令和８年度第１回東京都住宅政策審議会企画部会（４月24日）における主なご意見の概要

資料２

※青字は、第１回企画部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

主な論点（各論）

【既存住宅流通・空き家対策】

○ 都内の住宅ストックが引き続き増加している中で、既存住宅流通の活性化にどのように取り組んでいくべきか。また、リノベーションによる住宅の供給促進に向けた施策はどうあるべきか。

○ 東京の地域性や住宅・不動産市場の状況を踏まえ、区市町村や民間等との適切な役割分担のもと、より効果的な空き家施策はどうあるべきか。

○ 空き家の増加抑制の観点から、「空き家予備軍」を主なターゲットとした施策をいかに展開していくべきか。

［既存住宅市場での流通促進］

✓ 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］

✓ 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］

✓ 区市町村による管理不全空家等の制度を活用しながら、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。

［新たな課題］

✓ 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。

令和８年度第１回企画部会における委員ご意見の概要

○ 自身のプロパティを次に回していくというイメージは高度な専門性が伴うことから分かりづらい。所有者・居住者に対する総合相談体制の構築や情報発信により、生活者の住生活リテラシー向上を支援する方策が重要。

【既存住宅流通・空き家対策】

令和８年度第１回企画部会における委員ご意見の概要

○ 使える既存住宅とこのままでは使えない住宅がある中で、その質の見える化を図るため、国がつくっている「安心Ｒ住宅」の東京版のような仕組みを整備し、見える化していくことが重要。

○ 消費者が中古住宅を安心して購入するためには消費者教育が重要であり、きめ細かく取り組む必要がある。消費者に安心なものだと理解してもらうため、関係団体と都が連携して取り組むことも重要なポイント。

○ 築30～40年の郊外住宅地では、将来の住宅売却意向は高いが、価格の妥当性が一番の懸念事項となっている。成立価格が見えず、適正な住宅価格を把握しづらい日本の実情を踏まえ、所有者に寄り添うサポート体制が必要。

○ 空き家を上手に借り上げる事業者との連携はよいが、消費者は民間事業者の胸に飛び込むことが難しいため、都民が安心できるスキームや事業者の連携体制等を構築し、安心の見える化を図ることが重要。

○ 空き家相談は、建物が使えるかどうか、活用方法の検討、補助金の活用、入居者募集、管理と多段階で進むため、使う人・貸す人・事業化する人をつなぐ仕組みなど、一気通貫に支援するような民間連携モデルが必要。

○ 空き家活用が止まる最大の理由は、費用や入居者の見通し、継続性が見えないこと。空き家には様々な貸し方があり、東京は収益化できる案件も多いので収益につながる提案を専門的にアドバイスできるところが必要。

○ 建築基準法の改正により、既存不適格の物件が今後さらに表面化してくるため、活用が難しい物件については、行政の借上げなど、もっと具体的な方策をとっていかないといけない。

○ 従来は一般の借り手がなく行政に付託されていた古い物件が、近年は民間事業者が借り上げて民泊となり、かなりの収益を上げている。

【既存住宅流通・空き家対策】

令和８年度第１回企画部会における委員ご意見の概要

○ 長期優良住宅が築15年を迎え中古住宅として市場に出始める中、中古で取得した途端にその取扱いが途切れる状況がある。インスペクションの情報や住宅履歴情報を次のオーナーに引き継ぎ、維持していく視点が重要。

○ 合理的な判断が難しいケースや、所有関係が複雑などの理由で、条件が良い物件でも放置されて特定空家等となってしまう状況があることから、空き家を流通に出す意思決定をする際のサポートが必要。

○ 認知症などで適切な判断や管理が難しくなり、流通前に物件価値が低下してしまう事例があるため、福祉分野と連携して管理や居住を支援し、最終的には物件を市場に出していくための支援をセットで検討する必要がある。

○ 「既存住宅流通・空き家対策」の問題と「子育て支援」の問題は連関する問題なので、計画として練り上げていく際には、２つのテーマがつながった課題であるという形になるとよい。＜p4＞

【子育て支援】

○ 子育てしやすい住環境の整備に向け、子育てに配慮した住宅の供給促進に向けた施策はどうあるべきか。

［住宅ストック（子育てに適した住宅）の観点］

- ✓ 都内の家賃や住宅価格が上昇する中、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全域で普及させていくにはどのような工夫が必要か。

［居住する子育て世帯の観点］

- ✓ 子育て世帯が立地や広さなど自らのニーズに合った住まいを住宅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を推進するため、住宅における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。

令和８年度第１回企画部会における委員ご意見の概要

○ 「既存住宅流通・空き家対策」の問題と「子育て支援」の問題は連関する問題なので、計画として練り上げていく際には、２つのテーマがつながった課題であるという形になるとよい。<p3>

○ ひとり親世帯が今かなり多いが、子育て世帯の中でも孤立しやすく、低所得になりがちという問題があることから、子育て支援において、そういった特に困難を抱える世帯への対策を分かる形で位置づけられるとよい。

○ 核家族化等により子育て環境の外部化が進む中、経済的な視点から、お金を使った外部化だけでなく、今後は地域で支え合うことも重要となる。広い意味での住環境が子育て支援においては非常に重要。

○ 元気な高齢の方が住まいを替える動機の７、８割は、こどもが親を呼び寄せる近居である。親がこどもの近くに住むことで子育てにも協力できることから、近居のニーズは今後さらに高まると考えられる。

【子育て支援】

令和８年度第１回企画部会における委員ご意見の概要

○ 子育てやコミュニティ形成に資する良い取組事例は、どんどん横展開していくことが重要。各主体が様々な取組をしており、その工夫を横展開することで、まだまだやれることはいろいろあると考えられる。

○ コミュニティ形成を重視した共用空間や運営の工夫により、住民同士のつながりが生まれ、こどもが想定以上に増えるなど、子育てしやすい環境が形成される事例がある。

【住宅セーフティネット】

○ 単身高齢世帯が今後大幅に増加することが見込まれる中、高齢者が孤立せず安心して暮らせる住環境をどのように整備していくべきか。

○ 地域のまちづくりやコミュニティ形成にも貢献するためには、都営住宅の計画的な建替えやストック活用をどのように進めていくべきか。また、住宅セーフティネットの中核としての機能を、引き続きどのように果たしていくべきか。

○ セーフティネット機能の強化を進めるにあたり、区市町村や業界団体等とどのように連携していくべきか。また、福祉施策とはどのように連携していくべきか。

［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］

- ✓ 都営住宅を中核とする住宅セーフティネットの中で、公社住宅の役割はどうあるべきか。
- ✓ 区市町村やＵＲなど他主体が供給する公的賃貸住宅との連携はどう進めるべきか。

［都営住宅を的確に供給・管理する観点］

- ✓ 地域によって応募状況が異なる中、住宅に困窮する都民により的確に住宅を供給するためには、どのような取組が必要か。
- ✓ 高齢者だけでなく、子育て世帯も含めた様々な都営住宅へのニーズに、どう対応していくべきか。
- ✓ 団地を適切に管理することにより住環境を一層魅力的なものとするためには、どのような取組が必要か。

［都営住宅等の適切な維持・更新の観点］

- ✓ 都営住宅へのニーズが地域や立地によって異なる中、どのようにストックの更新に反映させるべきか。
- ✓ 工事費・人件費高騰など社会状況が変化する中、都営住宅や公社住宅を持続可能な公的ストックとして適切に維持・更新していくためには、今後どのような取組が必要か。
- ✓ 建替え等により創出される用地を、今後、社会の変化を踏まえながら周辺のまちづくりや住宅施策等に活用していくためには、どのような視点が必要か。

【住宅セーフティネット】

［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］

- ✓ 低額所得者等の住宅確保要配慮者の住まいを支える民間賃貸住宅／居住支援のネットワークの中において、東京ささエール住宅等はどのような役割を担うべきか。また、今後、どのような住宅ストックを活用し供給されるべきか。
- ✓ 要配慮者の福祉的ニーズに対応するため、新たに創設された居住サポート住宅をはじめとする居住支援法人と連携した住まいは、行政の福祉部門との連携の観点も含めて、今後、どのような住宅ストックを活用し供給され、また運営されるべきか。

［高齢者等向けの民間住宅ストックの観点］

- ✓ 介護度が高くなっても地域に住み続けられる住まいは、今後、どのような住宅ストック等により供給され、また運営されるべきか。
- ✓ 元気で自立した高齢者の住まいの選択肢として、見守り機能やコミュニティ形成にも配慮された住宅を市場において普及させるにはどのような施策を講じるべきか。
- ✓ 高齢者が元気なうちに、ニーズに応じた住まいに安心して住み替えができる環境を整備するためにはどのような取組が必要か。また、既存ストックの適切な流通・循環につなげていくためにはどのような取組が必要か。

［居住支援を支える担い手・ネットワーク形成の観点］

- ✓ 居住支援法人等の活動の活性化を図るためにはどのような施策を充実させるべきか。
- ✓ 地域における実効ある居住支援のネットワークを充実させるために、区市町村居住支援協議会の運営はどのようなものであるべきか。また、都協議会はどのような役割を担うべきか。

令和８年度第１回企画部会における委員ご意見の概要

○ 建替えや耐震性の問題で住まいを出るよう言われた高齢者について、従来は住替えできていた古い物件が現在は民泊など別の価値が生まれてしまい、所得によっては同一地域内で住まいを確保できない状況がある。

○ まだ元気で老人ホーム等への入居を希望する高齢者が多くいる中で、元気な高齢者（アクティブシニア）向けのサ高住の数が不足している。

【住宅セーフティネット】

令和８年度第１回企画部会における委員ご意見の概要

○ 単身高齢者の孤独死問題が増え、持ち家、民間借家も含めて一般住宅で問題になっており、居住支援法人や協議会の役割がますます重要になるのではないか。

○ 賃料上昇の中で高齢者の住まい確保が困難となっているため、最低限暮らすために必要な補助が必要。高齢者は家賃保証が受けづらく、区ごとに家賃保証制度が異なるため、都がリードして支援の仕組みを作る必要がある。

○ 所得が少なくなれば現在の居住地に住み続けることが難しくなるという前提がある一方で、転居することで明らかに生活の質が落ちてしまう高齢者もいることから、そこに対しては支援を考えていく必要がある。

○ 分散型サ高住の形で進められるとよいと思うが、現実的には難しい。箱をつくることからではなく、まずは食事や家事の手伝いなど、住んでいる方のサポートをする取組から進めることが必要。

○ みんなのおうちに太陽光事業は、都が選定した事業者に太陽光パネルや蓄電池の設置をお願いできる仕組みであり、利用者は安心感を得られる。住宅の金融や高齢者向けサポートについても同様の仕組みが有効と考えられる。

○ リースバックやリバースモーゲージなど住宅を資金化する選択肢は、騙されないよう判断する力が必要であり、ハードルが高い。住宅版ケアマネージャーのような支援機能や、安心できる事業者を都が紹介する仕組みが重要。

○ リースバックは事業者ごとにやり方が異なるため、リスクを理解した上で判断する必要があるが、制度が普及していない。自分の資産を活用し、高齢期を安心して暮らすため、自治体の支援のあり方を検討する必要がある。

【住宅セーフティネット】

令和８年度第１回企画部会における委員ご意見の概要

○ 高齢者が元気なうちに、自分たちの意思で住み替えることが重要であり、そのためには、福祉と連携した丁寧な相談の支援体制が必要。

○ 早めの住替えを希望する人は一定割合いるものの、どこに住み替えるかを決める段階での相談機能がほとんどない状況。住替え先の選択は、高齢者が最も悩む部分であるため、公的に相談機能を整備する必要がある。

○ 特に都心部の高齢者は、病院に通える範囲のみを住替えの選択肢としてしまうが、医療機関と連携し、病院を移った場合のメリットや暮らし方等の情報発信があると、住替えができるようになるのではないか。

○ 多摩地区の大学でリカレントを推進する際に、「近居であんしん登録制度」等を拡充し、リカレントを希望する親と子育て世帯の近居を促すことで、公営住宅の空き住戸の活用や子育て支援につながるのではないか。

○ 都営住宅では倍率が非常に高い一方で応募がない住宅もあり、こうした状況の解消に向けた施策が重要である。例えば多摩エリアにおける子育て世帯の収入要件の弾力的な運用など、都として検討を進めてほしい。

○ 単身者が増える一方で入居資格に同居親族要件があるという状況の中で、このまま高齢者の入居を進めるのか、若者やひとり親など多様な層を入れるのか、公共住宅の入居者構成の考え方を整理する必要がある。

○ 単身者が増えて単身者住宅が必要となる一方で、自治体としては世帯の入居や地域コミュニティの維持も求められるため、今後建替えを進めていく中で、単身者用とファミリー用の住戸規模のあり方は重要な視点である。

○ 都営住宅は条例で同居親族要件を設けているが、今後単身者が増えていく社会になっていく中で大きな課題になる。単身者向け倍率が高いことも踏まえ、同居親族要件の緩和を進めていく可能性はないのか。

【住宅セーフティネット】

令和８年度第１回企画部会における委員ご意見の概要

○ 高齢者同士では支え合いが成立しにくいため、高齢者以外の入居が必要であることから、都営住宅やJKK等の公共住宅では、低所得の若者やケアリーバーなどを受け入れ、居住支援団体とつなげていく仕組みが必要ではないか。

○ 起業する人や地域で何かをやりたい外の人が、自治会運営や家族機能をカバーするような仕組みを団地の中に作れるとよい。集会施設などを活用し、地域の課題解決のための活動に外の人が関われる余地を作ることが重要。

○ 成り手不足など公営住宅の自治会運営が困難となる中、大学と連携した取組は、大学側も地域貢献が求められているのでいい形だと思う。

○ 学生の関与を清掃や行事の手伝いにとどめず、役員など、自治会活動の中核に関わる形はできないか。成り手不足の解消や高齢者が学生と触れると若返っていくという相乗効果が生まれてくるのではないか。

○ 都営住宅において、自治会長や役員での対応が難しい、福祉的なアプローチが必要な対応については、居住サポート住宅制度の活用や都独自の同様の支援事業などにより、自治会の負担軽減を図る方策の検討が必要。

○ 外部人材の自治会参加を進めるためには、自治会規約の見直しなど制度面の対応が必要であることから、未納や迷惑行為の相談にとどまらず、自治会運営全般に関する法律相談や情報発信を横断的に行う仕組みがあるとよい。

【住宅セーフティネット】

令和８年度第１回企画部会における委員ご意見の概要

○ 公営、公社、UR、民賃などの住宅情報が縦割りで分断され、一気通貫で情報を得ることができないため、様々な側面から自分にふさわしい住宅を考えることが難しい。DXやネットワーク構築により、情報提供の仕組みの検討が必要。

○ 住替え先の選択に関する民間の支援には、AIを活用した診断や相談会の実施があるが、行政と連携した相談会は参加者が安心して相談できるため、行政と民間の連携による相談機能のあり方を検討する必要がある。

○ 居住サポート住宅の活用意向が低い背景には貸主の理解不足があるため、居住支援法人等との連携を貸主に理解してもらえるよう、居住支援法人等応援事業などを通じて、行政が貸主と居住支援法人とをつなぐ役割を果たすことが重要。

○ 居住支援協議会は区や市によって運営の仕方や性格が異なり、そもそもの住宅事情も違うため、まずは現状を詳しく把握・整理し、議論できる前提を明確にすることが必要。

○ これまで家族が担ってきた機能が縮小し、家族機能の格差も拡大している状況があることから、家族機能を補完する視点が重要。

○ 居住サポート住宅制度において、サポート費用が手当てされないことは普及の課題となる。また、サポート後、福祉サービスにつなげていく必要があるため、福祉部局との連携や役割の整理が必要。

○ これまで住まいのことは市場に任せていたが、それではもたなくなっている部分を明確化し、居住に関わることについて行政サービスとして一定程度対応していく方向性を、福祉部局と併せて示していく必要がある。