

令和7年度 第2回  
新宿区居住支援協議会

令和7年12月15日（月）

新宿区都市計画部住宅課

○井上会長 皆さん、おはようございます。定刻になりましたので、令和7年度第2回新宿区居住支援協議会を開催いたします。

本日はお忙しい中、ご出席いただきありがとうございます。どうぞよろしく願いいたします。

10月に住宅セーフティネット法が改正されましたので、その後の経緯などを含めて、今日は皆さんといろいろと議論できればいいかなというふうに思っています。よろしく願いいたします。

それでは、初めに事務局から出欠状況について報告をお願いいたします。

○事務局（庄司） それでは、出欠状況をご報告させていただきます。

本日ご出席いただきました委員の皆様は20名でございます。欠席は、特定非営利活動法人日本地主家主協会手塚委員、公益社団法人日本賃貸住宅管理協会東京都支部丸山委員、社会福祉法人新宿区社会福祉事業団村上委員、社会福祉法人新宿区社会福祉協議会関原委員、多文化共生推進課長櫻本委員、地域包括ケア推進課長広瀬委員の計6名です。協議会の開催要件である過半数を満たしておりますので、本日の協議会は成立していることをご報告いたします。

なお、今回の協議会より交代された会員がいらっしゃいますので、ご紹介します。

新宿区民生委員・児童委員協議会は、箆笥町地区会長室澤様から、若松町地区会長御所窪様へ替わられました。それでは、御所窪様より自己紹介いただきます。よろしく願いいたします。

○御所窪委員 ただいまご紹介いただきました若松町地区の民生・児童委員協議会会長をしております御所窪和子と申します。1回聞いただけでは御所窪って何だろうと思うと思いますが、漢字でいうと、ここに書いてありますね、このとおりでございます。何も分からないので、ご指導よろしく願いいたします。

○井上会長 ありがとうございました。

続いて、本日の日程と配付資料について事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（庄司） 事務局です。次第をご覧ください。

本日は、項番1、報告事項について説明した後、項番2、協議事項について（1）及び（2）をご協議いただきます。協議事項を全て終えた後、項番3、その他（1）及び（2）へ移ります。

日程については以上です。

次に、配付資料の確認をさせていただきます。次第と一緒にクリップ留めした資料をご覧ください。初めに、先ほどの次第になります。次に、ホチキス留めしました資料1、資料1-2、資料1-3、ホチキス留めしました資料2、ホチキス留めしました机上配付資料2-2-1、2-2-2、2-3-1、2-3-2、ホチキス留めしました資料3、資料3-2、資料3-3、資料4としまして新宿区居住支援サービスガイド、ホチキス留めしました机上配付資料4-2-1、4-2-2、最後が参考資料になります新宿区居住支援協議会構成団

体名簿となります。

以上になります。不足等はございませんでしょうか。ございましたら挙手をお願いいたします。

続きまして、会議中のご発言についてご案内いたします。ご発言は座ったままで結構ですので、マイクをご使用ください。マイクのご使用方法ですが、ご発言の際は、マイク台座に大きなボタンがあります、これを押していただき、マイクのランプが緑色に点灯してからお話しいただきますようお願いいたします。発言後は同じくボタンを押し、ランプが消灯したことをご確認ください。

事務局からは以上です。

○井上会長 ご説明ありがとうございました。

そうしましたら、早速ですけれども、報告事項の（１）居住サポート住宅認定制度の開始について、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（奥山） 事務局です。居住サポート住宅認定制度の開始についてのご報告でございます。資料は１及び資料１－２、１－３になります。

まず、前回の居住支援協議会では本件につきましてご協議をいただきましてありがとうございました。その後、10月1日の制度開始に合わせまして、新宿区公式ホームページを通じて事業周知をしておりますので、改めてご報告をさせていただきます。資料１は、区公式ホームページの写しになります。また、資料１－２、１－３は、国交省、厚労省共管により作成されました制度に関するリーフレットでございます。資料１－２は大家、居住支援法人等、事業者向けに作成されたもので、資料１－３は入居者向けに作成されたものでございます。同リーフレットにつきましては区公式ホームページにも掲載をし、事業周知に活用しております。

なお、認定申請の状況でございますが、制度開始より日が浅いということもございまして、これまでに新宿区へ相談が寄せられたという実績はまだございませんが、引き続き住宅、福祉、両部局で連携しながら制度周知に努めてまいります。

また、各会員の皆様のもとに居住サポート住宅に関して認定申請のご相談等を寄せられることがございましたら、ぜひ住宅課をご案内いただけますよう、どうぞよろしく願いいたします。

報告事項は以上となります。

○井上会長 ありがとうございます。居住サポート住宅、まだ新宿区ではないということで、全国的にもまだまだ数は非常に足りていない状況になっております。ここまでの説明でご意見とかご質問がございましたらお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

報告事項なので、大丈夫ですかね。ありがとうございます。

そうしましたら、続いて協議事項のほうに移ります。協議事項の（１）高齢者等入居支援の見直しについて、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（飯田） 事務局です。資料２、高齢者等入居支援の見直しについてをご覧ください。

1 ページ目のスライド2をご覧ください。住宅課では、高齢者等入居支援を行っております。この事業は、高齢者や障害者など住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう、家賃等債務保証料助成等を行うものです。また、家主が抱える不安を解消するための支援にも取り組んでおります。

本事業は、主に4つの柱で構成されております。1つ目は、誰もが入居できる住宅の確保として、セーフティネット住宅、居住サポート住宅の周知啓発、認定事務を行っております。2つ目は、大家の不安解消への取組、家賃等債務保証料助成や残存家財整理費用等の保険料助成を実施しております。3つ目、住まいの安定確保に向けた支援として、住宅相談の実施や住み替え促進協力店の管理を行っております。最後に4つ目は、住まいの安定確保に向けた連携・協力体制の強化です。居住支援協議会の運営を通じて関係機関との連携を進めてまいります。

スライドの3をご覧ください。ここからは各事業の現状・課題、上半期の主な取組、今後の方向性についてご報告させていただきます。

まず、区内のセーフティネット住宅及び居住サポート住宅の現状です。11月末時点でセーフティネット住宅の登録は50棟401戸、専用住宅は2棟2戸です。一方、居住サポート住宅の登録は0戸となっております。登録住宅が伸び悩んでいることから、制度の周知啓発をさらに強化し、登録件数の増加を図る必要があると認識しております。

上半期の主な取組としましては、居住サポート住宅の認定事務開始に向け、福祉部局との勉強会を実施いたしました。また、10月からの認定事務開始に合わせて、区のホームページや不動産業団体のホームページ等で周知を行い、不動産業団体の研修会でも周知を行いました。

今後の方向性といたしましては、引き続き、約100店の住み替え促進協力店を含む区内約4,000店の不動産店に対し、チラシ送付などによる事業周知を進めてまいります。また、居住サポート住宅の開始に伴い、地域包括支援センターや福祉関係機関への周知を福祉部局を通じて実施する予定です。

続いて、家賃等債務保証料助成と残存家財整理費用等保険料助成についてです。助成の利用状況は11月末時点で、家賃等債務保証料助成が新規18件、継続20件、残存家財整理費用等保険料助成が新規3件、継続4件となっております。利用件数の目標である50件に届いていない状況です。そこで、周知をさらに強化し、利用件数を増やしていく必要があると考えております。

上半期の取組としましては、従来の周知方法に加え、福祉部の研修や高齢者福祉大会を通じた周知、日本賃貸住宅管理協会様を通じて管理会社などへの情報提供も行いました。また、周知の際のチラシを改善いたしました。お手元の資料2-2-1及び2-3-1が各助成事業の新しいチラシとなっております。参考に従前のチラシもつけております。

今後の方向性といたしましては、転出入の時期に合わせて町内掲示板に新しいチラシを掲示するなど、周知の方法をさらに拡充し、利用促進を図ってまいります。

スライド4をご覧ください。住宅相談事業につきましては、4つの項目に分けてご説明いたします。1つ目、住宅相談事業の運営について。住宅相談の利用者は、住宅に関する問題だけではなく福祉的な課題を抱えているケースも多く、生活全般にわたる支援が必要となる場合も少なくありません。特に、高齢の相談者の場合、本人からの情報だけでは状況の背景や詳細を把握しづらいことがあります。こうした現状を踏まえまして、相談者のニーズをより丁寧に把握し、他自治体の取組も参考にしながら、相談の在り方を必要に応じて見直すことが重要だと考えました。

上半期は、葛飾区住環境整備課、練馬区住宅課の住み替え支援事業への視察、品川区、中央区など複数の自治体には電話にてヒアリングを実施し、改善点を検討いたしました。検討の結果、今後は住宅相談の運営方法を適宜見直してまいります。具体的には、初期費用を用意できない相談者の場合は生活支援相談窓口と連携する、支援者がいる場合は同席を依頼する、丁寧なヒアリングで必要な支援を把握し、的確に案内するなどです。そのため、住宅相談の際に使用している相談カードの改善を進めてまいります。

2つ目、居住支援法人との連携についてです。現在、協議会構成員でもあります居住支援法人ホームネット株式会社様と連携し、住宅相談の利用者にホームネット様の入居相談を紹介しておりますが、利用者が支援を希望しないケースもあり、サービスを紹介するタイミングや使い方を見直す必要があると考えております。上半期は、ホームネット様及び協議会構成員のアラジン様と意見交換を行い、現状と課題を共有し、今後の連携方法を検討いたしました。今後も、より効果的な連携方法を引き続き検討してまいります。

3つ目、福祉部局との連携についてです。現在、住宅課から福祉部局へつなぐ際、対象者の福祉的ニーズの確認方法が明確化されていないため、職員によって対応に差が生じるおそれがあります。そこで、福祉部局へのつなぎ方を明確化し、対応方法を組織として共有する必要があると考えております。上半期は、居住サポート住宅の認定事務や住宅相談での連携推進に向けた打合せを実施し、福祉部局との認識合わせを細やかに行いました。今後は、ヒアリングチェックシートやフロー図を整備し、連携方法を明確化してまいります。また、必要に応じて打合せや勉強会を随時実施し、両部局の協力体制をさらに強化していきます。

4つ目、住み替え促進協力店についてです。協力店として登録されていても、代替わりなどにより、協力店であることを認識していない店舗があることが分かりました。このため、協力店の実態確認を行い、協力いただける店舗を見直す必要があります。上半期は、宅建第七ブロック様、全日新宿支部様の事務局を通じて各協力店に意向調査を実施し、協力店の役割を改めて伝達いたしました。現在、調査結果を基に再登録作業を進めております。今後は、今年度末までに再登録を完了し、協力店への相談者のつなぎをより円滑に実施できる体制を整えてまいります。

以上、住宅相談事業の4つの取組についてご説明いたしました。

最後に、居住支援協議会の運営についてです。高齢者などの入居支援を推進するためには、居住支援協議会を通じた情報共有や意見交換をより一層活性化していく必要があると考えて

おります。上半期は他自治体の居住支援協議会に参加し、進め方や検討事項を把握いたしました。また、東京都居住支援協議会のワーキングにも参加し、協議会の活用についても議論いたしました。今後は、各居住支援団体の現場からの報告や、各所管課で実施している具体的な支援状況など、より具体的な情報共有と議論を進めていくことが重要だと考えております。

事務局からの説明は以上となります。

**○井上会長** ご説明ありがとうございました。

ここまでの内容でご質問あるいはご意見があれば、ぜひお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

そうしましたら、私のほうから幾つか質問などさせてもらってよろしいですかね。今、各事業の説明ということをしていただいたんですけども、特にここに来てくださっている皆様にとっては、住宅相談や住み替え促進協力店というあたりが非常に関連してくるところかなと思いますので、それぞれ住宅側の方、福祉側の方にご意見や状況などをお伺いできればというふうに思っています。

まず、住宅相談事業、あるいはその次の住み替え促進協力店について、宅建の第七ブロックの増田様、あるいは全日の横山様、何かご意見などあればお聞かせいただくと有り難いです。よろしくお願いします。

**○増田委員** それでは、私、増田のほうから、実情と、それから、これからのこうしていただけると有り難いというのをお話しさせていただきたいと思います。

まず、住宅相談のほうでは実際に私ども、ここ何年もやらせていただいておりますけれども、やはり年々、物件が少なくなってくる、対象物件ですね、低価格の。価格帯がどんどん上がっているというのがありますし、安い物件がどんどん少なくなっていると。そうした中で、レイنزも最近、必ず使うという形でやっておりますけれども、なかなかレイنزに出てくるような物件は、もう問合せした段階でかなり、年齢制限とかありまして、断られてしまうというのが実情だと思います。そうすると、やはり住み替え促進協力店、こちらから挙がってくる物件情報が一番紹介しやすい、そして、紹介書を出すのにもつながっていくのかなと思っております。やはり地元の住み替え促進協力店を、特に1階でやられている店舗さん、これがどんどんやっばり近年少なくなっていますので、そういったものをもう一度見直しして、協力を仰いでいくのが必要かなと思っております。

それと、コロナ前までだったと思うんですけども、協力店を集めての、区が主催していただきまして、説明会を年に1回必ずやっていただいていたと思うんですけども、最近ちょっとそれがなくなっているというので、できれば区のほうからこういったサポート住宅とか、こういったものの詳しい説明をしていただけると、大家さんを取り込むのに非常に必要な知識が得られるのではないかなと思っておりますので、年に1回、ちょっと協力店さんを集めて詳しい説明をしていただくと有り難いと思っています。

以上です。

○井上会長 ありがとうございます。

横山様のほうからは、何かありますか。

○横山委員 全日本不動産協会の横山です。よろしくお願いいたします。

この資料のとおり住宅相談、住み替え相談を適宜行いまして、協力店の方の実質的な協力も得られて実績を出していれば、こんなに皆さんにご協議していただくことはないと思うんですけども、差し当たって、すみません、力不足で、なかなか現実的な住み替えができていないところには責任は感じております。

先ほど増田さんから話があったように、協力店も非協力的ということより、もう物件自体がないと。価格の低いものに関しては、ここ数年というか、常にですけども、もう常に、建て替えのタイミングに入っている建物がほとんどなものですから、当然、建て替えた場合には同じような形態はほぼなくて、大体ある程度コストアップ、賃料が上がってしまう建物になりますので、その辺で日々、物件が増えることがないものですから、その辺で苦労しているのが実態かと思います。

以上です。

○井上会長 都心特有の課題ですよ。ありがとうございます。

そうしましたら、今、住宅側からのご意見をいただきましたけれども、実際には物件確保して、その後の入居の支援まで見通せないと物件貸せないよということもありますので、居住支援法人との連携、どんなふうにとりあつたりで、ホームネットの高月委員、あるいはアラジンの阿部委員から、何かコメント、ご意見があれば、お願いしたいと思います。

○高月委員 ホームネットの高月でございます。現状も、すぐに決まらなかった方の連携をいただいているんですけども、今年度も10件ぐらい連携をいただいでいて、実際話をしてみると、転居しなくてもいいかもという方がいらっしゃったりとか、あとは探す日がちょっと先になるのではという中で、目の手術することになったのでペンディングになっているケース、2件は、自分で物件を見つけてきましたという方がいらっしゃって、対応終了しているんですけども、直近で言うと、物件が見つからない件で、同行して、審査をかけたけれども、保証のところの審査でNGになったというところで、また新たに物件探しをしているというような状況になっているので、先ほどお話がありましたが、物件が見つかるまでに結構時間もかかりますし、見つかったとしても審査NGになると、そういった特定の方の連携という形になってきているので、すぐに見つかるという形ではなくて、結構時間をかけて部屋探し、継続してやっていくしかないかなというふうには今思っているところでございます。

○井上会長 ありがとうございます。

阿部委員からは何かご意見なりコメントはございますか。

○阿部委員 居住支援法人アラジンの阿部と申します。よろしくお願いいたします。

後ろにいるオブザーバーの2人、若手が入りまして、今4人でやっておりますけれども、結構この頃は忙しくしております。ただ、属性が60代以上で、立ち退きが理由でという方が多いですね。ご高齢で、あとメンタルのほうに問題がある方、あと生活保護の方が多いで

す。今までおっしゃっているように、物件が新宿区ですから、ないと。ただ、さっきレイズ、リアルエステートインフォメーションネットワークシステムズというものの略称がレイズなんですけれども、これは私も前に開発に関わったことがあるんですけれども、3日以内に両手で、いわゆる貸手でも借手でも、一応物件登録しなければならないという義務化になっているんですね。ただ、ご存じの方もいるかもしれないけれども、日割り計算の問題なんかも今年あたりしていますけれども、やはりいい物件は手元に置きたいみたいなのがあったりするなど、でも、これは一応、国交省のほうで義務化になっているわけです、レイズは登録しなければならないということで。

私たちが連携している宅建業者さんにレイズで探してもらって、一緒に同行して、内見を一緒にまた同行して、ああだね、こうだねと言って確保していくというところで、その辺のところ、何といたしましょうか、福祉的な要素を取り入れた形で、ご相談を一緒に同行しながら話していくと、心が打ち解けてきて、それで、例えば新宿区じゃなくてもいいんじゃないのとか、施設のほうがとか、いろいろもうちょっと広く選択肢を広げた形で話合いができてくるんですね。例えば、高月さんもおっしゃったように、そうしたら引っ越さなくていいかもねと、例えば、隣の部屋の人がどうのこうのなんだとかというのも、私の勘違いだったのかしら、みたいになってきて、いろいろそんな感じで、結果的に、ですから、要は住み替えができたねというのも、それは物理的にはそうなんだけれども、それよりもご本人さんが満足していくとか、納得感とか、物理的なところじゃなくて精神的なところで落とし所が見えてくればいいんじゃないかなと思っておりまして、私たちの場合も泥縄式で、4人で駆けずり回ってやっているんですけれども、気持ちだけは負けないようにして、そういう住み替えの面から、少しでも地域社会の役に立つようにということで頑張っております。

それでお話ししたいのが、問題が、物件がないというのがさっきの話でしたけれども、緊急連絡先が、いつも言ってますけれども、なかなか高齢で生活保護の方だと孤独、孤立化しているので、いらっしゃらないという問題があります。私たちは今、旧国鉄のほうの保証協会、そちらのほうにご紹介したりとかもしています。あとは、ほかの区なんかですと、例えばケースワーカーの方と社協の方が緊急連絡先になっているということがあります。緊急連絡先、皆さんご存じですよ、保証会社のほうに、保証はしないんだけど、何かあったときは連絡をまず真っ先にするというのが緊急連絡先です。一般的にはご家族の方で現役の方、働いている方をお願いしますというような中で、なかなかそれがいらっしゃらないということです。

それで、あと、物件の話なので、そうすると、私も東北出身なので、まずは東京を目指すと、東京はどこかといったら新宿なんですよ。私も初めて東京に来たときは新宿のコマ劇場のところに来て、人さらいに遭うんじゃないかなと思ったときが、高3のときに模擬試験を受けに来て、ありましたけれども、まずは取りあえず新宿を目指して、新宿に来れば住まいもあるし仕事も見つかるだろうというのは、例えば東京チャレンジネットさんなんかでも、よくそういう話は、ホームレスの方なんか聞きますけれども、実際はなかなか、13、14平

米ぐらいの部屋も結構ありますけれども、少しでも部屋の間取りを小さくすれば、その分家賃がトータル的には稼げるということで、狭い間取りになっているというのもあると思います。そうすると基準がクリアできないというのがあると思います。

ごめんなさい、話が長くなったけれども、新宿区じゃ難しいとなると、周辺区に移管という話になるんだけど、それは生活保護の話になりますけれども、新宿区さんから移られるわけだけでも、その辺がうまくケースワーカーの方と連携してやれたらいいんだけど、それがちょっと難しいというのがあると思います。その辺の移管のほうをもう少しスムーズにできたらいいんじゃないかと、これは東京都の居住支援協議会でもそういう話が出ていたと思います。

あとは、生活保護の5万3,700円が家賃で、これも一番の懸案のあれで、なかなか言えないところですけども、都心3区さんが幾らでしたっけ。

○小原委員 6万9,800円。

○阿部委員 それに新宿区も、中間あたりとか、一気に3区と同じというのは難しいのかもしれないので、その中間レベルとか何か、その辺が目指せないかなというのがあります。ということで、幾つか懸案事項を述べさせていただきました。

それと、市民協という連携している居住支援法人がありまして、以前は一緒にやっていたんですけども、そちらのほうにも今回のことでちょっとヒアリングしてみました。大田区で全般的に居住支援をしているところです。特徴が、この頃40歳代の方もとても増えているということでした、生活保護の方ですね。それと、実績のほうですけども、この1年間で大田区の窓口で相談が278件で、うち住み替えが81件ということでした。ただ、これはやっぱり前年度よりも減っているというお話でした。

ということで、すみません、五月雨ですけども、以上です。

○井上会長 ありがとうございます。現状を詳しくお話しいただけたと思っています。幾つか大事なことを言っていたと思います。一つは、皆さんが家がないという状況ではないということの中の居住支援のスタートなので、おっしゃってくださったように、ゴールが必ずしも転居することではないよねということが一つございますよね。あと、緊急連絡先の問題、これは法人で保証するような方向性が見えないのか、みたいなことのご意見だったかなと思いますし、断らない債務保証の会社をどれぐらいこれから使っていけるか、みたいなことがあるんだと思います。あとは、低価格の物件がそもそも減っているよねというのは、これは共通認識で、区の中に居住し続けるのか、あるいは区として、都心3区で行われている生活保護物件の価格をどういうふうを設定するのかというのがありますよねというのが今の阿部委員からのご意見だったかなと思います。どれも長期的に議論しなければいけない問題かなと改めて感じているところです。ありがとうございます。

ほかにご意見ある方いらっしゃいますか。ご質問ある方。

よろしいですか。そうしたら、皆様、ご意見ありがとうございます。

それでは、続いて協議事項の2番目です。借上型区立住宅の契約満了に伴う対応について、

事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（渡邊） 事務局になります。それでは、借上型区立住宅の契約満了に伴う対応について、ご説明をさせていただきます。資料は資料3というものをご覧ください。こちらに沿って説明をさせていただきます。

平成30年1月に策定しました第4次新宿区住宅マスタープランでは、借上型区営住宅について、令和9年度から所有者との契約期間の満了を迎え、住宅の返還を行っていかねばならず、建替も含めた区営住宅のストック改善が必要とされております。このため、区立住宅全体の供給の在り方について現在検討を進めているところです。このたび、令和9年1月より特定住宅が順次終了し、同年4月より借上型区営住宅の契約満了を迎えることから、以下のとおり建物所有者及び入居者へ対応をしていきます。

項番1、区立住宅についてです。区立住宅には区営住宅、特定住宅、それから事業住宅があります。このうち（1）区営住宅は、住宅に困窮する所得が一定基準以下の区民に対し、低廉な家賃で賃貸する住宅になっております。（2）特定住宅については、中堅所得者層の子育て世帯を対象に、特に期間を定めた暫定的住宅制度に基づく住宅となっております。

（3）事業住宅につきましては、まちづくり推進事業に基づく住宅の建替や除却によりまして住宅に困窮し、または仮住宅を必要とする区民に対し提供する住宅となっております。

区立住宅の団地数、それから戸数につきましては、表に記載のとおりとなっております。区営住宅1,058戸のうち借上型は413戸、特定住宅377戸のうち借上型は334戸、事業住宅54戸のうち借上型は1戸となっております。

続きまして、項番2、経緯についてです。新宿区では、昭和末期から平成初期にかけてのバブル経済下において地価が高騰し、商業・業務地化が進行しました。このため、良質な民間賃貸住宅の建設を誘導し、これを区が20年間借り上げて区民に転貸する区民住宅を平成3年度より開始いたしました。区民住宅のうち福祉型は、公営住宅の入居基準に該当する高齢者、障害者、ひとり親世帯を対象とし、一般型については中堅所得者層の子育てファミリー世帯を対象としていました。

その後、平成8年に公営住宅法が改正され、公営住宅の供給方法について、従来からの直接建設方式に加えて借上方式及び買取方式が追加されたことから、平成10年より福祉型区民住宅を借上型区営住宅として管理を開始いたしました。

平成23年には、民間住宅の供給が進み、人口が回復したことから、一般型区民住宅の政策的意義は薄れてきたものの、一定程度存続の必要性があることを考慮しまして、入居条件の見直しなど制度上の課題を改善した上で順次、15年間限りの特定住宅に移行することとし、区立住宅管理条例を改正しました。

平成24年度からは、一般型区民住宅の制度の見直し及び特定住宅制度を開始しております。

今後、令和9年1月から特定住宅は順次制度を終了し、同年4月から借上型区営住宅は順次契約満了となります。

ここで、恐れ入りますが資料3-3をご覧くださいと存じます。こちらで区立住宅の

状況について簡単にご説明をさせていただきます。

まず項番1、区営住宅と特定住宅の合築です。区では区立住宅の整備に当たり、コミュニティや防災性の観点から一棟の住宅に様々な世帯、年齢構成の人々が暮らすソーシャルミックスを図ってきました。この結果、借上型区立住宅43棟のうち23棟が区営住宅と特定住宅の合築となっております。この下のところに合築イメージをお示ししております。こちらは分かりやすくしたもので、実際の住宅は団地によって区営住宅と特定住宅の配置が異なっております。

項番2、借上型区立住宅の仕組みについてです。借上型区立住宅は、図にお示したとおり、区と所有者は15年間の賃貸借、区と入居者は転貸借で、入居者との契約方式、契約期間、使用料等は住宅の種類により異なっておりますが、契約終期は借上満了日と同じ日になっております。

続きまして、項番3、概念図についてです。特定住宅は借上開始から20年間、一般型区民住宅として提供し、その後、さらに15年間、暫定的な特定住宅として提供してきました。今後、特定住宅については順次廃止していきます。借上型区営住宅は、当初は20年間、それから再借上は15年間としており、今後順次、現契約期間の満了を迎えることとなります。

続きまして、裏面のほうになります。項番4、現借上期間が満了する年度ごとの団地数と戸数についてです。令和8年度から順次、現契約期間の満了を迎え、令和12年度にピークを迎えます。現借上期間が満了する年度ごとの区営住宅と特定住宅の団地数及び戸数は、表及びグラフにお示ししているとおりとなっております。

恐れ入ります、ここで一番冒頭の資料3にお戻りいただければと存じます。資料3の2ページ目、裏面になります。

入居者との契約形態等についてです。平成23年度末までに募集した特定住宅は、契約方式は借地借家法の普通借家契約、契約期間は3年間で、3年ごとに再契約をしております。使用料につきましては、限度額に達するまでの応益応能方式に毎年3.5%ずつ上昇する傾斜方式を加味することで、徐々に市場家賃に近づけ、制度終了後、民間賃貸住宅に円滑に入居できるようにしております。それから、平成24年度以降に募集した特定住宅につきましては、契約方式は借地借家法の定期借家契約、契約期間は5年間で、引き続き入居要件を満たすときは5年ごとに再契約することができるものとしております。使用料は、使用料限度額で市場家賃の7割から8割程度としております。

一方、一番右側の借上型区営住宅、こちらにつきましては契約方式は区立住宅管理条例の使用許可、契約期間は借上契約の満了日まで、使用料は応益応能方式となっております。借上終了に伴いまして入居者がほかの区営住宅へ入居を希望するときは、公営住宅法等の規定によりまして入居資格要件を緩和し、公募によらず特定入居することができることとしております。

続きまして、項番4、借上型区立住宅の契約満了に向けた考え方の案についてです。

(1) 特定住宅です。特定住宅は、制度発足当初から15年間で終了することとしていたた

め、それ以降は更新をしません。また、契約満了までの期間が短い空住戸は、満了前に返還することについて所有者と協議をしていきます。

(2) 区営住宅についてです。区営住宅は、住宅に困窮する低額所得者のセーフティネット住宅として区が一定規模の施設を維持する必要性があることから、契約を更新する方向で所有者と協議をしていきます。

(3) の事業住宅につきましては、現入居者が退去した際に、借り上げている住宅を解約していきます。

恐れ入ります、こちらで資料3-2をご覧くださいと思います。こちらに考え方についてまとめてございます。

まず、特定住宅の現状と課題についてになります。こちらは竣工から35年が経過し、建物や設備等の劣化が進行したり、あるいは所有者の相続や所有権移転によりまして施設の維持管理に変化が生じたりしているものがあります。また、特定住宅につきましては、繰り返しになります。事業開始から15年間で終了することが既に決定しているため、それ以降は借上の契約更新は行いません。契約満了まで2年未満など期間が短い住宅で新たな入居者を募集すると、短期間で入居者の方が入居と退去をせざるを得ず、引っ越しや子どもの転校など、子育てに影響が生じてしまいます。これを踏まえた対応として、右側に記載をさせていただいております。なお、丸印の数字は手順を示しているものとなっております。

まず、①所有者に対して返還した後の管理方針、具体的には引き続き賃貸住宅として管理するのか、その場合、現入居者が継続入居するための賃料ですとか契約期間等の条件は何かなどについて、契約満了の2年前を目途に書面で提出を求めます。②としまして、この段階で空住戸があるときは、契約満了前に返還することについて所有者と協議を行います。

入居中の住戸については、③としまして、入居者に対して、契約満了の1～2年前を目途に、所有者から提出された返還後の管理方針を通知いたします。④入居者が継続入居を希望し、所有者と新たな賃貸借契約を締結するときは、区との契約満了時における原状回復を免除いたします。入居者が所有者と新たな賃貸借契約を締結しない、あるいはできないときは、入居者において契約満了後の転居先を確保していただきます。入居者から希望があれば、区が通常行っております区営住宅ですとか都営住宅などの公的住宅の案内、それから、先ほどお話をさせていただきました住み替え相談、あるいは民間賃貸住宅家賃助成等をご案内してまいります。

空住戸について、所有者と返還に係る協議が整う見込みの場合につきましては、こちらも③としまして、契約満了前に区との賃貸借契約を変更し、空住戸を返還します。この段階でその住戸について募集中のときは、募集を停止し、返還をしていきます。区からの協議前に所有者から空住戸の返還を求められた場合も、同様に対応してまいります。上記以外のとき、③入居者募集を継続しますけれども、募集のために必要な空家修繕等に係る支出が入居者からの使用料収入を上回るときは募集を停止いたします。

次に、区営住宅の現状と課題です。先ほど申しました特定住宅と同様に、竣工から35年が

経過し、建物や設備が劣化したり、相続や所有権移転により施設の維持管理に変化が生じたりしております。また、住宅に困窮する低額所得者向けの住宅であるため、入居者が民間賃貸住宅へ転居することが難しく、借上終了となる場合は区において代替住宅を確保する必要があります。しかし、区営住宅の入居率は約9割で、空住戸が少ないため、借上終了に伴う代替住宅を所有型のみで確保するには限界があります。これを踏まえた対応について、右側に記載をしております。

まず、所有者に対して再借上に向けた協議を行います。次に、入居中の住戸については、所有者と再借上に係る協議が整った場合につきましては、②入居者は当該借上住宅に引き続き居住することができます。一方、所有者が再借上を希望しない場合、入居者は契約満了時に退去します。ほかの所有型区営住宅へ入居を希望する場合は、入居資格要件を適用除外し、公募によらず特定入居とします。ただし、使用料の滞納が3か月以上であるなど使用許可の取消要件に該当する場合は、使用許可を取り消し、明渡し請求を行います。

次に、空住戸について、所有者と再借上に係る協議が整った場合についてです。こちらは、②入居者募集を継続いたします。所有者が再借上を希望しない場合につきましては、入居募集を停止し、所有者と返還に向けた協議を行います。

最後に、先ほどの資料3のほうにお戻りいただきまして、簡単に今後の予定についてご説明をさせていただきます。

こちらにも重複で恐縮ですけれども、令和9年1月26日に最初の借上型特定住宅5戸が終了となり、所有者への住宅返還を行います。次が令和9年4月9日に、こちらが最初の借上型区営住宅3戸が現契約終了となる予定となっております。

説明は以上となります。

○井上会長 ご説明ありがとうございました。区営住宅のほうは契約更新で、特定住宅、事業住宅が終了という基本方針ということになるかと思えます。ここまでの説明についてご意見、ご質問があればお受けしますが、いかがでしょうか。

よろしいですか。今のところ大丈夫ですか。

高月委員、お願いいたします。

○高月委員 ホームネットの高月でございます。

空き居室が10%ぐらいあるみたいな表現になっているんですけれども、その今、空きになっているのは単純に募集して決まっていなかっただけなのか、何か事情があって貸していないのか、それを教えていただけると。

○桃原委員 住宅課長、桃原です。今おそらくおっしゃられたのは、資料3-2の区営住宅のところで入居率が約9割というところで、裏読みすると1割が空いているのかというご質問だったかと思えます。

区営住宅につきましては、入居者が退去した後、空き家修繕をして、次の入居者が入れる状態になりましたら募集をするのですが、定期募集は5月と11月の年に2回しかござい

せん。このため、空き家修繕が終わったものの募集を待っている、あるいは空き家修繕を行っている最中であるものが1割ということです。募集をしても入っていないということではなくて、募集にかけますと全ての住戸に申込みがありますので、空き家修繕中または募集を待っているような状態でございます。

○高月委員 ありがとうございます。

○井上会長 よろしいですか。ありがとうございます。

ほかにご質問、ご意見ございますか。

よろしいですかね。ありがとうございます。

それでは、続きまして、今度は3番ですね、その他（1）居住支援サービスガイドの改訂について、ご説明をお願いいたします。

○事務局（奥山） 事務局です。例年の協議事項となりますが、居住支援サービスガイドの改訂について、お手元の黄色で印刷されましたサービスガイド、それからホチキス留めされた資料4-2-1に沿って説明をさせていただきます。

まず、黄色のガイドをご覧ください。昨年度はレイアウト、それからデザインを全面改訂いたしまして、このほか居住支援協議会でご意見いただきまして、ガイドの表紙の次のページ、表2及び表3になりますけれども、居住支援サービス一覧に各事業に関する二次元コードを付記いたしました。今回の改訂につきましても、時点修正のほか、より読み手にとって充実した内容となるよう、ご意見をお寄せいただけますと大変幸いです。

改訂に当たりましては、本日机上配付させていただきました資料4-2-1以下、依頼文、それから、おつけしております回答様式に基づいて、改めてまた依頼をさせていただきます。期限につきましては、年内を一区切りといたしまして、12月26日金曜日とさせていただきます。

説明は以上となります。どうぞよろしくをお願いいたします。

○井上会長 ありがとうございます。毎年少しずつ改善を図っているガイドですけれども、皆さんご意見などあれば、この期日までにご意見をいただければということです。

既に見た段階で何かご意見があれば伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。

よろしいですかね。そうしましたら、ご意見があれば12月26日までに回答をお寄せいただければ助かります。よろしくをお願いいたします。

そうしましたら、次にその他の（2）各団体・各課からの連絡事項、意見交換などということで、連絡事項のある団体様、何かございましたらご意見や連絡事項をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

どうぞ、お願いいたします。

○徳堂委員 新宿区障害者団体連絡協議会の徳堂と申します。

連絡事項というか、この半年ぐらい居住支援のほうをやっていく中で、今までなかった形の依頼が増加していて、オーナーの交代というのがすごくあります。オーナーが替わるので、家賃が急激に上がって、退去をしなければならぬということが3件ぐらい立て続けにあり

ました。1件は、外国の方がオーナーになられたので、言葉もあまりうまく通じないというような形であったりとか、新宿区のその辺の状況というんですかね、住宅事情がどのようになっているのかというのがちょっと不安なところを、まずお伺いできればというのと、あとは生活保護の方をすごく私ども、支援することが多いんですけれども、先ほどから出ているように、やはり新宿区内の住宅価格が難しいので、生活福祉課のほうから、近隣なりほかの区でも探していいよということで、2件ほど他区のほうで決めさせていただいた方がおいでになるんですけれども、そういった形で今後もやはり他区のほうとの生活保護の移管みたいな形で行くことが通常になっていくのか、その辺をお伺いできたらと思います。

○井上会長 ありがとうございます。質問は2つでしたね。オーナーチェンジに関わる状況というのをまず、区のほうで把握されているのかということと、そのあたりに対しての何かお考えがあるのかというのが1点目だったと思います。2番目は移管の話ですよ。移管はあまりしないようにされている自治体があれば、そこは柔軟にやられている自治体があるので、区として何かお考えがあるんですかというのが2つ目のご質問に近いかなと思いますので、それぞれ今できる範囲の回答をいただければというふうに思います。お願いします。

○桃原委員 住宅課です。賃貸住宅のオーナーチェンジに伴って賃料が上がったりというご相談は、時折受けたりしております。全体としてどれぐらいなのかということは、おそらく全日、宅建さんのほうが実情を一番お分かりなので、お伺いできればなと思っております。また、状況をお伺いしながら、今後どうしていくのかということを考えられればなと思っております。

○井上会長 ありがとうございます。そうしましたら、可能な範囲でお答えがいただければ、状況こうだよというのがあれば、教えていただければと思います。

○横山委員 この黄色いパンフレットの2枚目のところに、立ち退きを求められているというところで、パンフレットの退去時の項目に出ていますけれども、第1点は、賃貸借契約はそれぞれなもので、全てとは言い切れないんですけれども、大概の賃貸借契約は、定期借家でない限り、条項上は貸主、大家さんのほうから何か月前の通告で解約できるということにはなっていますけれども、それには常に適正な理由がなければということで、自己使用が一番言われるんですけれども、ほとんどの場合、自己使用とはいえ貸主からの解約は認められないのがもう一般的であると、これは判例も全部含めてですけれども。ところが、賃借人の方はやっぱり善意の上に、大家さんから解約を求められたから何か月後には引っ越しをしなくてはならない、明渡しをしなくてはならないという結論を出して、その約束事をしてしまっているケースが住み替え相談でも多いと。

要は、解約しなくてもいい立場である、引っ越ししなくてもいい立場であるにもかかわらず、その辺の知識不足で約束をしまって、引っ越ししなくてはならない、先ほどもろもろの理由がありましたけれども、引っ越し先がなかなか見つからないということで苦労されている方が多いと。そうすると、その前の段階で回避できている状態の人がかなりいるというのが1点です。これは先ほど来、低価格帯の建物がかなり古く、建て替えのタイミングに

なっているとはいえ、これは現実的ではないですけれども、判例的には、壁があり、屋根があり、そこで寝泊まりできる状態であれば、建物の老朽化を理由として解約はできないということになっていますので、だからといってそこに居座ればいいというわけではないですけれども、そういう話になったとき、時間的なものと経費的なものをもっと長く、高く交渉できる立場にあるにもかかわらず、それができずに引っ越しをしなくてはならない状況下になっているもので、住み替えでご本人が苦勞しているという点があります。

それと、貸主の変更があった場合、これは売買による所有権移転であれ、相続の所有権移転であれ、貸主が変更になるケースは別に今日に特別増えたわけではなくして、常に発生する問題ですけれども、当然、売買による新しい所有権者、相続による新しい所有権者は、前の貸主、大家さんの権利をそのまま継承するわけですから、先ほど言ったように賃貸借契約は生きていますので、更新のタイミングでとてつもない家賃のアップを折衝してきたりしても、その方が高い家賃収入を求めてそういう交渉をしているのか、それが嫌で解約するという賃借人の意思表示を待っているのかというのはケース・バイ・ケースかとは思いますが、多分後者のほうが多いのではないかとは思いますが、これも賃貸借契約書上、家賃の改定に関しては、公租公課の変更であるとか、諸物価の変更であるとか、かなりの条件がそろわないとある程度の値上げはできない、もしくは拒否できるということになっていますので、それも本当は今、賃借人の立場のほうは民法上、非常に強い立場になっていますので、大家さん、所有権者のほうは、入れるのは簡単だけれども出すのは非常にハードルが高いということで、入居者に対しての制限も厳しいわけです。

これは、高齢者だから、障害者だから、住宅困窮者だからということもさることながら、入居させるときにはかなり神経質になる、デリケートになるというのは、もう民法が変わらない限りは、極端な話、家賃の未払いがあったにしても、払いたくないから払っていないんだと言ったら、それは契約違反ですから解約条項で、すぐ解約はできて、立ち退き請求もできるわけですけれども、払いたくないけれども経済的にどうしても払えない、大変申し訳ないとなると、それは解約条項には当たらないぐらい賃借人の方は保護されていますので、住み替えで苦勞されるのは、そういう貸主がある程度ハードルを設けざるを得ないということと、家賃の上昇、更新の際の条件が非常にハードになることに関しては、現実的に賃借人としてそこにお住まいになっているわけですから、自分の権利主張を強くされれば問題は解決できると。相手が相続人であろうが、外国人であろうが、法人であろうが、賃貸借契約の継続に関して、所有権者、貸主が変わったことによってその内容を極端に変更できるという内容にはなっていないですし、仮に、誰もやりたくないでしょうけれども、裁判になっても賃借人が勝つケースがほとんどだとは思いますが。

○井上会長 ありがとうございます。借地借家法に基づく非常な苦勞も含めて今、語られているという感じに思います。法律の知識がこちら側に、支援する側に相当ないと難しいというのが、やっぱり1点ですよ。どうなんですかね、実際、私の親族なんかも、物件を借りていて、一定の価格の物件でしたけれども、家賃上昇に伴っているので家賃を上げてもらいた

いみたいな、家主さんからあって、それだったら別のところに引っ越そうかなみたいな感じで、うちの親族は引っ越していましたけれども、どうなんですかね、家賃の上昇はどう捉えたらいいんですかね。

○横山委員 単純に経済状況、これは新宿区がどうこうという問題じゃなくして、全体の経済状況の問題で、要はここ2、3年は、2年契約だったり3年契約だったり、更新のときに、一概には言えないですけども、3%から10%ぐらいの家賃の上昇というのは発生していると思います。ただ、その前の、選挙のときに皆さんがよく言うように空白の30年間だとかデフレのときというのは家賃が横ばい、状況によっては家賃が下がるようなケースも、若干ですけれどもあったぐらいなものですから、これは借りている側にしても、例えば建物を管理している側にしろ、その前は5%ぐらい、諸物価の高騰と同じように、昭和のときとかは交渉のたびに上がっていたものです。それがここ2、30年上がってなくて、横ばいの期間がすごく長かったものですから、ここ2、3年の、家賃は上がるものだよというのに対して、賃借人の方も、それに対応、肌で納得できないというのは確かにあると思います。これは、ただ、急に今起こったことではなくて、本来そうあるべき姿に戻ったということだと思いますね。

○井上会長 ありがとうございます。いずれにせよ、知識を持っていただいて、対応するとき、次の物件を探すといった場合も当然、それに対して立ち退きの費用、あるいはその後の転居の支援の費用などは本来、家主に請求できるものになっているので、そこをちゃんと請求していった次の転居に備えていくということが、まずは現実的なのかなと思って聞いていたところですよ。

よろしいですか。それでは、もう一つのお話ですね、生活保護の移管のほうについて、ご意見あればお願いいたします。

○武藤委員 保護担当課長、武藤と申します。生活保護のほうを所管しておりますので、私のほうから回答させていただきます。

まず、区のほうですね、転宅に当たって地域を限定するようなことはお伝えをしていません。ですので、多くの方がほかの自治体でいろいろ物件を見つけてくる方も多い状況でございます。その際なんですけれども、受給者の方の負担を軽減する観点から、当該自治体の福祉事務所のほうにこちらから連絡を取って、移管について丁寧にご相談しているというような状況でございます。現在ですと、おおむね円滑に移管ができているかなというような状況です。ただ、一部の自治体が、いや、そんな理由でうちのほうに移管されても困るよと言ってくる自治体も中にはいるんですよ。なので、そこは丁寧にご説明して、場合によってはちょっと東京都にも入っていただいて調整をしていただくとかいった事例もございますが、現時点ではおおむね移管はうまく進んでいるかなという状況です。

以上です。

○井上会長 ありがとうございます。都心部からの移管については、23区の外のところを含めて、割と、それはもう方向性、そうだよねというのはイメージはできつつあるかなというふ

うに思いますけれども。ありがとうございます。

今のご意見なり情報提供で大丈夫ですか。

○**徳堂委員** ありがとうございます。私どものほうも法律的な部分の知識を学ばなければいけないということと、それを借りている人にちゃんと伝えて一緒に取り組んでいくということがやはり必要なのかなということをお伺いして思いました。同じ生活保護の方で、障害があったりとかする方がほとんどですので、なかなか理解自体が難しい方も実際にはおいでになったりとかします。そこを代わりに我々がどこまでできるのかなというところで、我々だけではちょっと難しい部分もあるかもしれませんので、そういったときにご協力いただけるような、連携できる場所があれば有り難いなというふうに思いました。

あとは、他区のほうですね、やっぱり他区のほうということではあるんですけども、もともとやっぱり住み続けている地域で長く住みたいという思いがある方もたくさんおいでになりますので、やはり障害がある方、環境が変わってしまうと適応するのがすごく難しい方も中にはおいでになりますので、できるだけ近くのところでそういった転居がかなうといい、先ほどの家賃の上限という問題はあるかと思いますが、今後、3区の特有家賃のような方向性で検討いただけると有り難いなというふうに思いました。

○**井上会長** ありがとうございます。

ほかにご意見なりご質問ある方、いらっしゃいますか。

ケアマネットのアグェボウトスカー委員、大丈夫ですか。

○**アグェボウトスカー委員** 大丈夫ですが、今日のお話を聞いて、区営住宅に入ればもう安泰だなと思っていたところが、これから借上が終わってという話もあったので、ただ、これを混乱させないように、ケアマネジャーへの周知をどのようにしたらよいか、そのことを考えていました。

○**井上会長** ありがとうございます。今のご指摘ですね、区営住宅の中の、特に特定のほうは廃止になっていって、本来の低所得者用のところの区営は残りますけれども、特定はなくなっていくので、それはそれでやっぱりちょっと不安があるんだろうなというのは確かだと思いますので、周知できるように何か方法が必要だなというのは改めて思いました。ありがとうございます。

ほかはいかがですか。

高木委員、何かないですか、大丈夫ですか。

よろしいですか。ありがとうございます。

鶴田委員もよろしいですか。ありがとうございます。

それでは、皆さんからご意見いただけていますので、本日の議題は以上となります。

最後に、事務局より事務連絡をお願いいたします。

○**事務局（庄司）** 事務局です。本日は貴重なご意見をいただきましてありがとうございます。ありがとうございました。

来年度の協議会日程は、決まり次第お知らせいたしますので、よろしくをお願いいたします。

それでは、これもちまして本日の協議会を終了させていただきます。誠にありがとうございました。

○井上会長 ありがとうございました。