令和８年度第２回東京都住宅政策審議会（10月30日）における主なご意見の概要

参考資料12

※青字は、第２回審議会における委員ご意見（後日頂いたご意見を含む。）の概要を示しており、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

具体的な施策の方向

【戦略１　空き家の発生前段階から活用・次世代承継まで切れ目ない対策を強化し、循環型住宅市場を実現】

令和８年度第２回審議会における委員ご意見の概要

○ 既存ストックの活用に当たっては、相続空き家の所有者に対する相続登記の手続きや家財等の残置物処理への支援が重要であり、この２つを都が国に先駆けて進めていくことが大事。

○ 空き家予備軍が約100万戸存在する中、区市町村と連携し、空き家を子育て世帯、高齢者、就職氷河期世代等に対するセーフティネット住宅として活用していくため、リフォームへの助成などに都も積極的に関与してほしい。＜p6＞

○ 空き家の活用において、ひとり親家庭向けのグループホームなど、ひとり親家庭や多様な障害者等が安心して住まえる住宅を整備することが重要。＜p6＞

○ 管理不全への対応については、マンションに限らず戸建住宅についても強化していくことが必要であり、空き家の発生抑制にもつながり得る。

○ 共同住宅や戸建住宅が管理不全になると、近隣への迷惑や損害賠償等の民事責任が生じるほか、裁判所が選任した管理人による管理費用が所有者に求償される場合もある。こうした管理不全に伴う問題点をイラストや漫画等で見える化し、都民に周知することで、早期の管理や処分を促し、空き家の発生抑制につなげることが重要。

○ 所有者不明物件や管理不全物件への対応は区市町村によって差がある。所有者不明土地・建物管理命令の申立てに必要な公的書類の収集や、所有者調査などへの協力体制もまちまちであるため、各区市町村への周知を徹底してほしい。

○ インスペクションや住宅履歴情報により住宅の状態を見える化し、空き家を既存住宅市場での流通につなげることが重要であるが、既存制度が十分普及していない実態も踏まえ、安心Ｒ住宅の東京版など、東京のニーズに合った仕組みを検討してほしい。

令和８年度第２回審議会における委員ご意見の概要

○ 具体的な政策を検討するため、インスペクションや住宅履歴情報といったものだけでなく、住宅所有者情報や所有目的等を把握することが重要。区市町村と連携した情報把握について、施策レベルで検討してほしい。

○ 住宅価格の高騰は金利の問題だけではない。金利が上がり、住宅価格が下がったとしても、賃料の下落には時間を要するため、投機的取引の抑制をトーンダウンするべきではない。

○ 住宅価格や家賃の高騰への対策として、アフォーダブル住宅の供給のみだと点の政策になってしまうので、空き家等既存ストックを活用した政策も重要。

○ 住宅価格の高騰は、都民の住まいの確保に直結する重要な課題。投機的取引の抑制に向けては、国への働きかけにとどまらず、他都市の取組も参考に、税制を含め都として主体的に講じることのできる実効性のある対策を検討すべき。

○ 実需と投機を切り分けることは難しいが、住むための住宅を増やすことが、住宅価格の高騰対策として非常に重要であるため、こうした視点をビジョンの中に書き込んでほしい。

○ 実需に基づかない投機的取引の抑制に向けた対策の検討が必要であると答申に盛り込まれたことは重要。国や他自治体の動きも踏まえ、都として、今後より具体的で実効性のある対策に取り組むことが必要。

○ 住宅価格や家賃高騰の大きな要因の一つとなっている、際限のない規制緩和による再開発について、規制緩和ではなく規制強化が必要。超高層マンションなどの新規開発について、規制や誘導を検討するといった記述を復活させるなど、規制強化に取り組むべき。＜p7＞

○ 多くの都民が直面している市場家賃の高騰について、直接的な対策が求められる。公社住宅についても新規建設を再開し、所得に応じた家賃で供給することが必要。家賃補助や家賃規制に取り組むなど、都として積極的な役割を果たすべき。＜p6＞

令和８年度第２回審議会における委員ご意見の概要

○ 住宅価格や家賃が高騰する中、子育て世帯等の家賃負担を軽減することが重要。アフォーダブル住宅の供給に当たっては、市場家賃の６割程度という低廉な家賃水準の実現とともに、公社住宅や既存住宅ストックの活用など多様な手法により、供給拡大を求める。

○ 住宅価格や家賃の高騰が喫緊の課題という中で、アフォーダブル住宅の供給については、一定程度しっかりとした数値目標を立ててほしい。

○ 家賃が高騰し、若者や高齢者の住宅確保が困難になっている中で、誰もが安心してニーズに応じた住宅に住まえるよう、民間住宅市場の整備や重層的な住宅セーフティネットの構築など、都が住宅のニーズに具体的に応えていくことが重要。＜p6＞

○ 戦略２について、「子育て世帯・高齢者等」の「等」に包含される対象への記載が薄い。家賃が高騰する中で若者世代が東京で暮らす上での課題に触れるなど、より多くの都民を包含した表記となるよう検討してほしい。

○ 若者についてもニーズに応じた住まいの確保を目指す方向性が示されたが、何を住宅政策上の課題として捉えるかが明確でない。若年世代の住宅確保について、実態と政策上の位置付けを整理し、目標５を具体化させてほしい。

○ 所得や家賃、初期費用、選択肢の有無など、若年世代が住宅を確保する上で障壁となっている要因を把握することが重要。若年世代は借家への依存度が高く、住居費の影響を受けやすいことも踏まえ、住宅市場の機能に委ねる部分と、行政が対応すべき部分を整理する必要がある。

令和８年度第２回審議会における委員ご意見の概要

○ 若い世代や子育て世帯を呼び込むため、豊かな自然や交通基盤整備など多摩地域の特性を生かし、交通、子育て、雇用、まちづくり等の分野と連携しながら、都として移住・定住の促進に戦略的かつ総合的に取り組むべき。

○ 交通網や地域公共交通が住環境に与える影響は大きいため、次世代モビリティだけでなく、交通網と接続したまちづくりや地域公共交通の視点も盛り込み、「都市づくりのグランドデザイン」とも連携して一体的な表記となるよう検討してほしい。

【戦略３　重層的な住宅セーフティネットの構築と公的住宅を多世代が集う地域コミュニティの場へ】

令和８年度第２回審議会における委員ご意見の概要

○ 住宅確保に困難を抱える世帯が増加する中、都営住宅の住宅セーフティネット機能を維持するため、老朽化した住宅の建替えを着実に進めることが重要。建替え目標の確実な達成に向け、あらゆる手法を活用して建替えを加速させるべき。

○ 都営住宅が住宅セーフティネットの中核としての機能を果たすため、供給目標量を大幅に引き上げ、既存ストックの活用だけでなく新規建設を再開するとともに、入居要件を見直し、多様な世帯が入居できるようにすべき。

○ 都営住宅の家賃について、物価や賃金の上昇を踏まえ、所得がわずかに増えただけで家賃負担が急増することのないよう、家賃基準を柔軟に見直すことが必要。

○ 都営住宅の管理の在り方を見直し、共益費徴収等を含め居住者の負担を軽減することが重要。既存団地についても自治会の合意形成への支援を充実させるなど、共用部の維持管理に係る負担軽減を都が主体的に推進すべき。

○ 都営住宅には福祉的な課題を抱える方も多く、「福祉サービスへの『つなぎ』」は重要であるが、住宅から福祉への一方向の連携ではなく、住宅・福祉のどちらに相談しても、双方が情報共有しながら対応する双方向の連携が重要。居住支援において都の住宅部局が担う役割も明確にしてほしい。

○ 住宅と福祉の双方向の連携の実効性を確保する観点から、都営住宅の集会所等に相談機能を付加し、区市町村や社会福祉協議会が関わりながら、団地単位で顔の見える関係を構築し、孤立している方へのアウトリーチ型の支援を行うなどの取組の記載を検討してほしい。

○ 都営住宅が多い区市町村の地域福祉計画や地域福祉活動計画の策定の場に参画するなど、福祉側から連携する際の住宅部局の窓口を明確にすることが有効。住宅と福祉の連携については、都がイニシアチブを取ってほしい。

令和８年度第２回審議会における委員ご意見の概要

○ 都営住宅の建替え創出用地の活用に当たっては、地元自治体や地域住民の声を十分に反映することが重要。創出用地を長期間未利用のままとしないよう、暫定利用も含め地域の実情に応じて柔軟に対応し、都が早期活用を進めるべき。

○ 多くの都民が直面している市場家賃の高騰について、直接的な対策が求められる。公社住宅についても新規建設を再開し、所得に応じた家賃で供給することが必要。家賃補助や家賃規制に取り組むなど、都として積極的な役割を果たすべき。＜p2＞

○ 家賃が高騰し、若者や高齢者の住宅確保が困難になっている中で、誰もが安心してニーズに応じた住宅に住まえるよう、民間住宅市場の整備や重層的な住宅セーフティネットの構築など、都が住宅のニーズに具体的に応えていくことが重要。＜p3＞

○ 自治体と連携し、高齢者が公的なセーフティネット住宅に住み替える際の支援などについて、福祉分野とも横断的に連携しながら取り組んでほしい。

○ 空き家予備軍が約100万戸存在する中、区市町村と連携し、空き家を子育て世帯、高齢者、就職氷河期世代等に対するセーフティネット住宅として活用していくため、リフォームへの助成などに都も積極的に関与してほしい。＜p1＞

○ 空き家の活用において、ひとり親家庭向けのグループホームなど、ひとり親家庭や多様な障害者等が安心して住まえる住宅を整備することが重要。＜p1＞

【戦略４　マンションを100年安心して暮らせる居住基盤へ】

令和８年度第２回審議会における委員ご意見の概要

○ マンション管理について、集会で多数決原理が及ばない事項を強引に決議したり、管理組合役員が区分所有者らに不利な内容で決議を進めたりする事案がある。区分所有者は、人任せにするのではなく自ら内容をチェックし、不明な点があれば早めに専門家へ相談することが重要。

○ タワーマンションなどの大規模修繕について、特殊な足場等の要否、工期や費用などが購入者等の不安要素となっている。技術発展により修繕方法が変化する可能性も踏まえ、都が全国に先駆けて安心して大規模修繕を行えるシステムを構築し、情報発信していくことが重要。

○ マンションを100年もたせるには、社会的な陳腐化にも対応し、質を向上させながら長寿命化を図ることが重要。そのために必要となる新たな人材の育成について、「必要がある」とするだけでなく、具体的な取組イメージを示してほしい。

○ 老朽マンションの建替えを促進するため、容積率の緩和や隣地・空き家の取り込み、地区計画の活用なども含め、マンション建替えに対応した開発基準や考え方を設けることができないか検討してほしい。こうした取組により、建替え促進に向けた都の姿勢を示すことにもつながる。

○ 住宅価格や家賃高騰の大きな要因の一つとなっている、際限のない規制緩和による再開発について、規制緩和ではなく規制強化が必要。超高層マンションなどの新規開発について、規制や誘導を検討するといった記述を復活させるなど、規制強化に取り組むべき。＜p2＞

【戦略５　安全・安心で持続可能な住宅市街地の形成】

令和８年度第２回審議会における委員ご意見の概要

○ 住宅の耐震化や備蓄など、災害が起きても住み続けられる住宅を整備するとともに、気候変動対策については、住環境の緑を増やすグリーンインフラとセットで取り組んでほしい。

○ 大規模災害時にも高齢者や障害者等が住み慣れた都営住宅で生活を継続できるよう、非常用電源や給水設備、備蓄等の整備が重要。「とどまる都営住宅」の取組を答申に明記し、建替えや改修に合わせて防災機能を強化すべき。

○ 大規模震災時、マンションが倒壊せず住み続けられる場合でも、免震装置等の損傷により生活上の支障や想定外の修繕費用が生じる可能性がある。こうしたリスクを所有者に周知するとともに、想定外の修繕費用等が生じた場合の支援についても検討してほしい。

○ 太陽光発電設備について、Airソーラー（ペロブスカイト太陽電池）が住宅設備にも使用可能となれば、活用の方策が大きく変わるので、その可能性も踏まえた記載としてほしい。

総論

令和８年度第２回審議会における委員ご意見の概要

○ 2050年代に目指す住生活の姿の実現に向け、将来のあるべき姿から逆算し、今後10年間で達成すべき高い数値目標を設定することが重要。具体的には、アフォーダブル住宅の供給拡大、都営住宅の建替えと管理負担の軽減、高齢者や障害者など住宅の確保に困難を抱える方への居住支援の充実、移住・定住の促進などが挙げられる。

○ 様々な制度があっても、都民に十分届かず、活用されていないものがある。都民が制度を使いこなせる場や機会を民間とも連携してつくるなど、都民とともに新たな政策や考え方を育てていく姿勢を示すことが重要。

○ 2050年代に目指す住生活の姿からバックキャストで考えるのであれば、それまでに大規模災害が発生している可能性も想定し、行政としてどのように対応していくかという視点も必要ではないか。