

## 答申素案と委員から頂いた御意見の要旨について

## はじめに

## I 都営住宅の管理・供給の基本的考え方

## 1 都営住宅の役割及び状況

(第3回企画部会) 齊藤会長代理、井上委員、河合委員、小田専門委員  
(第2回審議会) 加藤委員、星見委員

## 2 都営住宅入居者の高齢化・単身化

(第1回企画部会) 白井専門委員  
(第3回企画部会) 大月部会長  
(第2回審議会) 河端委員、本橋委員

## 3 都営住宅団地の多世代共生

(第1回審議会) 齊藤やすひろ委員、星見委員  
(第1回企画部会) 荒委員、小田専門委員  
(第3回企画部会) 有田部会長代理、小田専門委員  
(第2回審議会) 山本委員

## II 都営住宅の管理制度の課題等

## 1 子育て世帯への支援

## 2 単身者の入居制度

## 3 高齢者への生活支援サービス

(第1回企画部会) 大月部会長、齊藤会長代理  
(第2回企画部会) 井上委員

## III 具体的な施策の展開の方向性

## 1 子育て世帯への支援の一層の充実

(第1回審議会) 馬場委員、もり委員、清水委員、星見委員  
(第1回企画部会) 荒委員、井上委員、中山委員、小田専門委員  
(第2回企画部会) 荒委員、井上委員、河端委員、小田専門委員  
(第2回審議会) 河端委員、(近藤委員)、もり委員、齊藤やすひろ委員、星見委員

## 2 単身者の入居制度の拡大

(第1回審議会) 中川委員  
(第1回企画部会) 浅見会長、齊藤会長代理、井上委員、小田専門委員  
(第2回企画部会) 齊藤会長代理、中山委員、小田専門委員  
(第3回企画部会) 浅見会長  
(第2回審議会) もり委員、齊藤やすひろ委員

## 3 高齢者への生活支援サービスの向上

(第1回審議会) 加藤委員、もり委員、星見委員、宮瀬委員  
(第1回企画部会) 齊藤会長代理、荒委員、井上委員、鈴木専門委員、小田専門委員

- (第2回企画部会) 大月部会長、有田部会長代理、飯野委員、井上委員、河合委員、山本委員、小田専門委員
- (第3回企画部会) 齊藤会長代理、荒委員、井上委員、小田専門委員
- (第2回審議会) 荒委員、中山委員、山本委員、高野委員、本橋委員、もり委員、齊藤やすひろ委員

## IV 施策の着実な推進に向けて

### 1 適切な広報ときめ細かい情報発信

- (第1回審議会) 中山委員
- (第1回企画部会) 荒委員、河合委員、河端委員
- (第2回企画部会) 飯野委員
- (第3回企画部会) 河端委員
- (第2回審議会) 河合委員、もり委員

### 2 区市町村や民間との連携強化

- (第1回審議会) 加藤委員
- (第3回企画部会) 荒委員、中山委員、小田専門委員、原専門委員
- (第2回審議会) 山本委員、高野委員

## V 引き続き検討を要する課題

### 1 地域における都営住宅の在り方

- (第1回企画部会) 大月部会長、有田部会長代理
- (第2回企画部会) 大月部会長
- (第3回企画部会) 小田専門委員
- (第2回審議会) 有田部会長代理、(近藤委員)、高野委員、もり委員

### 2 都営住宅の管理制度について

- (第1回企画部会) 浅見会長、大月部会長、有田部会長代理、小田専門委員、白井専門委員
- (第2回企画部会) 浅見会長、大月部会長
- (第3回企画部会) 浅見会長、齊藤会長代理、荒委員、中山委員、小田専門委員
- (第2回審議会) もり委員、星見委員、宮瀬委員

### 3 多世代共生に配慮した都営住宅の整備

- (第1回審議会) 伊香賀委員、加藤委員、清水委員、宮瀬委員
- (第1回企画部会) 荒委員、井上委員
- (第3回企画部会) 齊藤会長代理、荒委員
- (第2回審議会) 伊香賀委員

## 用語解説

- (第3回企画部会) 井上委員、河端委員
- (第2回審議会) 星見委員

## 参考図表

(第3回企画部会) 中山委員

## その他

(第1回審議会) 大月部会長、もり委員、清水委員、星見委員、宮瀬委員

(第1回企画部会) 浅見会長、有田部会長代理、飯野委員、中山委員、小田専門委員、  
白井専門委員、荻原専門委員、鈴木専門委員

(第2回企画部会) 中山委員、鈴木専門委員

(第2回審議会) 河端委員、斉藤やすひろ委員、清水委員、星見委員、宮瀬委員



## 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

※審議会終了後に頂いた御意見も含みます

### 【都営住宅管理、諮問事項総論】

- 住宅セーフティネットという観点で、都営住宅という重要なストックに都政がどのように関与していくかは、重要な審議事項と認識している。人口減少は大きな社会情勢であるが、多世代共生は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。そうしたなか、都が都営住宅の管理制度を見直すことを大変高く評価している。
- 今回の諮問の論点3つは、とても大事な課題であり、この諮問に応えられるような良い答申を出せるといいと思う。
- ある大規模な都営住宅の自治会の役員から、このまま放置すると都営住宅はスラム化するのではないかという話を聞いた。複合的で、いろいろな角度からの検討が必要。
- 地域の生活はあくまで居住者及び地域の方々により醸成されるもので、都の管理ルールのみで形成されるものではない。他方、これまでも、都営住宅が都民共有の大切な財産であることから、都は居住者等と向き合いながら必要な管理を検討、実行してきたが、時代の変化に伴い解決が必要な課題は山積している。

### 【子育て世帯への支援】

- 若年ファミリー向け住宅の応募率の低下傾向の理由は何だと分析しているのか。
- 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は、知られていないから応募が少ないという側面もあるのではないか。
- 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感じており、都がその問題意識を持っているのは大変重要な点だ。
- 地域の方から、例えば親を亡くした方が、高齢の祖父と若年夫婦との同居で申し込んだが三世代ではないため申込ができなかったといった声を聞くが、そうした方々へのきめ細やかな対応はなされているか。
- 若い子育て世代でダブルケア（介護、育児）を抱えている方が多く、そういう方々に住宅施策が行き届いていないという状況が感じられたため、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。

- ファミリー世帯向けについて、ファミリー向け住戸の建設戸数など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。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御検討頂ければと思う。
- 子育て世帯向け期限付き入居制度が、若者の自治会活動への関心を希薄化させ、活動の高齢化を助長していることが指摘されている。

#### 【単身者の入居制度、高齢化・単身化】

- 都内の他の公的住宅と比較しても、都営住宅の高齢化は著しく進んでおり、その理由を分析し方針を出すことが大切である。
- 都が2000年以降都営住宅の増設を停止する一方で、本来入居資格を有する多様な都民の枠を狭めることになる制度が何なのか検証する必要がある。例えば、①使用承継の厳格化により子世代が承継できず自治会活動の高齢化を招く要因の一つになっていること、②建替え時の型別供給によりファミリー世帯向け住戸が減少すること。こうした点について、居住者の要望や実態を把握して見直して頂きたい。

#### 【高齢者への生活支援サービス】

- 水道メーターのいわゆるスマートメーターとしての活用について、今後新設する都営住宅に関しては必ず導入して頂きたい。
- 大規模団地では地域の生活やコミュニティの形成にも寄与しなければならず、SCなど地域に必要な施設を備えてきているが、郵便局は建替え時に撤退を求められるようで再考願いたい。また、宅配ボックスも必要だ。

#### 【福祉、まちづくり、地域との連携】

- 諮問の趣旨及び3つの論点は非常に的を射ており、これは、都営住宅を含め公共的な住宅を福祉の拠点にしていくという考え方だと思う。
- 建替え時に福祉の拠点をつくるのはもとより、今あるストックをどう活用していくかを地道に検討していくのが現実的ではないか。
- 都営住宅、公社、URについて、整備、改善等ハード系の問題は、地域の中で考えていかないといけない。
- 公共的な住宅も含め、地域の中で近居できるようなシステムを支援していくと、入居者増等のメリットにつながるのではないか。

### 【出口戦略、労働政策との連携】

- 公営住宅という限られた資源では、全ての子育て世帯や住宅困窮者を公営住宅で受け止めるということはおそらくできない。よって、就職氷河期世代の低収入の者、子育て世帯については、就労を促進して公営住宅から退出して頂くことを、もう少し意識した施策の立案が必要。例えば、都の労働政策と意識的にマッチした住宅、公営住宅の在り方があっても良いのではないか。生産年齢人口を労働力化していくという点について、国や地方公共団体としても、住宅政策をそのワン・オブ・ゼムとして捉えていくという方向性があっても良いのではないか。

### 【管理の適正化】

- 都営住宅で单身向けの倍率が高止まりしているなか、収入超過者や高額所得者が多い。そうした者を正すことがまず先だ。

### 【その他管理諸問題】

- 自治会活動の中心である防災活動用の収納倉庫等は、集会施設のように都の責任で整備すべき。
- 近年のペットブームに対する都の考えも明確化、徹底すべき。ブリーダー紛いの居住者も現れ問題化している。
- 応募者向けの書類に、希望住宅が鉄道のすぐ脇にあるとして、空住戸が鉄道に面しているのか、面しているなら二重窓になっているのか否か、といった情報は載っているのか。

### 【都営住宅の災害対応】

- 災害時にエレベーターが停止しても餓死しないよう、中層階に備蓄を置く等の対応も必要だ。

### 【都営住宅の質的状況】

- 都営住宅の質、例えば省エネや断熱性能などの実態を教えてほしい。健康、疾病予防や介護予防という観点から問うもの。

### 【都営住宅の新規増設】

- 都営住宅を増やしてほしい。
- 本審議会でも新規増設についての真剣な御議論を頂きたい。

### 【都営住宅以外の住宅セーフティネット】

- 都内の大規模団地では、物価が上がり家賃も上がるが、定年世帯の収入は増えないので、このままいくとホームレスが増える。都はセーフティネット住宅の家賃低廉化補助制度を始めたが、機能しておらず、まずその充実を図るべき。

### 【住宅施策共通】

- 空き家がある一方で新築マンションも増大するなか、都としては、住宅施策の供給数を全体として捉え、これからの少子高齢化社会においてどうあるべきかを住宅マスタープランに十分に盛り込んで頂きたい。

### 【審議会、企画部会の今後の進め方】

- 本審議会の来年2月の審議では、中間のまとめ（素案）を審議して中間のまとめに反映されると考えてよいか。
- 企画部会等において、自治会で頑張っている経験等を意見聴取して中間のまとめ（素案）に反映して頂きたい。
- 課題をできる限り持ち寄って頂き、単に建物の管理方法の検討に留まらず、居住者や地域の方々の生活に寄り添った検討を進めて頂きたい。



## 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)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

### 【諮問事項総論】

- 公営住宅については、都営住宅が 10 年期限付などで国を引っ張ってきた。東京では大都市特有の住宅問題があるなか、都営住宅はこうした改革的な視点を持っていると良い。
- 公営住宅制度ができた頃は、ファミリー世帯を対象としてきたが、高齢化・単身化が進み、制度設計の思想を変えるべき。現代における真の住宅困窮者は別にもあるかもしれず、住宅困窮者をよく調べて把握して救済していく必要。
- 公営住宅の在り方を考える意味で、子育て世帯や単身者はターゲットとなる。
- いずれも既に取り組を開始していなければならない急を要する課題であり、非常に大きな課題であるため、都営住宅の空き住戸 2 万戸だけで対処できるものではないのではないか。

### 【子育て世帯への支援】

- 母子世帯は、母親同士の協力がみられる。そういった方を同じ団地にまとめて住まわせてみても良い。2 万戸の空き住戸の立地分布、面積別分布があれば、戦略が見えてくるので提出されたい。
- 定期使用について、半数以上の退去事由が不明というのは如何なものか。都営住宅に入居される方々が、どういうライフステージでどういったサポートを必要としているのか、フォローアップする必要。
- 定期使用住宅に母子家庭に入居して頂くことは良いが、評価基準をどうするか。子どもの貧困が世代を超えて固定化されることが問題であるなか、都営住宅の活用は長い目で見ないといけないが、どう評価するのか。
- 子育て世帯に対しては、コミュニティ的な支援策を検討して頂けると良い。また、母子・父子世帯は、精神的ケアが必要であったり、家計を教育費に割けないといった実態がある。例えば、親同士が保育園などの情報交換をするなかで教育環境のレベルが上がる事例が見られ、親同士の情報交換を行える環境が必要。
- 入居後、家族が増え、子が成長することを鑑みると、入居時当初、1 部屋くらいの余裕が必要だ。
- 少子化克服は現下の最大の課題。単身高齢者の居住する都心都営住宅の活用方法を見直し、子育て世帯の入居を促進させるような抜本的対策が必要。

### 【単身者の入居制度】

- ファミリー向け住戸の空きについては、それらがどういうもので、どういうエリアに位置しているのか、よく調べる必要がある。それらを単身者向けに入居緩和したとして住みたがらない可能性がある。
- 39㎡以上の住戸を単身者向けに供給すれば、2人以上が助かるという意味で「面積」は重要。すぐにはできないかもしれないが、「シェア居住」など、単身者の新たな住まい方等も勘案し、限られた面積をできるだけ多くの方に還元する必要。
- 若年単身者の要件緩和については、政策技術的に、法に拠らず、条例改正で対応可能なのか。
- 近年の世帯規模の縮小傾向と都営住宅の住戸規模がミスマッチ。1戸の3DKを2戸に分割するなど、夫婦以外の新しい生活単位の入居を認めることについて、技術面の検討や法制度面の検討は避けられない。

### 【高齢者への生活支援サービス】

- 共益費の直接徴収については、自治会そのものが成立しないのか、或いは清掃等に係るマンパワーが行き届かないのか。
- 巡回管理人による定期訪問に関しては、そもそも、都営住宅には管理人がいないのか、居住者による当番制で行っているのか。高齢者に対して具体的にどのようなサポートが行われ、どこまでサポートが求められているのか、実態を確認したい。
- 最近ではコンビニが単身高齢者世帯を狙った商品展開を行っており、都営住宅団地内に積極的にコンビニを誘致してはどうか。
- 都営住宅に居住する高齢者の健康寿命を延ばすために、何でも都等が代行するのではなく、都営住宅に居住する高齢者に役割を担わせる仕組みが必要ではないか。
- 単身高齢者のサポートに関し、自治会数、うち機能している自治会数、分布等のバックデータを、次回の指定管理者からのプレゼンのなかで資料を用意されたい。

### 【まちづくり、地域との連携】

- 建替えに伴う創出用地は、都営住宅へのニーズが高いというなか、低所得者向けの趣旨とは違う形で活用されている例がある。都心の場合、都心の一等地としてのポテンシャルを勘案し、別の場所で代替も考えられるが、リソースが限られ

ているなか、ニーズのミスマッチを解決するためにどう在るべきか検討するべき。

- 大学との連携については、空き住戸に自治会のサポートのために学生を入居させるという理解で良いか。

### 【労働政策との連携】

- 収入の低い若年単身者は、都営住宅であっても転居が難しいという実情がある。就労支援策との連携や、エリアを限定して近隣で就労している方を対象とした募集等を検討する必要。

### 【公平性の担保、管理の適正化】

- 住宅施策としてどうやって公平性を担保するかという視点が必要。抽選という方法が公平なのか。公共施策全体のなかで、住宅のみならず他の関連部局も含め、マイナンバーといった仕組みもあるので、真に困窮している方を抽出・特定するための評価基準・方法の在り方について施策横断的に総合的に検討する必要。
- 限られた住宅ストックを有効活用していくという意味では、大きなリフォームをせずに他の方が入れる仕組みを考え、お互いにやわらかい見守りができれば良いと思う。
- 「巡回管理人」は、条例で定められているのか。管理人はイメージが良くないので、マンション業界では近年、「管理員」という名称を使っている。名称変更の検討をお願いしたい。
- マンションの「管理員」は建物管理を行う者として使っている。都営住宅の「巡回管理人」が人のサポートを行うということであれば、名称変更を検討しても良いのでは。強くは主張しないが。
- 公営住宅は、都民の財産でもあるので、空き住戸については、どうあるべきか検討が必要。
- 入居者に対する「行動規範」や「行為規制」の問題は、区分所有法の適用がある分譲マンション管理組合の運営と類似性があるように思える。
- 応募割れが発生するのは、受益と負担（家賃）が釣り合っていないことが原因であり、広報で対処すべき問題ではない。利便性係数を柔軟化して家賃を引下げることがぜひ進めるべき。また、入居者の自由なリフォームを認める等の魅力付けを行うことで入居者の受益を高めることもできるのではないか。

- 真に住宅に困窮する者が誰かは永久に付きまとう課題で、それに対応することは施策の棚卸しのなところがある。真に困窮している者を焙り出す方法を他部局と連携しながら見つけていくと良い。都営住宅についての政策ロジックは、地域のなかでの「住宅双六」を踏まえて都営住宅の位置づけを整理できれば解決につながる。ぜひ情報を整理してほしい。
- 住宅供給公社には、都営住宅における経営や入退去の課題、対策の方向性などを伺いたい。

#### 【効果的なPR、魅力向上について】

- ファミリー向け住戸の空きは問題。果たしてそれらは魅力があるのか。魅力ある都営住宅があれば、自ずと入居が進み、民間と競合して民間も賃料を下げるという循環になる。アンケートなど、応募がないことの要因調査が必要。
- 都営住宅の効果的なPRについては、イメージアップだけで良いのか。入居希望者は個別物件の情報が必要。一方で、個別物件のPRに際しては、困窮者というレッテルを嫌がる者もいるので、十分にPRの仕方を検討すべき。
- 都心部の会員によると、都心部でも低価格な物件には入居希望があるという。都営住宅の立地と家賃は明らかにされたい。都営住宅は低家賃なのだから、空きは立地の問題だ。つまり、都営住宅は経済原則に適っていない。しかし、立地をどう改善していくのは、私には答えがない。

#### 【企画部会の今後の進め方】

- 例えば、公営住宅に多く居住する単身高齢者が公営住宅以外の高齢者用住宅に移動するという前提か、引続き住み続けるという前提かによって意見が変わってくるので、審議の前提として、単身高齢者が多い現状を公営住宅を何とかして解消しようとするのか、福祉施策等と併せて解決していくのか、説明されたい。
- 入口と出口の問題。入口の入居選考は事務負担も考慮してどうあるべきか考えるべき。どういったニーズがあるのか、誰が困っているのか、実態を把握した上で、入口と出口を順番に整理していくべき。
- 指定管理者は入居者管理と修繕管理をやっているだろうから、状況や都営住宅の収支もよく把握しているのではないか。指定管理者から資料を出してもらえると良い。空き住戸は使用料の問題かと思うが、民間家賃と異なり下げられない事情もあるかと思う。高齢者への優先対応は良いこと。指定管理者からの情報も踏まえ、論点を具体的に整理すべき。

- 都営住宅、特に入居資格や応募要件、住まい方ルール等に関する「都民の声」を時系列にカテゴリー別に整理し、あらゆる角度から分析する必要。
- 今回の議論の前提として、役所内の他部局や民間セクターとの役割分担や連携に関する基本的考え方を確立しておくべき。例えば都心の都営住宅に居住する単身高齢者を引続き都営住宅で引き受けるのか、それとも何か別途の受け皿を用意するのかによって、今後の都営住宅の管理の在り方は全く違ったものになるはず。
- 入口と出口を想定し整理していく必要。また、都営住宅以外の住宅供給事業者など、世の中の動向や事情を踏まえ議論していきたいので、事務局も情報収集して随時御提示頂きたい。
- 空き住戸の立地分析、プロモーション、イメージアップ、シェア居住など供給方法の多様化の検討も重要。



## 平成 30 年度第2回東京都住宅政策審議会企画部会 (平成 30 年 11 月 13 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】

- 子どもの中学・高校への進学を考慮すると期限はバリアとなる。期限付き入居の住戸は入居5年目で一般募集も応募可能とのことだが、期限付住戸に応募するか検討する際、重要な事項。
- 期限付き入居の延長案は、各家庭、諸般の事情があり、一律には判断しづらい。定量ではなく定性的な面からインタビューをしてみてもどうか。
- 募集の際、一般と期限付き住戸、それぞれの倍率は示しているのか。期限付き住戸として埋めたいのであれば、何らかの意思を示すべき。また、団地毎に倍率を示すことで、応募へのインセンティブが働くのではないか。
- 期限付き住戸の応募資格がある方が、なぜ期限付き住戸を申し込まず一般募集に申し込んだのか。一般募集の応募者に、空いている期限付き住戸を案内したらどう行動するかなど調べる必要がある。そもそも10年の期限がバリアになっているのか、これだけで判断するのは難しい。
- 募集のパンフレットを見たが、大変良くできている。期限付き募集も分かりやすく書かれており、10年の期限が支障になっているとは思えない。都住の申込は、都内どこに住んでいても、都全域を応募できることを周知した方が良い。

### 【高齢者への生活支援サービス】

- 世帯人数が少なくても広めの住戸に住めるようにしてほしい。高齢者は住み慣れた地域に住みたいというものの、老人ホームに入りたいという意向も強い。一見、矛盾しているようだが、自宅が狭く介護者が同居できないということが背景にある。
- 「安否確認」の機能強化と言うが、その実態は緊急通報。予算との絡みもあるが、福祉的要素をどう入れていくかが重要。
- 地域包括ケアは、リンケージ、コーディネーション、フルインテグレーションから成るが、多くは、リンケージとコーディネーションで対応できる。区市町村の福祉部門で団地の担当を割り当ててもらい連携強化した方が良い。

### 【巡回管理人について】

- 高齢化が進み、今後、巡回管理人の訪問回数が上がっていく。機能強化は、人員を増やすのか、外部専門家との連携を強化するのか。
- 巡回管理人の業務が相当量であることに驚いた。巡回管理人の機能強化として福祉との連携を挙げているが、民生委員、地域包括支援センター、ソーシャルワーカー等の社会資源とつながるのは大変難しい、相当な勉強が必要であり、研修等に注力してほしい。
- 巡回管理人の機能強化として、民間の見守りサービスの活用を検討しているとのことだが、すでに地域で活動している方や組織をベースに連携先を検討されたい。
- 生活トラブルに関して、いわゆるトラブルメーカーやクレーマーは増えているのか。巡回管理人が対応しているのであれば、機能を強化すると余計に負荷がかかる。分譲マンションは、現場の管理スタッフや営業担当が病んで退職に至る例が多い。
- ペット等の苦情は、民間マンションでも対応をいろいろ検討しており、そういったところも研究して頂きたい。「公だから特別」ということはない。
- 私どもの関連会社が住宅管理業務を行っているが、1週間に1回巡回を行い、空き家も内部を確認している。2か月に1回の巡回では対応が遅いように思えるが、91人の巡回管理人ではとても回らない。見守りについてもパンフレットに記載されていれば、なお良い。
- 少ない巡回管理人で多くの高齢者を見守ることは困難。配慮の必要な高齢者を地域の社会資源に「つなぐ」ことが必要であり、「つなぐ」ためには知識や学びの機会が重要。

### 【まちづくり、地域との連携】

- 住戸のストックのみならず、団地という大きな社会資源をどう活用するかも重要な論点。団地建替の際、一部を集約し、福祉・就労関連の別の事業者に入ってもらいと良い。昭和2年の住宅地区改良事業に、同潤会の住利アパートの例があり、中庭に授産所を設け、保育園や医務室を入れていた。都住を地域の福祉拠点として、地域貢献できるような在り方を検討すると良い。

### 【労働政策との連携】

- 若年単身者の入居案として「就労支援等と併せた特別割当による募集」とあるが、ハローワーク、都、区市町村、NPO法人等、各主体の活動に参画している方々へ住戸を割り当てるといった考え方が。



- 多摩地区の住宅については、例えば、用途廃止して起業を目指す人に作業スペースとして貸し出すなど、違う角度からの活用を検討してみても良い。

#### **【公平性の担保、管理の適正化】**

- 募集割れ住戸の活用を検討する際、単身・父子・母子世帯、それぞれのトピックに分けると考えづらい。広めの住戸に入居してもらう際のプライオリティをどう考えるか。
- 空き住戸に、誰にどのように入居して頂くかということが重要な論点。築年数、エリア、エレベーターの有無、高層階等により、応募の少ない団地をきめ細かに網掛けしていく必要。少ない原理・原則では難しく、諸条件をマトリクスに整理し、対象者をいかに救済するか整理した方が良い。



## 平成 30 年度第3回東京都住宅政策審議会企画部会 (平成 31 年 1 月 18 日)における主な御意見の概要

※企画部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】

- 子育て世帯の入居期間を高校修了期まで延長すると成人に近い感覚があり、施策の評価を「幼少期から成人まで」とするならば期間が長くなる。評価はもう少しシンプルな評価で良いのでは。

### 【若年単身者の入居について】

- 一般的に若年単身者は 20 代というイメージをもつが、誤解を招かないためにも若年単身者の年齢幅を記載するか、用語解説に追加するなりした方が良い。

### 【学生の入居について】

- 大学生は短期入居となるため、団地における貢献といった、いわばポイント制のようなものを入れ、団地経営全体としてプラスになるような、制度の趣旨に沿った形で進むような考え方を入れると良い。

### 【高齢者への生活支援について】

- 「高齢者への生活支援サービス」のなかで、「地域を支えるさまざまな主体との連携」との記載があるが、子育て世帯や若年単身者への支援においても必要では。一方で、こういった方々への支援を広げていくには、本当に現行の巡回管理人がハブとなって展開できるのか慎重な検討が必要。
- 現状の巡回管理人制度により「担当による見守り」が実現し、地域包括支援センターや社協の専門職は「専門的な見守り」に相当するのと思う。今後、巡回管理人は専門的な見守りまで持っていくのか、或いは、あくまでそれらにつなぐ役割かきちんと明記する必要がある。
- 全体を通じて「介護」と「福祉」の違いが混同して書かれている。例えば、介護施設や保育所は「制度内事業」だが、公営住宅で求められている生活支援は、ほぼ「制度外」。唯一、それらを担うのは地域包括支援センターと社会福祉協議会であるため、それらの記述を。
- 用語解説に「コミュニティソーシャルワーカー（CSW）」が記載されているが、CSWは通常は社会福祉協議会に設置されているため、「社会福祉協議会や地域包括支援センターなどに配置」とすべき。また、生活支援サービスを担う在

宅の部門は地域包括支援センターと社会福祉協議会であるため、用語解説に社会福祉協議会も加えた方がよい。

- 移動販売は高齢者だけでなく、単身者に向けてのものでもあるし、イベントの実施は地域に開かれたものとする趣旨では。タイトルを「高齢者をはじめとする地域に開かれた各般の生活支援サービスの向上」とすれば、焦点はぼけるが全体に向けた提案となる。
- 瑣末な話だが、「65歳」か「75歳」か、整理頂ければより分かりやすくなる。

### 【自治会活動について】

- 自治会は非常に重要な役割を担うとの記載があるが、コミュニティ活性化に資するイベント等を運営委託する方向にも取れる。今後、自治会と民間との二本立てで行くのか、または、大原則は自治会とし義務的な業務を軽減して本来の活動をサポートしていくのか、ニュアンスを明確にするべき。
- 多世代共生に配慮した都営住宅の整備について、「入居者の利便性向上や自治会活動の活性化に資するよう」を受け、「宅配ボックス、防災用資機材の保管場所の設置等について検討」としているが、つながっていない印象。言葉を補足すべき。
- 入居者の高齢化による自治会活動の機能低下から、具体的には共益費の直接徴収を実施している旨の記載があるが、自治会活動は高齢者支援のみならず、地域の魅力を高める等広い意味で捉えられるべきもの。自治会活動支援が高齢者の生活支援サービスに納まっているのは違和感がある。

### 【広報、情報発信について】

- 適切な広報ときめ細かい情報発信に関して、地図をもっと活用されたい。例えば、都営住宅の立地や倍率について、地図により「見える化」すれば、申込者とのマッチングの精度が上がる。
- 公営住宅の倍率は非常に重要な情報であることから、データを資料集に加えるべき。例えば、全体の平均倍率や、どれくらい応募すれば当選されているのかなど、出せるのであれば載せるべき。

### 【外国人の入居について】

- 政府が外国人労働者施策を進めているが、外国人が都住に入りたいと思った時、現状では対応可能なのか。将来の課題として触れた方が良いのか検討すべき。

### 【まちづくり、地域との連携】

- 都営住宅の問題は、コミュニティ低下もあるが、社会の分断化が進み「公営住宅村」のようにになっている現実もあると思うが、この辺りの言及がない。
- 都住の入居者は「サービスの受け手」ととどまらず、地域コミュニティに貢献できるような役割を与えるべきと考える。コミュニティのための仕掛けづくりを長期的な課題として掲げてほしい。
- 都営住宅は地域から分断されている現状があり、応募向けだけでなく、都営住宅の存在意義の発信等、細やかな配慮が必要。インクルーブな社会を目指す中、地域の方々に、都住の存在意義、都住を通じどのような社会を実現していくのか、公平性や政策目的のアカウンタビリティ確保は大切。

### 【都営住宅の設備について】

- ソフト面の取組も非常に重要だが、「多世代共生に配慮した都営住宅の整備」で記載されているハード面のバリューアップについても、より積極的に検討すべき。例えば、セキュリティへのICTの活用など、ローコストでできるものもある。

### 【管理制度総論】

- 制度変更によるプライオリティの判断基準が明示されていない。定期的な入居資格のチェックという意味では期限を設け、期限到来時に困窮度が高まっている場合は、引続き入居頂くかという点でもプライオリティの考え方が必要。また、ひとり親世帯は優先順位が高いものとする。
- 入居資格の幅を広げる一方、限りある枠のなかで誰を優先するのか、本当に困っている方を優先させるためにも、入居の判断基準はしっかり議論を。
- 住宅ストックは政策として重要だが、円滑な流通、つまり円滑に退去、入居して頂くという視点も重要。退去する際の原状回復が足枷になり、結果として居続けるという可能性もあり、住替え若しくは退去の支援という観点もあって良いのでは。

- 公営住宅だけでは住宅困窮者の住宅はカバーできないため、居住支援協議会をはじめとする住宅セーフティネット住宅に関係するようなどころとの連携や役割分担が必要になることを入れた方が良い。
- 「リフォームを一定の範囲内で認める」と記載があるが、誤解を招かないためにも、現状のルールはどうなのか、新しい制度でどこまで認めるのかを具体的に明記する必要がある。
- 創出用地の活用を、高齢者への生活支援サービス向上の一環として記載しているが違和感がある。例えば、空き住戸を用途転用し、在宅で仕事できる場の提供により、郊外にも居住してくれる。高齢者の生活支援サービスではなく、地域の魅力向上や単身者や子育て世帯がより入居しやすい環境づくりにもつながるのでは。

#### 【その他】

- 全体的に、もう少し分量を増やして、より詳しく記述したらいかがか。例えば、IV章、V章は今後の重要な方針の提言になるため、各項目についてその論点や注視すべき点などをもっと詳しく書いた方が、読む人に分かりやすくなる。

## 平成 30 年度第2回東京都住宅政策審議会(平成 31 年2月7日) における主な御意見の概要

### 【セーフティネットについて】

- 居住支援協議会の中でも排除されがちな、障害者、外国人、LGBTの方に関する記載が薄いように思う。特に精神障害者等については、居住支援協議会の中でも対応がなかなか難しく、最後の住宅セーフティネットである都営住宅の役割は大きい。
- 高齢化の観点から福祉の視点を強く踏まえ、例えばファミリー向け住戸をグループホームに活用いただくなど、障害者の方の住宅、特に「親なき後」の居場所について、住宅の様様替え等検討をお願いしたい。
- 「低額所得者」という文言に括弧書きで注釈があるが、この内容は、法にも条例にも記載がない。この記載だと、低額所得者の定義が、著しく収入が低く困窮している人に狭められる可能性がある。現在の応募資格者すべてに該当するのか。

### 【子育て世帯への支援について】

- 子育て世帯の支援、特にひとり親世帯について、例えばDV被害があり、すぐに住宅を必要とするものの幼い子どもがいる場合、探すことがままならならず経済的に困窮している場合が多く、通常の選考プロセスより早く入居できる制度があると良い。
- 子育て世帯に対して、セーフティネットとしての最後の砦としての役割が届いてなかったという中、子育て世帯への支援というもの、ひとり親世帯等の対象となっていなかった世帯に手を差し伸べられたい。
- 期限付き入居の対象や期間見直しと併せて、ダブルケアの視点からの検討もお願いしたい。また、必要な人に必要な情報、特に子育て世帯に情報が届くよう、区市町村の窓口と連携するなど取り組まれたい。
- 子供の就学期に応じた期限付き入居制度の改善案について、高く評価。現場を回っていると、子育て世代の方が子供の就学期に悩み、満期前にやむなく退去するケースをよく伺う。あらためて、なぜ子供の就学期に注目したかお聞きしたい。
- 期限付き入居の高校修了期までの延長は歓迎するが、さらに大学までの拡大を提案する。大学は最もお金がかかることから、低所得世帯から安定した就職につなげ、貧困の連鎖を生まないためにも、再検討をお願いしたい。

- 多世代共生や自治会活動継続の視点からも、若年夫婦・子育て世帯向け募集戸数増、及び期限付き入居期間の就学期に応じた延長の検討をお願いしたい。
- 都営住宅入居者募集時に、窓口で「子育て世帯向け募集の対象にひとり親世帯を加えてほしい」との要望を多く受ける。こうした声を踏まえた対象拡大の検討をお願いしたい。

#### 【若年単身者の入居について】

- 単身者の入居拡大について、本来的な応募資格者の入居機会を減じることがあってはいけない。入居者の範囲を拡げるにあたっては、「一定の条件」を付すことで十分に御検討頂きたい。
- いわゆるネットカフェ難民の方がいるなか、若い世帯に住宅施策の支援が届くのは大変重要。就労支援と緊密な連携をとり、若い方に一定期間住まわせて頂き、居住している間に収入が向上するような取組について検討されたい。

#### 【高齢者への生活支援について】

- 名義人 75 歳以上の世帯が全体の 4 割を超えており、特に「都営住宅の高齢化は著しい」との記載があるが、都内の 75 歳以上の割合も併記されれば比較しやすい。

#### 【福祉、医療との連携について】

- 北区桐ヶ丘で調査したところ、高齢者が 52%位いるうえ、「健康でない」と答えた方が 4 割位に上った。これからは、福祉のみならず医療との連携に、さらに介護がプラスということになる。
- 第Ⅲ章の 3 「高齢者の生活支援サービス」については、UR で事例が既にあるが、都営住宅のストックも非常に重要と思っていた。「住まいと福祉」、「住政策と福祉政策」、医療や介護との連携もますます重要。学術的な知見や三師会のスキルなどを活かし、地域づくりの核としての都営住宅の在り方を検討されると良い。

#### 【自治会活動について】

- 自治会活動の活力低下や若い方の非参加、無関心傾向に関し、都営住宅の自治会に限らず、マンションの管理組合や P T A、町内会など、任意に近い団体の運



営活動が難しくなっている。自治会活動全体を今後どうするか、本来的な使命を果たせるにはどうしたら良いか、今後の検討課題として重要。

- 自治会加入率や徴収率が向上しても、高齢化が進み活動の質の低下や、活動継続ができないといった課題を抱える自治会が非常に多く、担い手の発掘や育成、或いは近隣の連合自治会との連携等も踏まえていくと良い。「自治会に入らなくて良い」ということにならぬよう、民間活力の活用も。
- 地域との連携、特に都営住宅のある地域の町会組織や町会との連携を密にする工夫が必要。1年交代だとマニュアルをこなすだけの作業になりがちのため、2年交代制にすることや、地域の特性を踏まえたオリジナルのマニュアルを提案するなど、自治会組織と町会がお互いにサポートし合う必要があるのでは。
- 自治会の役員任期を2年とし、役員の変更を半数ずつにすれば、活動の継続性が保たれる。マンション管理組合でも、以前は1年限りで全員交代というケースが多かったが、最近、そういった組合が出てきている。
- 自治会は、継続して活動することに精いっぱいで見直しの余力がなく、見直し、改革まで踏み込む必要がある。一概に加入率を上げるより、そもそも何が真に必要な活動か、どういった方々と一緒にやるかといった点から見直していくべきタイミング。

#### 【創出用地の活用について】

- 福祉や医療・介護等の生活支援施設の誘致を目指すことは重要。用地活用は超高層ビル等の開発ではなく、そうした方向に進めて頂きたい。

#### 【区市町村との連携について】

- 公営住宅の高齢化・単身化が進むなか、入居者の生活支援では地元区市町村の住宅部局のみならず福祉部門と緊密な連携をとり、居住する高齢者や障害者、さらには子育て世帯等、様々な方々を支援するため、ぜひ区市町村との緊密な連携の強化を。
- 当区では、都営住宅の建替えにあたり、高齢者、障害者等の福祉と強いつながりを持つ居住者が多かった。都は都住をつくっておしまいでなく、地元自治体がサポートできるような体制を検討されたい。当区では全庁挙げて総合高齢化社会対策プロジェクトを組んでおり、都と緊密な連携をとりぜひ進めてまいりたい。

### 【地域、まちづくりとの連携について】

- 生活支援サービスでは、医療面で、身体だけでなく社会的フレイルが重要。都営住宅内で完結するだけでなく、地域住民を巻き込んだ形での都営住宅内の集会室や敷地等の活用、点ではなく面として、地域にどのような機能が求められているか汲み取って頂きたい。
- 公営住宅の中に地域に開かれた施設を作るとき、何を作るかが重要。小田急沿線で社宅をリノベーションした事例があり、そこでは、最も地域の拠点となるものは子育て支援施設だった。そのように地域の拠点となる施設、公共的な施設を設置することにより、多世代共生を促せる。
- 多世代共生は「団地内」より幅広く、地域社会との共生等、様々なところの連携といった意味合いも実質的に込められ、非常に大事な視点。こういった住宅ストックが既存団地の場所、都市で増えていくため、それらが地域のなかで持続可能な形で受け入れられていく方向が望まれる。
- 多世代共生という点では、イベントの実施で良しとするのではなく、市民の発想や市民活動とも連携を図り、都営住宅が柔軟に地域の拠点になるような活用を図って頂きたい。

### 【広報、情報発信について】

- 「子育て支援」で分かりやすい周知・広報が必要とのことだが、大変重要。良い制度も周知されなければ何の役にも立たず、一方的な情報発信だけでは限界がある。電話相談や気軽に相談が受けられる窓口など、周知・広報を広く捉え、双方向の仕組みとし、都民のアクセスのしやすさも考慮すべき。

### 【防災への対応について】

- 公営住宅の公益性の面から、災害時の備蓄や自家発電など、避難しなくても済むよう、地域に寄与するような在り方についても検討されたい。
- 都営住宅の敷地内に余裕があるように見受けられることがあるが、例えば、そこに消防団活動の拠点などができれば、何かあった時に団員の方が駆けつけてくれるかといった期待が持てる。

### 【都営住宅の居住環境について】

- 昨年11月にWHOから住宅と健康ガイドラインが出され、疾病・介護予防の観点から、冬季の住宅内を適切な室温に保つこと、新築時や改修時に断熱性能を向上させる等の内容が盛り込まれた。また、先日、国交省がプレスしたスマート

ウェルネス住宅については、疾病予防や介護予防の観点から住環境整備が重要と示された。この辺りの情報をうまく取り入れ、課題を詰めると良い。

### 【管理制度総論】

- 迅速な施策の実行をお願いしたい。昨今は社会状況が目まぐるしく変化し、検討結果を早く実行することが重要。第Ⅴ章は次期マスタープランの策定のなかで検討するとのことだが、それを待たず、モデル事業でも良いのでできることから関係機関と検討して実行を。
- 「多世代共生の推進」が基本的な考え方になると思うが、多世代共生を進める上で、実態としてどの程度なされているのか把握する必要がある、これらの度合いが分かるような指標をつくり団地毎に「見える化」してみたいかがか。
- 住宅困窮者への的確な供給という意味で、優先順位の検討について記載があるが、平成 29 年度現在、都営住宅の単身高齢者向け応募倍率は高止まりし、12 万 8 千人が入れない状況。くじで入れるという仕組みが妥当なのか。真に困窮している方から入れるよう、優先順位の見直しを。
- 利便性係数の再検討について、応募の高倍率の理由の一つが受益と負担のアンバランスとある。当区では都営住宅が不足し、高倍率は住宅の増設以外に解決できない。利便係数改定で家賃が引き上げられると、都心部では「低所得者のための低家賃の住宅」という公営住宅の基本原則が歪められるため、記述を削るべき。
- 世界の中での東京の住まいとの問題意識からすれば、居住面積など他の都市の参考にもなるような公営住宅の姿を示すチャンス。都営住宅の議論が、SDGs、誰ひとり置き去りにしない観点から、障害のある方、LGBT、外国人の方も含め、世界の中の東京の公営住宅の姿についてしっかり発信していくことが重要。

### 【その他】

- 裁量階層について、神戸市で実施している新婚家庭への拡大も検討頂きたい。
- 都営住宅を増やさない方針とのことだが、建替えの際、倍率の高い所の間取りを増やし、もしくは工夫により戸数を増やすなど検討をお願いしたい。
- 転倒防止家具を設置した場合、退去時に原状回復の必要があるため、家具の設置を控える方がいる。その費用を都でもつよう検討頂きたい。