

令和8年度

第4回 東京都住宅政策審議会 企画部会

議事録

令和8年7月24日（金）

都庁第二本庁舎 31 階特別会議室 21・WE B 会議

午前 9 時 30 分 開会

○高瀬企画経理課長

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企画部会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

定刻となりましたので、ただいまより、令和 8 年度第 4 回東京都住宅政策審議会企画部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高瀬でございます。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、ご発言をお願いいたします。

なお、本日は大月部会長がオンラインでご参加のため、意見交換の際には会場の委員の皆様の挙手の状況は、事務局から部会長にお伝えいたします。お伝えした後に、事務局からお知らせの紙をお渡しいたしますので、部会長からご指名があるまでお待ちください。

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いては、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。

それでは、議事に先立ちまして、まず委員の異動についてご報告を申し上げます。中西専門委員が退任され、7 月 8 日付けで高宮専門委員に、住宅政策審議会企画部会専門委員にご就任いただきました。

○高宮専門委員

高宮でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

○高瀬企画経理課長

次に、本日ご欠席の方に関しましてご報告いたします。岡部委員、三ッ石委員、秋草専門委員から、ご都合によりご欠席との連絡を頂いております。

なお、オンラインでご参加の小林委員におかれましては、ご都合により、11 時 30 分までのご出席と伺っております。

また、田島委員におかれましては、ご都合により、10 時 45 分頃からオンラインでご参加予定と伺っております。

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 5 及び参考資料 1 から 7 までとなります。

このほかに、座席表、次第がございます。

本日の会議は、次第でございますように、おおむね午前 12 時までを予定しておりますが、

議事の状況等によっては早く終わらせていただきますので、あらかじめご承知おきいただきますようお願いいたします。

なお、本日の会議は、審議会運営要綱に基づき、公開で開催しております。

また、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、内容について委員にご確認いただいた後、公開させていただきたいと存じます。あらかじめご了承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いたします。

続いて、本日出席の幹事、書記についてですが、お手元に配付いたしました座席表により、紹介に代えさせていただきます。

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、ここからの議事は、大月部会長に進行をお願いいたします。本日はオンラインでご参加いただいておりますが、よろしくお願いいたします。

○大月部会長

リモートでの参加となって、皆さんにご不便をおかけするかと思いますが、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、まず早速ではございますが、お手元の次第に沿って進めてまいります。

最初に次第の1「令和8年度第3回企画部会における主なご意見について」ということで、まずは事務局から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でございます。

資料2でございます。「令和8年度第3回東京都住宅政策審議会企画部会における主なご意見の概要」についてご説明させていただきます。こちらでございますが、前回6月29日の企画部会で頂きました意見の概要について、事務局にて整理をした資料となっております。

前回の企画部会でございます。「住宅セーフティネット」と「マンション」で意見のまとめ案を提示させていただきまして、それについてご議論いただきました。もう1つは、「その他論点」といたしまして、「住宅まちづくり」「防災・減災」「ゼロエミッション」「AI・DX」について事務局から提示した資料に沿ってご議論いただきました。

資料でございます。最初の方でございますが、黒文字の部分は事務局から提示をさせていただいた論点となります。例えば2枚目の下の方でございます。青文字部分が頂いたご意見の概要となっております。

青文字部分の内容についてでございますが、6月29日企画部会当日以降、別途で頂いたご意見も含めたものとなっておりますので、ご承知おきいただきますようお願いいたします。

す。

それでは、資料「住宅セーフティネット」から順番にご説明させていただきたいと思います。

2ページをご覧ください。

前回、企画部会以前に頂いたご意見と同様のもので、意見のまとめ案に整理済みの内容と同じ方向のご意見も頂きましたので、それは除きまして、それまでに頂いていなかった意見を中心にご紹介させていただきまして、それを踏まえた加筆修正の意見のまとめについて、簡単にご紹介、ご説明させていただきたいと思います。

まず、ページの一番下の丸でございます。定期借家契約について、子育て世帯等一定期間の利用に向けては重要な契約であるとのご意見でございます。

次の3ページ目の一番上になります。住宅セーフティネットの確保を前提とした上でございますが、定借や終身建物賃貸借契約などの多様な契約を駆使することで、住宅確保と空き家問題が同時に解消されるような工夫が重要とのご意見を頂いたほか、前回、「防災・減災」などの論点を議論した際に頂いたご意見でございますが、セーフティネットにも関連するご意見として再掲させていただいているものもございます。

これらのご意見を踏まえた意見のまとめの修正でございます。3ページの後に、本日後ほど資料4-1でもご説明をさせていただく予定としております、意見のまとめから抜粋した資料を挿入させていただいております。

一番下に定借などの多様な契約手法に関するご意見を項目として新しく起こして追記しております。また、3ページ後になりますけれども、上から3つ目のところに定期借家契約に関するご意見がもともと入ってございましたが、ここの部分に子育て世帯等による一定期間の利用面でのメリットがあるというところの加筆をさせていただきました。

その他のセーフティネットの意見のまとめの内容につきましては、後ほど資料4-1で改めてご紹介させていただきます。

続いて、4ページからの「マンション」についてでございます。

5ページをご覧くださいませでしょうか。青文字部分のところになります。今ご説明しました住宅セーフティネットと同様、これまで頂いていなかった意見を中心にご紹介して、それを踏まえた加筆修正した意見のまとめの部分について、簡単にご説明、ご紹介させていただきます。

上から2つ目の丸でございます。タワーマンションについてどの程度の積立金が必要なのか、大規模修繕工事の実態把握が必要とのご意見。

下から3つ目の丸になります。マンション再生については、早い段階から複数の手法を検討した方がよいとのご意見。

さらに一番下でございます。とどまるマンションについてPRが必要とのご意見などを頂いております。

次の6ページ、2つ目、3つ目の丸でございます。都条例による管理状況届出制度をご

評価いただくとともに、法令に基づく制度との使い分けについてのご意見を頂いてございます。

また、7ページ目、上から4つ目になります。小規模マンションについて専門家とつながりにくい実態を踏まえた支援が必要とのご意見。

さらに、その下になります。自主管理による管理組合などには、一団地認定の取扱いなど新しい情報が届きづらいので、事例紹介の情報発信などが重要というご意見。

さらにその1つ下になります。そういった管理組合に対しては、アウトリーチ型の取組が必要といったご意見を頂いてございます。

続いて、8ページの上から2つ目、3つ目の丸になります。災害時のマンションの電源喪失への備えについてのご意見でございますが、こちらは前回、「防災・減災」の論点を議論した際に頂いた意見の1つではございますが、マンションにも関連するご意見として再掲させていただいております。

これらの意見を踏まえまして意見のまとめの修正点でございます。先ほどと同様に8ページの後に、本日後ほど資料4-1でご説明をする「意見のまとめ」を抜粋して挿入をしてございます。

こちらを用いてご説明をさせていただきますと、「管理・長寿命化」の観点からでございますが、「管理不全への対応強化」に向けた1つ目の丸のところ、都の管理状況届出制度の意義と法に基づく手続との違い等の使い分けについて、修文をさせていただいております。

その下の小規模マンションについてのところでございますが、専門家とつながりにくい状況を新しく追記させていただきました。

また、その下のアウトリーチ型の情報発信については、新しく項目として丸を追加してございます。

また、長寿命化の促進に向けた修繕工事についてでございます。一番下の丸のところですが、タワーマンションについて、大規模修繕工事等の実態把握が必要であるということを追記してございます。

次のページの「再生」のところでございますけれども、1つ目の丸に早い段階からの比較検討が必要との追記をしてございます。

その下の団地型マンションの再生に向けた最新事例の情報発信につきましては、新しく項目として追加をさせていただきました。

また、「防災」の観点から一番下に、電源喪失をした際の対策について、こちらも新しく丸を起こして追記させていただいております。

そのほかの「マンション」の意見のまとめの内容については、先ほどと同様、資料4-1の際に改めてご紹介させていただきます。

また、9ページ以降に「住宅まちづくり」「防災・減災」「ゼロエミッション」「AI・DX」に関するご意見の概要も掲載させていただいておりますが、これらにつきましては、

後ほど、こちらは資料3の中になりますけれども、資料3の中の意見のまとめ案とともに、改めてご紹介、ご説明させていただきますので、資料2の説明としては省かせていただきます。

最後に、毎回のご案内となりますが、参考資料3「東京の住宅事情」、参考資料7「東京都の住宅政策における主な取組状況」は、本日版ということで更新を行っておりますので、必要に応じてご参照いただきますよう、お願いいたします。

以上で資料2の説明を終わらせていただきます。

○大月部会長

ご説明ありがとうございました。

この説明に対して、この場でご確認をされたい事項などありましたらお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。現地でご参加の委員の挙手の状況については、事務局から私にお知らせいただければありがたいと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは、次に進めさせていただきます。続きまして、次第の2、「住宅政策の現状と今後の方向性について」に入りたいと思います。

本日のテーマは、「住宅まちづくり」「防災・減災」「ゼロエミッション」「A I・D X」、この関連のテーマでございます。この2回目でございますが、前回のご意見を踏まえた意見のまとめになると思います。まずは事務局から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でございます。引き続き、資料3についてご説明をさせていただきます。

今し方、部会長からもお話がございました、前回ご議論いただきましたのは、「住宅まちづくり」「防災・減災」「ゼロエミッション」「A I・D X」でございます。これまでのご意見を踏まえた意見のまとめ案をお示しさせていただきたいと思います。

なお、資料2の際にご説明させていただきましたが、前回の企画部会以降、後日委員から別途の意見を頂いてございます。そのご意見も踏まえた内容となっておりますことをご承知おきいただきますよう、お願いいたします。

また、本日は追加でご説明する図表などのデータ資料はございませんので、先ほど資料2で説明を省略させていただきました、前回の意見概要と意見のまとめ案についてご説明させていただきます。

なお、資料の後半に、前回提示資料の本体部分を参考として付けさせていただいているのと、前回別冊としてお付けした、これまでの主な取組の内容に関する資料でございますが、フォルダー内にデータ保存しておりますので、必要に応じてご参照いただきますよう、お願いいたします。

それでは、資料をご覧ください。

1 ページ目からは「住宅まちづくり」に関して、前回企画部会で頂いたご意見の概要となります。簡単にご紹介させていただきます。

まず、地域特性の観点からのご意見でございます。住宅政策としては、地域性を踏まえていくことが必要であること、また、災害リスクが特に高いエリアでは、住宅の立地抑制について、考え方を示すことができないかといったご意見。また、郊外の戸建住宅団地に関しまして、今後問題が深刻になることが想定されますので、再生や縮退を考える際には、立地等、利便性等だけではなくて住民活動を考慮することも大事というご指摘がございました。

次に、緑の観点でございますけれども、1 ページ目、下の方から次の2 ページ目にかけて、多くの委員から緑が重要ということを前提としたご意見を頂いてございます。住宅分野からもまちづくり分野からもアクセスしやすい施策対象であるということで、一体として考えることが重要との立場から、多くのご意見を頂いてございます。

2 ページ目、下から4 つ目でございます。その中でも、緑を媒介とした地域コミュニティ形成も可能といったご意見もあったことをご紹介します。

また、その後の黒文字部分でございますが、前回より以前に頂いた意見の再掲となっております。

「住宅まちづくり」に関しては、前回より以前に頂いた意見がこれまでよりかなり多いものですから、簡単にご紹介させていただきたいと思います。

まず、東京都としての多様な地域特性を踏まえる必要性からのご意見を幾つか頂いてございます。

次に、3 ページ目になりますけれども、郊外の住宅地に関して様々な機能の誘導や、住環境としての地域コミュニティをアピールするような取組に向けたご意見のほか、こちらでも緑環境の重要性、あるいは4 ページにかけてでございますが、子育て世帯の取組として地域によって異なる住環境を考えることが必要といった観点からのご意見も頂いてございました。

続いて、5 ページ目からは「防災・減災」に関してとなります。

上の方から耐震確保に向けた取組を一層強化していくという方向性でのご意見でございます。

下の方から6 ページ目にかけてでございますが、地域コミュニティの観点も重要との立場からのご意見も多く頂きました。

続いて、7 ページ目でございますが、時限的市街地について、事前に連携しながら検討していくことが必要であること、あとは、災害リスクが特に高いエリアでは、住宅の立地抑制の考え方が重要であることといったご意見を頂いてございます。

また、広域避難について考えることが重要で、いわゆるみなし仮設、賃貸型応急住宅に向けては、民間や他県との連携が必要とのご意見。

さらに、災害時の応急修理に際しましては、業者が現場で不足するということが背景に、

業者以外にもボランティアに活躍していただくことができないかといったご意見も頂いてございます。

8 ページ目は、先ほど「マンション」のところでもございました、災害時の電源喪失対応についてのご意見、あるいは暑さ対策について、緑確保が重要だといったご意見も掲載させていただきました。

その下は、「防災・減災」に関して、前回より以前に頂いた意見を黒文字で掲載をしてございます。

続いて、9 ページの「ゼロエミッション」についてでございます。

全体として、既存住宅での対応が重要との前提でのご意見と考えておりますが、上の方からでございます。

窓改修が重要とのご意見。また、部分的なリフォームも必要といったご意見。さらに、都内では敷地の余裕がないので、設備設置について検討した方がいい、対策が必要といったご意見のほか、省エネ性能の価値を市場流通に組み込む仕組みが必要といったご意見などを頂きました。

11 ページは「A I・D X」についてとなります。

前回頂いたご意見といたしましては、I o Tによる見守りサービスへの支援が、現状ささエール住宅といった施策住宅にとどまっている状況につきまして、一般的な賃貸住宅まで拡大を検討することが必要とのご意見のほか、当面、A Iに代替できないような現場の人材が不足するという観点から、人材確保も重要ではないかといったご意見も頂いてございます。

また、こちらも前回より以前に頂いた黒文字の部分となりますけれども、都営住宅や情報提供などの場面でD Xに取り組んでいくことが重要との立場からのご意見を多く頂いてございます。

12 ページからがこれらの頂いた意見のまとめとして整理を行ったものとなります。

「住宅まちづくり」の部分から、上から順にご説明させていただきます。

一番上は、人口減少や災害リスクといったことも踏まえながら、住宅の立地や住環境について考え、まちづくりと一体となって取り組むことが重要であり、考え方を都の上位計画に位置付けることが必要とのご意見。

次に、地域により異なる住環境があるので、地域の市街地像を区市町村が示すことと、地域の関係者間での意見交換・協議の体制が必要といったご意見を整理させていただきました。

また、郊外の戸建住宅団地につきまして、今後の在り方を検討する際には住民の主体的な活動状況も考慮すべきとのご意見。

さらに、災害リスクエリアでの安全な暮らしを考える必要があるとのご意見。

下から2つ目の丸になります。緑を媒介としたコミュニケーションも重要であるとのご意見や、最後の丸になりますけれども、駐車場をまちづくりと連携して考えることで、子

育て世帯や高齢者にも対応した住環境整備ができるといったご意見を、「住宅まちづくり」分野の意見のまとめとして整理させていただいてございます。

13 ページは「防災・減災」に関する意見のまとめとなります。

一番上は、耐震化の推進と感震ブレーカーの設置が重要とのご意見になります。

次に、マンション居住者と地域住民との連携による地域コミュニティの強化や、賃貸住宅では管理会社の役割が重要とのご意見を整理してございます。

また、仮設住宅の建設候補地につきまして、災害リスクエリアを排除する必要はないとのご意見や、首都直下地震時を想定した広域避難の検討が必要とのご意見を整理してございます。

下から3つ目の丸でございます。時限的市街地について、関係部局の横断的な連携による検討を事前に行うことが必要とのご意見。

次は、応急修理に関して地域のボランティアに活躍してもらう観点も重要とのご意見。

最後でございます。暑さ対策の観点から、緑の確保が重要といったご意見も整理させていただきます。

14 ページになります。「ゼロエミッション」に関する意見のまとめとなります。

上からでございますが、部分的なリフォームの実施から取り組んでいくことが必要とのご意見。

次に、窓改修を推進することに向けたご意見。

3つ目は、都内は敷地条件が厳しいことへの対応が必要とのご意見を整理させていただきます。

また、住宅単体ではなく、住環境全体を考えることが必要とのご意見や、環境性能が高まっていくメリットをきちんと周知していくことが重要といったご意見も掲載をさせていただきました。

15 ページは「A I ・ D X」についてとなります。

1 点目は、I o T 活用を一般住宅にも普及促進する方向性に向けたご意見。

次に、デジタル技術を活用して、様々な住宅関連情報を一元的に把握して発信していくことが重要とのご意見。

最後は、A I ・ D X では代替できない部分もあるので、人材確保も重要とのご意見を掲載させていただきました。

以上、資料3についてのご説明となります。

後ほどの資料4-1にも意見のまとめとしては同じ内容を載せておりますが、追加や補足的なご意見などを頂ければと考えてございます。よろしくお願いいたします。

○大月部会長

ご説明ありがとうございました。今のご説明につきまして、何か補足的な追加やご意見とかありましたらお願いいたします。事務局の方で、お手が挙がりましたら教えていただ

ければと思います。いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。「住宅まちづくり」「防災・減災」等の2回目ということで、特に手が挙がっていないようでしたら議事を進めさせていただきまして、また、追ってこの点についてご意見等がございましたら、またよろしく願いいたします。

それでは、続きまして、次第3が今日のメインのトピックになるかと思いますが、「企画部会からの中間報告の内容について」に入りたいと思います。

今年の1月から6月まで計5回の企画部会を開催してまいりました。様々なテーマについて議論を行ってまいりましたが、8月には企画部会で議論をしてきた内容を取りまとめて審議会に中間報告という形で上げていきたいと思っております。

事務局とも相談いたしまして、夏以降に、政策の方向性や目標など具体的な議論を進めていくことを見据えますと、中間報告には、これまでの意見のまとめに加えて、将来像として、上位計画や企画部会での議論を踏まえた「目指す2050年代の住生活の姿」も含める内容としたいと考えております。

本日は、これらの中間報告の中身になる内容について事務局で取りまとめていただいておりますので、それについて議論を行いたいと思います。

それでは、まずは事務局から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でございます。引き続き、ご説明をさせていただきます。

次第3の「企画部会からの中間報告の内容について」でございます。資料4-1、資料4-2を用いてご説明させていただきます。

これらの資料でございます。今し方、部会長からもお話がございましたが、8月に予定しております住宅政策審議会本審議会におきまして、企画部会からご報告いただきます中間報告に盛り込む資料を想定して、事務局で整理し作成してございます。

資料4-1でございますが、こちらにつきましては、これまで各論点ごとに頂いたご意見を整理したご意見のまとめ、今し方「住宅まちづくり」などについてはご説明させていただきましたが、このご意見のまとめにつきまして主立ったデータと合わせて再整理させていただいたものになってございます。

もう1つがこちら部会長からお話ございました資料4-2でございますが、「目指す2050年代の住生活の姿（案）について」となります。後ほど、改めて内容等をご説明させていただきますが、これまでの企画部会でのご説明、ご紹介をしてまいりました上位計画の内容や、委員からのご意見なども踏まえまして、2050年代をどう見据えるのかを案として整理させていただいたものとなっております。よろしく願いいたします。

それでは、資料4-1からの説明になります。内容につきまして、今し方もありました1月ぐらいからずっと始めておりますので、少し時間が経っている論点もございます。改めてになりますけれども、かいつまんでご説明させていただきたいと思います。

まず1月及び2月の企画部会でご議論いただきました「住宅価格」についての資料となります。3ページ、4ページは現況に関するデータでございますので、説明は省略いたしますが、5ページ目からが意見のまとめとなっております。

どんな形で整理したのか、改めてのご紹介になりますけれども、「住宅価格の上昇に対する考え方など」としては、投機的取引は望ましくないものの制度上の対応は難しく、実態把握や情報発信が必要といった観点からのご意見を整理させていただいております。

またその下、具体の方向性についてでございます。「既存ストックの活用」が重要ということで、都民の選択肢を増やす観点から地域性を踏まえることや、住替え支援、あるいは相談・流通を支援する取組に向けたご意見のほか、最後の部分、アフォーダブル住宅については、計画的な取組が重要といったご意見を整理させていただきました。

続いて、6ページからが「外国人」に関する資料となっております。7ページ目、8ページ目は現況に関するデータとなりますので、説明は省略させていただきます。9ページ、10ページが意見のまとめとなっております。

9ページになります。「東京に居住する外国人との共生」に向けたご意見といたしまして、実態把握や情報提供が重要で、相互理解に向けた取組を進めていくことが重要とのご意見。

また、「非居住の外国人が所有するマンション管理の適正化」の観点からのご意見として、所有者が国内外かにかかわらず、管理組合との協力関係が重要ですが、非居住者への対応については一定のルールなどを検討することが必要といったご意見を整理させていただきました。

続いて10ページになります。「非居住の外国人による不動産取得に伴う価格への影響」につきましてですけれども、実態把握が前提にはなっておりますが、外国人、日本人を問わない検討が必要とのご意見。

また、民泊などに関しましては、既存制度では対応できない課題もあることを前提とした検討が必要といったご意見を頂いております。

11ページからは「既存住宅流通・空き家対策」に関する資料となっております。12ページ、13ページは現況に関するデータでございますので、説明は省略させていただきます。14ページからが意見のまとめとなっております。総じて今後、大量の空き家が発生することが見込まれますので、そういったことを背景として一層の空き家対策の強化が必要との観点からご意見を頂いたと考えてございます。

まず、「既存住宅市場での流通促進」に関しましては、情報の見える化や、相談から流通まで一気通貫に行うような取組に向けたご意見、民間事業者との連携や戸建賃貸の普及に向けたご意見となっております。

また、「地域資源としての空き家の利活用」に関しましては、区市町村との連携や定期借家等の活用、子育て世帯向けの住環境整備に向けたご意見を整理させていただきました。

15ページになります。「利活用見込みがない空き家の除却等」に関しまして、税制面か

らの対策が必要とのご意見や、エリアを絞った集中的な支援が効果的といったご意見を頂いてございます。

また、「空き家予備軍への対応」に関してでございますが、エリアを絞った住替えや改修を行う総合的な仕組みを検討すべきといったご意見のほか、自然と住替えが進むようなカルチャーをつくることや、相続支援の充実が必要といったご意見、区市町村との役割分担に向けたご意見を整理させていただきました。

16 ページからは、「子育て支援」に関する資料となります。17 ページ、18 ページが現況に関するデータとなりますので、説明を省略させていただきますが、19 ページからの意見のまとめをご紹介します。

19 ページでございます。「子育てに配慮した住宅の供給」に関しましては、J K Kなど公的賃貸住宅の連携や、すくすく住宅の普及拡大に向けたご意見でございます。

「既存ストックの活用」に関しましては、空き家活用の推進が重要で、様々な改修に対する支援や、空き家施策などとの連携や近居の住替えを促進する取組についてのご意見となっております。

20 ページでございます。「子育てしやすい住環境の充実の観点」からとなります。「子育て支援の情報発信」につきまして、良い事例の横展開に向けたご意見でございます。

あと、コミュニティ形成の観点からは、地域で支え合う広い意味での住環境形成や様々な主体との連携に向けたご意見。

地域性の観点からになりますけれども、子育てに必要な住宅などは地域によって異なるので、地域ごとの魅力や特徴を示すことで、地域性を加味した住環境形成を誘導する方向性のご意見を頂いてございます。

最後の 21 ページでございます。「親族との近居・同居の支援」の観点から、子育て世帯の近居ニーズが高いことを背景に、先ほどご説明したものと同一再掲となりますけれども、住替え促進や改修支援に向けたご意見ということで整理させていただきました。

22 ページからは、「住宅セーフティネット」についてでございます。23 ページからは現況に関するデータとなりますので、説明は省略させていただきますが、28 ページから意見のまとめとなります。改めてご説明させていただきます。先ほど資料 2、意見のまとめでも掲載している内容と同じになりますので、全体改めてのご紹介となります。

28 ページになります。「住宅セーフティネットを支える公的賃貸住宅など多様な主体による適切な供給の観点」でございますが、公社住宅の役割や供給主体の異なる住宅のネットワーク構築に向けたご意見でございます。

あと、資料 2 でもご説明させていただきました、多様な契約手法による住宅確保ができる工夫といったご意見も整理させていただきました。

29 ページは、「都営住宅を的確に供給・管理する観点」で整理をしてございます。地域によって異なる応募状況の中での的確な供給に向けたお話といたしましては、ミクストコミュニティや目的外使用が必要といったご意見を頂いてございます。

高齢者や子育て世帯ニーズに対応する方向性につきましては、入居要件の検討や高齢者への支援拡大、あるいは福祉とのつなぎの必要性に向けたご意見。

また、3つ目の青いところでございます。団地の適切な管理に向けてですけれども、自治会の負担軽減や周辺地域とのコミュニティ形成が必要といったご意見を記載させていただきました。

30 ページになります。「都営住宅等の適切な維持・更新の観点」からの整理となっております。青いところ、地域ごとに異なるニーズへの対応というところでございますが、地域状況を反映した供給計画が必要とのご意見。また、応募状況を踏まえて戸数や間取りを計画する取組が合理的といったご意見を記載させていただきました。

次に、「持続可能な維持・更新への対応」に向けたご意見といたしましては、法定年限にとらわれない長期活用や、公社住宅と連携した建替えに向けたご意見。

「まちづくりに資する創出用地の活用」に関しましては、小さな創出用地であっても、様々に活用することでまちの魅力向上に寄与するとの方向性でのご意見を記載させていただきました。

続いて、31 ページは「低額所得者等の住宅確保要配慮者向けの民間住宅ストックの観点」からのご意見となっております。「民間住宅ストックの活用促進」に向けてのご意見でございますが、ささエール住宅などの供給促進に向けては、空き家の活用や家主の負担軽減、あるいは定借の活用のほか、ささエール住宅などの面積基準の緩和に向けたご意見を整理させていただきました。

また、次の青いところでございますが、「住まいにおける居住支援の推進」に向けたご意見といたしましては、福祉部門との連携により、福祉サービスにつなげていくことや、居住支援法人等の収益の確保が重要といったご意見のほか、特別な住宅の供給以外でも、居住支援法人等が関わる仕組みが必要とのご意見を整理させていただいてございます。

32 ページになります。「高齢者等向けの民間住宅ストックの観点」からのご意見となっております。「地域における多様な住まいの選択肢の充実」に向けたお話といたしましては、自宅のバリアフリー改修やヒートショック対策のほか、情報通信技術、ICTの技術の活用に向けたご意見を記載させていただきました。

また、次の「高齢者の住替え環境の整備」に向けたご意見といたしましては、新たな住まい方のメリットの発信により自立した高齢者の住替えを進めることや、相談をする高齢者の安心のためには公的機関が関わる相談会や仕組みなどが必要といったご意見を記載させていただいてございます。

最後の 33 ページになります。「居住支援を支える担い手・ネットワーク形成の観点」からのご意見を整理してございます。

まず一番上の青いところ、「居住支援体制・ネットワークの形成・強化」に向けたご意見でございますが、施策住宅の提供に限らず、伴走支援を中核に置くことや関係者の初期対応が重要とのご指摘のほか、ほかの施策との連携強化やDXの活用検討が必要といった

ご意見となっております。

また、次の青いところでございます。「持続可能で実働的な居住支援協議会の体制構築」に向けたお話といたしましては、区市町村居住支援協議会における要配慮者ニーズの把握や情報・支援の提供体制、関係者間でのプロセス共有に向けた環境づくりに向けたご意見のほか、協議会の持続的な活動に向けた民間との協働や行政との連携の必要性、市町村の居住支援協議会の連携なども必要で、そこに向けては東京都や東京都の居住支援協議会がサポートすべきといったご意見を整理させていただいてございます。

続いて、34 ページからは「マンション」についての整理となります。35 ページからは現況に関するデータとなります。38 ページからが意見のまとめとなります。こちらも先ほど資料2で意見のまとめを掲載いたしましたが、修正箇所を中心に説明いたしましたので、改めて全体としてのご説明をさせていただきます。

38 ページの「管理・長寿命化」の観点でございます。青いところ、「管理が良好なマンションの適正な評価」に関しては、マンション管理に関する様々な制度の相互連携に向けたご意見を頂いてございます。

次の青いところ、「管理不全への対応強化」に向けたご意見といたしましては、都条例による制度と法に基づく制度の使い分け、小規模マンションの運営状況に応じた支援のほか、アウトリーチ型の情報発信が必要といったご意見を記載させていただいてございます。

また、長寿命化の促進に向けてでございますが、管理組合の意識啓発や相談支援の充実、専門家の育成が必要とのご意見に加えまして、特にタワーマンションの長寿命化に向けては、実態把握とそれぞれの特性に応じた誘導策が必要とのご意見を整理、記載させていただきました。

39 ページになります。「多様な再生手法の活用の促進」に向けたご意見でございますが、早い段階からの様々な手法を比較検討する計画的な管理運営に対する支援ですとか、「再生に関わる専門家の育成支援」が必要とのご意見でございます。

また、「マンションにおける在宅避難の推進」に向けたご意見といたしましては、賃貸マンションのとどまるマンションの登録を増やすためには、賃貸管理業者などに対する行政の取組が必要といったご意見や、登録により物件評価が高まるような取組、あるいは高齢の居住者が災害時に地域から孤立しないような取組の必要性に関するご意見となっております。

40 ページからは、本日意見のまとめについてご説明をさせていただきました「住宅まちづくり」「防災・減災」「ゼロエミッション」「A I・D X」となります。41 ページからは現況に関するデータとなり、46 ページからが意見のまとめとなっております。

46 ページからの内容につきましては、先ほど資料3で提示し、ご説明した内容と同じものを掲載させていただいておりますので、説明は省略させていただきます。

資料4-1の説明は以上となります。

続きまして、資料4-2についてご説明させていただきたいと思います。

資料４－２でございます。繰り返しになって恐縮です。先ほど部会長からもお話がございましたとおり、今後の政策の方向性や目標の設定に向けて、さらに議論を深めていくに当たりまして、本審議会委員の先生方にも目指す将来像について共通認識を持っていたくこと、「目指す 2050 年代の住生活の姿（案）」を企画部会からの中間報告に盛り込んでいただくことで、そういった共通認識を持っていただきたいということで、本日事務局として整理してお示しさせていただくというものになってございます。

それでは、資料４－２の２ページをお開きください。まず、「なぜ 2050 年代の住生活か」ということを整理させていただきました。これまで企画部会委員の皆様とは一定の共通理解の下で議論いただいたと考えてございますが、中間報告に向けまして、改めて文章化ということで、整理させていただいたと考えております。

記載内容でございますが、企画部会でもご紹介し、後ほど、この資料の中でも改めて掲載しておりますが、上位計画となります「2050 東京戦略」や「都市づくりのグランドデザイン」、そして国の「住生活基本計画（全国計画）」のいずれもが 2050 年代の姿を見据えた計画であることなども踏まえまして、東京都の新たな住宅政策の展開に向けても 2050 年代という将来を見据えた上で、バックキャストの視点で今後 10 年間に取り組む施策の方向性を検討する必要があるという考え方を記載させていただいてございます。

その後、３ページから８ページは 2050 年代に向けた推計、あるいはトレンドが分かるデータとなっております。

４ページ、５ページ目は人口、６ページ目は世帯、７ページ目は高齢者の状況、８ページ目が住宅ストックに関する内容となっております。

続いて、９ページからが「関連計画」に関する内容となっております。

10 ページが「2050 東京戦略」に関する概要、11 ページ、12 ページが「都市づくりのグランドデザイン」改定に向けた中間のまとめに関する内容、13 ページ、14 ページが国の「住生活基本計画（全国計画）」の内容となっております。いずれも 2050 年代を見据えた内容となっていることがお分かりいただけたと思います。

なお、本日対面でご出席の委員の皆様方には、お手元に参考資料２をお配りさせていただいております。「2050 東京戦略」の本文の抜粋版ということでございます。人口減少や少子高齢化、気候危機などの諸課題やテクノロジーの進化といった今後の情勢変化を見据えた上で、2050 年代のビジョンを描き、バックキャストの視点で今後 10 年間で取り組む戦略や政策目標を掲げております。さらに、直近３年間のアクションプランを策定しているものとなっておりますので、改めてご紹介させていただきたいと思います。

それでは、本体資料にお戻りいただきまして、15 ページからになります。15 ページが関連計画のまとめでございます。繰り返しになりますが、いずれも 2050 年代を見据えて、バックキャストの視点で施策を検討していること。そして一番下、「通底する考え方」としては、全ての人の Well-being やストックの活用、地域特性といった考え方が共通しているということを改めて整理したものとなっております、16 ページからが「目指

す 2050 年代の住生活の姿（案）」ということで整理したものとなっております。

まず 17 ページには、2050 年代の住生活の姿をご議論いただくに当たりまして、住生活を取り巻く環境にどのような変化があるのかという観点から整理いたしました。

今回のこの資料の前半 1 章や 2 章で提示した内容はもちろんですが、今し方、4-1 でもご説明いたしました、これまでの企画部会で頂いたご意見なども踏まえて、人口や世帯構造の変化、住まいの変化、一番下は関連計画が示す方向性の観点から主要な項目について整理いたしております。

18 ページが具体的内容となっております。上の箱になりますが、これまで整理してきたような上位計画や企画部会でのご意見なども踏まえますと、様々な暮らし方があり、ライフステージによっても変化が生じる中で、誰もがライフスタイルに適した住宅で、豊かで安心した住生活を送っている。また、その住生活を支える住宅ストックについても、循環型市場が形成されて、住宅が長く大切に使われているという状況。その結果として、居住の場として魅力的な東京が実現し、あらゆる人が豊かに暮らしているという姿を描いております。

その上で、真ん中のピンク色の背景の太文字部分にございますように、「誰もがライフステージや暮らし方に応じて住まいを選び、安心して住み続けられる東京」というメッセージ、文章で表現させていただいております。

その上で、資料の下の方でございます。この目指す姿の案について、「ヒト」と「モノ」の視点から分解というか、改めての整理をさせていただいております。これは、今後の施策展開の方向性を考えるに当たりましては、解像度を上げて議論する必要があると考えたからでございますが、「ヒト」と「モノ」の視点とした背景につきましては、一番下に記載させていただいておりますとおり、居住の場としての魅力向上には「ヒト」を大切にする視点は欠かせません。その上で、住宅政策を考える上では、都市を形づくる基本的要素である「モノ」としての視点も欠かせません。さらに申せば、国の「住生活基本計画（全国計画）」におきましても、「ヒト」や「モノ」の視点から整理されているということが背景としてございます。

資料の真ん中の部分でございます、ピンク色の下線を引いている箇所をご覧くださいませうでしょうか。上の箱の中に記載した内容を「住まうヒトの視点」と「住まうモノの視点」から改めて描き直しております。それぞれ「人生 100 年時代の中において、全ての都民が、その時々のライフスタイルに適した住まいや住まい方を実現」「多世代にわたり継承される住宅ストックによる循環型市場が形成され、地域特性に応じた住環境が実現」という形で表現をさせていただきました。

続きまして、次の 19 ページでは、さらに解像度を上げて「2050 年代の住生活の姿（案）」を描かせていただきました。

「住まうヒト」の視点からでございます。

1 点目は、子育て世帯につくまわして負担や不安を感じることなく、充実した日々を過ご

している未来。

2 点目は、高齢者につきまして、人生 100 年時代を謳歌し、ライフスタイルに合った住まいでいきいきと健康に暮らしている未来。

3 点目は、子育て世帯や高齢者も含めた住宅確保要配慮者について、重層的住宅セーフティネット機能の下で、住まいが確保され、居住支援によって安心して暮らしている未来。

4 点目でございます。全ての都民が住まいの選択肢が充実し、誰もが自分に適した住まいを確保して、地域社会の中で自分らしく暮らし、活躍できる社会が実現している未来を描かせていただきました。

また、「住まうモノ」の視点からでございます。

1 点目は、住宅所有者による維持管理や、住まいの終活・相続を行うことで長期不在となる空き家がなくなっている未来。

2 点目は、都営住宅などの公的住宅団地が地域に溶け込み、より一層愛される存在になっている未来。

3 点目は、都市居住の基盤となったマンションが継承され地域と共生することによって、まちそのものの価値を高めている未来。

4 点目は、住まいに関する必要な情報が可視化され、自分に最適な住まいが安心して選択できるような住宅ストックの循環システムが構築されている未来。

5 点目は、様々な災害に対処可能な防災・レジリエンス機能が強化され、災害時でも都市活動・日常生活が維持できる住宅・住宅市街地が実現している未来。

最後 6 点目は、住宅や住宅市街地のゼロエミッションが実現することで、環境負荷をかけない暮らしが定着している未来を描かせていただきました。

なお、20 ページからは参考として付けさせていただいた資料となりますが、21 ページに現行の住宅マスタープランの全体目標や、そこにぶら下がります 10 個の政策目標のご紹介と、22 ページは現行の住宅マスタープランに記載しております 2040 年度の姿を記載して整理しております。

23 ページからは現行の住宅マスタープランの各政策目標にぶら下がっております政策指標につきまして、現時点での進捗状況を整理してございます。各指標の進捗状況につきましては、これまで様々論点の議論の際にもお示しさせていただいておりますので、改めて一体的に整理、提示をさせていただいたものとなっております。

なお、その時々々の論点の際に提示した時点より、時点更新が可能なデータにつきましては、更新をさせていただいておりますので、ご承知おきいただければと思います。

資料上、黒い太文字の記載の部分でございます。政策指標の中に期間が書いてございますけれども、既に現時点で達成しているという指標になってございます。逆を言いますと、それ以外は未達成ということになります。ご覧いただけるとお分かりいただけますが、2030 年度、まだ先の到達点を定めている指標も多いことはお分かりいただけるかと思えます。

ただ、その中でも 23 ページ、真ん中ほどになりますけれども、「都営住宅における国産木材使用量」や、一番下の「東京ささエール住宅の専用住宅の戸数」、あるいは 25 ページの一番上、「その他空き家の住宅総数に占める割合」、例示として挙げましたけれども、ほかにも進捗状況が芳しくない項目もございます。これらは概して、社会経済情勢による影響を受けたり、区市町村や民間事業者など、ほかの方々との連携・協力が不可欠な項目であったりするのかなと考えてございます。直近 5 年間を振り返りますと、社会経済状況も踏まえますと、なかなか難しい状況であったのかもしれないと考えているところでございます。

今後の政策の方向性や目標など、今後議論いただくに当たりましては、現状の立ち位置としての政策目標や、そこに基づく政策指標がどうなっているのかをご確認いただくことが大切と考えておりますので、この資料 4－2 の最後に参考として添付させていただきました。

資料 4－1 につきましては、先ほどもご説明いたしました、これまでの議論内容を再整理させていただきましたものですので、追加、あるいは補足の意見などを頂ければというところで考えているところでございます。

また、資料 4－2 につきましては、前提となる上位計画や委員からのご意見は既にご承知の内容と思いますが、「目指す 2050 年代の住生活の姿（案）」については、引き続き案として 8 月の中間報告に盛り込ませていただきたいと考えてはおりますが、ぜひ企画部会の委員の皆様から記載内容そのものに対して率直なご意見を頂きたいと考えて整理させていただいたものとなっておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

以上で、資料 4－1 と 4－2 のご説明を終わらせていただきます。

○大月部会長

ご説明ありがとうございました。それでは、これから意見交換を行いたいと思います。

時間は 1 時間以上ございますので、ぜひとも忌憚のないご意見を頂きたいと思います。

今ご説明いただきましたのは、資料 4－1 について、これまでの企画部会で議論してきた内容の振り返りとなります。資料 4－2 というのは、今回初めてですが、目指す 2050 年代の住生活の姿ということが示されております。

資料 4－1 に関することについては、追加・補足的なご意見を頂ければと思いますし、資料 4－2 の 2050 年に向けてに関しましては、記載内容そのものについてご意見を頂ければということでございます。

どちらでも構いませんし、前の議題、いろいろなまちづくり等々のテーマに関するご意見でも結構かと存じますので、どうぞよろしくお願いいたします。

挙手をお願いいたします。小林委員の手が挙がっているようですので、小林委員、よろしくお願いいたします。

○小林委員

それでは、私から2つほど意見を申し上げたいと思います。

まず資料4-1の意見のまとめでございますけれども、38ページ、(6)「マンション」の項であります。上から2つ目に「管理不全への対応強化」という項目がありますけれども、この最初に都条例による管理状況届出、また、法に基づく報告徴収の項目があるのですけれども、その項目の前に1項目追加していただければと思っております。

具体的に言いますと、行政において管内マンションの実態把握に取り組むことが管理不全対策の第一歩としてまず重要だという趣旨を追加していただければと思っております。都内の自治体でも、マンション政策の関与の程度については様々な自治体があると思っておりますし、東京都はそこまで考える必要はないのかもしれませんが、他県まで含めればなおさらだと思っております。自治体の事務方は、管内マンションの管理不全対策にどう取り組むかについて一定程度理解していたとしても、首長さんは時々変わりますので、首長さんに対するアピールという意味もございます。ぜひ、最終の報告書にまで書いていただく方向で、こういう項目を載せていただければと思っております。これが第1点です。

第2点が資料4-2でありまして、これは細かいことになってくるかもしれませんが、17ページの「住まいの変化」の項目であります。2つ目の項目にマンションというのが書いてありますけれども、これも「再生していくことが求められる。」と書いてあるのですが、再生だけではなくて維持修繕ということを加えていただいて、「維持修繕・再生」としていただければと思っております。

建物の劣化を防いで長寿命化していくということが現時点ではとても重要だと思っております。再生だけだと、一度劣化してしまった後にこれをもう一度良い姿に戻すという意味に限定されるように思いますので、劣化する前にこれを防いでいく、そのために適切な維持管理をしていくということも極めて重要だと考えますので、このように修正していただければと考えております。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございます。2点、修正のご意見を承りました。ありがとうございました。

ほかにいらっしゃいませんか。

井上委員、お願いいたします。

○井上委員

おまとめいただきありがとうございます。企画部会並びに審議会に初期の頃、出席できずにいまして、その間に高齢者並びにセーフティネットに関する議論がされておりましたので、意見を述べる機会を逸しておりましたので、そこを含めてコメントいたします。

まず資料4-2についてです。内容については大きく異論ありません。国の計画を受け

て、まとめてくださっていると理解をしています。

13 ページで国の全体像が示されていますが、このときの住まうヒトとして高齢、子育て、住宅確保、アフォーダブルとなっていて、それが 19 ページでは、子育て、高齢、住宅確保要配慮者、アフォーダブルと順番に変わっています。東京は若者・子育てが多いので、この順番は適切と考えているところです。そのうえで、資料 4－1 は少し整理が必要と感じましたので、意見を申し上げます。

資料 4－1 の 13 ページをご覧ください。高齢者世帯の住まいの状況として、単身、夫婦のみ、その他で持ち家世帯を出され、空き家予備軍の存在を示しておられます。

東京の大きな特徴の 1 つは、この空き家予備軍と呼ばれる住宅の大多数が市場に流通する価値があるものだということかと思います。そのとき、23 ページの「セーフティネット」を見ていただいてよろしいですか。住宅は基本的に都民が自力で確保することが基本で、それが難しい人たちに対して住宅セーフティネットの考え方があるということになります。

住宅を市場で確保できる人たちには、子育て世帯の多くの方々、高齢者の中の持ち家のかなり多くの方々が含まれます。だからこそ、今回企画部会の意見のまとめのところでは、子育て世帯を住宅セーフティネットから取り出して、書いておられます。一方、高齢者については取り出して書かれておりません。高齢者はすべからず住宅セーフティネットの対象と見えるわけですが、そうでない高齢者はたくさんいます。シニア分譲を購入する人、シニア賃貸に移っていく人、民間賃貸が難しいという中で、一般のマンション購入に踏み切る高齢者がおられます。国の政策では、人生 100 年時代を見据えて買取り再販、健全なリースバック、リバースモーゲージなどを整えて、市場で対応できる人は市場で対応する前提で整理をしています。そうすると、住宅セーフティネットの中に高齢者のすべてを入れ込むのではなく、高齢者というページを 1 ページでもいいので、入れた方がいいのではないのでしょうか。

28 ページからの「住宅セーフティネット」のまとめについてです。公営住宅を含めた公的賃貸と民間賃貸の双方でセーフティネットをやりますということが 1 枚目に書くことではないのでしょうか。そこが強調されていないように読めてしまいます。29 ページと 30 ページは公営住宅と公的賃貸、31 ページが民間賃貸です。バランス的に公的賃貸が多いから、そう見えるのかもしれませんが。

最後に、公営住宅、公社、J K K、U R などの言葉は統一をお願いします。

○大月部会長

ありがとうございました。そのほかいかがでしょうか。

松本委員、お願いいたします。

○松本委員

松本です。非常に分かりやすくまとめていただいてありがとうございます。

細かいことですが、今、井上先生からご発言があったことは、私も同じように考えていたことで、特に高齢者に関しては少し解像度を上げてというお話がありましたけれども、そういうふうに見ていくことが大事ではないかと思っています。もしできればということですが、資料４－２の５ページに人口ピラミッドを出していただいている１５年ごとの変化を追っているのですけれども、データがあれば８５歳以上をまとめるのではなくて、人生１００年時代と言っているのです、ここを５歳刻みでもう少し延ばしていただきたい。８５歳以上といっても、５歳ずつ上がるごとに、例えば要介護度などもパーセントも上がっていきますし、実際には例えば９０歳以上になると、施設居住という方も増えてきます。元気でといっても６５歳と９５歳では全く状況が違うといったことがあるので、高齢者を見ていくときに解像度を上げて、もちろん個人差は大きいのですが、年齢ごとに住まいについても詳しく見ていく必要があると思います。ぜひ頭でっかちの数値でなくてきれいに人口が減っていくグラフを見せていただくと大変ありがたいなと思ったところです。

あとは、意見というよりは感想に近いのですけれども、居住支援のところで資料４－１の３３ページです。居住支援協議会はそれぞれ市区町村ごとにいろいろ対応が違い、その市区町村に合わせたやり方であったりとか、皆さんご苦労されていたりというところを、いろいろつないでいたりとか、いろいろなサポートを考えていただいているということで、ぜひこういう形で進めていただいて、福祉と住宅の連携というものを一層強化していく必要があると感じました。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございました。ほかにご意見のある方、お願いいたします。挙手をいただければ、事務局から私にお知らせいただいています。

荻野委員、よろしくお願いいたします。

○荻野専門委員

荻野です。私からは資料４－１の空き家のところです。ページは１２ページ。「既存住宅流通・空き家対策」で、空き家の総数等がグラフで示されているのですが、ここでも記載がありますように、多くは賃貸用の住宅です。空き家の活用というと、どうしても持ち家の空き家対策が中心になって話されるのですが、実は賃貸用の空き家が非常に多いということで、賃貸の空き家は６２万９、０００戸あって、そのうち、民間賃貸の空き家が６１万４、５００戸あるわけです。その空き家の活用を促進させることが、住宅セーフティネットにつながる早道だと思っています。

民間賃貸住宅の、ざっくりですけれども、これは私が独自に分析したものですけれども、５２万戸から５６万戸くらいが放置されている賃貸住宅だと推測されます。流通賃貸というのが大体月２～３％ぐらいなものですから、それを除くと、そのくらいがリフォームもせ

ずに放置されているものと思われます。

というのは、いま大手のサブリース会社の入居率が 97～98%になっています。自主管理のオーナーさんの空き家のデータというのは出てはいないのですが、推測すると多分 70 とか 75%程度の入居率で、空き家率が 25%程度あると予測されます。

その空き家を活用することがセーフティネット住宅の確保にもつながると思うので、この空き家のデータの数字をもう少し深掘りしていただくというか、分析もしていただくといいと思います。

以上です。

○大月部会長

荻野委員、ありがとうございました。

今、4名の委員から貴重なご意見を頂いたかと思いますが、いったん事務局でもしリアクション等があればお願いいたします。いかがでしょうか。

○丸山住宅政策担当部長

事務局でございます。4名の委員からご質問、ご意見を頂いたと思っております。ありがとうございます。

例えば「公社」や「J K K」などの言葉の表現の部分は大変失礼いたしました。その辺りは当然直させていただきます。

あと、より一層行政においてという小林委員のご意見もおっしゃる方向かなと思っております。

あと、松本委員、荻野専門委員からも頂きましたが、データの部分はどこまでできるかわかりませんが、努力して対応できるようにしたいなと思っております。

あと、井上委員から頂きました高齢者の部分につきましては、高齢者の担当からコメントさせていただきたいと思います。

○田辺安心居住推進課長

たくさんのご意見を頂きましてありがとうございます。ご意見を頂きましたように、東京の高齢者を取り巻く状況は非常に変化してございまして、今後、人生 100 年時代を本格的に迎えていく中で、ライフステージに応じて高齢者の暮らしを支えていく、多様な住まいの選択肢を充実させていく必要があると考えてもございまして、都としましても、これまでの取組というところにも掲載させていただいておりますけれども、高齢者の方でも元気な方も非常に増えているところもございまして、そうした方々の、シニア賃貸と井上先生もおっしゃっていただいておりますけれども、「高齢者いきいき住宅」という形で、新たな都独自の認定制度を開始してまいりたいと考えてございまして、そうした高齢期、人生 100 年時代を支える多様なライフステージに応じた住まいを充実させていく取組とい

うのも検討してございますので、そうした内容の記載の充実も図ってまいりたいと考えてございます。

併せまして、居住支援協議会についても、地域の居住支援協議会、人口カバー率で9割を超えたところではございまして、そうした協議会で実質的な居住支援の取組、基本的にはそうした取組を進めていく上では住宅セーフティネットに加えて、ご高齢の方々を含めて、持ち家と賃貸住宅のなかなか区別がないニーズもありますけれども、そういったところも含めて幅広く居住支援が展開できる形で都としてもバックアップを研究していきたいと考えてございますので、そういった内容を踏まえまして、記載の検討を考えてまいりたいと考えてございます。

○大月部会長

事務局からのご対応はよろしいでしょうか。ありがとうございました。

それでは、リモートで手が挙がってございます。まずは藤井委員から、よろしくお願いいたします。

○藤井部会長代理

ありがとうございます。私も今回は外国人のところを、大分前だったので今拝見していて、気になった点をお伝えさせていただきます。

資料の10ページにある外国人の後半、非居住の外国人による不動産取得ですとか、民泊のところに關してですけれども、セカンドハウス目的の取得ですとか、民泊そのものというのは外国人の課題のところにカテゴライズされていますけれども、誰が所有しているのかということまでさかのぼっていくと、セカンドハウス目的は国内の方、日本人の方もされている部分があって、居住していない住戸がかなり増えてきているというのは外国人の購入だけの問題なのだろうかというのが気になっています。

あともう1つ民泊の方も、今ある自治体さんの民泊の立地状況などをたまたま調査している中で見ますと、結構実際に利用しているところは外国の方が多いですけれども、そういった民泊そのものを整備しているところは日本の企業も多くて、中にはマンションのほぼ全部を今民泊化している、最初から1棟丸ごと民泊というわけではないのですけれども、次々と取得を増やして90%今民泊になっているマンションみたいなものがぼつぼつ出てきていて、それというのは、外国人の問題として扱うのがよいのか、それとも所有管理の問題としても、こういったセカンドハウス、民泊というのは触れておかなくてよいのだろうかということが気になりました。

また、民泊化している賃貸マンションみたいな部分を見ていますと、もともとは多分投資用のワンルームのマンションとして整備されたものが、その収益の可能性というのが変わってきて、丸ごと民泊化しつつあるものとか、昔のものでいきますとマンションけれども、実際はオフィスで利用されていたり、お店になっていたりする非住宅利用のマンシ

ョンみたいなものが、以前からこれは古い問題ではあるのですけれども、いまだにあると思います。そういった住宅以外の利用になってしまっているマンションみたいなものは、今回の住宅政策の中で扱うべきなのか、もっと別のもので扱うべきなのか迷うのですけれども、管理の問題ですとか不動産流通の問題として見ておくべきではないのだろうかと思いました。データとかこれまでの議論から抜けていたところではあるのですけれども、ご検討いただければと思います。

以上です。

○大月部会長

藤井委員、ありがとうございました。

続きまして、リモートで手が挙がっております本嶋委員、よろしくお願いいたします。

○本嶋専門委員

ありがとうございます。先ほどご意見も出ましたが、空き家の件でお話を少しさせていただければと思います。

空き家という言葉そのものは分かりやすいのですがネガティブである。私は以前東京都の住宅政策本部の方とお話をさせていただいたときも、サブタイトルでもいいから何かお考えいただけないでしょうか。何か逆にテーマとなるような代わるものはございますかとお話を頂いたので、私はフリーハウスに変更した方がいいと。つまり自由に使える家なのだと、空き家なのだと。民泊も可能だし、改修して喫茶店等々、そういった多様な使い方を、そういう意味でフリーハウスというのはいかがでしょうかということを申し上げさせていただきました。

それから、あと空き家もカテゴライズする必要があるって、マンションなのか、戸建てなのか、賃貸住戸なのか。総数で約 900 万戸と言われていますが、常に流動しているわけですから、賃貸住戸においては条件等の変更をすれば埋まる可能性が特に都心部においては高いわけで、これは果たして空き家と言えるのかどうか。

それから、空き家の中でもなぜ空き家になっているのか。相続人の特定ができないのか、相続人が特定できているけれども意見がまとまらないのか、もしくは建物撤去、解体費用が捻出できないのか。そういったことも含めて細かく分けていく必要もあるのではないかなと考えております。

以上でございます。ありがとうございます。

○大月部会長

ありがとうございます。空き家をめぐる諸課題に対するご提案、ご意見、ありがとうございました。

続きまして、リモートで矢田委員、よろしくお願いいたします。

○矢田委員

日本大学の矢田と申します。

既に先ほど事務局や井上先生からもお話があったのですが、住宅セーフティネットの目的というのは、高齢者や低額所得者などの住宅確保が困難な人々である住宅確保要配慮者を安心して賃貸住宅等に入居できる社会の実現という形で考えられているかと思います。

一般的に「セーフティネット」というと経済的とか社会的に困窮している方々に救済策を提供するというイメージになっているのですが、実際に住宅確保要配慮者という高齢者というのは、経済的には困窮していなくても住宅確保が難しい方も含まれる、広範な概念ということになっているかと思います。

要は経済的には困窮していないのだけれども、家族機能とかが低下してしまっていて、身寄りがない高齢者というのはこれからどんどん増えていくという中でも、住宅確保というものの充実を図ってもらいたいと思っています。その意味で、4-2の19ページの「住まうひと」の箇所でもそうですけれども、2個目のチェックマークがついているところと3つ目のところは実際にはものすごくつながっています。

要は、先ほどいきいき住宅のお元気な方とか、身寄りはないのだけれども今後少し心配になっていくといった（必ずしも困窮しているわけではない）方々の賃貸住宅だとか、そのような点にも力を入れていただけたらと思います。また、この2つ目と3つ目は、実際にお元気な方とか、持ち家があったとしても円滑な住替えをするというときに住みたい賃貸住宅となるささエール住宅などが不十分なために入居を希望しても難しかったりすることがあるので、それを充実させてもらいたいと考えています。その際にはセーフティネットが示す表現の一般的なイメージと、高齢者と高齢期の住まいにおけるセーフティネットとでは重なる点もあるけれども、そのイメージとは異なる、ずれている点があると思いますので、それがうまく分かるような形でまとめていただけたらと思っています。よろしくお願いいたします。以上です。

○大月部会長

矢田委員、ありがとうございました。今、リモートでお三方の委員からそれぞれご意見等ございましたが、ここで事務局から何かリアクションがあればお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

○丸山住宅政策担当部長

ご意見ありがとうございます。藤井委員から頂いたご意見、おっしゃることは大変理解できます。誤解を招かないような形で、どのような形で整理できるのかというのは、中で検討してまたご相談かなと思っていますが、ご意見の趣旨を踏まえた対応ができるよう

に検討したいと思っております。

本嶋専門委員からの解像度を上げてというご意見もおっしゃることは理解いたしますし、そういう意味でいいますと、矢田委員、あるいは先ほど井上委員からも頂いたご意見、理解をした中で、国の制度やいろいろな調査の枠組みなどの範囲の中で、いろいろな整理なり、方向性というものを考えていくということを見据えますと、どこまで表現できるのかなというのは、正直言うと悩ましい部分もありますので、その辺ご意見の趣旨は大変理解いたしますが、今後このまとめの方向性、あるいは政策の方向性を考えるに当たってどうしていけばいいのかというのは改めてご相談させていただきながら、進めていければと考えているところでございます。

以上です。

○大月部会長

ありがとうございます。ほかに事務局からよろしいでしょうか。

それでは、齊藤委員、よろしくお願いします。

○齊藤委員

発言の機会をありがとうございます。非常に多くのご意見を丁寧にまとめていただき、かつ分かりやすくまとめていただきありがとうございます。

私たちは部会にいますから、これで分かるかもしれませんが、もし審議会でとなれば、部会に出ていない方々には分かりにくいこともあるのではないかという危惧から幾つか申し上げたいと思います。

まず一番初めに、住宅価格の議論が非常にされましたということで、4－1の資料から気が付いたところを言わせていただきたいと思います。

4－1の中で、結局この5ページを見ますと、住宅価格の上昇に対しては、ここでは打つ手がないというようなことになるのでしょうか。市場における需給とバランスの中で決定されるし、あまり税制度を使うことが望ましくないというのであれば、この異常な住宅価格に対して、何かこの中でこういうふうにとやたらいいのではないかという意見が出てこなかったような誤解を与えるかなと思いました。皆さんの多くの意見の中には、既存住宅をしっかりと使えるものにして、使えるかどうかを見える化していくことがすごく重要だということがあったと思います。価格が上がっていくことはしょうがないというだけではなく、むしろ使えるものを市場に出してきて、その需要と供給のバランスをちゃんと組み替えていくことが必要だという趣旨のご発言はあったのかなと思いましたので、そのニュアンスがもう少し初めて見た方にも正しく伝わったらいいなと思ったのが1点目でございます。使えるか、使えないかだけではなく、もう少し言いますと、イギリスのサーベヤーのように、これを使えるようにするには修繕費がどのぐらいかかるのだということも分かった方が使っていただきやすいのかなと思いました。

それと関連いたしまして、「既存住宅流通」のところにいきたいと思います。これもそういう意味で、使えるものをインスペクションとか住宅履歴情報（いえかるて）をしっかり使って見える化していきましょうということがございます。今後、既存住宅の流通を促進していく、今回の大きな話になっていくかと思いますが、ここの中で積極的にそれを推し進めていくという意味では、民間の買取り業者とか、サブリース業者との連携が効果的という言い方、それからD I Y賃貸借を積極的にやっていきましょうというのもあるのですけれども、多分マッチングですね、使いたい人と空き家専門の最近マッチングサイトがありますが、それぞれの家の魅力を発信していくような新しい住宅の情報の提供の仕方みたいなものも応援していけたら、もう少し変わっていくのかなとも思いますので、こういったご意見もあったと思いますが、少しご検討いただけたらと思います。

それから、「地域資源としての空き家の利活用」というところで、多分この趣旨としては住宅を住宅だけではなく、住宅以外にも使える場にしていくことによって、それぞれの豊かな暮らしにつなげていきましょうということだと思いますので、何か地域資源としての空き家の利活用の中に、ぜひまちづくりとか都市計画と連携した空き家の利活用というニュアンスの方が誤解を与えないかなということを思いましたので、ご検討いただけたらと思います。

そして飛びまして、30 ページのところで「J K K住宅の建替えと連携した再編」という言葉があるのですが、あまりほかのところで「再編」という言葉がないので、「再編」という言葉もまちづくりの、まちの再生でしょうか、少しこの辺りにもこの言葉「再編」というのにどんな意味があるのかが分かるように、言葉を添えていただいた方が誤解がないかなと思いました。

そして38 ページの「マンション」でございます。いろいろ議論があったのですが、この「マンション」のところに、多分いろいろな言い方をされていたので、なかなか明確に伝わらなかったかもしれませんが、今後、管理不全の予防という意味では、新築時からの管理の適正化が非常に重要になってくると思いますし、次の4月からは新築時から管理計画認定が取れるように制度ができるという意味では、ぜひ新築時から管理の適正化ということも今後の管理不全予防に位置付けていただいた方がいいのかなと思います。新築から管理組合がある、そして管理を適正にやっていく体制があるのを当たり前化していくということで、今後管理不全を徹底的に予防していくのだということがあった方がいいかなと思いました。

それから、2つ目の「管理不全への対応強化」というのは、どちらかという、既に管理不全になっているものに対してどうしていくのかということだと思います。そうしますと、この管理不全の対応に関しましては、2つ目の丸でマンション管理士等の専門家とあるのですけれども、マンション管理士に限定しなくて、私はこの管理不全に関しましては今後自治体の役割としては修繕の勧告とか、建替えの勧告ができる権限が強化されましたということからしますと、マンション管理士だけではなく、建築士の方々のお力が必ず必

要になってきますから、マンション管理士とか建築士、あるいは建築士を無理やり入れなくても多様な専門家と連携した中で、いかにあなたのマンションが管理不全ですよということをご理解いただくのに、建築の方のお力を借りて、それを組合の中でご説明いただき、立ち直らせていくというやり方が今、アウトリーチ型でも増えてきているかと思いますので、そういった意味で少し単純にマンション管理士だけではない方がいいのかなと思いました。

そして、その下の長寿命化の促進ですけれども、長寿命化も大事ですけれども、もう一步踏み込んで、20年、30年ではなくて、今管理組合さんが頑張っているのは80年、100年を目指そうということもありますので、もう少し長いスパンを考えているというニュアンスがもう少し出てきた方が次世代を考えていくことにいいのかなと思いました。

そして、次のページに参りますと、多様な再生というところがあるのですが、この「多様」がこの文章の今のところでは分かりにくいかなと思いました。多分、普通一般的に再生と言われると建替えか、改修工事でバリューアップするか、1棟リノベをするという再生と言われるので、こういったものが再生のメニューとして分かりやすい。長寿命化は単なる再生ではなく、そのまま寿命を伸ばしていくことになるので、ここに一緒に並んでいるのはどうなのかなと思いました。

あと敷地売却は再生と捉えるよりも、最後に終焉していくという意味では、これからは長持ちもさせるけれども、最後にきれいに終わらせていくということも一緒に考えていくというニュアンスもここにあった方がいいのかなと思いました。

それから、この2つ目の「再生」のところで、マンションの再生が単体ではなかなか考えていけないので、まちづくりとか都市計画との連携が必ず必要になってきますので、そういったニュアンスが入った方がこの再生につながっていきやすいと思いますが、そこも言葉を添えていただいた方がいいかなと思いました。

それから、「再生に関わる専門家の育成支援」というところも、私の中でうまく理解できなかったのは管理組合と専門家の双方にとって、より利用しやすくという、「専門家の双方」というのがちょっとよく分らなかったのが、管理組合にとってより利用しやすくというのかなと思ったので、ここももし必要であれば言葉を添えていただけたらと思いました。細かいところですが、初めて読んだ方も含めて、より適正に伝わるのではないかなと思いました。

それから、長くなって恐縮ですが、また4-2という形で、これは非常に大きなビジョンを示すということでございますので、もう一度改めて、一步引いて見させていただきましたところ、4ページの一番上のタイトルで、「総人口がピークを迎え、高齢社会」ですけれども、今もう「超高齢社会」と呼んでいるので、「超」を付けた方がよろしくないのでしょうかということ、細かいことですが、ご検討いただけたらと思います。

そして、どんな社会を目指していくのかというところでお示しいただいたのが、17ペー

ジ、18 ページでございます。ここで質問させていただきたかったところが、地域に開かれた公的資源としてしっかり住まいを活用していきましょうというのは、公的住宅だけではなく、分譲マンションも、いわゆる戸建ても公的資源という形でしっかりみんなで使っていきましょうねというニュアンスの理解でよかったでしょうかということが1 点目でございます。

それから、2 点目、このページで、「つくっては壊す」から、ストックを最大限に生かして「長く大切に使う」という、これも非常に重要だと思いますが、マンションのことを考えますと、最後にきれいに終わっていくというのも大きな課題かなと思いますので、長く使うだけではなく、最後にきれいに終わっていくということも今後、次世代、2050 年を迎えると、そういったこともあった方がいいのかなと思いました。この辺りも強く主張するわけではありませんが、もしお考えがあれば教えていただきたいと思います。

18 ページのところはライフステージによって住み替えていくのだ、住み続けられる、住み替えるのだ、非常に重要なところだと思いますが、今大きな東京が抱えている住宅価格問題に関するニュアンスが全くなくていいのかなと。もちろんリーズナブルな価格でとダイレクトに入れなくても、少しそれが伝わる言葉があった方がいいのかなと思いました。

それから「住まうヒト」「住まうモノ」ですが、この「住まうヒト」を支える、「住まうモノ」を支える専門家集団も、このストック型に対応した形で新たな連携が求められているというニュアンス、その中で新たな仕組みを従来型のフロー型からストック型に変えていくというニュアンスがこの中で関係者、「住まうヒト」を支えるサポーターもそういうふうになっていく必要があるみたいなのが、少しこの中にあった方が皆さんと議論してきたことがより伝わりやすいのかなと思いましたので、ご検討いただけたらと思います。以上です。

○大月部会長

齊藤委員、多様な観点からのご指摘ありがとうございました。

次に、井上委員からご意見があると伺っていますが、お願いいたします。

○井上委員

2 回目で申し訳ありません。矢田先生の意見にコメントをさせてください。

資料4-2の19ページの「住まうヒト」の住宅セーフティネットで、高齢者の話が出されました。資料4-2には書き込む余裕がないのだと思いますが、資料4-1をまとめたときに、先ほど話があった高齢者等終身サポート事業と、所得の低い人向けの第二種社会福祉事業が社会福祉法改正に伴って開始されることが決まっています。こういったことに伴う課題が先行して表れるのが居住支援の現場ですので、これらの施策と連携していくことを書かれてはどうかと思いました。

現場でどういうことが起こっているかということ、持ち家の戸建てに住むのが難しくなっ

てきた高齢者が、駅チカの集合住宅に転居したい、余裕があれば購入に踏み切りますけれども、余裕がなければストックをフローに変えて、賃貸にし、介護が必要になれば施設とかたちでお金を工面します。そのときに、お金はあるけれども、緊急連絡先がない、亡くなった後の家財処分とか物件の賃貸借契約の解除、あるいは入居中のいろいろなサポート体制まで整えないと賃貸借契約の締結に至らないので、経済状況に関わらず単身高齢者で身寄りがいない場合、対応ができないのが現状です。その環境整備は住宅政策での対応と、高齢者等終身サポート事業や第二種社会福祉事業も活用しながら、となります。

緊急連絡先は賃貸住宅の時の懸念事項ですが、持ち家であれ賃貸であれ、介護保険より手前で様々なサービスが必要になってきた時の対応、亡くなったときの対応、例えば、銀行の手続、行政の各種手続き、自宅のちょっとした不具合などは、歳を重ねれば誰かのサポートが必要となります。高齢者等終身サポート事業や第二種社会福祉事業へ目配せしないと、持ち家でも住み続けが難しいということになります。ご検討いただければと思います。

○大月部会長

井上委員、ありがとうございます。ほかにご意見等ございませんでしょうか。

もしよければ私からも発言させていただきたいと思います。

今日の資料の4-2の2050年につきましては、国の住生活基本計画で今回は2050年を見据えてという形を取ったということに加えて、東京でも「2050 東京戦略」というある意味国の住生活基本計画を先んじた形でバックキャスト的な上位計画がございますので、この段階で東京都の住生活基本計画で、2050年というのを見据えるというのは非常に重要なことだと思いますので、ちゃんとした形で出すというのはいいことだと思っております。

そうした中で、先ほど齊藤委員からもご指摘があったかと思いますが、19ページの中に「ヒト」と「モノ」というのが書かれておりますが、国の方ではこれに仕組みのようなものが書かれておりました。

ヒトに関して2050年はこうありたいと、モノに関してはこうありたいというのが記載されていて結構だとは思いますが、これは行政計画なので、「ヒト」「モノ」はこう在りたいけれども、行政の仕組みとして、あるいは支援の仕組みとして、今とは違った形で、今より進化した形でこういう姿になりたいなというものがあってもいいのではないのかなと思います。

特にこれはしょうがないことかもしれませんが、行政計画というのはこの住生活基本計画自体が縦割りの1つを構成しておりますが、縦割りの的なものがなくなっていくというような、そういう仕組みにトライしていく姿が重要かなと思っております。

例えば、先ほど事務局からご説明がありました、いきいき住宅あたりだと、ある補助金を付けるのに、ある1つだけの目的の補助金に加えて、それと関連のありそうな横つなぐりの補助金をパッケージとして出していく。例えば耐震改修ですとか、断熱改修等々にも

補助金とか情報を出していくことも非常に考えられていいのではないのかなと思います。

こうした意味では、今回の審議会の中で、情報発信というのが非常に重要であるという指摘が多数の委員の方々からございましたが、そうしたことを縦割りでなく、横つなぎに情報発信をしていく仕組みというのが書かれているとありがたいのかなと思っております。

それともう1つは、仕組みの中で東京都と区市町村の基礎自治体の関係性もどこかでこうありたいよねというものを書いていただくとありがたいなと思うと同時に、国とか行政だけではなくて、民間とか、町内会、自治会、NPO、社団、そういった中間組織などにもどう関わっていただくのかということも非常に重要で、近年の行政の補助金の対象として中間組織に期待しながら、それを支援していくという行政の姿もありますので、そうした中間組織が将来的にどう育っていくのかということも、これは先の姿なので、ある意味いい意味で無責任な形でイメージを書いていただくのがいいのかなと思いました。

それとプラスして、この「住まうモノ」の3つ目の箇条書きのところでマンションというのが出ておりますが、先ほどもマンションに関するご意見、幾つかございましたが、2050年にマンションの今でこそ築60年ぐらいのマンションが、築80年、90年、100年にかかろうとしている際の姿、イメージ、こういうものがもし、無理そうだったら結構ですけども、こんなマンションとか、あんなマンションみたいな将来のマンションの使い方があって、ハッピーであったみたいな、そういうことも多少書き込めるのが可能であれば書き込んでいただくとありがたいのではないのかなと思いました。

私からは以上でございます。

あと平松委員からご意見があると伺っていますが、よろしくお願いいたします。

○平松専門委員

ありがとうございます。平松です。

まず資料4-1の方で、これまでの議論の順番がこういう形で進んできたので、その冒頭が住宅価格に関することとなっているのですけれども、恐らく中間報告全体をまとめられるときには、この前に現状分析的なものがあって、その中で今の重要なトピックとして価格の問題、外国人の問題がピックアップされるのかなと思っておるのですが、そのときに価格の問題として、3ページ辺りの分析のデータをもう少しお示しいただいた方がいいのかなと思います。価格上昇の要因も住宅性能が向上する中で、その性能向上分とそれ以外の分といった価格上昇の中身の分析も少し入れていただく必要があろうかと思います。

それから、価格上昇の影響を受けて、どんな現象が起きているのかということも少し触れておいた方がよいかなと思ひまして、例えば面積を削って何とか住宅を購入されている状況がある中、住宅の面積の変化の状況はどうなのか、また、新築は難しいけれども、中古で結構取引の量が増えているといった情報ですとか、さらに極端な例では若い人がすごく狭い賃貸に住まわれる実態があるとか、敷地の狭小化が進んで3階建ての狭小住宅が結構増えているといった様々な現象が起きているということにも触れていただくことで、後の

方で述べられるいろいろな課題へのつながりがもう少し見えてきたらいいのかなと思ったところです。

おそらく3ページ辺りの現状の分析を充実いただくといった工夫を、最終的な報告に向けて検討いただければと思います。

それから、資料4-2の中で、19ページ、細かい話ですけれども、「住まうモノ」の1つ目に空き家がなくなるという文章のくだりがあるのですけれども、その要因が「住まいの終活及び相続を行うことで」ということになっているのですが、ここに幅広い活用が進むなど、空き家を活用するという視点も少し言葉として入れていただいた方がいいかなと思いましたので、申し上げさせていただきたいと思います。

以上でございます。

○大月部会長

平松委員、ありがとうございました。

ここで3、4名の委員のご意見が出てきましたので、事務局から何かアクションありましたら、お願いいたします。

○丸山住宅政策担当部長

委員の皆様、ご意見ありがとうございます。総じて、初めて本審の委員の先生方に見ていただく際に誤解のないようにというところのご意見については、本当にご指摘のとおりにしたいと思っております。ありがとうございます。きちんと検討して、誤解のないような表現なり、分かりやすくと考えております。

そういった中で、お聞きしていて誤解だったかなと思ったのが、4-2の17ページ「地域に開かれた公的資源」というところのご質問がございました。私どもの意図としては、上の「公的住宅は」というところの延長線上で書いたつもりで、さすがに民間まではどうかなというのがあって、まさにそういうところも誤解かなというところもあるので、そういったところの表現も含めてきちんと本審の際に伝わるように整理をしていきたいと考えているところでございます。

○井上マンション課長

マンション課長の井上です。齊藤先生のお話について回答させていただきます。

幾つか新築時からの管理適正化ですとか、行政による指導監督の権限ですとか、あとは専門家の方がマンション管理士だけではなく、建築士などの多様な専門家ですとか、まちづくりと連携した再生ですとか、非常に重要なキーワードかと思しますので、これまで頂いたご意見を基に、初めて読んだ方にも分かりやすいような表現を補足できるよう検討してまいります。

あと1点、専門家と管理組合の双方にとって利用しやすい制度と申し上げたのは、結構

マンションの再生に詳しい専門家の方は非常に多忙なところもあるので、どう仕事を受けていただけるかというのも踏まえ、単発型の支援がいいのかとか、期間をある程度一定期間使って支援させていただく仕組みがいいのかとか、そういうのも含めて考えていきたいと思っておりますので、表現をもうちょっと分かりやすくするようにいたします。

○齊藤委員

ありがとうございます。

○大月部会長

もう少しありますか。お願いします。

○岩田民間住宅施策推進担当部長

先ほど、本嶋専門委員から空き家のご意見を頂きまして、そこに答えていませんでしたので、今補足させていただきます。

空き家という言葉に対して、フリーハウスといったサブタイトルを付けて、イメージアップを図るべきではないかというご意見だったと思います。

サブタイトルにつきましては、施策の方向性などと合わせた表現をやっていかないといけないと思いますので、今ここでこういう言い方ができますというのはもうちょっと検討させていただきたいなとは思いますが、少なくとも今後行う広報等、東京都から行う空き家の広報等にそういったアイデアを生かしていければなと思って聞いておりました。

同様に、空き家の中で、マンション、戸建て、賃貸等、それなりに条件が違うのではないということもございました。定義上は国の定義等で空き家という言い方をしておりますけれども、今後も東京都として広報等、都民に対してメッセージを発信する際に、その辺の問題が正しく伝わるように工夫していきたいと思っております。

それから、空き家について相続人を特定できているかなど、詳しく分析をする定義付けをするということが必要ではないかということで、まさにそこら辺が非常にデータとして出揃っていない部分でございまして、今すぐ分析をしてお示しをするというのはなかなか難しい状況はございます。今後の宿題と捉えまして、さらなる実態把握を進めていきたいと思っております。

以上でございます。

○大月部会長

ありがとうございます。事務局からはよろしいでしょうか。

それでは、松本委員から手が挙がっていると伺っています。よろしくお願いいたします。

○松本委員

松本です。今までの議論とは少し違うことですが、1つは住生活リテラシーを上げるという観点と、建設工事費が非常に上がっているという中で、最近D I Yというものが注目されていて、特に若い世代はD I Yをやりながら、コストを抑えようという、そういった行動が見られる感じがあるのです。

空き家に関しても恐らくD I Y的なものというのは、これから普及するというか、重要になってくると思っているのですが、D I Y賃貸というところで、何か所か出ていますけれども、持ち家も含めて、例えば安全なD I Yというか、防火の観点とか、正しくという言い方かどうか分かりませんが、D I Yをやりやすくするとか、そういう環境をつくっていくというのは、これから住宅政策の中で考えてもいいのかなと考えております。

海外とかですと、比較的所得の低い人などがセルフビルドをするというのは、一般的に言われているのですが、日本は今までそういう観点はあまり強調されてこなかった感じがあるのですが、特にリフォームレベルではこれから十分考えられるのかなと考えています。

以上です。

○大月部会長

松本委員、ありがとうございました。

ほかにご意見等ございませんでしょうか。

古川委員、よろしくお願いいたします。

○古川専門委員

古川でございます。ありがとうございます。

1点だけ、とても各論なのですが、資料4-1の38ページ「意見のまとめ<マンション>」の中段の「管理不全への対応強化」に、「○」の3つ目として、「最新のマンション管理に関する支援制度等について」ということで、「管理に関心の低い管理組合」という言葉が出てきます。管理への関心の低さを管理不全の原因とするという意味では、やる気や精神論で管理不全を捉えているのかなという感じがちょっとします。そこで、その上の「○」の記載を見ますと「担い手の高齢化や資金の不足」というように、きちんと分析がなされています。管理不全の捉え方は、こういうことかなと思いますし、もっと付け加えるならば、情報不足も原因の1つであろうかと思えます。

ですので、取りまとめに当たっては「管理に関心の低い」というような精神論、やる気というよりも、管理不全の原因として、高齢化であるとか資金不足、ないしは情報不足とかを中心に取りまとめていただければと思います。

以上でございます。

○大月部会長

ありがとうございました。

ほかにかがでしょうか。

高宮委員、よろしくお願いいたします。

○高宮専門委員

新都市ハウジング協会の高宮でございます。私も4-1の38ページの「マンション」のところで、一言コメントさせていただきたいと思います。

この企画部会で前々回、5月のときに私の前任の中西から、私どもの研究調査の内容、超高層住宅の長寿命化をやっているとご紹介させていただいたかと思います。今後、多くのタワーマンションが設備更新の時期を迎えると、まさにそういった現状認識を、この38ページの一番下の丸のところでしていただいて、今後実態把握して、特性に応じた誘導策を講じることが必要ということで意見を取り上げていただいていますので、私どものプレゼンの趣旨に沿った形でコメントをしていただいているということでありがとうございます。

それを踏まえてですけれども、資料4-2の17ページ「2050年代に向けた住生活を取り巻く環境の変化」に関して、まさに今の建っているタワーマンションの多くが90年代の後半から2010年にかけて建っていることから、ちょうど2050年代に向けて40～50年経過をします。そこで長寿命化、改修等の需要というのも顕在化してきて、もしかしたら管理不全になっているようなものもあるかもしれないという状況で、東京に多くのタワーマンションがありますので、2050年代に向けてはそういったことが東京で顕在化する可能性も高いのではないかということが考えられます。

「住まいの変化」の2ポツ目のところに、「分譲マンションは建物と居住者の『2つの老い』が進行」、これはタワーマンションも含めた表現だと思うのですが、この後に特に多くのタワーマンションが設備更新の時期を迎えるということを、背景として、2050年代に向けた課題として追記をしていただいて、その後の維持修繕につなげていくということを記載いただけると、より東京で発生する可能性が高いと思われるタワーマンションの改修の必要性というものが認識していただけるのかなと思いますので、ぜひその辺りの検討をよろしくお願いいたします。

以上です。

○大月部会長

高宮委員、ありがとうございました。

続きまして、荻野委員、よろしくお願いいたします。

○荻野専門委員

ありがとうございます。私からは4-2の13ページになるのですが、「住生活基本計画（全国計画）」、この中で「住まうヒトの視点」、「住まうモノの視点」、そして「住まいを支えるプレイヤーの視点」と入っているわけですが、これについては先ほど説明はありましたが、「2050年代の住生活の姿（案）」の方では「住まうヒト」「住まうモノ」だけになっていて、「住まいを支えるプレイヤーの視点」というのが入っていないわけです。これは説明がございましたが、私はこの「住まいを支えるプレイヤーの視点」というのが非常に重要だと感じております。

そのプレイヤーの視点のところに「国、地方公共団体、事業者、そして住生活を営む居住者自身を含めたあらゆる関係者で連携して」と記載されていますが、この事業者の中に賃貸住宅の管理業者も入ってくると思います。これについては、先ほども申し上げましたように、東京都の賃貸住宅の割合というのは、公営住宅も含めると約半分になるわけです。ですから、賃貸住宅業者の役割というのは非常に大きい。そういったところをぜひこの「住まうヒト」「住まうモノ」だけではなくて、賃貸住宅業者に限りませんが、「住まいを支えるプレイヤー」をぜひ入れていただくことを検討していただきたいと思っています。

それから、「誰もがライフステージや暮らし方に応じて住まいを選び、安心して住み続けられる東京」ということで記載があるわけですが、この中に外国人が入っていないのです。外国人の割合が2035年には約10%、2050年には13%になろうと予想されている中で、「住まうヒト」の中に外国人が入っていないというのは、どうなのかなと思っておりまして。

あと、在住外国人の高齢化問題も今、発生はしてきています。多分2050年、この頃には外国人の高齢者の問題は大きな問題になっていくと予想しております。ですから、外国人の問題をぜひ入れていただきたい。

それから、外国人の問題については、既に意見がいろいろ出された中で、生活習慣との違いや制度に関する理解不足が摩擦の主な要因となっている。そこを丁寧に情報提供や継続的なフォローが必要だという意見も出されていますし、また管理者などの担い手を含め、体制づくりなど、実効性のある取組が不可欠だという意見もこれまで出されていますので、例えばそういった民間賃貸住宅に限りませんが、住宅を借りる外国人に対して、生活習慣や制度の理解不足による摩擦を防ぐための制度設計的なものを今後検討していただけると、そういった問題は回避していけると思っています。

実は、日管協で以前、外国人住まい方アドバイザー制度というものを設けてやったことがあります。これはアドバイザーが日本語学校等に行って生活習慣とか、日本の民間賃貸住宅の仕組みについて説明をするということでやったのですが、学校等からは非常に評価を受けておりました。こういったものを一部の団体に限らず、そろそろ東京都が推進する形で何か制度をつくっていただくといいと思っています。

以上です。

○大月部会長

荻野委員、ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

では、この時点で2、3名からご意見がございましたので、事務局でもしリアクションがありましたら、お願いいたします。

○丸山住宅政策担当部長

ありがとうございます。管理に関心のないとか、おっしゃるとおりだと思います。先ほども申し上げましたが、言葉足らずな部分があったかと思いますので、きちんと伝わるように修正させていただきたいと思いますし、高宮専門委員、荻野専門委員等から頂きました追記、あるいは修正のご意見、特にそのプレイヤーの視点につきましては、先ほど部会長からもご指摘を頂いたと考えてございますので、検討したいと考えてございます。

1点、誤解という意味で申し上げますと、「誰もが」というところでございますが、私ども事務局としてはこの中に当然に外国人の方も入っている前提でこのメッセージを書かせていただいています。

例えば、「住まうヒトの視点」というところの矢印のところに、子育て世帯、高齢者、若者、外国人と書いて、そういう意味での都民全ての中に外国人も当然に入っている前提で、18ページ、19ページというのも書かせていただいているつもりですけれども、その辺がうまく伝わっていない部分があったかもしれません。全体として、きちんと伝わるように修正・修文等させていただきたいと考えております。ありがとうございます。

○大月部会長

ありがとうございます。事務局からのリアクションは以上でよろしいでしょうか。

○丸山住宅政策担当部長

はい。

○大月部会長

ほかにご意見なければ、この議題はここで終了とさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。ありがとうございました。

本日は、様々な有益なご意見を多数頂きまして、ありがとうございます。本企画部会後も、もし、さらにお気づきのご意見などがございましたら、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、今後の話もあると思いますので、最後の「今後の審議予定について」を事務局からご説明をお願いいたします。

○橋本計画調整担当課長

計画調整担当課長の橋本でございます。

資料5をご覧くださいければと思います。「今後の進め方について」です。

本日の企画部会では、主に中間報告に向けた内容についてご議論いただきました。

次回は、8月下旬の審議会を予定しております。

審議内容につきましては、企画部会からの中間報告となりまして、この中間報告につきましては、本日ご説明させていただいた資料4-1と資料4-2を基に作成をさせていただきたいと思っております。

この際、本日資料3を含めまして、資料4-1や資料4-2におきまして、たくさんご意見も頂戴いたしましたので、必要に応じまして個別に委員の皆様とも調整させていただいた上で整理してまいりたいと思っております。また、中間報告の資料の構成などにつきましては、時間の都合もございますので、大月部会長にご一任の下、作業を進めさせていただければと考えております。

なお、専門委員の皆様におかれましては、次回企画部会の時期などにつきましては、改めてご案内させていただきますので、よろしくお願いいたします。

説明は以上でございます。

○大月部会長

ご説明ありがとうございました。

ただいま事務局から説明がございましたが、本審議会への中間報告に向けた資料4-1、そして資料4-2の内容につきまして、本日、頂いたご意見も踏まえた修正などは、個別に委員の方と調整させていただき、整理をしていくということでございます。

また、中間報告の構成などについては、恐れ入りますが、私、事務局にご一任いただければと思っております。

今日は、私がリモートの出席で皆さんにご不便を強いてしまった点がございます。どうも申し訳ございませんでした。

以上をもちまして、今日の審議を終了といたしたいと思っております。事務局に進行をお返しいたします。よろしくお願いいたします。

○高瀬企画経理課長

大月部会長、進行ありがとうございました。

それでは、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。閉会に当たりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

新たな住宅マスタープランの策定におきまして、今後の住宅政策の方向性について住宅政策審議会のご意見を頂くため、昨年の11月に審議会に諮問した後、本企画部会を設置い

たしまして、これまでに計6回にわたりまして、住宅政策に関する様々な論点ごとに、それぞれのご専門の立場から大変貴重なご意見を頂戴いたしました。

それらを取りまとめまして、来月開催予定の住宅政策審議会におきまして、企画部会からの中間報告を行いたいと考えております。中間報告につきましては、説明いたしましたように、本日の意見も踏まえて、今後大月部会長ともご相談をしながら整理をさせていただきたいと思いますが、本日企画部会としての議論が1つの節目を迎えることができたということは委員の皆様、専門委員の皆様の熱心なご議論とご協力の賜物であると考えておりまして、改めて深く感謝を申し上げます。

引き続き、答申に向けまして活発なご議論とお力添えを賜りますよう、お願い申し上げます。閉会に当たりましてのご挨拶とさせていただきます。本日は誠にありがとうございました。

○高瀬企画経理課長

以上をもちまして本日の企画部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。

午前 11 時 43 分 閉会