

※「令和7年度第2回審議会における委員ご意見の概要」の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

- 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7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 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。<p22>
- 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、至らなかつた部分、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、必ずしっかりと整理してほしい。
- 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。

## 令和7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 住宅費だけでなく、移動コストも重要であり、郊外で暮らし都心に通勤していくという都市像には限界があるのではないか。働く場所や娯楽といった機能が郊外にもう少しはあるべきで、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。<p21>
- 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、関係土業と連携し、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。<p8>
- 空き家に係る権利関係を早く確定させ、眠っている不動産を市場に送り出してくださいに、相続登記の費用補助など、空き家活用の前段階の部分に対する施策について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。<p5>
- マンション再生は既存のモデルではなかなか難しいため、大きな団地型マンションの部分的建替えなど、住宅政策とまちづくり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。<p8>
- 特に23区などの立地の良い所での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、その用途、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。
- ライフスタイルの変化を考えると、郊外住宅地が住宅の機能に特化したままではなく、地域コミュニティ活性化のための地域拠点や小商いができる場所などが重要。建築基準法の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、都がガイドラインやモデルのようなものを示すこともあるのではないか。

## 令和7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 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。<p8>
- 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。
- 郊外は車社会になっているが、高齢化社会に対応していくためには、ウォーカブルなまちづくりの観点も必要。附置義務駐車場や閉鎖的な住宅のエントランスのような所に、ミクストユースやコモンズのような場所を作っていくなど、住宅の1階の造り方が都市計画では課題になっているが、そのような多様な住宅の造り方というのも、都市計画側からだけでなく住宅政策側からの議論があっていいのではないか。
- 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。
- 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。
- 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。

## 2 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。

### 令和7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 住宅価格や家賃の高騰が続く中、子育て世帯などが安心して暮らせるよう、空き家や既存ストックの活用を一層促進し、都民の持続的な負担軽減に取り組むことが必要。<p17>
- 中古住宅の取引が増えるよう業界に促していくべき。
- 住宅価格高騰のなか、既存住宅の活用に向けて、インスペクションの実施や住宅履歴情報を作成することで、安心な既存住宅を見える化していく必要があるのではないか。東京都版「安心R住宅」のような制度を構築し、消費者や住替えの方が、安くてもしっかりと使える住宅を見える化していくことが必要。<p17>
- 所有者が実施するインスペクションの支援を行うことで、自分が所有する住宅の強みや弱み、権利関係などを客観的に示す仕組みがあれば、住宅への再投資や売買・賃貸による活用もでき、空き家にならず既存住宅の流通につながると考える。
- 消費者が安心して住宅を使えるように、消費者教育もやっていくべきではないか。

## 令和7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 住宅の世代交代の手助けという観点で、リバースモーゲージやリースバックなどの手法を活用しながら、都が当事者となるような形で、定期借家や、定期借地による集合住宅に関わることが必要ではないか。
- 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。<p6,13>
- 地域活性化にもつながるため、空き家の再利用にさらに力を入れてほしい。
- 地域の長期空き家を抑制する政策を区市と連携して取り組み、住環境の悪化を軽減していくことが重要。
- 空き家に係る権利関係を早く確定させ、眠っている不動産を市場に送り出してくださいに、相続登記の費用補助など、空き家活用の前段階の部分に対する施策についてもしっかり議論してほしい。<p2>
- 空き家活用の障壁として残置物処分の問題があり、一時保管場所の確保への補助などの支援を制度化できると活用が進むのではないか。
- 神戸市のような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、税制面からも対策を講じるべき。

## 【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7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 住宅価格や家賃の高騰が続く中、子育て世帯などが安心して暮らせるよう、アフォーダブル住宅のさらなる家賃低廉化と、公社住宅を対象に含めるなど事業の拡充を図るべき。<p10,17>
- 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。<p13>
- 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。<p5,13>
- アフォーダブル住宅の供給計画をしっかりと見える形で作るべき。
- 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。<p13>
- 家賃や不動産価格が高く住み続けられないという人が増えてきているが、不動産価格は需要と供給によって決まるため、価格をどうにかすることは難しい。供給を増やすという視点で、東京都のアフォーダブル住宅は良い取組である。<p17>

## 【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。

## 令和7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 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が必要。
- 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必要ではないか。
- 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。
- 適切なマンション管理のため、マンション管理士など専門家に適切に援助を求める必要ではないか。
- 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关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。
- 管理不全マンションへの対応を強化していく必要。
- 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、国内管理人制度の義務化を促進するような政策も必要ではないか。 <p19>
- 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。 <p19>
- 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】

### 令和7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 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。
- 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、関係土業と連携し、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。<p2>
- 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。
- マンション再生は既存のモデルではなかなか難しいため、大きな団地型マンションの部分的建替えなど、住宅政策とまちづくり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。<p2>
- 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、福祉との連携などによる転出者の受け皿確保への配慮や、補償金支払いに係る融資面でのサポートを両輪で対応することが必要。
- 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。
- 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。
- 大型マンションの建築で都市の縁が失われており、緑地や縁を守る、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。<p3>

## 【マンション】

### 令和7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 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努力をすることが大事。
- 神戸市ではタワマンの空き部屋所有者に対する課税などが検討されているが、こうした検討内容は、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と思われる。幅広い視点から対応策を議論することが必要。<p18>

## 【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。

### 令和7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 住宅価格や家賃の高騰が続く中、子育て世帯などが安心して暮らせるよう、アフォーダブル住宅のさらなる家賃低廉化と、公社住宅を対象に含めるなど事業の拡充を図るべき。<p6,17>
- 育児や親の介護で大きなサポートとなる公社住宅の「近居あんしん登録制度」を拡充してほしい。<p11>

## 【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。

## 令和7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 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。
- 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の供給拡大、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を充実するべき。
- 育児や親の介護で大きなサポートとなる公社住宅の「近居あんしん登録制度」を拡充してほしい。<p10>
- 高齢単身世帯の増加が見込まれる中、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ことは容易でないため、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。

## 令和7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 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。
- 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。
- 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。
- 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なるべき。
- 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」事業は意義があり、既存事業の効果検証しつつ取組を拡げていくべき。
- 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。
- 単に人間関係が少ないだけでなく、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。
- 都営住宅の外国人居住者に関する自治会運営の課題への対策を検討すべき。<p19>

## 令和7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 住民の交流を作り出す取組において、地域福祉コーディネーターなど地域福祉の専門職や民間支援団体との連携をどう進めるか、集会所や緑地などの団地の付帯施設をどのように地域のコミュニティ形成に活用していくかが求められており、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、既に限界がきているのではないか。
- 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。
- 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。<p15>
- 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。<p17>
- 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。
- 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。<p6>
- 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。<p6>
- 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。<p5,6>

## 令和7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 福祉と住宅という行政の部局を超えた連携の取りづらさと、都営住宅を所管する都と福祉行政を担う区市町村との自治体レベルの違いという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を促進する方策について議論が必要。<p22>
- 従来型の自治会だけでなく、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、福祉の仕組みと運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、活躍できる土壌を作ることが重要ではないか。（大規模な開発に対して地域の場を作ることを要件化、空きスペースを地域の活動する人々に活用しやすくする仕掛けづくりなど）
- 居住サポート住宅において、居住支援法人等が大家と連携して行う入居中のサポートについて、居住支援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。

## 【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7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 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。<p16>
- 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が必要。<p16>
- 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。<p16>
- 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。<p16>
- 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。<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7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 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。<p15>
- 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が必要。<p15>
- 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。<p15>
- 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。<p15>

## 【最近の住生活を取り巻く環境の変化（住宅価格）】

- 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。

### 令和7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 転売とか外国人の方の購入者が増えているという報道ばかりが注目されているが、国内の個人、法人も含めて、資産保有目的やセカンドハウスのような購入が非常に多い。<p19>
- 家賃や不動産価格が高く住み続けられないという人が増えてきているが、不動産価格は需要と供給によって決まるため、価格をどうにかすることは難しい。<p6>
- この審議会では、住宅が居住の場であるという観点で議論すると思うが、東京をはじめ世界的な大都市では、住宅は不動産として投資、投機の対象となっていて、一般市民が購入、賃貸するということは難しくなることがある。
- 住宅価格や家賃の高騰が続く中、子育て世帯などが安心して暮らせるよう、アフォーダブル住宅のさらなる家賃低廉化と、公社住宅を対象に含めるなど事業の拡充を図るべき。また、空き家や既存ストックの活用を一層促進し、都民の持続的な負担軽減に取り組むことが必要。<p4,6,10>
- 住宅価格高騰対策として、アフォーダブル住宅だけではなく、比較的家賃が低廉な多摩地域の定住などをどのように誘導していくかを検討すべき。
- 住宅価格高騰のなか、既存住宅の活用に向けて、インスペクションの実施や住宅履歴情報を作成することで、安心な既存住宅を見える化していく必要があるのではないか。<p4>
- 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。<p13>

## 【最近の住生活を取り巻く環境の変化（住宅価格）】

### 令和7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 都心部の再開発や投機的な転売の規制など、家賃・住宅費の高騰に歯止めをかけていく、負担を軽減する政策が急務である。
- 新築マンション高騰対策として、販売事業者に対し、購入戸数の制限や抽せん時の名義貸しの禁止、引渡し後の一定期間の転売自粛などを求めるべき。
- 新築マンション高騰対策として、短期売買や投機は良くないと考えており、住民票のない物件の転売規制や、小規模住宅用地の都市計画税の減免措置を検討すべき。
- 中間層が困っていることを受け、市場よりも家賃を安くする賃貸オーナーへの固定資産税や都市計画税の減免など、民間活力を活用した家賃軽減政策を行うべき。
- 神戸市ではタワマンの空き部屋所有者に対する課税などが検討されているが、こうした検討内容は、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と思われるため、幅広い視点から対応策を議論することが必要。<p9>
- 需要面での対応として、東京都、特に区部の事業所税や住民税の引上げも視野に入れてはどうか。
- 供給面での対応として、都による情報発信などにより住宅建設業界のDX化を進め、住宅の建設コストを下げる必要がある。
- 不動産への投機による需給を超えたバブルの状況になっていないかを注視し、場合により国の金融政策に対する都からの提言が必要ではないか。

## 【最近の住生活を取り巻く環境の変化（外国人）】

- 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。

### 令和7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 転売とか外国人の方の購入者が増えているという報道ばかりが注目されているが、国内の個人、法人も含めて、資産保有目的やセカンドハウスのような購入が非常に多い。<p17>
- 一くくりに外国人といっても、様々な在留資格、国籍、年齢、家族構成によって集中する地域が異なっており、課題も違っているため、まずは実態把握が大事。
- 都営住宅の外国人居住者に関する自治会運営の課題への対策を検討すべき。<p12>
- マンション所有者が外国人の場合に、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。<p7>
- 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。
- 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、国内管理人制度の義務化を促進するような政策も必要ではないか。<p7>
- 外国の方を受け入れている大元の職場や学校などとの連携の中で、どのように居住環境を整えていくか、地域との関係性を作っていくかを考えていくことが必要であり、住宅政策だけでの対応ではなく、総合的な対策が必要ではないか。

## 令和7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 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に対応すべき。
- 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いるため、一定のルール作りが必要であり、対策を考えていくべき。

### 3 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7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 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。
- 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、行政と一緒に意見交換・協議ができる仕組みが大事ではないか。
- 住宅費だけでなく、移動コストも重要であり、郊外で暮らし都心に通勤していくという都市像には限界があるのではないか。働く場所や娯楽といった機能が郊外にもう少しあるべきで、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。<p2>
- ライフスタイルの変化を考えると、郊外住宅地が住宅の機能に特化しているのは限界があると思うが、郊外の場合、そのような所が必ずしも市場性が高いとは言えず、建替えがすぐには難しいので、当面、地域コミュニティ活性化のための地域拠点や小商いができる場所などが重要。

## 令和7年度第2回審議会における委員ご意見の概要

- 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、民間活力を活用かしつつ、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>
- 例えば、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して都市計画マスタープランに活用するなどして、様々な住宅政策を講じていくべきではないか。
- 福祉と住宅という行政の部局を超えた連携の取りづらさと、都営住宅を所管する都と福祉行政を担う区市町村との自治体レベルの違いという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を促進する方策について議論が必要。<p14>
- 施策が縦割りになっている中で、「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、今ある情報を横つなぎにし、一丸の政策として打ち出すという行政改革ができると良い。
- 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。