

令和 7 年度

第 1 回 東京都住宅政策審議会

議事録

令和 7 年 11 月 20 日（木）

都庁第二本庁舎 31 階特別会議室 27・WEB 会議

午後 2 時 開会

○小井沼企画経理課長

大変お待たせいたしました。本日は、お忙しい中、東京都住宅政策審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

まだ、オンラインでつながっていない方もいらっしゃるということでございますが、定刻となりましたので、始めさせていただきたいと存じます。

事務局を務めさせていただいております、住宅政策本部住宅企画部企画経理課長の小井沼でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、まず、委員の皆様へのご案内です。ご発言の際には挙手、オンラインで参加の委員におかれましては、会議画面上部の「手を挙げる」のアイコンをクリック願います。進行役から、お名前をお呼びした後に、ご自身でマイクをオンにしてご発言をお願いいたします。

続きまして、傍聴される方々へのご案内です。オンラインで傍聴される皆様におかれましては、カメラやマイク等をオンにすることができません。ご承知おき願います。

また、会場で傍聴される方におかれましては、傍聴券の裏面に記載した事項をお守りいただき、静粛に傍聴いただきますようお願い申し上げます。

また、本日の審議会は、対面参加、オンライン参加の委員を合わせ、運営要綱に基づく定足数に達していることを、ご報告いたします。

次に、本日の資料について確認させていただきます。本日は、お手元のタブレット上、また、オンラインでご参加の方は同じ資料を、事務局側で映しながら説明しております。

本日の資料は、ご覧の資料 1 から資料 8、及び参考資料 1 から 7 までとなります。

このほかに、座席表、次第がございます。

なお、審議会運営要綱第 8 に基づき、会議は原則公開、議事録についても公開とすることが定められておりますので、発言者の氏名を記載した形で全文をホームページにより公開させていただきたいと存じますので、ご承知おきくださいますようお願い申し上げます。

会議資料につきましても、ホームページに掲載をいたします。

また、本日の会議は「次第」にございますように、概ね午後 3 時までを予定してございます。

これより議事に入りたいと思いますので、プレスの方々のカメラ撮りは一旦ここまでとさせていただきます。

○丸山住宅政策担当部長

それでは、ただいまより令和 7 年度第 1 回東京都住宅政策審議会を開会いたします。

私、住宅政策本部住宅政策担当部長の丸山と申します。本審議会は、運営要綱第 3 第 3 項によりまして、会長が議長になることとされておりますが、今期、第 17 期住宅政策審議

会委員として改選されて以降、初めての会議となりますので、本日の次第3「諮問」までの間、私が代わりに進行を務めさせていただきます。ご了承願います。

それでは、開会にあたり、中村副知事よりご挨拶を申し上げます。

○中村副知事

ご紹介いただきました東京都副知事の中村でございます。令和7年度の第1回東京都住宅政策審議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

委員の皆様方には、大変ご多忙の中審議会にご出席賜りまして、誠にありがとうございます。

東京都では、住宅施策を総合的、計画的に推進するための基本となる計画として、「住宅マスタープラン」を策定しております。

平成3年度に第1次マスタープランを策定して以来、社会経済情勢の変化に対応しながら、5年ごとに改定を重ねてまいりました。

現在のマスタープランは、令和3年度に策定いたしました。その後、子育て世帯向けの住宅であります「東京こどもすくすく住宅」の供給促進や、災害時のマンションでの生活継続に向けました「東京とどまるマンション」の普及など、施策の具体化に取り組んでまいりました。

そうした中で、都は、昨年度末に「2050 東京戦略」を発表いたしまして、2050 年代の東京の姿、ビジョンを掲げております。さらに目指すべき東京の都市の姿を示します都市づくりのグランドデザインの改定にも着手しておりまして、まちづくりと一体で住宅の問題を考えていく形で考えております。

また、急速に進みます少子高齢化や気候危機の深刻化、DXの進展など、社会が加速度的に変化する中で、足元では、住宅価格の上昇、あるいは外国人人口の増加など、住生活を取り巻く環境も大きく変化しておりまして、空き家の増加やマンションの老朽化の対応、住宅セーフティネットの構築、アフォーダブル住宅供給促進など、さまざまな取組みが求められているところでございます。

こうした状況の中で、都民の生活の基盤となります住宅について、政策の方向性を示します「住宅マスタープラン」の役割は、大変重要であると認識しております。

本日は、新たな「住宅マスタープラン」の策定に向けまして、諮問をさせていただきたく、審議会を開催させていただきました。委員の皆様方には、幅広い視点から活発にご議論いただきまして、ご意見を頂戴したいと考えています。

2050 年代を見据えまして、時代の大きな変化に対応しました新たな住宅政策を展開していく上で、皆様方のお力添えを心からお願い申し上げまして、私からの挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

○丸山住宅政策担当部長

続きまして、事務局から委員の皆様をご紹介します。

○小井沼企画経理課長

それでは、資料1の名簿順にご紹介させていただきます。

まずは、学識経験者の委員の皆様でございます。

浅見泰司委員でございます。

○浅見委員

浅見です。よろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

泉山壘威委員でございます。

○泉山委員

泉山です。よろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

井上由起子委員は、本日も欠席でございます。

姥浦道生委員でございます。

○姥浦委員

姥浦でございます。よろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

大桐代真子委員でございます。

○大桐委員

大桐でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

大月敏雄委員は、本日オンラインでのご出席でございます。

○大月委員

よろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

岡部勝治委員は、本日ご欠席でございます。

川村岳人委員でございます。

○川村委員

川村です。よろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

小林利之委員でございます。

○小林委員

小林でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

齊藤広子委員は、本日オンラインでのご出席でございます。

○齊藤委員

齊藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

田島夏与委員でございます。

○田島委員

田島です。どうぞよろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

野澤千絵委員は、本日オンラインでのご出席でございます。

○野澤委員

野澤でございます。よろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

廣野桂子委員は、本日オンラインでのご出席でございます。

○廣野委員

廣野桂子でございます。よろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

藤井さやか委員は、本日オンラインでのご出席でございます。

○藤井委員

藤井です。よろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

松本真澄委員でございます。

○松本委員

松本です。どうぞよろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

三ッ石孝司委員は、本日ご欠席でございます。

矢田尚子委員は、本日オンラインでのご出席でございます。

○矢田委員

矢田と申します。よろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

吉田可保里委員は、本日ご欠席でございます。

続きまして、区市町村の長の代表の委員をご紹介します。

山本泰人委員は、本日ご欠席でございます。

また、前川耀男委員につきましても、本日ご欠席でございます。

山崎泰大委員につきましても、本日はご欠席でございます。

続きまして、都議会議員の委員の皆様をご紹介します。

後藤なみ委員は、本日ご欠席でございます。

山口せいや委員でございます。

○山口委員

山口です。よろしくお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

渋谷のぶゆき委員は、本日ご欠席でございます。

また、もり愛委員は、本日ご欠席でございます。

高田清久委員でございます。

○高田委員

高田でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

○小井沼企画経理課長

尾崎あや子委員は、本日ご欠席でございます。

高橋巧委員でございます。

○高橋委員

よろしくお願いします。

○小井沼企画経理課長

以上の皆様でございます。

○丸山住宅政策担当部長

続きまして、本日出席の事務局側職員の紹介ですが、お手元に配布をしております座席表にてご確認いただければと思います。よろしくお願いいたします。

それでは次第2にあります、「会長の選出」に移らせていただきます。

審議会の運営要綱第2では、委員の互選によることとなっております。

選出は委員の皆様からのご推薦により行いたいと思いますが、いかがでしょうか。

特にご推薦がないようであれば、事務局からの推薦ということで、第13期以降の住宅政策審議会におきまして、会長を務められ、審議会の運営に大変ご尽力いただきました浅見委員をお願いをしたいということでございますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

○丸山住宅政策担当部長

それでは、浅見泰司委員に会長をお願いいたします。

浅見会長、どうぞ会長席にお移りください。

〔浅見委員 会長席に着席〕

○丸山住宅政策担当部長

ここで会長からご挨拶をいただきたいと思います。

浅見会長、お願いいたします。

○浅見会長

ただいま会長にご推挙いただきました浅見でございます。どうぞよろしくお願いいたします。
引き続き、会長の大役を仰せつかりましたが、円滑な議事進行につきまして、どうぞよろしく申し上げます。

○丸山住宅政策担当部長

ありがとうございました。

続きまして次第3、「諮問」に移らせていただきます。

諮問の内容につきましては、資料3「諮問の趣旨」によりご説明をさせていただきます。

お手元に資料2の諮問文本文も配布させていただいておりますので、併せてご確認ください。

資料3の1枚目からご説明をさせていただきます。

まず、諮問事項については、「時代の大きな変化に対応した新たな住宅政策の展開について」としております。

諮問事由についてでございます。東京都の住宅基本条例にもありますが、住宅は生活の基盤であることと、都市を形作る基本的要素であること、等基本的認識の上で、昨年度末に策定いたしました都政の新たな羅針盤である「2050 東京戦略」では、2050 年代のビジョンとして、日々の暮らしの基盤である住まいの充実や、災害に強い安全・安心な市街地の形成により、子育て世帯をはじめ、あらゆる人が集まり豊かに暮らせる街の実現を掲げていること、また、上位計画となる「都市づくりのグランドデザイン」について、現在、改定に着手していることを述べております。

その上で、下の方になりますが、前回住マス策定時からの社会の変容の状況として、少子高齢化や気候変動、DXの進展、働き方の多様化などが、かつてないスピードで進行し、不確実性が一層増していること、さらに、住生活を取り巻く環境が大きく揺れ動いている状況として、単身高齢者の増加や大量の空き家予備軍、マンションの老朽化といった状況、また、最近では住宅価格の上昇や外国人などに係る不動産トラブル、あるいは、高齢化の進展や働き方の多様化といった世の中の大きな変化への対応が求められる空間、あるいは、場所の事例といたしまして、空き駐車スペースの存在などを例示し、多岐にわたる課題が顕在化している状況を説明させていただいております。

そして、将来ビジョンの実現に向けては、ストックや市場機能の活用、まちづくりとの連携などの視点を重視し、国や区市町村等との役割分担を踏まえ、今後の都の住宅政策の方向性を定めることが求められている。とさせていただいております。

次に、2 ページ目になりますが、今後の方向性の1つ目の視点として、「都民のライフスタイルに応じた住まいの選択を支える住宅市場の環境整備」を掲げ、その方向性の例示といたしまして、空き家活用や既存住宅流通活性化、リノベーションや子育てに配慮した

住宅供給、まちづくりと連携したアフォーダブル住宅の供給といった施策への総合的な取り組み、また、都民の適切な住宅選択に資するよう、住宅価格などの情報を効果的に提供することを示しております。

もう1つの視点である「都民の安全・安心な居住環境の確保」につきましては、マンションの管理適正化や再生円滑化、防災力の強化、都営住宅など公共住宅と民間住宅による重層的セーフティネット、地域まちづくりやコミュニティ形成に貢献できる都営住宅の計画的建替えなどに加えて、外国人との秩序ある共生につながる施策の実施。といった方向性を提示させていただいております。

さらに、これらに共通する視点として、東京都だけでなく、国や区市町村、関連団体や民間との連携が一層重要になっていくことを記載させていただき、最後に、時代が激動するこの機をチャンスと捉え、2050年代を見据え、時代の大きな変化に対応した新しい住宅政策の展開についてご意見を求めるという内容になっております。

以上、「諮問の趣旨」についてのご説明をさせていただきました。

それでは、浅見会長に中村副知事から諮問文をお渡しいたします。

会長と副知事におかれましては、大変恐縮でございますが、手交場所へのご移動をお願いしたいと存じます。

写真撮影をされる方は、どうぞ前の方にお進みください。

[中村副知事から浅見会長に諮問文手交]

○丸山住宅政策担当部長

会長、副知事、ありがとうございました。

大変恐縮でございますが、中村副知事は公務のため、ここで退室をさせていただきます。

○丸山住宅政策担当部長

それでは、これより今後の議事進行につきましては、会長をお願いしたいと存じます。

浅見会長、よろしくお願いいたします。

○浅見会長

はい、承知しました。ただいま審議会会長に任命されました浅見です。ただいま諮問をお受けいたしました。

今回は、次期東京都住宅マスタープラン策定に向けた議論ということですので、答申に向けてしっかりと審議会で議論を重ねてまいりたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、次第4になりますが、「資料説明」に移らせていただきます。

事務局から、資料4から7まで一括してご説明をお願いしたいと思います。

どうぞよろしくお願いいたします。

○丸山住宅政策担当部長

住宅政策担当部長の丸山でございます。

資料説明に入らせていただく前に、本日の議事について1点ご説明をさせていただきます。

本日、これから資料説明を行わさせていただきますが、時間の都合上、資料内容に関するご議論は次回とさせていただきますことになっております。あらかじめご了承くださいますようお願いいたします。

それでは、資料説明に入らせていただきます。

○大塚計画調整担当課長

住宅企画部の計画調整担当課長の大塚と申します。私から資料の説明をさせていただきます。

それでは、画面上の資料4をご覧ください。

現行の「東京都住宅マスタープラン」で掲げます10の目標・将来像について、その目標ごとに掲げている各施策につきまして、これまでの主な取組状況をまとめております。目標1から目標10まで、目標ごとに1枚ずつ、10枚の資料となっております。

まず目標1でございます。新たな日常に対応した住まい方の実現です。

施策1の新たな日常に対応した住宅の普及といたしまして、DX、環境、防災等の住宅の新たな技術等に関する情報の発信、また、施策3のデジタルを利用した利便性の向上といたしましては、都営住宅募集の申込みや居住者の各種手続のデジタル化を推進しております。

続きまして目標2でございます。脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化でございます。

施策1の住宅のゼロエミッション化といたしまして、省エネ・再エネ住宅の普及促進に向け、省エネ・再エネ住宅推進プラットフォームを設置・運営しており、また、施策2の環境に配慮した住宅市街地の形成といたしまして、多摩産材等の国産木材の利用促進などを図っております。

続きまして、目標3、住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定でございます。

施策1の、より困窮度の高い都民への都営住宅の的確な供給ですが、住宅困窮度が高い世帯を対象といたしまして、公営住宅に優先的に入居させる方法の採用。また、施策3の民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットといたしまして、「東京さきエール住宅」の一層の登録促進に向けた区市町村への財政支援等を実施しております。

続いて目標4、住まいにおける子育て環境の向上でございます。

施策1の子育て世帯向け住宅の供給促進といたしまして、「東京こどもすくすく住宅認定制度」などにより子育てに適した住宅の供給を都内全域で推進するとともに、都営住宅

及び公社住宅で、子育て世帯や多子世帯について優遇抽選を実施するなどしております。

続きまして、目標 5、高齢者の居住の安定でございます。

施策 2、民間住宅を活用した高齢者向け住宅の供給促進といたしまして、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するとともに、施策 3 の高齢者の円滑な住替え等の支援といたしましては、元気で自立した高齢者がニーズに応じて住まいを選択できるよう、民間の先導的な取組みを支援しております。

続きまして、目標 6、災害時における安全な居住の持続でございます。

施策 1 の地震に対する住宅の安全性の向上といたしまして、マンション耐震化促進に向けた補助を行うとともに、施策 5 の災害時に住み続けられる住宅の普及といたしまして、「東京とどまるマンション」の管理組合等への補助等を実施してきております。

続きまして、目標 7 でございます。空き家対策の推進による地域の活性化でございます。

施策 4、都の空き家施策の計画的な展開でございます、東京における空き家施策実施方針を策定いたしまして、施策 3 の地域特性に応じた空き家施策の展開としまして、空き家施策の 3 つの視点に基づき、空き家施策を誘導・展開しております。

続きまして、目標 8、良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現でございます。

施策 1 の良質な家づくりの推進といたしまして、長期優良住宅の普及促進やリフォーム施策の推進などの取組み、また、施策 2 の既存住宅を安心して売買等できる市場の整備といたしまして、既存住宅流通の促進等の取組みを行っております。

続きまして、目標 9、安全で良質なマンションストックの形成でございます。

施策 1 のマンションの適正な管理の促進といたしまして、管理状況届出制度などの実施とともに、施策 2 の老朽マンション等の再生の促進といたしまして、普及啓発や相談支援などを行っております。

最後でございます。目標 10、都市づくりと一体となった団地の再生でございます。

施策 1 の良好な地域コミュニティの実現といたしまして、都営住宅の集会所や広場で、誰もが集い、つながる居場所をつくる「東京みんなでサロン事業」を実施いたしておりますとともに、施策 3 の地域特性に応じた都営住宅の建替えといたしましては、建替え等に伴い創出される用地につきまして、生活中心地の形成などに活用しております。

非常に簡単ではございますが、資料 4 の説明は以上でございます。

続きまして、資料 5-1 をご説明させていただきます。

「2050 東京戦略」でございますが、2050 年代に目指す東京の姿「ビジョン」を実現するため、2035 年に向けて取り組む政策を取りまとめた、都政の新たな羅針盤でございます、本年 3 月に策定されております。参考資料 5 に概要版をつけておりますが、この資料 5-1 では、本編の抜粋ということで資料を構成しております。

この中で、主に住宅政策に関するものといたしまして、「17 まちづくり・住まい」の戦略におきまして、「既存ストックの活用により、誰もが安心して生活できる住まいの供給」とか、「民間活力を活用し、子育て世帯等が住みやすいアフォーダブル住宅の供給」

について掲げております。

続きまして、資料５－２でございます。都市整備局策定の「都市づくりのグランドデザイン」の概要でございます。

「都市づくりのグランドデザイン」は、目指すべき東京の都市の姿とその実現に向けた都市づくりの基本的な方針、それから具体的な方策を示す行政計画でございます。住宅マスタープランはグランドデザインと整合を図っているものとなります。

内容といたしましては、目指すべき地域像ですとか都市づくりの戦略、また、具体的な取組みなどが位置づけられております。

策定から８年以上が経過しており、現在、改定に向けて検討中ということでございます。

続きまして、資料６をご説明いたします。

資料６は、国の社会資本整備審議会住宅宅地分科会の、本年９月１９日に開催された会議の資料でございます。現在国におきまして、住生活基本法に基づく住生活基本計画の見直しが進められております。都の住宅マスタープランは、住生活基本計画の都道府県計画としての位置づけられてもいることから、国の計画に即すこととされております。

今月頭に、住宅宅地分科会の中間とりまとめが公表されておまして、今後、来年３月の閣議決定に向けて、住生活基本計画の全国計画の見直しが進められることとなっております。

都といたしましても、その動きを見ながら、マスタープラン改定の検討を進めていく必要があると思っております。

公表された中間とりまとめでございますが、参考資料７でそのもの全体をお付けしておりますが、概要といたしましては、資料にございますように、視点といたしましては、「住まうヒト」「住まうモノ」、それから、「住まいを支えるプレーヤー」ということで分けて、１１の項目で２０５０年に目指す住生活の姿、それから当面１０年間で取り組む施策の方向性についてまとめております。

例えば、④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備、また、⑦住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用、除却の一体的推進といった項目がございます。

非常に駆け足でございましたが、資料４から資料６までのご説明は以上でございます。

○丸山住宅政策担当部長

続きまして、資料７について私の方からご説明させていただきます。資料７「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」について、となります。

また、ご説明にあたり関係する資料、特にお手元の参考資料１を何度か引用させていただきます。

参考資料１の「東京の住宅事情」につきましては、現時点の東京都の住宅分野に係る各種データ等を取りまとめ、議論の参考としていただくものとして準備をしているものとな

ります。今後、更新あるいは追加等を随時行ってまいります。あらかじめご承知おきいただければと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、資料7に戻ってご説明をさせていただきます。

まず、1. 総論として5点記載をさせていただいております。

最初の3点をご説明させていただきます。

1つ目は、少子高齢化や気候変動など、現行の住宅マスタープラン策定以降の社会変容の捉え方について。

2つ目は、最近の住生活を取り巻く環境の変化と様々な課題への向き合い方について。

3つ目は、今しがたもご説明いたしました法令上、国の住生活基本計画に即して定めることとなっています。国の計画は、今後、閣議決定も予定されておりますので、こういった中で都が注視すべき点としてこういったものがあるのか、以上3点をまず例示をさせていただきました。

後半2項目も、先ほど資料5-1あるいは5-2などでご説明をさせていただきました「2050 東京戦略」の実現に向けて、当面10年間の施策展開の方向性、あるいは改定に着手をしております「都市づくりのグランドデザイン」に関しまして、まちづくりとの連携についてのあり方、といった論点を示させていただいております。

次に、2. 各論、主な論点についてご説明をさせていただきます。

まず、1つ目の既存住宅流通や空き家対策についてですが、3点記載をしています。

1つ目ですが、こちらは「参考資料1」のp14などにもございますように、現在、都内の住宅ストックは、総世帯数を上回っております。

また、前のページに戻っていただきまして、同じ参考資料の7にもございますが、将来世帯数の伸びが今後ございますが、そちらを見込んでもなおストック数が上回っていると考えております。こういった状況の中で、既存住宅流通をどう活性化させていくべきか、ということが1点目でございます。

関連して、「リノベーション」と書いております。古い住宅をより良い住宅にするリノベーションはもちろんございますが、先ほど諮問の際にもご説明させていただきました、世の中の大きな変化に対応するためには、既存空間を柔軟に活用していくという視点も大切ではないかということで、例えば、事務用途の床を住宅に転換するようなリノベーションについても、念頭に置きながらの記載ということになっております。

2つ目でございます。多様な地域性を抱える東京、あるいは様々な側面での不動産市場も存在していると考えておりますので、そういった中で、空き家施策の中心を担う区市町村や民間といったプレーヤーとの適切な役割分担が欠かせない、という観点から記載をさせていただきます。

3つ目は、「空き家予備軍」についてでございます。こちらは、「参考資料1」のp29をご覧くださいと思いますが、現在、都内には単身高齢者あるいは高齢夫婦のみの持家が約100万戸ございます。都はこれらを将来空き家になるおそれがある住宅ということで、

「空き家予備軍」と呼んでおります。

そして、将来の空き家の増加を抑えるためには、この「空き家予備軍」を主なターゲットとして施策展開することが大事になるということで、これについて記載をさせていただいております。

次のページになります。

アフォーダブル住宅についてでございます。

先ほど資料5-1の「2050 東京戦略」にも「アフォーダブル住宅の供給」を位置づけてございますが、国の住宅宅地分科会においても同じように、今ご説明させていただきまして通り「過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備」といった項目が掲げられておりますので、こちらも1つの項目として記載をさせていただいております。

マンションについては、2点記載をしております。

1点目は、今年、マンション管理法やマンション再生法、区分所有法といったマンション関連法が改正されております。その内容も踏まえながら、区市とも連携し、一層の管理適正化あるいは長寿命化への取組みをどう進めていくか。

2点目は、そのような管理適正化を行っても、最終的には建替えということが必要となります。この点につきまして同じく参考資料の31ページに実績等を書いておりますが、なかなか建替えが進んでいない現状がありますので、これについてどう取り組んでいくのかということ。

それから、次のページの安全の視点とも重複いたしますが、多くの都民が居住されておりますマンションの防災力強化も重要となりますので、この中に記載をさせていただいております。

次に、子育て支援についてです。

住宅政策における少子化対策は、子育てをしやすい住環境を整備していくことが重要となりますので、現行の住宅マスタープラン、先ほどご説明いたしました資料4の中に、目標4というところ、4ページになりますが、こちらにおいても「住まいにおける子育て環境の向上」ということを掲げて取り組んできております。こちらについて、今後の方向性はどうあるべきかを記載をしております。

住宅セーフティネットについては3点記載をしております。

1点目は、同じく参考資料42ページにデータを入れております。単独で暮らす高齢者が多くなっているという左側の図ですが、一方で、元気で自律して生活できる方も多いという実態がございます。

そのような中、ちょっと後半ですが、参考資料のp46にありますが、高齢であることを理由に賃貸住宅に入居しづらいというような環境もありますので、こういった状況の中で、高齢者が孤立せずに安心して暮らせる住環境の整備をどう進めていくべきか、という内容となっております。

2点目は、都営住宅について、参考資料1の39ページでございますが、約25万戸の都

営住宅を管理している中、昭和 40 年代以前に建設された約 7 万戸を現在順次、建替え等を進めております。

この際、地域連携、あるいはコミュニティ形成に貢献できるようにするにはどうすればよいのか、ということと、今後も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していくためにはどうしていくべきなのか、といった観点で記載をしております。

最後 3 点目は、民間住宅や公的住宅、両方に共通することになりますが、住宅セーフティネットの取組みの強化には、区市町村や居住支援などに取り組む団体との連携が不可欠となると考えております。その観点からの記述と、福祉施策との連携も欠かせないということでの記載となっております。

続きまして、3 ページになります。

住宅と住宅市街地についての質の向上に関しまして、1 点目は、耐震や省エネ、あるいは再エネといった取組みによる住宅そのものの質の向上に向けた施策の方向性についてでございます。

2 点目は、住宅市街地、あるいは、住環境に対しての記述もありますが、ここでは緑やオープンスペース、空地の確保を例示に挙げております。ほかにも景観、もしくは集約型都市構造といった観点など様々ありますので、そういった中で、より良い住生活を営んでいただくための住宅市街地をどのように形成していくのか、といった観点での記載となっております。

また、安全な居住の確保といたしまして、安心・安全で災害に強いまち、あるいは住環境の形成に向けた取組みについて記載をしております。

これまでご説明をいたしましたマンションの防災力強化や耐震化といった内容と重複するところもございますが、まちづくりという視点からは、密集市街地対策や高台まちづくりといった取組みとの連携も必要になる分野と考えております。

各論の最後に、最近の住生活を取り巻く環境の変化を記載しております。

1 つ目の住宅価格についてでございますが、参考資料 1 の 50 ページに、住宅価格のデータを入れさせていただきました。

平均の住宅価格は実際に上昇をしていますが、これは民間住宅市場において 51 ページのような建築費の上昇、あるいは 53 ページのような供給戸数の減少など、様々な要素が影響していると考えられますので、そういった中で、東京都の住宅政策としてはどのような対応が必要とされているのか、ということに記載をしております。

2 点目の外国人居住者についてですが、こちら、参考資料 1 の 6 ページに外国人人口の増加している状況、実際に増加しているというデータを入れさせていただいております。こういった増加している外国人居住者との共生に向けて、東京都の住宅政策としてどのような対応が必要とされているのか、そういった観点での記載となります。

最後に、東京都としての住宅政策の捉え方の観点から 3 点記載をしております。

1 点目は、区部と多摩部、あるいは島しょ部など、場合によっては行政区ではない地域

性もあると思いますが、そういった都内の様々な多様な地域特性があることを踏まえた上で、東京都としての住宅政策のあるべき姿について、といった内容になってございます。

2点目は、住生活基本法や東京都住宅基本条例など法令にも定められております、重点供給地域についての記載となります。

3点目は、1点目に記載をいたしました地域性という切り口ではなく、国や区市町村、あるいは関連団体、民間事業者といった住宅・住生活に関連するプレーヤーの方々との連携の観点から、こういった方向性があり得るのか、記載をさせていただいております。

以上、今後の東京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をご説明させていただきました。

なお、最後、一番下にかかせていただいておりますように、これらのうち、最近の住生活を取り巻く環境の変化に当たるものとして、住宅価格や外国人居住者といったものがあると思いますが、そういったテーマについては、先行して早期に施策の方向性をご議論いただけるよう準備を進めておりますので、ご承知おきいただければと思います。

以上、資料7のご説明を終わらせていただきます。

○浅見会長

どうもありがとうございました。

それでは、続きまして、「会長代理の指名」に移ります。

運営要綱第2第3項により、あらかじめ、会長を代理する委員を指名させていただきます。

会長代理は、「齊藤委員」にお願いしたいと思います。本日はオンラインでのご出席ですが、どうぞよろしくお願いいたします。

○齊藤委員

齊藤です。どうぞよろしくお願い申し上げます。

○浅見会長

それでは、続きまして、「企画部会の付託等」に移ります。本日の諮問事項について、運営要綱第4第2項に基づく付託事項として、今後、企画部会にて専門的な視点で議論を深めていただきたいと思いますと思いますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

○浅見会長

ありがとうございます。それでは、企画部会に付託の上、調査・審議いただきたいと思います。

企画部会の今後の運営について、事務局よりご説明をお願いいたします。

○小井沼企画経理課長

はい、事務局でございます。企画部会の運営についてご説明させていただきます。

運営要綱第5により、企画部会は会長が指名する「学識経験を有する委員」をもって組織し、部会長は、部会の委員のうちから会長が指名することとなっています。

○浅見会長

ただいまご説明がありましたように、企画部会については、会長が委員を指名することになっているとのことですので、私の方から委員と部会長を指名させていただきたいと思えます。

では、早速ですが、本日、この場で指名させていただきます。お手元に配布した委員名簿より読み上げさせていただきます。

まず、井上委員、大月委員、岡部委員、小林委員、齊藤委員、田島委員、藤井委員、松本委員、三ッ石委員、矢田委員、以上10名でございます。

なお、部会長につきましては、住宅分野に精通している大月委員を指名したいと存じます。

本案でいかがでしょうか。

[「異議なし」の声あり]

それでは、本案をもちまして、企画部会委員及び部会長を選任いたしました。委員の皆様、どうぞよろしくお願いいたします。

また、欠席の委員へは、事務局からご説明、あるいはご連絡をお願いいたします。

それでは、最後に、今後の進め方について、事務局からご説明をお願いいたします。

○大塚計画調整担当課長

はい。今後の進め方につきまして、資料8でご説明させていただきます。

来月の中旬でございますが、第2回の住宅政策審議会を予定してございます。本日の事務局からのご説明を踏まえまして、委員の皆様からのご質問・ご意見をいただければと存じます。

来年の1月、2月には、企画部会を開催する予定でございます。

来年度は、企画部会を中心に審議をいただきまして、冬頃に答申をいただきたいと思いますと考えております。

事務局からは以上でございます。

○浅見会長

ありがとうございます。事務局から今後の予定についてご説明いただきました。このスケジュールをもって審議を進めていきたいと存じます。

次回12月の審議会場で、本日の事務局からの説明資料の内容も含めて、ご質問、ご意見をいただくこととしたいと思いますが、多少お時間があるようですので、もしこの場でご発言をという方がいらっしゃるようでしたら、お1人1分程度で数名しか無理かと思いますが、事務局、よろしいでしょうか。

それでは、もし何かご意見をいただける方がいらっしゃいましたら、挙手をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

よろしいですか。

特にないということであれば、それでは、少し早いですが、本日の審議はこれで終了といたしまして、進行を事務局にお返しいたします。

○小井沼企画経理課長

浅見会長、進行ありがとうございました。また、本日ご出席の委員の皆様におかれましても、お忙しい中ご出席いただきありがとうございます。

次回の審議会は、既に日程調整をさせていただいておりますが、12月中旬に開催を予定しております。議題としましては、本日ご説明させていただいた内容をもとに、ご審議いただく予定でございます。詳細につきましては、委員の皆様には追ってご連絡を差し上げます。

最後に閉会にあたりまして、住宅政策本部長の山崎よりご挨拶を申し上げます。

○山崎住宅政策本部長

住宅政策本部長の山崎でございます。

委員の皆様には、本日はご多忙の中、審議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。

本日、諮問事項についてご説明をし、併せて主な論点を提示させていただきました。とりわけ、昨今の住宅価格の高騰などを背景といたしまして、住宅政策への都民の関心といえますか、期待というのが、かつてないほど高まっているなど感じております。

今後、委員の皆様には、様々な観点からのご意見、ご指摘を頂戴できればと思っております。実りある審議を展開いただけますように、我々住宅政策本部といたしましても、鋭意努めてまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

ただいまご説明いたしましたとおり、来年の冬頃の答申ということを予定しておりますので、これから1年以上の長きにわたってご審議いただくということになりますが、どうぞよろしくお願いいたします。

簡単でございますが、閉会のご挨拶をさせていただきます。

○小井沼企画経理課長

以上をもちまして、本日の住宅政策審議会を閉会いたします。

本日は誠にありがとうございました。

午後 2 時 49 分 閉会