令和８年度第５回東京都住宅政策審議会企画部会（10月９日）における主なご意見の概要

参考資料11

※青字は、第５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

目指す2050年代の住生活の姿

令和８年度第５回企画部会における委員ご意見の概要

○ 「誰もがライフステージや暮らし方に応じて住まいを選び、安心して住み続けられる東京」は、ライフステージごとに住替えを行っていくように感じる。住み手がリフォームや修繕を実施し、快適な住空間・暮らしの場を自ら育て、作り上げていくということも重要であり、そのことが豊かな暮らしにつながっていくのではないか。

住宅政策の実効性を高めるための６つの視点

令和８年度第５回企画部会における委員ご意見の概要

○ 近年、特に住宅セーフティネット関係で福祉分野との連携が叫ばれているため、「③まちづくり等との分野連携」の「等」に福祉分野を含めるのではなく、「まちづくりや福祉分野等との連携」と明記した方がよい。

○ 戸建住宅の空き家予備軍については、福祉部門が一番実態を把握しているなど、今後様々な面で福祉分野との連携が重要になっていく。<p3>

○ 高齢者等終身サポート事業など、司法分野との連携も重要

○ 居住支援法人が残置物処理等に係る契約事務を行うことがあるが、契約事務は福祉分野のみでの対応は難しいため、法律の専門家が関わることが望ましい。専門家同士をつないでいくことが重要であり、行政が関わることで、安心感につながる。<p7>

【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５回企画部会における委員ご意見の概要

○ 目標１「住宅ストックの利活用等の推進による地域の活性化※」は、住宅の集積としてまちを良くしていく、と読め、戦略５の住宅市街地の形成につながるような印象を受ける。戦略１は循環型住宅市場を生かして活性化していく、ということを、戦略５と明確に分けて記述すると、より明快な章立てになるのではないか。

○ 目標２「住まいを適切に選択できる市場整備※」は、昨今話題になっているアフォーダビリティの課題がある。「適切に」という言葉ではなく、アフォーダビリティの話だと分かるような表現の方が良いのではないか。

※令和９年10月30日版「 答申（骨子）」（資料３）において、表現修正

○ 目標１において、住宅ストックを次に引き継いでいくということが重視されているが、その前提として、居住中から修繕等を行い、その情報を履歴に残し、見える化して伝えていくことが重要であり、そのニュアンスが含まれるとよい。

○ 空き家と言っても、戸建住宅か共同住宅か、また、分譲住宅か賃貸住宅かで、影響する範囲も対応方法も大きく異なるため、一括りにしてしまうのではなく、空き家の種類に応じた対応が必要。

○ 都内の空き家の約７割は賃貸用の空き家であり、大家の自主管理の物件等で滞留している空き家も多くある。そのうち、セーフティネット住宅等へ活用できる空き家があることも想定されるので、自主管理オーナーへの働きかけや支援により、再生・活用を促進することが必要。 <p7>

○ 郊外では、木賃アパートや自主管理物件の空き室の問題等がある。都心部と多摩部など地域によっても課題は異なるため、地域性に応じた対応も必要。

令和８年度第５回企画部会における委員ご意見の概要

○ 戸建住宅の空き家予備軍については、福祉部門が一番実態を把握しているなど、今後様々な面で福祉分野との連携が重要になっていく。＜p1＞

○ 高齢者の、住替えの意向はあるものの実際には行われていないという現状と、空き家予備軍への対応はつながる話なので、住替えを希望する高齢者へのサポートについて、踏み込んだ記載をしてほしい。＜p5＞

○ 相続登記が義務化されたが、登記後の税の手続き等何をすればよいのかが分かるよう、情報を一元化して発信する仕組みがあるとよい。また、一般の方は契約等の相談先も分からないので、相談窓口にもつなげられるとよい。

○ 横浜市は民間事業者と協定を締結し、生成ＡＩを活用した空家化予防のサービスを実施している。スマートフォンから気軽に相談でき、その後行政が開催する説明会への参加にもつながるといったメリットもあるため、東京都版もあるとよい。

○ 民間賃貸住宅の実態調査を毎年実施し、業界団体と連携した継続的なデータ収集により、施策の立案と検証に活用することが必要。

令和８年度第５回企画部会における委員ご意見の概要

○ 賃貸住宅に居住する多くの高齢者が、住まいの確保が難しくなっている状況がある中で、高齢者の目標の中にそういった課題認識が記載されていない。目標４「高齢者が安心して暮らせる住環境の整備※」の対象からそういった高齢者が分断されている印象を受けるので、表現等検討してほしい。

※令和９年10月30日版「 答申（骨子）」（資料３）において、表現修正

○ 今後10年間で、今80歳近い団塊世代が90歳近くになるなど、超高齢者の増加が予想される。日常生活のサポートだけでなく、介護等のケアを受けられる環境づくりが重要。

○ 元気な高齢者が多くいるため、その方々が安心して住み続けられるよう、居住支援が重要。民間の終身サポートは高額であるため、もう少し安価なものがあるとよい。

○ 持ち家の方への居住支援として、自治会との連携が考えられるが、自治会の担い手は減少しており、各家庭の情報収集を行うことも難しくなっている。防災系のイベント等だと地域住民が参加しやすい傾向があるため、情報収集のきっかけになりうる。

○ 高齢者の住替えについて、公的機関が関与する情報提供の仕組みが重要。民間事業者による相談会は、特定の商品への誘導に対する不安があるが、行政と連携して実施することで、高齢者の安心感を高め、相談につながりやすくなる。

○ 介護が必要となる前の住替えを促進するためには、住まい方の選択肢を提示し、ナビゲートするような情報提供が必要。情報を整理し、適切に提供することで、高齢者本人が自身に合った選択肢を判断できるようにすることが重要

令和８年度第５回企画部会における委員ご意見の概要

○ サービス付き高齢者向け住宅について、今は特別養護老人ホームの受け皿という性格になってしまっているが、まだ介護は必要としていない元気な高齢者も入所できるよう、使い勝手が良くなるとよい。

○ 持ち家からコンパクトな賃貸住宅へ住み替えたいと思っている高齢者の中には、サービス付き高齢者向け住宅ほどのサービスを必要としない人もいるため、ニーズに応じたサービスを提供する賃貸住宅が普及するとよい。

○ 高齢者の、住替えの意向はあるものの実際には行われていないという現状と、空き家予備軍への対応はつながる話なので、住替えを希望する高齢者へのサポートについて、踏み込んだ記載をしてほしい。＜p3＞

○ 犬を飼う高齢者は認知症発生リスクが下がり、介護に係る費用も低くなるというデータも出ていることから、ペットとの共生を高齢者の住まいの選択肢の一つとして記載してほしい。その際、入院や死亡時等にペットを引き継ぐ仕組みを、動物愛護団体や居住支援法人等と連携して検討する必要がある。

○ ペットを飼う高齢者は、入院や施設入所ができないといった問題があり、また、身寄りのない方が亡くなった場合にペットの扱いをどうするのかという課題もある。動物愛護団体との連携が必要になるが、居住支援法人が善意で対応している事例もある。

○ 高齢者は住宅確保要配慮者に含まれているが、60～65歳くらいでそれなりにお金があっても賃貸住宅の入居に苦労する方が増えているという実感があり、住宅問題として非常に重要な観点であるため、しっかりと整理してほしい。＜p7＞

○ 単身者について、高齢者でなくても、50代やもう少し若い世代でも孤独死が実際に起こっている。こうした状況も踏まえ、大家さんが安心して貸せるような、また、借りる側もスムーズに借りられるような環境づくりが重要。

令和８年度第５回企画部会における委員ご意見の概要

○ 外国人が増加して地域コミュニティがうまく形成できないと、居住環境の悪化につながることが懸念される。増加が進んでからの対応は困難であるため、早い段階からの対策が重要

○ 外国人との秩序ある共生社会の実現に向け、入居前の段階から、多言語、やさしい日本語により暮らしのルールや契約の仕組みを丁寧に伝えるなど、生活習慣の違いや制度に関する情報提供を通じて相互理解を促進するための取組等が必要。

令和８年度第５回企画部会における委員ご意見の概要

○ 都営住宅の空き住戸をセーフティネット住宅の担い手とともに生かすという点で、居住支援法人や不動産事業者と連携した活用方法を検討する検討会のような場があれば、様々なアイデアが出てくるのではないか。

○ 東京ささエール住宅は、居住支援法人等との連携の強化等により、空き室の借上げや改修、見守り、家賃保証、残置物処理を一体で提供する仕組みを通じて、貸主のリスク軽減を図りながら供給を促進する、といった文言を検討してほしい。

○ 住宅セーフティネットの構築において、国の定める目標を踏まえ、住宅セーフティネット法に基づく居住サポート住宅の推進が課題である。

○ 居住支援法人は増えてきているが、赤字のところも多く、活動の持続可能性に課題がある。国は民間住宅による住宅セーフティネットを充実させる方針であるため、民間を動かすためのインセンティブが必要。

○ 居住支援法人が残置物処理等に係る契約事務を行うことがあるが、契約事務は福祉分野のみでの対応は難しいため、法律の専門家が関わることが望ましい。専門家同士をつないでいくことが重要であり、行政が関わることで、安心感につながる。＜p1＞

○ 都内の空き家の約７割は賃貸用の空き家であり、大家の自主管理の物件等で滞留している空き家も多くある。そのうち、セーフティネット住宅等へ活用できる空き家もあることが想定されるので、自主管理オーナーへの働きかけや支援により、再生・活用を促進することが必要。＜p2＞

○ 高齢者は住宅確保要配慮者に含まれているが、60～65歳くらいでそれなりにお金があっても賃貸住宅の入居に苦労する方が増えているという実感があり、住宅問題として非常に重要な観点であるため、しっかりと整理してほしい。＜p5＞

○ 東京都は全国の中でも賃貸住宅に住んでいる人が多く、団塊ジュニア世代等も多く居住している。今後を見据え、現在賃貸住宅に居住する働き盛りの層が高齢者になったときに、居住を支えていくという視点が必要。

令和８年度第５回企画部会における委員ご意見の概要

○ 目標７「公的住宅における多世代が集う地域コミュニティの形成」は、公的住宅においてモデル的に地域コミュニティの形成に取り組み、その取組が民間住宅において広がっていくことを目指しているという要素が含まれるとよい。

○ 地域コミュニティの形成の担い手について、継続に当たっては収益性やビジネス性が必要であり、地域内の人材のみでは困難な場合があるので、担い手の育成や、担い手を外部から呼び寄せることも重要。

【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５回企画部会における委員ご意見の概要

○ 戦略４「マンションを100年安心して暮らせる居住基盤へ」は非常に大事だと思うが、なぜこの戦略を立てるのかというところを示した方がよい。

○ 専門家の中では、マンションは維持管理をしっかり行えば最低100年持つという見方で一致している。マンションの価格が上昇している状況において、維持管理を適切に行い、数世代にわたって長く使っていくということが重要。

○ 共用部分を含むマンション全体の管理に無関心な区分所有者が多く、その状況が拡大する傾向にあると感じているが、このことは管理不全につながり、また、コミュニティ形成や災害時の対応にも悪影響を及ぼす懸念がある。

○ マンションの管理組合の組合員は、技術的なことに関しては素人であるため、専門家による助言・支援が極めて重要であり、自治体レベルで、マンション管理士等の専門家の協働体制を構築することも重要。

○ 都と区市町村の連携強化について、踏み込んだ記載をしてほしい。マンションの管理不全対策のスタートラインは各自治体が管内マンションの状況を把握することだが、必ずしも十分ではない自治体もあるため、都がより強力に応援をしてほしい。

○ 「都内マンションの管理状況を的確に把握する必要がある」とあるが、今後10年間の施策展開の方向性ということを踏まえ、マンションの管理の「見える化」が当たり前の環境を目指すなど、もっと強く打ち出すことができないか。

○ 東京都の管理状況届出制度、国の管理計画認定制度、あるいは民間団体がやっている適正評価制度等を駆使して、「管理の見える化」を進めていくということを打ち出してほしい。

○ 国内管理人制度は、マンションの管理適正化のために極めて重要な仕組みであるため、各管理組合にできる限りこの制度を活用してもらうことが重要。

令和８年度第５回企画部会における委員ご意見の概要

○ タワーマンションの課題について、「長寿命化等の促進に取り組む必要がある」では、民間主体の取組を促すことにとどまった記述に見える。都による対策についても検討してほしい。

○ タワーマンションについて記載があるが、小規模マンションの方が圧倒的に数が多く、対応が必要。大手事業者の参入が見込まれるタワーマンションと異なり、自主管理の物件等今後課題が顕在化していくことが予想される。

○ マンションの新築や再生、再開発事業を行うことで、地域の雰囲気が大きく変わることがある。今後老朽マンションの再生が課題になる中で、目標９「老朽マンション等の再生による地域価値向上」は非常に重要。

○ マンションの管理と再生は全くの別分野とも言える。各専門分野ごとに専門家がタコつぼ化してしまうと、全体で見たときに最適な助言になっていないという問題が出てくるため、他分野についてもある程度の知識を持った専門家の育成を考える必要がある。

令和８年度第５回企画部会における委員ご意見の概要

○ 目標10「安全・安心な住宅市街地の整備※」は、「整備」とすると住宅市街地を新しくつくっていくというニュアンスがあるが、東京の住宅市街地で課題となっているのは、更新や再生。その課題感を表すような言葉に変えた方が良いのではないか。

※令和９年10月30日版「 答申（骨子）」（資料３）において、表現修正

○ 水害はいつ深刻化するか分からず、特にマンションでは地下室の被害が想定される。事前の対策により被害を防げる可能性もあるため、注意喚起や必要な整備を進めることが重要。

○ 災害時にも生活が継続できるよう、分譲・賃貸を問わず、マンション等における在宅避難を推進する必要がある。賃貸住宅の東京とどまるマンションへの登録が進んでいないため、登録の促進が重要。