃなくて出ていった後も、そういった方々、どういうライフステージというか、住宅に関して苦労されているかというのをもう少し、個人情報なのかもわかりませんが、そういうことをフォローしてもよろしいのかなというふうに思いました。

それから今、子供の貧困が課題になっているということなので、今回子育て世帯の支援ということがあろうかと思うんですけども、今の話でいうとやはり定期使用住宅にいろいろ母子家庭さんに入っていたらいいと思うんですけども、これもですから就学状況に合わせて柔軟化しようということだと思うんですけど、これもある意味で困窮度合いというものの評価方法がきちんと確立していれば、総合的にほかの要素等含めて判断できるかもしれませんし、東京都さんの場合は教育費に関する手厚い控除もあるので、そこら辺と組み合わせて、どの方がもう少し延長すべき対象なのかという評価基準というのをもう少し総合的に考えていただける余地もあるのかなというふうに思いました。

それから、子供の貧困対策としてこの公営住宅を活用していただくことが中長期的に、子供の貧困というのは世代を超えて貧困が固定化するということが課題かと思うんですけども、ですからこの子供の貧困対策として公営住宅を使っていただくことの政策効果というのはかなり長期的に出てくる問題かと思しますので、これは難しいことを申し上げているのかもしれませんが、広い意味で公営住宅の政策評価というか効果の意義というのを図る方法を考える余地があるのかなと思いました。

それから最後は、ちょっと話が飛んでしまうんですが、資料の35ページ目にあるんですけども、建てかえに合わせた創出用地の活用というのがありまして、1つはこの高齢者対応とか生活支援施設の誘致ができるというケースがあるのが挙げられていて、これは大変望ましいことだと思うんですけども、一方で下のほうで、創出用地を活用した民間プロジェクトということで6つ事例が挙げてありまして、ちょっと私、全部詳細を存じてないんですが、幾つかのものは大都市の都心部で一等地にあって、一等地であるその立地のポテンシャルを生かすという観点から、中堅所得者向けのものだったり、あるいは都心居住だったり、あるいは渋谷区とか、これクリエイター向けの住戸が入っているようなケースだと思うんですけども、もちろん総合的に見て都有地を有効活用するという観点で大きな公益性につながっているということかと思うんですが、しかし一方で、都営住宅へのニーズが高いという中で、その創出用地が低所得者向けの都営住宅という趣旨とは違う形で活用されている事例かと思うので、これをどう評価するかというのは非常に悩ましいなと感じています。何らかの意味、もちろん都心は都心のポテンシャルを活用するというのはいいいんですけども、そのかわりに別の場所でもかもしれないんですが、低所得者向けの政策が充実する方向に何か間接的に寄与するんだとかそういうことがあるといいなとちょっと一瞬感じてしまった次第です。いずれにしても、低所得者向けのセーフティーネットのために使えるいろいろなリソースというものが限られている中で、どうやってちゃんと必要な人に割り振るかということ考えたときに、まだたくさんミスマッチがあってそれを解決できるような技術があり得るのかなと、済みません、漠然とした内容で恐縮なんですけれども、そういうことを思った次第です。

以上です。

○大月部会長 公共住宅政策にかかわる非常にファンダメンタルな、かつ重要で伝統的でもある御指摘かと思いますが、現時点でお答えできる範囲で、こういう考えで取り組んでいるとか。

はい、ではお願いいたします。

○今村都市整備局理事 住宅担当理事の今村でございます。

今、部会長がおっしゃられたとおり、非常に基本的で、かつ根幹的な部分でございます。なかなかその答えが出ないような部分も正直ございますけれども、この部会での審議等を通じまして、ちょっと我々のほうもいろいろと、今おっしゃられています総合的な行政全体で見た場合の都民の困窮度合いがどの辺にあるとか、そういうことについて新たにい

いろいろと評価軸どう設けるかということについてはちょっとトライしてみたいなとは思っております。

それから、土地の使い方につきましては、これはいろんな多面的な、特に稠密な都市空間の中でどう使うかということの中でいろいろプライオリティーが出てくると思いますので、それについてはまた改めて総合的に、ただもう1つはやっぱりおっしゃるとおり、住宅困窮者は厳然として存在しているわけですから、それに対する手当てをどう考えるかという複合的な視点でもって、今後とも少しいろいろと考えていきたいと思っています。

今回、管理制度ということを絞っておりますけれども、バックグラウンドとしましては、先ほど小田委員からありましたとおり、民間住宅施策との関係ですとか、あるいは皆さんおっしゃっています立地との関係ですとか、立地が出てきますと当然建てかえがどうやっているかとかいろんなことがやはり関連性を持ってくると思いますので、答えとしては管理制度というところになるんですが、バックグラウンドとしては今申し上げた非常に広いところがございますので、それもあわせていろいろと議論いただければと考えておりますので、引き続きどうかよろしくお願いします。

○大月部会長 ありがとうございます。

お願いします。

○中山再編利活用推進担当部長 都営住宅経営部の再編利活用推進担当部長の中山と申します。

創出用地の御質問がございましたので、お答えさせていただきます。

都営住宅の建てかえによる創出用地ですが、都民共有の貴重な財産でございまして、まちづくりなども含めて効果的に活用して、都の政策目的の実現や地域の課題解決を図ることが重要と考えてございます。

この用地の活用事例といたしましてはさまざま取り組んでおりまして、今回のテーマに沿ったような、これまでも福祉施設、子育て支援施設や高齢者福祉施設なども整備しておりますし、また道路、公園の整備とか緑の充実、あるいは防災性の向上などについて、地元区市の要望も踏まえながらさまざまに取り組んでいるところです。また、長房地区の民活事業なども御紹介いたしましたが、このような商業、医療、福祉などの生活支援機能が整った生活中心地の形成にも取り組んでいるところでございます。

今後とも、建てかえにおいて地元区市などと連携して、地域の特性とか土地の状況などさまざま勘案しながら、効果的な活用を図っていきたいと考えております。

資料は過去の事例を御紹介しております、過去にはこのような民間プロジェクトをさせていただいております。御指摘いただいた点ですが、都心居住や低価格の住宅供給などについても実施しておりますが、そういうような政策目的の背景も変わってきてございますので、地域特性も踏まえまして慎重に対応していきたいと考えております。

以上でございます。

○大月部会長 ありがとうございます。

いかがでしょうか。

今、お話ありましたように、公共施策の根幹的な問題として、真に困っている人は誰かというようなところは常に永久につきまとう課題だと思いますので、こうした答申を作成していくときのプロセスは一種の政策の棚卸し的な部分があると思いますので、そうやって情報を精査していく中で、有田先生から御指摘のありました真に困っている人のあぶり出しというか、を見つけるための情報を他部局と連携、調整しながら見つけていくというような視点をちゃんと堅持していただければいいのではないかと思います。

それと、先ほどの都心の物件につきましては、やはり住宅政策としてどう捉えるかという観点と、都営住宅としてどう捉える観点かというところの政策のロジック形成がちゃんとできるかどうかということが重要だと思いますので、これは地域の特性というのは東京でもたくさん多様でございますので、地域地域におけるいわば住宅すごろくの中で都営住宅がどういう位置づけであるのか、それが都心ではどうなのか、郊外ではどうなのかといったようなところを踏まえてちゃんと整理できればロジックの形成につながるものだと思いますので、そういう観点で情報整理いただければと思います。

ほかにいかがでしょうか。

では、荒委員お願いします。

○荒委員 ありがとうございます。御説明もありがとうございました。

私のほうからは、子育て世帯の住宅支援の充実に関しまして2点ほど意見と御質問をさせていただきます。

まず、意見なんですけれども、ぜひコミュニティー的な支援策も検討していただけないのかなと思いました。背景としましては、子育て世帯、特に母子・父子家庭ですと、やはり子育てに悩んでいる人たちが非常に多く、福祉的な観点でいうと、そういった方々の精神的なケアにもなりますし、もうちょっと発展すると子供の虐待の問題とかもあつたりもする中で、それは父子、母子にかかわらずですけれども、そういった予防にもなって

くるのかなと思っています。

また、子供の教育費になかなかお金かけられないというデータがございましたが、恐らくそれも事実なんだろうなという中でいうと、コミュニティー的な視野の中で教育レベルを上げるということもできると思っております。例えば私どもの事例で恐縮なんですけれども、親同士が保育園の情報交換をしたりですとか、あるいはしつけに関する情報交換をする中で、ストレスも軽減しながら家庭的な教育レベルを上げていくといったことも実践できていたりしますので、そういったものがあると非常に入居促進といった面でも効果的なのかなと思っております。というのが1点です。

もう1点は、質問にやや近いんですけれども、先ほどから効果的なPRが重要だというお話があって、恐らくそのとおりなんだなと思ってるんですけれども、効果的なPRって結局何なんだろうというのも、ちょっと具体的に検討したほうがいいのかなと思っております。一点、ややふわっとはしているんですけれども問題意識としては、都営住宅全体としてのブランディングは必要と思うんですけれども、ただ入居者からすると結局個別物件の検討になってくるので、全体のイメージアップだけで本当にいいのかとか、ちょっとそのあたりは少し議論としてあるのかなと思っております。

以上です。

○大月部会長 ありがとうございます。

今の御指摘に関しまして、いかがでしょうか。

○八嶋経営改革担当部長 大変貴重な御意見、どうもありがとうございます。

1点目、御意見ということでございましたけれども、非常によい御提言をいただいたというふうに思っております。単に一人親世帯を入居させるのではなくて、そういった悩み等を解決する、あるいは教育レベルを上げる、そういったようなコミュニティーづくりが必要だというような御意見だったと思います。

先ほどの井上委員のお話とも共通するようなところがあるのかなというふうに思っておりますので、ぜひ検討させていただきたい、非常に難しい問題だとは思いますが、検討させていただきたいというふうに思っております。

それから2つ目のPRで、本当にその御意見もごもっともな御意見だというふうに思っております。都営住宅全体のPRということではやはり余り効果はないのかなというふうに思っております。実は私ども先ほど申し上げましたバスとか電車内の広告につきましても、ちょっと人気のない沿線での子育て世帯向けのということである程度絞らせ

ていただいて、予算も余りないものですから広告を出させていただいたということですが、いろいろありますが、さらに一歩踏み込んで、もうちょっと地元で根差したといえますか、個別物件に近いようなそういったようなPRができないかというようなことも検討を始めています。例えば、地元自治体とタイアップしてそのまちの魅力を、都営住宅のその団地の紹介だけではなくて、どういう地域なのか、どういったものが売りのまちなのかと、そういうようなこともあわせて掲載ができれば、ここに申し込んでみようかなというようなことにつながるのかなというふうに考えているところなんですけれども、そのほかにもさまざまなお知恵を頂戴できればというふうに考えてございます。

以上です。

○大月部会長 ありがとうございます。

よろしいでしょうか。

○荒委員 1点だけいいですか。

○大月部会長 お願いいたします。

○荒委員 御回答ありがとうございました。

PR方法に関してなんですけれども、今おっしゃっていただいたことは非常にいいなと思っているんですけれども、ちょっとだけ母子家庭、父子家庭に対するアピールにおいて難しいなと思っていることがあります。今回、住宅困窮家庭でかつセーフティネットという側面があって、それに対してきちんとした施策をするというのは非常に重要だと思うんですけれども、そういったレッテルをはられるということをやっばり嫌がる家庭の方もいらっしゃるし、それが子供のいじめにつながったりもするというような声を伺ったりもしていますので、打ち出し方はかなり重要かつ難易度の高い話ではあるんですけれども、きちんと検討していくべきというふうに思いました。

以上です。

○大月部会長 重要な御指摘、ありがとうございます。

ほかにありますでしょうか。

じゃ、お願いします、飯野委員。

○飯野委員 お疲れさまです。

都営住宅の取り扱いについての検討という形で入っていると思うんですけれども、先ほど部会長がお話したとおりに、都営住宅、指定管理者が必ずいるんでしょうというふうに思います。

指定管理者の役割というのがあると思うんです。それは、入居者管理と修繕管理ではないかなというふうに思っております。ですから、どこの団地にどなたが住んでいて、どういふところにお勤めをして、子供がどうなっていると把握もできているだろうし、建物の把握も十分でき上がっている。そうして、その指定管理者に運営してもらうに当たって、行政のほうからお金が出ているんじゃないかな。そうすると、当然収支のバランスがわかるはず。ですから、今現在、入居者がどのくらいで、ことし使ったものはこのくらいだね、指定管理者に任せているんだから余ったお金は返してねという形になっているんじゃないかなというふうに思います。よって、その指定管理者である供給公社さんのほうにその資料を出していただければ、実態面は把握できるかなというふうに思っています。

あと、仮に空き家があるのであれば、まああるんでしょうけれども、東京都内の都営住宅については少ないんじゃないかなと思いますけれども、入りたくても入居できないという現状がありますので。それは、使用料の問題じゃないかなと私は思う。幾ら不便であっても、使用料がバランスに合っていないとか、民間の住宅賃料と比べて合っていないとかという形になるんじゃないかなと思います。その使用料の設定の仕方だと思います。私たちがいう家賃というんじゃなくて、それは使用料という意味ですから、算定の仕方が多分違うんですね。ですから、ここまで下げれば入ってくれるのに、下げられないという事情もあるかもしれない。

ですから、都営住宅のあり方ということもまた考えなくちゃいけないし、ただ民間全ての方に入ってもらおうというよりも、話が出ておりますセーフティーネットの供給にそれをつなげていくのであれば、やっぱり世代的に考えて高齢者優先、また市場もこれから高齢者どんどんふえていくでしょうから、高齢者のために住宅供給するということは非常にいいことだなと。ですから、この資料はよくまとめられているというふうには思うんですけども、具体的なものを指定管理者のほうからちょっと資料を出していただいて、なおかつ考えられる問題を具体的に整理してもらえれば、問題がいっぱいあって1つずつ整理していけばすぐ答えが出るんじゃないかなというふうには思います。そのような形で、あと都営住宅の施設整備面の問題ですとかいろんなこともあるでしょうけど、ポイントは多分その辺に眠っているんじゃないかなというふうに思っています。

以上です。

○大月部会長 ありがとうございます。

事務局のほうから、いかがでしょうか。

○八嶋経営改革担当部長 ありがとうございます。

2点、御意見、御質問頂戴いたしました。

1点目は、指定管理者の関係でございますけれども、委員の御質問、居住者一人当たりというんでしょうか、一戸当たりというんでしょうか、そういったコスト管理の問題なのかなというように考えてございますけれども。

あ、違いますか、済みません。

○飯野委員 指定管理者にお任せしているのは、入居者の管理と建物の修繕管理を任せているんじゃないですか。違うんですかね。

○八嶋経営改革担当部長 指定管理業務といたしましては、入居者の管理とそれから設備の保守管理でございます、募集業務とそれから営繕業務につきましては委託をしております。結果として、東京都住宅供給公社に両方お願いしてございますけれども。

○飯野委員 そうですよ。ということは、そこで全てがもう多分把握できてるんじゃないかと思う、その実態は。ですから、供給公社の方に確認をすれば、じゃこれは見守りやったほうがいいですねとか、それについてはこういうふうにやったほうがいいんじゃないですかというのは当然向こうから答申も来ているだろうし。ですから、そんなに難しくないんじゃないかなと僕は思っておりますけれども。

○大月部会長 次回、恐らく公社の方をお呼びして、その辺の経営のお話とか入退きの事情とか課題の明示とか対策の方向性とか、そういうのを細かいレベルでお聞きできると思いますので、御準備のほう、今の御意見に従って進めていただければと思いますが、よろしいでしょうか。

○八嶋経営改革担当部長 申しわけございません、飲み込みが悪くて。

基本的に、住宅供給公社のほうから毎年度、事業報告書という形でかなり事業を、こうしたことをやってきたという事例も含めまして報告は受けてございます。ただ、おっしゃるように、本当に現場でどういったような対応をしているのかというのは我々も余り見る機会はないということもございますので、それを次回のこの企画部会で開陳させていただきたいというふうに思っております。

それから後、都営住宅の使用料のお話ございましたけれども、こちらのほう、資料の6ページになりますけれども、済みません、ちょっと時間の都合で駆け足で御説明をさせていただいてしておりますけれども、公営住宅法で家賃の算定方法が定められておまして、実は東京都の一存で使用料を上下させるということができないというところがござ

います。ただ、やはり立地とか利便性が東京都の中でもうちょっと幅があってもいいのかなというふうに考えてございまして、実は国への提案要求という中で、利便性係数をもうちょっと裁量の幅を広げてもらいたいというようなことで提案をしているところでございます。

以上でございます。

○大月部会長　ありがとうございます。

ほかに御意見等は。

鈴木専門委員、よろしく申し上げます。

○鈴木専門委員　ありがとうございます。いろいろな資料提供、ありがとうございます。

2点ございまして、実態把握の関連なんですけれども、こうして客観的なデータと時系列でいろいろ示していただいて大変勉強になるんですけれども、現実の居住者や、居住したくてもできないという把握において、どちらの行政でも都民の声とか市民の声という窓口があると思うんです。ホームページ上でどこの自治体でも出ておりますけれども、メールやファクスや電話やお手紙等で数多く都政に関する都民の声を受け付けられていると思うんですが、それを時系列的に都営住宅に関するものがどのくらいあって、どう推移しているか。中でも居住者からのもの、非居住者、要するに住みたくても住めない方の声のもの、入居資格や応募要件に関するもの、住まい方ルールに関するもの、管理に関するもの、いろいろ時系列で変わってきてるのではないかと思います。それで、実際の都民の声からそうした把握が別の角度からできるのではないかということで、もし可能であれば次回そうしたデータを出していただければというふうに思っております。それが1点です。

もう1点、非常に派生的で細かい話で恐縮なんですけれども、33ページの資料で巡回管理人による定期訪問というくだりがございまして、巡回管理人というタームは条例上位置づけられているものなのかということが質問でございます。私どもの分譲マンション管理の業界では、管理人という「人」というイメージが非常によろしくないということで、非常に以前から管理員、清掃員という形で必ず「員」をつけてございます。いろんな取材を受けても、取材をする側では、プレス等ではすぐ管理人と書いちゃうんですけど、速攻で訂正を申し入れておるところでございまして、もし条例で位置づけられているのであれば、今回いろいろな条例改正がいずれ出てくるかと思っておりますので、名称変更の御検討もあわせてお願いできればというふうに、2点でございます。

○大月部会長　貴重な御指摘、ありがとうございます。

事務局、いかがでしょうか。

○八嶋経営改革担当部長 ありがとうございます。

2点、御意見頂戴いたしました。

1つ目の実態把握という意味での都民の声等、居住者からの声ということでございますけれども、済みません、本日の見える化の資料の中には抜粋版ということで掲載してございませんけれども、調べてございます。本編のほうには入ってございますので、必要であれば次回御用意したいというふうに思っております。

住宅供給公社に対しましては、これ2016年度でございますけれども、16万3,000件余の声が届いてございます。営繕工事から始まりまして、生活トラブルですとか運営管理に関する事、それから施設管理に関する事というようなことで、コールセンターあるいは窓口センターのほうに届いてございます。東京都につきましては、本当におっしゃるとおり、都民の声に対しまして530件、それから当部に直接参りましたものが107件ということで、同じく2016年度で計637件の声が届いてございまして、これらのさまざまな御意見を分析いたしまして運営の改善に努めているというところでございます。

それから2点目の巡回管理人でございますけれども、こちらのほうは条例で位置づけられてございまして、「人」を「員」に改正するということとなりますと条例改正の手続が必要になるということになりますけれども、今回御審議いただきまして、条例改正ほかの部分で必要だということであれば、その点につきましても、ちょっとここではお返事できませんけれども、検討の対象の一つとさせていただきたいと思っております。

以上です。

○大月部会長 よろしいでしょうか。

ありがとうございます。

じゃ、齊藤委員お願いします。

○齊藤委員 済みません、ありがとうございます。

今の巡回管理人さんのお名前、これを機に少し変えられたほうがよいのかなと思いました。今日のお話では、巡回管理人って、分譲マンションの管理人がされているお仕事とは大きく違い、生活、ライフをサポートされているので、何かその側面がわかるような、福祉との連携でされていることがわかるような名前が良いのかなと思います。分譲マンションの巡回管理人さんって建物を見て回っているんですね。都営住宅の場合と、目的が違うので、都営住宅ならではの機能を強化していくという意味では、名称がそれを物語って

いる方が良いかなというふうに思いました。でも、強くは主張しません、条例を変えろとまではいいません。

もう1点、本日議論しなくても今後議論していくのかなと思い、「大学と連携」ということは、あいている住戸を学生に貸す、そして自治会の活動を大学がサポートするというのを、具体的に考え、学生の入居を促進していくことを今後検討していかれるのでしょうか。先ほどの大学へのヒアリングというのは資料3の19ページにございましたし、そして参考資料1の15ページに大学と連携した学生入居などの検討ということがございますので、具体的に考えていくことをお考えなんでしょうかという御質問でございます。

○大月部会長 いかがでしょうか。

○今村都市整備局理事 ちょっと済みません。

1点目のほうなんですけれども、すごく大事なお話だと思いますので、やっている業務の内容は確かに変化しつつあるということと、あとメンテナンスですとか居住者対応ですとか、民間の方々が名前を変えたというのは、まず仕事に携わる方々のモチベーションを上げるとかそういうことだと思うんですね。そういうことも含めて総合的にそれは考えていきたいと思えます。

2点目については、八嶋のほうからちょっとお話させていただきます。

○八嶋経営改革担当部長 それでは、2点目の大学との連携というお話でございますけれども、私どもまだ詳細まで検討し切っているというわけではございません。まずやはり団地の活性化、それから多世代共生というような観点から学生さんに入居していただいたらどうかということでございまして、ただその先にあるのは、やはり自治会というのが機能しづらくなっているということがございまして、もしも自治会活動をサポートしてくれるようなスキームができれば、それはベストではないかなと考えてございまして、実際に他の自治体、県、市でもそういったような取り組みをしているところがございまして、そういったところを目指していきたいなというふうに考えております。

以上です。

○齊藤委員 ありがとうございます。

○大月部会長 ありがとうございます。

時間がそろそろ来ましたが、荻原委員、白井委員から何かございましたらお願いします。

○荻原専門委員 ありがとうございます。

実は、例えば私どもの中でも、東京都の中心部に所在する支部等の中で調査といいます

かその意見を聞きますと、立地による低廉な住宅、はっきり言うと住宅としての質は低いんだけど、価格が低廉であれば入居希望者というのはあるという、これは民間の場合ですけれども、例えば極端に言うと3万円とかそんなふうなものでもあるわけです。これは当然、都営住宅でも市場原理というのが働いているわけですから、どこに立地をしていて、そしてその賃料が幾らで設定されているかというのが基本だと思います。その中に先ほど来出ている福祉の問題等も絡んでいますので、決して民間住宅よりも高いということはありません。価格設定をされていると思うんですね。

その中で、そこが空室が目立つというのは、1つには規模の問題もあるんでしょうけれども、はっきり言ってこれはもう立地の条件だろうというふうに思います。ですから、これを経済原則に則った中でどういうふうに入居者があるのかということは、これは例えば高齢者の部分について非常に多くなっているということですが、それに近いような状況にもなりかねないということもあるわけですね。ですから、先ほど都営住宅の管理のあり方を中心にとすることで今回の専門委員会は構成されているということですが、一番元の都営住宅自体がなぜそういうふうな空室の部分があるかという、これも先ほど来出ている、本当に経済原則に則っていない部分があるからこそ空室があるんだろうというふうに思います。そういう意味では、その立地条件をどういうふうな解決していくのかというのは非常に難しいことだと私は逆に思いますので、お前、じゃその解決方法言っただらんといいふうになると、うーんどうする、解決方法あるんでしょうかねというふうな気持ちにもならざるを得ないというのが正直なところでございます。

○大月部会長 御意見、ありがとうございました。

事務局のほうから、今の御意見に関して何かございますでしょうか。

○八嶋経営改革担当部長 ありがとうございます。

やはり、立地というのが非常に大きな要素であるというような御意見、本当にそのとおりだというふうに思っております。非常に悩ましい問題ではございますけれども、都営住宅を建てかえるにしても、基本的には現地で建てかえる、あるいは近接、隣接した土地で建てかえるということになってございますので、なかなか立地そのものを変更することは非常に困難であるということではございますけれども、現在ある住宅をちょっとどういうふうな有効に活用していくのかというような観点から、PRですとか、それから使い方がある程度絞って、最も最適な形で使用できるように考えていきたいと思っております。

います。

以上です。

○大月部会長 ありがとうございます。

白井委員、お願いいたします。

○白井専門委員 簡単に。

大変難しいテーマだなどと思って聞いておりました。それで、どうも住宅を含めて生活に困っている人が都内にいっぱいおられて、そうした人をどうやって救っていかうかと、また都が救っていかうかという中で、公営住宅の提供、もしくは高齢者について見れば、その周辺サービスも含めて救っていかうかなというこの議論があって、その中でやっぱり子育て世帯、それから単身者の一部ですかね、あと高齢者について、どうもここがターゲットであろうと。その方々について、公営住宅の入り口と出口でどのようにやっていけば今より改善されるのかというのが議論なのかなと思って聞いておりました。

またそれとは別に、どうも空き家の話は救う手段にはどうもなれなくて、ずっと空いちやってるよねという話ですから、逆に都民の財産ですからそれをどのように有効活用、公営住宅であるかないかも含めて有効活用していくのかなと思って聞いておりました。

取りとめもない話でございますが、以上でございます。

○大月部会長 ありがとうございます。

まとめのような御意見をいただきまして、ありがとうございます。

今の御意見に関して、事務局のほうから何かございますでしょうか。

○八嶋経営改革担当部長 ありがとうございます。本当に本日のまとめというような御提言でございますけれども、私ども、部会長からもお話ございましたけれども、やはり入り口と出口ということをしっかり意識して、都営住宅の経営について検討していきたいというふうに考えてございます。

以上です。

○大月部会長 ありがとうございます。

時間がほぼほぼ来てまいりましたが、何か御質問、今しておきたいというのがありましたらお願いいたします。よろしいでしょうか。

ちょっと私のほうから1点だけ伺いたいんですが、今後の検討の方向性の中で、若年単身者の入居の制度のため仕組みを検討したいというのがあって、私は個人的に賛成なんですけど、その場合、条例改正を都のほうですれば事足りるのか、あるいは公営住宅法と

の絡みでなかなか国との協議が必要なのか、その辺の条例改正で若年単身者の入居が可能かどうかというこの政策技術的なリアリティーについて、ちょっとお聞かせいただけないでしょうか。

○八嶋経営改革担当部長 若年単身者の入居制度につきまして、同居親族要件との関係でございますけれども、こちらの法改正によりまして各自治体の判断に委ねられてございますので、条例改正で対応ができます。

○大月部会長 じゃ、都が決意すれば可能であると。都というか議会で議決していただければ可能であるということですね。

○八嶋経営改革担当部長 この審議会でその旨御答申いただきまして、私どものほうで判断して議会を通ればというところでございます。よろしく申し上げます。

○今村都市整備局理事 補足なんですけど、今、八嶋から申し上げたとおりなんですけれども、先ほど来御意見があつて、例えば就労とのリンケージですとか福祉とのリンケージですとか、そういった何の目的でそれをやるのかということにかかわってまいりますので、そこについては引き続き御議論いただき御意見いただければ、それに合わせた回答をあわせてしていきたいと考えています。よろしくお願ひいたします。

○大月部会長 ありがとうございます。

ほかにございませんでしょうか。

きょうは、さまざまな観点から貴重な御意見を賜りまして、本当にありがとうございます。

時間が来ましたので、ここできょうの議論を終了したいと思います。本会議の閉会后、お気づきの点とか言い足りなかったこと、あと次回のこの部会に向けてこういう資料をお願いしますとかそういう御意見おありかと思いますが、なるべく早目に事務局のほうにメール等で御連絡いただければと思います。

あと、次第の最後の議事として4の(4)でその他として、次回以降の予定について事務局からお願いいたします。

○増田住宅政策課長 次回第2回の企画部会は、平成30年11月13日火曜日、同じく9時30分からの開催を予定しております。委員の皆様におかれましては、御多忙のところ恐縮ですがよろしくお願い申し上げます。

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11月2日金曜日までに事務局までメールやファクス等でお送りいただければと存じます。所定

の様式はお手元にお配りしておりますが、任意の様式でも構いません。

事務局からは以上です。

○大月部会長 ありがとうございます。

ただいま事務局のほうから今後の予定について御説明がありました。各委員の皆様、御対応をよろしくお願いいたします。

それでは、これもちまして本日の審議を終了させていただきます。長時間、議事進行に御協力いただき、ありがとうございました。

午前11時30分閉会