

※ 点線枠内青字は、各回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

1 総論

- ① 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。

実態把握・分析等

- 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。
- 審議会等が出た意見は、住宅マスタープランを作成していくにあたり、もう少し整理、分類、または体系化したような形で、論点が明確になるように組み直したり編集し直すと、よりダイレクトに伝わるのではないか。

- ② 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。

行政の役割強化

- 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。〈p34〉

人手不足等対応

- 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。

1 総論

- ③ 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。

東京の特性整理

- 国の住生活基本計画との関係においても、住宅価格の高騰、若い人を含めた単身化の増加、経済的格差が大きいこと、マンションの多さ、市場の役割が強いことなど、東京の特性を整理することが必要ではないか。

- ④ 「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か。

現目標の到達状況分析等

- 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、至らなかった部分、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。
- 現行の住宅マスタープランの進捗状況について、目標に対する到達状況及びその理由や背景も含めて整理すべき。
- 資料の「東京都の住宅政策における主な取組状況」は、足りていないところをまとめると同時に、これまでの取組に対する振り返りを行い、フィードバックしてほしい。

ビジョン等の必要性

- 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。
- 都内では各世帯に合わせた適正な広さの住宅が供給されていないため、若年世帯は子どもが生まれると、都外へ出て行ってしまいう状況。行政として、住ませたい世帯に応じた住宅供給を誘導すべき。〈p16〉
- 子どもができると都外へ出て行ってしまいうのを何とかするためにも、都が主導して、地域の住宅ストックの構成をマクロで見て、どのような人にどのように住んでほしいのかという政策を示すべき。〈p16,34〉
- 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。

⑤ 「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。

まちづくりとの連携

- 移動コストも重要。都心通勤し、郊外暮らしの都市像には限界があるのでは。働く場所や娯楽機能が郊外にあるべきで、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必要。〈p34〉
- 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、関係士業と連携し、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。〈p13〉
- 眠っている不動産を市場に送り出してくため、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。〈p8〉

まちづくりとの連携（続き）

- 大きな団地型マンションの部分的建替えなど、住宅政策、まちづくり、福祉政策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。〈p14〉

都市計画制度等との整理・対応等

- 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、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。
- 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地域拠点などが重要。一団地認定がかかっている改修等がしやすくなるよう、都がガイドラインのようなものを示すこともあるのでは。
- 囲繞地や道路付けの悪い建物、既存不適格の物件について、例えば、行政がセーフティネットなどで活用する場合は、簡易型の確認申請や構造計画等の一部緩和ができるようにすることなどを考えてほしい。〈p7〉
- 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。〈p15,23〉

都市の中の住宅のあり方

- 高齢化社会にはウォークラブルなまちづくりの観点も必要。住宅の1階の作り方が都市計画では課題になっているが、多様な住宅の作り方も都市計画側からだけでなく住宅政策側から議論があってよいのではないか。

2 主な論点（各論）

【既存住宅流通・空き家対策】

- ① 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。

インスペクション・価値の見える化

- インスペクション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。都版「安心R住宅」のような制度を構築し、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。 <p28>
- インスペクション支援を行うことで、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。
- 中古住宅を流通させるためにも、インスペクションなど住宅の質をいかに伝えていくかが非常に重要。
- 自己資産の優劣が良くわかっていないという点においては、インスペクションと併せて、修繕計画費用や改修の費用なども伝えてあげられれば、もう少し流通が進む可能性はあるのではないかと考える。
- 住み手側へのアプローチとして、どのような中古が安心なのかをもう少しわかりやすく見える化する取組が必要。所有者側へのアプローチとして、住宅の現状把握や将来展望ができる相談体制の充実が必要。 <p27,28>

市場の形成

- 中古住宅の取引が増えるよう業界に促していくべき。
- 価格をどうこうするのは非常に難しい反面、空き家がたくさんある中で住宅が足りないという状況が起きていることから、流通していない住宅を流通できるような市場を作ることを公共として行うべき。 <p27>
- 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。

既存住宅流通への支援

- インспекションを契機に、強みや弱み、瑕疵も含めて価値を知ることによって、流通に回すべきなのか、定期借家とする方が良いのかなどを判断することができるため、総合相談も含めたサポート活動が重要。
- 空き家・既存住宅に係る総合相談窓口を強化することは非常に重要だが、場合によっては、専門家と一緒にアウトリーチして提案するようなシステムの構築にも取り組まないといけないのではないか。
- 都やその関連機関が当事者になって、後に住宅や土地取得を前提とした高齢者への生活支援策の構築や、当面活用予定のない土地を借り受けるなど、定期借家や定期借地による集合住宅提供が必要ではないか

【既存住宅流通・空き家対策】

- ② 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。

空き家活用

- 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な。
- 空き家を定期借地や定期借家を活用して当面子育て世帯に住んでもらうようなことはできるので、例えば都が、そのような所をきめ細かく支えていくようなことができるか。 <p16>
- 空き家の中にも、居住者が施設に入所して空き家になっているものや相続を待っている空き家など色々あるので、もっとスペックアップして、区市町村と都が一緒になって空き家を回すシステムを構築することが必要。
- 困窮地や道路付けの悪い建物、既存不適格の物件について、例えば、行政がセーフティネットなどで活用する場合は、簡易型の確認申請や構造計画等の一部緩和ができるようにすることなどを考えてほしい <p4>

ストック活用

- 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。 <p26>

【既存住宅流通・空き家対策】

リフォーム

- 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。〈p9,22〉

税制

- 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。

③ 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。

「空き家予備軍」への対応

- 眠っている不動産を市場に送り出してくため、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もしっかり議論してほしい。〈p3〉
- もう子どもと一緒に住まないという時に、住宅をどうサイズダウンしていくか、いかに手放しやすくしていくか、というカルチャーを作ることが非常に大事。
- 都は、必要としている人の手に渡るように、流通支援の一つのモデルを作っていくようなことに取り組んでほしい。

【アフォーダブル住宅】

① 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。

- ✓ 都内の家賃が上昇する中、低廉な家賃で住まえるアフォーダブル住宅については、対象世帯や、それぞれの地域特性等も踏まえながら、既存住宅ストックなども活用し、住宅市場の中で供給を誘導していくべきではないか。

供給方法等

- 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。〈p16,26〉
- 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。〈p22〉
- 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。〈p8,22〉
- 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。
- 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、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。供給を増やす視点で都のアフォーダブル住宅は良い取組。〈p25〉

アフォーダブルの考え方

- 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。〈p21〉
- ニーズが多様化している中で、どのような人をターゲットとしてイメージしているのか。あわせて、きちんと正しい情報が必要な人に伝わるように政策を進めてほしい。

【マンション】

- ① 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。

総論

- 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ことが必要。〈p14〉
- 高齢者やマンションに関して、もう少しスペックアップして、フィールドごとに解像度高く方向性を示したほうが良い。〈p14,17〉
- マンションも、もっとスペックアップをして、地域においてどのようなストックとして都民の生活の器としてどう利用されるべきかのイメージをマスタープランで打ち出すことが求められているのではないかと。〈p14〉
- 法改正もあったが、依然として建替えなどの再生のハードルが高い中で、いかにマンションの長寿命化を図っていくかが大きなテーマであり、施策による適切な誘導をすべき。

実態把握

- 都は広域的な自治体として、区市を望ましい方向に誘導する役割もあるので、新しい計画には、区市の対応の底上げを図るような施策に関する記述を入れてはどうか。

適正な管理の推進

- 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ことが必要ではないか。
- 管理不全マンションへの対応を強化していくことが必要。

【マンション】

修繕・改修工事対応等

- 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。
- マンションの修繕積立金について、例えば、販売価格の水準に合わせ、最上階と下の階で平米当たりの単価に差をつけるような仕組みができないか。
- 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。
- 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。

専門家の活用

- 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ことが必要ではないか。
- 問題のあるマンションは、行政職員だけでは対応しきれないと思うので、必要に応じてマンション管理士等の専門家の手を借りて、実態調査やヒアリング等を行うようなことも効果的ではないか。
- 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関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。

外国人所有者への対応

- 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、国内管理人の選任の義務化を促進するような政策も必要ではないか。〈p32〉
- 法改正による新制度である国内管理人制度が円滑に利用されるために、誰を選ぶかの相談や、国内管理人に適切に動いていただくための対応が必要ではないか。〈p32〉
- 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。〈p32〉
- 20世帯程度のワンルームマンションでは、自主管理で外国人所有者が6～7割というものが多く、修繕積立金不足により修繕ができない実態がある。〈p32〉
- 外国人だけでなく高齢者も増加する中で、管理業者は、建物を管理するだけでなく、人の管理や地域とのつなぎなど、管理のあり方の見直しを意識しなくてはいけないのではないか。〈p32〉
- 外国人の多くの方は、母国で災害にあった経験のない方も多いので、管理者がきちんと説明しておく必要があるのではないか。〈p15,24,32〉
- 自治会や管理組合に外国人が関わる仕掛けは大事だが、従来型の運営形態だけでなく、住環境を支える団体としてどうあるべきか、より多くの人に関わりやすい運営形態を考えていくことが必要。〈p20,32,35〉

【マンション】

投機的取引への対応

- 分譲マンションを投機的に短期転売する問題は、まだ実態が把握できない中であるが、それらを予防するために有効な現実的な方策について検討していく必要があるのではないか。〈p28〉
- 神戸市では空き部屋所有者に対する課税などが検討されているが、検討内容は都が直面している投機的取引による価格高騰への対応にも参考になる。幅広い視点から対応策を議論することが必要。〈p29〉

その他

- 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、関係士業と連携し、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。〈p3〉
- 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。
- 住宅の管理に関して、日本の方が国外にいる場合でも全く同じように連絡が取りにくい状況があるので、所有者が日本国内にいるとは限らないことを前提とした仕組みを考えていく必要があるのではないか。
- 情報発信が重要という点において、マンションに関しては、維持管理をどうされているのかという情報がとても大事であるため、管理の見える化についても重きを置いて取りまとめてほしい。〈p28〉

【マンション】

- ② 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。

総論

- 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ことが必要。〈p10〉
- 高齢者やマンションに関して、もう少しスペックアップして、フィールドごとに解像度高く方向性を示したほうが良い。〈p10,17〉
- マンションも、もっとスペックアップをして、地域においてどのようなストックとして都民の生活の器としてどう利用されるべきかのイメージをマスタープランで打ち出すことが求められているのではないかと。〈p10〉
- 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。

再生

- 大きな団地型マンションの部分的建替えなど、住宅政策、まちづくり、福祉政策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と。〈p4〉
- 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。

【マンション】

再生（続き）

- 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のが懸念されるため実態把握に努めることが大切。
- 高齢者に対してどう支援していくかも重要な論点であり、都市計画・まちづくりと併せて、福祉分野との連携という言葉があった方が良くはないか。そのような複合的・総合的な視点が必要ではないか。

防災力強化

- 防災力強化は非常に重要なテーマであるが、被害を受けた後の復興や復旧をいかに速やかに進めるかという観点において、現制度にマンションがそぐわないところがあるので、予防に加え、復興の視点も入れてほしい。
- 外国人の多くの方は、母国で災害にあった経験のない方も多いため、管理者がきちんと説明しておく必要があるのではないかと。〈p15,24,32〉

緑化の推進

- 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。〈p4,23〉

【子育て支援】

① 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。

供給方法

- 都内では各世帯に合わせた適正な広さの住宅が供給されていないため、若年世帯はこどもが生まれると、都外へ出て行ってしまいう状況がある。行政として、住ませたい世帯に応じた住宅供給を誘導すべき。〈p3〉
- こどもができると都外へ出て行ってしまいうのを何とかするためにも、都が主導して、地域の住宅ストックの構成をマクロで見て、どのような人にどのように住んでほしいのかという政策を示すべき。〈p3,34〉
- 空き家を定期借地や定期借家を活用して当面子育て世帯に住んでもらうようなことはできるので、例えば都が、そのような所をきめ細かく支えていくようなことができるかという点ではないか。〈p7〉
- 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。〈p9,26〉

住環境整備

- 育児や親の介護で大きなサポートとなる公社住宅の「近居であんしん登録制度」を拡充してほしい。〈p18〉

【住宅セーフティネット】

- ① 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。

総論

- 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。〈p22〉
- 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。
- 高齢者やマンションに関して、もう少しスペックアップして、フィールドごとに解像度高く方向性を示したほうが良い。〈p10,14〉

現状分析

- 単身高齢者の増加については、今後、人口動向をしっかり押さえていくことが重要。単身高齢者を一括りにするのではなく、中身をもう少し丁寧に見ながら必要な対策を考えていく必要があるのではないかと。
- 今後高齢となる世代の単身率が非常に高く、賃貸住宅に多く居住しているが、未婚の男性は健康寿命や寿命自体が短いというデータもある。
- シニア向け賃貸住宅を検討される方は60歳前後の方が結構多く、第二、第三の人生のためにニーズが非常に高いが、受け皿がほとんどないのが現状である。

【住宅セーフティネット】

生活・居住支援

- 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結ぶことは容易でないため、契約環境を整備してはどうか。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。
- 高齢を理由に住宅を借りれずシニア賃貸に入る方が結構な数いて、そのような状況をどう考えていくかが重要。現行の福祉の範囲よりもう少し手前の、生活を応援していく視点で、都ならではの住宅政策を考えてほしい。
- 高齢者が、リスクが高いことを理由に入居を拒まれる一方で、外国人は、専門の仲介業者もいて家賃保証会社の審査が通りやすいなど、高齢者よりも外国人を入居させるオーナーが多くなっている状況。〈p30〉

その他

- 育児や親の介護で大きなサポートとなる公社住宅の「近居であんしん登録制度」を拡充してほしい。〈p16〉
- 都は各区市町村とのつながりが薄く、各区市町村も縦割り。高齢者などセーフティネットを求めている方々は、地元の区市町村に相談するが、その区市町村内で斡旋できないと諦めている状況がある。〈p35〉

【住宅セーフティネット】

- ② 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。

総論・戸数

- 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。
- 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。
- 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。

維持管理

- 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。
- 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。〈p23〉

募集方法

- 都営住宅の応募割れについて、要因をしっかりと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續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。

【住宅セーフティネット】

自治会・居住者

- 都営住宅の外国人居住者に関わる自治会運営の課題への対策を検討すべき。〈p32〉
- 自治会や管理組合に外国人が関わる仕掛けは大事だが、従来型の運営形態だけでなく、住環境を支える団体としてどうあるべきか、より多くの人に関わりやすい運営形態を考えていくことが必要。〈p12,32,35〉
- 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。

まちづくりとの連携

- 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。
- 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。
- 地域福祉の専門職等との連携をどう進めるか、集会所などの施設をどうコミュニティ形成に活用するが求められており、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難しくなりつつあるのではないか。

【住宅セーフティネット】

- ③ 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。

住宅確保要配慮者について

- 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。〈p26〉
- 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。〈p9〉

居住支援に対する関わり方

- 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、福祉の仕組みと連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提供することが重要。
- 居住サポート住宅において、居住支援法人等が行う入居中のサポートについて、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。
- 居住支援において、区市町村を超えた横の連携については、都がもう少しリードする余地があるのではないか。

【住宅セーフティネット】

セーフティネットに係る住宅供給

- 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。〈p9〉
- 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。〈p8,9〉

福祉との連携

- 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。〈p17〉
- 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。
- 福祉と住宅という部局を超えた連携の取りづらさと、都と福祉行政を担う区市町村との自治体レベルの違いの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の促進方策について議論が必要〈p35〉

【住宅・住宅市街地の質の向上】

① 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。

耐震化

○ 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。〈p24〉

環境性能向上

○ 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ることが必要。〈p24〉

○ 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。〈p24〉

○ 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。〈p24〉

○ 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。〈p19〉

○ 住宅価格上昇の要因には、省エネ性能等のアップという面もあり、国や都の補助による支援は性能向上に対して効果が出ている。価格上昇については、もう少しスペックを切り分けて考える必要がある。〈p24,25〉

② 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。

緑化の推進

○ 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。〈p4,15〉

【安全な居住の確保】

① 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。

耐震化

- 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。〈p23〉

環境性能向上

- 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ることが必要。〈p23〉
- 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。〈p23〉
- 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。〈p23〉
- 住宅価格上昇の要因には、省エネ性能等のアップという面もあり、国や都の補助による支援は性能向上に対して効果が出ている。価格上昇については、もう少しスペックを切り分けて考える必要がある。〈p23,25〉

防災

- 外国人の多くの方は、母国で災害にあった経験のない方も多いので、管理者がきちんと説明しておく必要があるのではないかと。〈p12,15,32〉

【最近の住生活を取り巻く環境の変化（住宅価格）】

① 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。

- ✓ 住宅価格は需要と供給との関係など様々な要素が影響しており、市場で決定される住宅価格に対し施策を講じるには課題があるが、住宅が実需に基づかない投機の対象となることは望ましくなく、何らかの対策を講ずべきか。
- ✓ 適切な住宅選択に資するための情報発信は重要であるが、住宅価格だけでなく、中古住宅やリノベーション、エリアなど様々な選択肢があることを伝えるべきではないか。

現状・課題認識

- 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。〈p30〉
- 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という事は難しい。〈p9〉
- 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、賃貸するという事は難しくなることがある。
- 住宅は住居であると同時に投資対象の資産であって、加えて住民票のような資格が紐づいていることも大変重要。ここに住めばこの学校に通える、というようなことを前提とした投資行動が起こることを考えておくべき。
- 住宅価格上昇の要因には、省エネ性能等のアップという面もあり、国や都の補助による支援は性能向上に対して効果が出ている。価格上昇については、もう少しスペックを切り分けて考える必要がある。〈p24,25〉
- 住宅価格の上昇は、大手ハウスメーカーと地場の工務店でも受け止め方が異なる。戸建てとマンション、持ち家と賃貸など、どのように価格上昇の影響が出ているか、しっかりと分けて分析をしていくことが必要。

【最近の住生活を取り巻く環境の変化（住宅価格）】

現状・課題認識（続き）

- インスペクションや維持管理をしっかりやっていくことで、残価設定型ローンのような新しい金融商品が生まれ、取得環境が変わってくる。少し長いスパンで資産価値をどう維持していくかについても議論をしてほしい。
- 資材価格や人件費等が高騰していることに加えて、金利が安いことや円安であることも、投資環境に随分影響を与えているのではないか。
- 住宅について、住まうためのものと投資対象とでは、買い手からみればどちらも同じ価格を出して欲しいもの、ということになるので、市場でつく価格の中で区別することはおそらくできない。
- 住宅価格については、新築住宅の平均価格だけで比較するのではなく、地域や住宅の広さ、スペックなどの解像度を上げて議論すべき。

対応の考え方

- 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。〈p7,9,16〉
- 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。
- 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。〈p21〉

【最近の住生活を取り巻く環境の変化（住宅価格）】

対応の考え方（続き）

- 価格をどうこうするのは非常に難しい反面、空き家がたくさんある中で住宅が足りないという状況が起きていることから、流通していない住宅を流通できるような市場を作ることを公共として行うべき。〈p6〉
- 空き家を活用し、住宅価格を下げるができるよう、所有者側へのアプローチとしては、住宅の現状把握や将来の展望ができるような相談体制の充実が必要ではないか。〈p5,28〉
- 住まうためのものと投資対象の区別には、税による対応しかないと思うが、制度設計は非常に難しい。基本的には、住む人が使っているものには優しく、そうでないものには厳しくというスタンスが必要。
- 都心部に住むべき人が住めなくなることは非常に問題なので、そういった方々が安心して住める体制、いわゆるエッセンシャルワーカー、イギリスのキーワーカー政策のようなものを考える必要があるのではないか。

多様な選択肢

- 適切な住宅選択に資するために様々な選択肢があることを伝えるのではなく、選択肢をどんどん作ることをやってほしい。
- 選択肢をどんどん作っていくことがとても重要。

【最近の住生活を取り巻く環境の変化（住宅価格）】

情報発信

- インスペクションや住宅履歴情報を作成することで、安心な既存住宅が見える化していく必要。〈p5〉
- 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。
- 情報発信が重要という点において、マンションに関しては、維持管理をどうされているのかという情報がとても大事であるため、管理の見える化についても重きを置いて取りまとめてほしい。〈p13〉
- 空き家を活用し、住宅価格を下げるができるよう、住み手側へのアプローチとしては、どのような中古が安心なのかをもう少しわかりやすく見える化する取組が必要ではないか。〈p5,27〉
- 空き家やセーフティネットなど、既に制度はある程度揃っているため、それをきちんと本当に必要としている方々に伝えられるのが大事。わかりやすい説明やターゲットと情報がつながるような仕組みを考えるべき。

投機的な短期転売等への対応

- 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。
- 分譲マンションを投機的に短期転売する問題は、まだ実態が把握できない中であるが、それらを予防するために有効な現実的な方策について検討していく必要があるのではないかと。〈p13〉

【最近の住生活を取り巻く環境の変化（住宅価格）】

その他

- 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。
- 神戸市でのタワマンの空き部屋所有者への課税などの検討は、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ため、幅広い視点から対応策を議論することが必要。〈p13〉
- 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。
- 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）】

- ① 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。
 - ✓ 地域社会との共生の実現に向けては、外国人の増加・多国籍化を前提とした住環境の充実や地域コミュニティ形成などに取り組むべきではないか。
 - ✓ 多国籍化する外国人の住宅所有・居住実態の把握により、地域における相互不理解によるトラブル等の未然防止に役立てるべきではないか。
 - ✓ 増加する外国人居住者・所有者に対応する自治会や管理組合などに負担が生じていることを踏まえ、制度面も含めた検討が必要ではないか。
 - ✓ 既存の制度・慣行と現状との間にギャップが生じていることを踏まえ、必要な対策を講じるべきではないか。

現状・課題認識

- 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。〈p25〉
- 国籍や文化的背景が多様化しているだけでなく、年齢、世帯構成、日本との関係などかなり複雑になってきており、単に日本人と外国人というように、1対1の関係での検討だけでは収まらなくなっている。
- 国の「外国人との秩序ある共生社会の実現のための有識者会議」の取りまとめが早々に発表されると思うので、その流れも汲んでほしい。
- 高齢者が、リスクが高いことを理由に入居を拒まれる一方で、外国人は、専門の仲介業者もいて家賃保証会社の審査が通りやすいなど、高齢者よりも外国人を入居させるオーナーが多くなっている状況。〈p18〉
- 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住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。

【最近の住生活を取り巻く環境の変化（外国人）】

現状・課題認識（続き）

- 漠然と「外国人」としてまとめてしまうのは意味がなく、もう少しスペックアップして、どのような外国人、又は外国人に絡むこの課題、というように対応を考えないと、乱暴な議論になってしまうのではないか。
- 「増加する外国人居住者・所有者に対応するため自治会や管理組合などに生じている負担」は、人によって捉え方が異なると思っており、「負担」のイメージによって議論が変わってしまう。もう少し整理が必要。
- 外国人の問題は、外国人との共生だけでなく、外国人で日本にいない方の財産所有の問題についても考える必要があるのではないか。
- 十把一絡げに「外国人」というのではなく、精緻な政策を立案しようとするのであれば、もっとスペックアップして、何の課題についてどう解くべきかをちゃんと明記して問いかけてもらった方が良い。
- 資産、投機対象として住宅に関心を持っている外国人と、東京に住みたいということで賃借人などの形で暮らしている外国人は、ほぼ重ならないので、分けて議論すべき。
- 外国人が多い公営住宅で、言葉、文化や習慣の違いを理解してもらうことを自治会に代わって担う方がいないことが問題。そういった取組をやっているNPO等の関わりがなくなると元の状態に戻ってしまうことも課題。

対応の考え方

- 外国人との共生というと、言葉、文化、習慣の違いによるトラブルや生活ルールが分からないことを不安視するが、多くは民賃に住んでいるので、その入口で日本の生活習慣などを教えることの徹底が解決の糸口になる。
- 外国人をどうするかの前に、地域で望むべきソーシャルミックスの度合い、ダイバーシティやエクイティなどの倫理観を、東京の居住空間でどう実現していくかという、上のレベルの方向性を出した上で対応すべき。

【最近の住生活を取り巻く環境の変化（外国人）】

マンションにおける対応等

- 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。〈p12〉
- 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。
- 都営住宅の外国人居住者に関わる自治会運営の課題への対策を検討すべき。〈p20〉
- 20世帯程度のワンルームマンションでは、自主管理で外国人所有者が6～7割というものが多く、修繕積立金不足により修繕ができない実態がある。〈p12〉
- 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、国内管理人の選任の義務化を促進するような政策も必要ではないか。〈p12〉
- 法改正による新制度である国内管理人制度が円滑に利用されるために、誰を選ぶかの相談や、国内管理人に適切に動いていただくための対応が必要ではないか。〈p12〉
- 自治会や管理組合に外国人が関わる仕掛けは大事だが、従来型の運営形態だけでなく、住環境を支える団体としてどうあるべきか、より多くの人に関わりやすい運営形態を考えていくことが必要。〈p12,20,35〉
- 外国人だけでなく高齢者も増加する中で、管理業者は、建物を管理するだけでなく、人の管理や地域とのつなぎなど、管理のあり方の見直しを意識しなくてはいけないのではないか。〈p12〉
- 外国人の多くの方は、母国で災害にあった経験のない方も多いので、管理者がきちんと説明しておく必要があるのではないか。〈p12,15,24〉

【最近の住生活を取り巻く環境の変化（外国人）】

他部局連携

- 外国の方を受け入れている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ることが必要であり、住宅政策だけではなく、総合的な対策が必要ではないか。
- 来日直後の対応、ライフステージが変わっていくことでの対応、高齢期や終末期への対応など、かなり複雑な課題になってきている。また、対応も住宅だけでなく、福祉分野との関係も重要である。

民泊

- 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

- ① 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。

地域性

- 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。
- 移動コストも重要。都心通勤し、郊外暮らしの都市像には限界があるのでは。働く場所や娯楽機能が郊外にあるべきで、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。〈p31〉
- ライフスタイルの変化を考えると、郊外住宅地が住宅機能に特化しているのは限界。郊外の場合、必ずしも市場性が高いとは言えず建替えが難しいので、当面、地域コミュニティの拠点や小商いができる場所などが重要。
- 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、行政が一緒に意見交換・協議をできる仕組みが大事ではないか。〈p35〉
- こどもができる都外へ出て行ってしまおうのを何とかするためにも、都が主導して、地域の住宅ストックの構成をマクロで見て、どのような人にどのように住んでほしいのかという政策を示すべき。〈p3,16〉

役割分担

- 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〉
- 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。

3 都の住宅政策の捉え方

- ② 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。
- ③ 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。

他部署との連携

- 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、行政が一緒に意見交換・協議をできる仕組みが大事ではないか。〈p34〉
- 「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像の見える化が必要。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、情報を横つなぎにし、一丸の政策として打ち出せると良い。
- 都は各区市町村とのつながりが薄く、各区市町村も縦割り。高齢者などセーフティネットを求めている方々は、地元の区市町村に相談するが、その区市町村内で斡旋できないと諦めている状況がある。〈p18〉
- 福祉と住宅という部局を超えた連携の取りづらさと、都と福祉行政を担う区市町村との自治体レベルの違いの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の促進方策について議論が必要〈p22〉
- 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。
- 自治会や管理組合に外国人が関わる仕掛けは大事だが、従来型の運営形態だけでなく、住環境を支える団体としてどうあるべきか、より多くの人に関わりやすい運営形態を考えていくことが必要。〈p12,20,32〉