

## 令和2年度第1回東京都住宅政策審議会(令和2年7月30日) における主な御意見の概要

※審議会当日ではなく、別途頂いた御意見も含みます

### 【住宅マスタープランについて（総論）】

- 住宅政策は、日々の生活やまちづくりと一体となっており、その中に長期的なものとは短期的なものがどのようにあるか、仕分けの必要がある。
- 今回の特徴は、マスタープランの策定期間が新型コロナウイルスの蔓延時期と重なっているところだが、長く続くトレンドとして捉えてよいのか。そのため、令和3年以降の5年間の状況変化を頭に置いたマスタープランの作り方をしていく必要がある。決定的なものとは扱うのではなく、毎年計画を見直すリボルビングのような形にすることも視野に入れてはどうか。
- 住まいは人権という立場から、あらゆる方々が都内できちんと良質な住宅に住み続けることができる、そのための公的責任をどう果たしていくのか明記することが必要。
- 現行マスタープランは、立地に応じたメリハリのある政策展開になっているが、同じ区でも地区的に、人口減少するところとそうでないところや、災害のリスクが異なる。今後の人口減少を考え、ミクロな立地バランスをどのように取るか、一つの論点。
- 高経年マンションの建替え、空き家の問題、敷地の細分化。これらを総括して、マスタープランの哲学として、都民に自分たちが住む住宅について、都営住宅も含めて、住宅の価値保全の義務を課す哲学が非常に重要。
- 人口減少社会において、空き家が多い中で（住宅の）総量をどのように考えるのか、新規のマンション建設も含めて是非マスタープランに盛り込んでいただきたい。

### 【他部署との連携について】

- 社会とのつながりづくり、就労支援、保育や子どもの居場所など、局横断的に住宅政策本部がハブとなって各政策をつなげてもらいたい。
- 居住支援協議会が各自治体でつくられつつあるが、住宅部門と福祉部門の連携が難しい状況がある。努力されているが、ここから先は福祉、ここまでは住宅で、福祉の方をお願いしようとする「とてもそこまできない」という話が出る等、実際の第一線では苦勞。都も連携の重要性を伝えているが、「連携」が言葉だけでなく実際にうまく進められるとよい。

### 【コロナウイルス感染症について】

- 今回の特徴は、マスタープランの策定期間が新型コロナウイルスの蔓延時期と重なっているところだが、長く続くトレンドとして捉えてよいのか。そのため、令和3年以降の5年間の状況変化を頭に置いたマスタープランの作り方をしていく必要がある。決定的なものとは

扱うのではなく、毎年計画を見直すりボルビングのような形にすることも視野に入れてはどうか。(再掲)

- 在宅ワークや部屋別の換気システムに適した住まいの工夫、通信設備やサテライトオフィスを整備した住宅の誘導を図るべき。
- 「ポスト・コロナ」がキーワードとして重要で、大きな転換になる可能性。テレワークや場所を問わない働き方、住まいと融合させる考え方も出てきていると思う。そのような新しい概念をどのように入れられるか。また、建物そのものの空気の流れ、心地よい環境をどのように整えていくか、ポスト・コロナ時代の住宅建物のあり方についての議論は必要。
- 住まいの断熱が重要と言われているが、今後は断熱と換気を考える必要。その中で、新型コロナウイルス対策もしながら、どう機能的に住まいを快適なものにしていくのか。住宅政策というより建物の話になるかと思うが、検討の必要がある。

#### 【地域コミュニティについて】

- 地域との連携について、各々の地域には高校や大学があるが、公営住宅も含めて、学生と、人と人とのつながり、コミュニケーションを前に出していくべき。

#### 【高齢者支援について】

- 区内に借上げて供給しているシルバーピアが数か所あり、借上げ契約の満了時期を迎えている。区では、次は更新しないことを前提に、大規模改修して借上げを継続する方針にした。他の区市町村でも同様な課題を抱えている。
- サ高住は介護度が高くなっても住み続けられるのはよいが、有料老人ホームと思うような金額の施設もある。このようなサ高住のニーズがどの程度あるか、現状把握を行い検討していくべき。低所得高齢者の方の住宅の確保、または、こうした方がサ高住に住みたいと思ったとき、どのような住宅を提供できるかとの観点からも、サ高住のあり方を検討すべき時期ではないか。
- サ高住の供給戸数の目標に対し、順調に供給が進んでいる状況にあるかと思うが、福祉保健局の高齢者保健福祉計画との一体性を持たせてほしい。こちらの計画では高齢者施設全般の計画を立てているが、有料老人ホーム、サ高住に関しては、この計画の中で整合性がとられていない。福祉保健局と連携をしながら、高齢者に対し正しく目標設定すべき。

#### 【住宅確保要配慮者について】

- ひとり親世帯など社会の働き手として現役で活躍する住宅確保要配慮者にも配慮して、交通利便性が高い地域でも、東京ささエール住宅の一定数確保をすべき。

- 既存都営住宅の運用だけに依存しない、低所得の単身、老老の高齢者世帯の住まいの安定、低所得の中でも子育てが可能となる住まいの確保策を、都の政策の中心として位置づけるべき。
- ホームレスのうち知的障害や精神疾患を抱えている人や、若年女性などへ、様々な住宅支援を行っている団体が都内に多くある。そういった団体と協力し、本当に一人も取り残さない、誰もが安心して住まうことができる住宅をどのように都内で作っていくか。そのために住宅セーフティネット制度がどのように活用できるか。
- 高齢者と障害者の方の親の高齢化に伴う、親なき後の居住の問題、引きこもりの8050問題など、東京都として住宅困窮者をだれ一人取り残さない住宅政策を是非マスタープランに盛り込んでいただきたい。
- 養護施設を出た方が、貧困状態にあって相談先もないことがあった。幅広い年代において、住まいにつながるできない世代をなくす視点を盛り込んでもらいたい。
- 日本の母子世帯の貧困率は40%から50%と先進国の中でも非常に高い。母子世帯の貧困は子どもの貧困に直結するが、子どもの貧困率も日本は高く、約7人に1人の子どもが貧困。東京都は住居費が高いので、母子世帯の住宅支援をもっと考えてもよい。
- ひとり親世帯の貧困率が高く、住宅支援が重要。区でも子どもの貧困対策に向け様々な調査を行ったところ、高い住宅費が課題。また、子どもが成長すると、男の子と女の子のきょうだいでは子ども部屋が1つでは足りない。これが大変深刻と区でも議論されており、ここへの支援が大変重要。

### 【都営住宅について】

- 都営住宅は、底地は都で確保しながら、既存の上物や新築での活用の道も開くべき。昭和50年代に建設された都営住宅の建替えに差し掛かる時期には、底地の公的維持を図った上で、多種多様な政策課題との連携を推進すべき。福祉施設での活用は当然、文化、スポーツ施設や、にぎわいや産業・雇用の拠点、新技術のモデル的実用の場等にも活用すべき。
- 都営住宅は、増大化する不安の軽減を図るため、当面、管理戸数は維持するべきであるが、人口減少局面においては、現在の規模を維持することは都税の有効活用の観点からも課題があり、大多数の都民の納得と合意が得られないのではないかと懸念がある。
- 都営住宅は、高齢者の単身応募倍率だけでも全都平均で60倍を超える。都民からも新しい増設に踏み切ってもらいたいという声が上がっていることの重視を。大都市東京の深刻な格差問題やジェンダー平等、災害対応など、しっかり反映させ、必要な都民が入居できるように新規増設すべき。
- マスタープランの策定にあたっては、都営住宅の必要供給数の計算方法とその数を都民に明らかにして議論をすべき。

- 都営住宅のニーズが高まる一方で、少子高齢化の中で財政的な問題もあり、都営住宅を増やすよりは、都内に 80 万戸ある空き家を活用しながら、どうやって公的な役割を持たせていくか、審議会で議論をするべきだ。
- 東京都としても財政事情が非常に苦しくなることが想定されるなか、都営住宅はセーフティネットの役割をしっかりと果たしつつ、一方で、有効にお金を使っていく、都有資産・都有地を有効に活用していく視点は非常に重要で、必ず考えていただきたい。都心の一等地に都営住宅を作るのいいかを含め、空き家や民間住宅をどのようにセーフティネットに活用していくのかも議論をするべきだ。
- 公営住宅においても、費用対効果をしっかりと考えていくべき。それぞれの地域において様々な捉え方もあるし、地域事情を考慮して公営住宅の運営を考えていく必要がある。

### 【マンション施策について】

- 居住者の高齢化が進んだマンションの場合、高齢居住者の判断能力の低下や、相続発生による利害関係人の細分化等により、管理組合が機能不全を起こしているケースが多く、そのような組合は今後確実に増加。建替えにより事業採算がとれる物件はそう多くなく、民間開発業者の積極的参入も期待できない。都中心に、より積極的、抜本的な施策を検討する必要。従来の枠組みにとらわれず、より斬新でチャレンジングなアイデアを募る方法も考えてはどうか。
- 高経年マンションは将来的に増加するため、公的に対応することは困難。一方、1980 年代以降のマンションはスペック、工法が向上し、適切な管理や改修により 80~100 年間居住可能な場合が多いと推測。現在は長期修繕計画の 25~30 年先までしか念頭にない状況にあり、その後の展望がないことが居住者の不安につながっていると懸念。長期にわたるマンション存続の可能性、方向性を示し、区分所有者の意識を高めることが、安心居住、管理意識の向上、住宅の資産価値の保持にもつながる。

### 【空き家施策について】

- 民間賃貸住宅の空き家資産の活用を、都及び区市町村の責務として位置付ける責任体制の明確化が重要。
- 都営住宅のニーズが高まる一方で、少子高齢化の中で財政的な問題もあり、都営住宅を増やすよりは、都内に 80 万戸ある空き家を活用しながら、どうやって公的な役割を持たせていくか、審議会で議論を。例えば、ひとり親世帯のシェアハウスとして孤立を防ぎながら相互に子どもを育み合う環境づくりなど。(再掲)
- 空き家対策について、国と東京都と基礎的自治体との連携が本当に重要。東京としても各区市町村に様々な場面において連携を求めてきているが、応えていただいている自治体と、応えていない自治体がある。それに対し、都がどのような対応をしていくかが重要で、そうした連携をもっと強くしていくべき。

### 【防災について】

- 水害に強い設備機能の普及や、ハード・ソフトの両面にわたるエレベーターの自力の機能回復など、広域避難所の収容人数や仮設住宅の整備負担の軽減に繋がる取組の誘導が重要。
- 都住も含めた集合住宅の水害対策では垂直避難が基本。低層階に住む住民の一時避難など、次期計画で、しっかり水害対策の位置づけをすべき。
- 最近風水害が頻発しており、耐震化に加えもっと風水害対策を重要視すべき。
- 激甚化する災害に対し、避難所の小学校だけではとても避難しきれない試算も出ているので、都営住宅とともに、民間住宅とも連携しながら一体的な避難所の整備をすべき。
- 木造住宅の耐震化助成の拡大や、旧耐震マンションの登録を始めるなど支援を広めているが、地震、災害対策として更なる耐震化助成の拡充などを進める必要がある。

### 【環境について】

- 地球温暖化の問題も言われているが、新たな住宅を作るときにどういった環境住宅が必要かも、きちんと検討すべき。
- 環境局で東京都ゼロエミッション東京戦略を掲げて進めていくとのこと、住宅部門が占めるウエイトが非常に高いので、ここに取組をしないとゼロエミッションは実現できない。このことについては環境分野ではあるが、重要なファクター。

### 【健康について】

- 高齢者を中心に家にこもりがちになり、フレイルが進行する状況を危惧。特に都営住宅に関しては、7割近くが高齢者であるため、是非対策を。例えば、タブレットを使って人と話したり、簡単な運動ができる仕組みを整備したり、民間の高齢者施設や住宅の中でコロナ禍の高齢者のフレイル防止に取り組んでいる事例もあるので、都営住宅等でも参考に対応すべき。

### 【まちづくりについて】

- 老朽化した中高層建築物の建替促進や、グループホーム等の社会的課題に解決に即応するための民－民間の建造物のマッチングが重要。

### 【審議会の運営について】

- 審議会の発言は時間が限定され、本審の数も少ないので、企画部会へのご報告などに対して、文書で意見等を出させていただきたい。