

第1回

新宿区住宅まちづくり審議会

令和2年1月16日

新宿区都市計画部住宅課

第1回新宿区住宅まちづくり審議会

開催年月日・令和2年1月16日

出席した委員

大方潤一郎、梅津武弘、篠原みち子、石川彌榮子、西山博之、高嶋寛、保高健彦、
長谷川照子、大人慶太、宮城清、横山武仁、井野善明、市川貴久、貫井昭博、平井光雄、
新井建也

欠席した委員

佐藤滋、関原陽子

議事日程

1. 新宿区住宅まちづくり審議会委員委嘱式
2. 議題
 - (1) 新宿区住宅まちづくり審議会会長の選出及び副会長の指名について
 - (2) 分譲マンションの適正管理に向けた支援策について
 - (3) 住宅確保要配慮者への入居支援について
3. その他

議事のでんまつ

午前10時00分開会

○事務局（住宅課長） 定刻になりました。まだ見えておられない委員もいらっしゃいますけれども、定刻になりましたのでまちづくり審議会を始めたいと思います。

本日はお忙しい中御出席いただきましてありがとうございます。私は、事務局の住宅課長の小谷と申します。よろしくお願いいたします。

本日は委員改選後の初めての審議会となります。会長が選出されるまでの間、私が進行を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

初めに、委員の出席状況でございます。本日18名の定員の中で半数以上の出席ございましたので、定数を満たしているということで本日の審議会は成立しているというところを御報告い

たします。最初、本日まず昨年7月に委員の改選により初めての審議会となります。審議会の開会に先立ちまして、区長から御挨拶申し上げます。区長、よろしくお願ひいたします。

○区長 皆様、おはようございます。新宿区長の吉住健一でございます。本年もどうかよろしくお願ひいたします。

また、このたびは新宿区住宅まちづくり審議会の委員として御就任をいただくことになりまして、まことにありがとうございます。日ごろから各方面で区政に対しまして御理解と御協力をいただいておりますことに、この場をお借りいたしましてまず感謝を申し上げたいと思ひます。

皆様には、建築、福祉、それからまちづくり、法律等住宅にかかわる学識経験者として、また実際に住宅や福祉の実務に携わっている専門家として、また区民としてさまざまな立場の方に参加をしていただいております。当区の住宅政策につきまして、それぞれのお立場の中で忌憚のない御意見をいただければ幸ひでございます。

さて、住宅を取り巻く環境でございますが、日々変化をしております。安全・安心の確保、少子高齢化の進行、既存住宅の老朽化、空き家の増加といったさまざまな面に対応すべき課題がございます。昨年は台風15号、19号による家屋の被害もございました。

また、新宿区の特徴としましては、昔からマンションですとか、あるいはアパート、それほど大規模ではなくても集合住宅、共同住宅のようなものがございまして、そちらの老朽化、それから管理組合といろいろ相談をしようといたしましても、その管理組合の所在が明らかでない物件ですとか、あるいはタワーマンションのような大型な集合住宅になってなかなか意思の共有、あるいは統一的な見解を持つということが非常に難しい建物ですとかさまざまな課題がございます。それとまた同時にそういった施設の場合は、近隣とのコミュニティーの形成をするに当たって連絡がとれないということで、管理がしっかりし過ぎているがゆえに周囲と連絡がとれない隔絶した環境になってしまうというようなところも散見されております。

また、新宿区の場合、単身の高齢者の世帯が非常に多くなっておりますので、高齢者が安心して住み続けられる社会の実現というものも求められております。これらの課題に取り組んでまいりたいと思ひますが、そのためにも皆様から活発な御意見をいただきまして、有益な政策を立ち上げることができればと考えております。

御審議、御意見をいただければ幸ひでございますので、どうかよろしくお願ひいたします。

○事務局（住宅課長） 区長、ありがとうございました。

1. 新宿区住宅まちづくり審議会委員委嘱式

○事務局（住宅課長） これより次第にごぞいます項番1の審議会の委員の委嘱式を行います。

ただいまから区長が皆様のもとへ委任状をお渡しに回ります。私のほうからお名前を順次読み上げさせていただきますので、委任状をお受け取りください。

最初に、東京大学高齢社会総合研究機構特任教授の**大方潤一郎様**。

○区長 委嘱状、**大方潤一郎様**。新宿区住宅まちづくり審議会委員に委嘱します。委嘱期間、令和元年7月29日から令和3年7月28日まで。令和元年7月29日、新宿区長、**吉住健一**。よろしくお願ひいたします。

○事務局（住宅課長） 続きまして、独立行政法人東日本都市再生本部担当部長であります**梅津武弘様**。

○区長 委嘱状、**梅津武弘様**。以下同文となります。よろしくお願ひいたします。

○事務局（住宅課長） **篠原法律事務所弁護士篠原みち子様**。

○区長 委嘱状、**篠原みち子様**。以下同文となります。よろしくお願ひいたします。

○事務局（住宅課長） **東京建築士会福祉まちづくり特別委員会、石川彌榮子様**。

○区長 委嘱状、**石川彌榮子様**。よろしくお願ひいたします。

○事務局（住宅課長） **有限会社衆環境計画、西山博之様**。

○区長 委嘱状、**西山博之様**。以下同文となります。よろしくお願ひいたします。

○事務局（住宅課長） **東京都建築士事務所協会新宿支部、高嶋寛様**。

○区長 委嘱状、**高嶋寛様**。以下同文となります。よろしくお願ひいたします。

○事務局（住宅課長） **新宿区シルバー人材センター、保高健彦様**。

○区長 委嘱状、**保高健彦様**。どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局（住宅課長） **東京女性問題協議会新宿支部、長谷川照子様**。

○区長 委嘱状、**長谷川照子様**。以下同文となります。どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局（住宅課長） **東京青年会議所新宿区委員会、大人慶太様**。

○区長 委嘱状、**大人慶太様**。以下同文となります。よろしくお願ひいたします。

○事務局（住宅課長） **東京都宅地建物取引業協会新宿区支部、宮城清様**。

○区長 委嘱状、**宮城清様**。以下同文となります。よろしくお願ひいたします。

○事務局（住宅課長） **全日本不動産協会東京都本部新宿支部、横山武仁様**。

○区長 委嘱状、**横山武仁様**。以下同文となります。よろしくお願ひいたします。

○事務局（住宅課長） **新宿区民生委員・児童委員協議会、井野善明様**。

○区長 委嘱状、井野善明様。以下同文となります。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） 公募委員になります。市川貴久様。

○区長 委嘱状、市川貴久様。以下同文となります。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） 公募委員の貫井昭博様。

○区長 委嘱状、貫井昭博様。以下同文となります。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） それでは、今委嘱状を渡されました委員の皆様、大方様より一言ずつ御挨拶をいただきたいと思います。座ったままで結構でございますので、よろしくお願いいたします。

大方様からよろしくお願いいたします。

○大方委員 この3月まで東京大学にいましたが、定年になりまして今度は明治大学に移りましたけれども、東京大学にもまだ週1回は行っております。大方でございます。もう長く委員を務めさせていただいておりますけれども、もうしばらく務めさせていただくことになりました。どうかよろしくお願いいたします。

○梅津委員 私、独立行政法人都市再生機構の梅津と申します。私どもも新宿区さんに大変お世話になっております。また区内のほうにもUR賃貸住宅というものが幾つかございます。私自身は、まちづくり、それから住宅ということを経験しておりますが、非常に微力だと思いますが、この委員の審議会をお手伝いさせていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○篠原委員 弁護士の篠原です。新宿に事務所を構えて何年ぐらいになるかしら。かなり長い間たちますし、この審議会にもいろいろ長いことお世話になっております。もう少し頑張りたいと思います。よろしくお願いいたします。

○石川委員 石川彌榮子でございます。私は、東京都の職員とあと城西国際大学で教員をしております。2年くらい前にやめまして、今、東京建築士会の福祉まちづくりバリアフリー特別委員会というところで委員をしたり、あとNPOの仕事をさせていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

○西山委員 西山博之と申します。ふだんの仕事は、地方自治体の計画づくりや社会福祉、まちづくりの計画、社会調査に関する仕事をしております。新宿とのかかわりは、社会福祉士の立場で成年後見人などをしております。どうぞよろしくお願いいたします。

○高嶋委員 一般社団法人東京都建築士事務所協会新宿支部から参加させていただいております福祉部長の高嶋と申します。よろしくお願いいたします。新宿区のために何か少しでもお力

になればと思って参加させていただこうと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

○**保高委員** 新宿区シルバー人材センターの**保高**でございます。私どもは、高齢者、60歳以上の人たちが会員になりまして、地域社会に少しでも参画をしていこう、そして地域にできるだけ貢献をしていこうということで、皆さんが働きながら地元で頑張っております。私も生まれ育ってから七十数年になりますけれども、ずっと新宿に育ちました。特に新宿の変化はすごく大きいので、自分自身も驚いている次第でございますが、やはり少しでも私のふるさとがよくなるように今回参加させていただきました。よろしくお願いいたします。

○**長谷川委員** 私は、新宿に来て40年、それで360世帯のマンションで、それが築50年なんです。それですので、いろいろ地震があつたり何かするともう怖くて怖くて、マンションについてはいろいろ思うことありますので、ぜひとも勉強させていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

○**大人委員** 東京青年会議所東京都新宿区委員会から来ました**大人慶太**と申します。青年会議所は25歳から40歳までの青年経済人が集まる団体なんですけれども、そういった視点で御意見させていただいたり、逆にいろいろと学ばせていただこうと思っております。よろしくお願いいたします。

○**宮城委員** 東京都宅地建物取引業協会新宿区支部の**宮城**と言います。私どもは不動産業で、建物にしる何にしる最前線で働いております。いいことも悪いことも直に目につくところだと思っておりますので、その立場から何かお役に立てればと思っております。よろしくお願いいたします。

○**横山委員** 全日本不動産協会東京都本部新宿支部の**横山**でございます。住宅、マンションにかかわる業務をしている会員で構成されておりますので、微力ながら区のために力を出せればと思っております。今後ともよろしくお願いいたします。

○**井野委員** 新宿区の民生委員・児童委員の**井野善明**と申します。私は新宿区10地区に分かれておりまして、その中の戸塚地区の民生委員をしております。日々住民の皆様の相談相手になって活動しております。よろしくお願いいたします。

○**市川委員** 公募委員ということでお仲間入りをさせていただいております**市川**でございます。職業としましては、私はマンション管理士事務所を個人で経営いたしております。傍らこちらの1階で第1、第3水曜日にマンションの問題の相談会というのをやっております。

そちらの相談員という形でお仲間に加えていただいたり、今ちょうどタワーマンションの実態調査があり、そちらの調査員ということでもお仲間に入れていただいております。

いただいているところでございます。先期に引き続き公募という形でエントリーさせていただいて、またお声がけいただきまして大変ありがたく思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

○**貫井委員** 公募委員の**貫井**と申します。新宿に住み始めて3年目ぐらいになります。今育児休暇を取得してしまして、この間に社会福祉協議会とかのボランティア活動とかに参加しまして、グループホームとかに子どもを連れて御老人の実態とかちょっと見たり、あとこのように休みを生かして新宿のことをもっとよく知ってみたいなと思ってまちづくり審議会にもちょっと参加させていただきました。勉強させていただきたいと思っています。よろしくお願いいたします。

○**事務局（住宅課長）** どうもありがとうございました。

最後に区職員の委員を御紹介します。

総合政策部長の**平井光雄**です。

○**平井委員** 平井でございます。よろしくお願いいたします。

○**事務局（住宅課長）** 都市計画部長の**新井建也**でございます。

○**新井委員** 新井です。よろしくお願いいたします。

○**事務局（住宅課長）** 以上で委嘱状式を終了させていただきます。

ここで大変恐れ入りますが、区長は公務がございますのでここで退席をさせていただきます。区長ありがとうございました。

○**区長** すみません。失礼いたします。よろしくお願いいたします。

○**事務局（住宅課長）** 審議に入る前に、会場の後方にこの審議会の審議を補佐するために出席しております区の職員の幹事を紹介いたします。

最初に総合政策部企画政策課長、**大柳雄志**です。

○**事務局（企画政策課長）** **大柳**です。よろしくお願いいたします。

○**事務局（住宅課長）** 危機管理課長の**安藤広志**です。

○**事務局（危機管理課長）** **安藤**です。よろしくお願いいたします。

○**事務局（住宅課長）** 福祉部の高齢者支援課長、**山本秀樹**です。

○**事務局（高齢者支援課長）** **山本**です。どうぞよろしくお願いいたします。

○**事務局（住宅課長）** それから都市計画部の都市計画課長、**野澤義男**です。

○**事務局（都市計画課長）** **野澤**でございます。よろしくお願いいたします。

○**事務局（住宅課長）** 同じく防災都市づくり課長の**金子修**です。

- 事務局（防災都市づくり課長） 金子です。よろしくお願いします。
- 事務局（住宅課長） 同じく建築指導課長の小俣旬です。
- 事務局（建築指導課長） 小俣です。よろしくお願いいたします。
- 事務局（住宅課長） 同じく建築調整課長、川島純一です。
- 事務局（建築調整課長） 川島です。よろしくお願いします。
- 事務局（住宅課長） 建築物等調査・安全化担当、児玉和也です。
- 事務局（建築物等調査・安全化担当） 児玉です。よろしくお願いいたします。
- 事務局（住宅課長） それから、新宿駅周辺担当部新宿駅周辺基盤整備担当課長、小川奨です。
- 事務局（新宿駅周辺基盤整備担当課長） 小川です。よろしくお願いいたします。
- 事務局（住宅課長） 同じくまちづくり担当課長、竹内英央です。
- 事務局（新宿駅周辺まちづくり担当課長） 竹内です。よろしくお願いします。
- 事務局（住宅課長） ということで、それでは、審議会のほうを順次始めさせていただきます。

最初にお手持ちの資料の確認をさせていただきます。最初に次第がございまして、その次、資料右上に資料番号が書いてありますが、資料（１）－①新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例の本文でございまして。次に（１）－②住宅まちづくり審議会規則でございまして。それから次、（１）－③ということで、審議会の委員名簿でございまして。続きまして資料（２）－①分譲マンションの適正管理に向けた支援策についてでございまして。同じく（２）－②東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例の本文でございまして。それから（２）－③新宿区のマンションの施策一覧という冊子でございまして。それから資料（３）住宅確保要配慮者への入居支援についてという資料でございまして。それから参考資料といたしまして、右上に書いております参考資料１、居住支援協議会についてという東京都のパンフレットでございまして。それからもう一つ、参考資料２、住宅ガイドでございまして。あとお手元には住宅マスタープランを置いてございますので、そちらも随時お使いください。

それでは、これから審議会の始めさせていただきます。

着座にて失礼させていただきます。

新たに委員に就任された方もいらっしゃいますので、まずこの住宅まちづくり審議会について簡単に御説明させていただきます。

お手持ちの資料の（１）－①新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例をごらんください。

こちらの資料を1枚おめくりいただきまして、右下にアンダーラインが引かれているところ、第7章というところがアンダーライン引かれてございます。当審議会について、平成3年に制定された基本条例の中に位置づけ、区の住宅政策に関する重要な事項を審議する区長の附属機関として設置しております。その役割として、区長の諮問に応じて住宅政策に関する事項を審議、あるいは答申、あるいは意見を述べることができるといった位置づけでこの審議会は成り立っているところでございます。

2. 議題

(1) 新宿区住宅まちづくり審議会会長の選出及び副会長の指名について

○事務局（住宅課長） それでは、また次第に戻りまして、次第の項番2、議題に入らせていただきます。

最初の議題（1）新宿区住宅まちづくり審議会会長の選出及び副会長の指名でございます。

まず、当審議会の会長の選出につきましてお諮りをさせていただきます。お配りいたしました資料（1）-②の住宅まちづくり審議会規則の第3条に基づきまして、会長は委員の互選、自薦、推薦、他薦、御推薦ということになります。どなたか自薦、他薦、御推薦いただける方いらっしゃいますでしょうか。

篠原委員、お願いします。

○篠原委員 大方先生が適任だと思いますので、推薦いたします。

○事務局（住宅課長） 今大方委員を会長ということでありましたが、ほかにいらっしゃいますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、大方委員を会長ということで決定させていただきます。大方会長、恐れ入りますが席の移動をお願いいたします。

大方会長、一言御挨拶をお願いいたします。

○大方会長 大方でございます。御指名いただきまして、まことに恐縮でございます。かれこれどのぐらいでしょう。18年、20年ぐらい会長ということですずっとやっておりますが、今事務局のほうからも御説明がありましたように、この新宿区の住宅まちづくり審議会というのは、極めて特殊な、特殊なといえますか、特別なものでございまして、やはりバブルのときの人口の急減少、特に若年層の流出に対して何とかこれを呼び戻せないかということで条例をつくり、その運用のために審議会をつくったということでございますが、もう新宿区も21世紀に入ってからにはまた人口増に転じていると。その中でどんどん高齢化が進んでいって、やはり住宅の間

題も随分とさま変わりをしていると。ですが、いよいよいろんな問題が待ったなしに来ているということでもございますので、さらに21世紀の半ばに向けて2030年問題、2050年問題等いろいろございますが、すばらしい新宿区をつくり上げるためにさらに皆様の御協力を得まして微力ながら力を尽くしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

○事務局（住宅課長） 会長、ありがとうございました。

それでは、これから次、副会長の指名というところになります。会長、恐れ入りますが、この副会長の指名から進行をよろしく願いをしたいと思えます。

○大方会長 それでは、議題の1の副会長の指名ということでございますが、これまで**佐藤滋委員**をお願いしてございまして、本日遅刻されるようでございますが、事前に内諾いただいておりますので、引き続き**佐藤先生**に副会長をお願いしたいと思います。よろしゅうございましょうか。

ありがとうございます。

(2) 分譲マンションの適正管理に向けた支援策について

○大方会長 それでは、ここから最初のセレモニーは終わりました、本題に入ってよろしゅうございましょうか。それでは、この次第に従いまして、(2) 分譲マンションの適正管理に向けた支援策についてでございます。

では、早速事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（住宅課長） 事務局でございます。

それでは、お手元の資料、資料(2)－①分譲マンションの適正管理に向けた支援策を御準備ください。着座にて説明させていただきます。

こちらのリード文にもございますように、新宿区内の共同住宅というのは、大体住戸戸数の約86%を占めて、広く区内の住まいとなっております。そういった中で、当然建物、設備、適正な維持管理ということが欠かせないというところがございます。ただ、この建物の高経年化、それから居住されている方の高齢化等がこの管理不全、こういったものの増加につながっているというところがございます。

これまで区では、マンション管理士さん、いろんな建築士、弁護士さん等そういった方をマンションの管理相談、あるいはそういった直接マンションの管理組合に派遣ということいろいろ助言・支援ということを進めてまいりました。ただ一方で、昨年東京都が東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例というのを昨年1月に制定をいたしました。こちら

の条例は、特に高経年の分譲マンションを対象に、管理組合から直接管理状況について報告をさせるといった届け出制度を今年の4月から制度を開始することになっております。この届け出先は、区ということになりまして、この届け出内容の適正な管理がなされていないというようなマンションがあった場合に対して、当然区は必要な指導、助言をするということになります。今後、こういった届け出の管理状況、こういったものの実態が明らかになっていくといったところから、今まで区が先ほど申しました相談員の派遣等もやっておりますけれども、この支援策、助言策について、あり方について区としてももうちょっと考えていかないといけないといった課題がございます。

そうした背景に、まず東京都のこの管理届け出制度の概要について御説明をさせていただきます。

項番1にございますように、届け出制度の概要でございます。この目的は、先ほどリード文にも書いてありますように、適正な管理を目指すというところでございます。

その下の主な3つの事項ということで、条例上はこの1、2、3ということで、管理組合、事業者、あるいは自治体、都、そういったところの責務を明確にしていくということと、あと2番目が今回説明のポイントとなります管理組合の管理状況の届け出制度といったものを出していただくというところになります。

1ページめくっていただきまして、別添1というグラフが横長で書いたのがございます。こちらをごらんください。

これは23区、それから都の市町村の分譲マンションで、今回この管理届け出制度の建築年数が古いもので対象となるものの数の分布でございます。真ん中のグラフの左肩に区分所有法改正後、前と書いてあります。1984年、昭和58年以降と以前で分かれています。この昭和58年以降の改正によって、管理組合というものがきちんと分譲マンションのちゃんと管理をしていかなければいけないとなった年ですけれども、その前は管理組合の規定はございましたけれども、そういったところの責務が明確ではなかった部分がありまして、この左、千代田区、中央、港ときまして新宿がございますが、マンション全体2633棟、これは部屋数が6部屋以上あるところを対象にしています。この2633棟、新宿区内は分譲マンションがある中で、今言いました区分所有法改正後、1984年以降については1725棟。またそれ以前、83年以前というのは908棟でございます。今回この管理届け出制度の対象となるのは、この改正前の908棟、これが管理届の届け出の対象となります。

もう1枚、おめくりいただきまして、別添2というのがございます。こちらが実際に分譲マ

マンションの管理組合さんが東京都、実際は区でございますが、届け出を出す届出書のフォーマットでございます。

このマンションの真ん中から記載欄、概要がございまして、管理組合の形態であるとか戸数、階数、それから建築年月日いろいろ書いてございます。特にこの一番下のもう一つの表で、管理不全を予防するための必須事項とございます。左肩から言いますと、管理組合があるのかなのか、それから管理者がいるのかいないのか、規約があるのかなのか、それから総会の開催、これも年1回以上開催しているかないか、議事録はあるかないか、それから管理費があるかないか、それから修繕積立金があるかないか、大規模修繕計画があるかないか、あるいは直近でやったかどうか、そういった基本的な管理組合をやっていく、あるいはマンションの適正な管理をする上では、基本的な事項について記載をしていただくということになります。

こうしたものが実際に今年の4月、最初は東京都が周知いたしまして、実際に届け出が出されるのは多分夏以降だと今の予定ではなっておりますけれども、こういったものが全部新宿区内の先ほど言いました908棟につきましては、この届け出がこの書面あるいはネットでの回答も可能ということでございますので、情報が全部入るといったところでございます。

最初のこの資料(2) -①の1ページ目にお戻りいただいて、こういった管理組合の届け出制度が始まる中で、次の管理状況に応じた助言・支援ということで、この中身について必要な助言や支援、指導を管理組合に対して行うといった概要でございます。

それで、以下それぞれ構成ということで条例の条文第何条といろいろ書いてはございますが、これは今言ったところの御説明した別添資料の条例上で規定されているものでございます。

これの裏面をごらんください。

2番で管理組合による管理状況届け出制度、15条から17条ということで、こちらについて御説明した内容でございます。基本的には、この届け出につきましては、5年ごとに届け出を更新するといえますので、最初に今年の4月に出したマンションについては、また5年目に同様に届け出を出すといった形になっております。

それでもう一つは、次の下の3番で管理状況に応じた助言・支援といったところで、これも条例で規定をしております。都は区市町村と連携して、届け出によって把握した管理状況に応じ、管理組合に対する助言・支援、指導を行うといった形で書いております。こちら、下にイメージございますけれども、こういった形で届け出マンションに対していろいろアプローチをかけていくといったところでございます。

それで、実は先ほど言いましたように、管理組合がないといった設問で、もしないとし

た場合、これをどう支援するのかという、簡単にいえば管理組合をつくっていただくのですが、そこがなかなか難しい仕組みでございます。

それで、このとじてあります最後のページ、別添3の東京都の分譲マンション管理組合適正化支援モデルについてをごらんください。

これは、実は東京都がこの条例、あるいはこういった管理届け出制度を始めて、これから当然予測される管理組合がないようなところをどうやって立ち上げていくかといったところでスキームを東京都がつくろうといったところでございます。これは簡単に言いますと、実際に管理組合がないといったマンションに対して、マンション管理士等の専門家をある一定期間、実はこれは昨年の9月から始まりまして、今年度いっぱい、令和2年度いっぱいかけてやりますけれども、この管理士さんを派遣して実際に管理組合が立ち上がるまでに要する時間、それがイコール要する費用にもなりますが、それからどういうふうに立ち上げていくスキームと申しますか、手段と申しますか、事例と申しますか、そういったものをここで把握をするというモデル事業でございます。これでこういったものでスキームができましたら、令和3年以降、こういった管理組合がないというところに対していろんな支援の方策ができるということになります。

このモデル事業の対象のマンションの中には、新宿区内の分譲マンションも幾つか含まれております。私ども区といたしましては、区内のマンションも含まれているところでございますので、このモデル事業の流れを東京都のほうとは継続的に情報共有して、スキームを何とか得たいなといったところでございます。

今日、最初の御説明をしたところでございますが、今回いろいろ御意見を聞きたいところでございますが、こういった東京都による管理届け出制度が提出によって、今後、今年夏以降になれば、この九百何棟のマンションのうち管理組合がない、規約がない、総会がないという適正な管理がなされていない、明らかになされていないマンションの実態が今年度、令和2年度実態が明確になります。といいながら、私ども今やっている支援策、マンション管理士、いろんな派遣をやっていますが、なかなか先ほど言った管理組合を立ち上げるとかというところまでいくと、なかなかスキーム、それから時間もどのぐらい要するかわからない。それからいろんな支援策、900棟ございますので、どのぐらい数量が出るかということで、今持っているテリトリーだけでこの支援が十分できるかどうかというのもいろいろ課題がございます。この全貌が明らかになってから考えては遅いということで、私どもはこの東京都の特に管理組合の立ち上げ支援ということは先ほど言いました東京都のモデル事業、このスキームも活用してい

たいと思いますけれども、これの情報も得ながら、令和2年度、すぐ実行できない方もたくさん出てくると思います。それなので、私どもとしては今後この900棟、どれぐらい実態がいいか悪いかはこれから出てくるものでございますけれども、かなりの広範囲の支援、それから肝心かなめの管理組合の立ち上げといったかなり困難な支援も予想されます。こうしたことに對して、令和3年から実際区の支援策もいろいろやっていかないといけないといったところに立たされております。そういった令和3年に向けてやる中で、まだどのぐらいの実態がくるかわからない状況でございますが、今持っている私どもの支援策だけではなかなか困難だという中で、こういった都の管理制度をうまく利用する一方で、難しい課題もございますので、そのあたり御質問も結構ですけれども、御意見なり、あるいはあるべき論でも結構でございます。この支援策をどういうふうに拡充していくかといったところについて、忌憚のない御意見をいただければというところでございます。

事務局のほうからの説明は以上でございます。

○大方会長 ありがとうございます。

ということで、忌憚のない御意見ということでございますので、御質問でも結構ですし、御意見どうか頂戴したいと思います。御自由にどうぞ。いかがでしょうか。

どうぞ。

○梅津委員 御説明どうもありがとうございました。

本来、分譲マンションというのは、管理組合さん、それから居住者の方がきちんと管理をしていくべきものと思いますが、最近は分譲マンションの特に高経年、御説明があったようなものがいろいろ管理が不全で周辺にも迷惑をかけるというふうな事例が社会問題化してきているということです。東京都さん、それから新宿区さん、自治体さんが管理がきちんとされているかどうかということ把握せざるを得ない状況になってきており、そのためにこういう条例ができてきているということは、私もやむを得ないという言い方はあれかもしれませんが、必要なんだろうなと思っております。そうした中で、その把握の調査を新宿区さんが窓口になってやるというところは非常に大変な業務かなというふうに思っています。

1点ちょっとお伺いをしたいのは、この資料の中で資料(2)－①で御説明があったところなんです、届け出を区さんのほうにされると。その届け出、先ほど御説明いただいた調査票、届出書を出されるということですが、この資料の上の2段落目の下のところにもありますが、区は届け出先となり、区は届け出内容から適正な管理がなされていない分譲マンションに対して必要な助言・指導等を行うと。これは大事なことかなと思うんですが、この場合の適切な管

理がなされていない分譲マンションというのは、先ほどおっしゃった管理組合がないというのはそれに該当するのかなと思っているんですが、そのほかどういものが適正でないというふうに御判断されるのかといったところをちょっとお聞かせいただければと思います。

○**大方会長** どうぞ。

○**事務局（住宅課長）** 事務局でございます。

この同じ書の別添2の、管理状況届出書というフォーマットをごらんください。

先ほど御説明したのは、下のほうの表、管理不全を予防する必須事項でございます。東京都とは今のところを実はまだいろいろ調整しているところでございますが、現時点での考えは、ここの必須事項7個程度でございますけれども、これの1つでもないというのがあった場合は、もうこれは明らかにその部分に対して助言なり支援をするといった対象にしていこうというところでございます。

ちょっと私説明を省いてしまって申しわけなかったのですが、これの裏面のところ、管理状況届というのが裏面にありまして、ここにもいろいろ必要な適正な維持管理に関する事項とか、向上に資する取り組み、もちろんこういうのもございますが、まず優先するのは今言った表面の下のところで、1つもないといったところ、そこが1つ最初のポイント、支援のポイントというところがございます。

○**大方会長** よろしいでしょうか。ほかにいかがでしょうか。ございませんでしょうか。

どうぞ。

○**宮城委員** 質問だとかそういうんじゃないんですけれども、管理不全というのに、私もマンションに住んでいたんですけれども、別に何の問題もなく、新宿区内のマンションです。何の問題もなく普通に、結構やかましいぐらいああでもない、こうでもないと言われたほうなんですけれども、私どもはここで不動産相談というのを月1回やっています、その相談者からあった問題なんですけれども、きっかけはその相談者は民泊の問題、とにかくマンションに中国人がいっぱい入ってきて、ごみをまき散らかしたりそういうことをするので、どこへ相談に行ったらいいんですかという問題から始まったんですけれども、私も不動産のここで相談を受けても答えられないし、恐らく区だとか都だとかそういうところ、あるいは消費者センターですか、そういうところに行って聞いてみたらどうですかってそれで終わりで帰ってもらえば本当はよかったんですけれども、たまたま暇だったものですから、まず管理組合に御相談したらどうなんですかって言いますよね、普通。理事会、あるいは総会で決めると。それでそうしたら少しずつわかってきて、まずそのマンションは民泊は認めていないと。民泊って認めると何

かマークみたいのを張るんですよね。あれもやっていないと。やっていないのは、認めていないからやっていないんじゃないかと、そんなことを相談したこともないと、マンションで。どうしてですかって言ったら、ライオンズマンションです、この近くの。50世帯ぐらい入っていて、その3分の1は中国人の所有者なんですって。日本にいる中国人なのか、日本にいない中国人なのかそれはちょっとわかりませんが、そこが民泊で連れてきて、ほかの人に迷惑をかけると。でも3分の2残っているんだからそれで決めたらどうですかと言うわけですが、聞かれると。すると、いや、3分の2のうちの、35世帯ぐらいのうちの十二、三世帯は区分所有者がそこで生活をしていると。残りの二十何世帯は貸しているわけです。皆さん新宿の夜の御商売の方に皆さん貸しているらしいんですって。そうすると貸している人たちは、管理がどうのこうのなんていうよりも、家賃がちゃんと入ってくるかこないかというのが大問題で、だからとにかく十二、三の人が全部それを請け負って何でもやるんですけども、もう何も決められないというのがありました。要するに管理組合が何かをしたことは1回もないと。昔はちゃんとあったらしいんですけども、その続きでずっと管理費も取られていて、管理組合という名簿みたいのもあるんですけども、1回も開いたこともないという状態のマンションというのが相談でこの新宿の近くのライオンズマンションであるんだそうです。私もこのまちづくりのこれでもうちょっと根掘り葉掘り聞けばよかったですけれども、とにかくここでそんな問題で粘られても困るから、そういうのは都だとか区に行きなさいと答えちゃったんですけども、私は最初ここで管理不全のマンションというのをそんなの見たことないと言ったことあるんです、うちのほうでもマンションで。そうしたら、やっぱり現実的にそういうのがあるんだなというのが、要するに質問でも何でもありません。そういうのがあったということだけですけれども、御報告させていただきます。

○大方会長 ありがとうございます。

何か事務局のほうでございますか。

○事務局（住宅課長） 実際、この管理不全の項目の中に仮に管理組合があるに丸をしても、今言った総会がある、そういうのもありますし、また裏面にございます空き住戸、適正な維持管理に関する事項というのが裏面の項目にありますけれども、その中の上から空き住戸とか賃貸化住戸、こういったところも一つ今言ったようなお話につながるころかなと思いますので、当然ながら今宮城委員言われたような事例は私どももいろんな相談の中で上がっておりますので、またこの支援に対していろいろ考えていきたいと考えております。

○大方会長 ほかにいかがでしょうか。

篠原委員。

○篠原委員 まず1つは届け出の義務づけについてです。この条例より大分早く豊島区のほうで届け出の制度を採用しているんですけども、それでも結局届け出がなされた割合というのは、ある程度頭打ちになって増えていかないんです。それを考えると、新宿区ではどうかということがあるのと、新宿区はそこに住んでいる人よりも賃借人のほうが多いのかなというふうな状況を考えると、この管理状況届出書もどこまで正確なものが出てくるかというのがわかりにくい部分もあるのかなというふうに思います。

それから、次に、実はこれはこれで東京都のフォーマットだからそれはそれでいいんですけども、例えば賃貸化している住戸がどの程度かとか、空き住戸がどの程度かとか、それは普通の人はなかなかわからない話じゃないかなと思います。よっぽど管理会社が受託しているとか、あるいは管理会社に委託はしていないだけけれども、組合の役員が非常にしっかりしているということであれば、これにかなりの精度を持った回答が出てくるかと思いますが、そうでないところが恐らく大半じゃないかというふうに思うので、そういう管理組合に対してどうするのかということと、実はこれが曲がりなりにも出てくればいいわけで、出てこないところをどうするか、どうやっていくかということが問題なんじゃないかなというふうに思いますし、新宿区ではその辺についてやっぱり具体的にちょっと考えていかないといけないんじゃないかなというふうに思います。

○大方会長 何か事務局どうぞ。

○事務局（住宅課長） まだ何とも難しい当然の懸案と考えております。豊島区とか先に始めた区の状況もよくないということも聞いてはおりますが、一応今回届け出制度の中で当然ながら提出されていないところに対しては催促といいますか、当然やっていくというのもありますけれども、今言った例えば賃借人がふえているとか、あるいは管理組合でどこまで状況を把握しているのかといったこれだけで本当に読み取れるのかということと、この届け出制度をいかに九百何棟の対象、大方出していただくようにするかとその辺の周知とか、そういった出てこないところへの対応だとか、それについては東京都の条例のもとでやっていることもございますけれども、私どもも区内の分譲マンションの支援でございますので、積極的にまた東京都とも相談しながら何とか努力して、この管理状況届け出制度を充実させたものでしっかり使えるものとしてやっていきたいと考えております。

○大方会長 よろしいでしょうか。

この件、今新宿区に2633棟マンションがあるのでしょうか。そのうち古いもの、区分所有法

改正前のものが908棟あると。そこに調査をかけるということですが、半分ぐらいはそれなりにちゃんとした届出書が出てくるんだと思うんですが、残りはそもそも管理組合がないとか、あるいはあるんだけど、形はあるんだけど、全然その規則に従って活動していないとか、理事長も何かはっきりしていないとかというのがあるんだと思うんです。そういう問題のあるところがどれだけあるかということがとりあえずまずわかると。それが第一歩なんだと思うんです。そうすると、またこれ都がいろいろ23区と都下のいろんな市町村見て、次対策どうしたらいいだろうかとそれが考えられると。まず問題マンションがどのぐらいのボリュームがあるのかというのを把握するという第一歩というようなことではないかなと。一足飛びにそもそも組合もないようなところをどうしろといったって、それはどうにもならないということもございますので、まずはその問題がどれほどのひどいものなのかというのを理解する調査だというようなところでスタートをとにかくすることによってよろしいのではないかなと思うのですけれども。

そういうものだとしたときに、何かもし委員の皆さんのほうから御助言と申しますか、こんなふうにしたらどうだろうとかいう何か提言ありましたらぜひ伺いたいと思います。いかがでしょうか。

市川委員。

○市川委員 市川でございます。

自分の仕事柄、ちょっとこの場でマイクを預からさせていただきます。まず今回こういった届け出の制度を設けて、この内容を埋めて出してきなさいというものに対して一切回答が書けないというのは、まず自分で自分のマンションのことがまるでわからない相手先だといったことがまず一つ言えると思うんです。

私も職業柄こういったところに呼ばれて、相談を受けることがあります。そうしますと、まずそのマンションの長期修繕計画だとかやれ耐震化だとかということ以前に、そもそもこのマンションに誰が住んでいるんだか、まるで把握できていないということがわかってきますから、そこからまず入ります。仕事の取っかかりとしては、まずお住まいの方々の名簿づくりからでないと、仕事は何もスタートできません。誰が住んでいるんだか、誰も住んでいないのか。各戸の持ち主が誰かもわからない。そもそも現在の理事長が誰かわからない以前に、誰が住んでいるかわからないというようなマンションが少なからずも多数あると思われるということなんです。

先ほど御案内いただいた資料の別添の3の東京都の分譲マンションの管理組合の適正化の支

援モデルとは、管理組合がない、または機能していないと思われる10組合をモデルとして訪ねてみようよというのがこの支援モデルの中身なわけですが、いざ現地に行って、入ってみると、誰も出てこない。果たして誰に話を聞けばいいのかもわからない。非常に志のある人にお話を伺うと、長年この状態ですと。皆さんの住民のリストをつくりましょうとか、あなたがなかなか意識が高いので理事長をやってくださいといっても、おおよそ嫌がられてしまって何も受けただけでない。要するに何が言いたいのかというと、いざ出向いて行って支援しようとしても、全く歯が立たない。建物とっていいやら、マンションとっていいやら。そういうわけのわからない建物が実は町の中にたくさんあるということなんです。

こういったアンケート票のような届け出用紙を書いてもらうんだけど、実際これをよく見ますとなかなか書き込むのが難しいです。答えられるのは組合員ではありませんで、委託をされている管理会社さんか理事長さんが管理事務室にある資料をひもときながら、やっと提出できるものです。こういったものが書けない、何だかよくわからないといったレスポンスのないところに対し出向いて、もうほとんどドブさらいのような聞き取り調査をかけながらそのマンションの実態をひもといっていくということがこの支援モデルです。私の仲間がやっていますが、この10棟に対して非常にみんな苦勞してやっているところであります。

何でここまで行政が、あるいは東京都がこういった個人の、団体的な個人ですけれども、私有物に対して力をかけていくかといいますと、要するにこの資料の冒頭にありますとおり、建物の老朽化と住んでいる方の高齢化によって放置が進むと、町にとって有害な建物となってしまうおそれが考えられるからということなんです。先ほど話にありました同じ日本語の話せる方々とのやりとりならまだしも、行った先がもうどこか外国のような建物になっているといった話も漏れ聞いております。そういったものへのドブさらいの施策としてこういった届け出の制度があります。これが出てくるところはまだオーケー、出てこないところに対するアプローチを行政の力、もしかしたら、地域の力でさらっていくのが良いまちづくりにつながる施策であると思っています。

まちづくりの中でも、管理不全マンションという非常にコアなところから入っておりますけれども、区長からお話が出ておりますとおり、区内の大体8割がマンション住まいの方々なわけですから、ここを整理しない限りまちづくりは語れないんじゃないかということで、仲間に入れていただいていると思っております。

以降、いろんな具体的な事例、たとえば旧地権者さんが1棟建てて、1棟丸々の賃貸マンションでやっていたんだけど、先代のお父さんが亡くなった後、息子夫婦、娘夫婦が各部屋

を徐々に切り売りしてしまっ、1棟丸々持っていたものがいつの間にやら区分所有建物になっ、ていながら、会計報告も管理規約も理事長の選任も無く、ましてや修繕積立金との名目といっ、うことで集めていたお金を旧地権者が自分の生活費に使っていたというようなことも多々聞か、れます。こういった多少の事件性のあるものも合わせまして、細かい事例が今後たくさん出てく、ると思います。そういったものに対しどう対処するかもあるんですけども、まず住まわれて、いる方にどう気づいていただくかということのをこの審議会でも方向付けしなければいけないの、ではないかと思ひます。

以上です。長々すみません。

○**大方会長** ありがとうございます。

何かありますか。御意見頂戴しておいてもよろしいですか。

○**事務局（住宅課長）** ごもつともでございます。

○**大方会長** 日本の場合、欧米のいわゆる住居法のような不衛生な住宅は改善命令を公が出す、とか、ひどいことになっていないか監視員を置くとかそういう制度がないんですね。けども、こ、ういう古いマンション、だんだん賃貸化して、いて、実態はアパートのようになっているわけ、です。ところが、そのアパートをちゃんと管理する実態もなくなってきて、いて。要は、いず、れほっておくとスラム化するだろうと。そう、な、って始めて日本全体いよいよ欧米的な住居法を、つくらなきゃいけないとい、うところに行くのかもしれないんですが、何かその第一歩を実態調、査しているとい、うようなそういうところに来ているのかなとい、う、これはもう本当の個人的な、印象ですけども、そこに来ているような気が、します。ですから従来は個人の財産であ、つて自己責任で管理すればいいとい、うことで放置してきたわけですが、だ、ん、だ、ん実態としてはむ、しろ業として賃貸住宅を、経営しているそういう住戸がた、く、さ、ん集合しているわけのわ、か、ら、な、い、物、件、が、ふ、え、て、き、て、い、る、と。そ、う、い、う、ふ、う、に、そ、ろ、そ、ろ、古、い、マ、ン、シ、ョ、ン、と、い、う、の、は、認、識、を、変、え、な、き、や、い、け、な、い、の、か、な、と、い、う、こ、と、を、今、市、川、委、員、の、御、説、明、を、伺、っ、て、思、っ、た、と、こ、ろ、で、ご、ざ、い、ま、す。恐、ら、く、東、京、都、さ、ん、も、そ、う、い、う、こ、と、を、も、う、何、か、念、頭、に、置、き、な、が、ら、ま、ず、第、一、歩、と、い、う、よ、う、な、こ、と、に、踏、み、込、ん、だ、の、か、な、と、い、う、気、も、す、る、ん、で、す、け、れ、ど、も。

とい、う、こ、と、で、と、に、か、く、都、と、連、携、し、て、や、れ、る、こ、と、を、と、り、あ、え、ず、は、肅、々、と、進、め、る、と、い、う、こ、と、だ、と、思、ひ、ま、す、の、で、以、後、ま、た、進、行、に、応、じ、て、い、ろ、い、ろ、御、報、告、い、た、だ、く、と、い、う、こ、と、で、き、よ、う、は、こ、の、辺、で、よ、ろ、し、ゅ、う、ご、ざ、い、ま、す、で、し、ょ、う、か、こ、の、辺、は。

(3) 住宅確保要配慮者への入居支援について

○**大方会長** それでは、次第の2のほうでございます。住宅確保要配慮者への入居支援について、こちらについて御説明よろしく願いいたします。

○**事務局（住宅課長）** それでは、事務局でございます。

きょうの資料（3）の住宅確保要配慮者への入居支援についてをごらんください。

こちら、リード文書いてございますが、新宿区内に愛着を持っていただいて、もちろんこれからも引き続き住み続けたいといった町の実現に当たりまして、いろいろなさまざまな方、高齢者の方、障害をお持ちの方、外国人の方、いろいろなさまざまな状況にある方々がそれぞれのニーズに即した住宅に住み続けられるということが重要であると考えております。

一方で、この民間賃貸住宅を貸すという中では、一部ではやっぱりこうした高齢の方、それから障害をお持ちの方という方の入居にちょっと拒否感を抱く方という方もいるということでございます。こうしたことに対して、我々行政、官民通じて、それと住宅、それから福祉部門、こういったものがこれまでに連携をして、こうした方々の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援できるようなこういった協議体組織を立ち上げなければいけないかと考えております。

そこで、高齢者、障害をお持ちの方、あるいは低額所得者の方、ここでは住宅確保要配慮者と言っておりますが、長い法律で恐縮ですけれども、いわゆる住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律、通称住宅セーフティネット法と呼んでおりますが、これに基づいて新宿区の居住支援協議会をこれから立ち上げるといったところの御説明でございます。

まず、この新宿区の居住支援協議会の設立、項番1のところの（1）目的でございますが、今言った住宅確保要配慮者の方が円滑な入居ができるように必要な事項を協議してやっていくといったところを目的としております。

それで、（2）ですけれども、この要配慮者ってどういう方を対象にするのかといったところでございますが、法律で定めている中では低額の所得の方、被災者の方、それから高齢の方、それから障害をお持ちの方、あと子どもを養育している方といった方が対象になります。それでこの協議会どんな構成でやるのかというところでございますが、恐れ入りますが、このページの裏面を御覧ください。裏面に別表で協議会の構成団体が書いてございます。ここで左肩、大きく3つ分かれておりまして、先ほど官民連携とお話しさせていただきましたけれども、不動産関係団体ということで3つ、それから居住支援団体ということで8つ、ここに記載されているところ、それからあと私ども区、官ということで、福祉系、それから都市計画部、そういったところを構成団体として協議会を立ち上げようというところでございます。

また表面、お手数ですがお戻りいただきまして、1の（4）で協議事項ということで、こう

いった住宅確保要配慮者の方、あるいは住宅を貸す側の人に対してさまざまな情報提供、支援に関する情報を提供する。それからこういった方への円滑な入居の促進をやっていく。それから賃貸住宅の供給にかかわる。それから4)で書きましたけれども、この目的の達成のための必要な事項ということで、これから御説明いたしますけれども、いろいろ区がやっている施策が円滑に進むために、この協議会の構成員の方からも助言をいただきながらやっていきたいというふうに考えております。

今言ったような団体、構成団体で協議をしていきますけれども、新宿、例えば高齢者のほうに限っていいますと、今高齢者の新宿区内の27年の国勢調査でいいますと、65歳以上の単身の方というのが約2万2,000人いらっしゃいます。そのうち大体4割程度の8,000人強の方がいわゆる民間賃貸住宅にお住まいになっております。こうした方々が住んでいる住宅が、例えば老朽化して立ち退きをされるとか、あるいは年金生活に入るということで、少し家賃の安いところに住みかえたい、そういったところが区内で住み続けたいといったときになかなかそういったもので住宅相談というのを私どもやっております支援をしていますけれども、なかなか価格とか場所とか新宿区内というのは厳しいところもありますけれども、ただ一方で、やっぱり大家さんのほうからそういった高齢の単身の方へのいろいろ不安、これはちょっと失礼な言い方かもしれませんが、家賃の滞納が年数たつと出てくるかもしれないとか、あるいは居室内で亡くなられたときの身寄りがいないということで、後々の家財道具の処理ですとかそういったものに対するいろんな不安を抱えているというところで、入居を断られるといった事例も私もよく耳にしております。障害をお持ちの方、いろんな方含めてなんですけれども、そういった実態がある中で、区内で住み続けていただくためにいろいろ協議をして円滑な入居に繋げるというのがこの協議会そのものの目的でございます。

それで、もう一つ区として、特に住宅課でございますが、どんなことをしているかという中では、項番2に掲げました高齢者が中心になりますけれども、入居支援ということで(1)に書きました家賃等債務保証料助成制度というのがございます。これは連帯保証人がいらっしゃらない方に対して、家賃の債務、家賃をもし滞納した場合、保証会社が保証するといった形の保険がございます。これまで私ども区のほうでも1回3万6,000円程度助成金を出しております、これは、初回のみということで、2年間の賃貸契約をしますと、次更新したときはまた新たに入っていただくこととなりますが、それに対しては助成がこれまで出なかったんですけれども、もう少しこの辺を中心に拡充できないかと検討しているところでございます。

(2)に書きました単身高齢者に対する家主の不安を取り除く新たな支援ということで、こ

れも先ほど言いました大家さんにとってはいろいろ不安の材料もあるといった中で、不安を解消するための支援策というのも現在検討を進めておりまして、これはなるべく早いうちに形にしてやっていきたいと思っております。こうしたものをこの協議会の中でも協議させていただいて、いろんな関係者、いわゆる例えば単身高齢者の方の居室内死亡を防ぐということであれば、見回りですとか大事な事業があります。そういったところを福祉のお力を借りて見回り事業ですとか、健康とか含めてそういうことにならないようにとか、いろいろ不動産団体もいらっしゃいますので、大家さんへの理解ですとか、皆さんが持っているテリトリーと事業と役割で、そこをうまく連携することで、こうした要配慮者の方への入居が円滑にできるようにといった形で、区の政策もあればこの協議会を含めて今後進めていきたいというところで、第1回のこの居住支援協議会、いわゆる立ち上げでございますが、来月早々を予定しておりまして、またこの審議会でもその経過については御報告をしたいと思っておりますが、まずはこういった支援ということで、今後この協議会で出た話も当然ながら区の施策に反映していきたいと考えておりますので、またこの場もお借りして随時御報告していきたいと思っております。

今日はこういったこと、立ち上げというところでございますけれども、これに関する率直な御意見等、気づかれたことございましたら、またいろいろところで反映をしていきたいと思っておりますので、御意見、あるいは気づかれたことをお願いします。

事務局からすみません。御発言される委員の皆さん、記録上のお話で大変恐縮ですが、お名前を一言名乗っていただくと助かります。

事務局からの説明は以上でございます。

○大方会長 ありがとうございます。

それでは、御意見、御質問ございましたら、どうぞ。まずお名前を名乗ってからということでございますけれども、議事録の都合上。いかがですか。

どうぞ。

○西山委員 西山です。

2点ありまして、こういったペーパーを作成される際に、どうしても法律的な解釈から、例えば要配慮者は低所得者、被災者、高齢者、障害者というふうになるかと思うんですけども、一方で新宿区には相当外国籍の方がいらっしゃって、協議会のメンバーの中にも多文化共生課も入っていらっしゃるので、一般区民に御案内するときはそういった方も対象になるということをお伝えしていただけるといいのかなと思っております。

もう1点ですが、居住支援協議会の役割ということで、いろんな支援策につなげていくとい

うこともありますが、例えば低所得やホームレス生活をされている方とかが家を探そうとしたときに、どういうふうを探しているのかわからない方もいらっしゃるんです。不動産屋に行って、あるいは今はネットから探しますけれども、そこへのアクセスというのなかなか難しい方もいらっしゃるので、できたら支援者が同行して行って、例えばホームレスの支援の方や居住支援法人さんが、同行したりすることもあるかと思うんですけれども、そういったつなげていくようなことも考えていただくといいかなと思います。

具体的には、例えば埼玉県での事例なんですけれども、住宅ソーシャルワーカー制度ということを取り組んで、県が埼玉県社会福祉士会に委託をして、家を探すときの同行支援とか、あるいは入居後の居住安定するまでの見守り支援とかにつなげていたので、そういった制度や、居住支援法人さんとの連携も含めて制度を構築していけるといいのかなというふうに思います。

以上です。

○大方会長 ありがとうございます。

何か。

○事務局（住宅課長） ありがとうございます。事務局からです。

まず、1点目の外国人です。すみません。住宅要配慮者ということで、当然外国の方も入っております、後ろの構成メンバーに多文化入れているのはそういった趣旨でございます。私ども外国人の方がこの入居、あるいは入居してからの課題というものも十分掴めていないところがありますので、多文化の担当も入っておりますので、この協議会の中でそういった課題を整理して、入居に対する何か支援があるかどうか含めてやっていきたいと考えております。

それから、2点目のこの住宅探しのところでございます。これも住宅課でいえば、実は予約制で、そういった方が来ていただくと区に協力していただいている不動産屋さんにもいろいろ条件を聞いて紹介をするという制度もございますし、またいろんな福祉、あるいは高齢者系の部署でも、あるいは生活保護系も含めて住宅というのがございます。ただ、これまではそれぞれの中でのやっているというのもございますので、この居住支援協議会という一つの団体の中で、その辺のわかりやすい窓口とか、そういった連携も含めて住宅を探せる、そういった方が困らず探せるようなシステムを作りたいと考えております。

○西山委員 補足なんですけど、福祉セクションや各窓口で住宅の問題というと、ストレートに出てこないんです。いろんな生活課題の背景を聞いていくと、住宅や住まいの問題が出てくるので、福祉セクションとの共通言語として、住宅というよりは住まいの問題、住宅も住まいもある意味同じですが、要は、両セクションで共通し合えるような仕組みもつくっていただくと

いいかなというふうに思います。言葉の使い方とその共有する仕組みです。

○事務局（住宅課長） 御意見ありがとうございます。いろいろ共有できるようにうまく、要は利用者の方がわかりやすいような形を目指したいと思いますので、ありがとうございます。

○大方会長 ほかにいかがでしょうか。

この法律に基づく要配慮者への入居支援というのは、どちらかという住宅つくり供する側の努力というような方面であって、今**西山委員**おっしゃったようなむしろ需要者側とどうマッチングしていくかみたいな部分がまだちょっと不足ということなのかもしれないですけども、その辺どういうふうに福祉の仕事とこの住宅づくりの仕事とどう絡めていくかとそういう問題だと思いますが、これも古くて長いというか、いまだになかなか乗り越えにくい部分でもあるんですけども、ですから今のこの協議会にはもちろん福祉部入っているわけですから、ぜひ国交省側がこういうふうによれよということを少し超えて、ぜひ新宿区として日本中の先頭を切るような格好で今**西山委員**おっしゃったようなことにも目を向けられたらよろしいのではないかなと思います。特に新宿はこういう住宅まちづくり審議会まであるわけですので、ぜひよろしくお願ひしたいと思います。

ほかに何かございませんでしょうか。どうぞ。

○貫井委員 貫井です。

見守りとか見回りだと思うんですけども、これは今家主の人が社会福祉協議会とかに願ひすれば利用できるような制度があるんでしょうか。質問。

○事務局（住宅課長） 見回りについては、その家主の方というよりは、その個人の方で年齢が65歳以上の方は登録いただけると見回りという制度がございます。家主の方が直接ということではなくて、あくまでも入居者の方ということの制度ですけども。

○貫井委員 そうですか。一意見ですけども、例えばその家主の方が入居者の方が65歳以上だなと。もしくはこの人生活おつらいんじゃないかなと判断されたときは、例えば家主の人がそういう協議会とかに連絡して利用できるような仕組みがあればいいんじゃないのかなと一意見として思いました。

○事務局（住宅課長） 今後、この協議会ということを立て上げた中で、今回、家主の方の立場というとおかしいですけども、実は構成メンバーのところにも最初の不動産、裏面です、すみません、不動産関係団体というところの3つ目に特定非営利活動法人日本地主家主協会というのがございまして、これは家主さんを支援するNPO活動法人ですけども、こちらに入っただきます。家主さんから見ると、その入居者の方、入居されている方の今言った委員御指

摘のお話とかそういった情報がどこまで伝わっているかというのもわかりますので、こういったところを通じて家主さんにも今言った見回りも含めてやるのと、また家主さんから見てどうかといったこともこの協議会の中で制度のあり方も含めて協議できればと考えております。

○貫井委員 大変申しわけないんですけども、ちょっと1番の議題にちょっと絡んでいるんですけども、見回りの人とか住んでいる人、古いマンションで管理組合がもしない場合とか、声を上げにくいというふうに話があったと思うんですけども、もしかしたら住んでいる人とか、もしくは見回りに行ったりする人、そのマンションに高齢者が住んでいて。見回りに行ったりする人がマンションの状態とかを声を上げられればいいのかなどちょっと思ったんです。

例えば、これはマンションを買うときのマンションコミュニティーサイトとかってあると思うんですけども、そこに匿名でいろいろと書けると思うんです。それを利用するわけじゃないんですけども、似たような例えば自分の住んでいるマンションの愚痴というわけじゃないんですけども、こういう不便なところがあるよみたいなそういうサイトを専用を起こして、匿名で書ける。ただ、書くにはどういうマンションに住んでいるだとか、住所を書くだとか、そこは公表しないけど書けるようにして声を上げるというのもありなのかなと思いました。あと見回れる人がそのマンションに出向いたときに思ったことを書ける。それは別にサイトじゃなくてもいいですけども、社会福祉協議会とかNPOの団体とかから声を吸い上げて、区のほうに声を出せばいいんじゃないかなと思いました。これもすみません、一意見です。

○事務局（住宅課長） 御意見といいますか、具体的な案、ありがとうございます。

今ここでお話のほうわかりましたので、どういうふうにそういうものができるかというのをぜひ議題と協議事項も含めていろいろやっていきたいと思っておりますので、これについてはお話を今後いろいろ整理させていただければと思っておりますので、貴重な御意見ありがとうございます。

○大方会長 委員おっしゃったようなある特定の個人に対してああしている、こうしているという問題を公が吸い上げるというと、これはちょっとプライバシーの問題とか密告のようなことになって困るんですが、そうではなくて、建物とか道路がどうしているとか、そういう空間の問題について、ここはちょっと危ないぞとか壊れているぞとか危険なんじゃないかとか、そういう気づきみたいな、発見みたいなものは確かにどこかで、特に区役所のどこかで情報をうまく集約といいますかまとめて、その問題をしかるべく部署に伝えるというようなことがあってもしかるべきかもしれないなど今話を伺って思いましたが、ただその問題はちょっとこの審議会だけでどうこうなるような問題でもございませんので、ぜひそういう方向を検討してもいいのかなという気はいたします。そうやって初めて何か区民と東京都、あとは民間事業者の協

働のまちづくりというようなところに第一歩踏み込めるのかしらという気も確かにいたします。

ただ、民生と申しますか、民生委員さんとか見守りの方とかそういう方に建物の問題等についても何か報告してくださいとお願いするのが適切かどうかちょっとそこはまた別の問題なので、そうではない第三者、区民なら誰でもというような仕組みがあるのがいいのかなという気もいたしました。おいおい検討して行ってください。

どうぞ。

○井野委員 民生委員の井野と申します。

ただいまの話で、一番気にしているのが、高齢者の孤独死が時々あります。

この場合に賃貸借契約がどうなっているのか、保証会社はつけられたとしても、緊急連絡先が書いてないと、誰も気づかずに孤独死が起きてしまう。それで、新聞がたまっているとか、どうも外には出ていないし、中でどうかなっているのではないか、大分たってから近所の人が気づくというケースが時々あります。なので、緊急の連絡先として、身内がいればいいんですが、それがないと大家さんも心配だし、その辺をどうしたらいいかなと時々考えさせられます。

結局、身寄りがないと火葬するのに民生委員が立ち会ったりしますが、それ以前に何とか行政のほうでできないのかな。今個人的なことには立ち入れないとおっしゃられましたけれども、保証会社をつけるだけではなくて、そういった緊急連絡先のことでもそこで配慮していただければと思います。

○事務局（住宅課長） 先ほど私ども家賃債務保証の助成制度をやっているという中で、やはり家賃債務保証に加入される時、やっぱり身寄りがないというのはあれかもしれませんけれども、緊急連絡先、その記載事項があることから、なかなかそういう方がいないというのでこの債務保証入りたいけどなかなかという声を本当によく聞きます。私どももそれをどうすべきなのか、私どもだけでなかなか解決もできていませんけれども、そういったところをどういうふうにできるのかというのは、何か解決論を今ここで私は言えませんが、今後やっていく居住支援協議会の中では当然これは課題だということになっていくと思いますので、その課題意識を持ちながら協議会で進めていくというところがございます。

○大方会長 これは住宅というよりむしろ福祉のほうのお仕事だと思いますが、本当に身寄りのない方がお亡くなりになった場合、これはお葬式と申しますか、簡単な処理になると思いますが、これは基本的には区がおやりになっているということですね、制度的には。

○事務局（住宅課長） そうです。

○大方会長 ですから、それをもう少し拡充して、お部屋の整理等いろいろ死後の処理、もう

最終的にはやはり区がやらざるを得ないのではないかなと思いますし、さらにそこを拡充して、お亡くなりになる前の今の問題ですが、最後のみとりなり、その前のいろいろな配慮なりも、その自治体なり社会福祉協議会なりどこか半分公的な団体が代理といいますか、代行できるというか、そういう仕組み、もう全国的に必要なようになってきていて、現にNPO等ではそういうことをおやりになっているところもあると思うんですが、なかなかNPO任せというわけにもいきませんので、これはぜひ福祉のほうで御検討いただけるとそのことがこちらにはね返ってきて、ひとり暮らしの高齢者にも賃貸住宅を貸そうという大家さんがふえてくるのではないかなとそんな気がしているところですので、ぜひ協議会でまた協議いただけたらと思うところがございます。なかなか大変難しい問題ばかりでございますけれども、いよいよ踏み込まざるを得ない時期に来たということでしょうか。

よろしゅうございますでしょうか、ほかに。まだ時間若干ございますが。

3. その他

○大方会長 それでは、よろしければこの議題の(3)はここまでということにいたしまして、最後3、その他について何か事務局からございますでしょうか。

○事務局(住宅課長) 事務局でございます。

本日はいろいろ貴重な御意見、御助言いただきありがとうございますございました。特にその他で事務局からのほうは説明する事項はございません。

○大方会長 それでは、本日は貴重な御意見ありがとうございますございました。何かきょうの議題に直接かかわらなくても構いませんが、新任の委員の皆さん含め初回でございますので、何かお気づきの点ございましたら、あるいは今後に対する要望等ございましたら、何かもしあればでございますけれども。よろしゅうございましょうか。

特にないということで、それでは本日の審議はこれにて終了いたしたいと思います。

それでは、進行を事務局にお返しいたします。

4. 閉会

○事務局(住宅課長) 会長ありがとうございます。

本日は御審議いただきまして、ありがとうございます。今日の議事録につきましては、皆様にお送りして御確認いただいております。

また、次回の審議会の開催につきましては、改めて委員の皆様にお知らせしたいと思います。

ので、よろしく願いをいたします。

以上をもちまして、本日の審議会は終了といたします。本日はまことにありがとうございました。

午前11時26分閉会

第1回 新宿区住宅まちづくり審議会

令和 2年1月16日