

【新たな「東京都住宅マスタープラン」策定に向けた都の考え方について】

○久保りか

はじめに、新たな東京都住宅マスタープランの策定に向けて示された「都の考え方」について質問します。

今回示された考え方では、「今後の住生活を取り巻く環境の変化」が示されています。

人口や世帯構成の変化、高齢化など、東京の住生活を取り巻く環境が大きく変化していく中で、私は特に、住宅ストックのあり方について強い課題意識を持っています。

東京では、既に多くの住宅ストックを抱えながら、現在も新たな住宅供給が続いています。これから人口減少社会を迎えていく中で、住宅ストックが増え続けていくことを、都の住宅政策としてどのように捉えていくのか。

新たな住宅を供給することだけでなく、今ある住宅を大切に使い、必要とする人につなぎ、さらに将来の空き家を生み出さないという視点が、これまで以上に重要になると考えます。

そこで伺います。

Q1

人口減少社会を見据える一方で、住宅ストックは増加を続け、既に都内には約90万戸の空き家が存在している。

まず、住宅ストックが増え続けている現状について、都はどのような問題意識を持っているのでしょうか。今後は新たな住宅供給だけでなく、既存住宅ストックを有効に活用する視点をこれまで以上に重視すべきと考えますが、見解を伺います。

A1

- ・ 都内では、世帯数と住宅数が共に増加しているが、住宅数が世帯数を上回る状況が続いており、2023年においては、世帯数が730万世帯に対して、住宅数が820万戸
- ・ こうしたことから、既存ストックを適切に管理し、大事に使い続ける視点が重要であり、今般公表した都の考え方においては、空き家など、既存ストックを最大限活用し、ニーズに応じた住宅の選択肢を充実していくこととしている

○久保りか

次に、高齢者の住まいについて伺います。

私は、9月5日に開催された「東京都居住支援シンポジウム 2026」に参加しました。

「賃貸住宅経営上のヒント、高齢者は必ず重要な顧客になる」と題したシンポジウムでは、高齢者を取り巻く住まいの状況についての基調講演や、実際の取組事例の紹介があり、大変興味深く伺いました。

「高齢者は重要な顧客になる」という視点は、貸主、借主双方にとって大切なものだと感じています。実際、高齢の入居者は家賃の滞納やトラブルも少なく、長く住んでもらえるという大家さんのお話を伺ったこともあります。

一方で、単身高齢者の入居については、家賃の支払いや入居後の見守り、万が一の際の対応などに不安を感じる貸主も少なくありません。

今回のシンポジウムでは、こうした貸主の「不安」を、様々な支援や仕組みによって「安心」に変えていくことができる、そしてそれによって高齢者の住まいの選択肢を広げることができる、という可能性が示されていたと受け止めています。

今後、単身高齢世帯が増加していく中、高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けるためには、一般の民間賃貸住宅を重要な住宅ストックとして、これまで以上に生かしていく必要があります。

Q2

住宅が余っている一方で、希望する地域で住まいを確保できない高齢者がいます。高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けるためには、都営住宅や東京ささエール住宅だけではなく、一般の民間賃貸住宅も重要な住宅ストックとして活用し、高齢者の住まいの選択肢を広げるべきと考えますが、見解を伺います。

A2

・都は、東京ささエール住宅等の供給促進による高齢者の住まいの選択肢の充実に加え、高齢者等の民間賃貸住宅への入居支援等を行う居住支援法人を指定

・都の考え方においても、高齢者等がニーズに応じて住まいを選択できるよう、民間住宅市場における多様な受け皿を拡大、入居後のサポートまで支える仕組みを整備することとしている。

○久保りか

民間賃貸住宅へ的高齢者の入居には、貸主側にも様々な不安があります。一方、都指定の居住支援法人には、住宅相談、入居支援、見守り、賃貸人への情報提供、残

置物処理等の業務が位置付けられています。

Q3

そこで、地域の不動産事業者や居住支援法人等との連携を一層進め、一般の民間賃貸住宅と高齢者を実際の入居にまでに結び付ける仕組みを強化すべきと考えますが、見解を伺います。

A3

・高齢者の入居促進を図っていく上では、高齢者等の入居支援などを担う居住支援法人等との連携を進めることが重要
・住宅政策審議会においても、「法人の活動状況等を踏まえ、適切な連携方法を検討していくべき」とのご意見。意見等を踏まえ住宅マスタープラン策定に向け、検討を深めていく。

○久保りか

都自身、居住支援協議会を、自治体、不動産関係団体、福祉関係団体、居住支援法人等が連携して民間賃貸住宅への円滑な入居を支える仕組みと位置付けています。

Q4

そこで、相談窓口の設置にとどまらず、物件探し、貸主との調整、契約、入居後支援までつなぐ実働的な機能を、区市町村の居住支援協議会に持たせていくことが重要と考えますが、見解を伺います。

A4

・住宅政策審議会においては、実働的な居住支援協議会の体制構築として、「区市町村において、要配慮者の住まいに必要な支援が提供できる体制が必要」などのご意見。区市町村協議会の活動の更なる充実に向けた検討を進めていく。

○久保りか

都は既に、住宅と福祉の連携に関する先進自治体の事例集を作成するなど、区市町村の居住支援協議会の活性化を支援しています。

Q5

今後はさらに、各地域の活動実態や実際に入居につながった成果等を把握し、居住支援法人による関係者間の連携が充実している立川市などの取組も参考に、地

域による居住支援機能の差を縮め、都内全体の底上げにつなげるべきと考えますが、見解を伺います。

A5

・都はこれまで、都協議会において、区市町村に対する居住支援セミナー等を開催、区市町村における居住支援活動に有用な情報を提供
・今後は、住まい探しから入居後のサポートまで切れ間なく支える仕組みの構築に向け、地域の協議会と法人との連携を進めながら、検討を深めていく。

○久保りか

宜しくお願いします。

高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けるためにも、地域にある民間賃貸住宅を有効に活用し、住まい探しから入居後まで切れ目なく支える仕組みを、ぜひ進めていただきたいと思います。

ここまで、既存の住宅ストックをいかに有効に活用していくかという視点から伺ってきました。

一方で、住宅ストックについて考えるとき、今ある住宅をどう活用すると同時に、これから空き家となる住宅をいかに生み出さないかという視点も重要です。

そこで次に、空き家予備軍対策について伺います。

空き家予備軍対策について

○久保りか

既に 90 万戸の空き家が存在する中、さらに都は、将来空き家となる可能性のある高齢者世帯の持家など、約 100 万戸の「空き家予備軍」を捉えています。住宅政策審議会では、次期住宅政策について現在まさに検討が進められています。既に発生した空き家への対応だけでなく、約 100 万戸の空き家予備軍への対応を強化していくことが必要です。

都が既に行っている、固定資産税の納税通知の機会を活用した空き家ワンストップ相談窓口の周知は、まだ空き家になっていない住宅の所有者へ直接情報を届けられる貴重な機会です。

Q1

こうした取組を継続するとともに、特に空き家予備軍となるシニア世代やその家族に情報が届くよう、対象に応じた効果的な情報発信を一層強化すべきと考えますが、都の取組を伺います。

A1

- ・都は、区部の固定資産税等の納税通知書に相談窓口の案内を同封し送付するとともに、相談窓口において、相続や利活用等の相談に対応
- ・今年度は新たに、高齢の住宅所有者等をターゲットとして、住まいのこれからを早めに家族と話し合う重要性とともに、空き家の活用法など実務的な情報をSNSなどの広報媒体を活用して効果的に発信

○久保りか

「住まいの終活」も単なる相続準備ではなく、所有者が元気なうちから住宅の将来を考えることで、空き家の発生を未然に防ぐ取組として重要であります。

住み替えやダウンサイジング、売却、賃貸、相続などについて、家族も含め早い段階から考え、相談し、行動に移せるよう、住まいの終活を空き家の発生予防策として一層推進すべきです。

Q2

住宅が空き家になってから対応するのではなく、住宅が空き家になる前、さらには土地や権利関係が所有者不明になる前に行政が働きかける「発生前予防」の視点を、新たな住宅マスタープランに明確に位置付け、取組を強化すべきと考えますが、見解を伺います。

A2

- ・空き家の増加を抑制するためには、既存空き家の対策だけでなく、発生前予防も含めた先手を打った対策を展開することが重要
- ・住宅政策審議会では、世帯構成の変化に伴い、住宅をサイズダウンしていくカルチャーを作ることや、相続登記の義務化も踏まえた空き家予備軍の所有者への相談支援の充実が必要といった意見を頂いている。
- ・こうした意見も踏まえ、空き家の発生抑制に向けた取組を検討

○久保りか

宜しくお願いします。

今回、住宅ストックの活用から、高齢者の住まい、そして空き家の発生予防まで伺ってきました。

これから人口・世帯構造が大きく変化していく中、住宅政策も、新たな住宅を供給するという視点だけではなく、今ある住宅を大切に使い、必要とする人につなぎ、そして将来、空き家となる住宅をできるだけ生み出さないという視点が、ますます重要になると考えます。

住宅は、一度建てれば長くまちに残り、そこに人の暮らしが続いていくものです。だからこそ、将来の東京の姿を見据え、住宅が空き家になってから対応するのではなく、その前から働きかけていく、先を見据えた住宅政策を新たな住宅マスタープランにしっかりと反映していただくことを求めます。

(東京みんなでサロン、集会所の活用について)

○久保りか

住宅マスタープランの最後に、「東京みんなでサロン」について伺います。

今回示された住宅マスタープランの考え方では、都営住宅約 25 万戸が住宅セーフティネットの中核を担い、都内で広く供給されていること、また、集会所を活用して「東京みんなでサロン」を展開していくことが示されています。

「東京みんなでサロン」の規約では、プログラムの運営実施に係る一切の費用はプログラム運営主催者の負担とする一方、サロンへの参加は原則無料とし、参加者から料金を徴収することはできないとした上で、一定の例外が示されています。

都営住宅の自治会集会所を利用して営利を目的とした活動を行うことがふさわしくないのは当然です。

しかし、サロンを運営する際には、会場使用料や光熱水費などの負担が生じる場合があります。特に、都営住宅の自治会ではない外部の団体や地域住民が運営主体となる場合、参加者から料金を徴収することが難しい中で、こうした費用を主催者自身が負担することになります。

地域に貢献したいという思いで、無償のボランティアとしてプログラムを運営し、その上、金銭的な負担まで生じるのでは、財政基盤を持たない地域住民にとって、サロンを立ち上げ、継続していく上で大きなハードルとなります。

私自身も今回、中野区で初となる「東京みんなでサロン」の立ち上げに携わる中で、自治会との協力体制がなければ、こうした負担が生じ得ることを実感しました。

地域の方々の「地域に貢献したい」という思いを、金銭的な負担によって阻むこと

があってはならないと考えます。

そこで伺います。

Q1

東京みんなでサロンの集会所利用料など、開催時にかかる費用について、主催者に負担が生じないようにすべきと考えます。見解を求めます。

A1

- ・運営主催者に対し、プログラム実施時間外に「涼み処」として集会所を開放する場合には、利用料相当額を補助
- ・こうした支援を通じて、活動を後押しし、東京みんなでサロンのさらなる普及・拡大に取り組む

○久保りか

涼み処は、補助対象ですが、涼み処を行うためにはサロンを行っていないなければなりません。しかし、サロンには補助がありませんので、負担の生じない仕組みをお願いします。

次に、都営自治会が管理をしていない団地でのサロンの開催や、集会所の使用について伺います。

先日の都議会公明党の代表質問でも、加藤議員が、自治会役員の高齢化や担い手不足が進む中、都営住宅の共用部分の管理について質問しました。

都営住宅の集会所は、居住者の福利厚生等を目的として設置されたものであり、その管理運営は自治会が担っています。また、「東京みんなでサロン」の実施場所にもなっており、とても大切な社会資源と理解しております。しかし、役員の高齢化や担い手不足により、自治会の負担が大きく、解散する事態も生じています。

Q2

今後、都営自治会の解散が増加すること考えられますが、集会室使用について、どのように考えているか、見解をお伺いします。

A2

- ・都営住宅等に設置されている集会所は自治会が管理
- ・自治会のない団地の集会所は閉鎖
- ・都営住宅を地域コミュニティの場としていくため、住政審での、「集会施設等を活用し、地域の課題解決のための活動に外の人に関われる余地を作ることが重要」との

意見を踏まえ、集会所の活用について検討

○久保りか

自治会のない団地の集会所は閉鎖をされてしまうんです。

都営住宅の集会所は、そこに暮らす方々だけでなく、地域の方々が集い、つながり、支え合うことのできる大切な地域資源です。

一方で、自治会役員の高齢化や担い手不足が進む中、今後、自治会のない都営住宅が増えていくことも考えていかなければなりません。

そうした中であっても、集会所という大切な地域資源が活用され、地域住民や外部の団体など、多様な担い手に関わりながら、都営住宅に暮らす方々のつながりや暮らしを支えていける仕組みづくりにも取り組んでいただくことを求め、質問を終わります。