

※青字は、第2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）

### 【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の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そ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2回企画部会における委員ご意見の概要

- 85歳以上の単身者は、半数は施設、半数は自宅で暮らしているというデータがある。今後単身高齢者が増加することを踏まえ、施設をつくっていく必要がある一方で、施設は職員の配置等重装備であることから、施設だけではなく、自立した生活を支援する高齢者向けの住宅の整備が必要。
- セーフティネット住宅は登録住宅は多い一方で専用住宅が少なく、実際の活用状況も十分把握されていないことから、登録住宅を専用住宅へと移行させる仕組みを検討することが重要。

## 令和8年度第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 高齢者受入れの心理的障壁の一つが孤独死であるため、見守りなど入居中の居住支援が重要。現行の、見守りの初期費用への補助を、継続的な支援にするなどにより、オーナーの不安を解消することで、専用住宅への移行を進める仕組みができるのではないか。
- 高層マンションを建てる際に、低層部にセーフティネット住宅を附置する場合に容積緩和をするなど、民間開発と連動した形で供給を拡大する仕組みの検討が必要。〈p19〉
- 家族機能が低下する中で、身寄りのない方や高齢者の方にとって、残置物など入居後の居住支援が課題になる。既に入居中の賃貸住宅においても、居住支援が広く浸透するような仕掛けや情報提供を行ってほしい。
- 住宅の価値を落とさないためには、亡くなったときの見送り方も重要であることから、家族機能の代替としての居住支援においては、最期の時間の過ごし方や見送り方といった視点も含めて検討していくことが重要。
- 高齢化が進む中で、生活の困りごとを気楽に相談できる体制が必要であるため、公社住宅の「住みいるアシスタント」のノウハウを、民間の住宅などでも使えるとよい。例えば一般の方をアシスタントとして任命し、支援を行ってもらう、という可能性もあるのではないか。
- 賃貸マンションの家主の高齢化により、物件管理の外部化や建替えが進むと、建築費高騰の影響で賃料が上がり、居住者像が大きく変わる。結果として低所得の人たちの住む場所が失われていくおそれがある。〈p14〉
- 郊外の大規模団地などで、住宅の確保には困っていないが、設備や費用面など居住の面で困りごとを抱える高齢者がいる。そういった方が転居を考える際の選択肢として、単身の高齢者が安心して住むことができる住宅をつくっていけるかどうか、住宅の循環という観点から重要。

## 令和8年度第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 定期借家契約の増加により、高齢者が賃料上昇や更新拒否で住まいを失うリスクが高まっているため、普通借家の確保や契約条件の緩和など、民間賃貸住宅における高齢者の受入れを安定させるための対策が必要。
- 定期借家契約は、マンションのその後を考える上では有効な方法だが、契約満了時に居住者の一斉退去が生じ、これまでになかったまとめた支援が必要になるため、物件の管理と入居者の支援はお互いに連携すべきである。 <p12>
- 都営住宅の建替えに当たっては、多様な世帯が入居するミクストコミュニティを大前提とし、その上で、家族世帯の入居が進まないという課題に対しては、公的住宅間の連携や目的外使用など色々な形で手当てができるとうい。
- 都営住宅団地は、広い敷地など近傍に比べ豊かな空間資源を有しており、それらを地域住民の住生活の向上のために活用する観点から、団地の環境全体を適切に評価し改善する仕組みが必要。
- 「東京みんなでサロン」で実施している集会所等の地域開放に加え、都営住宅の目的外使用をいかに効果的・複合的に活用できるかが重要であり、その中で、居住サポート住宅の活用についても検討が必要。
- 現在、中高年の単身者が非常に多く、今後公営住宅などで80歳以上の単身者が増加することを考えると、「みんなでサロン」などの居場所づくりの取組が非常に重要になっていく。
- 目的外使用により、都営住宅の集会室や住宅の一部を、居住者だけでなく様々な人が活用できる場とすることで、外部の人にも居住サポートの担い手として団地に関わってもらえる形を検討すべき。

## 令和8年度第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 公営住宅は、法定年限に縛られない長期のストック活用を積極的に考えた方がよい。民間の分譲マンションでも近年想定を超える長期の利用を視野に入れられないといけない状態になってきており、近年求められている断熱性や耐震性などの住宅性能を踏まえ、年数が古いことだけで廃止とする考え方については考慮が必要。〈p12〉
- 公的住宅は「住みいるアシスタント」などの配置により、物件管理と入居者支援の一部を併せて実施しているが、より支援が必要な場合に居住支援法人を活用し、各主体が重層的に関わることが重要である。
- 公社住宅の「住みいるアシスタント」やURの「くらしつながるサポーター」など、公的住宅での物件管理と入居者支援の取組を整理した上で、分譲マンションや民間賃貸住宅、さらには戸建住宅へ展開していくことが重要。
- JKKやURなどが実施する支援の取組について、対象を居住者に限らず、周辺の賃貸住宅や分譲住宅、戸建住宅にも広げていくことを、都が明確に応援していくことが重要ではないか。
- 居住支援法人に対する補助金減少により、制度外のサポート部分は法人の持ち出しで担っている状況があるため、その負担部分を都政としてどう補っていくかが重要な論点である。
- 民間賃貸住宅における居住支援について、不動産系の居住支援法人は物件の管理を担うことで一定の収益が確保でき、ビジネスモデルの構築が可能であることから、不動産系法人の活用は比較的現実的な取組である。
- 居住支援ニーズが把握できていない基礎自治体が多いため、居住支援協議会が調査機能を充実し、地域で困っている人の住生活の実態を把握・集約することが重要。

## 令和8年度第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 自治体をまたいだ支援を実施している居住支援協議会もあることから、区市町村間での連携や情報交換が進めば、今後の居住支援の取組に期待できるのではないか。
- 空き家対策の審議会等が集まる空き家の実態に関する情報が、ほとんど特定空家等や管理不全空家等の把握にしか使われていないため、空き家担当の居住支援協議会への参加などにより、居住支援にもつなげられるとよい。 <p15>
- 空き家対策協議会と居住支援協議会は構成メンバーが似ているものの、別々で情報が分断されている。両者の連携を強化することで、空き家の利活用をスムーズに福祉分野へつなげることができるのではないか。 <p15>
- 入居者を支援する側から住宅担当への情報提供により、空き家予備軍を把握できるため、両者の連携が重要。情報を共有することで、自立した生活から支援が必要な生活への移行過程で、住宅を元気な状態で次の住み手に引き渡す支援が可能となり、空き家の防止に有効である。 <p15>
- 居住サポート住宅を増やすため、居住支援法人等への多様なサポートの充実が重要であり、見守りの中で福祉サービスへのつなぎを行う消費者安全確保地域協議会（見守りネットワーク）の取組が参考になる。
- 見守りネットワークにおいて、消費者行政部局と福祉部局のつながりは重要視されているが、住宅に係るトラブルも消費者問題の一つであるにも関わらず、住宅部局は参画していないことが多い。居住支援法人へのサポート内容の充実を図ることが重要。

## 【マンション】

- 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。
- 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。

### [管理が良好なマンションの適正な評価]

- ✓ 管理組合が早い段階から管理水準の向上に取り組むよう、管理が良好なマンションが市場で適正に評価されるにはどのような対策を講じるべきか。

### [管理不全への対応強化]

- ✓ 報告徴収の創設などにより、地方自治体の権限強化が図られた中、区市と連携して管理状況を早期かつ的確に把握し、管理不全のフェーズに応じた支援をどのように強化すべきか。

### [大規模修繕や性能向上工事による長寿命化の促進]

- ✓ 大規模修繕工事や性能向上工事の適切な実施は、マンションの長寿命化にあたり重要であるが、「計画的な修繕を実施していない」、「修繕積立金が無い」マンションも存在。また、性能向上工事（耐震、バリアフリー等）の実施率は低い。このような状況の中、大規模修繕工事や性能向上工事を適切に実施し、長寿命化を促進するためにどのような施策を講じるべきか。

### [多様な再生手法の活用の促進]

- ✓ 建替えを中心に支援を行ってきたが、管理組合が、敷地売却や長寿命化工事など、多様な再生手法を管理組合だけでなく、様々な主体と協働して選択・活用できるよう、どのような方策を講じるべきか。
- ✓ 高齢の区分所有者などの合意が得にくいといった課題を踏まえ、複数のマンションの協働による再生やその他の機能を入れたまちづくりとの連携の推進に向け、どのように取組を進めていくべきか。

### [再生に関わる専門家の育成支援]

- ✓ マンション再生には、都市計画、建築、マンション管理、不動産、金融、法務等の多岐にわたる知識・経験が求められる。こうした知識を持った再生に関わる人材の育成・確保を図り、これらの専門家を管理組合が適切に活用する方策をどのように講じるべきか。

## 【マンション】

### [マンションにおける在宅避難の推進]

- ✓ 東京の災害対応力向上に向け、マンション防災の普及拡大が必要だが、全てのマンションが目指すべき水準や機能と、改正された管理計画認定制度やとどまるマンション登録制度の普及促進の関係をどのように考えていくべきか。
- ✓ マンションを含めた地域の共助の取組を進めていくには、どのような施策を講じるべきか。また、在宅避難を推進していく上で、災害時のマンションと行政との情報連携をどのように支援していくべきか。

### 令和8年度第2回企画部会における委員ご意見の概要

- マンションの量や非居住の問題など、地域によってさまざま問題があるため、地域課題をしっかりと考えることや、日本の中でも東京という特殊な事例であることを踏まえて考えていくことが必要。 <p20>
- 行政の実施するマンション施策としては、個々のマンションの長寿命化をいかに図るかということと、管理適正化に向けた区市との連携ということが、現時点での大きなポイントである。
- 管理組合からすると、管理状況届出制度、東京とどまるマンション登録制度、管理計画認定制度、管理適正評価制度など、さまざまな主体の制度について、一元化されることが望ましい。
- 管理不全を発見するための管理状況届出制度、防災を目的とした東京とどまるマンション、管理情報の開示を目的としたマンション管理適正評価制度など、異なる目的の官民の各種制度が連携し、マンション施策をより効果的に実施していくことが重要。
- 建替えの要件緩和や再生手法の新設だけで再生が進むとは考えにくく、再生が進みやすくする事業面での工夫とともに、当面は長寿命化を強力に進めることが重要。
- 工事費が高騰する中で、まずは居住者がマンションの建替え費用を知り、建替えが難しい場合には、適切な維持管理をして長く使うことでしか財産を守れないと認識することが重要。

## 令和8年度第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 既存の建物の維持管理や改修のノウハウは、新築とは対象や手法等が異なるため、国や東京都のような大きな自治体が、もう少しこの分野にてこ入れしていくことが必要。
- 区や市によってマンション施策の温度差は大きく、熱心でない自治体に対しては、管理不全対策や再生対策を進めるために、最低限管内マンションの実態調査から始める必要があることを都から指導することが重要。
- 管理状況届出制度における届出率96.5%は非常に高い数値だが、残る3.5%が課題であるため、何が理由で届出がされていないのか、一つ一つ調べて分析する必要がある。
- 管理組合がない等の課題を抱えるマンションについて、何がネックとなっているのかを、マンション管理士等の専門家と一緒に分析し、誰がどう介入すれば解決できるかの筋道を技術的に詰める必要がある。
- 個別のマンションの管理を適正化するために、管理計画認定制度について、デベロッパーに対して認定取得を事実上義務付けるような方策を、自治体レベルで講じることができないか。
- 地域連携の課題として、マンション側の連絡先が分からないということがあるので、管理組合のポストがあることが当たり前になるようにするなどして、管理組合が地域やさまざまな組織とつながっていくことが重要。
- 超高層住宅について、1980年代初頭に建設された住棟が築45年を経過し、設備更新の時期を迎えており、今後改修工事が拡大する。建物条件に合わせた修繕・改修手法の技術的整理、事業者の育成・拡大が必要。
- 超高層住宅は、スプリンクラーや非常用エレベーター等多くの防災設備があるため、改修等の基準となる長期修繕計画について、現在主流の30年ではなく60-100年の計画とすることで、設備改修時期やエレベーターの更新時期を計画内に入れて視覚化することが可能。

## 令和8年度第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 超高層住宅は築40年前後に多額の改修費用が必要となるが、その後は設備関連費用が抑えられる傾向があることから、一時的な借入れにより修繕積立金の増額を抑える等長期の経営視点を持った対応を行うことで、個人負担の低減が可能となる。長期の視点でサポートを行うコンサルタントも必要。
- 大規模修繕工事の周期の長期化により、長期で見た総費用の削減を図る観点から、劣化に耐える塗料や部材の使用等の技術的な工夫が行われており、その内容を管理組合へ分かりやすく情報提供する取組が必要。
- 小規模の分譲マンションでは、分譲時に修繕積立金が非常に安く設定されているため、十数年後の大規模修繕時に一時金が必要となったり、修繕時期を延ばさざるを得なくなったりする。
- 新築分譲時に、十数年後に必要となる大規模修繕費用等をきちんと積算・明示し、初回から適正な修繕積立金を設定することで、将来の過大な負担を防ぎ、適切な期間に修繕を実施できるようにすることが重要。
- 高経年マンションでは、区分所有者による専有部分の改修と管理組合による共用部分の修繕が分かれて行われるケースが多いが、配管や防災設備なども含め、両者を一体的に進められる手法の検討が必要。
- 管理不全マンションについて、これまでは居住者に管理組合を立ち上げてもらうことを前提にしていたが、今後は外部から管理の立て直しを図る、解体を勧めるなど、関与していくスキームを考える必要がある。
- 区内に相当数ある小規模の分譲マンションでは、自主管理や管理人の人手不足などにより、今後の管理継続が難しくなる可能性があることから、今後の管理や意思決定の支援を請け負うパートナー企業の確保について、丁寧に見ていく必要がある。

## 令和8年度第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 区部に多い小規模マンションで、特に高経年のものは、人手不足や担い手の高齢化により適切な管理が困難となるケースが多いため、専門家からの積極的な働きかけが必要。管理組合ポストの設置など、外部から関与しやすい体制整備などから始めるべき。
- マンションの長寿命化について、従来の40、50年から、80、100年長持ちさせるといように流れが変わってきた中で、長期に物事を考える体制を強化すべきであり、修繕を繰り返すのか、建替えをするのかなど、長い目で管理組合を伴走支援する人材育成が必要。
- 評価制度による見える化により、マンションの現状や資産価値向上に向けた改善点が分かりやすくなり、修繕積立金の見直しなど管理組合の合意形成を後押しする効果があるため、制度を利用するマンションを増やすことが重要。
- 賃貸向け不動産ポータルサイト上に東京とどまるマンションの登録表示を行うことで、物件の評価が高まり、賃貸住宅における東京とどまるマンションの普及推進につながるのではないかと。〈p18〉
- 管理計画認定制度やマンション管理適正評価制度により、一般の売り主・買い主にもわかるようにマンションの適正価格や評価水準が見える化されることは、流通をサポートする面で非常に重要であり、各種制度を一元化することも重要。
- マンションの長寿命化に関しては、マンションの履歴情報をしっかりストックすることについても強化が必要。
- 一定の時期以降に建てられたマンションについて、断熱性能等住み心地の面でも問題なく住み続けられるのであれば、そうした実態をきちんと周知することが重要。〈p17〉

## 令和8年度第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 定期借家契約は、マンションのその後を考える上では有効な方法だが、契約満了時に居住者の一斉退去が生じ、これまでになかったまとめでの支援が必要になるため、物件の管理と入居者の支援はお互いに連携すべきである。 <p4>
- マンション管理の現場には、管理人や清掃人など様々な人が関わるため、人件費高騰がかなり大きな影響を与えている。
- 全国計画の目標の一つである「過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備」は非常に重要であり、今後の都の政策検討に当たっては、希望が叶えられ、選択肢を妨げないような工夫のある政策を目指すことが重要。 <p16,19>
- 公営住宅は、法定年限に縛られない長期のストック活用を積極的に考えた方がよい。民間の分譲マンションでも近年想定を超える長期の利用を視野に入れられないといけない状態になってきており、近年求められている断熱性や耐震性などの住宅性能を踏まえ、年数が古いことだけで廃止とする考え方については考慮が必要。 <p5>
- 管理不全になって解体しようとしても、解体費すら捻出できないマンションを今後どうしていくかという点では、解体準備金制度を新たに考えていく必要がある。
- 超高層住宅建築時の容積緩和の条件として公開空地に設置されたエレベーター等の公共施設の維持管理が今後課題となる。

## 令和8年度第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 既存の一管理組合のマンションをそれだけで建て替えるのではなく、周りを巻き込んで進めるマンション再生まちづくり制度のような仕組みが、今後ますます必要になってくる。
- マンション再生まちづくり制度について、住民の合意形成の難しさがある中で、建替えに合わせて地域が必要とするオープンスペースや公民館、学童保育などの機能を取り込み、公費の活用も含めて再生を進める方法を検討する必要がある。〈p17〉
- 一団地認定により、周辺が建て替わる中で取り残され、老朽化や高齢化が進んだままほったらかしのマンションがあることから、一団地認定マンションの解除の仕方を技術的に詰めることが重要である。
- 災害復興に関しては、オール東京ではなく、地域ごとに関係者や専門家が連携するネットワークが重要。都内地域ごとの課題を踏まえ、マンション管理関係者のネットワークを強化する必要がある。〈p18〉
- 地域とマンションの連携のキーワードとして「防災力」があるので、東京とどまるマンションを活用することは非常に重要。〈p18〉
- 賃貸住宅の東京とどまるマンションの登録が十分でない背景には、管理業者の業務に防災が入っていないことや、小規模物件だと建物内での防災訓練を実施することがなく、町内会との連携も弱いことなどが背景にある。〈p18〉
- 賃貸住宅管理業法の見直しの中で、管理業務の中に地域貢献としての防災を位置付ける流れがあり、また、入居者の高齢化や居住の長期化を踏まえ、地域の中での孤立を防ぐ観点からも、防災訓練の実施が重要である。〈p18〉

## 令和8年度第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 賃貸住宅で東京とどまるマンションを増やすには、町内会と不動産管理会社の連携が重要であり、そのサポート役として居住支援法人が継続的に関わるための仕組みづくりや支援が必要。〈p18〉
- 超高層住宅では、住棟の居住に関わるシステム全体が電源供給を前提としているため、災害時停電が発生した際に、建物内の防災連絡対応をどうするのか、オートロックの防犯対応をどうするのか、機械式駐車場が動かなくなったときに車両をどこに停めておくかといった様々な課題がある。〈p18〉
- 賃貸マンションの家主の高齢化により、物件管理の外部化や建替えが進むと、建築費高騰の影響で賃料が上がり、居住者像が大きく変わる。結果として低所得の人たちの住む場所が失われていくおそれがある。〈p3〉

## 【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。

### 令和8年度第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 空き家対策の審議会等が集まる空き家の実態に関する情報が、ほとんど特定空家等や管理不全空家等の把握にしか使われていないため、空き家担当の居住支援協議会への参加などにより、居住支援にもつなげられるとよい。〈p6〉
- 入居者を支援する側から住宅担当への情報提供により、空き家予備軍を把握できるため、両者の連携が重要。情報を共有することで、自立した生活から支援が必要な生活への移行過程で、住宅を元気な状態で次の住み手に引き渡す支援が可能となり、空き家の防止に有効である。〈p6〉
- 空き家対策協議会と居住支援協議会は構成メンバーが似ているものの、別々で情報が分断されている。両者の連携を強化することで、空き家の利活用をスムーズに福祉分野へつなげることができるのではないかと。〈p6〉

## 【アフォーダブル住宅】

- 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。

### 令和8年度第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 全国計画の目標の一つである「過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備」は非常に重要であり、今後の都の政策検討に当たっては、希望が叶えられ、選択肢を妨げないような工夫のある政策を目指すことが重要。 <p12,19>

## 【住宅・住宅市街地の質の向上】

- 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。
- 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。

### 令和8年度第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 一定の時期以降に建てられたマンションについて、断熱性能等住み心地の面でも問題なく住み続けられるのであれば、そうした実態をきちんと周知することが重要。〈p11〉
- マンション再生まちづくり制度について、住民の合意形成の難しさがある中で、建替えに合わせて地域が必要とするオープンスペースや公民館、学童保育などの機能を取り込み、公費の活用も含めて再生を進める方法を検討する必要がある。〈p13〉

## 【安全な居住の確保】

- 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。

### 令和8年度第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 災害復興に関しては、オール東京ではなく、地域ごとに関係者や専門家が連携するネットワークが重要。都内地域ごとの課題を踏まえ、マンション管理関係者のネットワークを強化する必要がある。〈p13〉
- 地域とマンションの連携のキーワードとして「防災力」があるので、東京とどまるマンションを活用することは非常に重要。〈p13〉
- 賃貸住宅の東京とどまるマンションの登録が十分でない背景には、管理業者の業務に防災が入っていないことや、小規模物件だと建物内での防災訓練を実施することがなく、町内会との連携も弱いことなどが背景にある。〈p13〉
- 賃貸住宅管理業法の見直しの中で、管理業務の中に地域貢献としての防災を位置付ける流れがあり、また、入居者の高齢化や居住の長期化を踏まえ、地域の中での孤立を防ぐ観点からも、防災訓練の実施が重要である。〈p13〉
- 賃貸住宅で東京とどまるマンションを増やすには、町内会と不動産管理会社の連携が重要であり、そのサポート役として居住支援法人が継続的に関わるための仕組みづくりや支援が必要。〈p14〉
- 賃貸向け不動産ポータルサイト上に東京とどまるマンションの登録表示を行うことで、物件の評価が高まり、賃貸住宅における東京とどまるマンションの普及推進につながるのではないかと。〈p11〉
- 超高層住宅では、住棟の居住に関わるシステム全体が電源供給を前提としているため、災害時停電が発生した際に、建物内の防災連絡対応をどうするのか、オートロックの防犯対応をどうするのか、機械式駐車場が動かなくなったときに車両をどこに停めておくかといった様々な課題がある。〈p14〉

- 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。
- 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。
- 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。
- 「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。
- 「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。

### 令和8年度第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 全国計画の目標の一つである「過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備」は非常に重要であり、今後の都の政策検討に当たっては、希望が叶えられ、選択肢を妨げないような工夫のある政策を目指すことが重要。〈p12,16〉
- 高層マンションを建てる際に、低層部にセーフティネット住宅を附置する場合に容積緩和をするなど、民間開発と連動した形で供給を拡大する仕組みの検討が必要。〈p3〉

## 都の住宅政策の捉え方

- 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。
- 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。
- 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。

### 令和8年度第2回企画部会における委員ご意見の概要

- マンションの量や非居住の問題など、地域によってさまざま問題があるため、地域課題をしっかりと考えることや、日本の中でも東京という特殊な事例であることを踏まえて考えていくことが必要。〈p8〉