

◆事務事業質疑【住宅政策本部編】

「安心して暮らせる住宅政策の実現へ ― 民間住宅支援から都営住宅アップデートまで」

東京で安心して暮らし続けるためには、民間住宅の質向上から都営住宅の安全性・居住環境の充実まで、幅広い住宅政策の強化が欠かせません。

子育て世帯・若年層・高齢者など、多様な都民が安心して住まいを選ぶよう、私はこれまで、アフォーダブル住宅の推進、子育て支援型住宅の拡充、都営住宅におけるソーシャルミックスの促進、自治会支援、LED 化の加速など、多面的な改善を求めてまいりました。

都民生活に直結する住宅政策の課題と、今後の方向性について質疑を行いました。

■事務事業質疑(民間住宅)

アフォーダブル住宅・子育て住環境・高齢者住宅・空き家対策・マンション防災

◆「アフォーダブル住宅について」

これまで、都議会公明党が提案し要望してきた東京都の住宅政策について質問します。はじめにアフォーダブル住宅について、質問します。

東京都は、令和4年3月に策定した「東京都住宅マスタープラン」において、子育てに適した民間住宅の供給促進など子供を産み育てようと思えるような子育てしやすい環境を充実させていくこととしており、現在、子育てに適した民間住宅の供給促進や子育てに適した住環境の整備に取り組んでいる。

また、「東京都の少子化対策 2025」においては、結婚や子育てに関するあらゆる

「不安」を解消し、「安心」に変えていくことで、望む人が安心して子供を産み育てることができる社会の実現を目指すとしており、この一環として、民間活力を活用し、子育て世帯等が住みやすいアフォーダブルな住宅を供給する「官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンド」の取り組みを進めているところである。

先日の都知事記者定例会見では官民連携アフォーダブル住宅の民間事業者の選定が公表され、注目が高まっており、東京都のアフォーダブル住宅といえば、産業労働局の官民連携アフォーダブル住宅が象徴的な存在になっている。

一方、住宅政策本部においては「空き家の有効活用」によるアフォーダブル住宅の供給が示され、都市整備局では、まちづくりに合わせた供給も推進するとしている。

■Q1

空き家の有効活用による「アフォーダブル住宅」の現状と進捗状況についてうかがう。

A1

- ・都は、空き家をひとり親世帯向け等のシェアハウスに改修し、アフォーダブル住宅として供給する事業に対する支援メニューを今年度から新設、改修費に対して、補助率3分の2、補助限度額 250 万円の支援等を実施
- ・現在、事業者を公募、様々な機会を捉え幅広く応募を呼び掛け

令和 8 年度には、住宅マスタープランの中間見直しの時期を迎える。

現行の住宅マスタープランは令和 4 年3月に策定されたが、この間、住宅価格の高騰など、住宅を取り巻く環境は大きく変化している。

そのような中、都民が安心して住宅を確保できる一つの取り組みとして、今年度から始まった「アフォーダブル住宅」の供給は会派としても大きく期待している。

今月から開始される住宅政策審議会においても、今後目指すべき住宅政策の方向性を検討する中で、この「アフォーダブル住宅」に関することもしっかりと議論し、次期住宅マスタープランで位置付けていくことが望ましいと考える。ご所見をうかがう。

■A2

- ・住宅価格など住生活を取り巻く環境が変化する中、都民が多様な選択肢からニーズに応じた住まいを適切に選択できる環境整備が重要

- ・今月開催する住宅政策審議会で、アフォーダブル住宅を含め、今後の住宅施策の方向性を幅広く議論いただき、住宅マスタープランの改定につなげていく

◆「子育て世帯に優しい住環境の整備について」

東京都の子育て住宅政策は、この 10 年で大きく進化してきた。

平成 28 年に策定された「子育てに配慮した住宅のガイドライン」は、子どもにやさしい住まいのあり方を示した指針である。

その理念をもとに、同年から「子育て支援住宅認定制度」が始まり、住宅事業者が安全で安心な住まいづくりに取り組む動きが広がっている。

その後、テレワークの普及などの新しい日常や5G や IOT といった新たな技術の進展など、子育て世帯を取り巻く環境の変化に対応することが求められることとなり、住宅政策審議会の提言や、有識者を交えた意見交換会での検討などを踏まえ見直しを行ってきたと認識している。

こうした検証を踏まえ、令和 5 年には制度を「東京こどもすくすく住宅認定制度」として刷新。

安全・利便・コミュニティの 3 つの視点をもとにした新たな認定モデルが導入された。

さらに令和 7 年には、ガイドラインが改訂され、戸建住宅や既存住宅も対象に拡大。

「新しい日常」に対応し、より多様な暮らし方に寄り添う仕組みへと発展している。

このように、東京都の子育て住宅政策は、実態調査による検証と社会の変化を反映しながら進化を重ねてきている。

子育て世帯が安全に、そして安心して子どもを育てられる住環境を、制度の力でさらに広げていくことが、これからの大きな課題であり、希望でもある。

■Q3

制度再構築以降の認定の効果・認定数の増加状況について伺う。

A3

・東京こどもすくすく住宅の認定戸数は、再構築前は累計 2,046 戸であったのに対し、令和7年 10 月末時点で累計 9,951 戸

・モデル別の認定実績は、子供の安全に特化したセーフティが 1,206 戸、設備等を選択できるセレクトが 2,250 戸、ソフト面も重視したアドバンストが 6,495 戸

・様々なモデルの住宅供給が進むなどの効果も得られており、今後とも、事業者による幅広い取組を後押し

今年度から、戸建住宅にも対象を拡大し、補助率や補助限度額も見直されている。

■Q4

制度充実後の進捗状況について伺う。

A4

・既存集合住宅を改修する案件については、今年度、既に3件 79 戸を認定

・既存マンションを子育てに適した住宅に改修するとともにキッズルームを整備する住宅なども出始めている

・戸建住宅は、幅広い事業者から事前相談などを受けている状況

■Q5

都公社住宅でのすくすく住宅認定取得の状況について伺う。

A5

- ・公社では、令和7年10月末時点で10件1,461戸の認定を取得
- ・認定にあたっては、最も取組を充実させたアドバンスモデルを中心に取得
- ・また今月には、公社住宅を活用して住宅見学会を開催することとしており、住宅事業者向けに認定住宅のよさに触れる機会を提供

東京都の子育て住宅政策の進捗について確認しました。

住宅供給にあたっては子育て世帯の様々なニーズに応じた住宅が供給されることが重要です。引き続き事業者の幅広い取組に対して支援を行って欲しいと思います。

◆「高齢者に優しい住環境整備について」

また、同様に高齢者や障害者に優しい住環境整備も重要である。

前年度、改定された「子育てに配慮した住宅ガイドライン」には、

「子育て世帯に適した住まいづくりは、高齢者世帯などにとっても安全で安心な住まいづくりにつながります。」

と記されている。

わが会派は「東京こどもすくすく住宅認定制度」の趣旨と同様に、高齢者に優しい住環境整備を図るため、都として新たに制度の構築やガイドラインの策定を進めるよう求めてきました。

都は昨年度から、高齢者いきいき住宅先導事業を実施し、モデル的な住宅に対す

る支援を行うとともに、高齢者いきいき住宅の新たな認定制度の構築を進めています。

■Q6

高齢者認定制度のガイドラインを、幅広い主体が参画できる内容にすべきと考えるが、所見を伺う。

A6

・現在、先導事業を通じて、高齢者に適した設備や住民同士の交流を生む仕掛けなどに関する知見を蓄積しながら、制度の構築を進めている。

・ガイドラインについては、幅広い主体の参画を促す工夫が重要であり、高齢者の新たな住まいに必要な要素が事業者に伝わるよう作成していく。

◆「高齢者が安心して住宅に入居できる取組について」

「東京ささエール住宅」は、高齢者など住宅確保要配慮者が安心して住める住宅として期待されている。

■Q7

専用住宅・登録住宅の実績について伺う。

A7

・令和7年10月31日時点で、東京ささエール住宅の登録住宅は56,490戸、そのうち専用住宅は1,097戸

■Q8

今年度の都独自支援策の取組状況について伺う。

A8

- ・都は、今年度「東京ささエール住宅貸主応援事業」において、エアコン等の設置工事を単独での活用も可能となるよう、補助要件を緩和、貸主が活用しやすい制度に改善
- ・「東京ささエール住宅居住支援法人等応援事業」においても、交付決定前に法人が確保した物件でも制度を活用できるよう見直し

専用住宅では、貸主の不安軽減が重要。

補助金の活用例や居住支援法人の活動紹介など、情報発信を強化すべきと考えます。

■Q9

情報発信の取組について伺う。

A9

- ・今年度は、貸主向け専門誌を活用してバリアフリー改修事例等を発信するとともに、民間貸主向けイベントに参加し残置物処理をテーマにセミナーを実施
- ・さらに、都主催のシンポジウムを11月末に開催し、高齢者受け入れに必要な知識の紹介等により、貸主の不安軽減に向けて取組を強化

都は、高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)を「東京ささエール住宅」へ順次移行させている。

■Q9(移行状況)

今年度の移行状況について伺う。

A9(移行)

・東京都高齢者向け優良賃貸住宅は、昨年度末時点で 47 棟、1,100 戸あり、そのうち管理期間を満了し、東京ささエール住宅に移行が完了した住宅は現在 10 棟 229 戸

・引き続き、今後管理期間を満了する予定の住宅についても、移行に向けオーナーへの対応を行う区市の取組をサポートし、円滑な移行を着実に進めていく。

◆「終活支援と空家対策について」

■Q10

東京都空き家ワンストップ相談窓口の相談実績について伺う。

A10

・令和6年度に東京都空き家ワンストップ相談窓口寄せられた相談は 1,033 件。主な内容は、空き家の売却、相続、家財整理、解体など。

・相続人調査から相続登記を経て売却につながったケースもある。

■Q11

補助金活用につながった件数について伺う。

A11

- ・家財整理または解体工事が行われる場合に補助金で支援
- ・令和6年度の実績は、家財整理 16 件、解体7件

■Q12

「東京住まいの終活ガイドブック」の普及状況について伺う。

A12

- ・高齢者に住宅の将来を考えるきっかけとしてガイドブックを作成
- ・区市町村窓口・社会福祉協議会などで配布し、福祉・介護部局とも連携して周知

◆「東京とどまるマンションについて」

■Q13

マンホールトイレの設置条件と相談支援について伺う。

A13

- ・マンホールトイレは、汚水枡の上に約1m 四方の平らな空間が必要
- ・平地がない場合は、補助制度を活用し汚水枡増設も可能
- ・専門家派遣で相談対応を実施

■Q14

補助で受けられる対象・実績について伺う。

A14

- ・防災備蓄資器材の補助:補助率 3 分の 2、上限 66 万円(上部構造を補助)
- ・令和 7 年度からは下部構造物(排水管・汚水枳・雨水タンク)への補助開始
- ・上部構造物の実績:令和 6 年度末時点で 24 件
- ・下部構造物:申請はなし(問合せはあり)

補助が上下に分かれている点は理解したが、都民にとってわかりにくいため、HP での分かりやすい紹介を要望する。

進捗を見ると、上部構造物の普及はまだ 24 件に留まっている。

下部構造物の補助は今年度からの開始。

■Q15

補助が進まない原因と今後の対策について伺う。

A15

- ・原因:マンション特有のトイレ問題や導入方法が知られていない、補助制度の認知不足など

- ・対応: 専門家派遣、管理団体との連携によるリーフレット配布
- ・今後: 管理組合向けセミナーでの周知、導入事例の紹介、補助制度の活用促進

災害時のマンション在宅避難継続の鍵として、マンホールトイレの普及促進を強く要望する

■事務事業質疑(都営住宅)

— ソーシャルミックス、学生入居、自治会支援、LED 化 —

◆「ソーシャルミックス型の住宅運営について」

今後の公的住宅は、高齢者向け支援にとどまらず、多世代が共に暮らすソーシャルミックス型の住まいづくりを進めていくことが重要だと考えます。

単身高齢者や高齢者のみ世帯が増加する一方で、若年層や子育て世帯、学生、障害のある方など、多様な背景を持つ人々が混ざり合って暮らすことが、地域の持続性を高める上でも大切です。

Q3 都として、この「ソーシャルミックス」について、都営住宅ではどのように取り組んでいるのか、伺います。

A3

都営住宅では、5月、11月の定期募集や毎月募集において、若年夫婦、子育て世帯に限定した募集枠を設定しているほか、障害者や子育て世帯については、定期募集において、優遇倍率を設定。

目的外使用として、令和4年度からは学生入居の取組を開始。

このような取組を通じて、若年層や子育て世帯、学生、障害者などの様々な世帯の入居を促進。

◆「大学連携・学生入居によるコミュニティ支援について」

地域の支え合いを広げる上で、大学との連携による学生の入居も注目すべき取組です。

令和元年 5 月「都営住宅における管理制度等の在り方について」住宅政策審議会答申では、「学生入居による住宅ストックの活用」として「大学等と連携した学生の入居を検討」することが示されました。

その後、東京都は、都営住宅団地や地域の活力あるコミュニティの形成に資するよう、都内の大学と協定を結び、その大学の学生が都営住宅に居住して、団地の自治会が行う活動に協力するなど、都営住宅や地域のコミュニティ活動を支援する取組を実施しています。

Q4 こうした学生入居によるコミュニティ支援が進むことについて、どのように評価しているのか伺います。

A4

自治会からは、若い人が入居したことは大変ありがたい、学生は活発に動いてくれているといった声を聞いており、学生からは、団地内で多くの知合いができた、頑張ってるね、と言われ、励みになっているといった声。

このように、学生による自治会活動への支援は、都営住宅団地や地域の活力ある

コミュニティの形成につながっている。

こういった良い取組があるなら、それを一部地域にとどめず、都内全域へ広げていくことが重要と考えます。

Q5 学生と地域の協働の好事例を、学生間だけでなく、自治会にも広く紹介し、連携大学の拡大を進めていくべきではないかと考えますが。いかがでしょうか。

また、学生の協力は、多言語での情報発信や多文化理解にもつながり、外国人居住者とのルール共有など、多文化共生の取組としても効果が期待できるのではないのでしょうか、多様な住民とのコミュニティ支援についても検討されるべきと考えます。都の見解を伺います。

A5

学生入居の事業概要や団地での活動例などを都のホームページに掲載し、幅広く発信。

地域への貢献に関心のある大学を直接訪問するほか、地元自治体とも連携を図りながら、より多くの大学の参加を働きかけ。

学生入居は多文化共生につながることも期待され、例えば学生とウクライナ避難民が入居する団地で実施した東京みんなでサロンでは、学生や避難民を含めた居住者同士の交流が図られ好評。

◆「自治会活動の継続について」

都営住宅では高齢化が進み、役員のなり手不足が深刻化しています。

一部の住民への負担が大きくなる中、若年層や子育て世帯の入居促進に合わせて、自治会活動への参加を促す仕組みをつくることが重要ではないでしょうか。

Q6 都として、自治会活動の担い手確保に向けた支援策をどのように進めていくのか、お考えを伺います。

A6

新規入居者に対して、自治会の役割や活動内容等について解説したリーフレットを配布し、理解と協力を求め、自治会活動への参加を促し。

加えて、入居時に自治会等の役員を訪問するよう促し。

自治会活動を支援するため、大学と連携した学生入居にも取り組んでいる。

持続可能な自治会活動のために支援策を進めて頂きたいことを要望しておきます。

◆「都営住宅における LED 化について」

現在、都営住宅では、廊下や階段などの共有部で、蛍光灯から LED への切り替えが進められています。

都議会公明党は、これまで LED 化を早急に進めるよう求めてきた経緯があります。

LED 化は、電気代の削減や交換コストの軽減、環境負荷の低減に加え、防犯面の向上にもつながります。

住民自らが同型の蛍光灯を入手し交換することも難しく、今後は LED への転換が不可欠となります。

Q7 都はこれまで「前倒しで進める」との姿勢を示してきましたが、共有部における LED 化の現状と今後の見通しについて、伺います。

A7

共用部の LED 化については、建替え工事では平成 27 年度から、既存住棟の改修では平成 29 年度から、進めている。

既存住棟の改修では、令和5年度より、年間の計画戸数を2万戸から2万3千戸に拡大。

令和6年度末の設置率は、戸数ベースで約 57 パーセント。引き続き、令和 12 年度の完了に向け取り組んでいく。

また、都営住宅には、共有部だけでなく、各住戸内にも既存設備として蛍光灯が設置されています。

既に多くのメーカーで蛍光灯の製造が終了しており、安定器付きの照明器具を使い続けることは現実的に困難になってまいります。

Q8 こうした住戸内の照明についても、入居者が困らないよう、計画的に LED 化を進めていく必要があるのではないのでしょうか。都として、どのように対応していくのか、見解を求めます。

A8

住戸内に都が設置した蛍光灯器具については、故障などにより器具の交換が必要な場合や空き家補修の際に、LED 照明器具に交換。

住戸内に都が設置した蛍光灯器具の計画的な LED 化については、各メーカーの動向や共用部の LED 化の進捗等を踏まえながら、課題を整理している。

入居者の皆さんが困らぬように住居内の蛍光灯の LED 化のサポート体制をお願いし、以上で全ての事務事業質疑を終わります。

有難うございました。