

※青字は、第1回企画部会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

- 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1回企画部会における委員ご意見の概要

- 審議会等で出た意見は、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。
- 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。
- 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返りを行い、フィードバックしてほしい。

## 令和7年度第1回企画部会における委員ご意見の概要

- 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。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。〈p9〉
- 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。〈p9,20〉
- 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。〈p4〉

## 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1回企画部会における委員ご意見の概要

- 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。
- 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。〈p15,16〉
- 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。〈p15〉
- インスペクションを契機に、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と。

## 令和7年度第1回企画部会における委員ご意見の概要

- 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の良いのではないかと。 <p9>
- 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。
- 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<p2>
- 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】

- 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1回企画部会における委員ご意見の概要

- 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】

- 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1回企画部会における委員ご意見の概要

- 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。
- 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〉
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。〈p19〉

## 令和7年度第1回企画部会における委員ご意見の概要

- 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。 <p18>
- 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がりなど、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と。 <p19>
- 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。 <p13,19>
- 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。 <p11,19,20>
- 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。 <p16>
- 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と。
- 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。 <p15>
- 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。

## 令和7年度第1回企画部会における委員ご意見の概要

- 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いのではないか。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。

## 【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1回企画部会における委員ご意見の概要

- 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。〈p2〉
- 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。〈p2,20〉
- 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。〈p4〉

## 【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1回企画部会における委員ご意見の概要

- 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。〈p6〉
- 単身高齢者の増加については、今後、人口動向をしっかりと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。
- 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。

## 令和7年度第1回企画部会における委員ご意見の概要

- 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。〈p17〉
- 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。〈p20〉
- 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。〈p7,19,20〉
- 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・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1回企画部会における委員ご意見の概要

- 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。〈p13,14〉

## 【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1回企画部会における委員ご意見の概要

- 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。〈p12,14〉
- 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。〈p7,19〉

## 【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。
  - ✓ 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。

### 令和7年度第1回企画部会における委員ご意見の概要

- 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。〈p12,13〉
- 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。
- 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、住む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。

## 令和7年度第1回企画部会における委員ご意見の概要

- インспек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。
- 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。〈p3〉
- 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。〈p3〉
- 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。
- 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。
- 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き取りまとめてほしい。〈p7〉

## 令和7年度第1回企画部会における委員ご意見の概要

- 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てないか。 <p3>
- 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もので、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かが大事。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。
- 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。 <p7>

## 【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。

### 令和7年度第1回企画部会における委員ご意見の概要

- 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。〈p11〉
- 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と。

## 令和7年度第1回企画部会における委員ご意見の概要

- 「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と。
- 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。
- 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。
- 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。 <p7>

## 令和7年度第1回企画部会における委員ご意見の概要

- 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。〈p6〉
- 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。〈p7,11,20〉
- 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がりなど、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。〈p7〉
- 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。〈p7,13〉
- 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。

### 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1回企画部会における委員ご意見の概要

- こどもができる都外へ出て行ってしまふ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。〈p2,9〉
- 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。〈p11〉
- 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。〈p7,11,19〉