

7 住 住 企 第 476 号
諮 問 第 1 4 号

東京都住宅政策審議会

東京都住宅基本条例（平成 18 年東京都条例第 165 号）第 20 条第 1 項の規定に基づき、下記の事項について諮詢する。

令和 7 年 11 月 20 日

東京都知事 小池 百合子

記

(諮詢事項)

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

(諮詢事由)

住宅は生活の基盤であると同時に、都市を形づくる基本的な要素であり、東京の持続的な発展のためにも、居住の場としての魅力を高めていくことが必要である。

都は、昨年度末に策定した都政の新たな羅針盤である「2050 東京戦略」において、「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、子育て世代をはじめ、あらゆる人が集まり豊かに暮らせるまちの実現」を 2050 年代のビジョンとして掲げ、東京の目指すべき都市の姿を示す上位計画となる「都市づくりのグランドデザイン」の改定にも着手している。

急速に進む少子高齢化、明らかにこれまでと様相が異なる気候変動、未曾有の危機であるコロナ禍を経た DX の進展や働き方の多様化など、社会の変容は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。このような時代の荒波の中で、都民の住生活を取り巻く環境も大きく揺れ動いており、単身高齢者の増加や大量の「空き家予備軍」の存在、マンション老朽化の加速、住宅価格の上昇、外国人等に係る不動産トラブルのほか、住宅における空き駐車スペースの存在など、多岐にわたる課題が顕在化している。こうした状況において、将来ビジョンの実現に向け、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も踏まえ、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。

第一に、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である。様々な居住ニーズや地域特性等を踏まえ、住宅市場において住まいの多様な選択肢が提供されるよう、空き家の活用や既存住宅流通の活性化、リノベーションによる住宅供給、子育てに配慮した住宅の供給支援、まちづくりと連携したアフォーダブル住宅の供給促進などの施策に総合的に取り組む必要がある。加えて、適切な住宅選択に資するよう、住宅価格等に関する情報を効果的に都民に提供していくことも重要である。

第二に、都民の安全・安心な居住環境の確保である。都民の主要な居住形態であるマンションの管理適正化や再生円滑化、防災力強化に一層取り組む必要がある。さらに、都営住宅等公共住宅に加え、民間賃貸住宅も活用した重層的な住宅セーフティネットの構築とともに、都営住宅の計画的な建替えやストック活用を通じて、地域のまちづくりやコミュニティ形成にも積極的に貢献していくことが求められる。加えて、外国人との秩序ある共生につながる施策に取り組むことも重要である。

また、こうした様々な課題等に対応するには、国、区市町村、関連団体や民間事業者等との連携もますます重要となる。

このような認識の下、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たな住宅政策の展開について、貴審議会の御意見をお示し願いたい。