

令和8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5月20日（水）

都庁第二本庁舎 31 階特別会議室 21・WEB会議

午前 9 時 30 分 開会

○高瀬企画経理課長

大変お待たせいたしました。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 8 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いております、住宅政策本部住宅企画部企画経理課長の高瀬でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、まず、委員の皆様へのご案内です。ご発言の際には挙手、オンラインで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いては、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、本日ご欠席の方に関しましてご報告いたします。岡部委員、平松専門委員、本嶋専門委員から、ご都合によりご欠席との連絡を頂いております。なお、オンラインでご参加の矢田委員におかれましては、ご都合により 10 時 30 分までのご出席と伺っております。また、会場でご参加いただいております三ッ石委員におかれましては、11 時 45 分でご退席と伺っております。また、松本委員におかれましては、ご都合により 10 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を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 8 までとなっております。

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、おおむね午前 12 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に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をいたします。

続いて、本日出席の幹事、書記についてですが、お手元に配付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、おはようございます。早速ではございますが、お手元の次第に沿って進めてまいります。まずは、次第の1「令和8年度第1回東京都住宅政策審議会企画部会における主なご意見について」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。

私から、前回、4月24日開催の企画部会における主なご意見の概要ということで、資料2を簡単ですがご説明させていただきます。

前回の議論を一旦振り返らせていただきます。前半に「既存住宅流通・空き家対策」あるいは「子育て支援」の2つのテーマについて、2回目のご議論をいただきました。事務局からは追加資料に加えまして、「これまでのご意見のまとめ」とした資料を提示してご議論いただいております。また、前回の後半ですけれども、「住宅セーフティネット」のテーマの1回目ということで、資料等を幅広く提示させていただきましてご議論をいただきました。

また、今ご説明いたします資料2でございます。あるいはこの後の資料3でも、前回企画部会における各委員のご意見を記載させていただいておりますが、まだ議事録のご確認を各委員に照会できていない状況でございます。事務局にて各委員意見概要を記載したものとなっておりますので、今後の議事録の確定を踏まえまして、記載ぶり等が変更になる可能性もありますので、この点あらかじめご承知おきいただけますようお願いいたします。

それでは、資料2の内容に入らせていただきます。

1ページ目から3ページまでが、「既存住宅流通・空き家対策」に関して頂いたご意見となっております。おおむね事務局提示のご意見のまとめに沿った意見を頂いていると考えてございますが、1ページ目の下の方で「情報発信や住生活リテラシー」といったものの重要性、あるいは2ページ目の中頃にあります、空き家対応を見通しを持って取り組めるように、一気通貫に、といった新たな視点から大事なご意見を頂いていると考えてございます。このため、ご意見のまとめ資料にこれらのキーワードを盛り込んで更新いたしまして、参考資料2の中の全体の更新版として反映をさせていただいております。

なお、都度、参考資料2をご覧いただくのは手間とも思いますので、前回同様、お手元の資料には3ページ目の後に、黄色枠で更新を行ったご意見のまとめを入れております。ご確認をいただけますようお願いいたします。

続きまして、4ページ、5ページは「子育て支援」に関するご意見となります。こちらも事務局提示のまとめに沿った意見を頂いていると考えておりますが、「空き家対策との連携」あるいは「ひとり親支援の重要性」といった観点をご提示いただきましたので、そういったキーワードを盛り込んで、ご意見のまとめ資料を更新しております。右下ページ

番号5ページ目の次のページに黄色枠で挿入をさせていただきましたので、ご確認をいただけますようお願いいたします。

6ページ以降は、前回、1回目のテーマとして提示いたしました「住宅セーフティネット」に関するご意見となります。こちらの内容については、本日2回目の議論をいただくこの後の資料3の中で改めてご説明を行いますので、この資料2では省かせていただきます。

最後に、今回提示をしております新たな参考資料についてご紹介をさせていただきます。中西専門委員から、本日の「マンション」のテーマに関連した説明資料の提供がありましたので、参考資料8として資料に入れさせていただきました。こちらの資料については、後ほど「マンション」のテーマの時間帯に中西専門委員からご説明をいただく予定ですので、ご承知おきください。

なお、毎回のご紹介となりますが、参考資料3の「東京の住宅事情」、参考資料7の「東京都の住宅政策における主な取組状況」につきましては、本日、5月20日付けの最新版として更新しておりますので、必要に応じてご参照いただきますようお願いいたします。

以上、資料2のご説明と参考資料のうち新しいもの、更新したものについてご紹介をさせていただきました。

○大月部会長

ありがとうございます。ただいま事務局から説明のありました内容について、この場でご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。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

続きまして、次第の2でございます。「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「住宅セーフティネット」を行います。また、新しいテーマとして、「マンション」についても議論を行っていきたいと思います。

おおむね2回目の「住宅セーフティネット」、それから「マンション」については、時間配分でいうと1対2の割合で計画されているので、ご承知おきいただきたいと思います。

それでは、まず「住宅セーフティネット」の方を説明していただきたいと思います。よろしく願いいたします。

○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。私から、資料3-1、住宅セーフティネットについて、ご説明させていただきます。

なお、お手元の配付資料ですと下側、1ページ目の目次をつけさせていただきましたが、資料3-1-1の「都営住宅」と資料3-1-2の「民間賃貸住宅」につきましては、前回同様、後ほど所管部からご説明させていただきます。

それでは、資料3-1でございます。資料2で説明を省略いたしました前回の意見の概

要、それからこれまでのご意見の概要ということで、お手元資料ですと1枚おめくりいただいた次のページ、資料2ページ目から載せさせていただきました。表紙に載せました昨年11月に事務局から提示をした3つの論点それぞれに、前回提示の問題意識をぶら下げるように掲載いたしまして、関連するご意見を小見出しで分類させていただいております。

ご意見でございます。青文字が前回企画部会におけるご意見、黒い薄字で書いてございますのが前回企画部会より以前に頂いたご意見となります。黒い薄字の内容は、前回企画部会時にご紹介させていただいておりますので、本日は青文字部分を中心にご説明させていただきます。

なお、先ほど資料2の説明時にも申し上げました、青文字の内容でございますが、今後の議事録確定を踏まえて書きぶりの変更となる可能性もあることをあらかじめご承知おきいただきますようお願いいたします。

それでは3ページとなります。高齢者など、住宅確保要配慮者に対する民間住宅ストックの観点からのご意見を整理しております。

前回企画部会のご意見といたしましては、高齢者の住まいが十分でないというご指摘のほか、4ページにかけまして、生活支援、居住支援の充実に向けたご意見を多く頂いております。特に、高齢者の安心な暮らしのため公的機関が関与することの重要性に関するご指摘、住宅という箱ではなくて、住んでいる方のサポートから取り組むべきといったご指摘を頂いております。

また、5ページ目には、住替え支援の必要性について、こちらも公的機関の関与の重要性の観点からのご指摘を頂いております。

続きまして、6ページ目からは都営住宅に関するご意見となります。

7ページになります。地域による応募倍率の違いなどを背景といたしまして、入居の要件あるいは住戸規模などに関するご意見を頂いてございますが、その下にも同様に入居の要件についてのご意見も頂いております。

8ページ目の自治会や居住者に関しましては、入居者の高齢化に伴いまして、自治会や居住者自身が管理に関わることが難しくなっていることへの対処といたしまして、居住支援団体や大学、学生との連携など、外部の方が関わるが必要といったご意見を多く頂いていると認識しております。

10ページ目からは、居住支援を含めたほかの主体との連携や、福祉施策との連携に関するご意見となります。公的主体の役割に関しましては住宅ごと、縦割りでない情報提供の仕組みの必要性に関するご意見、また居住支援法人との連携が居住サポート住宅の推進には必要とのご意見、さらに居住支援協議会の実情は区市により異なっているというご指摘を頂いてございます。

なお、居住サポート住宅に関しましては、12ページ、13ページの福祉連携に関するご意見としても頂いてございます。

以上、前回、「住宅セーフティネット」テーマの1回目の議論として頂いたご意見の内

容を紹介させていただきましたが、時間も限られた中でご審議をお願いしておりますので、特に今回の「住宅セーフティネット」に関しては多くの論点があると考えております。ただいまご説明いたしました、幾つかの論点については、前回の審議時間の中では十分にご意見を頂戴できなかったのではないかと事務局では考えてございます。

例えば事務局から提示した問題意識に沿って申し上げますと、これは民間住宅、都営住宅とも同様ですが、ストックあるいはハード的な観点からのご意見についてはもう少しご意見を頂戴したいと考えてございます。このようなこともございまして、部会長とも相談いたしまして、本日の「住宅セーフティネット」2回目の資料は、次回の企画部会で、3回目もご議論いただくことを念頭に準備させていただいておりますので、ご理解のほどよろしく願いいたします。

なお、関連いたしまして、先ほどもう少しご意見を頂きたいと申し上げた観点を中心に、その他居住支援の関係、あるいは都営住宅の管理の観点も含めて、外部有識者の方から個別にヒアリングを実施させていただいております。その内容につきましては、後ほど資料3-1-1、資料3-1-2でご紹介させていただきますので、この点についてもご承知おきいただきますようお願いいたします。

その上で、でございますが、本日ご議論いただくに当たりまして、できるだけ焦点を絞ってお話したいと思っております。事務局において、ご意見のまとめを（案）として作成して、提示させていただきたいとも考えてございます。資料3-1の17ページから21ページにかけてでございます。「住宅セーフティネット」全体版として掲載させていただきましたが、このうち中段以降の都営住宅分野に関しましては資料3-1-1、民間住宅分野に関しましては資料3-1-2でも再掲いたしまして、各所管からご説明をさせていただきたいと思っております。

私からはそれ以外の項目、つまり17ページ頭の部分「住宅セーフティネットを支える公的賃貸住宅の適切な供給の観点」に関してぶら下げております2項目についてご説明いたします。

1点目は、公社住宅の役割についてでございます。これまで何度かご意見を頂いておりますアフォーダブルな住宅の役割を担うこと、あと公的住宅団地同士の連携ということを記載させていただきました。関連する資料といたしまして、順番が前後して恐縮ですが、今回15ページで都営住宅との連携に関する追加資料を提示させていただくとともに、前回資料の再掲となりますが、16ページに公社住宅を活用したセーフティネット専用住宅の取組を載せさせていただきました。

また、丸の2つ目でございます。重層的な住宅セーフティネットを支える観点から、様々な公的住宅や民間住宅が居住支援協議会などを通じて連携するような仕組みが重要というご指摘も頂いておりますので、その点を記載させていただきました。関連する資料といたしまして、こちらも順番が前後して恐縮ですが、資料に前回資料の再掲となる重層的セーフティネットの全体像のイメージを載せさせていただいております。

以降、都営住宅に関しまして中段の的確な供給管理の観点、18 ページの適切な維持・更新の観点については、資料 3-1-1 で再掲してご説明いたします。

また、19 ページ中段以降の民間住宅分野に関しましては、資料 3-1-2 で再掲してご説明をいたします。

以上で、資料 3-1 の説明を終わらせていただきます。

それでは、都営住宅分野につきましては、資料 3-1-1 に基づき木村都営住宅経営部長よりご説明をさせていただきます。

○木村都営住宅経営部長

都営住宅経営部長の木村です。よろしくお願いします。

資料 3-1-1 を説明いたします。

まず、今後の方向性について、有識者 2 名に行ったヒアリングの意見をまとめておりまして、2 ページは大牟田市居住支援協議会事務局長の牧嶋様の主なご意見でございます。

「福祉サービスとの連携」や「孤独死への対応」の観点から、福祉サービスは区市町村で都が主体の都営住宅が多く、きめ細かく支援しにくいのが課題。従来の公営住宅政策は箱物づくりが中心だったが、高齢化や単身化が進み、人への生活支援が必要。高齢者や障害者などに、支援の制度と制度外のサービスをどうつなげるかが求められる。

また、単身高齢者の増加により孤独死が増えると思われ、自治会活動での安否確認、外部法人による見守りや本人負担のセンサーなどの事例もあり、孤独死は防げないが、何日も気づかない状態にしないことが重要とのご意見を頂いております。

次の 3 ページ、建築研究所理事の長谷川様のご意見をまとめてございます。

「都営住宅等の適切な維持・更新の観点」から、財政負担や建設費高騰を踏まえ、建替え中心から既存ストックの活用へと転換する必要があるとあり、法定耐用年数を超える住棟も改修による長寿命化を図ることが重要。民間ノウハウを活用した手法、世帯構成の変化に対応した間取り、設備の更新の検討も必要。計画修繕では維持管理費の抑制も必要で、技術者の育成や確保も課題。創出用地については、小規模であっても、地域特性に応じた活用によりまちの魅力向上に寄与できる。

「コミュニティ活性化」の観点から、多様な世帯が混在するコミュニティを形成すべきで、集会所等を活用した「東京みんなでサロン」のような取組の推進を期待などのご意見を頂いております。

スライド 4 は、前回ご意見いただきました都営住宅と公的賃貸住宅との連携に関し今回追加した資料で、3 点紹介いたします。

1 つ目は、「公的賃貸住宅相互の優先入居」でございまして、建替え時の家賃上昇を踏まえた優先入居や、収入超過者へのほかの住宅への誘導を実施しております。

2 つ目は、J K K による 24 時間 365 日の安否確認につきまして、自治体との協定により強化を図っております。

3つ目の事例は、J K Kで「住まいるアシスタント」の配置をし、高齢者相談対応やコミュニティ形成支援が実施されており、その知見を生かして、都営住宅での地域交流拠点「東京みんなでサロン」を実施しています。「東京みんなでサロン」につきましては、次の5ページに前回と同じ資料を参考に載せてございます。

6ページから14ページまでも前回の資料でございますが、建替えなど、J K K住宅との連携などの観点からのご意見いただきたく、改めて抜粋させていただいております。

15ページと16ページが、これまでのご意見の概要の取りまとめの（案）でございます。2つの観点でまとめており、15ページは「都営住宅を的確に供給・管理する観点」について。地域ごとに応募状況が異なる中、多様な世帯構成のコミュニティ形成を検討し、既存ストックを有効活用した柔軟な取組が必要。高齢者や子育て世帯への対応として、入居要件の検討や交流の場づくりなどの支援。区市町の福祉部門との連携が重要。見守りや福祉サービスとのつながりが必要。さらに、適切な管理による住環境の魅力向上に向け、担い手の高齢化が進む自治会での外部人材の活用も検討。自治会の自立的な活動や地域コミュニティの活性化のための取組が必要などとまとめております。

16ページは「都営住宅等の適切な維持・更新の観点」につきまして、地域や立地によりニーズが異なる中、画一的な更新ではなく、応募状況等を踏まえた計画が必要で、新たな住宅ニーズへの対応と併せて更新を進める視点も重要。また、建設費の高騰などを踏まえ、建替えのみで更新していくのではなく、良好なものを長期活用すべき。そのため、安全性や実用性を確保しつつ、世帯構成や生活様式の変化に対応した間取りや設備の更新により、長期活用を図る仕組みの検討が必要。

創出用地については、住宅施策とまちづくりを一体的に進める視点が必要で、多様な住宅供給や生活支援機能の導入なども効果的。地域特性に応じた活用により、まちの魅力向上に寄与できるなどとまとめております。

17ページ以降は、前回の企画部会でお示しした資料を参考に掲載しております。

本日は委員の皆様のご意見と有識者意見を踏まえて作成いたしました、先ほどのスライド15ページ、16ページをまとめてございます。本日もご意見いただきたく、よろしくお願いいたします。

引き続き、民間住宅部長の小町より、民間賃貸住宅の説明をさせていただきます。

○小町民間住宅部長

民間住宅部長の小町でございます。よろしくお願いいたします。

私から、資料3-1-2によりまして、民間賃貸住宅における「住宅セーフティネット」についてご説明いたします。

今回、今後の方向性について議論するに当たりまして、有識者の方3名にヒアリングを行いました。そのうち、大牟田市居住支援協議会事務局長の牧嶋様と建築研究所理事の長谷川様には、都営住宅につきましても一緒にヒアリングを行っており、民間賃貸住宅の観

点でもご意見を伺っております。

スライド2ページ目でございます。大牟田市居住支援協議会事務局長の牧嶋様のご意見をまとめてございます。

「居住支援を支える担い手・ネットワーク形成の観点」から、区市町村居住支援協議会の持続的な運営においてマンパワー・人材不足等が課題であり、ノウハウの蓄積や行政を超えた連携の観点でも、居住支援法人など、民間と協働の協議会体制が重要。また、福祉と住宅ストックの関係者間のつなぎ役を協議会が担うことが重要などのご意見がございました。

スライド3ページ目でございます。建築研究所理事の長谷川様のご意見をまとめてございます。

「低額所得者等の住宅確保要配慮者向けの民間住宅ストックの観点」から、貸主の経営的なリスクを軽減させ、空き家・空室の活用を促進する上では、居住支援法人等を介在させる仕組みの強化が重要。セーフティネット住宅等の確保を図る上では、東京の実情を踏まえ、国の告示基準よりも面積基準を緩和することも考えられるなどのご意見を頂いております。

スライドの4ページ目でございますが、「高齢者向けの民間住宅ストックの観点」から、地域において多様な選択肢が必要であり、元気で自立したアクティブシニアの住替えを進展させるため、選択肢の充実に合わせ、「Well-beingの拡大」や利便性向上等の住替えメリットの発信や、ライフプランを考える契機となる取組が考えられるなどのご意見がございました。

5ページ目。住宅、福祉等の関係部署間で連携した要配慮者の状況把握等によりまして、福祉などの支援制度につなげる仕組みの構築が必要。市場圏域レベルで、各市町村居住支援協議会の連携体制の構築も考えられるなどのご意見がございました。

スライド6ページ、NPO法人抱僕理事長の奥田様のご意見をまとめてございます。

「要配慮者向けの民間住宅ストックの観点」からは、家賃低廉化補助等を併用した低家賃の居住環境を実現すべきとのご意見がございました。また、「担い手・ネットワーク形成の観点」からは、家族機能の代替としての気づきとつなぎ、切れ目のない伴走型支援を中核に置くべき。

スライド7ページでは、地域の居住支援協議会の運営を民間主体とし、活動の採算性を向上させながら、持続可能で実働的な運営体制を構築すべき。生活困窮者自立支援制度との連携強化を一層図るべきなどのご意見がございました。

スライド8ページからは、前回企画部会におきまして、居住支援協議会の現状を詳しく把握・整理することが必要とのご意見を踏まえて、資料を追加しております。

まず、スライド8ページですけれども、各区市町村の居住支援協議会の設立状況をマッピングしております。また、東京都住宅供給公社及びURの区市町村協議会への参加割合は3割前後となっております。

スライド9ページ、協議会の活動状況でございます。約半数の自治体におきまして、当該自治体内の転居希望者に加えて、他自治体からの転入者、他自治体への転出者を住宅相談の対象者としております。

スライド10ページでございます。住宅相談に対して、自治体内で希望の物件が見つからない場合、約8割の自治体で居住支援法人を紹介しております。また、協力不動産店に照会後、入居に至らなかった場合、居住支援法人を紹介している自治体は約4割となっております。

スライド11ページです。前回の企画部会でもお示しをした資料ですが、このうち高齢者に関して、続くスライド12ページにおいて、収入・資産の状況と介護度に着目して、詳しく分類しております。真ん中のピンク色の部分が、自立した生活を送る上で入居中の支援が特に必要な高齢者であり、多様な主体と連携したサポート体制の仕組みづくりが必要と考えられます。

スライド13ページでございます。福祉部門の所管、制度でございますけれども、有料老人ホーム制度の見直しに関する資料を参考までに載せております。中重度の要介護者を入居対象とする施設を対象に登録制を導入するなど、見直しに向けた議論が国政において進められていまして、注視が必要な状況となっております。

スライド14ページでございます。これまでのご意見のまとめの（案）で、3つの観点でまとめております。まず、「要配慮者向けの民間住宅ストックの観点」でございますが、民間住宅ストックの活用促進のため、居住支援法人等との連携強化、居住水準に配慮しつつ、一定の面積基準等の緩和、居住支援法人等と連携した住まいの供給に当たり、安定的な収益構造をつくることが重要などと整理しております。

スライド15ページでございます。「高齢者向けの民間住宅ストックの観点」から、高齢者が地域に住み続けられるためには、地域における多様な住まいの選択肢が必要。住替えを進める上では、新たな住まい方のメリット等について発信することや、公的機関の関与による信頼性ある住替えや資産活用などの仕組みの検討が必要などと整理しております。

最後にスライド16ページですけれども、「居住支援体制・ネットワークの形成・強化」には、居住支援法人等が伴走支援しながら、福祉などの支援制度につなげる仕組みやDX等による住まいの情報提供の仕組みの構築などについて、また、持続可能で実働的な居住支援協議会の体制構築のため、民間との協働や協議会活動の採算性の向上、複数の市町村での連携体制構築などについて整理しております。

スライド17ページ以降は前回の企画部会でお示しした資料になりますが、一部内容を更新した上で、参考資料として掲載しております。

「住宅セーフティネット」に関する説明は以上でございます。

都営住宅のところでもご説明したところですが、ご意見のまとめの（案）は委員の皆様のご意見、有識者ヒアリングでのご意見を踏まえて作成しております。本日は特にこのご意見のまとめの（案）について、ご議論いただきたく存じます。よろしくお願いいたします。

す。

○大月部会長

ご説明ありがとうございました。

それでは、ただいま説明がありました「住宅セーフティネット」について、議論を進めます。事務局からはご意見のまとめ（案）を中心にご意見を頂きたいとありましたが、その他の論点も含め、各委員からのご意見を頂戴したいと思います。おおむね 10 時半ぐらいまで予定しておりますので、よろしくお願いいたします。いかがでしょうか。

私から何点か、気の付いたことを意見として述べたいと思います。

まず、公営住宅に関してはハードの点もということですが、先ほど来ご説明があったように、法定の年限にあまり縛られないストックの活用というのも積極的に考えた方がいいのではないか。これは民間の分譲マンションでも、近年、想定を超える長期の利用を本当に視野に入れないといけない状態になってきておりますので、そのことを踏まえて、近年求められている住宅性能確保、特に断熱性とか耐震性もそうですけれども、バリアフリーは非常に難しい問題があると思いますが、年数が古いから廃止という考え方は少し考慮された方がいいのではないかと思っております。

それと、従来は住棟そのもののいろいろな性能をどうするかという議論が多かったと思うのですが、特に都営住宅の団地は立地を含め、近傍に比べて非常に豊かな空間資源、広い敷地とか、昔、畑とか花壇だったところをどうやったら有効に地域の人々の住生活の向上に寄与できるかという側面からも、団地の環境全体を適切に評価して改善するような仕組みが必要なのではないかと思っております。

あともう 1 つは、近年、国が推奨というか、促進しております目的外使用についても、現在東京都は「みんなでサロン」ということで、集会所などを地域開放するということをしているのですが、それに加え、この目的外使用をどう効果的、複合的に使えるかという論点も非常に重要なものだと思いますし、その延長上として、目的外使用の中で、居住サポート住宅は都営住宅の中でどうできるのかということも詰めて、内部で議論していただければありがたいと思います。

あと、民間住宅については、居住支援協議会の話が随分出ておりますが、居住支援協議会には期待するところが非常に多くて、基礎自治体で住宅施策の立案などを今年度とか来年度やったりしていると思いますが、こうした居住支援ニーズが把握できていないところが非常に多くて、ぜひとも居住支援協議会があれば調査機能を充実していただいて、本当に地域で困っている人がどういう形で存在しているのかということをしつかり把握する、それを集約する、住生活という面でちゃんとそれを捉えるという調査機能を発揮していただきたいと思うと同時に、各基礎自治体では空家特措法のための審議会や委員会がありますが、そこで集まってくる情報は、ほぼほぼ特定空家等とか管理不全空家等のあぶり出しにしか使われていなくて、ほかの途中で分かった様々な空き家関係の実態が、居住支援協

議会で議論されていることとあまりつながっていないような感じもします。ぜひとも空き家担当者の居住支援協議会への参加とか、そういうことも考慮していただければありがたいと思います。

あと、最後に居住支援法人というのは、近年、補助金が非常に減ってきております。そうした中でサポート部分、特に制度外のサポート部分はかなり持ち出してやられているのが現状で、その部分を都政としてどうやって補っていくかというのも重要な論点だと思っております。

長くしゃべってしまいましたが、以上、私からの意見として述べさせていただきます。ほかの委員の方々はいかがでしょうか。

齊藤委員、お願いいたします。

○齊藤委員

齊藤です。発言の機会、ありがとうございます。

2点お話ししたいと思います。1点目は先ほど「住まいるアシスタント」の事例をご紹介いただいたと思うのですが、これは基本的に都営住宅とか、あとJ K Kの住宅が対象になっているのでしょうかという質問です。こういった方々が民間住宅にも入ってきていただけたりとかするとよいと思います。例えば、分譲マンションの高齢化問題も非常に深刻で、介護とかそこまでいなくても、コミュニティを動かしていく、活性化させることなどが求められます。ところが、一般の方というのはなかなか、コミュニティを動かすとかいろいろな方への配慮というのは特殊、専門知識が要と思うのですね。無理やりひっつけると、また傷ついたりとかいうのもあると思いますので、そういう意味では「住まいるアシスタント」みたいな方のノウハウがもっと一般の民間とか、いろいろなところにも連携して使っていただけるような、何かそんな可能性があるのかなと思いました。

そういう意味では、介護までいなくてもこうした人々をつなげていく、あるいは普通に住宅に住んでいても、生活の困り事を気楽にできるような体制が必要かなと思って、「住まいるアシスタント」さんが今どんな活躍をしているのかということと、どういう能力をお持ちで教育を受けている方で、例えば一般の方々もこういう教育を受けて、「住まいるアシスタント」という任命をもらって活躍できるなど、都の中にそういう人たちがいっぱいいて、いろいろな支えができたかなということも思って、1点ご質問という形でさせていただきます。

2点目は、今、大月部会長がおっしゃられたように、まさしく私、常日頃、空き家対策協議会と居住支援協議会がもっとうまく連携してほしいと思っています。構成メンバーが結構似ているし、空き家の利活用として福祉の分野に使っていただきたいという意味もあります。ところが協議会が別々で、情報が分断されていて、皆さん各組織からまた別の方が出てくるみたいな感じで、自然につながりにくい状況もあるかもしれません。もう少しここが連携強化していったら、スムーズにつながっていくのではないかと思います。

ということでございます。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。

今、「住まいるアシスタント」のご質問がございましたけれども、事務局からお答え可能でしょうか。お願いいたします。

○赤塚都営住宅企画担当部長

都営住宅企画担当部長の赤塚でございます。質問どうもありがとうございました。

「住まいるアシスタント」につきましては、今、住宅供給公社が独自に取り組んでいる事業でございまして、もっぱら、どちらかというと、公社住宅における居住者のコミュニティ形成ということを生懸命やっているところでございます。

主な役割と取組でございますけれども、1つ目はコミュニティ活動のきっかけづくりと、あともう1つは高齢者の支援の2本の大きな柱でございます。

コミュニティ活動の方の中身でいきますと、地元自治体の福祉部門と連携した居住者参加型のイベントの企画ですとか実施、それから居住者の方々の趣味や特技といったものをベースとしました居住者同士の交流のきっかけづくりですとか、あとは災害時における共助のきっかけづくりといったもので、各個別の団地によっていろいろキャラクターもあるようですので、それぞれ様々なプログラムの形にして展開しているところでございます。

高齢者の支援につきましては、行政手続が結構複雑ですので、支援が必要であるにもかかわらず、どこに連絡すればいいのか分からないような高齢者の方々の福祉サービスへのつなぎですとか、先ほど言ったように手続も複雑だったりしますので、そういった手続のサポートといったことをやってございます。

先生おっしゃったように、今どちらかというと公社の方でそちらをやっていますので、我々都営住宅につきましても、こういった趣旨のものをぜひとも横展開していきたいと思っています。

以上でございます。

○大月部会長

お答えありがとうございました。ほかにご意見等いかがでしょうか。よろしいですか。

○田辺安心居住推進課長

ありがとうございます。2点目、空き家と居住支援のつながりの観点ですけれども、現在、居住支援協議会でどういった活動が行われているかということについてアンケートなどを取った中では、少ないながら空き家の利活用などもやっている自治体が出始めているとい

う状況でございます。今回ヒアリングさせていただいた有識者からも、そういったいろいろな公的、民間住宅ストックの活用などの視点も踏まえて、居住支援協議会の活動を充実させていくことが重要というようなご意見も頂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

ご回答ありがとうございます。

それでは松本委員、お願いいたします。

○松本委員

都立大学の松本です。ありがとうございます。

今回、居住支援について非常にしっかりした資料を追加していただいて、ありがとうございます。例えばこれを見ていると、同じ自治体の中だけではなく展開している居住支援協議会もあるようなので、基礎自治体での連携というか、情報交換というか、そういったようなことがうまくいくと、これから期待できるのではないかと考えております。空き家に関しては全く私も同じように思っておりまして、これはぜひ進めていただきたいということでございます。

もう1つ、都営住宅のところで、長谷川先生もおっしゃっていますけれども、ミクストコミュニティといいますか、偏らないということはベースとして非常に重要だと思っています。ところが、実際は建替えも含めてですけれども、単身者入居の圧力が非常にあります。その場合、どちらを優先するということではないと思いますが、ハードな住宅をつくる場合、特に建替えの場合ですけれども、多様な世帯が入れるということは大前提にした方がいいのではないかと思います。その上で家族世帯が入りにくいという辺りは、先ほど来お話があったようなほかの公的住宅との連携とか、目的外使用とか、いろいろな形での手当てができるといいのではないかと思います。

もう1つ、単身者の場合、今、中高年単身者が非常に多くて、これから公営住宅などでも後期高齢以上の、80以上の単身者の方が増えてくることを考えると、なかなか自治体だけでも難しい、暮らしが難しい方が非常に増えてくることを考えると、公的な住宅の中に「みんなでサロン」ですとか、いろいろ取り組まれていると思いますけれども、こういったことは非常に重要になっていくと思います。

もう1点だけ。実は郊外にある大規模団地、公的住宅が広がっているところでは、分譲団地などでも実際には生活に困っている高齢者がいらっしゃいます。住宅に困っているわけではないですが、居住という意味でいうと、例えばエレベーターのない5階建てであるとか、管理費が上がってしまうとか、いろいろ含めて困っていて、そういう方の一部は何らかのサポートがある、それもすごく重いサポートではなくて、という家を欲している。サポート住宅で表をつくっていただいていたと思うのですが、住宅は持っている、

でも経済的には必ずしも豊かではないという中で、皆さんが今というよりは将来を見越して転居ですとか、住まいの選択を考えようと思ったときに、お一人の高齢者の方が安心して住める住宅をうまくつくっていけるかというのが、今後住替えも含めて、住宅の循環という観点からもすごく重要になってくると考えています。

以上でございます。

○大月部会長

基本にご意見ということで承ります。ありがとうございました。

あと、リモートでご参加の矢田委員から手が挙がっていると思います。

矢田委員、お願いいたします。

○矢田委員

日本大学の矢田と申します。

既に何度もお話があったのですが、まず居住サポート住宅の戸数などを増やしていくためにも、住宅セーフティネットにおいて居住支援法人等への多様なサポートの充実は、これから非常に大事になると思っています。

例えば居住サポートの1つとして見守りを行う中で、必要であれば福祉サービスへのつなぎというのがあるかと思います。これについては、例えば消費者安全確保地域協議会、いわゆる見守りネットワークでも力を注いでいるところでありまして、これとかなり重なっている点もあって、参考になるのではないかと思います。

ただ、見守りネットワークに参画する構成員として、例えば消費者行政の部局と福祉部局との協働、つながりは重要視されているのですが、多くの自治体では、住宅にまつわるトラブルも消費者問題の1つであるにもかかわらず、構成員の中に住宅部局がカウントされていないような形で、アンケートなども設計されているようです。したがって、居住支援法人をサポートする側のサポート内容の充実も図っていただければいいかなと考えております。

さらに、家族機能が低下する中で、居住支援の重要性というものが今後求められていくというのは、先ほどもご説明があったところだと思います。そこで、例えばですが、民間賃貸住宅に入居する場合において、残置物の扱いなどを含む、いわゆる入居後の居住支援というのは、既に民間賃貸住宅などに入居している身寄りのない方や高齢者の方の将来的な課題にもなってくると思われます。その意味では、既に入居中の賃貸住宅等の賃貸借の側面においても、居住支援というものが広く浸透するような仕掛けや情報提供を行っていただければと思っています。

以上になります。

○大月部会長

ご意見ありがとうございました。

続きまして井上委員、お願いいたします。

○井上委員

おまとめありがとうございました。幾つかコメントさせていただきます。

まず、齊藤先生からお話のあった「住まいるアシスタント」ですが、同じような仕組みとしてURの「くらしつながるサポーター」、都営住宅では巡回管理人という仕組みが導入されていたかと思います。いずれも物件管理と入居者支援の重なる部分を、誰かがやらざるを得なくなって導入した仕組みと理解しています。その中に、個別支援は専門職につないでいく。団地としては、コミュニティ形成に力を注いでやっていると理解をしています。私はこういう取組みが必要だと思っているのですけれども、公営住宅を含めた公的賃貸住宅で取り組んでいる内容を整理していただいたうえで、公的賃貸以外の分譲マンションや民間賃貸にどのように応用していくのか。ここまでは何とかかなと思うのですけれども、戸建住宅にどのように展開していけるのかを考えるのが、大事なかなと思いました。

次に、大月先生がおっしゃった公的団地での居住支援法人の活用についてです。公的団地は「住まいるアシスタント」のような人を配置することによって、物件管理に加えて、入居者支援の一部を自らやっていることになります。もちろん、できることの限界はありますので、より支援が必要な人、あるいは入居要件に合致しない人に対しては、居住支援法人にマスターリース契約をして、そして入居者にサブリースしていく形になりますので、そのときに、「住まいるアシスタント」とか、コミュニティのいろいろな仕組みが重層的に関われることは価値あることなので、公的団地としては積極的に取り組んでほしいと思っています。

3つ目が、民間賃貸住宅における居住支援についてです。現在、不動産系の居住支援法人の現場をみているのですが、福祉系と違って不動産系ですと、物件の管理を引き受けていくことで収益が上がっていく。ビジネスモデルが構築しやすいと感じました。不動産系の居住支援法人を増やしていく方向性は、リアリティがあるなと思っています。

最後が、松本先生がおっしゃっていた図と関係することですけれども、85歳以上になると、単身者の場合、半分が自宅に暮らし、半分が何らかの施設と呼ばれるところに暮らしていることは、社人研（国立社会保障・人口問題研究所）のデータで明らかになっています。今後、85歳以上の単身者が増えていくことを見越して、その半分の人たちの施設と呼ばれるものをつくっていかねばなりません。

12 ページの右には、「有料老人ホーム等」とか「サ高住」とありますけれども、こういった住まいは職員を配置しているので、かなり重装備でして、真ん中のピンクのところを増やしていくことは、社会保障政策としても不可欠になりますので、意識的に考えていただきたいと思います。

よろしくをお願いします。

○大月部会長

ありがとうございます。

続きまして荻野委員、お願いいたします。

○荻野専門委員

荻野です。先ほど矢田先生から入居中の居住支援というお話もありましたので、私もそれに関連したことで少しご提案をさせていただきたいと思います。

スライドは民間賃貸住宅の29ページを開いていただけるとありがたいですが、皆さんご存じのとおりセーフティネット住宅の登録住宅は、こちらの画面に出ていますけれども、5万7,047戸ございます。ただ、専用住宅が1,148戸です。登録住宅ですけれども、実際にこの登録住宅の中で探されて、お部屋を決めた方という実態把握がされているのかどうか、この辺を知りたいというのが1つ。正直なところ、あまり活用されていないのではないかと考えています。というのは、これは登録だけなものですから、空き家の紹介ではないのです。というようなことがあります。

それから、高齢者受入れ側の最大の心理的障壁としては孤独死というのがあるので、この登録住宅、せっかく登録してもらっているわけですから、ここから専用住宅に移せるような仕組みがあると、専用住宅が増えていくと思っています。そのために何が必要かというところと入居中の居住支援ということで、登録住宅の中の高齢者、多分、民間賃貸住宅における高齢者の割合が今1割を超えるぐらいになっていますから、その入居者に対して入居中の居住支援という形を行うことが1つ考えられるかなと。

そのときには、現在の仕組みだと、初期費用だけの見守りという形になっています。これは継続的な支援が必要になりますので、そういった継続的な支援も含めた形の支援を一定の期間、例えば5年間とかにすることによって、現在登録住宅の中に住む高齢者の方たちのサポートをしながら、専用住宅に移行していくというような仕組みが取れるのではないかと。そうすることによって不動産賃貸管理会社は高齢者の受入れ、こうすれば大丈夫だということが分かりますので、オーナーさんにも勧めやすくなるという形になっていくのかなと思っています。

JKKの実績として、既に見守りというのは始めていますし、高齢者に対してのアンケートを取って、見守り、安否確認があるとすごく安心だということでスタートも切っていますから、民間でもそういった形で進められるといいのではないかと思います。

以上です。

○大月部会長

荻野委員、ありがとうございました。

今の荻野委員のご質問、よろしいですか。

○田辺安心居住推進課長

ご質問ありがとうございます。登録住宅の要配慮者の入居状況という形ですが、登録住宅は制度上、そういったところについての報告などはする必要がないこともありまして、実態としては直接の把握というのは難しいところではあります。

29 ページにセーフティネット住宅の情報提供システムにおける空室率を記載させていただいておりまして、登録住宅についてはシステム上空室になっているところは 0.7%であるのに対して、専用住宅については 17.3%という形になっております。

また、居住支援法人さんなどが要配慮者の伴走支援をされた際のつなぎ先の住宅になっている割合が、比較的セーフティネット住宅が高くなっているところも鑑みますと、より専用住宅が要配慮者の入居につながっている形で、伴走支援の際に特に活用されているのは分かっているような状況でございます。

一部しかお答えできておりませんが、以上でございます。

○大月部会長

ありがとうございました。荻野さんのご趣旨は、登録住宅の居住者の実態把握とかフォローアップがもし進めば、入居中の居住支援の可能性もいろいろ見えてきて、そこが安心であれば、また登録住宅の登録も増えていくのではないかといい好循環に向けてのご提言だと思います。そうした居住者の実態把握とかフォローアップも重視していただきたいというご趣旨だったかと思います。

続きまして藤井委員、お願いいたします。

○藤井部会長代理

ありがとうございます。筑波大学の藤井です。私からは3点ほどお伝えしたいと思っております。

まず1点目、今回、外部有識者としてヒアリングされている抱僕の奥田さんのお話の中で、住宅の提供だけではなく、家族機能の代替というお話もあったかと思います。資料の中でも孤独死の問題の指摘があったと思うのですが、居住している期間のサポートはもちろん大事ですが、最期の時間をどう過ごすか、どう看取るのか、見送るのかということも、抱僕さんはたくさんの経験を持たれていて、最期のところをしっかり対応するという意味でも、「家族機能」という言葉が使われていると思います。

住宅の価値を落とさないようにということにも関連して、お住まいの方が亡くなったときにどんなふうに送り出せるのかは大事だと思います。今回の資料の中では明確に書きにくいところではあるのですが、最期をどうするかという観点でも検討があるといいなと思いました。

2点目は、次のところとも関連してくるのですが、先ほど大月先生から目的外使

用でいろいろなサポートを増やしていく方がいいのではないか、もう少し柔軟にというお話があったかと思います。私もそこは非常に大事だと思っております、2つ関連することがあると思います。

まず、目的外使用の内容が住宅だけでなく、広く他の用途で使用するということもあるのですが、使える人たちが住宅に居住している人だけではない、外からの人も使用できるようになっていく。いろいろな形で団地に関わる人々として、集会室であるとか住宅の一部であるとか、そういうところが使えるようになることで、居住支援協議会が今重要な役割を果たしておられますが、それだけでは足りない担い手のところを、外からも住宅団地に関わって増やすような形で、使用の拡大を考えていけると良いと思います。

3点目も目的外使用の拡大のところで、J K KさんとかU Rさんとか、それぞれ非常に魅力的な取組を既になされていて、それが拡大していくことがまずは大事と思うのですが、その活動の対象となる人々、受け手となる、活動の利益を受ける人たちの範囲を居住者に限定しないで、隣接する賃貸住宅とか分譲住宅とか、戸建住宅とかにも広げていくような形での活動を、もう少し明確に応援するようなところがあってもよいと思いました。松本先生や井上先生がおっしゃっていたところも、そういうことかと思えます。目的外使用というのが単に住宅用途以外とか集会所用途以外ということだけではなくて、利用する人と活動の対象者も目的を広げると考えていただけるといいかなと思いました。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。ほかに。

では、三ッ石委員、お願いいたします。

○三ッ石委員

高齢者の住宅は今までもお話ししているのですが、民間賃貸住宅に関して、50代ぐらいから男性の孤独死が実は結構多いというのは、我々が使っている保険会社からの報告があります。普通に入居ができた。前お話ししたように、ここのところほとんど普通借家から定期借家になっている。逆に言うと、個人のオーナーさんは前と同じで普通借家がいいよと。家賃保証が通ればオーケー。ところが、大手さんが一棟管理しているような賃貸は、比較的もう当たり前のように定借です。私は、ある一定の年齢を超えると、普通借家の物件をなるべく勧めている。よっぽどのことがない限りは追い出されない。60歳で入っても、80歳でも追い出されることはほとんどないですけれども、これが定借の物件であると、簡単に言うと、ここのところ多い、前お話ししたようにいきなり30%。この間8万円の物件が12万円とか、10万円の物件が15万円って、今ざらにあるのです。ただ、普通借家であればお話し合いをして、若干、5%程度に抑えるということはやってくれるのですが、定借だと「嫌なら出てください」と簡単に言われる。普通に住んでいると、定借

で入った人が再契約できた、次も再契約できた、6年経って70歳になったときに、次に賃料上げられた上に再契約しませんというケースもちょっと出てきているのですね。そうすると、今現在より急に所得も減った上で急にほっぽり出される人が、この後、恐らく出てくるだろうと。例えば大手さんで一棟賃貸をやっているところが、ある一定の年齢の人たちについては定借期間を長くするとか、そこら辺の緩和をするとか、賃料の抑制をするとかいうことをやっていかないと、お金のある高齢者の人は特養に行ったり、いろいろな高い施設を買ったりできるのですけれども、何度も言うように、比較的所得のない方もしくはご夫婦で、年金で入っているような方は、払い切れなければ出る。60代で入ったとか66になって、狭いところに移ってでも23区以内にいる。次に出されるときは、今高いので神奈川、千葉、埼玉も移れないですね。ということがあるので、ここら辺についてはどういうふうに定借、たくさんの物件、賃貸件数を持っているところに関しては、ある一定の数は普通借家に入れてあげてみたいなことを何かしないと、高齢になってもっと困ることが出てくるというあたりのことをちょっと気になっておりますので、お願いしたいと思います。

また、一棟新しい賃貸マンションを建てるようなときに、東京都の方で、これはなかなか難しいですけれども、昔でいうと、ビルを建てるときに上に賃貸住宅を附置してくれということでやっていたと思います。ビルを建てるのでも、マンションを建てるのだったら容積緩和をして、その部分のタワマンの低層階に関しては、セーフティネットで使えるような住宅を附置するのであれば容積緩和をするとか、そういう形で、実態として、個人が建てるような建物で、10年しか面倒を見てくれないのにセーフティネット用に改修するかというと、その後どう貸すのかとか、仮に埋まらなかった場合にどうするのという話は実際リアルに出るのですね。ですから、逆に言うと、お金があって建てているところで、今ビル建てても事務所が埋まらなないと、皆さんご存じのように、貸し会議室を住友さんなんかもやっていますけれども、それであればマンションのある程度収益の上がる部分を残した上で容積緩和をして、低層フロアは住む人たち、買う人たちに人気ないですから、そこら辺は借り上げるなり、賃貸に回すなりということで、セーフティネットで使えるようなことも考えていただけたら面白いかなと思います。

○大月部会長

ありがとうございます。アフォーダビリティの確保と定期借家、あとはアフォーダビリティの確保と都市開発の課題、こういうことについてもご考慮いただきたいという論点だったかと思います。

次、田島委員、お願いいたします。

○田島委員

ありがとうございます。これまでほかの委員の先生方から言われていることのほんの1

点補足というところです。

先ほど井上先生がご指摘になった物件の管理と入居者の支援というところで、これは本当にお互いが連動していることになりますので、特に入居者の支援をする側から住宅の担当に取り次ぐということが、空き家予備軍となるものを入居者の情報とともに未然に把握するという意味でも非常に重要だということで、自立した生活から支援が必要な生活に移行していく過程で、住宅が元気な状態で次の住み手に引き渡せるような支援は、今の空き家の問題を未然に防ぐというところで非常に有効であると考えます。

そして、今、三ッ石委員がご指摘になった定期借家の問題というのは、私自身、定期借地のマンションは、マンションのその後を考える上ではすごく有効な方法だと思っているのですけれども、一方で居住者が一度に出なくてはいけないという意味では、まとめて支援が必要になるところで、これも今までなかったケースの退去が高齢になって必要になる。定期借地の分譲マンションの場合は、一斉退去という形になって出てくるということで、ぜひ注視すべき、お互い連携すべき例の1つだなと考えております。

以上です。

○大月部会長

ご意見ありがとうございました。

そろそろ時間ですが、よろしいでしょうか。もしお気づきの点があれば、後でコメント等を頂きたいと思います。

それでは、続きまして「マンション」の方のテーマに入りたいと思います。まずは資料のご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でございます。私から、資料3-2「マンション」につきまして説明をさせていただきます。

本日は、昨年11月20日の審議会におきまして、都が提示した論点に基づき現状と課題、現状を踏まえ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、よろしくお願い申し上げます。

1ページ目でございます。目次となっております。マンション施策について、総論、管理、長寿命化、再生、防災の5つの視点から、現状、これまでの主な取組、現状を踏まえた問題意識を整理しております。

2ページ目でございます。マンションストックの現状でございます。都内の分譲マンションは2024年度末で約203万戸、世帯数の約4分の1を占め、主要な居住形態として広く普及しております。一方で、築年数の経過に伴い、高齢化率が高くなる建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、築40年以上のマンションの戸数は25年後には約3.4倍の146万1,000戸に達する見込みでございます。

3 ページ目でございます。分譲マンションの新規着工数の推移です。直近では令和 7 年は 2 万 4,000 戸となり、新規供給は減少傾向にあります。

4 ページ目でございます。区市町村別の分譲マンション戸数です。赤囲みをしているところですが、23 区では港区、江東区などの都心部や、大田区、世田谷区で多くなっております。多摩地域では八王子市、町田市、多摩市のほか、府中市、調布市などで多くなっております。

5 ページ目でございます。現行の住宅マスタープランにおける政策指標の進捗状況です。策定時に比べ、一定の進捗が図られておりますけれども、マンション再生まちづくり制度の再生決議を行った管理組合数につきましては、1 組合にとどまっております。

6 ページ目でございます。管理状況届出制度の運用状況です。令和 7 年度末時点で、届出率は 96.5%。そのうち、円グラフで示している 7 項目について、いずれかが「ない」または「いない」となっているものを管理不全の兆候ありと定義しますと、管理不全の兆候が見られるものは届出済みマンションのうち 16.4%となっております。

7 ページ目でございます。分譲マンションの賃貸化・空室率の状況です。一般的に「賃貸化率が 20%を超えると、組合活動の停滞が顕著になる」などと言われておりますが、「賃貸化率が 20%を超える」と回答のあった管理組合は約 20%となっております。また、「空室率が 10%を超える」と回答した管理組合は 2%未満となっております。

8 ページ目でございます。区分所有者等の入れ替わり状況です。「1 年以内に区分所有者の入れ替わりが 10%を超える」と回答した管理組合は約 6%となっております。また、「居住者の入れ替わりが 10%を超える」と回答した管理組合は約 9%となっております。

9 ページ目でございます。日常の管理運営の困り事についてです。「管理への無関心」、「役員のなり手不足」、「防災対策の進め方が分からない」といった回答が多くなっております。また、「海外在住の区分所有者が増加し、連絡や管理運営上の課題がある」との回答も一定程度見られております。

10 ページ目でございます。区分所有者の属性についてです。大規模マンションや、区分所有者の入れ替わりが 10%を超えるマンションなど、300 棟を抽出し、その登記データにより区分所有者の居住地を調査しました。国外所有者の割合は、都心 6 区が約 4%と最も高く、その他区部、多摩部の順で低くなる傾向が見られます。

11 ページ目でございます。都条例に基づく管理状況届出制度の概要です。東京都は平成 31 年に「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」を制定し、令和 2 年から管理状況届出制度を開始しております。昭和 58 年以前に建築された 6 戸以上のマンションを対象に、届出を義務付け、区市町村と情報共有しながら、必要な助言・支援等を実施しております。

12 ページ目でございます。マンション管理適正化に向けた支援でございます。総合相談窓口による無料相談、アドバイザーの無料派遣、さらに管理不全の兆候があり、自力での改善が困難なマンションに対しては、一定期間、マンション管理士を役員等として無料で派

遣する伴走型支援事業を開始しております。

13 ページでございます。管理状況届出制度及びその支援の効果です。届出率は令和7年度末には約96.5%まで上昇している一方で、管理不全の兆候があるマンションの割合は約16%と、高い水準で推移しております。

14 ページ目でございます。管理計画認定制度についてです。令和4年から、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する制度が開始されております。都内の認定マンション数は令和8年4月末時点で1,202件となっており、法改正により令和9年度からは新築マンションまで対象が拡大される予定です。

15 ページ目でございます。参考資料として、マンション管理適正評価制度の説明になります。これはマンション管理業協会による独自の評価制度で、管理状態や管理組合運営の状況を6段階で評価し、公表するものでございます。管理計画認定制度とのワンストップ申請も可能であり、管理の見える化を進める取組として位置付けられます。

16 ページ目でございます。長寿命化に関する主な取組として、マンション改良工事助成制度の概要です。共用部分を改良・修繕する際に、住宅金融支援機構のリフォーム融資を利用する管理組合に対しまして、最長20年間、年1%の利子補給を行う制度でございます。近年、融資の利用件数は増加傾向にございます。

17 ページ目でございます。修繕工事等の実施状況です。外壁改修工事は約8割、屋上・屋根防水工事は8割強が実施済みまたは実施予定となっております。一方で、エレベーターの新設、バリアフリー改修、一棟リノベーションなど、性能向上につながる工事の実施は少ない状況です。

18 ページ目でございます。都内のマンション建替えの現状です。令和6年度末までの建替え等の件数は310件で、都心に近いエリアに集中しております。

19 ページ目でございます。建替えが実現できたマンションの事例についてです。建替えが実現できたマンションでは、もともと駅から500メートル圏内にあって、容積率の使用率が低いものが多く、また敷地面積が500から2,000平米程度と比較的広く、これも容積率の使用率が低いマンションが多い傾向があります。

20 ページです。高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況です。建替えを検討すべき時期を迎えている高経年マンションには、敷地が狭いものや容積率に余裕がないものなど、建替えを実施するには条件の厳しいものが多い状況です。

21 ページ目でございます。近年のマンション建替え事業では、建替え後のマンションで新たな入居者に販売することができる住戸の面積が減少しておりまして、従前の区分所有者の負担額は増加する傾向にございます。

22 ページ目でございます。建替え検討のアンケート結果です。昭和58年以前に建築されたマンションにおいて、「建替え決議済」「検討中、又は検討したことがある」と回答した管理組合は約30%となっております。また、建替えを検討する上での課題としては、費用負担、高齢者対応、法的制限のほか、必要性の理解や技術的な判断が挙げられており、

専門家による支援等が不足している状況が伺えます。

23 ページでございます。マンション再生まちづくり制度についてです。既存不適格となっているマンションを、周辺の建物と一体的に建て替えることで容積率等の課題をクリアし、再生を促進する制度でございます。令和7年度末現在で6地区を指定していきまして、地区内での合意形成や再開発事業との連携による建替え等の支援をしております。1つの管理組合で再生に係る決議がなされたなど、一定の成果はありましたものの、マンションと周辺建物の所有者との合意形成のスピード感に違いがあり、一体的に開発するのが難しいといった課題があることも分かってまいりました。

24 ページでございます。都内のマンションの敷地売却の現状です。マンション敷地売却事業の認可実績は令和6年度末で15件となっており、こちらについても都心に近いエリアに実績が集中しております。売却後の用途としては、分譲マンションのほか、賃貸オフィスビル等の用途も見られます。

次に25ページでございます。防災に係るこれまでの主な取組として、東京都では災害時でも自宅での生活を継続しやすいマンションを「東京とどまるマンション」として登録、公表しております。登録要件については耐震性を有していることを前提に、非常用電源設備等のハード対策や、防災マニュアル、防災訓練、備蓄等のソフト対策の実施が必要で、取組に応じまして星1つから3つまでのランク付けを行っております。

26 ページです。「東京とどまるマンション」の登録件数については、令和8年3月末時点で951件でございます。分譲戸数の割合が多くなっております。下の表は登録マンションへの支援内容で、令和5年から防災備蓄資機材、非常用電源設備、エレベーター閉じ込め防止対策等への補助制度を順次創設し、登録の普及促進に努めております。

また、防災備蓄資機材補助において、地域の町会等と連携して合同防災訓練を実施することで、補助率及び補助上限額について優遇を受けられる制度としておりまして、マンションだけでなく、地域全体の防災力向上を目指しております。

27 ページです。こちらは分譲マンションの防災対策の実施状況について、アンケートを行った資料でございます。防災への取組として、防災マニュアルを作成済のマンションが約24%など、一定程度取組がなされております。

28 ページでございます。こちらは賃貸マンションの防災対策の実施状況です。賃貸マンションでは、例えば防災マニュアルを作成済のものは約8%にとどまっております。

29 ページです。現状を踏まえた問題意識についてでございます。

まず管理につきましては、「管理が良好なマンションの適正な評価」と「管理不全への対応強化」の2点でまとめております。

1点目は、管理組合が早い段階から管理水準の向上に取り組むよう、管理が良好なマンションが市場で適正に評価されるにはどのような対策を講じるべきかというものでございます。

2点目は、報告徴収の創設などにより、地方自治体の権限強化が図られた中、区市と連

携して管理状況を早期かつ的確に把握し、管理不全のフェーズに応じた支援をどのように強化すべきかというものです。

長寿命化につきましては、「大規模修繕や性能向上工事による長寿命化の促進」としてまとめております。大規模修繕工事や性能向上工事の適切な実施はマンションの長寿命化にあたり重要であるが、計画的な修繕を実施していない、修繕積立金がないマンションも存在する一方、性能向上工事实施率は低い。このような状況の中、長寿命化を促進するためにどのような施策を講じるべきかというものでございます。

30 ページでございます。現状を踏まえた問題意識のうち、再生と防災についてです。再生につきましては、「多様な再生手法の活用の促進」と「再生に関わる専門家の育成支援」の2つでまとめてございます。

1点目は、建替えを中心に支援を行ってきたが、管理組合が、敷地売却や長寿命化工事など、多様な再生手法を管理組合だけでなく、様々な主体と協働して選択・活用できるよう、どのような方策を講じるべきかというものでございます。また、高齢の区分所有者などの合意が得にくいといった課題を踏まえ、複数のマンションの協働による再生やその他の機能を入れたまちづくりとの連携の推進に向け、どのように取組を進めていくべきかというものでございます。

2点目は、マンション再生には、都市計画、建築、マンション管理、不動産、金融、法務等の多岐にわたる知識・経験が求められる。こうした知識を持った再生に関わる人材の育成・確保を図り、これらの専門家を管理組合が適切に活用する方策をどのように講じるべきかというものでございます。

最後に、防災につきましては、「マンションにおける在宅避難の推進」として、2点でまとめてございます。

1点目は、東京の災害対応力向上に向け、マンション防災の普及拡大が必要だが、全てのマンションが目指すべき水準や機能と、改正された管理計画認定制度や「とどまるマンション」の登録制度の普及促進の関係をどのように考えていくべきかというものでございます。

2点目は、マンションを含めた地域の共助の取組を進めていくには、どのような施策を講じるべきか。また、在宅避難を推進していく上で、災害時のマンションと行政との情報連携をどのように支援していくべきかというものでございます。

31 ページから 38 ページまでは、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。主なご意見をご紹介します。

31 ページ目は、マンション関連改正法を踏まえた、区市との連携による管理適正化と長寿命化についてでございます。この総論におきましては、建替えなどの再生のハードルが高い中で、いかにマンションの長寿命化を図っていくかといったご意見がございました。

32 ページ目でございます。「適正な管理の推進」では、管理不全マンションへの対応を強化していくことが必要。「修繕・改修工事対応等」では、適正な管理と長寿命化のため

に、適切なタイミングと内容で改修工事を行えるよう誘導する施策が重要といったご意見がございました。

それから、33 ページ目でございます。「専門家の活用」では、問題のあるマンションは、マンション管理士等の専門家の手を借りて、実態調査やヒアリング等を行うことも効果的といったご意見を頂きました。

33 ページ目から 35 ページ目の「外国人所有者への対応」「投機的取引への対応」につきましては、令和 7 年度、昨年度の第 1 回、第 2 回の企画部会でご審議いただいておりますので割愛させていただきます。

35 ページの「情報の見える化」では、マンションに関しては、長い目で見た維持管理をどうされているのかという情報がとても大事で、「管理の見える化」が重要といったご意見を頂きました。

36 ページの「その他」では、管理組合や自治体、事業者、関係士業と連携し、まちづくりの視点からも住み続けられる住宅環境をつくってほしいといったご意見を頂きました。

37 ページでございます。マンションの建替え、それから防災力強化につきましてはの「総論」でございます。建替えが円滑に進む環境整備や建替え費用への支援を充実すべき。

「再生」では、住宅政策、まちづくり、福祉政策が連携した新たな東京型のモデル構築、開発事業者が入らない自主建替えのモデル構築などが必要といったご意見を頂きました。

38 ページでございます。「再生」についてでございますけれども、マンションを再生するときは区分所有者に高齢者が多いため、高齢者をどう支援していくか。

「防災力強化」につきましては、被害を受けた後の復興や復旧をいかに速やかにするかという点で、予防に加え、その後の復興も視野に入れてほしいといったご意見を頂きました。

39 ページから 45 ページまでは、マンション施策に関する専門家等への意見聴取のご報告になります。マンション施策について、審議会での議論と並行しまして、マンションに係る専門家及び関係団体と意見交換等を行っております。

40 ページ目の「管理計画認定制度」では、管理状況届出制度が管理不全の予防として役割を果たす一方で、管理計画認定を受けるような管理の良好なマンションの管理実態を適切に把握できる仕組みも必要といったご意見を頂きました。

41 ページ目の「法と条例（管理状況の把握）」では、法と条例の適用関係を、昭和 58 年以前は都条例による届出制度、昭和 59 年以降は法による報告徴収と整理して分けるという考え方は、法と条例を二重に適用する必要がなく、あり得るといったご意見を頂きました。

42 ページの「国内管理人制度」につきましては、国内管理人制度は始まったばかりで、課題も多いこと。

43 ページの「長寿命化」では、既存マンションについてもしっかりと省エネ対策、改修ができる体制が必要といったご意見を頂きました。

44 ページ目でございます。「再生」のところですが、マンション再生を進めるに

は管理と建築の両面を理解した専門家が不足しており、関係団体と連携して、マンション管理士や建築士の専門性を補完する人材育成が必要。建替えを望む住民、そのまま住み続けたい住民、高齢者等が混在する中で、サービス付き高齢者住宅等を組み合わせた複合型再生モデルを構築し、その選択肢が見える化していくことが重要といったご意見を頂きました。

45 ページの防災では、「東京とどまるマンション」については、制度として何を指すのか。登録数の拡大を重視するのか、もしくは災害対応力の強化を重視するのかを明確にすることが必要。町会、自治会のような地域側からマンションとどう連携するのかが課題といったご意見を頂きました。

最後に、参考資料としまして 46 ページから 51 ページ目にかけてマンション関係法の改正の概要を、52 ページに今回お示した現状のデータの基となるマンション実態調査の概要をおつけしております。

「マンション」に関する説明は以上となります。

○大月部会長

ご説明ありがとうございました。

今から意見交換に入りたいと思うのですが、その前に本日は「マンション」に関わるテーマということで、中西専門委員から資料の提供がございました。お手元の参考資料 8 ですが、まずこの資料の説明を中西委員からお願いしてよろしいでしょうか。

○中西専門委員

新都市ハウジング協会の中西でございます。マンションも中高層から超高層まで様々ある中で、いきなりですが、今回、超高層マンションの長寿命化対策について説明をさせていただきます。

現在、協会内に超高層住宅長寿命化ワーキングを立ち上げておりまして、一般財団法人住総研の齋藤様に主査になっていただいて、活動を進めているところです。

次のスライド、お願いします。超高層住宅については、高さが 60 メートル以上のものを言うのですが、現在 1,500 棟を超える超高層住宅が全国にございまして、その半数弱が東京都にあるとされております。1980 年代初頭に建設された住棟は築 45 年が経過して、設備更新の時期を迎えているところです。右上の表にありますように、ちょっと細かい字で失礼ですが、いろいろな法改正を受けて建設が加速されております。

このグラフの中で示しておりますが、黒字のところですが、2007 年に建設棟数が最大となっております。容積率緩和を目いっぱい受けている住棟がほとんどですので、建替え事業が成り立ちません。また、改修するにしても、建設当時の法令やその当時の先端技術が採用されているために、板状の中高層住宅に比べて、改修工事の繰り返しがきかないというのが特徴となっております。

大規模修繕費の不足が話題になりました外壁改修の始まりが 2010 年代で、ちょうど青のラインで示しておりますが、今後もさらに増加が見込まれるところでございます。また、築 40 年の赤のラインは設備改修が必要になる想定をしております、2030 年頃から増加していくと考えられまして、外壁改修に加えて設備の更新が必要と考えられております。

次、お願いします。こちらは住宅団地再生連絡会議で示された団地の供給グラフに、超高層住宅の供給棟数のグラフを重ねたものです。政策的な形態緩和、容積緩和、建設技術の進化を受けて建設された超高層集合住宅は、団地とほぼ同じラインを描いて供給されたこと、ほぼ 30 年ずれて供給されていることが分かるかと思います。これから高経年化した団地の問題と同様に、今後、超高層住宅の高経年化の問題が出てくると思っているところです。

次、6 ページをお願いいたします。建物の修繕・維持管理ですけれども、一般に高経年化したマンションは、当然、設備の更新、改修が大きな負担に今後なってくると思います。超高層住宅には国交省の長期修繕計画ガイドラインに記載のないようなスプリンクラーや排煙設備、非常用エレベーター、防災センターなど、多くの防災設備があることが分かっておりまして、この点についてはさらにワーキングで調査・研究を進めているところでございます。

改修の基準となる長期修繕計画については、現在は 30 年が主流ですけれども、60 年から 100 年の計画にすることで、設備改修が必要となる 40 から 55 年目や、エレベーターの更新を計画内に入れて視覚化することができるかと思っております。築 40 年前後では多額の費用が必要でも、その後、設備関連費用が抑えられる傾向もありまして、一時的な借入れをすることで修繕積立金の増額を抑えるなど、経営的な長期の視点を持った対応を行うことで、個人負担を低減できる可能性があることが分かってきております。こういったサポートをするコンサルタントが当然必要になるかと思っております。

それから、容積緩和の条件として、公開空地などに設置されたエレベーター等の公共施設についての維持管理も、今後課題になる可能性があるかと思っております。

次、お願いします。防災力強化に向けた課題ということでございますが、東京都では「東京とどまるマンション」で、多くの対応のマンションの登録があるかと思います。超高層住宅では「とどまるマンション」で示されるような課題もあるわけですが、特に電源の供給を前提としているという課題が多くございます。例えば、エレベーター稼働・水道供給、中廊下の照明、空調換気設備、停電時にインターホンが稼働しないことで、建物内の防災連絡対応をどうするかという問題だとか、オートロックの防犯対応をどうするか、それから機械式駐車場も動かなくなると、災害後に帰還した車両をどこに止めておくかという課題も出てくるかと思っております。

次、もう 1 つ飛ばしてください。まとめですけれども、2050 年の東京戦略では、日々の暮らしの基盤である住まいの充実だとか、災害に強い安全・安心な市街地の形成、それから子育て世代をはじめとする、あらゆる人が集まり豊かに暮らせるまちの実現がうたわれ

ております。特に、都民の主要な居住形態でありますマンションの管理適正化や再生円滑化、防災力強化が課題となっているところでございます。

今後、当協会といたしましても、改修技術者に向けた情報提供や改修技術の開発など、ほかの組織の方々との情報交換や連携も視野に入れながら、活動を進めていきたいと思っております。

以上でございます。

○大月部会長

中西委員、ありがとうございました。

それでは、今から約 50 分程度、マンションについての議論に入りたいと思います。ご質問、ご意見等ございましたら、よろしくお願いいたします。

齊藤委員、お願いいたします。

○齊藤委員

まず、ご丁寧な説明どうもありがとうございます。専門家の委員の皆様からも多々いろいろなご意見を頂いているところでございますので、私から言うのも僭越かなと思ったのですが、幾つか申し上げたいと思います。

まず、1 点目でございます。東京都全体のマンションという考え方、共通している問題もありますが、地域による問題もかなりあるのではないかと。例えば 4 ページ目にマンションの量、そして 10 ページだったでしょうか、いわゆる居住している方がいない、あるいは国外に住んでいる方がいるという情報もあったかと思えます。

日本国のマンション管理が、大原則としては区分所有者全員が住んでいることを前提としてやってきたわけですが、そうではないやり方もあるということでは、まず東京都のマンション全体像で考えていくことと、地域別課題をしっかりと考えていくということ、それから、日本国の中でも、東京という特殊な事例を踏まえて考えていくことが必要なのかなと改めて感じたことが 1 点目でございます。

そして、2 点目です。30 ページまで飛びまして、非常にいろいろな制度が今動きだしてきたところでございます。その中で、既に東京都は早くからマンションの届出制度を実施され、全体を把握している。それに加えて、日本国全体で始まりました管理計画認定制度、東京都独自の「とどまるマンション」登録制度、そして管理業協会がされている管理適正評価制度など、いろいろなものがある中で、それぞれ目的が違うのですが、管理組合さんから見たらあっちこちに登録するのではなくて、ぜひ一元化してほしいと皆さん思われていると思いますので、ここをいい形で、それぞれ目的が違うのは分かりますが、管理組合としてはできるだけワンストップになっていくような仕組みもぜひご検討いただきたいと思えます。

届出制度が築 40 年以上、どちらかというと管理不全発見、管理計画は良いマンション、

とどまるマンションは防災、そして管理適正評価制度は自らの管理の情報を開示していくという、それぞれ違うわけですが、これを上手に連携していきながらということがすごく重要ではないかと思います。例えば横浜市では、管理適正評価制度の評価が低いところは行政と連携して連絡してねということで、指導や助言、監督の対象にするとか、あるいは仙台市では、逆に星の4や5という管理適正評価のいいところは連絡頂戴ね、きっとそんなところは管理計画認定もとれるはずだからということで、行政のお力も大変ですが、民間さんの頑張っていてされている制度を上手にいい意味で活用し、連携して、制度を効果的にしていくということが、次のステップとして必要ではないかと思っていますところでございます。

そして、3つ目には、30 ページのあたりにあります地域連携のお話をしていきたいと思っています。この課題は、マンションから見ているのと、地域から見ているのは、かなり違う景色が見えているのかもしれませんが、多分地域の方からしたら、マンションと上手に連携していききたいと考えられていることが多いのではないのでしょうか。そのキーワードとして「防災力」というのがありまして、これでとどまるマンションを上手に活用していくというのは非常に重要になってきていますので、これもぜひ強化していただきたいと思っています。

さらに、地域から見たら、マンションとの連携を強化していきたいというときに、連絡先がよく分からないということがあります。マンションの中に連絡先が分かるとか、あるいは行政から見ても、いろいろな人から見てもマンションと連絡しやすいように、少なくとも管理組合のポストがあるのが当たり前に化していただいて、地域あるいはいろいろな組織との連携、管理組合がつながっていくということも重要かと思いました。

4つ目として、管理不全マンションについてのコメントもございました。32 ページの上から2つ目の丸のところの管理不全マンションをどうしていくのかということです。管理不全マンションを予防しましょうということを今まで、今も徹底してやっていく。その一方では、管理不全マンションが既に出ていることも考えますと、1つには管理不全になって解体しようといっても、解体費すら捻出できないマンションも多分東京都でもあると思います。横浜市でも試算させていただいたところ、旧耐震のマンションの1割ぐらいが解体費すら捻出できない。将来こういったマンションをどうしていくのかという意味では、そろそろ解体準備金制度みたいなものも新たに考えていく必要があるのかなということがあります。

それから、管理不全マンションに関しては、今まではそんなマンションでも頑張って立ち上がってくださいということで、住んでいる方の中で誰かを見つけて、管理組合を立ち上げていくというのをやってきたわけですが、なかなかマンションの中で頑張ってくれる人が見つからない場合もあります。そういった場合は、そこに入り込んでいって立て直しをする、あるいはもう解体した方がいいというようなところに少し入り込んでいくようなスキーム、これは個人の財産権とのバランスもありますが、こういったことも考えていく

必要があるのではないかと考えています。

5 点目に、長寿命化についてです。これはなかなか建替えもできない、解体したら住むところがなくなるということで、長寿命化は大事だということは 32 ページのあたりでも書いていただいているところだと思います。従来は長持ちさせましょうということで、築 40 年、50 年を目指していたかもしれませんが、実態としては 80 年、100 年もたせていきましようという大きな流れが変わってきた中で、長期に物事を考えていくという体制をより強化していくべきではないかと思っています。そういう意味では修繕を繰り返していく、あるいはいつかは建て替えるかもしれないというようなことをもっと長い目で、トータルで考えていき、管理組合を伴走していくような人材の育成も必要ではないかと思っています。横浜市では、他市に先駆けまして、マンション未来プランナー制度ということで、従来修繕をする人は修繕、建替えをアドバイスする人は建替えをアドバイスしていたのですが、もっと総合的にトータルをサポートしていけるような人たちも育てていこうとしていますので、こういう形で総合的な人材の育成。それから、長寿命化に関しましては、マンションの履歴情報をしっかりストックしていくことに対しても、強化していく必要があるのではないかと考えています。

最後に、災害対策です。予防体制の強化は見えますが、災害復興に対して強化していくことも大事だと思います。そのときにオール東京ではなく、各地域ごとに関係者、専門家が力を合わせていくようなネットワークづくりが非常に重要になってくるのは過去の災害から経験しておりますので、ぜひ日常的な相談体制と併せて、地域ごと、東京の中の地域ごとにきめ細かく分けて、それぞれ課題がございますので、そういった意味の地域のネットワーク化、マンション管理関係者のネットワーク化ということもより強化していく必要があるのではないかと考えています。

以上です。

○大月部会長

非常に広範にわたるご指摘、ありがとうございました。

ほかの委員の皆さん、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

ありがとうございます。今、齊藤先生からも多岐にわたるお話がありまして、その中で地域性というお話があったのですが、私からもう 1 点、規模別という観点が大事ということを加えさせていただきたいと思いました。

23 区内の住宅政策審議会に数件、参加した経験の中で、小規模の分譲マンションがかなり多いというのが分かっています。例えば 50 戸以下あるいは 30 戸以下のマンションも相当数あります。そちらの管理状況を見ますと、自主管理のものが結構多かったりとか、今

は管理会社に委託できているのですけれども、どうしても金銭的に大きな金額で契約ができないので、管理人の人手不足という中で、大規模なマンションに比べて、今後、管理を継続していくのが難しくなる可能性があると感じています。先ほど超高層マンションの管理についてかなり丁寧に検討されていましたが、小規模のマンションの方も、今後どう管理していくのか、あるいは修繕、建替えみたいな話のときも、規模が小さくて、意思決定はしやすいかもしれませんが、請け負ってもらえるような企業側のパートナーがしっかり見つかるのが苦戦する可能性がどうしてもあるので、その辺り丁寧に見る必要があると思っています。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。

小林委員、よろしくお願いいたします。

○小林委員

ありがとうございます。今、お二人の先生からマンションの課題、対策、いろいろとご指摘がありました。マンションの抱える課題はいずれもとても大事だと思うのですけれども、行政の施策という観点からすると恐らく2つのことが現時点で大きなポイントかなと思っています。1つが、個々のマンションの長寿命化をいかに図っていくかということ。2番目が、管理適正化に向けた区市との連携ということではないかと思っています。

まず、長寿命化について申し上げますと、私は法制審議会にも参加させていただいたのですが、現時点で可能な建替えの要件緩和あるいはそれ以外の再生のための手法の新設ということも行えたと考えておりますけれども、それだけで建替えなどの再生が進むとは考えない方がいいだろうと思っています。だとすると、再生が進みやすくするような事業面での工夫を行うことが1つあるわけです。そして何といたっても、当面は長寿命化を強力に進めることが重要になってくるだろうと考えております。

資料の43ページに、高耐久材料や工法による改修の調査ということを書いています。これは恐らく当センターの総合研究所長が発言した内容だと思うのですけれども、今、管理会社とか大規模修繕工事の施工会社の間で、大規模修繕工事の周期を長期化できないか、それによって超長期で見たトータルの費用を安くできないかというチャレンジが、いろいろと行われています。これを実現するためには、より長期間劣化に耐える塗料とか部材を使うなどの工夫が必要となるわけであります。その分、もちろん1回の費用は高めになるわけですが、それで周期を長くすることができれば、何回も大規模修繕を行っていくうちに、工事の回数を1回減らすことができると。こういう効果があります。

そのための具体的な取組、どういうふうにしていけばいいか。特に技術的な問題については、素人さんの集まりである管理組合の方にどうやって分かりやすく資料提供できるだ

ろうかということで、実は私どもとしては昨年度から調査を行っておりまして、今年度中にはまとめて、私どものホームページで具体的な取組方法についてまとめたものを資料提供したいと思っています。管理組合の皆さんも、とにかく目の前の工事がとにかく安くできればいいという発想で対応しがちであるわけですが、そういう姿勢ではなくて、長い目で見た視点を持ってもらえるような啓発、情報提供も必要だろうと思っています。

もう1つ言いますと、建築なり建築学の世界では、私が見るところでは、新築、特にデザインの面に脚光がどうしても当たりがちですが、それとは別に、既存の建物の維持管理とか改修のノウハウは独特の世界、独特の学問体系をなしていると思います。対象とか手法とか、観点が違う気がいたしております。もう少しこの分野にてこ入れしていくようなことが必要ではないかと。特に国とか東京都のような大きな自治体に取り組んでいただくには、ふさわしい分野ではないかという感じを持っております。

それから、2点目の区市との連携であります。マンションの問題も地域、地域で違いますし、結局、個別のマンションの問題になってきますので、地域、地域でしっかりと対応していくことが求められるわけです。前々回申し上げましたが、区とか市の姿勢は、熱心なところはとても熱心ですが、そうでないところとの温度差が非常にあるなというように感じております。熱心でない自治体にも、最低限まずは管内の、マンションの実態調査から始めていただく。それがマンションの管理不全対策や再生対策を進めていくに当たってのスタートラインになりますので、そういうふうに都の方でもご指導いただくことが大事ではないかと感じております。

資料の41ページに、「行政代執行になれば事務負担が極めて膨大になるので、代執行に至る前段階でいかに食い止めるかに最大限注力している」という意見が、ある近畿の県から出されたということが記載されています。これも実は私どもで行った意見交換会で出た意見ですが、まさにこのとおりで、各区市はなかなかここまで視野に入っていないかもしれないですが、ここまで念頭に置いて今から取組を進めていただく必要があるだろうと思っています。当センターとしても、自治体との連携ということについては当面の重要事項として、取組を進めているところであります。

そのほか、幾つか追加して申し上げますと、40ページに新築の管理計画認定のことが書いてあります。個別のマンションの管理を適正化するためには、分譲時という「はじめが肝心」ですので、デベロッパーに認定取得を事実上義務付けるような方策が自治体レベルで講じられないかというのは、強く感じるところであります。

また、ご参考ですが、42ページに標準管理契約の英訳版のことが書かれております。これは実はこの4月に完成しております、私どものホームページに先月から掲載しておりますので、ご参考にしていただければと思っています。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。

続きまして秋草委員、よろしくお願いいたします。

○秋草専門委員

不動産流通経営協会の秋草と申します。よろしくお願いいたします。私は情報の見える化というところを現場の状況も踏まえご説明いたします。

35 ページのご意見と重なりますが実態としては、マンションの管理計画認定適正評価制度というところは、我々既存中古住宅の仲介、流通の会員さんが多い団体としてはとても重要だと思っております。

15 ページのマンション管理業協会さんの管理適正評価制度もございますけれども、こちらが広く普及してきまして、売買の様々なサイトにも流通会社さんによってはこのマンションは三つ星、四つ星ですというのが掲載されています。これは個人の、一般の売り主さん、買い主さんが、このマンションの適正な価格、適正な評価水準はどのようなのだろうかというのは、技術的なところはなかなか分かりにくい、難しいけれどもこういう評価星のマンションですよということが分かれば、売り主さんの価格も非常に納得感がある、買い主さんもこれはいい物件だ、少し高いけどやむを得ないというような、流通をサポートする面では非常にありがたい制度かなと思っております。先ほど齊藤先生から、いろいろな評価制度があるので、それを統一化するというのは我々も大賛成というところがまず1点目でございます。

この評価制度の見える化というところは、間接的にマンション管理水準の向上にもつながります。私ごとではございますが、こちらの棒グラフにありました多摩地区の赤い枠のエリアのマンションに住んでいます。築20数年経っておりまして、まだ評価制度が適用されていない物件ですが管理組合の理事の提案で、こういう制度があるので取りに行こうではないかということになり、管理会社の方といろいろお話をして、まだ申請前の事前調査の段階ですが、今の水準だと3つ星ぐらいかなと。しかし、こういう点を改善すれば4つになる、5つになれるとシミュレーションをしています。その中で一番の課題は修繕積立金が不足している点にあるということがわかりました。

修繕積立金を値上げするとすると、私の住まいは200戸規模のマンションなので非常に反対意見も多いですがこの位の水準まで修繕積立金を確保できれば星が増えますよ、そうすると資産価値が向上しますよということが非常に分かりやすくなります。そのようにマンションの管理という面でもプラスに働く、見える化すること、そういう効果も大きいと思うので、どんどん制度を利用するマンションを増やしていただきたいと思いますと考えております。

以上でございます。

○大月部会長

ありがとうございます。

続きまして松本委員、よろしくお願いいたします。

○松本委員

都立大学の松本です。ありがとうございます。

先ほどの齊藤先生と藤井先生のお話とほとんどかぶってしまうのですが、東京都のマンションといっても、エリアによってかなり特性が違うということがあると思います。多摩ニュータウンとか、多摩とかのエリアは団地系の大規模なものがありますが、先ほど藤井先生がおっしゃったように、世田谷とか渋谷とか大田区とか、非常に小規模なマンションが多くて、小規模も例えば 10 軒とか 20 軒以下みたいなところだと、とにかく人材もいない。いわゆる大規模なところであれば、誰か専門的な方がいたり、そういう情報を取ってきやすいのですが、小規模なところはそういったこと自体もかなり難しい。さらに、高経年のものだと思います。いわゆる等価交換で、もともとの所有者の方が例えば 20 戸のうち 10 戸ぐらい持っていたり、実際はその方が管理していたりする。だけど、そういうところが、もともとのオーナーさんが高齢化して、今までは良好に管理していた、標準的な管理ではないけれども割ときちんと管理していたものが、高齢化によって変わってくるということが、何件かヒアリングした中でも見えていまして、恐らくこういったケースは、特に小規模高経年のマンションの場合は非常に多いと思います。先ほど居住支援のところでアドバイザーが必要だというように、特に小規模とか高経年のマンションに関しては専門家の力が必要で、少し積極的に働きかけていかないと、どうやっていいかわからないというお声もヒアリングの中で結構聞いております。そういった所でまずはポストを、取りあえず理事長さんのところで、毎回代わってもいいから管理組合ポストをつくっていただくとか、何かそういったことから始めてもいい。なので、先ほどの資料のところで、ぜひ高経年とか規模別みたいなことが少し見える化できるようなものをお示しいただくと、議論の精度が高くなると思っております。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。ほかにご意見等。

古川委員、よろしくお願いいたします。

○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。本日は弊会のマンション管理適正評価制度を様々ご紹介いただきまして、誠にありがとうございます。申し上げたいのはその点ではなく、29 ページの問題意識で、藤井先生や松本先生がおっしゃった費用負担の件でございます。もうお話が出ていますとおり、今、社会的に物価高、それから人手不足による人件

費の高騰が、マンション管理の現場にかなり大きな影響を与えているという状況です。そういう意味では、具体的に言いますと、マンションの管理に携わる人材としては管理人であるとか、清掃人とか、様々な人が関わっていますので、人件費高騰というのがものすごく関わってきているという現状をぜひとも共有できればありがたいと思いました。

一方、3月27日に国が「住生活基本計画（全国計画）」をつくられて、それを見ていますと、1つのテーマとして、「過度な負担なく希望する住生活を実現」ということが出ています。この過度な負担なくというのはとても大事な話だと思っておりまして、「希望する」ということですので、これから政策を考えていただくに当たりまして、なるべく希望がかなえられるといいですか、選択肢を妨げないといいですか、いろいろな工夫の余地があるような政策をぜひとも目指してお取り組みいただきますと大変ありがたいと思いました。発言させていただきました。よろしくお願いします。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。

次、井上委員、お願いいたします。

○井上委員

説明ありがとうございました。この分野は専門ではないので、マンションに住んでいる当事者として感想を述べます。

まず、分譲マンションですが、建替え費用として坪300万円を超えていると書かれています。平米100万円です。80平米の住戸ですと、8,000万円ですね？修繕積立金などは、共用部の費用に充当されるのでしょから、「あなたの住んでいるマンションを建て替えると、あなたの住戸だといくらかかる」ということを知ることがまず大事だと思います。そのような費用はとても捻出できない、建て替えられないとなったときに、適切な維持管理のもと長く使う方法でしか、不動産という財産を守れないことになります。このことを知ることが最初ではないかと思いました。次に、築年数についてです。現在、1999年竣工のマンションに住んでいます。これとは別に、1991年竣工のリゾートマンションを所有しているのですが、その10年間ぐらいで断熱性能に随分と差があり、住み心地が違うことを実感しています。私の個人的体験にしかすぎませんが、普遍的なことであるなら、そういったことを周知することも大事かなと思って聞いていました。

2つ目が、賃貸マンションです。居住支援でも話題になるのですが、家主が高齢化して、自主管理がしんどくなって、物件管理を管理会社に委託する。どこかのタイミングで建替えになるわけですが、建築費が高騰していることもあり賃料が跳ね上がる、居住者像は大きく変わらざるをえない。結果、低所得な人たちの住む場所が失われていくことも改めて思い、つながっている問題であることを理解しました。

○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。

田島委員、お願いいたします。

○田島委員

ありがとうございます。すごく論点がたくさんあると思うので、私からは23ページのマンション再生まちづくり制度、つまり既存の一管理組合のものをそれだけで建て替えるのではなくて、周りを巻き込んでというこれが、細かい設定はともかくとして、今後すごく必要になってくるのだろうと考えております。

ここは本当にあれなのですけれども、既存の住んでいる方と一緒にということで合意形成が難しいということはもちろんそうであろうということと、あとは別のところでもグリーンインフラであるとか、公共の空地であるとか、そういう機能はマンションが増えたから足りなくなっているみたいなご意見も出てきたかと思います。区の施設であったり、地域のための施設というものを、マンションを建て替えるとかそういうところにどう取り込んでいくかということを真剣に議論するべきで、つまり区分所有者なのか、どういう入り方になるのかはともかくとして、地域が必要としている機能を空地部分であるオープンスペースとしてであったり、あるいは公民館というか、地域施設機能であったりとか、学童保育であったりとか、そういうものとの共存で、公費が出せるところと併せて解決していくという方法を検討すべき時期なのではないかということを感じ、意見として、一言述べさせていただきたいと思います。

○大月部会長

ありがとうございました。

先に三ッ石委員、よろしくお願いいたします。

○三ッ石委員

マンションの分譲、特に小さい、あまり大規模ではないものに関して言うと、皆さんご存じのように大規模修繕の修繕積立金が、分譲時に非常に安く設定されている。これは合意形成で、60世帯ぐらいあるときに、何年か経って上げようとしたときに、応じられる人、応じられない人がいるので、ものすごく低いレベルでやっている。そうすると、10数年後に大規模修繕やるときに一時金を集める。また、これが集まらないので、年数がちょっと延びるみたいなことがあるのですね。ですから、先ほどから出ているので言えば、この手のマンションは十数年経ったら、修繕計画とつけているのですけれども、そもそも新築分譲時に10年後でやるところもあれば、13年後でやるところもありますが、そこに一体幾らかかるか、その次の大規模修繕に幾らかかるかというのを、中古で買ったときにはある程度出ていて、それは理解して皆さん買っているのですけれども、新築分譲で買ったとき

にそもそも初年度から絶対足りない金額、都内で月 8,000 円ということはありません。それでも、分譲時はそれでやる。管理費はちょっと高めに取る。管理費はそのままだけれども、修繕積立金だけ上げていかざるを得ない。これを是正するには、もともと売る段階で適正な 10 数年後の修繕にかかる費用、あと途中は塗装や何かの間に入ってきたり、設備塗装の費用も高いですから、そういった費用をきちんと新築分譲時に積算して、明示して、適正な修繕積立金をまず初回から取っていく。そうすると、それに応じてこのぐらいで上げていくとか、上げていかないということが分かると買えるのですが、間違っ買ってしまった人たちは、世帯数が少ないと、20 年経ってないもので修繕積立金を 6 万円ぐらい払っている人がいるのです。そうすると、ご存じのように次に中古で売ろうとしても、皆さん平米数があつてちょっと買えない。大規模修繕のタームもすごく長くせざるを得なくて、ちょっと汚れて汚いみたいな状況があるので、新築分譲時にある程度の金額の目安をきちんと立てて、修繕積立金を設定させるということもしていただきたいということです。

○大月部会長

ありがとうございました。

続きまして荻野委員、よろしくお願いいたします。

○荻野専門委員

私からは「東京とどまるマンション」についてですが、4 つほどに分けてお話をさせていただきます。

まず、こちらの資料の 25、26 ページになるのですが、分譲マンションにおいてはとどまるマンションの登録数は結構増えてきております。賃貸も決して増えてないわけではないですが、まだ十分な数とまで言えるほどではないわけです。令和 6 年で 7,000 戸、令和 7 年で 2,000 戸、令和 8 年 3 月末時点で 1 万 2,000 戸という数です。これはなぜかということは、皆さん、大体ご想像はつくと思いますけれども、賃貸住宅管理業者で建物管理を受けるときに、防災についてまでのことを業務の中に入れていることはほとんどないというのがまず 1 つ。それと、分譲マンションと違って、建物内に管理会社とか管理者がいるという建物はほとんどない。小規模のことが多い。それから、防災訓練等を行うといったときに、小規模の建物であると、防災訓練をその建物内でやることはほとんどなく、また地域等の防災訓練に参加するかというと、町内会との連携はほとんどないので、町内会からも、賃貸住宅の居住者というのは町内会員としてほぼ認識されていないという状況があります。

3 つ目です。ただ、それが、今かなり変わってきております。というのは、まず賃貸住宅管理業法の見直し、検討の中で、業務の中に地域貢献というのを入れましょうという話になっています。地域貢献の中にこの防災関係も含まれるということで、賃貸管理業者も

防災に関して意識をしていく、業務として入れていくということに今後なっていくのではないかと考えています。それで進むのではないかと。

それから、入居者の変化です。ここは非常に重要だと思っています。今まで賃貸住宅の居住者は短期間の入居ということで、地域の一員としてあまりみなされていなかったのですが、ご存じのとおり、賃貸住宅にも高齢の方がどんどん住むとか高齢化してきている。その方たちというのは長期化するのですね。言うなれば、終の住みかとしてそこにお住まいになっている。そうすると、地域の中で孤立してしまうということは、災害時に非常に不安なわけですから、その方たちに向けて防災訓練は必要だろうと。

ただ、4つ目ですけれども、どうやって賃貸住宅における「とどまるマンション」を増やしていくかということ、問題としては町内会との連携がすごく重要になりまして、町内会と不動産管理会社が連携する。そこをサポートする仕組みとして、居住支援法人といったところにサポート役として担ってもらうという仕組みが取れると、もちろん居住支援法人も業務として担わないと継続できませんので、継続できるような支援を、「東京とどまるマンション」の支援の中にひとつ入れてもらうことをご検討いただくといいのではないかと考えています。

また、「東京とどまるマンション」を業界として進める1つの案として出ているのが、賃貸のポータルサイトです。こういったところに「東京とどまるマンション」の認定を受けているという表示をすることによって、その物件の評価が高まるのではないかと。そういったことをもって、賃貸住宅のとどまるマンションの普及を推進できればいいかなと思います。ぜひ町内会と賃貸住宅管理業者の中に居住支援法人を入れるという形をご検討いただければありがたいと思います。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

中西委員、よろしくお願いいたします。

○中西専門委員

高経年マンションには結構よくあるパターンですけれども、住戸専有部については区分所有者がそれぞれリフォームしたりリノベーションしたりされていて、共用部分に関しては、管理組合で修繕等をされているというケースがあります。できれば両者一体となってやる方法がないかを、私どもの中で検討しています。パイプシャフトが住戸専有部分に通っていて、それを3本から1本に束ねて、空いたスペースに防災備品をつける棚をつくりたいというマンションがあるのですけれども、工事をする際に補償金を各住戸に払うことになったりということもありまして、それで難儀されているという状況があるので、もう少し一体的なやり方ができないかということの中では検討しています。

○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。

最後に私から2点だけご説明したいと思います。6ページに、今、管理がよく行き届いていないようなマンションのあぶり出しを届出制度でやっているということですが、届出率96.5%は大変すばらしいのですけれども、3.5%が実は非常に課題だと思っております。多分300棟ぐらいですかね。それについて、何が課題で届出していないのかというのは本当に一個一個調べてみて、分析する必要があるだろうと。その次は、下の円グラフに描いてある5%から10%ぐらいの間の各種の課題を抱えているマンションは、一体何がネックでこの課題になっているのかという分析を、ぜひともマンション管理士の皆さんとか専門家の皆さんと一緒にそのこの解明に取り組むような調査分析の実施があつて初めて、漠然とした対策ではなく、誰がどういうふうに幾らぐらいの予算で介入すれば、この課題はどう解決できるのかという筋道を、もうちょっと技術的に詰めていかれたらいいのではないかと思います。

あともう1点に関しては、いわゆる一団地認定によってできたマンションというのは東京都内にもあるのではないかと思います。URの職員さんに話を聞くと、URがかつて分譲した分譲マンションで一団地認定がかかっている、結局そのために修繕は頑張っているのだけれども、周りがどんどん建て替わって、ここだけ置いてきぼりになって昭和30年代のままだとか、そういうのをよく聞きます。その社会的な課題、老朽化、高齢化というものもかなり残されたまま、ほったらかしになっているという状況にあつて、これは国でも議論になったところですが、都においても、そういった見捨てられた一団地認定マンションの解除の仕方を技術的に詰めていくことは非常に重要かと思っております。それはそこに住んでいらっしゃる方だけの問題ではなくて、周りの都市計画的な重要な課題にもなるかと思しますので、ぜひその観点も入れて今後議論していただければと思っております。

私からは以上でございますが、ほかによろしいでしょうか。

それでは、この「マンション」の話題はここで終わりにしたいと思います。本日は様々な有益なご意見を多数頂きまして、誠にありがとうございます。本企画部会後、もしさらにお気づきの点などがあれば、事務局にメール等でお送りいただければと思います。

最後に、今後の審議会予定について、事務局からご説明をお願いいたします。

○橋本計画調整担当課長

計画調整担当課長の橋本でございます。資料4をご覧ください。「今後の進め方について」でございます。

本日の企画部会では、論点に係る議論としまして、「住宅セーフティネット」と「マンション」についてご審議いただきました。次回の企画部会は6月下旬を予定しております。

審議内容ですが、「住宅セーフティネット」、本日のご議論を踏まえて、(案)の取れた形で、ご意見のまとめをご提示できればと考えております。「マンション」につきましても、本日のご意見等を踏まえて資料を整理いたします。引き続きご審議いただければと思っております。また、「その他論点」といたしまして、昨年 11 月の審議会の際に、事務局から提示させていただいた主な論点のうち、「住宅・住宅市街地の質の向上」や「安全な居住の確保」など、これまで企画部会で取り上げていない論点についてもご審議いただければと考えております。その後、7 月下旬の企画部会では、主に次の審議会の中間報告に向けて、審議状況のまとめなどをご議論いただければと考えております。

説明は以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。次回、6 月のこの企画部会は、昨年 11 月にありました審議会事務局から提示されました主な論点のうち、「住宅・住宅市街地の質の向上」、それから「安全な居住の確保」など、これまでの企画部会では取り上げていない、その他の論点について議論をするということでございます。また、本日議論いただきました「マンション」につきましても、様々なご意見を頂きましたので、事務局で取りまとめていただいて、次回引き続き議論したいと思います。なお、「住宅セーフティネット」につきましては、本日の議論を踏まえて、次回、(案)を取った形でご意見のまとめとして提示していただければ、事務局で準備を進めていただければと思います。

それでは、本日の審議をこれで終了としまして、進行を事務局にお戻しいたします。

○高瀬企画経理課長

大月部会長、進行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、お忙しい中ご出席いただき、ありがとうございました。

以上をもちまして本日の企画部会を閉会いたします。本日は誠にありがとうございました。

午前 11 時 52 分 閉会