今後の都の住宅政策の方向性をご議論いただくにあたっての主な論点（５月20日版）

参考資料２

※ 点線枠内青字は、各回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　総論

① 少子高齢化、気候変動、ＤＸの進展や働き方の多様化など、特に現行の住宅マスタープラン策定時（令和４（2022）年３月）以降の社会の変容について、どのように捉えるべきか。

実態把握・分析等

○ 住宅マスタープラン策定時以降の都民の暮らしの状況や住まいに関わる状況の変化、困っている都民の状況など、時間をかけてきちんと分析することが大事。特に、都民の要望や実態などの調査を都独自に行うべき。

○ 審議会等で出た意見は、今後住宅マスタープランを作っていくにあたり、少し整理、分類、体系化して、論点が明確になるような形で編集し直すと、もっとダイレクトに伝わるのではないか。

② 最近の都民の住生活を取り巻く環境の変化と様々な課題に対して、都はどのように向き合うべきか。

行政の役割強化

○ 住宅価格高騰と急速な高齢化が同時進行する東京において、民間活力を生かしつつ、市場動向を踏まえ、住まいの分野で公共が果たす役割を強化すべき。<p38>

人手不足等対応

○ 色々な工事が増えることによる、工事に関わる人手不足への対策とトラブルに対する相談体制が必要。

1　総論

③ 都の住宅マスタープランが即して定める必要がある国の「住生活基本計画（全国計画）」において、都が注視すべき点は何か。

東京の特性整理

○ 国の住生活基本計画を念頭におきながらも、住宅価格の高騰、若い人も含めた単身世帯の増加、経済的格差が大きいこと、マンションの多さ、市場の役割が強いことなど、東京の特性を整理することが必要ではないか。

④ 「2050東京戦略」に掲げるビジョンの実現に向け、当面10年間の施策展開の方向性はどうあるべきか。

現目標の到達状況分析等

○ 現行住宅マスタープランの目標に対する到達状況はどこまで来ているのか。

○ 前回の振り返りはしっかりとやってほしい。特に、至らなかった部分、うまく進捗していないものについては、そもそも目標の持ち方がどうだったのか、施策レベルの問題だったのかなど、必ずしっかり整理してほしい。

○ 現在の住宅政策について、しっかりとPDCAサイクルで数字を基に目標を設定し、供給量と結果を示すべき。

○ 現行の住宅マスタープランの進捗状況について、目標に対する到達状況及びその理由や背景も含めて整理するべき。

○ 資料の「東京都の住宅政策における主な取組状況」は、足りていないところをまとめると同時に、これまでの取組に対する振返りを行い、フィードバックしてほしい。

1　総論

ビジョン等の必要性

○ 2050年からのバックキャストによる計画策定を検討すべき。

○ 都内では各世帯に合わせた適正な広さの住宅が供給されていないため、若年世帯はこどもが生まれると、都外へ出て行ってしまう状況がある。行政として、住まわせたい世帯に応じた住宅供給を誘導すべき。

○ こどもができると都外へ出て行ってしまうのを何とかするためにも、都が主導して、地域の住宅ストックの構成をマクロで見て、どのような人にどのように住んでほしいのかという政策を示すべき。＜p37＞

○ 税制を考えることによって、住宅、まちづくりへの今後の方向性を示すことができるため、その方向性を示してほしい。

⑤ 「都市づくりのグランドデザイン」の改定にも着手する中、まちづくりと連携した住宅政策はどうあるべきか。

まちづくりとの連携

○ 移動コストも重要。都心通勤し、郊外暮らしの都市像には限界があるのでは。働く場所や娯楽機能が郊外にあるべきで、郊外の15分都市化、自律分散型都市化など、住宅とまちづくりの連携の観点が重要。 ＜p37＞

○ マンション管理を適正に行い、環境悪化とならないよう、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。 ＜p14＞

○ 眠っている不動産を市場に送り出していくため、相続登記の費用補助など、空き家活用の前に権利関係を早く確定させる施策もしっかり議論してほしい。これは住む人だけの問題ではなく、都市整備の観点からも重要。

1　総論

まちづくりとの連携（続き）

○ 大きな団地型マンションの部分的建替えなど、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の構築が必要ではないか。＜p15＞

都市計画制度等との整理・対応等

○ マンションの非居住化の対応策が必要ではないか。都市開発諸制度を活用した容積率割増において、実際に住民票を移して住む人のための住宅と、器としての住宅をきちんと分けて整理することが必要ではないか。

○ 郊外住宅地が住宅機能に特化しているのは限界であり、地域コミュニティの拠点などが重要。一団地認定がかかっていても改修等がしやすくなるよう、都がガイドラインのようなものを示すこともあるのではないか。

○ 囲繞地や道路付けの悪い建物、既存不適格のものについて、例えばセーフティネットで活用するなど行政が一定の枠をかける場合には、簡易型の確認申請や構造計画の一部緩和等ができるようにすることなどを考えてほしい。

○ 大型マンションの建築で都市の緑が失われており、緑地や緑を守る、また、グリーンインフラに配慮した計画になるよう都として取り組むべき。＜p16,32＞

都市の中の住宅のあり方

○ 高齢化社会等に対応するにはウォーカブルが重要。附置義務駐車場や住宅のエントランスにコモンズのような場所を造るなど、多様な住宅の造り方も、都市計画からだけでなく住宅政策から議論があってよいのではないか。

2　主な論点（各論）

【既存住宅流通・空き家対策】

① 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。

② 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。

これまでのご意見のまとめ

【既存住宅市場での流通促進】

○ 消費者の不安の解消のために、インスペクションや住宅履歴情報を作成に加えて、住宅の質（管理の状態、老朽化、耐震性、省エネ性能など）や価格（リフォーム費用や価格の妥当性）などを消費者にわかりやすく既存住宅の見える化が必要。また、空き家所有者や消費者に対するセミナーや総合相談など、各種の情報発信による住生活リテラシー向上の取組が必要。

○ さらに、空き家所有者に対し各専門家と一緒に相談からアウトリーチ型提案まで一気通貫で行い、流通させるシステムの構築にも取り組む必要。

○ 空き家に対してビジネスとしてのインセンティブがある買取再販事業者やサブリース事業者との連携が効果的。

○ 戸建住宅のＤＩＹ賃貸など、所有者のコストも下げつつ、子育て世帯に戸建て賃貸を普及させる取組が必要。

【既存住宅流通・空き家対策】

【地域資源としての空き家の利活用】

○ 住環境の悪化を軽減していくために、地域の長期不在等の空き家を抑制する政策を区市町村と連携して取り組むことが重要。また、既存不適格の物件や接道条件の悪いエリアの建物など活用が難しい空き家を使えるようにするための検討が必要。

○ 空き家の活用に向けて定期借家等を活用した取組など、様々な選択肢を提示することが必要。

○ 子育てのニーズは世代や地域で大きく異なり、家の中だけでは子育てが完結しないので、近所の空き家、地域の公共スペースなども活用し、子育てに適した住環境の整備が必要。

○ アフォーダブル住宅については、対象世帯や地域性等も考慮しながら、既存住宅ストックなども活用して、供給を誘導していくべきではないか。また、計画的な取組や考え方を広く示していくことが重要。 ※再掲

【利活用見込みがない空き家の除却等】

○ 倒壊のおそれのある空き家に対する固定資産税の減免取消や、京都市のような空き家への課税など、税制面からも対策が必要。

○ マーケットが好調の中、税制によるインセンティブが必要か慎重に検討が必要。

○ 都市計画と連動して接道条件が悪い木造密集地域などの危険なエリアを絞り、空き家の改修や除却を集中的に支援すると効果的。

【既存住宅流通・空き家対策】

【空き家予備軍への対応、その他】

○ 住替え需要が見込まれる高齢化率が高く空き家予備軍が多いエリアを想定し、空き家予備軍世帯の住替えと転居後の子育て世帯向け住宅などに改修する支援を組み合わせた空き家対策の仕組を検討すべき。

○ 住まいの終活だけでなく、子供が独立した段階などで、自然に住み替えや断捨離を検討できる機会の提供が必要。また、世帯構成の変化に伴い、住宅をどうサイズダウンしていくか、いかに手放しやすくしていくか、というカルチャーを作ることが重要。

○ 相続登記が義務化されたので、相続人や推定相続人の意識の変化を促すとともに、相続段階における空き家予備軍の備えについての相談支援の充実が必要。

【都と区市町村との役割分担】

○ 空き家の実態把握や所有者とのコミュニケーションは区市町村が行い、都は区市町村のデータを横断的に分析してフィードバックや、専門家の確保、制度上の課題対応など、広域的自治体としての役割分担が必要。

【アフォーダブル住宅】

① まちづくりとの連携などを含め、アフォーダブル住宅の供給促進にどのように取り組んでいくべきか。

これまでのご意見のまとめ

【アフォーダブル住宅】

○ アフォーダブル住宅については、対象世帯や地域性等も考慮しながら、既存住宅ストックなども活用して、供給を誘導していくべきではないか。また、計画的な取組や考え方を広く示していくことが重要。

【マンション】

① 今般のマンション関連法改正を踏まえ、区市とも連携しながら、マンション管理適正化と長寿命化にどのように取り組むべきか。

総論

○ 管理の適正化や長寿命化、耐震化など防災力強化への支援を充実させることが必要。＜p15＞

○ 高齢者やマンションに関して、スペックアップをして、フィールドごとに解像度高く課題と方向性を示したほうが良い。＜p15,20＞

○ マンションについて、スペックアップをして、住戸面積やエリアごとに、どのような都民の生活の器としてどう利用されるべきかのイメージをマスタープランで打ち出すことが求められているのではないか。＜p15＞

○ 法改正もあったが、依然として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が大きなテーマであり、そのための施策による適切な誘導をすべき。

実態把握

○ 区市による管内マンションの実態把握が重要だが、必ずしも全ての区市で同じように進んでいない。都は広域自治体として、区市を望ましい方向に誘導する役割もあるので、区市の対応の底上げを図る施策を入れてはどうか。

【マンション】

適正な管理の推進

○ 新築時から管理計画認定制度を利用し、適正な管理の計画の下で管理を進めていくということを、徹底的に当たり前化していくことが必要ではないか。

○ 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。

○ 既存のマンションの流通では、購入希望者は交通条件や建物が古い・新しいことに目を奪われがちだが、それだけでなく、管理がしっかりしているかどうかが非常に重要。

修繕・改修工事対応等

○ マンションの大規模修繕における自社契約へ誘導するトラブルへの対策を行うべき。

○ マンションの修繕積立金について、例えば、販売価格の水準に合わせ、最上階と下の階で平米当たりの単価に差をつけるような仕組みができないか。

○ 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適切に誘導する施策が重要。

○ 改修工事費の高騰への対応として、借入利息の一部を補助する制度の金額を増額するなど、対応の強化を考えてほしい。

○ 都内マンションの多くは、高齢で資金に余裕がない個人オーナーが所有しており、ローンも長く組めないため、費用負担をもう少し減らすなど、子育て世帯向けの改修が進むような支援策を考えなければならないのではないか。

【マンション】

専門家の活用

○ 問題のあるマンションは、誰が対応するのかわからないなど行政職員だけでは対応しきれないと思うので、必要に応じて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ではないか。

○ 管理業者管理者方式は、区分所有者の意思と異なる不適切な管理や、管理組合と管理業者との利益相反が起こる懸念があり、自分のマンションに常に関心を持ち続ける必要性を区分所有者に理解してもらうことが必要。

○ マンションでは子育て世帯にとって、広さなどのハード的な悩みに加え、役員になって会合があったりといった時間的な悩みもあるが、ソフト的な対策として、管理会社が管理者になれる選択肢も法制化されている。

外国人所有者への対応

○ 区分所有において外国人の割合が増えているなか、今後の管理適正化の推進のためには、国内管理人の選任の義務化を促進するような政策も必要ではないか。

○ 法改正による新制度である国内管理人制度が円滑に利用されるために、誰を選ぶかの相談や、国内管理人に適切に動いていただくための対応策の検討が必要ではないか。

○ マンションでは、外国人を含む国外居住者に関して、管理費・修繕積立金の未払いや連絡がつかないといった声を良く聞くが、適切な管理が大事であり、管理費等の徴収のためにも、法改正でできた国内管理人制度の活用が重要。

○ 管理費・修繕積立金の確実な徴収によるマンションの適時適切な管理のためには、できるだけ多くの管理組合において、管理規約で国内管理人の任命を義務化していくことが必要ではないか。

【マンション】

外国人所有者への対応（続き）

○ 海外投資の受入れとして国内管理人制度ができたことから、どのような方になっていただけるか、関連団体で議論いただきたい。

○ マンション所有者が海外の方の場合に、何らかの形で管理組合との協力関係が築けるよう検討すべき。

○ 新築分譲マンションにおける外国籍購入者の増加に伴う将来的な管理費・修繕積立金未払いの懸念があるため、何らかの規制などを考える必要があるのではないか。

○ 20世帯程度の周辺区部あたりのワンルームマンションでは、自主管理で外国人所有者が6～７割というものが多く、修繕積立金が不足していて、借入れもできないという実態がある。

○ 今、賃貸住宅管理業者は、建物管理だけでなく人の管理や地域との接続を担う役割が求められており、外国人や高齢者の増加を踏まえ、管理のあり方を見直す必要があるのではないか。

○ 地震などの経験がない外国人も多いため、防災について管理者が事前に説明しておく必要があるのではないか。＜p16,33＞

○ 自治会や管理組合に外国人が関わる仕掛けは大事だが、そもそも日本人だけでも運営自体が難しくなっており、従来型の運営形態だけでなく、より多くの人が関わりやすい運営形態を考えていくことが必要ではないか。＜p26,39＞

○ 外国人に係るマンションでの対応の整理において、居住の問題、所有の問題、賃貸の場合が一緒になってしまっている部分は、区分所有なのか、都営住宅も含む集合住宅に暮らすということなのか、整理した方がよい。

【マンション】

投機的取引への対応

○ 分譲マンションを投機的に短期転売する問題は、まだ実態が把握できない中であるが、それらを予防するために有効な現実的な方策について検討していく必要があるのではないか。

○ 神戸市でのタワマンの空き部屋所有者への課税などの検討は、都が直面している投機的取引によるマンション価格高騰への対応にも大いに参考になるため、幅広い視点から対応策を議論することが必要。

○ 外国人か国内の方かに関わらず、投機・投資でマンションを保有し、賃貸等に回さずに持ったままにしていることに対してはペナルティーを与えるなど、不在の家主を減らしていく工夫が必要ではないか。

情報の見える化

○ 情報発信が重要という点において、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あるため、「管理の見える化」についても重きを置いて取りまとめてほしい。

○ 管理計画認定制度やマンション管理適正評価制度、管理適正化診断サービス等の評価を取得したマンションは一定の水準をクリアすると考えられ、評価結果は団体HPや不動産検索サイトで確認できるため購入者は参考にしてほしい。

○ 都内は住宅数が多く、住宅情報の見える化を行政だけで担うと負担が大きいため、民間と連携し、マンションの管理計画認定などのように、民間自らに見える化してもらうような新たなスキームを考えていくことが重要ではないか。

○ 中古住宅に関する情報は、使える使えないをただ開示するだけでは不十分で、マンションの管理計画認定や適正評価制度、診断サービスのように、一般消費者の方々に分かりやすい見える化が重要ではないか。

【マンション】

その他

○ マンション管理を適正に行い、環境悪化とならないよう、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。<p3>

○ マンションの終活として、マンションの「長期マネジメント計画」により、区分所有者全体として一定のイメージを持つことが大事。

○ 住宅の管理に関して、日本の方が国外にいる場合でも全く同じように連絡が取りにくい場合があるので、外国人日本人関わらず、所有者が日本国内にいるとは限らないことを前提とした仕組みを考えていく必要があるのではないか。

○ 賃貸マンションでは定期借家が主流となっており、更新や再契約時に「不満があれば出て行ってください」という状況で賃料値上げがされていることで、子育て世帯が地方へ転居してしまっている。

○ ここ数年の住宅価格には、いわゆるバブル的な価格上昇の部分と、建設コストが上がることによる上昇の部分の両方が含まれていると思うが、これらをうまく分けることはできないか。

○ マンションでは、管理計画認定制度、適正評価制度や診断サービスを受けたもので良いものについては融資の金利が安くなる仕組みがあるので、戸建て住宅でもそのような金利優遇の仕組みと連携していくことが重要ではないか。

【マンション】

② マンション建替えを一層促進するためには、どのような施策を講ずるべきか。また、マンションの防災力強化のためにどのように取り組んでいくべきか。

総論

○ 管理の適正化や長寿命化、耐震化など防災力強化への支援を充実させることが必要。<p9>

○ 高齢者やマンションに関して、スペックアップをして、フィールドごとに解像度高く課題と方向性を示したほうが良い。<p9,20>

○ マンションについて、スペックアップをして、住戸面積やエリアごとに、どのような都民の生活の器としてどう利用されるべきかのイメージをマスタープランで打ち出すことが求められているのではないか。<p9>

○ 区分所有の特性により合意形成が難しい現状を踏まえ、建替えが円滑に進む環境整備や建替え費用への支援を引き続き充実すべき。

再生

○ 大きな団地型マンションの部分的建替えなど、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の構築や、開発事業者が入らない自主建替えのモデルの構築などが必要ではないか。<p4>

○ 区分所有法とマンション建替円滑化法の改正による賃貸借終了請求制度の創設に伴い、転出者の受け皿確保に対する福祉との連携などによる対応と、補償金支払いに係る融資面でのサポートの、両輪で対応することが必要。

○ マンション建替円滑化法改正により要除却等認定を受ける数の増加が予想されるなか、容積率や高さ制限の緩和にあたっては市街地環境への影響を考慮して適正に運用されるべき。

【マンション】

再生（続き）

○ 敷地売却制度では、決議のために区分所有者への違法又は不適切なアクセスをする業者等が出てくることが懸念されるため実態把握に努めることが大切。

○ マンションを再生する時は区分所有者に高齢者が多いため、高齢者をどう支援するかも重要な論点であり、都市計画・まちづくりと併せて福祉政策との連携という言葉や、そのような複合的・総合的な視点が必要ではないか。

防災力強化

○ マンションの防災力強化は非常に重要なテーマだが、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、現制度にマンションがそぐわないところがあるので、予防に加え、その後の復興も視点に入れてほしい。

○ 地震などの経験がない外国人も多いため、防災について管理者が事前に説明しておく必要があるのではないか。<p12,33>

緑化の推進

○ 大型マンションの建築で都市の緑が失われており、緑地や緑を守る、また、グリーンインフラに配慮した計画になるよう都として取り組むべき。<p4,32>

【子育て支援】

① 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。

これまでのご意見のまとめ

子育てに配慮した住宅供給の観点

【子育てに配慮した住宅の供給】

○ 出産や子供の成長などライフステージに応じて、ひとり親世帯を含め子育て世帯が間取りや広さなどニーズにあった住宅を選択しやすくなるよう、民間事業者やJKKなど公的賃貸住宅と連携しながら、様々なタイプの住宅供給が必要。

○ 東京こどもすくすく住宅の普及拡大を図るとともに、既存改修（戸建住宅）を増やしていくには耐震改修を含めた支援について一層の情報提供が重要。

【既存ストックの活用】

○ 住宅供給にあたっては、住宅価格の上昇などを踏まえ、空き家や既存ストックの活用を本格的に推進していくことが重要。

○ その際、子育て世帯の多様なニーズにマッチした住まいにする必要があり、耐震化を前提としつつ、改修に対する積極的な応援や、空き家施策などとの連携が必要（耐震化、断熱改修、ＤＩＹ型賃貸、中古住宅のリノベーションなど）。

○ また安心して中古住宅を選択できるよう、専門家と連携できる環境が必要。

○ 親世帯が子世帯の近くへ転居するなどの住み替えを促すとともに、住み替え後の既存住宅を子育て世帯のニーズに合わせた改修を支援することにより、空き家の増加抑制・既存住宅の流通促進につなげていくことが考えられる。

【アフォーダブル住宅】

○ アフォーダブル住宅については、対象世帯や地域性等も考慮しながら、既存住宅ストックなども活用して、供給を誘導していくべきではないか。また、計画的な取組や考え方を広く示していくことが重要。　※再掲

子育てしやすい住環境の充実の観点

【子育て支援の情報発信】

○ 子育て世帯の価値観は多様化しており、それぞれに応じたきめ細かい支援が必要。

○ 子育て支援施策を充実するためには、地域にある機能やサービスをつなぎあわせる視点が重要であり、住まいを福祉や他の施策と連動させ、そのことが消費者にわかりやすく伝わるよう情報提供の強化が必要。

○ 各主体が様々な取組をしており子育てやコミュニティ形成に資する良い取組事例を横展開する視点も重要。

【地域の既存施設や多様な主体と連携した継続性のあるコミュニティ形成】

○ 子育て世帯が安心して暮らせるよう、地域のコミュニティ形成により地域で支え合うことなど、広い意味での住環境形成が重要。

○ 既存の地域資源やプレイヤーをつなぎあわせることにより、取組の継続性が期待できる。既成市街地においては、近所の空き家、地域の公共スペースなどの活用や、地元に詳しい不動産事業者や工務店、ＮＰＯ等との連携する等の工夫も有効。

【地域性も加味した子育てしやすい住環境の形成】

○ 子育てのかたちや必要となる住宅は地域によって異なる。

○ 住宅政策のなかで、子育てする上での地域ごとの魅力や特徴を示すことにより、区市町村や住宅事業者など様々な主体と連携して、地域性も加味した、子育てしやすい住環境の形成を誘導していくことができるのではないか。

【子育て支援】

【親族との近居・同居の支援】

○ 子育て世帯の親が近くへ近居するニーズは高い。

○ 親世帯が子世帯の近くへ転居するなどの住み替えを促すとともに、住み替え後の既存住宅を子育て世帯のニーズに合わせた改修を支援することにより、空き家の増加抑制につながる可能性がある。 ※再掲

【住宅セーフティネット】

① 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。

［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。

総論

○ 東京は全国で最も単身高齢者が多い地域であり、単身高齢者の増加への対応として、特に住宅政策と福祉部門が関係した課題など、もう一段ギアを上げて全国に先駆けた取組、様々な検討をしていくべき。＜p30＞

○ 単身高齢者が増えている中で、住宅政策の支援・サポートの取組が拡充されることが重要。

○ サービス付き高齢者向け住宅や居住サポート住宅などの供給の計画的な促進のほか、住宅の長寿命化、DXを活用した見守り、バリアフリー化への支援の充実など、高齢社会に対応した住まいの質・量、両面での充実が必要。

○ 高齢者やマンションに関して、スペックアップをして、フィールドごとに解像度高く課題と方向性を示したほうが良い。＜p9,15＞

【住宅セーフティネット】

現状認識

○ 単身高齢者の増加については、今後、人口動向をしっかり押さえていくことが重要。単身高齢者と一括りにするだけではなく、その中身をもう少し丁寧に見ながら対策を考えていく必要があるのではないか。

○ 今後高齢者になる世代の単身率が非常に高く、賃貸住宅に多く居住しているが、未婚の男性は健康寿命や平均寿命が短いというデータもあり、高齢期に入った段階から様々な懸念が生じる可能性がある。

○ シニア向け賃貸住宅を検討される方は60歳前後の方が多く、第二、第三の人生のためにニーズが非常に高いが、受け皿がほとんどないのが現状である。

○ 高齢者が、リスクが高いことを理由に入居を拒まれる一方で、外国人は、専門の仲介業者もいて家賃保証会社の審査が通りやすいなど、高齢者よりも外国人を入居させるオーナーが多くなっている状況。

○ 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。

生活・居住支援

○ 高齢者自身が住まいや生活支援サービスなどの複雑な契約を単独で結ぶのは容易でないため、契約環境の整備を検討してはどうか。その際、高齢者自身やそれらを支援する方々へのアドバイスなども必要になるのではないか。

【住宅セーフティネット】

生活・居住支援（続き）

○ 単身高齢者の居住支援は低所得寄りのイメージだが、東京では高価格帯ゆえに借りにくい事実もあることも考えることが重要。一般的な福祉の範囲を超え、支援よりも応援の視点で住宅政策と福祉政策の関係を考えてほしい。＜p30＞

○ 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。＜p29＞

○ 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】

住替え支援

○ 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。 <p30>

○ 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。

その他

○ 育児や親の介護で大きなサポートとなる公社住宅の「近居であんしん登録制度」を拡充してほしい。

○ 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。

○ 都は各区市町村とのつながりが薄く、各区市町村も縦割り。高齢者などセーフティネットを求めている方々は、地元の区市町村に相談するが、その区市町村内で斡旋できないと諦めている状況がある。<p29,39>

○ 現在のファミリー世帯は、100～120㎡規模の住宅を必ずしも必要としていないため、二世帯住宅への改修や、シェアハウス、セーフティネット住宅の専用住宅として活用するなど、既存住宅を活用する仕組みが広がるとよい。

【住宅セーフティネット】

② 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。

［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。

総論

○ 高齢化している都営住宅で、例えば、単身高齢者が老後も安心して暮らせる環境の新しいモデルを作るということも、一つの方向性としてあるのではないか。

○ 住宅セーフティネットの要である都営住宅を大幅に増設し、入居要件も緩和することが必要。また、公社住宅等を借上住宅にして家賃補助制度の創設なども必要。

○ 今後単身世帯が大きく増大するため、都のセーフティネット機能の充実に向け、都営団地建替え時の総戸数の維持を含む公的住宅の供給力強化を図ることが必要。

【住宅セーフティネット】

総論（続き）

○ 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。

供給・管理

○ 共有部の維持管理や共益費負担の軽減に向け、都が積極的に関与するとともに、中期的には、共有部の維持管理等は、都が主体的に担う方向で制度設計を行うべき。

○ 都営住宅の応募割れについて、要因をしっかり調査する必要があるのではないか。

○ 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。

○ 都営住宅や公的住宅は入居の手続に時間がかかるため、DX化等にも取り組んでいると思うが、できるだけ空き家になる期間を短くする仕組みが大事。

○ 公営住宅団地における社会的孤立の問題への対応として、都営住宅における「東京みんなでサロン」は意義のある事業であり、既存事業の効果を検証しつつ取組を拡げていくべき。

【住宅セーフティネット】

自治会・居住者

○ 都営住宅の外国人居住者に関わる自治会運営の課題への対策を検討すべき。

○ 自治会や管理組合に外国人が関わる仕掛けは大事だが、そもそも日本人だけでも運営自体が難しくなっており、従来型の運営形態だけでなく、より多くの人が関わりやすい運営形態を考えていくことが必要ではないか。＜p12,39＞

○ 小規模な都営住宅団地における居住者の高齢化による買い物難民対策について検討すべき。

○ 地域福祉の専門職等との連携をどう進めるか、集会所などの施設をどうコミュニティ形成に活用するが求められており、集会所等の管理を、担い手不足が進む自治会だけに委ねることは難しくなりつつあるのではないか。

○ 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。

【住宅セーフティネット】

自治会・居住者（続き）

○ 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。＜p31＞

○ 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。

維持・更新

○ 都営住宅等において、ペロブスカイト・Airソーラーの導入を推進すべき。＜p32＞

○ 高齢者や障害者世帯に対応するため、都営団地の建替えに伴う創出用地において、健康増進施設やグループホームなど福祉機能の充実やにぎわいの創出への取組も重要。

【住宅セーフティネット】

③ 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。

［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。

公的主体の役割

○ 居住費が高騰する中、エッセンシャルワーカーで住宅に困っている方々への家賃低廉化支援、多子世帯や都営住宅の抽選に外れた方々への住宅支援や家賃補助が必要。

○ 収入階層については年数が経つと変わってくるということを踏まえ、セーフティネットとアフォーダブル住宅を考えていく必要があるのではないか。

○ 公社住宅は、アフォーダブル住宅としてセーフティネットの役割を果たすべき。

○ 自治体が空き家を借り上げてリフォームし、住宅困窮者やグループホーム、アフォーダブル住宅の整備が一層進むよう新たなスキームを検討すべき。

○ 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。

【住宅セーフティネット】

公的主体の役割（続き）

○ 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。

○ 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。＜p22＞

居住支援に対する関わり方

○ ソーシャルビジネスとして地域の居場所づくりを行ったり、福祉の仕組みと連動してビジネス的な観点も持ちながら地域に入っているようなプレイヤーの方々が活躍できる土壌を提供することが重要。

○ 高齢者だけでなく多世代が孤立せず安心して暮らせる住環境形成のため、地域のコミュニティの再生が課題。

○ 居住サポート住宅において、居住支援法人等が行う入居中のサポートについて、法人が独自に負担しなければならないなどの課題があるため、こうした社会的事業への公的な支援についても積極的に考えていくべき。

○ 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。

○ 都は各区市町村とのつながりが薄く、各区市町村も縦割り。高齢者などセーフティネットを求めている方々は、地元の区市町村に相談するが、その区市町村内で斡旋できないと諦めている状況がある。＜p23,39＞

○ 居住支援において、区市町村を超えた横の連携については、都がもう少しリードする余地があるのではないか。

【住宅セーフティネット】

居住支援に対する関わり方（続き）

○ 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。

福祉との連携

○ 東京は全国で最も単身高齢者が多い地域であり、単身高齢者の増加への対応として、特に住宅政策と福祉部門が関係した課題など、もう一段ギアを上げて全国に先駆けた取組、様々な検討をしていくべき。＜p20＞

○ 単に人間関係が少ないということからの孤立だけでなく、生活困窮や心身の健康の問題など、複合的な問題から孤立している入居者を早期に発見し、福祉的支援へつなげることも喫緊の課題。

○ 福祉と住宅という部局を超えた連携の取りづらさと、都営住宅所管の都と福祉行政を担う区市町村という自治体レベルの違いの二つのハードルの克服を目指し、特に基礎自治体の福祉部局との連携促進策の議論が必要。＜p39＞

○ 単身高齢者の居住支援は低所得寄りのイメージだが、東京では高価格帯ゆえに借りにくい事実もあることも考えることが重要。一般的な福祉の範囲を超え、支援よりも応援の視点で住宅政策と福祉政策の関係を考えてほしい。＜p22＞

○ 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。＜p23＞

福祉との連携（続き）

○ 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。

○ 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。
<p27>

○ 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。

【住宅・住宅市街地の質の向上】

① 耐震化や省エネ化など、住宅の質の向上に向けた施策をどのように展開していくべきか。

耐震化

○ 首都直下地震等の大規模災害に備え、住宅の耐震化を一層推進することが必要。<p33>

環境性能向上

○ 猛暑対策として、断熱化や太陽光パネル設置などの取組をさらに加速させることが必要。<p33>

○ 公営住宅での太陽光パネルの設置の推進や都営住宅でも蓄電設備の設置を進めること、また、断熱性能を国際レベル、世界レベルに高めることなども早急に取組を強化することが必要。<p33>

○ 住宅の環境性能が高まれば、購入者にはメリットがある。住宅の断熱化、ZEHの新築住宅の促進、ペロブスカイト太陽電池の壁面設置など、環境性能の高い住宅が増えるよう更なる後押しが必要ではないか。<p33>

○ 都営住宅等において、ペロブスカイト・Airソーラーの導入を推進すべき。<p27>

○ 住宅価格上昇の要因には、省エネ性能等のアップによる上昇という面もあり、これは国や都の補助があって性能向上に対して効果が出ている。価格上昇については、もう少しスペックを切り分けて考える必要がある。<p33>

② 緑地やオープンスペースの確保などによる質の高い住環境を、どのように形成していくべきか。

緑化の推進

○ 大型マンションの建築で都市の緑が失われており、緑地や緑を守る、また、グリーンインフラに配慮した計画になるよう都として取り組むべき。<p4,16>

【安全な居住の確保】

① 安全・安心で災害に強いまちづくり・住環境の形成のため、どのような対応が求められるか。

耐震化

○ 首都直下地震等の大規模災害に備え、住宅の耐震化を一層推進することが必要。<p32>

環境性能向上

○ 猛暑対策として、断熱化や太陽光パネル設置などの取組をさらに加速させることが必要。<p32>

○ 公営住宅での太陽光パネルの設置の推進や都営住宅でも蓄電設備の設置を進めること、また、断熱性能を国際レベル、世界レベルに高めることなども早急に取組を強化することが必要。<p32>

○ 住宅の環境性能が高まれば、購入者にはメリットがある。住宅の断熱化、ZEHの新築住宅の促進、ペロブスカイト太陽電池の壁面設置など、環境性能の高い住宅が増えるよう更なる後押しが必要ではないか。<p32>

○ 住宅価格上昇の要因には、省エネ性能等のアップによる上昇という面もあり、これは国や都の補助があって性能向上に対して効果が出ている。価格上昇については、もう少しスペックを切り分けて考える必要がある。<p32>

防災

○ 地震などの経験がない外国人も多いため、防災について管理者が事前に説明しておく必要があるのではないか。<p12,16>

【最近の住生活を取り巻く環境の変化（住宅価格）】

① 住宅価格等が上昇する中、住宅政策としてはどのような対応が必要とされるか。

これまでのご意見のまとめ

【住宅価格の上昇に対する考え方など】

○ 住宅価格や家賃には様々な要素が影響するが、最終的には市場における需要と供給のバランスで決定される。

○ 住宅政策が、どのような理由で価格に関して市場に介入するのか大義名分が必要。短期保有への課税強化など、投機的な取引に対する税制面での対応も考えられるが、制度設計は難しい。

○ 投機的な取引は望ましくはないが、投資と投機を厳密に分けることは現実的には困難であることから、不動産の転売規制などの強い介入は適切ではない。

○ 短期転売等については、国の調査で事実関係は分かってきたが、実態把握には至っていない。

○ 国や業界団体等の取組やその効果等を注視しながら議論していく必要がある。

○ 情報発信においては、既存施策も含め、都の取組を必要としている方々にいかに伝えられるかが大事。

【既存ストックの活用】

○ 新築マンションの供給量の減少が価格上昇につながっていると言われている中、地域性も踏まえながら、空き家や既存ストックの活用を一層促進することにより、様々な選択肢を増やすことが重要。

○ 子供が独立した後に住み替えやすくするための仕組みや、相続放棄を防ぐためのワンストップ相談・流通支援、所有する住宅の価値が適切に評価されるようインスペクションなどを進めることが重要。

【最近の住生活を取り巻く環境の変化（外国人）】

① 外国人居住者が増加する中で、外国人との秩序ある共生社会の実現のため、住宅政策としてはどのような対応が必要とされるか。

これまでのご意見のまとめ

【東京に居住する外国人との共生】

○ 在留資格や国籍、家族構成等が多様化し、課題も異なる中においては、外国人を一括りにせず、実態を丁寧に把握することが重要。

○ 外国人の増加や多国籍化が進む中、生活習慣等の違いや制度に関する理解不足等が摩擦の主な要因となっていることから、契約時や入居前後における丁寧な情報提供や継続的なフォローが必要。

○ 外国人との共生を進めていくためには、学校・企業・団体・地域等と連携し、交流や相互理解を促進する取組を進めていくことが重要。

○ 外国人との共生は、理念にとどまらず、自治会や管理組合、管理業者などの担い手を含めた体制づくりなど実効性のある取組が不可欠。

【非居住の外国人が所有するマンション管理の適正化】

○ 区分所有者に外国人が増加する中、所有者が国内外のいずれに所在するかを問わず、管理組合と連絡・協力関係が築ける仕組みを整えることが、マンション管理の適正化に向けて重要。

○ 非居住者による物件取得には将来的な管理費・修繕積立金の未納等のリスクが指摘されており、管理適正化の観点から一定のルールや制度的な対応のあり方を検討する必要。

○ 国内管理人制度については、海外居住の区分所有者との連絡など、管理組合の運営を円滑にする効果が期待される一方、誰を国内管理人とするのが適切かといった点が明確に示されていないなど、今後、制度が効果的に機能するよう対応していく必要。

【最近の住生活を取り巻く環境の変化（外国人）】

【非居住の外国人による不動産取得に伴う価格への影響】

○ 不動産価格の高騰は、外国人による購入が要因の一つと言われているが、国内の個人・法人による資産保有やセカンドハウス目的の取得も増えているのが実態。

○ 中長期在留の外国人による実需としての住宅取得が進む可能性がある。そのため、居住を伴わない投資目的の取得への対策にあたっては、外国人、日本人を問わず検討が必要ではないか。

【その他（違法民泊や不当な家賃値上げ等）】

○ 外国人居住者の増加を踏まえ、円滑なコミュニケーション環境の整備を進め、違法民泊などの課題にも適切な対応が必要。

○ 民泊問題など、既存の制度では規制できない課題も生じており、何らかの検討が必要ではないか。

3　都の住宅政策の捉え方

① 都内において、区部と多摩部、島しょ部など地域特性が様々である中、それら地域特性等を踏まえた都の住宅政策はいかにあるべきか。

地域性

○ 都内には多様な地域特性があるので、どのような地域にどのような住宅政策が必要なのかについて、立地の観点から整理をする必要があるのではないか。

○ 移動コストも重要。都心通勤し、郊外暮らしの都市像には限界があるのでは。働く場所や娯楽機能が郊外にあるべきで、郊外の15分都市化、自律分散型都市化など、住宅とまちづくりの連携の観点が重要。＜p3＞

○ ライフスタイルの変化を考えると、郊外住宅地が住宅機能に特化しているのは限界。郊外の場合、必ずしも市場性が高いとは言えず建替えが難しいので、当面、地域コミュニティの拠点や小商いができる場所などが重要。

○ 都内でも地域によって必要とする住環境や必要となる居場所づくりも異なるため、地元と開発業者、行政が一緒に意見交換・協議をできる仕組みが大事ではないか。＜p39＞

○ こどもができると都外へ出て行ってしまうのを何とかするためにも、都が主導して、地域の住宅ストックの構成をマクロで見て、どのような人にどのように住んでほしいのかという政策を示すべき。＜p3＞

○ これまで住マスでは地域性の記載がなかったが、子育ての形や必要となる住宅は地域によって異なるため、地域性を加味したきめ細やかな支援メニューにすれば、必要な地域に必要なサポートを届けることができるのではないか。

3　都の住宅政策の捉え方

役割分担

○ 住宅価格高騰と急速な高齢化が同時進行する東京において、民間活力を生かしつつ、市場動向を踏まえ、住まいの分野で、公共が果たす役割を強化すべき。＜p1＞

○ 今後、団塊世代の持ち家で大量に相続が発生すると見込まれるものについて、都が都内全体の基礎的なデータ分析を行った上で、それを区市町村に提供するなどして、様々な住宅政策を講じていくべきではないか。

② 住宅・住宅市街地の更新・再生等が重点的に図られるよう、重点供給地域及びその指定のあり方はいかにあるべきか。

3　都の住宅政策の捉え方

③ 様々な課題等への対応が求められる中、国、区市町村、関連団体や民間事業者等とどのように連携し、都としての役割を果たしていくべきか。

他部署との連携

○ 都内でも地域によって必要とする住環境や必要となる居場所づくりも異なるため、地元と開発業者、行政が一緒に意見交換・協議をできる仕組みが大事ではないか。<p37>

○ 「都としてこんな住宅が増えてほしい」という視点で総合的な支援施策像の見える化が必要。支援メニューのプラットフォーム化、ポータルサイト化等、情報を横つなぎにし、一丸の政策として打ち出せると良い。

○ 都は各区市町村とのつながりが薄く、各区市町村も縦割り。高齢者などセーフティネットを求めている方々は、地元の区市町村に相談するが、その区市町村内で斡旋できないと諦めている状況がある。<p23,29>

○ 福祉と住宅という部局を超えた連携の取りづらさと、都営住宅所管の都と福祉行政を担う区市町村という自治体レベルの違いの二つのハードルの克服を目指し、特に基礎自治体の福祉部局との連携促進策の議論が必要<p30>

○ 増大する都民の住宅に関する困り事やニーズに対応するため、都内部の組織の在り方自体の改革などもあわせて取り組んでいくべき。

○ 自治会や管理組合に外国人が関わる仕掛けは大事だが、そもそも日本人だけでも運営自体が難しくなっており、従来型の運営形態だけでなく、より多くの人が関わりやすい運営形態を考えていくことが必要ではないか。<p12,26>