

令和2年度
第1回東京都住宅政策審議会
議事録

令和2年7月30日(木)
特別会議室26・WEB会議

午後10時00分開会

(平松企画経理課長)

ただいまより、令和2年度第1回東京都住宅政策審議会を開会いたします。本日は、大変お忙しいなか、ご出席頂きまして、誠にありがとうございます。

事務局を務めさせて頂いております住宅政策本部企画経理課長の平松でございます。よろしくお願い申し上げます。

それでは、まず、WEB会議によりご参加される委員の方々にご案内です。ご発言される場合のWEB会議の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記載をさせていただきましたので、そちらをご覧いただければと思います。

傍聴の方につきましては、発言やチャット機能を使用しないよう、よろしくお願いいたします。

会場内にいらっしゃる報道関係の方にお願いたします。撮影は冒頭のみとさせていただき、審議会終了までの会場内での傍聴はできませんので、ご了承ください。

定足数についてお伝えいたします。本日の審議会は、対面参加、WEB参加の委員を合わせ、運営要綱に基づく定足数に達していることを、ご連絡申し上げます。

次に、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、このWebex上に同じ資料を映しながら、ご説明をまいります。本日の資料は、ご覧の資料1から資料8、及び、参考資料1から4までの12点をご用意しております。

なお、資料2の諮問文については、委員の方々には送付させていただいておりますが、ホームページ上へのアップが後ほどとなり、このWebex上で映すことができませんが、ご了承ください。この他に、本審議会幹事・書記名簿、次第、以上の資料を事前にお送りしております。

また、本日の会議は、「会議次第」にございますように、概ね、午前11時30分までを予定してございます。

本年7月13日付の東京都職員の異動に伴いまして、本審議会の幹事・書記に異動がございました。お手元の「幹事・書記名簿」により紹介に代えさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

なお、前回の企画部会以降、新たに異動があった幹事・書記については、赤字で記載をさせていただきます。

それでは、開会に先立ち、梶原副知事よりご挨拶を申し上げます。

(梶原副知事)

令和2年度第1回東京都住宅政策審議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様には、ご多忙のところ、審議会にご出席頂き、誠にありがとうございます。

東京都では、住宅政策を総合的・計画的に推進するための基本となる計画として、住宅マスタープランを策定しております。平成3年度に第1次マスタープランを策定して以来、社会経済情勢の変化に対応して、5年ごとに改定を重ねてまいりました。

現在の第6次住宅マスタープランは平成28年度に策定しました。

その後、住宅確保要配慮者のための住宅について、「東京ささエール住宅」と愛称をつけ登録促進を図ること、老朽マンションの管理適正化のために条例を制定すること、審議会答申を踏まえて都営住宅の期限付き入居の期限を延長することなど、施策の具体化に取り組んでまいりました。

また、こうした住宅施策を中心となって推進するため、昨年春に住宅政策本部を立ち上げ、取組を進めているところでございます。

昨年末には、「人が輝く」東京をはじめ、「安全安心」、「世界をリードする」、「美しい」、そして「オールジャパンで進む」東京を創り上げるため、目指すべき2040年代の20のビジョンを提示した「未来の東京」戦略ビジョンを発表いたしました。

また、新型コロナウイルス感染症の問題を踏まえまして、「新しい日常」への対応が求められるとともに、「ポスト・コロナ社会」において都民の働き方や住まい方に対する価値観が大きく変容する可能性がございます。

こうした中で、都民の生活の基盤となる住宅について、政策の方向性を示す住宅マスタープランの役割は、大変重要であると認識しております。

本日は、令和3年度末に予定しております、新たな住宅マスタープランの策定に向けて、諮問をいたしたく、審議会を開催させていただきました。

委員の皆様には、幅広い視点から、活発にご議論をいただき、ご意見を頂戴したいと考えております。

2040年代を見据え、成長と成熟が両立した、未来の東京に相応しい新たな住宅政策を展開していく上で、委員の皆様のお力添えを、心からお願いを申し上げます、私からの挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

(平松企画経理課長)

続きまして、次第2にあります、諮問に移らせていただきます。事前に送付しております資料2「諮問文」をご覧ください。諮問文について読ませさせていただきます。

東京都住宅基本条例（平成18年東京都条例第165号）第20条第1項の規定に基づき、下記の事項

について諮問する。

令和2年7月30日東京都知事 小池 百合子

諮問事項「成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開について」

(諮問事由)

東京都の総人口は2025年(令和7年)に、総世帯数は2035年(令和17年)にそれぞれピークを迎え、その後は減少に転じると推計されている。また、少子高齢化、世帯の単身化、住まい方や住宅に対するニーズの多様化が進むなど、住生活を取り巻く社会状況が大きく変容してきている。

都は、これまで、東京都住宅マスタープランを定め、総合的かつ計画的に住宅に関する施策を推進してきた。また、昨年末に策定した「未来の東京」戦略ビジョンでは、コミュニティ、子ども、長寿を戦略の核に据えた。現下の新型コロナウイルス感染症への対応として「新しい日常」が求められていることに加え、「ポスト・コロナ社会」において、都民の働き方、住宅に対する価値観等が大きく変容する可能性があり、こうした目まぐるしい社会変容、変革の波を捉え、明るい東京の未来の実現につなげていく必要がある。

これからの住宅政策において、まず居住者に目を向けると、住宅の確保に配慮を要する都民の安定した居住の確保を図るため、都営住宅を中核とした民間住宅を含む重層的な住宅セーフティネット機能の強化に加え、人と人・社会をつなぐ居場所の創出が求められている。

住宅ストックについては、都民の主要な居住形態の一つである分譲マンションは、高経年化が見込まれる中、マンションの管理から再生まで切れ目のない支援が必要である。また、適正管理、有効活用、発生抑制等の空き家対策の充実強化と既存住宅の活用・流通の活性化が求められる。さらに、良質な住まいの誘導など、住宅市場の環境整備も重要である。

産業・新技術、持続可能な住まい・まちづくりや地域に視野を広げると、5GやIoT等新たな技術やテレワークなど多様な働き方について、住宅政策にどう活かすかが問われている。また、環境に配慮した持続可能な住宅・住宅市街地の実現、切迫性が高まる首都直下地震や昨今の風水害に備えた災害に強く安全・安心な住まい・まちづくりも重要である。さらには、公的住宅の建替えを梃子にしたまちづくりや、集約型の地域構造への再編など、地域に即した取組が求められている。

こうした様々な課題に対応するには、区市町村、関連行政分野、関係団体、民間事業者等との連携がますます重要となる。

このような認識の下、2040年代を見据え、成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開について、貴審議会のご意見をお示し願いたい。

以上でございます。続きまして、諮問の趣旨についてご説明させていただきます。

(武井住宅政策担当部長)

本審議会の事務局を務めさせていただきます武井でございます。7月の人事異動により住宅政策担当部長に着任いたしました。諮問の趣旨について説明させていただきます。

資料3をご覧ください。1枚目のスライドは諮問にあたっての問題意識でございます。人口世帯数がピークを迎え、減少に転じる時期が迫っております。

新型コロナウイルス感染症が、都民の生活を変えるきっかけになっています。同時に右上にありますように、新技術の普及により多様な生活スタイルが実現できる可能性があります。

3ページ目の上段のスライドですが、テレワークの導入率というスライドを付けていますが、都内の企

業にアンケートをしたところ、テレワークを導入する企業が、3月の24%から4月には62.7%と、2.6倍に増加したという調査結果があります。こういった状況の変化が見られるところでございます。

戻っていただきまして、1ページ目下段のスライドでございますが、住宅政策におきましてもポスト・コロナ社会を見据えて、目まぐるしい社会変容、変革の波を捉え、明るい東京の未来の実現につなげていくことが必要だと考えられます。

これまでの審議会、企画部会でのご意見を踏まえ、課題・論点につきまして居住者、住宅ストック、産業新技術等の視点からここにまとめております。黒字は従来のマスタープランから引き継いでいる論点、赤字は今回新しく出てきた論点です。

こういった論点を踏まえ、2040年代を見据え、成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開について、ご検討いただきたく、諮問するものでございます。

(平松企画経理課長)

それでは、浅見会長に梶原副知事から諮問文をお渡しいたします。会長と副知事におかれましては、大変恐縮でございますが、手交場所へご移動をお願いしたいと存じます。

(梶原副知事から浅見会長に諮問文手交)

(平松企画経理課長)

大変恐縮でございますが、梶原副知事は公務のため、ここで退室させていただきます。

なお、先ほど申し上げましたとおり、撮影については、ここまでとさせていただきますので、ご退出のほどよろしく願います。

それでは、ここからは、浅見会長に進行をお願いいたします。よろしく願います。

(浅見会長)

審議会会長の浅見です。ただいま諮問をお受けしました。今回は次期東京都住宅マスタープランの策定に向けた議論とのことですので、答申に向け、しっかりと審議会で議論を重ねてまいりたいと思います。よろしく願います。

さて、本日の審議に先立ち、留意事項を述べさせていただきます。

本日頂いたご意見は、要旨にまとめ、次回の審議会にてご紹介します。また、議事録につきましても、発言者にご確認を頂いたうえで、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ます。

それでは、まず「審議 住宅マスタープラン策定に向けて」、①企画部会からの報告に移ります。まず、企画部会での審議内容についての報告を、大月部会長からいただきます。大月部会長よろしく願います。

(大月委員)

企画部会長を務めております「大月」でございます。私の方から審議会への部会報告をさせていただきます。

企画部会を2月、3月、7月に3回開催いたしました。この中で、これからの東京都における住宅政策で課題になることやこれまでの都の取組について調査、審議してまいりました。その結果を分野ごとに整理したものが資料4です。1番目に総論的な論点、これに続けて、居住者の視点、住宅ストックの視点、産業・新技術の視点等、5つの視点で論点を整理しております。

私からの説明は以上です。具体の意見については、事務局からご説明をお願いしたいと思いますので、よろしく申し上げます。

(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、住宅企画部計画調整担当課長の尾關と申します。

先ほど大月部会長から、資料4のご説明を頂きました。なお、こちらの資料4については、国で現在検討している全国計画である住生活基本計画における論点整理を参考に、都においても整理をしてみたものです。今後の東京都住宅マスタープラン策定にあたっての項目建ては、また別途、整理をしていくことになろうかと思っております。

さて、この資料4の論点の各項目と、これまでの1月審議会と2月、3月、7月の企画部会で、委員の皆様から頂いたご意見を紐づけて、整理したものが資料5になります。皆様のご意見がどの項目に属するかは事務局にて判断させていただきました。

資料5の1ページ、総論について、ニーズの変化等の意見がございます。また、1、2ページにわたり、住宅政策の基本的な方針についてのご意見を頂いています。

続いて2ページから4ページ、福祉、都市づくり、災害等の他の分野との連携についてのご意見になります。

同じ4ページ、都民への住情報の観点でご意見を頂いています。

続いて5ページ、6ページ、新型コロナウイルスの影響について、ご意見を頂いています。

続いて居住者の視点に移ります。6ページから7ページにかけ、子どもを産み育てやすい住まいについてのご意見です。

続いて7ページと8ページに、高齢者等の住まいについての意見を頂いています

続いて8ページから10ページにわたり、住宅確保要配慮者に関するご意見を多くいただいています。

続いて11、12、13ページにかけて、居場所創出等についてご意見を頂いています。

続いて住宅ストックの視点に移ります。13ページから14、15、16ページにかけて、マンションのご意見を多くいただいています。

続いて16、17ページに空き家対策についてのご意見をまとめています。

続いて17、18ページにわたり、既存住宅流通等に関するご意見を頂いています。

続いて18ページ、良好なストック、市場環境についてのご意見を頂いています。

続いて産業・新技術の視点に移ります。18ページから19ページにわたり、住宅・建築・不動産との連携についてのご意見になります。

続いて19、20ページにわたり、5G等の新技術やテレワークについてのご意見になります。

続いて20ページ、産業政策との連携についてご意見を頂いています。

続いて持続可能なすまい・まちづくりと地域の視点に移ります。災害対策等について21ページから22、23、24ページにわたり、多くご意見を頂いています。

続いて24ページ、環境、健康福祉政策との連携について、ご意見を頂いています。

同じ24ページと25ページ、住宅政策とまちづくりについてご意見を頂いています。

続いて25ページ、住宅団地の再生やまちづくりとの連携についてご意見を頂いています。

続いて26、27ページにわたり、地域特性を踏まえた住宅施策についてご意見を頂いています。

続いて28ページ、29ページに、重点供給地域等についてご意見を頂いています。

長期的な視点はご意見を頂いておりません。

こちらの説明は以上です。

(浅見会長)

ただいま、大月部会長と事務局から、企画部会での調査・審議についての説明がありました。ご意見・ご質問は、少しまとめて、後ほど行いたいと思います。

続きまして、審議②都と国の施策状況について、③社会資本整備審議会住宅宅地分科会の審議状況について、事務局からまとめてご説明をお願いします。

(尾関計画調整担当課長)

それでは、資料6をご覧ください。

まず、都の動きといたしまして、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」についてです。マンションにおける二つの老いの進行、管理不全等の恐れから、平成31年3月に条例を制定しました。都、管理組合、関係事業者等の責務の明確化、管理状況の届出、助言・支援等の実施を3つの柱としています。

2ページに、この春から始まった届出制度について、届出書の抜粋を示しています。

3ページ、適正管理に向けた取組ですが、届出のほか、アドバイザーの費用助成、適正管理啓発隊の派遣、また、この春に「東京マンション管理・再生促進計画」を策定しました。

4ページ、耐震はアドバイザー派遣や補助等、再生では区市への補助を行っています。今後の課題は、敷地売却制度の活用に向けた検討、法改正への対応等としております。

続いて5ページはセーフティネット住宅の登録促進、普及への取組です。都では「ささエール住宅」の愛称を付け、PR等を積極的に展開していますが、今年度から、見守り機器設置費等への補助、登録協力補助を実施するとともに、緊急対策として、家賃低廉化補助の拡充、設備導入補助を今後早期に実施します。

続いて6ページは空き家施策です。今年度、新たに民間事業者等への直接支援を行います。具体的には、先端技術を駆使した空き家対策、発生抑制、ささエール住宅への改修等を対象とします。

続いて7ページは都営住宅における宅配ボックスの設置に関するものです。以前の本審議会からの答

申にて、設置検討について提言がございました。その後、設置に向けた検討を行い、2団地の敷地内において、モデル事業を行うこととなっております。

続いて8ページは新型コロナウイルス感染症への対応状況になります。

住宅政策本部における取組を中心に記載していますが、まず都営住宅において、帰国者への住戸一時提供、TOKYO チャレンジネットとの連携による住戸追加提供等を実施しています。また、宅建関係の窓口である不動産課において、窓口手続きを郵送で可能としたり、相談業務等の業務縮小を行っています。一部は再開しています。さらに、福祉保健局では失業等による一時住宅等の提供を行っています。

続いて国の動きです。9ページはマンション管理適正化法、建替円滑化法の改正ですが、適正化法は、国による基本方針の策定、地方公共団体による管理適正化推進が定められています。また、建替円滑化法では、除却必要性の認定対象の拡充、敷地分割制度の創設が定められています。

10ページは賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律です。背景として、サブリース業者によるトラブルの多発化がありますが、それに対し、サブリース業者と所有者の賃貸借契約の適正化の措置、管理業を営む者の登録制度で構成されています。

説明は以上です。

(尾関計画調整担当課長)

続きまして、審議③社会資本整備審議会住宅宅地分科会の審議状況について、資料7に基づいてご説明します。

国の全国計画である「住生活基本計画」ですが、都の住宅マスタープランはこの東京都計画としての性格も持つことから、この内容を踏まえて検討を進める必要があります。

まず1ページ目に見直しに向けたスケジュールをお示ししています。昨年度から社会資本整備審議会住宅宅地分科会で議論を始め、今年6月の分科会にて、中間とりまとめ案が出てまいりました。その後、パブコメ等を踏まえまして、来年3月に閣議決定の予定とのことです。

次のページから、その中間とりまとめ案のたたき台をお付けしております。本日は時間が限られており、内容のご説明は割愛いたしますが、今後の検討を進めるにあたっての課題、方向性、施策イメージ、留意点等を、「居住者」、「ストック」、「まちづくり」の視点ごとに整理したものでございます。

説明は以上になります。

(浅見会長)

ありがとうございました。それでは、審議に入りたいと思います。これまでの議題のどれからでも結構ですので、ご意見をお願いいたします。

なお、これまで企画部会にて議論を行ってきましたので、発言の指名につきましては、恐れ入りますが、まず企画部会に属さない委員の方から先にさせていただきますと思います。

発言希望については、WEB会議によりご参加の委員の方は、チャット機能を使い、「発言希望」と入力して、表明ください。その際、ご意見の対象となる資料番号、また、資料のどの部分に関する意見なのか、どのような内容を明示していただくと、円滑な進行になるかと思っておりますので、ご協力をお願いします。

なお、時間が限られており、多くの委員の皆様から、様々な観点での、ご意見をいただきたいと思っておりますので、ご意見は2分程度で述べて頂くようお願いいたします。

事務局で回答が必要な場合は、端的にご回答ください。

それでは、まず中川委員お願いいたします。

(中川委員)

中川です。マスタープランの全体的な位置づけ、性質について意見を申し上げたいと思います。今回のマスタープランの特徴は、趣旨のところに記載されておりますように、マスタープランの策定期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に大きな特徴があります。

例えば、高齢化が進んでいく、人口減少が進んでいく、テクノロジーが導入されていくというのは、確実な変化と捉えることができると思いますが、コロナウイルスに関しては、ワクチンの開発状況、特効薬の開発状況などから考えて、本当に長く続くトレンドとして捉えてよいのかというのは、すこし考えた方がよいのではないかと。一時的なショックである可能性もなきにしもあらずと私は考えています。

そのような意味で、コロナが蔓延している時期に行われるマスタープランの審議で出てくる成果というのは、令和3年以降の5年間で状況が変わるということ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だろうと。

以前、中曽根内閣の時、「1980年代経済社会の展望と指針」について、計画の終わりの時期を変えないままに、毎年、毎年、計画を見直すというリボルビングという方式をとっておりました。

今回のマスタープランも、リボルビングのようなかたちで、作られたマスタープランを決定的なものとするのではなく、作られたマスタープランを毎年見直すことも視野に入れてはどうかと思います。

(浅見会長)

ありがとうございます。それでは、中山委員お願いします。

(中山委員)

資料5の内容と重なるかもしれませんが、意見を述べさせていただきます。

短期的な課題の一つとして、既存都営住宅の運用だけに依存しない、低所得の単身、老々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位置づけ、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と考えます。

二つ目は、不人気立地地域だけに集中しない、東京ささエール住宅の確保、誘導です。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一定数の確保を図るべきです。

短期的な課題の三つ目としては、地震、風水害、大規模延焼火災などの、災害種別に応じた既存住宅の活用です。特に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です。

四点目は、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間の建造物のマッチングや公的住宅の活用です。特に都営住宅では、従来都営住宅の建替時の仮移転先として運用してまいりましたが、底地は都で確保しながら、既存上物や新築での活用の道を開

くべきと考えます。

また、五点目として在宅ワークに適したものであるとか、部屋別の換気の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です。

最後に中長期的な課題に触れます。人口減少、人口半減社会を見据えた後手に回らない住宅政策の先取りです。都営住宅は当面、増大化する不安の軽減を図るため、総管理戸数は様々な抵抗があっても断固維持すべきと考えております。しかし、人口の半減時において、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ければ暴論となってしまいます。

その意味で、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の、多種多様な政策課題との連携を推進すべきと考えます。現在進められている福祉施設での活用は当然のこと、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と申し上げて発言を終えたいと思います。

(浅見会長)

他いかがでしょうか。はい、お願いします。

(里吉委員)

住まいは人権という立場から何点かお話させていただきます。今、経済格差が広がっている、また、コロナ禍の中で不安定雇用が増えている上に、失業や雇用もリーマンショックの時以上に深刻になることが予想されます。

また、超高齢化社会の中で、東京都は特に単身高齢者が増えている。そういったもとの、私はサービス付き高齢者住宅について一点申し上げたいのですが、介護度が高くなっても住み続けられるというのはよいことですが、金額も高く、私の家の近くだと入居時36万円～46万円、月25～29万円と、有料老人ホームと一緒にはないかと思うような金額です。このようなサ高住のニーズがどれくらいあるのか、今の計画ですと数の目標はありますが、サ高住の現状把握、どういうものがどれくらいあるのかを調査して、検討していくべきではないかと。

それから、先ほどもありましたが、低所得高齢者の方の住宅の確保、または、こうした方が高齢になってサービス付き住宅に住みたいと思ったときにどういう住宅を提供できるのかという観点からもサ高住のあり方について検討をすべき時期にきていると考えます。

また、住宅セーフティネット制度が動き出していますが、例えば、ホームレスの中に、知的障害や精神疾患を抱えている人が多いということで、そういう人たちにどうやって住宅支援するかという運動をしている団体があったり、若年女性の住まいを支援する団体があったり、様々な住宅支援を行っている団体が都内にたくさんあります。そういった団体と協力をして、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、そのような住宅をどのように東京都内で作っていくのか。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のか。そういう観点からも、改めて今いろいろと検討を重ねているところですが、住宅セーフティネットについて考える、そういうことが必要だと考えています。

最初に住まいは人権と申し上げましたが、あらゆる方々が東京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ということをしきりと明記することが求められていると思います。

最後に環境面について、環境住宅と言われていますが、この面も今、地球温暖化の問題も言われていますが、新たな住宅を作るときにどういった環境住宅が必要なのかということについても、きちんと検討する必要があると考えます。

(星見委員)

都営住宅についてです。高齢者の単身応募倍率だけでも全都平均で60倍を超えておまして、都民からも新しい増設に踏み切してほしいという声が上がっていることをぜひ重視して頂きたいと思います。

今、コロナ禍で休業や廃業のために住宅費を負担できず、住まいを失う危機と不安が広がっています。ネットカフェの休業要請では、そこに住む約4000人が行き場を失いました。支援団体からの強い要請を受けて都がホテルなどを手配しましたが、すでに事業は終了し、多くの方が居住費を賄えないためにこのコロナ禍の中でホームレス状態のまま、命の危機の中で、ぎりぎりの生活をしています。

都営住宅は、大都市東京の深刻な格差問題や、ジェンダー対応、災害対応など、しっかり反映させて、必要な都民が入居できるように新規増設をすべきです。そのためにも、今回のマスタープランの策定にあたっては、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していただきたいと思います。この点どのようになるのか伺います。

また、住宅の耐震化も大きな問題です。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は広めていますが、地震、災害対策として更なる耐震化助成の拡充など進める必要があるかと思えます。

最後に、審議会の発言は時間が限定されていたり、本審の数も少ないということもありますので、企画部会へのご報告などに対して、文書で意見等を出さしていただければと思います。この点よろしく願います。

(浅見会長)

一点ご質問があったので、ご回答をお願いします。

(武井住宅政策担当部長)

現行の住宅マスタープランの策定に向けた審議の際には、審議会から企画部会に付託して、企画部会の検討の報告を踏まえ、改めて審議会で審議をしてきました。今回も基本的には同様ものかと考えています。企画部会につきましては、他の審議会の委員の方々にも資料をお送りしており、ご不明な点があれば事務局までお問い合わせを頂いております。ご意見をいただいた場合は、事務局で検討していきたいと思えます。

都営住宅につきましては、市場において自力で適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯に安定的に適切な住宅を供給する住宅セーフティネットとしての役割を果たしてきました。これからもその役割を果たせるように取り組んでいきたいと思えます。

(星見委員)

端的に。都営住宅の必要供給数の計算方法と実際の数とを都民に明らかにしながら議論をしてほしい、この点だけです。

(武井住宅政策担当部長)

公営住宅の目標量につきましては、住宅マスタープランに記載する事項でございますので、国の動向を踏まえまして、企画部会において議論をしていきたいと思っております。

(浅見会長)

それでは、もり委員をお願いします。

(もり委員)

コロナ禍の中で、人と人のつながりが持ちにくくなっている中で、孤立が懸念されていると感じます。

雇用の不安定と住宅の貧困として、コロナを背景として、非正規雇用で働くシングルマザーの半数以上で生活が苦しくなったと回答がありまして、そういった女性の貧困があることで子どもの貧困が増えており、そうしたことを原因として、区民・都民相談を日々受ける中で、保育園の待機児童問題と住宅の相談が一番多い現状があります。

シングルマザーの方が仕事をしていなければ子どもを預けられないが、保育園に預けることができないので仕事ができないという矛盾ですとか、こどもの置き去りによるネグレクト、虐待死などもありまして、母親の孤立が子どもの命に直結するという課題は、住宅政策にも直結していると感じています。

東京としても、23区では都営住宅の倍率が高く、先日も7回落選を続けているが入ることができない。けれども事業を閉じることも考えている。子育て家庭の方が、家賃が大きな負担となっていると考えられます。都営住宅のニーズが高まっている一方で、少子高齢化の中で財政的な問題もあって、都営住宅を増やすというよりは、都内に80万戸あります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のかということ、この審議会でも議論していただきたいと考えております。

空き家を自治体として活用しながら、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ですとか、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というのを是非マスタープランに盛り込んでいただきたいと感じます。

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と思っております。

防災対策として、都と自治体とが協定を結んで、都営住宅が水害時の避難所として開放された事例がありましたので、そういった取組も、是非全都的に、激甚化する災害に対して、避難所になっている小学校だけではとても避難しきれないという試算も出ておりますので、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要望いたします。

また、人口減少社会において、大田区でも町工場がつぶれるとマンションになるなどあり、空き家が多い中で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盛り込んでいただきたいと思っております。

(浅見会長)

後藤委員をお願いします。

(後藤委員)

新型コロナウイルスに関する住宅政策の対応の要望ですが、現在新型コロナウイルスの影響で、特に高齢者を中心に家にこもりがちになり、フレイルが進行しているという状況を危惧しています。特に都営住宅に関しては、7割近くが高齢者で高齢化が進んでいるということで、是非対策を進めていただきたいと思っています。例えば、高齢者施設ではほとんどが面会謝絶となっていますが、会えない中でタブレットを使って人と話すような仕組みを導入したり、タブレットを使って簡単な運動ができる仕組みを整備したり、割と民間の高齢者施設や住宅の中では工夫をして、コロナ禍の高齢者のフレイル防止に取り組んでいますので、都営住宅等でもこういった取組を参考にしながら対応を求めたいというのが一点です。

また、サービス付き高齢者向け住宅の供給戸数の目標についてですが、次期住宅マスタープランの策定に関しては、今供給戸数は順調に整備が進んでいる状況にあるかと思いますが、福祉保健局で策定している高齢者保健福祉計画との一体性を持たせてほしいと考えています。こちらの計画では高齢者施設全般の計画を立てているわけですが、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ということで、正しい高齢者に対しての目標設定ができていないと感じていますので、福祉保健局と連携をしながら、正しい目標設定を行ってほしいと思います。

最後に、水害対策について、部会でも様々な発言がありましたが、次期の計画策定ではきちんと位置づけをして欲しいですし、私も足立区選出ですが、海拔0の地域ということで、水害があったときの位置づけというものを明示してほしいところと、また、都住も含めて集合住宅は垂直避難が基本だと思います。低層階に住んでいる住民の方に高層階に一時的に避難していただくような仕組みの検討などを含め、しっかり水害対策を位置づけていただきますよう、お願いいたします。

(浅見会長)

それでは、川口委員お願いします。

(川口委員)

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ますが、今後の人口減少を考えると、同じ区でも地区的に人口減少するところと、そうでないところですか、災害のリスクも立地によって異なると思いますので、今後はミクロな立地バランスをどのように取るのかというのが一つの論点ではないかと思います。

もう一つは住宅ストックですが、高経年マンションの建替え、空き家の問題、敷地の細分化、これらを総括しまして、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という哲学が非常に重要になるかと思います。この2点について、是非ご議論をいただきたいと思います。部会でそのような議論が出ているのか教えていただければと思います。

(浅見会長)

ありがとうございます。部会でそのような議論があるかというご質問ですが。

(武井住宅政策担当部長)

ただ今の価値保全の義務化については、議論に出ておりません。

(川口委員)

今後そのような検討の機会があれば議論をお願いします。

(浅見会長)

それでは、滝田委員、お願いします。

(滝田委員)

セーフティネットの重要性であるとか、民間住宅の課題もあると思いますが、やはりこれからの中長期のマスタープランということですので、「ポスト・コロナ」がキーワードとして重要だと思っております。大きな転換になる可能性がある。どのようになるのかというのは、もちろん見据えきれないところもあります。ポスト・コロナ時代にどういう住まい方と働き方があるのか、テレワークであったり、場所を問わない働き方も出てきている中で、住まいと融合させるという考え方も出てきていると思いますが、そのような新しい概念をどのように入れられるのかということも、結論としてどこまで入れるのかというのはあると思いますが、非常に大きく議論をしていかなければいけないと思います。

建物そのものについても、空気の流れ、心地よい環境をどのように整えていくのかという論点も出てきているかと思っておりますので、ポスト・コロナ時代の住宅建物のあり方についても、やはり議論は必要ではないかと思えます。

もう一点ですが、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ているなかで、セーフティネットの役割をしっかりと果たしながら、有効にお金を使っていく、あるいは都有資産、都有地を有効に活用していくという視点は非常に重要ですので、資産の有効活用という視点については必ず考えていただきたいと思えます。都心の一等地に都営住宅を作っているというのがいいのかどうかも含めてだと思えますが、また、先ほども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ということも論点として出ていましたが、こちらについてもご議論いただきたいと思えます。

(浅見会長)

他にはどうでしょうか。

(吉原委員)

私自身、住宅政策というものは日々の生活、まちづくりと一体となっており、その中に長期的なものや短期的なものがどのようにあるのか、仕分けしていく必要があるのではないかと思います。セーフティネットもそうですが、今の社会は大きく変化していく過渡期にありますので、IT 関係をどうするかたちで取り入れるのか、災害に対応するためにはどのような対策を住宅政策の中に持ち込むのか。あるいは、お話がありましたように感染症にどういう対応をしていくのかという観点も含めて、短期と長期とに分けていってもよいのではないかと、そんな思いをしているところでございます。

公営住宅について、企画部会の中でお話ございましたが、公営住宅については都道府県の中でも東京

都は断とつに所有している数が多いのですから、それを何とかしようとする施策はこれまでもありましたが、それが機能していないという面があるわけでした。私は、東京は日本の縮図みたいなところだと。23区と三多摩を分けたときも含めて、そのような思いをしています。公営住宅においても、費用対効果をしつかりと考えていくべきではないかと。それぞれの地域において様々な捉え方もありますし、地域事情を考慮した中であつても公営住宅の運営を考えていく必要があるのではないかと、そのような思いをしています。

空き家対策についても、81万戸というお話もございしますが、その中であつて、その他の住宅には18万戸あるわけでした。これも国の特措法に基づいた計画を東京都が作り、23区、三多摩の各自治体も計画を作ってくださいとお願いをしてきました。国と東京都と基礎的な自治体との連携が本当に重要だと思いますが、東京都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わけですが、答えていただいている自治体と、答えていただけていない自治体があるのではないかと。そうした基礎的な自治体に対して東京都がどういふ対応をしていくのが重要ではないかと。そうした連携をもっと強くしていくべきではないかと思ひます。

もうひとつだけ、地域との連携の話ですが、それぞれの地域には、高校や大学がございしますが、公営住宅も含めて、そうした学生との人と人とのつながり、コミュニケーションというのを前に出していくべきではないかなと思ひます。

(浅見会長)

それでは、部会に入つておられる委員、もしくは2巡目でも構いませんので、ご発言ございませうか。

(河端委員)

資料6の最新の都の施策状況について、防災の視点があまり見られないように思ひました。地震に関しては耐震化の項目がありますが、風水害に対する対策が見当たりませんでした。最近では風水害が頻発しているのだから、耐震化に加えてもっと風水害対策を重要視した方がよいと思ひます。

先ほど後藤委員も問題提起されていましたが、水害対策をもっと考えていただきたいと思ひます。

また、先ほど、もり委員も問題提起されていましたが、母子世帯に対する住宅支援をもっと考えてもいいのではないかと思ひます。母子世帯の貧困率、日本は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します。子どもの貧困率も日本は先進国の中で高く、約7人に1人の子どもが貧困です。特に、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た方がよいと思ひます。

(浅見会長)

ありがとうございます。他いかがでしょうか

(里吉委員)

先ほどの補足ですが、今お話がありましたように、ひとり親世帯の貧困率が高く、そこへの住宅支援が重要です。世田谷区でも子どもの貧困対策をするということで、さまざまな調査を行ったところ、今一番

何が求められているかという、高い住宅費を何とかしてほしい。子どもが成長すると部屋が一つでは足りない。男の子と女の子のきょうだいがいる場合、子ども部屋が一つでは足りない。これが大変深刻だというのが、世田谷区でも議論されている。ここへの支援をするというのが大変重要だと思いました。

先ほど、環境問題と一言、言ったのですが、特に住まいの断熱が重要だということが言われていて、今後は断熱と換気をやらないといけないわけですね。そういう中で、住まいを快適なもの、新型コロナウイルス対策もやりながら、どう機能的にしていくのか。住宅政策というよりは、建物の話になるかと思いますが、そのようなことについてもどこかで検討する必要があるのではないかと思いますので、先ほど言葉足らずだったので、発言いたしました。

(浅見会長)

山本先生お願いします。

(山本委員)

資料3の2ページ目、居住者というのがあります。「都営住宅を中核とし、民間住宅を含む重層的な住宅セーフティネット機能の強化」と書いてあります。ここは非常に重要でして、特に住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会というのが、各自治体に作られつつありますが、私も関わらせていただいておりますが、住宅部門と福祉部門が連携するということがなかなか難しい状況があります。努力はされていますが、ここから先は福祉、ここまでは住宅。福祉の方をお願いしようとするところ「とてもそこまできれません」という話が出たりして。実際の第一線のところでは、なかなかそこまで進まないという中で、苦労しているところがあります。

東京都さんもいろいろなセミナーを行ってそのような連携の重要性についてお伝えされているところかと思いますが、「連携」というところが言葉だけでなく、実際にうまく進められるということが、今後もできていくとよいなと考えているところでございます。

(浅見会長)

ありがとうございます。他いかがでしょうか

(滝田委員)

環境の話がでましたので。前回の会議でもご紹介したのですが、環境局の方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いうことですが、住宅部門が占めるウエイトが非常に高いので、ここについて取組をしないとゼロエミッションは実現できないので、このことについては環境分野ではありますが、重要なファクターということを改めて述べさせていただきます。

(浅見会長)

ありがとうございます。他はいかがですか。もり委員おねがいします

(もり委員)

先ほども申し上げましたが、若年世帯の住宅の貧困について、養護施設の方が、18歳で養護施設を出

なければならないが、貧困状態にあつて相談先もないということもありましたので、幅広い年代において、住まいにつながるができない世代をなくすというような視点を盛り込んでもらいたいと思いました。

住宅だけではなく、雇用政策もしっかりと伴ってこないと、ひとり親家庭世帯の貧困の問題は解消されないで、他局にわたると思います。是非、住宅政策本部がハブとなってそのような局を繋ぐ取組をお願いします。

(浅見会長)

他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、様々なご意見、有益なご意見を多数頂きました。ありがとうございます。事務局では、本日のご意見を踏まえて今後の審議につなげていただきたいと思います。

本日の議論はここまでにいたしたいと思います。存じます。

なお、本審議会閉会后、お気づきのご意見、お考えがございましたら、事務局までメール等でお送り頂きたいと思います。

今後の審議についてですが、本日お受けした諮問について、企画部会に付託し、調査、審議をしていただくことにしたいと思いますが、いかがでしょうか。それでは今後のスケジュールについて事務局をお願いします。

(平松企画経理課長)

今後の審議予定についてご説明します。

お手元の「資料8 これまで及び今後のスケジュール(予定)」をご覧ください。資料8にございませうとおり、次回、令和2年度第2回住宅政策審議会企画部会は、今夏中の開催を予定しております。

なお、当初は5月の諮問予定としておりましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により、本日の諮問となっております。

以降、企画部会を中心に審議を継続し、令和3年秋頃には答申を頂き、その後、令和3年度末に新たな住宅マスタープランを策定して参りたいと考えております。

なお、ご発言ができなかった委員の方もいらっしゃったかと思いますが、大変恐れ入りますが、閉会后、ご意見等につきまして、事務局までメール等でお送り頂きたいと存じます。また、その他、お気づきのご意見、お考えがございましたら、1週間後の8月6日までに、事務局までメール等でお送り頂きたいと思ひます。事務局からは以上です

(浅見会長)

事務局から今後の予定について説明がありました。このスケジュールをもって、審議を進めていきたいと存じます。

なお、運営要綱に基づき、議事録署名人を、私のほか、会長から指名することとしております。今回は伊香賀委員にお願いしたいと思ひますので、よろしくお願ひします。

それでは、本日の審議は、これで終了させていただきます。議事の進行にご協力頂き、誠にありがとうございます

いました。

午前 11 時 09 分閉会