

令和7年度

第2回 東京都住宅政策審議会

議事録

令和7年12月18日(木)

都庁第二本庁舎31階特別会議室27・WEB会議

午後1時30分 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、大変お忙しい中、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。

ただいまより令和7年度第2回東京都住宅政策審議会を開会いたします。

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。よろしくお願い申し上げます。

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、お名前をお呼びいたしました後に、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。

次に、本日のご欠席の方に関しましてご報告いたします。

姥浦委員、井上委員、山本委員、前川委員、山崎委員から、ご都合によりましてご欠席との連絡を頂いております。本日は、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、過半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を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、資料を事務局側で映しながら進めてまいります。

本日の資料は、資料1から資料6、及び参考資料1から8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に基づきまして、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。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、本日の会議は次第でございますように、おおむね午後3時までを予定しております。

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ここまでとさせていただきます。

それでは、これからの議事は浅見会長に進行をお願いいたします。

### ○浅見会長

審議会会長の浅見です。よろしくお願い申し上げます。

それでは、お手元の次第に沿って進めてまいります。

本日の資料の資料1から資料3、それから資料5については、前回11月20日の審議会の資料と同じ内容です。既に説明を受けておりますので、本日は、新しい資料である資料の4のみ、事務局よりご説明をお願いいたします。

### ○丸山住宅政策担当部長

住宅政策担当部長の丸山と申します。それでは、資料4のご説明をさせていただきたいと思っております。

第1回審議会におきまして、国の住宅宅地分科会における動向をご説明させていただきました。その後、12月10日になりますが、住生活基本計画（全国計画）の素案がパブリックコメントにかけられております。内容の更新をされている関係上、改めて資料4にてご説明させていただきます。

素案の本文、パブリックコメントにかけられております素案の本文自体は、参考資料8に付けさせていただいておりますが、時間の関係もございますので、本日、資料4ということで国が公表しております参考資料を使って、簡単に概要をご説明させていただきます。

まず、1ページおめくりいただきまして、右下1ページ目と書いてあるところがございます。計画期間は、来年度2026年度からの10年間となっておりますが、2050年に向けて、市場機能の進化によるストック価値の最大化、人生100年時代の住生活基盤の再構築に取り組むということを掲げております。次の2ページ目でございますが、「(1)住宅政策の方向性」の真ん中の辺りになります。「人生100年時代における時々のライフスタイルに適した住宅を過度な負担なく確保できる持続可能な社会」を目指すということを掲げておりまして、「(2)主な取組方策」のところでございますが、①、②、④と市場機能に関する方策と、③でセーフティなど居住支援の関係の方策4点を提示しております。

続きまして、3ページになります。前回審議会資料の更新版ということで付けさせていただいておりますけれども、「2050年に目指す住生活の姿」、真ん中の欄ですね、あと、「当面10年間で取り組む施策の方向性」、一番右の欄でございますが、こういったものについて一番左、「住まうヒト」、「住まうモノ」、「住まいを支えるプレイヤー」という三つの視点から整理をしているということになります。

内容につきましては、前回資料と大きな変更はございません。例えば、④の「過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備」を目標に掲げ、「当面10年間の方向性」、一番右でございますが、「既存住宅地の相続住宅の市場を通じた流通」などを書いてございます。

これらは、都としても主な論点として、先日も例示させていただいております「空き家予備軍」をターゲットとしたような取組と共通点があるというふうに感じているところでございます。

その他、都から提示しております主な論点に関する内容を、かいつまんでご説明いたしますと、⑦の「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」という中でマンションの関係、あるいは⑧の「持続可能な住宅地の形成」といった中で、まちづくり連携に係る取組が記載されておりまして、今後のこの本審議会における議論にもしっかり反映させていかなければならないと考えているところでございます。

続いて、4ページでございます。第3で、東京や大阪などの大都市圏における住宅の供給等及び住宅の供給の促進に関する事項、第4で、施策横断的な留意事項として7項目を記載されておりまして、ページの下の方、別紙という記載がございます。

ここに関しまして、現在の国の住生活基本計画との違いといたしまして、これまで、ここに記載がございました誘導居住面積水準、あるいは最低居住面積水準というものについて、来年度から始まるこの次期の住生活基本計画への面積基準の位置付けをなくしているというような点が変わった点として挙げられております。

最後、5ページ、6ページが、今までご説明したものに関連する成果指標ということで整理をされております。

以上資料4について、簡単ではございますが、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。ただいまご説明がありましたけれども、それでは、これより審議に入りたいと思います。

今回は、前回の諮問に続きまして、初めての意見交換ということになります。今後の審議会で議論を進めていくことになるんですけれども、参考資料1の諮問の内容、あるいは資料5の、都が考えている主な論点を踏まえていただきながら、各委員ご専門の立場もありますので、ご自身がお考えの論点、あるいは、今後の議論に当たって留意すべき点などについてご意見を頂けると幸いです。

審議に先立ちまして、ご発言いただく際の注意事項など、事務局よりご説明をお願いします。

#### ○小井沼企画経理課長

事前に事務局からご案内させていただいておりますが、できるだけ多くの委員の皆様にご意見を頂く観点から、ご発言につきましては、お一人当たり3分程度でお願いできればと思います。

目安の時間を超えた場合には、事務局よりお知らせする場合がありますので、ご了承願います。

#### ○浅見会長

それでは、ご発言されたい方がいらっしゃいましたら、挙手をお願いします。いかがでしょうか。

では、順番にいきます。高田委員、次が尾崎委員でお願いします。

## ○高田委員

都議会公明党の高田清久と申します。今後の都の住宅政策の方向性について意見を述べさせていただきます。

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であると考えます。

第1に、低廉な価格で居住できる住まいの構築です。

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、都は抜本的な対策を講じる必要があります。

令和8年度から供給予定のアフォーダブル住宅については、更なる家賃の低廉化を進めるとともに、公社住宅も対象に含めるなど、事業の拡充を図るべきです。

こうした取組とともに、若者・高齢者世帯も含めた全世帯が安心して住み続けられるよう、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必要があります。

第2に、都営団地のセーフティネット機能の充実でございます。

居住者や自治会の高齢化が進む中、安心して住み続けられる持続可能な都営団地の整備が不可欠であります。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と考えます。

また、高齢者や障害者世帯に対応するため、建替えに伴って創出される用地において、健康増進施設やグループホームなど福祉機能の充実を図るとともに、にぎわいの創出への取組も重要です。

さらに、今後単身世帯が大きく増大することから、都のセーフティネット機能を充実するため、都営団地建替え時の総戸数の維持を含め、公的住宅の供給力強化を図る必要があります。

第3に、人生100年時代に対応した高齢者の居住環境整備です。

サービス付き高齢者向け住宅や居住サポート住宅など、高齢者に適した住宅の供給の拡大に向けて計画的に促進を図るとともに、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など、高齢社会に対応した住まいの質・量の両面での充実が求められます。

第4に、都市の重要な社会インフラとしてのマンション対策の強化です。

老朽化が進み、今後建替えが必要となるマンションが増加する中、建替えの停滞は居住の不安定化や都市防災力の低下につながるおそれがあります。

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とともに、建替え費用への都の支援を引き続き充実すべきです。

また、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必要があります。

加えて、現在、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ますが、こうした検討内容は、東京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、幅広い視点から対応策を議論することが必要です。

第5に、住まいの安全・安心の確保です。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とともに、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更に加速させる必要があります。

また、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るとともに、違法民泊などの課題にも適切に対応すべきです。

以上でございます。ありがとうございました。

#### ○浅見会長

ありがとうございます。それでは、尾崎委員、お願いいたします。

#### ○尾崎委員

都議会議員の日本共産党、尾崎あや子でございます。私からも、今の現状を踏まえて意見を述べたいと思っています。

今年10月の東京23区の新築マンションの平均価格は1億5300万円になっています。23区内の家族向け平均家賃も24万円を超えるという状況で、所得の約4割が家賃で消えてしまうという状況があります。家賃や住宅費の高騰は、都心だけでなく周辺区や多摩地域にも広がっています。

私は、もうこういう状況が止まらないのであれば、都民が東京に住み続けることはできないんじゃないかと不安を感じています。東京都の住宅政策の転換が今求められていると思っています。

そこで、たくさん意見があるんですが、4点に絞って述べたいと思います。

一つ目は、現行の住宅マスタープランが掲げた目標に対して、到達状況はどこまで来ているのか。また、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や、困っている都民の状況について、時間をかけてきちんと分析することが大事だと思います。

特に、住まいについては、様々な資料がもう既に出ていますけれども、都民の要望や都民の実態などの調査も、東京都独自に行うべきだと提案します。

二つ目には、特に都心部のまちの再開発や投機的な転売の規制をはじめ、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緊急だと思っています。

三つ目は、小池知事が進めるアフォーダブル住宅は、都が100億円を出資して、市場家

賃の8割程度の家賃で年間300戸しか供給されません。第4回定例会の知事の所信表明では、東京都住宅供給公社と連携して、手頃な家賃の住宅を供給すると述べましたけれども、具体的にどう取り組むのかは、まだ分からない状況です。

また、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット、東京さきエール住宅の専用住宅戸数は増えていても、実際には家賃が高くて活用できないという状況もあります。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だと考えます。

また、公社住宅などを借上住宅にして、家賃補助制度の創設なども必要だと提案します。

四つ目ですが、安全・安心な居住環境も大変重要になってきています。今年も災害級の猛暑でした。特に公営住宅での太陽光パネルの設置の推進と合わせ、都営住宅でも蓄電設備の設置を進めることや、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、早急に取り組む強化する必要があると考えます。

以上です。

#### ○浅見会長

どうもありがとうございます。どうぞ。

#### ○後藤委員

前回欠席をいたしまして、大変失礼いたしました。東京都議会議員の後藤でございます。私からも4点ほどお伝えをさせていただきたいと思っております。

前回の審議会では、先ほどご説明がありましたが、マスタープランの改定に当たりまして、諮問の論点というものが示されたと認識をしております。また、先ほど全国計画の概要のご説明がありましたけれども、これから各部会に分かれて具体的な議論が行われていくと思いますが、特にこういうところを注意して取り組んでいただきたいということを、この場で4点申し上げたいと思います。

まず、1点目ですが、先ほど尾崎委員もおっしゃっておられましたが、やはり新しい計画を改定していくのであれば、前回の振り返りというところはしっかりとやっていただきたいです。

特に、前回の資料の中に、取組状況はご説明があったと認識していますが、至らなかった部分ですよね。例えば、セーフティネットの専用住宅が、まだなかなか到達をしていないなど、こうしたうまく進捗してないものについては、そもそもの目標の持ち方がどうだったのか、それとも施策レベルの問題だったのか、などなど掘り下げていただかなければ、次の計画に向けてはなかなか議論が深まらないと思いますので、ここは必ずしっかり、これからの議論の中で整理していただきたいと思っております。

そして、この全国計画を基にこれから議論がされていくと思うんですが、特に重点的に取り組んでいただきたい東京問題というところで、二つ挙げさせていただきたいと思いま

す。

皆さんからもありましたが、一つは、単身高齢者の増加というところであります。

特に東京都は、全国で最も単身高齢者が多い地域であると思っておりますし、これは一都三県と比較しても、かなり率としては高いということでもありますので、特に東京として、全国に先駆けた取組、様々検討をしていかなければいけないと考えております。

特に、認知機能が落ちてきたときに、どのように対応していくのか。医療や介護とのアクセス、あるいは、孤独死、死後の残置物の処理などなど。かなり住宅政策と福祉部門がいろいろ絡まった意思決定の問題などなども、かなり多くあると思っておりますので、もちろん今、セーフティネット住宅、さきエール住宅などの取組は進んでいると思っておりますが、もう一段ギアを上げていただきたいと思っております。

特に、都営住宅が、今、約7割ぐらいが高齢化しているということもあるので、例えば、都住でこうした新しい単身高齢者が老後も安心して暮らしていける環境づくりのモデルを作るというの、一つの方向性としてはあるのではないかなと思います。

実質的には高齢者住宅のような状況になっておりますので、これをどうするかということも含めて、率先したモデルづくりに取り組んでいただきたいと思っております。

あとは、特にというところでは、住宅価格の高騰というのは、皆様がおっしゃっていたとおりの課題認識、これは、もう東京独自の課題でありますので、特に熱く議論をしていただきたいと思っております。

今、アフォーダブルが、様々既に政策としては検討をされていると思うんですけども、アフォーダブルだけではないと思っておりますので、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、あるいは、アフォーダブルで言えば、前回本会議でも申し上げましたが、かなり局をまたいだ政策になりますので、しっかり計画なども作っていただきたいと思っております。大きく横串を刺して、見える形で供給計画なども作っていただきたいと思っております。

最後に、それを支える組織についてということでもあります。

昨今、都民の住宅に関してのお困り事やニーズというのは、我々議員としても、肌感覚としてかなり増大していると思っております。

外国人の問題や民泊の問題、住宅価格の高騰とかいろいろありますが、そうした中で、住宅政策本部という、この組織としての在り方自体も、柔軟に他局と連携をしていく、ソフトサービスにもっともっと力を入れていく、連携をしていく、情報のやり取りをしていく。こうした組織の改革なども、併せてやっていかなければいけない部分だと、これはもう日々やり取りをしている中でも感じているところがあります。

そうした受け止める組織についての改革なども含めて、是非ご議論いただきたいと思っております。

以上でございます。

## ○浅見会長

ありがとうございます。オンラインで3名の方、挙手されていると伺っております。まず、廣野委員、お願いいたします。

## ○廣野委員

日本大学の廣野でございます。

まず、住宅価格の高騰につきましては、第1に、需要面では東京への一極集中を緩和すべきと考えます。そのため、可能であれば、東京都、特に区部の事業所税や住民税を上げることも視野に入れてはいかがでしょうか。

第2に、供給面で住宅建設業界のDX化を、東京都による情報の発信などで進めて、住宅の建設コストを下げる必要があると考えます。

具体的なDX化の例としましては、日常業務のDX化やタブレットを建設現場に持参して活用し、ひいては労働コストの削減をするなどが考えられます。ただし、DX化によるコスト削減分を住宅価格の低下に、建設業界に反映していただくことが前提となります。

第3に、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どうかを注視する必要があります。

過去に住宅のバブルが経済に及ぼした経験から見て、もしバブルの状況になるならば、住宅価格のバブルを織り込んだ国の金融政策にさせていただくように、都からの提言が必要だと思います。

また、外国人との共生につきましては、委員個人の名前付きで都のホームページに意見が公開されるということで、受け取られ方で委員にリスクがかかり得るということで、発言が難しいこともご理解ください。

また、今回の中心のテーマではございませんが、東京都では、公社住宅で「近居であるしん登録制度」をしておられますが、育児や親の介護の場面で祖父母と親が近居できることは大きなサポートとなります。是非この制度の拡充をお願いいたします。

## ○浅見会長

ありがとうございます。それでは、齊藤委員、お願いします。

## ○齊藤会長代理

横浜市立大学の齊藤です。発言の機会をどうもありがとうございました。

私は大きく2点お伝えしたいと思います。1点目は、既存住宅の有効活用についてでございます。

先ほどからございますように、空き家がある、その一方で、住宅価格が高い。何とか既存住宅を上手に活用していけないかということで、改めてしっかりとインスペクションをする。そして、住宅履歴情報を作る。これによって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でしょうか。

そういう意味から、東京型の、東京都の「安心R住宅」のような制度をしっかりと構築し、消費者の皆さん、都民の皆さんにとって、安くてもしっかりと使える住宅を見える化していくということが必要かと思えます。

それに関連いたしまして、消費者の皆様も安心して住宅がしっかりと使えるようにという意味では、消費者教育も併せてやっていくべきではないかと思っています。

大きく2点目、マンションの管理再生についてです。これはもう皆様ご想像のように大きな課題になっていきます。そこで、まず管理については、管理不全マンションに対する対応をより強化していく必要があると思えます。そして、二つ目には、新築時からの管理の適正化を進めていくべきだと考えます。新しくできました新築時からの管理計画認定制度を利用することを当たり前にし、新築時から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があるのではないかと思います。

そして、マンションの再生です。この再生に関しましては、既存のモデルではなかなか難しいということで、大きな団地型マンションを一気に建て替えるのではなく、部分建替え、あるいは部分的にサービス付き高齢者向け住宅に変えていくなど、住宅政策、まちづくり、福祉政策と連携をした新たな東京型のモデルの構築、さらに、なかなか開発事業者が入っていただけないような再生も増えていくかと思えますので、自主建替えのモデルなどの構築などが必要かと思えます。

私からは以上になります。

## ○浅見会長

ありがとうございます。それでは、大桐委員、お願いします。

## ○大桐委員

発言の機会をいただきまして、ありがとうございます。弁護士の大桐と申します。

私からは、大きく3点挙げさせていただければと思います。

まず、第1に、建替えの円滑化に伴いまして、賃貸借の終了請求制度というのが、区分所有法の64条の2以下にできました。

また、マンション再生円滑化法の15条の2にも同じ制度が設けられております。

この新しい制度によりまして、転出者の受け皿の問題が出てまいります。ですので、受け皿を確保する必要性というのが高まったと言えると思います。特に高齢者の方などにおきましては、賃貸住宅を探そうとしても、なかなか見つからないという声を多く頂いておりますので、そういった方々の配慮、もしくは福祉との連携なども必要になってくるのではないかと思います。

また、この賃貸借終了請求制度に伴いまして、転出者にお支払いをしなければいけない補償金の算定というのがございまして、その補償金の算定については、基準を今後法務省

で設けるという予定になってはいるのですが、この補償金というのが、民間での原資というのが、必ずしも十分でないようなケースも出てくるのかと思っております、そういった面におきましては、融資面でのサポートといったことも必要になってくる。ですので、転出者の方の対応と、転出者にお支払いをしなければいけない補償金の対応という、この両輪を配慮していかなければいけないというところが必要になってくるかと思えます。

また、建替えの円滑化ですが、建替え決議の5分の4について、五つの客観的な緩和事由を満たすものについては、4分の3に緩和されたというのが、区分所有法の62条の2項に新設されました。

これにつきましては、再生法の163条の56というところで、要除却等認定を受けることによって、建築基準法上の規制の緩和の適用を受けるというメリットが出るというものがございまして、ですので、こうしたことから、要除却等認定を受ける数が増えてくるということが予測されます。

もちろん、これが増えてくるということは良い面もあるんですが、一方で、建築基準法の規制、特に容積率の緩和ですとか、高さ制限の緩和といったことによって、逆に緩和し過ぎると、周辺の市街地環境に及ぼす影響というのものもあるかと思えますので、許可基準とかの準則に従って、この特定行政庁、すなわち、都でしたり、区や市になりますが、許可をするという判断をするに当たりまして、適正な運用といったところが必要になってくるかと思えます。

第2に、建物敷地売却などの新しい制度が64条の6以下に出てきまして、今までは同意がないとできないということにつきましても、多数決で決議が可能となったということで、不動産の動きというのが出てくるということになってくるわけですがけれども、一方で懸念点というのもございまして、区分所有者に対する違法なアクセス、あるいは、違法とまでは言えないけれども、不適切なアクセスをする業者などが出てくる可能性というのを懸念しております。

とりわけ、時価が高いマンション等におきましては、反社会的勢力が地上げの手段として悪用するおそれもあるといったことで、日弁連の方では、防止策として裁判所による非訟手続というのを設けるべきという意見も出ささせていただいたんですが、今回の法改正におきましては、すでに反社会的勢力に対する対策というのは既存の法律によって対応されているということで、新たなそういった司法を関与させることは取られなかったんですが、この辺りは……

#### ○浅見会長

すみません。時間が大分経っているので、まとめていただければ。

#### ○大桐委員

来年の4月から施行されるようになっておりまして、安心安全な生活が阻害されるとい

うことがないように、実態把握に努めていただくということが、大切になってくるかなと思っております。

最後に、第3ですが……

#### ○浅見会長

短くお願いします。もう時間がだいぶ経っておりますので。

#### ○大桐委員

すみません。第3は、短くまとめますと、いろいろな工事が、一棟リノベも含めて、大修繕工事とか工事が多く出てくるかと思うんですが、今工事の人工さんが大変不足しているが故に、早く工事を進めようとしてもなかなか進まないといった事態が生じておりますので、そういった対策も必要になってくるのかなと思いますし、また、その工事が増えることによってトラブルというのも増えてくる可能性がありますので、建築士さんなどの相談の体制というのも必要になってくると思います。

以上になります。ありがとうございました。

#### ○浅見会長

6名からご発言を頂きましたが、事務局で何かもしコメント等があればお願いします。

#### ○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。様々なご意見を頂きましてありがとうございます。

本当に色々あって、深掘りする意見もあれば、幅広いご意見も頂いて、整理して、また改めてと思っている部分もありますが、何点か事務局としてお答えをしなければならぬと思うご意見がございましたので、お答えさせていただきたいと思います。

何人かの委員から、現在の計画、東京都の住生活基本計画、住宅マスタープランについての検証というか、目標値に掲げたものについての状況というご質問がございました。

ご指摘のとおりと、私どもも認識しておりまして、きちんと整理をして、まだ整理中の部分もありますので、時間がかかりますが、しっかり審議会の中でご報告して検証いただきたいと考えているところでございます。よろしくお願いします。

あと、住宅価格の関係についてもいろいろご指摘いただきました。そういったこともございまして、住宅価格の関係で、論点の資料にも掲げさせていただいております。先行して議論をして、一定の方向性というものも定めていきたいと考えておりますので、引き続き企画部会の中で議論を進めていきたいと考えております。

ありがとうございます。

## ○浅見会長

よろしいですかね。

オンラインで、お二人ほど先行して手が。まずそちらから、そのあと、もり委員お願いします。矢田委員お願いします。

## ○矢田委員

日本大学法学部の矢田と申します。発言の機会を頂戴してありがとうございます。

私からは、資料3の目標3及び目標5、資料5の住宅セーフティネットにつきまして、一言述べさせていただきます。

先ほどもありましたように、今後、高齢単身世帯が増加することが見込まれています。その中には身寄りのない方も少なくないことが予想されます。

高齢期の住まいにおきましては、住まいの確保と同時にケアを含む様々な生活支援というものが、心身機能の低下に伴いまして必要になってくると思います。そのような住まいや様々な生活支援サービスを市場を通じて調達するには、契約という行為が必要となってきます。

ただ、家族などにも頼ることが難しくなっていく中で、高齢者自身が複雑な契約を単独で結ぶということは、容易なことではないかと思えます。

したがって、消費者の中でも脆弱な消費者である高齢者の契約に際しましては、是非契約環境の整備も視野に入れて検討していただけたらと思っています。

その際は、高齢者本人はもちろんですが、その高齢者の居住等を支援する中で、契約などの法律問題に関わる方々への支援、アドバイスなども今後必要になってくるのではないかと考えております。

以上となります。ありがとうございます。

## ○浅見会長

ありがとうございます。それでは、小林委員、お願いします。

## ○小林委員

マンション管理センターの小林と申します。

マンション管理センターは、マンションの管理の側面に関しまして、管理組合や区分所有者に対して必要な情報の提供ですとか、無料相談などの支援を行ったり、マンション管理士の試験を行ったりする公益財団法人でありまして、マンション管理適正化法に基づいて、国土交通大臣からマンション管理適正化推進センターの指定を受けている組織です。

そこで、私からはマンションの管理の側面に着目して、いくつか意見を申し上げたいと思います。

まず、1点目は、長寿命化ということです。これは、マンションに関する最重要課題の

一つであろうと思っておりますが、適正に管理を行って、マンションを長持ちさせて、長寿命化するというところでございます。

このためには、適切なタイミングで、適切な内容で改修工事を行っていくということが非常に重要ですが、これを怠りますと、建物劣化が加速的に進んで、居住環境が悪化するですとか、早い時期から建替えなどが必要になるということもありますし、また周辺地域にとっても環境が悪化するなどのマイナスの影響が出る可能性があります。

まちづくりにとっても大きな問題ですので、長寿命化を図るための施策による適切な誘導というのが重要だと考えております。

2点目が、工事費の高騰ということですが、

これは、長寿命化にも関連するんですが、昨今、非常に工事費が急激に高騰しているという問題がございまして、これは新築だけじゃなくて、改修工事でも同様でございます。区分所有者が毎月積み立ててきた修繕積立金では必要な工事ができなくなってしまうという例が、少なからず出てきております。

管理組合として修繕積立金の金額の見直しの必要がありますし、現に不足している場合には、工事費の一部を、例えば、住宅金融支援機構から低利で借り入れるというような制度もございます。

来年度予算でも東京都で、借入利息の一部を補助する制度の金額を増額する方向と新聞に出ておりましたが、これは非常に重要だと思っております、対応を強化する方向で考えていただけるとありがたいと思っております。

3点目が、管理業者管理方式ということでございます。

昨今、管理組合が管理を委託している管理業者が、管理組合の管理者となるという管理業者管理方式をとる例というのが急速に増えてきていると考えられます。

管理業者は、当該マンションにおける管理上の問題について通じているはずですので、この方式はある意味で効果があるとも考えられますが、その一方で、運営の仕方によっては、区分所有者の意思から離れた不適切な管理が行われるですとか、管理組合と管理業者との利益相反の発生が生じるおそれが懸念されます。

このため、国土交通省では、昨年、ガイドラインを策定して注意を呼び掛けたり、今年には改正法の中に位置付けをして、規制をかけるなどしております。

この方式を採るにしても、管理業者に任せきりするのは非常にまずいということで、自分のマンションの管理については、常に関心を持ち続けておく必要があるということ、区分所有者にはしっかり知ってもらう必要があると思っております。

4点目が、マンションの終活ということですが、

今回の改正法のもう一つの大きな柱として、建替えですとか、敷地売却などのマンションの終活の規定が改正されたり拡充されたりしたわけですが、マンションがまだそれほど年を取っていない、ある程度若い時期から、何十年は使い続けようとか、そのために適切に維持管理して長寿命化していこうとか、あるいは、そろそろ古くなってきて、維持修繕

にも限界が見えはじめたので、20年後を目途に建替えをしようとか、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だと思っています。これは、私どもでマンションの長期マネジメント計画と呼んでおりますが、このようなこともお考えいただけたらいいと思います。

最後にもう1点、マンション管理士等の専門家の活用ということです。以上、申し上げたようなことを適切に行っていくためには、区分所有者はマンション管理に関して素人である場合がほとんどですので、マンション管理士など専門家に適切に援助を求めるといったことが必要だろうと思っています。

以上です。

### ○浅見会長

ありがとうございます。

それでは、お待たせしました。もり委員、お願いします。

### ○もり委員

前回、常任委員会で、出席できず申し訳ありません。

2050年代を見据えた新たな住宅政策を描くためには、未来の苦勞にならないよう、現状の課題を踏まえた意見を申し上げます。

都内の住宅価格の高騰が、先ほど来出ておりますように、深刻であり、家賃も上がる中で都民負担が増えています。

私たちは、住まいは権利であり、また住宅確保がベーシックな生活保障の一つと考えています。そこで、都は、都民が東京に住み続けられる環境をあらゆる施策で作るよう求めてきました。

都営住宅は、福祉政策としても求められますが、23区では世帯向けで7倍、8倍と、単身者向けで29倍から30倍と供給が足りていない現状があります。また、空き家は全体で21万戸と、ここ5年で3万4000件増加しています。

そういった中で、誰一人取り残さないような「さきエール住宅」の拡充が求められますが、専用住宅で僅か1053件と、また、アフォーダブル住宅を今取り組んでいますが、都民の税金を100億円投じながら、300戸の供給では到底足りません。

現在の住宅政策についてもしっかりと、先ほどもご答弁いただきましたが、PDCAサイクルで数字を基に目標を設定して、供給量と結果を示していただきたいと思っております。

また、販売物件ですが、中古住宅の取引が増えるよう協会に是非促していただき、また住宅ローン減税が拡充されます。住宅の断熱化は、省エネだけではなく、人命、健康を維持するために極めて有効です。環境性能が高まれば、経済性も評価され、購入者にはメリットがあります。

私も以前、デンマーク建築の「ニョードルム・ケア」の高断熱住宅を視察した際、光熱費がエアコンの20分の1に抑えられ、建築コストが高いのですが、ランニングコストで数年でペイできる現状を伺いました。

ZEH（ゼッチ）の新築住宅の促進や、再エネ装置の設置として、2030年以降に量産化されるペロブスカイト太陽電池の壁面設置なども期待が高まっています。ZEH（ゼッチ）が更に高水準化されます。

また、国では、物価高騰に伴う住宅費に要する費用支援として、住宅ローン利用の円滑化や金利リスクの普及啓発を図るため、都としても、環境性能の高い住宅が増えるよう更なる後押しを求めます。

新築マンションの高騰対策として、不動産協会が取組を発表しましたが、短期売買や投機はやはりよくないと考えておりますので、とりわけ住民票のない物件の転売規制を設けるべきですとか、手付金の没収、小規模住宅用地の都市計画税の減免措置も検討し、協会会員や非会員も含めた販売事業者に、希望者の登録、購入戸数の制限や抽選時の名義貸しの禁止、引渡し時の転売禁止や、引渡し後の一定期間の転売の自粛など、是非都から求めていただきたいと考えます。

さらに、空き家対策として、地域の長期空き家数を抑制する政策を、区市と連携して取り組んでいただき、住環境の悪化を軽減していくことが重要です。

先ほどもありましたが、神戸市のように倒壊のおそれのある空き家に対して固定資産税の減免を取り消すことや、京都市のように空き家に課税するなど、税制面からも対策を講じていただきたいと考えます。

また、マンションの大規模修繕で今お話がありましたが、自社契約へ誘導するトラブル事例が都内でも見受けられておりました。対策を行うことと、マンション管理を適正に行い、マンションの環境悪化とならないよう、マンション管理組合や自治体、事業者、また関係土業の皆様と連携し、東京のまちづくりの視点からも住み続けられる住宅環境を作っていただきたいと思っています。

大型マンション建築で、都市の緑が失われているという現状にも、マンションデベロッパーの価格に自治体がかなわない状況が見られますので、この緑地や緑を守る、またグリーンインフラに配慮した計画になるよう、都としてお願いいたします。

最後、賃貸物件について、同じく環境性能を良くしていただく取組が、改めて人命、健康の維持管理が重要です。

また、居住費が高騰する中で、都民の皆さんが東京に住み続けられる環境を、あらゆる取組で作っていくため、対策の一つとして、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、都営住宅の抽選に外れた方々への住宅支援や家賃補助も必要です。

東京が多様な世代、職種の方々が住む都市として、持続可能な住環境が維持されるよう求めます。

空き家について、区市町村とも連携しながら、自治体が借り上げ、リフォームして、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していただきたいと要望いたします。

また、中間層も困っておりますので、市場よりも家賃を安くする賃貸オーナーに対して、固定資産税や都市計画税の減免など、民間活力を是非活用した家賃軽減政策を行うこと、また、住宅供給公社が民間とほとんど家賃が同等という現状に、是非公社本体の役割を果たして、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していただくことを求めます。

単身高齢者が増えている中では、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だと考えます。

最後に、税制を考えることによって、住宅、まちづくりへの今後の東京都の方向性を示すことができます。それぞれ、全国各地域によって持続可能なまちづくり、住宅環境のために、税の解除、課税によってその方向性を示していただきたいと要望をし、後ほど文書でもまた意見を出させていただければと思います。

ありがとうございます。

#### ○浅見会長

オンラインの方が先で、その後、渋谷委員にお願いします。

オンラインの野澤委員、お願いします。

#### ○野澤委員

野澤です。よろしく申し上げます。

まず、私から3点。都市づくりの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、という点です。

まず、1点目は、東京都といっても非常に広くて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、つまり、立地の観点からきちんと整理を今一度する必要があるのではないかと考えています。

東京都内23区も含めて、今後、団塊世代の持ち家で大量に相続が発生することが見込まれています。それは、データ分析を行うと、どこがどの程度どれくらい出てくるかというのが大体明らかにできます。

ですので、こうしたデータ分析を各区市町村がそれぞれやるというのは非効率で、同じことをやるだけなので、例えば、東京都さんが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、区市町村が今後都市計画マスタープランや立地適正化計画を活用して、どのようなエリアを重点的に居住誘導、東京都の場合は、既存ストックでの世代交代をどこでどういうふうに図っていけばいいかという、そういうゾーニングをきちんとしていただいて、それで様々な住宅政策を講じていくべきではないかと考えています。

2点目は、住宅価格が上昇していく中での住宅政策の在り方です。

先ほど何名かの方がおっしゃったように、転売とか外国人の方の購入者というのが増えているという報道もあるんですけども、そこばかりが注目されていますが、私がいろいろと調査すると、国内の個人、法人も含めて、資産保有目的であったり、セカンドハウスのような購入が非常に多いと感じております。

つまり、東京都内の、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への対応策が必要ではないかと考えています。

例えば、東京都ですと、都市開発諸制度を活用して容積率割増制度があつて、それで住宅がたくさん供給されているわけですが、東京都として、実際に住民票を移して住む人のための住宅と、その用途、器としての住宅というのをきちんと分けて、一度交通整理をしていくことも、今、こういう状況になったので、そういうのが必要ではないかと考えています。

3点目、最後ですが、区分所有マンションの中に、かなり外国人の割合が増えているという状況があるマンションもあると伺っております。

ですので、2024年に成立した改正区分所有法による国内管理人制度というのがあるんですけども、それは、選任することができる、というだけで任意ですが、東京都は外国の方も非常に多いということもあり、例えば、新築の場合は、それを最初の管理規約で義務化することを申し合わせる、また、中古についても国内管理人の選任の義務化を促していくといったマンション政策も、今度の管理適正化の推進には必要ではないかと思ひます。

以上です。

## ○浅見会長

ありがとうございます。それでは、渋谷委員お願いします。

## ○渋谷委員

まず初めに、空き家の活用ですが、これは、東京都はずいぶん空き家について力を入れていただいて、大変ありがたいと考えております。

私の地元などでも、かなり古くなってしまいました住宅地で空き家を売却することによって、若い夫婦が来て、こどもも来て、また、自治会が活性化して、またにぎやかになって、イベントを再開するようになってとか、そうした好事例も見受けられるようになってきました。

そうした意味で、空き家の再利用というのは、地域の活性化にもつながってくるという点で、更に今後力を入れていただきたいと考えております。

それから、今、外国人の話が少し出ておりました。都営住宅に関して言うと、結構外国人でお悩みの自治会長さんなどもいらつしゃって、自治会費がなかなか集められないとか、「そういうことを聞いてないんで払えない」とか、あるいは自治会の行事への協力である

とか、様々な方が協力依頼をしても「ちょっとできない」とか、最後は「言葉が分からないので駄目です」とか。そういうことが発生して、こうした問題が今後更に大きくなっていく、増えてくるんじゃないかなという問題があるので、それがどういうふうに対策したらいいか。実際に普通の自治会長さんも、もう本当に成り手がいない中で、「何とかお願いしますよ」と言われてやっている方も多いので、そういう方が「もう無理だな」となっても困りますので、対策を考えるとというか、東京都でもいろいろ検討いただければと思っています。

また、今外国人の話が出たところですが、マンションの所有者が、海外の方が増えてまいりますと、マンション管理組合が連絡を取ろうとしても連絡がつかないとか、協力をお願いしても全然話にならないとか、そういう事例も発生してくると聞いております。

今後更にそれが大きくなっていくと、マンションの再生であるとか、マンションの活性化が難しくなってしまうので、それが、外国人の投資家が買うのが駄目だというわけではないんですけれども、何らかの形で協力関係を築けるように、いろいろ検討していただければと思っています。

それから、これは地域の、都営住宅の団地の問題ですが、小さい団地が実は多く、そうしたところではお店がなくなってしまっていて、買物難民が発生してしまうという事例があります。

大きい団地では結構お店があるので大丈夫ですが、小規模の団地ですね、住んでいる方も高齢になって、今後更にそれが進んでまいります。そうすると、買物難民であるとか、様々な問題が一層深刻になってまいりますので、そうした点についてどのように支援していくのかも、是非今後の課題として検討いただきたいと思っています。

また、最後に、先ほど環境の問題で、太陽光、また、ペロブスカイトという話も出ておりました。ぜひ、今までの太陽光発電の設備ばかりじゃなくて、ペロブスカイト、「Air（エア）ソーラー」の推進についても、都営住宅等で進めていただければと思っています。

以上です。

## ○浅見会長

ありがとうございます。それでは、オンラインでお入りの田島委員、お願いします。

## ○田島委員

田島です。発言の機会をいただきありがとうございます。

様々な論点が出されておりますので、私からは、住宅の世代交代というところに絞ってお話しさせていただければと思います。

皆さんからの話にもあったように、住宅が居住の場であるという観点で、この審議会は使われると思いますが、東京をはじめとして、世界的な大都市において、やはり不動産と

して投資、投機の対象となっていて、一般市民がこれを購入する、賃貸するということがなかなか難しくなるということが見られています。

特に、戦後の日本では、一般的な世帯の住宅について、持ち家を保有するという形で支えてきましたが、現在は、先ほどほかの委員からもありましたように、60年前から30年前ぐらいに住宅を取得した方たちが高齢化する中で、空き家、空き住戸の増加についても問題になっています。

一方で、高齢者が住宅を借りたりする契約も大変ですが、ここは自分には広過ぎるということになっても、売却するという契約であったりということも、非常に難しく、認知症などを発症すると契約の当事者にそもそもなれないなどの問題もありますので、ついついそのまま放置して、いずれは所有者が不明住戸となって、どうにもならないというリスクも負ってしまうということで、新たな住み手に引き継ぐことが滞ってしまいます。現在ではリバースモーゲージやリースバックのような手法の業者も出てきていますが、高齢者がだまされたりせずうまく活用できるのかということについては難しいので、東京都やその関連機関が当事者になって、高齢者が自宅で生活できなくなった後に住宅や土地を取得することを前提とした高齢者への生活支援策を整えとか、当面活用予定のない土地を借り受けるといった形で、現在広い住戸を必要としている世帯が住める定期借家や定期借地による集合住宅を提供するというような形で、積極的に住宅や土地の住み手の世代交代の手助けをしていくことが必要だと考えております。

## ○浅見会長

それでは、藤井委員、お願いします。

## ○藤井委員

ありがとうございます。筑波大学の藤井です。

私から3点ほどお話しさせていただきたいと思います。

まず、1点目は、先ほど少し出ていました外国人の増加と対策に関する点です。

一くくりに外国人と言っても、様々な在留資格、国籍、年齢、家族構成、本当に多様で、それぞれごとに集住地域が異なっておりまして、また、それによって起きている課題というのは、かなり違うと思います。

団地の中でなかなかコミュニケーションが取れないというケースもあると思いますが、一方で、ある団地では外国の方が自治会の役員になっていて、一緒にコミュニケーションを取っているような場所もあります。

一方で、高度人材が集まっているようなところだと、次から次へと転居されていくような形で、せっかく関係性を作っても、いなくなってしまう、そういうようなことに悩んでおられる地域もあると聞いています。

ですので、まずは実態をしっかり把握するところが大事ですし、また、外国の方を受け

入れている大元の機関というのがあって、職場としての場所、あるいは学校としてなど様々な受入れ機関があって、そちらとの連携の中でどういうふ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というのを考えていく必要があるのかなと思います。

住宅の器の方だけで対応できるのは難しい部分もありますので、総合的な対策が必要だと思っています。

2点目ですが、住宅セーフティネットに関連する部分で、高齢者が孤立せずに安心して暮らせる住環境という点で様々なご意見ありましたが、この孤立せず、安心して暮らせるというところは、高齢者だけではなくて、多世代の課題かなと思っています。

孤立自体が、様々な健康リスクもそうですし、社会的な困窮にもつながっていくところで、地域のコミュニティの再生というのが課題だと思っています。

この場合の地域コミュニティの再生は、必ずしも従来型の自治会などに頑張っていたかどうかということばかりではなくて、最近ですと、社会的な企業、ソーシャルビジネスとして、地域の居場所を作ったり、福祉のいろいろな仕組みと連動する中で、きちんと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方もたくさんいます。そういったプレイヤーの方々に活躍できる土壌を提供していくことが重要だと思います。

その際に、例えば、大規模な開発が起きるときに、そういった地域の場を作るようなことを要件にしていくですとか、団地の中での空きスペースを、そういった地域で活動する人々に活用していただきやすくする仕掛けを作ることだけでも、居場所というのは増えていきますし、地域に目配りをする目が増えると思いますので、そういった連携ができていくとよいかと思います。

3点目、最後になりますけれども、先ほども野澤先生からありました地域特性というところが、私も気になっていまして、東京都内非常に広いので、それぞれの地域によって必要としている住環境もそうですし、先ほど述べた居場所のような形というのも、それぞれの地域によって必要な場というのは異なっていると思います。

ですので、地域と、それから新しく起きている開発ですとか、住宅の動きの中で、地元と開発業者、あるいは行政と一緒に意見交換をできるような仕組みというのも大事かなと思っています。

近隣の方々が中心になってまちづくりの協議をしながら開発を誘導している例というのは、都内にも多数あって、とても魅力的な住環境ですとか、新しい人々をひきつけるような環境を作れていますので、そういった事例からも、協議の場を作っていく仕掛けを、改めて考えていけるといいかなと思っています。

以上です。

## ○浅見会長

ありがとうございます。7名の方からご発言いただきましたが、また、何か事務局からいかがでしょうか。

### ○丸山住宅政策担当部長

幅広いご意見ありがとうございます。

いろいろなご意見がある中で、住宅分野だけではなくて、いろいろな分野との連携が必要だなということを感じるご意見が多数ございました。

今日、都市整備局の方には対面でご出席いただいておりますけれども、全庁的にいろいろな部局と連携しながら取り組んでいかなければいけないということを感じておりますし、何人の委員からご意見がございました、業界ですとか、あるいは区市町村との連携ということも含めて、きちんと意見を受け止めさせていただきながら、議論を進めていかなければいけないと思ったことが一点です。

あとは、私どもの不勉強もあって、専門の委員の先生方から、いろいろな深掘りしてご意見を頂きました。今後の議論に当たって、是非、いろいろまた更に深掘りしたご意見を伺う機会を設けさせていただければと思っておりますので、よろしく願いいたします。

### ○浅見会長

それでは、松本委員、お願いします。

### ○松本委員

東京都立大学の松本です。発言の機会をいただきありがとうございます。

私からは、2点お話をさせていただきたいと思います。

先ほど、ほかの先生からも、地域別というお話がございましたが、まず、郊外住宅地について少し考えてみたいと思います。

まず、戸建住宅の大きな団地あるいは集合住宅の団地と、それぞれありますが、いずれにしても、昭和30年代、40年代に地方から大勢の方が上京したときに造られてきた郊外団地というのは、どちらかという住宅の機能に特化したものとなっています。

例えば、専業主婦の方がいれば、そういった子育てに非常にいい環境だったと思うんですが、今は共働きも多い、あるいは、仕事にしても、若い方は転職をするというような形で、ライフスタイルが非常に変わってきておりますので、そうすると、住宅だけに特化したというのは、必ずしも住環境として、あるいは、これからのライフスタイルを考えたときに、限界があるだろうと思います。

そうなってくると、そうしたところは必ずしも、郊外の場合は、市場性があまり高いとは言えませんので、建替えとすぐにはいかない。そうなってくると、当面、地域コミュニティを活性化する中で、地域拠点とか、あるいは、ちょっとした小商いができる場所とか、そういったものが非常に重要になってくると思います。

ところが、例えば、集合住宅団地ですと、当時、建築基準法の一団地認定の86条などがかかっていると、ちょっと集会場を改修したりとか、そういったことが、できないわけで

はないんですが、非常にハードルが高い。

是非そういうようなところを、東京都などでガイドラインとか、実際にやっている事例を示したりとか、そういったものを、例えば、特定行政庁の主事の方などがやりやすくなるようなとか、そういうようなモデルみたいなことを示していただくというのが一つあるのかなと考えております。

もう1点、公的住宅に関して参考資料2の39ページ、3—5のところを拝見しますと、特に、応募割れというものがございます。

都営住宅で応募割れというのは、非常にもったいないとか残念で、恐らく自治体でも、若い世代が入ってくると期待していたものが空き家になってしまうというのは、非常によろしくないと思いますので、こういったものの要因とか、そういったものをしっかり調べていただいたりする必要があるのかなと思っています。

もう1点、公営住宅とか公的住宅は、入居の手続が、仕方ない面もありますが、民間に比べると圧倒的に時間がかかっている、こういったところを、DX化とかいろいろ取り組まれているとは思いますが、できるだけ空き家になる期間を短くして、多くの方がちゃんとうまく循環するような仕組みというのも、これからすごく大事になると思います。

その中では、いわゆるアフォーダブル住宅とセーフティネットというのは、入居の時点での収入階層であって、十年経つとまたこれが変わってくるものですので、そういった公的住宅、公社住宅とかそういったものも含めた上で、セーフティネットとアフォーダブル住宅というものを考えていく必要があるのかなと考えております。

以上です。

## ○浅見会長

ありがとうございます。それでは、オンラインでご出席の泉山委員、次いで、山口委員、お願いします。

## ○泉山委員

ありがとうございます。泉山です。

私からも2点あります。1点目として、住宅費の話もありましたが、移動コストも重要と考えます。都心に通勤し、郊外に暮らすというような、都市像自体に限界があると考えます。

2点目は、郊外の15分都市化、自律分散型都市ではありませんが、働くという機能も郊外にあるべきであり、娯楽も含め、という点は、住宅とまちづくりと連携というような観点では非常に重要かと考えます。

郊外も車社会となっているため、高齢化社会等に対応するにはウォークブルが重要と考えます。

その中で、住宅の1階の作り方が、都市計画では非常に課題になっています。附置義

務駐車場や閉鎖的な住宅のエントランスについても、ミクストユースや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、都市計画からの議論がありますが、住宅政策からも同様の議論があってもよいと考えます。

以上です。

#### ○浅見会長

ありがとうございます。それでは、山口委員をお願いします。

#### ○山口委員

ありがとうございます。東京都議会議員の都民ファーストの会の山口せいやです。

私からは、東京の不動産の価格、賃貸価格についての問題意識からお話しさせていただきたいと思っております。

私も司法書士の資格を持っていて、住宅の売買とかによく関わっている仕事をしているんですが、東京に空き家が90万戸、そして長期放置が21万戸あるのにもかかわらず、家賃が高くて、不動産価格が高くて住み続けられない、そういった若い人だったり、高齢者の方だったり、現役世代の方だったりが増えてきているといった問題があります。

これに対して、不動産価格をどうにかするというのはなかなか難しい話で、需要と供給があるから、この不動産価格というのは決まると思っています。

そのための供給を、このアフォーダブル住宅という政策を打っていったという部分は、とてもいい政策かなと思っております。

それと同時に、この供給を増やすという意味で、空き家を活用しようといった意見がたくさんあると思うんですが、実際私も実務に関わっていて、空き家を活用というのはなかなかそんなにうまくいかないんですね。

なぜかという、空き家を活用する前に、その空き家の権利関係、要は、相続登記とかが終わっていない物件がたくさんあると。だから、空き家を活用する前に権利関係をまず確定させないと、その不動産を売却したり、賃貸したり、建て替えたり、修繕したりといったことができないといった問題があります。

国では、例えば、この権利関係を確定するために、相続登記の義務化というものを最近始めましたが、これというのは、実効性があまりないと。義務化をしたけれども、なかなか増えない。

なので、実行施策をしっかりするためにも、例えば、司法書士の相続登記の費用補助だったりとか、今までやってこなかった施策をやらないと、このまま供給がどんどん減って行って、不動産価格が上がっていくという、負のスパイラルに陥ってしまうのではないかなと思います。

同じような事例で、アメリカのサンフランシスコは、世界から憧れる街と言われるぐらいの街だったんですが、あそこも不動産価格がどんどん上昇して行って、空き家が増えて

いって、もうしまいには、住んでいる友人から聞いたんですが、アメリカ人が住めなくなってしまうといった問題もあるという話なんです。

なので、この権利関係を早く確定させて供給をしていくと、眠っている不動産をしっかりと市場に送り出していくといったことが大事なのかなと思っています。

これは、住む人たちだけじゃなくて、都市整備の観点でもとても重要な問題なのかなと思っていますので、そういった空き家の活用の、その前段階の部分についても、しっかり切り込んでご議論いただければと思っています。

よろしくをお願いします。

### ○浅見会長

ありがとうございます。ほか、どうぞ。

### ○川村委員

立教大学の川村と申します。

私は社会福祉学の観点から、公営住宅団地で調査を続けてきました。その立場で発言させていただけたらと思います。

ご存じのように、都営住宅を含む公営住宅団地で社会的孤立の問題が先鋭的に現れているということは、複数の調査研究によって既に明らかになっています。

こうした孤立の広がりをお考えすると、都営住宅を対象とする「東京みんなでサロン」はとても意義のある事業だと思います。既存の事業の効果を検証しつつ、基本的に取り組を広げていくということが求められると考えます。

一方で、こういった住民の交流を作り出す取組というのは、かねてより社会福祉協議会の地域福祉コーディネーターなども行ってきたところです。こういった地域福祉の専門職であるとか、民間支援団体との連携をどのように進めていくのか、更に言うと、集会所であるとか緑地であるとか、そういった団地の付帯施設をどのように地域に開いて、地域一帯のコミュニティの形成に活用していくのかという観点が、今まさに求められていると考えています。

この点については、集会所等の管理を、担い手不足が進む自治会、つまり入居者だけに委ねるといったことは、一部では難しくなりつつあると個人的には感じています。

一方で、現に孤立している人のことを考えると、孤立をしているというのは、単に人間関係が少ないということだけではなくて、そのこととも相互に関連しながら、生活困窮であるとか、心身の健康の問題など、複合的な問題を抱えている場合が少なくありません。

生活問題を抱えているにもかかわらず、孤立をしているために自ら助けを求めることが難しいといった入居者の方々を早期に発見し、福祉的な支援につなげるということも、喫緊の課題だと考えています。

こうした体制を整備するために、基礎自治体の福祉部局が定めているのが、地域福祉計

画になります。ご案内のように、これは区市町村が定める対象者別の各種社会福祉計画の上位計画です。

私が、都内のいくつかの自治体で、この地域福祉計画の策定に関わる中で少し気になっているのが、都営住宅の所管課やJ K Kとの連携に関しては、なかなかどこも踏み込んだ内容を盛り込むには至っていないということです。

私なりにその要因を考えますと、二つあるのではないかと思っていまして、一つが福祉と住宅という、行政の部局を超えた連携の取りづらさ、これがなかなか難しい。もう一つが、都営住宅を所管する都と福祉行政を担う区市町村という、この自治体レベルの違いなんです。

しかしながら、この住宅と福祉の死角が深刻な事態を招くということは、2014年の千葉県銚子市で起きた県営住宅の母子の事件がまさに浮き彫りにしたところかと思えます。

今申し上げた二つのハードルの克服を目指して、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は、是非ご議論いただきたいと考えています。

私からは以上です。

#### ○浅見会長

ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。ではどうぞ。

#### ○大月委員

大月でございます。

私から四つほど申し上げたいことがございます。

今パブコメに付されております国の住生活基本計画は、2050年からのバックキャストという位置付けなんです。現行の都のマスタープランは2040年からのバックキャストということで、実は国のマスタープランを作っている方々からは、東京都を参考にして作ったという話も聞いておりますので、是非とも、これを継続して2050年からのバックキャストという形でやっていくことを検討されたいかがかなと思っています。

あと、都の住宅政策の中で、現在、高齢者いきいき住宅を支援するというメニューがあって、これまで2年間お試しでやってきましたが、この間、ご担当の方からお伺いすると、更にこれを拡充して、中古も新築に関する支援も、あるいは耐震改修とか、環境性能とか、子育ての支援とかも併用できるというふうに、どんどん支援を総合化していくという方向を考えているということで、私は大変いいことだと思っています。

例えば、既存住宅に手を入れて、スペックアップしていくというメニューが、今まで極めて縦割りで行われていて、例えば、介護保険のバリアフリー改修は、「これは住宅じゃなくて福祉だよ」とかと言われたりするように、本来は総合的にやっていく必要がありますので、縦割りがたくさんある中で、「都としてこんな住宅が増えてほしいんだ」という総合的な支援施策像が見える化していったほしいと思っています。支援メニューのブラッ

トフォーム化、ポータルサイト化など、今ある情報を横つなぎで、一丸の施策として出していくという形の行政改革というものができると、大変ありがたいなと思っています。

次の観点は、インスペクションというのが今世の中で一応あるんですけど、これは買う側が、自分が買う物に瑕疵がないかということを探すということが基本なんですけど、私は、売る側のインスペクションを支援するのはどうかと思っています。

例えば、自分が所有している住宅が、一体どこに強みがあって、どこに弱みがあるのか。あるいは、先ほどもお話がありましたように、土地・建物の権利関係、相続登記が行われているのかどうか、それにどうしたらいいのか。どこを改修するとどれぐらいの家賃で回していけるのか、あるいは、誰に売れそうなのかとか、そうしたことが全く分からない状況のまま、空き家になってほったらかされているというのが現状でございます。そこをてこ入れするためには、ご自身が持つておられる財産を、インスペクターの方がちゃんと評価して、土地・建物もどういう状態にあるのかということ客観的に指し示すような仕組みがあったらこそ、再投資もできていくし、あるいは、場合によっては銀行とか保険屋さんがそこに融資を付けてあげるといったようなこともできると思いますので、今後の住宅の、特に既存住宅の流通につながっていくようなものになると思うので、是非、積極的にお考えいただければと思います。

最後に、住宅セーフティネットの話ですが、今般改正されました中で、居住サポート住宅というのがあります。

これは、大家さんと居住支援法人などが一緒になってサポート付きの住宅にすれば、高齢者であれ障害者であれ、いろいろな属性を持った方々が安心してそこに住めるよということ、市町村で登録していきましょうということです。

大変よいプログラムですが、実はサポートの部分は、居住支援法人などが独自に拠出しなければいけない、捻出しなければいけないとか、家賃に上乗せしなければいけないという事情もあって、なかなか広がっていかないと観測しています。できれば、東京都独自の支援として、サポート部分をどれだけ公的に支援していくのかというのが非常に重要で、こうした点は、困った方々に家を提供される方々、特に社会的不動産業とか、社会的大家さん、こうした非常に社会の役に立つような、けどそんなに儲からないというようなことをやっていらっしゃる方々への、社会的事業への支援というのも、積極的に考えていただけたらいいなと思っています。

以上でございます。

## ○浅見会長

ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。

挙手がなければ、2回目ということもあると思います。どうぞ。

## ○もり委員

時間がなくて言えなかったんですけども、今、地元の大田区で問題になっているのが、民泊の問題で、特に大田区は特区民泊なので、かなりの戸数があって、駅前などではいいんですが、静かな住宅街の、一戸建てが建って、みんな一戸建てだと思っていたら、民泊の許可が下りたということで、地域住民の方の反対運動で、一度は事業者が撤退をしたんですけども、今度は「ベトナムの方の非正規雇用の方の寮にする」と言って、寮だと、逆に民泊などの申請が要らないので、そうすると本当に地域住民の安全が守られない。

そういう今の既存の制度では規制ができないような課題も生じているので、是非そういった課題についても何か一定のルールが必要だなと、これは現状として、何か今後対策を考えていかなければいけないと思いました。ありがとうございます。

#### ○浅見会長

ありがとうございます。ほかはよろしいですか。

よろしければ、合計6名の方からご意見を頂きましたが、事務局から何かコメントがあればお願いします。

#### ○丸山住宅政策担当部長

いろいろご意見を頂きましてありがとうございます。

その前の委員の先生方からもいくつかございました、今回の委員の先生方からも、地域を重視しながら郊外住宅地の話ですとか、あるいは、区市町村との連携みたいなところのご指摘があったかと思います。

さらに申せば、単に区市町村だけでなく、区市町村の福祉部局といった、部局との連携みたいなところのご指摘もございました。幅広い方々との連携、あるいは地域との連携みたいなところについて、議論を深めていかなければいけないと感じております。

あと、今回何人かの委員の先生方から、法制度も含めた制度に関わることのご意見を頂きました。制度の枠組みの中でしかできないこともあろうかと思います。

そういう中でいろいろなモデルですとか取組について、一生懸命議論しながら進めていかなければいけないと思いますし、東京都としてできる制度についての議論というものもあるかと思います。

ご意見を踏まえながら、以降の企画部会等の中で検討を進めていければと思っておりますので、よろしく願いいたします。

#### ○浅見会長

どうもありがとうございます。どうぞ。

#### ○三ッ石委員

私、東京都宅地建物取引業協会から、今回初めて参りました。地元の不動産会社の集ま

りでございますので、ちょっとだけ現況の話ということで。

先ほどから出ていました新築分譲のマンションですが、先ほど来お話があるように、中国籍の方が重点で、1億円以上するものを10室まとめて1人の中国人が。取り引きしている仲介業者は、もちろん東京都から免許が下りて、我々の団体に入っていたり、もちろん、供託して入っているところもありますが、中国人の不動産業者がその取引をやるということで、中国人から中国人にずっと回っているんですね。

一番、今、懸念をしているのが、例えば、取得して、恐らくまだ大規模修繕まで来てないんですが、先ほど来あるように、管理費の未払いとか、中国の方で政局が変わってくれば、修繕積立金の未払いみたいなことが今後発生すると、何も知らないで買って、持って、高いにもかかわらず買った都民は、住んでいながら大規模修繕のときが来たら、お金が入ってなければ残った方々で割って払わなければいけないんですね。

ここら辺で、本来で言うと、例えば、東京に集中して買っている方が多いので、とあるところにある場所は、1500あるうちの2割が外国人が所有していて、住んでいる方もいるんですが、大半は日本に来たことがない方が持っているんですね。

月島、有明、あの辺り全部、とあるメーカーさんのものが多いですが、しかも、取引は全部中国人の業者がやっちゃっているんです。

さらに、我々が査定して1億2000万ぐらいだと思ふようなものが、簡単に1億5000万で中国人が中国人に売ってしまうんですね。

というような形での高騰と、さっき申し上げたように、今後、大規模修繕の時に修繕積立金の未払いが発生して、裁判もできない。残った、そんなに中国人がたくさん持っている知らない東京都民が、もしかすると、十何年後かに大規模修繕が始まったときに、積立金の未払いがあつて、でも裁判は起こせないということで、こういう問題がこれから先に出てくるだろうと思っています。

ですので、その辺りについても、何らかの規制をかけるなり。これは難しいのかもしれないですけど、これは、多分ほかの地方ではあり得ないので。例えば、1棟買うときに、外国人が持てるパーセンテージであるとか、例えば、中古マンションであれば、「少なくとも外国籍が持っている区分所有が、何パーセントいるよ、このマンションは」と言うと、間違つて買う方が出なくなる。もちろん、そうなると相場の金額が下がってくるということもあると思うんですが。

その辺が今後出てくる可能性があるので、気にかけていただきたいというのが一つです。

それと、さっき空き家のお話があつたんですが、山口先生がおっしゃったようなところもあります。

あと、今、解体費用がものすごく高くなっています。

それと、例えば、貸したいけれども、中に残置している物の処分ができない。これは勝手に捨てられませんので、例えば、一旦どこかに保管するようなことが、倉庫の安いとこ

ろに動かすことによって、賃貸の空き家として回ってくる可能性もあるので、その辺も制度化して補助などをしていただくと、そういう空き家が使えるようになることもあるので、その辺も実際の取引の中での実態としてありますので、ご承知おきいただきたいというところでございます。

よろしく申し上げます。

#### ○浅見会長

どうもありがとうございます。

もうよろしいですか。

それでは、大体予定の時刻も迫ってまいりましたので、本日の審議はここまでとさせていただきます。

本日、様々な、有益なご意見を頂きましてどうもありがとうございます。

本審議会後、もし、更にお気付きのご意見等ありましたら、事務局までメール等でお送りいただければと思います。

それでは、最後に、今後の審議予定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

今後の進め方について、資料6でございます。

年明けの1月、2月に、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継続いたしまして、冬頃に答申を頂きたいと考えております。

事務局からは以上でございます。

#### ○浅見会長

事務局から今後の予定についてご説明がありました。このスケジュールをもって審議を進めていきたいと思っております。

今後は、本日の意見も踏まえまして、企画部会で議論を更に深めていただき、本審議会へのご報告をお願いできればと思います。大月部会長、また、部会の委員の皆様、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、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、進行をありがとうございました。また、本日も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した。

最後に、閉会に当たりまして、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。

先月に続き、2か月連続での審議会開催ということになりまして、前回、審議の時間が取れなかったものですから、本日はできるだけ多くの方々からご発言を頂ければという思いで、発言時間を3分程度という制約をお願いいたしまして、大変失礼いたしました。

今日頂けなかった分につきましては、また別途、メールなどでいただければと思います。

本日は、本当に様々なご意見を頂きましてありがとうございます。頂いた意見につきましては、しっかりと受け止めさせていただきまして、今後、企画部会の議論で深めていきたいと思っております。

大月部会長をはじめ、企画部会の委員の皆様、どうぞよろしく願いいたします。

年明け、1月上旬に第1回の企画部会を行います。それを皮切りといたしまして、部会での議論を重ねまして、来年度、本審議会にしっかりとご報告できますよう、住宅政策本部としても鋭意努めてまいりたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

簡単ではございますが、閉会の挨拶とさせていただきます。

本日はどうもありがとうございました。

### ○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59分 閉会