

※青字は、第1回審議会における委員ご意見の概要を示しており、各論点への振り分けは事務局の整理による
 ※「ご意見の概要」中、〈 〉は、同意見を他の論点でも記載しているページを示す

1. 東京都住宅政策審議会企画部会における意見のまとめ

【最近の住生活を取り巻く環境の変化】

令和8年度第1回審議会における委員ご意見の概要

- マンションなどの住宅価格高騰への対応について、都としてより強い対応が必要。他都市の取組なども参考に、税制を含めた幅広い選択肢を引き続き検討していくことが必要。
- 住宅価格高騰への対応の方向性が既存住宅の活用におさまっているのは、都民ニーズと乖離がある印象。既存住宅は多くが賃貸用の住宅ということもあり、都民の住生活のニーズに対応しきれないのではないか。
- 投資と投機を厳密に区別することは難しいが、短期転売や長期空き家などの客観的な指標に着目し、実態を継続的に把握しながら、都が実施・誘導する再開発では販売条件を設定する、必要な税制措置を国に求める等、段階的な転売規制を検討すべき。
- 住宅価格や家賃高騰の要因の一つとして、規制緩和による再開発の増大がある。無秩序な再開発に対しては問題提起が必要であり、規制緩和ではなく規制強化が必要。
- 新たな制度の在り方の検討に当たっては、長期間放置された空き家に対して課税を強化するスペインの空き家税など、海外の仕組みも参考になる。
- 国土交通省が投機的取引抑制のための税制改正を要望するなど、住宅投機の規制は国民的一致点になっていると思われるので、踏み込んだ提案がなされるとよい。
- 短期転売が増加しているが、売却益を得ようと売却を繰り返し行うことは宅建業法上の業に当たる場合があるので免許が必要ということ、都から注意喚起するだけでも状況は変わるのではないか。

令和8年度第1回審議会における委員ご意見の概要

- 住宅価格高騰の影響で、首都圏では60㎡未満の新築戸建住宅が増加している。居住面積の縮小が子育てや暮らしに与える影響について、今後の住宅施策の中で検討する必要がある。
- 不動産分析等を行う上で、平均値を使った議論と中央値を使った議論は全く異なる。平均値は極端に高い価格に影響されるが、中央値は全体のちょうど真ん中あたりの価格や家賃を示すので、中央値を把握しながら議論することも必要。
- 売出価格と実際の取引価格には乖離が生じる場合もあり、その状況を放置することで強気な価格設定をする人が現れ、長期空き家化や市場価格を押し上げる要因となり得る。中央値を公的に示すことで、過度に高い価格設定の抑制につなげられる可能性がある。
- アフォーダブル住宅の供給に当たって、都営住宅の創出用地の活用を進めていくべき。都民が実感できる規模感が重要であり、都有地という資産をしっかりと把握し、都民のニーズに対応できる量を供給していくことが重要。
- アフォーダブル住宅は、今後相続が多く発生するような、高齢化し衰退化しているエリアに、若い世代が入って世代交代の好循環を生み出すための起爆剤として活用すべきであり、戦略的なゾーニングやエリアの特定等都市政策との連携が重要。
- 住宅価格や家賃をどう抑制するかという視点で、アフォーダブル住宅の拡充や、家賃助成など住宅コストを軽減する対策について検討すべき。家賃上昇が続く場合には、家賃補助など直接的な支援策についても議論が必要。

令和8年度第1回審議会における委員ご意見の概要

- 不動産価格の高騰とそれに伴う賃料高騰が直近の問題であり、不動産価格は需給バランスで決まるため、供給の拡大や、中古不動産の活用が必要。中古不動産の活用を進めるためには、相続登記や家財処理の支援が重要。
- 海外都市では公営住宅の建設が焦点になっている。都が率先して公営住宅の建設に取り組むとともに、海外の事例も参考に政策家賃の考え方を採用し、家賃補助や家賃規制に取り組んで家賃高騰に挑んでほしい。
- 住宅価格や家賃が上昇する中で、「住む人のための住宅」増やすという視点が必要。住宅が箱として流通・利活用されるだけでなく、「住む人のための住宅」が適切に供給・流通・利活用されるという視点を入れるべき。
- 外国人の所有する不動産について、所有者が海外で亡くなった場合に、相続の手続き等を外国の法律で行うのか、日本の法律で行うのかという問題が生じる。国際色が豊かになる中で、そういった議論も必要。
- 非居住者の所有による空き家や空室の増加により、マンション管理上の問題や都市の空洞化等の問題が発生する。東京都全体の成長阻害や、災害対応力やコミュニティの維持・活性化にも影響するため、長期的な視点での前向きな施策検討をするべき。

【既存住宅流通・空き家対策】

令和8年度第1回審議会における委員ご意見の概要

- 長期不在等の空き家について、区市町村と連携して管理不全空家等の発生を防ぎ、リフォームや改修を進めるべき。アフォードブル住宅や、若者・子育て世帯向け住宅として活用することで、新たな住宅供給につながる。
- マンションの買取短期再販事業が広がっているが、それなりの立地で築10年程度のマンションを短期で再販すると、価格上昇を招く可能性があるため、買取再販事業の支援を位置付ける場合には条件整備が必要。
- 既存住宅を選ぶ際に見るべきポイントを理解することで、住宅選択の幅が広がる。空き家の増加が問題になっている一方で、住宅価格が上昇しているというアンバランスな状況の中で、使えるものを使っていくためには、住み手の教育、主体性の育成が重要

【子育て支援】

令和8年度第1回審議会における委員ご意見の概要

- 東京こどもすくすく住宅の整備が進んでいるが、必ずしも子育て世帯が居住しているとは限らない状況があるので、実際に子育て環境の向上につながっているかを、入居実態を把握の上、検証・公表してほしい。
- 育児や介護の場面で、祖父母と親が近居できることは大きなサポートとなるため、東京都住宅供給公社の「近居であんしん登録制度」の維持または拡充をしてほしい。

令和8年度第1回審議会における委員ご意見の概要

- 都営住宅の年間建替目標戸数の確実な達成や、国への財源措置の要求など、セーフティネット機能の充実を大きな政策目標として明記してほしい。
- 都営住宅は、23区内は高倍率で入居困難な状況があるため、公社住宅を含めた住宅セーフティネット機能の強化が求められる。
- 都営住宅において、応募がない住戸の目的外使用は、本来目的である随時募集等を実施した上で適切に行うことが必要。
- 都営住宅の空き住戸については、発生要因を丁寧に分析するとともに、居住支援法人との連携による居住サポート住宅として活用するなど、目的外使用を含め柔軟に活用することも重要。
- 所得がわずかに増えたことで家賃負担が大きく増えないよう、社会経済情勢に応じて都営住宅の家賃基準を柔軟に見直せる制度設計を検討すべき。
- 住宅供給における公的な性格をもっと強めなければ、多くの人々がアフォードブルな住宅の供給から排除されてしまう。都営住宅の新規建設を再開し、入居要件を見直して多様な世代が入居できるようにすべきであり、次期住宅マスタープランでは、公営住宅の供給目標量を大幅に引き上げてほしい。
- 都営住宅の居住者や自治会の高齢化を踏まえ、負担軽減を図るため、共用部の管理については本来大家である東京都がより主体的な役割を果たす方向で具体化すべき。
- 大規模災害時にも可能な限り住み慣れた団地で生活を継続できるよう、「とどまる都営団地」とも言うべき仕組みを創設し、都営住宅の防災力を高める必要がある。＜p8＞

令和8年度第1回審議会における委員ご意見の概要

- 気候変動を踏まえ、都営住宅の断熱性能向上や通風確保は、居住者の健康・生命を守る観点から重要。
- 長期活用する都営住宅の既存住戸において、暑さ対策に加え防音性能向上による騒音トラブルの予防など、安心して暮らし続けられる住環境の改善が必要。長寿命化に当たっては、居住性能の維持・向上も一体で考えることが重要。
- 老朽化により都営住宅団地の印象が悪化し、周辺地域から心理的、空間的に切り離されることは、団地及び居住者の孤立につながるため、ストックを長く使うためには外観や共用部についても適切な維持・更新を図ることが必要。
- 都営住宅では高齢化・単身化が進む中、多様な世代や世帯が共生するコミュニティを形成することが重要。団地外の住民との接点を生み出す上で、店舗の配置や通り抜けできる動線の確保、集会室を交流の場や夏季の涼み処として地域に開放することなどが有効。
- 都営住宅の入居者の孤立防止のため、立ち寄り所など身近な場所に相談機能を設けることが重要。その際、住宅と福祉の関係者が連携し、状況を適切に把握した上で、必要な支援へのつながりやアウトリーチを行う仕組みの整備が必要。
- 障害者の住まいの視点が十分ではない。東京ささエール住宅の整備は目標達成に向けて十分ではなく、障害者グループホームの整備も土地や建物価格の高騰によって困難さを増している状況。
- 福祉部局と連携して空き家の利活用を積極的に進めることで、障害者、高齢者、若者、子育て世帯などを支える住宅セーフティネットの拡充をお願いしたい。
- 元気なうちに自らの意思で住み替えることは重要であるが、高齢で生活が困難になっても古い自宅に住み続けている方も多くいる。そういった方々が安心して住み替えられる環境の整備についても検討してほしい。

【マンション】

令和8年度第1回審議会における委員ご意見の概要

- 首都圏の建物は耐震化や免震化が進んでいるが、例えばタワーマンションの下の土地が断層で真っ二つになったり、地面が隆起したりした場合の対策等はできていないので、幅広い視点で対策をしていくことが必要。＜p8＞
- 今後、築40年以上の高経年マンションが急増する中、修繕積立金だけでなく将来の解体費用を確保する取組が始まっている。法改正により、建物の取り壊しや敷地売却の要件が緩和されており、こうした制度も適切に活用し、老朽マンションの再生を進めることが必要。
- 2030年に人口のピークを迎えることを踏まえ、タワーマンションの建設においては、中長期的な人口需要を見据えた一定の規制が必要。
- マンション設置者による中長期的な管理や解体までを見据えた責任体制の制度化、解体費用不足による管理不全を防ぐための長期的な計画作成が重要。また、建替え後の所有者の負担軽減策についても検討が必要。

【住宅まちづくり】

令和8年度第1回審議会における委員ご意見の概要

- 世界の主要都市では気候変動に対応するため、緑化やグリーンインフラの整備を進めている。都民の安全・安心な住環境を守るため、住宅政策と都市計画、気候変動対策を一体的に進め、持続可能なまちづくりに取り組むことが重要。＜p9＞
- まちづくりとの連携について、まちづくりの中でも地域公共交通、立地適正化計画、インフラ更新、事業承継、DX等こういった分野での連携が重要かを明記すべき。具体的に記載することで、他部局との連携の契機にもなる。

令和8年度第1回審議会における委員ご意見の概要

- 大規模災害時にも可能な限り住み慣れた団地で生活を継続できるよう、「とどまる都営団地」とも言うべき仕組みを創設し、都営住宅の防災力を高める必要がある。＜p5＞
- 首都圏の建物は耐震化や免震化が進んでいるが、例えばタワーマンションの下土地が断層で真っ二つになったり、地面が隆起したりした場合の対策等はできていないので、幅広い視点で対策をしていくことが必要。＜p7＞
- 豪雨災害の激甚化・頻発化を踏まえ、水害ハザードマップだけでなく内水ハザードマップの周知を進め、短期間豪雨による市街地浸水リスクへの対応を強化することが必要。
- 災害発生後に考えるのではなく、平時・災害時・復興時の3つの時点をシームレスに捉える「事前復興」の考え方が重要。
- 防災において、まちづくりやインフラなど様々な部局との連携が重要であり、その中で、建築単体として何をすべきなのか等、各部局の役割分担を総合的に考えることも重要。
- どこまで災害リスクを軽減し、どこから受容するのかという観点が重要。リスク軽減のために再開発をする、昔からの住環境を守るためにリスクを受容するなど、他の利害との比較考量・重み付けで考えていくことが重要。

【ゼロエミッション】

令和8年度第1回審議会における委員ご意見の概要

- 世界の主要都市では気候変動に対応するため、緑化やグリーンインフラの整備を進めている。都民の安全・安心な住環境を守るため、住宅政策と都市計画、気候変動対策を一体的に進め、持続可能なまちづくりに取り組むことが重要。 <p7>
- 住宅の断熱化は省エネだけでなく、人命・健康を守るために極めて有効。デンマークのニョードルム・ケアのような高断熱の住宅の新築・改築推進等、環境性能の高い住宅が増えるよう都としてさらなる後押しをしてほしい。
- 屋根や日照、断熱性能等に応じた設備導入等により、住宅全体の省エネ・脱炭素・防災力を高めることが重要。太陽光発電設備に適した住宅はさらに導入を重点化し、設置に制約のある住宅では断熱改修や高効率設備の設置を重点化するなど、住宅ごとの最適解を選択する考え方を住宅マスタープランに位置付けてほしい。

【A I ・ D X】

令和8年度第1回審議会における委員ご意見の概要

- A I やD Xの活用により、人手不足の解消や業務効率化、さらには経済の活性化にもつながるため、生産の面からのA I ・ D Xの観点も記載してほしい。
- 固定資産税課税情報や住民基本台帳、登記簿等他部署の所有データも活用し、住宅政策を検討することが重要。データ分析により非居住者の所有する住宅の数や分布等を把握し、その技術を都から全国に展開できるとよい。

2. 目指す2050年代の住生活の姿（案）について

【2050年代の住生活の姿の実現に向けて】

令和8年度第1回審議会における委員ご意見の概要

- 次期住宅マスタープランでは、10年後の東京の住まいの姿を明確にし、生活者の目線に立った具体的かつ大胆な政策目標を掲げてほしい。民間の力を生かしつつ、必要な分野では都がこれまで以上に役割を果たすことが重要。
- 若年世代の住まいについて、住宅価格や家賃が上昇する中、住まいを単に選べるだけでなく、負担可能な範囲で選べることを将来像に据える必要がある。目指す2050年代の姿に、「過度な経済的負担なく」という経済的負担軽減の視点を明確に位置付けてほしい。
- 2050年代を見据え、バックキャストで今後の住宅政策の方向性を定めるとしているが、昨今の、新築・中古住宅価格や家賃の高騰という住宅難にも目配りした記述・計画とする必要がある。
- 新築だけでなく中古マンション市場においても、住む人ではなく住まない買い手が増えており、「住まわれないモノ」への対応が必要。
- 環境を与えられるだけでなく、住み手自身が住まいを選び、ともに作り育てていくという主体性が重要。住み手が自分事として主体的に考えることができるよう育てていくことも、重要な住宅政策である。
- 住宅だけで捉えると解決できない問題があり、例えばマンションの建替えでは、高齢の居住者をどうするかという問題がある。まちづくり・都市計画との連携をはじめ、福祉等様々な政策と連携する視点が必要。
- 修繕や建替えの専門家、維持管理をサポートする人材等、本格的なストック時代に対応するための人材と業態が育っておらず、そういった人材は地域の市場特性に応じた対応が求められるため、地域での人材育成が重要。
- 住宅の需要や空き家の状態等は、都心、多摩エリア、さらに町村部など地域によって全く異なる状況である。今後、今まで以上に地域差が出てくるということを考えていく必要がある。