

令和 2 年度

第 5 回東京都住宅政策審議会企画部会

令和 3 年 2 月 18 日（木）

WEB 会議（Webex）

午前 10 時 00 分 開会

○堀澤企画担当課長

大変お待たせいたしました。ただいまより令和 2 年度第 5 回東京都住宅政策審議会企画部会を開会いたします。

本日は大変お忙しい中御出席いただきまして、誠にありがとうございます。事務局を務めております住宅政策本部企画担当課長の堀澤でございます。よろしくお願い申し上げます。

それでは、まず Web 参加の委員の方々に御案内です。御発言をされる場合の Web 会議システムの操作方法につきましては、会議の URL 等を記載したメールにマニュアルを添付させていただきましたので、そちらを御覧いただければと思います。

続きまして、事前にお送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。本日は Webex 上に同じ資料を映しながら説明してまいります。本日の資料は、御覧の資料 1 から資料 12 及び参考資料 1 から 6 までの 18 点を御用意させていただいております。そのほかに、本企画部会幹事、書記名簿、次第、以上の資料をお送りしています。また、本日の会議は、会議次第でございますように、おおむね 12 時頃までを予定しております。

それでは、ここからの議事は大月部会長に進行をお願いいたします。大月部会長、よろしくお願いいたします。

○大月部会長

ありがとうございます。

皆さん、おはようございます。企画部会長の私です。よろしくお願いいたします。

さて、本日の議題に先立ち、留意事項を述べさせていただきます。本日いただいた御意見は要旨にまとめ、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、発言者に御確認を頂いた上で、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。

それでは、お手元の次第に沿って進めてまいります。

まず事務局から、議題 1、令和 2 年度第 4 回東京都住宅政策審議会企画部会における主な御意見について、住政審における主な御意見について御説明をお願いいたします。

○尾關計画調整担当課長

本企画部会の事務局を務めております住宅政策本部計画調整担当課長の尾關と申します。よろしくお願い申し上げます。

まず資料 2、こちらの前回の企画部会における主な御意見の概要を御覧ください。この 12 月の企画部会では、一次報告の案等について御議論いただいたところでございます。

まず子育て支援について第一次報告に関して1点御意見を頂いております。また、高齢者につきましても第一次報告に関して1点御意見を頂きました。

また、居場所の関係につきまして、こちらのとおり、5点ほど御意見を頂いております。

2ページ目に移ります。マンションについて、こちら6点ほど御意見を頂戴いたしております。

また、空き家について1点御意見を頂きました。

さらに、ページをまたがりまして、2ページ目から3ページ目にかけて、既存住宅流通につきまして3点御意見を頂きました。

続きまして、3ページ目です。地域住宅産業との連携について2点御意見を頂いております。

また、新技術の活用について1点御意見を頂いております。

さらに災害関係について2点御意見を頂きました。

続きまして、4ページ目です。住宅の断熱の関係で、前回御説明もいただいたところですが、3点御意見を頂きました。

また、環境について1点頂いております。

また、公的住宅について2点御意見を頂いております。

次に、4ページ目から5ページ目にかけて、団地再生について1点御意見を頂きました。

最後、地域特性について1点御意見を頂いております。

12月の企画部会の振り返りは以上でございます。

この企画部会の後、皆様から第一次報告について御意見を頂きました。その御意見を踏まえ一次報告を修正いたしまして、大月部会長に御確認を頂きまして審議会で御報告という運びになりました。

その一次報告を行いました審議会、2週間前でございますけれども、その審議会における主な御意見の概要について引き続き説明いたします。

資料3、こちらの審議会の主な御意見の概要を御覧ください。

なお、こちらの資料ですが、今申しましたとおり、審議会は2週間前に終わったところでございます。各委員の皆様への御確認はこれからというところがございますので、あくまで現時点のもので、修正の可能性があることを御承知おきください。先ほどの企画部会の議事録もそうですが、こちらについても別途当日以外にいただいた御意見を含んでおります。

まず1ページ、総論の関係で2点御意見を頂きました。

続いて、新型コロナウイルスの影響について5点ほど、ページをまたがって御意見を頂いております。

2ページ、子育て支援について2点御意見を頂戴しております。

2ページから3ページ目にかけて、住宅確保要配慮者の関係につきまして7点ほど御意見を頂いております。

3ページに移ります。都営住宅の関係について4点ほど御意見を頂きました。

続いて、居場所の関係について1点、マンションの関係について5点ほど御意見を頂いております。

4ページ目から5ページ目にかけて、空き家対策について1点いただいております。

続いて、既存住宅流通について1点いただいております。

また、新技術の活用について1点、災害の関係については、ページをまたがりまして、5ページ目から6ページ目にかけて6点ほど御意見を頂戴いたしております。

次に6ページです。環境の関係で1点、それからまちづくりの視点について2点、最後、住生活基本計画（全国計画）について1点御意見を頂いております。

前回までの振り返りについては以上でございます。

○大月部会長

御説明ありがとうございました。

皆様からの御意見、御質問については、後ほどまとめてお時間を設けておりますので、その際にお願いたします。

続いて、議事の2番目、取組の方向性の検討について議事を進めたいと思います。

2月4日の審議会におきまして第一次報告をいたしました。先ほど御紹介にあったような御意見をそこで頂戴いたしました。企画部会では、引き続き次の住宅マスタープランの策定に向けて目標や講じていくべき施策を専門的な見地から調査・審議していくこととなっております。

それでは、まず（1）の現行の東京都住宅マスタープランの振り返り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、こちらの資料4を御覧ください。

第6次東京都住宅マスタープランの目標と現状といたしまして、これまでは都の施策の振り返り等を主に行ってきたところですが、第一次報告を行いましたので、今後施策の方向性を検討していくこととなります。今回は、現行のマスタープランで掲げられている将来像の実現に向けまして、住宅マスタープランで定める政策指標も含めて、取り巻く状況が、今回の現行の住マスの策定前後、それから現在どうなっているかというところの状況をお示しし、今後につなげていくものでございます。

まず1ページ目は目標1になります。目標1から8までございますので、スライド全部で8枚、1枚ずつ御用意しております。

まず目標1、住まいにおける子育て環境の向上についてです。

上の箱の「子育てに適した住宅が普及し」以下は、現行のマスタープランに将来像の記載がありますが、その記載を引いてきたものになります。次のページ以降も同じ立てつけで構成しています。

この上に書いてございます将来像に対し、現在までの状況ですが、まず子育て環境を総合的に見る

ものとして合計特殊出生率のグラフを示しております。2005 年を底に上昇しましたが、近年また少し下降しています。また、上の将来像で「世帯の人数や構成などに応じた規模や性能」とありますが、こちらのグラフは、夫婦と18歳未満の世帯について70㎡未満の住宅に住む割合はこの5年で持ち家、賃貸とも減少しております、広い住まいに住む世帯が増えています。また、子育て支援住宅認定制度の戸数は政策指標になっておりますが、こちらのとおりで、右下の子育て世帯向けの公共住宅の募集数も、これもマスタープランの政策指標になっておりますが、記載のとおりです。

続いて、目標2に移ります。高齢者の居住の安定についてです。

現行計画における将来像は上に記載のとおりです。

その将来像に対する現在までの状況ですが、まずバリアフリー化に関しまして、高齢者が居住する住宅と共同住宅の共用部分のバリアフリー化率は、これも政策指標になっておりますが、横ばいか微減となっております。また、将来像で高齢者に適した住宅が普及するとありますが、サービス付き高齢者住宅の供給は進みつつありまして、また、入居者の要介護度等の状況はこちらのとおりです。さらに、将来像に福祉や医療等の連携、地域包括ケアシステムの構築とありますが、サ高住に併設されている事業所の状況はこちらのとおり多くございます。

続いて、目標3に移ります。住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定について、現行計画の将来像は記載のとおりです。

こちらの将来像に対する現状といたしまして、まず公共住宅への入居の円滑化というところで、都内の公営住宅における空き家募集等の戸数の合計は記載のとおりです。また、民間賃貸住宅への入居の円滑化としまして、セーフティネット住宅である東京ささエール住宅の登録は現時点で1万4,000戸余り、居住支援協議会の設立もこちらのとおり進んでいます。さらに、左下の家賃別の民営借家数のとおり、都内で比較的家賃の安い住戸もあります。さらに、右上の賃貸用空き家のうち、腐朽・破損のない使えるものが約50万戸ございまして、これらの活用が重要というところです。加えて、将来像で「世帯の人数や構成などに応じた規模や性能を持った住宅に居住」とありますが、右下の表にあるとおり、持ち家、借家の1人当たりの平均床面積は増加傾向にあります。また、政策指標である最低居住面積水準未達率も改善傾向にあります。

続いて、4ページ、目標4です。良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現についてです。

現行計画における将来像は記載のとおりです。

将来像の都民のニーズに応じた多様で良質な住宅の新築、既存、賃貸の各市場への供給というところに向けまして、政策指標である長期優良住宅の割合は微増となっております。また、リフォームの年間実施戸数も政策指標となっておりますが、近年ほぼ横ばい、さらに、既存住宅を含めた住宅の選択等に関する将来像というところに対しまして、既存住宅の流通量は微増となっております。同じく政策指標であります既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅割合もここ5年で増加しています。

続いて、目標5です。安全で良質なマンションストックの形成についてです。

現行計画における将来像は記載のとおりです。

マンションの管理状況を把握するために、管理状況届出制度を令和2年度から開始しております。届出は現在約8,000件となっています。また、この将来像に、適正な維持管理、改修工事、建替え等に自主的に取り組みとありますけれども、政策指標としまして、長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している割合は速報値で68%となっています。また、改良工事助成制度の実績は記載のとおりです。建替え等の再生に向けまして、都市居住再生促進事業の実施地区もこちらに記載のとおりです。また、政策指標となっておりますマンションの建替え等の件数は累計で約180件、同じく政策指標でありますマンション再生まちづくり制度の指定地区は今年度末で4地区の見込みです。さらに、建替えや改修等を行うことによりまして耐震化率も現時点で94.4%となっております。

続いて、目標6です。都市づくりと一体となった団地の再生についてですが、現行計画における将来像は記載のとおりです。

将来像に建替えや改修により耐震化等とありますが、都営住宅や公社住宅は耐震化率100%に向けて進めておりまして、昨年度末の状況は記載のとおりです。また、将来像の地域に必要な生活支援施設の立地というところに向けまして、都営住宅の建替えによる創出用地で福祉施設を開設しています。さらに、利便性が高く生活しやすい環境の整備や地域コミュニティの活性化などに向け、買物弱者支援事業として移動販売や時間貸し駐車場事業などを行っています。また、高度な都市機能の集約した拠点や地域における拠点となるなど、都市づくりへの活用というところに向けまして、現在、こちらに北青山と八王子市長房地区の事例を書いておりますが、民活事業もこちらのとおり実施しています。

続いて、目標7です。災害時における安全な居住の持続についてです。

現行計画における将来像は記載のとおりです。

将来像に住宅の耐震化や木密地域の不燃化とありますが、政策指標であります住宅の耐震化率は直近で92%、また、整備地域における不燃領域率は直近で63%となっています。また、災害に強い住宅・住宅市街地の形成に向けまして、大規模水害時における都営住宅の共用部分や空き住戸の活用について地元区市と覚書等の締結を行っています。さらに、被災後の都民の居住確保に向け、応急仮設住宅等の供給について団体と協定をこのとおり締結しています。

最後、目標8、活力ある持続可能な住宅市街地の実現についてです。

現行計画における将来像は記載のとおりです。

将来像に空き家を含めた既存ストック、敷地が活用され、地域の活力が保たれているとありますが、これに関しまして、空き家数や空き家率の推移はここ5年微減となっています。また、空き家等対策計画を策定した区市町村の数は空き家特措法の施行以降着実に増えていまして、現状で56%となっています。また、再生可能エネルギーの利用などによる環境に配慮した市街地形成に向けまして、エネルギー消費量は記載のとおりです。また、都営住宅の共用部のLED化は政策指標となっておりますが、

現時点で3万戸弱となっています。さらに、住宅の省エネ設備の設置割合はここ5年で微増となっています。

資料4の関係での事務局からの説明は以上です。

○大月部会長

御説明ありがとうございました。

続いて、議題の2番の(2)の都における住宅施策の新たな展開について事務局より御説明をお願いいたします。

○小井沼住宅戦略担当課長

東京都住宅政策本部住宅戦略担当課長の小井沼と申します。資料5「都における住宅施策の新たな展開」について御覧ください。先週2月12日に案が公表されましてパブリックコメントを実施しております「未来の東京」戦略のうち、住宅戦略プロジェクトについて説明いたします。

「未来の東京」戦略は、2040年代の東京の姿である20のビジョンを提示するとともに、ビジョンを実現する2030年に向けた20+1の戦略と戦略実行のための122の推進プロジェクトによって成長と成熟が両立した「未来の東京」を実現するとしております。

ビジョン07「コミュニティ」の中では、地域の居場所の確保と併せて良質な住まいの確保が必要と指摘されております。これを実現する戦略7「「住まい」と「地域」を大切に作る戦略」の中で、「人や地域に注目した住生活充実プロジェクト」として住宅戦略プロジェクトが位置づけられています。

次のページでございます。「人や地域に注目した住生活充実プロジェクト」につきましては、さらに「まちを動かすプロジェクト」など6つのプロジェクトで構成されてございます。公的住宅プロジェクトを起爆剤に民間等のプロジェクトを動かしていく戦略的な展開と、まちづくりや働き方、福祉、デジタルなど様々な分野との連携を骨格としまして、新型コロナや構造改革といった社会変化の動きを踏まえ、ポストコロナに向けたバージョンアップを図ってございます。

住宅戦略の方向性として、新しい働き方への対応や高齢者等の居場所づくり、住まいの安心・安全の確保、住宅セーフティネットの強化を掲げてございます。

次のページでございます。「まちを動かすプロジェクト」でございます。都民共有の貴重な財産である都営住宅ストックを有効活用しまして、その建替えをてこに、地域特性に応じたまちづくりと連携したプロジェクトを展開するものでございます。

区部中心部におきましては、地元のまちづくり機運を踏まえまして、都営住宅の建替えをてこに、周辺の民間建築物の更新と併せまして、地域に必要な都市基盤や緑地空間を備えた拠点の整備など、まちの再生を推進していくものでございます。多摩地域等におきましては、創出用地を活用しまして、

民間活用事業による商業・医療等の生活利便施設や住民の交流の場、新しい日常の定着に向けたコワーキングスペース等の整備など、住宅の中心地の形成を図っていくものでございます。2030年度末までに10か所程度の事業化を目標としてございます。

来年度につきましては、東京メトロ副都心線の西早稲田駅周辺地区などで、まちの再生に向け、地元区等と連携して調整・検討を進めてまいります。生活中心地の形成では、現在整備中の八王子市長房地区に続きまして、昨年11月に事業実施方針を公表しました東大和市東京街道団地地区、さらに新規地区での事業化検討を進めてまいります。

次のページでございます。「地域の拠点・交流プロジェクト」につきましては、コロナの影響も踏まえながら、公的住宅ストックを活用した様々な居場所づくりや高齢者の支援・孤立化防止に取り組んでいくものでございます。

居場所づくりに関しましては、都営住宅における「東京みんなでサロン」について、福祉施策とも連携しまして、フレイル予防など高齢者の健康づくりも取り入れながら試行を進め、2030年度には都内100か所まで広めていきたいと考えてございます。また、コミュニティ農園などの屋外交流広場、公社住宅ではコミュニティ型サービス拠点の整備にも取り組んでまいります。

高齢者の支援・孤立化防止に関しましては、いわゆる認知症カフェやデジタルを活用した高齢者見守り、公社住宅では自動運転車両による移動支援の実証実験にも取り組んでまいります。また、次のページでございますが、移動販売サービスにつきましても実施団地を順次拡大してまいります。

来年度につきましては、「東京みんなでサロン」のモデル実施や緑化により居場所づくりの現況調査など、新たな居場所の創出に向けた足場を固めた上で、再来年度以降の本格実施につなげていきたいと考えてございます。

次のページでございます。「空き家地域資源化プロジェクト」につきましては、都が先駆的なモデルを構築した上で、区市町村等と連携して地域の特性に合わせて広く展開し、さらには都民等への戦略的な情報発信といった取組を循環的に発展させ、空き家を都市問題として顕在化させることなく、東京の地域資源として活用を促進するものでございます。

都は、活用モデル事業としまして、民間事業者の取組への支援を行い、5G、AIを活用した空き家対策やコワーキングスペースなどの働く場、福祉施設、公園緑地などへの利活用を積極的に進めてまいります。また、区市町村支援事業の充実や空き家の所有者と活用希望者とのマッチングなどの取組を通じて、いわゆる「その他空き家」の住宅総数に占める割合について、2025年度時点においてこれ以上増やさないことを政策目標としてございます。

来年度につきましては、東京モデル支援事業やエリアリノベーションについて新たな事業を採択してまいります。

次のページでございます。「老朽マンション対策プロジェクト」につきましては、今年度からスタートした管理状況届出制度を活用しまして、ターゲットを明確化した支援を展開し、マンションの適

正管理や再生を促すものでございます。

現在、約 8,000 棟、5 割を超える届出がございますが、今後督促等を行いまして、2025 年度末の目標 8 割を目指していきます。

また、届出情報からマンションごとの課題を明確化しながら、管理アドバイザー派遣や耐震化に向けた専門家派遣など、助言・支援の重点化を図るとともに、建替えに対する新たな支援策を検討するなど、管理の適正化と円滑な再生に向けて強力に推進してまいります。

さらに、区市に対しては、改正マンション管理適正化法等に基づく管理適正化推進計画の策定について技術的に支援してまいります。

来年度につきましては、届出制度のさらなる普及やマンションへの適切な助言・指導、2022 年度の管理計画認定制度の開始に向け、区市への技術支援に万全を図ってまいります。

次のページでございます。「災害強靱化住宅プロジェクト」でございます。感染症リスクのある災害時の避難生活をできる限り最小化していくため、避難生活者の減少や避難生活の短縮等に取り組むというプロジェクトでございます。

災害時でも生活継続できる住宅の普及に向けまして、木密地域改善や耐震改修等支援といった不燃化・耐震化の推進とともに、停電時にエレベーター等を利用できる非常用発電設備を普及させるなど、居住継続性能の向上に取り組んでまいります。

また、被災後の仮設住宅等の提供の円滑化・迅速化に向けまして、賃貸型応急仮設住宅申込手続のオンライン化や実務マニュアルの作成、関係団体と連携した訓練に継続的に取り組みまして、2030 年度末には首都直下地震にも対応できる体制を整備していきたいと考えてございます。

さらには、公的住宅を活用した垂直避難につきましても、地元区市町の意向を踏まえて対応してまいります。

来年度につきましては、LCP 住宅のさらなる普及策の検討や実務マニュアルの素案作成などに取り組んでまいります。

最後でございます。「良質な住まい誘導プロジェクト」につきましては、東京さきエール住宅や子育て支援住宅、東京ゼロエミ住宅など、都が普及促進している認証住宅等につきまして需要喚起や供給促進に取り組むとともに、健康配慮住宅や IoT 住宅など新たなモデルも構築しまして、時代のニーズを踏まえた良質な住まいを実現していくというものでございます。

2030 年度末の目標としております都民ニーズに合った様々なタイプの良質な住宅の普及に向けまして、社会の変化に合わせて認証住宅の支援制度等を拡充することや様々な行政の住情報を都民目線で分かりやすく整理して提供することと併せまして、事業展開例に幾つか例示してございますが、新たな住宅モデルを提示していくことを通じて民間市場を誘導して良質な住宅の裾野を拡大していきたいというものでございます。

来年度につきましては、都民向けの住情報発信としまして新たな Web サイトの作成や、新たな住ま

いへのニーズ等の把握、在り方の検討を進めてまいります。

以上、住宅戦略プロジェクトについて御説明申し上げます。

「未来の東京」戦略につきましては、2040年代の姿を見据えまして、コロナ禍をはじめとした現下の危機をどのように乗り切っていくのか、今後3年間の取組を中心にまとめられたものでございまして、その中で住宅戦略プロジェクトにつきましては、新しい働き方や居場所づくりへの対応などをテーマとしてございます。現在御審議いただいております将来の住宅政策の中でもこうした観点は重要な要素となりますので、住宅マスタープランにどのように反映させていくのかやプロジェクトを進めていく上での留意点など、委員の皆様の専門的な見地からの御意見や御助言をお願いいたしたいと思っております。

以上でございます。

○平松企画経理課長

恐れ入ります。企画経理課長の平松と申します。ただいまの住宅戦略プロジェクトの説明と一部重なりますけれども、予算案につきまして簡単に御説明申し上げます。

令和3年度の予算案は、本部全体で約2,136億円を計上してございます。ただいま開かれております第1回の定例都議会におきまして審議になる予定でございます。

予算としましては、「未来の東京」戦略案に位置づけていく本部の各事業につきまして、コロナ禍にあっても方向感を持って、またマスタープランの来年度末の策定を目指しまして、機動的に諸課題にも対応するという点で計上してございます。

資料5の10ページでございます。

上段にDX、デジタルトランスフォーメーションの取組が記載されてございます。デジタルファーストの視点から本部の施策を立てまして、都民サービスの向上などを図ってまいります。都営住宅募集のオンライン化では、手書きの郵送や未記入をなくすという点で都民サービスの向上につながると考えてございます。こちらの募集につきましては従来どおり手書き書面での申込みも併用することとしてございます。また、宅建業なのですが、手続は法定書類が多く、あるいは他県等とのデータ連携も必要となっております。そこで、来年度は、国の制度改正などを見据えながら、都としてオンライン化に必要な調査を先行して実施してまいります。こうした都民サービスの向上などの取組は、参考資料の6にございますシン・トセイ、都政の構造改革QOSアップグレード戦略（案）とも関わりながら実施してまいります。参考資料6も御参照いただけますと幸いです。

また、次の住宅セーフティネット機能につきましては、これまで東京都では東京さきエール住宅という親しみやすい愛称をつけまして、また、貸主の不安の軽減やインセンティブの充実などに取り組んでまいりました。現時点では約1万4,200件の登録がございまして、来年度は、これに加えて、安心居住パッケージ事業としまして、居住支援法人等のサービス利用料や活動費を補助するモデル事

業を実施してまいります。

空き家対策としては、地域資源として一層活用できるよう、民間事業者の取組支援ということで、民間空き家対策東京モデル事業や、普及相談では、先ほど申し上げた所有者と利活用者のマッチングのほか、窓口での相談にとどまらず、出張相談や専門家の無料派遣なども新たに行いまして、相談者に寄り添った積極的なサポートを進めてまいりたいと考えてございます。また、区市町村支援としては、都の補助を使って改修した施設の用途の転用制限をこれまでの10年から5年に緩和することで一層使いやすくしていくというところでございます。

議題にございます新たな住宅政策に向けた施策の推進の1つといたしまして、小笠原で住宅を整備する住宅供給公社へ、小笠原での建設により生じます遠距離の離島ならではのコスト増の負担分を東京都が支援してまいります。

また、資料には記載してございませんけれども、老朽マンション対策、災害時における賃貸型や建設型の応急仮設住宅の対策、また、都営住宅を活用いたしまして、「みんなでサロン」の開設や居場所づくり、シェア居住などにも必要な予算を計上しているところでございます。

雑駁となりまして恐縮でございますが、説明は以上でございます。ありがとうございます。

○大月部会長

御説明ありがとうございました。

質問は後でまとめてお受けいたしますので、よろしくお願ひします。

続きまして、議題の2番目の(3)の住生活基本計画(全国計画)(案)についてと(4)のその他都の動きについて、まとめて事務局より御説明をお願いいたします。

○尾関計画調整担当課長

全国計画であります住生活基本計画ですが、現在、見直しに向けまして社会資本整備審議会住宅宅地分科会で議論が行われておりまして、今年度末に閣議決定予定と聞いてございます。また、この全体計画は住生活基本法に基づくものとなりますが、東京都の住宅マスタープランもこの全国計画の都道府県計画という性格を併せ持つものでございます。そういったところで今回概要を御説明したいと思います。

全国計画ですが、東京都の住宅マスタープランと同様、10年間を計画期間としておりまして、おおむね5年ごとに見直し、新たな計画の計画期間はこちらのとおりでございます。今パブコメが終わったところで、まだ案というところではございますが、その概要を御説明します。

まず、こちらにありますとおり、住生活をめぐる現状と課題といたしまして、多様な住まい方、新しい住まい方ですとか、新技術の活用、DX、激甚化・頻発化する自然災害、そういったところの状況の変化が生じまして、これらの課題に対応するため、1ページ目の下にありますとおり、3つの視点

から8つの目標を設定しているところでございます。

1つ目、①「社会環境の変化」の視点として、目標1「新たな日常、DXの推進等」、目標2「安全な住宅・住宅地の形成等」、②「居住者・コミュニティ」の視点といたしまして、目標3「子供を産み育てやすい住まい」、目標4「高齢者が安心して暮らせるコミュニティ等」、目標5「セーフティネット機能の整備」、③「住宅ストック・産業」の視点といたしまして、目標6「住宅循環システムの構築等」、目標7「空き家の管理・除却・利活用」、目標8「住生活産業の発展」としております。

2ページ目以降、各目標に関する基本的な施策が記載されております。ちょっと量が多うございまして、時間も限られておりますので、今日は主なところに絞って御説明したいと思います。

まず目標1ですが、(1)、生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の多様化等といったところで、具体的施策として職住一体・近接、非接触型環境整備等としています。

また、新技術の活用関係で、住宅の契約・取引プロセスのデジタル化、住宅の生産・管理プロセスのデジタル化の推進として、これらによる利便性向上DXの推進等としています。

目標1ではそういった新たな日常ですとか状況の変化というところを言っていて、目標2は、災害の状況の変化ということでございます。

(1)の安全な住宅・住宅地の形成として、ハザードマップの整備、危険性の高いエリアでの開発抑制、耐風・耐震性確保、レジリエンス機能の向上等としています。

続いて、②「居住者・コミュニティ」の視点に移ります。

目標3の関係ですが、(1)の子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保として、子育て世帯の職住一体・テレワーク等のニーズへの適応等が記載されています。

1つ飛ばしまして、目標4で、高齢者が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくりというところですが、(1)高齢者が安心して暮らせる住まいの確保として、適切な住まい選びの相談体制、良好な温熱環境、IoT技術を活用した見守り等としています。

(2)の支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくりといたしまして、施策としては、地域で高齢者が暮らしやすい環境の整備、多様な世代がつながり、交流するミクストコミュニティの形成等としています。

続いて目標5ですが、(1)に関連する要配慮者の関係で、これに関連する具体的施策としまして、公営住宅の計画的な建替え、ストック改善、セーフティネット住宅やUR賃貸住宅の活用等としています。

また、(2)の福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援として、居住支援協議会、居住支援法人等の連携による支援体制の整備等としています。

続いて目標6です。脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックというところですが、(2)の長寿命化の関連といたしまして、履歴情報の保存ですとか、耐震性、省エネ性能を向上させるリフォーム等によるストック更新、マンション管理適正化や長寿命化、再生円滑化等と

しています。

目標6は続きがございまして、(3)の関連の具体的施策といたしまして、省エネ性能の向上ですとか、長寿命でCO2排出の少ない長期優良住宅、ZEHストックの拡充、省エネ性能の消費者等への分かりやすい公表などとしています。

続いて目標7、空き家の関係ですけれども、(1)の空き家の適切な管理の促進というところで、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却として、管理不全空き家の除却や特定空き家対策、発生抑制等を掲げております。

続いて、1つ飛ばしまして、目標8です。(2)の新技术の開発等に関連する具体的施策としてAI等を活用した施工の省力化等としています。

最後、右側に大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給促進といたしまして、都心の地域、その他既成市街地内におきましては、建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅、宅地ストックの流通や空き家の有効活用促進とあります。また、下の郊外型の新市街地開発につきましては、郊外型の新規開発については既に着手している事業等に限定するとなっております。

以上、飛ばしてしまったところもありますので、後ほど御覧いただければと思います。

引き続きまして、資料7に移ります。

ただいま国の計画の概要を御説明しましたけれども、我々の東京都のマスタープラン、現行計画の目標1から8が左上のほうにございまして、今説明した国の新たな住生活基本計画の視点、目標をこちらにお示ししています。右上の国の目標等については、ここは新しいのかなと思った内容を赤字で記載しております。

その流れと、さらに、これまで東京都の住政審、それから企画部会で御議論していただきましたけれども、この1から6の視点で御議論を頂いてまいりました。

というところを踏まえまして、新たな住宅マスタープランを今後策定していくこととなりますが、それにおいて考慮していくべき事項について事務局の案をこちらのとおり記載しております。国の動きとかそういったところも見ますと、「新しい日常」の実現や「人と人がつながる居場所づくり」、「DXなど構造改革の実現」、「環境に配慮したまちづくり」、「風水害等に備えた安全な住宅・住宅市街地の形成」といったところを考えてございます。国の計画ですとか先ほど御説明させていただいた東京都の計画ですとか、そういったところを踏まえて今後整理させていただければと考えてございます。

引き続きまして、資料8に移ります。

関係する計画を2点、簡単に御説明させていただきたいと思います。

まず高齢者の居住安定確保プランの改定案についてです。こちらの計画につきましては高齢者住まい法に基づくもので、平成22年以来、東京都の福祉保健局と共同で策定しているものでして、今回は4回目の改定になります。現在、高齢者保健福祉計画の改定が進められておりまして、その改定を踏

まえてこのプランの改定を行うところでございます。計画期間は令和3年度から令和8年度までの6年間、次回の保健福祉計画の見直し時期に当たる3年後の見直しを予定しています。

主な内容はこちらのとおりです。

目標1は、高齢者の多様なニーズを踏まえ、住み慣れた地域で暮らせる住まいの確保ということで、老人ホームに加えて、サービス付き高齢者住宅等の供給目標を示しています。また、居住支援協議会の設置については、令和2年度末までに区市50%の目標を達成する見込みでございまして、令和7年度までに期限を延ばすとともに、目標を上積みとしてございます。

また、目標2は、高齢者が安心して日常生活を営むために必要なサービスを提供する体制整備を掲げてございます。

現在パブコメを行っていますが、3月末に改定、公表という運びで考えてございます。

続きまして、もう一つ、耐震改修促進計画の一部改定について御説明いたします。

こちらの計画は、耐震改修促進法に基づき平成19年に策定し、昨年度一部改定を行いました。特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況を検証して新たな目標を設定するという改定を昨年度行ったところでございます。

今年度は、住宅と特定建築物についてこちらにございますけれども、これらについて必要な改定を行う予定でございます。

住宅についてですが、令和7年度末までに耐震性の不足する住宅をおおむね解消との目標を掲げています。この目標に向けまして、戸建て住宅等については、旧耐震基準が築後40年以上となります。老朽化しているという状況を踏まえまして、耐震改修だけではなく、除却も積極的に働きかけていきます。具体的には、除却に対する助成について、木密整備地域以外も対象に加えていく予定でございます。また、区市町村による所有者への積極的な働きかけをさらに促進していくために、個別訪問などの費用に対する助成を拡充します。さらに、分譲マンションにつきましては、管理組合の活動が健全なマンションに対し重点的に耐震化の取組を働きかけていきます。

特定建築物については記載のとおりです。

こちらの計画の内容の素案を先日公表いたしまして、先ほどの計画と同じように今パブコメを行っておりまして、頂いた御意見等を踏まえて3月中にこの計画の一部改定を行う予定でございます。

長くなりましたが、事務局からの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した。

議題2といたしまして、現行の住宅マスタープランの目標や政策指標の現状、都が長期計画として打ち出す住宅施策、住生活基本計画（全国計画）などについての御説明がありました。特に資料5の「都における住宅施策の新たな展開」については皆様から住宅マスタープランへの反映や施策実施の

上での御意見やアドバイスを頂きたいということですので、よろしく申し上げます。

今から 10 分程度時間を取ってございますので、御発言を御希望の方は、チャット機能を使っていたら、どの資料の何ページについて御意見、御質問があると付記した上で「発言希望」と入力して表明いただければと思っております。限られた時間でございますので、答えは事務局からまとめて答えたりいたしますので、よろしく願いいたします。

それでは、まず有田先生から、資料4の政策指標及び資料5の政策目標の考え方について質問がございますので、有田先生、よろしく願いいたします。

○有田部会長代理

有田でございます。

資料5は政策目標ということで、数値のあるものもあつたりなかつたりでいいのですが、主に資料4を中心にお尋ねしたい。政策指標ということで具体的な数値目標を設定していただいて、現段階までの達成状況とかをお示しいただいているのですが、こういう政策指標についてどういう考え方で設定していただいていて、マスタープラン全体としてどういう考え方で政策指標を設定されているか、あるいはこの政策指標についてどのように数値を設定されているか等について教えていただければと思います。よろしく申し上げます。

○大月部会長

御質問ありがとうございます。

政策指標についてということで御質問いただきましたが、事務局からお答えいただいてよろしいでしょうか。

○武井住宅政策担当部長

事務局の住宅政策担当部長、武井でございます。

先ほど資料4で政策指標、また政策指標以外の数値も含めて目標に対して今どのようになっているかということの説明させていただきました。

現行の住宅マスタープランでは8つの目標を設定しておりまして、それらの目標の達成状況を測定し、施策の効果について検証を行っていくために、統計データ、例えば住宅・土地統計調査ですとか、こういったものによって現状を把握できたり、フォローアップが可能な項目の中で定量的な政策指標を設定しているところでございます。

今、政策指標は20ほどありますけれども、それらを見ていきますと、大きく分けて3タイプぐらいあるのかなと思っております、1つは、全国計画で指標が示されているものがあれば、それと合わせたような形で東京都においても指標にしているようなものがあります。また、東京都が講じようと

している施策につきまして、オリジナルの政策指標を設定したもの、例えば子育て支援住宅認定制度に基づく認定住宅の戸数みたいなものがこういったものになるかと思えますけれども、こういうオリジナルなものがあります。

もう一つ、3つ目ということと言いますと、過去の住宅マスタープランで設定した政策指標について、一部努力目標という意味合いも込めて引き続き設定しているようなものがあるかと思えます。

御質問の中に次の政策指標をどうするのだという話がありましたけれども、これは政策指標が単独であるわけではなくて、目標を決めて、それに対して一番ふさわしいもの、データとして取れそうなものということ考えていくことになろうかと思っております。また、今回、住生活基本計画（全国計画）の中で大きな見直しが行われており、こちらで政策指標の入れ替わりもかなりあったようですので、それがどのように決まっていくかという状況なども踏まえながら、これから引き続き調査していきたいと思っております。

以上です。

○大月部会長

御回答ありがとうございます。

続きまして、退出される時間の都合上、次にマンション管理業協会の鈴木専門委員からの御質問をお受けしたいと思います。

鈴木委員、よろしいでしょうか。

○鈴木専門委員

よろしくお願いいたします。

資料5の7ページの部分と、関連しまして、資料6の4ページの目標6の一番右下の部分です。こちらを開いていただいているので、そこを抜粋しますと、一番右下の部分、目標6の(2)の丸の3つのところ。「地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化……を促進」という目標になってございます。

資料5に戻していただけますでしょうか。今の地方公共団体による管理計画認定制度は国の適正化法の改正を踏まえた新たな制度ですけれども、それに関連しまして、こちらのページでは、東京都様のほうではブルーのラインで区市の取組を積極的に支援する、管理適正化推進計画策定支援として技術的な支援を行うというような説明が先ほどございました。ありがとうございます。そして、下のアクションプランで、東京都様のほうでは、下の管理の良好なマンションの市場形成においては、21年度に優良マンション登録表示制度を検証する。これは東京都様の独自の制度です。そして、22年度においては区市による管理計画認定制度を開始し、東京都では優良マンション登録表示制度が改正されるという予定を組んでございます。こちらについての質問でございます。

技術的な支援という御説明がございましたけれども、ソフト面の区市への支援はいかがお考えでございましょうか。特に区市による管理計画認定制度は国がベースとなっておりますけれども、区市ではなかなかマンパワーが足りないと思いますし、東京都は現にある優良マンション登録表示制度との関係はどのようになっていくのでございましょうか。当協会では、区市への支援となるべく、区市の審査において、当協会が進めております適正評価制度を利活用するべく、管理計画認定制度との連携を国交省との間で密に調整中でございまして、環境が整いつつございます。東京都の登録表示制度の見直しに際しましても、こうした国や区市の認定制度を、この新たな住生活基本計画にあるとおり、地方公共団体による認定制度の定着による適正化の促進のため、東京都様の制度を国の制度、区市が行う認定制度に、特に認定基準や手続面におきまして合体の方向性で取り組んでいくということが望ましいのではないかと考えておりますが、この辺の取組についてのお考えをお聞かせくださいますようお願いいたします。

○大月部会長

鈴木専門委員、ありがとうございました。

お答えは後で取りまとめてということでよろしゅうございましょうか。

○鈴木専門委員

了解です。

○大月部会長

ありがとうございます。マンション関連のソフトの支援はいかにするべきかという御質問でございました。

続きまして、野澤先生、お願いいたします。

○野澤委員

野澤です。

まず資料5の6ページ目の空き家の政策目標のところ、これ以上増やさないという中で2025年にその他空き家率を2.31%にすると掲げられているのですが、これは率にしてしまうと、住宅総数はいまだに増え続けているので、その他空き家も増えてしまう可能性が高い。国の住生活基本計画の案の中では、成果指標はその他空き家数というところで、例えば平成30年にその他空き家数が349万戸というのを令和12年に400万戸程度に抑えるというように、あくまでまだ案ですけれども、国は絶対数で書かれているのです。ですので、東京都も、これ以上増やさないという政策目標ということであれば、その他空き家の絶対数で成果指標というものをやったほうがいいのではないかとというのが1点目

です。

もう一点目は、空き家の除却について、先ほど東京都の耐震改修促進計画の話がありまして、確かに耐震性の不足する住宅を解消していくことも大事なのですが、国の住生活基本計画の見直しを今されているところでも管理不全の空き家の除却を進めていくということが掲げられていて、それに対する成果指標も、案ですけれども、絶対数として出ている。ですので、それを踏まえて、都でも管理不全の空き家の除却をどのようにしていくかということを政策に盛り込む必要があるのではないかとというのが1点です。

もう一点目は、資料5の8ページ目になります。こちらは災害強靱化住宅プロジェクトということで、これから極めて大事だと思うので、非常に重点的に取り組んでいくべきではないかなと思っているわけなのですけれども、国の住生活基本計画でも、先ほど資料6で御説明いただきましたけれども、安全な住宅・住宅地の形成と被災地の住まいの確保というところで、「災害による停電、断水時等にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上」というのが掲げられています。ですので、東京都でも居住の継続性ということは書かれてはいますし、この8ページ目に「共同住宅への非常電源設備の設置促進」とか「公的住宅を活用した垂直避難」ということが書かれているのですけれども、公的住宅だけではなくて、民間住宅も活用した垂直避難、例えばよくある、津波避難ビルを民間のマンション等の管理組合と協定を結んで、何かあったときにはそこに逃げ込んでもいいですよといったような、民間の住宅、マンションの垂直避難というものも連携しながら進めていかないと、絶対数が多いので、特に江東5区辺りですと水害に遭ったときに逃げ場所がないということですので、その辺りを意識した災害強靱化住宅プロジェクトというものが需要ではないかと思えます。

○大月部会長

ありがとうございました。

野澤先生から、主として3点、空き家に関する指標の話、管理不全の住宅の除却に関わる話題、最後に住宅強靱化について民間での推進という3点いただきましたが、これも御意見だと思いますので、後で都のほうでまとめてリアクションいただきたいと思います。

続きまして、住団連の小田委員からよろしくお願ひいたします。

○小田専門委員

住団連の小田です。

資料5ですが、特にやるべきことを網羅的に整理されていると思いますが、その上で幾つか意見を言わせていただきたいと思います。

まず3ページの都営住宅の創出用地における民活事業です。2030年までに10か所程度という目標を設定されていますが、役所が何とか程度というところ、大体6～7割できればオーケーみたいになって

しまいがちなので、ぜひここは10か所以上ぐらい、もう少し大上段に構えた目標設定をやられたらどうかと思います。また、多分整備なんかを民間にやっていただくのだと思いますが、木を多用するなど、温かく柔らかな空間づくりをぜひ進めていただきたいと思います。

それから、4ページの「東京みんなでサロン」を100か所というのはなかなかすばらしいプロジェクトだと思います。ただ、これも場づくりだけではなくて、多分そこを切り盛りする人材こそが大事だと思うので、これはなかなか住宅部局でできることではないと思いますが、関連するところと、あるいは民間のこういうサービスをやられるところとよく連携して、本当に都民に使ってもらえるようなサロンをつくっていただきたいと思います。

それから、先ほど野澤先生も言われました8ページのところで、災害強靱化住宅プロジェクトでございますが、言葉の中で住宅の居住継続性能向上というのがありまして、具体的にどういう性能を想定しているのか、また、具体的にどのような方法で民間住宅の性能を向上させようとしているのかというところをお聞かせいただければありがたいと思います。

それから、その次の9ページですが、住宅のモデルとか住情報発信というところでは、多分、質量共に圧倒的に民間からの情報発信が多いわけで、そういう情報発信をやられている民間の事業者との連携をどう考えていくのかということも大事な視点かなと思います。

それから、最後であります、資料7で、都のほうで幾つか新たに加えるべきキーワードみたいなことを並べていただいています、今回、国の審議の中でも「循環」というのが大きなキーワードになっていたかと思います。その辺を御考慮いただければと思います。

○大月部会長

ありがとうございました。

小田委員からは幾つかの御質問と御意見を賜ったと思いますので、後で取りまとめて事務局から質問について御回答いただければと思います。よろしく願いいたします。

続きまして、荒委員から御質問がございます。よろしく願いいたします。

○荒委員

御説明ありがとうございました。

こちらのページに関して質問させてください。非常に重要な施策だと理解しております。その上で、「東京みんなでサロン」の創設に関して、10年後100か所とあるのですけれども、もう少し内容のイメージと進め方の御説明をしていただけたら幸いだなというのが質問です。

追加で1点だけ意見なのですけれども、居場所づくりと災害対策というのは、別々に進めるよりは同時に検討されるとよりよい施策になるのではないかなと思いました。居場所づくりでありながら災害対策を発信する場というのはつくれるのではないかなと思っております。

○大月部会長

荒委員、ありがとうございました。

ほかの皆様からはよろしいでしょうか。もし後でお気づきの点がございましたら、後でまとめてよろしく願いいたします。

以上、鈴木専門委員、野澤先生、小田委員、荒委員の4名の方から御質問、御意見等がございましたが、事務局からお答えいただいでよろしいでしょうか。

○飯塚民間住宅施策推進担当部長

民間住宅施策推進担当部長の飯塚と申します。お世話になっております。

私からは、鈴木専門委員からいただきましたマンションに関する御質問と野澤先生からいただきました空き家に対する御意見、御質問にお答えさせていただきたいと存じます。

まず鈴木専門委員から頂戴いたしましたマンションの管理計画認定制度についての御質問でございます。

管理計画認定制度につきましては、国のほうで基準となる考え方を整理して、認定の主体となります区市に示す予定と聞いておりました、その検討の中で鈴木専門委員も参加されていると承知しているところでございます。都といたしましては、制度を運用いたします区市で例えばどういった負担があるのかというところの問題点とかを区市からヒアリングいたしまして、それを丁寧に国に伝えていくことによりソフト面から区市を支援していきたいと考えているところでございます。

また、その後の東京都の東京優良マンション登録表示制度につきましては、今回の一次報告の中でも、東京優良マンション登録表示制度においては、関係団体との連携を図りつつ管理計画認定制度を活用する仕組みを検討すべきという御意見を頂戴しているところでございますので、この御意見を踏まえまして、今後この優良マンション登録表示制度をどのようにしていくのか検討させていただきたいと考えているところでございます。

続きまして、野澤先生から頂戴いたしました空き家に対する御意見についてお答えさせていただきたいと存じます。

1つは政策指標の設定の仕方というところでございまして、割合ではなくて絶対数を考えるべきではないかという御意見を頂戴いたしました。それにつきましては、今後の住宅マスタープランでの政策指標の決定の仕方、考え方に関する御意見だと思いますので、今後、企画部会の中でも引き続き御意見を頂戴して、住宅マスタープランの中でどのように政策指標を設定していくのか検討していきたいと考えているところでございます。

それと、管理不全の空き家が増えているので、それに対して除却等の対策が必要ではないかという御意見を頂戴いたしました。おっしゃるとおり、管理不全の空き家が増えている状況だということは

承知しておりますけれども、管理不全の空き家等に対する区市町村の取組を支援するように、例えば空き家の実態調査の実施を支援するすとか、あるいは空き家対策計画の策定を支援するすとか、そういったことを行い区市町村の取組を支援することによりまして、管理不全の空き家、あるいは特定空き家等々に対する対策を支援していきたい、このように考えているところでございます。

私からは以上でございます。

○武井住宅政策担当部長

引き続きまして、災害関係で御質問いただきました件についてお話しさせていただきます。武井でございます。

先ほど津波避難ビルを想定して住宅でもっと対策を講じるべきというようなお話を頂きました。水害対策ということで、今、区市がいろいろな形で一時避難できる場所を探しております。そういうところで区市から東京都に都営住宅も使えないだろうかというお話を頂きまして、そういった中で協定を結ぶような協力をさせていただいているところでございます。非常に地域性が大きい話でございますので、区市からいろいろな御提案があるかと思いますが、そういったものに対してきちんと応えていくような形で対応していきたいと思っております。

また、災害関係で私どもは東京都 LCP 住宅という住宅を進めております。この住宅は、ハード面と言うと電源の話を要件にしております、ソフト面で言いますと管理組合の活動ということで防災の備えを要件としております。こういった要件を満たす住宅について登録していただくような制度を設けまして、どういう備えをしているかということ登録して、それをインターネットで見られるような状態にして、それで災害に備えたマンションを増やしていきたいという制度でございます。その制度を今進めております。

○土屋経営改革担当部長

経営改革担当部長の土屋と申します。

それでは、荒委員、それから一部小田委員からの御意見にも係ると思っておりますけれども、「みんなでサロン」について御説明させていただきたいと思っております。

「東京みんなでサロン」と申しますのは、都営住宅の入居者の高齢化・単身化が進行していく中で、居住者のみならず近隣の方々との交流が深められるよう、都営住宅の集会所ですとか、そういったところを活用して居場所づくりを進めていこうというのが発想でございます。実施に当たりましては、例えば区市町村ですとか社会福祉協議会さん等でやっているフレイル予防講座ですとか、そういうところと連携しまして、人づくりというところもあるのですが、そういった多様な主体と連携しまして居場所づくりにつながっていくようなことを考えております。本来、昨年モデル事業を実施して拡大という予定だったのが、昨年はコロナがありましたのでモデル事業はできなかったのですが、その間

も、感染症対策を踏まえながら、ではどうやってできるかということで、今、区市町村ですとか、社会福祉の団体ですとか、そういったところとヒアリングをいろいろ重ねておまして、早急にモデル事業みたいなものを進めていきたいと考えているところです。この施策を通じて開かれた都営住宅という形にしまして、地域での見守り合いにつながり、地域の活性化につながっていくように施策を進めていきたいと考えております。

説明は以上でございます。

○栗谷川再編利活用推進担当部長

続きまして、再編利活用推進担当部長の栗谷川でございます。

先ほど小田委員のお話にありました都営住宅の創出用地を活用した民間活用事業でございますけれども、ある程度まとまった土地を生み出すに当たりましては、境界の確定ですとか、場合によっては法定外公共物の整理、それから地区計画の策定等が必要になるということもございまして思うように進まないような課題もございますけれども、多くの団地で実施できるように取り組んでいきたいと考えてございます。

○尾關計画調整担当課長

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した。

事務局の各担当から関連の御質問、御意見等について一通りお答えいただいたかと思うのですが、質問なさった委員の皆様、これでよろしいでしょうか。

○小田専門委員

小田です。ありがとうございました。

○大月部会長

ありがとうございます。

それでは、議事の2番目の質疑は以上にて一旦終了させていただきます。

続きまして、議事の3番目がヒアリングになっておまして、今日はお二方から御説明を頂こうと思っております。

今日は、主に団地再生の観点からのお話を伺います。

まず「UR 賃貸住宅ストックの現状と活用・再生等について」、UR 都市機構東日本賃貸住宅本部の

住宅経営部担当部長の今井隆磁さんから御説明を頂きます。

それでは、今井さん、よろしくお願いいたします。

○今井様

URの今井でございます。よろしくお願いいたします。

日頃、東京都をはじめ関係の皆様には私どもの業務について御理解と御協力を賜りまして、ありがとうございます。この場をかりましてお礼を申し上げます。

本日は、団地再生に係るURの取組についてということで、短い時間ではございますけれども、資料に基づいて御説明させていただきたいと思っております。資料での御説明となりますが、まずUR賃貸住宅の状況とそれに対するURとしての取組方針について御説明させていただきまして、その後、具体的な都内の団地の事例について触れさせていただければと思っております。

まず1ページでございますけれども、UR賃貸住宅ストックの現状についてまとめております。

URの前身であります日本住宅公団は、昭和30年に都市圏への人口流入に対応するために共同住宅を大量供給することを目的として設立されて、現在まで住宅を供給してきております。

現在、全国で約72万戸の賃貸住宅を管理しておりますが、東京都内では356団地、約16万2,000戸の住宅を管理しております。

これらの団地は、規模や立地条件、設備水準など、極めて多岐にわたっておりますけれども、右下のグラフにありますように、昭和30年代から50年代前半までに供給されました、私どもは「メインストック」と呼んでおりますけれども、住宅規模も小さくて設備水準も劣っている、物によっては老朽化しているというようなストックが全体の6割を占めている状況でございます。

続きまして、居住者属性についてでございます。

2ページになりますけれども、こちらはURが5年に1度行っている居住者定期調査の平成27年度の結果になります。ちょっと前でございますけれども、居住者の年齢も年々高齢化が進んでおり、右上のグラフにございますように、平成27年調査時点で世帯主の約半数が65歳以上となっております。

全国平均と並べた表が左上にございますけれども、高齢者の人口の割合、高齢単身世帯の割合はいずれも全国平均を上回っておりますし、世帯収入は全国平均を下回っているという状況で、全国の状況よりもいつも先に高齢化等が進んでいるという状況になっております。

このような状況を踏まえまして、URでは、賃貸住宅ストックを将来にわたって貴重な地域資源として生かし続けるために、2033年までの多様な活用の方向性を定めるUR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンを作成しております。

3ページにまとめておりますけれども、このビジョンでは、政策課題に対応するために求められる役割を考慮しまして、大きく3つの視点でストックの多様な活用を図っていくということとしております。

下に箱が3つございますけれども、まず1つ目の箱、一番左でございます。お住まいの方の目線ということになると思いますけれども、「多様な世代が安心して住み続けられる環境整備」でございます。これは後ほど述べますが、団地の地域医療福祉拠点化やコミュニティ拠点の整備等により、地域関係者と連携しながら、少子高齢化社会、多様なライフスタイルに対応した住環境を提供していこうというものでございます。

2つ目は真ん中、公共団体、民間の目線ということになると思いますけれども、「持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進」でございます。これは、高齢者・子育て支援施設等の誘致ですとか、環境に優しいまちづくり、防災機能の強化等、地方公共団体や民間事業者と連携して、団地の役割、機能を多様化させて地域の価値と魅力を高めていこうというものです。

3つ目、一番右にございますけれども、これはURの目線になるかと思えます。「賃貸住宅ストックの価値向上」、これは、高齢者向けの健康寿命サポート住宅ですとかリニューアルに改修した住宅等、バリアフリー化ですとか建替えによる新規住宅の供給、また、ソフト的な近居促進などの様々な手法によってライフスタイルの変化や多様なニーズに対応していくというものでございます。

以上、URでこのような3つの視点の下に管理しています各団地を活用していくもの、再生を図るものを類型化しまして、それぞれの団地や地域の特性を踏まえて活用、再生に取り組んでいるところでございます。

続きまして、次のページ、3つの視点の1つ目の「多様な世代が安心して住み続けられる環境整備」について、具体例を交えて少し詳しく触れたいと思えます。

この視点の大きな柱として地域医療福祉拠点化という取組がございます。これは、地域の関係者の方々と連携・協力しながら、必要な住宅、施設、サービス等を整理しまして、団地を地域の資源として活用していく取組でございます。住生活基本計画の中でもUR団地で地域医療福祉拠点化を実施することが位置づけられておりまして、2025年までに150団地程度を実施するということが目標になっております。現在順次着手しているところでございますけれども、直近、平成2年9月末までで全国で138団地着手してございます。東京都内ということになりますと55団地で着手しているという状況でございます。

具体的な地域医療福祉拠点化の例を数例御紹介したいと思います。

次のページになりますけれども、まず1つ目が日野市の多摩平の森における事例でございます。建替え事業と併せまして多様な機能を導入した団地再生の例でございます。

この団地は多摩平団地として昭和33年に管理開始された団地でございます。従前は2,792戸の大団地でございましたけれども、平成9年に建替えに着手いたしまして、建替え後は、UR賃貸住宅を1,528戸、ほかに都営住宅、整備敷地を活用した民間分譲住宅や医療福祉施設、大規模な商業施設の導入等を行いまして、団地だけでなく、周辺地域も含めて地域の価値向上を実現したという事例でございます。

特徴的な取組としましては、右側の箱にございますけれども、建替えにより生み出された土地を活用しまして、日野市の公共公益等整備構想に基づいた地域包括ケアシステムのモデルを構築する拠点として位置づけ、多摩平の森で・と・てテラスというのがございますけれども、そちらの導入を図ってございます。具体的には、医療連携型の認知症カフェ等を併設した回復期病院ですとか健康増進施設、生涯学習施設といったものを誘致してございます。

また、箱の左下にたまむすびテラスとございますけれども、こちらはURの既存の住棟を活用して、URが民間事業者や第三者に建物をスケルトン賃貸しまして、民間事業者は改修をした上で住宅供給をしている。菜園付き住宅だとか若者向けのシェアハウス、あるいはサ高住といった多様なニーズに対応した住宅供給をしております。また、その住宅供給と併せまして、小規模多機能型の居宅介護施設ですとかコミュニティ食堂、こういったものも併せて整備していくというものでございます。

左の箱にございますけれども、多摩平の森では、関係市である日野市ですとか民間事業者、自治会等と調整会議や勉強会を継続しまして、話し合いを重ねながら連携体制の構築を図っております。特に自治会、日野市、URによる3者勉強会につきましては、事業当初から100回を超える話し合いを今も続けてきておりまして、新たに加わってくる多様な主体を巻き込みながら地域のまちづくりへ生かして支えているというものでございます。

続きまして、2つ目の事例でございますけれども、6ページになります。こちらは既存の団地を活用した取組事例になりますけれども、足立区にございます大谷田一丁目団地について御紹介させていただきます。

この団地は昭和51年管理開始の団地で、1,374戸の高層住棟のみの団地となっております。

この団地では、左の欄にございますけれども、2011年に足立区とURで子育て支援・高齢者支援に関する確認書を締結いたしまして、地域包括センターやシニア相談所等地域関係者と運営会議を開催しまして、協力体制を築きながら取組を進めているところでございます。

右側に配置図がございますけれども、団地内には従前より保育所ですとか保育室、診療所等がございましたけれども、賃貸施設を利用しまして、新たに足立区のシニア相談所の設置ですとか、コミュニティサロン105というのが右上にございますけれども、コミュニティ拠点の立ち上げ、こういったものを支援するというようなことを行っております。また、民間事業者による若者向けのシェアハウスですとか、施設改修ですとか、高齢者向け住宅の整備、それから医療・介護事業者向けの駐車スペース、屋外を利用したウォーキングコース、こういったものの整備など、ハードの改修も行って環境整備を進めているところです。

3つ目の事例でございますけれども、7ページになります。これは多摩ニュータウンの例でございます。

多摩ニュータウンでは、現在、東京都さん、多摩市さんをはじめとしまして、学識経験者、鉄道事業者、民間事業者、市民が参加している多摩ニュータウン再生推進会議というものが組成されてお

まして、ニュータウン全体の再生の方向性について議論されております。

右の図面にございますけれども、この多摩ニュータウンの中でも、初期に供給され高経年化しております諏訪、永山、貝取、豊ヶ丘という4団地がございます。この団地について、URでは地域医療福祉拠点化に取り組んでございます。

これらの団地での特徴的な取組としましては、左側のピンクの箱にございますが、ヤマト運輸さんと連携しまして、ネコサポステーションという生活支援サービス機能を付加した物流拠点を導入しております。また、社会福祉法人ですとか協議会と連携した情報発信拠点「とよよん」が豊ヶ丘にございます。この後HITOTOWAさんから御紹介があるかもしれませんが、こういったものの整備ですとか、地域包括センターの誘致などの環境整備を進めています。

また、諏訪では都営団地の建替えが進行中でございます。右側の図面の青いところになりますけれども、これに併せまして、URの賃貸住宅についても先行で分譲住宅の建替えが既に完了しておりますけれども、そこと同じ一団地認定区域内で建替え事業を進めているところでございます。

こういった建替え事業のほかに、永山団地では既存住棟の改修を行いまして、右下の箱にございますけれども、中層エレベーターの設置ですとか、あるいは無印良品さんと連携した企画住宅の供給、こういったものを行ってございます。

また、多摩市さんや京王電鉄さんと連携しまして、団地の屋外を利用した多摩ニュータウンの魅力実感イベントですとかオンラインワークショップの開催等、新たなニュータウンの活動に向けたソフト面での連携も図っております、ハード・ソフト等、様々な手法を用いて持続可能な活力あるまちづくりの推進に取り組んでいるところでございます。

以上、環境整備やまちづくりの具体例について御紹介いたしました。東京都さんからURのセーフティネットの部分についてリクエストがございましたので、その部分について簡単にお話ししたいと思います。

URは、公的賃貸住宅としまして、民間では入居に制限を受けがちな高齢者ですとか子育て世帯等の世帯について様々な措置を講じることで要配慮者の公平な受け皿として住宅セーフティネットの役割を果たしてございます。

具体的には、中段にございますけれども、まず1つ目として、入居者募集に当たっての配慮を行っています。URでは年齢や世帯構成により入居制限を設けませんで、保証人、更新料、礼金、仲介手数料を不要としております。入居時の所得要件の確認に当たりまして、所得以外にも貯蓄基準を設けて、所得がない方でも御入居いただけるような配慮をしております。また、新規賃貸住宅の入居者の募集時には、高齢者ですとか障害者の倍率優遇も設定して配慮を行っているところです。

2つ目には、下段にございます家賃減額措置でございます。URでは、居住の安定を確保するために、既存ストックを活用した施策住宅を供給しまして、低所得高齢者等を対象に家賃減額を実施してございます。表にありますけれども、高齢者向けの優良賃貸住宅、地優賃制度に基づく健康寿命サポート

住宅、地優賃制度に基づく子育て割といったものがございますけれども、それぞれ低所得高齢者ですとか一定の所得の子育て世帯等を対象に、本来家賃から 20%ですとか、公営並み水準ぐらまで家賃減額を行うというような制度になってございます。

これらの制度のほかにも、家賃改定を行っていくわけですがけれども、低所得高齢者の世帯について家賃を据え置く減額措置ですとか、建替え事業等により移転が必要となる低所得高齢者への減額措置なども行っているところでございます。

次のページになりますけれども、施策住宅のほかにも、ミクストコミュニティの形成ですとか子育て支援を目的とした UR 独自の制度がございますので、御紹介させていただきます。

近居促進制度として、民間に子育て世帯や高齢者世帯の親族が御入居されていて、同一団地ですとか 2 km 圏内の UR 賃貸に入居される場合に 5 年間 5%の割引を受けられるという近居促進制度がございます。

また、子育て世帯の支援制度としましては、契約名義人が子育て予備軍、35 歳以下の方ですとか、あるいは子育て世帯の方に、3 年間の定期借家になりますけれども、10%から 20%の割引を受けられる、「U35 割」ですとか「そのママ割」という呼び方になりますけれども、そういった制度を行っているところでございます。

以上、公的賃貸住宅として UR が担っているセーフティネットの部分について御紹介させていただきましたけれども、最後に多様な主体と連携した研究開発の例について御紹介させていただきます。

左側になりますけれども、UR は東洋大学の情報連携学分野の坂村教授と連携しまして、HaaS——Housing as a Service の略でございますけれども——というコンセプトを掲げまして、Open Smart UR 研究会というものを立ち上げてございます。これは、2030 年の住まい方を想定しまして、IoT ですとか AI を活用することで、団地や住宅というハード整備にとどまらず、ハウジングという生活環境に関連する様々なサービスを提供するものでございまして、住宅関連だけではなく様々な企業と連携しているというものでございます。

赤羽台団地に既存住棟を改修したスタートアップモデルをつくってございますけれども、こちらは、住戸内にセンサー等を多用しまして、生活に関わる様々な機能をモデル化したものでございます。この技術的な検証を行って具体の団地で展開していくことを目指しております。

また、右側でございますけれども、赤羽台団地は現在建替えが進行中でございますけれども、こちらでその一部が初の登録有形文化財に登録されまして、敷地には、現在八王子に集合住宅歴史館という過去の集合住宅を集めて展示している施設がございますけれども、そちらを移築しまして、建築学会など学識者等と連携して、都市の暮らしと歴史を学び未来を志向するという情報発信施設を整備する予定となっております。

以上、駆け足になりましたけれども、UR 賃貸住宅ストックの現状と課題と再生について簡単に御紹介させていただきました。

URの事業につきましては引き続き皆様の御協力を頂くことになると思っておりますけれども、よろしくお願いいたします。

私から以上です。御清聴ありがとうございました。

○大月部会長

御説明ありがとうございました。

続きまして、荒委員から「ネイバーフッドデザイン—住まい手の生きがいを育むコミュニティづくり—」について御説明を頂きたいと思っております。

では、よろしくお願い致します。

○荒委員

よろしくお願い致します。

貴重な機会をありがとうございます。限られた時間なので、なるべくかいつまんで進めていきたいと思っております。

ネイバーフッドデザインという事業を行っております。住宅デベロッパーやURさん、行政から受託しまして、マンションコミュニティづくりからエリアマネジメントを展開しております。今回のマスタープランですと、居場所づくりや防災、お年寄りの見守り等々に関わってくるかと思っております。

もともとこういった事業を始めたのは、私は民間デベロッパーに勤めておりました、デベロッパーはハード面だけではなくてこういったつながりづくりもやるべきだということで新規事業を行いまして、2010年に独立をした形になります。

今日御説明できるのはかなり限られた事例なのですが、幅広い展開を行っております。エリアマネジメントと呼ばれているような、街区をまたいだ、少し広いまちの活性化、コミュニティづくりからマンション単体、団地単体の取組まで行っております。また、拠点運営あり・なしというパターンもございます。

では、事例の御説明です。こちらはひばりが丘団地再生事業の取組になっております。URさんの団地の再生事業に伴うものになります。

もともとひばりが丘は非常に人気の団地でして、人もたくさん住んでおりました。ただ、建物の老朽化に伴って少し空室率が増えてきて、あるいは高齢化が進んでいるということで、建替えが行われております。

この建替えのスキームに関しましては、民間デベロッパーが公募で分譲マンション等を建てるという企画になっております。つまり、もともと団地だった賃貸棟と分譲マンション・分譲戸建てが両立するようなエリアになっております。私たちは大和ハウスグループの企業連携の中で一緒に入ってい

きまして、エリアマネジメントの仕組みづくりと実施運営を行わせていただいております。

この取組の特徴といたしましては、「デベ主導から住民主体へ」と書いてあるのですが、仕組みづくりから開発が行われるまではデベロッパーが中心となってエリアマネジメントを展開し、開発が落ち着いたタイミングで住民の主導の下運営を行うという形になっております。実は、2020年、昨年、既に住民移行の体制に移っておりまして、それに伴って私たちも実施運営部隊から監事という形でアドバイザーとして残っているという形になります。

拠点に関しましては団地をリノベーションした場所を展開しております。

こちらは所有はURさんになっておりまして、それをエリアマネジメント組織に貸し付けるという形の場所になっております。この場所ではカフェを入れまして、非常に人気のカフェなのですが、あるいはお花屋さんがあったり、コミュニティスペースで子育て座談会が行われていたり、パパさんがミニ四駆のサークルの活動を行っていたりしています。非常ににぎわいというか、人がたくさん集まる場所になっていて居場所づくりに寄与している、貢献している場所になっております。

また、外部空間は西東京市が管轄している広場に隣接しているのですが、特別にこちらを利用できる仕組みを整えておりまして、夜でもこういったマルシェイベントを行っております。

また、こういった場所を行っていると、昔この団地に住んでいたのよという方に時々訪れていただきます。そういった広域から懐かしんで団地を訪れるというのも非常に素晴らしいことだなと思っております。昔の写真の展示会とかも行っております。

あとは、新しい住民、若い世代と御高齢の方々が同居しているエリアになってきておりますので、そういった場所を両方の方々が楽しんで暮らすようなまちづくりを行っています。これはハロウィンイベントの様子なのですが、ハロウィンだと子供たち向けと思われるかもしれませんが、自治会の方々も参加して老若男女が楽しんでいるという形になっております。これはエリマ組織が企画しているわけではなくて、住民の方々が独自にやられているものをエリマ組織が支援しているという形になります。

そういうことをしていると、サプライズで結婚式のパーティーをしようという動きがありました。こちらは、諸事情があって結婚式が挙げられなかった御夫婦がいるぞというのを聞きつけた住民の方々が、違うパーティーがあるから来てねと言ったら、実はお二人のパーティーだったということもあつたりします。こういった一人一人の人生が豊かになるようなストーリーがたくさん生まれているような場所になっております。

一方で、こういった活動はすてきなものなのですが、それを持続させていくということに課題があることが多いです。

その1つはやはり財源の問題です。ある意味資金を稼いで、その稼いだお金で優秀な人材を雇用しながら、かつ持続的な活動を続けていくということが1つ重要になってくると思っております。ひばりが丘の場合は、先ほど御紹介したひばりテラス 118 という場所がその財源の大きなものになってお

りまして、テナント賃料等々で収益を上げながら運営をしております。また、民間デベロッパーの協力の下、分譲マンションの植栽管理をエリアマネジメント組織で行うような形をつくっております、そういった形で収益を上げながら活動を継続させていくということを行っております。

こちらはコロナ禍の取組なのですけれども、非常に積極的にオンライン化を進めてきております。オンラインツール、Zoom ですとか、あるいは LINE とかも含めてツール講習会等も行ったり、あるいは、コロナというものがなかなか分からなかった時期もありましたので、専門家による講習会を行い、かつ、団地あるいは分譲マンション等々でどういう対策が必要なのかという情報交換会等をオンラインで行ってまいりました。

また、昨年3月以降、東京都にかなり細かくいろいろな指針を出していただきましたので、団地の活動、コミュニティづくり、エリアマネジメントにとって何がやってよくて何ができないのかというのも時間軸も含めてしっかりと精査しながら、住民とコミュニケーションを取ってやってまいりました。

ただ、一方で、コミュニティスペースとかを運営していると、コロナ対策のために閉じるというのも感染予防対策としては正義ですし、一方でひとり暮らしのお年寄りのために、あるいは子供たちの居場所というのが在宅だと非常に問題になってきますので、そういった方々のためにこういった場所を開くということも1つの正義だったりします。この2つの正義を両立させるために、こういった活動でどういう対策をすれば人が集まっても大丈夫かというチェックリストのようなものをつくりながら、住民の方々の誤解がないように展開してきたという形を取っております。

住宅政策に生かしたいポイントとしましては、ハードな場所があるというのは非常に強いのですけれども、やはりそこにソフトの力をいかに加えていくかということが重要だと思っております。また、活動ではなくて事業になってきますので、ヒト・カネ・モノをしっかりと整えて経営をしていくという事業・場所にしていくことが重要だと考えております。

続きまして、多摩ニュータウン「とよよん」の話です。先ほど UR さんから簡単に触れていただきました。

こちらは UR さんの地域医療福祉拠点化の一環として行われている取組になっております。貝取・豊ヶ丘団地ということで、こちらはかなり高齢化が進んでいるエリアになっております。

この場所では、団地商店街の中にある居宅介護支援事業所とコミュニティスペースを併設した「とよよん」という場所を企画させていただきました。

もともとは地域医療福祉拠点化のために空き店舗を活用してコミュニティカフェのようなものをつくろうということでスタートしました。

しかしながら、マーケットと住民のニーズ調査を行ったのですけれども、端的に言うと、なかなかカフェ事業が成立するような場所ではない、マーケットがないということが分かりましたので、ではいかにそういったカフェ的なもので違った財源を確保しながらコミュニティの活性化ができるかとい

うのを模索して企画してきたものになります。

1年間ぐらい企画、仕組みづくりを行わせていただいて、結果的には、楽友会さんという地域の大きな社会福祉法人の方に居宅介護支援事業所を開いていただき、さらに社協さんがコミュニティスペースの運営をするという場所に至りました。

こういった場所になっております。

高齢化が非常に進んでいる場所で、団地自体の空室率も今後課題になるかもしれませんが、すでに商店街の空室というのが大きな課題として顕在化しています。こういったところに居場所をつくっていく、ひいては商店の事業もうまくいく人とお金の循環を生み出すのが非常に重要な要素かなと思っています。

結果的にふらっと行ける場所が生まれました。どちらかというとお年寄り向けを検討していたのですが、結果的には子育て世帯もなかなか居場所がないということで来ていただいております。

また、介護事業を行っている事業者さんにこういった健康サロン等々も開いていただいていますし、中学生による「商店街を盛り上げたい」というプロジェクトの活動場所になったり、近隣の大学の研究場所になったりもしております。

また、コロナ対策なのですけれども、LINEの講習会とかを行いました。コロナがあつてiPhoneを買った、iPadが孫から送られてきたというおじいちゃん、おばあちゃんがいらっしゃいまして、でも使い方が分からないという方が大半だったので、そういった講習会を行っております。DXの推進というのは国単位あるいは東京都としても重要だと思っています。一方で、DXというものはやはり丁寧な学びの場が必要かなと思っていますので、単にシステムを入れるだけではなくて、こういった学びの場も併せて推進していくことが重要かと思っています。

こういった場所がいろいろな団地にあるといいと思っているのですけれども、この「とよよん」のモデルが全団地に当てはまるとも思っていないくて、何が言いたかったかということ、結果や結論の横展開以上に、これを生み出した地域調査から、地域のコミュニケーションを取ってしっかりと事業者を誘致する、このプロセスを横展開するという発想が重要ではないかと思っています。

最後にフロー元住吉という事例をお話しさせていただきます。

こちらは神奈川県住宅供給公社の団地の建替えによる賃貸マンションのプロジェクトです。公社さんとして初めて有人管理を導入したもので、弊社のスタッフが有人管理の管理員として常駐している形になります。管理窓口を弊社が受けて、管理会社さんは裏方でいただいて、クレーム対応とか修繕をやっていただくという形になっております。私たちのほうでは管理窓口だけではなくて、入居者のコミュニティサポート、それから地域に開かれたスペース「となりの。」という場所を運営しております。こちらも1年間ほどかけて住まいあるいは地域の課題を探索させていただきまして、それに基づきこういった事業をつくっております。

1つ特徴的なのは、地域の医療や女性活躍のNPOと協働で運営をしているという点です。私たちだ

けではなくて、地域で活動している方々とともに運営をしているという形になります。

やっている事業はこういった内容です。

雰囲気的にはおだやかな憩いの場になっておりまして、コロナ禍にあつてなかなか人が集まりづらい状況はあるのですが、徐々に地域の方にテレワークの場所としても活用していただいていますし、老若男女の居場所になってきているという形になります。

コロナ禍に関しましても管理員の事業を行っておりまして、仕組み的にはすごくオーソドックスで、iPad を単純に受付に置いている形なのですが、オンライン守人（もりびと）、オンライン管理員という形で、入居者さんとコミュニケーションを絶やさずに、むしろ勇気づけるような取組を行ってまいりました。

住宅政策に生かしたいポイントです。やはり有人管理が行えるというのは非常に重要だと思っているのですが、ただ人がいるだけではコミュニティ部分の促進にはなりづらいところがあって、私たちは「友人管理」、友達管理と言っておりまして、私たちもコミュニティの一員として皆さんと友人のような関係を築いていくということが重要だと思っております。

では、限られた時間なので以上とさせていただきます。御清聴ありがとうございました。

○大月部会長

荒委員、どうもありがとうございました。単なる箱の供給だけではなく、箱をどう生かすかみたいな最新の話提供でございました。ありがとうございます。

今、UR と荒さんから御説明がございましたが、何か御質問等がございましたら、先ほどと同様にチャットでお願いいたします。いかがでしょうか。——大丈夫でしょうか。

では、私から荒委員に1つお伺いしたいのですが、今やっぴらっしゃるのはおおむね公共住宅ベースで地域展開をなさっていると思うのです。民間の戸建て住宅とか、同様に高齢化率が5割に近づいているところがたくさんあって、今後そういうところでもこういうソフト展開が必要だと考えているのですが、こうした今の取組が、民間ベースの郊外団地とか、へばっている下町とか、そういうところでこう使えそうだなというようなものは何かお持ちでしょうか。

○荒委員

御質問ありがとうございます。私たちもその辺りは非常に問題意識を持っていて、意見としましては十分に応用できると思っております。実際に民間事業者からも委託を受けて、幾つかの地域、幾つかの団地、幾つかの集合住宅に入らせていただいて活性化支援等々を行っております。方向性としては、場づくり、居場所のハード面の整備も含めた取組を行うものか、もしくは近隣の施設も活用しながらエリアマネジメント的なものを行ったりもしています。

○大月部会長

ありがとうございます。既に幾つか展開があるということで、また機会があれば情報提供をよろしくお願いいたします。

ほかの委員の皆様、今日のヒアリングについてはよろしいでしょうか。

よろしいようであれば、時間がそろそろ迫っていますので、次の議題に入りたいと思います。

次の議題は、その他といたしまして、次回の企画部会の予定などについて事務局から御説明をお願いします。

○尾關計画調整担当課長

事務局ですけれども、まず先ほど発生しました不具合の関係で御報告とおわびをさせていただきます。東京都の説明が少し切れてしまったところがございます、申し訳ございませんでした。恐らく庁内の回線状況に少しトラブルが起こってしまったのかなと思いますが、原因は確認したいと思います。

それから、一回私どもの回線が切れてしまって、切れてからのマイクのオンオフが先ほどの私の説明と違っていきまして、一回切れてしまったのでマイクのオンオフの制御が不能になってしまいました。最悪参加者を退出させるという行為しかできなくなっていきまして、音が気になったかと思うのですけれども、どこで音とか背後の音声が発生しているかというところが絞れませんが、分かっていたらその方は出ていただくのですけれども、それも分かりませんが、そこが分かるまで時間がかかりまして、騒音ですとか音声が後ろで発生してしまったことは申し訳ございませんでした。

2つ問題があったかと思うので、回線状況については庁内で確認をさせていただきます。あと、庁内のその辺の運用のルール化については中で周知徹底を図りまして改善を図らせていただきたいと思います。申し訳ございませんでした。

それでは、今後の予定について説明いたします。

○堀澤企画担当課長

今後の審議予定について御説明いたします。

お手元資料 12「これまで及び今後のスケジュール（予定）」にございますとおり、次回、令和2年度第6回住宅政策審議会企画部会は3月の開催を予定しております。現時点では3月29日午前中の開催を予定しております。詳細につきましては事務局から追ってお知らせいたします。

また、令和3年度につきましては、引き続き企画部会にて調査・審議を行っていただき、令和3年夏頃に中間まとめを、秋頃に答申を頂き、年度末の住宅マスタープラン策定へと進めていきたいと思っております。

委員の皆様にはお忙しいところ大変恐縮ではございますが、引き続きよろしくお願い申し上げます。

なお、お気づきの意見、お考え等がございましたら、1週間後の2月25日までに事務局までメール等でお送りいただきたいと思います。

また、先日の審議会で御案内いたしましたが、これまで審議会及び企画部会において議事録を作成した際に、議長及び議長の指名する委員が署名を行うこととしておりましたが、委員の皆様の御負担やペーパーレスの観点から、運営要綱を改正し、それらの規定を削除いたしました。今後、議事録の署名はございませんので御承知おきくださいますようお願いいたします。

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。今日はいろいろ機材トラブル等々ございましたが、次回以降スムーズな運営ができるように事務局等と努めてまいりますので、引き続きよろしく願いいたします。

今、事務局から御説明いただいたようなスケジュールで今後審議も続きます。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、今日の審議はこれで終了と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、どうもありがとうございました。

午前11時55分 閉会