

令和 8 年度 第 1 回 新宿区住宅まちづくり審議会専門部会
主な意見と事務局の考え

1 【参考資料 1】新宿区における住宅を取り巻く状況の整理

項番	主な意見	事務局の考え
1	賃貸マンションは、居住者の多くを若年が占めていると思う。子育て世帯だけでなく、結婚をしない、子どもを持たないという人が減っていかないように、若者の居住をどう支えていくかという視点が必要ではないか。	・区は、定住化対策の一環として、ファミリー・新婚向けの民間賃貸住宅家賃助成を平成 3 年度に開始しましたが、定住化効果が希薄であることから、新規募集は平成 9 年度までとし、制度を改正して、平成10年度から子育てファミリー向けの民間賃貸住宅を実施しています。 ・また、学生・勤労単身者向けの民間賃貸住宅家賃助成を平成 5 年度に開始しましたが、人口の回復傾向が続いたことから、新たな募集は令和元年度までとし、事業終了しました。 ・現在、離職や減収により家賃の支払いが困難となり、住居を失った又はそのおそれがある方に対して、家賃相当額を有期で給付し、安定した住居と就労の確保に向けた支援を行う「住居確保給付金」を実施しています。 ・こうした若者の居住支援の視点を、骨子第2章に反映しました。（骨子 6 ～ 7 ページ）
2	新宿区マンション管理に係る実態調査について、単純集計だけでなく、クロス集計を示す予定はあるか。	新宿区マンション管理に係る実態調査は、調査期間が令和8年6月～11月のため、7月8日時点の速報値をもとにクロス集計を行い、骨子に反映していきます。（参考資料①74～75 ページ、89ページ）
3	区営住宅は、今の戸数をキープしなければならないのか。必要な戸数を整理した上で、不足分がある場合に、建てたり、借りたりして補うという議論になると思う。	・公営住宅に対する需要を区営住宅のみで供給を賄うことは困難です。また、新宿区の区営住宅は世帯総数に対する住戸割合や総戸数が特別区の中でも上位にあります。 ・このため、民間住宅の有効活用を図っていく必要があると考えています。 ・民間賃貸住宅におけるセーフティネット登録住宅や居住サポート住宅、アフォーダブル住宅の供給状況等を踏まえて、区営住宅の戸数を含む規模の適正化については、引き続き検討してまいります。（骨子39ページ）
4	建築統計年報のように大きいデータから持ってきた数字と、マンション実態調査結果（速報値）のサンプル数が少ないデータが混在しているので、文章で丁寧に説明する必要がある。	・データには出典を記載するとともに、サンプル数が少ない新宿区マンション管理に係る実態調査の結果等は7月8日時点の速報値（調査期間令和8年6月～11月）であることがわかるよう丁寧に説明します。（参考資料①56ページ～）
5	・ホームレスに関する住宅施策のようなものはあるのか。 ・住宅確保要配慮者に生活困窮者も含んでおり、住宅政策として対応すべきである。ホームレスにかんする記載を追加してほしい。 ・最近、ホームレスの方が目立っているが、それに対する内容はあるか。	・骨子第2章に「路上生活者対策事業」を追加し、都と区の役割分担、区の間組等を記載しました。（骨子 7 ページ）

令和 8 年度 第 1 回 新宿区住宅まちづくり審議会専門部会
主な意見と事務局の考え

1 【参考資料 1】新宿区における住宅を取り巻く状況の整理

項番	主な意見	事務局の考え
6	・区内のタワーマンションがどれだけ増えたのか。タワーマンションは、一般規模のマンションと異なる課題があると思う。	・区内には、令和元年時点では、20階建以上のタワーマンションが42棟あり、今後も増加が見込まれます。タワーマンション特有の課題は、コミュニティ形成の難しさや防災に関する不安等があげられます。 ・骨子第2章に「タワーマンション」を追加し、タワーマンションの棟数、タワーマンションに対する施策等を記載しました。（骨子11ページ）
7	・住宅施策の課題に対して、区がどのような施策を行ってきて、その結果はどうなのか、課題に即した現況データを整理する必要がある。	・住宅施策の課題に対して区が取り組んできた施策、現状等を整理し、骨子の第2章「住宅に関する取組の状況」に記載しました。（骨子 5 ページ～）

令和8年度 第1回 新宿区住宅まちづくり審議会専門部会 主な意見と事務局の考え

2 【資料3】 骨子素案(第1章～第7章)

項番	主な意見	事務局の考え
1	・高齢者は、大家の拒否感から住み替え先が見つからないケースがある。住み替え先が見つかりやすくなるよう、報奨金のような制度があるとよい。 ・新宿区では、セーフティネット住宅に対する家賃低廉化助成があるのか。また、既に実施されている報奨金制度を広く周知すべきではないか。	・高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅では、不動産事業者からの働きかけにより、空家等を専用住宅に新たに登録した場合は、貸主及び事業者それぞれ1戸当たり5万円の報奨金が交付される東京都独自の補助事業として、登録協力報奨金があります。 ・こうした報奨金制度を骨子の第2章「住宅に関する取組の状況」に記載するとともに、様々な機会をとらえて広く周知していきます。（骨子5ページ） ・セーフティネット住宅に対する家賃低廉化助成については、現在のところ、区では実施していません。
2	新宿区内の地区ごとに住宅事情が異なるが、地区別の施策を示すのか。	・住宅を取り巻く現状把握として、地区別の空家棟数と空家率、町丁目別の建物倒壊危険度を記載しました。（参考資料①42ページ） ・地区別の住宅施策を示すかについては、引き続き検討してまいります。
3	・マンション管理適正化推進計画と住宅マスタープランの関係性はどのようになっているのか。	・現在の新宿区マンション管理適正化推進計画（令和6年2月策定）は、令和9年度までの計画期間となっています。 ・次期推進計画は、次期住宅マスタープランと計画期間が同じであることから、次期住宅マスタープランに包含して策定する予定です。
4	・新宿区の住宅施策を進めるプレーヤーをどう位置付けるか。行政、事業者、区民と推進するなどを記載していくのか。	・住宅施策を推進するプレーヤーについては、第5章「基本的な施策」の記載において位置付けるとともに、第7章「計画の実現に向けて」において各主体の役割を整理します。
5	・区営住宅について、新たに建設することは予算の関係からできないと思うが、民間住宅を借り上げることは考えているか。 ・住宅相談で住み替え先が見つからない方に対する受け入れ先が確保できると良い。	・公営住宅に対する需要を区営住宅のみで供給を賄うことは困難です。また、新宿区の区営住宅は世帯総数に対する住戸割合や総戸数が特別区の中でも上位にあります。 ・このため、民間住宅の有効活用を図っていく必要があると考えています。 ・民間賃貸住宅におけるセーフティネット登録住宅や居住サポート住宅、アフォーダブル住宅の供給状況等を踏まえて、区営住宅の戸数を含む規模の適正化については、引き続き検討してまいります。（骨子39ページ）
6	・区立住宅の規模の適正化について、セーフティネット登録住宅やアフォーダブル住宅の供給に関する資料があると、これらを活用することで区立住宅を減らしていくなどの議論がしやすくなる。	・骨子の第2章「住宅に関する取組の状況」にセーフティネット登録住宅の登録数やアフォーダブル住宅の供給に関する資料を示すとともに、第5章「基本的な施策」の区立住宅の再編において、「セーフティネット登録住宅や居住サポート住宅、アフォーダブル住宅の供給状況等を踏まえて、規模の適正化を図っていく」旨を記載しました。（骨子39ページ）

令和 8 年度 第 1 回 新宿区住宅まちづくり審議会専門部会 主な意見と事務局の考え

2 【資料 3】 骨子素案(第 1 章～第 7 章)

項番	主な意見	事務局の考え
7	・緊急輸送道路に面するマンションの耐震化について、今後どのようにしていくのか。 ・マンション管理状況届出制度について、未届のマンションにどのように対応していくのか。	・特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化について、着実に進捗しているが、耐震化を更に促進するため、個別訪問により、耐震化支援事業を案内するとともに、個々の課題を把握し、必要な情報を提供することで、建物所有者に耐震化の検討を促しています。今後は、一般緊急輸送道路沿道建築物を含めた緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して、東京都と連携したアドバイザー派遣により、合意形成など個々の課題に対する支援を行うなど、普及啓発、支援制度の周知と活用促進等を継続することで、耐震化を促していく旨を骨子の第 2 章「住宅に関する取組の状況」に記載しました。（骨子 9 ページ） ・マンション管理状況届出制度の未届マンションについては、現地にマンション管理士を派遣して、連絡窓口の特定、共用部分の管理や老朽化の状況確認等の外観調査、区分所有者等への管理状況のヒアリング及び必要な助言を行い、マンション管理の必要性を啓発し、届出を促している旨を骨子の第 2 章「住宅に関する取組の状況」に記載しました。（骨子 11 ページ）
8	・区が行っているマンションの投機取引の防止に関する取組についても示した方がよい。 ・都のアフォーダブル住宅について、区としてどのように関与するかを示したほうがよい。	・区では、市街地再開発事業等の大規模マンションを計画する事業者に対し、価格高騰につながる取引を抑制する対策を行うことを求めるため、「新宿区大規模な分譲マンションの短期売買の抑制に係る要請に関する要綱」を策定し、令和 8 年 4 月から施行しました。この取組について、骨子の第 2 章に「住宅に関する取組の状況」に記載しました。（骨子 13 ページ） ・都のアフォーダブル住宅では、都市開発と合わせて誘導するため、区は、地域の方針等を踏まえて入居対象及び家賃設定等について開発事業者と協議し、地域に必要なアフォーダブル住宅を誘導していくことについて、骨子の第 2 章に「住宅に関する取組の状況」に記載しました。（骨子 7 ページ）
9	・マンション実態調査の項目に、大規模修繕費用の実績額はありますか。マンションでは、大規模修繕に関する相談が多く、金額の妥当性を悩んでいるケースがある。	・マンション実態調査の項目に大規模修繕費用の実績額はありますが、修繕費用はマンションの規模（戸数）、建物形状、工事範囲、使用材料等の様々な要素により大きく変動することから、金額の妥当性を示すことは難しいと考えています。 ・このため、区では、大規模修繕等で悩まれているマンションに対して、マンション管理相談・相談員派遣により相談に応じるとともに、マンション管理セミナーや管理組合交流会等、積極的な普及・啓発に取り組んでいます。 ・なお、国土交通省の「令和 3 年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査」によると、マンション 1 戸あたりの修繕費用はおおよそ 100～130 万円程度が一般的で、1 回目は約 110 万円、2 回目も同程度、3 回目は約 97 万円となっており、本調査結果の該当部分を骨子の第 2 章現況編に記載しました。（参考資料① 91 ページ）

令和 8 年度 第 1 回 新宿区住宅まちづくり審議会専門部会
主な意見と事務局の考え

2 【資料 3】 骨子素案(第 1 章～第 7 章)

項番	主な意見	事務局の考え
10	・第2章の現況把握について、国、都、区の施策も住生活を取り巻く現状として整理し、区民へ情報提供すべきである。 ・例えば、新宿区住宅宿泊事業のルールブック、防犯性、長期優良住宅は今やっている施策がどうなのか。治水対策、市街地再開発など、住宅の関連領域は、他部署と連携しながら住宅全体で進める。居住支援協議会や居住支援法人の活動など、都のアフォーダブル住宅との連携なども示すべき。	・骨子の第2章に「住宅に関する取組の状況」を追加し、居住支援協議会や居住支援法人の活動、アフォーダブル住宅、住宅宿泊事業、安全・安心の推進、長期優良住宅認定制度等について、国、都、区の施策を記載しました。 ・骨子の第7章を追加し、行政、区民、事業者等の各主体と連携しながら住宅関連施策を推進していく旨を記載しました。 (骨子63ページ)