

令和7年度

第2回 東京都住宅政策審議会 企画部会

議事録

令和8年2月6日（金）

都庁第二本庁舎 31階特別会議室 22・WEB会議

午後 2 時 00 分 開会

○小井沼企画経理課長

本日は、大変お忙しい中、東京都住宅政策審議会企画部会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

定刻となりましたので、ただいまより、令和 7 年度第 2 回東京都住宅政策審議会企画部会を開会いたします。

事務局を務めさせていただきます、住宅政策本部住宅企画部企画経理課長の小井沼でございます。よろしくお願い申し上げます。

それでは、まず、委員の皆様へのご案内でございます。ご発言の際には挙手、オンラインでご参加の委員におかれましては、会議画面上部の「手を挙げる」のアイコンをクリック願います。進行役からお名前をお呼びいたしました後に、ご発言をお願いいたします。

続きまして、傍聴される方々へのご案内です。オンラインで傍聴される皆様におかれましては、カメラやマイク等をオンにすることができません。ご承知おき願います。

次に、本日のご欠席の方に関しましてご報告いたします。井上委員、平松専門委員から、ご都合によりご欠席の連絡を頂いております。また、藤井部会長代理におかれましては、ご都合により 15 時頃のご到着予定と伺っております。

次に、本日の資料について確認させていただきます。本日は、お手元のタブレット上、また、オンラインでご参加の方は資料を事務局側で映しながら進めてまいります。

本日の資料は、資料 1 から資料 4、及び参考資料 1 から 10 までとなります。

このほかに、座席表、次第がございます。

本日の会議は次第にございますように、おおむね午後 4 時までを予定しております。

なお、本日の会議は、審議会運営要綱に基づき、公開で開催しております。

また、議事録についても公開とすることが定められておりますので、内容について委員にご確認いただいた後、公開させていただきたいと存じます。あらかじめご了承くださいますようお願い申し上げます。

会議資料につきましても、ホームページに掲載いたします。

続いて、本日出席の幹事、書記についてですが、お手元に配布いたしました座席表により紹介に代えさせていただきます。

これより議事に入りたいと思いますので、プレスの方々のカメラ撮りはここまでとさせていただきます。

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

ありがとうございます。皆さん、こんにちは。今日は、令和 7 年度第 2 回東京都住宅政策審議会企画部会になります。まずは、次第の 1 ですが、この審議会の企画部会における

主な意見ということで、事務局からご説明をお願いいたします。

○丸山住宅政策担当部長

住宅政策担当部長の丸山でございます。次第1ということでご説明をさせていただきますが、本日次第2で四つのテーマを掲げてご議論いただく予定としておりますので、資料2、あと、今回の参考資料のうち何点かについて、簡単にご紹介をさせていただきたいと思っております。

まず、資料2でございますが、前回の企画部会における主な意見の概要を、事務局の方で様々な論点に振り分けをさせていただいたものとなっております。今表示をさせていただいております。

1ページ目から2ページ目にかけて総論ということで整理をしておりますけれども、1点目、様々な意見を論点が明確になるように組み直すというご意見を頂いたことに関しまして、この資料では、前回企画部会でのご意見を紹介するという趣旨で、そのまま記載をさせていただいておりますが、参考資料2の方で、12月の審議会、あるいは前回のこの企画部会のご意見も含めて、テーマを細分化して括り直すという整理を事務局で行いまして、作成しております。参考にいただければと思います。

本日の議論を含めて、今後各回で頂いたご意見をこの参考資料2のように整理をして、各回、各論の議論の際に改めてご紹介をさせていただくというように進めさせていただきたいと考えております。

また、1ページ目の下の方、現在のマスタープランに関する到達状況や、これまでの取組に関する振り返りを、といったご意見に関しまして、例えば、今日この後に予定しております「空き家」や「子育て支援」といったテーマに関する現在のマスタープランの到達状況について、それぞれの資料の中でご紹介、ご説明をさせていただきたいと考えております。今後もそれぞれのテーマの中で対応させていただきたいと思っておりますので、この点もご承知おきいただければと思います。

3ページ目からは、各論に関するご意見となっております。

次の4ページ目までは、「既存住宅流通・空き家対策」。

5ページ目の「アフォーダブル住宅」に関しましては、本日、後ほど改めて議論いただくテーマとなっております。それぞれの資料に参考資料2の抜粋を入れておりますので、後ほど改めてご確認をいただければと思っております。

6ページ目の「マンション」に関しましては、様々なご意見をいただいております。

6ページ目の下から7ページ目にかけて、「外国人」の視点からのご意見も頂いております。この点につきましても、前回に引き続き、本日、「外国人」をテーマに掲げて議論いただく予定としております。

本日、今後更に様々なご意見を頂けると考えておりますが、そういったご意見も含めて整理を行いまして、次回以降、マンションを論点とする企画部会の際にご議論いただきたい

いと考えております。

9 ページの「子育て支援」に関しても、後ほどのテーマの中でご紹介をさせていただきたいと思っております。

10 ページ目、11 ページ目は「住宅セーフティネット」に関するご意見となっております。前回の企画部会のテーマと若干離れた分野であったということもあり、単身高齢者の住まいに関するご意見などにとどまっていると思っておりますが、12 月の審議会では、多くの意見を頂いております。先ほどご紹介した参考資料 2 の方に、全体として細分化したテーマにぶら下げて整理をしております。こちらも次回以降の企画部会において、改めてご紹介をさせていただきます。

12 ページ目、13 ページ目は、質の関係、あるいは安全・安心といった論点となります。前回テーマとなった「住宅価格」や「外国人」といった切り口で頂いた意見の、再掲となっております。

14 ページ目からは「住宅価格」、17 ページからは「外国人」の論点に関するご意見となっておりますので、こちらも後ほど改めてご紹介をさせていただきます。

最後、20 ページ目は、立地や区市町村との役割分担など、住宅政策全般に関するご意見となっておりますが、いずれも各論に記載している意見の再掲となっております。

最後に、参考資料について簡単に触れさせていただきます。参考資料 2 については、先ほどご紹介をさせていただきました。その他、細かい時点更新等を行った参考資料もありますけれども、大きな変更ではないので省かせていただきます。

参考資料 8 でございます。先週 1 月 30 日に公表しました来年度の東京都の予算案のうち、住宅政策本部の主要事業となっております。予算案は、これから行われる東京都議会に諮られるものとなっております。

参考資料 9 でございます。都市整備局が改定に向けて検討中の、耐震改修促進計画の素案となっております。現在パブリックコメントを実施しておりますが、参考資料 7、39 ページに現在の計画に関する記載も入れております。住宅政策に強く関連するものと考えておりますので、ご紹介をさせていただきます。

参考資料 10 でございますが、こちらは後ほどご議論いただく子育て支援のテーマに関連したもので、東京都住宅供給公社の現在の取組に関する資料をご提供いただいたものとなっております。

以上でございます。

○大月部会長

ご説明ありがとうございました。ただいま事務局より説明がありました内容について、この場で確認をされたい事項などありましたらお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

特によろしいでしょうか。おまとめいただきまして、ありがとうございます。

それでは、続いて、次第2「住宅政策の現状と今後の方向性について」ということで、本日のテーマは、前回に引き続き「住宅価格」と「外国人」。加えて、「既存住宅流通・空き家対策」。それから、「子育て支援」。この二つのテーマについて議論をしていただきたいと思っております。

今日の四つのテーマは、互いに関連する内容もあるかと思しますので、議論の前提として、まずは四つのテーマで準備されております資料を続けて説明いただいて、その後、おおむね2時半辺りから4時前ぐらいの1時間半弱、80分程度、議論の時間に充てたいと思っております。

議論は、この四つのテーマ、関連はしておりますが、それぞれ分けて議論していただいた方が、論点が明確になると思しますので、ざっと25分、25分、15分、15分ということで、今予定しておりますので、ご意見のご準備をよろしくお願いいたします。

それでは、事務局の方から資料の説明をお願いいたします。

○小町民間住宅部長

民間住宅部長の小町と申します。私から、資料3-1「既存住宅流通・空き家対策」と3-2「子育て支援」の二つのテーマにつきまして、説明をさせていただきます。

初めに、既存住宅流通・空き家対策の現状と今後の方向性についてご説明いたします。

本日は、11月20日の審議会におきまして、都が提示した論点を踏まえまして、現状と課題、現状を踏まえました問題意識を整理し、委員の皆様から幅広くご意見を賜りたく、よろしくご意見申し上げます。

スライド1です。まず、都内の空き家の類型ごとの状況でございます。都内には約90万戸の空き家が存在いたします。このうち、「市場流通用の空き家」が約61万戸、「長期不在等の空き家」が約18万戸、「壊れた空き家」が約11万戸存在しており、適切な対応、対策が求められる状況でございます。

次に、スライド2から5にかけては、区市町村別の空き家の状況となっております。長期不在等の空き家数や空き家率、壊れた空き家の数や空き家率を色分けしてございます。

スライド2の長期不在等の空き家の数で見ますと、世田谷区、江戸川区、足立区などで多い傾向が見られます。

スライド4の壊れた空き家の数で見ますと、練馬区、足立区、板橋区などで多い傾向が見られます。

続きまして、将来空き家になるおそれのある「空き家予備軍」でございます。スライドの6でございます。65歳以上の世帯員のいる世帯のうち、単身又は夫婦のみで居住する持ち家世帯が約100万戸存在いたします。これらは、将来的に空き家になるリスクが高く、早期の対策が重要と考えております。

続きまして、スライドの7から8にかけては、区市町村別の空き家予備軍の数や、空き家予備軍の率の状況でございます。数で見ますと、世田谷区、練馬区、大田区などで

多い傾向が見られます。

スライド9でございます。都は、現行の住宅マスタープランを策定した翌年度の令和5年3月に、「東京における空き家施策実施方針」を策定し、先ほどのスライド1にある空き家の現状に応じまして、「既存住宅市場での流通促進」、「地域資源としての空き家の利活用」、「利活用見込みがない空き家の除却等」の三つの視点で、区市町村や事業者への支援、都民への相談対応や普及啓発など、各種事業を展開しております。

スライド10でございますけれども、スライド10は都の各事業を一覧化したものでございます。

次ページから、各視点に基づくこれまでの主な取組をご説明させていただきます。

スライド11でございます。視点1です。「既存住宅市場での流通促進」では、既存住宅を安心して売買等できる市場の整備に向けた取組を行う民間事業者への支援、動画を作成し、ウェブ広告による情報発信や民間事業者主催の展示会への出展、ガイドブックによる普及啓発、リフォーム総合相談窓口による相談対応を実施しております。

続きまして、スライドの12でございます。「視点2 地域資源としての空き家の利活用」では、都全域をカバーする空き家マップを構築するとともに、空き家情報の掘り起こしを実施し、掲載物件の充実を図る「東京版空き家マップの整備」や、空き家を活用する民間事業者に対して財政支援を実施する「東京都空き家ポテンシャル発掘支援事業」、大学や都職員の技術力を活用して空き家のリノベーションのデザイン案を作成し、西多摩、島しょ地域の自治体と連携して移住定住用住宅に改修するとともに、一連の過程を動画で公開する「TOKYO空き家活用魅力発信プロジェクト」などを実施しております。

続きまして、視点の3でございます。スライドの13になります。「視点3 利活用見込みがない空き家の除却等」では、区市町村に対する財政支援や、連絡協議会を通じた技術支援を実施しております。なお、令和8年度予算案としまして、輪島市等での火災を踏まえて、火災発生等につながるおそれのある空き家の速やかな撤去を促すため、区市町村が支援する管理不全空家等の除却費を5年時限で都が全額負担する予算を計上しております。

スライドの14でございます。全ての視点に関わる共通の取組としまして、「東京都空き家ワンストップ相談窓口」や専門家団体との協定に基づく相談体制の整備、税務部門と連携し、23区の固定資産税等の納税通知書に相談窓口のチラシを同封しまして送付することや、各種ガイドブックでの普及啓発を行っております。なお、令和8年度予算案として、空き家を活用するメリット等を、ターゲットに応じ様々な媒体を通じて戦略的に発信し、特に空き家予備軍の自宅の利活用の早期検討を促す、空き家活用の促進に向けた戦略的な広報の予算を計上しております。

スライド15でございます。こうした取組状況の中で、現行の住宅マスタープランにおける政策指標の状況は、以下のとおりでございます。

次ページからは、これらを踏まえた各視点の状況と課題をご説明いたします。

スライドの16でございます。これまでの取組や政策指標を踏まえた既存住宅市場での流

通促進の状況と課題です。既存住宅の成約件数は、昨年急激に伸びておりますが、これまでの傾向としましては、マンションは増加しておりますが、戸建ては横ばいの状況です。既存住宅の購入を希望しない人の意識としては、設備の老朽化、隠れた不具合など、住宅の品質に対する不安がある状況です。

スライド15の政策指標の進捗は、まだ伸び悩んでいるところでございます。

これらを踏まえまして、課題として、「既存住宅の質についての価値を評価する市場環境の整備が必要。」「既存戸建住宅の品質や性能に対する更なる情報開示が必要。」「リフォーム総合相談窓口の認知度が不足、既存住宅の購入前に必要なリフォーム費用が把握しにくい。」といった3点を課題として挙げております。

スライドの17と18は、今ご説明した部分の参考資料となっております。

次に、スライドの19でございます。地域資源としての空き家の利活用の状況と課題です。民間事業者等の取組を支援するとともに、普及啓発を行ってまいりましたが、政策指標にありますとおり、長期不在等の空き家率はやや増加しております。利活用が進まない要因としましては、相続の問題や、物置等として使用したいという所有者の意向などがあることが考えられます。

これらを踏まえまして、課題としましては、「空き家活用に対するインセンティブが働かない。」「使用できる空き家は有効活用するという空き家所有者の意識醸成が不十分。」「どこに、又は誰に相談したらよいか所有者にとって相談窓口が分かりづらい、行政や民間・各種団体の相談窓口が認知されておらず十分に利用されていない。」「区市町村の取組は、特定空家等の除却が中心となっており、利活用の取組に至っていない。」といった4点を課題として挙げております。

スライドの20と、それからスライドの21は、今ご説明した部分の参考資料となります。

スライドの22、最後に、利活用見込みがない空き家の除却等の状況と課題でございます。

空き家が適正に管理されないまま放置されますと、衛生・景観はもとより、大規模火災の発生など、防災の観点からも地域住民の方の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。こうした中、区市町村は、人材や財源等の不足の問題等もありまして、特定空家等の対策や管理不全空家等の制度の活用が十分には進んでおりません。

これらを踏まえまして、課題として、「管理不全空家等の制度の活用や除却・修繕等の区市町村の取組を一層後押しすることが必要。」「都内全体の空き家対策の進捗に応じた都と区市町村の役割分担に基づくそれぞれの取組が必要。」といった2点を課題として挙げております。

スライドの23と24は、今ご説明した部分の参考資料となります。

スライドの25でございます。現状を踏まえまして問題意識としては、以下の4点でまとめております。まず、「既存住宅市場での流通促進」では、既存戸建住宅の流通活性化を図り、市場に定着させていくためには、今後どのような取組が必要か。「地域資源としての空き家の利活用」では、空き家所有者に対して、様々な流通に加えて地域での活用や新

たな視点での活用を促していくためには、どのような取組が必要か。「利活用見込みがない空き家の除却等」では、区市町村による管理不全空家等の制度を生かし、活用しながら、空き家の処分・除却等を促進していくために、どのような取組が必要か。最後に、「新たな課題」として、住宅価格が高騰している状況の中、防災や空き家予備軍への対応など、空き家・既存住宅流通施策で特に重点的に取り組むべき施策は何か。というものでございます。

スライドの 26 から 29 は、これまでの審議会や前回の企画部会でのご意見を項目別にまとめたものです。

スライド 26 の「インスペクション・価値の見える化」では、インスペクションや住宅履歴情報を作成することで、安心な既存住宅が見える化していく必要という点など。スライド 27 の「市場の形成」では、中古取引が増えるように業界を促していくべきという点など。「既存住宅流通への支援」では、専門家と一緒にアウトリーチして提案するようなシステムの構築にも取り組まないといけないのではないか、といったご意見を頂いております。

スライド 28 の「空き家活用」では、残置物処分の問題について、一時保管場所の確保への補助などの支援を制度化できると活用が進むのではないかと、といった点や、「ストック活用」では、子育て世帯などが安心して暮らせるよう、空き家や既存ストックの活用を一層促進し、都民の持続的な負担軽減に取り組むことが必要、といったご意見を頂いております。

スライド 29 の「「空き家予備軍」への対応」では、眠っている不動産を市場に送り出していくため、相続登記の費用補助など、空き家活用の前段階の部分に対する施策をしっかりと議論してほしい、といったご意見を頂いております。

「既存住宅流通・空き家対策」に関する説明は以上となります。

続きまして、子育て支援の現状と今後の方向性についてご説明いたします。

スライド 1 をご覧ください。まず、都内の子育て世帯の現状です。

夫婦とこどもの世帯数は、159 万世帯で、共働きの方の割合は 6 割を超えております。また、約 4 割の世帯が 70 平米未満の住宅に居住しており、都内の住宅ストックの状況を見ますと、特に借家におきまして、70 平米以上の物件が少ない状況でございます。

スライド 2 でございます。次に、住宅や居住環境について、子育てのために重要と考えられている項目でございます。最も多いものは、「広さや間取り」で、続いて「治安」、「通勤・通学の利便」が続きます。「広さや間取り」につきましては、前回調査時から重要性が高まっている状況です。また、理想のこどもの数を持たない理由として、「家が狭い」と回答する人が約 2 割いらっしゃいます。

スライド 3 でございます。乳幼児の事故の約 7 割が住宅等で発生しており、特にバルコニー、階段、台所などが危険を感じる場所として挙げられております。

スライドの 4 でございます。約 7 割の保護者が子育てに不安を抱えており、相談できる相手がいるかどうかで孤独感に差が出ることも示されております。また、住宅に係る家賃

や購入費の高さを課題とする声が4割に上っております。

スライドの5でございます。こうした状況の中、東京都では現行の住宅マスタープランにおいて、「住まいにおける子育て環境の向上」を目標に掲げ、三つの施策を中心に展開しております。

スライドの6でございます。まず、「子育て世帯向け住宅の供給促進」では、民間住宅を中心に、ガイドラインによる普及啓発、「東京こどもすくすく住宅認定制度」を活用した供給を推進しております。また、こどもの安全性向上を図る改修工事を行う子育て世帯向けに、「子供を守る」住宅確保促進事業を実施しております。さらに、住宅の価格等が上昇する中、民間活力を活用し、アフォーダブル住宅の供給を推進しております。

スライドの7でございます。施策1につきましては、都営住宅や公社住宅において、子育て世帯向けに入居を支援しております。また、施策2では、都営住宅等の建替えに伴う創出用地を活用し、子育て支援施設を整備しております。さらに、都営住宅の「親子ふれあい住み替え募集」や公社住宅の「近居であんしん登録制度」など、子育て世帯の近居等を支援しております。

スライドの8でございます。東京こどもすくすく住宅につきましては、制度再構築後、認定住宅が着実に増加しております。賃貸や分譲住宅、また、三つの認定モデルなど多様な住宅が普及しつつあります。課題としましては、新築が9割を占め、既存住宅の改修事例はまだ限定的であること、また、今後認定住宅の多くが入居可能となる中、子育て世帯への普及啓発の強化やコミュニティ形成が挙げられると考えております。

スライドの9でございます。エリア別では、区部が8割と多く、区部に比べて少ない市町村部への普及が課題となっております。

スライドの10でございます。事業者がすくすく認定制度を活用する理由としましては、事業性の向上、差別化効果が多く挙げられております。一方で、認定制度の認知度が居住者の中で約1割と低く、今後の周知が課題でございます。

スライドの11です。認定住宅等の取組事例となります。既存の社宅を改修して認定住宅にするなど、既存改修の事例も出始めております。また、令和7年度より新たに認定の対象に加わった戸建住宅につきましては、事前の相談を受けている状況でございます。転落防止の工夫を施した階段を採用するなど、具体的な取組が進んでおります。

スライドの12でございます。都の政策連携団体である東京都住宅供給公社でも、建替えに当たり、東京こどもすくすく住宅の認定を取得し、子育てに配慮した住宅の供給に取り組んでおります。

スライドの13でございます。現状を踏まえた問題意識としまして、まず、「住宅ストックの観点」では、都内の家賃などが上昇する中、既存ストックの有効活用の観点から、既存住宅の改修を増やしていくにはどのような施策を講じるべきか。市町村部を含め都内で普及させていくためにはどのような工夫が必要か。次に、「居住する子育て世帯の観点」では、立地や広さなど自らのニーズに合った住まいを市場を通じて確保しやすくするため

には、どのような施策を充実させるべきか。子育て世帯の住生活の充実のため、コミュニティ形成やサービスとの連携が効果的に行われるにはどのような工夫が図られるべきか。といった点があると考えております。なお、アフォーダブル住宅につきましては、本資料のスライド15以降に、参考資料の添付をしておりますが、前回企画部会でご議論いただいている論点となりますので、後ほど住宅価格の中でご説明をさせていただきます。

スライドの14でございます。子育て世帯に配慮した住宅の「供給方法」の観点として、世帯に合わせた適正な広さの住宅が供給されていないため、都外へ出ていってしまう状況がある。住ませたい世帯に応じた住宅供給を誘導すべきという点。都が主導して、地域の住宅ストックの構成をマクロで見て、どのような人にどのように住んでほしいのか政策を示すべきという点。空き家につきまして、定期借地等を活用して、当面子育て世帯に住んでもらうよう、都がきめ細かく支えていくようなことができるよいかという点。住宅価格等の高騰が続く中、アフォーダブル住宅の更なる家賃低廉化などを図るべきという点。でございます。また、「住環境整備」の観点では、育児や介護の大きなサポートとなる公社の「近居であんしん登録制度」を拡充してほしいという点が挙げられております。

「子育て支援」に関する説明は以上となります。

○佐藤住宅戦略担当部長

続きまして、資料3-3、現状と今後の方向性の「住宅価格」のところについてご説明をさせていただきます。住宅戦略担当部長の佐藤でございます。

おめくりいただきまして、1ページ以降ですね、前回もお示しさせていただきましたけれども、新築や中古マンションの価格ですとか、販売戸数の動向などについて付けさせていただいておりますが、前回もお付けしておりますので、今回ご覧いただきたいのは21ページ目になります。

価格と併せてということで、こういった情報もございましてということで、近年、都内の共働き世帯、また、世帯年収というのはどうなっているのかということと、数が増えていたりとか、世帯年収についても増えているという状況を表した資料を付けさせていただいております。

続きまして、スライドの22ページになります。こちらは、前回の企画部会の中でも価格の部分中で、既存住宅の流通の促進であるとか、空き家の活用というのが大事だと、この流通量を増やしていくのが重要だという意見を多く頂いたところでございます。

ここを見えるような形でお示したのがこの資料でございまして、前提としまして、既存ストックが約820万戸あると。そのうち、空き家は約90万戸といった中、一方でですね、新築と言われるのが、右の下にも参考でも書いておりますが、約1万戸。中古についても成約しているのは2万6000戸といった、規模に相当乖離があるといったところで、やはり既存ストックの活用というのは、大分規模が大きいということで、見えるような形でお

示しさせていただいたものでございます。

続きまして、23 ページ以降ですね、先ほど、参考資料2でもございましたけれども、皆様から頂いたご意見から抜粋したものが、23 ページから 28 ページまでございます。

また、資料の 31 ページ目、有識者の方から頂いた部分の意見も更に付け加えさせていただいております。31 スライド目にはですね、明治大学の野澤先生からもご意見を頂いております。簡単にご紹介いたしますと、住宅価格についての話でございますと、価格に対しての施策を講じるのは困難だけれども、実際に、非居住であるとか法人による所有が増えていたりとか、そういう状況がある中で、住みたいと思う人が住めるような仕組みが重要。ストックがあって、流通もしているんだけれども、そういった住みたい人に流れていないというのが課題ではないか。住みたい人に売の方がメリットが生じるような制度みたいなものを考えてみてはいいんじゃないかというようなことがございました。そういった点でいくと、やはり「実態把握、分析というのが大事だね」というようなご意見を頂いたところでございます。また、一番下になりますけれど、アフォーダブル住宅につきましてもですね、都市政策として、今後世代交代を図っていくエリアなど検討しながら、供給を図っていくべきではないかというご意見を頂いたところでございます。

続きまして、32 ページになりますけれども、株式会社 LIFULL の中山様からもご意見頂いております。簡単に紹介します。2 ポチ目ですけども、直近では、都心6区でも超高額の価格帯のですね、在庫物件の滞留が起きていて、価格を下げると中古マンションも発生している状況にある。価格高騰を抑制するべく、何らかの対策を講じる必要もあると思うけれども、市場の混乱を避けるために、まずは実態把握が大事だ。そのかわり、政策は可能な限り恒久的で、現状に大きな変更を伴わないことが望ましいといったご意見も頂いているところでございます。

続きまして、33 ページ目です。こちらにつきましては、皆さんからこれまで頂いた意見を要約してまとめた部分でございます。

項目としては少しパート分けさせていただいております、「住宅価格の上昇に関する考え方など」といったところでございます。住宅価格につきましては、最終的には市場における需給で決まるということですか、価格に関して市場に介入するのも大義名分が必要であるという部分。また、短期保有の課税強化など、こういった税制面の対応はあるけれども、制度設計の難しさもあるといったようなこと。また、短期転売ですね、四つ目になりますけれども、こういったことについては、国の方でも、事実関係が分かってきた部分があるが、まだまだ実態把握に至っていない部分もある。また、そういった中での取組の効果、議論なども注視していく必要があるというようなご意見を頂いていると考えてございます。

また、「既存ストックの活用」といったところでございますけれども、こちら新築マンションの供給は減っていくということが価格上昇につながっているという中で、こういったストックを活用していくことが、様々な選択肢を増やす観点から重要だといったこと。

また、「アフォーダブル住宅」につきましては、対象世帯、地域性なども考慮しながら取組を進めていくべき、供給を誘導していくべきじゃないかといったところでございます。

「住宅価格」の関係は以上でございまして、続きまして、資料3-4、「外国人」の方でございまして。

こちらは、おめくりいただきまして、1ページ目をご覧ください。こちら人口の推計が付いてはいますが、1点、前回の企画部会の中でご質問いただきまして、こちらの人口推計が、「都市づくりのランドデザイン」におけます都内の総人口のピーク、そちらが2025年となっておりますが、こちらでは2030年がピークとなっているということのご指摘ございました。こちらを確認しましたところ、理由としましては、推計の年次の違いでございまして、ランドデザインが2016年の12月に公表した人口推計から引用したものでございますが、今回こちら我々が使用しておりますのが、2025年の3月に公表しました「2050 東京戦略」、こちらから引用しているものでございまして、こちらが新しいデータということになりますので、ご説明させていただきます。

続きまして、こちらの資料、それ以降も前回は付けさせていただいた資料が続いておりますけれども、新たに付けさせていただきましたのが、7ページでございます。こちらにですね、先月1月23日、国の方で「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」というものが示されておりますので、参考までに付けさせていただいております。内容につきまして、ご案内のとおりだと思いますが、公営住宅ですとかの新規入居者の国籍把握ですとか、下の方にありますが、マンション取引実態の把握、また、外国人の土地取得のルールのある方、こういったことについて、今後国としても取り組んでいこうということを紹介されているものでございます。

8ページ以降はですね、先ほどと同じように皆様から頂いた意見をまとめたものが付いてございまして、ご覧いただきたいのが、14ページでございます。こちらはですね、この間頂きましたご意見として、株式会社アドヴァンスインターナショナルの森山様からも、外国人関係で意見を頂いております。外国人向けの賃貸といった観点で、昔は貸主側の外国人に対する抵抗感が強かったけれども、現在は保証会社の普及などによって改善されて、理解のある大家も増えてはいると。また、日本におけるマナーを繰り返し説明し、外国人スタッフが密にコミュニケーションを取ることで、トラブル防止なども図っているという事例もお話しいただきました。

また、下の方になりますけれども、こちらは、不動産協会の取引相談委員会の中では、外国人の不動産業者に対するクレームなども増加している事例もございまして、やはりこの取引ルールを理解していないことによるトラブル、クレームが多いというお話を頂いたところでございます。

15ページをお開きください。こちらは前回ですね、外国人といったことで一括りにしないで、それぞれこの課題などを細分化して整理した方がいいというご意見を頂いたところでございますので、表にさせていただきます。外国人が居住する、居住しないという形、

また、左軸でございますけれども、賃貸と購入といった形で、それぞれ属性に分けて課題を整理してございます。特に右の方になりますけれども、居住しない外国人、こちらも外国人オーナーですとか投資家といった観点で言いますと、居住しない所有者が増加することに伴う管理上のリスクであるとか、価格への影響の指摘、また、違法民泊や、不当な家賃値上げといった事案が発生しているというように、議論を細分化させていただきました。

次のページからですね、皆さんから頂いた意見を整理させていただいております。「東京に居住する外国人との共生」、また、その下、「マンション管理の適正化」という形でございます。最初の方の、居住外国人との共生につきましては、在留資格、国籍、家族構成等が多様化している中で、実態を丁寧に把握する必要があるといったこと。また、2ポチ目にありますけれども、入居前後における丁寧な情報提供や継続的なフォローが必要であるといったこと。あと、マンションの管理といった点でいきますと、所有者が国内外いずれに所在するかを問わず、管理組合と連絡等が取れるような仕組みを整えることが適切である。といった意見を頂いたところでございます。

次に 17 ページをご覧ください。「外国人の不動産取得による価格への影響」という意味ではですね、国内の個人・法人による資産保有、セカンドハウス目的の取得も増えているというのが実態でございまして、居住を伴わない投資目的の取得への対策に当たっては、外国人、日本人問わず、検討が必要ではないかといった意見を頂いたところでございます。また、違法民泊につきましても、課題に対する適切な対応が必要といった意見を入れさせていただきます。

説明は以上でございます。

○陰山企画担当部長

企画担当部長の陰山でございます。私の方から、都のアフォーダブル住宅についての取組の考え方と、現時点で実施・検討している施策を参考までにご紹介させていただきます。

子育て支援と住宅価格の資料のそれぞれ最後に参考として同じものをお付けしておりますのでご覧ください。

まず、考え方ですけれども、都心部を中心に、住宅価格の高騰が見られるものの、都内全域で見ますと、様々な住宅が市場に流通しておりまして、公的な賃貸住宅も供給されております。こうした中で、今後も子育て世帯等が様々な地域で住まえることが重要でございます。このため、民間活力や既存ストックを活用しまして、住まいの選択肢をより一層充実させる施策の一環としまして、手頃な価格で安心して住むことができるアフォーダブル住宅の供給の誘導を図りまして、子育て世帯などにとっても住みやすい環境を形成してまいります。

次のページには、この取組のイメージを図として表しております。ピンク色の丸で表示したものが各施策となります。

次のページには、金融スキームを活用した取組と公社住宅を活用した取組、この二つの

取組については、来年度から順次住宅の供給を開始してまいります。

その次のページには、まちづくりと連携した取組としまして、都市開発と合わせた誘導とリノベーションまちづくりによる供給、空き家活用による供給と、今後検討していくこととしております。都用地を活用した取組の事業内容を記載していますので、後ほどご覧いただければと思います。

説明は以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。以上、事務局から四つのテーマにつきましてご説明がありました。「既存住宅流通・空き家対策」、それから「子育て支援」、これが今回新しいテーマですが、前回議論をしていただいた「住宅価格」「外国人」、これについては、2ラウンド目ということになります。

今から4時ちょっと手前までぐらい、主としてこの四つのテーマごとに、時間を区切ってご意見を頂きたいと思っていますので、よろしく願いいたします。

まずはですね、25分程度で、15時ぐらいまで、「既存住宅流通・空き家対策」について、委員の皆様からご意見、あるいはご質問を頂きたいと思いますが、いかがでしょうか。

小林委員、お願いします。

○小林委員

資料の中にもいろいろ書かれているんですけども、特にマンションに限って申し上げたいと思いますが、既存のマンションの流通につきましては、購入希望者が、とかく目を奪われがちなのは、交通条件とか、あるいは建物が古い、新しいということだと思わすけども、それだけでなく、昔から言われていますが、管理がしっかりしているかどうかというのが非常に重要だと考えております。

この点につきましては、法律に基づく管理計画認定制度、それからマンション管理業協会のマンション管理適正評価制度、さらに、日本マンション管理士会連合会のマンション管理適正化診断サービスといったものがありまして、これらによる評価を取得しているマンションについては、一定の水準をクリアしているものだと考えられるわけです。その評価結果につきましては、当該団体のホームページですとか、不動産検索サイトで確認することができますので、購入者は是非参考にさせていただくようお願いをしたいと思います。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございます。齊藤委員、お願いいたします。

○齊藤委員

ご説明どうもありがとうございました。

既存住宅・空き家の対策というところで、皆様のご意見にありますように、私も空き家をしっかり使って、既存住宅、それを中古住宅として流通して行ってということが、すごく重要かと思います。その中で、今回の資料では、空き家予備軍から調べていただいて、すごく有効だなと思いました。

消費者の方がどんなことで、既存住宅は嫌だなと思っているのかなというのを、今日も図を付けていただきまして、大変勉強になりました。この不安に対してどういうふうに答えていくかということかかと思ます。建物の設備が、老朽化があるとか、耐震性が不安とか、いろんな不具合があるんじゃないかとか、リフォームの費用がかかるとか、断熱、省エネ、そしてもう一つ、赤枠はないですが、価格の妥当性が分からない、という辺りも非常に大きい問題かなと思ます。

これで情報が見える化していくということで、前回は申しましたように、使える住宅、それから、そのままでは使えない、そして、修繕をしたら使える住宅。修繕も多分、どのぐらい費用がかかるのかみたいな情報も欲しいのかなと思ますので、こうした情報を、ただただ開示するだけでは十分でないと思ます。一般消費者の方は情報をもっているだけではなかなか判断できないので、今マンションでご案内がありましたように、見える化をしていくことが重要だと思ます。マンションでは管理計画認定を受けている、あるいは、適正評価制度で星五つや四つという見える化をしている。あるいは、診断サービスではS、A、Bですもんね。こういった消費者に分かりやすい見え方が重要ではないかなと思ます。

ですから、例えば、国が既に持っている安心R住宅の東京版とかはということで申し上げましたが、「これにせい」というわけではなく、こうした見える化と一緒に考えていくことが重要だと思ます。東京都の住宅はすごい数がありますので、見える化作業はすごい作業が多くなるのではないか、行政の負担が多くなるという心配もありますので、そうしたら、民間のお力を借りながら連携をしていくことが重要だと思ます。マンションの管理計画認定と、適正評価制度がまさにそんな関係になっています。国とか行政ではなく、民間自らがこういったものを見る化していただくことが重要だと思ます。こういう新しいスキームを考えていって、みんなで一致団結して、「あなたがやればいい」じゃなくて、東京でも安心してリーズナブルな費用で暮らせる、そして、一方で空き家問題を防いでいくということが重要ではないかなと思ます。

私の認識では、北海道では確か北海道R住宅ということで行政が関わっての認定制度があります。こうしたものを参考にし、しっかりインスペクションをする、そして、過去の履歴があるのか、そして、もし修繕するとどのぐらい費用がかかるのかというような辺りも、一緒に情報開示をしていけたらいいのかなと思ます。

そうすると、なかなか日本ではこんなことできる方はいないじゃないかということにな

ります。実は、こういうことができる専門家として、イギリスには、ビルディングサーベ
イヤーという人材がいるのです。こういったストック時代に対応した新たな人材育成も一
緒に考えていくことが重要で、新たな需要に対しては、新たな人材育成ということも考え
ていくことが必要ではないかなと思います。

それともう1点。では、そういうふうに一生涯懸命制度を用意しても、消費者の方が既存
住宅は・・・中古住宅は・・・と思い込んでいるというわけですね、住宅というのはそ
んなに長く使えないとか、やっぱり不安だとか。そういう意味では、都民に対して安心で
きる、中古住宅はこういうものですよ、こういった視点で選んでくださいねといったセミ
ナーとかも一緒に併せて行っていくことによって、より有意義になっていくのではないかな
と思ったところでございます。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。松本委員、お願いいたします。

○松本委員

都立大学の松本です。資料をありがとうございました。

齊藤先生がお話しされた内容と同じなんですけれど、1点だけ。これだけいろいろ空き
家対策を東京都もやっていて、実際にモデル住宅とかいろいろな制度がある中で、まだ既
存住宅に対してのハードルが高いという理由の一つに、もちろん、消費者の方の意識もあ
るんですけども、実際に、例えば中古住宅を購入しようとしたときにハードルになって
いるのは結局融資のところ、新築と明らかに違って、中古住宅というのは厳しい査定を
されると、巷ではみんな思っているわけですね。恐らく、実際そうなんだろうと思います。

だから、不動産業者の方とか、建設業者の方とか、いろんな業者の方に協力いただく中
で、やはり金融というのは、特に戸建て・持ち家住宅の流通に関しては絶対に外せない
ところだと考えております。住宅政策の中で対応できるかどうか分かりませんが、恐らく、
ここが動かない限りは、消費者は買おうと思っても、「中古住宅はこれだけしか貸してく
れない」というように新築と差があれば、消費者はどうしても新築に向かわざるを得ない
と、そういう構造もあると考えております。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございます。

ここで、オンラインで出席されている方の委員のご意見を受けたいと思います。

田島委員からも手が挙がっているようですが、田島委員、大丈夫でしょうか。

○田島委員

はい。聞こえておりますでしょうか。

○大月部会長

はい。お願いします。

○田島委員

よろしく申し上げます。

空き家対策ということと併せて、この子育て支援、住宅価格のところにも関わることですけれども、子育て支援の資料の18ページに、アフォーダブル住宅のスキームを分かりやすく整理してくださっています。確かに既存ストック、空き家を活用するということができれば、もちろん大変いいと思います。

一方で、今高齢の方の空き家であるとか、空き家予備軍と呼ばれるものというのは、1970年代、80年代に建てられたというようなものが恐らく多くを占めていて、これが、性能として仮に良くても、今の子育ての世帯が必要としているような広さや仕様ではないことが考えられます。特に住宅の市場ですと、どういう家が建てられるのかというのは、土地代と建物代の比率でですね、ミニ戸建てみたいなもの、土地をものすごく集約した中に必要な広さを確保するみたいな形で、23区の中というのは、最近建つ戸建てはそういうものがほとんどというようになっていっている中で、以前建てられた60坪、70坪の土地に2階建ての100平方メートル以上の床があるというようなものは、土地の値段からして買えないとか、家賃が払えないというようなことになるというところにも、注意を払っておく必要があると思います。

そういった意味で、たとえ相続したとしても、建て替えるであろうとか、住宅の仲介の業者さんに持っていったら、古家付き土地とした方が買い手が付くというような、土地としての価値の方が高いというような地域については、やはり今のニーズに合った新しい建物を供給する意欲が湧くような政策というのが必要になるかと思います。

具体的に言いますと、先ほどのアフォーダブル住宅のスキームの左下のところが「空き家活用による供給の促進」となっていますけれども、古い家が建っていたところに、例えばですが、賃貸ユニット付きの戸建てに建て替えるという場合には、このアフォーダブル住宅のスキームで建てやすくするといったものですか、土地自体をJKKであるとか東京都に準じたようなところが取得して、そういったものを開発しやすくするようになるというような、空き家が建っている土地の活用による供給の促進というところを、明示的にイメージできるように政策を考えていく必要があるかなと思っております。

以上です。

○大月部会長

オンラインで次、矢田委員、お願いしてよろしいでしょうか。

○矢田委員

ご丁寧なご説明ありがとうございます。

空き家問題ですが、空き家問題というのは空き家を放置することで深刻な問題となってきますので、空き家発生の要因となるタイミング、例えば、所有者が高齢者向け住宅に入居するとか、所有者が亡くなるタイミングで、売却、利活用しやすいような環境の整備に力を入れてほしいと思っております。特に、相続登記等が義務化されたことなどで、不動産が誰の物になるのかということについては、早い時期にこれから決まってくるということにもなりますので、相続時にまつわる状況というものも今後変わってくると思いますので、相続人や推定相続人の空き家に関する意識の変化を促して、特に、相続段階とか、高齢者住宅に親が入居するといったようなタイミングにおける、空き家予備軍の備えについての相談支援、更なる充実が図られるような形で、その仕組みなどを考えていただければと思っております。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございます。

会場の委員、若しくはリモートでご参加の委員、ほかにご意見はいかがでしょうか。

荻野委員、よろしく願いいたします。

○荻野専門委員

田島先生から、1980年から1990年頃の旧分譲地の住宅についてお話がありました。まさにその点について、私も多摩地区特に八王子等の旧分譲地の状況を見ています。これらの地域では、土地が約60坪、建物が100から120平米程度の住宅が多く見られますが、長期空き家となり、そのまま放置されているケースが少なくありません。最終的には賃貸として活用されたり、リフォームされて再利用されたりする例はほとんどなく、建売業者が土地を購入し、二棟現場あるいは三棟現場として分割開発されるケースが多い状況です。その背景には、新築住宅を取得する際の融資の方が有利であることも一因としてあると考えられます。また、現在の住宅ニーズとも必ずしも合致していません。現在のファミリー世帯は、100から120平米、土地60坪といった規模の住宅を必ずしも必要としていない状況があります。そのため、例えば、近居を希望する家族のために親子二世帯住宅へ改修する、あるいは前回は議論がありましたが、シニア向けのシェアハウスとして活用する。また、セーフティネット住宅制度の専用住宅として活用するなど、既存住宅を活用する仕組みが広がるとよいのではないかと考えています。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。
三ッ石委員、お願いします。

○三ッ石委員

先日もお話ししたんですが、地方と違ってですね、東京、特に 40 年代から建っているものなんかは、そもそもが建築基準法違反を、業者が最初から分かって建てている。しかも、材料や何かも酷いものを使って。例えば、この間も 1 件あったところなどはですね、床を開けて見たら、ブロックなんですね基礎が。これはもう、最初から違反で建てているんですよ。こういうものは、当然流通には回ってこないんですけども、意外と多いんです。

この間申し上げたように、道路付けがないところも流通しないですし、そもそも不適格なものについて、建築基準法に当時から違反で建っているもの、こういうものに関して、手が付けられない。直しても使えない。だから、また今、申請も厳しいですし、省エネの基準とかもありますので、そこら辺についても緩めていかないと。意外と、ニコイチで建てて、真ん中を切ってやっているなんて、当時は、世田谷辺りだと、「こんなことしなかったら戸建てなんか建たないよ」というふうに言って、普通に新築で売っていたんですね。これが今古くなって、先ほどおっしゃったような、いい建物じゃないもの。しかも、建て替えられない。いじるのにもすごいお金がかかるというところのことが一つ。

それと、この間も申し上げたように、調査も今すぐお金がかかります。ここら辺ももちろん公的に相談できる場所があれば。マンションは比較的団体があるんですが。戸建ては、見た目では全く分からないので、どこか剥がしたり、細片を取ってみないと、建物の状況というのは全然分からないんですね。これは、一級建築士が行っても「分からない」と言っているのです。じゃあそこを本当に流通できるのかという辺りを、専門性の高いところで見てもらう。でも、一部壊さない限り見られないというものが多いので、その辺りをどうするかということとか、実際使えない空き家で朽ちていく、というものについて、何らか考えていかないとなかなか難しいだろうと思っています。

○大月部会長

ありがとうございます。
中西委員のご意見を、事務局で読み上げていただいているいいですか。

○大塚計画調整担当課長

事務局の計画調整担当課長の塚でございます。
中西委員からのチャットです。代読させていただきます。
早い時期から空き家対策に取り組んでいただいていると思えました。団塊の世代が後期

高齢者に差し掛かり、世帯主の高齢化が大都市圏ほど顕著になるかと思います。今後の3つの方針の下に、空き家予備軍対策を進めていただければと思います。その際に、手を動かしていただける工務店等とうまく連携をしていただければと思います。

ということでございます。

○大月部会長

ありがとうございます。たくさんのご意見を、既存住宅流通・空き家対策についてお寄せいただきましてありがとうございます。

当初の予定に大体近づいてきましたので、ここで一旦切らせていただきまして、次のテーマである「子育て支援」についても、おおむね25分程度なので、15時25分ぐらいまでご意見を頂ければありがたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

じゃあ私の方から口火を切らせていただきたいんですけど、すすく住宅は、大変頑張っておられるということで、今後、新築だけじゃなくて、既存を増やしたいというご意向と理解いたしました。この場合、先ほどの中古流通と絡んでくるんですけど、「耐震性を確保しないとだめよ」とか、「既存住宅だからこういう制約があつてなかなか伸びないんだ」という、制約条件などが分かっている部分があつたら教えていただきたいんですけど、いかがでしょうか。

○新井子育て支援担当課長

すみません。子育て支援担当課長の新井と申します。

耐震の基準につきましては、既存住宅につきましても、新耐震基準に合致していることを基準としてございます。

○大月部会長

そうすると、旧耐震のものは、まず新耐震にさせていただいた上で、応募していただきたいという立て付けになっているということでしょうか。

○新井子育て支援担当課長

そうですね、はい。

○大月部会長

その際に、例えば、都の他の事業で、耐震基準を満たすようなリフォームを補助しますみたいな、そういうものとの横連携というか、セットみたいなものがあれば、伸びるような気もするんですけど、そういうことは可能なんですかね。

○新井子育て支援担当課長

すみません。説明が不足しておりましたけれども、現在対象にしております住宅、戸建住宅の場合ですが、旧耐震の場合の耐震改修を併せて行っていただく場合にはですね、改修の補助の加算メニューを設けておりますので、そちらも併せてご活用いただくことによって、旧耐震の住宅も、併せてこういった支援をご活用いただけるかと考えてございます。

○大月部会長

そうすると、耐震化とすくすくへの適用のダブルで、並行して補助がもらえるという、そういう仕組みには既になっているということですね。

○新井子育て支援担当課長

はい、そうです。

○大月部会長

その辺のアピールというか、情報提供がなかなか届いていない部分もあるかなと思いますので、その辺は重要かなと思いました。

三ッ石委員、よろしければ。

○三ッ石委員

金額がどの程度出るんでしたっけ。補助というのは、結局オーナー側が払う金額というのがかなりの比率になると、とてもじゃないけど着手できないし、借入れもできないというパターンが多いんですけど。仮に、どの程度？

○新井子育て支援担当課長

すみません。ただいまの耐震改修につきましては、戸当たりで上限 200 万円、耐震改修用の補助ということで設けてございます。

そのほかに、子育て向けの設備等々に改修いただく場合には、それぞれ賃貸の場合ですと最大 260 万円ですとか、そういう形での補助メニューというのをご用意してございます。

○大月部会長

今のような金額らしいんですけども、三ッ石委員、いかがでしょうか。

○三ッ石委員

いかがですか。20 世帯 200 万、4,000 万で改修できるかという、なかなか難しいですよ。本人の持出しが多いと、やっぱり躊躇しちゃいますよね。「耐震はこっちでやってあげるから」ということであれば、・ ・

○大月部会長

マイクを使っていただいて良いですか。

○三ッ石委員

費用負担をもうちょっと持ってあげるとか、要するにさっきから出ている、借入れができて、それが収入として見合うものであるようにしてあげれば、オーナーさんも乗ってくれるんだろーと思います。恐らく、ファンドだとかですね、投資用に持っている会社がやっているマンションじゃ全くお金にならないので協力はしてくれないので、個人のオーナーさんが持っていて、その方々も羽振りがいいわけじゃなくて、結構もう高齢化、借りの側が弱者でというような雰囲気はありますけど、今はもう都内の持っているほとんどは高齢の方が持っているので、それほどお金のない方にどういうふうに改修を働きかけるかという、ローンもそんなに長く組めないの、というあたりがあると、そこも耐震化が難しいというところなので、何か策を考えてあげなければいけないんじゃないかと思いますけど。

○大月部会長

ご意見ありがとうございます。

齊藤委員、お願いします。

○齊藤委員

発言の機会をありがとうございます。

子育てということでございますが、多分この子育ても、既存住宅を上手に活用してというような目線が大事かなと思いました。

今耐震のことをおっしゃられましたように、私も、空き家利活用とか実際やっていて、一番大きな私自身の活動の中のネックは耐震性です。耐震性が低いものに関しては、耐震性が低いからといって、なかなか逆に補助金を出してもらえないとかいうので、いかに耐震性を向上させるのか。耐震改修工事をやると、なかなか市場マーケットで利活用が成立しないということがあります。そこで、住宅というものの考え方を、私有財と完全に捉えるんじゃないなくて、「社会の資産」だと捉えないといけないと思います。そうしないと、補助金を出す理屈もなかなか成り立たないですね。社会の中で良質な住宅を育てていくんだという意味では、マンションも戸建て住宅も、耐震というものに対しては、安全安心プラス生命を守るものなんだということを、改めて確認していく必要があるのではないかなと思いました。それが1点目。

そして、この子育ての14ページのところで、○の3つ目で、「空き家を定期借地や定期借家を活用して」とあったんですが、私、不勉強で、空き家を定期借地に切り替えることはできないので、それはどういう文脈なのか、ご確認いただいた方がいいかなと思ったん

ですが。空き家の利活用には定期借家もありますし、もう1つ例えば、DIY型賃貸みたいなものも進めていくというのものもあるかと思えます。

実際、神奈川県の場合、DIY型賃貸はまだ市場に少なく、私が調べた時は0.1%ぐらいしかないんです。たしかに、あまり市場に出ないのですが、戸建ての3Lとか4Lが結構DIY型賃貸で市場に出ている。これは、賃貸にする際に大家が全部リフォームするものすごい金額ですけど、「どうぞ子育て世帯の方、ご自由に使ってください。」ということによって、DIY型賃貸借で市場に出していくとよいのではないのでしょうか。こういった新しい手法、なかなか不動産業者の方は面倒臭くて嫌かもしれませんが、こういったものを応援していくというようなスタンスで、子育て世帯だから人の家を借りたら汚すんじゃないかとか、落書きするんじゃないかというようなことがすごく不安かもしれませんが、むしろ「どうぞどうぞ、元気に育ててください」みたいな、発想転換しながら、それを上手に応援して行って、オーナーさんのコストも下げて、かつ、住む方々も自由に手をかけられて、というような住まい方を積極的に応援していくことも必要だと思います。住まいに対して手をかけるということは、住まいに愛情が生まれて、住まいとその家族と一緒に育っていくことも可能かなと思いましたので、そういう視点で応援していくというのも、コストを下げて既存住宅を上手に活用していくという意味からも重要なことだと思いますので、発言させていただきました。

ありがとうございます。

○大月部会長

ありがとうございました。

ご発言の中で、定期借地について、事務局でもしお答えがあれば、

○小町民間住宅部長

ご意見は、先日頂いた際に出てきたものだと思いますが、この辺りはこれから研究したいなと思っておりまして、ご指摘のように、確かに空き家の場合に土地の所有関係がどうなっているかによって、借地のほうは定期にできるかというのがあるかと思えますので、そこは研究させていただきたいと思えます。

○齊藤委員

多分、事実関係をご確認いただいて、このままだと、誤解を生む表現だと思いますので、よろしく願いいたします。

○田島委員

すみません。よろしいですか。田島です。

○大月部会長

田島委員、お願いいたします。

○田島委員

前回私が発言したことをまとめていただいたら、分かりにくくなったか、私が元々分かりにくかったんだと思うんですけども、先ほどの私の発言と、実はリンクしてしまっていて、空き家が、今必要としている人のニーズに合ったような住宅であれば、定期借家を活用して、その建物に子育て世帯に住んでもらったらよかろうと。そうでない場合で、土地を手放すことは躊躇されるような場合には、その空き家が建っている土地を定期借地として貸していただいて、そこに別の事業者が子育て世帯向けの賃貸住宅を建ててくださると、世の中には子育て世帯向けの住宅が供給できるのではないのでしょうかという趣旨で、前回発言いたしました。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございます。前回の発言のご趣旨の補足という形でご意見を頂きました。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。松本委員、お願いします。

○松本委員

都立大学の松本です。子育て世代を支援していくというのは、すごく大事なことだと思っております。

まず一つは、東京の住宅のストックを見ると、特に広めの賃貸住宅が圧倒的に少ないという、これまでの建て方や供給の偏りが、子育て世代に一番響いてしまっているという意味では、非常に重要な観点だと思っています。その中で、今の子育て世代というのは多様化していて、「子育て世代だからこれ」というものでもない。例えば、共働きで、駅近がいいという家族もいれば、郊外で伸び伸びと子育てしたい、そういう割と豊かな環境の中で子育てをしたいという人もいて、多様化していると思うんですね。

もう一つは、今の20代、30代というのは、恐らく収入階層も差ができてると同時に、資産についても、持っている人とそうでない人の差が、違ってきている。つまり、おじいさん、おばあさんの代から東京にいて、そのマンションがある、土地があるというようなものを、相続してたくさん持っている人がいる一方で、本当に苦労してる人がいるという、子育て世代に多様性があるということを認識しつつ、子育て世代を応援していくということが、大切ではないかと思えます。

その上で、先ほど郊外の話をしましたけれども、多摩エリアは、コロナと住宅価格の高騰で、見直しされていると感じているところなんですけど、そういう流れを捉えて、郊外の

住宅地の良さみたいなものもアピールしつつ、多摩地域でも子育て世代の居住を推進するのが良いと思います。子育て世代が住みやすいということは他の世代も当然住みやすいわけで、住宅だけというよりは住環境として、そういう住宅地を、今の時代に合ったような、家で仕事ができたり、共働きをしても地域コミュニティでのつながりもちょうんと持てるような、いわゆる住宅だけでまとめられたような住宅地ではなく、少しずつそこに手を加えて居場所を作ったりですとか、あるいは、保育施設はもう足りているけれど学童は今足りないとか。そういったことをきめ細かく見ていく必要があると考えております。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ、古川委員お願いします。

○古川専門委員

マンション管理業協会の古川でございます。ありがとうございます。

マンションに関して、ということになりますけれど、子育て世帯でのいろんな悩みとかがあると思うんですけども、広さ等、ハード的な悩みはもちろんあるかと思うんですが、時間的な悩みという点で、マンションだとですね、誰かが役員になって、役員に1回なりますと、何か月に1回か会合があったりということがございますので、なかなか子育て世帯にとっては、時間的な問題もあります。ちょうど、齊藤先生も大きくご尽力いただきましたけど、国が、今回マンション関連法ということで、管理会社が、私たちの業界ですけど、マンションの管理者になるということも一つの選択肢として法制化されましたし、マンションにはそれぞれいろんな選択肢があつていいと思いますので、一つの選択肢として、ソフト的な対策として、そういったことがあることを一つ申し上げておきたかったところです。

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、リモートで矢田委員、お願いいたします。

○矢田委員

すみません。住宅価格が高騰する中で、賃貸住宅の家賃の値上げトラブルなども増えていると言われていまして、そのようなトラブルが仮にもし増えているのだとすれば、現在住んでいる住まいに安心して子育て世帯の方が、仮にそういった値上げトラブルがあつたとしても引き続き住めるような、そういうような観点でも、少し検討をしていただければ

ば嬉しいと思いました。

また、東京都では子育て支援が充実しているというイメージがあるんですけども、先ほどのすくすく住宅認定制度についての浸透がまだまだのようなお話だったので、子育て支援の充実という話の流れの中で、そういった子育て政策を検討する中において、住まいがきちんと、福祉や他の施策とうまく連動しているか、その結びつきがきちんと理解されるような形で、消費者にでも理解できるような形の情報提供も更に強化してもらえればと思います。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。

三ッ石委員、お願いします。

○三ッ石委員

マンションの場合ですね、ご承知のように普通借の契約があるんですけど、今大手さんも含めて、古い建物でなくても定借にしていると。これは、当然2年間の更新か再契約、一般的なものは更新ですけど、再契約、このときに、双方合意は関係ないので、定借です。そうするとですね、35%ぐらい、港区辺りでは普通に値上げしてきているんですね。ですから、それが果たして補助や何かで、だから普通借に入っていれば、せいぜい3%、5%程度で、交渉して、場合によっては供託して、話し合いしてなんですけど、再契約、いわゆる定借の場合だと、30%アップでも「借りないなら出ていってくれ」で通っちゃっている。これが古い建物の建替えを想定しているから定借じゃなく、今、大手さんも含めてほとんどの賃貸は定期借家。で、「不満があれば出ていってください」という状況なので。この辺りもですね、賃料の上昇が激しいんですけども、普通借に比べて定借の2年後の再契約というところが、驚くほど上がっていますので。そこら辺も、これって契約があって、商売側がやっていることなので止められないんですけども、特に、そこら辺は、そうすると仕方なく出なきゃいけないという、もう強迫観念ですね。というところで、話し合いをして、10%にしてくださいという普通借と違うという辺り。そうすると、こどもを抱えて出ていかなきゃいけない、「じゃ、地方に引っ越そう」という話になってしまっているのが事実としてあるので、ちょっとその辺りも。

○大月部会長

情報提供をありがとうございます。

定借にしても、更新のときに課題が出てくる可能性があるんで、その辺の制度設計も併せてご検討をお願いしたいと思います。

ほかにいかがでしょうか。藤井委員、お願いします。

○藤井部会長代理

すみません。遅れて参加で申し訳ありません。

途中もできるだけ聞いていたんですけれども、もしかすると説明が既にあったかもしれないんですが、こどもすくすく住宅とか、こういった取組が、住宅のタイプごとに必要としている支援はだいぶ違うと思います。また、先ほど松本先生がおっしゃっていたように、子育て世帯のニーズによって、どういう環境が欲しいかということ、住宅だけじゃなくて子育て環境として、周りにどんなものが求められるかというところが、地域によって違うのかなと思っています。これまで都市計画マスタープランの策定を主にお手伝いしてきたことからすると、都市マスの場合は地域別構想みたいな形で、その地域でどういうまちづくりをしていきたいかを、もう少しきめ細かに考える余地があるんですけれども、住宅マスタープランでは、地域性みたいなところが、あまりこれまで大きくは書いていないのかなと思っていて、特にこの子育てに関わる場所は、「戸建住宅でゆったりと」みたいな子育てがあれば、「マンションの中で」とか、あるいは「団地での子育て」というように、子育てといっても、育て方の形が違いますし、そこに必要となる住宅も違う。さらに、都内のどういうところに都営住宅があるかの分布とかを見ても、都営住宅がすごく多い地域とそうではない地域だと、できることが違ってきてしまうと思うので、そういった地域性も加味した、きめ細やかな支援のメニュー立てのようなものをしていかないと、いっぱいメニューがあっても使い切れないところとか、それを使うこともできない地域というのが出てしまうような気がします。ですので、地域的な観点を入れられると、必要としている地域に必要なサポートを届けられるのかなと思って伺っておりました。具体的にこの地域でここということまで、今考えを深められてないんですけれども、そんな観点も持ってもらえたらいいのかなと思いました。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

私の方から、今の藤井委員のご意見、それから先ほどの松本委員のご意見、つまり子育て環境が重要じゃないかというご指摘ですけれど、今日頂いた資料3-2、子育ての一連の資料の7ページが、これまでの主な取組ということで、施策1、2、3というのがあって、1番目は家の中で育てるということですね。2番目はまちの中で育てる。3番目は近所に住んでいる家族とか親戚とか、あるいは疑似家族みたいな人と育てる。こういう仕分けができると思うんですけれど、1番目はすくすくで、家の中で育てるのはお任せください、ということになっているけど、近所でもこどもは育つし、こどもの年齢によっては、小学校へ行くぐらいまでは近所でよちよち遊んでいる、そんな場所が必要だとか。例えば、昔同潤会の江戸川アパートでは、5、6階だけ独身棟があって、下のこどもが大きくなっ

たら上を借りて勉強部屋、受験部屋に使う、みたいな。そういう子育てのニーズというのは、世代によっても地域によっても随分違って、家の中だけで子育てが完結するわけではないので。この施策の特に2のところですね、近所の住宅ストック、空き家とか、あるいは、場合によっては集会所みたいなもの。これは、公営住宅の中でも適正に使うこともできると思うんですけど。もうちょっと施策2のところ、住宅政策としてプッシュできるようなところがあるようにも思えるので、ご検討いただければありがたいかなと思っております。

では、荻野委員、お願いいたします。

○荻野専門委員

最近、高齢者向け賃貸住宅のニーズとして高まっているのが、福祉施設型のサ高住ではなく、住宅型の賃貸住宅、いわゆる元気な高齢者向けの賃貸住宅です。このニーズは高まりつつありますが、供給数はまだ限られています。こうした住宅に入居する方の引越し理由を見ると、7から8割程度が、「子どもの近くへの転居」、いわゆる近居・呼び寄せです。地方に住む親を心配した都内在住の子どもが親を近くに呼び寄せるケースが多く見られます。理由については改めて説明するまでもないと思いますが、子育て支援と近居を組み合わせた支援の仕組みがあればよいのではないかと感じています。また、これは空き家対策にもつながる可能性があります。

先ほどから多摩地区特に八王子市の話をしていますが、その団地を見ると、近居の形で居住している例が比較的多く見られます。これは、住宅価格が比較的安く、呼び寄せがしやすい環境があるためと考えられます。一方、都心部では住宅価格が高く、同様のことはなかなか難しい状況です。共働き世帯で子育てをしている家庭などが、親を呼び寄せる場合、何らかの支援があるとよいのではないかと考えています。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございます。

今の荻野委員のご意見、施策3に関わるご提案ということで、ありがとうございました。ほかに子育て支援についてはよろしいでしょうか。

そろそろ時間が参りましたので、一旦区切らせていただきまして、次の「住宅価格」と「外国人」は、それぞれラウンド2でございますので、若干時間が短く設定されていて15分ずつということになっております。

まずは、住宅価格の今日のご説明に絡むご質問、ご意見ございましたら、よろしく願いいたします。いかがでしょうか。

じゃあ私の方から口火を切らせていただきますが、先ほど独自に、都の事務局の方で、既存住宅の空いている部屋、空き家のストック、資料3-3の22ページに、住宅価格とい

うことで、これだけ既存ストックがあるよという分布が示されていて、やっぱり民間借家が相当、東京都であるということで、この中で、住宅価格は買う場合と借る場合を分けて議論した方がいいのかなと思って。特に、借る場合というのは、むしろ大家さんがどんな感じで運営されているのかに相当関わりがあると思いますので、価格を下げる空き家、空き室がちゃんと回って、市場が形成されるという状態を作るためには、家主支援みたいなのをどう行えばいいのか、家主さんは何で困っているから住宅が出てこなくて市場が形成できていないのかという、その辺をまず明らかにしながら、対応していく、そういう課題があるかなと思っております。

あと、2番目の意見として、アフォーダブルといったときに、2種類ありまして、市場価格の7割か8割かみたいな、現状の市場価格の何割引きなのかというところのアフォーダブルと、賃金とか所得の何倍なのかというアフォーダブルと両方あると思うので、常にアフォーダブルを使うときには、どっちの意味で使っているということをちゃんと意識して明示していただきたいなと思うと同時に、今だと市場家賃の7割、8割ということが先行しておりますが、やっぱり議論としては、年収のどれぐらいなのかというところもきちんと押さえた施策を検討していただければありがたいなと思っております。

ほかに委員からご質問、ご意見はございますでしょうか。

中西委員から代読の準備ができたということで、事務局の方で読み上げていただいてよろしいでしょうか。

○大家計画調整担当課長

事務局でございます。中西委員からのコメントを代読させていただきます。

住宅価格の高騰について。住宅はこれまでも住生活の基盤として居住サービスを提供する場であるとともに、資産としての顔も持っていました。住宅ストック全体の面から見れば、耐震化率や省エネ性能が年々向上していたり、場所によっては再開発で基盤整備や利便施設整備が進んでいるので、資産価値の上昇は住宅への再投資や更新による高品質化が行われている証拠にも思えますが、質の向上以上に価格が上がっているようにも思えます。これまでの金融緩和で、住宅ローン金利などの維持経費が相対的に安くなっていることは否めないと思います。

というコメントでございます。

○大月部会長

ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。松本委員、お願いいたします。

○松本委員

すみません、松本でございます。半分質問なんですけれども、住宅価格と言ったときに、

ここ数年の住宅価格の中に、いわゆるバブル的なのというか、新築マンション高騰みたいな価格上昇の部分と、建設コストが上がっていくという上昇と、多分両方入っているかと思うんですね。恐らく、建設コストに関しては、下がる見込みはあまりないですし、もう一つは、建築のいろんなクリアしなきゃいけないスペックが上がっていることによる、単価が上がっているだけではなくて総額が上がるという、そういう問題と、マンション価格の、恐らくバブル的であろうみたいなものが、うまく分けることができないでしょうか。私はこの辺りの専門じゃないんで、お願いと質問みたいな形になりますが。

○大月部会長

なかなか難しいと思うんですが、もし事務局から、こんなふうに見たらいいんじゃないかというのがあれば。あればでいいんですけど。

○佐藤住宅戦略担当部長

投げかけていただいてありがとうございます。おっしゃるとおり、本当に、今価格というのは、先生のおっしゃる建設費の問題と、あとやはりベースが上がっていく、環境性能の向上とか、あるいはよく言われている地域によるものもあると思いますが、供給が減っていくことによってニーズが高まっている部分があって、我々もそういうのが複雑に絡み合っただけで当然上がっているんだと思うんですけども、今、まさに切り分けてというのができればいいなと思いつつですね、研究はしているんですが、なかなか難しいなあと感じているところでございます。

○大月部会長

ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。齊藤委員、お願いします。

○齊藤委員

ありがとうございます。住宅価格そのものをどういうふうにするかというのは、なかなか難しい議論かと思いますが、皆様のご意見の中で一つ、融資の金利みたいなところをしっかりと下げることが、すごく重要ではないかというご指摘もあったので、1個目の既存住宅とか、空き家の利活用というところで、「性能のいいものを見える化していきましょう」ということを申しましたけども、それは、松本委員もおっしゃられたように、融資との連携がすごい重要ではないかなと思います。

つまり、住宅所有者自身がしっかり管理をしていただくと、それがしっかりと高く評価される、あるいは融資が有利なので売りやすくなるというような仕組みを作っていくことが大事かなと。先ほど小林委員がご案内された管理計画認定制度も、適正評価制度も、マンションでは、あと診断サービスを受けたものも、いいものは融資の金利が安くなるとい

う仕組みがありますので、そういった意味では、戸建て住宅にもそういういいものをしてっ
かりと金利を安くしていくというような仕組みと連携をしていくということが、重要では
ないかなと思いました。

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。価値の見える化というのは、いずれも共通したテーマだと思
います。ほかにいかがでしょうか。

じゃあすみません、私から関連して、これは先ほどの空き家の話も子育ての話もありま
したが、既存住宅を利用するというのが一つの大きな流れの中で、耐震性をどう確保する
かとか、最近出てきた断熱性能をどう確保するのかというのと、中古のものをスペックア
ップして回すという状態にするのであれば、耐震とか断熱が足りていないので市場に出な
いというこの現象を、何とか動かせないかと。

これは、基準が今高くなっているので、基準を下げるというのは行政的にはどうなのかな
と思うので、高い基準に達するための梯子とか下駄をどう履かせていくかという、この
辺の行政技術がどう構築できるかというのが、一つ重要なテーマだと思うので、是非ご検
討いただければありがたいなと思っております。

ほかによろしいでしょうか。大丈夫ですかね。

それでは、住宅価格は一旦ここで区切らせていただきまして、次に「外国人」の問題と
いうことをご説明いただきましたが、これについてご質問、ご意見等がございましたらお
願いいいたします。

意見が出ないので、私の方からお聞きしたいんですけど、国としては、この間1月の
終わりぐらいに、外国人に対する対策というのが、一応まとまった形で出てきたんですが、
今回都政としての住宅政策を考える上で、都として外国人とどう向き合うかみたいなの、そ
ういう上の施策の考え方みたいなのがあれば、議論はしやすいのかなと思うんですけど、
その点について何か。まだ出てないのか、これから議論なのか、いかがですか。

○佐藤住宅戦略担当部長

すみません、私の方から。外国人との向き合い方という、住宅という面もありますけど、
共生社会という文脈ですと、所管に生活文化局というところがいろいろ中心になってやっ
ているところもございまして、そういうところで、私が知っている限りでは、共生してい
く中で、いろんなビザの問題や働き方の問題で課題もあつたりするので、庁内的な課題を
整理して、国に要望していこうとか、そういう動きは動いているところもございまして、
それを取りまとめて何か都として方針を作るかと言われると、そこまでは、私の知ってい
る限りはまだないのかなと考えているところもございまして。

○大月部会長

分かりました。ありがとうございます。
ほかにいかがでしょうか。三ッ石委員。

○三ッ石委員

この間からのお話で、賃貸で入って、コミュニティの中で暮らしていくというテーマと、前からお話ししているような、住んでもいないけれども区分をどんどん増やしていくという問題というのを、分けて考えていけないといけないんじゃないかなと思っているので、そこら辺もテーマ付けをしてもらった方が。住んでもいなくて持っているだけの人は、こっちに居ないので。実際に、2年、新築未入居で1度も誰も賃貸に入れずに持っているなんていうのが、いくらでも湾岸エリアにはあるので、金額が上がれば3,000万乗っけて、2年後に売ると。「新築未入居」とはっきりうたっているわけですよ。晴海フラッグなんかはそうですけど、そうすると、それを数年の間、賃貸にも回さずにずっと置いているという話もありますから。そういう話と、あとは、普通にワンルームに3、4人突っ込んで、中華料理屋の従業員がワンルームの15平米に3人で住んでいるとか、それでゴミの捨て方が云々。

だから、そこら辺、所有の問題と賃貸借でコミュニティの中に溶けて入っている人たちの話というの、分けて考えなければいけないじゃないかと思います。

○大月部会長

ありがとうございます。
齊藤委員、お願いします。

○齊藤委員

ありがとうございます。私も全く同じことを思いましたので。

「外国人」と書いている資料のところの10ページ、11ページで、「マンションにおける対応等」というところで、おっしゃられるように、居住の問題と所有の問題、あるいは、賃貸の場合というのが、一緒になっているので、その問題は少し整理した方がいいかなと思いました。この「マンション」というのも、私、区分所有だけかなと思ったから、ここでは都営住宅も入っているから、集合住宅と一緒に暮らすということも入っているのかもしれない、もし、「マンション」が区分所有だけだったら、ここも少し整理された方がいいかなと思いました。

その中で、こちらにもありますように、まず居住の問題というのは、一緒に暮らすという意味で、どういうふうに文化とか習慣が違うものを乗り越えていくのかという、言葉が違うという、この辺りが、一緒に共生していくということで、どういうことが必要かということ。これはどこに住もうとしても共通している問題なのかなと思いました、それぞ

れの住んでいる場所によっては、それを管理している組織や担当者が違いますので、担当者や組織がどういうふうに関わっていくのかという辺りも、一緒に考えていく必要があるのかなと思いました。

もう1点、所有の問題。これは区分所有の場合に限っていきますと、ここに既にご指摘がありますように、4月1日から国内管理人制度という新しい制度ができますので、この制度をどういうふうに有効にしっかり活用していくのかというのが重要かと思います。

区分所有法の中で、ご指摘がありますように、国内管理人は規定された五つの役割をしっかりと担ってくださいねとありますが、更にどんな役割を担ってもらうのが望ましいのか、あるいは、どんな人になってもらうのが望ましいのかという辺りは、まだ見えていないこととございますので、こういったところを、地域というか、都レベルでリーダーシップを取っていくのか、あるいは、国と歩調を合わせるのかという辺りも、今後重要な課題であるのではないかなと思います。

○大月部会長

ありがとうございます。

小林委員、お願いします。

○小林委員

今齊藤先生の方から、国内管理人のお話がありました。

外国人の問題というのは、いろんな問題状況があるんだろうと思うんですね。文化的なあつれきとかありますけれども、私もマンション管理センターに勤めているという立場もございまして、賃貸住宅ではなくて分譲マンションを取得した方に限定された場面での話ということになりますけれども、昨年、区分所有法の改正で制度化された国内管理人制度の活用というのが非常に重要だと思っています。特にですね、管理費とか修繕積立金のお金を取りはぐれることが多いということとの関連で、重要じゃないかなと。

私もいろいろ相談を受けているわけですが、多くの管理組合から、国外居住者の方々が、これは日本人も含まれているんだろうと思いますけれども、「管理費や修繕積立金を払ってくれない」「連絡を取っても返事がない」あるいは「国外にいらっしゃる方が、更に転居してしまって連絡がつかない」と、そういうような声をよく聞きます。お金を払ってもらえないということになりますと、必要な管理、必要な改修をするのに十分な資金がなくなってしまうということになってしまいますので、特に、大規模修繕などをする場合には、「一部の工事をやるのはやめよう」「先送りしよう」ということですか、あるいは「工事全体をあと数年間先送りせざるを得ないな」ということで、それを先送りすることによって、その間に更に劣化が進んでしまって、また、その後、工事をするにしても余計にお金がかかってしまうとか、問題が拡大してしまうという問題がありますので、適時適切な管理というのが大事だと私も申し上げております。

そのためにもですね、この管理費、修繕積立金のしっかりした徴収というのは大事で、そういう観点から、国内管理人制度というのが制度化されたと認識しております。今回の改正では、これは義務付けにはなっておりませんが、国内管理人を任命することができるという「できる規定」になっていますけれども、マンションの管理規約で定めれば義務付けも可能ということになっております。

従いまして、できるだけ多くの管理組合で、管理規約で義務化していくということが必要じゃないかなと、私どもとしては考えております。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございます。

藤井委員、お願いいたします。

○藤井部会長代理

今まで出たところと少し重なってくるところもありますが、以前からも「在留資格とか国籍とか家族構成によってだいぶ違うので、そこをしっかりと把握する方がいいと思います。」というようなことはお伝えしているんですが、在留資格が特に大事かなと思っていて、そこがどれくらい長く日本に居るのかとか、所得がどれくらいなのかとか、家族を呼べるのかというところと密接に関わってくるので、それによって、どういう住宅を選択するかが大きく変わってくるかなと思っています。

持ち家を選択して家族と一緒にというケースと、それから、お一人でみたいなケースもありますし、一方で、所得があまり高くない在留資格の場合ですと、先ほどありました狭いワンルームのところは何人もまとめて住むということでしたり、あと、最近増えているのが、日本語学校に来て、寮のような形でアパートなりを借り上げて、そこに、学生が5、6人で1つのユニットに住んでもらうみたいな、そういうシェアハウス型の、本当はかなり狭い状態で住むことを学校の方が進めているようなケースがあったりもしますので、在留資格と受入れ機関がどこなのか、そこがどのように住宅を仲介しているのかのところを見ていくことで、この住宅の問題の種類と対応策が見えてくるのかなと思っています。

それに加えてですけれども、一方で、そこに短期の、本来はここではターゲットになってこないような、インバウンドもそうですし、あとは家族が訪問してくるタイプの外国の方の、実質住んでいるに近い状態というのもあって。資格上は観光などの短期ビザなんですけれども。例えば、中国の方は、ご両親に観光ビザで来てもらって、子育てを手伝ってもらって、期限が来ると帰るだけけれども、また来て、ということを繰り返して。かなり長い時間ご両親が、高齢の中国の、中国だけじゃないかもしれませんが、外国の方が、観光の身分なんだけれども、ほぼ実質住んでいる状態で、地域のコミュニティと全く関わっていない状態みたいなのところがあったりします。

あと、インバウンドの方でも、民泊が増えてきている中で、マンションの中ですとか住宅地の中で、住むように訪問している人たちが多いところは、住環境と非常に密接に関連があるので、そういったところも、ピンポイントでそれだけをターゲットに禁止するみたいなルールもあるかもしれませんが、そういう人たちの存在を視野に入れながら、住環境を考えたりとか、あとは、何か災害とかがあったときに、非常に大きな避難者の層として、まとまった数の人たちがいるという状態も想定されるので、やはり「だめ、だめ、だめ」というだけではなく、実態を丁寧に把握した上での対策の積上げということが必要かなと思っています。

以上です。

○大月部会長

はい、お願いします。

○荻野専門委員

賃貸住宅における外国人のトラブル回避について申し上げます。私は長年この分野に関わってきましたが、貸主や不動産会社の側から「こうしてほしい」「ああしてほしい」という要望がある一方で、当事者である外国人がどのように感じているのか、どのような対応を求めているのかという視点も重要です。外国人が賃貸住宅を借りる際には、より分かりやすい説明を求める声が多くあります。日本語が十分理解できないため、契約内容が分からなかったというケースも少なくありません。現在は各事業社に任されている部分が多いのが実情です。賃貸借契約の説明には、日本人であっても1時間から1時間半程度かかります。外国人の場合はさらに時間を要することも多く、結果として十分な説明が行われていないケースも多いと感じています。その結果、トラブルが発生してしまうことになります。これだけ外国人居住者が増えている状況の中で、「十分に説明してください」という呼びかけだけでは、トラブルの回避は難しいのではないかと考えます。

外国人が増えることに対して不安を感じることは自然なことです。そのため、一定のルール化が必要ではないかと考えています。海外の事例について最近の詳細までは把握していませんが、賃貸ルールが最も厳しい国の一つとしてドイツが挙げられると認識しています。ドイツでは、移民が社会に定住する際に、生活ルールや社会制度を学ぶ統合コースが制度化されており、その中で住まい方や社会ルールも学ぶ仕組みがあります。日本においても、「十分に説明してください」という段階から、「説明が行われたことを確認する仕組み」や、「一定の資格者が説明を行う制度」など、次の段階に進む必要があるのではないかと感じています。

○大月部会長

ありがとうございます。確かにドイツは、難民移民を歴史的に受け入れている伝統が長

くて、今インテグレーションという国家施策で、「ドイツ語がしゃべれないと社会に入れてあげないよ」とか、基本的にはそういう政策を採っているんですけど、日本はそうはなっていないくて、単なる安い労働力として入れる場合が非常に多いので、その辺が国家の施策とか都の施策の全体としてどうなのかというのと、実は大いに関わりがあるので、私、冒頭にそういう質問をさせていただきました。

今日、縷々外国人に関してご意見を頂いた中で、スペックアップと前回も言いましたけど、今日分かったのは、投資外国人、観光外国人、それから定住外国人の主としてこの三つなのかと、思っていて、投資外国人については、持っていたりするから、この所有者責任みたいなものをどう果たしていただくのか、あと、持ちちゃいけないものを持っている場合も、これは国で議論されていますけど、あるかもしれない。あと、観光外国人は、民泊で出ている、旅の恥はかき捨て的な話と、あと、決定的に振る舞いの文化が違う。これも、民泊というのは、住宅政策の一部でもあるので、この辺は対応が必要なのかなと。定住外国人については、藤井委員にご説明いただきました在留資格によって、ずいぶん国籍だとかビザだとか不法滞在状態であるかどうかとか、そういうので課題が変わってくるので、十把一絡げにはできないと。

あと、住んでいるところも分譲と賃貸とあって、それぞれ賃貸だと、荻野委員がおっしゃったこと、分譲だと齊藤委員、小林委員がおっしゃったことに、非常に関わりがあると。

あと、家族があるかないかで、家族が同居しているのか、長期で訪問してくるような人なのか。あと、職業が安定的なのか、かなり不安なのか。そういうことによって、住まいと住まい方、それとそれによって生じる課題は、相当変わってくるので、対策を作るという意味においては、課題が何なのかということを示した上で、求めていく。

外国人が全部悪いというわけではなくて、「このポジションにおられるこの人は、こういう課題を持ちがちなので、そこは住宅政策としてこう対応したい」というようなことが、一覧になって分かるような形になるのがいいんじゃないのかなということ、私なりに思いました。

あと、中西委員の方で、チャットでご意見があるようなので、事務局の方から読み上げていただいてよろしいでしょうか。

○大塚計画調整担当課長

事務局でございます。中西委員のメッセージを代読させていただきます。

外国人に関する様々な定量的、定性的なデータを丁寧に観察していただいて、区市町村とも連携して、きめ細かい住宅政策をお願いします。

海外からの投資比率が増える方向にあるとされておりますが、短期転売は国内投資家が大宗を占めているそうです。齊藤先生からのご指摘もありましたが、海外投資の受入れとして国内管理人制度もできたことから、どのような方に管理人になっていただけるか、関連団体でご議論いただけることに期待します。

ということでございます。

○大月部会長

中西委員、ありがとうございました。

ほかに外国人の課題についてご意見はよろしいでしょうか。

あと、今日は非常に幅広なご意見を頂きましたが、改めて全体を通しまして、「ここを言い損ねた」とか「言いそびれた」というのがございましたら承りますが、いかがでしょうか。

はい、よろしく申し上げます。

○三ツ石委員

低所得者層だとかですね、セーフティネットを使うような生活保護の方とかが、今まで借りていたような物件が、この間も言ったんですけど、そういう方々って今家賃保証会社を通して、審査を落ちて通らないんですね。ところが、外国人はそこそこ稼いで、国にお金を送るので、所得がちゃんと出てくるので、外国人向けの保証会社ができたせいで、そこでどんどんそういう「古くてもいいから住みたい」「狭くてもいいから住みたい」といった、低廉の賃貸のものに関して、外国人の人たちが借りられるようになってしまって、生活保護者が借りるような6万9,800円のワンルームが、その人たちに借りられて、本当に都内に住みたい人が借りられないという状況があるということが一つあります。

それと、古くて、階段しかなかったようなところも、賃貸として出ていたものも、これもほとんど民泊用に。3階建てのアパートで、階段しかない。その1階に、全自動洗濯機つけてみたいのって、どんどんどんどん今、都心部、特に羽田からのアクセスのいい浜松町、田町辺りは、古ビルのリノベーションで民泊。あと、古い、安い賃料だったところも民泊。というふうに切り替わっていているという実情がありますので、この辺りも抑制していかないと、低廉のものがどんどんなくなっていっちゃうんだと思うんです。そちらの方が稼ぎがいいので。管理もほとんど自主管理みたいな状態ですので、地域としても心配な部分が多いと思います。

○大月部会長

情報提供ありがとうございます。

そういったことをどこまで正確に捕捉しながら、外国人の課題だけでなく、住宅価格とか住宅市場の健全化、こういうものとの関わりがあるので、できるだけ捕捉できるようにしたらいいのかなと思います。ありがとうございます。

リモートで田島委員、お願いしていいでしょうか。

○田島委員

ありがとうございます。

多くの方から、外国人か国内の方に関わらず、というような指摘もあるところですが、特に、投機・投資でマンションを持っているみたいなものについては、それも空き家にしていくことに結果としてはなるので、賃貸とかに回さずに持っていることに対するペナルティーを何らかの形で考えていけると良いと考えます。そういった意味で、不在の家主さんであったりというものを減らしていく工夫が必要だなというのが1点です。

もう一つは、外国人にもいろいろいるという話があって、そのとおりでありますが、一方で、大学で働いていると、最初留学生としてやってきて、アパートに住んでいると。そこから就職して、持ち家を買えるところまで頑張るといような人もたくさん見てきていますので、昔の高度成長期の、地方出身者が東京に来て、まず寄宿舎に住んだり寮に住んだりしたところから、持ち家を持っていくというのと同じように、外国の方が日本で定住していくという例も多くありますので、そこが住宅のステータス、住宅に対する関わり方が外国の方にとっても変化していくものだ、ということも、是非押さえておいていただけたらと思います。

よろしく願いいたします。

○大月部会長

重要なお指摘をありがとうございました。

そろそろ時間が参りましたので、これで閉じてよろしいでしょうか。

ありがとうございます。

今日は活発なご議論をいただき大変ありがとうございます。本日の議題はこれで終了としまして、進行を事務局にお返しいたします。

○小井沼企画経理課長

大月部会長、進行をありがとうございました。また、本日ご出席の委員の皆様におかれましても、大変お忙しい中ご出席いただきまして、ありがとうございます。

○大塚計画調整担当課長

すみません、事務局でございます、資料4が残っておりまして、ご説明を簡単にさせていただきます。「今後の進め方について」という資料の4でございます。

本日の企画部会では、個別の論点に係る議論といたしまして、住宅価格、外国人、それから既存住宅流通・空き家対策、子育て支援のテーマに関する住宅政策の現状と今後の方向性についてご審議をいただきました。

次回の企画部会につきましては、4月の下旬を予定しておりますけれども、住宅セーフティネット、都営住宅などの論点につきまして、ご議論いただくことを考えております。

その後、5月以降ですね、2回から3回の企画部会を開催いたしまして、引き続きマン

ションなどの論点についてご議論いただくことと併せまして、夏頃の審議会への中間報告に向けた各論点の詳細化、深度化などを行っていきたいと考えております。

以上でございます。

○小井沼企画経理課長

大変失礼いたしました。それでは本日の審議はこれで終了とさせていただきます。本日は誠にありがとうございました。

午後4時00分 閉会