

令和3年度

第1回 東京都住宅政策審議会 企画部会

令和3年5月18日（火）

WEB会議（Teams）

午後1時00分 開会

○遠藤企画経理課長

大変お待たせいたしました。

ただいまより、令和3年度第1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、大変お忙しいなか、御出席頂きまして、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遠藤でございます。よろしくお願い申し上げます。

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、このMicrosoft Teams上に同じ資料を映しながら、説明をまいります。なお、本会議の資料につきましては、会議終了後に住宅政策本部のホームページに掲載を予定しています。本日の資料は、ご覧の資料1から資料6、及び、参考資料1から6までの枝番の資料を含めて16点をご用意させていただいております。

この他に、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、15時頃までを予定しております。

それでは、これからの議事は、大月部会長に進行をお願いいたします。大月部会長、よろしくお願い申し上げます。

○大月部会長

企画部会長の私です。よろしくお願い申し上げます。

さて、本日の議事に先立ち、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、次回の企画部会にてご紹介いたします。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頂きたいと存じます。

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、「議事1 令和2年度第6回東京都住宅政策審議会企画部会（令和3年3月29日）における主なご意見について」、ご説明をお願いします。

○福野計画調整担当課長

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福野と申します。よろしくお願い申し上げます。

まず、前回の会議の振り返りといたしまして、資料2-1「令和2年度第6回東京都住宅政策審議会企画部会（令和3年3月29日）における主な御意見の概要」をご覧ください。この企画部会では「総論、要配慮者、子育て、高齢者、空き家に関する施策イメージ」と「都営住宅における管理制度等の在り方について」答申に基づく取組状況についてご説明し、それに対し、委員の皆様からご意見

を頂戴しました。

まず、「新たな目標と施策の展開」について2点ご意見をいただきました。また、「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」と「ひとり親世帯」、「省エネ・断熱性能の確保」についてそれぞれ1点ずつご意見をいただきました。

続きまして2ページに移ります。マンションについては後日いただいたご意見です。それから空き家について、固定資産税に関する取組や中長期的な視点から具体的な取組を示してはどうかといったことなど4点ご意見をいただき、また後日1点のご意見をいただきました。続いて災害についてはページをまたがり2点のご意見をいただきました。最後に、シェアハウスについて、コミュニティサロン施策との連携など、2点のご意見をいただきました。

続いて、前回の企画部会では、東京都住宅供給公社の戸松様と株式会社ヒューライフコーポレーションの内川様よりご説明をいただきました。その概要を資料2-2にまとめてございます。

公社の戸松様からは、公社の役割についてストックを活用した住宅セーフティネット機能の発揮や、交流と共助のあるコミュニティの創出、先駆的な取組の積極的な展開と公共政策的事業の拡大の3つの視点からご説明をいただきました。

またヒューライフコーポレーションの内川様からは、同社が運営するシェアハウス、エルシェアート羽村についてどのように運営しているかを具体的にご紹介いただきました。どうもありがとうございました。

資料2-1、2-2関係のご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。委員の皆様からのご質問については、後ほどまとめてお時間を設けておりますので、その際をお願いいたします。

続いて、「議事2 取組の方向性の検討」に議事を進めます。

今回の企画部会では、前回に引き続き、今後、都が進めていくべき施策の方向性について、ご議論をいただきます。

前回は住宅政策本部が担当する住宅施策を中心にご議論いただきましたが、今回は住宅政策本部以外が担当している住宅施策についてそれぞれの担当部局から今後の取組の方向性などについて説明があります。そのあとに、全体をまとめて説明がございます。

質疑は、説明がひととおり終わってから時間をとりますので、よろしくをお願いいたします。

それでは、まず、「住宅の省エネ化に向けた規制誘導」について資料3-1の説明をお願いします。

○都市整備局 市街地建築部 栗原 建築企画課長

都市整備局市街地建築部で建築企画課長を務めております栗原でございます。

私共の部署では、建築物省エネ法に基づきまして、所管行政庁といたしまして、規制措置などに係る審査などの業務を確認業務と併せて対応をしております。建築物省エネ法を中心とした国の動きにつきまして、私の方からご説明させていただきます。

資料3-1の1ページでございます。建築物省エネ法に基づく規制措置等の動向といたしまして、平成27年からの経緯をまとめさせていただきました。省エネ基準適合義務化対象の建築物が段階的に拡大しております。また、昨年10月の菅総理によりますカーボンニュートラル宣言を受けまして、先月、脱炭素社会に向けた住宅建築物の省エネ対策などのあり方検討会が発足しております。

続きまして、2ページ目、法の概要でございます。令和元年の法改正を受け、省エネ基準適合義務の中規模建築物の拡大、小規模住宅建築物につきましては、建築主に対し性能に関する情報や基準適合に必要な措置の内容等に関しまして、建築士に説明する義務が課されるなど法改正がなされております。本年4月より施行されております。

続いて3ページ目でございます。現在、国の方では住宅建築物における省エネなどの課題に対しまして、ハード、ソフトの両面の政策を議論し、脱炭素社会に向けたロードマップの作成を目指していると伺っております。検討会における主な論点・課題といたしまして、1つ目が中長期に目指すべき住宅建築物の明確な目標と具体的な姿、そのための規制誘導策について。また2つ目でございますが、省エネ性能の確保のための基準適合義務化の対象拡大や、太陽光パネルの設置義務化などの、新たな規制措置について。また、3つ目でございますが、既存ストックの省エネ改修について。このようなことが、ご議論なされたと伺っております。検討会につきましては、来月6月下旬には取りまとめ案が作成されるとのことで、法改正も含め、今後の方向が見えてくるものと考えております。私ども東京都をはじめ、建築物省エネ法に係る業務を所管しております区役所等の所管行政庁といたしましては、このような国の動向を注視しながら、法改正等の動きに対して必要な措置など適切に対処できるように、努めてまいりたいと考えております。

最後に4ページ目でございますが、こちらも国の資料の抜粋ではございますが、参考資料といたしまして、全国の住宅建築物の規模別省エネ基準の適合率の推移を掲載させていただきました。新築のものでございまして、東京都のデータにつきましては準備ができませんでしたが、概ね同じような傾向があるものと考えております。簡単ではありますが、私からの説明は以上でございます。

○大月部会長

はい、ありがとうございました。続きまして、東京都の脱炭素化に向けた取り組みについて、資料3-2のご説明をお願いいたします。

○環境局 総務部 三浦 環境政策課長

私からは資料3-2に基づいて説明いたします。

資料3-1の説明でありましたとおり、国の方で2050年カーボンニュートラル宣言をいたしました
が、東京都における取組みをご説明いたします。

2019年12月に、2050年のCO2排出量実質0に向けたゼロ・エミッション東京戦略を策定して
おります。ただ、この間に、世界は新型コロナウイルス感染症の危機に直面しておりまして、同時に、
台風、豪雨など気象災害も激甚化し、気候危機の状況というのが深刻化している状況でござ
います。

東京都は、2050年に向けて、今後10年間の取組が極めて重要との認識のもとで、2030年
までに都内温室効果ガス排出量を50%削減する、つまり、カーボンをハーフにするという
目標を表明して、2021年3月に戦略のアップデートを行なったところです。戦略では資料
中段にありますとおり、温室効果ガスのほか、エネルギー消費量の半減、再生可能エ
ネルギーの電力利用割合を50%程度に高めるなど、行動を加速させるため、新たな
目標を掲げております。

そして、その目標の実現に向けて、政策分野ごとのロードマップの強化を図り、直
ちに加速・強化する取組、および2030年のカーボンハーフに向けて必要な社会変
革の姿、ビジョンとして2030年カーボンハーフスタイルというものを提起して
ございます。なお、参考に左下の図で、都内のエネルギー消費量を示してござ
います。全体では2000年比で24.2%削減していますが、家庭部門、つまり住宅
ということになりますが、こちらは微増という状況にございます。

次のスライドをご覧ください。戦略で示しました「直ちに加速・強化する取組」の
うち住宅関連の取組について紹介いたします。省エネ性能の高い住宅として都が
定めるゼロエミ住宅基準を満たす新築住宅の補助の他、右側になりますが、既
存住宅の断熱性向上への取組も行っています。

また、下段ですが、太陽光発電などを住宅所有者が初期費用0で設置する事業
への補助、あるいは、蓄電池の導入に対する補助などを実施しております。

さらに、太陽光パネルの設置等のハード対策が困難な住宅において、電気を
グループ購入することで再エネ電力を低価格で購入できる「みい電」という
取組も行っています。

続いて次のスライドをお願いします。2030年に向けたカーボンハーフスタイル
についてご説明します。2030年の姿は、2050年の社会を実質的に規定すること
になると考えております。特に都市づくりにおいて、建築物は数十年にわたり
使用することになります。中央のピンク色の部分に、2030年にあるべき
ビジョンを示しております。例えば、再エネの2つ目、再エネ利用を前提とし
た都市づくり、あるいは住宅のところですが、新築ではゼロエミ住宅が標準
化されている。既存住宅では高い断熱性能が確保されている。そして、レ
ジリエントな健康住宅が実現している。こうした変革が必要と考えて
おります。住宅への太陽光パネルや蓄電池の設置、あるいは高断熱化とい
うのは、単にCO2だけの、環境だけの視点にとどまらずに、災害時に電
気を使えるなどの防災性の向上、あるいは、快適な温熱環境を維持する
ことによる健康への好影響などにも資するものでございます。

よりレジリエントで、豊かな住み良い都市を目指して、都民、事業者の
皆様の共感と協力をいただきながら、今後取組を加速してまいりたいと
考えております。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。続きまして水害に強いまちづくりについて資料 3-3 の説明をお願いいたします。

○都市整備局 市街地整備部 伊東 都市防災担当課長

東京都都市整備局市街地整備部都市防災担当課長の伊東より水害に強いまちづくりについてご説明させていただきます。

資料の 3-3 になります。首都「東京」において大規模洪水や首都直下地震などによる壊滅的な被害の発生を回避するため、昨年 1 月に国と都において、『災害に強い首都「東京」の形成に向けた連絡会議』を設置しておりまして、昨年 12 月に『災害に強い首都「東京」形成 ビジョン』を取りまとめ、公表してございます。

次のページをご覧ください。昨年取りまとめました本ビジョンの中で、水害に対する取組の方針、ちょうど右の中段にあたりますけれども、気候変動などを踏まえまして、治水施設等の整備を加速していくことと併せまして、高台のまちづくりを推進していくこととしております。具体的には、建築物の上層階での避難スペースの確保、公園の高台化、高規格堤防の整備などにより高台の拠点を確保し、これらを浸水深よりも高い位置にある道路などで線的、面的に繋ぐことにより、命の安全、最低限の避難生活水準を確保し、さらには浸水区域外への避難を可能とする「高台まちづくり」を推進していくというものでございます。

次のページをご覧ください。イメージといたしまして、左のイメージ図、これにつきましては、建物群による高台まちづくりといたしまして、避難スペースなどを有する建築物とペDESTリアンデッキなどをつないだ建築物群の整備を促進させていくこと。真ん中のイメージ図でございまして、河川沿いの高台公園を中心とした高台まちづくりによりまして、浸水時において、緊急的な避難場所や、救出救助等の活動拠点として、また道路や建築物等を通じて浸水区域外への移動を可能とすること。また、右のイメージになりますけれども、高規格堤防の上面を活用した高台まちづくり、これは、いわゆる幅の広い高規格な堤防と併せまして、その上面において区画整理事業等によるまちづくりによりまして、平常時での良好な都市空間・住環境を形成するとともに、浸水時には緊急的な避難場所等の拠点となるまちづくりを推進していくというものでございます。

次のページをご覧ください。こうした高台まちづくりを推進していくため、国、都、地元区が一体となりまして、避難のあり方や排水対策などを踏まえた高台まちづくりの検討やモデル地区を設定する等、具体の地域における実践に取り組んでいくこととしておりまして、現在、江戸川区、葛飾区、板橋区、足立区、墨田区、江東区、北区におきまして地域特性に応じた検討を進めております。

次のページをご覧ください。検討体制でございまして、高台まちづくりを推進するため、本

連絡会議の下に高台まちづくり推進方策検討ワーキンググループを設置しておりまして、地域ごとの水害リスク等を踏まえた高台まちづくりのあり方や、モデル地区等における高台まちづくりの実践等の過程で生じた課題などに対応する具体的な推進方策などについて、国、都、地元区等の関係機関が一体となり、検討を行い、推進していくこととしております。

雑駁ではございますが、概要の説明とさせていただきます。

○大月部会長

ありがとうございました。続きまして都市開発諸制度を活用した優良な都市開発の推進について、資料3-4のご説明をお願いいたします。

○都市整備局 都市づくり政策部 武山 政策調整担当課長

都市整備局都市づくり政策部政策調整担当課長の武山でございます。よろしくお願いたします。それでは、資料3-4をご覧いただきたいと思ます。

都では都市開発制度を活用し、優良な都市開発を推進しております。本日は制度の概要について、住宅、緑、防災対策を中心に説明いたします。

まず、都市開発諸制度についてでございますが、公開空地の整備など公共的な貢献を行う良好な建築計画について容積率を緩和する制度でございます。右上の図のところに書いてございますが、再開発等促進区を定める地区計画、特定街区、高度利用地区、総合設計制度の4つの制度を総じて呼んでございます。都では政策誘導型の都市づくりを戦略的に進めていくため、4つの制度を活用するにあたっての共通のルールとして、平成15年に「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」を策定しております。

本制度による容積率の緩和に当たっては、公開空地の整備だけでなく、質の高い住宅や子育て支援施設などの施設の整備や周辺市街地の環境向上に資する取組についても評価できることとしてございます。また、緩和した容積率の一定割合以上を文化交流施設や商業施設などの地域の魅力向上に資する用途の導入を義務付けてございます。

続きまして、都市開発諸制度の適用エリアである拠点の位置図でございます。それぞれ拠点等の位置づけに応じて、割増容積率の限度や育成用途の割合を定めてございます。

割増容積率の評価対象の主なタイプについてでございますが、住宅の整備にあたりましては、量的拡大から質の向上に転換し、国際化や高齢化等に適確に対応するため、サービスアパートメント、また、サービス付き高齢者向け住宅などの質の高い住宅の整備等において、容積率割増ができることとしてございます。その下でございますが、老朽マンションの建替えを促進するため、マンション再生まちづくり制度と連携しまして、区市町の認定を受けた計画により建替えを行う場合についても容積率の割増しができることとしてございます。

次に緑の保全・創出を促進するものでございます。開発区域内では緑化率の向上を図るため、緑化率に応じて割増容積率を増減してございます。また、開発区域外の公園や緑、緑地整備などにつきましても、民間開発を効果的に誘導し、東京の緑を保全・創出するため、容積率割増しの評価対象にしてございます。

次に、防災都市づくりを促進するものでございます。都市開発制度を活用する建築物につきましては、防災備蓄倉庫や自家発電設備の整備を義務付けてございます。また、拠点地区等におきまして、帰宅困難者の一時滞在施設を整備する場合は、その面積に応じて容積率を割増しできることとしてございます。無電柱化につきましては、開発区域内の道路は無電柱化を義務付けて、開発区域外の道路を無電柱化する場合については容積率を割増しできることとしてございます。

次に、木造住宅密集地域の解消を促進するものでございます。開発に合わせたオープンスペースの整備や、一時滞在施設の整備の他、開発区域外でのポケットパークの整備や防災生活道路の整備についても容積率割増しの評価対象にしています。

水害に対応した高台のまちづくりを促進するものでございます。先ほどご説明をさせていただいたなかでございましたが、高台のまちづくりの促進ということで、東部低地帯において命の安全を確保するため開発区域内外における水害時の一時避難施設やデッキの整備など、これらについて容積率緩和の評価対象としてございます。

本制度の活用によりまして、質の高い住居、住宅供給の促進、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図ってまいりたいと考えてございます。制度の概要について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。

ただいま、取組の方向性の検討の①として、資料3を用いて、4つの政策の方面からご説明がございました。

続きまして、②の施策の方向の検討ということでご説明をいただいた後に、皆様のご質問等を受け付けたいと思います。それでは、ご説明よろしくお願いたします。

○福野計画調整担当課長

事務局の福野でございます。

資料4、今後の施策の方向性についてご説明させていただきます。

まず1ページ目をご覧ください。本資料の構成についてでございます。

前回の企画部会において「住宅マスタープランに定める目標」のほか、要配慮者、空き家の関係について今後の施策の方向性をお示しさせていただき、ご意見を頂戴いたしました。

本日は、前回の企画部会で提示いたしました「住宅マスタープランに定める目標」をもとに、都が

講じようとしている住宅に関する施策や住宅市街地の整備の方向等を資料4としてとりまとめております。補足の1にありますとおり、新たな目標と施策展開について、前回の企画部会で提示いたしました、たたき台を再掲しております。また、補足の2にありますとおり、目標毎に「1 今後の方向性」「2 これまで講じてきた主な施策」「3 新たに実施する施策や拡充する施策の例」「4 政策指標イメージ」を示しており、特に「3 新たに実施する施策や拡充する施策の例」を中心にご意見等をいただければと存じます。さらに補足の3にありますとおり、住宅市街地の整備の方向については、本年3月に都が決定した都市計画区域マスタープランを踏まえて「地域別の整備の方向」などを示しております。

2 ページは目次になっております。

3 ページをご覧ください。住宅マスタープランに定める目標について、前回の企画部会でお示した、たたき台を再掲しており、基本方針を「危機を乗り越え、成長と成熟が両立した明るい未来の東京の住生活を目指して」とし、9つの目標を記載しております。目標は都の上位計画などで使われている表現などを取り入れて、たたき台を作成しております。目標の番号を黒丸としているのは、目標の順番や、内容についても、あくまでたたき台であり、幅広にご意見をいただきながら検討させていただきたいという趣旨でございます。

4 ページをご覧ください。それぞれの目標に紐づく取組項目を(1)や(2)といった形で一覧にしており、このあとの、目標毎の施策の方向性のページではこの取組項目ごとに、これまで講じてきた施策や新たに実施する施策などを整理しております。

5 ページから8 ページは、2月18日の企画部会においても(案)の段階でご説明させていただき、その後、3月に策定された「未来の東京」戦略から、戦略7「住まい」や「地域」を大切にする戦略の抜粋を示しております。これらの都の上位計画も踏まえながら目標や目標を達成するための具体的な施策などを取りまとめていきたいと考えております。

9 ページからは、目標毎の施策の方向性になります。

まず、「「新しい日常」やDXの進展等に対応した新たな住まい方の実現」という目標について、9ページに今後の方向性を一次報告から再掲という形で記載しております。また、10ページはこれまで講じてきた主な施策を整理して記載しております。これ以降、全ての目標について今後の方向性とこれまで講じてきた主な施策はこれまでの審議会でご説明させていただいた内容と重なりますのでご説明を割愛させていただきます。

11ページと12ページに新たに実施する施策や拡充する施策の例を示しております。新たに実施していく施策には【新規】と記載をしており、記載のないものは拡充する施策となります。

11ページをご覧ください。(1)職住一体・近接、在宅勤務・非接触型の環境整備として、ポストコロナ時代の新たな住宅モデルの発信・供給や空き家を活用した新たな働き方の支援、シェアオフ

イス需要を踏まえた建築基準法の用途許可制度の活用検討などに取り組むこととしております。

12 ページをご覧ください。「(2) 新技術の活用のうち、「①住宅、住環境の向上に関する新技術の活用」として、既存の公社住宅におけるセンサー機器等による見守りサービスを提供する事業者との連携推進など、また「②行政手続きのデジタル化」として、都営住宅の募集手続きのオンライン化などに取り組むこととしております。

13 ページは政策指標のイメージです。

14 ページからは、「住宅セーフティネットの強化」という目標について、記載をしております。17 ページをご覧ください。「(1) 公共住宅等の的確な供給・有効活用」として、都営住宅における大学との連携による学生入居や親族でない者同士が都営住宅で住み合う仕組みについて検討することとしております。また、公社住宅では既存住宅の長寿命化などに取り組むこととしております。18 ページをご覧ください。「(2) 住宅のバリアフリー化等促進」として、公社住宅の高齢者が低廉な負担で利用できる、バリアフリーや見守りなど高齢者に配慮した住宅の整備に取り組むこととしております。また、「(3) 民間賃貸住宅への入居支援」としてバリエーションのある東京ささエール住宅の供給に向けた支援などをお示ししております。19 ページをご覧ください。「(4) 住宅確保要配慮者の居住支援として、居住支援協議会の更なる設置、アウトリーチ型の情報提供や居住支援などを実施することとしております。20 ページは政策指標のイメージです。

21 ページからは前回の企画部会でもお示ししました、要配慮者に対する考え方の整理を再掲しており、23 ページには低廉な家賃の賃貸住宅の供給／要配慮者に対する賃貸住宅の供給についての考え方として、都営住宅は現在のストックを最大限に活用し、住宅セーフティネットの中核としての機能を果たしていくこと、また公営住宅の供給に加え、東京ささエール住宅の専用住宅としての登録促進を図っていくこと、さらに、公社住宅においても、主として中堅所得者向けとしている基本的な性格を住宅確保要配慮者向けを重視する方向に見直し、重層的な住宅セーフティネット機能の強化を図ることとしております。

24 ページからは、「子供の笑顔の実現に向けた住まいの子育て環境の向上」という目標について、記載をしております。27 ページをご覧ください。「(1) 子育て世帯向け住宅の供給」として、子育て支援住宅認定制度の見直しなどを検討することとしております。28 ページをご覧ください。「(2) 子育てに適した住環境整備」として公社住宅におけるコミュニティサロンを活用した子育て世帯等の「憩いの場づくり」を推進することなどとしております。29 ページは政策指標のイメージです。

30 ページからは、「長寿 (Chōjū) 社会実現に向けた高齢者の居住の安定」という目標について、記載をしております。33 ページをご覧ください。「(1) 住宅のバリアフリー化や生活支援施設の整備」として、都営住宅における移動販売サービスの実施団地の拡充や地域の交流活動の場となる「東京みんなでサロン」の実施などを記載しております。34 ページをご覧ください。公社住宅に長年居住

している方に対する、より低廉な家賃の公社住宅へ住替えが可能となる支援制度を創設することなどとしております。35 ページをご覧ください。「(2) サービス付き高齢者向け住宅等の供給」として、地域の実情に即した住宅の供給やサービス付き高齢者向け住宅の新規事業者の参加を促進することなどとしております。また、高齢者へのニーズの対応として、長く健康でいられるための環境や設備を備えた住宅の供給促進などを掲げております。36 ページは政策指標のイメージです。

37 ページからは、「良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現」という目標について、記載をしております。41 ページをご覧ください。「(1) 良質な住まいづくり」において②「新しい日常」などへの対応として、ポストコロナ時代の新たな住宅モデルの発信や供給により、時代のニーズを踏まえた良質な住まいの普及を図ることなどとしております。42 ページをご覧ください。「(2) 住宅における省エネ・省 CO2 対策」として、改正建築物省エネ法に基づく規制措置の適切な運用や、環境に配慮した住宅の普及を図ることなどとしております。43 ページをご覧ください。(4) リフォーム環境の整備として「新しい日常」や DX の進展等にも対応したリフォームの普及促進や(5) 消費者・住宅所有者への普及啓発として、住情報を消費者に分かりやすく整理し、魅力的に情報を発信することなどをお示ししております。44 ページは政策指標のイメージです。

45 ページからは、「マンションの適正管理と老朽マンション等の再生促進」という目標について、記載をしております。50 ページをご覧ください。令和2年3月に策定いたしました「東京マンション管理・再生促進計画」の6つの目標や新しい日常、DX、マンション管理適正化法の改正、脱炭素社会に向けた良質なストックの形成といった視点も踏まえながら新たな施策を検討していくこととしております。51 ページをご覧ください。「(1) マンションの適正な管理の促進」として、「①専門家による幅広い支援」として、第三者管理を含む支援の在り方の検討を、「②届出で把握した状況に応じた支援」として、管理アドバイザー制度の見直し、アウトリーチ型の支援などを検討していくこととしております。また、「③管理が良好なマンションが適正に評価される仕組みづくり」として、東京都優良マンション登録表示制度の制度改善の検討をすることとしております。さらに、「④区市による管理適正化に向けた取組への支援・DX の活用」として、マンション管理適正化法に基づく管理適正化推進計画を策定する区市に対して、東京都版の計画モデルの提供により支援することや、適正な管理の重要性について、多様なチャンネルを活用した普及啓発などを実施することとしております。52 ページをご覧ください。「(2) 老朽マンション等の再生の促進」として、「①状況に応じた適正な再生手法を選択できる環境の整備」として、居住者に対する住まいの支援の充実などや、「②旧耐震基準のマンションの耐震化の促進」として、管理が良好なマンションから重点的に専門家の派遣等を実施し耐震化への取組を加速することとしております。また「③まちづくりと連携した老朽マンション等の再生」として、敷地分割制度の活用を促進する新たな支援策の検討などを、④として脱炭素社

会に向けた良質なマンションストックへの誘導などを記載しております。53 ページは政策指標のイメージです。

54 ページからは、「団地の再生とコミュニティ活性化」という目標について、記載をしております。58 ページをご覧ください。「(2) 地域の拠点形成等まちづくりへの貢献」として、区部中心部では、都営住宅の建替えを梹子(てこ)に、まちの再生を推進し、区部周辺部や多摩地域では生活の中心地の形成など、地域特性に応じた民間活用事業を推進していくことなどとしております。59 ページをご覧ください。「(3) 良好な地域コミュニティ形成と地域の居場所づくり」として、都営住宅や公社住宅における居場所づくりなどを実施していくことなどとしております。60 ページは大規模団地再生の活性化に向けた取組等への支援、61 ページは政策指標のイメージを記載しております。

62 ページからは、「災害に強い住まいづくり・まちづくり」という目標について、記載をしております。67 ページをご覧ください。「(1) 地震に対する住宅の安全性の向上」では、除却を助成の対象とすることによる、建物所有者の選択肢の拡充や、耐震改修等に対する助成を拡充することとしております。68 ページをご覧ください。「(3) 風水害に備えたまちづくり」として、先ほど都市整備局から説明をいたしました、高台まちづくりの実践や、住宅立地の規制誘導策など都市計画手法との連携も考慮しつつ、必要な対応を検討することとしております。69 ページをご覧ください。「(4) 災害時に住み続けられる住宅」として在宅避難が可能な住宅の普及などを、「(5) マンションの防災対策」として、防災意識の醸成を図るための啓発を充実させていくことなどとしております。70 ページをご覧ください。「(6) 被災後の居住確保」として、被災の状況に応じた公的住宅、建設型応急住宅、賃貸型応急住宅及び応急修理を組み合わせた被災後の居住の確保などについて検討を進めることとしております。71 ページは政策指標のイメージです。

72 ページからは、「住宅ストックが循環する持続可能な社会の実現」という目標について、記載をしております。75 ページをご覧ください。75 ページでは「(1) 空き家対策の推進による地域の活性化」について記載してございます。こちらについては、前回の企画部会でお示ししたものの再掲になりますので、説明は省略させていただきます。78 ページをご覧ください。「(2) 環境に配慮した住宅市街地形成」として、都営住宅の建替えによる環境対策として既存の都営住宅駐車場に EV 用急速充電器の設置、これは記載が抜けておりますが【新規】でございまして修正させていただきます。また公社住宅におけるカーシェアリングへの電気自動車の導入などを記載しております。「(3) 緑・景観など良好な住環境」として、都営住宅用地を活用した新たな緑の創出などに取り組むこととしております。79 ページは政策指標のイメージです。

80 ページから 85 ページは「住宅市街地の整備の方向」について記載をしております。

「都市づくりのグランドデザイン」で示された4つの地域区分及び2つのゾーンごとに令和3年3月に都が決定した都市計画区域マスタープランを踏まえて「地域の特性・現況」、「施策展開の方向」についてお示ししております。85 ページでは、「地域別の施策展開」として、東京都においては各区市町村の区域、さらには都の区域を大きく超えて住宅市場が形成されていることから、市場全体に関わる施策について、都内全体を対象に展開する一方で、地域区分別の整備の方向性を踏まえた、メリハリある施策展開の例をお示ししております。

資料4 関係のご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。ただいま議題の2番目として、最初に省エネ、脱炭素、水害対策、都市開発の各分野からのご説明、それから②としまして、住宅政策の方向性の検討についてのご説明がありました。

次回の本企画部会では、中間のまとめについてご審議いただくこととなります。今回の説明の中に各分野における今後の施策の方向や、新たに実施する施策や拡充する政策の例がありましたが、これらを踏まえて、どういう住宅政策を実施するべきかを審議会として答申していきたいと思っております。委員の皆様におかれましては、そういった観点から色々ご意見を頂戴できればと思っております。

それではここから、この全体の議題の2番目に関しての意見交換の時間に移りたいと思っております。

ご発言希望の方は、チャット機能を用いまして、どの資料の何ページについてご質問、ご意見があるかを付記した上で発言希望と入力し、表明してください。

なお、限られた時間でございますので、出来るだけ多くの方から簡潔にご発言を頂戴したいと思います。また、ご質問かご意見か、どちらか分かるようにおっしゃっていただければと思います。なお、ご質問、ご意見につきましては、いくつかのものをまとめて適宜事務局にお答えいただきたいと思います。

まずは早速、私の方から2つご質問ということでお願いしたいと思います。資料4の3ページ目に全体の項目というのがございます。国が3月に策定しました全国計画の中でCO2に対応するような項目が載っています。現在、国政の方でも、CO2をどうやって削減していくかというのが、かなり急ピッチで模索されています。国の住生活基本計画の方でも、最後にこれが議論されたというような経緯もございまして、国の方でもずいぶんCO2に対して議論が活発になされているということを踏まえ、やはり上の方にある東京都の施策の中の項目の1つとして、浮かび上がらせて検討するということも可能かなと、やらなければいけないのかなと思っておりますが、その点どうお考えなのかという点について、1つ伺いたします。

2番目は同じ資料の4の58ページのところです。都営住宅の建替えのあり方というのが書いてあ

て、都営住宅というせっかく貴重な資源、財産を都が有しているので、これを有効に使うという観点から、そこが立地している周りの状況に合わせながら、周りもよくなるような建替えというのが重要かと思っております。特に 58 ページの下の段の方に、区部中心部における都営住宅の建替えを梃子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ということで、新規のものが書いてありますが、具体的にどういった方向性かというのを教えていただきたいなと思います。

以上 2 点でございます。これにつきまして、事務局の方からお答えいただけますでしょうか。

○武井住宅政策担当部長

住宅政策本部の武井でございます。よろしくお願いいたします。

大月先生から CO2 関係のお話をいただきました。おっしゃるとおり、全国計画の中で、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の形成ということで、脱炭素社会がかなり大きく打ち出されているところでございます。そういったことも踏まえまして、本日の会議では住宅建築物の省エネの規制の担当、また補助の担当、両方の担当にも来ていただきまして、お話をさせていただきました。こういったことも踏まえまして、この目標の設定なり、また政策の進め方の設定について検討させていただきたいと思っております。以上です。

○栗谷川再編利活用推進担当部長

続きまして、先ほどの大月部会長からご質問がありました 58 ページの部分でございます。再編利活用推進担当部長の栗谷川でございます。

区部中心部における都営住宅の建替えを梃子としたまちづくりというご質問でございますけれども、この取組でございますが、都営住宅が都民共有の貴重な財産という認識のもと、その建替えにあたりまして、ストックの有効活用を図り、東京の魅力や活力を高めるまちづくりに貢献しようとするものでございます。区部中心部におきましては、都営住宅の周辺でまちづくりの動きがあれば、都営住宅の建替えを梃子といたしまして、老朽化した周辺建物の更新と併せまして、地域特性を踏まえ、まちの再生を進めていきたいと考えてございます。具体的にどういった方向性かということでございますけれども、現在動きのあるものとして、新宿区にある都営西大久保アパートを含む西早稲田駅周辺地区でございますけれども、平成 20 年に地下鉄駅が開業いたしまして、地域の利便性は向上いたしました。周辺建築物の老朽化が進み、地元におけるまちづくりの機運が高まりつつございます。こうした動きを捉えまして、現在、地元の新宿区等と連携しながら、都営住宅や周辺建築建物の建替えによるまちの再生に向けた検討を行っているところでございます。

他の地区におきましても、地元区と連携しながら調査、検討を行っていききたいと考えてございます。以上です。

○大月部会長

はい、ありがとうございました。それでは次のご質問に移りたいと思います。

まず、有田先生の方から資料4の政策指標のイメージについてご質問ということで、有田先生お願いしてよろしいでしょうか

○有田委員

資料4の政策指標の設定の考え方について質問がございます。

これまでの東京都の住宅マスタープランでも政策指標を設定していただいて、長期的なモニタリングという観点では、今までの指標もある程度活用していくということかと思うのですが、どのように政策指標を選んでいくのかということについて、お考えがあればお尋ねしたいと思いましたが、それに関連しまして、国の住生活基本計画全国計画では成果指標というかたちで設定されているものもありますが、それと併せて目標値を設定しないタイプで、観測・実況指標、意識・意向指標というものも国の方では設定されているようですが、政策の達成評価ということで、このモニタリングの指標を幅広く取っているけれども必ずしも目標値を設定しないタイプもあるようですが、今後の東京都の方で政策指標を設定されていくにあたって、国が設定しているようなタイプの指標も検討されるイメージがあるのかどうか、そのあたりについてお尋ねできればと思いました。以上です。

○大月部会長

有田先生、ありがとうございました。お答えは、後でまとめてお願いしたいと思います。

○山本委員

ありがとうございます。資料4の19ページですけれども、上からポツの2つ目の所で「福祉関係者や不動産団体、居住支援法人等が相互に連携・補完し合う」のところで、「協議会や居住支援法人の取組に対する支援を充実」と書いてあるんですね。これをやっていただくのはとてもありがたいことですが、どのような支援をしてくださるのかなというのを、期待を込めてお尋ねしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

○大月部会長

はい、ありがとうございました。今のご質問も後でまとめてお答えいただければと思います。

続きまして、伊香賀先生の方から資料4の42ページ、36ページについてご質問です。伊香賀先生よろしく願いいたします。

○伊香賀委員

はい、慶応大学の伊香賀です。まず、42 ページに、脱炭素対策の意欲的な取組が書かれておりまして、ぜひこれを進めていただければと思いましたが、既存住宅についても記載がありますが、これは民間向けを念頭に置いた記載だと思いますが、やはり公共住宅についても、新築だけではなくて、公共が見本を示す、都がある意味で大家さんである既存の公共の住宅についても、ぜひ前向きに進めていただきたいというのが1点です。

それからの2点目は36 ページの部分ですけれども、高齢者の住宅について、バリアフリーと断熱性能ということを明記していただいております。ぜひここは推進していただきたいと思うのですが、実は高齢者だけではなくて、子育て世代が住む住宅を含めて、これは全ての住宅においても進めていくべきことだと思いますので、その辺り是非ご配慮いただければと思います。以上です。

○大月部会長

はい、ありがとうございます。それでは今までのご質問、まとめてお答えいただきたいと思いますが、まず有田先生からの政策指標に関するご質問についていかがでしょうか？

○武井住宅政策担当部長

はい。住宅政策本部の武井でございます。有田先生から住宅マスタープランで考えている政策指標についてということでお話いただきました。

東京都住宅マスタープランでは、政策指標というのを国の全国計画で言っているところの成果指標というものに相当するようなイメージで作っております。本日作成した資料の中でも、その考え方を踏襲しております。これは具体的には、今の年次での実績と、これから先の年次での目標値を示すような政策指標の設定になっております。住生活基本計画の中では、これとは別に観測・実況指標、また意識・意向指標ということで、現況値を把握していくということが政策指標になるという考え方から政策指標が設定されているものがあります。こういった考え方も参考になると思いますので、これからマスタープランを作っていく中で、こういったものも含めて考えていくことができるのではないかと考えております。以上です。

○大月部会長

次は、山本先生からのご質問で、居住支援協議会や、居住支援法人の充実について、事務局の方からお願いいたします。

○飯塚民間住宅施策推進担当部長

東京都の民間住宅推進担当部長飯塚でございます。

山本美香先生から頂戴いたしました居住支援法人への支援というところで、具体的にどのような支援を今検討しているのかというようなご質問でございます。

要配慮者の居住の安定でありますとか、あるいは入居の支援、こういったところにおきましては、居住支援法人が果たす役割は非常に大きく、また、都内には居住支援法人の指定を受けている団体が35団体ありますけれども、各地域で活動されていて、得意なエリア、得意な分野というところが様々であるという状況があるかと思えます。こういった居住支援法人の個々の活動を有機的に繋げて、要配慮者が実際に入居に繋がるような、あるいは、より居住の質が確保されるような居住支援というのを実現していくためには、例えば、こういった団体がいて、こういったエリアでこういった活動をしているのか、こういった情報をまず共有をさせていただくということが重要です。

それと国も含めまして、行政では多種多様な支援、補助を用意させていただいておりますけれども、そういったものが若干複雑であって、情報が行き届いてない面もあるかと思えますので、そういう支援が各団体に細かに行きわたるような情報提供をさせていただくということ。そういった活動を通じまして、利用できる支援を、各法人がよく理解していただくということと、ネットワークを形成して、より有機的に効果的に、支援を展開していただけるような場を作っていく、そういった支援をまずは展開させていただきたいというふうに考えておまして、何よりもまず、各法人がこういった活動をしていて、こういったことを要望しているのか、考えているのか、そういったところを丁寧にヒアリングさせていただくような取組もまずさせていただきたいというふうに考えているところでございます。以上でございます。

○大月部会長

はい、ありがとうございます。山本先生、いかがでしょうか。

○山本委員

ありがとうございました。よろしく願いいたします。

○大月部会長

次に、伊香賀先生の方から、脱炭素に関する施策に関するご質問と、あと36ページの高齢者施策に加え、多世代住宅施策という観点の追加という2点がございました。いかがでしょうか。

○小林営繕担当部長

営繕担当部長の小林でございます。

先ほどお話ございましたけれども、建物の省エネ性能の向上は重要と考えております。既存の都営住宅の建物につきましては、修繕の際、屋上の断熱性向上の改修を行っているところです。一方で、都

営住宅は居住者からの使用料をいただき、この限られた財源の中で修繕を行っていますので、今後、他の自治体の動向などを見ながら、また技術革新も考えながら対応を行っていきたいと考えてございます。

○伊香賀委員

1点確認なのですが、例えば、国の方では住宅の屋根に太陽光を義務付けようというような検討がされている中で、それをやるなら、まず公共が模範を示すべきだという発言もあって。そういう意味では、例えば、都営住宅とか公社住宅の屋根を活用するというような模範の示し方もあると思います。別の財源というのですか、そういうことも含めて、住宅の狭い財源の中だけで考えないというところは、発言しておきたいと思います。

あと、断熱の話の36ページについては、このあと発言がありますでしょうか。

○飯塚民間住宅施策推進担当部長

資料の36ページの高齢者が居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合というところを政策目標にしているけれども、こういった断熱性能を有する住宅というのは、子育てにも有効であるので、目標設定すべきではないかというご意見を頂戴したというふうに承っております。大変申し訳ありませんけれども、今この場で、目標設定するというお答えするところまでちょっと勉強が足りていないところがありますので、御意見として頂戴いたしまして、今後検討させていただきたいというふうに存じます。よろしいでしょうか。

○伊香賀委員

はい。ありがとうございます。

○大月部会長

はい、ありがとうございました。そしてご質問の方で、斉藤先生から資料4の45ページについてということで、斉藤先生、お願いいたします。

○斉藤委員

はい、ありがとうございます。斎藤です。マンションに関して2点ございます。よろしく願いいたします。

1点目は、まず1番上にありました第三者管理方式についてでございます。第三者の管理というのを検討していただけるということで、質問でもあり、お願いでもございます。何かこう1つのモデルのようなかたちのものをご提示していくことを目指しておられるのか、それからモデルであっても、実

際にその第三者管理をしている専門家と管理組合を上手にマッチングしていくというのもすごく課題になっています。そういった制度も一緒に検討していくのか。さらには第三者管理にもいろいろと不安定な個所もございます。保険制度をどうするのか、業務の継続性をどうするのか、といったところもございまして、トータルにこの制度そのものを支える仕組み自体をご検討いただけるのか、私は実際には総合的な検討が必要だということで、今なにかお考えがあればご教示いただきたいということが1点目でございます。

2点目は、優良マンションの登録制度、それから既に条例に基づきますマンションの管理組合の届出制度、それから今回のマンション管理適正化法の改正になります管理計画認定制度、マンション管理業協会さんがされている管理組合の評価制度のように、いろいろな評価制度が今後出てくるので、それぞれのものが、届出や登録、認定と違うわけですが、管理組合からすれば割と混乱するかもしれないという意味では、分かりやすく連携していくというのが重要になるかと思えます。そういう意味では目的が違うので、統一して連携が難しいのですが、私としては何かこう上手な統一をしていって、管理組合がここまでくれば届出、ここまですれば評価してもらえる、というようなランク別に頑張っていけるようなストーリーが作っていただけるというふうに思っておりますので、これは質問でもございますが、こういったかたちで考えていただきたいというお願いでございます。以上でございます。

○大月部会長

はい、ありがとうございました。

続きまして、住団連の小田専門委員から、資料3-3及び資料4の複数のページについてご意見・ご質問がございます。小田専門委員よろしくお願いたします。

○小田専門委員

簡単な質問ですが、1つは資料3-3、とても重要で、壮大な計画だと思えますが、どういうタイムスケジュールで進んでいくのか、予算の裏付けがどうなっているのかということを知りたいと思えます。というのも、多分これだけ、大きな計画になると、色々な市街地整備のスケジュールとの兼ね合いが出てくると思うので、絵だけ描いていつやるかわからないと言うので、あまり意味がないかなというふうに思っているゆえの質問です。

それからもう1つ質問ですが、41ページの18行目に「ペット等」という表現がありまして、この「等」は何を指しているのか。ロボットでも指しているのかなと思いつつ読んでいたのですが、何か特別の意味があるのであれば教えて欲しいと思えます。

それから意見がいくつかございまして、資料4の17ページの中で、学生の方に入居してもらって、地域コミュニティに貢献してもらおうというのは、とても素晴らしい施策だと思います。したがって、個々の記述も、大学との連携による地域コミュニティに貢献する学生の入居を実施、というような、

学生に役割があるような表現にしていただければいいなというふうに思いますし、それに関連して 20 ページの政策指標イメージのところも、大学との連携による学生入居を実施している都営住宅団地数みたいな事を入れていただければいいなと思います。

それから 59 ページと 28 ページで、公営住宅と公社住宅の Wi-fi の整備に関する記述がありますが、公社住宅は割と積極的な感じですが、公営住宅の方はモデル事業どまりというか、ちょっとやや消極的な感じがします。今生活のインフラとして Wi-fi はとても大事になっていると思いますし、感染予防のワクチン接種でも Wi-fi がないと、なかなか予約もできないという状況になっていますので、公営住宅も頑張っていただきたいなというふうに思います。

78 ページですが、国の方の議論というよりも、既にあるエネルギー基本計画でも、住宅はストックベースで、やがては ZEH レベルのものを目指していこうと既にされているわけで、今回更にそれよりレベルの高い目標が設定されたわけですが、したがって、ここも建替後の省エネ性能について、ただ省エネ性能が優れたというのではなく、どのレベルの省エネ性能を持った住宅にするのか具体的に記述をされた方が良いのではないかと思います。

以上でございます。

○大月部会長

はい、ありがとうございました。

続きまして、鈴木専門委員の方から、資料 4 の 45、51 ページについてご質問がございます。鈴木専門委員よろしくお願いたします。

○鈴木専門委員

はい、よろしくお願いたします。恐縮ですが、45 ページ画面共有できますでしょうか。

東京都の優良マンション登録表示制度の今後についての質問でございます。2 ポツ目、3 行目に「関係団体と連携を図り、管理計画認定制度を活用する仕組みを検討すべき」ということで、関係団体というのは当協会が含まれていると理解しております。よろしくお願いたします。管理計画認定制度、国の制度、マン管法の改正によるものですが、これを活用する仕組みを検討すべきだと、こちらもごもつともだと思っております。

続きまして、51 ページを共有いただけますでしょうか。③の部分で、その内容が施策の例として記載されてございます。ここにおきましては、マン管法改正による「認定制度の実施を踏まえ」という言い方になっていまして、東京都の登録表示制度について、「関係団体と連携を図りつつ」ここは同じですけど、「普及促進策及び制度改善を検討する」という記載になっておりまして、先ほどの記載からすると「管理計画認定制度を活用」という言葉が「認定制度の実施を踏まえ」という表記に変わってございます。こちらについて、事前に質問しましたところ意図はないということなのでござい

ますが、この 51 ページで施策の例として、この表記を眺めると、この表記ですと、都の制度は④に出ております国の基準に基づいて区市がこれから行う国の認定制度と似てはいるけど、微妙に異なる、若干異なった基準で行っていくように受け取れます。④にある通り、国の基準で区市がこれから認定制度を実施していき、その支援を東京都様が行っていくという方法を示してございますので、都の制度も、各区市がこれから策定するだろう国の基準に上乘せ、横出しの独自の基準を付加するかたちで認定制度を行っているわけでございますので、考え方としては東京都様の登録表示制度もこの方向で改善を検討されていくことが、都民や区民、市民にとってより分かりやすいものになるのではないかと考えておりますが、この辺についての考えをお聞かせいただきたいと思っております。こちら、ある意味の齊藤先生の先ほどの指摘と、全く同様でございます。

当協会はマンションへの適正な評価につままして、適正評価制度というものを作っておりますけれども、これにつままして、国との管理計画認定と共同して行っていく方向で調整を進めているところでございます。実施するにあたりましては、国の基準と当協会の適正評価制度を併存させた上で、審査については一体化して行うという方向で国と調整させていただいておりますので、その方向で東京都様の方も区市のご指導をいただくとともに、東京都様の登録表示制度も改善を検討して行くことが望ましいと思っておりますが、お考えをお聞かせいただければと思います。以上でございます。

○大月部会長

はい、ありがとうございました。それでは、事務局の方からお答えいただこうと思っておりますが、まず齊藤先生の方から、マンションの第三者管理方式とか、分かりやすい各種の評価制度について質問がありました。事務局の方からご回答お願いしてよろしいでしょうか。

○飯塚民間住宅施策推進担当部長

はい。東京都の民間住宅施策推進担当部長の飯塚でございます。まず、第三者管理制度の取組について、今の考えをご説明させていただきたいと思っております。

委員の方から、モデルを作るのかと、あとマッチングというところもあるかと。それと保険であるとか、履行を保証するような仕組みであるとか、課題もあるというようなご指摘を頂戴いたしました。私たちが同じような、認識を持ってございます。第三者管理についてどういった支援があるのかというところを、先生のご指摘がありました、まずどういった課題があるのかということ进行分析させていただいて、実際に第三者管理をやっているマンションというのが少のうございますので、どういった課題があるかというところを先行しているマンションさん、マンション管理士さん、あるいは基準を先に作っている横浜市さん、こういったところから勉強させていただいて、課題の把握をさせていただきたい。そういったところでマンション管理士さんたちに協力をいただきながら、できればどういったところでどういった支援ができるのかというところを検討した上で、マッチングさせ

ていただいて、支援としてできないかといったモデルまで作ればいいのかというふうに考えてございますけれども、まずは課題の整理をさせていただいて、どういったマンションで、どういった支援ができるのかというような、支援策を検討させていただいて、それがうまく機能するようであれば、モデルをさせていただくということを今考えているところでございます。実際の検討はこれからという状況でございます。

優良マンションの登録表示制度につきまして、分かりやすい表示にすべきだということを、齊藤委員、鈴木専門委員からも今頂戴したところでございます。我々もまさにそのように考えているところでございまして、都が実施しております優良マンション登録表示制度の他に、お話も度々出ております法改正でできました管理計画の認定制度もございまして、あるいは性能表示もありますし、あと環境負荷に関する指標もございまして。こういった様々な指標がある中で、そういったところを総合的に、分かりやすく都民の皆さんに示していけるような制度として、見直すことができればいいのかというふうに考えてございます。私共の優良マンション登録表示制度は、管理計画認定制度でお話のあります管理の計画だけではなく、マンションの性能の方のハードの部門の評価もさせていただいたうえでの優良マンションというところを表示させていただく制度でございまして。そういった様々な指標がわかりやすく都民に届いて、総合的に見て優良なマンションだというようにご理解頂けるような表示ができればというふうに考えているところでございます。

その中で、鈴木専門委員からご心配いただいております、管理計画認定制度の取扱いについてでございますけれども、まだ具体的に認定基準がどのようになるのかということも、国から具体的にお示しいただいていないところでございますので、そういったところ、国の動きを待ちながら、あとそれに対する各区市町村がどのような課題を考えてらっしゃるのかということも聞きながら、まずはそういった普及促進させていただいた上で、それを東京都の優良マンション登録表示の制度の方によく活用していきたいというふうに考えているところでございます。全く別の制度を検討しているのかというようなことではないというように我々は理解しているところでございます。以上でございます。

○大月部会長

はい、ありがとうございます。マンションに関するご質問について合わせてお答えいただきましたが。斎藤先生、鈴木専門委員いいかがでしょうか。

○齊藤委員

説明どうもありがとうございます。引き続きどうぞよろしく願いいたします。

○鈴木専門委員

はい。鈴木です。ありがとうございました。

○大月部会長

はい、ありがとうございました。

続きまして、小田専門委員からのご質問、資料3-3に関するスケジュール・予算について、資料4について数点ご質問・ご意見ございましたが、事務局の方いかがでしょうか？

○都市整備局 市街地整備部 伊東 都市防災担当課長

はい、資料3-3につきまして、都市整備局市街地整備部都市防災担当課長の伊東からご説明させていただきます。

現在、東部低地帯にかかる7区におきまして、地域特性を踏まえまして高台まちづくりのあり方や本ビジョンで示した具体的な方策の適用などを検討しているところということでございます。

このためスケジュールですとか、予算付けにつきましては、こうした検討の具体化に応じまして明らかとなっていくということで考えてございます。以上です。

○大月部会長

資料4についてはいかがでしょうか。

○鈴木総合調整担当部長

はい、公社住宅を担当しています総合調整担当部長の鈴木でございます。

小田専門委員から「ペット等」と安心・快適に暮らせる住宅についてご質問いただきました。この「等」は、補助犬を想定しています。盲導犬であるとか、介助犬、聴導犬でございます。

ただ、もちろん、既存の住宅管理規約等で禁止されていますペットと異なり、当然のことながら、補助犬につきましては、公社住宅のどの住宅でも一緒にお住まいすることはもちろんオーケーでございます。ただ、ここであえて「等」と入れているのは、今後公社住宅におきまして、ペットと一緒ににお住まいいただくことを前提にした住宅の建設を検討してこうという中で、動物と一緒に暮らしやすいような設備等で工夫した住宅を今後作ろうと考えております。そうした中で、ペットやこうした補助犬が快適に飼い主の方と一緒ににお住まいできる住宅を今後検討していきたいという趣旨で「ペット等」というふうに入れさせていただいております。以上でございます。

○大月部会長

はい、ありがとうございました。

○妹尾建設推進担当部長

建設推進担当部長でございますが、小田委員から Wi-fi のお話と ZEH をはじめとする環境配慮のお話がありました。

まず Wi-fi につきましては、都営住宅は高齢者が多いということで、そのデジタルデバインド対策というのが重要だと考えております。その1つとして集会所に共用の Wi-fi を整備することがスマホの普及とか都営住宅に居住する方のデジタル機器の利用の拡大にどの程度寄与していくか、モデル団地で試行を計画してございます。新設のデジタル局もできましたので、そちらとも連携して、スマホ教室の実施なども合わせて計画しております。この取組を通じて今後の施策展開を考えていきたいと予定してございます。

もう1つ、環境配慮についてでございますが、都営住宅は40年代以前の建物を中心に建替えを行っております。40年代のストックはまだ8万戸ございます。この建替えにあたりましては、品確法の等級4を満たす基準での建替えを行っております。これによりまして年間の暖冷房のエネルギー消費量を比べますと、建替え後は建替え前と比べて6割減って4割になるという試算をしてございます。非常にこれは費用対効果の面でも大きいということで、まずは効果の高い建替えによる都営住宅全体としての省エネ化を中心として取り組んでおります。

なお、集合住宅の ZEH 化という試みがなされていることも承知しておりますが、都内の集合住宅は高度利用している中で ZEH 化というのは費用対効果でかなりまだ課題があるなど、今後の検討課題とさせていただきたいと考えております。ありがとうございます。

○大月部会長

ありがとうございます。あと、学生入居の件お願いします。

○都築経営改革担当部長

経営改革担当部長の都築でございます。

大学との連携による学生入居の件でございます。地域コミュニティに貢献するようなことで考えられないかというご意見をいただきました。もともと、都営住宅の居住者の高齢化が進む中で、多世代共生を意図した政策として考えているものでございますので、入居にあたりましては、是非入居される学生の方に自治会活動への協力など地域コミュニティに貢献するような連携ができるような入居の仕組みを考えてまいりたいと思っております。また、指標としても、ご意見を踏まえまして検討をしてみたいと思っております。よろしくお願いたします。

○大月部会長

はい、ありがとうございました。小田専門委員いかがでしょうか。

○小田専門委員

はい。ありがとうございました。Wi-fi なんかはもう少し、前向きな答えが欲しいなと思いましたが、少しでも、少しずつ頑張っていたいただければと思います。ありがとうございました

○大月部会長

はい、ありがとうございます。

続きまして、質問で、矢田先生の方から資料4の34、35ページについてということです。矢田先生、お願いいたします。

○矢田委員

はい、日本大学の矢田と申します。お世話になっています。私からは資料4の34ページと35ページにかけて質問させていただければと思います。

まず34ページの方を見ますと、長年、公社に住んでおられる方が収入や世帯の変化等で、より低廉な公社住宅への住み替えを可能にする支援を行うというかたちで書かれています。具体的にはどのような支援をイメージしていらっしゃるのか、またその主旨というのを教えていただければと思っています。読み方によっては、言い方が悪いですけど、住み慣れた住まいから収入が低いせいで、出ていかざるを得ないような誤った印象を与えるのかなと思いました。長年暮らした住まい、特に高齢期の住み替えについては、ご本人にとっては精神的、肉体的な負担にもなると思いますので、本人の意思や希望を重視するような支援であるようお願いしたいと思います。

また、同じ公社住宅内での住み替えというのを想定されているのですが、高齢期での住み替えの場合は、別の高齢者向けの住まいを視野に入れたほうがむしろご本人の希望にかなう場合もあるかと思っていますので、きめ細かな総合的な住み替え支援になればと思っています。

次に、35ページですが、サ高住の事業者に対する支援のみで、なかなか多世代交流というのを図るのがちょっと難しいというような印象を私自身は持っているんですけども、具体的にはどのような支援というのをイメージしているのかということをお教えいただければと思います。以上です。

○大月部会長

はい、ありがとうございました。荒委員からもいただいています。井上先生の方も今の居住支援に近い話しですので、井上先生の方から同じく資料4の35ページのご質問をよろしいでしょうか。

○井上委員

はい、ありがとうございます。それでは、今、示していただいている 35 ページのところについて 1 つ質問をさせていただきたいと思います。

(2) のサービス付き高齢者向け住宅等の供給の②のところの高齢者のニーズの対応というところで、1 番上に書いてある「多様なニーズに応じて必要なサービスを受けられ、長く健康でいられる」。これは具体的には今のサービス付き高齢者向け住宅より、もっと早めに引っ越しをして、なおかつ、軽めの見守りを作るといふものをイメージしているのかな、どうなのかなというのは、ちょっと分かりにくかったので、ここについて教えていただきたいと思います。

あわせてその下の「居住支援協議会や居住支援法人等と連携した」となっていますが、ちょっと違和感を覚えました。というのは、居住支援協議会、居住支援法人という、どうしても生活に困窮している方々というイメージなので、それとサービス付き高齢者向け住宅の対象者というのは、経済的にはずいぶん違うのではないかと。ここにちょっと違和感を持っていますが、そのあたりの考え方を教えてください。

20 ページの政策指標のところ、居住支援法人のことが出てこないのは何故なのかなと。そのあたりについてもお考えがあればお聞かせください。

家賃低廉化の対象となる東京ささエール住宅の登録戸数を増やすというのは大変重要なことだと思いますが、それと実際に家賃低廉化をそれぞれの市区町村が実行することには相当の隔たりがあるので、そのあたりについてのデータを何か取る予定があるのかということも教えていただければと思います。よろしくお願いします。

○大月部会長

ありがとうございました。続いて、資料 4 の 27、69 ページ、子育て支援住宅と防災政策について、荒委員お願いいたします。

○荒委員

ありがとうございます。はいあ、そうですね。このページですね。あと 2 点意見を述べさせていただきます。

まず、1 点目が子育て認定制度についてです。見直しを検討ということですが、非常に賛成です。というのは、社会背景的にも、コロナがあり、在宅が増えた方がいらっしゃる、結果子供と過ごす時間が増えたということも、私もコミュニティづくりをしながら聞いております。一方で前向きな意見と後ろ向きな意見の両方があると思っていて、やはり子供と一緒にとなかなか仕事がしづらいつつとか、どうしても子供と喧嘩をしてしまうというような話も多く聞いております。なので、やはり良好な住環境があることが子育てにも在宅ワークにも両方にも良いことだと思いますので、テレワー

クの促進も触れていらっしゃると思いますが、両方とも進めていただけるといいのではないかと考えております。

また、制度内容的には、ハード面のみならず、情報ネットワークですとか、コミュニティ醸成にも踏み込んでくれているのがこの制度の特徴かなと考えております。見直しの中でぜひそういったソフト部分もさらに伸ばしていけるようかたちで進めていけると良いかと思っておりました。最後に、家の作り手と住まい手に対する認知度がやはりまだまだ足りないのかなと考えていますので、東京都の方でも広報をやられていると思いますが、情報発信も非常に重要なかなと思いますので、その点も強化していけるといいのかなと思います。

続きまして、69 ページの防災面です。防災も非常に重要な観点だと思っております。できれば防災面も共助の促進というかたちで、触れていただくのがいいのかなと考えておまして、特にマンションの場合、地域から見ると、陸の孤島というか、誰が住んでいるか分からない。それは分譲マンションの賃貸マンションでも両方起きていることとして、地域防災、地域連携の中で共助というのが少し困難になっている部分がありますので、そういったものを改善するような施策というのを推進できるといいかなと考えております。以上になります。

○大月部会長

はい、ありがとうございました。以上お三方からいただきましたが、まず、矢田先生、井上先生の方から住宅セーフティネット系のご質問、ご意見ございましたので、そちらからお答えをお願いします。

○鈴木総合調整担当部長

公社住宅担当の鈴木でございます。矢田委員から公社住宅の中の住み替えの支援の関係でご質問を頂戴いたしました。

こちら言葉足らずの部分がかんがえられているかと思っております。この制度の趣旨としましては、例えば、ずっと公社住宅に長年お住まいの方で、定年を迎え、例えばお子様たちも独立して、部屋が余ってきた。でも、この住み慣れたこの団地、もしくはこの地域で、これからはずっと住み続けたい。そうした声は頂戴しております。そうしたニーズに応えるために、今、私どもで検討しているのは、例えば希望する間取りであるとか、住宅団地を登録していただいて、空きましたら優先斡旋をする仕組み、こうしたものを現在検討しているところでございます。もちろん、矢田委員からご指摘のありました、本人のご意思、ご希望、これを重視するのが大前提の制度でございます。

また、公社住宅間のみならず、というお話もございました。住宅供給公社としましては、例えば、今年度から、地元の福祉機関等への繋ぎであるとか、コミュニティ活動のきっかけづくりに取り組むようなスタッフを新たに配置して、そうしたいろいろなニーズに出来る限り応えられるような、そうした取組を開始していきたいと考えております。最終的に誤解がないような、丁寧な表現に努めてい

きたいと考えております。以上でございます。

○大月部会長

はい、ありがとうございます。その他、サ高住、居住支援についていかがでしょうか。

○飯塚民間住宅施策推進担当部長

はい、民間住宅施策推進担当部長の飯塚でございます。矢田先生から 35 ページの部分で 2 点ご質問を頂戴いたしました。

1 点目は (2) のサービス付き高齢者向け住宅等の②の部分で、「長く健康でいられるための環境や設備を備えた住宅の供給促進」というところ、これはどういったものかということでございます。これは東京都のほうで、高齢者に対してアンケートを行った結果、1 番希望としてあったのは、介護が必要になった場合ということで回答いただいておりますが、自宅に居住したいという希望があったというところです。その次に、サ高住に入居を希望するという方も大変多くいらっしゃいまして、サ高住のニーズが高いということが分かりました。ただ、その中で、費用の面を気にされている方が大勢いらっしゃるということで、できればまだ健康なうちは不要なサービスはいらないのではないかとというようなお考えを持っていらっしゃる方が大勢いらっしゃるというようなところも見えてきたというところでございます。そういった中で、誰もがサ高住に入居して、サービスを受けるということではなくて、健康寿命を伸ばしていくという観点からも、そういう健康な高齢者が、ある程度見守りですとか、緊急通報のようなサービスを必要に応じて受けることができるような環境のもとで、長く健康でいられるように生活していくと、そういった住宅があってもいいのではないかという意見が見えてきたものですから、そういった性質の住宅について、健康な高齢者の居住に適した住宅として供給を促進していけないかというところで、挙げさせていただいたものでございます。

2 点目は、その下で、サ高住への住み替えというところのセクションはですね、サービス付き高齢者向け住宅の供給という中で、居住支援協議会や居住支援法人等と連携した住み替えというところで述べているところございまして、サービス付き高齢者向け住宅に入居するのはむしろ中堅所得者の方じゃないかのご指摘かと理解をさせていただきます。先生のご指摘のとおり、確かに居住支援法人や居住支援協議会が主に対象としているのは、住宅確保要配慮者で、かつ、低所得者が多いのではないかという実態は、先生のおっしゃる通りでございます。ただ、一般の中堅所得者向けの住宅に居住されている高齢者も、高齢者という枠の中では、住宅確保要配慮者に当たるわけでございます。そういう高齢者に対して、サ高住だけではなく、サ高住も住み替え先の一つとしてあると思えますけれども、そういう高齢者に対して住み替えを支援していくという取組みの中から場合によってはサ高住に転居もあり得るというような考えで、この中に、居住者のニーズを踏まえた円滑な住み替えの一例として挙げさせていただいたというところございまして、中堅の高齢者向けに居住支援法人

を使って、サ高住への転居を促していく、そういう取組を意図しているというわけではございませんので、ご理解頂戴できればというふうに思います。35 ページについては以上でございます。

○大月部会長

あと 20 ページについていかがでしょうか。

○飯塚民間住宅施策推進担当部長

20 ページについて、政策指標の中で居住支援法人については触れられていないのはなぜか、というようなお意見を頂戴しているかと思えます。ご意見を踏まえまして、まずは今後、居住支援法人を目標に入れていくのかということにつきましては、今後検討させていただきたいというふうに考えますけれども、まず入れなかった理由といたしましては、一定の考え方に基づきまして設定をしております、各種の住宅の供給戸数でありますとか、居住支援協議会の設置の割合と比較をいたしますと、居住支援法人は活動地域を限定しているというところもあれば、都内全域を対象として活動しているものもあり、様々であるということ。また、都内で居住支援を行っている法人数も具体的にはきちんと把握できていないという状況もございます。適正な規模数や地域ごとの指定数といった指標を設定することは現時点では難しいのではないかとというふうに考えまして、今日の資料の中には政策指標のイメージということで、挙げさせていただかなかったというような理由でございます。御意見を踏まえまして、今後検討させていただきたいと存じます。以上でございます。

○大月部会長

はい、あと家賃低廉化についていかがでしょうか。

○飯塚民間住宅施策推進担当部長

家賃低廉化に取り組んでいる区市町村のデータですけれども、もちろん取ってございまして、現時点で、都内で4区1市というところで、5つの自治体が家賃低廉化に取り組んでいるところでございます。確か家賃低廉化を受けている戸数も把握しておりますけれども、申し訳ございません、資料がちょっと手元にないものですから、即答できませんけれども、そういったデータにつきましてはもちろん、整理をさせていただいているところでございます。以上でございます。

○大月部会長

はい、ありがとうございます。矢田先生と井上先生いかがでしょうか。

○井上委員

はい、大丈夫です。ありがとうございます。

○矢田委員

ご丁寧な回答どうもありがとうございました。

○大月部会長

次は最後になりますが、荒委員からの子育て支援住宅、防災の絡み、これについて、応援的なご意見ということでしたが、もし事務局の方から何かございましたら、お願いします。

○飯塚民間住宅施策推進担当部長

はい、引き続きまして、民間住宅施策推進担当部長の飯塚でございます。

荒先生、ご意見どうもありがとうございました。先生のご指摘のとおりですね、こちらでテレワークというように書かせていただいておりますけれども、住宅環境の面ももちろん重要でございますし、ソフトの取組も非常に重要なところでございます。そういった先生のご意見も踏まえまして本ガイドラインですとか認定制度の見直しを検討させていただきたいと考えてございます。ご意見どうもありがとうございました。

○武井住宅政策担当部長

もう1つ、マンション関係でございます。住宅政策担当部長の武井でございます。69ページ、上のところに(4)災害時に住み続けられる住宅ということで、東京都LCP住宅ということで示しております。これはハードだけでなく、ソフトの部分も含めて。災害に備えるというような、そういった共同住宅を登録していくような仕組みでございますので、こういったものを使いながら、共助の促進という観点からも、取り組んでまいりたいと思います。よろしく願いいたします。

○大月部会長

はい、ありがとうございます。荒委員よろしいでしょうか。

○荒委員

はい、ありがとうございました。

○大月部会長

たくさんのご意見、ご質問を頂きましてありがとうございます。事務局におきまして、ご丁寧にお

答えいただきまして、ありがとうございました。

続きまして、議事3のヒアリングに移ります。今回は、マンションについてのヒアリングです。株式会社長谷工コーポレーションの五十嵐様から資料5「マンションにおける防災などの新しい技術の開発や実装について」ご説明を頂きます。

それでは、五十嵐様、お願いいたします。

○五十嵐様

はい。よろしくお願いいたします。

まず、自己紹介させていただきます。長谷工コーポレーションのエンジニアリング事業部（設計部門）、商品企画室を担当しております五十嵐と申します。どうぞ、よろしくお願いいたします。また、本日、皆様の貴重なお時間を頂戴し、プレゼンテーションの場をいただきましたことに御礼申し上げます。ありがとうございます。早速内容に移らせていただきます。

ご紹介がありましたとおり、「マンションにおける防災などの新しい技術の開発や実装について」という中身でご報告をさせていただきます。

2ページをご覧ください。過去、大きな地震が発生するたびに法律、それから建物、構造等の見直しがされました。マンションは大地震でも倒壊する恐れは非常に少ないと言われており、自宅に被害がなければ、基本は避難所に行かず、在宅避難が原則となります。特に昨年より新型コロナによる感染対策として、ソーシャルディスタンスの確保が求められ、これまで以上に避難所の受け入れが厳しくなることが予想されます。従って、マンションは在宅避難の必要性が更に高まったと言えます。

資料下段左をご覧くださいますと、当社でも災害を契機として、様々な取組をさせて頂いたことをご理解いただけるかと思えます。

3ページ目からは、弊社が「災害に強いマンション提案」という提案資料にまとめさせていただいたものです。

4ページ目で、提案書の基本方針となる考え方3点をまとめております。

1点目は災害時の「身の安全」です。次に「生活環境の維持」、3点目が「管理・運営」という構成です。これは下部でマーカーをした3つの項目に対応し、「住戸内部」、これが「自助」、真ん中の「共用部」が「共助」。それから「管理・運営」は、この共助を支える仕組みづくりと位置付けました。この3つの観点から、更に具体的に2種類の仕様に分類しております。「基本仕様」は、弊社の取組として対応させていただいている内容で、「提案仕様」は、追加オプションとして取り組んで行くことをご提案させていただいている仕様のことです。

5ページ目は、具体的に3つの柱の内容についてのご説明ですが、ブルーマーカー部が弊社の基本仕様です。この基本仕様の中には「対震枠」といって、玄関の扉が地震時に変形しても、その揺れに対応して扉が開けられる仕様があります。停電時を想定した「LEDホーム保安灯」。「耐震ラッチ」

は、キッチンの吊り戸等、地震で物が出でこないように、扉が固定されるものです。提案仕様としては、各部屋のシステム収納に耐震ラッチの設置です。考え方のベースは、住戸内の廊下は比較的に物が置かれにくい場所で、震災時に余震が続いても比較的安全性が高い場所だということです。従って、住宅内部では廊下を災害時のセーフティゾーンと位置付ける考え方です。ですから、災害時、ここを避難場所として家族が一時的に集まる。そのために各お部屋から移動する際に、物が倒れてくることがないようにシステム収納については耐震ラッチの設置や、家具転倒防止の下地を設置する提案です。それから、玄関扉に張り付け安否情報を伝達するためのシート。このように、まずは住宅内部でしっかり安全に避難ができるという状態を作るということを重視しております。それからもう 1 つ、「ライフラインが復旧するまで」の項目に、基本仕様としてチャイルドロックがございます。災害用水として、お風呂に水を溜める方がおられます。小さなお子様が二次災害で溺れてしまうことがないように鍵がかけられるものです。それから非常持ち出し袋。断熱性の向上は、停電時の寒い時期、暑い時期にエアコンが使えないということも想定され、外気にあまり影響を受けない室内環境を整備するためのご提案です。

6 ページ目は共用部のご提案です。まず、構造 1 棟につき 1 階段の設置のご提案です。通常、マンションは、エキスパンションジョイントと申しまして、構造的には独立しておりますが、廊下の一部を金物の板で渡して、廊下を繋げています。しかし、大地震では破断する可能性もあります。そのようなケースを想定した内容です。それから災害用自販機、災害時にお金入れなくても飲み物が取り出せるタイプ。緊急階段避難車は、身障者の方、高齢者の方が階段でも避難できる装置です。

真ん中の「ライフラインが復旧するまで」は、ブルーで囲ったものを弊社では防災 3 点セットと呼んでおります。1 点目は、水源を用意し、そこから飲み水にできるような非常用飲料水を生成する装置。それから、トイレが使えなくなることも想定し、汚水桝の上に便器を設置して用が足せるものです。シートでプライバシーが保てます。それから、かまどスツール。通常は、外構のスツールとして機能し、災害時は中からかまどを取り出して、炊き出しができます。弊社は 200 戸以上の案件については、企業姿勢としてこの防災 3 点セットを設置させていただいております。下の写真は、非常用飲料水の生成装置の実際の稼働風景です。それから、提案仕様は、防災倉庫の設置と防災備蓄品、マンションですと共用部がありますので、これを災害対策拠点とするため、ホワイトボードや、スマホ受電を目的に USB コンセントの設置。それから高層階にお住まいの方はエレベーターが停止すると移動が困難になるため、停電時に一定時間運行可能な蓄電池付エレベーターの導入。もしくは、それすら途絶えてしまった際に、高層階の方は 1 階を一時的な避難場所として過ごせる避難場所の確保を挙げております。

7 ページは、電源確保。基本仕様として、ポータブル発電機。カセットコンロで使うカセットガスで約 1 時間使える発電機です。提案仕様としては、V 2 H (Vehicle to Home)。戸建てでは災害時に電気自動車から電気を取って生活する CM をご覧になった事があると思います。それと同様、マンシ

ョンでは停電になった場合、防災拠点にEV車から電気を送り、災害活動を支援する機能として導入します。それから、消防法上スプリンクラーの設置が必要となる計画の場合は24時間停電しないことが求められ、自家発電機の設置が必要となります。これで停電時でも、一定時間電気が送れる。さらに燃料タンクを設置しますと、より長時間にわたり電気を利用できるようになります。こういった段階を設けたご提案となっております。参考までに、阪神淡路大震災では電気の復旧は最大で6日、東日本大震災のときは最大95日でした。やはり、ライフラインが復旧するまでの日数をどう過ごすかは大きなポイントとなります。特に、災害発生から3日間が大事だと言われており、こういったご提案をさせていただいております。

8ページは、災害時の電源として太陽光発電の利用についての議論があるかと思えます。これには、課題があると考えております。「災害時も含めた電源確保としての太陽光発電利用に関する課題」として、供給側からの視点で課題をまとめさせていただきました。

1つはマンションという形式です。マンションは戸建てと異なり、高さ方向に住戸を積み上げていく形式です。平面形状が大きく変わらなくても高さ方向が増えますと、太陽光パネルの設置面積に対して戸数が非常に多くなり、戸当たり換算で生活機能に有効な電力になりにくくなります。従って、マンションで利用する場合、共用部に使う電気を賄う程度を想定するのが現実的な選択肢になります。

2点目にFIT（固定価格買取制度）における環境変化です。今、買取価格がだいぶ下がってきて、売電型から地産消費利用型、自分で作った電気を使うという流れに変わりました。

3点目に太陽光発電システムと電力ニーズのミスマッチです。太陽光が能力を発揮するのは日中ですが、生活上必要になる電気は朝・夕がメインです。このミスマッチを解消するために蓄電池が必要になります。

3点目に関連する4点目、機器のコストと耐用年数の関係です。電気を貯めておく蓄電池は、まだコストが高いのが実情です。従いまして、現状の導入事例では敷設面積の条件も含め、共用電灯を賄う量を目安に蓄電池を設置するのが主流です。更に、機器の耐用年数の違いを見ますと、太陽光パネルが20年から30年。高価な蓄電池は、6年から10年で買い替えが必要となります。入居者にとりまして、買い替えのための修繕積立金という固定費の負担が増え、費用対効果でメリットがないと、経年で中止も想定されるという課題がございます。

5点目は、法規制による制限です。太陽光パネルは敷設面積によりましては、高さ算入しなければなりません。このあたりが、計画上の制約になる部分がございます。

結果としまして、上記のような様々な要因により、災害時も含め、マンションにおける太陽光発電は、今のところ利用の効果が限定的にならざるをえないと考えております。この辺りが課題として認識しているところです。

9ページは、管理・運営で自助、共助の仕組みをサポートするということです。いざというとき、入居者同士が助け合いませんとマンションの集まって住む強みが発揮できません。ですから、その強

みを発揮するために入居者同士で助け合える、防災自立型のマンションということが目指すべきところと考えております。

項目を2つに分類しております。管理組合向けがその一つで、主として共助の部分で、日頃からイベントとして、防災訓練、消防訓練を定期的に行い、それに参加しやすい雰囲気作りをサポートさせていただく。それから、マンション独自のマニュアルを作成しまして、避難が必要となる場合（各種警報レベル）の基礎知識や広域避難場所、防災備品の場所、お住まいの行政のホームページ、こういった情報を、災害発生時に見る資料として情報を集約しております。2つ目の居住者に向けた対応は、ハザードマップの情報等で「正しく恐れる」観点で、日頃から何をしておかなければいけないのか、正確な情報を持って備えをしていただく。弊社グループ会社の管理部門が、こうした観点からサポートさせていただく活動をしております。

10 ページ目は、2018年に国立研究開発法人防災科学技術研究所から共同研究のお誘いを受けまして、弊社はマンションの内外装部材の安全性・耐久性の確認をテーマとして取り組ませていただいた内容です。これは実物大振動実験と申しまして、全長が10階建て、27.5m、重量約1000t、これを3次元振動台で前後左右上下の3方向に揺らすことで、過去に発生した地震の状況を再現できるものです。右の写真は、弊社で外壁のALC、それから給水管の立て配管等の安全性の確認状況です。この実験の結果、大きな損傷は見られませんでした。こうした観点からの検証もさせていただいているというご紹介です。

11 ページは、震災以外の災害、激甚化・頻発化する台風への対応です。2018年に大阪府北部地震、それから9月に台風21号が発生、西日本を中心に大規模な災害が発生しました。上記台風で、バルコニーの戸境に設置されますパーテーションと呼んでいる部材が折れ曲がるというこれまでにない被害が発生しました。そこで、耐風圧性能と申しまして、風に対応する性能を見直すことにしました。建築基準法では50年再現、すなわち、50年間に遡った強い台風ということになりますが、弊社はこれを機に100年再現としました。より長期のタイムスパンで発生した強い台風にも耐えられるよう、固定方法を5点だったものを6点に見直し、強化を図る方針に切り替えました。

14 ページは今年の1月にニュースリリースで発表しました「スマート・ウォーター・タンク」というものです。

先ほどの非常用飲料水の生成装置は水源としまして、マンションの地下に水槽を設けます。ただ、ここに上水を溜めるだけではなく、環境配慮の観点から屋上に降った雨の一部を加えます。利用方法も、非常時のみならず、平常時はこの水を植栽への水やりにも使用し、両方にわたって使えます。それから雨水を利用することで経済合理性も多少期待できることから、これを「スマート」という言い方にさせていただいています。さらに、受水槽設置が要求される場合は、受水槽の水も活用できるようにするため、非常用水栓を設置します。地下の水源に加え、使える水は使う発想です。

16 ページは、新たな課題への取り組みをまとめました。最近の取組として、顕著なのは、独立した

共用棟の木造化です。木材利用でCO₂固定量が期待できることから、脱炭素の取組の一環ということになるかと思えます。掲載資料は、弊社物件の「ルネ横浜戸塚」の事例です。こちらは、もともと忙しい共働き世帯向けに企画したマンションです。木造共用棟の中身ですが、コワーキングスペースを作っております。個室型と半個室型の2種類を作りまして、中心部分にはコンシェルジュがおります。日常的に何か相談にのるとか、筆記用具をお貸しする等の対応をします。それと一部、カフェ的にちょっとした飲みものが飲めるようなスペースがあります。これを販売している最中にコロナ禍となりました。

結果、会社への出勤が抑えられ、在宅ワークの世の中になり、それに対応したマンションと認識をされ、支持を頂いております。戸建てと比較し、マンションの場合は、自宅以外に働けるスペースの選択肢があるということが訴求ポイントになるかと思えます。

それから、右の方は戸別宅配BOXです。通常、マンションには共用の宅配BOXがございますが、これはご家庭毎に設置される宅配BOXです。忙しい共働き世帯が最大限荷物を受け取れるとこと、それから社会問題化しております再配達削減を目的に商品開発を行いました。セキュリティにつきましては、スマホ経由で玄関のオートロックを解錠し、更に、玄関付近に宅配業者さんが来られた時も、スマホで応答、スマホで鍵を開けて荷物を届けていただける。これも共働き世帯を意識したものでしたが、コロナ禍で非対面での受け取りが可能という点が支持をされ、好評をいただいております。

17ページもオリジナル商品です。ルネ戸塚でも採用しております「UGOCLO（ウゴクロ）」という住戸内の収納システムです。背中合わせになった収納部分が直線方向に可動します。資料の上半分は、ご家族のライフステージ毎の使用のイメージです。当初はご夫婦でスタートしまして、お子様の誕生、学童期から社会人になって独立し、やがて夫婦2人の生活に戻るという時系列の変化です。一例を申しますと、お子様ができて、ベビーベッドを設置したいとなれば、バルコニー側の方に収納を動かし、スペースを作り出せます。このように、リフォームをせずとも、間取りを自分たちのライフステージで求める生活様式にアジャストさせることができる商品です。資料の下半分にありますように、収納システムの真ん中の部分は、通り抜けが可能です。この扉をドアハンドルの様に押し引きして稼働させます。下の右半分では、通り抜け部分に簡易なデスクをわたり、テレワークができるという工夫もしております。リフォームせずに間取りが一定範囲で変えられるということで、広義の脱炭素にもつながるのではないかと考えております。

18ページは、脱炭素社会への取組として集合ZEH（Zero Energy House）への取り組みです。集合ZEH向けにエアコン付きヒートポンプ床暖房をメーカーと共同開発しました。ヒートポンプを使いまして、夏はクーラーで、冬場は床暖房として使います。電気ヒーターとの比較で、ランニングコストが75%ダウンします。これを評価頂き、令和元年の地球温暖化防止活動大臣表彰、資源エネルギー庁長官賞をW受賞させていただきました。この設備を導入し、資料掲載の過去この2物件につきましては、環境省の高層ZEH-M支援事業に事業採択をいただき、取り組んでおります。

防災から、直近の取組事例までをご紹介をさせていただきました。弊社は、お陰様でマンションの施工実績ナンバーワンという会社になりますので、その重みをしっかり認識し、意識をもって今後も取り組んでいきたいと思っております。ご清聴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。ご質問等をお受けしたいと思いますが、いかがでしょうか。

私の方から1つだけお伺いしたいのですが、防災の時の運営面は非常に大事だと思うのですが、都心で被災した場合、1週間とか10日とか違うところに身を寄せて、それから復帰しようというニーズは非常に高いと思いますが、そうした場合、コンシェルジュ的な、例えば鍵を預かるとか、引越し先に随時状況を連絡してあげるとか、そういうソフトの対応が求められる気がしますが、その方面の技術開発とかはいかがでしょうか。

○五十嵐様

非常時に一番問題なのは連絡手段といますか、通信手段だと認識をしております。技術的な面でそのあたりに課題があるということと、管理会社の協力会社さんがありますので、例えば協力会社さんのネットワークで、近くにいる場合にはまず一時的に駆けつけて、情報集約するですとか、そういったことを課題として取り組むべく検討しております。しかし、まだ具体的なかたちにはなっておりません。

○大月部会長

はい、ありがとうございます。

野澤先生からご質問です。よろしくお願いいいたします。

○野澤委員

貴重なお話、ありがとうございました。スマート・ウォーター・タンクのお話、大変興味深くお伺いしましたが、これは新築の場合でしか無理なのでしょうか。既存のマンションの場合、後付けで設置できないのかというのが1点。もう1点は、水が止まるような給水車が出ないといけないような大きな地震の場合、電気が止まる可能性もあり、そうすると特にタワーマンションですとポンプに電気の供給ができなくなるので、このシステムがあったとしても上層階の人は1階、グランドレベルまで降りてきて、この水をまた上に持って行かないといけないのでしょうか。2点お伺いできればと思います。

○五十嵐様

ありがとうございます。まず、既築の方ですが、物理的に地下に水槽を作るというのは難しいと思いますので、これに代わる二次製品を埋め込んで対応していくということは可能かと思えます。あとは、工事費用がかかりますが、雨水を一本取るとか、個別に検討させてもらえれば、全く対応できないとは考えておりません。

水のお話ですが、高層になればなるほど電気が止まりますと、マンションの場合は非常に苦勞するということで、先ほどご説明しました一部蓄電池付きのもので動かすことも想定できればいいなと思っています。もうひとつ、非常用飲料用水の生成装置につきましては、発電機とセットで動くかたちになっていますので、ガソリンを備蓄しなければいけないという課題がございますけれども、それさえできれば、停電をしてもこれを使うことができます。

日常的にこの水槽には現状、全住戸6日分の水を確保するという想定をしていますので、相当程度の水はご用意できるということになるということです。ですから、発電機を動かすガソリンの備蓄をしなければならないというところがございますが、その条件さえ整えば動かすことは可能です。

○野澤委員

発電機と燃料があればポンプで上層階まで水を給水管で送れることですか。

○五十嵐様

申し訳ございません。これは水を生成するというもので、給水でポンプアップまでは難しいです。

○大月部会長

ありがとうございました。長谷工さん、重層的、総合的な対策を練っておられるということがよく理解できました。ありがとうございました。

○五十嵐様

ありがとうございました。

○大月部会長

以上で、議題3を終わらせていただこうと思います。

今日は、たくさんのご意見、ご質問をいただきまして、本当にありがとうございました。予定の時間を過ぎてしまいましたが、本日の議論はここでおしまいにしたいと思います。お気づきの点等がございましたら、後ほど事務局までご連絡いただければと思います。

最後に、議事4「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、事務局からご説

明をお願いします。

○遠藤企画経理課長

今後の審議予定についてご説明します。

お手元の資料6「これまで及び今後のスケジュール（予定）」に御座いますとおり、次回、令和3年度第2回住宅政策審議会企画部会は、6月～7月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、夏頃の「中間のまとめ」に向けて、次回の企画部会では「中間まとめ（案）」について審議していただきたいと考えています。そして、秋頃に答申をいただき、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ございますが、今年度も引き続きよろしくお願い申し上げます。

なお、お気づきの御意見、お考えがございましたら、1週間後の5月25日までに、事務局までメール等でお送り頂きたいと存じます。

事務局からは以上でございます。

○大月部会長

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。

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

午前11時50分 閉会