

令和元年度第2回東京都住宅政策審議会企画部会(令和2年2月20日)における主な御意見の概要

※審議会終了後に頂いた御意見も含みます

【子育て世帯への支援について】

- 子育て環境向上の目標に、子供の体力向上や健康促進の視点も取り入れてはどうか。住戸の中では難しいが、例えばボール遊びができる公園が少なくなっていて、今ほとんど身近にない。
- 子育ての話は、多くの子供が劣悪な子育て環境にあるという問題ではなく、そもそも子供が生まれてこないことが一番の問題。子育てに配慮した住宅のガイドライン策定や認定制度は、子育て環境の良い住宅の提示はできているが、少子化の根本的原因が所得等にあるなら、それを踏まえた取組や対策をもっと探ることが必要。

【マンション施策について】

- マンション条例について、ストックが180万戸は正しいと思うが、管理組合の数は別。管理組合や棟数は把握しているか。
- マンション条例について、(届出対象にも関わらず)届け出をしないものはどう分かるのか。ベースとして対象数を事務局で把握し、全体像がはっきりしないと、届け出をしないところが放置される恐れあり。
- 以前実態調査を行ったが、なかなか回答が返送されなかった。一つずつ管理組合を回っても面倒臭いと思われ、嫌がられる。折角条例がスタートするので、きめ細かくレスポンスがあるよう、足を運び、汗をかかないと全体像が把握できない。

【既存住宅流通について】

- 既存住宅流通の背景、マイナスイメージが書かれているが、本質的な原因、背景は本当にそうか。しっかり管理、修繕し、リフォームする投資が中古市場で評価されれば、持ち主にもインセンティブが働く。都の課題ではないが、税制も問題。
- 既存住宅流通市場は、ファイナンスも含め色々な人が関わり問題解決しないといけない。戸建住宅に関しては、こだわりの強い住宅は中古市場に流通しにくいのが、都民に、先々市場で高い評価を得られる住宅はどういうものか、わかる仕組みがあればいい。
- 当方団体での集計では、今回資料と違う数字も抑えている。既存住宅の流通シェアが低いことについて、独自に、住宅目的の建物の登記から移動の件数を推計したところ、実はもう少し戸数的に動いている。若干ダブルカウントもあるが、法人も絡めると平成30年で東京都だけでも約14万件取引されている。東京だと新築の供給が少なく、既存住宅が注目を集めており、業者の専門性を持って、消費者の皆さんに応えたい。
- インспекション開始後2年弱経ったが、使い勝手や一般の消費者への浸透、件数の伸び悩みなどの肌感覚は、現場で仲介取引する立場からよく分かっており、国交省に時々お伝えしている。基本的にはいい制度なので、普及し、価値のある建物を評価し、値段をつける流れは非常に重要なので、そこに貢献できるよう現場の声を伝えていきたい。

- 目標4「既存住宅の流通促進」、資料5「中古住宅の流通シェアの国際比較」を見ると、日本、東京の中古住宅シェアが欧米と比べ非常に低い。なぜ、アメリカ、イギリス、フランスではシェアが高いのか、比較し調査してはいかがか。そうすれば、日本でシェアが低い原因がわかり、流通促進に効果的な政策を打ち出せるのでは。

【マンション施策・既存流通について（複合）】

- マンションの管理状態は買う側からわかりにくい。管理状態が良いマンションのラベリング、良質な管理を維持し続けるためには、そのような管理組合に対しインセンティブを与えるのはどうか。例えば、固定資産税を安くできれば、良いマンションとして管理し続けるインセンティブが働く。
- 目標4「既存住宅の流通促進」と目標の「マンションの適正な管理の促進」、それは相通じる部分がある。適正化指針において、第3章の「適正な管理を行う上で重要な項目」として、長期修繕計画等、非常に重要な項目が適正に評価される仕組みづくりを優良マンションの登録表示制度で織り込んでいく検討をされると思うが、どのような方法になるか。
- （優良なマンションが）適正に評価され市場でわかる情報の開示の仕方について、国の社整審のマンション政策小委員会の取りまとめが、今後、国会での法改正につながってくると思うが、そちらの連携についてどのような方法をお考えか。
- 優良マンション登録表示制度を「適正な管理を行う上で重要な項目」としてわかりやすくする方向性については、民間団体が等級評価のような制度をつくっているが、その接続等についていかがお考えか。

【広報・ホームページ、住情報、見える化について】

- それぞれの取組がよくわかる周知方法・広報にも、力を入れてもいいのでは。例えば、子育て支援認定制度の住宅についても、どこにあるか、地図、ホームページで見せる。ハザードマップもより周知、活用して、住宅政策に役立てるべき。また、木密地域の地図も、電子地図上に他の情報と重ね合わせ見せれば、色々な視点の関連性がわかり、政策に役立つ。
- 住宅購入までは情報を集めるが、住宅の劣化と自分の高齢化で集めなくなる。何の情報も不足し、欲しいかとわかるのはレベルの高い話。高齢分野では、困ったら地域包括というイメージがあり、それに該当する住に関する情報にアクセスできる仕組み、場を、どうつくったらいいか。
- 「住宅（あるいは住宅・居住、住環境）リテラシーの向上」という視点を入れてはいかがか。住宅や住環境の情報は膨大で政策も多岐にわたる。自分が求める目的や政策、情報がよく分からない住民は多いと思う。
- 資料4の背景や効果的な政策には地域差があるが、地図等を活用して、もっと見える化をするとよい。たとえば、目標8の主な施策の空き家対策において、空き家率の現状と推移を地図に表せば、地域差を理解しやすくなる。

【災害対策について】

- 被災前の防災減災に対して、賃貸住宅における防災訓練は非常に少ない印象。都営住宅では防災訓練を実施と書かれていたが、活発に進み、持続的なものにできると良い。
- 災害対応は、住宅個別の対策と、地域と連携した対策とに分かれる。首都直下地震に対し、個別、各論で進んでいる部分があると思っており、住宅政策を超えているところはあるが、やはりこのテーマに関してはオール東京で、部門を超えて議論や対策を。
- 防災は、都の行政の管轄だけでやるより、民間も活用しながら、オール東京、オール日本でやっていく課題。協力協定を締結して終わりではなく、本当に実践されるよう引っ張っていき、防災減災に対しても民間企業と一蓮托生で、都の方がある意味音頭をとりながら、根本から取り組めることを。
- 首都直下型地震が起こると、長期間にわたり自分自身で生きていくことが必要。住宅購入者のレジリエンスへの関心が高くなっており、レジリエンスの高い住宅をもっと普及させるべき。耐震性だけではなく、1、2カ月を生き延びていけるような住宅の普及、促進を考えていく必要がある。
- 東日本大震災のときに、色々なところから技術者、技能者に来ていただいたが、寝泊まりする場所がなく、非常に非効率な復旧が行われた。被災者の住まいも大事だが、それらの方々が、どうやって長期間にわたりお手伝いし続けていただけるか考えていくことが必要。
- 発災後、都心区では、避難所のキャパシティを踏まえるとマンションの居住者への対応は困難。マンションLCPという居住継続の性能の評価システムを勉強中で、東京都LCP住宅登録制度のような制度は国、大阪や京都など地方公共団体にもあるが、認定制度だけで大丈夫か。助成がないと居住継続性を高めるマンションの新規供給、改修がされないのでは。
- 災害に対し、近所づき合いや地域のコミュニティで補うことも大切。地域防災計画で避難の際の要避難支援者名簿作成は全国で義務づけになっているが、その活用について、検討の進まない自治体が多い。個人情報はどう共有するか、町内会、地域社会がないと、いざというとき避難行動を開始できない。
- 都では、高齢単身世帯のシェアが多くなってきている。災害弱者は色々な場所に散在し、かなりの数があるので、大きな課題。都では震災とか延焼火災対応が中心だが、水害の発生頻度は高まっており、より明確化を。

【都営住宅について】

- 都営住宅は、基本的に戸数増加は難しいと記述があるが、建替えて創出用地ができ、他のことに利活用するとある。これは良いことだが、創出用地が生まれながら、一方で公営住宅の増加は難しいことに矛盾を感じるが。

【住宅政策審議会・住宅マスタープランについて】

- 都の住宅マスタープランは、恐らく全国の都道府県、市町村から注目される。目次のつくり方、編集の仕方も相当頑張る必要がある。ぜひとも、事務局も我々委員も意見を出し合って、いいものを。

- マスタープランは、順次改定されてきた経緯・積み重ねがあるが、改定の検討開始に当たり、初心・原点に立ち帰るとともに、変化する時代の要請に応えられるよう幅広い議論をすべき。
- 行政をつかさどる東京都の進める住宅政策として、誰（何）に対して、どのようなことを目指すのか、を再確認したらいかがか。具体的には「基本方針」を維持するのかわるのかどちらか。
- 基本方針の維持または変更の実現のために、細分化されている行政の各分野・部署において、どのような手順で、どのようなことを検討・研究し、さらに具体的にどのような施策をいつまでに行うのか、決定する必要がある。その結果、現行マスタープランの「着眼点」や「8つの目標と具体的な施策展開」を再検討することになる。
- 8つの目標について、目標4と5など相通じたものもあり、並び方もどうか。例えば、高齢者の問題で、駅の近くに多世代で住みかえたいが今の戸建てがなかなか売れないとの話あり。目標1の子育ても、セーフティネットとの絡みがあるので、目標同士重なっているとの表示があったほうがわかりやすい。参考資料8、社会資本整備審議会の近接の連携図のような、わかりやすいイメージを。
- ホームページ上で、マスタープランはどういうものか、消費者向けにわかりやすく違ったもので示すのも良い。マンションも普通の住宅もそうだが、結局、維持管理は今後大変重要。その中で、見守り支援は必要だと思うので、セーフティネット、サ高住などと切らない形でできないか。
- 資料3、3つの着眼点に「ストックの活用」、「多様な主体の連携」、「地域特性に応じた施策の展開」とあり、これは一種の備忘録、チェックリストで、どの施策をやるにもこの3つを考えようとのことだが、余りどこにも出ていない。例えば災害だと、下町と山の手と多摩では相当違うし、都営住宅の応募や入居状況などの地域性も非常に重要だが、全体を通じ地域性への配慮が出ていない。今回見直すに当たり1つの着眼点として重要。

【総論・複合意見】

- 災害対応に対し、住宅単体とあわせて地域のレジリエンス強化が必要。日頃信頼し、付き合いのある方から支援頂くことで、弱者でも震災時に対応できるので、日頃どれだけ居場所づくりが整っているかが災害時の体制にもつながる。その観点から、居場所と既存の災害対策がつながって見えてくるといい。その意味だと、現在の8つの目標はパーツごとで、地域主体で色々なフェーズに立ち向かうイメージが見えにくい。
- 前回答申の「引き続き検討を要する課題」、この中に「保安・防犯や見守りににおけるICTの活用など」があるが、ほかにもそもそも論が沢山あったと思う。これらについて、今回の全体の議論の中でどの程度カバーされる予定か。
- 私たちにわかるように、以下のデータを整理してほしい。セーフティネット住宅の特性、サービス付き高齢者向け住宅について、要介護度やエリアの特徴など、国全体との違いの整理、補助の金額が適正か。空き家について、賃貸利用の空き家が7割と圧倒的に多く、その他の空き家は少なく、これは国の動きとは全然違うので、示してほしい。

- 昔、住宅の中で助け合ってきたことが、地域の助け合いに移行。そのように地域に拠点をつくり市場でやる動きについて、それらも含め住宅政策として扱うのか、その考え方を示して頂く必要あり。さもないと共生社会などを出しにくく、国の住宅宅地分科会でも住宅政策の中で扱っていいのか、一種の住まい方の規定を扱っていいのかとの議論あり。
- 現場サイド、我々の不動産団体の立場から、行政から周知依頼への対応や、じかに現場協力も実施。住宅の情報、居住支援協議会にしてもそうだが。例えば、震災については、昨年も都と我々と、物件情報等を扱う実践訓練を実施した。
- 空き家の問題は、東京と地方で違う。だから、東京ではこうだとマスタープランで示していきたい。安心、安全な東京に住みたいという形で最終的に仕上げていきたい。その鍵を握るのは、消費者に、すぐ結論が出るところにヒントを教えてあげればよく、消費者の皆さんの間の契約に入っている者として、一緒に携わっていきたい。
- 空き家について、建物を更地にした人が、建物を残す人より不利にならなければ、まちがよりきれいになる。「未来の東京」戦略ビジョンの実現ができればいいと感じ、きれいなまち、東京なら住みたいというところに最終的に持っていくため、皆さんと共有し進めていきたい。みんなで協力して東京都を変えていく形にすれば、きっといいものができる。
- 見直しにおいて、いろんな編集の仕方が可能。特に、住宅政策か居住政策か、どこに目標を置くかにより違う。1つは個人空間、個人の財産。マンションだと専用部分と共用部分が一体不可分にまちとつながるし、地震時に隣が倒れたら一緒に倒れるような一蓮托生な場面もあり、個人財産がそうでない場面が都市生活の中で相当出てくる。都会では個人と地域の都合を一緒に考えなければならず、個人と社会の間尺を、望ましい、実現したいイメージとして課題別にどうやって解いていくか。